

# CITADIA

une société  
du groupe  **SCET**  
CONNECTIONS  
NOS TALENTS

- Révision allégée n°7 du Plan Local d'Urbanisme



## **PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS**

Notice de présentation valant rapport de présentation

GROUPEMENT

**CITADIA** (MANDATAIRE) / **EVEN**

# SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°7 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS .....	3
2. EXPOSE DU PROJET .....	5
3. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA REVISION ALLEGEE N°7 DU PLU .....	7
4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE LA REVISION ALLEGEE N°7 DU PLU-H DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS .....	12

# 1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE N°7 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS

---

## A. OBJET DES OBJECTIFS POURSUIVIS

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 :

- 1 procédure de modification simplifiée approuvée le 06 juin 2023
- 2 procédures de modification de droit commun approuvées respectivement le 16 avril 2015 et le 12 mars 2019,
- 5 révisions allégées approuvées, dont les dernières ont été approuvées le 20 janvier 2022,
- 1 révision allégée en cours pour la création d'un Site de Taille et de Capacité Limité.

Le Conseil Municipal a émis, via délibération le 20 janvier 2022, une procédure de révision allégée sur la **régularisation d'une situation à la suite d'une décision de justice, portant sur l'établissement d'une zone naturelle ainsi qu'une servitude EBC sur la parcelle A486.**

## B. CONTEXTE DES OBJECTIFS POURSUIVIS

Cette révision allégée fait suite un jugement en date du 03 décembre 2021 dans lequel le tribunal administratif a prononcé l'annulation de la délibération du 12 mars 2019, par laquelle le Conseil Municipal de la commune a approuvé la révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme. Il a également fait droit à la demande d'injonction, que la commune délibère afin de procéder au classement de l'intégralité de la parcelle section A numéro 486 en zone N et un espace boisé classé dans un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement.

Ces éléments ont pour conséquence de faire évoluer les pièces réglementaires et opposables du PLU (en particulier le règlement graphique) en vue d'établir une zone naturelle avec une servitude EBC sur toute la parcelle, section A numéro 486.

Ce changement du PLU est mineur au sens où il ne remet pas en cause les orientations et objectifs du PADD.

**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 »

## 2. EXPOSE DU PROJET

### A. EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

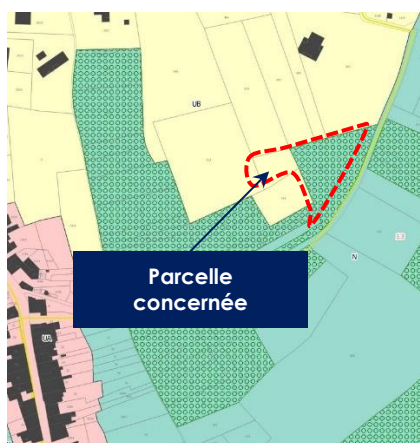
La présente procédure de révision allégée concerne les pièces du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de Castelnaud-d'Estrétefonds.

**Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.**

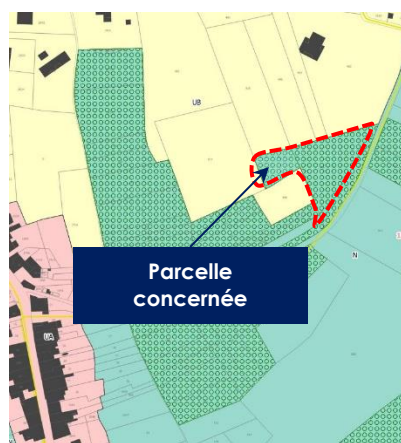
### B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

#### ► **Changement de zonage sur la parcelle A486**

Actuellement partagée entre une zone UB et N, la commune souhaite basculer l'intégralité de la parcelle A486 en zone N. Le zonage est ainsi mis à jour avec le changement du secteur en zone UB de la parcelle en zone N.



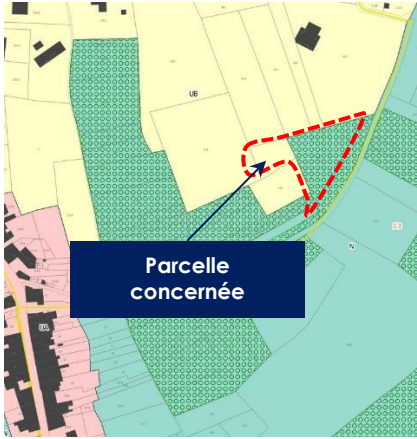
▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Castelnaud-d'Estrétefonds)



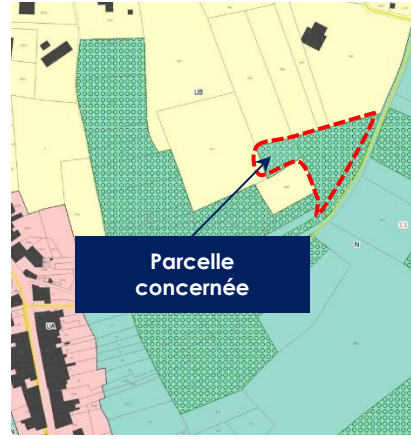
▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Castelnaud-d'Estrétefonds)

#### ► **Extension du secteur EBC sur l'intégralité de la parcelle A486**

Le secteur actuellement catégorisé comme naturel sur la parcelle A486 détient également une prescription EBC (Espace Boisé Classé). Consécutivement à la modification précédente, l'intégralité de la parcelle est désormais couverte par cet EBC.



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)



▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)

### 3. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA REVISION ALLEGEE N°7 DU PLU

---

#### A. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Le projet de révision allégée n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-d'Estrétefonds a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes connues ou applicables sur le secteur étudié.

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

La révision allégée n°7 du PLU 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°7 du PLU de Castelnau-d'Estrétefonds porte sur la modification du zonage sur la parcelle A486 ainsi que sur la modification du périmètre de l'EBC sur la même parcelle.

##### ***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°7 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 PLUi-H.

La procédure de révision allégée n°7 du PLU de la Castelnau-d'Estrétefonds est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT du Nord Toulousain.

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

La présente révision allégée n°7 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 relative à l'Égalité et la Citoyenneté (2017),
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018),
- la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience, 2020)

### **Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle**

Le projet de révision allégée n°7 ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

## **B. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES**

### ***Incidences de la procédure sur les milieux naturels et la biodiversité***

*La procédure n'est pas susceptible d'impacter un périmètre de protection, de gestion et/ou de valorisation de la biodiversité.*

*Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n° 7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les milieux naturels et la biodiversité.*

*La procédure de révision allégée n°7 du PLU n'est pas de nature à induire des incidences potentielles néfastes sur la biodiversité au droit du site. Le classement du secteur en zone naturelle et avec une servitude EBC sécurise le bon fonctionnement de la faune, de la flore et plus largement du milieu naturel du site.*

*Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la biodiversité au droit du site.*

*Le site d'étude se situe à proximité du ruisseau de Bégou, cours d'eau de trame bleue identifié au titre du PLU de la commune. La nature de la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'est pas susceptible de porter atteinte au bon fonctionnement de ce cours d'eau.*

*Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la Trame Verte et Bleue communale.*

### **Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**

La procédure de révision allégée n°7 du PLU n'est pas susceptible d'entraîner la consommation de milieux actuellement naturels.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **Incidences sur une zone humide**

Le site d'étude n'est pas concerné par la présence d'une zone humide.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur une zone humide.

### **Incidences sur l'eau potable**

Le site d'étude n'est pas situé dans, ou à proximité, d'un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes un captage pour l'alimentation en eau potable.

L'objet de la révision allégée n'est pas susceptible d'augmenter les besoins en eau potable de la commune.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur le réseau d'alimentation en eau potable.

### **Incidences sur les eaux pluviales**

La procédure de révision allégée n°7 du PLU n'est pas susceptible de porter atteinte à la bonne gestion des eaux pluviales.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la gestion des eaux pluviales.

### **Incidences sur l'assainissement**

Le site d'étude n'est pas localisé en zone couverte par de l'assainissement collectif. De plus, l'objet de la procédure de révision allégée n°7 n'est pas destiné à augmenter les besoins en assainissement.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la gestion des eaux usées.

### **Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti**

Le site d'étude est concerné par trois périmètres de co-visibilité de monuments historiques. Cependant, la procédure de révision allégée n°7 du PLU ne vise pas à permettre l'implantation de nouvelles constructions et/ou installations qui pourraient induire une modification des perceptions visuelles du secteur, et impacter plus ou moins durablement les paysages.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur le paysage et le patrimoine bâti.

La procédure de révision allégée n°7 du PLU ne vise pas à induire une modification des perceptions visuelles du secteur, et impacter plus ou moins durablement les paysages. Le classement de ce secteur en zone naturelle avec une servitude EBC sécurise l'organisation paysagère actuelle.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur le paysage et le patrimoine bâti.

### **Incidences sur les déchets et sols pollués**

Le site d'étude n'est pas concerné par des sols pollués. De plus, l'objet de la procédure de révision allégée n'est pas susceptible d'aggraver le risque de pollution des sols.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'exposition des populations au risque de pollution des sols. Il n'apparaît pas non plus comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'aggravation du risque de pollution des sols.

L'objet de la procédure de révision allégée ne génère pas d'incidences sur la gestion des déchets.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la gestion des déchets.

### **Incidences sur les risques et nuisances**

La procédure de révision allégée n°7 du PLU ne vise pas à augmenter la présence humaine par de nouvelles activités ou habitation sur le secteur concerné. Elle n'a pas non plus comme objectif d'implanter de nouvelles activités ou habitations. Elle n'expose donc pas de nouvelles populations ou de nouveaux biens aux risques naturels.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'exposition des populations aux risques naturels.

Le site d'étude n'est pas concerné par un risque technologique.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'exposition des populations aux risques technologiques.

Le site d'étude n'est pas concerné par des nuisances. L'objet de la procédure de révision allégée n'a pas vocation à accueillir de populations.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'exposition des populations aux nuisances.

L'objet de la procédure de révision allégée ne génère pas d'incidences sur l'aggravation et sur l'exposition des populations au risque incendie. Le passage du secteur en zone naturelle et couverte par un EBC limite très fortement l'urbanisation sur le secteur et diminue l'exposition des populations au risque incendie.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'exposition des populations au risque incendie.

### **Incidences sur l'air, l'énergie et le climat**

La procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la qualité de l'air.

La procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les consommations et productions énergétiques.

La procédure de révision allégée n°7 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les mobilités.

**Les évolutions proposées n'ont aucun impact sur l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme.**

**En étendant le périmètre d'une zone naturelle et d'un EBC, la présente procédure de révision allégée permet simplement d'adapter ponctuellement le document d'urbanisme.**

## 4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE LA REVISION ALLEGEE N°7 DU PLU-H 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 :**

1. Engagement de la procédure à l'initiative du Maire de Castelnaud-d'Estrétefonds (compétent en matière de plan local d'urbanisme) par délibération du Conseil Municipal en date du 20 janvier 2022.
  - ❖ Le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation.
  - ❖ Les modalités de concertation ainsi définies sont les suivantes :
    - Installation d'un panneau d'exposition en mairie,
    - Insertion dans le bulletin municipal et sur le site internet d'un article présentant le projet et les évolutions du PLU rendues nécessaires,
    - Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie.
2. Madame la Maire établit le projet de révision allégée.
3. Notification de l'évaluation environnementale du projet de révision allégée n°7 du PLU à l'autorité compétente en matière d'Environnement, la MRAE.
4. Le conseil municipal arrête le projet de révision allégée n°7 du PLU et tire simultanément le bilan de la concertation.
5. Organisation d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC).
6. Arrêté de la Maire de Castelnaud-d'Estrétefonds, Madame SIGAL Sandrine, 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.
7. 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 Castelnaud-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°7 du PLU de Castelnaud-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 Castelnaud-d'Estrétefonds.
8. La délibération approuvant la révision allégée n°7 du PLU de Castelnaud-d'Estrétefonds devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

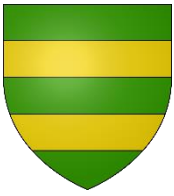
**Il est précisé que la commune de Castelnau-d'Estrétefonds est responsable de la procédure de révision allégée n°7 du PLU.**

La procédure de révision allégée n°7 du PLU 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 règlement graphique :

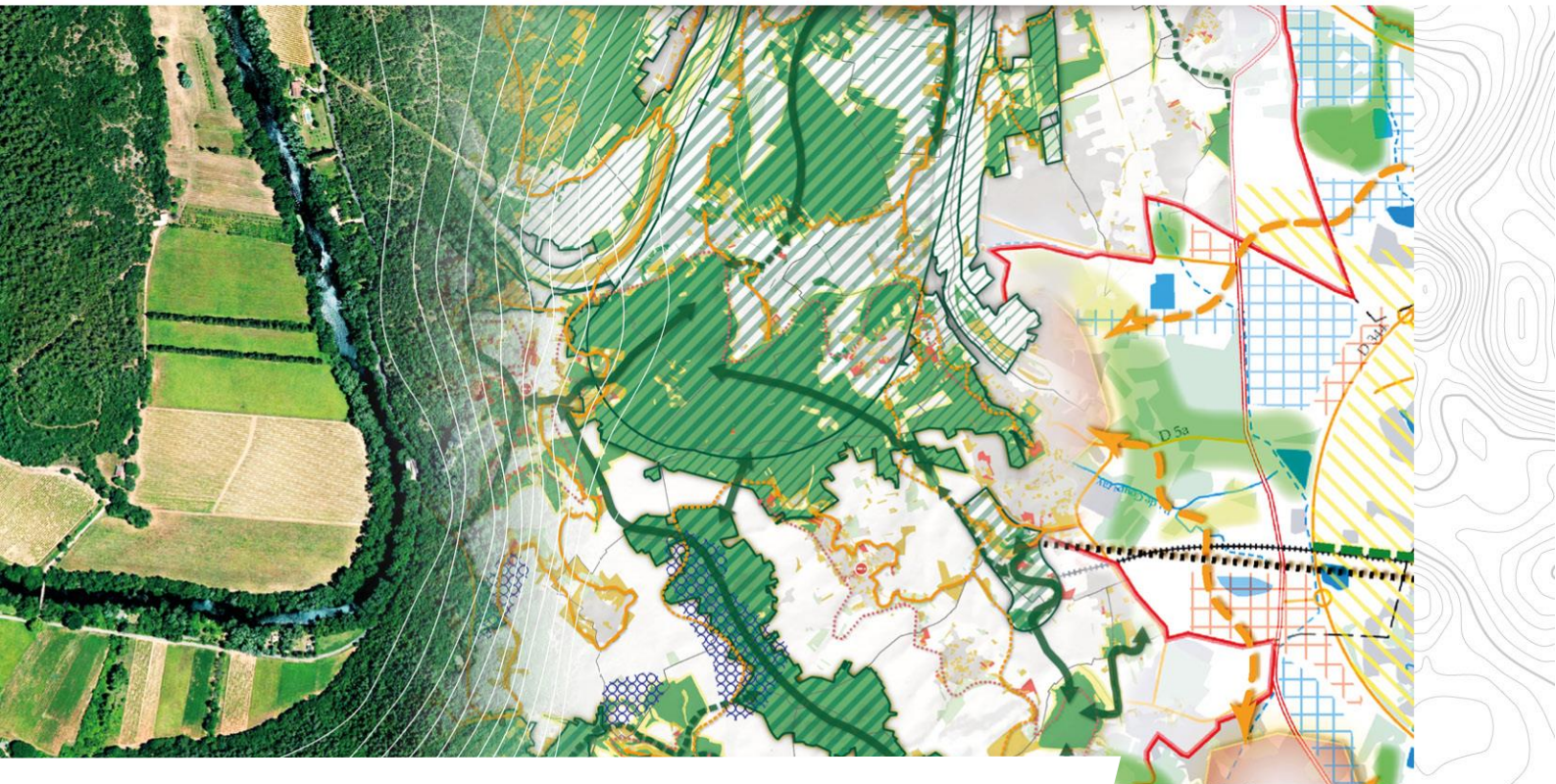
- L'extension de la zone naturelle en lieu et place de la zone UB sur l'ensemble de la parcelle A486
- L'extension de la servitude EBC sur l'ensemble de la parcelle A486



# CITADIA

une société  
du groupe  **SCET**  
CONNECTIONS  
NOS TALENTS

- Révision allégée n°8 du Plan Local d'Urbanisme



## **PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS**

Notice de présentation valant rapport de présentation

GROUPEMENT

**CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN**

# SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°8 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS .....	3
2. EXPOSE DU PROJET .....	7
3. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA REVISION ALLEGEE N°8 DU PLU .....	14
4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE LA REVISION ALLEGEE N°8 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS .....	21

# 1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE N°8 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS

## A. OBJET DES OBJECTIFS POURSUIVIS

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 :

- 1 procédure de modification simplifiée approuvée le 06 juin 2023
- 2 procédures de modification de droit commun approuvées respectivement le 16 avril 2015 et le 12 mars 2019,
- 5 révisions allégées approuvées, dont les dernières ont été approuvées le 20 janvier 2022,
- 1 révision allégée en cours pour la création d'un Site de Taille et de Capacité Limité.

Le Conseil Municipal a émis, via délibération le 02 juin 2022 puis via délibération modificative le 27 juin 2022, une procédure de révision allégée portant sur la **modification d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées** (STECAL) sur le lieu-dit « Frespech ».

## B. CONTEXTE DES OBJECTIFS POURSUIVIS

Le présent projet de révision allégée a pour objectif de procéder à **un ajustement du zonage au profit de la modification d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées ainsi que du règlement écrit.**

La commune souhaite intégrer l'activité de type « ginguette » à proximité immédiate du passage du Canal latéral à la Garonne et du club d'aviron sur le lieudit « Frespech ». Cette activité est déjà existante et fonctionnante au travers d'un permis précaire sur un terrain appartenant à la commune.

Le règlement actuel du PLU ne permet pas d'intégrer cette activité spécifique parmi les usages règlementées dans les sous-secteurs de zonage en vigueur. Afin de transcrire au mieux les usages existants et à venir sur ce secteur, il est proposé de modifier l'actuel secteur Nes au travers d'un zonage et de règles permettant l'intégration et la gestion de l'activité « ginguette ».

La présence de cette activité est motivée par une volonté de la commune de renforcer et étoffer la vocation d'espaces récréatifs et de loisirs des abords du canal latéral à la Garonne, à travers une diversification des activités proposées. La localisation a été choisie selon plusieurs atouts : le lien avec les infrastructures déjà existantes (club d'aviron, piste cyclable,...) ou encore du fait que les terrains mobilisés sont déjà largement artificialisés et non utilisés pour des usages agricoles. Les besoins en stationnement ont également été anticipés en étant mutualisés avec les usages préexistants (présence d'un espace de stationnement pour le club d'aviron).

De plus, le projet vient contribuer au développement économique et touristique et vient renforcer la valorisation globale du canal latéral de la Garonne, avec un rayonnement allant au-delà des limites communales.

**[COMPLEMENTS SUITE AUX RETOURS DES PPA]** Ces évolutions du PLU de Castelnau-d'Estrétefonds répondent à une volonté de pérennisation de l'activité de ginguette, fonctionnant actuellement uniquement au travers d'un permis précaire. Ce permis précaire

concerne uniquement la rampe PMR ainsi qu'une plateforme sur laquelle est basée la ginguette. Il s'agit de « reconnaître » et de sécuriser l'activité dans le document d'urbanisme dans l'attente de la révision générale du futur PLU. La réflexion portée par les élus intègre également pleinement le futur « projet gare » prévu à Castelnau-d'Estrétefonds et n'entrave aucunement la réalisation des futurs projets du fait que la commune détient la maîtrise foncière sur le secteur. L'objectif est ainsi de maîtriser totalement les aménagements aux seules activités prévues en attendant la révision générale du PLU.

La pérennisation de l'activité de ginguette lui permettra de s'intégrer harmonieusement avec son environnement paysager. Comme précisé dans le cadre des documents fournis par les porteurs de projet, l'intégration de la ginguette (périmètre d'implantation du bâti d'environ 1 000 m<sup>2</sup>) s'effectue au travers de trois aspects :

#### « UN IMPACT MINIMAL

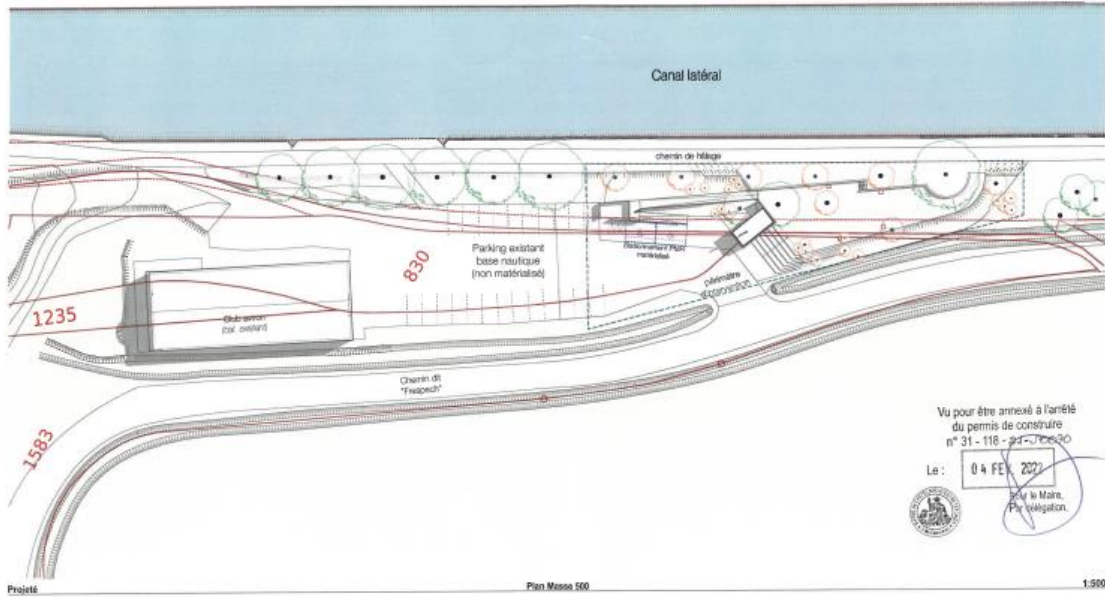
Par souci de faciliter l'entretien et l'examen périodique du canal, aucune construction en dur n'est réalisée, privilégiant l'intervention par remblai en addition uniquement, sans aucun décaissement du talus. Ainsi, les services des Voies Navigables de France pourront effectuer les sondages et interventions courantes sans entrave sur les abords du canal. De plus, afin de minimiser les rejets d'eaux usées/traitées, le projet opte pour l'implantation de toilettes sèches. Seules les eaux grises de cuisines et de lavage feront l'objet d'un traitement par la mise en place d'une micro-station enterrée dont le rejet se fera au fossé existant.

#### ASPECT EXTERIEUR & MATÉRIALITÉ

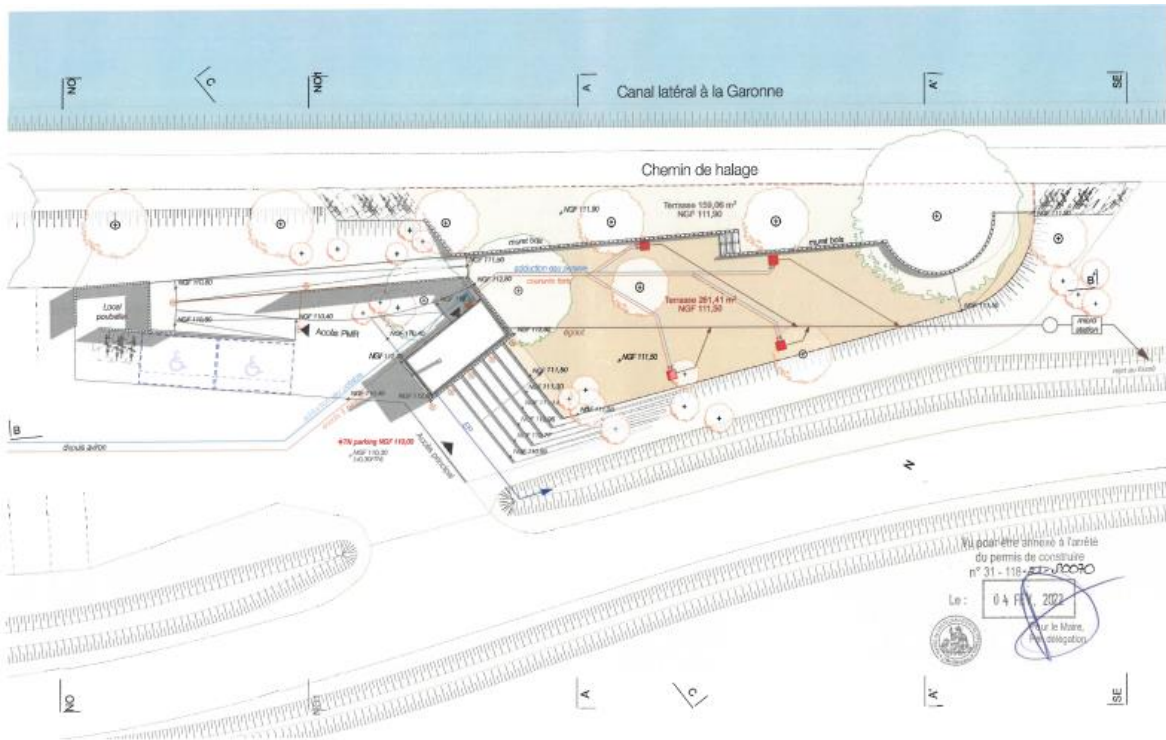
Le terrassement sera constitué d'un remblai tout venant compacté. Ses murs de soutènement seront composés de traverses bois implantées verticalement dans le remblai. L'escalier, les rampes PMR et la terrasse basse seront composées d'un revêtement stabilisé arrêté par des traverses de même nature posées horizontalement. La terrasse haute le long du chemin de halage sera composée de dalles engazonnées afin de s'intégrer à aux bermes existantes et à leur végétation.

#### VÉGÉTATION

Les arbres en haute tige existants seront conservés. L'alignement d'arbres typique des berges de canal étant ici interrompu, il sera reconstitué par des sujets de même essence et selon le même rythme. Des arbres d'agrément seront plantés sur la terrasse basse afin de l'ombrager, et ses abords paysagers ainsi que son talus seront plantés de végétation arbustive basse afin d'en assurer la stabilité mécanique ainsi que l'insertion paysagère »



Membre d'Œuvre **Marc Soulié Architecte Diplômé d'état** PC **Plan de masse général** PC 02 **Mairie de Castelnau D'Estrétefonds**  
 10 Allées Paul Sabatier - 31000 Toulouse 12/11/2021 **Aménagement d'une halte nautique** 1:500 Parvis des Citoyens, 31620 Castelnau-D'Estrétefonds  
 05 61 28 03 44 - 05 77 58 34 40 contact@focale-architecte.fr



Membre d'Œuvre **Marc Soulié Architecte Diplômé d'état** PC **Plan de masse projet** PC 02 **Mairie de Castelnau D'Estrétefonds**  
 10 Allées Paul Sabatier - 31000 Toulouse 12/11/2021 **Aménagement d'une halte nautique** 1:200 Parvis des Citoyens, 31620 Castelnau-D'Estrétefonds  
 05 61 28 03 44 - 05 77 58 34 40 contact@focale-architecte.fr

Pouvant être considéré comme une adaptation mineure n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'évolution du zonage au profit d'une création d'un STECAL peut être portée dans le cadre d'une procédure de révision allégée codifiée à l'article L153-34 du

Code de l'Urbanisme (précisé ci-dessous) pour permettre cette évolution mineure du règlement graphique.

**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 »

## 2. EXPOSE DU PROJET

### A. EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

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

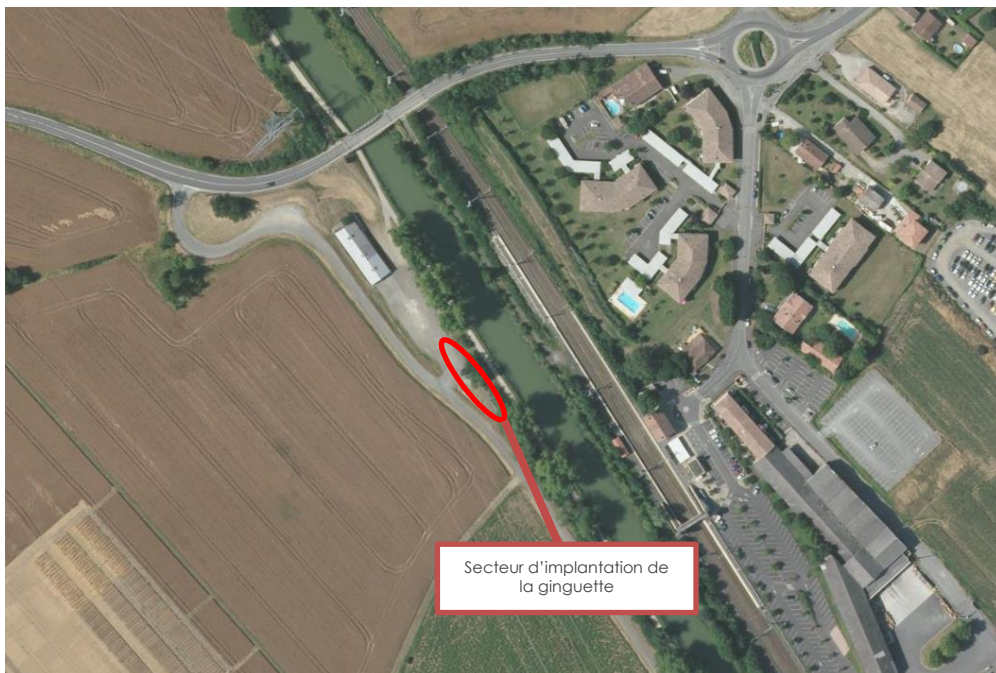
**Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.**

Le règlement écrit est repris in-extenso ci-dessous. Les apports sont présentés en bleu gras (**ajout**).

### B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

#### ► **Modification du Secteur de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)**

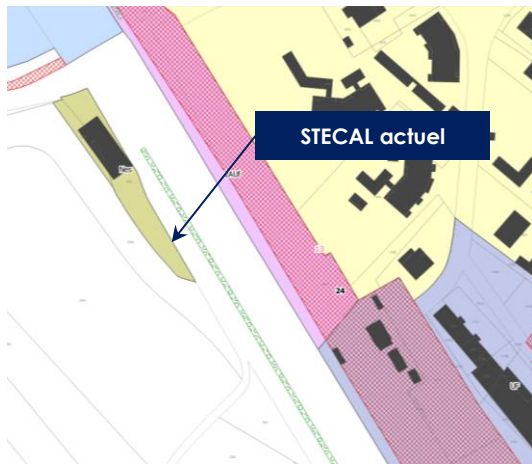
La présente modification consiste à modifier graphiquement le zonage afin d'agrandir la zone Nes (actuellement d'une superficie de **1 497 m<sup>2</sup>**) en intégrant la zone de la ginguette. Le STECAL détient ainsi désormais une superficie de **4 239 m<sup>2</sup>**.



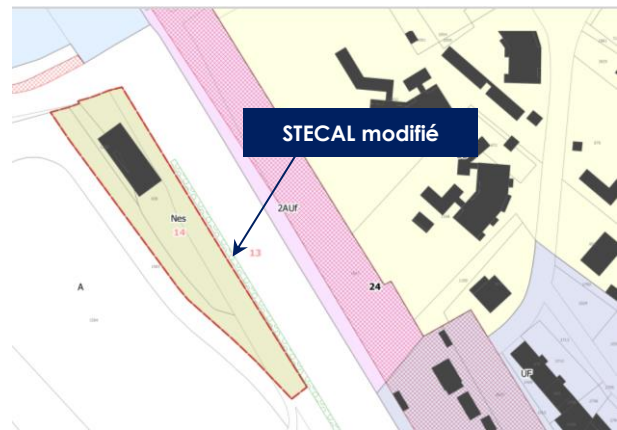
*Photo aérienne (site Géoportail)*



**Vue d'ensemble du site :** à gauche le club d'aviron ; au centre le parking mutualisé entre la ginguette et le club d'aviron ; à droite l'implantation de la ginguette (site internet de la commune de Castelnau-d'Estrétefonds)



▲ **Extrait du zonage actuel**  
(Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)



▲ **Extrait du zonage modifié**  
(Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)

## C. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

### ► **Modification du secteur Nes dans le règlement écrit**

En écho à la modification du zonage, les règles liées au secteur Nes, au sein du règlement écrit, font l'objet d'ajustements permettant l'intégration et le bon fonctionnement des activités de ginguette.

#### - **Zone N**

Zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise, exceptée dans le secteur ci-après et sous certaines conditions:

-dans le secteur **Nes**, portant ~~sur un bâtiment~~ **sur l'aménagement du** au bord du canal du Midi au lieu-dit «Frespech » ~~et qui sert au profit~~ de la base nautique pour la pratique de l'aviron **ainsi que de l'espace récréatif de type « ginguette »**. Il convient de donner la possibilité :

- d'extension mesurée du local **de la base nautique ;**
- **de création mesurée d'équipements publics et d'aménagements légers dédiée à l'espace récréatif limités aux types d'aménagement déjà réalisés dédiés à l'activité de ginguette.**

-dans le secteur **Nau**. Ce secteur étant traversé par l'autoroute A62 (Aire du Frontonnais), les constructions nécessaires ou utiles aux usagers seront autorisées.

-dans le secteur **Nh**. Ce secteur situé en zone inondable correspond à des sites incluant un bâti remarquable (châteaux, maisons de maîtres) , accompagné ou pas de parcs d'intérêt paysager. Il convient de protéger ce patrimoine en permettant la création de projets liés à l'hébergement, la restauration...) Seulement le réaménagement et l'extension mesurée des bâtiments existant est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRN.

-dans le secteur **NDi**, ce secteur non cadastré délimitant le périmètre Natura 2000 inclus la ZNIEFF de la Gravette. Un arrêté préfectoral définit les autorisations et interdictions.

-dans le secteur **NDb**, secteur situé au lieu-dit « ~~Encaulet, Las Coudougnères et La Rivière~~ » dans le champ d'expansion des crues destinées à l'extraction de matériaux.

#### ▲ **Extrait du règlement écrit**

*(Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)*

## ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Dispositions applicables tous secteurs

L'extension des constructions est limitée 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels (voir le dossier des servitudes d'utilité publiques dans les annexes du présent PLU). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

### Dispositions applicables au secteur Nau

Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol liées au bon fonctionnement de l'aire de service de l'autoroute.

### Dispositions applicables au secteur Nes

Ne sont admises que les créations, extensions, occupations et utilisations du sol nécessaires :

- soit au bon fonctionnement du club (hangars à bateaux, vestiaires...)
- soit aux activités de restauration et aux autres équipements recevant du public associées à l'activité récréative en bord de Canal limités aux types d'aménagement déjà réalisés dédiés à l'activité de ginguette.

Les surfaces de plancher nouvellement créées ne dépassent pas ~~20%~~ 25% des surfaces existantes existant à la date d'approbation du PLU.

### Dispositions applicables au secteur Nh

Les changements de destination et l'extension mesurée de bâtiments existants sous réserve de la prise en compte des prescriptions et à condition :

- Que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20% de l'existant
- Que le bâtiment soit desservi par les réseaux.

### Dispositions applicables au secteur NDj

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol liées au maintien ou à la restauration de la richesse biologique du milieu.

Soit par ailleurs admises les constructions, installations et aménagement y compris les mesures en faveur de l'environnement, à réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

### Dispositions applicables au secteur NDb

L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans le cadre des autorisations déjà délivrées

L'extension des constructions existantes liées à l'activité des entreprises exploitant les gisements de matériaux.

Les installations classées nécessaires à l'exploitation du gisement

L'extension des centrales à béton existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont par ailleurs admises les constructions, installations et aménagements y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

**▲ Extrait du règlement écrit**  
(Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)

## D. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ► **Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

En lien avec les modifications précédemment évoquées, il est proposé de créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation au travers d'un schéma venant préciser l'organisation générale du site. Il correspond au site n°14 du cahier des OAP.

#### **SITE 14 – Zone Nes – STECAL secteur « Frespech »**

La commune de Castelnau d'Estrétefonds a souhaité intégrer deux activités sur le lieu-dit « Frespech » : un club d'aviron ainsi qu'une guinguette.

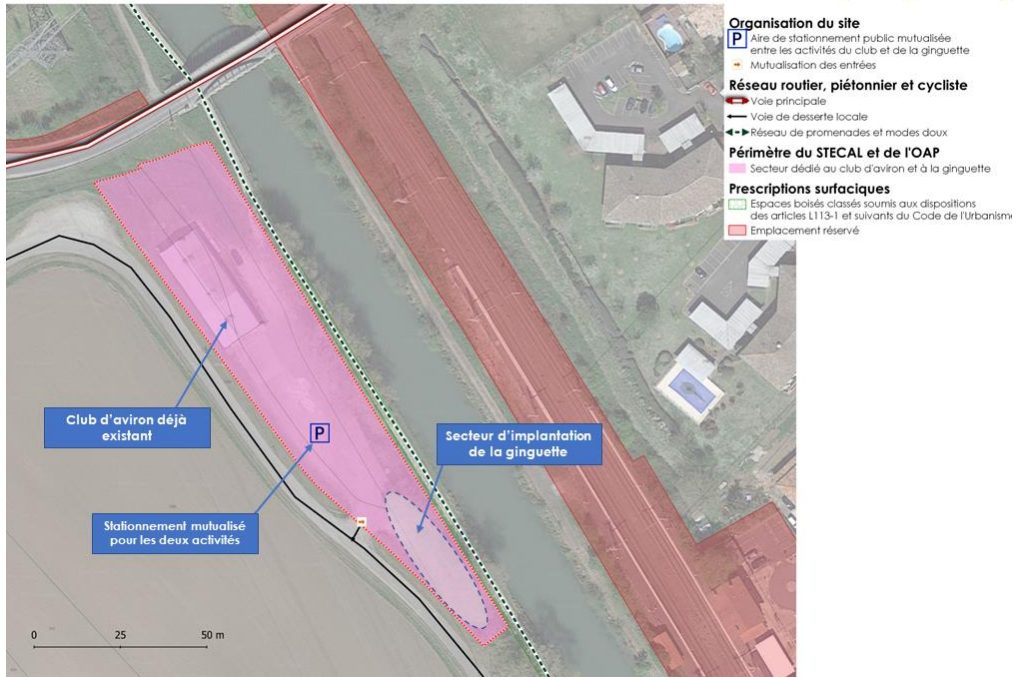
Cette volonté est le fruit d'une réflexion plus profonde d'une volonté de renforcer et d'étoffer la vocation d'espaces récréatifs et de loisirs des abords du canal latéral à la Garonne, à travers une diversification des activités proposées. La localisation a été choisie selon plusieurs atouts : le lien avec les infrastructures déjà existantes (club d'aviron, piste cyclable,...) ou encore du fait que les terrains mobilisés sont déjà largement artificialisés et non utilisés pour des usages agricoles. Les besoins en stationnement seront également mutualisés avec entre les deux activités.

Le projet vient contribuer au développement économique et touristique et vient renforcer la valorisation du canal latéral de la Garonne.

L'intérêt de cette OAP réside dans la complémentarité des deux activités et leur cohérence dans leur secteur d'implantation.

<b>SUPERFICIE DE LA ZONE</b> : 0,42 hectares
<b>MODALITES OPERATOIRES</b> : une opération pour la création de la guinguette (club d'aviron déjà existant).
<p><b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT :</b></p> <p><u>Principes de voirie :</u> Principe d'accès demeure identique à celui actuellement en place pour le club d'aviron. L'entrée et l'espace de parking sont mutualisées pour les deux activités.</p> <p><u>Principe de liaison douce :</u> Liaison douce déjà existante le long du Canal.</p> <p><u>Principes d'espaces collectifs et plantations :</u> Préservation des espaces verts boisés en bordure du site. Le site sera intégrée à son environnement (respect des alignements, structures majoritairement en bois...)</p> <p><b>POINTS SUR LES RESEAUX :</b></p> <p><u>Assainissement :</u> Le site d'étude est situé dans une zone non desservie par les infrastructures d'assainissement collectif de la commune. Les constructions devront s'accompagner d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire.</p> <p><u>Electricité :</u> L'aménageur devra se rapprocher d'ENEDIS pour l'estimation des besoins et le raccordement.</p> <p><u>AEP :</u> Le site d'étude n'est pas situé dans, ou à proximité, d'un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable. Le site d'étude est implanté à proximité d'une conduite d'eau potable à proximité du site.</p> <p><u>Défense incendie :</u> L'activité de « guinguette », classée ERP de 5ème catégorie sans locaux à usage de sommeil, devra respecter les principales dispositions réglementaires relatives à la sécurité incendie inscrites dans la notice d'information destinée aux exploitants des ERP de 5ème catégorie sans locaux à usage de sommeil fournie par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.</p> <p><u>Desserte par les transports en commun :</u> Le secteur ne détient pas d'infrastructures immédiate. La gare est l'infrastructure la plus proche, de l'autre côté du Canal.</p>

### OAP du secteur Frespech (STECAL)



▲ **Extrait du cahier des OAP**  
(Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)

A l'instar des autres OAP déjà existantes sur la commune, cette nouvelle OAP est mentionnée dans le tableau du potentiel de logements, bien qu'elle n'en ait pas.

Site	Zone	Quartier Concerné	Superficie du site en hectare	Hypothèse moyenne du nombre total de logements
1	1AUa	Bordeneuve	4,45	140
2	1AUa	Camp Del Rey	3,9	150
4 (A)	1AUb	Tap de Capelas	3,1	75
4 (B)	1AUb	Tap de Capelas	2,2	60
5	UB	Bordes Sud	1,13	10
6	UB	La Caussade	0,66	31
7	UB	Ribes Sud	1,72	55
8	UA	Ribes Nord	0,80	30
9	UA	La Moulière	1,50	40
10	UA	Chemin d'Orliac	1,9	30
11	<del>UCa</del>	Chemin des Bordes	2,35	50
<b>Total ouvert à l'urbanisation</b>			<b>24,1</b>	<b>671</b>

Site	Zone d'activités économiques de Camp Del Rey		
	Zone	Quartier Concerné	Superficie du site en hectare
2	UFa	Camp Del Rey	9
<b>Total ouvert à l'urbanisation</b>			<b>9</b>
Site	Zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics de Fondada		
	Zone	Quartier concerné	Superficie du site en hectare
12	UE	Fondade	6,94
<b>Total ouvert à l'urbanisation</b>			<b>6,94</b>
Site	OAP thématique « MOBILITES »		
13	Espace urbanisé englobant le centre-ville et les pôles générateurs de déplacements		NR
Site	STECAL secteur « Frespech »		
	Zone	Quartier concerné	Superficie du site en hectare
14	Nes	Frespech	0,42
<b>Total STECAL Nes</b>			<b>0,42</b>

▲ **Tableau du potentiel de logements par OAP**  
(Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)

### 3. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA REVISION ALLEGEE N°8 DU PLU

#### A. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Le projet de révision allégée n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau-d'Estrétefonds a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes connues ou applicables sur le secteur étudié.

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

La révision allégée n°8 du PLU 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°8 du PLU de Castelnau-d'Estrétefonds porte sur la modification d'un Site de Taille et de Capacité Limité (STECAL) ainsi que de son règlement.

##### **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°8 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°8 du PLU de Castelnau-d'Estrétefonds est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT du Nord Toulousain en participant à la

diversification de son économie (notamment par le développement touristique), la valorisation des milieux naturels et aquatiques (en conservant des espaces de nature aux abords des berges) mais aussi à la gestion économe du foncier consommé (le projet de ginguette se situe essentiellement sur des espaces déjà artificialisés).

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

La présente révision allégée n°8 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 relative à l'Égalité et la Citoyenneté (2017),
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018).
- la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience, 2020)

### **Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle**

Le projet de révision allégée n°8 ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

## **B. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES**

### **Incidences de la procédure sur les milieux naturels et la biodiversité**

*La procédure n'est pas susceptible d'impacter un périmètre de protection, de gestion et/ou de valorisation de la biodiversité.*

*Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n° 8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les milieux naturels et la biodiversité.*

*La procédure de modification du PLU pourrait induire l'extension de la base nautique existante et la création d'équipements publics et d'aménagements léger dédiée à l'espace récréatif, impactant ainsi les milieux naturels et la biodiversité au droit du site.*

*Toutefois, les caractéristiques actuelles du site (secteur déjà aménagé et fréquenté) le rendent défavorable à l'implantation d'une biodiversité remarquable.*

*De plus, le règlement écrit du PLU précise que dans la zone Nes, les surfaces de plancher nouvellement créées ne dépassent pas 25% des surfaces existantes à sa date d'approbation, ce qui limite l'artificialisation des sols et permet la conservation de zones libres de construction.*

*Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la biodiversité au droit du site.*

Le site d'étude se situe à proximité du canal latéral de la Garonne, corridor de trame bleue identifié au titre du PLU de la commune, toutefois peu fonctionnel. De plus, le site d'étude se situe en continuité immédiate d'infrastructures déjà existantes (club d'aviron, piste cyclable, ...) et les terrains mobilisés sont déjà artificialisés.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la Trame Verte et Bleue communale.

### **Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**

Cette procédure est susceptible d'entraîner la consommation de milieux actuellement naturels. Le site est toutefois déjà aménagé.

De plus, la procédure est accompagnée de la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) venant préciser l'organisation générale du site. Enfin, le règlement écrit associé à la zone Nes prend des dispositions règlementant notamment l'emprise des constructions au sol, ce qui permet de réduire les incidences potentielles.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **Incidences sur une zone humide**

Le site d'étude n'est pas concerné par la présence d'une zone humide.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur une zone humide.

### **Incidences sur l'eau potable**

Le site d'étude n'est pas situé dans, ou à proximité, d'un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes un captage pour l'alimentation en eau potable.

L'objet de la révision allégée est susceptible d'augmenter les besoins en eau potable de la commune. Toutefois, les besoins supplémentaires sont peu significatifs et pourront être assurés par le réseau d'eau potable. En effet, le site d'étude est implanté à proximité d'une conduite d'eau potable à proximité du site.

De plus, le syndicat Intercommunal des eaux des Vallées du Girou, de l'Hers, de la Save et des Coteaux de Cadours prévoit l'agrandissement de son usine d'eau potable très prochainement : actuellement d'une capacité de production en eau potable de 35 000 m<sup>3</sup>/jour, elle passerait à environ à 50 000m<sup>3</sup>/jour.

Le syndicat prévoit également la création d'un nouveau château d'eau sur la commune de Castelnau d'Estrétefonds (en lien avec la procédure de révision allégée n°5 du PLU).

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur le réseau d'alimentation en eau potable.

### **Incidences sur les eaux pluviales**

La procédure de révision allégée du PLU peut potentiellement porter atteinte à la bonne gestion des eaux pluviales.

Toutefois, le PLU décline, dans son règlement écrit, des mesures visant à limiter l'emprise au sol des constructions, participant ainsi à réduire l'artificialisation du site. Le PLU décline également des prescriptions visant à gérer les eaux pluviales. Il indique notamment que :

« 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. »

Le règlement écrit de la zone Nes du PLU indique également que « seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées. » Cette disposition réglementaire participe au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la gestion des eaux pluviales.

### **Incidences sur l'assainissement**

La mise en œuvre de la révision allégée pourra conduire à l'augmentation des besoins en assainissement.

Le règlement du PLU prend des dispositions permettant de gérer les modalités d'assainissement des nouvelles constructions et installations. Il précise notamment que :

« Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

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. »

Le site d'étude n'est pas localisé en zone couverte par de l'assainissement collectif. Ainsi, les constructions devront s'accompagner d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la gestion des eaux usées.

### **Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti**

Le site d'étude est concerné par aucun périmètre de protection et/ou de mise en valeur du paysage et du patrimoine bâti.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur le paysage et le patrimoine bâti.

L'implantation de nouvelles constructions et/ou installations pourraient induire une modification des perceptions visuelles du secteur, et impacter plus ou moins durablement les paysages. Le PLU prend toutefois des prescriptions favorisant la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et/ou installations. Il précise notamment que :

- « Les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé. »
- « Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées. »

Enfin, le PLU impose des règles de qualité architecturale et paysagère qui favorisent l'insertion des nouvelles constructions et installations dans l'environnement.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur le paysage et le patrimoine bâti.

### **Incidences sur les déchets et sols pollués**

Le site d'étude n'est pas concerné par des sols pollués. De plus, la destination du STECAL (infrastructures légères pour du loisir) n'est pas susceptible d'aggraver le risque de pollution des sols.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'exposition des populations au risque de pollution des sols. Il n'apparaît pas non plus comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'aggravation du risque de pollution des sols.

L'augmentation potentielle de la fréquentation du site pourra induire des incidences sur la gestion des déchets. Toutefois, les besoins supplémentaires sont peu significatifs et pourront être prise en charge par la Communauté de communes du Frontonnais.

Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la gestion des déchets.

### **Incidences sur les risques et nuisances**

La procédure de révision allégée du PLU vise à permettre les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation de l'activité de type « guinguette ». L'implantation de cette nouvelle activité est susceptible :

- D'augmenter la part de la population exposée aux risques et nuisances citées précédemment ;
- D'augmenter l'importance du risque d'inondation par remontée de nappe.

Les techniques constructives des bâtiments liés à la révision allégée devront être adaptées pour limiter ces risques. De plus, l'accueil de population sur ce site est occasionnel.

Le PLU prend des mesures visant à gérer l'exposition des populations aux risques, nuisances et pollutions. Il précise notamment que :

« Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels (voir le dossier des servitudes d'utilité publiques dans les annexes du présent PLU). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique. »

*Ainsi, la procédure de révision allégée n°8 expose potentiellement de nouvelles populations et de nouveaux biens à ces risques. Cependant, ces risques sont jugés d'importance faible (adaptation des constructions et présence temporaire des personnes sur site).*

*Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'exposition des populations aux risques naturels.*

*Le site d'étude est concerné par un risque de rupture de barrage par submersion. En cas de rupture de barrage de La Ganguise ou de Lestrade (Aude), le front d'onde mettrait plus de 5 heures à gagner la commune. Chaque ouvrage fait l'objet d'une surveillance constante, sous le contrôle des différents services de l'État. La fréquence des examens permet la détection précoce de toute anomalie. Plusieurs niveaux d'alerte des autorités et populations sont prévus selon l'état de gravité de la situation.*

*Le site d'étude n'a pas vocation à accueillir une population permanente. Ainsi, le site d'étude est assez peu susceptible d'exposer la population à ce risque.*

*Une canalisation de gaz passe à proximité du site d'étude. Toutefois, le recul appliqué aux bâtiments, limite l'exposition du secteur à ces risques.*

*Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'exposition des populations aux risques technologiques.*

*Le site d'étude est concerné par les nuisances sonores liées à la voie ferrée. Toutefois, le site d'étude n'a pas vocation à accueillir une population permanente. Ainsi, le site d'étude est assez peu susceptible d'exposer la population à cette nuisance.*

*Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'exposition des populations aux nuisances.*

*La procédure de révision allégée du PLU vise à permettre les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation d'un établissement recevant du public (ERP), de type « guinguette ». Indirectement en autorisant cette occupation du sol, la procédure de révision allégée du PLU soumet ce public au risque incendie. Toutefois, l'activité de « guinguette », classée ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie sans locaux à usage de sommeil, devra respecter les principales dispositions réglementaires relatives à la sécurité incendie inscrites dans la notice d'information destinée aux exploitants des ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie sans locaux à usage de sommeil fournie par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.*

*Pour ces raisons, la procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'exposition des populations au risque incendie.*

### **Incidences sur l'air, l'énergie et le climat**

*La procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la qualité de l'air.*

*La procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les consommations et productions énergétiques.*

Le site d'étude est situé à proximité de la gare ferroviaire de Castelnau d'Estrétefons et à proximité de la voie cyclable longeant le canal Latéral de la Garonne. La venue sur site en mobilité douce est ainsi facilitée. Pour les véhicules, les besoins en stationnement seront mutualisés avec les usages déjà existants.

La procédure de révision allégée n°8 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les mobilités.

**Les évolutions proposées n'ont aucun impact sur l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme.**

**En étendant le périmètre du Site de Taille et de Capacité Limité (STECAL) en cohérence avec la réalité du terrain, la présente procédure de révision allégée permet simplement d'adapter ponctuellement le document d'urbanisme.**

## 4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE LA REVISION ALLEE N°8 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS

---

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

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

1. Engagement de la procédure à l'initiative du Conseil Municipal de la commune de Castelnaud-d'Estrétefonds (compétent en matière de plan local d'urbanisme), par délibération le 02 juin 2022 puis via délibération modificative le 27 juin 2022.
  - ❖ Le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation.
  - ❖ Les modalités de concertation ainsi définies sont les suivantes :
    - Installation d'un panneau d'exposition en mairie,
    - Insertion dans le bulletin municipal et sur le site internet d'un article présentant le projet et les évolutions du PLU rendues nécessaires,
    - Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie.
2. Madame la Maire établit le projet de révision allégée.
3. Notification de l'évaluation environnementale du projet de révision allégée n°8 du PLU à l'autorité compétente en matière d'Environnement, la MRAE.
4. Le conseil municipal arrête le projet de révision allégée n°8 du PLU et tire simultanément le bilan de la concertation.
5. Organisation d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC).
6. Arrêté de la Maire de Castelnaud-d'Estrétefonds, Madame SIGAL Sandrine, 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.
7. 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 Castelnaud-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°8 du PLU de Castelnaud-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 Castelnaud-d'Estrétefonds.
8. La délibération approuvant la révision allégée n°8 du PLU de Castelnaud-d'Estrétefonds devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

**Il est précisé que la commune de Castelnaud-d'Estrétefonds est responsable de la procédure de révision allégée n°8 du PLU.**

La procédure de révision allégée n°8 du PLU 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 règlement graphique :

- L'extension de la zone Nes en intégrant la zone de projet de la guinguette.

Le règlement écrit :

- L'adaptation du règlement écrit à la suite de l'extension de la zone Nes à des activités de type « guinguette ».

Le cahier des OAP :

- La création d'une nouvelle OAP sur le secteur STECAL Nes précisant l'organisation générale du site.