

Département de la Haute-Garonne
Commune de Castanet-Tolosan

PLAN LOCAL D'URBANISME



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

7.B

MEMOIRE DE REPONSES AU
PV DE SYNTHESE DE MADAME
LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

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

Préambule	3
Organisation et déroulement de l'enquête	4
Questions de Madame la commissaire enquêtrice et réponses de la Commune	5
1] L'urbanisation à Castanet-Tolosan	5
1.1) La densité des logements	5
1.2) La consommation foncière	7
1.3) La compatibilité du PLU avec le SCoT GAT et l'articulation avec les équipements publics	10
2] Les mesures environnementales	15
2.1) Les mesures environnementales locales	15
2.2) L'harmonisation des constructions	18
2.3) La jacinthe de Rome	27
3] Les incidences du projet du quartier durable du Lauragais Tolosan	45
3.1) Le périmètre du projet	45
3.2) Les entrées et les sorties du projet	48
3.3) le calendrier du projet	49
3.4) La phase travaux	50
3.5) Les partis pris d'aménagement	53
3.6) La mixité sociale	66
3.7) La concertation publique	67
4] Les infrastructures routières et les transports en commun	74
4.1) Le boulevard urbain du projet quartier durable	74
4.2) Les axes majeurs et les cheminements annexes	74
4.3) Le pont au-dessus du canal du Midi	75
4.4) Le quartier du Cavalié	75
4.5) Les voies douces	76
4.6) Les transports en commun	79
5] Les parcelles BC 151 & 212 en zone UC	83
6] Les modifications du règlement écrit	84
6.1) Les volontés de la Ville	84
6.2) Les règles de prospects en zone UN	86
6.3) La hauteur des haies vives	87
6.4) L'extension limitée en zone N	88
6.5) Les collectifs en zone UC	89
6.6) Le classement des bâtis au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme	89
7] La dévalorisation parcellaire	90

8] Les erreurs matérielles	91
8.1) Les parcelles BA 4 et 5	91
8.2) Les parcelles CI 74p et 76	92
9] Les cas particuliers	93
9.1) La rue Marcel Langer	93
9.2) L'emplacement réservé n° 33	93
9.3) la parcelle BA 194 classée EBC	94
9.4) La rue Louise Labé	95
9.5) Les propriétaires terriens du projet quartier durable	95
9.6) l'EBC du parc de la Mairie	95
9.7) L'EBC en zone UC	96
9.8) L'emplacement réservé n° 4	97
9.9) la rue du Colonel Gendreau	97
10] Compléments de la Commune	98
10.1) La demande de Réseau 31	98
10.2) La demande de M. ROSICH	99
10.3) La demande de M. HARAGA	100
10.4) La zone A dans le parc de Rabaudy	101

Le présent document reprend intégralement le procès-verbal de synthèse remis par Madame la commissaire enquêtrice le 08 octobre 2018 à 11 heures 00.

Les réponses et observations formulées par la Ville de Castanet-Tolosan figurent en écriture bleue à la suite de chaque interrogation.

Préambule

Madame Myriam de BALORRE
Balmor
31310 MONTESQUIEU-VOLVESTRE
- Commissaire enquêteur-

Toulouse, le 8/10/2018

Objet : Enquête publique, révision PLU
Castanet-Tolosan

à **Monsieur LAFON Arnaud**
maire de Castanet-Tolosan

Monsieur le Maire,

Par la présente, je m'adresse à vous au terme de la procédure d'enquête publique concernant « *la révision du PLU communal* », par l'intermédiaire d'un Procès-Verbal de synthèse, comme le prévoit la réglementation.

Je me permets donc de vous soumettre ce jour- en main propre- les différentes problématiques au travers d'un questionnaire ci-après. Il vous appartient dès lors d'y apporter les réponses que vous jugerez opportunes, et de me les transmettre sous quinze jours.

Vous remerciant à l'avance de votre diligence, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma parfaite considération.


Myriam de Balorre
Commissaire-Enquêteur

Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté n° R-008/2018 en date du 13 avril 2018, et visé en Préfecture le 19 avril 2018.

L'enquête publique s'est déroulée durant 31 jours consécutifs du 03 septembre au 03 octobre 2018 inclus.

Les dates, lieu et heures des permanences de Madame la commissaire enquêtrice au nombre de 8 ont été arrêtés comme suit :

Mairie de Castanet-Tolosan sise Hôtel de Ville, 29 Avenue de Toulouse, 31320 Castanet-Tolosan, le:

- Lundi 03 septembre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Jeudi 06 septembre 2018 de 13 h 30 à 17 h 00 ;
- Mardi 11 septembre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Vendredi 14 septembre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Mercredi 19 septembre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Lundi 24 septembre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Mercredi 26 septembre 2018 de 13 h 30 à 17 h 00 ;
- Mardi 02 octobre 2018 de 13 h 30 à 17 h 00.

Ces permanences se sont toutes tenues.

La mise à disposition des dossiers d'enquête et des registres a été assurée en dehors des permanences de la commissaire enquêtrice par le service d'accueil de la Ville de Castanet-Tolosan aux heures habituelles d'ouverture.

L'enquête s'est déroulé conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté de Monsieur le Maire de Castanet-Tolosan.

Questions de Madame la commissaire enquêtrice

Pour des questions de suivi, nous reprenons ici la numérotation de Madame la commissaire enquêtrice dans le PV de synthèse établi le 08 octobre 2018.

1] L'urbanisation à Castanet-Tolosan

1.1) La densité des logements

1.1 La « forte densité des logements » à Castanet a été largement évoquée par les observateurs, voire mise en avant comme une critique négative, certains la rendant responsable d'une baisse de qualité du cadre de vie dans la commune. Que répondez-vous à ces propos ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan :

La commune de Castanet-Tolosan est identifiée au Schéma de Cohérence Territoriale de la grande agglomération toulousaine (SCoT GAT), ainsi qu'au Programme Local d'Habitat (PLH) comme étant en zone de « *Ville intense* ».

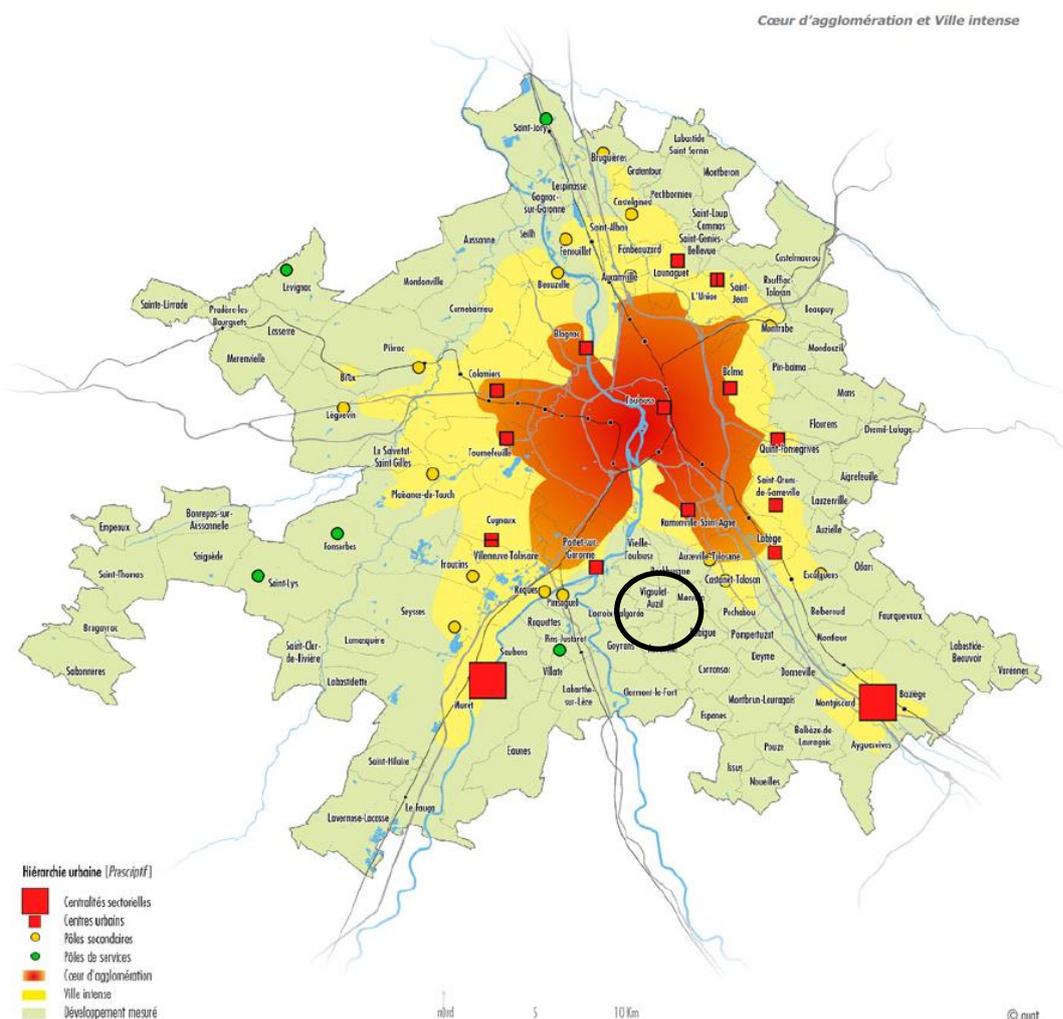


Figure n° 1 : Cartographie des zones urbaines définies par le SCoT

Commune	Densité de logements au Km ²	Densité d'habitants au Km ²
Toulouse	1 552	3 989.35
Blagnac ⁽¹⁾	714 → 1 221 ⁽¹⁾	1 405.86 → 2 402.33 ⁽¹⁾
Ramonville-Saint-Agne	1 182	2 140.70
Aucamville	1 061	2 034.50
Colomiers	837	1 862.70
L'Union	804	1 712.70
Castanet-Tolosan	772	1 561.20
Tournefeuille	646	1 457.20
Cugnaux ⁽²⁾	614 → 682 ⁽²⁾	1 352.80 → 1 504.28 ⁽²⁾

Tableau n° 2 : Tableau des densités de logements et d'habitants sur des communes de Haute-Garonne

(1) 7.01 Km² de Blagnac correspond au complexe aéroportuaire (aéroport et Airbus) → si nous le retirons,

(2) 1.03 Km² de Cugnaux correspond au complexe militaire de Franczal → si nous le retirons

La lutte contre l'étalement urbain et le mitage des territoires et plus globalement la valorisation et la préservation des espaces agricoles et naturels sont une des priorités nationales en matière d'aménagement et de développement du territoire. Cette volonté renforcée au fil des ans dans toutes les grandes lois votées ces dernières années dont notamment, la loi « SRU » de 2000, les lois « Grenelle de l'environnement » de 2009 et 2010, ou encore la loi dite « ALUR » de 2014, se traduit au sein du Code de l'Urbanisme par une constructibilité de plus en plus limitée et encadrée des zones agricoles (zones « A ») et des zones naturelles (zones « N ») des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Cette réalité doit se comprendre à l'échelle de l'ensemble de l'aire urbaine toulousaine qui accueille aujourd'hui en moyenne + 17.700 habitants par an (chiffre AUAT). Le Nord Sicoval avec ses 5 communes identifiées comme étant en Ville intense participe très fortement de cet attrait territorial, et la densification des zones urbaines existantes est un impératif dicté par la législation nationale et par la nécessité de préserver nos zones naturelles et agricoles. La densification observée à Castanet-Tolosan permet une consommation foncière 23 fois moins importante que si elle se développait sous forme de lotissement pavillonnaire. Réduisant donc de manière drastique la consommation d'espaces non urbains.

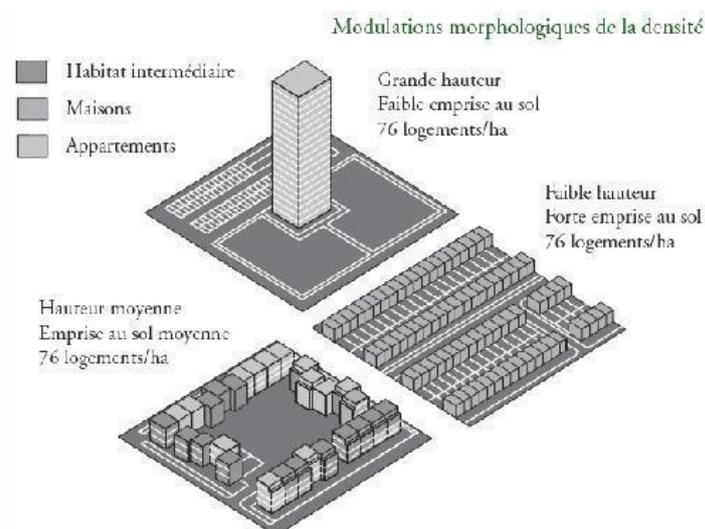


Figure n° 3 : Modulations morphologiques de la densité

Il est également à noter que la commune de Castanet-Tolosan a mis en œuvre le contrat d'axe RD 813 signé avec Tisséo-SMTC en consacrant la densification le long des axes de transports en commun, celle-ci s'étant matérialisée par une accélération du renouvellement urbain essentiellement dans les zones d'entrée de ville (avenue de Toulouse / Avenue du Lauragais) et dans le cœur de ville (site de la Ritournelle, angle route de Labège / RD 813, angle rue des Ormes /RD 813).

La qualité de vie d'une commune ne dépend pas de sa densité mais des usages fonctionnels découlant de l'utilisation de l'espace. Pour exemple, le Plan d'aménagement de zone de la ZAC de Rabaudy a été modifié afin de permettre une densification le long de l'avenue Assoleihat et du boulevard des Camparols, en contrepartie de quoi pas moins de quatre hectares ont été épargnés par une urbanisation horizontale galopante. Ces espaces préservés faisant aujourd'hui partie du parc du lac de Rabaudy.

1.2) La consommation foncière

1.2 De même, la « forte augmentation » de la consommation foncière dans la commune s'est faite au détriment, entre autres, de la zone agricole. Avez-vous des chiffres pour pouvoir analyser de près l'évolution de la pression foncière à Castanet, et ce depuis 10 ans, voire 15 ans ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan :

En termes de décompte pour les dix-sept dernières années, les éléments chiffrés de la consommation des espaces, confirment que sur la commune :

- 420.631 m² (42.0631 hectares) **de terrains nus** ont été consommés pour la construction de maisons individuelles. Soit 79 % des terrains nus consommés,
- 117.035 m² (11.7035 hectares) **de terrains nus** ont été consommés pour la construction de collectifs. Soit 21 % des terrains nus consommés,
- 178.033 m² (17.8033 hectares) de terrains ont été consommés pour des constructions de collectifs **après démolition de maisons individuelles ou autres,**

Ainsi, 3.364 logements ont été autorisés sur la commune sur 71.57 hectares entre 2000 et 2017 compris soit une moyenne de 47 logements/ha.

- 78.850 m² (7.885 hectares) de terrains nus ont été consommés pour des constructions liées à de l'activité économique et/ou industrielle.

Ainsi, 3.364 logements et 11 bâtiments industriels ont été délivrés sur la commune sur 78.7 hectares.

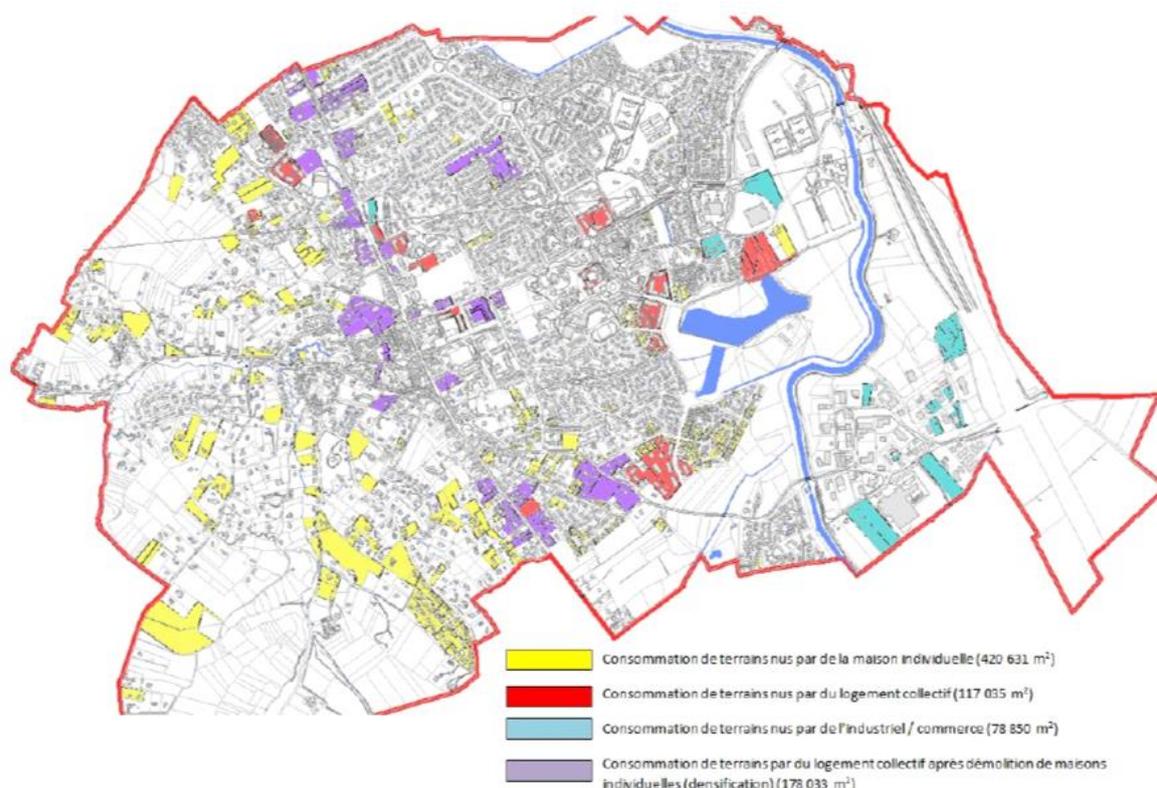


Figure n° 4 : Cartographie de la consommation foncière par type de 2001 à 2017 inclus

Il est précisé de plus que sur la période allant de 2001 à 2017 inclus, 0 hectare de terrains précédemment classés agricoles ont été consommés pour de la construction. La totalité des constructions se sont faites en zone urbaine.

De plus, la révision générale a permis de préserver les espaces agricoles actuels et d'en ajouter. Suite aux observations de la chambre d'agriculture concernant les zones agricoles à protéger du SCoT et après rectification d'erreurs matérielles, la zone agricole représentera ainsi à environ 147,77 hectares contre 44,64 hectares sur le PLU avant révision et contre 48,89 ha dans le projet de PLU arrêté. La compensation est par conséquent de l'ordre de + 103,13 hectares comparé au PLU en vigueur. A noter que la surface réellement agricole (sans compter l'emprise de l'autoroute A61) s'élèverait à environ 132,09 ha. La compensation est par conséquent de l'ordre de + 85,85 ha si l'on considère que le périmètre du projet de quartier durable est entièrement agricole (35,2 ha). Il est néanmoins rappelé que le secteur dit de « La Maladie » n'est pas inscrit au SCoT comme étant une zone agricole à préserver, mais comme étant une zone d'extension et d'intensification urbaine.

Le bilan de la consommation foncière est complété par une analyse plus fine des permis de construire afin d'identifier le nombre de logements créés selon les 4 types de constructions identifiés au travers de la cartographie précédente afin de déterminer la consommation et la densité issue de ces opérations.

Type	Surfaces consommées	Nombre de logements ou entreprises créés	Ratio de consommation foncière moyenne pour 1 logement	Densité moyenne
Maisons individuelles	420 631 m ²	248	1 696 m ² pour 1	5.90 lgmts / ha
Logements collectifs sur terrains nus (dents creuses)	117 035 m ²	682	171 m ² pour 1	58.30 lgmts / ha
Logements collectifs suite à démolition / reconstruction	178 033 m ²	2 434	73 m ² pour 1	136 lgmts / ha
Total	715 699 m²	3 364	213 m² pour 1	47 lgmts/ha
Industriel & commercial	78 850 m ²	11	7 168 m ² pour 1	1.40 industrie / ha

Tableau n° 5 : Tableau des surfaces consommées par type et densité moyenne

Par ailleurs en termes d'objectifs à l'horizon du PLU, nous retrouvons les secteurs de densification par démolition / reconstruction en cours, ainsi que les secteurs de densification également par démolition / reconstruction à venir (= « dents creuses »), et le secteur d'intensification accompagné par des outils d'aménagement (OAP) qu'est le projet de quartier durable.

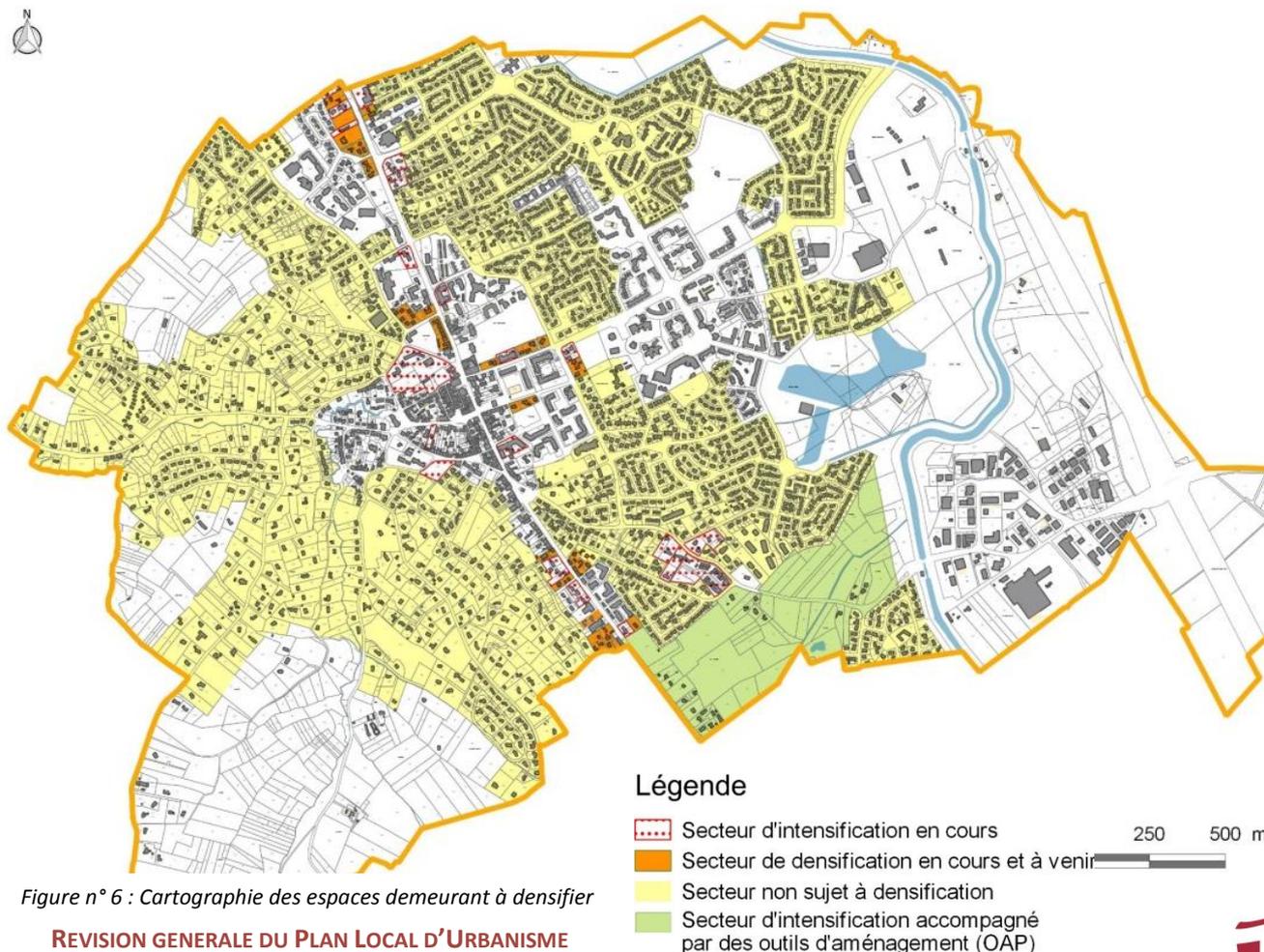


Figure n° 6 : Cartographie des espaces demeurant à densifier

Type	Surface	Nbr de logements
Secteur d'intensification en cours	9.79 ha	Environ 1800 logements
Secteur de densification en cours et à venir	5.7 ha	Environ 1200 logements
Secteur non sujet à la densification	6,4 ha en dents-creuses pour 311,9 ha de surface totale du secteur	Environ 60 logements (si 2 logements par unité foncière max comme le décrit le règlement écrit)
Secteur d'intensification accompagné par des outils d'aménagement	20,04 ha en dents-creuses, 7,66 ha en renouvellement urbain (4,73 ha en anciennes zones UB, UC du PLU en vigueur et 2,93 ha en zone ULi du PLU en vigueur) et 1,50 ha à préserver pour 29,20 ha de surface total du secteur	Environ 1800 logements

Tableau n° 7 : Tableau des surfaces demeurant à densifier

Enfin, le tableau suivant démontre la consommation foncière de terrains nus par mandat municipal :

Périodes	Cumul superficie de <u>terrains nus</u> consommés par période de mandat (m ²)	Moyenne superficie de terrain consommée par an (m ²)	Part en % de la consommation de terrain
Jusqu'à 1959	385 436	∅	10.95%
1959 < 1970	301 956 (sur 12 ans)	27 451	8,58%
1971 < 1982	924 490 (sur 12 ans)	77 041	26,27%
1983 < 1988	546 142 (sur 6 ans)	91 024	15,51%
1989 < 2000	823 872 (sur 11 ans)	68 656	23.41%
2001 < 2017	537 666 (sur 17 ans)	31 627	15.28%

Tableau n° 8 : Tableau de la consommation foncière par mandat électoral

1.3) La comptabilité du PLU avec le SCoT GAT et l'articulation avec les équipements publics

1.3 Ces densités de réalisation de logements communales sont-elles compatibles avec les prescriptions du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, au même titre que les services et autres équipements publics existants ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan :

1.3.1 Comptabilité au SCoT GAT

Les densités ainsi constatées rentrent parfaitement dans les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine (SCoT – GAT). Précision faite que le projet de

PLU a été étudié par le SMEAT gestionnaire du SCoT et garant de la compatibilité des PLU avec ce dernier.

	SCoT au T0 2012		Consommés entre 2010 et 2017	Reste d'ici 2030	Projet de PLU
	Pixels	Ha			Zone 1AU
Pixels de territoires d'extensions mixtes	6	54 ha	30,1 ha	23,9 ha	29,20ha dont 7,66 ha en renouvellement urbain et zones urbaines du PLU en vigueur (4,73 ha en anciennes zones UB & UC du PLU en vigueur et 2,93 ha en zone ULi du PLU en vigueur dont 1,64 ha à préserver) et 1,5 à préserver soit environ 20,04 ha de dents-creuses
Pixels de territoires d'extensions économiques	1	9 ha	0 ha	9 ha	3,16ha (+ 1,02 ha liés à l'agrandissement de la zone UX → qui est abandonné)

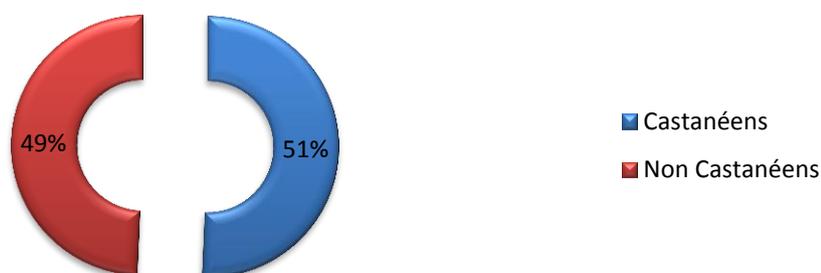
Tableau n° 9 : Tableau de compatibilité au SCoT

1.3.2 Articulation avec les équipements publics

La Ville indique qu'en 2013 une étude spécifique aux équipements publics a été réalisée avec une prospective à l'horizon 2042, dont les hypothèses basses et hautes sont de l'ordre de 18 600 à 22 000 habitants.

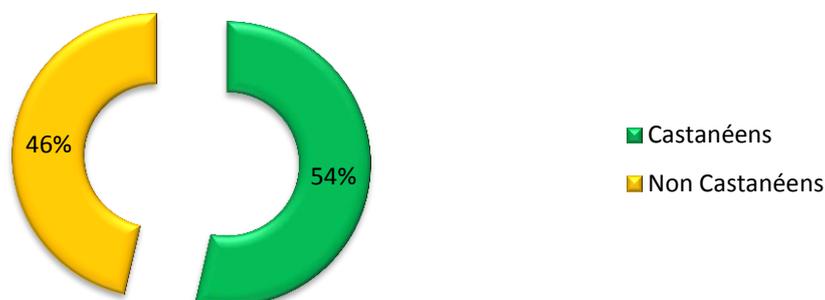
Il ressort de cette étude portant sur tous les équipements communaux et sur toutes les associations les utilisant, que le taux de mobilisation restant pour les castanéens est de l'ordre de 50 %.

Part des castanéens sur le total des adhérents - toutes associations confondues.



Graphique n° 10 : Infographie de la part des castanéens et extérieurs adhérents aux associations en 2013

**Part des castanéens sur le total des adhérents - associations
utilisant les équipements communaux.**



Graphique n° 11 : Infographie de la part des castanéens et extérieurs utilisant les équipements publics en 2013

L'étude détaillée des équipements actuels, ainsi que ceux faisant l'objet d'un projet (école de musique par exemple), démontre que la commune de Castanet-Tolosan est suffisamment équipée :

- en terrains de grands jeux collectifs : avec 10 terrains recensés sur les complexes du parc des Fontanelles et de Lautard, et le terrain à l'espace Jacques Brel. Une simple gestion des créneaux horaires permettra de répondre à la prospective de la demande,
- En courts de tennis : 4 courts extérieurs, 2 courts intérieurs un terrain en terre battue, un mur d'entraînement et un court de beach tennis, qui répondront à la demande à venir,
- En salles polyvalentes et non spécialisées : au nombre de 8 actuellement, l'offre s'est accrue en 2014 avec la salle des fêtes du Lac,

Concernant les équipements qui pourrait connaître une saturation selon les prospectives faites, nous identifions :

- les deux gymnases de la commune : la construction d'un gymnase est un des enjeux futur de la commune. Celui-ci pourrait être intégré dans un complexe sportif comprenant un gymnase, et des salles spécialisées tel qu'une salle de gymnastique, de danse, de combat (dojo) ou autres activités nécessitant des équipements particuliers, qui sont des équipements sous tension ou qui vont connaître une saturation aux vues des prospectives. Ce nouveau gymnase multisports est programmé dans le cadre de la ZAC du quartier durable,
- la piscine municipale : cette dernière devait faire l'objet d'un projet d'équipement intercommunal au titre de la prise de compétence par le SICOVAL en 2011, d'autant que son usage actuel est d'ores et déjà intercommunal,
- un stade d'athlétisme : celui-ci répondrait à une demande existante d'une part, puisque l'athlétisme est une des activités sportives les plus pratiquées sur le territoire national. D'autre part, dans le cas où le collège s'agrandirait sur le foncier support de sa propre piste, l'équipement permettra de continuer les activités du collège. Néanmoins il est précisé qu'un redécoupage de la carte scolaire

prévoit dès cette année le départ des élèves de Péchabou et de Pompertuzat sur le nouveau collège d'Escalquens,

- des petits équipements : tels que les plateaux EPS, les terrains extérieurs de jeux collectifs, qui font également l'objet d'une demande future probablement importante. D'autant plus si la population venait à rajeunir. Ceux-ci trouveront leur place dans la programmation du parc urbain au sein du quartier durable.

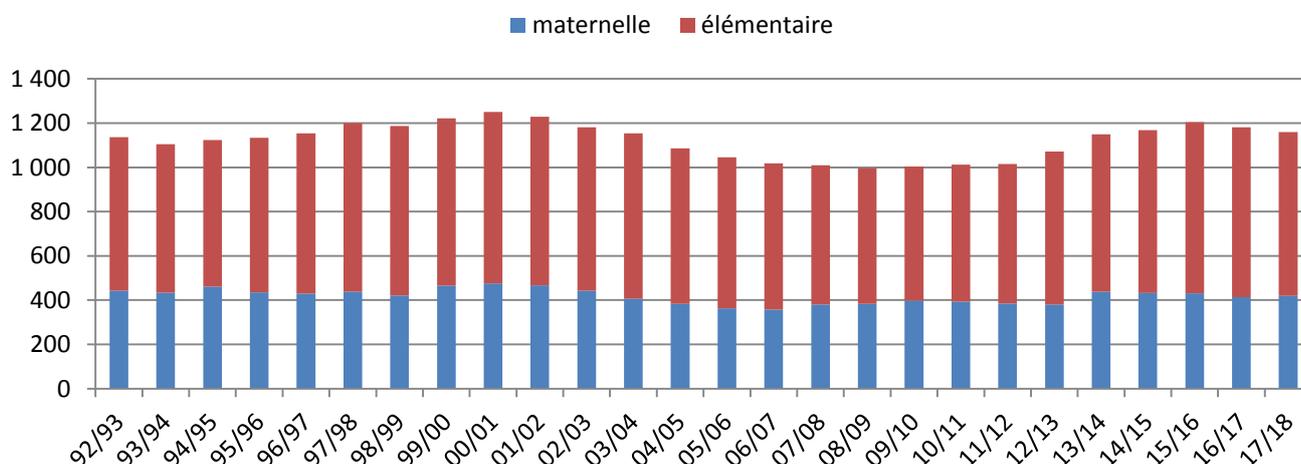
- un complexe culturel : avec bibliothèque et salles d'arts créatifs répondrait à une demande grandissante. Ce besoin a été anticipé puisque un complexe musico-culturel va être très prochainement (en 2019-2020) construit à côté de la salle culturelle Jacques Bel et de la salle de danse Petit Pas. En ce sens l'ancienne Mairie a été transformée en Maison des Savoirs avec la bibliothèque pour tous. Et la maison des Arts créatifs a été réalisée sur la grange des floralies.

Enfin concernant les groupes scolaires : leur niveau d'accueil n'est pas à saturation. Malgré les nouveaux logements réalisés, les effectifs scolaires stagnent ou bien baissent. Ce qui s'explique par un vieillissement de la population. Une étude spécifique aux groupes scolaires a permis d'identifier les potentialités d'extension des bâtiments, ainsi que les potentialités de réaménagements intérieurs. Ce potentiel se porte à 4 classes supplémentaires sans extension des bâtiments existants. Néanmoins, un 5^{ème} groupe scolaire sera réalisé sur le projet de quartier durable.

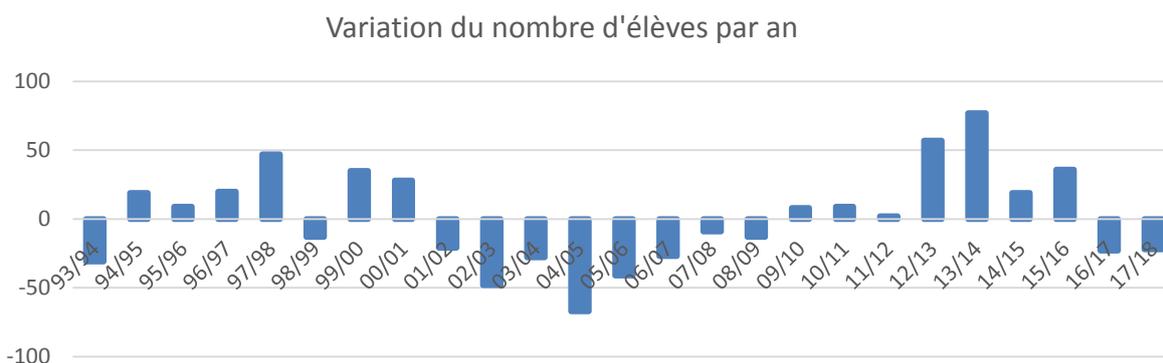
ANNEES	92/93	93/94	94/95	95/96	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05	05/06	06/07
TOTAL GENERAL	1136	1105	1124	1133	1153	1200	1187	1222	1250	1229	1181	1153	1086	1045	1018

ANNEES	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18
TOTAL GENERAL	1009	996	1004	1013	1015	1072	1149	1168	1204	1181	1159

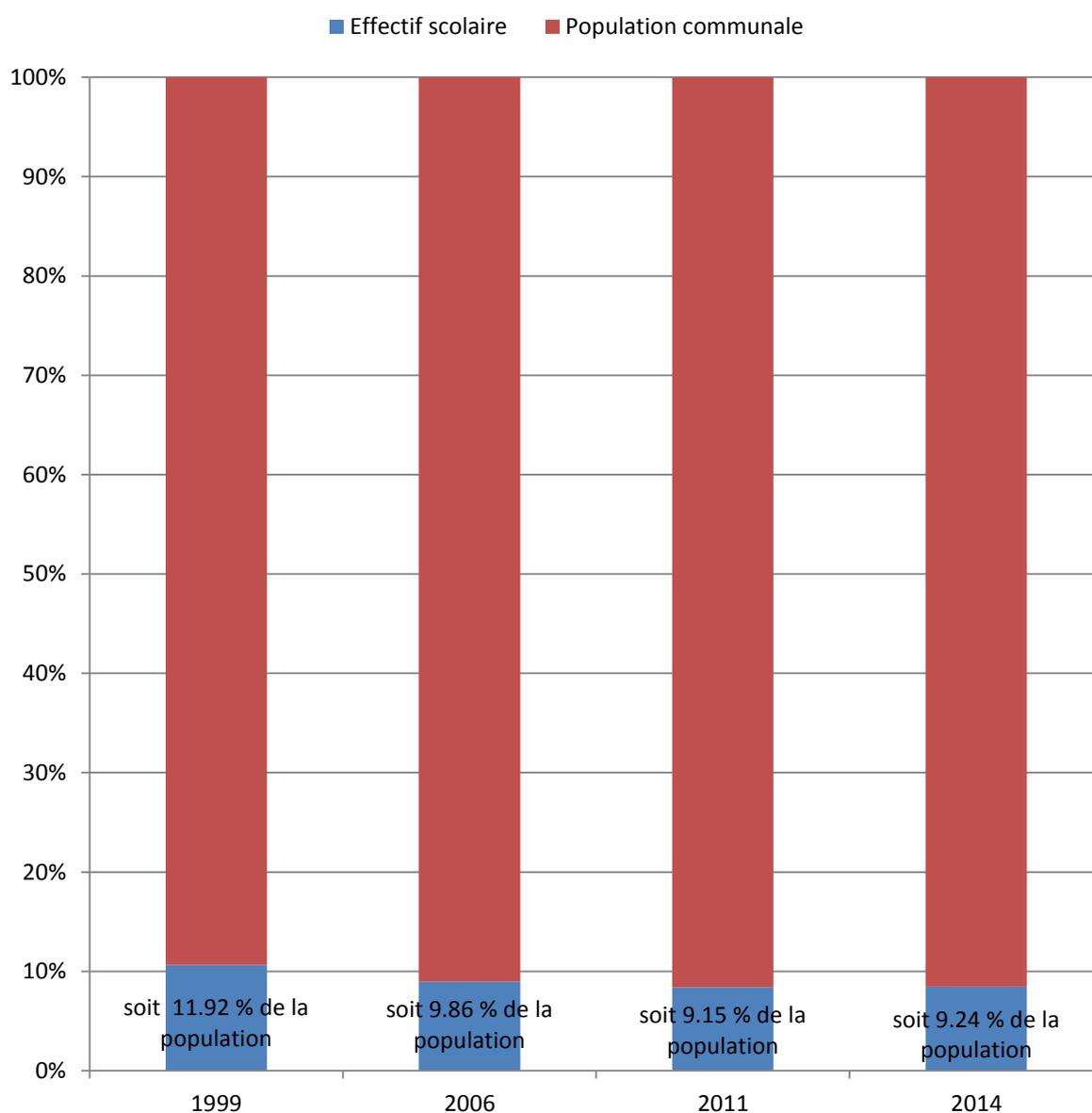
Tableau n° 12 : Effectifs scolaires cumulés de 1992 à 2018 inclus



Graphique n° 13 : Infographie des effectifs scolaires cumulés de 1992 à 2018 inclus



Graphique n° 14 : Infographie de l'évolution des effectifs scolaires cumulés de 1992 à 2018 inclus



Graphique n° 15 : Infographie de l'évolution des effectifs scolaires cumulés de 1992 à 2018 inclus en rapport de la population communale

2] Les mesures environnementales

2.1) Les mesures environnementales locales

2.1 Quelles mesures environnementales locales mettez-vous en avant pour accompagner cette densification, et, plus précisément, contre l'imperméabilisation des sols ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan :

Castanet-Tolosan est une ville de la 1^{er} couronne périurbaine toulousaine et classifiée en ville intense. Pour une meilleure acceptabilité, la nécessaire densification se fait par une préservation accrue des espaces naturels et agricoles ou par des parcs urbains aménagés. Pas moins de 325.44 hectares de Castanet-Tolosan est préservé de toute urbanisation, soit 40 % du territoire communal. A l'instar de cette proportion, le projet de quartier durable préservera 40 % d'espaces naturels et de parcs publics aménagés.

Le règlement modifié vient introduire des mesures de protection environnementale et de lutte contre l'imperméabilisation des sols :

- dans les zones UAa (hyper centre) une partie proportionnelle d'espaces verts à aménager obligatoirement (0% sur le PLU actuel),

- resserrement des zones de densifications en liens avec l'offre des services publics et quasi disparition du zonage UB périphérique. Pour rappel la densité des maisons individuelles est de 5.90 logements / ha, quand celle des collectifs par densification de l'existant est de 136 logements / ha,

La règle de maintien minimum d'espaces verts non imperméabilisés est la même. Si les surfaces habitables des logements collectifs étaient développées selon les règles de la maison individuelle, le taux d'imperméabilisation des sols serait 23 fois supérieur,

- introduction des règles de places de stationnement devant bénéficier d'un branchement électrique (jusqu'à 75 %), favorisant ainsi les véhicules propres, la qualité de l'air et la réduction des gaz à effet de serre, source principale du réchauffement climatique,

- par règlementation du PLU, 10 % minimum des surfaces créées en bâtiment collectif devront être passives, génératrices de plus d'énergie que consommée,

- création d'un projet dont l'objectif est de développer un quartier durable exemplaire à l'échelle de l'aire urbaine toulousaine ayant pour vocation de répondre aux mieux aux enjeux clés d'un « quartier durable », ainsi la municipalité se donne sur ce projet les objectifs cibles suivants :

- Appuyer la qualité du cadre de vie sur une mise en valeur du grand paysage :



- Créer une coulée verte centrale structurante qui participe à la mise en scène du canal du Midi depuis les coteaux Ouest (largeur de 80 à 120 mètres),
- Garantir un recul ouvert face au canal du Midi, aménagé en parc linéaire, permettant une valorisation de la trame végétale et architecturale du canal (largeur minimale de 100 mètres). Zone classée naturelle (N) au PLU en cours de révision,
- Valoriser la trame verte dense du quartier pour offrir une grande variété d'usages : aménager des lieux de jeux et de découverte de la biodiversité pédagogiques et

notamment en lien avec la proximité des équipements (scolaires, gymnase...), des jardins partagés, des vergers, des cheminements doux, des parcs de promenades ...,

- Soigner la façade urbaine offerte au canal du Midi afin de créer un véritable dialogue entre l'entité paysagère forte et le nouveau quartier (en lien avec le Pôle Canal du Midi),
- Utiliser la proximité d'un réseau hydraulique existant comme nouvel axe de déplacement doux distribuant des espaces publics de proximité en cœur de quartier (préservation du lit du Péchabou).

• **Faire valoir une fonction écologique forte :**



- Articuler le projet autour de la zone d'intérêt écologique centrale dont la fonctionnalité doit être partagée et mettre sa valorisation au service du futur quartier (combinaison de zones naturelles très préservées et d'espaces aménagés au service des habitants),
- Protéger le corridor écologique d'envergure communautaire formé par le canal du Midi, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type I),
- Utiliser le réseau écologique, fil conducteur du futur quartier, comme liaison écologique et outil de gestion des eaux de ruissellement,
- Faciliter la mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts publics par un choix adapté d'essences végétales (essences locales adaptées au climat, peu consommatrices d'eau...) et rechercher la mixité et la complémentarité des essences pour maintenir une véritable biodiversité au sein du quartier.

• **Poursuivre le déploiement de la gestion alternative des eaux pluviales :**



- Structurer un réseau de noues de collecte en lien avec les coulées vertes et le maillage de circulations douces pour acheminer les eaux de pluie vers le bassin de rétention du Parc de Rabaudy existant,
- Mettre en valeur les dispositifs de gestion des eaux pluviales par une dimension paysagère, récréative et pédagogique du parcours de l'eau,
- Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment pour les besoins de stationnement en privilégiant le stationnement groupé, et les revêtements perméables,
- Adapter les modalités de gestion des eaux pluviales dans les secteurs sensibles aux risques de remontées de nappe ou retrait-gonflement des argiles en guidant les eaux vers un exutoire adapté,
- Traiter les ruissellements des eaux de voirie avant le rejet au réseau d'eaux pluviales et assurer leur bon entretien : phyto remédiation, filtre à sable, ...

• **Réduire l'empreinte énergétique et carbone du futur quartier :**



- Concevoir des îlots de manière à y assurer le bio climatisme des bâtiments par une orientation pertinente, la création d'ombre et la présence de pleine terre, source d'évapotranspiration afin d'éviter les effets îlots de chaleur urbain,
- Penser l'organisation du quartier et les formes urbaines de manière à faciliter la mise en œuvre de dispositifs de valorisation des énergies renouvelables performants (afin d'atteindre les objectifs de la RT 2020),
- Développer de façon massive les énergies renouvelables localement pertinentes,
- Favoriser l'usage d'une part de matériaux biosourcés, issus de circuits courts, recyclables ou recyclés pour la construction,

- Intégrer un système d'éclairage public performant à faible consommation, en limitant le sur-éclairage public et en assurant une uniformité d'éclairage (réduire l'albédo de lumière),
- Développer / favoriser l'usage des modes de transports plus respectueux de l'environnement (Transports en commun, autopartage, covoiturage, vélos et marche à pied et autres modes actifs).

- **Orienter la conception du projet en intégrant la présence de risques naturels :**



- Affiner la connaissance du risque de remontée de nappe et de retrait gonflement des argiles de façon à adapter l'organisation du maillage pluvial.

- **Adapter les espaces publics et privés aux nuisances liées aux infrastructures urbaines :**



- Protéger acoustiquement les bâtiments situés en bordure de la RD 813 et du futur boulevard urbain,
- Aménager un réseau d'espaces calmes structurés autour des coulées vertes.

- **Développer des moyens de transports diversifiés :**



- Organiser un boulevard urbain mixant les différents modes de transport et permettant de gérer les flux de transit et la desserte du quartier,
- Donner une nouvelle lisibilité aux itinéraires des modes doux,
- Prévoir systématiquement des espaces généreux dédiés aux piétons et vélos ainsi qu'au stationnement si nécessaire, en les accompagnants d'un traitement paysager qualitatif et pratique,
- Prolonger et étoffer le réseau de transport en commun au sein du site et le relier au terminus du futur métro de Labège-La Cadène,
- Minimiser la création de nouvelles voies routières au sein du quartier et prévoir le lien avec les quartiers voisins,
- Organiser l'offre de stationnement pour répondre aux différents besoins en limitant son empreinte spatiale,
- Etoffer le P + R.

- **Favoriser la diversité des fonctions :**

- Parvenir à la mixité sociale et l'équilibre générationnel des locaux d'habitation et prévoir un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux, et de 20 % de logements en accession à la propriété,
- Implanter les équipements publics répondant aux besoins du quartier et de la Commune,
- Créer une nouvelle offre de commerces de proximité complémentaire à celle existante en Centre-Ville,
- Créer une nouvelle offre d'activités et de services tertiaires et artisanales.

2.2) L'harmonisation des constructions

2.2 Beaucoup critiquent l'architecture et l'harmonisation des constructions sur le territoire communal, et même dans certains nouveaux quartiers. Quelles préconisations envisagez-vous pour rattraper cette hétérogénéité de la forme urbaine locale ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan :

L'hétérogénéité des formes urbaines se caractérise tant par les différences de densité que par l'architecture à l'intérieur même de la ville de Castanet-Tolosan dans ses différents quartiers. Les objectifs de la municipalité se sont concentrés autour de trois thématiques :

La cohérence de l'espace de centralité du centre ancien :

Afin de conforter son centre-ville, la commune à recréée en 2006 sa halle lauragaise, sa place, ses commerces et habitations. Selon un plan matriciel, l'ensemble des constructions édifiées en centre-ville ont obéit à un impératif altimétrique en réponses aux lignes sablières imposées par les constructions voisines ou en covisibilité, mais aussi à un séquençage caractérisé par des alternats de matériaux locaux permettant la reconfiguration cadastrale séculaire. Ainsi nul n'est besoin d'être grand observateur pour constater l'ensemble des efforts conjugués pour redonner âme et unité architecturale au centre historique trop souvent défiguré par des architectures de béton aux formes cubiques post moderniste.

Ce travail d'unité et de cohérence architectural s'est trouvé renforcé par une uniformisation du mobilier urbain aux couleurs locales du pastel ainsi que par le choix de candélabre style ancien. De surcroit, les espaces piétons ont connu une trame de continuité par des revêtements en pavés sur les rues et places du centre ancien.

La mutation des zones pavillonnaires sous forme de densification règlementée :

Deux phénomènes diamétralement opposés ont été observés en zone pavillonnaire, objet de critiques et inquiétudes de la population.

Le premier est celui de la mutation urbaine provoqué par le zonage UB du PLU et la proximité des voies de desserte de transport en commun. Ainsi, aussi bien sur l'entrée de ville nord (avenue de Toulouse) que sur l'entrée de ville sud (avenue du Lauragais) la frontalité de maisons de ville ou pavillons de lotissement a fait place à des logements collectifs. De cette nouvelle configuration est née bon nombre de critiques plus afférentes à la volumétrie qu'à l'architecture, tant cette dernière répond en cohérence à celle du centre-ville, du moins la préfigure.

Le deuxième est celui de la mutation urbaine d'un ensemble de 5 immeubles de 4 étages pur béton années 70 en un ensemble de 7 bâtiments de deux et trois étages dans le quartiers Albert Camus. A contrario de tous les éléments développés précédemment, le travail a consisté ici à rabaisser les hauteurs de bâtiments afin de veiller à une meilleure intégration urbaine. Les hauteurs abaissées et l'architecture repensée en intégration, ont cependant fait place à un débat sur les emprises foncières du projet qui de fait impactaient plus l'environnement préexistant.

Les zones d'optimisation foncière et de rupture architecturale :

Consécutivement aux deux thématiques énoncées précédemment, une troisième peut aussi être source de questionnement des habitants, celle où par ses formes urbaines et son architecture, une construction vient rompre une harmonie supposée préexistante.

Sur les quelques 3 000 logements autorisés, quatre opérations peuvent revendiquer cette double rupture. Elles représentent moins de 10 % du parc de logements autorisés. L'une se situe en limite sud communale, deux sont localisées sur l'avenue Salettes et Manset et la dernière est construite en entrée de ville nord.

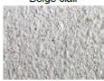
Notons ici que le droit de l'urbanisme règlemente l'occupation des sols et les volumes mais qu'il ne peut expressément interdire la création architecturale. La municipalité de Castanet-Tolosan ne choisit ni n'impose quelque architecte et ne peut contraindre au respect de règle esthétique qui n'existent pas.

L'harmonisation des constructions sur le territoire communal reste un axe fort de la politique d'urbanisation. Les élus et le service urbanisme travaillent étroitement avec les architectes des bâtiments de France afin de toujours proposer une architecture dite « *midi-toulousain* ». Mais celle-ci n'étant pas opposable aux tiers en dehors des secteurs de protection des bâtiments de France, le choix a été d'annexer au projet de PLU la palette des couleurs et des matériaux « *midi-toulousain* » afin qu'elle soit respecté sur la totalité de la commune et non plus seulement en secteur sauvegardé.



REGLEMENT LOCAL D'URBANISME – ANNEXES, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN 220/229

3. ENDUITS PRETS-A-L'EMPLOI

Beige clair 	Grège 
Beige 	Terre 
Jaune 	Paille 
Ocre orange 	Ocre rose 
Rouge brique 	Rouge foncé 

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT LOCAL D'URBANISME – ANNEXES, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN 221/229

CHAPITRE 4 – LES TEINTES DES FENETRES

1. GAMME DES OCRES JAUNES RAL 1010Y 	RAL 2005 Y10R 
2. GAMME DES VERTS JAUNES RAL 2020 G80Y 	RAL 2030 G80Y 
3. 4.3 GAMME DES VERTS RAL 2010 G20Y 	RAL 2020 G20Y 
4. GAMME DES BLEUS RAL 1010 R90B 	RAL 1020 R90B 
5. GAMME DES ROUGES FONCES RAL 1502 R 	RAL 2502 R 

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT LOCAL D'URBANISME – ANNEXES, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN 222/229

CHAPITRE 5 – LES TEINTES DES LAMBREQUINS EN METAL & DES GRILLES

1. GAMME DES OCRES JAUNES RAL 1010Y 	RAL 7020 Y10R 
2. GAMME DES VERTS JAUNES RAL 2020 G80Y 	RAL 7020 G90Y 
3. GAMME DES VERTS RAL 2010 G20Y 	RAL 7020 G10Y 
4. GAMME DES BLEUS RAL 1010 R90B 	RAL 6020 R90B 
5. GAMME DES ROUGES FONCES RAL 1502 R 	RAL 7020 Y90R 

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT LOCAL D'URBANISME – ANNEXES, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN 223/229

CHAPITRE 6 – LES TEINTES DES LAMBREQUINS EN BOIS, DES PERSIENNES & DES VOIETS

1. GAMME DES OCRES JAUNES RAL 2005 Y10R 	RAL 2040 Y10R 	RAL 2050 Y10R 
2. GAMME DES VERTS JAUNES RAL 2030 G80Y 	RAL 3020 G80Y 	RAL 3040 G80Y 
3. GAMME DES VERTS RAL 2020 G20Y 	RAL 3020 G20Y 	RAL 3030 G20Y 
4. GAMME DES BLEUS RAL 1020 R90B 	RAL 2020 R90B 	RAL 2030 R90B 
5. GAMME DES ROUGES FONCES RAL 2502 R 	RAL 3560 Y90R 	RAL 4050 Y90R 

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT LOCAL D'URBANISME – ANNEXES, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN 224/229

CHAPITRE 7 – LES TEINTES DES PORTES D'ENTREES ET DES PORTES DE GARAGES

1. GAMME DES OCRES JAUNES RAL 3010 Y10R	RAL 3050 Y10R	RAL 6030 Y10R
2. GAMME DES VERTS JAUNES RAL 4030 G90Y	RAL 4040 G90Y	RAL 6030 G90Y
3. GAMME DES VERTS RAL 4020 G10Y	RAL 4030 G10Y	RAL 6020 G10Y
4. GAMME DES BLEUS RAL 3020 R90B	RAL 3030 R90B	RAL 5020 R90B
5. GAMME DES ROUGES FONCES RAL 4550 Y90R	RAL 5040 Y90R	RAL 6030 Y90R

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Figure n° 16 : Capture écran des palettes ABF annexées au PLU en cours de révision

Quelques façades neuves (projet entre 2010 et aujourd'hui) à Castanet-Tolosan, sur lesquels nous retrouvons l'identité de l'architecture « *midi-toulousain* » avec notamment la brique de terre cuite.



Figure n° 17 : Photographie du Clos d'Elisa



Figure n° 18 : Photographie de l'avenue de Toulouse



Figure n° 19 : Photographie de la rue Jean-Marie Arnaud



Figure n° 20 : Photographie des Senioriales



Figure n° 21 : Photographie de l'angle de l'avenue du Lauragais et de la rue des Ormes



Figure n° 22 : Photographie de la rue François Miquel

Quelques façades des années ante-2000 à Castanet-Tolosan :



Figure n° 23 : Photographie de l'avenue de Toulouse



Figure n° 24 : Photographie de l'avenue de Toulouse



Figure n° 25 : Photographie du Foyer logement

Il demeure que ce travail est un travail sur du long terme, et que la Ville ne pourrait rattraper la totalité de l'hétérogénéité des formes urbaines héritées des années 70 / 80 & 90, néanmoins un travail important a été fait et continue de l'être.

Quartier Albert CAMUS avant



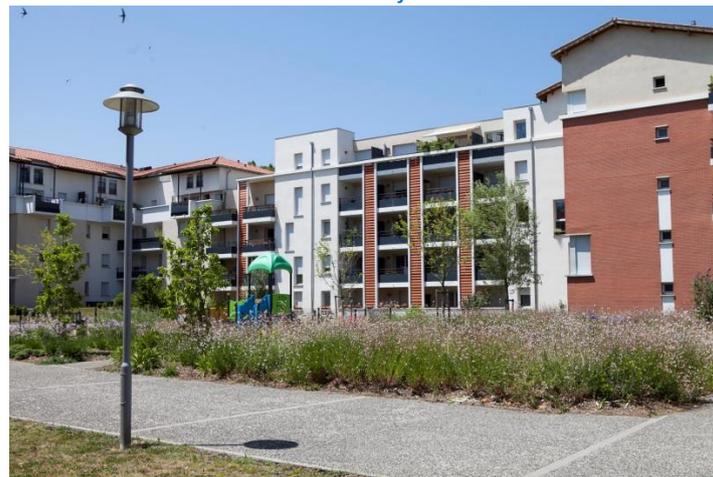
Quartier Albert CAMUS aujourd'hui



Le Clos d'Elisa avant



Le Clos d'Elisa aujourd'hui



Le « Toutélectric » aujourd'hui



Le « Toutélectric » demain



Figure n° 26 : Photographies de projets de démolition / reconstruction avant et après

2.3) La jacinthe de Rome

2.3 La jacinthe de Rome (espèce protégée) est selon un rapport présente sur certaines parcelles dans le projet de quartier durable. Cette fleur fait l'objet d'un différend entre vous et le Conseil Départemental et une association. Récemment, vous avez décidé de contourner certaines parcelles où elle serait susceptible de croître. Le commissaire enquêteur a pris connaissances de plusieurs études (5 au total) aux conclusions complètement opposées. Seule une étude contradictoire pourrait faire foi en la matière. Une étude indépendante et contradictoire devrait trancher ce différend Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan :

2.3.1 Conclusions du rapport d'Inddigo environnement – Avril 2014 restitué en 2015

Dans son rapport de 2014 restitué en 2015, le bureau d'étude Inddigo environnement mandaté par la **Communauté d'Agglomération du Sicoval**, avait conclu à la présence de la jacinthe de Rome et du trèfle maritime sur le site d'étude, un référencement GPS précis a été effectué.

Ce bureau d'étude précise que cette plante « *se concentre dans les prairies humides relictuelles au nord de la RD 79* ». Précision faite que le terme de « *relictuelle* » est ici important, puisque en effet en biologie ou en géographie celui-ci signifie « *Du point de vue écologique et biogéographique, l'existence d'une aire relictuelle (ou résiduelle) signe le déclin d'un groupe ancien, son « déphasage » par rapport aux communautés biologiques actuellement en pleine vigueur et son accession possible au statut de fossile* ».

Ce même bureau d'étude concluait de plus que le milieu naturel de cette plante (la zone humide) était en 2014 déjà en cours de fermeture.

Cette fermeture s'explique par le fait que le lit du ruisseau « *Le Péchabou* » qui alimentait la zone humide a été dévié afin d'alimenter le bassin d'orage du parc de Rabaudy en 2011.

Précisons ici faite, que ce projet a fait l'objet d'une autorisation des services de l'Etat au titre du dossier loi sur l'Eau après dix-huit mois d'études et d'instruction.

2.3.2 Extrait du Rapport de présentation – Tome 2 – pages 65, 71 & 75/132 (IDE environnement)

Les captures d'écrans suivantes, résument le positionnement d'IDE environnement (études réalisées en 2015 et en 2017) quant à la non présence de la Jacinthe de Rome et du Trèfle maritime.



Les fourrés (code 31.8)

Les fourrés sont des secteurs ne faisant pas l'objet d'un entretien et qui se voient par conséquent colonisés plus ou moins spontanément par les espèces ligneuses arbustives ou arborées. Il s'agit le plus souvent de jeunes prunelliers ou peupliers. Au sein des fourrés, une prairie humide existait lors de l'étude réalisée par Biotope (2014). Cette prairie avait été décrite comme en voie de fermeture. Aujourd'hui, il n'y a plus de trace de cette prairie humide. En effet, les fourrés ont totalement fermé le milieu et il n'y a plus aucune espèce végétale témoignant du caractère humide passé de ce milieu. Ni le Trèfle maritime, ni la Jacinthe de Rome n'ont été retrouvés dans ces milieux.



[Cf. paragraphe 2.12.5]

ZONE HUMIDE ET PLANTES ASSOCIES.

La présence de cette zone humide a été identifiée comme étant déjà en cours de fermeture en 2014 (confirmé par les recensements naturalistes de 2015 et de 2017), de plus le conseil départemental dans une étude sur les zones humides de 2017, en n'a recensé aucune au droit du territoire castanéen (Cf. Paragraphe sur les zones humides + <https://data.haute-garonne.fr/explore/dataset/zones-humides-sig/map/>).
La conséquence directe est qu'il n'y a plus non plus de station de plantes protégées (Jacinthe de Rome, le Trèfle maritime).

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Figure n° 28 : Capture écran de la page 71/132 du rapport de présentation – tome 2

Ae Au cours de ces trois campagnes de terrain, aucune espèce végétale protégée n'a été rencontrée dans les zones étudiées. Ainsi, malgré les observations faites en 2014, il apparaît que les espèces à statut qui fréquentent les prairies humides (Jacinthe de Rome et Trèfle maritime) ne se développent plus dans le secteur étudié du quartier de la Maladie. Cette disparition de station d'espèces protégées et sans doute dû à la fermeture et à l'assèchement des zones humides anciennement présentes sur le secteur.

Le projet de quartier durable (dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée) fera l'objet d'une étude d'impact et d'évaluation environnemental du site (conformément à l'article L.122-1 III du code de l'Environnement).

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Figure n° 29 : Capture écran de la page 75/132 du rapport de présentation – tome 2

2.3.3 Capture écran du site du département, suite à leur étude sur les zones humides – rapport de 2017

Selon une étude menée en 2017 par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, aucune zone humide ne serait présente au droit du site du projet de quartier durable. Ce qui confirmerait les conclusions précédentes d'IDE environnement.



Figure n° 30 : Capture écran du site internet du Conseil Départemental de la Haute-Garonne

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2.3.4 Extrait de l'avis PLU de la DDT31 – page5/10

Dans l'avis de la DDT31 sur le PLU il est spécifié qu'une 5^{ème} étude environnementaliste devra être réalisée pour confirmer ou pas la présence de la zone humide et de la Jacinthe de Rome. Malgré leur rapport de mai 2018, les agents de la DDT31 ne sont pas certains de leurs dire et demandent à la Commune de réaliser une énième étude.

a) Protéger et améliorer les fonctionnalités écologiques des espaces constitutifs de la trame verte et bleue communale

Si l'exercice d'identification de la trame verte et bleue communale recense les principaux espaces d'enjeux écologiques de la commune, il omet cependant d'identifier certains secteurs de dimensions plus limitées mais porteurs d'intérêts forts en matière de biodiversité. Il en est ainsi de plusieurs stations de flores protégées recensées par le conservatoire botanique national (CBN) en 2016 et 2017 sur le secteur de « La Maladie » et dont la présence a de nouveau été confirmée par un inventaire terrain conduit le 23 avril 2018. De même, l'existence d'une zone humide repérée en 2013 doit être prise en compte dans l'attente d'un diagnostic complémentaire permettant de statuer définitivement quant au niveau de fonctionnalité écologique toujours assuré par le site (cf. annexe n°1).

Au-delà des compléments à apporter à la trame verte et bleue, il conviendra de préciser la traduction opérationnelle des objectifs de protection et d'amélioration des fonctionnalités que la collectivité a fixé aux différents espaces qui la composent. Ainsi, l'OAP TVB et le règlement pourront être complétés pour intégrer les exigences d'aménagement portées par la collectivité à l'approche et au contact des milieux identifiés (cf. Fiche n°9 « Aménagement et biodiversité dans les pièces opérationnelles du PLU ») :

- interdiction d'altération et renforcement des haies, ripisylves et boisements via la mise en œuvre d'espaces boisés classés ou un classement en tant qu'éléments de paysage présentant un intérêt écologique ainsi que la formalisation de dispositions de renaturation ou d'intervention écologique dans l'OAP TVB et les OAP encadrant les opérations d'aménagement particulières ;
- prescriptions d'aménagement spécifiques aux franges de ces milieux : traitement particulier des lisières de boisements ou des abords de cours d'eau par exemple.

3/10

Cité administrative – 2 bd Armand Duportal - BP 70001 - 31074 Toulouse cedex 9 - Tél. : 05 81 97 71 00
<http://www.laute-garonne.gouv.fr>

Figure n° 31 : Capture écran de l'avis de la DDT31 sur le PLU

Etude qui est d'ores et déjà programmée par la collectivité sur 2018 – 2019 de la façon suivante :

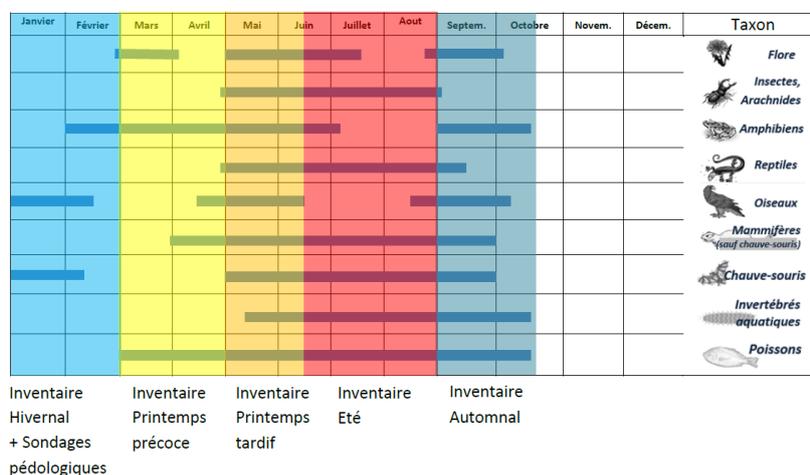


Figure n° 32 : Infographie des futures investigations environnementalistes en cours et à venir

2.3.5 [Rapport de l'Observatoire Botanique National du 23 avril 2018](#)

En l'absence du rapport sur la Jacinthe de Rome non annexé à l'avis de la DDT31 sur le PLU, la commune a sollicité les services de l'état afin d'obtenir ce rapport ci-dessous, que nous avons obtenu plus d'un mois après (soit en dehors des délais de réponse d'un PPA).

Ce type de rapport de présence d'espèces protégées devant faire normalement l'objet d'un référencement GPS et photographique très précis des espèces végétales observées, ce qui n'est pas le cas.



Compte-rendu appui technique DDT31 Jacinthe de Rome – Castanet-Tolosan

Date : 23/04/2018 – 10h

Participants

- Alexandre SUC (DDT 31)
- Sylvain RIZON (DREAL)
- Carole CHEVALOT (assistante de louvetier)
- Michel NADREAU (NMP)
- Mathieu MENAND (NMP)
- Marc ENJALBAL (CENMP)
- Jérôme GARCIA (CBNPMP)

Objet

Constat de la présence de plantes protégées sur un secteur concerné par la réalisation d'une ZAC et d'une révision de PLU à Castanet-Tolosan :

- Jacinthe de Rome (*Bellevia romana*), au lieu-dit « Cavalie », sur les parcelles : BL 78, 79, 16 ;
- Trèfle maritime (*Trifolium squamosum*) au lieu-dit « Cavalie » - sur la parcelle : BL 142 ;
- Jacinthe de Rome, au lieu-dit « la Maladie » - sur la parcelle : BS 61.



Repérage des enjeux flore protégée du secteur

Contexte

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune et de la création d'une ZAC sur ce secteur, la DDT31 et l'autorité environnementale de la DREAL Occitanie sont associés aux démarches de validations environnementales et réglementaires. Aucune plante protégée n'ayant été signalée dans ces documents et la commune estimant que les espèces protégées mentionnées par le bureau d'études Biotope en 2013, avaient disparues, la DDT31 demande l'appui du Conservatoire botanique (CBNPMP) pour faire un état des lieux.

Dans le cadre du programme multipartenarial UrbaFlore, piloté par le CBNPMP, l'association Nature Midi-Pyrénées (NMP) a réalisé des suivis de Jacinthe sur les 2 sites concernés en avril 2016 et 2017, attestant de la présence de l'espèce. L'association signale également cette présence lors de l'enquête et de réunions publiques organisées dans le cadre de la révision du PLU car l'espèce n'est pas mentionnée. Le CBNPMP a donc sollicité l'association à participer à cette visite.

Enfin, notons que dans le cadre d'un appel à projet de l'Agence de l'eau Adour Garonne (AEAG) piloté par le CBNPMP et faisant notamment intervenir le Conservatoire d'Espaces Naturels (CENMP), le site à Jacinthe de « Cavalié » avait été identifié en vue d'actions de restauration pour 2018 (réouverture du milieu). Etant donné l'incertitude de la situation et le devenir de ce site, cette station ne sera pas retenue.

Observations sur le terrain

Ont été identifiés par l'ensemble des participants :

- Sur le site de « Cavalié » :
 - o Jacinthe de Rome: environ 550 individus fleuris et non fleuris, sur un habitat qui se ferme localement (notamment par le développement des frênes). Une première visite le 16/04/2018 avait également révélé la présence de sangliers ayant occasionné le déterrage et la consommation de nombreux bulbes de Jacinthe romaine. La DDT31 a donc fait appel au lieutenant de louveterie pour repousser les animaux. Un « répulsif grands animaux » a été déposé sur ce secteur à Jacinthe. Si nécessaire d'autres interventions (tirs de nuit, capture ou chasse) seront programmées.
 - o Trèfle maritime : environ 120 pieds prêts à fleurir ont été vus en bordure de chemin sur une bande de plus de 10 mètres.
- Sur le site de « La Maladie » :
 - o Jacinthe de Rome: environ 150 pieds fleuris vus sur une parcelle conduite en prairie de fauche fertilisée.

Notons que ces observations ne se substituent pas à un inventaire plus exhaustif, notamment concernant le Trèfle maritime qui n'était pas encore en fleur.

Photographies prises sur les 2 sites

- Lieu-dit « Cavalé » :



Jacinthe de Rome en fleur



Nombreuses fleurs de Jacinthe en espace ouvert



Pied de Trèfle maritime en bord de chemin

- Lieu-dit « La Maladie » :



Jacinthes fleuris en prairie de fauche

Jérôme Garcia,
Le 23/04/2018

Figure n° 33 : Captures écran du rapport du conservatoire botanique national

2.3.6 Courrier de la Mairie demandant les rapports du 15 mai 2018

Suite à l'avis de la DDT31 sur le PLU auquel s'ajoute le rapport de l'Observatoire Botanique National, la Mairie a demandé officiellement la copie des rapports floristiques avec référencement GPS et

photographies des dites fleurs, afin de connaitre très précisément leur positionnement et permettre ainsi l'adaptation du projet de quartier durable.



Le 15 mai 2018

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne
A l'attention de Monsieur Yves SCHENFEIGEL
Directeur Départemental des Territoires
Cité Administrative
2 Boulevard Armand Duportal
31074 TOULOUSE Cedex 9

Affaire suivie par : **Arnaud CAUMETTE, Urbanisme**
☎ 05.62.71.70.38 - ✉ a.caumette@castanet-tolosan.fr

Nos références : **1805/094/AC/URB**

Lettre recommandée avec accusé de réception : *1A 136 828 5837 1*

Objet : Projet de ZAC dite de « La Maladie » - CDPENAF – constat de présence d'espèces protégées sur le périmètre d'étude.

Monsieur le Direction,

Par ce courrier je fais suite à la présentation qui a été faite sur le projet de ZAC dite de « La Maladie » sur notre territoire communal, lors de la CDPENAF en date du 3 mai 2018.

Lors de cette réunion, vos services m'ont spécifié avoir réalisé une campagne d'investigation environnementale sur le site durant la semaine 16, et conclut y avoir constaté la présence de plusieurs centaines de Jacinthe de Rome, espèce végétale protégée.

Propriétaire des parcelles concernées et principal intéressé, je trouve dommageable et surprenant que vos collaborateurs ne se soient pas mis en relation avec mes services, afin d'organiser une investigation commune.

Cette constatation allant à l'encontre des différentes investigations déjà réalisée depuis 2015 par plusieurs bureaux d'études environnementalistes, je vous demanderai de bien vouloir me remettre au plus vite les rapports et conclusions du dossier d'étude de vos services. Je souhaiterais que ce rapport présente la méthodologie employée, ainsi que les photographies des dites fleurs avec inscription numérique sur les clichés du positionnement géographique exact (GPS), de la date et de l'heure des clichés.



Ce rapport permettrait à mes équipes de travailler notre projet au mieux au regard de la protection des espèces, ainsi que de développer de manière optimale la séquence « Éviter – Réduire – Compenser ».

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,
Arnaud LAFON



Figure n° 34 : Captures écran du courrier de la Mairie demandant les rapports précis

2.3.7 Réponse de la DDT31 en date du 17 juillet 2018

Suite à notre courrier en date du 15 mai 2018, la DDT31 nous a répondu par le courrier suivant, dans lequel nous retrouvons un avis de *Nature Midi-Pyrénées* en date du 25 octobre 2013, auquel ils ont rajouté le rapport de mai 2018 de *l'Observatoire Botanique National* déjà communiqué.

C'est également avec intérêt que l'on retrouve sur le site de *Nature Midi-Pyrénées* une information quant à la présence de la jacinthe de Rome dès 2013 libellé ainsi :

« D'autres stations sont menacées par divers projets, comme celle de Castanet-Tolosan, découverte cette année et déjà sous le coup de convoitises pour la construction d'une ZAC. Des courriers d'information ont été envoyés à la commune ».

Cette même association poursuivait :

« Il est donc prévu que le CBNPMP envoie des courriers d'information à l'ensemble des communes concernées par la présence d'une de ces espèces sur son territoire. Concrètement, cela se présentera par un texte explicatif et une carte maillée indiquant toutes les espèces protégées connues (même celles ne faisant pas partie du programme de suivi). De façon concomitante, des courriers d'information seront envoyés à tous les propriétaires des terrains abritant une de ces 3 espèces. C'est la DDT qui se chargera de cet envoi. Le courrier type va être rédigé par le CBNPMP et nous-mêmes ».

De ces échanges de correspondance et d'information tant du CBNPMP que de la DDT31, notre collectivité n'a trace, et il paraît difficile à nos interlocuteurs de nous en adresser copie.

Quelques 5 années plus tard, il est précisé dans ce courrier que la DDT31 a invité les différents propriétaires des terrains concernés à la visite de mai 2018, or ni eux, ni les dits propriétaires ne retrouvent cette invitation (le Conseil Départemental 31, la SA HLM la Cité Jardins & la Commune de Castanet-Tolosan).

Conformément à la procédure, toutes les parties prenantes auraient dû être convoquées pour assister à l'expertise contradictoire.

Il est à constater également le non envoi des rapports de 2016 et de 2017 dont nous parle la DDT31 dans son avis PLU. Nous restons aujourd'hui en attente de ces rapports.

MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE DE MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRIX, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN 37/105

Official letter from the Prefect of Haute-Garonne to the Mayor of Castanet-Tolosan. Includes logos of the French Republic and the prefecture, and handwritten notes in the top right corner. The letter discusses the presence of protected species and habitats on the 'La Maladie' site.

de la démarche de limitation des impacts environnementaux que vous m'assurez souhaiter poursuivre, je vous invite à contacter le conservatoire botanique afin de convenir des modalités de transmission des données floristiques collectées lors de l'inventaire.

Je tiens cependant à vous rappeler que les données qui pourraient vous être communiquées n'excluent pas qu'un inventaire naturaliste détaillé soit conduit sur l'ensemble du secteur « La Maladie » dans le cadre de l'évaluation environnementale des plans, programmes et projets.

Mes services restent à votre disposition afin de poursuivre les réflexions d'aménagement visant à une bonne intégration environnementale et urbaine du futur quartier « La Maladie ».

Très cordialement

Signature of Yves Schenfeigel

Official letter from Madame la Commissaire-Enquêteur to the Mayor of Castanet-Tolosan. Includes logos of 'nature' and 'Midi-Pyrénées'. The letter provides information on protected plants and the impact of the PLU modification on the site.

- du trèfle maritime (Trifolium maritimum), protégé en Midi-Pyrénées. Espèce méditerranéo-atlantique, elle pousse dans les prairies et friches humides, et notamment dans l'est toulousain, où elle accompagne souvent la jacinthe de Rome.

- de l'œnanthe fistuleuse (Oenanthe fistulosa), plante de la famille des ombellifères, non protégée, mais rare à l'échelle du département et même de la région, a priori plus rare que les 2 espèces précédentes.

A Castanet-Tolosan, ces espèces ont été découvertes ce printemps 2013 par 2 botanistes locaux, au niveau du lieu-dit Cavalé, à l'ouest du Canal du Midi. Ce sont des petites parcelles en friche, inondables pendant la période hivernale. Il s'agit exactement des parcelles cadastrales n° 7, 13, 15, 16, 79, 142 et 153 (voir carte ci-dessous).



Ces parcelles se situent dans la zone concernée par la modification du PLU de la commune de Castanet-Tolosan, et sont actuellement classées en zone ULI et 2AUh.

La connaissance de ces espèces est un préalable indispensable à une réelle politique de protection d'un patrimoine dont la municipalité a la responsabilité, au même titre que le patrimoine culturel ou architectural.

Par ailleurs, notre expérience auprès des communes nous a convaincu de la nécessité de prendre en compte ce patrimoine le plus en amont possible, l'élaboration du PLU étant l'outil idéal.

MEMOIRE EN REPOSE AU PV DE SYNTHESE DE MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRIX, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN

38/105

Cela permet une meilleure prise en compte de ces espèces lors de futurs travaux ou aménagements, ce qui sera vraisemblablement le cas ici, au vu du classement des parcelles concernées (destinées à une urbanisation ou à l'installation d'équipements collectifs).

Nous demandons donc que les parcelles dans lesquelles poussent les 3 plantes citées précédemment (dont 2 sont protégées), soient classées en zone N, afin d'établir l'intérêt patrimonial que cela représente.

En plus de ce classement, nous engageons la commune à préserver ces parcelles sur le long terme, en mettant en place un outil de protection et/ou de gestion.

Pour plus de précisions sur le statut réglementaire des espèces citées précédemment, vous pouvez vous diriger vers le site internet de la DREAL Midi-Pyrénées, à l'adresse suivante : <http://www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/especes-protgees-2038.html>

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, notamment sur les espèces concernées et les aspects de protection et de gestion.

En espérant que ce courrier aura permis de faire progresser la préservation de notre patrimoine commun, je vous prie d'agréer Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le Président
Jérôme Calas

Affaire suivie par Mathieu Menand, chargé d'études botaniques et milieux naturels
Contact : m.menand@naturemp.org ou au 05.34.31.97.94



Jacinthe de Rome et Trèfle maritime

NATURE MIDI-PYRÉNÉES
Association régionale de protection de la nature
14, rue de Tivoli - 31000 TOULOUSE - Tél. 05 34 31 97 90 - Fax 05 62 26 19 18
Site : www.naturemp.org - e-mail : contact@naturemp.org
APE 9499Z - SIRET 32316822900033 - N° Préfecture 7 047



Rapport de Visite

Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne
Adresse : 2, Boulevard Armand Duportal - BP 70001
31074 Toulouse cedex 9
Affaire suivie par : Alexandre SUC
Téléphone : 05.61.10.60.32
Courriel : alexandre.suc@haute-garonne.gouv.fr

Nombre de pièces jointes : 1

VU l'arrêté ministériel du 20 janvier 1982 modifié, relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national ;

VU l'arrêté ministériel du 30 décembre 2004 relatif à la liste des espèces végétales protégées de Midi-Pyrénées ;

Désignation

Je soussigné Alexandre SUC, inspecteur de l'environnement au Service Environnement, eau et forêt de la Direction départementale des territoires de la Haute-Garonne, commissionnés et assermentés pour rechercher et constater les infractions, en application des articles L.172-1, L.172-2 et L.172-4 à L.172-7 du code de l'environnement déclaré m'être rendu le lundi 23 avril 2018 sur la commune de Castanet-Tolosan - parcelles BL13, BL15, BL16, BL142, BR18, BR79 et BS61.

J'étais notamment accompagné de Monsieur Jérôme GARCIA, du conservatoire botanique national Pyrénées-Midi-Pyrénées (CBNMP).

Constatations

Sur le terrain, nous observons :

- La présence de Jacinthe de Rome, *Bellevia romana*, espèce protégée sur les parcelles BL13, BL16, BR78, BR79 et BS61. Pièce 1
- La présence de trèfle écailléux *Trifolium squamosum*, espèce protégée sur la parcelle BL142. Pièce 1

Fait à Toulouse le 25 avril 2018,
L'inspecteur de l'environnement,

PIECES JOINTES

Pièce n°1 :

Photographies prises le 23 avril 2018



Photos 1 et 2 : Jacinthe de Rome



Photo 31 : Trèfle scaloux

Compte-rendu appui technique DDT31
Jacinthe de Rome – Castanet-Tolosan

Date : 23/04/2018 – 10h

Participants

- Alexandre SUC (DDT31)
- Sylvain RIZON (DREAL)
- Carole CHEVALOT (assistante de louveter)
- Michel NADREAU (NMP)
- Mathieu MENAND (NMP)
- Marc ENJALBAL (CENMP)
- Jérôme GARCIA (CBNPMP)

Objet

Constat de la présence de plantes protégées sur un secteur concerné par la réalisation d'une ZAC et d'une révision de PLU à Castanet-Tolosan :
- Jacinthe de Rome (Bellevia romana), au lieu-dit « Cavalé », sur les parcelles : BL 78, 79, 16 ;
- Trèfle maritime (Trifolium squamosum), au lieu-dit « Cavalé » - sur la parcelle : BL 142 ;
- Jacinthe de Rome, au lieu-dit « La Maladie » - sur la parcelle : 85 61.



Repérage des enjeux flore protégée du secteur

Syndicat mixte Conservatoire botanique pyrénéen
Vallon de Salut - BP 70335 - 65203 Bagueres-de-Bigorre Cedex
Tel : 05 62 95 85 30 - contact@cbnmp.fr
cbnmp

Contexte

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune et de la création d'une ZAC sur ce secteur, la DDT31 et l'autorité environnementale de la DREAL Occitanie sont associés aux démarches de validations environnementales et réglementaires. Aucune plante protégée n'ayant été signalée dans ces documents et la commune estimant que les espèces protégées mentionnées par le bureau d'études biotope en 2013, avaient disparues, la DDT31 demande l'appui du Conservatoire botanique (CBNPMP) pour faire un état des lieux.

Dans le cadre du programme multipartenarial UrbaFlore, piloté par le CBNPMP, l'association Nature Midi-Pyrénées (NMP) a réalisé des suivis de Jacinthe sur les 2 sites concernés en avril 2016 et 2017, attestant de la présence de l'espèce. L'association signale également cette présence lors de l'inauguration et de réunions publiques organisées dans le cadre de la révision du PLU car l'espèce n'est pas mentionnée. Le CBNPMP a donc sollicité l'association à participer à cette visite.

Enfin, notons que dans le cadre d'un appel à projet de l'Agence de l'eau Adour Garonne (AEG) piloté par le CBNPMP et faisant notamment intervenir le Conservatoire d'Espaces Naturels (CENMP), le site à Jacinthe de « Cavalé » avait été identifié en vue d'actions de restauration pour 2018 (recouverture du milieu). Etant donné l'incertitude de la situation et le devenir de ce site, cette action ne sera pas retenue.

Observations sur le terrain

Ont été identifiés par l'ensemble des participants :

- Sur le site de « Cavalé » :
 - o Jacinthe de Rome: environ 550 individus fleuris et non fleuris, sur un habitat qui se ferme localement (notamment par le développement des frênes). Une première visite le 16/04/2018 avait également révélé la présence de sangliers ayant occasionné le déterrage et la consommation de nombreux bulbes de Jacinthe romaine. La DDT31 a donc fait appel au lieutenant de louveterie pour repousser les animaux. Un « répulsif grands animaux » a été déposé sur ce secteur à Jacinthe. Si nécessaire d'autres interventions (lits de nuit, capture ou chasse) seront programmées.
 - o Trèfle maritime: environ 120 pieds prêts à fleurir ont été vus en bordure de chemin sur une bande de plus de 10 mètres.
- Sur le site de « La Maladie » :
 - o Jacinthe de Rome: environ 150 pieds fleuris vus sur une parcelle conduite en prairie de fauche fertilisée.

Notons que ces observations ne se substituent pas à un inventaire plus exhaustif, notamment concernant le Trèfle maritime qui n'était pas encore en fleur.

Compte-rendu appui technique DDT31 - 23/04/2018
Jacinthe de Rome – Castanet-Tolosan

Photographies prises sur les 2 sites

- Lieu-dit « Cavalé » :



Jacinthe de Rome en fleur Nombreuses fleurs de Jacinthe en espace ouvert Pied de Trèfle maritime en bord de chemin

- Lieu-dit « La Maladie » :



Jacinthes fleuris en prairie de fauche

Jérôme Garcia,
Le 23/04/2018

Compte-rendu appui technique DDT31 - 23/04/2018
Jacinthe de Rome – Castanet-Tolosan

Figure n° 35 : Captures écran du courrier de réponse de la DDT31

Aucun de ces deux rapports n'identifie clairement les zones de présence de la Jacinthe de Rome ou du Trèfle maritime. Ils prennent à grand trait des parcelles complètes.

2.3.8 Courrier de saisine de la CADA

Face au refus de nous communiquer les rapports réalisés en 2016 et en 2017, dont la DDT31 fait état dans son courrier précédent, la Ville a saisi la CADA pour avoir communication de ces derniers. La saisine de la CADA est demeurée à ce jour sans réponse.



Figure n° 36 : Capture écran du courrier de saisine de la CADA par la Mairie

2.3.9 Courrier du Conseil Départemental de la Haute-Garonne

Par courrier, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne nous informe qu'il n'aurait répertorié aucune espèce florale protégée au droit du projet de quartier durable.



Figure n° 37 : Capture écran du courrier du Conseil Départemental de la Haute-Garonne

2.3.10 Réponse de la Mairie dans le cadre de la révision du PLU

Selon le principe de précaution et afin d'avancer sereinement sur l'ensemble des projets, le choix de la municipalité s'est porté sur un évitement total de la zone sur laquelle pourraient se développer ces espèces florales protégées. De plus il est à souligner, que dans le cadre de l'OAP n° 01, 3 options sur 4 du projet d'aménagement évitent lesdites espèces florales, ce dont n'a pas tenu compte la DDT31 ou la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans leurs avis. Une 5^{ème} option a donc été étudiée (celle présentée dans le mémoire de réponses aux PPA). Il n'en demeure pas moins qu'une nouvelle campagne de recensement CONTRADICTOIRE selon une METHODE SCIENTIFIQUE, avec AUTORISATION et INFORMATION PREALABLE des propriétaires des terrains devra être menée sous CONTROLE d'une autorité IMPARTIALE durant la période de floraison de la mi-avril à la mi-mai 2019.

La parcelle BS61 d'une contenance approximative de 4 312 m² devra, si elle comporte des espèces protégées faire l'objet de mesures d'évitement ou de compensation.



Figure n° 38 : Capture écran de la page 26/51 du dossier d'OAP présentant les 4 options du projet

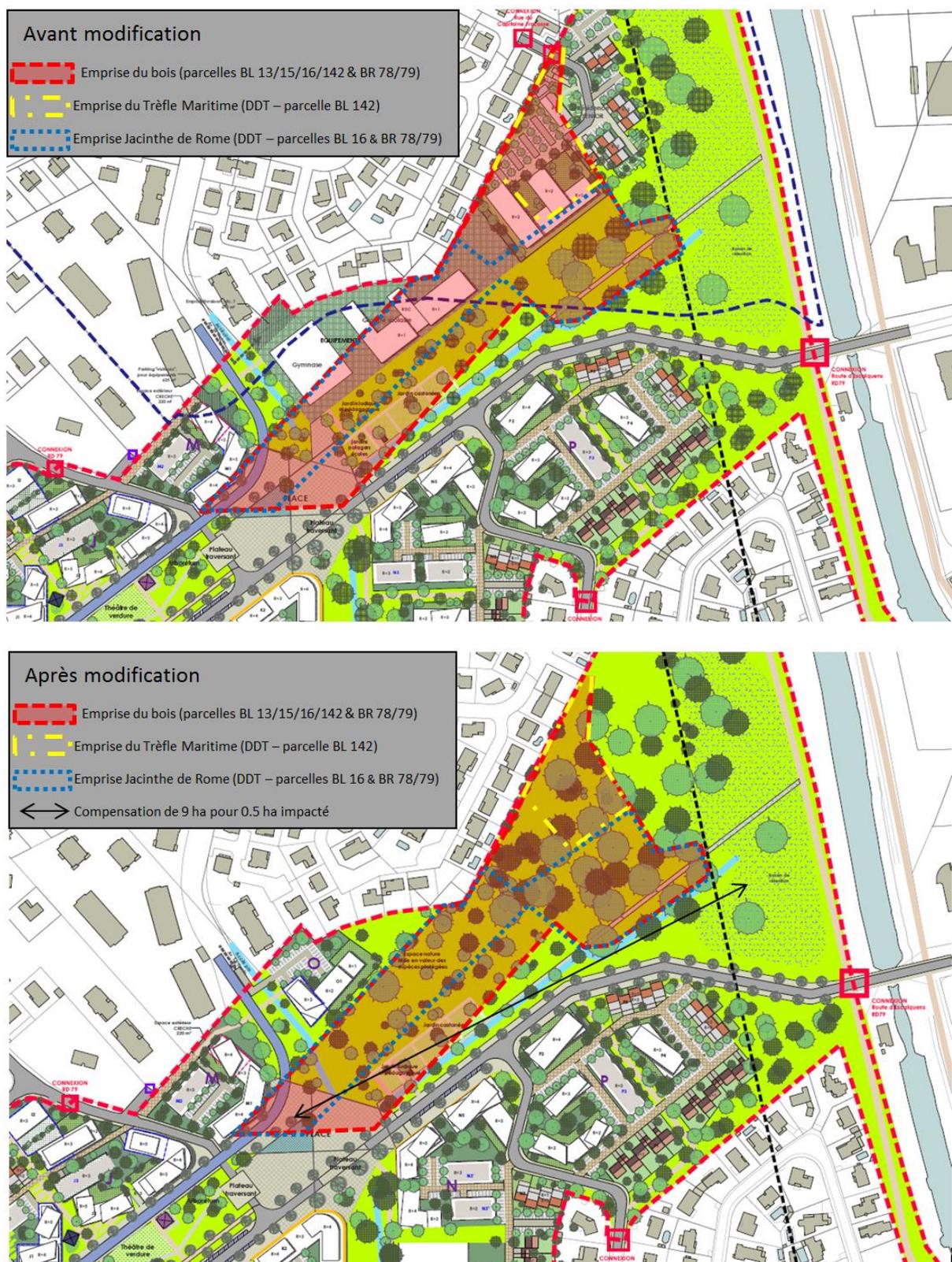


Figure n° 39 : Cartographie montrant la modification du projet selon le principe de précaution au regard des espèces florales protégées potentiellement présentes



Figure n° 40 : Cartographie montrant la modification du projet selon le principe de précaution au regard des zones humides potentiellement présentes

3] Les incidences du projet du quartier durable du Lauragais-Tolosan

3.1) Le périmètre du projet

3.1 Sur quel périmètre exactement doit se faire le nouveau quartier durable ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan :

Le périmètre d'étude du projet de Quartier Durable dit du *Lauragais-Tolosan* qui se fera sous la forme juridique d'une ZAC, a été arrêté par le Conseil municipal qui l'a approuvé :

- Par délibération n° 06 en date du 02 février 2017 : « *Institution d'un périmètre d'étude pour l'ouverture d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et de sursis à statuer* » ;

- Par délibération n° 133 en date du 16 novembre 2017 : « *Projet Quartier Durable – Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) – Définition des objectifs, du périmètre et ouverture des modalités de la concertation* ».

Le dit périmètre annexé aux deux délibérations est le suivant :



Figure n° 41 : Vue satellite du périmètre du projet de ZAC du quartier durable

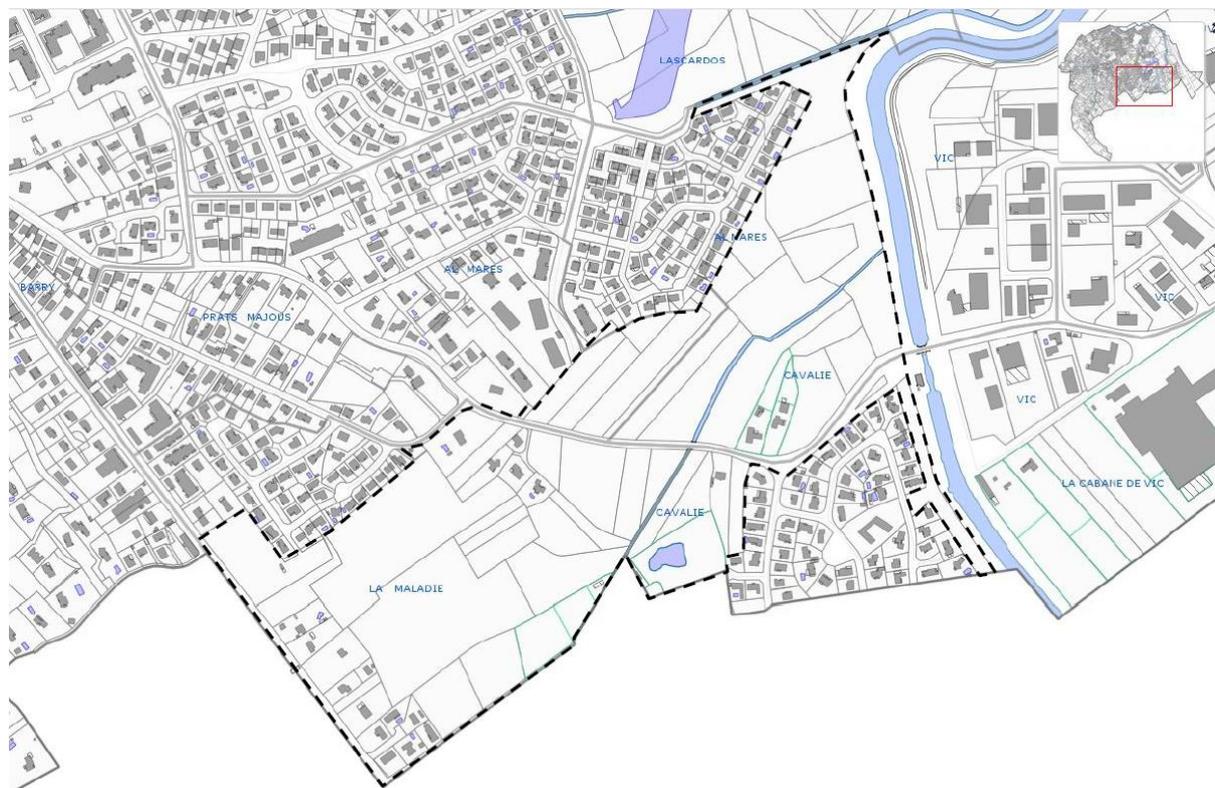


Figure n° 42 : Cartographie cadastrale du périmètre du projet de ZAC du quartier durable

Les parcelles ainsi concernées sont les suivantes :

Section	numéro	Superficie en m ²
BK	1	3 445
	2	3 470
	4	2 814
	5	2 653
	82	360
	83	8 495
	84	250
	85	378
BL	2	411
	13	5 931
	14	7 702
	15	2 256
	16	8 898
	24	5 108
	25	4 859
	26	10 315
	27	3 498
	28	2 974
	29	7 190
	30	3 442
	31	3 253
	32	6 085
	97	10 748
142	4 582	

MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE DE MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRICE, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN

47/105

	250	13 341
BR	77	2 025
	78	3 056
	79	8 293
	80	4 534
	81	4 692
	47	331
BS	49	4 933
	50	2 627
	51	637
	52	1 902
	53	1 426
	54	1 426
	55	357
	56	2 703
	57	8 537
	58	4 223
	59	2 679
	60	2 100
	BS	61
62		3 520
63		1 675
64		1 790
65		28 700
66		8 560
67		6 960
68		5 880
69		5 775
70		790
71		1 213
72		1 022
73		44
74		641
75		1 020
76		1 003
77		1 231
78		2 803
79		1 012
80		1 135
81		600
82		4 292
83		2 205
84		2 255
119	26 328	
120	10 053	
124	3 676	
TOTAL		307 434⁽¹⁾

Tableau n° 43 : Parcelles comprises dans le périmètre de ZAC du projet Quartier Durable

Il est de plus précisé que le dit périmètre a été présenté dans les documents ou aux occasions suivantes :

- Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :
 - pièce 01.B – rapport de présentation – Diagnostic focus sur le projet de Quartier Durable,
 - pièce 01.C – rapport de présentation – Rapport d'inventaires naturalistes & réponses aux investigations sollicitées par l'autorité environnementale,
 - pièce 01.D – rapport de présentation – Incidences sur l'environnement et justifications du projet de PLU,
 - pièce 02 – projet d'aménagement et de développement durables,
 - pièce 03 – orientations d'aménagement et de programmation,
 - pièce 06.D – mémoire de réponse aux avis des Personnes Publiques Associés,
 - lors des expositions réalisées sur le thème du PLU dans le cadre de la concertation publique,
 - lors des réunions publiques réalisées sur le thème du PLU dans le cadre de la concertation publique.

Il est également précisé que ce périmètre est présenté dans toutes les pièces mise à la disposition du public dans le cadre du projet de création de la ZAC dite du quartier durable.

3.2) Les entrées et les sorties du projet

3.2 Quels sont les principes retenus concernant les entrées et les sorties de ce nouveau quartier ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan :

La Commune précise que l'accroche de la voirie principale du projet se fera à la RD 813, via un carrefour à feu. Il est de plus indiqué que les calculs de capacité de ligne de feu ont été étudiés.

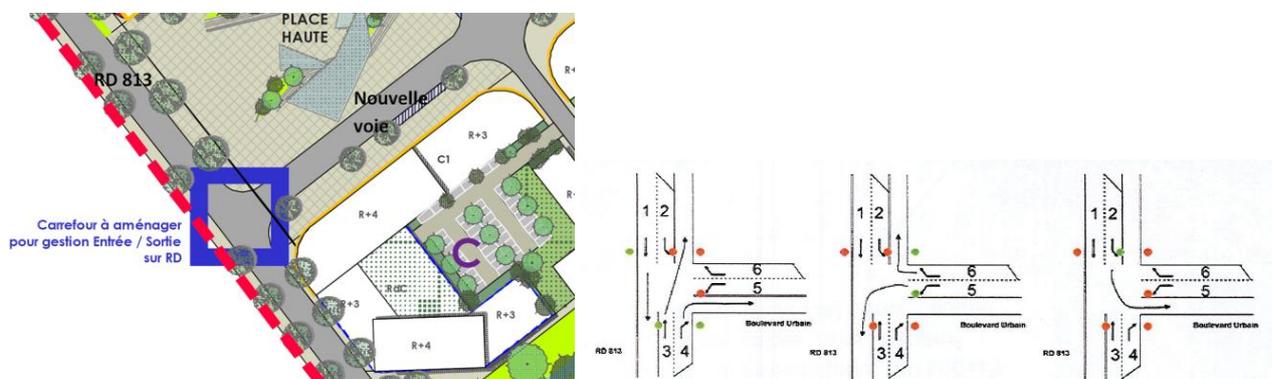


Figure n° 44 : Principe d'aménagement de l'accroche de l'artère principale à la RD 813

Il est indiqué, que ce carrefour se trouvera dorénavant en agglomération avec pour conséquence une réduction de la vitesse de circulation.

Dans le cadre de l'OAP n° 1 portant sur le projet de quartier durable, l'accroche de la voirie principale se fera à la RD 79 via un plateau central de circulation à faible vitesse. La RD 79 telle qu'elle existe aujourd'hui va se confondre à la voie nouvelle en cœur du quartier, et sera redéfinie conformément au tracé de l'OAP n° 1.

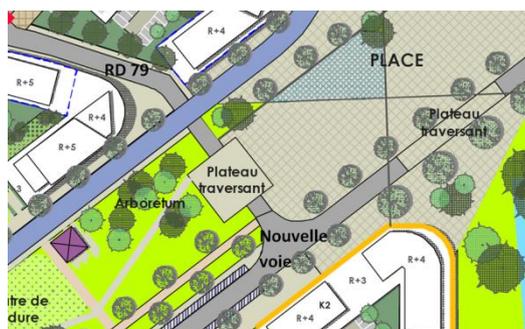


Figure n° 45 : Principe d'aménagement de l'accroche de l'artère principale à la RD 79

Ces orientations devront être affinées et/ou modifiées en collaboration avec le CD 31. Les emprises nécessaires à de futurs ronds-points sont prévues sur le périmètre de la future ZAC.

3.3) Le calendrier du projet

3.3 Beaucoup se posent la question du calendrier de réalisation de ce nouveau quartier. A ce jour, quels sont les phasages retenus pour sa construction ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan :

Le calendrier prévisionnel d'un tel projet ne peut pas encore être connu de manière précise. En effet celui-ci dépend de nombreux facteurs, dont essentiellement la maîtrise foncière acquise à un instant T. A titre indicatif, la réalisation du boulevard urbain devrait pouvoir débuter vers 2020/2021, l'aménagement global pourrait s'échelonner sur une période de 15 à 20 ans. Le rythme de création de logements ainsi que des infrastructures dépendra des phasages retenus par la municipalité actuelle et future.

3.4) La phase travaux

3.4 Toujours les mêmes observateurs s'inquiètent légitimement de la période des travaux. Quelles mesures envisagez-vous pour atténuer et maîtriser les nuisances inhérentes à un tel chantier ?

Réponse / observation de la Ville de Castanet-Tolosan :

La réalisation d'un chantier à moindres nuisances oblige à prendre en compte l'environnement et la réduction des impacts négatifs : les nuisances sonores, la pollution des sols, la pollution des eaux, la pollution de l'air, les pollutions induites par les déchets, les nuisances visuelles, et les nuisances diverses.

Déjà développé sur le territoire communal, le suivi des chantiers pour réduire les nuisances induites, seront dans le cadre du projet de quartier durable renforcé par la mise en place d'une charte des chantiers à moindres nuisances, répondant ainsi aux orientations de la charte « écoquartier » dans laquelle la Ville s'est engagé par délibération n° 46 en date du 27 mars 2018.

Il est précisé de plus que les chantiers entrent dans un cadre réglementaire extrêmement fourni et complet : code de la voirie routière, code de la route, code de l'environnement, code du travail, code de la santé publique, code de la sécurité sociale, réglementation DT-DICT, et règlement sanitaire départemental.

Objet	Textes
Cadre général	Code du travail relatif à la production des travailleurs contre le bruit sur les chantiers
Salissures et poussières	Règlement sanitaire départemental
Palissades	Règlement sanitaire départemental
Matériel et engins de chantier	Arrêté du 12 mai 1997
Bruit	Article R.1334-31 et R. 1334-36 du Code de la Santé Publique résultant du décret n° 2006-10999 du 31 août 2006 relative à la lutte contre les bruits de voisinage, à l'occasion de chantiers de travaux publics ou privés et de travaux intéressant les bâtiments et leurs équipements soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation. La réglementation nationale relative à la limitation des émissions sonores des matériels et engins de chantier constitué par l'arrêté du 11 avril 1972. Arrêté du 4 novembre 1975 relatif aux brise-béton et marteaux piqueurs. Arrêté du 26 novembre 1975 relatif aux groupes électrogènes de soudage. Arrêté du 18 septembre 1987 relatif aux engins de terrassement. Loi 99-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit. Décret d'application 95-79 du 23 janvier 1995, concernant les objets bruyants et les dispositifs d'insonorisation.
Niveaux de bruit	Décret n°2006-892 du 19 juillet 2006 Dispositions du Code du Travail qui s'appliquent en matière de protection des travailleurs contre le bruit sur les chantiers, en particulier l'article 231-127 et les articles R.231-131 & R.231-134.

	Code de la Sécurité Sociale et décret n°55-806 du 17 juin 1955.
Pollution des sols et des eaux	Article L.35-8 du Code de la Santé Publique. Décret n°77-254 du 8 mars 1977 relatif au déversement des huiles et lubrifiants neufs ou usagés dans les eaux superficielles, souterraines et de mer. Décret n°96-98 du 7 février 1996, relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussière. Directives n°2003/10/CE du 6 février 2003 concernant les prescriptions de sécurité et de santé relatives à l'exposition des travailleurs aux risques dus aux agents physiques. Règlement sanitaire départementale.
Déchets de chantier, élimination et récupération des matériaux	Loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 modifiant la loi 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux. Circulaire du Ministère de l'Environnement du 15 février 2000 relative à la planification de la gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics. Recommandation T2-2000 relative à la gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics. Décret du 18 avril 2002 et circulaire du 3 octobre 2002.
Transport des déchets inertes	Circulaire 2000-92 du 21 décembre 2000 transport de déchet dangereux.
Transport de déchets dangereux	Décret n° 2005-635 du 30 mai 2005 relatif au contrôle des circuits de traitement des déchets. Arrêté du 29 juillet 2005 fixant le formulaire de bordereau de suivi des déchets dangereux mentionné à l'article 4 du décret n°2005-635 du 30 mai 2005. Arrêté du 5 décembre 1996 (arrêté ADR). Arrêté du 28 janvier 2008 modifiant l'arrêté du 1 ^{er} juin 2001 relatif au transport de marchandises dangereuses par route.
Stockage de déchets	Décret 94-609 du 13 juillet 1994 relatif aux déchets d'emballage et dont les détenteurs ne sont pas les ménages.
Brûlage des déchets sur le chantier ou en dehors	Règlement sanitaire départemental. Loi 75-633 du 15 juillet 1975.
Valorisation des déchets de chantier	Décret du 13 juillet 1994.

Tableau n° 46 : Tableau récapitulatif des législations encadrant les phases chantier

Cette charte n'est pas encore définie mais elle pourrait prendre les orientations suivantes :

- Information des riverains, des usagers de l'espace public et des salariés du chantier.

L'information des riverains et des usagers de l'espace public est un préalable à toute intervention ayant pour objectif de fournir les éléments de connaissance et de compréhension nécessaires à la population pour une meilleure acceptabilité des chantiers. Chaque chantier doit prévoir, pour l'ensemble de sa durée un interlocuteur unique avec les riverains issu de la maîtrise d'ouvrage. L'information des salariés des chantiers vise à sensibiliser ces premiers émetteurs de nuisances sur les objectifs et les enjeux.

- organisation et coordination des chantiers.

L'organisation des chantiers doit permettre aux services municipaux et aux intervenants d'anticiper les impacts des chantiers.

- réduction des nuisances environnementales.

La réduction des nuisances environnementales (bruit et vibrations, propreté, poussières, protection de l'environnement et du patrimoine, déchet,...) a pour objectif de minimiser l'impact néfaste des chantiers sur l'environnement :

- Social, c'est-à-dire sur le cadre de vie et la santé des riverains et usagers de l'espace public et des équipements proches en atténuant les nuisances sensorielles notamment,
- Ecologique, en réduisant les pollutions, en organisant le tri et la récolte des déchets ainsi qu'en protégeant le patrimoine végétal,
- Patrimonial, en protégeant les aménagements et le mobilier urbain existant.

Cette démarche a aussi pour objectif de préserver la santé des salariés des chantiers.

- sécurité et accessibilité des chantiers.

Les chantiers, malgré leur caractère provisoire, ne doivent pour aucune raison altérer la sécurité et l'accessibilité des personnes et des biens. L'ensemble des acteurs s'engage à préserver la sécurité des riverains, des usagers de l'espace public et de leur salariés, à utiliser les espaces de circulation et de livraison prévus à cet effet, et à préserver l'accessibilité en maintenant la continuité des pratiques et des usages des espaces publics et :ou privés.

3.5) Les partis pris d'aménagement

3.5 A cette heure, quels sont les partis pris de construction envisagés dans ce nouveau quartier : les hauteurs des immeubles, logements individuel, les voies de circulation, le nombre de logements, etc. ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

3.5.1 L'organisation urbaine

Un des principes fondamentaux de ce projet consiste en la création d'une perspective visuelle structurante entre les coteaux et le canal du Midi tel que prévu dans la charte d'aménagement du canal du Midi acté en 2011 par le SICOVAL et l'Etat. Ce corridor sera le support de nombreux usages collectifs. La mise en scène de cette perspective se fait par la création d'un front urbain structuré de part et d'autre du parc, ainsi que par un épannelage allant du respect des franges urbaines en R+1 et amorçant une densité jusqu'à R+6 en cœur de programme, avec des formes urbaines transitoires en R+2, +3, +4 et +5. Les hauteurs les plus importantes se trouvent sur les séquences 1, 2 et 3 afin d'accueillir une mixité de fonctions (activités, commerces, logements, équipements).

Lors de l'élaboration du projet, plusieurs séquences ont été créées pour mieux appréhender la programmation et les ambiances souhaitées.

Séquence 1 : En lien avec la RD 813, un front urbain sera créé pour la mise en scène de l'entrée de ville et de l'entrée Sud de ce nouveau quartier. Il s'agit de créer une polarité fonctionnelle autour du P+R conçu comme pôle multimodal. Cette polarité sera confortée par la création de la place belvédère, espace d'articulation en entrée de quartier et accueillant commerces et services.

Séquences 2 et 3 : Au regard des caractéristiques de l'artère principale, la façade nord des ilots G et K sera dédiée principalement aux commerces (rez-de-chaussée) et activités (rez-de-chaussée, 1^{er} niveaux). Les niveaux supérieurs et la façade Sud des ilots accueilleront les logements et seront valorisés par la création d'espaces plantés, notamment en lien avec le ruisseau du Péchabou.

Au niveau de l'interface des séquences 3 et 4 en cœur de quartier, la place centrale fera converger les équipements, commerces, logements et assurera les liaisons entre les coulées vertes sur la base d'espaces publics urbains et paysagers.

Séquence 4 : La vocation principale de cette séquence est résidentielle. Elle comportera une combinaison équilibrée entre habitat et espaces de nature (avec des espaces de nature préservés).

Une attention particulière sera portée à l'intégration de l'artère principale au sein des espaces bâtis. Par ailleurs, et afin de protéger strictement le canal du Midi, une bande de 100 mètres d'inconstructibilité a été prise en compte (classée Naturelle (N) dans le cadre de la révision actuelle du PLU).



Figure n° 47 : Cartographie des séquences

3.5.2 Les interactions avec l'existant

Le principe d'épannelage du projet répond à plusieurs objectifs :

- créer une urbanisation de couture en miroir avec les quartiers pavillonnaires avoisinants ;
- créer une densité suffisante en cœur de programme pour imperméabiliser au minimum les sols et offrir une part très importante d'espaces de nature ;
- limiter les effets d'ombre portée d'un bâtiment sur l'autre ;
- préserver la « monumentalité » des alignements d'arbres sur le canal du Midi.



Figure n° 48 : Cartographie des axes d'épannelage

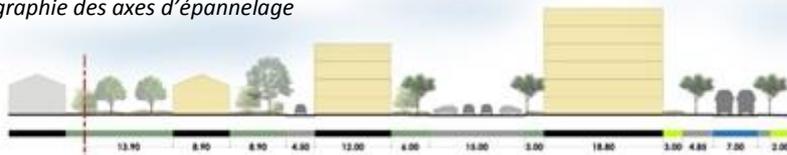


Figure n° 49 : Epannelage axe A A'

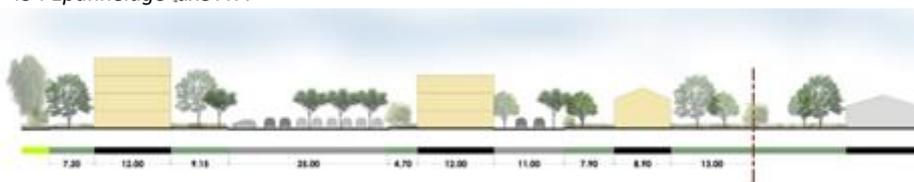


Figure n° 50 : Epannelage axe B B'

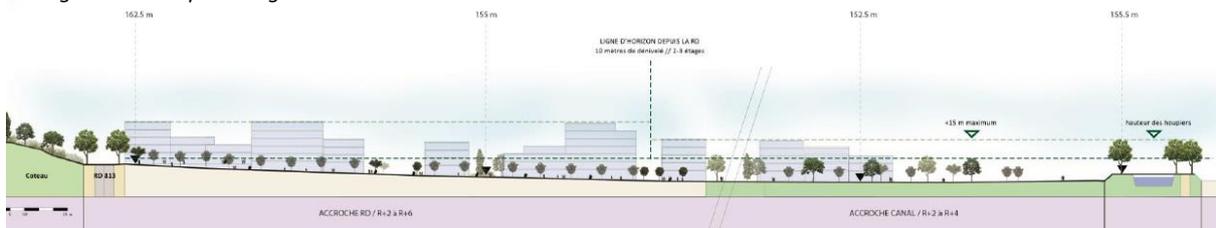


Figure n° 51 : Epannelage axe C C'

3.5.3 La fonctionnalité et les usages des espaces publics

L'ambition de la commune est d'offrir de nombreux espaces publics pour les futurs habitants du quartier durable.

Séquence 1 : Création d'une place belvédère qui joue un rôle structurant dans l'articulation de la route départementale 813 et du nouveau quartier. Comme le montre le plan et le montage 3D, elle permet la mise en scène du quartier.



Figure n° 52 : Perspective, vues 2D et 3D de la place haute

Séquence 2 et 3 : Un large espace public (type « coulée verte ») articule l'ensemble du projet, en contrebas de la place belvédère. Cet espace, d'une largeur de 80 à 120 m, offre plusieurs plateaux d'espaces publics qui animent le quartier en accompagnement de la nouvelle artère principale et s'ouvrent sur le canal du Midi.



Figure n° 53 : Perspective de la place centrale



Figure n° 54 : Infographie de la trame centrale

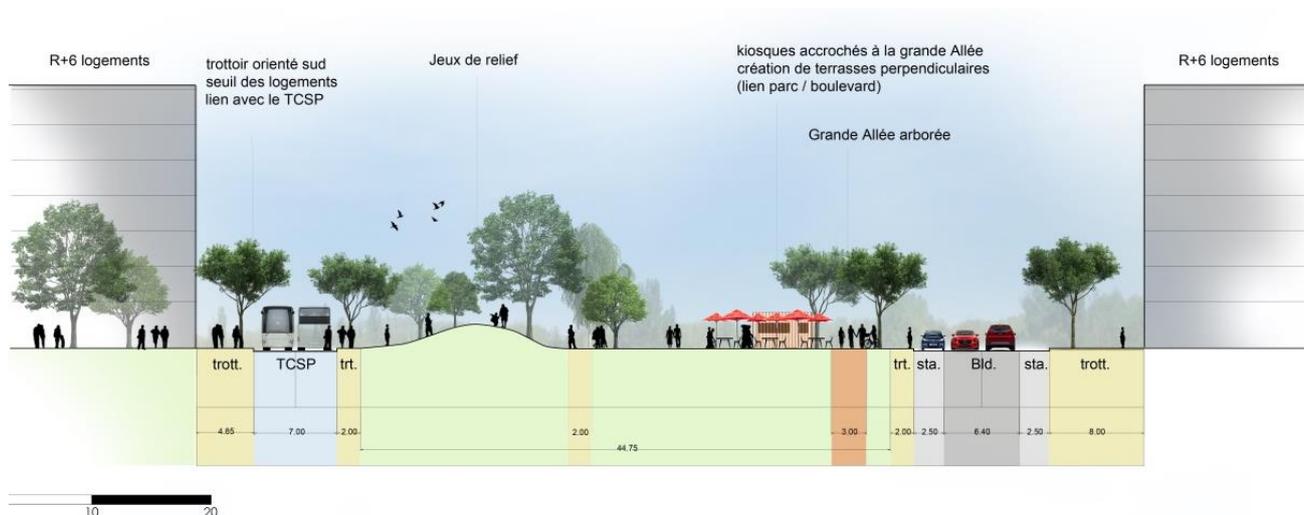


Figure n° 55 : Coupe en travers de la trame centrale

Les séquences 2 et 3 comptent également un autre espace public au niveau du ruisseau du Péchabou. Son tracé est valorisé dans une épaisseur largement plantée. Cet espace est dédié à la promenade, aux modes doux, à la valorisation et la promotion de la biodiversité sur le Sud du projet.

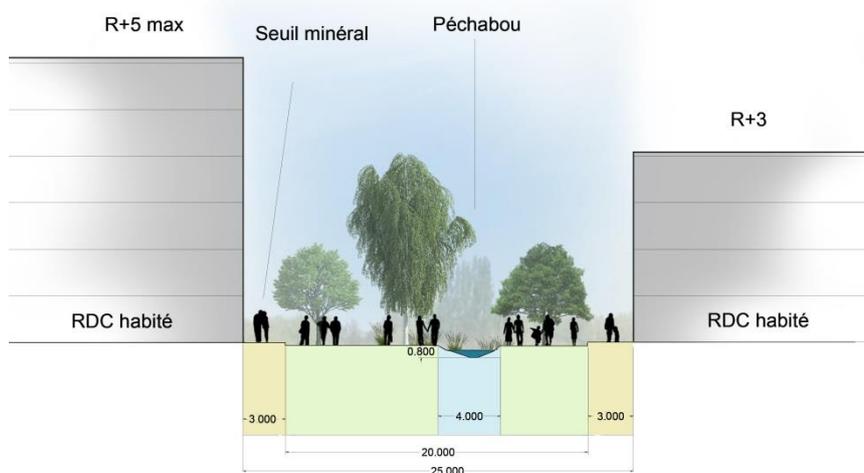


Figure n° 56 : Coupe en travers de la trame du Péchabou

Séquence 3 : Création d'une grande place centrale située à proximité d'équipements structurants (groupe scolaire, crèche, gymnase, transport en commun en site propre), de commerces et de services. L'ambition est de créer une centralité au cœur du projet. En écho à la proximité du ruisseau du Péchabou, et pour affirmer son animation, une fontaine sèche est prévue au centre de la place.

Séquence 4 : Un large espace de nature est préservé valorisant ainsi le cadre de vie du quartier. Cet espace sera amplement ouvert sur le canal du Midi et sera dédié aux activités de plein air et de promenades, en lien avec celui-ci. Pour permettre les échanges inter-quartiers et pour promouvoir les mobilités douces, des connexions au Nord (vers le parc de Rabaudy) et au Sud (vers la commune de Péchabou) sont prévues.

3.5.4 L'organisation des mobilités

Un des principaux enjeux de la Commune est de promouvoir les mobilités alternatives à l'autosolisme. Le projet vise à renforcer le report modal sur les transports en commun et les modes actifs de déplacement. Le parking relais présent sur site, sera transformé en pôle d'échanges multimodal (rabattement vers les modes capacitaires – métro de Ramonville-Saint-Agne et futur métro de Labège- la Cadène). Afin de mutualiser les équipements, ce P+R apportera également une réponse pour les besoins engendrés par la création de commerces et de bureaux sur le secteur.

La desserte viaire principale du quartier se fait par un boulevard urbain structurant à créer liant ainsi la RD 813 (existante) et la RD 79 (existante) traversant la Zone d'Activité Economique du Vic Les Graves, puis la RD 916. Afin de limiter les nuisances liées à ce flux de transit, les constructions tournées vers le boulevard urbain consacreront, dans les étages inférieurs, majoritairement des commerces et des bureaux.

Dans un premier temps, et pour une question de faisabilité, le transport en commun s'effectuera via le boulevard urbain. Néanmoins, à terme, l'objectif sera de créer une ligne en site propre pour fluidifier et garantir une qualité à l'utilisateur. Celle-ci se trouvera au Nord de la coulée Verte, en lien avec l'Avenue Se Canto, facilitant ainsi l'intégration des lignes dans le schéma de desserte des bus de Tisséo. Cette ligne alimentera également le quartier constitué de Rabaudy, des équipements structurants de la Commune tel que le Collège et rejoindra à terme la ligne 3 du métro de Toulouse métropole dont le terminus sera à Labège – la Cadène. En lien avec les centralités proposées, deux arrêts sont prévus, un sur la place belvédère et un sur la place basse, au cœur du quartier et en lien avec les équipements, les services et les commerces.

Concernant la trame viaire secondaire, l'objectif est de limiter le nombre de voies et de privilégier des rues mixtes au profil résidentiel. L'ensemble du maillage se connecte sur le boulevard urbain afin de limiter les flux vers des secteurs pavillonnaires déjà urbanisés.

Enfin, une attention particulière a été portée sur les modes doux. Un axe structurant deux roues a été pensé au niveau de la « coulée verte centrale », parallèlement à l'artère principale, permettant de connecter la RD 813 et le canal du Midi. Un maillage secondaire de liaison douce est créé et vise à connecter l'ensemble des îlots urbains, sous formes de petites venelles / traversées pouvant présenter des ambiances différentes selon les séquences. Afin de favoriser l'essor des deux roues, du

stationnement sécurisé (arceaux, consignes) sera prévu au niveau des principaux équipements et lieux d'activités de la zone.



Figure n° 57 : Cartographie des pistes cyclo-pédestre

Le boulevard urbain : Artère structurante du nouveau quartier

Face aux problématiques existantes sur les communes de Castanet-Tolosan et de Péchabou, le projet prévoit la création d'une artère structurante pour permettre de connecter la RD 813 à la RD 79, puis la RD 916 via la Zone d'Activité Economique de Vic les Graves sans passer par les secteurs pavillonnaires existants.

Afin de mettre à distance les nuisances sonores engendrées par la construction de cette artère, et pour permettre aux différents commerces d'avoir un extérieur, un large trottoir arboré (8 mètres) est prévu le long des constructions. Pour faciliter l'accès aux commerces de proximité et aux différents services, des bandes de stationnement sont prévus de part et d'autre de la chaussée.



Figure n° 58 : Coupe en travers de l'artère principale

Les voies structurantes

Les voies structurantes du projet présentent un profil similaire. Ces voies se situent en connexion avec les quartiers environnants et desservent les différentes voies résidentielles du projet.

Afin de limiter l'impact visuel des véhicules et donner plus de place aux espaces piétonniers, aucun stationnement n'est prévu sur les voies structurantes. Les trottoirs seront à minima de 2 mètres pour inciter la déambulation piétonne.

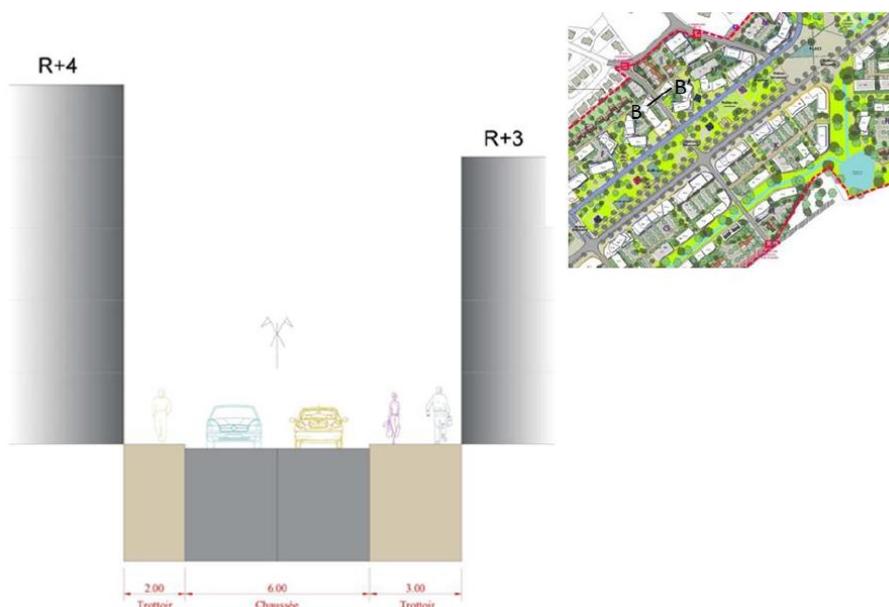


Figure n° 59 : Coupe en travers d'une voie structurante (voie secondaire)

Le cas spécifique de l'accès au P+R : Cet axe présente un profil différent par rapport aux autres voies structurantes du projet, notamment par la mise en place d'espaces verts tampons. Ils ont pour but de permettre une meilleure intégration des constructions et valoriser l'accès au P+R pour encourager les habitants des communes avoisinantes à prendre les transports en commun. Du stationnement (environ 645 places) a été intégré pour limiter les voitures dites « ventouse » en bordure de voie et assurer, par conséquent, une fluidité du trafic.



Figure n° 60 : Coupe en travers de la voie d'accès au P + R

Les différentes voies résidentielles

Comme évoqué dans les pages précédentes, l'objectif est de limiter le nombre de voies et de privilégier des rues mixtes au profil résidentiel. Ce profil offrira des ambiances qualitatives au sein des îlots résidentielles et sécurisera la zone puisque la vitesse y sera, de fait, limitée.

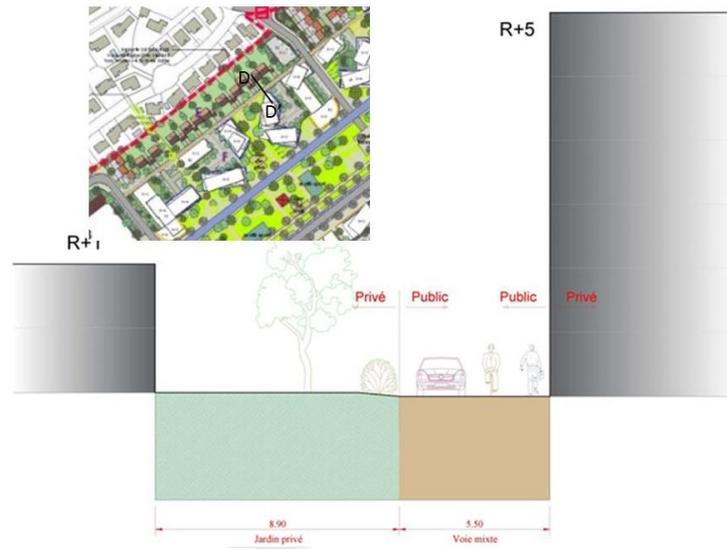


Figure n° 61 : Coupe en travers d'une venelle

La voie en site propre pour les bus

Comme évoqué auparavant, une voie en site propre est prévue sur le projet pour garantir une fluidité des transports en commun. Aucun arrêt n'est prévu sur la « coulée verte ». Néanmoins, des aménagements piétonniers sont prévus pour faciliter les déplacements entre les différents îlots et les places. Des trottoirs permettront également de sécuriser le TCSP, puisqu'ils marqueront le seuil entre espace vert et espace viaire.



Figure n° 62: Coupe en travers de la voie TCSP

3.5.5 Le stationnement

Le stationnement sur le site a été calculé selon les ratios suivants :

- 1,5 voiture par logement pour le collectif et l'habitat intermédiaire
- 2 voitures par logement pour l'habitat individuel
- 1 voiture pour l'habitat social

Et présente 4 formes de stationnements :

- le P + R qui compte environ 645 places dont 100 dédiées aux logements sociaux, 245 dédiées aux commerces, et 300 dédiées au TSCP ;
- le stationnement en parallèle le long de l'artère principale dédié essentiellement aux commerces (zone bleu réglementée) ;
- le stationnement dans les ilots soit en aérien, soit en RDC / socle ;
- le stationnement en silos (autres que le P + R) dédiés aux logements sociaux.

Chaque parking silo et parking en socle au RDC des ilots présenteront un parti pris architectural, permettant la mutabilité en logements, commerces ou autres si le besoin en véhicules particuliers devenait moins important.

3.5.6 Le logement

Une étude immobilière a été menée pour mieux définir les besoins du bassin de vie dans lequel se trouve le projet.

La mixité

Au regard de cette étude et des documents d'urbanisme de rangs supérieurs, le projet prévoit la création de 1 819¹ logements dont :

- 949 logements libres représentant environ 53 % du parc de logements ;
 - 365 logements locatifs sociaux représentant 20 % du parc de logements ;
 - 365 logements accession à la propriété à prix maîtrisés représentant 20 % du parc de logement ;
- + 140 logements en résidences seniors et / ou EHPAD représentant 7 % du parc de logements.

L'ensemble des nombres indiqués ci-dessus est donné à titre indicatif et élaborés dans le cadre d'une pré-programmation. Ces derniers devront être affinés dans le cadre des dossiers de création et de réalisation de ZAC.

¹ Densité nette (périmètre opérationnel) : 123,8 log / ha (densité équivalente aux opérations de logements collectifs Avenue Se Canto)
Densité brute (périmètre global avec espaces verts) : 59,3 log / ha

La typologie envisagée :

→ Collectif

Type	Surface habitable moyenne	Part en % dans le libre	Population à satisfaire
T1	30 m ²	15 à 20 %	Jeunes actifs / investisseurs / étudiants / séniors
T2	42 m ²	35 à 40 %	Jeunes actifs / séniors / étudiants / investisseurs / ménages en milieu et en fin de parcours résidentiel
T3	63 m ²	30 à 35 %	Jeunes actifs / séniors / investisseurs / ménages en milieu et en fin de parcours résidentiel
T4	81 m ²	10 à 15 %	Ménages en milieu et fin de parcours résidentiel

Tableau n° 63 : Typologie envisagée pour les logements collectifs

→ Individuel

Type	Surface habitable moyenne	Part en % dans le libre	Population à satisfaire
Villa T3	68 m ²	45 à 50 %	Jeunes actifs / ménages en milieu et fin de parcours résidentiel
Villa T4	85 m ²	55 à 60 %	Ménages en milieu et fin de parcours résidentiel

Tableau n° 64 : Typologie envisagée pour les logements individuels

3.5.7 Les équipements et activités économiques

Concernant les équipements,

Afin de répondre aux besoins des futurs habitants du quartier (1 800 logements soit environ 3 550 habitants), il est envisagé la construction de plusieurs équipements :

- Un groupe scolaire et un gymnase associé. La surface dédiée à ces équipements est d'environ 11 000 m². Ces équipements seront localisés au Sud-Est du projet, se trouveront en limite de l'urbanisation existante du quartier du Cavalier qui ne connaît aujourd'hui aucuns équipements structurants. Ainsi qu'en contact direct avec le tracé de la voie bus.

Ces deux équipements se trouvent à proximité de la place basse et jouissent de la proximité de l'espace nature du canal du Midi, ainsi que du parc urbain de Rabaudy d'une superficie de 49.84 hectares.

- Une crèche est également envisagée pour accueillir les enfants en bas-âge, d'une surface d'environ 450 m². Celle-ci se trouve en face du groupe scolaire afin de regrouper l'ensemble des équipements et limiter de fait, les flux résidentiels.

Concernant les activités économiques,

Mis en évidence dans les enjeux du diagnostic, l'objectif est de ne pas déstabiliser l'offre existante, notamment par rapport au centre-ville. De fait, le scénario propose la création d'une offre de proximité pour les besoins du quotidien. Pour cela, le projet prévoit la construction de 7 100 m² de surface commerciale, toute vocation confondue. La localisation de ces commerces se trouve stratégiquement le long de l'artère principale, notamment au niveau des deux places publiques, centralités du futur quartier.

Les activités tertiaires et de service se trouvent également le long de cette artère et de la RD 813, permettant de regrouper l'ensemble des activités économiques au sein du nouveau quartier et d'encourager les déplacements piétons. Pour répondre aux besoins, il est envisagé la construction d'environ 3 600 m² de surface de plancher pouvant être positionnés selon les besoins en RDC ou en étage, et permettant ainsi une mixité des fonctions au sein d'un même immeuble.

3.6) La mixité sociale

3.6 Quelles mesures en matière de mixité sociale avez-vous prévues pour atteindre le taux légal imposé par la loi SRU dans votre commune ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Fort de 1.199 logements locatifs sociaux (LLS) en 2017 (chiffre Préfecture), la Ville atteint un taux de 19.20 %. Il est rappelé que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose un taux de 20.00 % de LLS sur notre territoire communal.

Afin d'atteindre ce taux, le choix a été de renforcer les seuils de déclenchement de la servitude de logements locatifs sociaux sur les zones pouvant accueillir du logement collectif, à savoir les zones UA & UB.

Seuil de déclenchement	PLU actuel	PLU en révision
500 m ²	0 %	10 %
1 000 m ²	0 %	20 %
2 000 m ²	20 %	30 %

Tableau n° 65 : Seuil de déclenchement de la servitude des logements sociaux sur le PLU actuel et celui en cours de révision

De plus le projet de quartier durable qui est un projet global (OAP de secteur d'aménagement) présente également un taux de 20 % de LLS, ainsi que 20 % de logements à prix abordables pour l'accès à la propriété. Soit environ 360 logements de chaque.

Cette nouvelle réglementation permettra d'atteindre le taux des 20.89 % de LLS à l'horizon du PLU en cours de révision de la façon suivante :

	Nbr de logements	Dont logements sociaux	%
En 2017 chiffres préfectures	6 246	1 199	19.20
Lgmts en réserves	+ 1 800 soit 8 046	+ 350 soit 1 549	19.25
Lgmts à venir	+ 1 200 soit 9 246	+ 398 soit 1 947	21.05
Quartier durable	+ 1 800 soit 11 046	+ 360 soit 2 307	20.89

Tableau n° 66 : Tableau de simulation du nombre et la part des logements sociaux à venir

Est également rajouté en zone UA & UB une nouvelle servitude de mixité sociale de 20 % de logements à prix abordable pour l'accèsion à la propriété conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH).

3.7) La concertation publique

3.7 Certains « déplorent » le manque, voire l'absence, de concertation dans ce vaste projet. Que répondez-vous à ceux qui mettent en doute la volonté de transparence de la mairie de Castanet dans cette réalisation du nouveau quartier ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Les principes généraux de la démarche de concertation publique se retrouvent dans la Charte de la concertation mise en place par le ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement en 1996 : elle doit commencer en amont du projet, elle doit être aussi large que possible, elle est mise en œuvre par les pouvoirs publics, elle exige la transparence, elle favorise la participation de tous, elle s'organise autour de temps forts, elle nécessite la présence d'un garant, et elle fait l'objet de bilans.

Ces préalables étant posés il est important de rappeler que tant par les bilans tirés des concertations du public, que des personnes publiques associées, il est erroné de croire que l'ensemble des parties concernées n'ont pas été consultées. La concertation prenant un aspect plus formalisé, il est énoncé ici l'ensemble des opérations effectuées.

3.7.1 La concertation publique dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'urbanisme

Par délibération en date du 13 février 2018, le Conseil municipal de la Ville a tiré le bilan de la concertation préalable à l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme.

MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE DE MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRIX, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN

68/105

Il est précisé que la Commune de Péchabou, limitrophe au projet de quartier durable a été consultée en tant que personne publique associée (PPA), par lettre recommandée avec accusé de réception (n° 1A 137 234 7011 1), consultation demeurée sans réponse, donc tacite favorable sans observation.

Voici la copie du ladite délibération qui résume les modalités de la concertation :



MAIRIE DE CASTANET-TOLOSAN
HAUTE-GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 13 FEVRIER 2018

Nombre de Conseillers Municipaux : 33
Présents : 25
Pouvoir(s) : 8
Absent(s) : 0

Le mardi 13 février 2018 à 19 H 00, le Conseil municipal de Castanet-Tolosan, légalement convoqué le 06 février 2018, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Arnaud LAFON, Maire.

PRESENTS : Arnaud LAFON, Béatrix HEBRARD de VEYRINAS, Patrick PARIS, Marie-Thérèse MAURO, Guy RIEUNAU, André FOURNIE, Marie-Laure CHAUVIN-SICOT, Irène BACLE, Patrick LEMARIE, Marie-Hélène CHAUVELON, Laurent MASSARDY, Comélie ASSADI-RODRIGUEZ, Georges FOURMOND, Odile BIGOT, Pierre PRINI, Sara RIBARREN, Marc TONDRIAUX, Sylvie BORIES, Bernard BAGNERIS, Marc SALVAN, Hélène ROUCH, Bérangère DOERLER, Patrick PRODHON, Patrice TOURNON, Bernard GARRAFOUILLET.

POUVOIRS :

Véronique MAUMY	donne pouvoir à	Guy RIENAU
Franck KRITCHMAR	donne pouvoir à	Arnaud LAFON
Jimmy CLAEYS	donne pouvoir à	Patrick PARIS
Valérie PICAT	donne pouvoir à	Irène BACLE
Joël BETTIN	donne pouvoir à	Odile BIGOT
Béatrice ARMANDARY	donne pouvoir à	Patrick LEMARIE
Jean-Philippe DEVIDAL	donne pouvoir à	Béatrix HEBRARD de VEYRINAS
Christelle DEREZ	donne pouvoir à	Marie-Laure CHAUVIN-SICOT

SECRETAIRE DE SEANCE : Marie-Hélène CHAUVELON

Délibération n°18 : Bilan de la concertation et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que par délibération n° 5.1 en date du 25 février 2010, visé en Préfecture le 3 mars 2010, le Conseil municipal a approuvé la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L.153-31 et suivants, R.153-11 et -12 du Code de l'Urbanisme ; et a fixé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation, conformément aux dispositions des articles L.103-2 à L.103-6 & L.153-11 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire précise que le chapitre 3 du titre V du Code de l'Urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adaptation ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle que les objectifs de la révision du PLU étaient les suivants :

- mettre en compatibilité le PLU avec les documents supra-communaux : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine, le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Programme Local de l'Habitat (PLH) du SICOVAL, les Plans de Prévention des Risques d'Inondation et de Sécheresse (PPRI & PPRS), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le

Envoyé en préfecture le 19/02/2018
Reçu en préfecture le 19/02/2018
Affiché le
SLO
ID : 031-213101132-20180213-VDEL2018018-DE

Plan Climat Energie Territorial (PCET) du SICOVAL, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Hers-Mort-Girou ;

- être en cohérence avec les évolutions législatives et réglementaires, notamment en ce qui concerne la prise en compte de plus en plus importante du développement durable dans les documents d'urbanisme (Grenelle de l'environnement) ;
- faire évoluer le devenir de certains quartiers et notamment sur le lieu dit de « La Maladie » (en limite avec la commune de Péchabou) par la création d'un quartier durable.

Monsieur le Maire rappelle également que le Conseil municipal avait alors retenu les modalités de concertation suivantes, conformément aux articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'Urbanisme :

- organisation de réunions publiques ;
- organisation d'expositions publiques ;
- mise à disposition du public d'un cahier d'observations à la mairie ;
- information du public par voie de presse et autres modes d'information.

Concertation et bilan de concertation.

Monsieur le Maire expose la synthèse de la concertation telle qu'elle suit :

- Affichage en Mairie en date du 4 mars 2010 et ce pour 1 mois consécutif, conformément aux articles R.153-20 et -21 du Code de l'Urbanisme, ainsi que sur le site internet de la Ville, de la délibération prescrivant la révision du PLU et d'ouverture des modalités de concertation [délibération n° 5.1 en date du 25 février 2010 et visée en Préfecture le 3 mars 2010] ;

- Notification en date du 4 mars 2010, de la mise en révision du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPAs) (Direction Départementale des Territoires (14 services), Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Conseil Régional, Conseil Départemental, SICOVAL, SMEAT, SMTC-Tessé, Mairies d'Auzerville-Tolosane / Labège / Escalquens / Mervilla / Péchabou / Pompertuzat / Rebigue) ;

- Annonce légale en date du 12 mars 2010, de la mise en révision du PLU insérée dans un journal local (l'« Opinion Indépendant ») ;

- Affichage en Mairie en date du 28 avril 2017 et ce pour 1 mois consécutif, ainsi que sur le site internet de la Ville, de la délibération de présentation et de débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) [délibération n° 54 en date du 20 avril 2017 et visée en Préfecture le 27 avril 2017] ;

- Organisation de réunions publiques en dates du 17 octobre 2017 & du 7 novembre 2017, dont les présentations ont été mises sur le site internet de la Ville respectivement les 18 octobre 2017 & 8 novembre 2017 ;

MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE DE MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRIX, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN

69/105

Envoyé en préfecture le 19/02/2018
Reçu en préfecture le 19/02/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180213-VDL2018018-0E

- Publication de pages dédiées au PLU dans le journal municipal d'octobre 2017 ;
- Publications en date du 23 octobre 2017 et du 6 décembre 2017, de communiqués de presse dans un journal local (la « Dépêche du Midi ») ;
- Expositions publiques numérique et papier dans le hall de la Mairie du 11 décembre 2017 au 13 février 2018 inclus ;
- Rencontre en date du 14 décembre 2017, des Personnes Publiques Associées (PPAs) ;
- A partir du 23 octobre 2017, mise à disposition des documents suivants sur le site internet de la collectivité, ainsi qu'en version papier à l'accueil de la Mairie :
 - Arrêté de l'autorité environnementale soumettant le projet de PLU à évaluation environnementale ;
 - Rapport de présentation – Tome 1 « Diagnostic et état initial de l'environnement » [pièce n° 01.A] ;
 - Rapport de présentation – Tome 2 « Diagnostic focus sur le projet de quartier durable » [pièce n° 01.B] ;
 - Rapport de présentation – Tome 3 « Rapport d'inventaires naturalistes et réponses aux investigations sollicitées par l'Autorité Environnementale » [pièce n° 01.C] ;
 - Rapport de présentation – Tome 4 « Incidences sur l'environnement et justifications du projet de PLU » [pièce n° 01.D] ;
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) [pièce n° 02] ;
 - Présentation de la réunion publique du 17 octobre 2017 ;
 - Présentation de la réunion publique du 7 novembre 2017 ;
 - Projet de règlement graphique d'urbanisme [pièce n° 04.A] ;
 - Projet de règlement écrit d'urbanisme [pièce n° 04.B] ;
 - Plan des Servitudes d'Utilité Publique [pièce n° 05.2].

Mise à disposition du public d'un cahier d'observations, et d'un formulaire de concertation dématérialisé sur le site internet.

L'ensemble de ces moyens de concertation est détaillé dans le bilan de la concertation [pièce 00.D].

Il est indiqué que le nombre de consultations de la page internet dédiée à la révision du PLU est de : 847 (du 23 octobre 2017 au 1^{er} février 2018 inclus).

Il est indiqué que le nombre d'observations émises sur les registres papiers et/ou dématérialisés est de : 1 (du 23 octobre 2017 au 1^{er} février 2018 inclus).

Envoyé en préfecture le 19/02/2018
Reçu en préfecture le 19/02/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180213-VDL2018018-0E

Il est précisé que ces documents seront maintenus à la disposition des administrés, et qu'une enquête publique aura lieu conformément à l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme

Il est indiqué que le nombre de demandes par courriers d'administrés est de : 7.

- Dont voici le détail :
- 1 demande de changement de réglementation écrite en zone UB, pour passer la hauteur maximale des bâtiments de 9 à 12 mètres (R+3) ;
 - 5 demandes de changement de réglementation graphique, pour passer des parcelles de zone Naturelle (N) à zone Urbanisable (U) ;
 - 1 demande d'inscription de deux Emplacements Réservés (ER) pour l'implantation de châteaux d'eau.

Il est indiqué que le nombre d'observation sur le registre de consultation est de : 1.

- Dont voici le détail :
- 1 demande de maintien de deux parcelles en zone UB qui passe en zone UC dans le projet.

Il est indiqué que le SICOVAL – service politique du logement a émis un courrier d'observations durant la concertation. Il relate que le projet de PLU est conforme aux objectifs de production de logement inscrits au PLH.

Il est indiqué que la Direction Départementales des Territoires a émis un courrier d'observations durant la concertation. Les demandes et / ou observations sont les suivantes :

- rajouter une cartographie dans le rapport de présentation [pièces 01.A à 01.F] permettant de localiser et de caractériser les espaces potentiels de densification, les espaces où se trouvent les autorisations d'urbanismes délivrées, et les espaces à urbaniser, - réaliser une analyse rétrospective sur 5 ans de l'application de la nouvelle servitude de mixité sociale sur les autorisations d'urbanismes délivrées, - approfondir l'OAP sur le projet de quartier durable [pièce 03.A], - élargir le secteur de l'OAP sur le projet d'extension de la zone industrielle de Vic-les-Graves [pièce 03.A], - réaliser une OAP sur le déplacement de la zone UX pour le projet de développement commercial [pièce 03.A], - réaliser d'une OAP thématique sur la Trame Verte et Bleu (TVB) du territoire [pièce 03.A], - réaliser d'une OAP thématique sur les transports et déplacements du territoire [pièce 03.A], - réaliser d'une étude dite « amendement Dupont » conformément aux articles L.111-6 à L.111-8 du Code de l'Urbanisme [pièce 03.B].

Le bilan de la concertation [pièce 00.D], faisant corps avec cette dernière, témoigne du respect de l'ensemble des prescriptions formulées ci-dessus.

Monsieur le Maire indique qu'en application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme, le bilan de la concertation, dont a fait l'objet le projet de révision du PLU, doit être tiré par le Conseil municipal.

Envoyé en préfecture le 19/02/2018
Reçu en préfecture le 19/02/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180213-VDL2018018-0E

Arrêt du projet.

Le projet de PLU a été élaboré avec l'assistance du bureau d'études au cours de réunions de travail avec les élus et les techniciens, les personnes publiques associées et en concertation avec le public.

Monsieur le Maire indique qu'à l'issue de la concertation avec les PPAs et les administrés, le projet de PLU a fait l'objet d'ajustements.

Monsieur le Maire indique que toutes ces données ont concouru aux réflexions sur la mise en œuvre des objectifs du PLU, et notamment l'étude des points suivants :

- Les hypothèses de croissance,
- le zonage réglementaire,
- le règlement écrit,
- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- les espaces et bâtis à préserver,
- les trames vertes et bleues,
- le logement locatif social et d'accèsion sociale,
- etc.

Monsieur le Maire indique qu'en application de l'article L.153-14 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU doit être arrêté par délibération du Conseil municipal et transmis pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-16 et -17 du Code de l'Urbanisme.

Une enquête publique sera organisée après retour des avis précités conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, et fera l'objet de toutes les mesures de publicité requises.

Monsieur le Maire rappelle que, conformément aux objectifs poursuivis, les Conseillers municipaux ont débattu et approuvé le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD par délibération n° 54 en date du 25 avril 2017) [pièce 02] conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme. Les orientations, les motivations et les objectifs figurant au PADD, ont trait aux points suivants :

1. ANTICIPER ET ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DE LA POPULATION
2. PRESERVER ET RENFORCER LES ESPACES VERTS ET LES ESPACES REMARQUABLES
3. MAITRISE ET SECURISER LES DEPLACEMENTS
4. ACCUEILLIR ET DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE

Monsieur le Maire précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont au nombre de cinq, et visent à encadrer le développement de secteurs stratégiques repérés en extension de l'enveloppe urbaine existante. Il y a deux OAP dites sectorielles (extension de la zone industrielle de Vic-les-Graves et déplacement de la zone UX pour un projet commercial) et régie par les dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme ; une OAP de secteurs d'aménagement (projet de quartier durable de la Moladié) définie par l'article R.151-8 du même code ; ainsi que deux OAP thématiques (Trame Verte et Bleue (TVB) et transports & déplacements).

Envoyé en préfecture le 19/02/2018
Reçu en préfecture le 19/02/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180213-VDL2018018-0E

Enfin Monsieur le Maire conclut que le projet de PLU est composé des pièces suivantes :

- n° 00.A à 00.D : les pièces administratives ;
- n° 01.A à 01.F : le rapport de présentation ;
- n° 02 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- n° 03.A & 03.B : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) & l'étude « amendement Dupont » ;
- n° 04.A à 04.C : les règlements écrit et graphique ;
- n° 05.1 à 05.14 : les annexes.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré par 24 voix pour et 9 abstentions (Marc TONDRIAUX, Sylvie BORIES, Bernard BAGNERIS, Marc SALVAN, Hélène ROUCH, Bérengère DOERLER, Patrick PRODHON, Patrice TOURNON, Bernard GARRAFOUILLET) :

- **DECIDE** de tirer le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DECIDE** de clôturer la concertation ;
- **ARRETE** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DECIDE** de soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.153-16 et -17 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'aux communes limitrophes et à l'établissement de coopération intercommunales, ainsi qu'à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en application de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'à la mission régionale d'autorité environnementale conformément aux articles L.104-6 et R.104-21 du Code de l'Urbanisme ;
- **AUTORISE** le Maire à signer les pièces d'arrêt du projet de révision du PLU ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager la procédure d'enquête publique correspondante.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie, ainsi que sur le site internet de la Ville, durant un mois, conformément aux dispositions de l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme. Elle sera également transmise à Monsieur le Préfet de la région Occitanie et Préfet du département de la Haute-Garonne.

Le dossier de projet de PLU, tel qu'arrêté par le Conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

Fait à Castanet-Tolosan, le 14 février 2018

Le Maire,
Amoud LAFON



Figure n° 67 : Captures écran de la délibération tirant le bilan de la concertation publique dans le cadre du PLU

3.7.2 La concertation publique dans le cadre du projet de Zone d'Aménagement Concerté du quartier durable du Lauragais-Tolosan

Par délibération en date du 25 septembre 2018, le Conseil municipal de la Ville a tiré le bilan de la concertation préalable au projet de création de la ZAC dite du Quartier Durable du Lauragais-Tolosan.

Il est précisé que la Commune de Péchabou, limitrophe au projet de quartier durable a été consultée en tant que personne publique intéressée (PPI), par lettre recommandée avec accusé de réception (n° 1A 136 828 5874 6), consultation demeurée sans réponse, donc tacite favorable sans observation.

Voici la copie de ladite délibération qui résume les modalités de la concertation :

MAIRIE DE CASTANET-TOLOSAN HAUTE-GARONNE		EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 SEPTEMBRE 2018	
Envoyé en préfecture le 01/10/2018 Reçu en préfecture le 01/10/2018 Affiché le  ID : 031-213101132-20180925-DEL2018086-0E		Envoyé en préfecture le 01/10/2018 Reçu en préfecture le 01/10/2018 Affiché le  ID : 031-213101132-20180925-DEL2018086-0E	
Nombre de Conseillers Municipaux :	33		
Présents :	27		
Pouvoir(s) :	04		
Absent(s) :	00		

Le mardi 25 septembre 2018 à 19 H 00, le Conseil municipal de Castanet-Tolosan, légalement convoqué le 18 septembre 2018, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Arnaud LAFON, Maire.

PRESENTS : Arnaud LAFON, Béatrix HEBRARD de VEYRINAS, Patrick PARIS, Marie-Thérèse MAURO, Guy RIEUNAU, Véronique MAUMY, André FOURNIE, Irène BACLE, Patrick LEMARIE, Marie-Hélène CHAUVELON, Laurent MASSARDY, Valérie PICAT, Georges FOURMOND, Odile BIGOT, Joël BETTIN, Jean-Philippe DEVIDAL, Christelle DEREIZ, Pierre PRINI, Sara IRIBARREN, Marc TONDRIAUX, Sylvie BORIES, Bernard BAGNERIS, Marc SALVAN, Hélène ROUCH, Bérengère DOERLER, Patrice TOURNON, Bernard GARRAFOUILLET.

POUVOIRS :

Marie-Laure CHAUVIN-SICOT	donne pouvoir à	Patrick PARIS
Franck KRITCHMAR	donne pouvoir à	Arnaud LAFON
Camélia ASSADI-RODRIGUEZ	donne pouvoir à	Patrick LEMARIE
Jimmy CLAEYS	donne pouvoir à	Irène BACLE
Béatrice ARMANDARY	donne pouvoir à	André FOURNIE
Patrick PRODHON	donne pouvoir à	Hélène ROUCH

SECRETAIRE DE SEANCE : Marie-Hélène CHAUVELON

Délibération n°86 : Bilan de la concertation préalable et participation du public par voie électronique au projet de création de la ZAC dite de « La Maladie »

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée délibérante que par délibération n° 133/2017 en date du 16 novembre 2017, visée en Préfecture le 23 novembre 2017, le Conseil municipal a fixé les objectifs poursuivis, le périmètre et les modalités de la concertation publique pour le projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite de « La Maladie », conformément à l'article L.103-2-2°) du Code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle également aux membres du Conseil municipal que par délibération n° 46/2018 en date du 27 mars 2018, visée en Préfecture le 30 mars 2018, le Conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer la charte « écoquartier », première étape vers la labellisation de ce projet.

Monsieur le Maire rappelle que les objectifs du projet de quartier durable réalisés sous la forme juridique d'une ZAC, sont les suivants :

- Appuyer la qualité du cadre de vie sur une mise en valeur du grand paysage :
 - Créer une coulée verte centrale structurante qui participe à la mise en scène du Canal depuis les coteaux ouest (largeur de 80 à 120 mètres).
 - Garantir un recul ouvert face au Canal du Midi, aménagé en parc linéaire, permettant une valorisation de la trame végétale et architecturale du canal (largeur minimale de 100 mètres).
 - Valoriser la trame verte dense du quartier pour offrir une grande variété d'usages : aménager des lieux de jeux et de découvertes pédagogiques de la biodiversité et notamment en lien avec la proximité des équipements (scolaires, gymnase...), des jardins partagés, des vergers, des cheminements doux, des parcs de promenades....
 - Soigner la façade urbaine offerte au Canal afin de créer un véritable dialogue entre l'entité paysagère forte et le nouveau quartier (en lien avec le Pôle Canal du Midi).
 - Utiliser la proximité d'un réseau hydraulique existant comme nouvel axe de déplacement doux distribuant des espaces publics de proximité en cœur de quartier (préservation du lit du Péchabou).
- Faire valoir une fonction écologique forte :
 - Articuler le projet autour de la zone d'intérêt écologique centrale dont la fonctionnalité doit être partagée et mettre sa valorisation au service du futur quartier (combinaison de zones naturelles très préservées et d'espaces aménagés au service des habitants).
 - Protéger le corridor écologique d'envergure communautaire formé par le Canal du Midi, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type I).
 - Utiliser le réseau écologique, fil conducteur du futur quartier, comme liaison écologique et outil de gestion des eaux de ruissellement.
 - Faciliter la mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts publics par un choix adapté d'essences végétales (essences locales adaptées au climat, peu consommatrices d'eau...) et rechercher la mixité et la complémentarité des essences pour maintenir une véritable biodiversité au sein du quartier.
- Poursuivre le déploiement de la gestion alternative des eaux pluviales :
 - Structurer un réseau de noues de collecte en lien avec les coulées vertes et le maillage de circulations douces pour acheminer les eaux de pluie vers le bassin de rétention du Parc de Rabaudy.
 - Mettre en valeur les dispositifs de gestion des eaux pluviales par une dimension paysagère, récréative et pédagogique du parcours de l'eau.
 - Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment pour les besoins de stationnement en privilégiant le stationnement groupé, et les revêtements perméables.

MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE DE MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRIX, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN

71/105

Envoyé en préfecture le 01/10/2018
Reçu en préfecture le 01/10/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180925-VDL2018086-DE

- Adapter les modalités de gestion des eaux pluviales dans les secteurs sensibles aux risques de remontées de nappe ou de retrait-gonflement des argiles en guidant les eaux vers un exutoire adapté,
- Traiter les ruissellements des eaux de voirie avant le rejet au réseau d'eaux pluviales et assurer leur bon entretien : phytoremédiation, filtre à sable, ...
- Réduire l'empreinte énergétique et carbone du futur quartier :
 - Concevoir des îlots de manière à y assurer le bio climatisme des bâtiments par une orientation pertinente, la création d'ombre et la présence de pleine terre, source d'évapotranspiration afin d'éviter les effets îlots de chaleur urbain,
 - Penser l'organisation du quartier et les formes urbaines de manière à faciliter la mise en œuvre de dispositifs de valorisation des énergies renouvelables performants (afin d'atteindre les objectifs de la RT 2020),
 - Développer de façon massive les énergies renouvelables localement pertinentes,
 - Favoriser l'usage de matériaux biosourcés, issus de circuits courts, recyclables ou recyclés pour la construction,
 - Intégrer un système d'éclairage public performant à faible consommation, en limitant le sur-éclairage public et en assurant une uniformité d'éclairage (réduire l'albédo de lumière),
 - Développer / favoriser l'usage des modes de transports plus respectueux de l'environnement (TCSP, vélos et marche à pied),
- Orienter la conception du projet en intégrant la présence de réserves naturelles :
 - Affiner la connaissance du risque de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles de façon à adapter l'organisation du maillage pluvial,
- Adapter les espaces publics et privés aux nuisances liées aux infrastructures urbaines :
 - Protéger acoustiquement les bâtiments situés en bordure de la RD 813 et du futur boulevard urbain,
 - Aménager un réseau d'espaces calmes structurés autour des couloirs verts,
- Développer des moyens de transports diversifiés :
 - Organiser un boulevard urbain mixant les différents modes de transport et permettant de gérer les flux de transit et la desserte du quartier,
 - Donner une nouvelle lisibilité aux itinéraires des modes doux,
 - Prévoir systématiquement des espaces généreux dédiés aux piétons et vélos ainsi qu'au stationnement si nécessaire, en les accompagnants d'un traitement paysager qualitatif et pratique,
 - Prolonger et étoffer le réseau de transport en commun au sein du site et le relier au terminus du futur métro de Labège-Innopôle,

Envoyé en préfecture le 01/10/2018
Reçu en préfecture le 01/10/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180925-VDL2018086-DE

- Minimiser la création de nouvelles voies routières au sein du quartier et prévoir le lien avec les quartiers voisins,
- Organiser l'offre de stationnement pour répondre aux différents besoins en limitant son empreinte spatiale,
- Étoffer le P + R.
- Favoriser la diversité des fonctions :
 - Parvenir à la mixité sociale et l'équilibre générationnel des locaux d'habitation et prévoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, et de 5% de logements en accession à la propriété,
 - Implanter les équipements publics répondant aux besoins du quartier et de la commune,
 - Créer une nouvelle offre de commerces de proximité complémentaire à celle existante en Centre-Ville,
 - Créer une nouvelle offre d'activités et de services tertiaires et artisanales.

Monsieur le Maire rappelle également que le Conseil municipal avait alors retenu les modalités de concertation suivantes :

- **Registre** mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville ;
- Organisation de **réunions publiques** ;
- Organisation d'**expositions publiques** ;
- Information du public par **voie de presse** ;
- Insertion dans le **bulletin municipal** ;
- Information du public par **voie dématérialisée** (site internet ou site dédié).

B) Bilan et clôture de la concertation préalable

Monsieur le Maire indique que la concertation préalable a été ouverte le 27 novembre 2017 et clôturée le 17 septembre 2018 inclus, soit 296 jours d'affiliés sans interruption.

Monsieur le Maire présente la synthèse de la concertation telle qu'elle suit, les détails sont développés en annexe n° 01 de la présente délibération qui fait corps avec cette dernière.

a) Affichage et publicité de la délibération n° 133/2017, fixant les modalités de concertation :

Monsieur le Maire expose qu'il a été affiché en Mairie et au service urbanisme à partir du 27 novembre 2017 et ce jusqu'au 28 décembre 2017 inclus (soit durant un mois), ainsi que sur le site internet de la Ville durant toute la concertation, la délibération n° 133/2017 fixant le périmètre, les objectifs du projet, et prescrivant les

Envoyé en préfecture le 01/10/2018
Reçu en préfecture le 01/10/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180925-VDL2018086-DE

modalités de la concertation publique, conformément à l'article R.424-24 du Code de l'Urbanisme. Mention de cette délibération a été affichée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Monsieur le Maire expose également que l'avis administratif annonçant les dates d'ouverture et de clôture de la concertation a été affiché à l'accueil de la Mairie et du service urbanisme à partir du 27 novembre 2017 et ce jusqu'au 31 janvier 2018, ainsi que sur le site internet de la Ville durant toute la concertation.

b) Registres d'observations du public (papier et dématérialisé) :

Monsieur le Maire expose qu'à partir du 27 novembre 2017 et jusqu'au 17 septembre 2018 inclus, les documents suivants ont été mis à disposition sur le site internet de la collectivité, ainsi qu'en version papier à l'accueil de la Mairie, à savoir :

	Dates de mise à disposition :
- Le diagnostic du site d'étude	27 Novembre 2017
- Le dossier d'étude immobilière	27 Novembre 2017
- Le dossier d'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables	08 Janvier 2018
- Le dossier d'étude préalable agricole	05 Mars 2018
- Le dossier d'étude d'impact sur l'environnement	05 Mars 2018
- Le principe d'aménagement au format AD	05 Mars 2018
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	14 Mai 2018
- L'avis de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).	24 Mai 2018

Monsieur le Maire précise que l'information de la mise à disposition de ces documents a été largement communiquée à partir du 27 novembre 2017 et ce durant toute la concertation, sur le site internet de la Ville, à l'accueil de l'Hôtel de Ville & du service urbanisme, sur le panneau lumineux en centre-ville, ainsi que sur les bulletins municipaux le « Castanet-lien », et sur le journal La Dépêche du Midi.

Monsieur le Maire indique qu'il a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie, un cahier papier d'observations, de remarques, de propositions ou de contre-propositions, ainsi qu'un formulaire de concertation dématérialisée sur le site internet de la Ville, du 27 novembre 2017 au 17 septembre 2018 inclus.

Monsieur le Maire précise qu'aucune observation, remarque, proposition ou contre-proposition n'a été formulée dans le registre papier sur le projet de quartier durable, et ce entre le 27 novembre 2017 et le 17 septembre 2018 inclus.

Monsieur le Maire précise qu'une seule observation, remarque, proposition ou contre-proposition a été formulée par voie de dématérialisation sur le projet de quartier durable, et ce entre le 27 novembre 2017 et le 17 septembre 2018 inclus.

Envoyé en préfecture le 01/10/2018
Reçu en préfecture le 01/10/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180925-VDL2018086-DE

Il est indiqué que le nombre de visiteurs uniques (adresse IP unique) de la page internet dédiée au projet de quartier durable est de : 1 881 (du 27 novembre 2017 au 17 septembre 2018 inclus).

Il est précisé que ces documents seront maintenus à la disposition des administrés après clôture de la concertation publique, et qu'une participation du public par voie électronique aura lieu, conformément à l'article L.123-19 du Code de l'Environnement.

c) Concertation des Personnes Publiques Intéressées (PPI) :

Monsieur le Maire expose que l'étude d'impact environnemental, ainsi que l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables, ont été soumises pour avis aux Personnes Publiques Intéressées (PPI) les 5 & 16 mars 2018, conformément à l'article R.122-7 du Code de l'Environnement. A savoir la Communauté d'Agglomération du Sicoval, la Commune de Pechabou, et le pôle de compétence Canal du Midi (regroupant la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne (DDT31), la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), et les Voies Navigables de France (VNF)).

Monsieur le Maire précise qu'aucune de ces Personnes Publiques Intéressées (PPI) n'a émis d'observation, de remarque, de proposition ou de contre-proposition sur le projet de quartier durable.

d) Consultation pour avis au titre des articles L.122-1 & R.122-1-III du Code de l'Environnement :

Monsieur le Maire expose que l'étude d'impact environnemental, ainsi que l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables, ont été soumises pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 13 mars 2018, conformément aux articles L.122-1 & R.122-1-III du Code de l'Environnement.

L'avis n° 2018-6128 ainsi émis par la MRAe le 12 mai 2018, a été mis à disposition du public en version papier à l'accueil de la Mairie et sur le site internet de la Ville à partir du 14 mai 2018, ainsi que sur le site internet de la DREAL conformément à l'article R.122-7-II du Code de l'Environnement.

e) Consultation pour avis au titre des articles L.112-1-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime :

Monsieur le Maire indique que l'étude d'impact sur les activités agricoles, accompagnée de l'étude d'impact environnemental, ont été soumises pour avis à la Commission Départementale pour la Préservation de l'Environnement, de la Nature, de l'Agriculture et de la Forêt (CDPENAF), le 27 mars 2018, conformément aux articles L.112-1-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

MEMOIRE EN REPOSE AU PV DE SYNTHESE DE MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRIX, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN

72/105

Envoyé en préfecture le 01/10/2018
Reçu en préfecture le 01/10/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180925-VDEL2018086-0E

L'avis de la CDPENAF en date du 23 mai 2018, a été mis à disposition du public en version papier à l'accueil de la Mairie et sur le site internet de la Ville à partir du 24 mai 2018.

f) Réunions publiques :

Monsieur le Maire précise que le projet de création d'un quartier durable a fait l'objet de trois réunions publiques dont l'indication des dates, heures et lieux a été mentionnée par le biais d'affiches sur le territoire (panneaux sucettes, affiches format A3 et flyers dans les commerces & associations), sur le site internet et sur la page Facebook de la Ville, dans le journal municipal d'information (électronique), à l'accueil de l'Hôtel de Ville ainsi qu'au service urbanisme. Une réunion publique auprès de l'ensemble des propriétaires et riverains du site a également été organisée spécifiquement.

- Organisation en date du 10 octobre 2017, d'une réunion publique préalable à la délibération n° 133/2017 ;
- Organisation d'une réunion de présentation du projet aux propriétaires et riverains du site d'étude en date du 03 mai 2018, dont la présentation a été mise sur le site internet de la Ville le 04 mai 2018 ;
- Organisation de deux réunions publiques les 5 juin et 4 septembre 2018, dont les présentations ont été mises sur le site internet de la Ville respectivement les 6 juin et 5 septembre 2018.

g) Expositions publiques :

Monsieur le Maire rappelle qu'à partir du 06 juin 2018, des expositions publiques composées de supports papier (affiches d'informations) et de supports numériques (télévision, site internet) ont été présentées dans le hall d'accueil de la Mairie, dont la lecture est possible aux heures d'ouverture de l'Hôtel de Ville. Les panneaux d'exposition ont été présentés pour la première fois lors de la réunion publique qui s'est tenue le 05 juin 2018. Il est précisé que les panneaux d'exposition et le film de l'exposition numérique, ont également été mis à disposition du public sur le site internet de la Ville à partir du 06 juin 2018.

h) Publications dans les bulletins municipaux :

Monsieur le Maire indique que quatre bulletins municipaux « Le Castanet-lien » distribués entre octobre 2017 et juin 2018 à tous les administrés, ont fait l'objet de pages dédiées au projet de quartier durable, comme suit :

	Dates de distribution :
- « Quartier durable : horizon 2030 » (n°106 - 7 pages)	Octobre 2017
- « Quelles énergies pour alimenter le futur quartier durable ? » (n°107 - 1 page)	Février-Mars 2018
- « Quels modes de transport pour le futur quartier durable ? » (n°108 - 2 pages)	Avril-Mai-Juin 2018
- « Quelle place pour la nature au sein du futur quartier durable ? » (n°109 - 2 pages)	Juin-Juillet-Août 2018

Envoyé en préfecture le 01/10/2018
Reçu en préfecture le 01/10/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180925-VDEL2018086-0E

Il est précisé que chaque journal est édité à 7 500 exemplaires distribués dans tous les foyers, ainsi qu'à toutes les associations locales et aux institutions (Région, Département, Sicoval, journaux locaux...).

i) Articles de presse :

Monsieur le Maire rappelle que le journal régional La Dépêche du Midi a publié six articles de presse sur le projet de quartier durable :

	Dates de publication :
- « Le quartier durable, c'est pour demain »	17 octobre 2017
- « Quartier durable : 250 logements chaque année »	16 avril 2018
- « Concertation autour du futur quartier durable »	25 mai 2018
- « Deuxième réunion publique sur le quartier durable »	12 juin 2018
- « Quartier durable : un projet dans la concertation »	30 août 2018
- « Projet d'éco-quartier : la 3 ^{ème} réunion publique »	07 septembre 2018

j) Communiqués de presse :

Monsieur le Maire expose que cinq communiqués de presse ont été envoyés aux journaux de La Dépêche du Midi et de La Voix du Midi, afin d'être publiés, comme suit :

	Dates d'envoi :
- « Réunion publique : présentation du projet de quartier durable »	03 octobre 2017
- « Présentation du projet de quartier durable »	23 octobre 2017
- « Quartier durable, les documents du projet en ligne sur www.castanet-tolosan.fr »	23 mars 2018
- « Projet de quartier durable – réunion publique du 5 juin »	28 mai 2018
- « Projet de quartier durable – réunion publique du 4 septembre »	28 août 2018

k) Le vote du nom du futur quartier :

Monsieur le Maire explique qu'à partir de mai 2018 a été mis en place un vote citoyen afin de choisir le futur nom de ce projet. Ce vote pouvait se faire de deux manières différentes, soit par papier à l'accueil de l'Hôtel de Ville, soit par voie dématérialisée via le site internet de la Ville. Il est précisé que les noms mis au vote ont été choisis par le Conseil Municipal des Jeunes (CMJ).

Les résultats du vote sont les suivants :

- par voie papier, un total de 169 votes, répartis de la manière suivante :

- Ecoquartier	71 votes
- Quartier-durable	98 votes
- Plaine Fleurie	28 votes
- Châtaigniers du Canal	25 votes
- Entre Canal et Châtaigniers	7 votes

Envoyé en préfecture le 01/10/2018
Reçu en préfecture le 01/10/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180925-VDEL2018086-0E

- 4 saisons	34 votes
- Lauragais Tolosan	40 votes
- Entre Canal et Coteaux	30 votes
- Cœur Sicoval	5 votes

- par voie dématérialisée, un total de 64 votes, répartis de la manière suivante :

- Ecoquartier	37 votes
- Quartier-durable	27 votes
- Plaine Fleurie	14 votes
- Châtaigniers du Canal	3 votes
- Entre Canal et Châtaigniers	5 votes
- 4 saisons	13 votes
- Lauragais Tolosan	17 votes
- Entre Canal et Coteaux	11 votes
- Cœur Sicoval	1 vote

Le nom ainsi voté est : « Quartier durable du Lauragais Tolosan »

l) Concertation parallèle :

Monsieur le Maire précise que le projet de quartier durable a également fait l'objet d'une concertation publique à une autre occasion :

- la concertation publique attachée à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le bilan a été tiré par délibération n° 18/2018 en date du 13 février 2018, et visée en Préfecture le 19 février 2018. Et plus particulièrement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du dit projet.

L'ensemble de ces moyens de concertation est détaillé dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération et faisant corps avec cette dernière.

Le bilan ainsi exposé, témoigne du respect de l'ensemble des prescriptions formulées par la délibération n° 133/2017 en date du 16 novembre 2017.

Monsieur le Maire indique qu'en application de l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme, le bilan de la concertation dont a fait l'objet le projet de quartier durable, doit être tiré par le Conseil municipal.

Synthèse de la concertation publique :

Le nombre d'avis sur le registre papier étant de 0, aucune synthèse n'en est faite.

Le nombre d'avis via le registre dématérialisé est de 1.

m) Synthèse de l'avis sur le registre dématérialisé :

L'observation porte sur la synchronisation du projet avec ceux du prolongement de la RD 916, ainsi que la réalisation de la 3^{ème} ligne de métro à Labège La Cadène.

Envoyé en préfecture le 01/10/2018
Reçu en préfecture le 01/10/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180925-VDEL2018086-0E

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal que le projet de la 3^{ème} ligne de métro est programmé pour un fonctionnement opérationnel courant d'année 2024, et que le prolongement de la RD 916 jusqu'à la Commune de Belberaud est prévue à l'horizon 2025. Le projet de quartier durable qui verra ces premières phases potentielles sur une période 2023 - 2026, se synchronise avec cette double temporalité qui ne peut néanmoins pas être maîtrisée par la collectivité.

n) Synthèse des échanges lors des réunions publiques :

Synthèse des interventions

Expropriation :
Plus particulièrement lors de la réunion spécifique aux propriétaires et riverains du site, la préoccupation principale des habitants reste la question de l'expropriation.

Synthèse des réponses

Ce à quoi les élus présents ont répondu qu'ils seront attentifs à cette problématique, et précisent que le projet dans sa globalité est pensé pour se développer en évitant les propriétés bâties. Ils ont précisé également que subsiste l'intérêt général, notamment pour réaliser des équipements publics.

Environnement :

Certains ont soulevé la problématique de la présence potentielle de la Jacinthe de Rome sur le site.

Ce à quoi les élus présents ont répondu que le projet avait été modifié en conséquence afin d'éviter les zones potentiellement sensibles (principe de précaution), et qu'une 5^{ème} investigation va être faite afin de confirmer ou pas la présence de ces espèces.

Insertion dans l'existant :

A été soulevée la problématique de la proximité du projet avec les lotissements voisins existants et plus particulièrement la hauteur des bâtiments en collectif.

Les présentations qui ont été faites en réunions publiques ont bien démontré le principe d'aménagement qui consiste à avoir une urbanisation de hauteur quasi en « miroir » par rapport à ces quartiers pavillonnaires, et qu'ensuite les plus fortes densités se trouvent en cœur d'îlots, éloignées des habitations. La densité globale du projet est égale à celle que l'on connaît aujourd'hui avenue Se Canta. Et les hauteurs de bâtiments sont sensiblement les mêmes que celles connues sur les Ormes en cœur de Ville.

Transports :

La place des modes doux et alternatifs aux véhicules particuliers a été évoquée à plusieurs reprises, notamment le développement de l'offre en transports en commun, et celui des emprises dédiées aux modes doux.

D'une manière générale, les objectifs consistent à réduire la prééminence de la voiture en favorisant les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement :
- une ligne TCSP alimentera le futur quartier et à terme sera reliée à deux lignes de métro,
- plus de 4 kms de piste cyclo-pédestre sont développés au sein du projet et connectés aux réseaux existants.
- les parkings présenteront des branchements électriques conformément au CCH, et seront pensés pour être évolutifs vers de nouveaux usages lorsque celui de la voiture sera moindre.

Logements locatifs sociaux :

La question sur le

Il a été précisé que le taux global serait de 20 % sur l'ensemble du projet afin d'être conforme à la Loi SRU, et

MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE DE MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRICE, COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN 73/105

pourcentage de LLS a été abordée.

Espaces verts et naturels en ville :
Pour un quartier durable, la question de la présence de la nature en ville est régulièrement revenue.

Equipements publics :
Ont été demandés quels équipements seraient construits sur le site.

Bâtiments :
Une question récurrente sur les types de bâtiments qui seront produits en termes de consommation d'énergie.

Implantations commerciales :
Les nouveaux commerces ne vont-ils pas « fuir » les commerces existants ?

Programmation des travaux :
Dans quelle temporalité va se faire le projet ?

Monsieur le Maire conclut auprès des membres du Conseil municipal que le bilan de la concertation est positif, le projet dans son ensemble n'a pas rencontré d'opposition, et les observations formulées par le public lors des réunions publiques confortent les grandes orientations proposées pour le projet.

II) Participation du public par voie électronique

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil municipal qu'en application de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement, le projet de création de la zone

Envoyé en préfecture le 01/10/2018
Reçu en préfecture le 01/10/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180925-VOEL2018098-0E

d'aménagement concerté dite de « La Maladie » sera mis en ligne en vue de la participation du public par voie électronique. Sont soumis à cette procédure les plans, programme et projets non soumis à enquête publique, en application de l'article L.123-2-1°) du Code de l'Environnement.

Monsieur le Maire indique aux membres du Conseil municipal que les modalités de la participation du public par voie électronique sont régies notamment par les articles L.123-19, R. 123-46-1 du Code de l'Environnement. Ces textes se réfèrent également aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1, aux articles L. 123-19-3 à L. 123-19-5, L.123-12 et D. 123-46-2 du Code de l'Environnement.

Monsieur le Maire précise que la procédure de participation du public par voie électronique pour les projets ayant une incidence sur l'environnement non soumis à enquête publique, intervient après :

- l'élaboration de l'étude d'impact sur le projet de ZAC ;
- l'avis sur ce document de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ;
- l'approbation du bilan de la concertation approuvé par délibération du Conseil municipal.

Le dossier soumis à la participation du public par voie électronique comprendra :

- la notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique ;
- le projet de dossier de création de la ZAC, comprenant :
 - l'étude d'impact environnemental et son résumé non technique,
 - l'étude de faisabilité sur le potentiel des énergies renouvelables ;
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ;
- le mémoire de réponse à l'avis de la MRAE ;
- l'avis de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- l'avis des Personnes Publiques Intéressées (PPI) par le projet ;
- La présente délibération approuvant le bilan de la concertation publique.

Ce dossier sera mis en téléchargement sur le site internet de la Ville et une boîte @mail permettra de recueillir l'avis des administrés. Le public sera informé de cette mise à disposition, par un avis mis en ligne, par un affichage à l'Hôtel de Ville et au service urbanisme, ainsi que par des publications dans les journaux locaux, 15 jours au moins avant l'ouverture de la participation électronique du public. Le public disposera alors d'un délai d'un mois pour formuler ses observations.

Envoyé en préfecture le 01/10/2018
Reçu en préfecture le 01/10/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180925-VOEL2018098-0E

Monsieur le Maire informe les élus qu'à l'issue de la participation du public par voie électronique, une synthèse des observations et des propositions sera rédigée et le dossier de création de la ZAC éventuellement modifié pour tenir compte des remarques et avis, sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Cette synthèse sera consultable pendant trois mois à partir de la décision relative à la création de la ZAC prise par le Conseil municipal.

Le projet pourra ensuite faire l'objet notamment :

- d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau,
- d'une demande de dérogation de destruction d'espèces protégées.

Demandes regroupées au sein de la demande d'autorisation environnementale unique.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré par 25 voix pour et 2 voix contre (Patrice TOURNON, Bernard GARRAFOUILLET) :

- **APPROUVE** le bilan de la concertation préalable tel qu'il est exposé et annexé à la présente délibération ;
- **DECIDE** de clôturer la concertation préalable ;
- **ACTE** le futur nom du projet comme étant « Quartier durable du Lauragais Tolosan » ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager la procédure de participation du public par voie électronique correspondante,
- **DECIDE** de créer un Comité de pilotage chargé de suivre le projet de Quartier Durable.

Envoyé en préfecture le 01/10/2018
Reçu en préfecture le 01/10/2018
Affiché le 
ID : 031-213101132-20180925-VOEL2018098-0E

Fait à Castanet-Tolosan, le 26 septembre 2018
Le Maire,
Arnaud LAFON



Figure n° 68 : Captures écran de la délibération tirant le bilan de la concertation publique dans le cadre du projet ZAC

4] Les infrastructures routières et les transports en commun

4.1) Le boulevard urbain du projet quartier durable

4.1 De nombreux observateurs veulent connaître la réalité du futur boulevard urbain prévu pour contourner la commune, un espoir en forme d'Arlésienne pour quelques-uns ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

La déviation a été un projet porté par le Conseil Général puis Départemental de la Haute-Garonne durant près de 50 ans. En 2016, le CD31 a annoncé l'abandon total de ce projet. Aujourd'hui un flux important de véhicules est obligé de remonter la RD 813 jusqu'à son embranchement à la RD 79, pour ensuite repartir sur les communes d'Escalquens et surtout de Labège. L'artère principale du projet de quartier durable permettra une liaison directe RD 813 / RD 79 sans devoir revenir en centre-ville de Castanet-Tolosan.

4.2) Les axes majeurs et les cheminements annexes

4.2 Axes majeurs et cheminements annexes : quels sont les projets en matière de voiries routières prévus dans Castanet à l'avenir ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Il n'est pas possible aujourd'hui de modifier le maillage routier existant du territoire communal (RD 813, 79, 95A, etc...). Seule l'artère principale du projet de quartier durable constituera une voie nouvelle à l'échelle de la Ville. Cette nouvelle voie se synchronisera avec le doublement de la RD 916 entre Belberaud et Labège. Ce qui participera au désengorgement du centre-ville au niveau des RD 813 & 79 à Castanet-Tolosan, qui subissent aujourd'hui un trafic de transit du Sud Sicoval vers l'agglomération toulousaine.

Le projet de territoire de ce nouveau PLU tient beaucoup du fait de faire évoluer les modalités de transports, en permettant la transition des modes de transports, en développant les voies cyclo-pédestre et les transports en commun. Pour exemple, dans le cadre du projet de quartier durable, nous développons une voie en site dédié qui alimentera le futur quartier mais également le quartier de Rabaudy qui, aujourd'hui, est totalement dépourvu de ce type de mobilité alors même qu'il représente 1/3 des castanéens. De plus, cette desserte permettra en 10/15 min d'être relié à deux lignes de métro sur les communes de Labège et de Ramonville-Saint-Agne. La 3^{ème} ligne du métro toulousain permettra aux castanéens de se rendre sur les pôles économiques les plus importants de l'aire urbaine, ainsi qu'à la gare Matabiau ou encore l'aéroport Toulouse-Blagnac.

NB : la capacité du Linéo 6 est de 12.000 passagers jours, sa fréquentation actuelle n'est que de 6.000 passagers/jour.

Autre phénomène observé, est que plus de la moitié du trafic constaté sur les RD 79 & 813, est un trafic de transit ne faisant que passer par Castanet-Tolosan depuis les communes du Sud-Est vers Toulouse le matin, et inversé le soir. Le CD31 travaille sur un maillage global du Sud-Est toulousain pour amoindrir les phénomènes d'engorgement :

- ouverture d'une bretelle sur l'autoroute A61 sur la commune de Montgiscard (fait),
- doublement de la RD 916 de Belberaud jusqu'à Labège Innopôle,
- recalibrage des voies transversales Ouest-Est au niveau de Pompertuzat et de Donneville.

Désengorger les flux de circulation passera donc par un développement des infrastructures de transports terrestre, mais surtout et essentiellement par un infléchissement des habitudes des gens (1.05 personne par véhicule en moyenne), qui passe par le développement de l'offre de transports alternatifs.

4.3) Le pont au-dessus du canal du Midi

4.3 Qu'en est-il exactement du projet de liaison au-dessus du canal du Midi, à proximité du nouveau quartier ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Le pont au-dessus du canal du Midi ne fait pas partie du périmètre de la future ZAC du quartier durable. Néanmoins un travail avec les VNF et le CD31 a été entamé afin de refaire l'encorbellement du pont, sécuriser le passage des piétons et vélocyclistes en réalisant un passage sous le pont et non plus sur le pont. Est également mis à l'étude la construction d'une passerelle cyclo-pédestre détachée de la circulation automobile.

4.4) Le quartier du Cavalé

4.4 Des habitants de la commune voisine, Péchabou, s'inquiètent de la fermeture de 3 rues qui font la liaison entre les 2 communes, aux portes du nouveau quartier. Certains le vivent comme une « grande injustice », au point d'avoir créé un collectif. Connaissez-vous la position du maire de Péchabou ? Qu'en est-il sur ce point très précis ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

La réglementation de la circulation relève des pouvoirs de police du Maire. Il assure par l'exercice de ceux-ci la salubrité, la tranquillité et la sécurité sur son territoire communal.

Face à une circulation anormalement élevée et grandissante sur la rue du Cavalié (plus de 3 000 véhicules jour au dernier comptage), celle-ci a fait l'objet en concertation avec les riverains d'un arrêté de mise en sens interdit. Par lien de connexité et afin de ne pas déporter la circulation sur deux autres rues du lotissement, ces dernières ont été condamnées physiquement et mises en impasse.

La difficulté de la réglementation sur la rue du Cavalié relève de son caractère intercommunal, et le contrôle de légalité a fait valoir l'impossibilité pour deux communes riveraines de prendre des arrêtés contradictoire, ce qui est le cas.

La municipalité de Péchabou qui dans un premier temps voulait réaliser un aménagement commun avec le quartier durable a changé de majorité municipale en 2016. Dès lors, le temps donné à la réflexion légitime de la nouvelle équipe ne s'inscrit pas dans la même temporalité que les projets d'aménagements de la ville de Castanet-Tolosan.

Le schéma d'aménagement du quartier durable prévoit sur sa limite avec le chemin des Châlets deux voies perpendiculaires pouvant capter les flux de circulation entrant côté Péchabou.

En dispositif transitoire, il appartiendra aux municipalités de Castanet-Tolosan et de Péchabou de recueillir l'avis de leurs concitoyens pour envisager les dispositifs légaux permettant de vivre en bon voisinage.

4.5) Les voies douces

4.5 Quels sont les projets de Castanet en matière de « voies douces » ? De nombreux observateurs souhaitent le raccordement de l'existant aux communes voisines. Envisagez-vous un programme précis ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Le territoire communal s'inscrit dans le Schéma directeur cyclable du SICOVAL, qui précise les orientations d'aménagement cyclo-pédestre permettant de garantir des traitements confortables, sécurisés et homogènes sur l'ensemble du territoire, et de créer un maillage à l'échelle de l'intercommunalité.

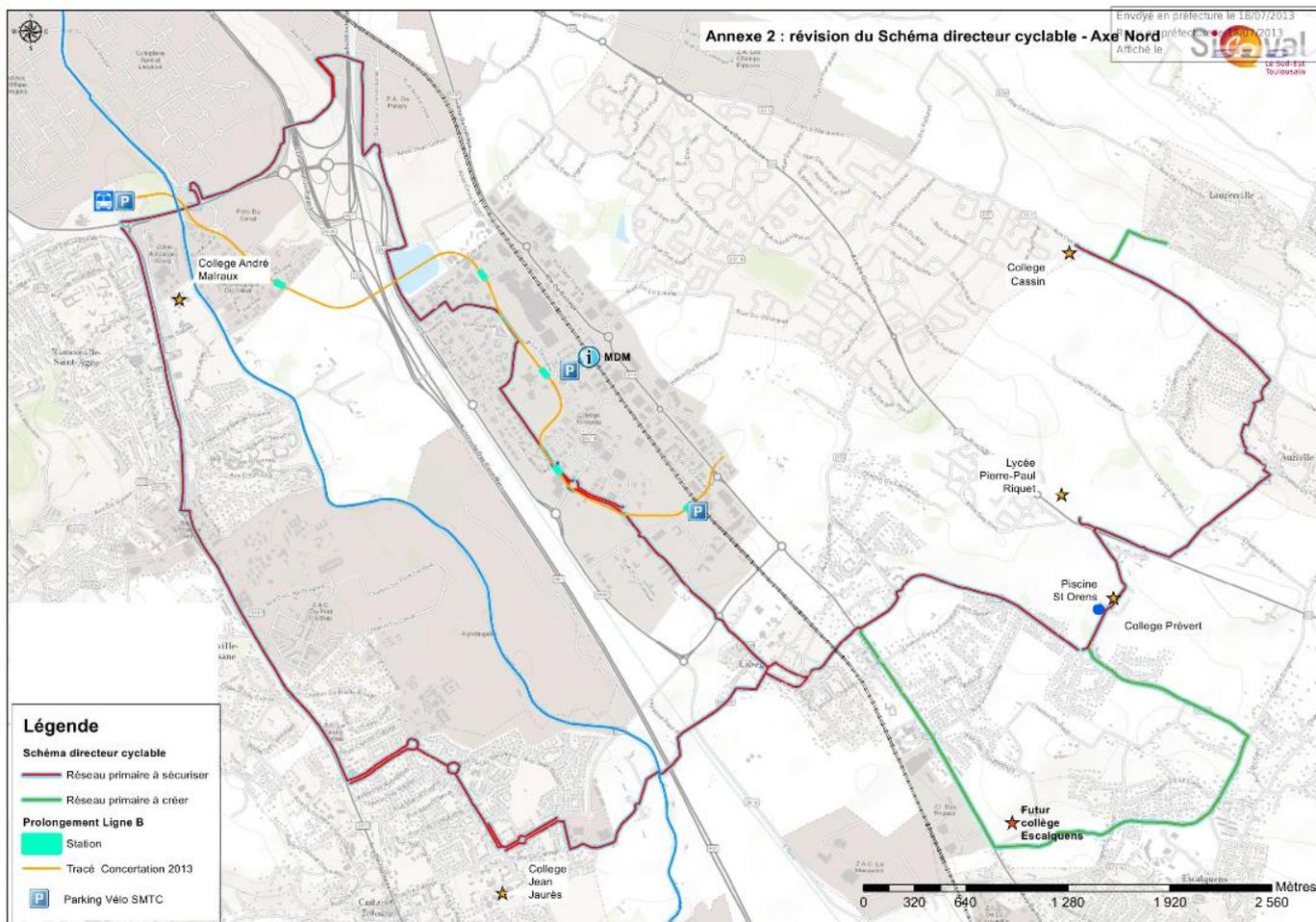


Figure n° 69 : Cartographie du Schéma directeur cyclable du Sicoval



Figure n° 70 : Cartographie des pistes cyclables existantes

Le principe de continuité des itinéraires en modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière est donc portée au maillage de ces itinéraires. La poursuite du principe de perméabilité des îlots est maintenue et sera développée lors des projets urbains et ce pour éviter les effets coupures liés au bâti ou à une infrastructure de transport.

Les tracés des modes doux sont définis de manière à faciliter les accès les plus directs possibles vers le centre-ville, les équipements publics, les arrêts de transports en commun, ...

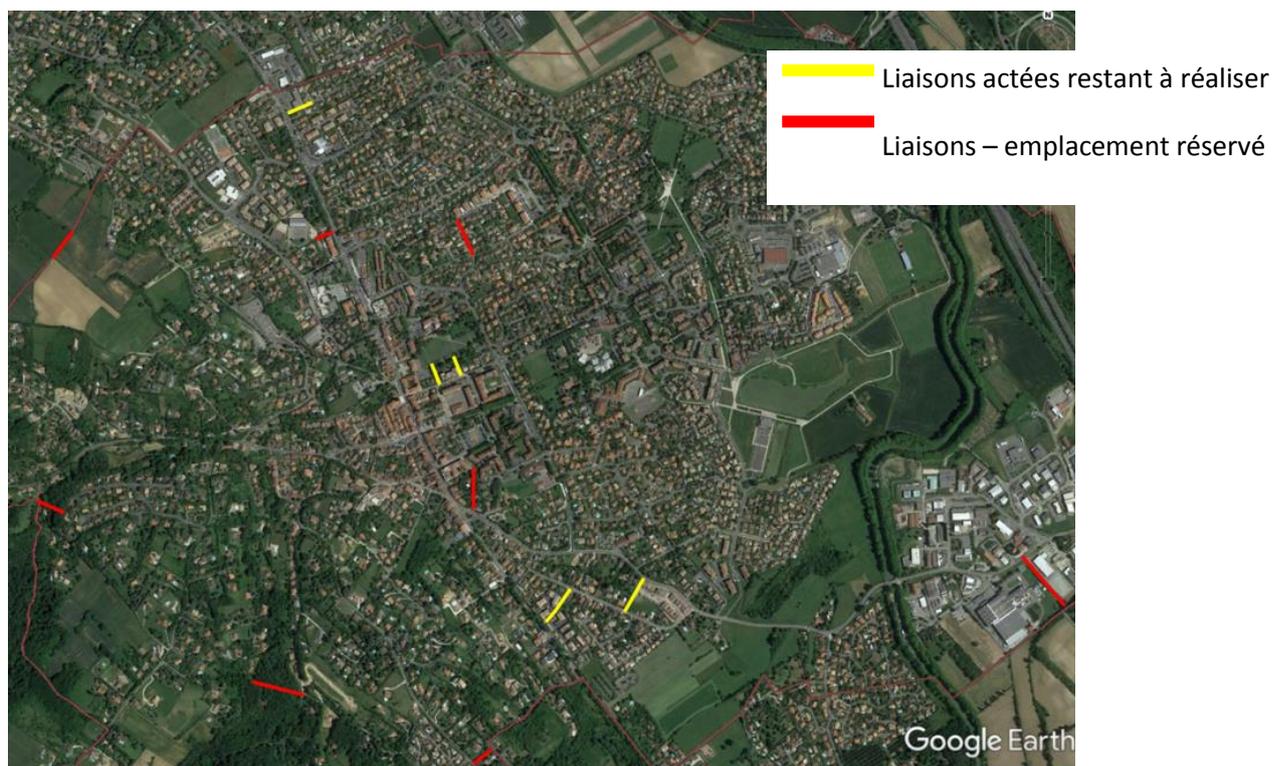


Figure n° 71 : Cartographie des emplacements réservés à des fins de cheminement cyclo-pédestre

Sur l'ensemble du projet de quartier durable, les déplacements doux (piétons/vélos) seront favorisés, par l'aménagement d'un maillage de pistes piétonnes et cyclables (+ de 4 Km) notamment entre les espaces d'habitation, les espaces de stationnement, les espaces verts et les 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 desquelles sera également aménagée une piste piétonne et cyclable vouée à relier le parc urbain de Rabaudy 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.

fluidifier et garantir une qualité à l'usager. Celle-ci se trouvera au Nord de la coulée Verte, en lien avec l'Avenue Se Canto, facilitant ainsi l'intégration des lignes dans le schéma de desserte des bus de Tisséo. Cette ligne alimentera également le quartier constitué de Rabaudy, des équipements structurants de la Commune tel que le Collège et rejoindra à terme la ligne 3 du métro de Toulouse métropole dont le terminus sera à Labège – la Cadène.



Figure n° 73 : Cartographie des voies de circulation du projet Quartier Durable

Comme évoqué, une voie en site propre est prévue sur le projet pour garantir une fluidité des transports en commun. Aucun arrêt n'est prévu sur la « coulée verte ». Néanmoins, des aménagements piétonniers sont prévus pour faciliter les déplacements entre les différents îlots et les places. Des trottoirs permettront également de sécuriser le TSCP, puisqu'ils marqueront le seuil entre espace vert et espace viaire.



Figure n° 74 : Coupe ne travers de la voie TCSP

Il est de plus précisé que l'alimentation du projet de quartier durable par le Linéo 6 ou bien une nouvelle ligne est inscrit dans le Projet Mobilités 2020-2025-2030 comme indiqué sur l'extrait de la carte du réseau structurant et projeté jusqu'à l'horizon 2030.

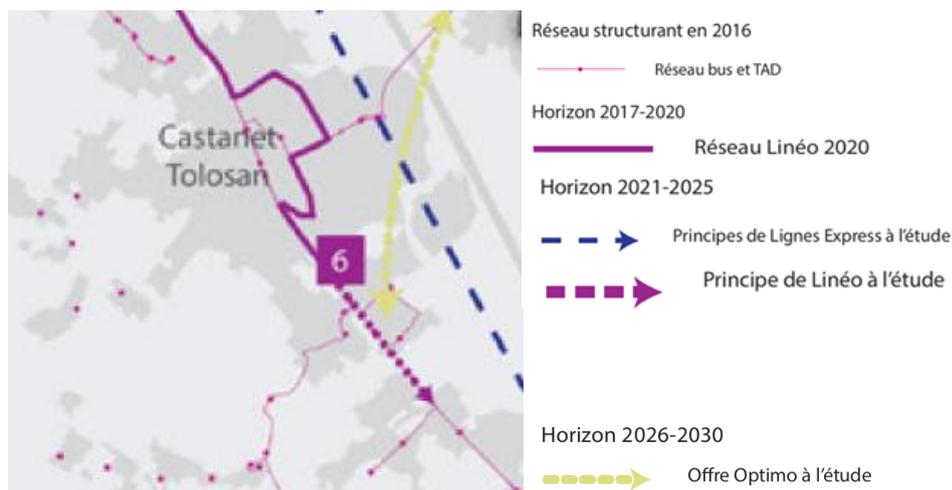


Figure n° 75 : Capture écran du principe de l'offre Optime 2026-2030

Ce projet permettra :

- Le report modal : levier qui a été pris en compte au travers de l'OAP du secteur de « La Maladie » notamment à travers son parking relais de grande capacité & la ligne TCSP, et par la mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement de cheminements piétons et/ou cyclistes sur le territoire communal,

- La cohérence urbanisme et mobilité : levier qui a été pris en compte au travers de l'OAP du secteur « La Maladie »,

- L'organisation des réseaux routiers et des stationnements : levier qui a également été pris en compte notamment à travers l'OAP Transports et mobilités du PLU révisé.

Concernant la cohérence urbanisme/transport pour le projet du secteur du quartier durable, le phasage du développement urbain se découpe en phases intégrant le phasage du Linéo 6 (prolongement à l'étude à l'horizon 2021-2025) et du transport en commun performant (offre optimo à l'horizon 2026-2030) d'après les orientations du Projet Mobilités 2020-2025-2030, allant du plus proche de la RD 813, voirie actuellement desservie par la ligne de transport en commun Linéo 6 (L6), vers la RD 79.

Il est explicité par la Commune que dans ses premières phases, le quartier durable pourra se développer en appuie du parking relai existant de Tisséo-SMTC en prenant en compte le rayon de 300 mètres qui correspond à la zone de chalandise moyenne en agglomération. Il est précisé que la ligne L6 actuelle transporte en moyenne 6.000 personnes/jour, et que sa capacité peut aller jusqu'à 12.000 personnes/jour. Soit une capacité résiduelle largement suffisante au projet.

Par la suite le tracé du futur TCSP alimentera la totalité du projet, ainsi que les quartiers voisins déjà existant.



Figure n° 76 : Cartographie de la zone de chalandise entre le parking relais actuel et le projet Quartier Durable

5] Les parcelles BC 151 & 212 en zone UC

Ces 2 parcelles font l'objet d'un collectif pour leur maintien en zone ULv, et d'une pétition. La peur de voir un collectif semble la priorité des inquiétudes des riverains qui souhaitent qu'elles soient rattachées au parc situé au-delà de la rue. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Dans le cadre de la révision du PLU, les parcelles ci-dessous entourée en rouge sont actuellement en zone ULv et passeraient en zone UC. Ce choix s'est fait afin de valoriser ces terrains qui appartiennent à la Ville. Et dont le classement en ULv ne semble pas cohérent puisqu'ils sont détachés physiquement du parc des Fontanelles par la route et la butte enherbée.

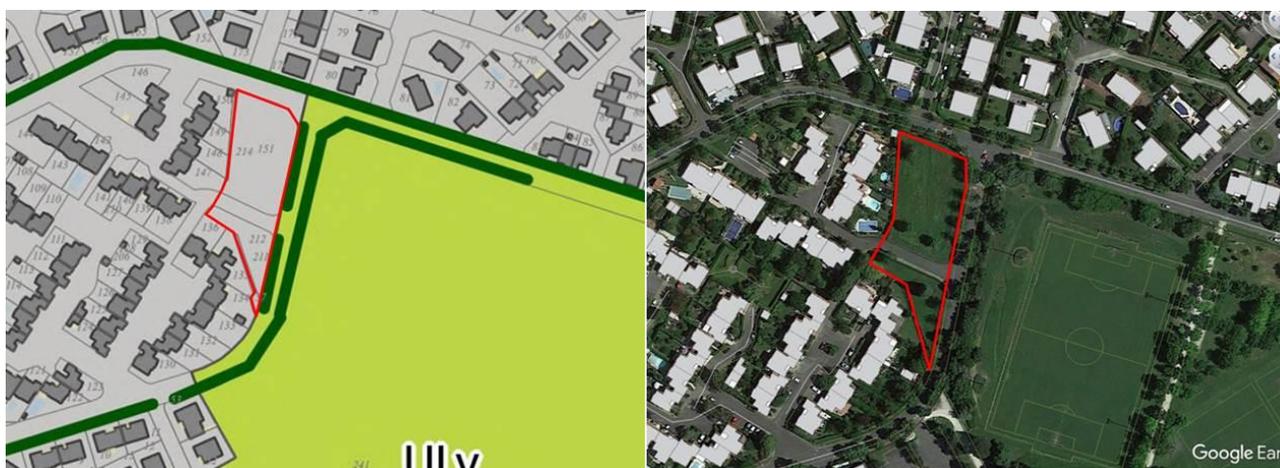


Figure n° 77 : Captures écran du règlement graphique et satellite des parcelles BC 151 & 212

Conformément au PADD et aux dispositions réglementaires de la zone UC, il n'est pas question ici de faire une valorisation foncière pour du logement collectif, mais bien d'y développer soit un service public de proximité, soit un habitat de type intermédiaire tel que les habitations existantes et limitrophes.

Néanmoins et au regard de l'attachement des administrés à cet espace vert, **la Ville est FAVORABLE à son maintien en zone ULv du PLU, notamment pour maintenir son utilité d'aire de stationnement résiduel lors de grands évènements**

6] Les modifications du règlement écrit

6.1) Les volontés de la Ville

6.1 Cette révision va permettre à Castanet de remettre son règlement écrit en cohérence avec la réglementation supérieure. Outre cela, quelles sont les volontés particulières de la municipalité en la matière ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

6.1.1 Le règlement écrit

Le règlement écrit évolue peu en rapport du règlement actuel (PLU 2008), les changements induits par la volonté municipale sont les suivants :

- généralisation des palettes couleurs et matériaux de l'architecte des bâtiments de France sur l'intégralité du territoire communal,

- introduction d'un pourcentage élevé de place de stationnement devant bénéficié d'un branchement électrique, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation,

- introduction de règle de prospects par rapport aux limites séparatives plus importante pour maintenir la typologie et la nature des zones UD et UN, suite à la loi ALUR et la suppression des tailles minimales de terrains,

- recentrage de la possibilité de faire du collectif en zone UA et UB uniquement, et non pas dans toutes les zones comme l'autorise le PLU actuel,

- introduction d'un pourcentage des bâtiments devant consommer moins d'énergie qu'ils n'en produisent,

- appel à une OAP de secteur d'aménagement pour le projet de quartier durable. Les modalités de recours aux OAP de secteur d'aménagement définies à l'article R. 151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules, en l'absence de prescriptions réglementaires dans le secteur.

6.1.2 Le règlement graphique

6.1.2.1 Maîtriser l'étalement urbain et la densification urbaine.

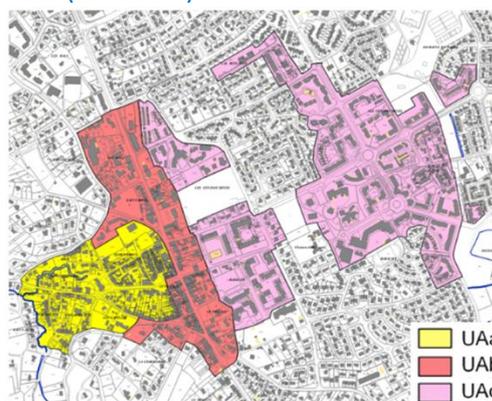
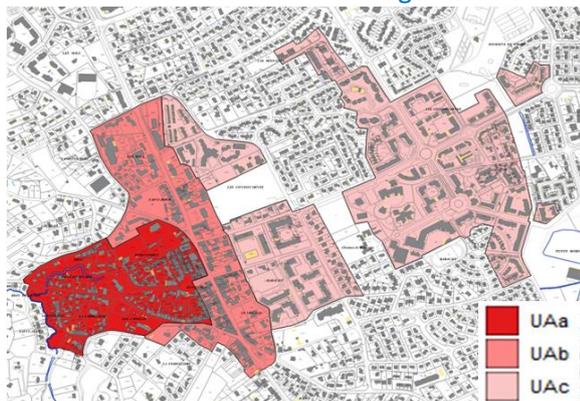
Le choix est de maîtriser l'étalement urbain et la densification urbaine en réorientant le PLU vers une densification du centre urbain et des axes de circulation majeurs. Ceci se traduit par une réduction drastique des zones pouvant accueillir des logements collectifs. En effet sur le PLU actuel l'ensemble des zones UA, UB et UC soit 307.96 hectares peuvent accueillir des logements de ce type entraînant une forte hétérogénéité des formes urbaines, un manque de lisibilité, et une non adéquation avec l'offre de service notamment les transports en commun. Le choix s'est donc porté sur une réduction

des zones pouvant accueillir du logement collectif, à savoir les zones UA & UB pour un total de 99.66 hectares. Ces zones permettront de poursuivre la densification du centre-ville et de l'axe majeur qu'est la RD 813, en adéquation avec l'offre de transports publics et le positionnement des équipements publics. Ainsi les quartiers pavillonnaires seront protégés de cette densification subie.

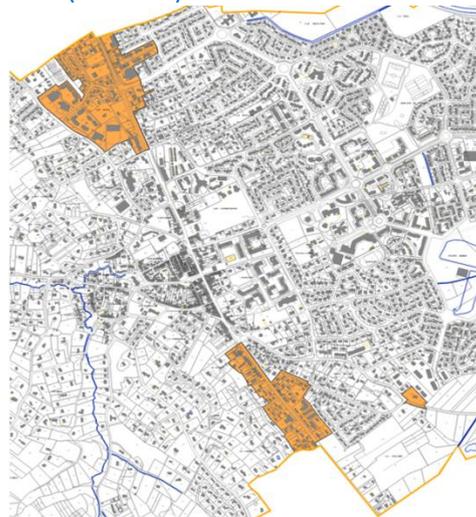
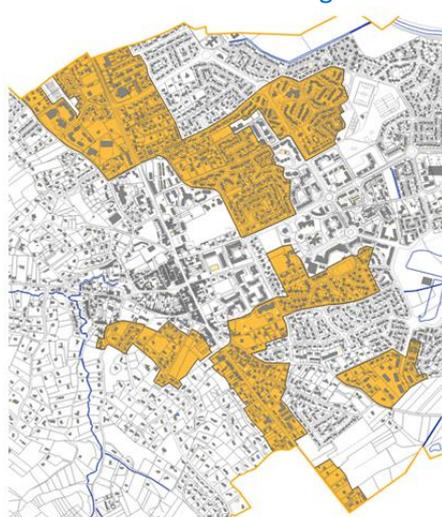
PLU actuel

PLU en cours de révision

Logements collectifs autorisés (zones UA)



Logements collectifs autorisés (zone UB)



Logements collectifs autorisés (zone UC)

Logements collectifs non autorisés (zone UC)



Figure n° 78 : Captures écran du règlement graphique des zones UA, UB et UC avant et après

Il est de plus précisé que dès lors que les circonstances locales le justifient, le Code de l'urbanisme permet aux PLU d'interdire les habitations collectives et limiter le nombre de constructions par unité foncière. Il est précisé que les logements collectifs en zone UC ne seront plus autorisés car le règlement écrit limite la construction à deux logements par unité foncière.

En droit de l'urbanisme, l'unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Selon l'arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005, une unité foncière est : « *un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision* ». La notion d'unité foncière se définit par référence à la personne ou à l'indivision qui en est propriétaire. Il peut s'agir tant d'une personne physique que d'une personne morale de droit privé ou de droit public L'unité foncière pour le droit de l'urbanisme ne tient pas compte des divisions cadastrales.

6.1.2.2 Permettre la création du projet de quartier durable

Ce projet de PLU doit permettre la création du projet de quartier durable. En effet la révision permet de passer le secteur d'une zone 2AUh fermée à l'urbanisation, à une zone 1AUe ouverte à l'urbanisation. Ce projet permet d'une part de répondre aux prescriptions du SCoT sur la zone, ainsi qu'à celles du PLH, et d'autre part, de développer un projet répondant aux enjeux d'un développement urbain durable.

6.2) Les règles de prospects en zone UN

6.2 En zone UN, les limites séparatives sont du double de la hauteur du bâti existant. Certains observateurs critiquent cette mesure discriminative. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Le projet de PLU prévoit que les distances aux limites séparatives soient du double de la hauteur du bâtiment afin de préserver le caractère « *urbain-naturel* » (= zone UN) des coteaux de Castanet-Tolosan. En effet avant la loi ALUR de 2016, il était imposé une surface minimale de terrain de 2.500 m² ce qui permettait de maintenir la nature typologique et physique des lotissements et/ou des habitations isolées. Depuis la loi ALUR et l'impossibilité d'appliquer une taille minimale de terrain, la Ville se retrouve devant un phénomène de division parcellaire très important et surtout dont les parcelles de 600 / 700 m² ne permettent plus de maintenir le caractère général de la zone. Ces allotissements posent de plus des difficultés grandissantes sur les réseaux d'adduction en eau-potable ou encore d'électrification. Outre le non raccordement au réseau d'assainissement collectif qui occasionnent une surveillance accrue des milieux. La collectivité a donc travaillé sur les règles de prospects afin de maintenir la nature des lieux, qui ne peuvent pas être du lotissement de plaine.

6.3) La hauteur des haies vives

6.3 La hauteur des haies vives en zone UC (au-delà de 5m) sont pénalisantes pour les toutes petites parcelles, générant parfois des conflits de voisinage. Plusieurs observateurs demandent leur limitation. Dans quelle mesure, ne pourrait-on pas prévoir dans le règlement une phrase complétant ledit règlement : « dans la mesure où ladite haie vive ne représente pas une gêne évidente pour la parcelle mitoyenne », ou quelque chose d'approchant ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Concernant la hauteur des haies vives le règlement se conforme aux articles 671 & 672 du Code Civil sur les plantations. Néanmoins la Commune serait favorable à introduire une hauteur maximale des haies vives dont l'épaisseur donne sur les limites séparatives.

Cette distance est de :

- 2 mètres de la limite séparative entre les deux terrains pour les plantations dont la hauteur est supérieure à 2 mètres ;
- 0.50 mètre pour les plantations dont la hauteur est inférieure à 2 mètres.

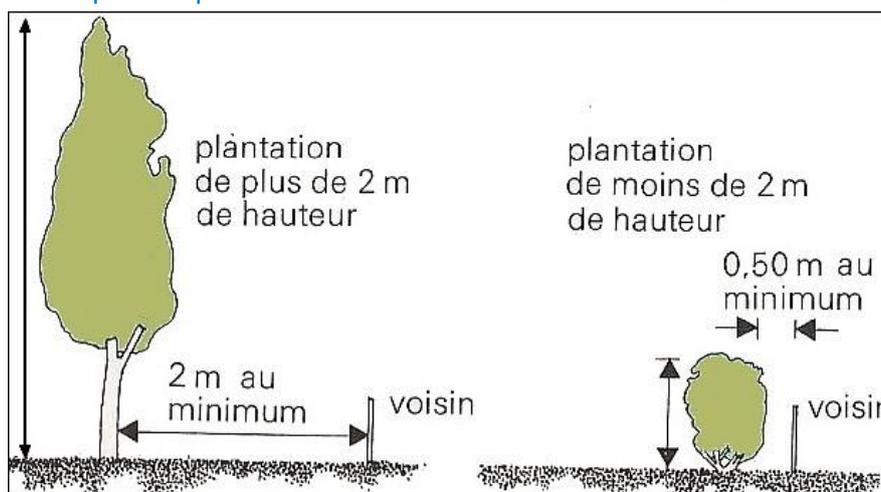


Figure n° 79 : Infographie des règles d'implantation des arbres conformément au Code Civil

Toutefois, les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté d'un mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, dès lors qu'ils ne dépassent pas la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

6.4) L'extension limitée en zone N

6.4 En zone N, les constructions existantes voient leurs possibilités d'extension limitées. De très nombreux observateurs se sentent contraints dans leur droit d'usage de leur bâti ? Ces personnes demandent un assouplissement du règlement. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

La lutte contre l'étalement urbain et le mitage des territoires et plus globalement la valorisation et la préservation des espaces agricoles et naturels sont une des priorités nationales en matière d'aménagement et de développement du territoire. Cette volonté renforcée au fil des ans dans toutes les grandes lois votées ces dernières années dont notamment, la loi « SRU » de 2000, les lois « Grenelle de l'environnement » de 2009 et 2010, ou encore la loi dite « ALUR » de 2014, se traduit au sein du Code de l'Urbanisme par une constructibilité de plus en plus limitée et encadrée des zones agricoles (zones « A ») et des zones naturelles (zones « N ») des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Ainsi, les articles R.151-23 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme dressent la liste des occupations du sol autorisées par principe au sein de ces zones : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (ou forestière en seule zone N), au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, ainsi que certaines occupations du sol sous conditions.

Le nécessaire besoin de développement, tant des constructions existantes que des territoires dans leur ensemble, a amené le législateur à créer des exceptions à cette restriction de constructibilité. Ces dernières sont principalement conditionnées par la préservation de l'activité agricole, des perspectives, sites et paysages. Ainsi, le règlement peut autoriser la construction d'équipements collectifs dans les zones A et N à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ils doivent également ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain où ils sont implantés (article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

Le cas du bâti existant

Bien qu'elles soient inconstructibles par principe pour une vocation d'habitat, les zones agricoles, naturelles ou forestières disposent bien souvent de bâti préalablement existant (à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme).

Pour ces derniers, le Code de l'Urbanisme (article L.151-12 du CU) prévoit que la réalisation d'extensions ou d'annexes, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L. 151-12 du code l'urbanisme). Cette constructibilité restreinte est toutefois renforcée par une préalable délimitation de la zone d'implantation soumise également à l'avis de la CDPENAF, dont le règlement conditionne la hauteur, l'emprise et la densité.

6.5) Les collectifs en zone UC

6.5 Le règlement écrit en zone UC, secteur à vocation pavillonnaire, a permis jusqu'à des « dépassements », et la construction de nombreux collectifs. De façon générale, la population est excédée de cette permissivité, et crée parmi ses habitants des situations très conflictuelles. Quelle(s) mesure(s) avez-vous prévue(s) pour éviter ces débordements ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Il est précisé que dès lors que les circonstances locales le justifient, le Code de l'urbanisme permet aux PLU d'interdire les habitations collectives en limitant le nombre de constructions par unité foncière. Il est précisé que les logements collectifs en zone UC ne seront plus autorisés car le règlement écrit limite la construction à deux logements par unité foncière.

En droit de l'urbanisme, l'unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Selon l'arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005, une unité foncière est : « *un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision* ». La notion d'unité foncière se définit par référence à la personne ou à l'indivision qui en est propriétaire. Il peut s'agir tant d'une personne physique que d'une personne morale de droit privé ou de droit public. L'unité foncière pour le droit de l'urbanisme ne tient pas compte des divisions cadastrales.

L'analyse rétrospective de la mutation de forme urbaine en habitat groupé en zone UC ne concerne durant ces 17 dernières années qu'une opération de 90 logements sur 1.8 ha. Cette dernière a permis l'accession à prix abordable a plus de 60 foyers, les 30 derniers étant du logement social.

6.6) Le classement des bâtis au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

6.6 Des propriétaires ne comprennent pas le classement des 3 derniers immeubles situés à la sortie de Castanet (à gauche, en venant de Toulouse), au titre de « bâtis protégés et éléments de patrimoine à préserver », selon l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Le classement des bâtiments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme étant du « *bâtis protégés et éléments de patrimoine à préserver* », est issu d'un travail collaboratif entre les services du Sicoval et de la Ville, qui ont établis la liste de ces bâtiments. Cette liste présentée en pièce 01.E du rapport de présentation de la présente révision, a été communiqué à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) dont la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) qui n'a émis aucun avis contraire.

Ce classement ne signifie pas que ces bâtiments ne peuvent pas être détruits (certains l'ont été), mais un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est préalablement nécessaire.

Il est cependant paradoxal d'avoir à constater qu'alors que les habitants de Castanet aspirent à une homogénéité architecturale, que les éléments patrimoniaux préexistants n'entraînent pas plus de considération.

7] La dévalorisation parcellaire

De nombreux observateurs pensent que la densification de Castanet dévalorise sérieusement leurs lots, faisant baisser la valeur patrimoniale de leurs biens. Avez-vous une idée sur la question ? Connaissez-vous les prix pratiqués dans la commune ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Il est vrai que mécaniquement nous pourrions penser que la construction de logements sur le territoire communal entraîne une offre plus importante que la demande et par conséquent fait baisser le prix des biens. Or il se trouve que deux phénomènes permettent le maintien des prix à la vente et voir même la hausse de ces derniers :

- la demande de logement. 350 DIA en moyenne par an. Sachant que les logements neufs ne font pas l'objet d'une DIA. Nous sommes donc à environ 600 à 650 logements vendus par an sur la commune ;

- le fait que la maison individuelle sur l'agglomération toulousaine devienne un produit plus rare. En 2016 le prix moyen d'une maison individuelle à Castanet-Tolosan était de 3 067.10 euros/m² ; en 2017 cette moyenne est de 3 263.88 euros/m² ; en 2018 (jusqu'au 1^{er} octobre 2018) cette moyenne est de 3 295.75 euros/m².

8] Les erreurs matérielles

8.1) Les parcelles BA 4 et 5

8.1 Il apparaît que les parcelles cadastrées BA 4 et 5 situées en zone UC du présent règlement graphique, ne soient pas correctes. Elles sont maintenues en zone A. Pourquoi ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Une erreur matérielle a été faite sur le règlement graphique, du projet de PLU arrêté par délibération n° 18/2018 en date du 13 février 2018.

Les parcelles cadastrées BA 4 & BA 5 d'une contenance respective de 374 m² & 3.620 m² se trouvant en zone A du règlement graphique du PLU arrêté en février 2008, a changé de zone dans le cadre du projet de révision du PLU en cours, et est passée en zone UC.

De plus il est précisé que lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet, la chambre d'agriculture et le SMEAT, gestionnaire du SCOT, ont signalés cette erreur et ont demandés de la rectifier. Cette anomalie a également été signalée en première page du registre de l'enquête publique et est relayée dans les documents suivants : dossier mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique, site internet de la Ville ainsi que dans le mémoire de réponse aux avis des PPA.

Il convient par conséquent de redéfinir ces parcelles en zone A du PLU objet de la présente enquête publique.

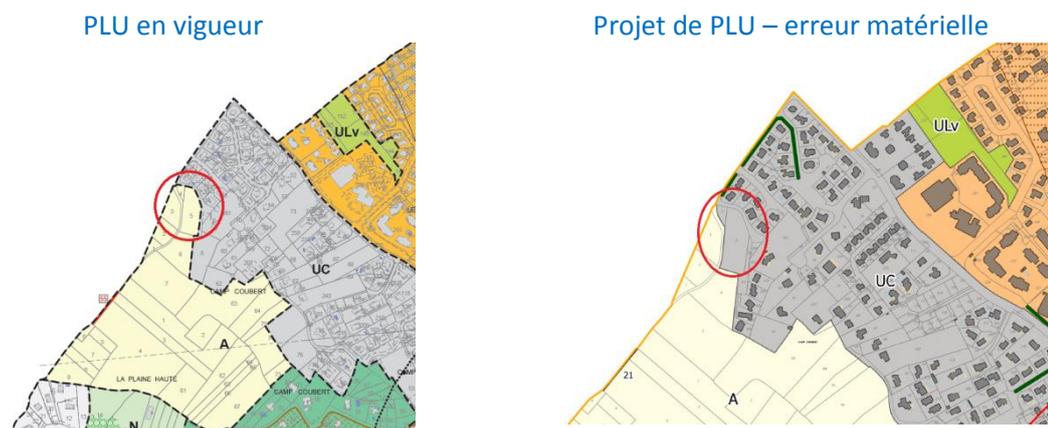


Figure n° 80 : Captures écran du règlement graphique des parcelles BA 4 et 5 avant et après

8.2) Les parcelles CI 74p et 76

8.2 Sur le présent règlement graphique, la parcelle cadastrée CI 76 est en zone A. Il ressort qu'il existe bien un permis de construire en cours. Néanmoins, le commissaire enquêteur constate sur ledit règlement que 2 parcelles sont concernées, fragilisant la limitation de zonage entre la zone UC et A dans ce secteur précis. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Une erreur matérielle a été faite sur le règlement graphique, du projet de PLU arrêté par délibération n° 18/2018 en date du 13 février 2018.

Les parcelles cadastrées CI 76 d'une contenance de 4.094 m² et 4 414 m² de la CI 74p se trouvant en zone UC du règlement graphique du PLU arrêté en février 2008, a changé de zone dans le cadre du projet de révision du PLU en cours, et est passée en zone Agricole (A).

Il s'agit d'un erreur matérielle dans le sens où ces parcelles sont le support de deux permis de construire de maisons individuelles déjà délivrés conformément au PLU en vigueur :

- PC 031 113 17 C0016 pour une maison individuelle délivré le 26 Avril 2017,
- PC 031 113 18 C0029 pour une maison individuelle délivré le 13 aout 2018.

Il convient par conséquent de redéfinir cette parcelle en zone UC du PLU objet de la présente enquête publique.

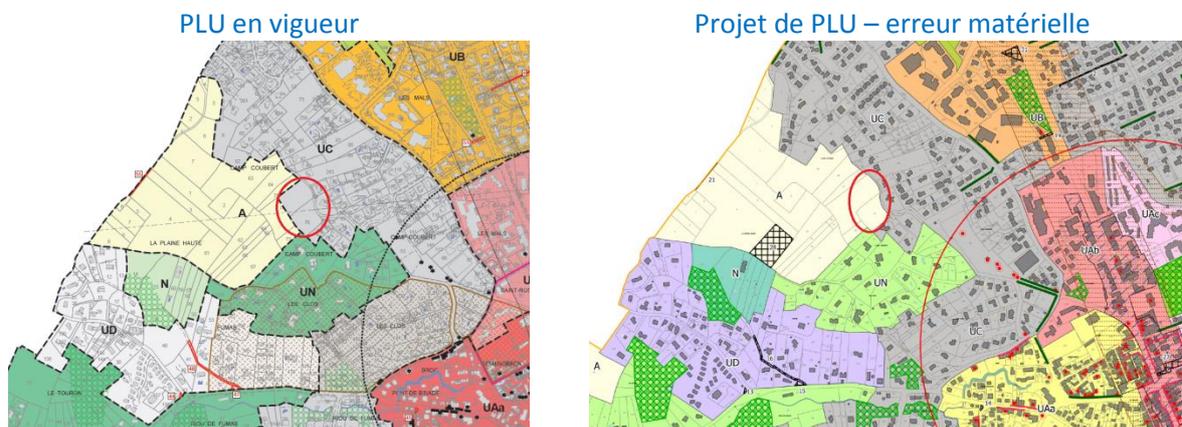


Figure n° 81 : Captures écran du règlement graphique des parcelles CI 76 et 74p avant et après

9] Les cas particuliers

9.1) La rue Marcel Langer

9.1 Rue Marcel Langé : un propriétaire sollicite l'aménagement de cette impasse, où des habitants des rues adjacentes viennent se garer en permanence. Il souhaite l'aménagement d'un sens unique, avec un retour par l'arrière, au pied et le long de la butte, pour repartir rue Jean Moulin. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

La rue Marcel Langer relève de la domanialité publique et n'est en ce sens pas aliénable, quiconque souhaite s'y garer peut le faire en respectant le code de la route.

Envisager un sens unique dans cette rue en créant une voie bitumineuse dans un parc, au droit de clôtures séparatives d'habitations apporterait peut être une facilité d'usage pour ce propriétaire. Le déclassement de cette voie et sa rétrocession aux co-lotis pourrait également alléger les charges d'entretien de la ville et permettre sa condamnation.

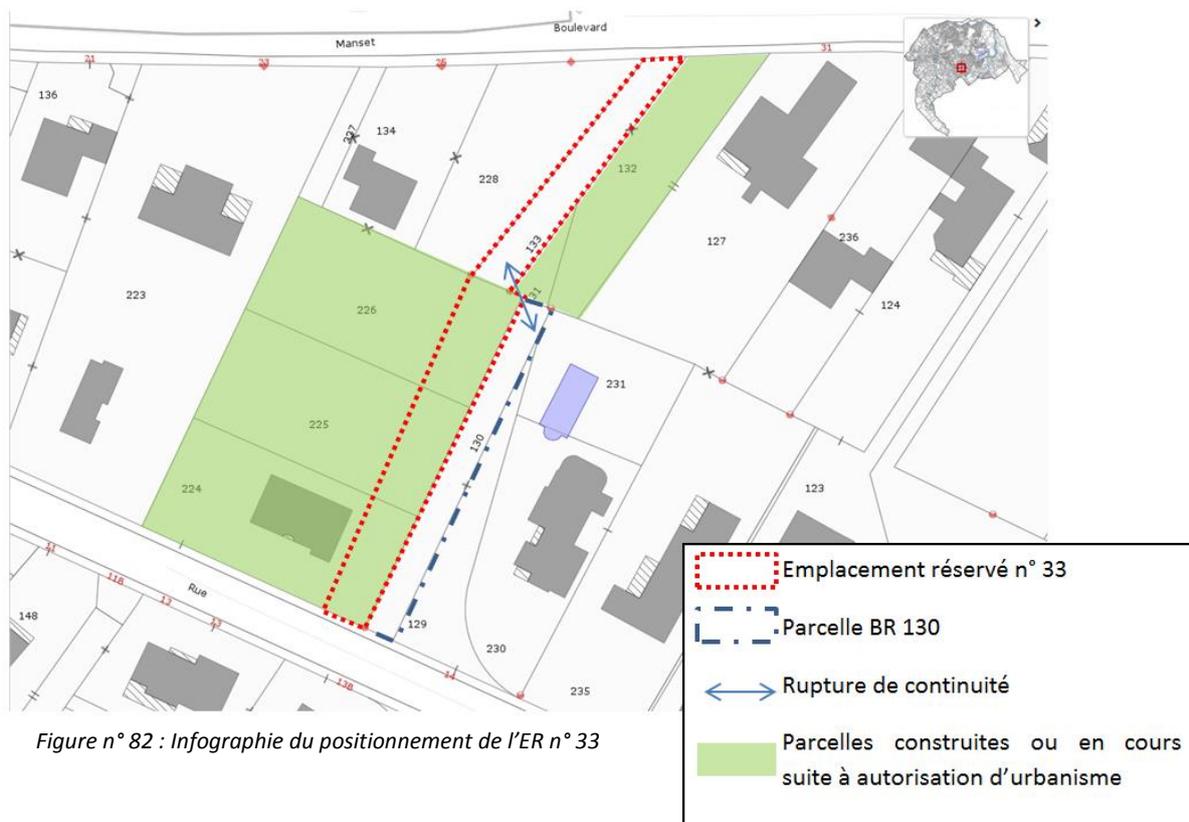
9.2) L'emplacement réservé n° 33

9.2 Entre les rues Manset et Prats Majous : un propriétaire souhaite que l'Emplacement Réservé n°33 soit déplacé sur sa parcelle n°130 qui a la configuration géographique adéquate, afin d'épargner les parcelles n°224, 225 et 226. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

L'Emplacement réservé n° 33 est défini à des fins de cheminement cyclopédestre entre la rue des Prats Majous et l'avenue Barthélémy Salettes et Jean-Marie Manset (RD 79). Il porte sur les parcelles cadastrées BR 133 (propriété de la Ville), 224, 225 et 226. Sont décalage sur la parcelle cadastrée BR 130 n'est pas possible dans le sens ou cela entrainerait une rupture de continuité de cet ER, ce qui n'est pas envisageable pour un cheminement. En effet les parcelles BR 130 et 133 ne sont pas continue, et les parcelles cadastrées BR 131 et 132 sont occupées par une maison individuelle (PC 031 113 17 C0001).

Il est de plus précisé que la parcelle BR 224 est d'ores et déjà construite, et que les parcelles BR 225 & 226 ont fait l'objet d'autorisation d'urbanisme de deux maisons individuelles qui n'impactent pas l'ER en question (PC 031 113 17 C0028 & PC 031 113 17 C0055).



9.3) La parcelle BA 194 classée EBC

9.3 Entre les ER n°31 et 19, en zone UB (en entrant dans Castanet en venant de Toulouse à droite) : une propriétaire demande la possibilité de construire une maison sur la parcelle n°194 classée en EBC. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il est précisé que les EBC présent au PLU actuellement en vigueur ont été repris conformément à la demande des services de la DDT31, et de la DREAL lors des réunions préalables à l'arrêt du projet de PLU.

9.4 La rue Louis Labé

9.4 Rue Louis Labé : dans le quartier du Moulin en zone UD, une propriétaire demande le classement sur sa propriété privée d'un arbre remarquable. Le commissaire enquêteur s'est rendu à proximité et a constaté ces dires. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Dans le cadre de la politique générale et des orientations du PLU en cours de révision, la Ville est FAVORABLE au classement de cette arbre au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sur les arbres remarquables à protéger.

9.5) Les propriétaires terriens du projet de quartier durable

9.5 Dans le secteur du futur quartier Lauragais-Tolosan : des propriétaires souhaitent connaître les possibilités offertes par la mairie au cas où ils seraient obligés de « céder » leurs propriétés. Ils désirent un accompagnement tout particulier dans cette démarche. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Les options offertes aux propriétaires terriens de périmètre du projet du quartier durable sont de plusieurs ordres :

- négocier la cession de leur propriété avec les potentiels aménageurs du site,
- permettre à travers la cession de leur propriété, l'acquisition d'un terrain et d'une maison équivalente à la leur.

Il est précisé que dans le cadre du projet, le développement de ce dernier se fera selon la maîtrise foncière qui aura été constitué, et que les propriétaires désireux de ne pas vendre demeureront en dehors du projet. Il est néanmoins rappelé qu'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera élaborée pour la réalisation des équipements publics (routes, espaces publics, groupe scolaire, gymnase, etc.).

9.6) L'EBC du parc de la Mairie

9.6 L'EBC derrière la mairie : un observateur constate la réduction de cet EBC dans sa partie la plus éloignée de l'Hôtel de ville. Pourquoi cette nécessité ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Il est précisé que l'Espace Boisé Classé du parc de la Mairie est exactement le même que sur le PLU actuellement en vigueur aucun changement n'est à signaler. L'espace non soumis à EBC au bas du parc correspond au parking existant, qui ne peut donc pas être EBC.



Figure n° 83 : Captures écran du règlement graphique de la parcelle BO 378 avant et après

9.7) L'EBC en zone UC

9.7 Près de l'ER n°18 : un EBC figure en pleine zone UC alors qu'il s'agit de friches. Est-il possible de construire dans cet espace ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il est néanmoins précisé que la parcelle

concernée et cadastrée BT 53 est classée en EBC sur 68 % de sa surface, les 2 028 m² restant peuvent donc faire l'objet d'une construction.

9.8) L'emplacement réservé n° 4

9.8 L'ER n°4, en zone UAb : deux propriétaires des parcelles mitoyennes de l'ER demandent à négocier cet espace dans la mesure où ils risquent de ne plus pouvoir rentrer chez eux. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

L'Emplacement Réservé n° 4 est défini à des fins de créer un cheminement cyclo-pédestre de la RD 79 au centre-ville, ce qui n'impactera en rien la possibilité pour les riverains d'accéder à leur propriété.

9.9) La rue du Colonel Gendreau

9.9 Rue du colonel Gendreau, au-dessus du cimetière : une propriétaire (n°62a, 62b, et 63b) veut faire construire une maison supplémentaire pour son fils. Qu'en pensez-vous ?

Réponse / observation(s) de la Ville de Castanet-Tolosan

La propriété dont il est question demeurera en zone UC du PLU, une maison individuelle pourra donc être éventuellement autorisée suivant une demande de permis de construire et le respect de l'ensemble des règles inhérentes à la zone.

10] Compléments de la Commune

10.1) La demande de Réseau 31

La lutte contre l'étalement urbain et le mitage des territoires et plus globalement la valorisation et la préservation des espaces agricoles et naturels sont une des priorités nationales en matière d'aménagement et de développement du territoire. Cette volonté renforcée au fil des ans dans toutes les grandes lois votées ces dernières années dont notamment, la loi « SRU » de 2000, les lois « Grenelle de l'environnement » de 2009 et 2010, ou encore la loi dite « ALUR » de 2014, se traduit au sein du Code de l'Urbanisme par une constructibilité de plus en plus limitée et encadrée des zones agricoles (zones « A ») et des zones naturelles (zones « N ») des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le choix de la Commune appuyé par les services de l'Etat, a été de maintenir à minima les zones agricoles et naturelles telles qu'elles existent sur le PLU actuellement en vigueur.

Il est de plus rappelé que les ER n° 28 & 29 sont pour la construction de nouveaux châteaux d'eau. S'agissant d'équipements publics ils peuvent être réalisés en toutes zones du PLU.



Figure n° 84 : Captures écran du règlement graphique de l'ER n° 29

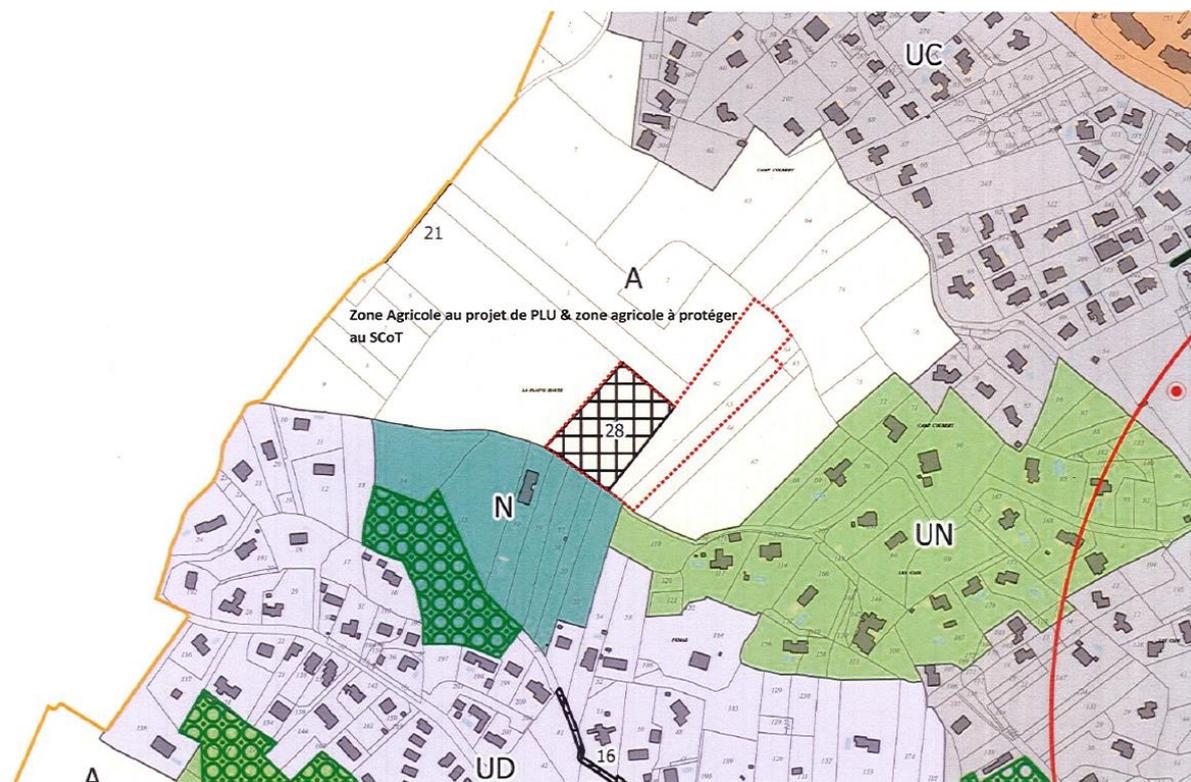


Figure n° 85 : Captures écran du règlement graphique de l'ER n° 28

10.2) La demande de M. ROSICH

La lutte contre l'étalement urbain et le mitage des territoires et plus globalement la valorisation et la préservation des espaces agricoles et naturels sont une des priorités nationales en matière d'aménagement et de développement du territoire. Cette volonté renforcée au fil des ans dans toutes les grandes lois votées ces dernières années dont notamment, la loi « SRU » de 2000, les lois « Grenelle de l'environnement » de 2009 et 2010, ou encore la loi dite « ALUR » de 2014, se traduit au sein du Code de l'Urbanisme par une constructibilité de plus en plus limitée et encadrée des zones agricoles (zones « A ») et des zones naturelles (zones « N ») des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le choix de la Commune appuyé par les services de l'Etat, a été de maintenir à minima les zones agricoles et naturelles telles qu'elles existent sur le PLU actuellement en vigueur. Il est de plus précisé que la zone dite N a été étendue au niveau du chemin de Buffo Bent afin que le PLU soit compatible avec le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE).

La parcelle cadastrée BW 3, propriété de Monsieur ROSICH ne change pas de zone dans le règlement graphique et demeure en zone naturelle (N).

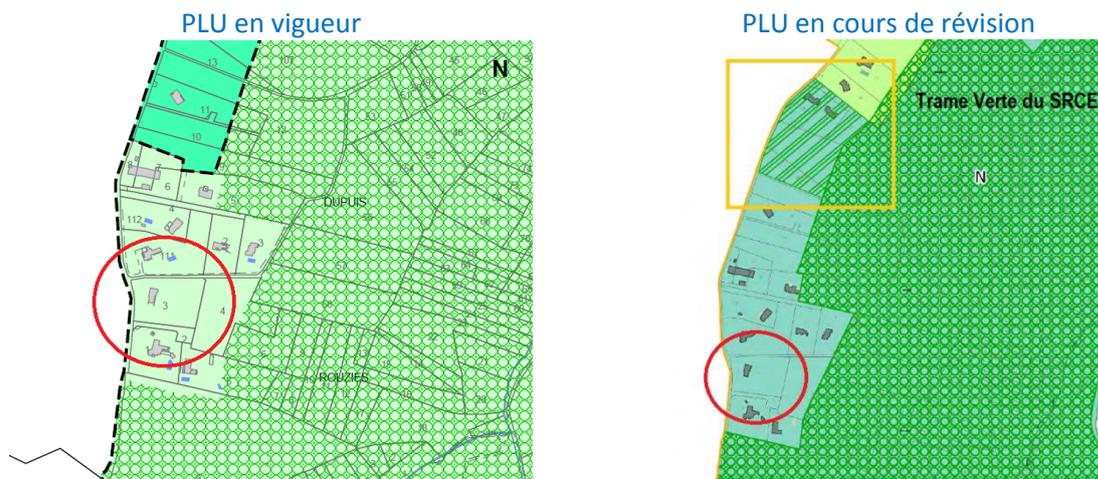


Figure n° 86 : Captures écran du règlement graphique de la parcelle BW 3 avant et après

10.3) la demande de M. HARAGA

La lutte contre l'étalement urbain et le mitage des territoires et plus globalement la valorisation et la préservation des espaces agricoles et naturels sont une des priorités nationales en matière d'aménagement et de développement du territoire. Cette volonté renforcée au fil des ans dans toutes les grandes lois votées ces dernières années dont notamment, la loi « SRU » de 2000, les lois « Grenelle de l'environnement » de 2009 et 2010, ou encore la loi dite « ALUR » de 2014, se traduit au sein du Code de l'Urbanisme par une constructibilité de plus en plus limitée et encadrée des zones agricoles (zones « A ») et des zones naturelles (zones « N ») des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le choix de la Commune appuyé par les services de l'Etat, a été de maintenir à minima les zones agricoles et naturelles telles qu'elles existent sur le PLU actuellement en vigueur.

La parcelle cadastrée BV 13, propriété de Monsieur HARAGA ne change pas de zone dans le règlement graphique et demeure en zone naturelle (N).

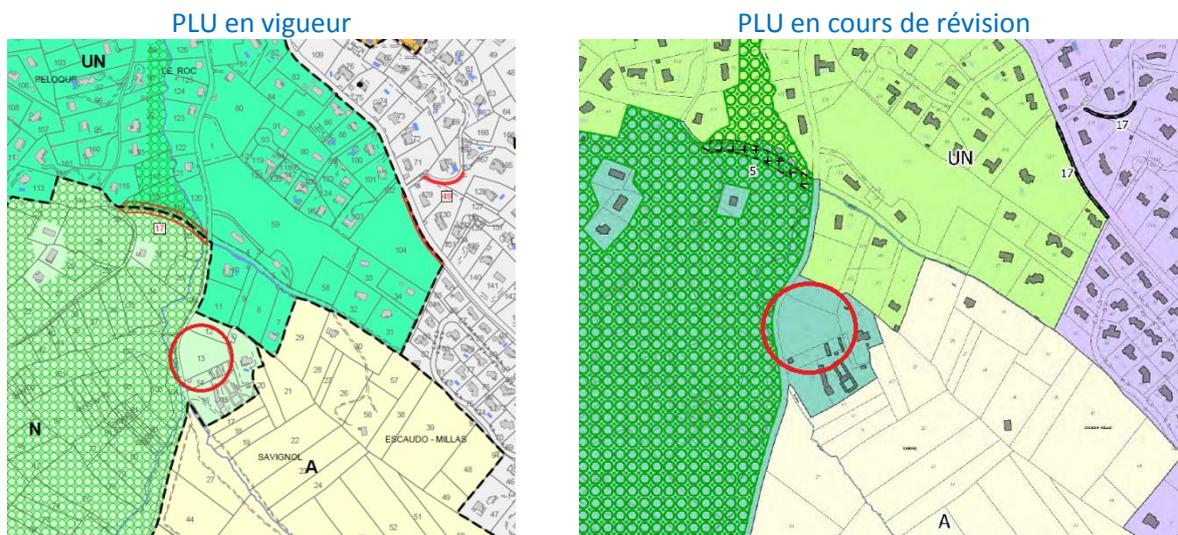


Figure n° 87 : Captures écran du règlement graphique de la parcelle BV 13 avant et après

10.4) La zone A dans le parc de Rabaudy

Au SCoT la zone entourée par un cercle noir est identifiée comme espace agricole à préserver :

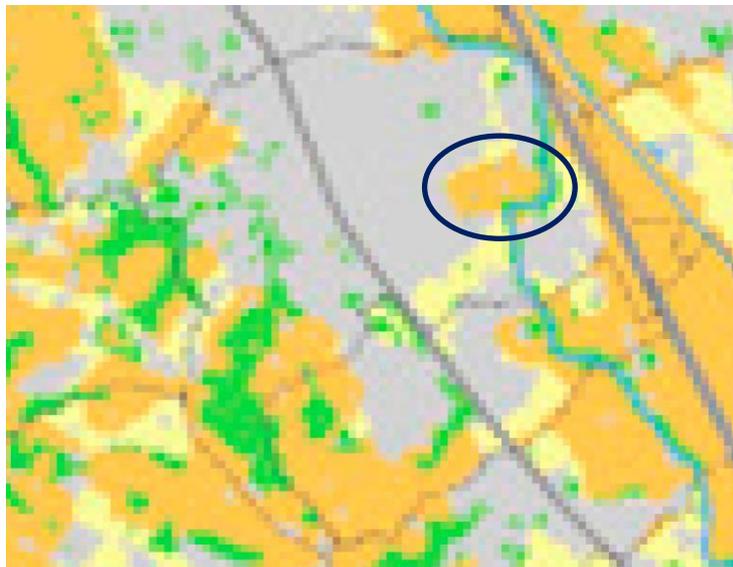


Figure n° 88 : Captures écran de la cartographie des zones agricoles protégées au SCoT

Comme nous pouvons le voir sur les images suivantes, cet espace identifié agricole au SCoT est en deux parties :

- Une surface d'environ 274.000 m² (en vert sur le plan satellite ci-dessous) composée de terrains propriétés de la Ville de Castanet-Tolosan supportant en partie une activité agricole via une convention à prêt usage sur environ 59 400 m² et arrivée à son terme en avril 2018 (en pointillés bleus sur le plan satellite ci-dessous). Il s'agit de terrains composant le parc public de Rabaudy, comme nous pouvons le voir sur la vue satellite ;

- Une surface de 42.858 m² (en jaune sur le plan satellite ci-dessous) de terrains propriétés de la Madame LATAPIE qui eux supportent en effet une petite activité agricole (maïs).



Figure n° 89 : Vue satellite de la configuration réelle du site

Le choix des élus de la Ville dans le cadre du projet du PLU arrêté est de maintenir cet espace en zone ULv, c'est-à-dire le zonage des parcs urbains aménagés, pour les raisons suivantes :

- d'une part le SCoT approuvé en 2017 a identifié cette zone comme étant entièrement agricole alors qu'il s'agit en très grande majorité du parc public de Rabaudy. De plus cette zone est classée ULv sur le PLU actuel approuvé en 2008. Donc le choix se porte sur un maintien du zonage ULv.

- Zonage du PLU actuel (2008) = zone ULv :

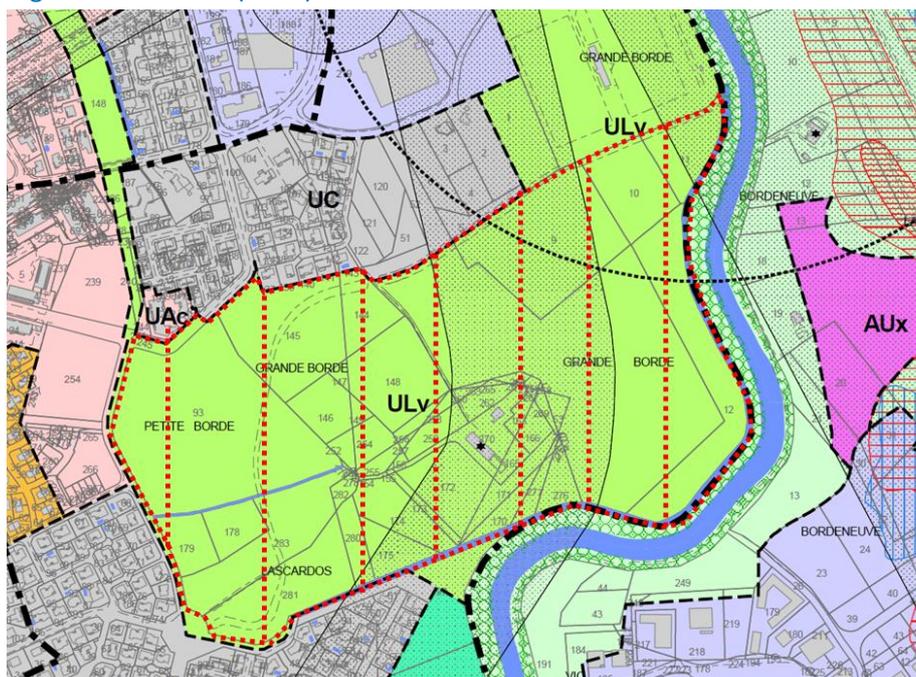


Figure n° 90 : Capture écran du PLU actuellement en vigueur

- Zonage du PLU en projet = zone ULv :

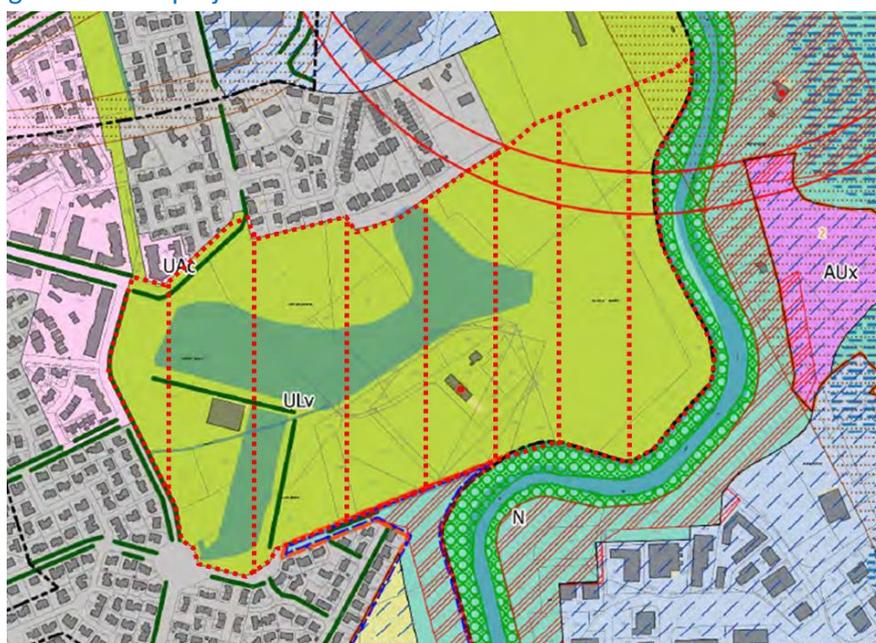


Figure n° 91 : Capture écran du PLU en cours de révision

- d'autre part, la Ville envisage à moyen / long terme selon les opportunités d'acquérir la ferme qui demeure sur le parc de Rabaudy afin d'en faire une ferme pédagogique donc un équipement publics ou aux services du public. Ce qui correspond à la zone ULv et non plus à la zone A.

- Enfin, la ferme de Madame LATAPIE et les terrains communaux prêtés à un agriculteur sont la seule forme d'exploitation agricole et réelle du site de Rabaudy. Un passage de ces parcelles en zone A, créerait un îlot déconnecté du reste des zones agricoles et cela n'aurait que peu de cohérence à l'échelle communale ou intercommunale avec les grands ensembles agricoles :

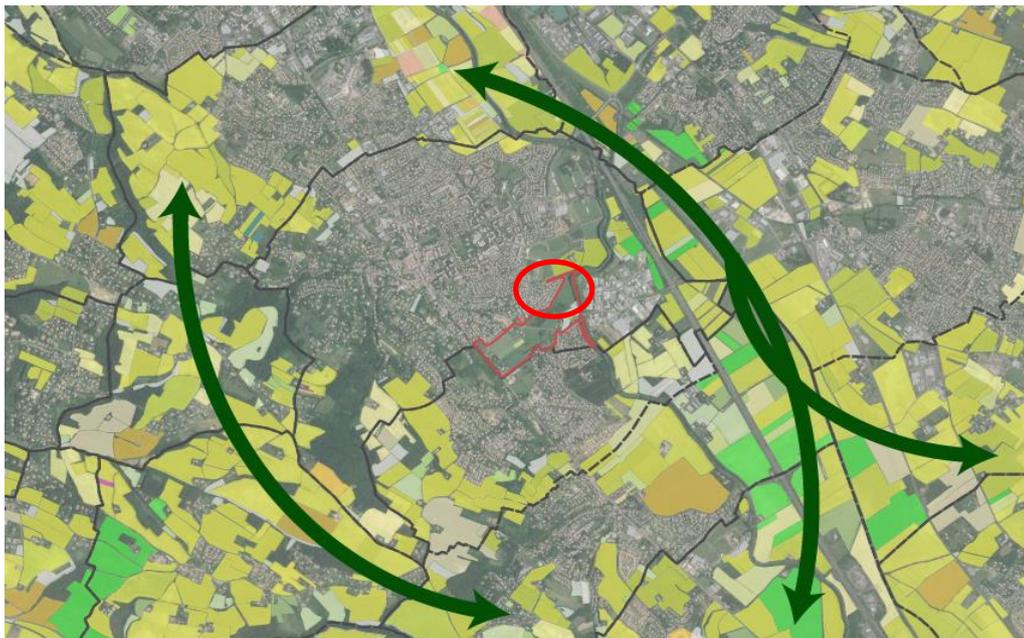


Figure n° 92 : Cartographie des grands ensembles agricoles de la vallée et des coteaux

De plus, la Commune dans le cadre de son mémoire de réponse aux PPA, fait passer ses surfaces classées agricoles de 44.64 (PLU actuel) à 147.77 hectares afin de prendre en compte les espaces agricoles classés au SCoT.



Figure n° 93 : Cartographie des zones ULv, N et A du LU en cours de révision

Lors de notre rencontre avec les représentants du SMEAT gestionnaire du SCoT préalablement à leur avis, ces derniers ont convenu que ce classement en zone agricole à protéger sur le parc de Rabaudy, n'était pas des plus cohérents. Ils nous ont invité à questionner la personne en charge de l'enquête publique, sur les choix possibles :

- laisser toute la zone en ULv malgré la présence de la ferme de Mme LATAPIE et des terrains communaux objet de la convention,



Figure n° 94 : Vue satellite du zonage actuel en ULv de la zone

- mettre la ferme de Mme LATAPIE et les terrains communaux objet de la convention en zone agricole (A),



Figure n° 95 : Vue satellite du zonage actuel et en A au regard de la configuration réelle des lieux

- Ou tout passer en zone agricole (A) pour coller parfaitement au SCoT, mais en étant incohérent avec l'aménagement du parc de Rabaudy,



Figure n° 96 : Vue satellite si le zonage était en A au regard de la configuration réelle des lieux

Sachant que dans leur avis le SMEAT nous donne un avis favorable sous réserve :

- de prendre toute disposition permettant de mieux assurer la protection des deux espaces agricoles protégés mentionnés ci-dessus ;

Le ci-dessus :

- des espaces naturels et agricoles protégés au SCoT, majoritairement traduits, au PLU, en zones N, A et en Espaces boisés classés, à l'exception toutefois :
 - d'une partie de la zone ULv, en ce qu'elle autorise, au-delà de l'extension limitée des bâtiments existants, la construction d'équipements, y compris non liés à l'agriculture;
 - d'une extension de la zone UC (0.5 ha environ) en limite communale nord-ouest, incompatibles avec le caractère agricole protégé, au SCoT, de ces espaces.

Le second point ici tiré par le SMEAT correspond aux deux parcelles qui ont fait l'objet d'une erreur matérielle en passant de A à UC.

Afin d'être en cohérence avec le SCoT et avec la réalité physique du terrain, la Ville est FAVORABLE à l'option n° 02 qui permettra le maintien de l'activité agricole du site, sans oblitérer la capacité de la commune de continuer à développer les infrastructures publiques pour aménager le parc de Rabaudy.