

Département de la Haute-Garonne  
Commune de Castanet-Tolosan

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**7.C(1)**

RAPPORT D'ENQUÊTE  
PUBLIQUE



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

**Agence de MONTAUBAN**

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

**Agence de GRENADE**

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

contact@urbactis.eu  
www.urbactis.eu

Dossier n°130233

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE CASTANET-TOLOSAN (31320)

# ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLU

*DU 3 SEPTEMBRE 2018 AU 3 OCTOBRE 2018*

## **A/ RAPPORT D'ANALYSE DE L'ENQUETE**

par **Myriam de Balorre**  
Commissaire enquêteur

DECEMBRE 2018

- la ville de Castanet-Tolosan -



# Table des matières

<b>A / RAPPORT D'ANALYSE DE L'ENQUETE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE .....</b>	<b>5</b>
1.1. Objet de l'enquête .....	5
1.2. Cadre juridique.....	5
1.3. Nature du projet .....	6
1.4. Composition du dossier .....	7
1.4.1 Composition du dossier .....	7
1.4.2 Appréciation du dossier .....	17
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>19</b>
2.1. Désignation du commissaire enquêteur .....	19
2.2. La concertation .....	19
2.3. Les modalités de l'enquête .....	21
2.3.1 Les dates .....	21
2.3.2 Les publicités .....	21
2.3.3 Les visites des lieux et autres réunions .....	21
2.3.4 L'affichage .....	22
2.3.5 Les registres et le dossier d'enquête .....	23
2.3.6 Les permanences .....	23
<b>3. SYNTHESE DU DOSSIER.....</b>	<b>24</b>
3.1. Diagnostic territorial .....	24
3.2. Rapport de présentation .....	25
3.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .....	27
3.4. Règlement.....	29
3.5. Avis des Personnes Publiques Associées .....	30
<b>4. ANALYSES DES OBSERVATIONS .....</b>	<b>35</b>
4.1. Analyse comptable des observations .....	35
4.2. Détail des observations.....	35
4.2.1 Observations orales .....	35
4.2.2 Observations écrites et courriers .....	40
4.3. Synthèse des thèmes .....	45
4.4. Analyse thématique.....	47

**B/ CONCLUSIONS (autre document)****C / TABLE DES ANNEXES (autre document)**

- Annexe n°1 : L'arrêté municipal
- Annexe n°2 : Le Certificat d'affichage
- Annexe n°3 : Le Procès-Verbal de synthèse
- Annexe n°4 : Le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

## **A / RAPPORT D'ANALYSE DE L'ENQUETE**

### **1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE**

#### 1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur « *la révision du PLU de la commune de Castanet-Tolosan* ». Cette enquête a été prescrite par arrêté n°R-008/2018 du maire de Castanet-Tolosan, Monsieur Arnaud LAFON, en date du 13/04/2018\*, et visé en Préfecture le 19/04/2018.

Cette enquête publique est référencée par le Tribunal Administratif de Toulouse sous le numéro : E18000033 / 31.

\* Cf. chapitre « Table des annexes » n°1, reproduisant l'arrêté municipal du Maire de Castanet-Tolosan.

#### 1.2 Cadre juridique

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (POS) en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), impliquant une compatibilité avec les documents intercommunautaires (PLH...), le SCoT, intégrant le PDU, le SDAGE et le PCET.

- Par délibération n°2.12 en date du 28 février 2008, le Conseil municipal a approuvé le PLU de Castanet-Tolosan en remplacement du POS en application de l'article L.123-10 du code de l'Urbanisme. Le PLU a depuis fait l'objet de 5 mises à jour : par arrêtés n°148/2009 du 8 juin 2009 ; n°189/2012 du 10 septembre 2012 ; n°97/2013 du 6 mai 2013 ; n°65/2014 du 13 mars 2014 et n°163/2014 du 4 juin 2014. Il a aussi fait l'objet d'une révision générale (délibération n°5.1 du 25 février 2010), de 2 modifications (délibération n°3.6 DU 20 mai 2010 et délibération n°150 du 19 décembre 2013), de 2 révisions simplifiées (délibération n°1.4 du 21 octobre 2010 et délibération n°113 du 26 septembre 2013) et de 2 modifications simplifiées (délibération n°46 du 14 mars 2013 et délibération n°65 du 23 mai 2013).

- Par délibération du 25 février 2010, la commune a décidé de prescrire une nouvelle révision du PLU. S'en sont suivies les délibérations n°54 en date du 20 avril 2017 prenant acte de la présentation et du débat sur le

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et n°18 en date du 13 février 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU soumis à la présente enquête publique.

- Et vu les éléments contenus dans le présent dossier d'enquête, la procédure d'enquête publique a bien lieu conformément à la réglementation.

### 1.3 Nature du projet.

L'article L.153-11 du code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 109, pose que « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3.* »

Le projet est initié par la délibération prescrivant la révision PLU en date du **25 février 2010**. La révision est considérée par cette délibération comme « opportune et indispensable » aux motifs que le PLU doit principalement répondre aux 3 grands objectifs :

- Mettre en compatibilité le PLU et le faire correspondre aux exigences futures du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), du PDU (Plan de Déplacement Urbain), du PLH (Programme Local de l'Habitat), du PPRi (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) et PPRS (Plan de Prévention des Risques de Sécheresse), du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), du PCET (Plan Climat Energie Territorial) du SICOVAL, le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Adour-Garonne et du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux) Hers-Mort-Girou ;

- Prendre en compte la « Grenellisation » des documents d'urbanisme, soit d'être en cohérence avec les évolutions législatives et réglementaires ;

- Faire évoluer les projets de Ville, et plus particulièrement « *au devenir de certains quartiers, notamment sur le secteur dit de la Maladie (à la limite avec la commune de Péchabou) par la création d'un éco-quartier ainsi que sur le secteur du Centre-ville* ».

Entre autres projets, le PLU prévoit en particulier de densifier la zone urbaine existante et de favoriser le renouvellement urbain le long des voies principales de communication. Il crée notamment 2 nouvelles

zones à urbaniser :

- Sur les 21,5 ha du secteur de la Maladie, il est prévu la construction de 1.800 logements et activités, faisant l'objet d'une ZAC ;
- Sur les 3,98 ha du secteur de Vic-les-Graves, en extension de la zone d'activités existante, permettant le développement de la zone industrielle.

#### 1.4. Composition du dossier.

L'article L151-2 du code de l'Urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, ordonne les pièces suivantes comme obligatoires dans un PLU, soit :

- 1°- 1 rapport de présentation ;
- 2°- 1 projet d'aménagement et de développement durable ;
- 3°- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4°- 1 règlement ;
- 5°- Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Aussi, et conformément aux articles L.151-2 et R.151-1 du code de l'Urbanisme, le présent dossier comprend :

- 1 Rapport de présentation exposant les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie,
- 1 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCoT ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même,
- 1 Analyse de l'état initial de l'environnement exposant la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

##### 1.4.1 Composantes du dossier.

Le dossier est volumineux compte tenu des enjeux, imprimé en couleurs, certaines parties sont reliées pour un maniement plus facile. Il comporte une chemise avec un récapitulatif des pièces constitutives, classées en sous-chemises numérotées et identifiables par une page de garde déclinant :

- les **pièces administratives** constituées d'extraits du registre des délibérations du Conseil municipal et du bilan de la concertation :

- Délibération n°5.1 du 25 février 2010 prescrivant la révision du PLU et l'ouverture des modalités de la concertation (3 pages) ;
- Délibération n°54 du 20 avril 2017 portant sur la révision du PLU, la présentation et le débat sur le PADD (4 pages) ;
- le bilan de la concertation (50 pages) ;
- Délibération n°18 du 13 février 2018 portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet du PLU (6 pages) ;
- Saisine au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et sa décision ;
- Le **Rapport de présentation** subdivisé en six parties

Il convient de rappeler que l'article L.151-4 du code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 (V) pose : « *Le rapport de présentation **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation** et le **règlement**. Il s'appuie sur un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. [...] »*

Le présent rapport analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT, et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Les six parties du présent Rapport de présentation portent sur les études détaillées ci-après :

- **Partie A : rapport de présentation** (256 pages) comprenant :
  - 1 sommaire
  - 1 préambule présentant les enjeux et le contexte législatif
  - 1 présentation de la commune avec sa situation géographique, les caractéristiques générales de la commune, le contexte intercommunal et supra-communal
  - 1 analyse thématique portant sur la démographie, l'habitat, l'agriculture, l'économie, les réseaux/voirie/servitudes
  - 1 état initial de l'environnement, avec en 9 chapitres :
    - Les caractéristiques géomorphologiques
    - Les caractéristiques hydrogéologiques et hydrologiques
    - Les milieux naturels et la biodiversité
    - Les risques majeurs, les nuisances et les pollutions
    - Le climat, l'énergie et la lutte contre le changement climatique
    - L'assainissement, l'adduction d'eau potable et les déchets
    - Les perspectives d'évolution de l'environnement
    - La synthèse des enjeux environnementaux
    - Le paysage et l'urbanisation
  
- **Partie B : diagnostic (132 pages)** présentant 6 sous-parties :
  1. CONTEXTE TERRITORIAL
    - 1.1. Contexte communal
    - 1.2. Contexte supra-communal
    - 1.3. Positionnement du projet par rapport à celui de Labège Inno-méto
    - 1.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) – Grande Agglomération Toulousaine
    - 1.5. Le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 (PLH) – Communauté d'Agglomération du SICOVAL
  
  2. ANALYSE DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN
    - 2.1. L'environnement urbain (morphologie)
    - 2.2. L'environnement urbain (analyse foncière)
    - 2.3. L'environnement urbain (construction et marché immobilier)
    - 2.4. Les équipements
    - 2.5. Les réseaux
    - 2.6. Le réseau viaire
    - 2.7. Les transports en commun
    - 2.8. Les modes doux

- 2.9. Le transit routier
- 2.10. Le stationnement

### 3. ANALYSE DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT NATUREL

- 3.1. L'environnement paysager
- 3.2. L'environnement naturel
- 3.3. L'environnement naturaliste

### 4. L'ÉCONOMIE

- 4.1. L'environnement concurrentiel
- 4.2. Le rayonnement de la zone de chalandise

### 5. CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ET SERVITUDES

- 5.1. Servitudes d'utilités publiques (SUP)
- 5.2. Nuisances sonores
- 5.3. Risques technologiques / transports de matières dangereuses (cf. plan communal de sauvegarde)
- 5.4. Risques naturels (Cf. Plan Communal de sauvegarde)
- 5.5. Bande de recul – canal du Midi
- 5.6. Archéologie

### 6. SYNTHÈSES

- 6.1. Contexte territorial
- 6.2. Contexte urbain
- 6.3. Les réseaux
- 6.4. Les mobilités
- 6.5. Contexte paysager
- 6.6. Environnement et nuisance

- **Partie C** : Le dossier comporte le **rapport d'inventaires naturalistes** (53 pages) présentant :

#### **1 PREAMBULE**

#### **2 ETUDE BIBLIOGRAPHIQUE DU MILIEU NATUREL**

##### **2.1 LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET/OU PROTÉGÉS**

##### **2.2 ETUDE DU MILIEU NATUREL AU DROIT DE SECTEURS A ENJEUX (ZONE DE LA MALADIE)**

###### **2.2.1 Habitat naturel**

###### **2.2.2 Zone humide**

###### **2.2.3 Espèces végétales**

###### **2.2.4 Faune**

###### **2.2.5 Synthèse des enjeux sur le secteur de la Maladie**

### **3 ETUDES DE TERRAIN**

#### **3.1 METHODOLOGIE**

##### **3.1.1 Aire d'étude**

##### **3.1.2 Période d'étude**

##### **3.1.3 Identification de la flore et des habitats**

##### **3.1.4 Identification de la faune**

#### **3.2 RESULTATS**

##### **3.2.1 Identification des habitats Corine**

##### **3.2.2 Descriptions des différents milieux du site et de leur flore associée**

##### **3.2.3 La faune au droit du projet**

##### **3.2.4 Synthèse des enjeux écologiques**

### **4 ETUDE SPECIFIQUE DES ZONES HUMIDES**

#### **4.1 METHODOLOGIE**

##### **4.1.1 Approche bibliographique**

##### **4.1.2 Approche de terrain : délimitation des zones humides**

#### **4.2 DIAGNOSTIC DES « ZONES HUMIDES »**

##### **4.2.1 Approche bibliographique**

##### **4.2.2 Approche de terrain – habitat et pédologie**

##### **4.2.3 Conclusions de l'étude spécifique des zones humides**

### **5 ETUDE COMPLEMENTAIRE 2017**

#### **5.1 METHODES**

#### **5.2 SECTEUR DE LA MALADIE**

#### **5.3 PROSPECTIONS NATURALISTES SUR LES SECTEURS « AUX » ET « EXTENSION DU LIDL »**

##### **5.3.1 Habitats naturels**

##### **5.3.2 Zones humides**

##### **5.3.3 Enjeux écologiques**

##### **5.3.4 Continuités écologiques dans le secteur « Extension du Lidl »**

### **6 CONCLUSION**

**- Partie D : Analyse de l'impact environnemental et justifications (138 pages)**

Le dossier comporte l'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, à savoir **une analyse de l'impact environnemental** et les mesures d'évitement et de réduction des incidences prévisibles sur l'environnement comportant une synthèse et des indicateurs de suivi ainsi qu'un résumé non technique relativement conséquent (pages 129 à 138).

Cette analyse s'articule comme suit :

- **Sommaire**

- **Analyse des incidences prévisibles** de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

1. Analyse des incidences notables du PLU sur l'environnement
2. Analyse des incidences notables du PLU sur le réseau Natura 2000

- **Justification des choix retenus** pour le projet d'aménagement et de développement durables, du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation

1. Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables et incidences sur l'environnement
2. Justification du zonage, du règlement et des zones soumises à orientations d'aménagement et de programmation

- **Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser** les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement :

1. Mesures relatives à la consommation et l'organisation globale de l'espace
2. Mesures relatives aux caractéristiques géomorphologiques
3. Mesures relatives aux caractéristiques hydrogéologiques et hydrologiques
4. Mesures relatives aux milieux naturels et à la biodiversité
5. Mesures relatives aux risques majeurs
6. Mesures relatives aux nuisances et aux pollutions
7. Mesures relatives au climat, à l'énergie et à la lutte contre le changement climatique
8. Mesures relatives aux paysages et au patrimoine
9. Mesures relatives aux services publics d'assainissement, d'adduction en eau potable et de collecte des déchets
10. Mesures relatives à la préservation des sites Natura 2000

- **Indicateurs pour le bilan du PLU**

Description des méthodes utilisées pour évaluer les incidences et les difficultés rencontrées :

1. Description des méthodes utilisées pour évaluer les incidences
2. Les difficultés rencontrées.

**- Résumé non technique**

1. État initial de l'environnement
2. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement et mesures envisagées
3. Indicateurs pour le bilan du PLU

**- PARTIE E : Recensement du petit patrimoine**

Cette étude de 124 pages détermine de façon précise les ensembles, édifices ou édicules de la commune de Castanet-Tolosan présentant un intérêt en tant que « *petit patrimoine* », lequel est défini comme suit : « *toutes les petites constructions, les édicules existants dans les communes et qui n'ont jamais fait l'objet d'un recensement* ». Ont été exclus certains grands ensembles, tels que les châteaux et dépendances, le canal du Midi et ses aménagements, les édifices religieux, voies de chemin de fer et routières, etc.

**- PARTIE F : Plan diagnostic de stationnement**

Il s'agit d'une cartographie en couleurs datée de décembre 2014 intitulée « prestations complémentaires suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR ». La carte présente 9 différents types de stationnements (deux-roues, transports en commun, personne à mobilité réduite, véhicules particuliers, stationnement informel, etc.). Elle ne précise pas l'échelle ni les noms de voies ; cependant, elle mentionne les noms des enseignes commerciales disposant de parkings, ce qui permet une lisibilité claire de la carte.

Le projet présente le **PADD** (36 pages comportant des cartes et graphiques) comportant un sommaire, un préambule ainsi que des développements organisés comme suit :

- 1- définition du développement (urbain) durable
- 2- contexte juridique d'un projet d'aménagement et de développement durables
- 3- démarche méthodologique – synthèse des enjeux tirés du diagnostic territorial
- 4- le PADD de Castanet-Tolosan

**Orientation n°1 : anticiper et accompagner l'évolution de la population**

**Orientation n°2 : préserver et renforcer les espaces verts et les espaces remarquables**

**Orientation n°3 : maîtriser et sécuriser les déplacements**

**Orientation n°4 : accueillir et développer la vie économique.**

Le PADD est précis. Qualifié de « *clé de voûte* » du PLU, il a vocation à définir, selon l'article L.151-5 du code de l'Urbanisme :

1°) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2°) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD de la commune rappelle les grandes lignes du développement durable dans des termes compréhensibles et pédagogiques. De la même façon, le contexte réglementaire (portée, contenu, définition juridique) est bien exposé, de façon claire et agréable à lire.

L'exposé de la méthodologie retenue pour le PADD reprend de façon utile les conclusions du diagnostic territorial avec une synthèse en une page sur les aspects : démographie, habitat, environnement et agriculture, emploi-cadre de vie. Cette synthèse permet de comprendre aisément les enjeux. Un tableau en deux colonnes (page 11) permet de mettre en parallèle les atouts et les faiblesses de ce territoire.

Le PADD donne des chiffres sur l'évolution démographique sur 20 ans et la production de logements avec un objectif de 3000 logements sur cette même période : 1800 logements sur le secteur de La Maladie par le biais d'une ZAC portant la création d'un quartier durable et 1200 logements par la densification urbaine du centre et le renouvellement urbain le long des axes principaux.

Les objectifs affichés sont ceux du développement urbain durable avec un programme ambitieux aux volets à la fois environnemental

(déchets, réseau de chaleur, espaces verts et remarquables...), social (accession à la propriété et logements sociaux) et économique (orientation n°4). Le PADD mérite bien sa qualification de « *clé de voûte* » du PLU tant par ses aspects stratégiques que prospectifs, ce qui est bien le cas ici.

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : 51 pages comprenant des cartes en couleurs et photographies. Elles concernent :

- **OAP n°1 : Création d'un quartier durable - Lieu-dit « La Maladie »**
- **OAP n°2 : Création d'un lotissement économique - Lieu-dit « Bordeneuve »**
- **OAP thématique : Trame verte et bleue**
- **OAP thématique : transports et mobilités.**

- **Une étude Amendement Dupont** (concernant les entrées de ville) comprend un sommaire et un préambule :

- **Objectifs** et rappel des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'Urbanisme

## - CONTEXTE

### 1. LA PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 2. LE CONTEXTE DE L'ETUDE

#### 2.1. Localisation du site

#### 2.2. Présentation du projet

## - DIAGNOSTIC ET PARTI D'AMENAGEMENT

### 1. LES NUISANCES

### 2. LA SECURITE DU SITE

#### 2.1. Le réseau viaire et le trafic routier

#### 2.2. La sécurité et la santé publique

#### 2.3. Les Servitudes d'Utilité Publique

#### 2.4. Les risques technologiques et transports de matières dangereuses

#### 2.5. Les risques naturels

#### 2.6. Les contraintes archéologiques

### 3. LA QUALITE ARCHITECTURALE

#### 3.1. La volumétrie des constructions

- 3.2. La hauteur des bâtiments
- 3.3. La pente de toit
- 3.4. Les matériaux
- 3.5. Les enseignes

#### 4. LA QUALITE DE L'URBANISME

- 4.1. Les accès
- 4.2. Le stationnement

#### 5. LA QUALITE DU PAYSAGE

- 5.1. L'environnement paysager
- 5.2. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

- **Les Règlements** : le dossier comporte un règlement **écrit** (229 pages), ainsi qu'un règlement **graphique** (cartographie en couleurs, échelle 1/5000° et un extrait à l'échelle 1/2500°), comportant les **emplacements réservés** ;

- **Les « Annexes »**, soit les documents annexes nécessaires au PLU ;

- **Le DPU** :

Le plan de Droit de Prémption Urbain (DPU) sera instauré sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser par délibération par la commune de Castanet-Tolosan. Ce plan ne figure donc pas au dossier mais trouve néanmoins d'ores et déjà sa place dans le projet.

- **Annexes sanitaires** comprenant :

- Le plan du réseau d'alimentation en eau potable (cartographie 1/5000°) présentant les conduites d'eau et poteaux incendie ;
- Le plan d'ensemble des eaux usées (cartographie couleur 1/5000°) présentant le réseau gravitaire, les conduites de refoulement et stations d'épuration ;
- Le plan du réseau des eaux pluviales (cartographie couleur 1/5000°) présentant les fossés, tronçons d'eaux pluviales et bassins de rétention ;
- 1 notice concernant les « déchets » (35 pages) ;
- L'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre mettant en exergue par un encadré (page 5 / 8) les dispositions relatives à Castanet-Tolosan ;
- Le plan d'exposition au bruit (PEB) (63 pages) : page 3 / 8 des observations montrent que la commune peut être concernée ;

- La cartographie du PEB montrant en couleur la courbe D sur la commune de Castanet-Tolosan ;
- La représentation graphique du PEB de l'agglomération montrant que la commune est en bout de courbe D ;
- Le règlement local de publicité (15 pages) ;
- Le périmètre du parc de Rabaudy (2 pages) : 2 cartes en couleurs ne mentionnant pas les noms de voies (Cf. chapitre Les Conclusions ») ;
- La délibération relative à la taxe d'aménagement (2 pages) ;
- La délibération n°6 du 2 février 2017 sur l'institution d'un périmètre d'études pour l'ouverture d'une ZAC (quartier La Maladie) et de sursis à statuer (4 pages), cartographie et liste (et superficie) des parcelles concernées.

**- L'Avis des Personnes Publiques Associées consultées :**

- 1 reproduction de tous les avis
- L'Avis de la MRAE
- L'Avis de la Commission départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- 1 « mémoire de réponses aux PPA » détaillant précisément sur 80 pages les avis, les recommandations et les réponses apportées.

#### 1.4.2. Appréciation du dossier.

L'intitulé de l'enquête est indiqué par des étiquettes sur la page de garde et sur les tranches du dossier ; l'intitulé est bien nommé comme étant le Plan Local d'Urbanisme de la commune, en laissant un espace libre pour la date d'approbation par le Conseil municipal.

Le dossier est très volumineux, complet, facilement lisible et maniable. Tous les documents sont expliqués, les cartes aérées, les légendes explicites, l'impression en couleurs facilite grandement leur compréhension, avec une échelle adaptée. Le commissaire enquêteur n'a pas été sensible aux « redondances », contrairement à ce qui a été évoqué par certains avis des PPA.

Les explications sont exprimées dans un registre accessible pour le grand public, largement illustrées, facilitant amplement la compréhension du dossier aux personnes non familières au droit de l'urbanisme.

La taille du dossier est justifiée par l'ampleur du projet ; cet outil n'a rien de rébarbatif, tout en étant détaillé et répétitif quand il le faut. Le commissaire enquêteur a noté cependant quelques approximations et quelques erreurs qui seront revues au chapitre « Les Conclusions ». La Notice explicative est à chercher à la fin du 4<sup>ème</sup> tome du Rapport de présentation... d'habitude, c'est elle qui ouvre le dossier.

Globalement, le projet présenté est satisfaisant dans sa forme ; dans le fond, certains chapitres devront être complétés (Cf. chapitre « Les Conclusions »). Concernant plus spécifiquement l'éco-quartier La Maladie, le commissaire enquêteur note qu'il s'agit d'une volonté ambitieuse de la part de la commune, longuement présenté au public (Cf. paragraphe « La Concertation »), afin d'obtenir des retours et, in fine, son adhésion. Ceci a été rendu possible grâce à la méthode de concertation : un bilan détaillé de cette concertation est présent dans le dossier, et fait état des efforts déployés pour une participation efficiente du public, dans un rapport « *gagnant-gagnant* ».

De façon générale, le dossier est complet, compréhensible, bien illustré (Cf. le Rapport de présentation), et devra être complété ultérieurement. Il correspond aux exigences légales et réglementaires pour permettre au public de se forger une opinion précise et d'émettre, le cas échéant, des observations. Peut-être que les dispositions techniques et réglementaires du SDIS (service départemental de lutte contre l'incendie et de secours) pourraient valablement compléter les annexes ; elles sont néanmoins à la fin du Règlement écrit.

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1. Désignation du commissaire enquêteur

-Vu le code de l'Environnement, et le code de l'Urbanisme ;

-Vu l'arrêté de délégation du président du Tribunal Administratif de Toulouse ;

-Vu la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs pour l'année 2018 ;

-Vu la communication par bordereau du responsable du service Urbanisme de la mairie de Castanet-Tolosan, Monsieur CAUMETTE, en date du 17/04/2018, transférant l'arrêté du 13/04/2018 n°R.008/2018 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du PLU ;

-Vu l'arrêté du Président du Tribunal Administratif de Toulouse qui a désigné Madame Myriam de Balorre en tant que commissaire enquêteur, par décision du 26 février 2018.

### 2.2 La concertation

#### **Sur le principe :**

L'article L.103-2 du code de l'Urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, pose en effet que « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme [...] »*

Dès le 25 février 2010, la délibération prescrivant la révision du PLU rappelle les dispositions de l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme qui pose la concertation comme étant une obligation lors de l'élaboration du PLU, laquelle ne peut se limiter à une simple information mais doit être proportionnée aux enjeux du projet. Par conséquent, un bilan de la concertation a dû être dressé avant l'arrêt du projet, préalablement à la présente enquête publique, conformément à la réglementation.

**Les modalités de la concertation :**

La délibération de février 2010 pose donc les modalités de la concertation comme devant s'organiser autour de réunions publiques sans en préciser le nombre, d'organisation d'expositions publiques, d'une information par voie de presse et autres modes d'information, et la mise à disposition du public en mairie d'un registre pour consigner les observations jusqu'à l'arrêt de la procédure.

Une délibération du Conseil municipal du 13 février 2018 fait le bilan de la concertation. Elle expose les nombreux moyens permettant la concertation : l'affichage en mairie et sur le site internet de la mairie ; l'arrêté prescrivant la révision du PLU et l'ouverture de la concertation, comme celui relatif au PADD et la mise à la disposition du public à la mairie d'un registre avec des documents d'information ; la notification et la rencontre de PPA ; les annonces légales ; les réunions publiques organisées les 17/10/2017 et 7/11/2017 avec mise en ligne sur le site internet des présentations faites ; des informations transmises sur le PLU dans le bulletin municipal d'octobre 2017 ; des communiqués de presse diffusés dans la presse (les 23/10/2017 et 6/12/2017 dans la Dépêche du Midi).

Une seule observation a été consignée sur le registre, la mairie a reçu 7 courriers et la page du site internet de la mairie consacrée au projet a été consultée 847 fois.

Le commissaire enquêteur mentionne également que la concertation intervenue dans le cadre de la création de la ZAC du quartier-durable a duré 296 jours

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : Tous les éléments énoncés ci-avant sont essentiels et permettent de souligner la qualité de la concertation menée. Le commissaire enquêteur a tenu à étudier de près la concertation compte tenu des enjeux en présence, et remarque qu'elle a été animée et suivie généreusement par le public. Il s'agit d'un point favorable à mettre au crédit du maître d'ouvrage, même si certains observateurs ont dit le contraire, cette concertation est allée au-delà de ses obligations réglementaires.***

### 2.3 Les modalités de l'enquête.

Les modalités de l'enquête ont été mises en place par le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage, conformément à la réglementation. Il s'en est suivi l'arrêté de Monsieur le Maire de Castanet-Tolosan, en date du 13 avril 2018.

#### 2.3.1 Les dates

L'enquête publique s'est déroulée du **3 septembre 2018 au 3 octobre 2018, soit pendant 31 jours consécutifs**, conformément à l'article 1er de l'arrêté municipal.

#### 2.3.2 Les publicités

La publicité a été faite par le biais d'annonces légales, conformément à la réglementation, insérées dans les journaux suivants :

- **la Dépêche du Midi du 14/08/2018 ;**
- **la Dépêche du Midi du 4/09/2018 ;**
- **la Voix du Midi du 16/08/2018 ;**
- **la Voix du Midi du 6/09/2018.**

De même, on retrouve ces informations sur :

- le journal d'informations municipales ;
- le site internet de la commune, comme cela est prévu à l'article L.123-10-II du code de l'Environnement, qui renvoie au décret n°2011-2021 du 29 décembre 2011 déterminant les projets devant faire l'objet d'une communication au public par voie électronique.

#### 2.3.3 Les visites des lieux et autres réunions.

Le commissaire enquêteur s'est rendu à plusieurs reprises dans la commune de Castanet-Tolosan afin de :

- Mettre en place l'organisation de la présente enquête, en présence de Monsieur le Maire, et son responsable de l'Urbanisme, Monsieur Arnaud CAUMETTE, et connaître les enjeux inhérents à cette révision du PLU. Cette réunion s'est tenue le 2 juillet 2018 ;
- Visiter la commune et les différents sites d'urbanisation programmés dans la révision du PLU, en date du 20 août 2018. Cette visite a été complétée par la vérification de l'affichage.
- Remettre le Procès-Verbal de synthèse en main propre au maire de Castanet-Tolosan.

Compte tenu du grand nombre de thématiques et autres pro-

blématiques rencontrées pendant l'enquête, le commissaire enquêteur a sollicité à 3 reprises le responsable de l'Urbanisme qui s'est rendu disponible tout au long de l'enquête afin de faciliter la tâche du commissaire enquêteur. Et à la demande expresse de plusieurs propriétaires, il s'est rendu sur les lieux afin de mieux comprendre les enjeux en présence ;

Le 2 octobre 2018, à la fin de sa permanence, le commissaire a échangé longuement avec Monsieur le Maire, pour effectuer un « pré-bilan » de la présente enquête.

#### 2.3.4 L'affichage

Conformément à l'arrêté municipal, l'affichage est réalisé sur 16 panneaux officiels de la commune :

- 1) - à la piscine municipale (entre le 12 et le 14 avenue du Dr Delherm) ;
- 2) - en mairie, 29 avenue de Toulouse ;
- 3) - au gymnase Louis Delherm (12 avenue du Dr Delherm) ;
- 4) - au groupe scolaire Danton Cazelles (en face du 9 avenue du Dr Delherm) ;
- 5) - au Centre de Loisirs (2 rue Ingres) ;
- 6) - au service urbanisme (35 avenue de Toulouse) ;
- 7) - à l'ancien Hôtel de Ville (intersection rue du Stade et 1 avenue de Toulouse) ;
- 8) - au groupe scolaire Damase Auba (9 avenue de la République) ;
- 9) - au groupe scolaire des Fontanelles (intersection rue de la Nauze et Bd des Genêts) ;
- 10) - au groupe scolaire Dolto (15 avenue Pierre-Mendès France) ;
- 11) - au gymnase Jean Jaures (5 mail des Drolets) ;
- 12) - salle du Lac (Bd des Campanhols) ;
- 13) - aux Services techniques (4 rte d'Escalquens) ;
- 14) - au stade de rugby (chemin d'Augustin) ;
- 15) - au stade de foot (chemin d'Augustin).
- 16) - à la Maison des Jeunes et de la Culture (en face l'Hôtel de Ville).

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux à deux reprises afin de le vérifier, avant l'ouverture de l'enquête et pendant son déroulement.

\* Cf. chapitre « table des annexes » n°2, le Certificat d'affichage de Monsieur le Maire.

### 2.3.5 Les registres et le dossier d'enquête.

Les 4 registres d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public, de même que le dossier d'enquête, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, à la mairie où s'est déroulée l'enquête.

Il est précisé à l'article 4 de l'arrêté municipal que les observations du public peuvent être communiquées aux frais du demandeur. Les observations peuvent être adressées en mairie par voie postale ou électronique.

### 2.3.6 Les permanences

Les observations du public ont pu être directement présentées au commissaire enquêteur lors de 8 permanences conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal :

- **le lundi 3 septembre 2018, de 9h00 à 12h30 ;**
- **le jeudi 6 septembre 2018, de 13h30 à 17h ;**
- **le mardi 11 septembre, de 9h00 à 12h00 ;**
- **le vendredi 14 septembre 2018, de 9h à 12h30 ;**
- **le mercredi 19 septembre 2018, de 9h à 12h30 ;**
- **le lundi 24 septembre 2018, de 9 h à 12h30 ;**
- **le mercredi 26 septembre 2018, de 13h30 à 17h30 ;**
- **le mardi 2 octobre 2018, de 13h30 à 17h30.**

Au début de l'enquête, il y eut peu de monde aux permanences, et, ensuite, le commissaire enquêteur a souvent débordé les heures prévues des permanences compte tenu de l'affluence des observateurs. De plus, il s'est tenu à la disposition du public tout au long de l'enquête par courrier et par courrier électronique, une adresse e-mail ayant été spécifiquement mentionnée dans les publicités faites par la commune : [urbanisme@castanet-tolosan.fr](mailto:urbanisme@castanet-tolosan.fr).

Ces permanences ont été placées à des jours et heures différents pour permettre à un maximum de personnes de s'y rendre... ce qui fut le cas.

### 3. SYNTHÈSE DU DOSSIER

#### 3.1 Diagnostic territorial (inséré dans le Rapport de présentation)

Le diagnostic territorial est inséré dans le Rapport de présentation ; il est développé en quatre parties présentées comme suit :

- A Tome 1 – Diagnostic/Etat Initial de l'environnement
- B Tome 2 – Diagnostic focus sur le projet de quartier durable
- C Tome 3 – Rapport d'inventaires naturalistes
- D Tome 4 – Incidences sur l'environnement et justifications du projet de PLU
- E Tome 5 – Petit Patrimoine protégé
- F Tome 6 – Plan diagnostic stationnements.

Ce diagnostic présente :

- une analyse de l'état initial de l'environnement (Tome 1) ;
- des données sur la population et la vie locale ainsi que des données économiques dans la partie 4 (comme prévu par le code de l'urbanisme qui prévoit que le diagnostic donne de prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique) ;
- des données sur l'organisation du territoire ;
- un tome 2 spécifique au projet de quartier durable.

L'état initial de l'environnement (détaillé en page 9 du Rapport) fait un inventaire riche et détaillé de l'identité du territoire communal comprenant 9 chapitres.

Cette étude de l'état initial de l'environnement est déclinée de la page 100 à la page 255. Il s'agit d'une étude écologique et patrimoniale, qui paraît complète sur les caractéristiques de l'environnement naturel, paysager, l'état de la faune et la flore, comprenant également l'état réglementaire des zones concernées. Des PPA et l'avis de la MRAe pensent le contraire.

Le patrimoine bâti y fait l'objet d'une étude précise. Une explication historique (pages 197 et suivantes) permet de connaître précisément l'évolution et l'histoire de la commune.

Il y est fait état de nombreuses informations présentées de façon éclairante. L'étude souligne, à l'aide d'encadrés à chaque fin de chapitre (exemple page 105 du tome 1 du Rapport de

présentation) les enjeux, points importants à prendre en compte dans le PLU. Cette présentation didactique est de nature à permettre au commissaire enquêteur ou au grand public de mieux comprendre le contenu, d'avoir une lisibilité facilitée. Le diagnostic est rédigé dans un registre de langage clair et compréhensible, illustré à l'aide de graphiques, cartes, photographies, tableaux etc. Cette présentation circonstanciée permet de mieux prendre connaissance de l'étude portant sur l'état initial de l'environnement.

Elle prend en compte tant les points positifs que les points négatifs : par exemple en page 217, il est mentionné : « *cette urbanisation spectaculaire constituée principalement de lotissements d'habitat pavillonnaire consomme une très vaste partie des espaces répartis entre le Canal du midi et la RD 813* ». Cette étude permet de se faire une idée précise de l'état initial de l'environnement pris dans l'ensemble de ses composantes.

Par ailleurs, la méthodologie n'est pas totalement explicitée, souffre d'un manque de clarté, à l'exception des trames vertes et bleues, et du classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Les références méthodologiques sont toujours appréciables car de nature à éclairer sur les difficultés potentielles liées au manque d'informations et sur les sources utilisées. En l'espèce, le document paraît complet.

### 3.2 Rapport de présentation

Le Rapport de présentation est un document volumineux, comportant 6 parties présentant de façon didactique :

- Le diagnostic territorial ;
- Une analyse de l'état initial de l'environnement, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 2002 à 2017 (pages 229 et 230) ;
- Une justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le PADD au regard notamment des objectifs fixés par le SCoT et des dynamiques économiques et démographiques (voir page 53 et suivante la traduction réglementaire pour lutter contre l'étalement urbain par l'objectif de favoriser des collectifs et de la division parcellaire, afin de densifier) ;
- Une explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations

d'aménagement et de programmation ;

- Un exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Une justification de l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites ;
- Une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement, et l'exposé de la façon dont le plan prend en compte le souci de sa préservation, et de sa mise en valeur ;
- La précision des indicateurs pour évaluer les résultats ;
- Un focus sur le projet d'Eco-quartier.

Tel quel, le Rapport de présentation obéit à la définition posée à l'article L.151-4 du code de l'Urbanisme qui veut qu'il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (p. 53 du tome 4), les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (OAP).

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, etc.

Le code précise également que le Rapport doit faire une étude de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années (en pages 229 et suivante)... ce chapitre n'est pas abouti, le maître d'ouvrage devra compléter son étude concernant les surfaces et le développement agricole (Cf. chapitre « Les Conclusions »). Enfin, il doit présenter un inventaire des capacités de stationnement des véhicules (pièce O.1 F) motorisés, hybrides et électriques et de vélos (parcs ouverts au public).

### 3.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD constitue selon la formule consacrée « *la clé de voûte* » du PLU. Il exprime en effet le projet communal sur lequel le Conseil municipal a débattu et délibéré pour guider le processus du PLU dans son intégralité. Le préambule du PADD rappelle la définition du développement durable. Il convient de rappeler les termes de la loi dite ENE (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010, issue du Grenelle de l'Environnement, qui renforce le champ d'intervention du PADD. En effet, l'article L.151-5 du code de l'Urbanisme pose que le PADD doit désormais également définir les orientations en matière d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, les orientations concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques, économique, les loisirs, l'équipement commercial... et fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Enfin, et conformément à la loi dite SRU, le PADD considère l'équilibre entre le renouvellement urbain, développement urbain et rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages. De même, et conformément à la loi SRU, il intègre le principe de la satisfaction des besoins en matière de logements sociaux et d'amélioration des performances énergétiques des logements.

Le préambule rappelle que contrairement à ce qui avait été prévu initialement par la loi SRU, le PADD n'est pas opposable et « *a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple de quelques pages seulement, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal, comparable au débat d'orientation budgétaire* » (en page 7).

Ce document de 37 pages, après une présentation des enjeux et du contexte, donne les objectifs retenus pour :

- anticiper et accompagner l'évolution de la population ;
- préserver et renforcer les espaces verts et les espaces remarquables ;
- maîtriser et sécuriser les déplacements ;
- accueillir et développer la vie économique.

Il explique la méthodologie retenue pour son élaboration et reprend une synthèse des enjeux du diagnostic très éclairante.

Une mention particulière est à faire concernant ce PADD ; il permet de comprendre aisément les enjeux et objectifs poursuivis. La présentation particulièrement soignée facilite grandement la compréhension du projet. La précision du PADD, tout en restant dans les limites assignées à ce document, est satisfaisante : on peut souligner sa cohérence et sa conformité aux exigences légales concernant la protection de l'environnement, même si certaines PPA en ont conclu différemment. En revanche, en matière maintien de l'activité agricole, le PADD aurait pu être plus approfondi.

En parallèle, on peut voir que l'orientation n°2 « *préserver les espaces verts et les espaces remarquables* » est force de propositions. En termes de solidarité et renouvellement urbains, de mixité, le PADD est détaillé avec l'axe n°6 « *favoriser l'habitat et les fonctions urbaines* » (en page 23). Les objectifs annoncés précisent que la population comptait 12.641 habitants (source INSEE) en 2013, et envisage d'accueillir un développement démographique maîtrisé. Compte tenu du nombre d'autorisations de construire accordées, une densification est prévisible de plus de 2.600 habitants... avec une prospective visant 5700 personnes supplémentaires au vu du nombre de logements souhaité par le PADD. Cet objectif, certes ambitieux, apparaît tout à fait raisonnable au regard du contexte de pression foncière existante et du nombre de nouveaux arrivants chaque année dans l'agglomération toulousaine (+ de 17.000/an), conduisant à la construction de nouveaux logements tout en diminuant la consommation foncière.

Le PADD est très clair en matière de réduction de la consommation foncière, avec la volonté affichée d'arrêter le « *mitage* », en comblant quelques dents creuses, en densifiant la zone urbaine et en urbanisant le secteur de « La Maladie ».

Enfin, la commune souhaite « le développement des réseaux numériques ». Le commissaire enquêteur sait que les collectivités sont peu « armées » pour maîtriser l'aménagement numérique de leur territoire ; il en va de même concernant la vision prospective des réseaux d'énergies (électricité, gaz, chaleur, EnR...) nécessaires au développement économique. Cependant, la commune affiche une volonté dans ces domaines, chiffres à l'appui, qui démontrent qu'il s'agit de projets et non de déclarations d'intention comme on peut en voir souvent dans certains PADD velléitaires.

### 3.4. Les Règlements écrit et graphique.

Le règlement écrit se compose :

- des dispositions générales et spécifiques subdivisées en 7 zones urbaines, 2 zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle ;
- d'un lexique de 10 pages très utiles ;
- des prescriptions architecturales avec la palette des matériaux et des teintes.

Le fait d'avoir joint au règlement le lexique et les prescriptions architecturales avec la palette paraît très opportun, concret et efficace.

Par ailleurs, il faut noter que le dossier papier comporte une rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique pour la parcelle cadastrée CI76 d'une contenance de 4094 m<sup>2</sup>. Le PLU soumis à enquête avait fait passer la parcelle d'un zonage UC à une zone agricole, alors qu'elle est le terrain d'assiette de 2 permis de construire de maisons déjà délivrés en vertu du PLU opposable.

Une autre erreur matérielle concerne les parcelles BA4 et BA5 dont le zonage est inchangé contrairement à ce qui est indiqué dans le projet soumis à enquête. Les parcelles restent donc bien en zone A (Cf. chapitre « Les Conclusions »).

Ce document est établi de façon conforme, en tous points aux dispositions du code de l'Urbanisme. Il est clair, accessible et contient de façon opportune un lexique des différents termes techniques utilisés, avec une définition précise, pour faciliter la compréhension du public et rafraîchir la mémoire du commissaire enquêteur. Chaque chapitre pourrait être précédé d'une carte permettant de repérer les zones concernées, ce qui faciliterait la localisation... Il s'agit d'une simple suggestion.

En ce qui concerne le Règlement graphique, celui-ci est parfaitement clair et compréhensible sous réserve bien entendu des modifications établies au chapitre « Les Conclusions » : pour les erreurs matérielles, les noms des routes départementales, la liste des ER, etc.

### 3.5. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Le dossier d'enquête présente dans une sous-chemise n°6 les avis des PPA (Personnes Publiques Associées), et ceci en trois parties distinctes :

- la première regroupant l'ensemble des avis des personnes consultées ;
- la deuxième reproduit les avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;
- et la troisième partie est consacrée aux réponses faites par le maître d'ouvrage, en date du 02/07/2018, sous la forme d'un mémoire aux PPA, de 80 pages.

La « liste » des avis fait apparaître (en pages 5 et 6 du mémoire) 24 PPA sollicitées, 16 ayant répondu. Sur les 24 ayant répondu, 3 émettent un avis favorable, 8 font des observations, 3 émettent un avis favorable sous réserves, 1 avis réservé et 2 avis défavorables (la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF).

Les 3 avis favorables émanent des communes d'Escalquens et de Labège, et de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI). Ils évoquent la circulation et approuvent l'amélioration du réseau cyclable présentée dans le projet ; la commune d'Escalquens en appelle auprès du Conseil Départemental pour que la circulation soit la plus fluide possible aux abords de l'éco-quartier, proche de la RD 916.

Les Voies Navigables de France rappellent que l'autorisation de VNF est obligatoire pour toute occupation du domaine public fluvial et souhaite que cela soit rappelé dans le règlement et émet des recommandations. Dans la mesure où le règlement écrit comporte déjà un article 17 portant sur le canal du Midi, cette proposition paraît opportune et devra être reprise.

- Un courrier du SICOVAL service eau et assainissement concerne l'eau potable et les eaux usées. Le SICOVAL rappelle à juste titre que le zonage d'assainissement doit être annexé au PLU ce qui était déjà fait par le maître d'ouvrage. Sont soulevées certaines incohérences entre le règlement écrit et le zonage d'assainissement que le porteur de projet doit clarifier. Ce dernier pose que les informations concernant le réseau d'eau potable et les

eaux usées dans les OAP seront ajoutées. Les OAP étant déjà très complètes, le commissaire enquêteur n'émet pas d'avis sur ce point, laissant libre le maître d'ouvrage d'ajouter ces éléments au risque de surcharger les sections dédiées aux OAP.

- Un courrier de RTE (réseau transport électricité) qui propose des améliorations des annexes sur la forme. Le maître d'ouvrage répond par la négative au motif que la liste des annexes définie par le code de l'urbanisme serait limitative.

Cependant, le commissaire enquêteur pense que le document d'urbanisme ne doit pas enfler de façon inconsidérée, il est déjà suffisamment important, sauf à vouloir noyer l'administré dans un PLU trop imposant. Le commissaire enquêteur laisse encore à la commune la libre appréciation de ce point précis. Les autres remarques de RTE devront être prises en compte, et le seront au regard du mémoire en réponse aux PPA.

- Un courrier de Vinci Autoroutes – A61 qui émet un certain nombre de remarques sur la forme, qui seront reprises par le maître d'ouvrage, comme en témoigne le mémoire en réponse aux PPA.

- Le courrier de TIGF (Transport et Infrastructures Gaz France) est sans objet dans la mesure où il n'y a pas de canalisation dans la commune.

- Un courrier de la DGAC (direction générale de l'aviation civile) qui souhaite une mise à jour des servitudes d'utilité publique. Le maître d'ouvrage y fera droit, comme en témoigne le mémoire en réponse aux PPA.

- Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne met en exergue plusieurs points qui seront en partie repris par Castanet, comme en témoigne le mémoire en réponse aux PPA.

- Un courrier du Syndicat Mixte des Transports en Commun sur la ligne Linéo 6 à laquelle la commune est favorable et cette dernière prendra en compte les remarques formulées, comme en témoigne le mémoire en réponse aux PPA.

- Un avis du service Politique du Logement du SICOVAL qui demande l'intégration d'une servitude 20% de logement en accession à prix abordable et évoque l'incompatibilité avec le PLH et demande à la commune de renforcer ses exigences en faveur du développement durable. La commune répond positivement pour les logements en accession sociale et défavorablement à l'introduction de la certification NF habitat HQE, ainsi qu'à la charte Eclairage public du SICOVAL.

- Un courrier du SICOVAL émettant diverses observations que la commune prend en compte, comme en témoigne le mémoire en réponse aux PPA.
- Un courrier du SMEAT qui sollicite des précisions. La commune prend en compte ces demandes et le commissaire enquêteur y est favorable. Le maître d'ouvrage devra mentionner dans le PLU les éléments chiffrés de consommation des espaces, comme en témoigne le mémoire en réponse aux PPA.

Parmi les avis des PPA, ceux qui sont réservés :

- Un avis réservé de la DDT 31. Le maître d'ouvrage répond à la première observation par des éléments d'explication pertinents. La deuxième observation vise à davantage de clarté sur les conditions d'une intensification de l'urbanisation. La commune explique son point de vue vis-à-vis d'une éventuelle OAP en centre-ville, laquelle lui semble inadaptée compte tenu des autorisations d'urbanisme déjà délivrées.

La question du recensement des outils de l'aménagement opérationnels reçoit également une réponse satisfaisante. La commune fera droit aux demandes : soit à réajuster le projet pour lever les incohérences et contradictions dans la déclinaison opérationnelle des principes de protection de la TVB ; à identifier les secteurs stations de flores protégées ; à prendre en compte l'existence d'une zone humide avec la réalisation d'un diagnostic complémentaire ; à compléter l'OAP TVB et le règlement dans le sens indiqué par la DDT, comme en témoigne le mémoire en réponse aux PPA.

En revanche, la commune ne souhaite pas limiter le périmètre de la zone UN comme cela est demandé par la DDT. Elle justifie son choix par le fait qu'il s'agit de zones déjà urbanisées, soumises à de nouvelles contraintes pour éviter le mitage... Le commissaire enquêteur rejoint cette analyse, la réduction de la zone aurait pour simple effet d'empêcher les extensions de bâtiments existants.

Les remarques concernant la circulation sont d'ores et déjà prises en compte par la commune, elles relèvent du PDU et du CD31.

Concernant l'éco-quartier « La Maladie » (appelé depuis septembre 2018 le quartier-durable « Lauragais-Tolosan »), la commune prend en compte les remarques de la DDT 31, et précise à juste titre que l'OAP ne saurait être trop précise. Elle ne souhaite pas permettre la construction d'équipements publics ou d'intérêt

collectif aux abords du canal du Midi dans le périmètre de la future ZAC ; elle rappelle le contexte réglementaire. Le commissaire enquêteur rejoint cette analyse de même que pour la réponse apportée concernant les abords de la RD 813.

Le maître d'ouvrage fera droit aux demandes concernant la ZAE Vic/Bordeneuve, comme en témoigne le mémoire en réponse aux PPA.

Les « équipements d'intérêt collectif et services publics » (EICSP, auparavant appelés CINASPIC) à usage de projets photovoltaïques peuvent faire l'objet d'une étude en lien avec la Chambre d'Agriculture car il existe désormais des possibilités de rendre compatible un parc photovoltaïque avec une activité d'élevage (Cf. le parc photovoltaïque de Lécussan, à titre d'illustration, <https://www.ladepeche.fr/article/2016/09/14/2418360-parc-photovoltaïque-et-elevage-font-bon-menage.html>).

Le porteur de projet fera droit aux autres demandes, notamment de modification de la liste des SUP, comme en témoigne le mémoire en réponse aux PPA.

- Un avis du service Prospective et stratégie – paysagiste conseil de la DDT : la commune fera droit aux demandes exprimées, comme en témoigne le mémoire en réponse aux PPA.

- Un avis de la DDT Service Territorial – Architecte conseil : la commune fera droit aux demandes formulées, comme en témoigne le mémoire en réponse aux PPA.

- L'avis de la Chambre d'Agriculture est défavorable au PLU présenté, aux motifs que le projet occulte l'activité agricole, ne présente pas de diagnostic ni de projet agricole, ne prend pas en compte les prescriptions du SCoT. En réalité, elle estime que le PLU est peu clair sur les objectifs de développement dans le domaine agricole, ne présente pas d'analyse spatiale du potentiel de densification des secteurs urbanisés pour limiter la consommation des espaces. La commune propose en réponse que les zones N mentionnées dans le mémoire basculent en zone A afin de mettre en cohérence le projet avec le SCoT.

Le commissaire enquêteur demande à la commune d'engager une réflexion plus aboutie sur le sujet afin de mieux répondre aux attentes légitimes de la Chambre d'Agriculture. Par ailleurs, la commune fera droit aux autres demandes de rectification plus formelles avec les réponses apportées, jugées satisfaisantes.

- L'avis de la CDPENAF est défavorable en raison de la

consommation de foncier agricole ou naturel. La commune répond point par point à cette commission, et formule une réponse qui semble satisfaisante (Cf. chapitre « Les Conclusions »).

– L'avis de l'Autorité environnementale (AE) demande à la commune de justifier ses choix notamment concernant le secteur La Maladie, Vic-Les-Graves et Fontanelles / Rabaudy. L'AE demande aussi de revoir la présentation formelle du Rapport de présentation. En réponse, la commune prévoit de réorganiser ledit Rapport.

Les autres demandes sont également satisfaites par la commune. Les observations numérotées 7 et 8 dans le mémoire aux PPA, daté du 2 juillet 2018, sont suivies. Elles concernent entre autres : la justification des besoins d'ouverture à l'urbanisation ; de compléter l'état initial de l'environnement par un inventaire de la faune et de la flore sur les berges du canal du Midi potentiellement exposées.

La MRAe émet toute une série de recommandations, dont le commissaire enquêteur va se servir dans l'analyse des thématiques (Cf. chapitre « 4.4 Analyse thématique »).

## 4. ANALYSES DES OBSERVATIONS RECUES

### 4.1 Analyse comptable des observations

- Observations orales (O) : **61**
- Observations écrites (E) : **3**
- Observations électroniques (M) : **15**
- Observations par courriers (C) : **27**
- Pétitions : **2, avec 62 + 22 signatures.**

### 4.2 Détail des observations

#### 4.2.1 Observations orales

N° Obs.	NOM DE L'OBSERVATEUR	THEMES
O.1	M. CHATEAU Stéphane, à Castanet	-Construction limitée en zone UN -Circulation
O.2	M. RITZENTHALER Paul, à Castanet	-Information -Modifications zonage N Savignol, et UN
O.3	Mme DELCROS Anne, à Castanet	-Information -Propositions -Circulation
O.4	Mme PRADAL Maryline, à Auzeville	-Information -Proposition
O.5	M. VALID Henri, à Castanet	-Information -Circulation -Sécurité -Proposition
O.6	M. BABY Claude, à Castanet (représentant son voisinage)	-Information
O.7	M. TURPIN André, à Castanet	-Information --Modification en zone N (impossibilité de construire)
O.8	M. LAGRAVERE Gilles, à Castanet	-Information -Proposition --Circulation
O.9	Mme MARTY Charlotte, à Auzeville	-Information
O.10	Mme DIVERT Chantal, à Rebigues	-Information -Circulation
O.11	Mme DUCLOS Michèle, à Castanet	-Information

O.12	M. LASSERRE, à Castanet	-Information -Circulation
O.13	M. BETTEGA Jean-Pierre, à Deymes	-Information -Modification zonage --Circulation
O.14	M. et Mme DUBUS, à Castanet	-Information -Proposition -Modification du règlement
O.15	M. NOGRABAT Jean-Pierre, à Castanet	-Information -Proposition -Modification du règlement
O.16	M. CHAUVIN Bernard, à Castanet	-Information -Propositions -Modification du règlement -Circulation
O.17	Mme FINTZ Martine, à Castanet	-Information -Voisinage -Modification du règlement
O.18	Mme GAUTHIER Angélique, à Castanet	-Information
O.19	M. ANDRE Olivier, à Castanet	-Information -Modification de la zone UB en zone UC
O.20	Mme TIGNARD Marie, à Castanet	-Modification de la zone UB en UC -Circulation
O.21	M. AUZANNE Didier, allée des Platanes à Péchabou	-Information -Circulation -Offre de transports
O.22	M. PERES Daniel, Castanet	-Information
O.23	M. ROSICH Christian, à Castanet	- Information -Modification en zone N (impossibilité de construire)
O.24	M. et Mme COUCOUREUX Michel, à Castanet	-Dévalorisation foncière -Modification du règlement écrit
O.25	Mme NOIRET Florence, à Castanet	-Environnemental, classement d'un chêne
O.26	Mme PRODHOMME Nicole, à Castanet Mme DELEMAILLY Nicole, à Castanet	-Transport en commun -Environnemental -Dévalorisation foncière
O.27	Mme TONDRIAUX Bernadette, à Castanet	-Information -Aménagements routiers
O.28	M. CHAUPRADE Bernard, à Castanet	-Information -Dévalorisation foncière -Circulation
O.29	Mme CHAPRADE Lucienne, à Castanet	-Information -Dévalorisation foncière

O.30	Mme CHAUPRADE Ghislaine, épouse BEUVIN, à Castanet (représentée)	-Information
O.31	M. PIECOUP Pascal, 16 allées des Platanes à Péchabou	-Information -Densité urbaine -Mixité sociale
O.32	M. CRESPIEN Florent, à Castanet	-Modification du règlement
O.33	M. SALVY Robert, à Castanet	-Information -EBC quartier le Moulin
O.34	M. NADREAU Michel, à Castanet-association « Nature Midi-Pyrénées » + Courrier	-Information -Environnement
O.35	M. THERON Patrick, à Castanet	- Information -Densité urbaine
O.36	Mme CHOPARD Régine, ?	- Information -Densité urbaine -Harmonie architecturale -Infrastructures de circulation -Dévalorisation parcellaire
O.37	M. COURAY Patrice, ?	-Densité urbaine -Infrastructures de circulation -Harmonie architecturale
O.38	Mme ZANETTE Lyvia, ?	-Information -Dévalorisation parcellaire -Densité urbaine -Infrastructures de circulation -Harmonie architecturale
O.39	M. COLLEGIAS Juan, à Castanet	-Dévalorisation parcellaire -Densité urbaine -Infrastructures de circulation -Harmonie architecturale
O40	M. et Mme NIEL Michel, à Castanet	-Information -Règlement écrit, modification de la zone UC
O.41	M. et Mme PETRIS Alain, à Castanet + Courrier	-Information -Utilité publique, château d'eau -Equipements publics
O.42	M. CORDIER Jean-Pierre, à Castanet + Plan cadastral	-Information -Utilité publique ER 4 -Incidence des travaux
O.43	Mme LOZES Françoise, à Castanet + Courrier	-Information -Fontanelles

O.44	Mme DURAND Sylvie, pour Mme SANTAGA Monique (indisponible)+ Courrier et plan	-Information -Demande de construction
O.45	Mme GARCIA-PORTET Magali, à Toulouse	-Information - Absence de transparence -Incidence de l'Eco-quartier+ incidences intercommunales
O.46	Mme SOUCASSE Catherine, à Castanet - Collectif Près fleuri + Pétition	-Information - Absence de transparence -Incidence de l'Eco-quartier+ incidences intercommunales -
O.47	M. et Mme POUGET Roland, à Castanet- Collectif Près fleuri + Pétition	-Information
O.48	Mme FEDOU Jacqueline, à Castanet	-Modification de la zone N
O.49	Mme LAPORTE Martine et mme PHILIPS Martine, à Péchabou, Collectif de Libération du quartier des Platanes Cavalier sur Péchabou + Documents (à insérer registre d'EP)	-Information -Fermeture de 3 rues entre Castanet et Péchabou et création d'un boulevard urbain -Incohérence par rapport au SCot -Infrastructures de circulation -Concertation insuffisante, et absence de concertation intercommunale -Harmonisation de l'espace urbain
O.50	Mme MARTY Isabelle à Péchabou	-Information -Contre l'Eco-quartier -Incidences sur la circulation -Densification urbaine -Projet de s'intégrer au réseau d'agglomération des modes doux intercommunale
O.51	Mme CECCAREL Elidée, à Castanet	-Information zone UC
O.52	M. et Mme BARDOU, à Castanet + Documents et Pétition (65 signatures)	-Information (mise à jour) -Densification urbaine aux Fontanelles (parcelles BC151 et 212) -Harmonie architecturale et nuisances des travaux

		-Modification du règlement écrit zone UC
O.53	M. CHIROUZE Ludovic, à Castanet	-Information -Densification urbaine -Problème ER n°4 -Infrastructures routières insuffisantes
O.54	Mme LAZORTHES Monique, à Castanet	-Information -Modification du zonage
O.55	M. X (anonyme)	-Densification urbaine aux Fontanelles (parcelles BC151 et 212) -Harmonie architecturale et nuisances des travaux -Modification du règlement écrit zone UC
O.56	Mme TIBONE Maïté, à Castanet	-Transport en commun -Environnemental -Dévalorisation foncière
O.57	M. SEPTFON Patrick, à Castanet	-Information - Infrastructures routières -Dévalorisation foncière
O.58	M. X (anonyme)	-Densification urbaine aux Fontanelles (parcelles BC151 et 212) -Harmonie architecturale et nuisances des travaux -Modification du règlement écrit zone UC
O.59	M et Mme CHANOINE Christian, à Castanet	-Information -Infrastructures routières -Densification urbaine -Transports en commun -Bâtis protégés (après garage Périès, antiquaire) RN
O.60	M. DYSSLI Laurent, à Castanet	-Information -Modification du règlement écrit zone UC -Zone UC, dans EBC possibilité de construire ? -Zone UC (route de Rebigues), possibilité de constructions sur 1700m2 ?
O.61	M. ROSICH, + Courrier	

## 4.2.2 Observations écrites (E), les courriers (C) et mails (M)

E.1	M. VALETTE Robert, à Castanet	-Circulation automobile ; -Aménagement voies et voiries (D916 et 813) ; -Transports en commun
E.2	Mme MARTY Isabelle, à Castanet	-Circulation automobile ; -Transports en commun ; -Aménagements voies et voiries ; -Pistes cyclables ; -Eco-quartier et ses liaisons ; -Hauteur et qualité des constructions ; -Urbanisme communal ; -Environnement.
E.3	M. HARAGA MOUSSA, à Toulouse	-Parcelle BV13, possibilité de construire.
C.1	Mairie de Castanet	Erreur matérielle : parcelles BA4 et BA5 restent en zone A
C.2	Mairie de Castanet	Erreur matérielle : la parcelle CI 76 reste en zone UC
C.3	M. et Mme VALID Henri	-Aménagement de la rue Marcel Langer
C.4	Syndicat mixte de l'Eau et l'Assainissement, Mme GARRIGUES, vice-présidente	-modification du classement de la parcelle B717 pour l'implantation d'un réservoir de Rebigues 2 ; -modification de classement de la parcelle CI 61 pour l'implantation du réservoir de Castanet 2, avec 2 autres attenantes
C.5	Mairie de Castanet, lettre de Monsieur le Maire	-Urbanisme communal et consommation foncière ; -Demande de PC très forte ; -Environnement ; -Circulation automobile ; -Pistes cyclables ; -Développement activités économiques et des

		services.
C.6	M. et Mme COUCOUREUX Michel, à Castanet	-Modification des constructions par rapport aux limites séparatives ; -Modification de la hauteur des constructions ; -Constructions en zone UN ; -Une baisse de la valeur foncière ; -Favorable au projet d'éco-quartier.
C.7	France-Nature-Environnement, à Toulouse	-La jacinthe de Rome et trèfle maritime ; -Classement des parcelles BL78, 79, 16, 142 et BS61 en zone N.
C.8	M. NOUVEL Jean-François, à Péchabou	-Contre la hauteur des constructions du projet d'éco-quartier et ses liaisons ; -Environnement ; -Pistes cyclables ; -Circulation automobile ; -Transports en commun.
C.9	M. PRADAL Alain, à Castanet	-Changement de zonage.
C.10	Mme GRANGER Ingrid, à Castanet	- Modification des constructions par rapport aux limites séparatives.
C.11	M. et Mme ROUGE Jean-Claude, à Castanet	-Parcelle CA169 rue Lacassagne, contre l'ouverture à la construction... aménagements demandés.
C.12	Mme MARTINEZ Raymonde, à Castanet	-Parcelle CA169 rue Lacassagne, contre l'ouverture à la construction... aménagements demandés
C.13	M. et Mme MARTINEZ Serge, à Castanet	-Parcelle CA169 rue Lacassagne, contre l'ouverture à la construction... aménagements demandés
C.14	M. TRIBET Hervé, à Castanet	- Modification des constructions par rapport aux limites séparatives.

C.15	M. et Mme NOIRET Roger, à Castanet	-Environnement : classement d'un arbre rue Labé.
C.16	Mme JUGNET Marie-Paule, expert	Expertise de 5 pages + 6 photographies
C.17	M. TRANCHART	-Urbanisme communal ; -Pistes cyclables ; -Environnement ;
C.18	Nature Environnement Midi-Pyrénées	-Constat supplémentaire Jacinthe de Rome et trèfle maritime
C.19	Mme BARDOU Colette, à Castanet	-Déclassement des parcelles BC212 et 151.
C.20	Collectif contre le déclassement des parcelles BC 212 et 151, à Castanet	1 pétition avec 21 signatures et 1 document de 23 pages.
C.21	M. BETTEGA Jean-Pierre, à Deyme.	-Déclassement de la parcelle BA 194 en EBC.
C.22	Collectif des riverains du « quartier durable » à Castanet	1 document de 2 pages + 1 pétition avec 22 signatures
C.23	M. et Mme ROSICH, à Castanet	-Déclassement d'une parcelle en zone N (bois de Savignol) en constructible.
C.24	Collectif contre le déclassement des parcelles BC 212 et 151, à Castanet – ils reviennent et remettent au CE le document précédent avec des additifs	1 pétition avec 62 signatures et 1 document de 23 pages.
C.25	Collectif de Libération du quartier Cavalié-Platanes, à Péchabou : dépôt auprès du CE d'un courrier de 17 pages	-Contre le projet d'éco-quartier + liaisons ; -Aménagement de voies et voiries ; -Altération de la qualité de vie ; -Remise en cause de la concertation et du PLU de Castanet.
C.26	M. HARAGA Moussa, à Toulouse	-Parcelle BV 13, possibilité de construire
C.27	Mme FLORENTINI MC à Castanet	-Environnement ; -Parcelle BN52 des Fontanelles
M.1	Mme ARNAUD Claire à Castanet	-Hauteur des haies vives

M.2	Mme ISELLE Hélène à Castanet	-Limiter les PC ; -Infrastructures routières ; -Environnement
M.3	M. ROSSIGNOL Alain, à Péchabou	-Contre le projet d'éco-quartier ; -Infrastructures routières ; -Circulation automobile ; -Environnement.
M.4	M. CORDENOS André, à Castanet	-Contre le projet d'éco-quartier ; -Infrastructures routières -Circulation automobile ; -Problèmes sociaux.
M.5	Mme FINTZ Martine, à Castanet	-Limiter la hauteur des haies vives ; -Respect de l'ensoleillement du voisinage.
M.6	Mme DAL COTIVO Céline, à Péchabou	-Contre le projet d'éco-quartier ; -Circulation automobile ; -Transports en commun ; -Fermeture de la rue Cavalié ; - Infrastructures routières ; -Pistes cyclables le long du canal ; -Environnement
M.7	Mme CARRE Françoise, à Castanet	-Contre le projet d'éco-quartier ; -Circulation automobile ; -Environnement.
M.8	Mme AUCOUTURIER à Castanet	-Conte le projet d'éco-quartier.
M.9	M. NOEL Laurent, Péchabou.	-Contre le projet d'éco-quartier ; -Circulation automobile ; -Environnement.
M.10	M. BRUN François, à Castanet	-Environnement (présence d'une tortue, espèce testudo graeca)
M.11	M. MARIE Daniel, à Castanet	-Contre le projet d'éco-quartier ; -Aménagements voies et voiries.

M.12	Mme POTIER Martine, à Castanet	-Liaisons de l'éco-quartier ; -Circulation automobile ; -Pistes cyclables ; -Aménagement voies et voiries.
M.13	Mme BRUN Audrey, à Castanet	-Circulation automobile ; -Aménagement voies et voiries
M.14	Collectif Ritournelle, à Castanet	-Conformité du PLU au SCoT
M.15	M. JOURNET Etienne-Pascal, à Castanet	-Urbanisation communale ; -Environnement ; -Aménagement voies et voiries.

Après la clôture de la présente enquête, le commissaire enquêteur a adressé **un Procès-Verbal de Synthèse\*** au maître d'ouvrage ; il lui a remis en main propre, en date du 8 octobre 2018.

\*Cf. chapitre « Table des annexes » n°3, le Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

La commune a répondu dans **un Mémoire en réponse\***, en date du 20 octobre 2018.

\*Cf. chapitre « Table des annexes » n°4, le Mémoire en réponse du maire de Castanet-Tolosan.

### 4.3 Synthèse des thèmes

De nombreux points ont été relevés pendant l'enquête, et portent sur les thématiques suivantes :

#### **THEME 1 : L'URBANISATION A CASTANET**

- 1.1 La densité de l'urbanisation.
- 1.2 La pression foncière et l'agriculture.
- 1.3 La compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme supérieurs.

#### **THEME 2 : LES MESURES ENVIRONNEMENTALES**

- 2.1 L'accompagnement de la densification.
- 2.2 Harmonisation de la forme urbaine.
- 2.3 La jacinthe de Rome.

#### **THEME 3 : LES INCIDENCES DU QUARTIER-DURABLE LAURAGAIS-TOLOSAN**

- 3.1 Le périmètre du nouveau quartier durable.
- 3.2 Les principes retenus d'entrées et de sorties du quartier.
- 3.3 Le calendrier de phasages pour sa construction.
- 3.4 Des mesures pour atténuer les nuisances des travaux.
- 3.5 La réalité de ce nouveau quartier
- 3.6 La mixité sociale.
- 3.7 La concertation.

#### **THEME 4 : LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET TRANSPORTS EN COMMUN**

- 4.1 Le futur boulevard urbain.
- 4.2 Voiries routières : axes majeurs et cheminements annexes.
- 4.3 Le projet de liaison au-dessus du canal du Midi.
- 4.4 Fermetures de 3 voies entre Castanet et Péchabou.
- 4.5 Les modes « doux ».
- 4.6 Les projets de transports en commun.

#### **THEME 5 : LE DECLASSEMENT DES PARCELLES BC 151 ET 212 EN ZONE UC**

## **THEME 6 : LES MODIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE**

- 6.1 Mise à jour des règlements écrit et graphique
- 6.2 Limites séparatives en zone UN.
- 6.3 La hauteur des haies vives en zone UC.
- 6.4 Extension limitée en zone N.
- 6.5 Classement d'immeubles en bâtis protégés.

## **THEME 7 : LA DEVALORISATION PARCELLAIRE**

### **THEME 8 : DES ERREURS MATERIELLES**

- 8.1 Les parcelles BA 4 et 5 maintenues en zone A.
- 8.2 Les parcelles CI 76 et CI 74 en zone UC.

### **THEME 9 : DES CAS PARTICULIERS**

- 9.1 Rue Marcel Langé.
- 9.2 Déplacement de l'ER n°33.
- 9.3 Parcelle n°194 en zone UB, et classée en EBC.
- 9.4 Rue Louis Labé.
- 9.5 Accompagnement de propriétaires.
- 9.6 EBC derrière la mairie.
- 9.7 EBC en zone UC.
- 9.8 ER n°4, en zone UAb.
- 9.9 Rue du colonel Gendreau, au-dessus du cimetière.
- 9.10 La demande Réseau 31.
- 9.11 La parcelle BW 3.
- 9.12 La parcelle BV 13.
- 9.13 La zone A dans le parc de Rabaudy.

#### 4.4 Analyse thématique

Les observations portées à la connaissance du commissaire enquêteur sont regroupées par thèmes pour leur analyse, comme énoncés dans le paragraphe précédent. Plusieurs thématiques se sont avérées d'une grande complexité.

### THEME 1 : L'URBANISATION A CASTANET

#### 1.1 La densité de l'urbanisation.

Cette problématique a été abordée dans la quasi-unanimité des observations. Beaucoup comprennent les nécessités d'accroître le parc immobilier compte tenu de l'installation sans cesse croissante de nouveaux arrivants dans la métropole toulousaine, et bien au-delà. D'autres y sont farouchement opposés... la rendant responsable de tous les maux : baisse de la qualité du cadre de vie, trop ou pas assez de mixité sociale, trafic automobile exponentiel, diminution de l'espace agricole, etc. Certaines personnes pointent encore du doigt « *la mauvaise gestion urbaine de la commune de Castanet* ».

Il est clair que cette question ne laisse personne indifférent.

Castanet-Tolosan fait partie du SCoT de la grande agglomération toulousaine, entre première et deuxième couronne, et est identifiée dans le PLH (Programme Local d'Habitat) comme « *zone de ville intense* ». Elle bénéficie d'une croissance démographique importante (environ 2,73% par an en moyenne) et d'un fort développement économique. En 2014 (source INSEE), elle comptait 12.640 habitants. Peu ou prou, elle comptabilise plus 300 logements qui font l'objet d'une demande de PC par an. Soumise à une telle pression, elle a entrepris depuis plusieurs années une réflexion autour du devenir de la commune, répond son maire, réflexion auxquels les habitants ont été conviés, même si beaucoup conteste ce point précis (Cf. chapitre « 2.2 La Concertation »).

A ce jour, le territoire communal de 822 ha, est couvert à 64% par l'urbanisation. Et Castanet-Tolosan met à l'ordre du jour dans son PLU des créations de développement urbain : un éco-quartier dans la zone géographique nommée La Maladie (21,5 ha) avec 1.800 logements. Déjà dans son mémoire aux PPA, Castanet avait décidé de clôturer la ZAC dite du parc de Rabaudy, ouverte en 1989.

Dans le Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage avance avec des arguments justificatifs : la lutte contre l'étalement urbain

et le mitage, la densification du centre-ville, la préservation des espaces agricoles et naturels, une constructibilité de plus en plus limitée, l'augmentation démographique de Toulouse métropole, etc.

A titre comparatif, la densité de logements au km<sup>2</sup> à Castanet est de 772, derrière (sans parler de Toulouse bien sûr) Blagnac, Ramonville, Aucamville, Colomiers, L'Union... Le maître d'ouvrage cite pour exemple, le plan d'aménagement de la ZAC de Rabaudy qui a été modifié pour densifier l'espace le long de l'avenue Assolihat et du boulevard des Camparols ; ainsi 4 ha d'urbanisation horizontale ont été évités, ces espaces font partie aujourd'hui du parc de Rabaudy.

Concernant la zone d'activités Vic-Bordeneuve, le SICOVAL qui détient la compétence du développement économique, a émis un avis favorable à l'extension de la zone Aux, à condition que la commune participe au financement du redimensionnement des réseaux électriques qui fait l'objet d'une OAP, par l'intermédiaire d'une convention de redistribution de la fiscalité : Castanet émet un avis favorable, et précise qu'une étude plus fine a été réalisée dans toute la zone d'influence commerciale de l'aire urbaine toulousaine (Cf. Rapport de présentation, tome 2, en pages 109 à 118). Déjà dans le tome 1, on peut trouver les chiffres INSEE (en pages 61 à 66).

Dans le rapport de présentation, le chapitre diagnostic concernant le volet économique doit être développé par le maître d'ouvrage, afin de justifier les besoins d'ouverture à l'urbanisation à vocation économique et industrielle, ce qui a été fait dans le mémoire aux PPA.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il comprend les différentes parties, ceux qui sont favorables ou non à la densification de l'urbanisation, leurs aspirations sont légitimes. Toutefois, il rejoint le maître d'ouvrage car il sait que l'aire urbaine toulousaine accueille chaque année plus de 17.500 nouveaux habitants, et que la ville de Castanet, comme ces homologues dans le Nord du SICOVAL, doit adapter son aire urbaine aux nécessités de la démographie galopante, en participant elle aussi à l'effort d'accueil des nouveaux résidents de la grande agglomération toulousaine (GAT). Le maître d'ouvrage doit compléter plusieurs volets au chapitre diagnostic.***

## 1.2 La pression foncière et l'agriculture.

Il en va de même pour la pression foncière. La densification urbaine suit la pression foncière et inversement, l'un ne va pas sans l'autre. Les observations sur cette thématique marchent de pair avec la première thématique, les critiques étant les mêmes, certaines d'entre elles s'adressant indirectement à la gestion municipale.

Interrogé sur le chiffrage de la consommation foncière à Castanet, le maître d'ouvrage a apporté, chiffres à l'appui, 4 pages entières avec 3 tableaux comparatifs et 2 cartographies dans son Mémoire en réponse.

Afin de vérifier ces données, le commissaire enquêteur a croisé ces informations avec 2 autres sources de renseignements à la disposition du grand public : celles de l'AUAT (agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse) et de la Préfecture de la Haute-Garonne. Il ressort que ces chiffrages sont significatifs et très parlant, et le commissaire enquêteur en a retenus quelques-uns. Entre 2000 et 2017, 3.364 logements ont été autorisés à Castanet sur 71,57 ha, soit une moyenne de 47 logements par ha. Durant la même période, avec ces 3.364 logements, 11 bâtiments industriels ont été délivrés sur 78,7 ha. Il est précisé que « *0 ha de terrains classés précédemment agricoles n'ont été consommés pour la construction. La totalité des constructions se sont faites en zone urbaine* » durant la même période.

Pour plus de cohérence avec les documents supra-communaux et des espaces agricoles protégés du SCoT (Cf. thématique suivante), le commissaire enquêteur remarque que la commune de Castanet est favorable au changement de zonage des espaces de part et d'autre de l'autoroute A61, et à l'Ouest et au Sud-Ouest autour du bois de Savignol ; en effet, ces zones naturelles, classées N, seront placées en zone A, à la suite de l'analyse de l'activité agricole du 25/05/2017 et du PRG 2016 (Cf. mémoire aux PPA, en page 26).

« *La révision générale a permis de préserver les espaces agricoles actuels, et d'en ajouter* », affirme le Mémoire en réponse. Au final de la présente enquête, et à la suite des observations de la Chambre d'Agriculture, la zone agricole représentera 147,77 ha contre 44,64 ha avant la révision du PLU.

Le commissaire enquêteur note aussi que, dans le projet de PLU arrêté, la surface agricole était de 48,89 ha. Contrairement à certains avis des PPA, il a trouvé les réponses concernant l'activité agricole à Castanet dans le PADD et le Rapport de présentation. Il

se satisfait que le projet initial arrêté soit « *le maintien de l'activité agricole telle qu'elle existe au PLU en vigueur sans artificialisation de surfaces supplémentaires* ». Aucune densification n'est prévue dans le secteur A, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

La situation agricole à Castanet est comparable à celle des autres villes de même importance, faisant partie de la première et deuxième couronne de l'agglomération de Toulouse ; l'activité agricole est une composante mineure du territoire de Castanet. Et comme cela est précisé dans le dossier, il n'y a guère plus que 2 agriculteurs encore en activité dans la commune.

Concernant la zone ULv, avec la suppression de l'OAP n°3, elle va être modifiée afin d'être conforme au secteur « *espaces verts artificialisés du SCoT* ». De même, les zones UX, ULv et ULi « *vont redevenir telles qu'elles sont inscrites au PLU en vigueur* », selon les préconisations de l'Autorité Environnementale ; le commissaire enquêteur suit cette demande de la MRAe.

Le mémoire en réponse fait état d'une analyse des permis de construire qui identifie le nombre de logements créés ; il apparaît clairement que le nombre de logements ou entreprises créés sur terrains nus, est 2,5 fois moins importants que ceux créés suite à une opération de démolition/reconstruction. Entre 2013 et 2017, le ratio de densification par démolition/reconstruction est de 1 logement détruit pour 27 construits ; et durant la même période les PC de logements collectifs délivrés, en cours ou en attente de construction, vont se faire à la suite d'une démolition de 70 maisons individuelles.

Le commissaire enquêteur a longuement analysé les avis des PPA et plus particulièrement ceux de la DDT, la MRAe, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture. Il entend notamment les avis défavorables émis par ces 2 dernières institutions. Il retient de la DDT 31 qui émet un avis avec réserves que « *... le parti pris d'aménagement est cohérent en raison de sa dimension opérationnelle et sa lisibilité concrète* », tout en demandant le renforcement de justifications de certains points règlementaires et de développement.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il a trouvé dans le dossier d'enquête, amendé par les engagements du maître d'ouvrage dans son mémoire aux PPA et son Mémoire en réponse, des modifications au projet, des informations justificatives et des réponses satisfaisantes aux inquiétudes posées. Il se satisfait que le projet ne prévoit aucune artificialisation de surfaces agricoles supplémentaires.***

### 1.3 La compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme supérieurs.

Quelques observations font état de l'incompatibilité du projet des réalisations de logements à Castanet dans le PLU avec des dispositions des plans et programmes de rang supérieur, et notamment avec le SCoT GAT. Ci-après, sont détaillées certaines demandes :

► A la demande du SMEAT, et dans un souci de compatibilité avec le SCoT, il souhaite que les parcelles protégées pour leur caractère agricole, comme l'extension de 0,5 ha en zone UC au Nord-Ouest de la commune, garde son zonage en A. Le SMEAT a émis un avis favorable.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : dans son Mémoire en réponse, il prend acte que Castanet signale qu'il s'agit d'une erreur matérielle sur le règlement graphique, et s'est prononcée favorablement à cette demande.***

► Concernant la 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), ce secteur va être modifié à la suite de la suppression de l'OAP n°3 Grande Borde dans un souci de conformité « d'espaces verts artificialisés » au SCoT. De même, Les zones ULv, UX et ULi vont reprendre leur inscription dans le PLU en vigueur.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il prend acte des modifications.***

► Concernant la réalisation d'un bilan de mobilisation de la consommation des pixels du SCoT depuis 2010 demandé par la DDT dans les questions des PPA, dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage renvoie au Rapport de présentation, tome 4, et à la page 71.

De même sur les pixels inscrits au SCoT sur le nouveau quartier durable, la DDT fait remarquer que ledit quartier est plus important que les 3 pixels mobilisés à ce jour. Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage fait la démonstration que l'OAP n°1 a été

modifié dans son périmètre, hors voiries existantes, et que le projet est en adéquation avec le potentiel de 3 pixels défini au SCoT.

***Le commissaire enquêteur rappelle que le secteur de l'OAP n°1 n'est pas inscrit au SCoT comme étant une zone agricole à préserver, elle se situe dans une zone d'extension et d'intensification urbaine.***

► Dans le dossier d'enquête, la compatibilité avec les documents supra-communaux n'est pas aboutie. Ce chapitre fait peu de place à l'étude comparative par rapport aux autres documents. Castanet acquiesce à cette observation, qui est celle aussi de l'Autorité environnementale. La commune s'engage à compléter ce chapitre ultérieurement, conformément à son mémoire en réponse aux PPA.

***Le commissaire enquêteur prend acte.***

► Enfin, l'OAP n°3 portant sur l'agrandissement de la zone UX va être retirée du PLU, en conformité au secteur « espaces verts artificialisés du SCoT.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : Il suit le maître d'ouvrage dans sa démonstration convaincante faite dans le Mémoire en réponse ; en plus, il dispose d'un tableau sur le bilan de la consommation des pixels depuis cette date. Le SMEAT, gestionnaire du SCoT, a émis un avis favorable.***

## THEME 2 : LES MESURES ENVIRONNEMENTALES

### 2.1 L'accompagnement de la densification.

De nombreuses observations ont été émises par le public et les PPA. La dimension environnementale est très importante dans ce dossier compte tenu des enjeux. Il est relevé à la fois des manques de cohérence et des contradictions dans la déclinaison opérationnelle des principes de protection de la trame verte et bleue ; l'identification de certains secteurs forts en biodiversité est omise comme la prise en compte de la zone humide, etc.

Le commissaire enquêteur relève que le Conseil départemental a réalisé une étude spécifique sur les zones humides en 2018, et n'a identifié aucune zone au droit du périmètre du projet de quartier-durable. Pourquoi redemande-t-elle à la commune une autre étude pour l'identification d'une zone humide ?

Dans cette thématique plus particulièrement, le commissaire enquêteur est fortement gêné par ces études et demandes contradictoires. En outre, les données du Conservatoire Botanique National sont en contradiction avec les investigations naturalistes effectuées de 2015 à 2017 par IDE Environnement.

Le commissaire enquêteur note que dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage revoit sa copie concernant l'OAP trame verte et bleue et les aménagements dans l'OAP n°1. Ainsi, l'OAP TVB doit être complétée par plusieurs prescriptions sur la biodiversité dans les aménagements urbains, en suivant les préconisations de la fiche de la DDT (Cf. mémoire aux PPA, p. 38).

Au regard de l'incertitude qui demeure sur la zone OAP n°1, ce secteur va intégrer des zones de protection des espèces florales protégées et celle de la zone humide existante. Castanet est donc favorable à intégrer sur le règlement graphique les zones humides, le bois et les espèces à protéger, soit la Jacinthe de Rome et le Trèfle maritime, avec la prescription « *espaces présentant un intérêt écologique à préserver selon les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme* ».

Ce secteur sera « sanctuarisé » à des fins de préservation, et le plan d'aménagement sera revu en conséquence. Le chapitre « éviter-réduire-compenser » du dossier d'enquête va consister à éviter purement et simplement ce secteur, comme celui des abords du canal du Midi ; en effet, cette zone au total fera 9 ha de zone classé naturelle, ainsi les espèces florales protégées pourront s'y épanouir. Des mesures de gestion conservatrices des espèces vont être intégrées dans cette OAP.

La commune est fermement défavorable à la possibilité de

construire des équipements publics et/ou d'intérêt collectif aux abords du canal du Midi dans le cadre de l'OAP n°1, en instaurant des articles dans le règlement écrit comme cela est suggéré par la DDT. Ainsi la bande tampon de 100 mètres aux abords du canal du Midi inscrite dans le présent PLU est maintenue en zone N, préservant ainsi la ZNIEFF. Côté canal du Midi pour l'OAP n°2, cette zone fera l'objet de plantations de « hautes tiges ».

Castanet insiste sur une « protection accrue du canal du Midi », la gestion alternative des eaux pluviales dans l'OAP n°1, se faisant grâce au maintien du lit de Péchabou sur le site.

Dans son Mémoire en réponse, Castanet fait valoir des règles et mesures pour la protection environnementale (+ de 3 pages) : dans la zone UAa, obligation d'aménager une partie proportionnelle d'espaces verts ; dans le quartier durable, 40% d'espaces naturels et de parcs publics ; le resserrement des zones de densification ; et l'introduction des règles de places de stationnement avec branchements électriques ; etc.

Le maître d'ouvrage précise encore que certaines pièces du dossier d'enquête seront « ajustées » en conformité avec les données du Conservatoire Botanique National : soit le Rapport de présentation et l'Etat initial de l'environnement, comme le rapport naturaliste (tomes 1 et 3) ; l'Orientation d'aménagement et de programmation et l'OAP n°1 et l'OAP TVB. Dans son avis, l'AE note la variété et la qualité des outils de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques dans le PLU, notamment concernant la mise en place d'une OAP en guise de thème pour la TVB.

La commune fait valoir des indicateurs en lien direct avec le PADD... toutefois, un indicateur doit être ajouté pour les zones humides et les espaces à préserver identifiés dans l'OAP n°1. Elle s'engage à faire réaliser un 4<sup>ème</sup> inventaire par un 3<sup>ème</sup> bureau d'études, afin de lever toute ambiguïté sur la zone OAP n°1. Néanmoins, une station de jacinthe de Rome potentiellement située en plein cœur du projet ne peut être évitée, cela va faire l'objet d'une compensation spécifique sur la zone préservée et le long du canal du Midi où elle se trouve d'ores et déjà. Pour ce faire, Castanet va devoir réaliser un dossier d'autorisation environnementale unique, conformément au code de l'Environnement, soumis à autorisation du CNPN.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il note que le maître d'ouvrage s'est engagé à réaliser un inventaire terrain à partir de septembre 2018, et ce pendant 1 an. Il retient tous les engagements du maître d'ouvrage. Dont acte.***

## 2.2 Harmonisation de la forme urbaine.

Beaucoup critiquent l'hétérogénéité urbaine de Castanet, et l'ont manifesté dans leurs observations, tant dans les différences de densité (collectifs et pavillonnaire), que dans les architectures à l'intérieur de même quartier, la complexité des voiries, etc.

Les critiques et les inquiétudes de la population ont généré 2 attitudes contradictoires et focalisées sur 2 points qui sont autant de blessures quand on les écoute en permanence :

-Par rapport à la mutation urbaine provoqué par le zonage UB du PLU en vigueur et par la proximité des voies de desserte des transports en commun. Dans l'entrée de ville Nord, sur l'avenue de Toulouse, comme sur l'entrée de ville Sud (avenue du Lauragais), les façades des maisons se heurtent aux logements collectifs... Lucide, la mairie comprend qu'il s'agit d'une opposition brutale due aux volumes plus qu'une opposition d'architectures. Habités à la douce vie banlieusarde, les Castanéens de longue souche ont du mal à se faire à la densification urbaine.

-Par rapport à la présence d'un ensemble de 5 immeubles de 4 étages en béton des années 1970, et un autre de 7 bâtiments de 2 et 3 étages dans le quartier Albert Camus. Les Castanéens ne s'en sont pas remis !

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage répond, entre autres, avec 7 planches photographiques à l'appui ; en la matière, ses objectifs se sont concentrés sur 3 chantiers :

- La cohérence de l'espace de centralité du centre ancien ;
- La mutation des zones pavillonnaires sous forme de densification règlementée le long des axes viaires principaux ;
- Et les zones d'optimisation foncière et de rupture architecturale.

Tous les chantiers entrepris depuis 2006 (la halle lauragaise, place, et autres constructions), ont obéi à un impératif altimétrique rigoureux, en fonction des sablières et autres co-visibilités, ainsi qu'en privilégiant les matériaux locaux.

La commune est fière d'afficher une unité et une cohérence architecturale dans son cœur de ville ancien. Même les luminaires sur la voie publique rappellent les candélabres anciens. Par ailleurs, des espaces dédiés aux piétons ont fait leur apparition, dans une trame continue, identifiée par des revêtements en pavés toujours dans le cœur historique de Castanet-Tolosan.

Avec la densification obligatoire qui s'opère dans toutes les villes, et Castanet n'y déroge pas, il est vrai que les collectifs priment et viennent rompre une forme urbaine, une architecture et une harmonie existantes. Le maître d'ouvrage rappelle qu'à cette heure, sur les 3.000 logements autorisés en cours, 4 opérations sur le territoire communal vont dans ce sens, soit 10% du parc de logements autorisés : l'une se situe en limite Sud, 2 avenue Salettes et Manset, et 1 en limite Nord.

Concernant l'architecture, et plus précisément l'harmonie architecturale, le commissaire enquêteur a peu de choses à dire ; il constate que l'urbanisme, l'occupation des sols et les surfaces dans notre pays sont très réglementés, mais pas la création et l'esthétique architecturales.

Il constate que l'harmonisation des constructions reste une préoccupation forte pour les élus communaux qui travaillent régulièrement avec les architectes des Bâtiments de France, pour respecter le plus possible et rester au plus près du bâti et des matériaux midi-toulousains. Quand on se promène dans Castanet, on remarque tout de suite les candélabres sur la voie publique, la brique en terre cuite sur les bâtiments anciens et neufs.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il est compliqué pour toute commune de rattraper l'hétérogénéité des formes urbaines, issues de temps où la construction était moins réglementée qu'aujourd'hui. Le commissaire enquêteur apprécie l'unité du cœur de Castanet-Tolosan et les efforts d'intégrer, dès qu'elle le peut, la brique dans les constructions publiques et privées.***

### 2.3 La jacinthe de Rome.

Cette plante a fait couler beaucoup d'encre, et de nombreuses observations et études sont arrivées entre les mains du commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête, à juste titre puisqu'elle fait l'objet d'une protection toute particulière comme cela est d'ailleurs évoqué dans le dossier. En effet, cette plante selon plusieurs rapports et témoignages, figurerait dans la zone de l'OAP n°1... et a fini par enflammer les esprits. Selon certains, elle existe bien dans le secteur concerné, et, selon d'autres, elle serait un prétexte à gêner l'avancée d'un vaste projet urbain.

A ce jour, le commissaire enquêteur qui respecte les organismes compétents en la matière, ne peut trancher cette question dans la mesure où aucune preuve tangible ne peut départager les parties et accréditer une version plutôt qu'une autre. Les photos fournies par certains observateurs ne peuvent être retenues comme constituant une preuve. Les rapports produits doivent obligatoirement signaler les références GPS et photographiques des espèces observées. Dans son avis, la DDT requiert de la part de la commune une « énième » étude environnementale...

Le commissaire enquêteur trouve regrettable, compte tenu des nombreux rapports effectués et des énergies dépensées, que les différentes recherches sur place par des spécialistes et des organismes accrédités, à la demande des collectivités et autres administrations, n'aient pas pu faire l'objet de constatations contradictoires compte tenu des enjeux pour la commune.

Au regard de l'incertitude qui demeure sur cette zone compte tenu de l'enjeu urbain pour Castanet, il est préférable de refaire une étude spécifique, avec un organisme agréé et accepté par le Conseil Départemental et la commune de Castanet, et qu'in fine, la présence ou l'absence de la jacinthe de Rome fasse l'objet d'un constat d'huissier dans le futur rapport d'expertise, qui viendra mettre un point final à savoir de la présence ou non de cette plante. Déjà, le commissaire enquêteur retient que le maître d'ouvrage s'est engagé à refaire une étude en avril 2019 (Cf. chapitre « 2.1 Accompagnement environnemental »).

Le commissaire enquêteur note que 4 scénarios différents, et notamment d'évitement de la zone où devrait se trouver cette plante,

font partie du dossier d'enquête pour l'OAP n°1 (Cf. en page 26). Un 5<sup>ème</sup> a été inséré dans le mémoire aux PPA.

Dans son Mémoire en réponse, la commune se prononce favorablement à la modification de l'OAP n°1 de quartier durable pour faire droit à cette plante. Ainsi, Castanet accepte de « *sanctuariser* » la zone de protection des espèces florales protégées et la zone humide selon « le *principe de précaution* », dit-elle... revenant sur le plan d'aménagement de l'OAP. De ce fait, ces zones de préservation vont faire l'objet de la séquence « éviter-réduire-compenser », et plus concrètement, elles vont être « évitées », comme les abords du canal du Midi, zone présentant des intérêts naturalistes et écologiques potentiels (Cf. Rapport de présentation en page 26). Au total, cette zone classée naturelle fait 9 ha.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : une vraie étude contradictoire, avec une méthodologie scientifique précise et affichée, pourrait trancher le différend concernant la présence ou non de la jacinthe de Rome. Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de Castanet de refaire une étude naturaliste. En effet, si les espèces protégées sont confirmées, la parcelle BS n°61 doit faire l'objet d'évitement ou de compensation.***

### THEME 3 : LES INCIDENCES DU QUARTIER-DURABLE LAURAGAIS-TOLOSAN (« LA MALADIE »)

*Le commissaire enquêteur a pris le parti de donner la nouvelle appellation, soit le « quartier-durable du Lauragais-Tolosan », appellation intervenue en septembre 2018, et votée par les habitants de la commune.*

#### 3.1 Le périmètre du nouveau quartier durable.

Le périmètre du nouveau quartier-durable Lauragais-Tolosan a fait l'objet de modifications dans le dernier PLU arrêté, à la suite des observations de l'Observatoire National Botanique. Selon le principe de précaution et des incertitudes qui demeurent sur cette zone, la commune a modifié en conséquence l'OAP n°1, en intégrant des secteurs de protection des espèces florales protégées (Jacinthe de Rome et Trèfle maritime) ainsi que la zone humide.

De nombreuses observations contestent la décision même d'existence d'un plan d'urbanisation et donc l'OAP n°1. Plusieurs PPA demandent à la commune de se justifier sur ce projet. Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage « *précise que l'aménagement du territoire demeure une compétence locale, et rappelle que les procédures de concertation publique, de participation du public par voie électronique ou d'enquête publique, afin d'associer la population au projet, sont scrupuleusement suivies conformément aux code de l'Environnement et de l'Urbanisme* ».

Le commissaire enquêteur note que 16 habitations existantes sont englobées dans ledit périmètre.

Le périmètre d'étude du projet de quartier durable a fait l'objet de 2 délibérations en date du 2/02/2017 et du 16/11/2017, comme cela est précisé dans le dossier d'enquête ; les parcelles concernées y sont également détaillées, comme dans le Mémoire en réponse aux pages 46 et 47.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il retient que le périmètre retenu a fait l'objet de 2 délibérations, et présenté de façon détaillée dans le dossier d'enquête. Il note que 16 habitations existantes sont concernées par ledit périmètre.***

### 3.2 Les principes retenus d'entrées et de sorties du quartier.

Là encore, les questions sont nombreuses, le public et les PPA veulent connaître les aménagements intérieurs prévus comme les principes retenus pour entrer dans ce nouveau quartier, comme pour en sortir, les usages de l'axe majeur et son orientation, l'accroche du projet aux quartiers voisins, le traitement des voies secondaires, la TVB de Péchabou, le stationnement, etc.

La commune mentionne que le dimensionnement et l'orientation de l'axe principal répond aux orientations du Plan Directeur pour l'Aménagement du canal du Midi. Ainsi, il doit assurer un parc linéaire, un lien vert tendu entre la RD 813 et le canal du Midi ; ce parc devrait offrir un nouvel espace public à l'ensemble des autres quartiers voisins, et assurer des continuités fonctionnelles : déplacements doux, hydrauliques et écologiques entre l'amont et l'aval de la vallée.

Concernant l'OAP n°1, et selon le Mémoire en réponse « *l'accroche de la voirie principale, elle se fera au niveau de la RD 79, via un plateau central de circulation à faible vitesse. Ainsi, la RD 79 telle qu'elle existe aujourd'hui, va se confondre à la voie nouvelle en cœur de quartier, pour être redéfinie conformément au tracé de l'OAP n°1* ». Les emprises nécessaires aux futurs ronds-points sont prévues sur le périmètre de la ZAC.

Castanet précise que l'accroche de la voirie principale du quartier durable se fera à la RD 813, avec un carrefour à feu (Cf. le schéma n°44 dans le Mémoire en réponse, en page 48). De plus, il est indiqué que les calculs de capacité de ligne de feu ont été étudiés ; toutefois, ce nouveau carrefour doit se trouver en agglomération, par conséquent une réduction de la vitesse de circulation des usagers sera appliquée.

Concernant la RD 813, dans les études Amendement Dupont et OAP n°1, il est précisé que « *le projet n'en est pas encore au dossier de réalisation de la ZAC* » dans lequel devrait se trouver un cahier des charges spécifiques pour les questions architecturales, paysagères et environnementales. La relation dudit projet au canal du Midi fait l'objet d'une présentation au chapitre « OAP », de même que la coupe en travers de la trame centrale (en page 17).

Bien sûr, le dossier précise que les orientations devront être affinées en collaboration avec le Conseil Départemental dans des phases ultérieures.

Castanet rappelle que les OAP sont des territoires de projet conformément à la législation, dans lequel des actions et des opérations d'aménagement sont déjà engagées et/ou à venir. Dans le dossier d'enquête, elles sont présentées sous forme règlementaire : avec des schémas d'aménagements, un texte explicatif et un document graphique.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : Les intentions d'aménager sont explicites comme les principaux choix arrêtés. Le cadre est défini pour la maîtrise de l'évolution des secteurs concernés en conformité avec la réglementation en vigueur, sans toutefois avoir la précision demandée par les PPA.***

### 3.3 Le calendrier de phasages pour sa construction.

Les questionnements ne manquent pas concernant le phasage de la réalisation et du nombre de logements, la nature et les étapes du processus engagé par la commune, comme la méthodologie employée pour la conduite de l'opération.

Castanet informe que le projet de nouveau quartier-durable se fera sous la forme juridique d'une ZAC, après une délibération du Conseil municipal qui devrait avoir lieu en début d'année 2019. La livraison des logements devrait s'étaler sur 10 à 15 ans, soit dans une période approximative de 2023 à 2033, voire 2038. De toute façon, et compte tenu des modifications et autres améliorations, des engagements du maître d'ouvrage dans son mémoire aux PPA et son Mémoire en réponse impactant le projet OAP n°1, le nombre de logements comme les délais de réalisation vont être revus ; ces 2 thématiques devront faire l'objet d'une étude et d'un développement dans le cadre des dossiers constitutifs de la création et de la réalisation de la future ZAC.

L'architecte conseil de la DDT met en garde la commune de faire attention à « *une écriture médiocre des espaces publics pour ce schéma d'aménagement ambitieux* », et recommande de se référer au guide de la MIQCP (Maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement urbain – La démarche stratégique de programmation urbaine) afin d'être éclairée sur le choix de la maîtrise d'œuvre urbaine.

A cette heure, le maître d'ouvrage est dans l'incapacité de répondre à cette question qui dépend de nombreux paramètres et facteurs, dont essentiellement la maîtrise foncière.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il sait que le calendrier prévisionnel d'un tel projet ne peut être connu de façon précise.***

### 3.4 Des mesures pour atténuer les nuisances des travaux.

Toujours les mêmes observateurs s'inquiètent légitimement de la période des travaux... tout en demandant quelles seront les mesures prises pour atténuer et maîtriser les nuisances inhérentes à un tel chantier.

Le dossier de la présente enquête n'a pas vocation à instruire le public sur de telles questions, ce n'est pas l'objet de la procédure et les échéances encore lointaines. Toutefois, l'aménageur du projet sera désigné principalement par Castanet... le public tient à savoir, certes, mais aussi à faire connaître ses exigences.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage répond largement à cette question. La commune a déjà connu de gros chantiers sur son territoire et sait que la réalisation d'un tel projet à moindres nuisances oblige à la prise en compte environnementale, en premier lieu, afin de réduire au maximum les impacts négatifs : nuisances sonores et visuelles, pollution des sols, des eaux et de l'air, et aussi les pollutions induites avec la présence de nombreux déchets, etc. Par ailleurs, toujours dans son Mémoire en réponse, Castanet produit un exemple d'un encadrement de chantier, et à quoi il doit répondre (en pages 50 et 51) à titre informatif.

La commune sait qu'elle devra mettre en place une Charte des chantiers, qui réponde aux orientations de la charte éco-quartier dans laquelle la ville s'est déjà engagée par une délibération du Conseil municipal, en date du 27 mars 2018. Tout chantier entre dans un cadre réglementaire très précis et fournis, où de nombreux codes interviennent : les codes de la Voirie routière, de la Route, de l'Environnement, du Travail, de la Santé Publique, de la Sécurité Sociale, etc. Sans parler des réglementations départementales.

A cette heure, la charte n'est pas encore définie, pour autant le maître d'ouvrage pense qu'elle pourrait prendre des orientations envers l'information des riverains, des usagers de l'espace public, des salariés des chantiers, l'organisation des chantiers et l'accessibilité, le cadre de vie, les équipements proches, la protection des aménagements et du mobilier urbain, de sécurité, etc.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il sait que les chantiers en milieu urbain sont très encadrés par la législation.***

### 3.5 La réalité de ce nouveau quartier.

Beaucoup reprochent au dossier d'enquête d'être peu précis sur ce nouveau quartier. Des observateurs l'ont regretté pendant l'enquête, au même titre que certaines PPA. Les questionnements et les reproches sont nombreux : absence de principes d'éco-aménagements aux échelles du secteur, îlots, parcelle, etc. ; traitement des espaces publics avec leurs dimensionnements et leur qualité ; les prescriptions architecturales et paysagères ; etc.

Toutefois, Castanet précise encore que l'aménagement du territoire demeure une compétence locale, menées dans le total respect des codes de l'Environnement et de l'Urbanisme. A cette heure, l'ensemble des acteurs ont été identifiés, dûment informés, et les principes d'aménagement mis à l'étude l'ont été faits à la suite d'un travail collaboratif avec le Conseil Départemental, la SMTC-Tisséo, le Pôle de compétence du canal du Midi, le SICOVAL, et ce depuis 2015.

Questionné à cet effet, le maître d'ouvrage rappelle dans son Mémoire en réponse la législation pour les OAP : ces territoires de projet doivent être présentés sous forme de schémas d'aménagements, avec un texte explicatif et un document graphique qui donnent les informations *« relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs »*.

Toutefois, il précise qu'un principe fondamental va présider ce vaste projet : la création d'une perspective visuelle structurante entre les coteaux et le canal du Midi, principe qui a d'ailleurs été acté par le SICOVAL et l'Etat. Ce corridor permettra de mettre en perspective un front urbain structuré de part et d'autre d'un parc. Cela ira du R+1 à du R+6, avec des formes urbaines transitoires. Une attention particulière sera portée à l'intégration de l'artère principale au sein des espaces bâtis ; des interactions avec l'existant sont prévus.

Le Mémoire en réponse apporte une kyrielle d'informations ; les observateurs pourront lire le document avec le détail des séquences voulues pour créer des ambiances urbaines, pour limiter les effets d'ombre portée d'un bâtiment sur l'autre, pour offrir une part importante d'espaces de nature, pour préserver la monumentalité des alignements d'arbres sur le canal du Midi, etc., soit plus de 6 pages au total, avec des cartographies et des coupes transversales, des perspectives et autres infographies.

Par ailleurs, des informations sur l'organisation des mobilités et son artère structurante, le stationnement, le logement et les équipements et les activités économiques sont détaillés sur 8 pages. Les plus curieux trouveront les réponses à leurs questions.

Cependant, Castanet refuse fermement d'intégrer dans le PLU la possibilité de construire des équipements publics, et/ou d'intérêt collectif au sein de la servitude de protection des abords du canal du Midi dans le périmètre de la ZAC. Elle rappelle que la bande tampon d'une largeur de 100 m pour la préservation du canal du Midi inscrite dans l'OAP n°1 sera bien maintenue en zone N.

Elle précise encore qu'elle travaille déjà en collaboration avec le pôle canal du Midi service de l'Etat, et que les projets qui se feraient dans le cadre de cette servitude, sont soumis obligatoirement pour avis au ministère des Sites de Paris, conformément à la législation en vigueur. Enfin, elle rappelle qu'elle est partie prenante du Plan Directeur pour l'Aménagement des Abords du canal du Midi, le PDAACM, qui est en soi un cahier des charges de recommandations urbaines, architecturales et paysagères à respecter.

On peut trouver des informations et des prescriptions architecturales et paysagères, certes sommaires, dans le dossier d'enquête, notamment pour les abords de la RD 813 au chapitre « Etude amendement Dupont », et dans le Règlement écrit. Ces prescriptions sont celles de l'architecte des Bâtiments de France-Midi Toulousain. Enfin, la commune ajoute que dans le cadre du développement dudit projet OAP n°1, elle s'appuie d'ores et déjà sur un bureau d'études environnementaliste avec des écologues.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il a pu voir la maquette d'aménagement de l'OAP n°1, maquette exposée au public dans le hall de la mairie de Castanet pendant toute la durée de l'enquête. Il suit le maître d'ouvrage dans la lecture de la réglementation des documents à fournir pour les OAP ; une OAP ne peut avoir la précision à la parcelle, voire à l'îlot près. Toutefois, les précisions apportées dans le mémoire en réponse sont très satisfaisantes.***

### 3.6 La mixité sociale.

Peu d'observations portent sur cette thématique, à part les PPA.

► Le SMEAT souhaite connaître de quelle manière les dispositions de mise en place des LLS du PLU arrêté vont pouvoir atteindre les objectifs du SCOT. Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage explique que sur les PC délivrés de 2013 à 2017, il en compte déjà 350. Et « *si on simule la nouvelle règle en termes de mixité sociale sur ces mêmes PC, on obtiendrait 553 LLS, soit 58%. Sur une perspective de 1200 logements à venir, après approbation du PLU, avec l'ancienne règle on obtiendrait 252 LLS, contre 398 avec la nouvelle règle du PLU révisé, auquel s'ajoute les 20% sur le projet de quartier Durable, soit environ 360 LLS* ».

En 2017, Castanet comptait 1.199 (source Préfecture 31) logements locatifs sociaux (LLS), et atteint un taux de 19,20%, alors que la loi SRU impose un taux de 20% sur la commune. Pour ce faire, et atteindre ce taux, Castanet a fait le choix de « *renforcer les seuils de déclenchement de la servitude de LLS sur les zones pouvant accueillir du logement collectif, soit sur les zones UA et UB* ».

Toujours selon le maître d'ouvrage, l'OAP n°1 qui est un projet global présente un taux de 20% de LLS, et 20% de logements à prix abordables pour l'accession à la propriété, soit 360 logements de chaque. « *Cette nouvelle réglementation doit permettre d'atteindre un taux avoisinant les 20,89% de LLS à l'horizon du PLU en cours de révision* », démontre-t-il. De plus, Castanet rajoute une nouvelle servitude de mixité sociale de 20% de logements à prix abordable pour l'accession à la propriété en zone UA et UB, pour être en conformité avec le PLH du SICOVAL.

► Le SICOVAL a émis une Réserve au projet de PLU : « *... sous Réserve d'intégrer une servitude d'au moins 20% de logements en accession à prix abordable* ». Castanet s'est prononcé favorablement à cette proposition, et dans son Mémoire en réponse, elle souhaite introduire une servitude de 20% de logements en accession à prix abordable sur l'ensemble des zones UA et UB (accueillant les logements collectifs), ainsi que dans l'OAP n°1, pour être en conformité avec le PLH (Cf. paragraphe précédent).

► Concernant les critiques émises par certains PPA sur la part de logement locatif social (LLS) à réaliser dans le nouveau quartier

durable, et sa traduction dans le règlement écrit, le commissaire enquêteur suit l'analyse du maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse, et s'en tient à l'article R.151-8 du code de l'Urbanisme qui ouvre la possibilité de concevoir des OAP avec des dispositions uniques en l'absence de prescriptions règlementaires dans le secteur en question.

Dans son Mémoire en réponse, Castanet introduit 2 tableaux pour information :

- Celui du seuil de déclenchement de la servitude des logements sociaux sur le PLU en vigueur et celui en cours de révision (en page 66) ;
- Et un tableau de simulation du nombre et la part de logements sociaux à venir (en page 67).

Le commissaire enquêteur n'a pas les moyens ni les informations pour contredire ou aller dans le sens du maître d'ouvrage. Il acte ces informations prospectives.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il prend en compte les démonstrations du maître d'ouvrage, et les 2 tableaux présents dans le Mémoire en réponse. Dont acte.***

### 3.7 La concertation.

Beaucoup d'observateurs ont contesté le chapitre de la concertation pour cette révision du PLU, allant jusqu'à dire qu'elle avait été « orchestrée » par le maître d'ouvrage, de façon à minimiser les problématiques, ou « à cacher » certains documents.

Le chapitre Concertation occupe une bonne place dans le dossier d'enquête, largement détaillée. Et pour répondre aux questions posées sur cette thématique, le commissaire enquêteur a repris le chapitre dans le dossier d'enquête, et a sollicité les lettres informatives adressées aux PPA.

Notamment, de nombreux observateurs, habitants la commune limitrophe Péchabou, mettent en doute la transparence de la mairie de Castanet-Tolosan concernant la révision générale du PLU et la concertation publique du projet de ZAC du nouveau quartier durable, et affirment « *n'avoir jamais été informés* ». Aussi, le commissaire enquêteur s'est fait remettre les copies des courriers adressés à la mairie de Péchabou, adressés en recommandé avec AR (n°1A 137 234 7011 1 ; n°1A 136 828 5874 6) : il ressort que ces courriers consultatifs sont restés sans réponse, sans observation, et par conséquent tacitement favorables. Ces copies figurent dans le Mémoire en réponse à la demande du commissaire enquêteur.

Plus généralement, la concertation concernant la révision du PLU a commencé en 2015, et le commissaire enquêteur invite les personnes qui auraient des doutes à reprendre page après page :

- Les réunions publiques ;
- Les expositions locales, affiches et maquettes ;
- Les articles dans La Dépêche du Midi ;
- Les articles dans le journal de Castanet-Tolosan ;
- Le bilan de la concertation préalable à l'arrêt du PLU, en date du 13/02/2018.

Le commissaire enquêteur est en capacité d'affirmer que la commune de Castanet est allée bien au-delà de ses obligations réglementaires.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il constate que la concertation effectuée pour la présente procédure a bien eu lieu, conformément à la Charte de concertation mise en place par le ministère de l'Aménagement du Territoire et de de l'Environnement en 1996.***

## **THEME 4 : LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET TRANSPORTS EN COMMUN**

### 4.1 Le futur boulevard urbain.

De nombreuses questions ont été posées, ou plus simplement des demandes d'information pour savoir quand le boulevard urbain verra le jour.

Cette question est peu évoquée dans le dossier d'enquête dans la mesure où le maître d'ouvrage rappelle que cette voie de circulation ne relève pas de sa compétence, mais de celle du Conseil Départemental 31, de Tisséo-SMTC et du SICOVAL, comme de la bonne volonté des propriétaires limitrophes.

Un rappel : la déviation ou le boulevard urbain contournant la commune de Castanet, est un projet porté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne depuis presque 50 ans... c'est peut-être pour cela que certains observateurs l'ont baptisée l'Arlésienne. En 2016, le Conseil Départemental a annoncé l'abandon total du projet. Or, rien n'a été fait pour éviter les communes d'Auzeville et Castanet... et aujourd'hui, un flux important de véhicules n'a d'autres choix que de remonter la RD 813 jusqu'à l'embranchement de la RD 79, pour pouvoir ensuite se diriger sur les communes d'Escalquens et Labège.

Le maître d'ouvrage rappelle dans son mémoire en réponse que l'artère principale de l'OAP n°1 (dit du nouveau quartier durable) doit permettre une liaison directe des RD 813 et 79, sans l'obligation de revenir dans le centre-ville de Castanet.

Aujourd'hui, et à titre indicatif, la réalisation de ce « fameux » boulevard urbain devrait pouvoir débuter vers 2020/2021, selon le maire de Castanet.

Plus généralement, les commissaires enquêteurs qui traitent les révisions des PLU des communes de Toulouse Métropole, et bien au-delà, depuis plus de 20 ans, regrettent la situation du trafic automobile de notre grande agglomération. Cette dernière possède un retard considérable en matière d'équipements et autres aménagements... alors que la démographie est galopante. Si les commissaires enquêteurs tenaient compte du surcroît de véhicules mis sur les routes dans les opérations de densifications urbaines, ils ne donneraient que des avis défavorables.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il retient que l'artère principale de l'OAP n°1 doit permettre une liaison directe des RD 813 et 79, sans l'obligation de revenir dans le centre-ville de Castanet-Tolosan.***

#### 4.2 Voiries routières : axes majeurs et cheminements annexes.

Les observations reçues pendant l'enquête permettent de relever qu'une augmentation « *exponentielle* » de la circulation automobile inquiète les habitants, de même que les questions sécuritaires inhérentes à plus de voitures sur les routes. Non seulement la population locale augmente (comme c'est d'ailleurs le cas dans toutes les communes de l'agglomération toulousaine), et Castanet a une position géographique qui en fait un point de passage imposé pour la desserte de nombreuses autres communes des coteaux et de la plaine, bien au-delà de Castanet, ou tout simplement pour se rendre à Toulouse.

A cette heure, le maillage routier local existant ne peut être modifié. Seule l'artère principale de l'OAP n°1 doit constituer une voie nouvelle pour la ville. Celle-ci doit se synchroniser avec le doublement de la RD 916 entre Belberaud et Labège.

Le Mémoire en réponse offre plusieurs constats et observations intéressantes pour la compréhension des problématiques routières dans ce secteur, faute d'avoir les leviers pour agir. En effet, le maître d'ouvrage rappelle que les voies de circulation majeures ne relèvent pas de sa compétence mais de celle du CD 31.

Toutefois, à cette heure, un travail est en cours entre les 3 partenaires et la ville de Castanet pour « redéfinir le profil des RD 813 et 79 ». Il ressort que ces voies doivent être recalibrées au niveau de la bande roulante, avec des aménagements ou réaménagements de trottoirs, d'espaces cyclo-pédestres dédiés et des aménagements spécifiques pour les transports en commun. Ces mêmes travaux sont déjà explicités dans le dossier d'enquête au titre des « modalités de développement des infrastructures de déplacements », pour l'OAP n°1 et l'OAP dédiée aux transports. Il ajoute encore les profils et plans desdits travaux sur ces mêmes voies.

Un constat : le désengorgement des flux de circulation doit obligatoirement en passer par la réalisation d'infrastructures de transports terrestres.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : des infrastructures de transports terrestres doivent accompagner la densification urbaine, à défaut de la prévoir, comme l'infléchissement des habitudes des personnes plus citoyennes (covoiturage, transports en commun, etc.)***

#### 4.3 Le projet de liaison au-dessus du canal du Midi.

Peu de questions ont porté sur le projet de liaison au-dessus du canal du Midi, à proximité du nouveau quartier durable. Bien que ne faisant pas partie de la future ZAC, Castanet affirme qu'un travail est en cours avec les VNF et le Conseil Départemental pour reprendre l'encorbellement du pont, sécuriser le passage des piétons et des vélo-cyclistes en réalisant un passage sous le pont (et non plus au-dessus).

Castanet annonce une nouvelle étude concernant la construction d'une passerelle cyclo-pédestre qui serait, elle, détachée de la circulation automobile.

#### ***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : dont acte.***

#### 4.4 Fermetures de 3 voies entre Castanet et Péchabou.

Ces fermetures dans le quartier du Cavalié, entre Castanet et Péchabou, inquiètent les habitants de Péchabou, certains le vivant comme une « grande injustice », au point d'avoir créé un collectif qui s'est exprimé pendant l'enquête publique.

La mairie de Castanet rappelle dans un premier temps que la règlementation en matière de circulation relève des pouvoirs de police du maire de la commune en question. Ce pouvoir affirme-t-il, il l'exerce afin de garantir « la salubrité, la tranquillité et la sécurité sur son territoire communal ». Il poursuit : « *Face à une circulation anormalement élevée et grandissante sur la rue du Cavalié, soit 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* ».

Après cette décision, et afin de ne pas déporter la circulation sur les 2 autres rues voisines du lotissement, le maire a condamné purement et simplement physiquement ces rues, les mettant en impasses. Et les opposants à cette décision font valoir le caractère intercommunal de la rue des Cavalié. Le service de la Préfecture, le Contrôle de la Légimité, a avancé l'impossibilité pour 2 communes riveraines de prendre des arrêtés municipaux contradictoires... ce qui est le cas.

En 2016, la municipalité de Péchabou a changé d'avis. L'OAP n°1 prévoit 2 voies perpendiculaires avec le chemin des Châlets pour capter les flux de circulation entrant côté Péchabou.

#### ***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il appartient aux habitants des communes de se prononcer.***

#### 4.5 Les modes « doux »

Ce thème intéresse les habitants, surtout ceux qui sont riverains du projet de nouveau quartier durable et du canal du Midi.

Le maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse rappelle que le territoire communal s'inscrit dans le Schéma Directeur cyclable du SICOVAL qui a fixé les orientations d'aménagement cyclo-pédestre afin de créer un maillage à l'échelle intercommunale.

Dans le dossier d'enquête, le public a pu trouver la cartographie de ce schéma directeur du SICOVAL, ainsi qu'une photographie des pistes cyclables existantes.

Le principe de continuité des itinéraires en mode doux est mis en exergue dans la mesure où les villes qui bordent le canal du Midi sont particulièrement concernées par ce mode de déplacement. Castanet l'invoque comme un enjeu majeur, et y porte une attention très spéciale. Ainsi, la poursuite du principe de perméabilité des îlots est maintenue ; elle sera développée lors des prochains projets urbains afin d'éviter les effets de coupure liés au bâti ou aux infrastructures de transports.

Une carte fait apparaître les emplacements réservés à des fins de relier les cheminements cyclo-pédestres existants, et finir de boucler les tracés des modes doux. Ces tracés ont une priorité ; ils visent à relier les accès les plus directs vers le centre-ville, les équipements publics (écoles et administrations) et les arrêts des transports en commun.

Concernant le nouveau quartier durable, on compte plus de 4 km de pistes cyclables : l'une va traverser le quartier d'Ouest en Est, en parallèle du boulevard urbain, reliant la RD 813 aux berges du canal du Midi, avec une piste piétonne et cyclable dédiée qui doit relier le parc de Rabaudy et le Nord du site. Le maître d'ouvrage ajoute que les voies routières seront pourvues de cheminements piétonniers.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : le dossier d'enquête et le Mémoire en réponse sont très satisfaisants.***

#### 4.6 Les projets de transports en commun.

Les observations ont révélé des inquiétudes par rapport au déficit d'infrastructures locales de transports en commun. Toutefois, la commune fait valoir qu'elle n'exerce pas la compétence Transports, qui relève du SMTC.

C'est clairement exprimé dans le dossier d'enquête, et ce à plusieurs reprises : l'un des principaux enjeux de Castanet est de « *promouvoir les mobilités douces, y compris les transports en commun* ». Et de fait, le nouveau PLU vise à renforcer le rôle du parking-relais, avec la création d'un pôle d'échanges multimodal qui servira de rabattement vers les modes lourds (le métro de Ramonville et le futur métro de Labège/La Cadène). Le maître d'ouvrage insiste sur cette « mutualisation des équipements » qui servira encore pour les besoins engendrés par la création de nouveaux commerces et bureaux dans ce secteur géographique.

Faute de mieux, la commune voit à long terme, et a un projet. Le transport en commun doit s'effectuer par une voie TCSP dédiée. L'objectif pour elle est la création d'une ligne en site propre pour fluidifier et garantir une qualité de transport pour l'utilisateur. Elle la voit au Nord de la coulée verte, en lien avec l'avenue Se Canto, pour faciliter l'intégration des lignes dans le schéma de desserte des bus de Tisséo. Cette ligne desservira le quartier de Rabaudy, le collège, et pourra même rejoindre la ligne 3 du métro.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage reprend des figures, des coupes et autres cartographies pour appuyer son propos. Le nouveau quartier durable pourra être alimenté par le Linéo 6 ou une nouvelle ligne de bus inscrite dans le Projet Mobilités 2020-2025-2030.

Ainsi, il espère que le quartier-durable Lauragais-Tolosan permettra le report modal, avec son outil et atout principal : le parking-relais de grande capacité et la ligne TCSP (transport en commun en site propre)..

Certes, les accès aux transports en commun ne sont pas du ressort de l' élu local ; toutefois, le SMTC devrait accéder aux demandes de Castanet-Tolosan. L'organisation des réseaux routiers et des stationnements est le « casse-tête » de tout élu.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il pense que l'OAP n°1 est une chance pour Castanet-Tolosan de résoudre non seulement ses problèmes de logements mais aussi de mobilités urbaines.***

## **THEME 5 : LE DECLASSEMENT DES PARCELLES BC 151 ET BC 212 EN ZONE UC**

Les 2 parcelles en questions, classées dans le PLU en vigueur ULv, sont inscrites dans la présente enquête en zone UC. Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place pour comprendre les motivations d'un tel engouement et une telle mobilisation.

Ces parcelles font partie prenante de la zone UC, et, au-delà de la route et de la butte enherbée, elles jouxtent le parc des Fontanelles. Jusque-là, elles ont été étonnamment épargnées par ce classement alors que la logique aurait voulu qu'elles soient urbanisées comme leurs voisines pour former un bloc urbain cohérent.

Un Collectif a vu le jour pour leur maintien en zone ULv. De nombreux observateurs se sont rendus aux permanences du commissaire enquêteur, plusieurs études pour le reclassement de ces 2 parcelles ont été remises pendant l'enquête, pétitions, etc. Les études fournies sont toutes intéressantes.

Dans le dossier d'enquête, le nouveau classement est justifié afin de valoriser ces parcelles qui sont la propriété de la commune. La collectivité a l'objectif d'y développer un service public de proximité ou un habitat intermédiaire en harmonie avec l'existant.

A priori, et après avoir fait le tour du secteur et avoir pesé les arguments de chacun, le commissaire enquêteur aurait bien vu un équipement public avec une fonctionnalité paysagère mixte, en cohérence avec les abords du parc des Fontanelles. En effet, lors de manifestations publiques importantes, 1 à 2 fois par an, cet espace –non prévu à cet effet- sert de parking pour les visiteurs. Et il reviendrait à la collectivité de faire aménager la traversée de la route en conséquence.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage, in fine, consent au maintien de ces parcelles en zone ULv, « *au regard de l'attachement des administrés à cet espace vert... notamment pour maintenir son utilité d'aire de stationnement résiduel lors de grands événements* ».

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il aurait préféré une cohérence urbaine avec un classement UC. Toutefois, il se range à la volonté municipale du maintien du classement ULv, à la condition que cet espace bénéficie d'un véritable aménagement dédié, fruit d'une concertation entre le Collectif et la municipalité.***

## THEME 6 : LES MODIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE

Cette procédure du PLU est, entre autres, l'objectif de réviser les règlements écrit et graphique de Castanet-Tolosan. En effet, ces documents sont des éléments « vivants » de la planification urbaine, et il n'a pas bougé depuis 2008.

La ville a fait le choix de densifier son centre urbain, comme les axes de circulation majeurs. Cela se traduit dans les 2 règlements par une réduction drastique des zones pouvant accueillir des collectifs, chiffres à l'appui dans le dossier d'enquête, et rappelés dans le mémoire en réponse. Désormais, la zone UC ne pourra plus accueillir d'immeubles collectif afin de corriger les formes urbaines très disparates dans certains secteurs.

Le maître d'ouvrage affirme sa volonté de remettre de la lisibilité dans l'espace urbain.

### 6.1 Mise à jour des règlements écrit et graphique.

► Le règlement écrit doit intégrer l'OAP pour le projet de nouveau quartier durable, conformément à l'article R.151-8, ouvrant la possibilité aux zones U et AU de concevoir des OAP.

► En zone A, la possibilité de construire sans raccordement au réseau doit être autorisée.

► En zone UN, UD et UL, l'assainissement non collectif avec raccordement à un futur réseau collectif ne doit pas être imposé.

► Dans les articles 1, des thèmes 2, les hauteurs et les implantations dérogeant à la règle pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sont autorisées.

► Les dispositions réglementaires des zones N et A au thème 1.2, doivent être complétées ainsi : « *dans le domaine public autoroutier, les ouvrages, constructions liées ou nécessaires aux services publics ou à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité (bassins, merlons...) ainsi que les affouillements et exhaussements de sols. Les dépôts de matériaux, les installations classées strictement liées à l'exploitation autoroutière* », comme cela est demandé par la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF.

► Dans les zones N et A, une servitude de recul sera mentionnée,

dans la mesure où l'autoroute traverse ces secteurs, et que des constructions autres que celles mentionnées à l'article L.1117-7 du code de l'Urbanisme sont autorisées.

► Réécriture du règlement de la zone UC, afin d'interdire les habitations collectives, en limitant le nombre de constructions par unité foncière. Dès lors que les circonstances le justifient, le règlement écrit du PLU permettant cette restriction ; à Castanet le nouveau PLU limite la construction à 2 logements par unité foncière.

► A la demande du SICOVAL, le règlement écrit de la zone UX en matière d'exigences de stationnement pour les véhicules électriques, doit stipuler que cette mesure s'applique uniquement aux places de stationnement nouvelles à créer. Et conformément aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la Construction et de l'Habitation, cette règle ne devra s'appliquer qu'aux nouvelles constructions.

► La généralisation des palettes couleurs et matériaux de l'architecte des Bâtiments de France sur la totalité du territoire communal.

► L'introduction d'un pourcentage élevé de places de stationnement bénéficiant de branchement électrique, en conformité avec le CCH.

► L'introduction de la règle de prospects par rapport aux limites séparatives plus importantes des zones UD et UN, afin de réhabiliter la nature de l'urbanisation existante à la suite de la suppression des tailles minimales de terrains par la loi ALUR.

► La construction de collectifs doit se concentrer sur les zones UA et UB.

► L'introduction d'un pourcentage des bâtiments devant consommer moins d'énergie qu'ils n'en produisent.

► Le règlement graphique doit faire apparaître les noms des principales routes départementales et les OAP.

► A la demande de la DDT, le règlement graphique doit intégrer les zones humides, bois et espèces à protéger, soit la Jacinthe de Rome et le Trèfle maritime, avec la prescription énoncée ci-après : *« espaces présentant un intérêt écologique à préserver selon les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme ».*

## 6.2 Limites séparatives en zone UN.

Les règles des limites séparatives, en fonction de la hauteur des constructions dans les zones UN du projet de règlement écrit ont été très discutées. Le maître d'ouvrage défend cette spécificité des caractéristiques du territoire local, la commune tient à maîtriser son développement urbain.

Dans son Mémoire en réponse, la commune maintient ce choix pour garantir une meilleure intégration paysagère et limiter l'impact sur le milieu naturel.

Avant la loi ALUR, il était imposé une surface minimale de terrain de 2.500 m<sup>2</sup>. Depuis, dans l'impossibilité d'appliquer une taille minimale de terrain, Castanet a subi le phénomène de division parcellaire, et les parcelles de 600 et 700 m<sup>2</sup> ne permettent plus de garder la typologie des secteurs concernés.

Dans le dossier d'enquête, le maître d'ouvrage démontre les effets « pervers » de cette loi qui, non seulement ne permet plus de maintenir le caractère des secteurs concernés, et pose de nombreux problèmes techniques à cet « allotissement » déguisé : les réseaux d'adduction d'eau potable et d'électricité ne répondent plus aux besoins des citoyens, obligeant la ville à revoir sa copie en la matière, à revoir les budgets d'équipements.

Le commissaire enquêteur connaît ce problème qui se répète et se généralise dans les communes qui n'ont pas pris les mesures réglementaires préalables pour enrayer ce phénomène.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : la réponse du maître d'ouvrage paraît compréhensible et satisfaisante.***

## 6.3 La hauteur des haies vives en zone UC.

La hauteur des haies vives en zone UC, soit au-delà de 5 mètres, ont fait l'objet de 4 ou 5 observations pendant l'enquête, et s'avère très pénalisante pour les toutes petites parcelles, générant dans 2 cas précis des situations de conflit de voisinage.

Ces mêmes observateurs ont demandé la limitation de ces haies vives, et le changement du règlement écrit local. Consulté à cette effet, le maître d'ouvrage rappelle dans son Mémoire en réponse la législation locale qui est conforme aux article 671 et 672 du code Civil.

Il apparait difficile pour la municipalité de revenir sur cet article ; toutefois, et dans un souci d'apaisement elle serait

favorable à « *introduire une hauteur maximale des haies vives dont l'épaisseur donne sur les limites séparatives* ». Elle produit une simulation de plantation pour les propriétaires afin qu'il gère mieux leurs espaces, et rappelle à bon escient les conditions du droit.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il souhaite que le maître d'ouvrage réalise une rédaction d'article avant le vote du PLU par le Conseil municipal.***

#### 6.4 Extension limitée en zone N.

En zone N, les constructions existantes voient leurs possibilités d'extension limitées. De nombreux observateurs se sentent contraints dans leur droit de jouissance de propriétaire et de leurs bâtis, moins bien traités que les autres.

Dans le dossier d'enquête, la commune de Castanet a renforcé son règlement écrit concernant la zone N. En effet, le classement N peut s'appliquer à des secteurs, même équipés, pour « *le caractère d'espace naturel* ».

La commune s'est fixée de lutter contre l'étalement urbain, le mitage de son territoire, la valorisation des espaces agricoles et naturels, etc. Même si dans le présent PLU elle s'engage fortement dans la densification urbaine, elle en fait de même avec la préservation de ses espaces naturels, répondant ainsi à l'un des axes du PADD. Elle souligne que la politique communale en la matière, est logique avec elle-même et suit toutes les grandes lois votées ces dernières années : SRU de 2000, les lois Grenelle 2009 et 2010, ALUR en 2014, etc. Cependant, le nécessaire besoin de développement a amené le législateur à créer toute une série d'exceptions à la restriction de constructibilité, conditionnées par la nécessaire préservation de l'activité agricole, des perspectives, des sites, des paysages, etc.

Par rapport au bâti existant, et bien qu'elles soient inconstructibles par principe, ces zones agricoles, naturelles ou forestières, doivent avoir la possibilité de continuer de « vivre ». Le code de l'Urbanisme (article L.151-12) prévoit la réalisation d'extensions ou d'annexes, dès lors qu'elles ne portent pas préjudice à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site. L'avis de la CDPENAF en conditionne la hauteur, l'emprise et la densité.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il suit le maître d'ouvrage dans l'application de la stricte réglementation.***

### 6.5 Classement d'immeubles en bâtis protégés.

Deux, voire 3, observations portent sur le classement de certains immeubles en « bâtis protégés et éléments de patrimoine à préserver », selon l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Interrogé, le maître d'ouvrage répond dans son Mémoire en réponse, que cette initiative est issue d'un travail collaboratif entre les services du SICOVAL et Castanet. Une liste de ces bâtiments a été établie et présentée aux PPA, dont la Direction des Affaires Culturelles (DRAC)... et la consultation n'a pas donné lieu à « d'avis contraire ». Il s'étonne encore de la situation paradoxale qui consiste que « *les habitants de Castanet aspirent à une homogénéité architecturale, et que les éléments patrimoniaux préexistants n'entraînent pas plus de considération* ».

Le commissaire enquêteur se joint au maître d'ouvrage, pour ajouter que ce classement ne signifie pas que ces bâtiments ne puissent pas être démolis. Et pour ce faire, l'autorisation préalable de l'architecte des Bâtiments de France est nécessaire.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il suit le maître d'ouvrage.***

## **THEME 7 : LA DEVALORISATION PARCELLAIRE**

De nombreux observateurs ont émis l'idée que la densification entreprise sur la commune, serait susceptible de dévaloriser leurs lots, en faisant baisser la valeur patrimoniale de leurs biens. Il est vrai que l'on peut penser que la construction de logements supplémentaires pourrait faire baisser le prix des biens.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage se lance dans une analyse, à savoir que la demande de logements explose sur la commune : Castanet compte 600 à 650 logements vendus/an, et que les maisons individuelles se font de plus en plus rares. Pour exemple : en 2016, le prix moyen d'une maison individuelle à Castanet s'élevait à 3.067,10€/m<sup>2</sup> ; en 2017, il est de 3.263,88€/m<sup>2</sup> ; en 2018 (jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2018), il est de 3.295,75€/m<sup>2</sup>.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : la mécanique classique pourrait laisser croire à une baisse des prix de l'immobilier; mais la demande est bien supérieure à l'offre.***

## THEME 8 : DES ERREURS MATERIELLES

### 8.1 Les parcelles BA 4 et 5 maintenues en zone A.

Les parcelles cadastrées BA 4 et BA 5 se trouvant en zone A du PLU en vigueur, ont changé de zonage dans le PLU en cours d'étude, elles sont mentionnées en zone UC. Cette erreur a été signalée par la Chambre d'Agriculture et le SMEAT.

La mairie de Castanet reconnaît l'erreur à la fois par courrier et dans son Mémoire en réponse.

***Elles seront corrigées dans le projet PLU en cours en conséquence, avant l'approbation par le Conseil municipal.***

### 8.2 La parcelle CI 76 et CI 74 en zone UC.

Là encore, une erreur matérielle a été faite sur le règlement graphique du PLU, sur les parcelles cadastrées CI 76 et CI 74 qui se trouvent sur le PLU en cours en zone A... alors que ces mêmes parcelles sont le support de permis de construire dans le Plu en vigueur (PC 031 113 17 C0016, délivré le 26/04/2017 ; et un PC 031 113 18 C0029, délivré le 13/08/2018).

La mairie de Castanet reconnaît l'erreur à la fois par courrier et dans son Mémoire en réponse.

***Elles seront corrigées dans le projet PLU en cours en conséquence, avant l'approbation par le Conseil municipal.***

## THEME 9 : DES CAS PARTICULIERS

### 9.1 Rue Marcel Langer.

Les habitants de cette rue se sont mobilisés, excédés des problèmes récurrents de circulation et de stationnement, empêchant les riverains d'accéder à leur propriété.

Le commissaire enquêteur s'y est rendu en cours d'enquête à la demande de 2 habitants, il avoue que cette rue est complexe. En effet, il a constaté que quelques véhicules sont garés sans trop de respect du code la route : voitures sur le trottoir, devant des entrées de garages, de jardin... toutefois, il ne sait pas si ce sont les propriétaires qui se garent devant ou pas !

Interrogé sur le projet de mettre la voie en sens unique avec sortie sur l'arrière, le maître d'ouvrage réfléchit et entrevoit les détails d'un tel chantier : création d'une voie bitumineuse dans un parc, calibrée la chaussée afin qu'elle réponde aux normes en vigueur (puisque'il y a création de voie), etc. Ceci dit, les démarches apparaissent compliquées, et très onéreuses.

La solution pourrait venir des riverains eux-mêmes, et non de 2 habitants.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il serait plus efficace que les riverains se réunissent, parlent entre eux, et réalisent un projet commun, qui pourra ensuite être proposé au service Urbanisme de Castanet.***

### 9.2 Déplacement de l'ER n°33.

Un propriétaire fait connaître que l'ER n°33, entre la rue des Prats Majous et l'avenue Barthélémy Salettes et Jean-Marie Manset (RD 79), pourrait être déplacé sur sa parcelle qui possède la configuration adéquate, afin d'épargner 3 autres.

Le maître d'ouvrage fait savoir que l'ER n°33 a été défini à des fins de cheminement cyclo-pédestre entre les voies précitées. Or, cet ER porte sur une autre parcelle BR 133, et les autres parcelles sont en décalage par rapport à la n°130, celle de ce propriétaire, cela entraînant une rupture de continuité du cheminement. Les parcelles BR 130 et 133 ne sont pas continues, et les parcelles BR 131 et 132 sont déjà occupées par une maison individuelle.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il suit le maître d'ouvrage.***

### 9.3 Parcelle BA 194 en zone UB, et classée en EBC.

Un propriétaire sollicite la possibilité de construire une maison sur la parcelle BA 194, en zone UB avec un classé EBC dessus. Le maître d'ouvrage fait savoir dans son Mémoire en réponse que se sont la DDT 31 et la Dreal qui ont tenu à la reprise des EBC Castanéens, tels qu'ils étaient dans le PLU en vigueur.

A cette heure, le code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout autres modes d'occupation des sols du classement en EBC.

***AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR : il suit l'avis du maître d'ouvrage.***

### 9.4 Rue Louis Labé.

Une propriétaire du quartier du Moulin en zone UD, possède sur sa propriété un arbre que « qualité remarquable », et le commissaire enquêteur a pu le constater de visu. Elle demande son classement. Pour ce faire, elle a constitué un dossier qu'elle doit remettre au service Urbanisme qui devrait instruire l'affaire.

Le maître d'ouvrage se prononce favorable à cette initiative.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il suit l'avis du maître d'ouvrage.***

### 9.5 Accompagnement de propriétaires.

Plusieurs propriétaires-résidents se trouvent inclus dans le périmètre du nouveau quartier durable, et veulent connaître les possibilités qui leur sont offertes par la municipalité de Castanet au cas où ils seraient obligés de « céder » leurs propriétés. Certains sont déjà allés voir le maire pour en parler, et aujourd'hui ils voudraient avoir des certitudes.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage apporte ces réponses :

- Soit les propriétaires souhaitent négocier la cession de leur propriété avec les potentiels aménageurs du site ;
- Soit à travers la cession de leurs propriétés, ils puissent acquérir un terrain et une maison équivalente à ce qu'ils possèdent déjà.

En outre, le maître d'ouvrage précise que les propriétaires qui

ne souhaitent pas vendre, pourront demeurer en dehors du projet prévu de ZAC. Sinon, le développement de nouveau quartier durable se fera selon la maîtrise foncière qui aura été constituée en son temps ; et qu'une Déclaration d'Utilité publique (DUP) doit être élaborée pour la réalisation des équipements publics.

Pour autant, le commissaire enquêteur recommande tout particulièrement à la mairie de Castanet de faciliter les démarches de certaines personnes, moins averties que d'autres, afin qu'elles soient aidées socialement dans leurs démarches.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il suit l'avis du maître d'ouvrage, et recommande un encadrement social de la part de la mairie de Castanet-Tolosan, pour certains propriétaires dans leurs démarches.***

9.6 EBC derrière la mairie.

Un observateur a constaté dans le dossier d'enquête la réduction de l'EBC derrière le parc de la mairie, et ne comprend pas cette nécessité. Le commissaire enquêteur n'a pas vu cette réduction d'EBC.

Interrogé à cette effet, le maître d'ouvrage confirme que l'EBC derrière la mairie de Castanet n'a pas été modifié dans le PLU en cours, par rapport au PLU en vigueur. Selon les cartes apportées dans le mémoire en réponse, il est fait état d'un espace (non soumis à EBC), qui correspond au parking existant. Une photographie (figure n°83) aérienne vient corroborer ces dires.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : la réponse est satisfaisante.***

9.7 EBC en zone UC.

Près de l'ER n°18, un EBC figure en pleine UC, alors que selon un observateur il s'agit de friches.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage affirme que la parcelle en question cadastrée BT 53, est classée en EBC pour les 68% de sa superficie ; il reste donc 2.028 m<sup>2</sup> qui peuvent faire l'objet d'un projet soumis à autorisation de construire. Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place et a constaté les dires des 2 parties.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : avis favorable.***

#### 9.8 ER n°4, en zone UAb.

L'ER n°4 en zone UAb pose un problème pour 2 propriétaires de parcelles mitoyennes dudit ER ; son maintien pourrait les gêner dans l'accession de leur propriété.

Le maître d'ouvrage pense que cet ER créé pour un cheminement cyclo-pédestre n'impactera pas les propriétaires.

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place, et compte tenu de l'aménagement doux prévu à cet endroit précis, n'aura pas de répercussion sur les accès des 2 propriétaires.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il suit l'avis du maître d'ouvrage auquel il recommande de veiller au respect des accès existants des 2 propriétés.***

#### 9.9 Rue du colonel Gendreau, au-dessus du cimetière.

Une propriétaire rue du colonel Gendreau (propriétaire des parcelles BA 62a, 62b et 63c) veut savoir si elle peut solliciter un PC afin que son fils puisse venir s'y installer.

Le Mémoire en réponse est favorable à cette demande, les parcelles BA 62 a et BA 62b sont en zone UC.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : Dont acte.***

#### 9.10 La demande de Réseau 31.

Réseau 31 est intervenu pour les ER n°28 et n°29, situés en zone agricole. Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire en réponse que ces ER sont prévus pour la construction de châteaux d'eau, et que s'agissant d'équipements publics, ces ouvrages peuvent être réalisés dans toutes les zones du PLU.

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il suit l'avis du maître d'ouvrage.***

#### 9.11 La parcelle BW 3.

La parcelle cadastrée BW 3, propriété de M. ROSICH, ne change pas de zonage dans le PLU en cours, il reprend celui en vigueur. Le maître d'ouvrage doit respecter le règlement de la zone N à Buffo Bent, et ne peut accepter de délivrer un PC.

Le commissaire enquêteur regrette que ce propriétaire se soit réveillé un peu tard dans l'obtention d'un PC...

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il suit l'avis du maître d'ouvrage.***

#### 9.12 La parcelle BV 13.

La parcelle cadastrée BV 13, propriété de M. HARAGA, ne change pas de zonage.

Mêmes commentaires de la part du maître d'ouvrage que dans la précédente observation.

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : il suit l'avis du maître d'ouvrage.**

#### 9.13 La zone A dans le parc de Rabaudy.

La conservation du parc de Rabaudy en zone ULv a surpris plus d'un observateur, dans la mesure où ce secteur est identifié au SCoT comme agricole à préserver. Dans ce vaste espace, une partie supporte encore une activité agricole, propriété de Mme LATAPIE.

Dans le PLU en cours, les élus de Castanet ont choisi de maintenir ce secteur en zone ULv, c'est-à-dire en zone de parc urbain aménagé pour plusieurs raisons :

- Qu'en 2017, le SCoT a identifié cette zone comme entièrement agricole, alors qu'il s'agissait en très grande partie du parc public de Rabaudy ;
- Que cette zone est classée ULv dans le PLU en vigueur ;
- Que la ville a un projet à moyen/long terme d'en faire une ferme pédagogique, soit un équipement public ;
- Que la ferme de Mme LATAPIE et les terrains autour sont à la disposition d'un agriculteur qui en assure l'entretien général ;
- Que dans le PLU en cours, Castanet fait passer ses surfaces agricoles de 44 ha environ à plus de 147 ha.

Après une étude attentive, entre les impératifs du SCoT, les avis des PPA et les projets communaux, le commissaire enquêteur n'est pas favorable au passage de tout le secteur en zone A, cela serait incohérent avec le projet d'aménagement du parc de Rabaudy, et des efforts entrepris depuis plusieurs années. Il préfère la solution intermédiaire : de laisser le parc de Rabaudy en zone ULv et la ferme de Mme LATAPIE et les terrains communaux autour en zone A.

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : Avec leur passage en zone A, ces parcelles constitueraient un îlot déconnecté de la réalité d'un ensemble qui se veut cohérent, avec un grand projet pédagogique à la clé pour Castanet-Tolosan. Il préfère la solution intermédiaire : laisser le parc de Rabaudy en zone ULv et la ferme de Mme LATAPIE et les terrains communaux autour en zone A.**



FAIT A MONTESQUIEU-VOLVESTRE, LE 5 DECEMBRE 2018



**Myriam de BALORRE**  
Commissaire enquêteur

