

Département de la Haute-Garonne  
Commune de Castanet-Tolosan

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**7.C(2)**

CONCLUSIONS DE MADAME  
LA COMMISSAIRE  
ENQUETRICE



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*

## **B/ CONCLUSIONS DE L'ENQUETE**

par **Myriam de Balorre**  
Commissaire enquêteur

DECEMBRE 2018

## Table des matières

<b><i>B/ CONCLUSIONS DE L'ENQUETE.....</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b>Préambule.....</b>	<b>4</b>
<b><i>1. Rappel de l'enquête.....</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>2. Avis du commissaire enquêteur.....</i></b>	<b><i>6</i></b>
<b>Thème 1 : l'urbanisation à Castanet-Tolosan.....</b>	<b>6</b>
1.1 La densité de l'urbanisation. ....	6
1.2 La pression foncière et l'agriculture.....	8
1.3 La compatibilité des documents d'urbanisme.....	9
<b>Thème 2 : les mesures environnementales.....</b>	<b>10</b>
2.1 L'accompagnement de la densification.....	10
2.2 Harmonisation de la forme urbaine. ....	11
2.3 La jacinthe de Rome. ....	12
<b>Thème 3 : les incidences du quartier-durable Lauragais-Tolosan.....</b>	<b>13</b>
3.1 Le périmètre du nouveau quartier-durable. ....	13
3.2 Les principes retenus d'entrées et de sorties du quartier.....	14
3.3 Le calendrier de phasages pour sa construction.....	15
3.4 Des mesures pour atténuer les nuisances des travaux.....	16
3.5 La réalité de ce nouveau quartier.....	17
3.6 La mixité sociale.....	19
3.7 La concertation.....	20
<b>Thème 4 : les infrastructures routières et transports en commun.....</b>	<b>21</b>
4.1 Le futur boulevard urbain.....	21
4.2 Voiries routières : axes majeurs et cheminements annexes.....	22
4.3 Le projet de liaison au-dessus du canal du Midi.....	23
4.4 Fermetures de 3 voies entre Castanet et Péchabou.....	23
4.5 Les modes « doux ».....	24
4.6 Les projets de transports en commun.....	25
<b>Thème 5 : le déclassement des parcelles BC 151 et 212 en zone UC.....</b>	<b>26</b>

<b>Thème 6 : les modifications des règlements écrit et graphique.....</b>	<b>27</b>
6.1 Mise à jour des règlements écrit et graphique.....	27
6.2 Limites séparatives en zone UN.....	29
6.3 La hauteur des haies vives en zone UC.....	30
6.4 Extension limitée en zone N.....	31
6.5 Classement d'immeubles en bâtis protégés.....	31
<b>Thème 7 : la dévalorisation parcellaire.....</b>	<b>32</b>
<b>Thème 8 : des erreurs matérielles.....</b>	<b>32</b>
8.1 Les parcelles BA 4 et 5 maintenues en zone A.....	32
8.2 La parcelle CI 76 et CI 74 en zone UC.....	33
<b>Thème 9 : des cas particuliers.....</b>	<b>33</b>
9.1 Rue Marcel Langé.....	33
9.2 Déplacement de l'ER n°33.....	33
9.3 Parcelle n°194 en zone UB, et classée en EBC.....	34
9.4 Rue Louis Labé.....	34
9.5 Accompagnement de propriétaires.....	34
9.6 EBC derrière la mairie.....	35
9.7 EBC en zone UC.....	35
9.8 ER n°4, en zone UAb.....	36
9.9 Rue du colonel Gendreau, au-dessus du cimetière.....	36
9.10 La demande de Réseau 31.....	36
9.11 La parcelle BW 3.....	36
9.12 La parcelle BV 13.....	37
9.13 La zone A dans le parc de Rabaudy.....	37
<b>3. Analyse bilancielle de la révision.....</b>	<b>38</b>
<b>4. Conclusions générales.....</b>	<b>42</b>

## **C / TABLE DES ANNEXES (autre document)**

- Annexe n°1 : L'arrêté de Monsieur le Maire
- Annexe n°2 : Le Certificat d'affichage de Castanet-Tolosan
- Annexe n°3 : Le Procès-Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur
- Annexe n°4 : Le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

## **B/ CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **Préambule**

La présente enquête s'est déroulée dans une excellente ambiance de travail avec la mairie de Castanet-Tolosan, Monsieur le Maire a mis le personnel de l'Urbanisme à la disposition du commissaire enquêteur dès que des problématiques le nécessitaient. Monsieur CAUMETTE, responsable du service Urbanisme, a facilité grandement le travail et les interrogations du commissaire enquêteur en recherche de réponses et de localisation. Une mention spéciale au personnel de l'accueil de la mairie : il a employé toute son énergie à canaliser de longues files d'attente, parfois nerveuses.

Deux, voire trois, observations ont remis en question la présente enquête, s'interrogeant sur sa légalité. Le commissaire enquêteur est en droit de dire dans les Conclusions :

- Qu'elle a été préparée dans le respect des règles en vigueur ;
- Que les différentes composantes du dossier ont été vérifiées préalablement à l'ouverture de la procédure par le commissaire enquêteur ;
- Que le maire de Castanet-Tolosan est habilité et fondé à faire la demande de mise en œuvre de ladite procédure après les délibérations du Conseil municipal ;

En conséquence, le commissaire enquêteur valide la légalité de la présente enquête qui a respecté tous les règlements en vigueur.

### **1. Rappel de l'enquête**

La présente enquête publique porte sur « *la révision du PLU de la commune de Castanet-Tolosan* ». Elle 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.

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), en date du 13 février 2018, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU soumis à la présente enquête publique.

*L'objectif de cette révision est de :*

- *Mettre en compatibilité le PLU et le faire correspondre aux exigences futures des documents supra-communaux ;*
- Faire évoluer les projets de Ville de Castanet, et plus particulièrement de nouvelles zones à urbaniser : 21,5 ha du secteur de la Maladie, avec la construction de 1.800 logements et activités, faisant l'objet d'une ZAC, et 3,98 ha du secteur de Vic-les-Graves, en extension de la zone d'activités existante, permettant le développement de la zone industrielle.

Pour ce faire, la procédure d'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du 2 septembre 2018 au 3 octobre 2018 inclus. Et les observations du public ont pu être directement présentées au commissaire enquêteur lors de 8 permanences :

- **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.**

## **2. Avis du commissaire enquêteur**

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

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

Castanet-Tolosan fait partie du SCoT de la grande agglomération toulousaine, entre première et deuxième couronne, identifiée dans le PLH (Programme Local d'Habitat) comme « *zone de ville intense* ». Elle bénéficie d'une forte croissance démographique et économique. Peu ou prou, elle comptabilise plus de 300 logements qui font l'objet de demandes de permis de construire par an. Elle est soumise à une forte pression.

A ce jour, le territoire communal de 822 ha, est couvert à 64% par l'urbanisation. Et Castanet met à l'ordre du jour dans son PLU des créations de développement urbain comme l'éco-quartier dans la zone géographique nommée La Maladie (21,5 ha) avec 1.800 logements. Beaucoup contestent cette densification de l'urbanisation, la trouvant même « illégitime ».

Dans le Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage avance avec ses arguments : 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. Avec force tableaux comparatifs et chiffrés, on apprend que la densité de logements au km<sup>2</sup> à Castanet est de 772, derrière, Ramonville sa voisine. De même, la densité d'habitants au km<sup>2</sup> est égale à 1 561.20 pour Castanet, et 2 140.70 pour Ramonville.

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 y est favorable, et précise qu'une étude plus fine a été réalisée dans toute la zone d'influence commerciale de l'aire urbaine toulousaine produite dans le Rapport de présentation (tome 2).

Le commissaire enquêteur 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 de la grande agglomération toulousaine.

Enfin, il sait que la qualité de vie dans une commune n'est pas le fait de sa densité uniquement, mais des fonctionnalités et des services inhérents à l'utilisation de l'espace. L'avenir se prépare, et Castanet ne peut ignorer qu'elle se trouve aux portes de Toulouse.

Le commissaire enquêteur pense qu'avec son projet de densification urbaine, la ville de Castanet-Tolosan est en cohérence avec ses homologues de la première et deuxième couronne, et du territoire du SICOVAL. Elle adapte son aire urbaine aux nécessités de la démographie galopante, en participant à l'effort de la Grande Agglomération Toulousaine (GAT).

***Avis Favorable.***

## 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. Les observations sur cette thématique marchent de pair avec la première thématique, les critiques étant les mêmes, s'adressant indirectement à la gestion municipale.

Le commissaire enquêteur a longuement analysé, entre autres, les avis des PPA et plus particulièrement ceux de la MRAe, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture. Il entend notamment les avis défavorables émis par ces 2 dernières institutions.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a apporté 4 pages entières de tableaux comparatifs et autres cartographies dignes d'intérêt, données disponibles sur des sites officiels départementaux. 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. Et 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* ».

Le commissaire enquêteur remarque qu'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. Il note aussi que dans le projet de PLU arrêté, la surface agricole était de 48,89 ha, et que le projet de PLU ne prévoit aucune artificialisation de surfaces agricoles supplémentaires. Il constate encore 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. Enfin, il retient que la consommation foncière de terrains nus par mandat municipal est la plus faible depuis 1971, soit 15,28% depuis 2001, alors qu'auparavant elle atteignait (par période chronologique) 26,27%, 15,51% et 23,41%.

Le commissaire enquêteur 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 solutions aux inquiétudes posées concernant la pression foncière, et des réponses satisfaisantes.

***Avis Favorable, avec Réserve (Cf. chap. Les Conclusions générales)***

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

► 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 commissaire enquêteur prend acte que Castanet, dans son mémoire aux PPA, signale qu'il s'agit d'une erreur matérielle sur le règlement graphique.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

► 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 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 favorable.***

► Concernant la réalisation d'un bilan de mobilisation de la consommation des pixels du SCoT depuis 2010 demandé par la DDT, le commissaire a trouvé les éléments dans le dossier d'enquête, et plus précisément dans le Rapport de présentation, ce dernier sera corrigé à la suite de l'évolution de l'OAP n°1.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

► Concernant la réalisation d'un bilan de mobilisation de la consommation des pixels du SCoT depuis 2010 demandé par la DDT, le commissaire la renvoie au Rapport de présentation. De même pour les pixels inscrits au SCoT sur le nouveau quartier durable, ce dernier signalé plus important que les 3 pixels mobilisés à ce jour. Le commissaire enquêteur suit le maître d'ouvrage dans sa démonstration convaincante du Mémoire en réponse. Des corrections doivent toutefois, y être apportées, le SMEAT, gestionnaire du SCoT, émettant un avis favorable.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

► Dans le dossier d'enquête, la compatibilité avec les documents supra-communaux n'est pas aboutie. Castanet acquiesce à cette observation, et s'engage à compléter ce chapitre ultérieurement. Le commissaire enquêteur prend acte.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

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

### **2.1 L'accompagnement de la densification.**

La dimension environnementale est très importante dans ce dossier compte tenu des enjeux. Les observateurs et les PPA n'ont pas manqué de mettre en avant les manques de cohérence, les contradictions dans la déclinaison opérationnelle des principes de protection de la trame verte et bleue, l'absence d'identification de secteurs forts en biodiversité, comme la non prise en compte de la zone humide, potentielle, etc. Il est néanmoins à relever que le Conseil Départemental a réalisé une étude spécifique sur les zones humides en 2018, a fait le constat d'aucune zone humide identifiée dans le périmètre du projet du quartier-durable. Le commissaire enquêteur pose alors la question pourquoi la DDT dans son avis demande la réalisation d'une nouvelle étude en 2019 ?

Dans cette thématique, le commissaire enquêteur est fortement gêné par ces études et ces avis aux résultats opposés. En effet, des 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 DDT31.

De plus, 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 31. Ainsi la bande tampon de 100 mètres inscrite dans le présent PLU est maintenue en zone N.

Dans son Mémoire en réponse, Castanet fait valoir des règles et mesures en faveur de la protection environnementale :

- 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 ;

- Resserrement des zones de densification ;
- Introduction des règles de places de stationnement avec branchements électriques ; etc.

Le commissaire enquêteur note l'engagement fort de Castanet concernant le chapitre des mesures environnementales. Elle s'est engagée à réaliser un diagnostic complémentaire sur les inventaires naturalistes qui permettra de statuer sur la fonctionnalité écologique sur le site de l'OAP n°1.

***Avis favorable, avec Réserves (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

## 2.2 Harmonisation de la forme urbaine.

L'hétérogénéité urbaine de Castanet-Tolosan a fait l'objet de nombreuses 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 se sont focalisées sur 2 points :

- 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 : sur l'avenue de Toulouse au Nord, et sur l'avenue du Lauragais au Sud, les façades des maisons se heurtent aux logements collectifs.
- 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.

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 ont obéi à un impératif altimétrique rigoureux, en fonction des sablières et autres co-visibilités, ainsi qu'en privilégiant les matériaux locaux.

Aujourd'hui, la commune est fière d'afficher une unité et une cohérence architecturale dans son cœur de ville ancien. 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.

Le maître d'ouvrage rappelle qu'à cette heure, sur les 1.800 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.

Le commissaire enquêteur a constaté que l'harmonisation des constructions reste une préoccupation forte pour les élus communaux, avec l'utilisation de la brique en terre cuite sur les bâtiments anciens et neufs ; il comprend est compliqué pour toute commune de rattraper l'hétérogénéité des formes urbaines, issues de temps où la construction était moins règlementée 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.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

### 2.3 La jacinthe de Rome.

Cette plante a fait l'objet de nombreuses observations et études, à juste titre puisqu'elle bénéficie d'une protection toute particulière comme cela est évoqué dans le dossier. Cette plante est signalée dans plusieurs rapports et témoignages, et figurerait dans la zone de l'OAP n°1. 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 ne peut trancher cette question dans la mesure où aucune preuve ne peut départager les parties et accréditer une version plutôt qu'une autre. Il 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, et 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 cette problématique.

Toutefois, dans son Mémoire en réponse, la commune se prononce favorablement à la modification de l'OAP n°1 de quartier durable. Elle accepte

de « *sanctuariser* » la zone de protection des espèces florales protégées et la zone humide, comme cela est demandé par plusieurs PPA. 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. Soit un total de 9 ha, classée en zone naturelle.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de Castanet de refaire une étude naturaliste à cet effet, et, surtout, de préserver les espaces susceptibles de contenir les espèces protégées dans l'OAP n°1. Si ces espèces sont confirmées, la parcelle BS n°61 doit faire l'objet d'évitement ou de compensation. A cette heure, plusieurs options sont étudiées dans le dossier, dans un souci d'apaisement.

***Avis favorable, avec Réserves (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

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

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

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

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.

Il 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 justifier 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. 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. La commune doit prendre ses responsabilités par rapport aux riverains englobés dans le projet.

***Avis favorable, avec Réserve et Recommandation (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

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

Le public et les PPA ont voulu 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. Pour plus de précision, le lecteur peut aller consulter le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage ou le dossier d'enquête qui reste visible dans le service d'Urbanisme uniquement.

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 réglementaire : avec des schémas d'aménagements, un texte explicatif et un document graphique.

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.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

### 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.

Quoiqu'il en soit, 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.

Le commissaire enquêteur sait que le calendrier prévisionnel d'un tel projet ne peut être connu de façon précise. Il le sera lors d'une prochaine enquête publique pour la création de la réalisation du projet de ZAC.

### ***Avis favorable.***

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

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 par Castanet-Tolosan.

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.

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. La population de Castanet peut d'ores et déjà s'informer.

La commune sait que tout chantier entre dans un cadre règlementaire très précis et fournis.

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.

Le commissaire enquêteur sait que les chantiers en milieu urbain sont très encadrés par la législation. Et qu'un chantier bien préparé est l'assurance d'une meilleure entente entre les partenaires et les usagers, et gage d'apaisement dans sa phase opérationnelle.

***Avis favorable.***

### 3.5 La réalité de ce nouveau quartier.

De nombreux observateurs ont reproché 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.

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* ».

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.

Toutefois, il affirme 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 au public ; 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., 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 plus de 8 pages. Les plus curieux trouveront les réponses à leurs questions.

Toutefois, 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.

Dans le dossier d'enquête, on a pu trouver des informations et des prescriptions architecturales et paysagères, certes sommaires, 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.

Le commissaire enquêteur signale qu'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 satisfaisantes. Le lecteur qui le souhaite peut aller consulter ces documents au service Urbanisme de Castanet-Tolosan.

### ***Avis favorable.***

#### 3.6 La mixité sociale.

► 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.

► 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 : elle va 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 la part de logement locatif social (LLS) à réaliser dans le nouveau quartier durable, et sa traduction dans le règlement écrit, le commissaire enquêteur acte 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 réglementaires dans le secteur en question.

Le commissaire enquêteur n'a pas les moyens ni les informations pour contredire ou aller dans le sens du maître d'ouvrage et de ces démonstrations chiffrées. Le commissaire enquêteur prend en compte les démonstrations du maître d'ouvrage, et les 2 tableaux présents dans le Mémoire en réponse.

### ***Avis favorable.***

#### 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.

De nombreux observateurs, habitants la commune limitrophe Péchabou, ont mis en doute la transparence de la mairie de Castanet concernant la révision générale du PLU et la concertation publique du projet de ZAC du nouveau quartier durable. 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. Dans le dossier d'enquête, le chapitre destiné à la Concertation est largement détaillé. 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 registre d'enquête du public ;
- Le bilan de la concertation préalable à l'arrêt du PLU, en date du 13/02/2018.

Le commissaire enquêteur 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. La commune de Castanet-Tolosan est allée bien au-delà de ses obligations réglementaires en la matière.

***Avis favorable.***

## **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.

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.

La déviation ou boulevard urbain contournant la commune de Castanet, est un projet porté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne depuis presque 50 ans... 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-Tolosan.

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. En la matière, la responsabilité des maires des communes n'est pas engagée directement dans le retard des infrastructures routières. Ils n'ont donc pas à être pénalisés dans l'aménagement de leur territoire.

Le commissaire enquêteur 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.

***Avis favorable.***

#### 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 qui inquiète les habitants. 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.

Le commissaire enquêteur sait que le désengorgement des flux de circulation passe par le développement des infrastructures de transports terrestres, et, aussi, par un infléchissement des habitudes des personnes plus citoyennes (covoiturage, transports en commun, etc.).

***Avis favorable.***

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

Bien que ne faisant pas partie de la future ZAC, le canal du Midi devrait faire l'objet d'un prochain chantier afin de reprendre l'encorbellement du pont, sécuriser le passage des piétons et des vélo-cyclistes. Le passage se fera sous le pont et non plus au-dessus, avec l'aide des VNF et du Conseil Départemental. Castanet annonce une nouvelle étude concernant la construction d'une passerelle cyclo-pédestre qui serait, elle, détachée de la circulation automobile.

Le commissaire enquêteur prend acte de ce projet qui ne dépend pas de la commune et de la présente procédure. Toutefois, la mairie de Castanet-Tolosan souhaite étudier un autre projet qui ne dépend pas de l'actuelle révision du PLU.

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

Concernant les fermetures des 3 voies dans le quartier du Cavalié, entre Castanet et Péchabou, la mairie de Castanet rappelle dans un premier temps que la réglementation en matière de circulation relève des pouvoirs de police du maire de la commune en question.

Après maintes péripéties entre les 2 communes, Castanet-Tolosan a fait réaliser un comptage, et constate le chiffre de 3.000 véhicules/jour ; la situation étant très pénible pour les riverains, la mairie de Castanet a « condamné » ces voies par arrêté municipal.

Les opposants à cette décision font valoir le caractère intercommunal de la rue des Cavalié. Consulté à cet effet, le service Préfectoral du Contrôle de la Légimité, avance l'impossibilité pour 2 communes riveraines de prendre des arrêtés municipaux contradictoires.

Dans l'avenir, l'OAP n°1 prévoit 2 voies perpendiculaires avec le chemin des Châlets qui pourraient capter les flux de circulation entrant côté Péchabou... Mais pour l'heure la situation est dans l'impasse.

Les élus de la commune de Péchabou qui ont eu la possibilité de se faire entendre dans la présente procédure, ne l'ont pas fait. Le commissaire enquêteur pense qu'il appartient aux habitants de Castanet-Tolosan de se prononcer lors d'une consultation directe dans cette affaire, la mairie de Castanet ayant usé de ses prérogatives. Dont acte.

***Avis favorable.***

#### 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.

Le commissaire enquêteur pense que les réponses sur la thématique des modes doux apportées par le maître d'ouvrage sont satisfaisantes.

***Avis favorable.***

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

Les inquiétudes par rapport au déficit d'infrastructures locales de transports en commun sont fortes, et la commune fait valoir qu'elle n'exerce pas la compétence Transports.

Dans le dossier d'enquête, les priorités de Castanet-Tolosan sont affichées : « *promouvoir les mobilités douces, y compris les transports en commun* ». 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 : le transport en commun doit s'effectuer par une voie dédiée TCSP. L'objectif 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.

Le nouveau quartier durable pourra -pourquoi pas - être alimenté par le Linéo 6 ou une nouvelle ligne de bus inscrite dans le Projet Mobilités 2020-2025-2030.

Le quartier Lauragais-Tolosan est d'un vaste enjeu pour ses habitants, avec son atout principal : le parking-relais de grande capacité et la ligne TCSP (transport en commun en site propre).

Certes, le commissaire enquêteur sait que 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 qui est « en urgence ».

Le commissaire enquêteur pense que l'OAP n°1 est une chance pour Castanet-Tolosan de résoudre non seulement ses problèmes de logements mais aussi (ou en partie) de mobilités urbaines.

***Avis favorable.***

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

Les 2 parcelles en questions, classées ULv dans le PLU en vigueur, sont inscrites dans la présente enquête en zone UC. Elles 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 afin d'y développer un service public de proximité ou un habitat intermédiaire en harmonie avec l'existant.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage consent au maintien de ces parcelles en zone ULv. Le Collectif et la municipalité pourrait travailler ensemble à la réalisation d'un espace multifonctionnel et paysager. Il revient à la collectivité de faire aménager la traversée de la route en conséquence pour des raisons de sécurité.

De son côté, 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. Le commissaire enquêteur 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.

***Avis favorable, avec Recommandation (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

## THEME 6 : LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Cette procédure du PLU est, entre autres, l'objectif de réviser les règlements écrit et graphique de Castanet-Tolosan ; ces documents n'ayant pas bougé depuis 2008. Le maître d'ouvrage affirme sa volonté de remettre de la lisibilité dans l'espace urbain. Les modifications demandées ou rajoutées apparaissent ci-après.

### 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.

Le commissaire enquêteur constate que c'est fait en page 154.

**Avis favorable.**

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

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de formuler une rédaction de l'article avant le vote du PLU par le Conseil municipal.

**Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).**

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

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de formuler une rédaction de l'article avant le vote du PLU par le Conseil municipal.

**Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).**

► 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.

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de formuler une rédaction de l'article avant le vote du PLU par le Conseil municipal.

**Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).**

► 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.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

► 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.

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de formuler une rédaction de l'article avant le vote du PLU par le Conseil municipal.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

► La 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 permet cette restriction. Le nouveau PLU doit limiter la construction à 2 logements par unité foncière.

Le commissaire enquêteur constate que c'est fait.

***Avis favorable.***

► 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.

Le commissaire enquêteur constate que c'est fait.

***Avis favorable.***

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

Le commissaire enquêteur constate que c'est fait.

***Avis favorable.***

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

Le commissaire enquêteur constate que c'est fait.

***Avis favorable.***

► 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 existe à la suite de la suppression des tailles minimales des terrains par la loi ALUR.

Le commissaire enquêteur constate que c'est fait.

***Avis favorable.***

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

Le commissaire enquêteur constate que c'est fait.

***Avis favorable.***

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

Le commissaire enquêteur constate que c'est fait.

***Avis favorable.***

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

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

► 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* ».

Une nouvelle étude est en cours depuis septembre 2018, les conclusions seront connues en septembre 2019.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

## 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 favorable.***

### 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 peu d'observations pendant l'enquête, toutefois elle s'avère très pénalisante pour les toutes petites parcelles, générant des situations de conflit de voisinage.

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 ; néanmoins, 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* ».

Le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage réalise une rédaction d'article avant le vote du PLU par le Conseil municipal.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

#### 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.

Dans le dossier d'enquête, la commune de Castanet a renforcé son règlement écrit concernant la zone N, le classement N peut s'appliquant 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, bien qu'elles soient inconstructibles par principe, ces zones agricoles, naturelles ou forestières, doivent avoir la possibilité de continuer de se développer. 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 des sites. L'avis de la CDPENAF est sollicité, et fixe la hauteur, l'emprise et la densité.

Le commissaire enquêteur suit le maître d'ouvrage dans l'application de la stricte réglementation.

#### ***Avis favorable.***

#### 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 être démolis. Et pour ce faire, l'autorisation préalable de l'architecte des Bâtiments de France est nécessaire.

Le commissaire enquêteur suit l'avis du maître d'ouvrage.

***Avis favorable.***

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

De nombreux observateurs pensent que, la densification communale, entraînerait la dévalorisation de la valeur patrimoniale de leurs lots.

Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage se lance dans une analyse, et souligne que la demande de logements explose : Castanet comptabilise 600 à 650 logements vendus/an, et 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>.

Le commissaire enquêteur pense que cette mécanique économique de baisse des prix ne s'applique pas dans ce cas précis ; en l'occurrence, la demande est bien supérieure à l'offre.

***Avis favorable.***

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

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

Les parcelles cadastrée 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.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

## 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 trouve 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.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

## 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.

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.

Le commissaire enquêteur pense qu'il serait plus efficace que les riverains réalisent un projet commun, qui pourra ensuite être proposé au service Urbanisme de Castanet-Tolosan.

***Avis défavorable.***

### 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 contiguës, et les parcelles BR 131 et 132 sont déjà occupées par une maison individuelle.

***Avis défavorable.***

#### 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. 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 défavorable.***

#### 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, et le commissaire enquêteur suit l'avis du maître d'ouvrage.

***Avis favorable.***

#### 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 bénéficient d'un accompagnement social particulier ;

Le commissaire enquêteur 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.

***Avis favorable, avec Recommandation (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

#### 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.

Le commissaire enquêteur trouve la réponse satisfaisante.

***Avis favorable.***

#### 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 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. Il suit l'avis du maître d'ouvrage auquel il recommande de veiller au respect des accès existants des 2 propriétés.

***Avis favorable, avec Recommandation (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

#### 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 62a et BA 62b sont en zone UC.

***Avis favorable.***

#### 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.

Le commissaire enquêteur suit l'avis du maître d'ouvrage.

***Avis défavorable.***

#### 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...il suit l'avis du maître d'ouvrage.

***Avis défavorable.***

#### 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 défavorable.***

#### 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.

Le commissaire enquêteur pense que si le passage en zone A était confirmé, 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. Le commissaire enquêteur 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.

***Avis favorable, avec Réserve (Cf. chapitre Les Conclusions générales).***

### **3. ANALYSE BILANCIELLE DE LA REVISION DU PLU**

La densité du dossier, la masse des observations collectées pendant l'enquête, les enjeux inhérents à cette révision du PLU, le traitement et l'analyse des informations, ont nécessité in fine de réaliser une démarche d'objectivation des nombreux et différents arguments. Dans cette analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a le souci de mettre en avant les inconvénients et les avantages du nouveau PLU.

#### 3.1 Les inconvénients du projet.

**-Acceptabilité du projet de densification communale** : la densification de la ville de Castanet-Tolosan est mal vécue par certains administrés, notamment les habitants de longue date qui ont connu une ville périurbaine, voire rurale pour les plus anciens. Ils ne reconnaissent pas leur ville.

**- L'articulation avec les équipements publics** : la densification et l'apport de nouvelle population peut amener à terme une saturation des équipements publics.

**-La jacinthe de Rome** : selon 2 études, une station de jacinthe de Rome serait détruite, sur la parcelle BS 61 de 0.43 ha, soit 1,2 % du site du projet de nouveau quartier Lauragais-Tolosan (le commissaire enquêteur emploie le conditionnel dans la mesure où d'autres études démontrent le contraire).

**-Le quartier durable Lauragais-Tolosan** : l'artificialisation de plus de 20 ha, non encore bâti, non loin du canal du Midi, toutefois cet espace est prévu par le SCoT à l'urbanisation. De plus, 16 habitations existantes font partie du périmètre de la future ZAC.

**-Le Rapport de présentation** du dossier d'enquête est incomplet concernant certains chapitres : agricole, eaux potables et usées pour les OAP, inventaires naturalistes, mesures de gestion conservatrices des espèces florales dans OAP n°1.

**-L'espace agricole** : beaucoup regrettent la diminution des terres agricoles... C'est une lecture erronée du projet de révision du PLU (Cf. paragraphe suivant « Les avantages du projet »).

**- Le boulevard urbain du projet de quartier durable** : le trafic routier sera supporté en partie par la nouvelle artère du quartier durable, faute de projets portés par le CD 31.

**- Les axes majeurs et les cheminements annexes** : il n'est pas possible aujourd'hui de modifier le maillage routiers existant du territoire communal (RD 813, 79, 95A, etc.). A cette heure, le Conseil Départemental 31 ne possède aucun projet pour aider ce secteur géographique à régler ses problèmes de

trafic routier.

**-Les effets sur l'environnement** : beaucoup de recommandations ont été faites par l'Autorité environnementale (AE)... et la compatibilité du projet de quartier-durable à Castanet-Tolosan avec les abords du canal du Midi, dépend de la qualité des réponses apportées par le maître d'ouvrage.

### 3.2 Les avantages du projet.

**-Castanet-Tolosan « ville intense »** : la commune est identifiée au SCoT GAT et au PLH comme étant en « *ville intense* » ; elle participe par-là à l'accueil d'une partie des 17.700 nouveaux arrivants annuel moyen sur l'agglomération toulousaine. Toutefois, en comparaison des communes de 1<sup>er</sup> couronne toulousaine, elle est l'une des moins denses. Ce projet de PLU préserve 40 % du territoire communal en zones non artificialisées. Par là-même, elle s'inscrit dans la politique nationale de lutte contre l'étalement urbain et le mitage des territoires.

**- La compatibilité du PLU avec le SCoT et l'articulation avec les équipements publics** : la révision du PLU tel que présenté chiffres à l'appui, rentre dans les prescriptions du SCoT GAT. Le SMEAT, gestionnaire du SCoT, a rendu un avis favorable au projet de PLU. Castanet-Tolosan a fait un travail de prospectives sur la démographie et sur les équipements publics communaux jusqu'en 2042. A ce jour, le taux de mobilisation des équipements communaux par les habitants de Castanet est de l'ordre de 50 %.

**-Places de stationnement avec branchement électrique** : Le règlement écrit introduit des règles de places de stationnement devant bénéficier d'un branchement électrique (jusqu'à 75 %), favorisant ainsi les véhicules propres, la qualité de l'air et la réduction des gaz à effet de serre, source principale du réchauffement climatique.

**-Réduction de l'empreinte énergétique et carbone** : La commune veut réduire l'empreinte énergétique et carbone du futur quartier durable ; et, dans un souci d'intégration paysagère, elle souhaite créer une coulée verte centrale structurante qui participe à la mise en scène du canal du Midi depuis les coteaux Ouest.

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

**-La jacinthe de Rome et le trèfle maritime** : selon le principe de précaution, les espèces florales Trèfle maritime sont entièrement évitées par le projet de

PLU. Concernant la jacinthe de Rome, le projet permet de préserver et de protéger l'intégralité des stations potentiellement présentes au Nord de la RD 79, soit 20.247 m<sup>2</sup>, auquel s'ajoute une zone de protection périphérique supplémentaire de 6 ha au Nord de la RD 79, aux abords du canal du Midi. Concernant la potentielle station de jacinthe de Rome au Sud de la RD 79 d'environ 4.312 m<sup>2</sup>, elle ne peut être évitée, et fera l'objet comme la législation le permet d'une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale unique.

Toujours selon le principe de précaution et à ses frais, Castanet-Tolosan va mandater un 4<sup>ème</sup> bureau d'études pour refaire une 5<sup>ème</sup> campagne d'investigation environnementale concernant la jacinthe de Rome.

**-Préservation des espaces naturels** : pour une meilleure acceptabilité du projet, la commune propose une préservation accrue des espaces naturels et agricoles, et par l'aménagement de parcs urbains sur tout son territoire. Dans le règlement écrit des zones UAa (hyper centre), une partie proportionnelle d'espaces verts devra être aménagée obligatoirement, alors que 0% sur le PLU actuel. Le zonage UB périphérique disparaît quasiment afin de resserrer les zones de densifications avec l'offre des services publics. Face au canal du Midi, l'aménagement en parc linéaire doit permettre une valorisation de la trame végétale et architecturale du canal, sur une largeur minimale de 100 mètres, la zone est classée N au nouveau PLU.

**-Le quartier durable Lauragais-Tolosan** : les besoins en logements sont une évidence tant à l'échelle communale que dans le SICOVAL et dans Toulouse Métropole. Avec ce nouveau quartier durable, Castanet-Tolosan, participe à l'effort d'accueil des milliers de nouveaux habitants qui arrivent chaque année dans la Grande Agglomération Toulousaine. Ce projet se situe au même titre que ceux de Croix du Sud à Cornebarrieu, Las Fonses-Bois Vieux à Villeneuve-Tolosane, Laubis à Seilh, Piquepeyre à Fenouillet, etc. Et dans la zone du SICOVAL, le quartier durable Lauragais-Tolosan se place comme ceux de la ZAC Pont-de-Bois à Auzeville, de Buchens à Ramonville, d'En Turet à Ayguevives, la ZAC de Bourdette à Montlaur, et à une échelle moindre Enova Labège-Toulouse, etc.

**-L'espace agricole** : à la suite des observations de la Chambre d'Agriculture, la zone agricole doit représenter dans le nouveau projet de PLU 147,77 ha, alors que dans le projet de PLU arrêté, la surface agricole est actuellement de 48,89 ha. Le présent projet ne prévoit aucune artificialisation de surfaces agricoles supplémentaires.

**-La mixité sociale** : l'abaissement des seuils de déclenchement de la servitude de mixité sociale, doit permettre à Castanet-Tolosan d'atteindre les

20 % de logements locatifs sociaux imposés par la loi SRU. Ces nouveaux seuils devraient dépasser les 20.89 % environ de LLS au terme des objectifs du projet de PLU. Sur ces 20 % de LLS, devrait s'ajouter une servitude de 20 % de logements à prix abordable pour l'accès à la propriété.

- **Le boulevard urbain du projet quartier durable** : le trafic routier ne sera plus supporté uniquement par la RD 813 en centre-ville de Castanet-Tolosan, mais aussi en partie par ce nouveau boulevard urbain. Cette artère principale doit permettre une liaison directe RD 813 / RD 79 sans devoir revenir en centre-ville. Ces 2 routes subissent aujourd'hui un trafic de transit du Sud SICOVAL vers l'agglomération toulousaine. Seule cette voie de quartier durable constitue un boulevard nouveau à l'échelle de Castanet-Tolosan, qui doit se synchroniser avec le doublement de la RD 916 entre Belberaud et Labège. Ce boulevard urbain représente une alternative dans la mobilité locale.

-**Un projet de développement** : Castanet-Tolosan trouve dans la création du quartier durable Lauragais-Tolosan des raisons de développement dans une perspective à moyen terme, tant sur les plans social qu'économique. Et sa non-réalisation peut faire craindre un déclassement de Castanet-Tolosan par rapport aux projets de ses homologues.

-**Les modes « doux »** : le maillage des modes « doux » est poursuivi et développé dans la révision du PLU pour éviter les effets de coupures. Leurs tracés, soit plus de 4 km de pistes aménagées sur le quartier-durable, sont définis de manière à faciliter les accès les plus directs au centre-ville, les équipements publics, les arrêts de transports en commun.

-**La mise en compatibilité de son Règlement** : cette révision est l'occasion pour la commune de mettre ses documents d'urbanisme en adéquation avec l'évolution des règlements nationaux.

-**Modification des règlements pour une meilleure maîtrise de l'urbanisme** : plusieurs règlements ont été réécrits dans cette révision afin d'accompagner le développement de l'urbanisation, préserver et renforcer les espaces verts et les espaces remarquables, et développer la vie économique, en accord avec son PADD.

#### **4. CONCLUSIONS GENERALES**

- **Considérant** la demande d'enquête publique par Monsieur le Maire de Castanet-Tolosan tout à fait légitime ;
- **Considérant** le présent dossier d'enquête conforme à la réglementation en vigueur tant dans sa constitution que dans sa lisibilité ;
- **Considérant** le parfait déroulement de la présente enquête, la publicité et la concertation effectuée, en conformité avec l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 13 avril 2018, et visé en Préfecture le 19/04/2018 ;
- **Considérant** toutes les observations reçues, orales et écrites, tous les courriers et courriels, et les pétitions, comme tous les documents informatifs produits par la commune de Castanet-Tolosan ;
- **Considérant** toutes les visites effectuées par le commissaire enquêteur, sur le terrain, et les nombreuses constatations qui en résultent ;
- **Considérant** le mémoire réalisé par la commune de Castanet-Tolosan à destination des Personnes Publiques Associées, et des engagements pris par le maître d'ouvrage dans celui-ci, en date de 2 juillet 2018 ;
- **Considérant** la réalité sociale, géographique, environnementale, économique et urbaine de Castanet-Tolosan, et les enjeux pour ses habitants, pour le SICOVAL et, plus généralement, pour la grande agglomération toulousaine (GAT) ;
- **Considérant** le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage en date du 20 octobre 2018, valant prise en compte et engagements de la part de la commune de Castanet-Tolosan, au même titre que le dossier d'enquête ;
- **Considérant** que le secteur de nouveau quartier-durable à Castanet-Tolosan, est inscrit au SCoT comme une zone d'extension et d'intensification urbaine ;
- **Considérant** la courbe des chiffres des habitants de Toulouse Métropole depuis 15 ans, et des nécessités de cette démographie galopante, les projets de Castanet-Tolosan participent à l'effort d'accueil des nouveaux résidents de la grande agglomération toulousaine (GAT) ;
- **Attendu** que les 32 réserves émises par le commissaire enquêteur ci-après

sont toutes « levables » et qu'un avis défavorable reviendrait à pénaliser injustement un projet qui se veut audacieux et cohérent dans le temps, avec un gain socio-économique certain pour la collectivité ;

▫ **Attendu** que les nombreux avantages inhérents au nouveau PLU de Castanet-Tolosan sont bien supérieurs aux inconvénients tels que proposés dans les Conclusions au chapitre de « Analyse bilancielle de la révision du PLU » ;

*En conséquence de ce qui précède :*

***A l'issue de l'enquête publique conduite du 3 septembre 2018 au 3 octobre 2018, après une étude approfondie, et en toute indépendance, le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du nouveau Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castanet-Tolosan, assorti de 32 RESERVES et 3 RECOMMANDATIONS, telles que formulées ci-après :***

**RESERVES = 32.**

1. Que le dossier d'enquête fasse l'objet d'ajouts et autres modifications indiqués ci-dessous :
  - 1.1 Que les informations concernant le réseau d'eau potable et des eaux usées dans les espaces soumis aux OAP, doivent figurer au chapitre justification du Rapport de présentation.
  - 1.2 Que dans le Rapport de présentation, le nom du service responsable du réseau de transport d'électricité soit modifié et qu'apparaisse : RTE-Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées- 87 rue Jean Gayral-31200 Toulouse.
  - 1.3 Que le maître d'ouvrage fasse réaliser un diagnostic complémentaire sur les inventaires naturalistes -faune et flore- qui permettra de statuer, entre autres, sur la fonctionnalité écologique sur le site de l'OAP n°1, document qui figurera dans le Rapport de présentation. Il demande que ce nouveau rapport soit suivi d'un constat d'huissier pour justifier ou non de la présence de la Jacinthe de Rome.
  - 1.4 Que le tableau du bilan de mobilisation de la consommation des pixels du SCoT depuis 2010, soit corrigé en raison de l'évolution du projet de l'OAP

n°1.

- 1.5 Que des mesures de gestion conservatrices des espèces florales soient intégrées dans OAP n°1 pour favoriser l'évitement des espèces protégées.
- 1.6 Que la commune corrige la page 28 du PADD afin de tenir compte des espaces agricoles protégés au SCoT.
- 1.7 Qu'un indicateur soit ajouté au chapitre « OAP » concernant les zones humides et les espaces à préserver pour l'OAP n°1.
- 1.8 Que le Résumé non technique qui figure à la fin du 4<sup>ème</sup> tome du Rapport de présentation, soit fortement amélioré tant dans sa formulation que dans sa position (en général, il se place devant le Rapport de présentation).
- 1.9 Que des prescriptions en matière de traitement paysager soient ajoutées au chapitre OAP, sur la base des propositions de la fiche n°9.

2. Que les Annexes du PLU fassent l'objet d'ajouts et autres modifications indiqués ci-dessous :

- 2.1 Que dans la liste des servitudes et du plan, le nom du service responsable du réseau de transport d'électricité soit modifié et qu'apparaisse : RTE-Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées- 87 rue Jean Gayral-31200 Toulouse.
- 2.2 Que dans la liste des servitudes et du plan, le nom du service responsable gestionnaire de la servitude PT2 et T5 soit modifié et qu'apparaisse : SNIA pôle de Bordeaux-BP 60284- 33697 Mérignac cedex.
- 2.3 Que la servitude T7 soit rajoutée dans la légende du règlement graphique.
- 2.4 Que les ER n°8 et n°23 soient supprimés.

3. Que le règlement écrit fasse l'objet d'ajouts ou autres modifications :

- 3.1 Qu'en zone A, la possibilité de construire sans raccordement au réseau puisse être autorisée.

- 3.2 Qu'en zone UN, UD et UL, l'assainissement non collectif avec raccordement à un futur réseau collectif ne doit pas être imposé.
- 3.3 Que 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, soient autorisées.
- 3.4 Qu'en zones N et A au thème 1.2, les dispositions réglementaires soient 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* ».
- 3.5 Que dans les zones N et A, une servitude de recul soit 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.
- 3.6 Que figure la proposition d'intégrer une servitude d'au moins 20% de logements en accession à prix abordable, dans les zones UA et UB (accueillant les logements collectifs), ainsi que dans l'OAP n°1 La Maladie, en conformité au PLH du SICOVAL.
- 3.7 Que le règlement dans 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.
- 3.8 Que la liste et plan des Servitudes d'Utilité Publique, soient conformes à l'avis de DGAC et de celui du RTE.
- 3.9 Que les différents articles dans le Règlement écrit, soient modifiés ou réajustés, à l'exception des thèmes A3-2 c) et A3-2 d), conformément aux observations effectuées par la Chambre d'Agriculture, telles que cela a été admis par la commune, en pages 66 et 67.
- 3.10 Que la surface de plancher maximale des habitations existantes ou en extension, soit fixée à 200 m<sup>2</sup> en zone A et N.



- Que la mairie de Castanet-Tolosan facilite les démarches de certaines personnes, moins averties que d'autres, afin qu'elles bénéficient d'un accompagnement social particulier.
- Que lors de la réalisation du cheminement cyclo-pédestre, les accès des 2 propriétés mitoyennes de l'ER n°4 soient restitués comme à leur origine.

En conséquence :

Le commissaire enquêteur remet le Rapport d'analyse et les Conclusions d'enquête en double exemplaire à Monsieur le maire de Castanet-Tolosan, et un exemplaire au Président du Tribunal Administratif de Toulouse.



FAIT A MONTESQUIEU-VOLVESTRE, LE 5 DECEMBRE 2018



**Myriam de Balorre**  
Commissaire enquêteur

