

PLU DE CASTELNAU D'ESTRETEFONDS

Révision allégée n°4 du Plan Local
d'Urbanisme

**// Notice explicative valant
rapport de présentation**

Cachet et visas :

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal approuvant la
révision allégée n°4
en date du : 20/01/2022

SOMMAIRE

// CONTEXTE ET OBJET de la procédure de révision allégée du PLU de CASTELNAU D'ESTRETEFOND.....	4
Contexte //	4
Objet //	7
// Exposé du projet	8
Evolution du document d'urbanisme //	8
1// Modifications apportées au zonage.....	8
→ Reclassement des parcelles AE n°15, 16 et 17 de la zone Ai en zone UE.....	8
→ Ajout d'un nouvel emplacement réservé n°29 pour permettre l'aménagement d'un giratoire	10
2// Modifications apportées au règlement écrit.....	14
3// Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	17
// Conclusions sur les modifications apportées par la révision allégée du PLU de Castelnau d'Estrétefonds.....	23
Compatibilité des dispositions de mise en œuvre //	23
• Respect de l'article L153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme	23
• Respect des normes, plans et schémas supérieurs.....	23
• Respect des principes du développement durable des territoires	24
• Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle.....	24
Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages //	25
• Respect du principe de protection et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	25
// Déroulement de la procédure de la révision allégée n°4 du PLU de Castelnau d'Estrétefonds.....	27

// CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU DE CASTELNAU D'ESTRETEFOND

Contexte //

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau d'Estrétefonds a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 mars 2014. A la suite, le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une modification approuvée le 16 avril 2015 afin de mettre à jour le document d'urbanisme avec la loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- Une modification approuvée le 12 mars 2019 pour corriger des erreurs matérielles présentes dans le règlement écrit et le document graphique, modifier certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et réaliser un projet d'aménagement à vocation économique entre la RD 820 et la gare ;
- Trois révisions allégées approuvées depuis le 20 mars 2019 pour permettre une future extension du cimetière communal, une mise à jour de classement de parcelles.

Devant l'augmentation continue de la population et des effectifs scolarisés en collège du second degré dans le Nord Toulousain, et singulièrement dans le secteur du Frontonnais, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne porte un projet de réalisation d'un nouvel établissement d'enseignement scolaire permettant d'accueillir dans de bonnes conditions l'ensemble des élèves scolarisés et d'éviter une saturation des équipements avoisinants (situés sur Fronton, Saint-Jory ou Gratentour notamment). S'inscrivant dans le cadre du programme prévisionnel d'investissement dans les collèges du conseil départemental pour la période 2022-2024 (programme prévoit la construction de plusieurs nouveaux collèges), ce futur collège devra permettre de délester en priorité le collège Alain Savary à Fronton qui atteindra à moyen terme sa limite de capacité. Il participera à assurer un rééquilibrage démographique des collèges de cette zone géographique, notamment Albert Camus à Villemur-sur-Tarn, Simone Veil à Saint-Jory, Claude Cornac à Gratentour, en pleine expansion démographique.

En cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avec la volonté de conforter le pôle d'équipements d'intérêt collectif et services publics intégrant le groupe scolaire du Fondada, la commune de Castelnau d'Estrétefonds a proposé un terrain idéalement situé pour accueillir ce futur équipement.

Plusieurs communes ont fait part de leur candidature pour accueillir le futur collège : Saint-Alban, Saint-Sauveur et Castelnau-d'Estrétefonds. Considérant que le choix de la commune d'implantation doit tenir compte d'éléments techniques : disponibilité et caractéristiques du terrain, notamment en termes de maîtrise foncière et de droit de l'urbanisme, accessibilité, équipements sportifs à proximité, faisabilité de la future sectorisation, nombre de collégiens domiciliées sur la commune d'implantation, etc. Une étude multicritère a été menée afin de choisir la commune d'implantation répondant au mieux à l'intérêt général.

Saint-Alban	Saint-Sauveur	Castelnau d'Estrétefonds
Disponibilités foncières	Disponibilités foncières	Disponibilités foncières
Constructibilité (Surface, PLU, servitudes)	Constructibilité (Surface, PLU, servitudes)	Constructibilité (Surface, PLU, servitudes)
Situation géographique et environnement	Situation géographique et environnement	Situation géographique et environnement
Réseaux	Réseaux	Réseaux
Accès desserte	Accès desserte	Accès desserte
Proximité équipements sportifs	Proximité équipements sportifs	Proximité équipements sportifs
Sectorisation - démographie	Sectorisation - démographie	Sectorisation - démographie
Collégiens domiciliés sur la commune	Collégiens domiciliés sur la commune	Collégiens domiciliés sur la commune

Résultats de l'analyse multicritères issus du Rapport de la Commission permanente du CD 31

- Le terrain proposé par la commune de Saint-Alban n'est pas propriété de la commune. Il n'est pas totalement constructible et est coupé en deux par une route. La voirie communale pour accéder au terrain est à réaménager en totalité. Les mesures de sectorisation seront plus complexes à mettre en œuvre pour équilibrer les effectifs des collèges du nord. Toutefois un projet de création d'un gymnase est acté par la commune de Saint-Alban.
- Le terrain proposé par la commune de Saint-Sauveur est situé sur la zone de tension démographique. Il n'y a pas de gymnase sur la commune de Saint-Sauveur. Les mesures de sectorisation seront plus complexes à mettre en œuvre pour équilibrer les effectifs des collèges du nord avec notamment une option visant à sectoriser intra-muros la commune de Castelnau-d'Estrétefonds afin d'équilibrer les effectifs de la zone. 80 collégiens seulement habitent la commune de Saint-Sauveur.
- Le terrain proposé par la commune de Castelnau-d'Estrétefonds est situé sur un secteur permettant à la fois de délester et de rééquilibrer les collèges de Fronton, Villemur-sur-Tarn, Saint-Jory et Gratentour. 400 collégiens habitent la commune de Castelnau-d'Estrétefonds et accéderaient ainsi à un collège de proximité. Il ne resterait qu'à réaliser une révision allégée du PLU.

Compte-tenu de l'analyse multicritère et afin que ce collège puisse être livré à la rentrée scolaire 2024, il a été proposé de retenir la candidature de la commune de Castelnau-d'Estrétefonds qui apporte la meilleure réponse aux besoins d'implantation du collège du nord du département. Cette localisation a également reçu un avis favorable du Conseil Départemental de l'Education Nationale.

Le regroupement des équipements d'intérêt collectif majeurs de la commune permet de mutualiser l'usage des espaces de stationnement et des équipements sportifs, de simplifier au possible les déplacements engendrés. Le site du projet bénéficie d'une accessibilité directe depuis la RD45, qui a par ailleurs bénéficié d'investissements pour sécuriser et favoriser les déplacements piétons.

Ainsi, en vue d'accueillir ce nouvel établissement scolaire du 2nd degré, la commune de Castelnau d'Estrétefonds souhaite procéder à des adaptations mineures de son Plan Local d'Urbanisme. Le classement actuel du terrain d'assiette du projet ne permet pas la réalisation de projet d'intérêt général.

Dans le PLU actuellement en vigueur, les parcelles du secteur Fondada située au sud-est du bourg récemment acquises par la commune sont actuellement classées en zone agricole inconstructible (Ai). La commune de Castelnau d'Estrétefonds avait, au moment de l'approbation de son PLU en mars 2014, déjà anticipé la création d'un pôle structurant à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sur le secteur de Fondada, ce qui justifie ce classement en zone agricole non constructible (zone Ai).

Le Conseil Municipal de Castelnaud d'Estrétefonds a donc décidé d'engager une procédure de révision allégée n°4 en date du 30/01/2020 afin de permettre la réalisation effective du collège. Il convient donc de reclasser les parcelles AE n°15, 16 et 17 (d'une surface globale de 2,4 ha) en zone Ue destinée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Considérant que les changements opérés auront pour effet de réduire une zone agricole sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il y a lieu de prescrire une procédure de révision allégée en application des dispositions de l'article L153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE :

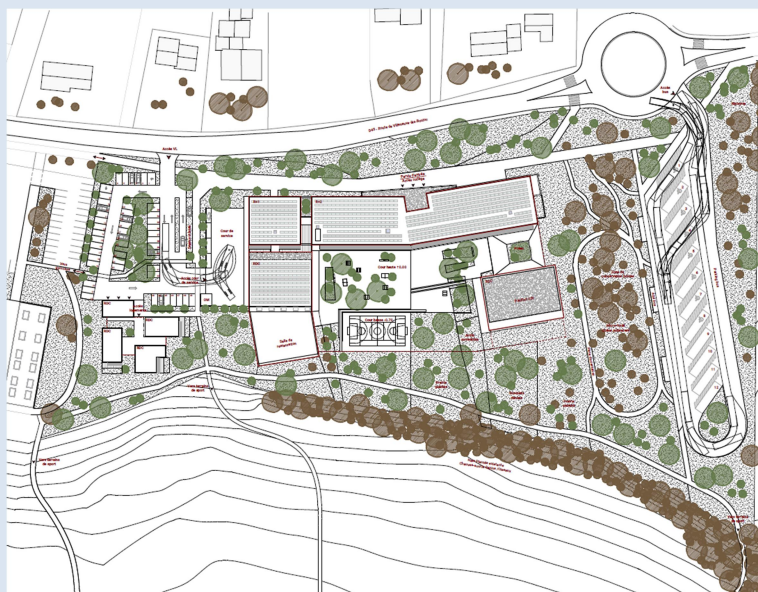
→ Compléments d'informations du projet architectural du collège

Le futur équipement d'enseignement a été soumis à un appel à projet. Le choix du Conseil Départemental s'est porté sur un projet architectural orienté vers la mise en valeur des espaces de nature environnants, l'objectif premier étant de répondre à des besoins conjugués de compacité, de préservation d'espaces boisés, de biodiversité, en énergies renouvelables, d'intégration paysagère.

Les illustrations ci-contre sont des versions proposées du projet qui peuvent évoluer dans le temps de l'élaboration et la mise en œuvre du projet architectural.



Image de synthèse présentée par le cabinet d'architecture vainqueur de l'appel à projet (www.seuil-architecture.com)



Etude de faisabilité d'implantation du collège (Version du 29/06/2021)

Objet //

Le présent projet de révision allégée a pour objectif de procéder à une évolution des pièces réglementaires du dossier de PLU.

Les modifications projetées portent sur :

- le reclassement partiel de la zone agricole (Ai) en zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics (Ue);
- l'adaptation des articles de la zone urbaine (Ue) du règlement écrit ;
- la réalisation de deux Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ladite zone dont une OAP thématique « Mobilités » ;
- l'ajout d'un emplacement réservé au nord de la RD45 pour permettre l'aménagement d'un giratoire qui desservira le futur établissement d'enseignement.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document approuvé le 20 mars 2014. Par conséquent, il convient de procéder à la mise en œuvre d'une procédure de révision allégée codifiée à l'article L. 153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme pour permettre ces évolutions mineures du PLU.

Article L153-34 – Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 –art.9

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Il est important de préciser que la commune de Castelnau-d'Estrétefonds, parallèlement à cette procédure de révision allégée n°4, mène une autre procédure de révision allégée n°5 portant sur des corrections mineures de son document d'urbanisme et notamment du plan de zonage. Les deux procédures sont menées parallèlement en vue de réaliser une enquête publique unique.

// EXPOSE DU PROJET

Evolution du document d'urbanisme //

La présente procédure de révision allégée concerne le règlement écrit, le zonage et le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau d'Estrétefonds.

Le règlement écrit est repris in-extenso ci-dessous. Les suppressions sont présentées en rouge barré (**suppression**), les apports en bleu gras (**ajout**).

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et faciliter la compréhension, des extraits cartographiques et exports de photos aériennes issus du site internet Géoportail sont insérés dans le corps de la présente notice explicative valant rapport de présentation.

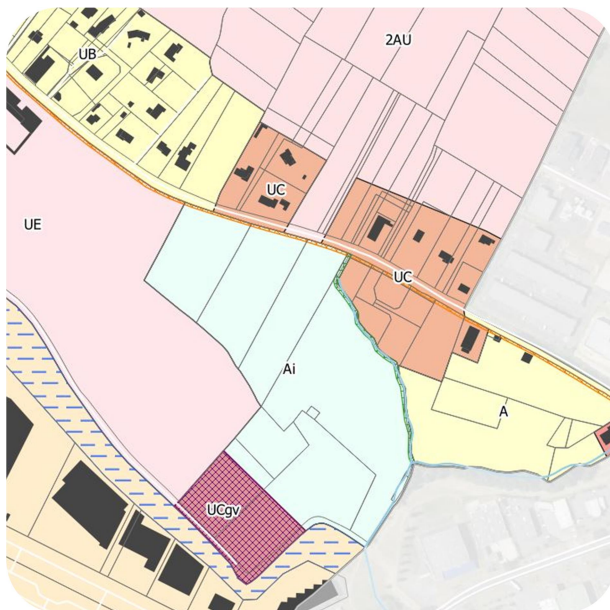
1// Modifications apportées au zonage

→ Reclassement des parcelles AE n°15, 16 et 17 de la zone Ai en zone UE

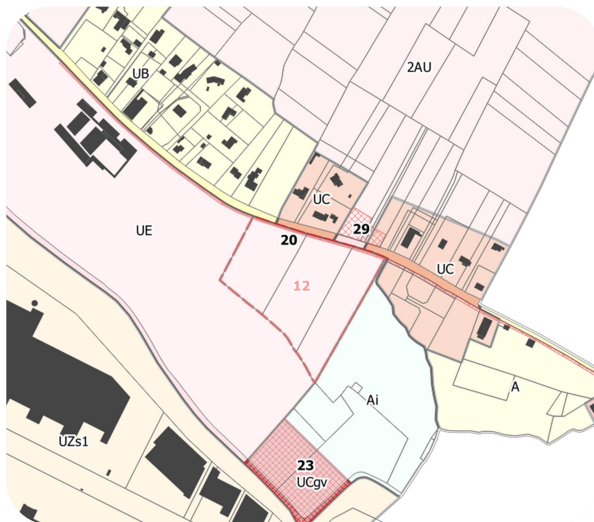
La présente révision du PLU induit une adaptation du zonage en déclassant les parcelles section AE n°15, 16 et 17 de la zone agricole Ai et en reclassant cette surface d'environ 2,4 ha en zone UE à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



Extrait **photo aérienne (à gauche)** et **cadastre (à droite)** (site Géoportail)



Zonage actuel (PLU Castelnau d'Estrétefonds, www.castelnau-estretefonds.fr)



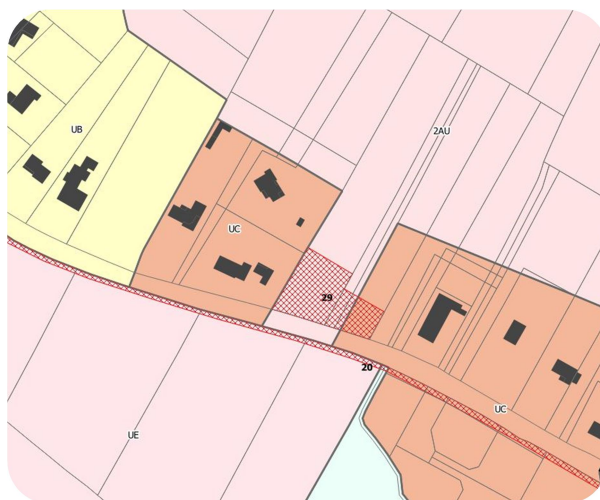
Zonage futur (PLU Castelnau d'Estrétefonds, Citadia Conseil)

→ **Ajout d'un nouvel emplacement réservé n°29 pour permettre l'aménagement d'un giratoire**

Il est projeté l'aménagement d'un giratoire qui permettra de faciliter l'accessibilité et la desserte du futur collège, ainsi que la zone 2AU située au nord de la RD45. Il est donc nécessaire d'inscrire au zonage un nouvel emplacement réservé sur une partie des parcelles section OH 421, 957, 958 et 419. Seule la partie nord de la RD45 est concernée par ce nouvel emplacement réservé, car la surface concernée n'appartient pas à la collectivité. L'emplacement réservé constitue l'outil réglementaire qui permet à une collectivité publique d'acquérir du foncier en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou bien encore de maintenir des espaces nécessaires aux continuités écologiques (Cf. article L151-41 du Code de l'Urbanisme). Les parcelles concernées par ce nouvel emplacement réservé sont actuellement classées en zones UC (à dominante résidentielle) et 2AU (zones fermées et destinées à une urbanisation future à dominante résidentielle).



Zonage actuel (PLU Castelnau d'Estrétefonds, www.castelnau-estretelfonds.fr)



Zonage futur (PLU Castelnau d'Estrétefonds, Citadia Conseil)

Le tableau des emplacements réservés doit être en conséquence complété :

Tableau des emplacements réservés			
Numéro	Description	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	729
2	Dégagement de visibilité	Commune	102
3	Parking pour la Gare	Commune	5 865
4	Aménagement de carrefour	Commune	339
5	Aménagement arrêt de bus	Commune	234
6	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	233
7	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	41 458
8	Entretien fossé de la fontaine	Commune	419
9	Aménagement de carrefour	Commune	323
10	Dégagement de visibilité	Commune	241
11	Dégagement de visibilité	Commune	390
12	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	2 828
13	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	1 508
14	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	7 088
15	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	5 226
16	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	1 084
17	Création et aménagement de carrefour	Commune	2 916
18	Dégagement de visibilité	Commune	71
19	Dégagement de visibilité	Commune	267
20	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	2 552
21	Dégagement de visibilité	Commune	85
22	Bassin de rétention	Commune	12 854
23	Création d'une aire d'accueil du gens du voyage	Commune	9 999
24	Aménagements Ferroviaires au Nord de Toulouse et leurs aménagements connexes	Réseau Ferré de France (RFF)	37 806
25	Projet de lignes nouvelles Bordeaux - Toulouse et Bordeaux – Dax et ses aménagements connexes	Réseau Ferré de France (RFF)	573 162
26	Gestion espace naturel de la Gravette	Commune	461 477
27	Liaison viaire entre la gare ferroviaire et la RD820	Commune	10 973
28	Liaison viaire entre l'ancien et le nouveau quartier de Bordeneuve	Commune	185

Tableur actuel des ER (PLU Castelnau d'Estrétefonds)

Tableur des emplacements réservés			
Numéro	Description	Bénéficiaire	Surface (en m²)
1	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	729
2	Dégagement de visibilité	Communauté de communes	102
3	Parking pour la Gare	Communauté de communes	5865
4	Aménagement de carrefour	Communauté de communes	339
5	Aménagement arrêt de bus	Commune	234
6	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	233
7	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	31846
7	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	9612
8	Entretien fossé de la fontaine	Commune	419
9	Aménagement de carrefour	Communauté de communes	323
10	Dégagement de visibilité	Communauté de communes	241
11	Dégagement de visibilité	Communauté de communes	390
12	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	2828
13	Aménagement d'un cheminement doux	Communauté de communes	1508
14	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	7088
15	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	5226
16	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	1084
17	Création et aménagement de carrefour	Communauté de communes	1465
17	Création et aménagement de carrefour	Communauté de communes	1451
18	Dégagement de visibilité	Communauté de communes	71
19	Dégagement de visibilité	Communauté de communes	131
19	Dégagement de visibilité	Communauté de communes	136
20	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	2552
21	Dégagement de visibilité	Communauté de communes	85
22	Bassin de rétention	Commune	12854
23	Création d'une aire d'accueil du gens du voyage	Commune	9999
24	Aménagements Ferroviaires au Nord de Toulouse et leurs aménagements connexes	Réseau Ferré de France	37806
25	Projet de Lignes Nouvelles Bordeaux-Toulouse, Bordeaux Dax + aménagements connex	Réseau Ferré de France	573162
26	équipement d'intérêt général à la gravette (espace naturel protégé)	Commune	461477
27	Liaison viaire entre la gare ferroviaire et la RD820	Commune	10973
28	Liaison viaire entre l'ancien et le nouveau quartier de Bordeneuve	Commune	185
29	Aménagement d'un rond point	Commune	1718

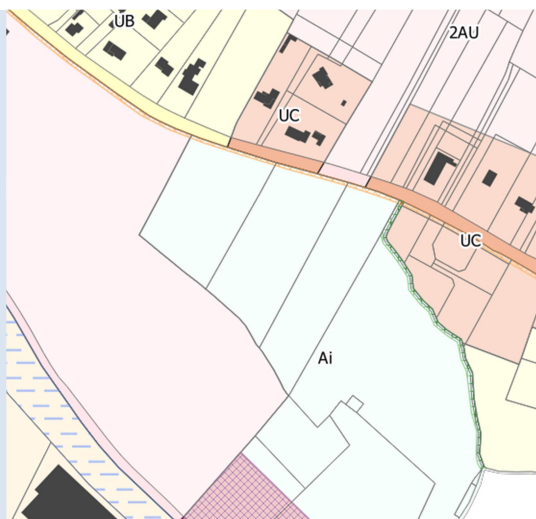
Tableur futur des ER (PLU Castelnau d'Estrétefonds)

SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE :

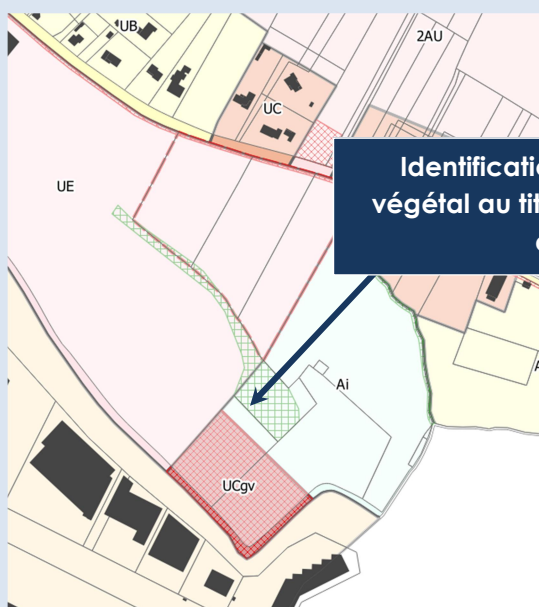
→ Ajout d'une trame de patrimoine végétal au titre de l'article L.151-23 du CU

En appui au schéma de l'OAP qui affiche la volonté de la commune de préserver les éléments végétaux existants situés à proximité du futur équipement (haies bocagères, bosquet), la commune a souhaité renforcer cette notion de préservation en identifiant ces éléments au titre du patrimoine végétal et de l'art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette prescription concerne le bosquet situé à l'ouest du projet et la haie bocagère située entre le futur équipement et la plaine végétalisée et possédant plusieurs arbres imposants (chênes).





Zonage actuel (PLU Castelnau d'Estrétefonds, www.castelnau-estretedonds.fr)



Identification du patrimoine végétal au titre de l'art. L.151-23 du CU.

Zonage futur (PLU Castelnau d'Estrétefonds, Citadia Conseil)

2// Modifications apportées au règlement écrit

L'objet de la modification consiste à adapter le contenu du règlement écrit et notamment les dispositions de la zone UE pour permettre la réalisation du collège.

Le futur collège intégrera un bâtiment destiné à l'enseignement, une cour de récréation, une cantine scolaire, un espace réservé aux livraisons, des espaces de stationnement et des logements de fonction du personnel enseignant. Au regard des constructions projetées, il est nécessaire de modifier le contenu du règlement de la zone UE et notamment les articles UE2 et UE3.

L'article UE2 est modifié pour permettre la réalisation des constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

L'article UE3 est modifié pour rappeler l'obligation que tout projet de construction doit garantir un accès sécurisé sur la RD45. Cet accès sécurisé est garanti par l'aménagement d'un futur giratoire.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après sont interdites.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisés :

- les constructions et équipements d'intérêt public.
- **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.**

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La desserte de la zone UE du cimetière ne pourra s'effectuer par la RD29 pour des raisons de sécurité (courbe sur la RD).

En zone agglomérée, tout aménagement ou projet de construction doit garantir un accès sécurisé sur la RD45.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les aires de présentation des conteneurs d'ordures ménagères et des bacs de tri doivent être accessibles depuis la voie publique et dissimulées si besoin avec une structure pérenne assurant sa bonne intégration dans le paysage.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Ce retrait est fixé à :

- Un minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales.
- Un minimum de 6 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères (sauf les cyprès de Provence), sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UE.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

3// Création de deux Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **La création d'une OAP sur le secteur de Fondada (OAP n°12)**

En lien avec l'objet de la présente procédure de révision allégée n°4 portant sur l'implantation du futur collège de Castelnau d'Estrétefonds sur le secteur de Fondada, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est proposée.

L'Orientation d'Aménagement et Programmation constitue l'outil qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs à enjeux de son territoire. Des OAP peuvent être réalisées sur des zones urbaines U et

obligatoirement sur des zones 1AU. L'OAP peut contenir des éléments de programmation, des principes de composition urbaine, de maillage des voies et liaisons douces, des éléments de paysage à préserver ou à créer, etc.

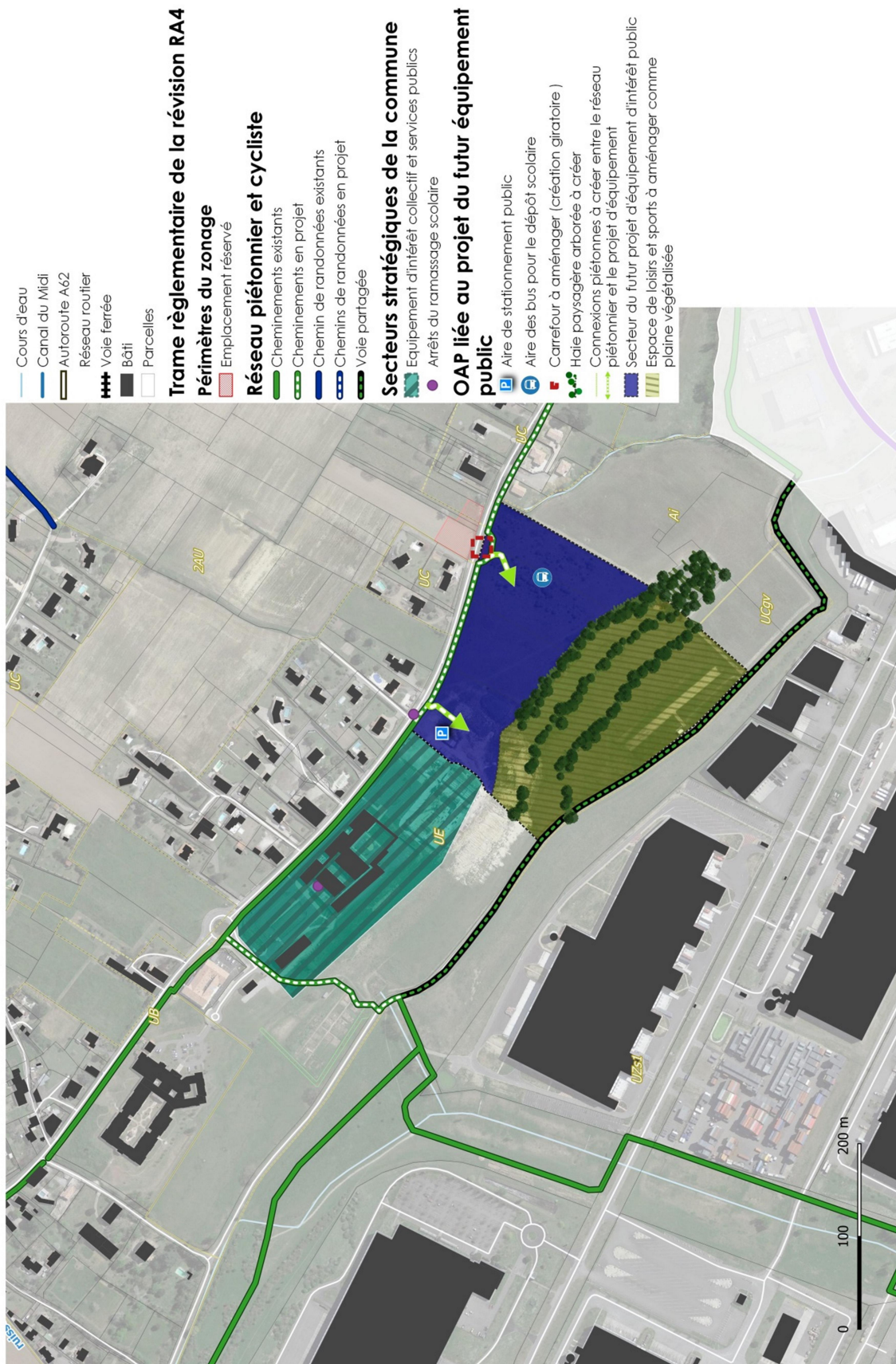
L'OAP est un outil qui permet à la collectivité :

- De donner un cadre pour l'aménagement d'un secteur,
- De garantir l'intérêt général, au sein d'une opération d'aménagement (maillage, programmation, etc.),
- De communiquer ses intentions sur un secteur de projet,

D'une surface globale d'environ 6,9 ha (en incluant l'espace de plaine végétalisée), l'OAP, telle que présentée ci-après, vient apporter des précisions quant à la préservation du pourtour du projet situé à l'interface de la ZAE existante d'Eurocentre. Elle vise également à inscrire les dispositions concernant les principes d'accès et de desserte associés aux mobilités douces. Il s'agira notamment de relier les liaisons piétonnes déjà existantes avec celles à créer sur le site et ses abords.

Aussi, une bande végétalisée devra être réalisée sur la partie sud de la zone en limite avec la zone économique UZs1, cela pour limiter les nuisances mais également pour envisager un espace de loisirs récréatifs à plus long terme sur cette zone.

OAP du futur équipement public

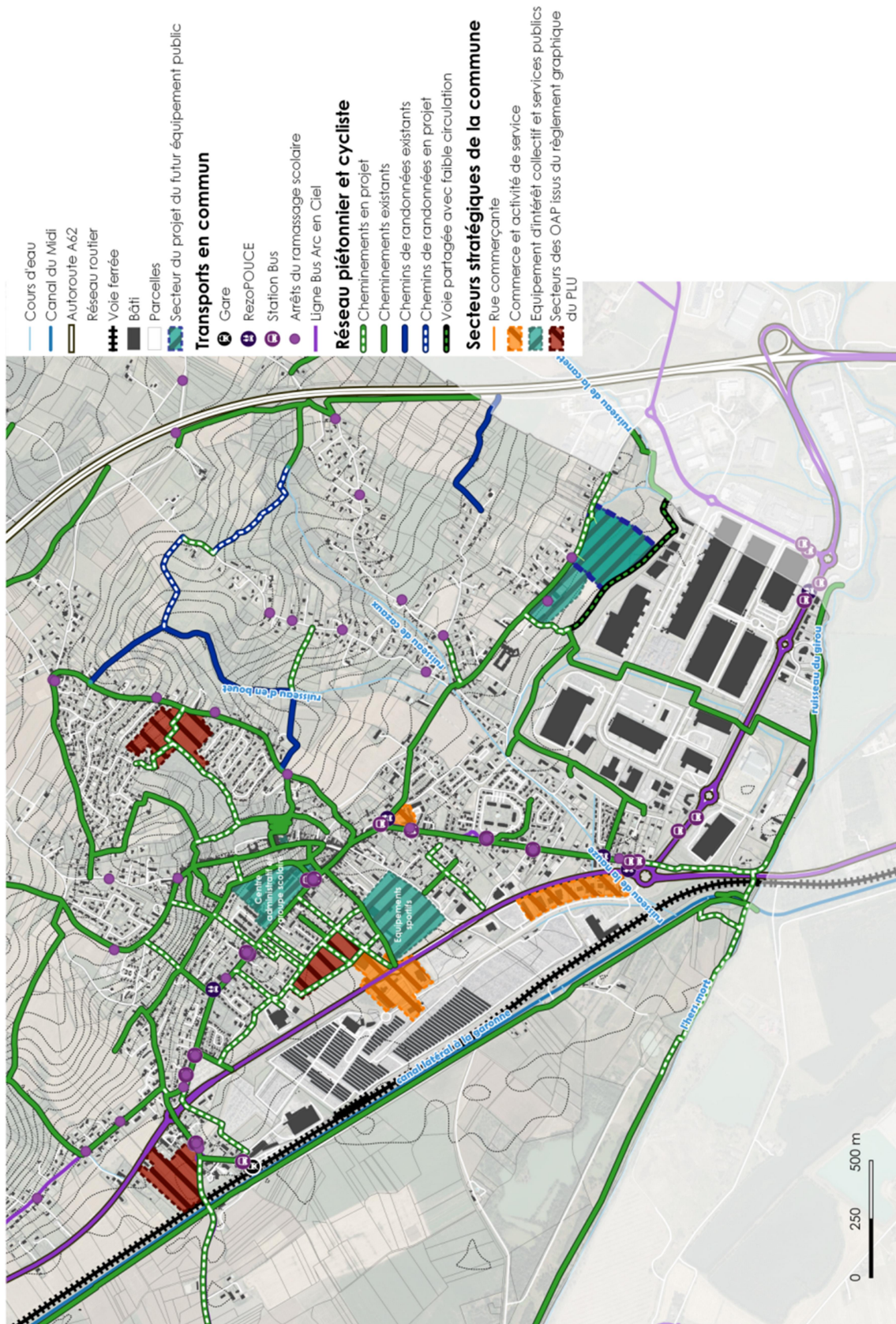


Orientation d'Aménagement et de Programmation future (PLU Castelnau d'Estrétefonds, Citadia Conseil)

- **La création d'une OAP thématique Mobilités (OAP n°13)**

En lien avec l'implantation de ce futur équipement public structurant, la commune de Castelnau d'Estrétefonds a souhaité mener une réflexion plus large sur la question des mobilités douces destinées aux administrés et usagers du pôle d'équipements publics Fondada. A cette fin, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique a été conçue pour disposer d'une vision élargie des cheminements piétons existants et projetés à l'échelle du territoire communal afin de relier les principaux pôles générateurs de déplacements et encourager les pratiques de mobilités durables.

OAP thématique Mobilités



Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « mobilités » (PLU Castelnaud d'Estrétefonds, Citadia Conseil)

Le schéma sera accompagné d'une partie rédigée présentant objectif et actions associées à cette OAP.

1// Les objectifs :

L'OAP « Mobilités » concerne principalement la traversée du centre-ville. Elle a pour principaux objectifs :

- ▶ La valorisation de liaisons douces existantes et création de nouvelles voies de circulations pour les modes doux (piétons et deux-roues) permettant de relier les espaces stratégiques (résidentiels, économiques et d'équipements) entre eux,
- ▶ La sécurisation des déplacements notamment aux abords de la RD45 et de la traversée du centre ancien de la commune,
- ▶ L'apport d'une réflexion d'ensemble d'interconnexions.

2// Les actions :

La création d'un maillage passe par les actions suivantes :

- **Proposer une continuité piétons/cycle le long de la RD45 afin de traiter les zones de conflit entre véhicules motorisés et cycles pour une meilleure sécurisation des circulations**
- **Favoriser les interconnexions depuis les zones stratégiques de la commune. Il s'agit notamment de :**
 - ▶ Créer des liaisons douces à usage quotidien depuis les opérations résidentielles à venir, les commerces, lieux de travail et les équipements existants ou en projet.
 - ▶ Créer des voies de desserte multimodales permettant le partage de l'espace entre véhicules, piétons et cycles sur les parties faiblement fréquentées.
- **Connecter les liaisons douces du quotidien et les itinéraires de randonnées à usage de loisirs ou occasionnels permettant de connecter les parties plus rurales de la commune aux secteurs stratégiques,**
- **Sécuriser les carrefours et traversées piétonnes afin d'assurer une meilleure accessibilité aux secteurs stratégiques de la commune (accès gare, circulation au sein de la zone d'activités d'Eurocentre...).**

// CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS

APPORTEES PAR LA REVISION ALLEGEE DU PLU DE CASTELNAU D'ESTRETEFONDS

Compatibilité des dispositions de mise en œuvre //

Le projet de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau d'Estrétefonds a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le secteur étudié.

- **Respect de l'article L153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme**

La révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau d'Estrétefonds s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

La révision allégée n°4 du PLU de Castelnau d'Estrétefonds porte sur le reclassement en zone urbaine d'équipement (UE) des parcelles AE n°15, 16, 17 aujourd'hui situées en zone agricole (Ai) et en parallèle, une adaptation mineure du règlement écrit et la création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour permettre une intégration paysagère de ce futur établissement d'enseignement sur le secteur de Fondade et une réflexion de l'armature du réseau des mobilités douces avec l'OAP thématique Mobilité.

- **Respect des normes, plans et schémas supérieurs**

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la révision allégée n°4 du PLU de Castelnau d'Estrétefonds est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU.

La procédure de révision allégée n°4 du PLU de Castelnau d'Estrétefonds est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT Nord Toulousain. Castelnau d'Estrétefonds étant considérée comme « centralité sectorielle » à l'échelle du bassin de vie du Frontonnais dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord Toulousain, la présente procédure de révision allégée est compatible avec les orientations et prescriptions du SCOT Nord Toulousain. Le SCOT Nord Toulousain souhaite promouvoir une offre en équipements d'intérêt collectif et de services publics permettant de répondre aux besoins des habitants. L'objectif est de développer les services et équipements au plus proche des centres villes/ centres bourgs ou au cœur des espaces urbains. L'implantation des grands projets d'équipements et de services, notamment des équipements à forte fréquentation dans les domaines administratifs, sociaux, de la santé, de l'enseignement, du soutien à la recherche d'emploi, du sport et de la culture, est réalisé préférentiellement dans les polarités du territoire et contribue à façonner la hiérarchie établie et souhaitée à l'horizon 2030.

- **Respect des principes du développement durable des territoires**

La présente révision allégée n°4 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000)
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006)
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010)
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014)
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018)
- la Loi relative à l'Egalité et la Citoyenneté (2017)

- **Respect des principes de mixité sociale et fonctionnelle**

Le projet de révision allégée n°4 porte sur la création d'un équipement public d'intérêt général et répond à l'objectif de conforter l'offre en équipements scolaires sur le secteur nord toulousain, qui connaît depuis déjà de nombreuses années une attractivité démographique et résidentielle certaine.

Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages //

- **Respect du principe de protection et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure de révision allégée tend à montrer que les modifications apportées aux pièces règlementaires du PLU n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement, ni sur le caractère remarquable des paysages de la commune, au contraire, elles permettent d'assurer une meilleure intégration du bâti dans son environnement en continuité directe d'un espace déjà artificialisé à vocation résidentielle et économique.

La commune de Castelnaud d'Estrétefonds a engagé une procédure de révision allégée n°4 pour assurer son développement et sa pérennité dans le temps et l'espace et également de répondre favorablement au développement des équipements d'intérêt collectif sur le territoire communal, intercommunal et plus largement à l'échelle du secteur Nord Toulousain.

Sur le volet agricole, un déclassement de zones agricoles de 2,4 ha est effectué ; soit 44% de la zone Ai initiale. Cependant, l'activité agricole existante sur ce site n'est pas remise en cause. En effet, les parcelles concernées par le projet d'implantation du futur collège ne sont plus déclarées à la PAC depuis 2017. Seule la parcelle n°15 était déclarée à la PAC en 2016.

Cela permet de confirmer que les parcelles concernées ne font plus l'objet d'une exploitation des terres et que globalement ce secteur constitue bien une friche agricole à proximité immédiate voire imbriquée au sein d'un espace urbanisé (Eurocentre au Sud et à l'Ouest, espace résidentiel au Nord de la RD45 et secteur d'équipements d'intérêt collectif à l'Est). Le projet de collège n'a pas d'incidences sur l'espace agricole en ce sens où il ne soustrait pas un espace agricole productif et cultivé.

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, les modifications proposées n'impactent en rien l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme de Castelnaud d'Estrétefonds, car elles permettent de répondre favorablement aux évolutions et aux projets constatés sur le territoire communal.

Au regard des dispositions législatives en vigueur, la procédure de révision allégée n°4 est soumise à évaluation environnementale.

Le champ d'application de l'évaluation environnementale est fixé aux articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

- **En particulier, l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme dispose :**

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

- **L'article R. 104-8 du même Code ajoute :**

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une

déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision allégée est engagée par l'organe délibérant lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD, la procédure porte sur :

- La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- La création des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- La création de graves risques de nuisance.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire.

On peut considérer que l'adaptation du dossier de PLU de Castelnau d'Estrétefonds, résultant de sa révision allégée n°4, ne génère pas d'impact et/ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU initial approuvé le 20 mars 2014.

Il est précisé que le territoire communal de Castelnau d'Estrétefonds comporte deux sites Natura 2000 (SIC : Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste / ZPS : Vallée de la Garonne de Muret à Moissac) et une ZNIEFF de type 2 (Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau).

Les adaptations du PLU issues de sa révision allégée n°4 ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, d'une part, et elles ne prévoient que des changements, qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, d'autre part.

La procédure de révision allégée n°4 du PLU de Castelnau d'Estrétefonds sera soumise à l'Autorité environnementale de la région Occitanie.

// DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

DE LA REVISION ALLEGEE N°4 DU PLU DE CASTELNAU D'ESTRETEFONDS

1. La procédure de révision allégée d'un PLU est régie par l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme.

2. Ainsi, les principales étapes de la procédure de révision allégée d'un PLU sont les suivantes :

- Engagement de la procédure à l'initiative du Maire de Castelnau d'Estrétefonds (compétent en matière de plan local d'urbanisme), Monsieur DUPUY Daniel, par délibération du Conseil Municipal en date du 30/01/2020.
 - Le Conseil Municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation.
 - Les modalités de concertation ainsi définies sont les suivantes :
 - Les modalités de concertation ainsi définies sont les suivantes :
 - Installation d'un panneau d'exposition en Mairie ;
 - Article sur le site internet présentant le projet et les évolutions du PLU rendues nécessaires ;
 - Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en Mairie ;
 - Bilan de la concertation.
- Monsieur le Maire de la commune de Castelnau d'Estrétefonds établit le projet de révision allégée.
- Notification de l'évaluation environnementale du projet de révision allégée du PLU à l'autorité compétente en matière d'Environnement, la MRAE.
- Le conseil municipal arrête le projet de révision allégée du PLU et tire simultanément le bilan de la concertation.
- Organisation d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC).
- Arrêté du Maire de la commune de Castelnau d'Estrétefonds, Monsieur DUPUY Daniel, organisant l'enquête publique. Cet arrêté est publié quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.
- Déroulement de l'enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
- Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dresse un procès-verbal de synthèse des observations du public, transmis à la Commune de Castelnau d'Estrétefonds. La commune dispose de quinze jours pour présenter ses observations.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°4 du PLU de Castelnau d'Estrétefonds, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la commune de Castelnau d'Estrétefonds.

- La délibération approuvant la révision allégée n°5 du PLU de Castelnau d'Estrétefonds devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

3. Il est précisé que la commune de Castelnau d'Estrétefonds est responsable de la procédure de révision allégée n°4 du PLU.

La procédure de révision allégée n°4 du PLU n'est pas soumise à concertation préalable et n'a pas fait l'objet de concertation avant l'enquête publique.

L'objet de l'enquête publique et les caractéristiques les plus importantes du projet portent sur les adaptations du PLU de Castelnau d'Estrétefonds telles que décrites dans la présente notice, à savoir :

- le reclassement partiel de la zone agricole (Ai) en zone urbaine à vocation d'équipement (Ue);
- l'adaptation des articles de la zone urbaine (Ue) du règlement écrit ;
- la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ladite zone auquel s'ajoute une OAP thématique « Mobilités » ;
- l'ajout d'un emplacement réservé au nord de la RD45 pour permettre l'aménagement d'un giratoire qui desservira le futur établissement d'enseignement.

4. La procédure de révision allégée n°4 du PLU de Castelnau d'Estrétefonds ne porte pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère.

Aucune incidence négative significative sur l'environnement n'a été identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale.