



Révision du
Plan Local d'Urbanisme
de Castanet-Tolosan

ARRET DU PLU

SEPTEMBRE /2024



Les objectifs de la révision

Les objectifs (délibération de prescription)

Mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen et long terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé.

Mettre en compatibilité le PLU avec les documents supra-communaux :

- » le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine,
- » le Plan de Déplacements Urbains (PDU) TISSEO],
- » le Programme Local de l'Habitat (PLH) du SICOVAL,
- » les Plans de Prévention des Risques d'Inondation et de Sécheresse (PPRI & PPRS),
- » le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- » le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du SICOVAL,
- » le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Hers-Mort-Girou ;

Être en cohérence avec les évolutions législatives et réglementaires, notamment en ce qui concerne la prise en compte de plus en plus importante du développement durable dans les documents d'urbanisme conformément aux principes fondamentaux énoncés par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.

Faire évoluer le projet d'aménagement qui a été défini sur le secteur du quartier durable, lieudit « La Maladie » et redéfinir le projet de développement de la commune.

Le contenu du dossier de PLU

PIÈCES DU PROJET



CASTANET
TOLOSAN

Pièces du PLU

0

0_PIÈCES ADMINISTRATIVES

- 0.1_Délibérations et actes administratifs
- 0.2_Bilan de la concertation

Pièces du PLU

1

1_RAPPORT DE PRÉSENTATION

- 1.1_Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement
- 1.2_Justification des choix incluant l'évaluation environnementale
- 1.3_Atlas de la biodiversité
- 1.4_Inventaire des arbres remarquables
- 1.5_Inventaire du patrimoine
- 1.6_Résumé non technique

Pièces du PLU

2

2_PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Pièces du PLU

3

3_RÈGLEMENT

- 3.1_Règles écrites
- 3.2_Règle graphique
- 3.3_Plan de zonage

Pièces du PLU

4

4_ANNEXES

- 4.1_Servitudes d'utilités publiques
- 4.2_Plan de Prévention des Risques
- 4.3_Annexes sanitaires
- 4.4_Notice déchets
- 4.5_Arrêt sonore
- 4.6_Plan de prévention du bruit
- 4.7_Règlement Local de Publicité
- 4.8_Zone d'Aménagement Concerté
- 4.9_Zones d'Accélération Énergies Renouvelables

Pièces du PLU

5

5_ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 5.1_OAP Sectorielles
- 5.2_OAP Thématiques

Les étapes de la démarche

Une révision concertée

Les différentes étapes avant l'arrêt du projet

Le support du projet



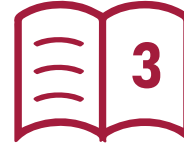
Phase n°1
Le diagnostic

Le projet



Phase n°2
Le PADD

La traduction du projet



Phase n°3
Les OAP



Phase n°4
Le règlement
graphique et écrit

débat PADD 27 Juin 2023

*Quels sont
les enjeux
d'aménagement ?*

*Comment répondre à ces enjeux
et quels sont les objectifs
communs d'aménagement ?*

*Comment traduire l'objectif
en règle d'urbanisme
et/ ou orientations
préopérationnelles ?*

Janvier 2023

Juin 2023

Une démarche concertée (bilan de la concertation)

LE LANCEMENT DE LA DÉMARCHÉ

- ▶ Registre de concertation
- ▶ Création d'un onglet «Révision du PLU» sur le site internet de la commune
- ▶ Article de lancement

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

COMMUNICATION

- ▶ Panneaux d'exposition
- ▶ Échanges sur les enjeux sur les marchés de plein-vent

ÉCHANGES ET RÉUNIONS

- ▶ Questionnaire à destination des agriculteurs
- ▶ Atelier conversation du territoire

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

COMMUNICATION

- ▶ Panneaux d'exposition
- ▶ Informations lors de la réunion publique

ÉCHANGES ET RÉUNIONS

- ▶ 3 Ateliers sur le PADD
- ▶ Réunion PPA
- ▶ Réunion publique

DÉCEMBRE 2021

2022



PHASE RÉGLEMENTAIRE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNICATION

- ▶ Atelier avec la population
- ▶ Atelier avec les scolaires

ECHANGES ET REUNIONS

- ▶ Ateliers OAP
- ▶ Réunion PPA
- ▶ Atelier habitants et Atelier partenaires OAP AGRIPARC ET ECOHAMEAU



2023 -2024

DOSSIER D'ARRET

ECHANGES ET REUNIONS

- ▶ Réunion PPA
- ▶ Réunion publique OAP AGRIPARC ET ECOHAMEAU OAP CANAL DU MIDI

JUIN 2024



Le Contexte de la révision du PLU

La France s'est fixé, dans le cadre de la loi Climat et résilience, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années, d'ici à 2031.

POURQUOI RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ?

- **Des bénéfiques pour la planète :** les sols « vivants » favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement, stockent du carbone.



L'artificialisation des sols est la **1^{ère}** cause de l'érosion de la biodiversité.



1 ha d'étalement urbain entraîne l'émission de **190 à 290 tCO₂**.

- **Des bénéfiques pour les habitants :** une ville moins étalée diminue les temps et coûts de transport, limite la facture énergétique, favorise la proximité des espaces naturels, préserve le potentiel de production des sols agricoles.



La facture énergétique des ménages serait **10 % plus faible** sans l'étalement urbain des 20 dernières années.



Les distances parcourues en voiture sont **1,5 moins importantes** pour les habitants des centralités urbaines que pour ceux des périphéries.

- **Des bénéfiques pour les collectivités :** moindre coût d'investissement et de fonctionnement pour les équipements publics (réseaux, voirie, services...), un territoire préservé et résilient.

RÉPARER LA VILLE

Rénovation des espaces déjà urbanisés = plus de logements, un centre-ville dynamisé, de l'emploi local

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Préservation du cadre naturel et du patrimoine = renforcement de l'attractivité du territoire et développement de la nature en ville

OPTIMISATION DES COÛTS

Optimisation des coûts = baisse des dépenses publiques par la réduction des réseaux à entretenir et l'optimisation des équipements



Les ambitions de la révision du PLU :

Mise en oeuvre :
d'une densification douce,
de mesures de protection de la biodiversité
de mesures de protection de la nature en ville

Réduction forte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)



**-Le Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durables-**

PADD

Le PADD

VERS UNE VILLE INCLUSIVE ET FRUGALE

AXE 1 : PRÉSERVER ET OPTIMISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE

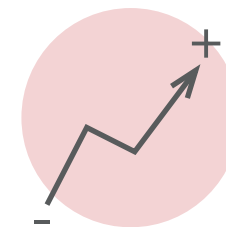
- 1.1_ Conserver, protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles
- 1.2_ Valoriser les ressources patrimoniales et paysagères du territoire dans toutes leurs composantes
- 1.3_ Engager un renouveau de l'agriculture castanéenne et une transition des pratiques agricoles

AXE 2 : S'ENGAGER DANS UN MODÈLE SOBRE ET RÉSILIENT

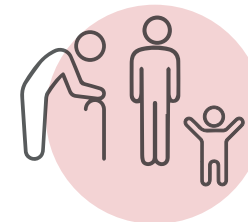
- 2.1_ Requalifier les espaces urbanisés pour une densité désirable
- 2.2_ Veiller à la préservation, à l'optimisation des ressources naturelles locales (sol, eau et air) ainsi qu'à la qualité de vie des habitants
- 2.3_ S'appuyer sur les capacités environnementales pour mettre en œuvre les transitions

AXE 3 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES CASTANÉENNES ET CASTANÉENS

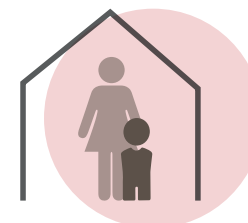
- 3.1_ Requalifier l'offre de logements existante et produire de nouvelles formes d'habitat
- 3.2_ Adapter l'offre en équipements et services aux besoins de la population
- 3.3_ Faciliter les déplacements sur la commune
- 3.4_ Dynamiser l'activité économique sur la commune



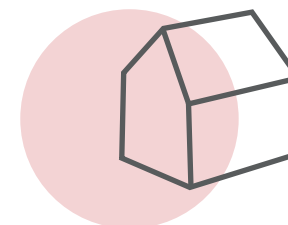
+ 1 % de variation
annuelle



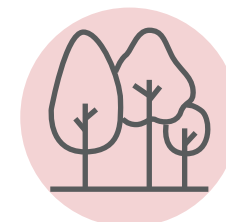
+ 3 500 habitants
18 000 habitants



2 Personnes par
ménages

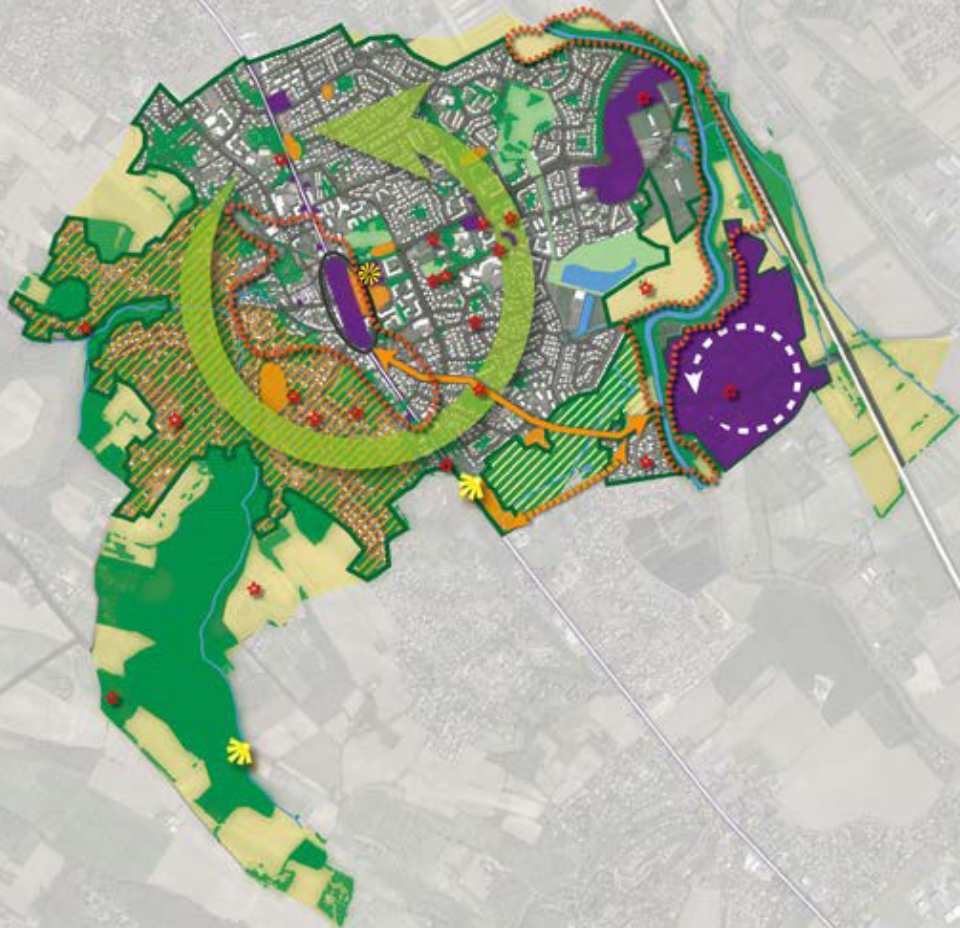


+ 2000 logements
9 300 logements



maximum de 5 ha
d'espaces agricoles et
naturels consommés

les principales évolutions du projet



0 500 1000 m

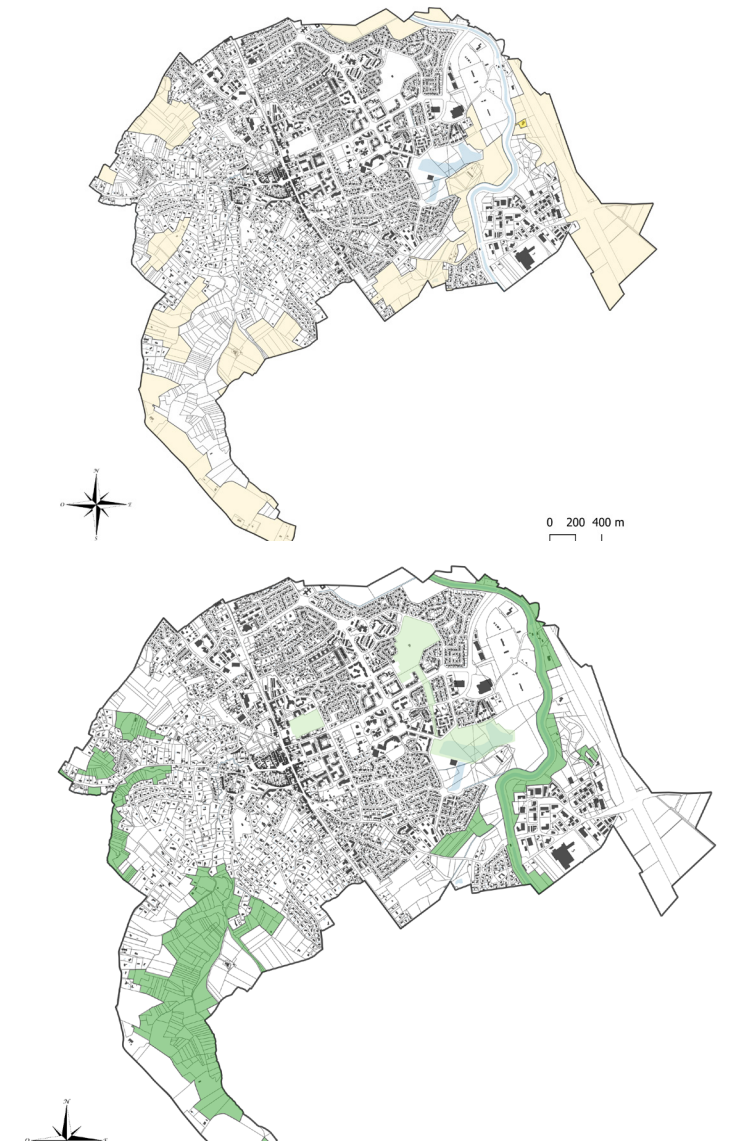
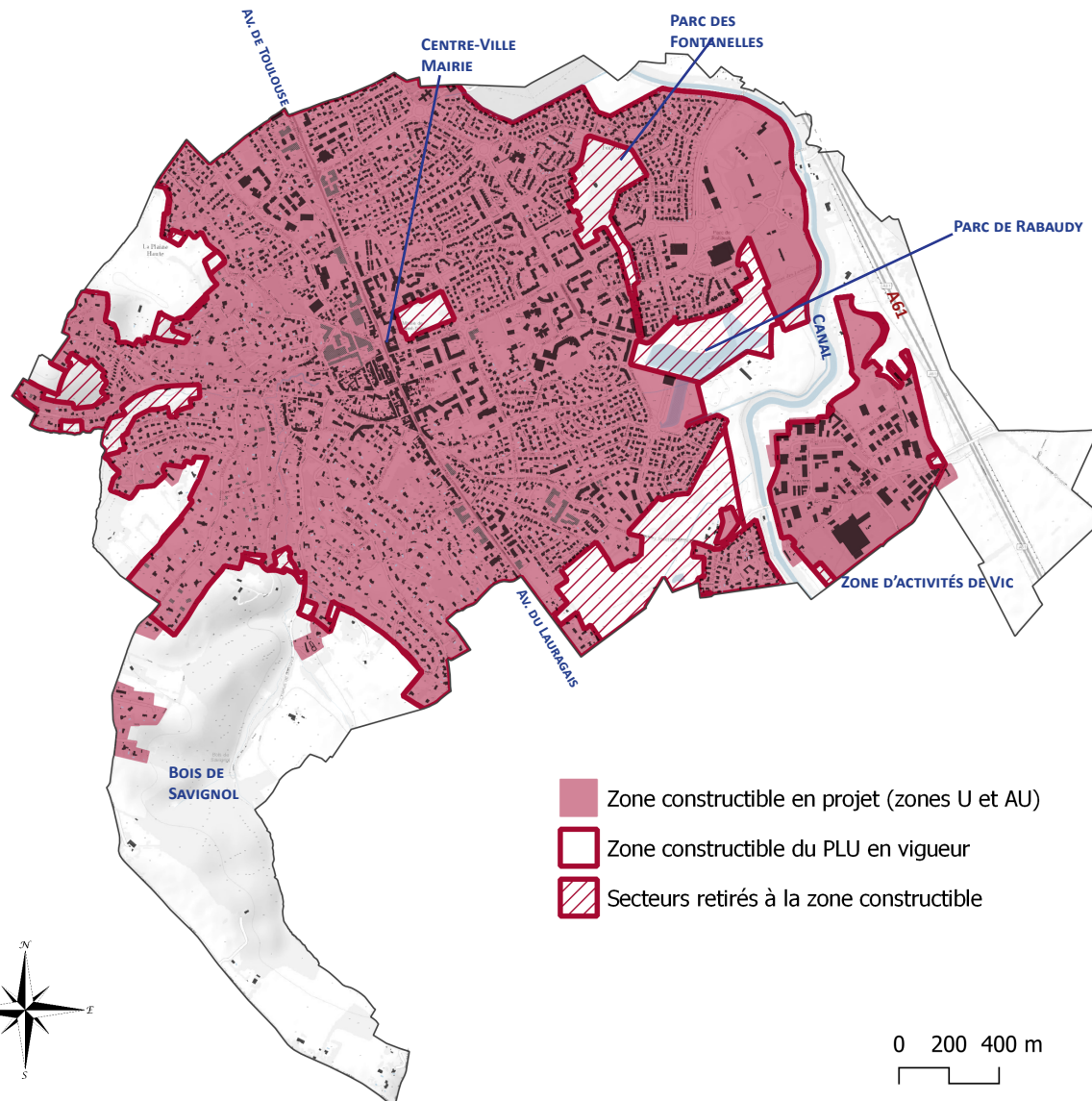


la préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Une évolution du zonage en faveur de la limite de l'artificialisation des sols et en réponse au ZAN ...

le PLU prévoit 3,2 ha de consommation d'ENAF

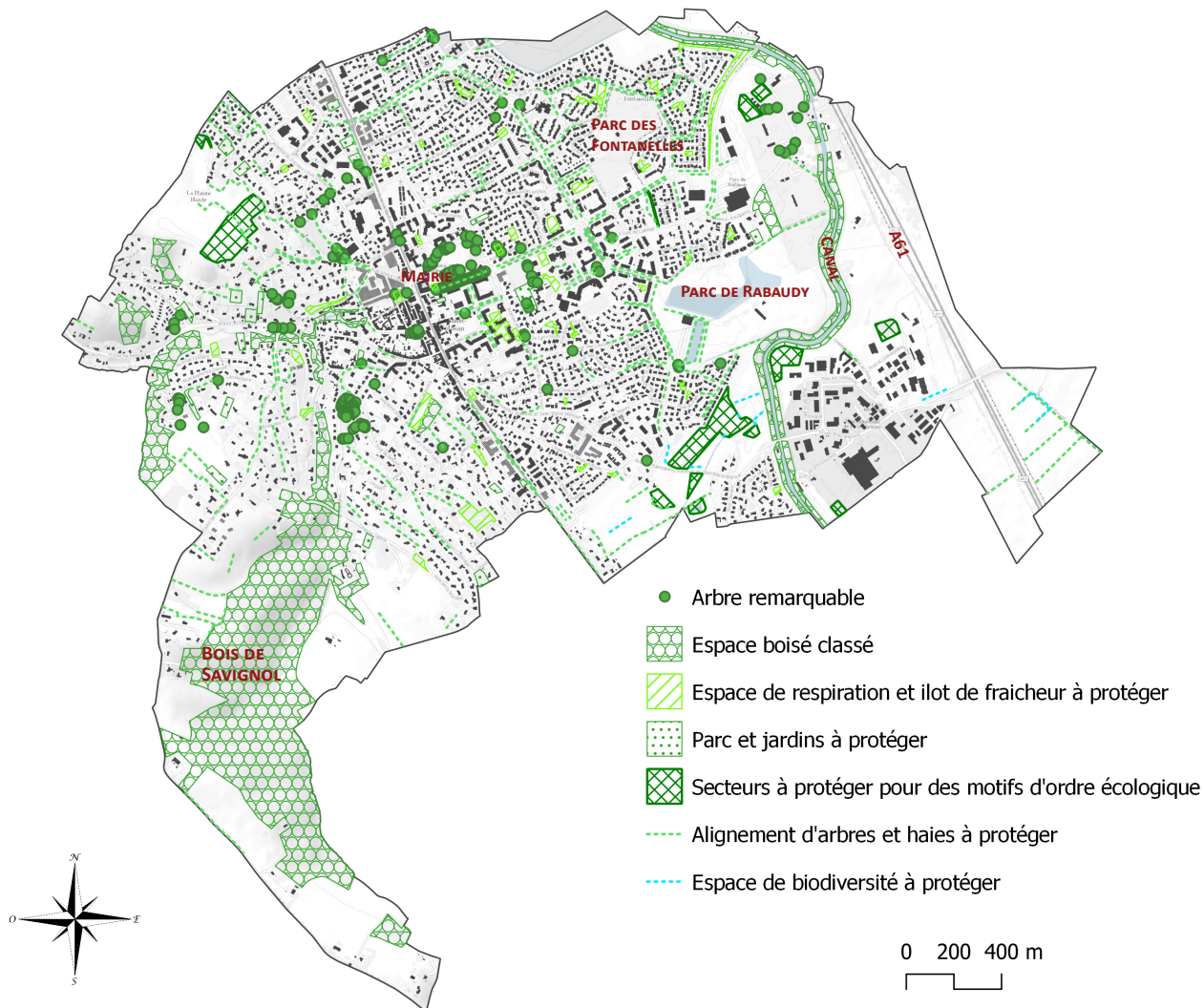
... au service de la biodiversité, de l'agriculture et de la qualité du cadre de vie



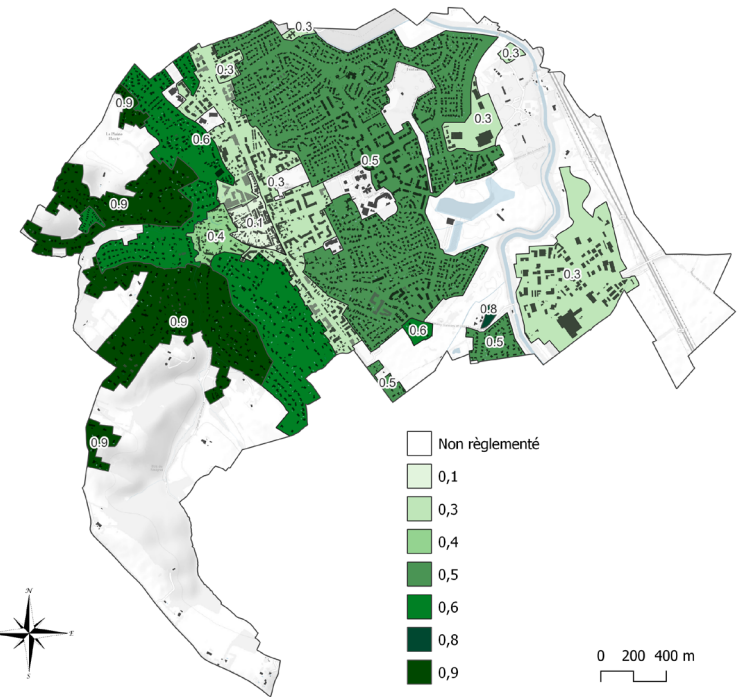
Les mesures de protection de la biodiversité

Des outils en faveur de la Trame Verte et Bleue ...

... et de la préservation de la perméabilité des sols



préservation de la trame boisée

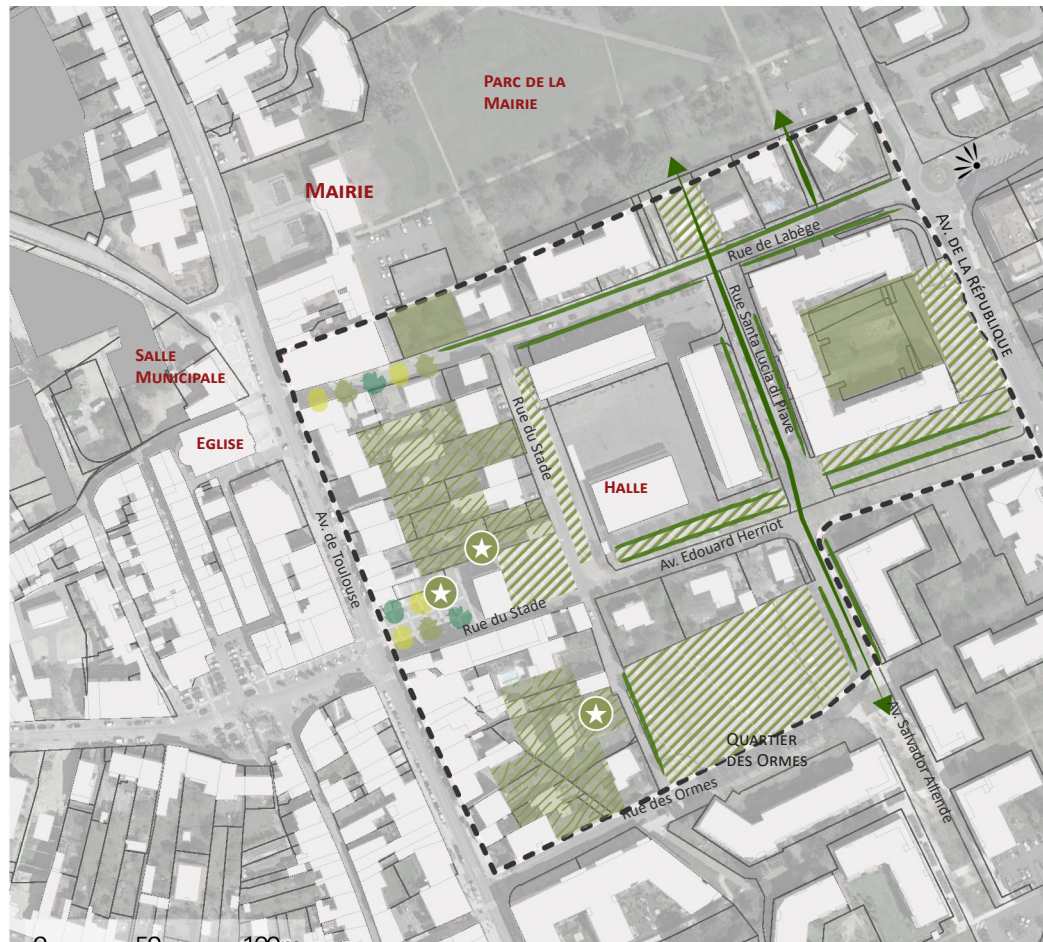


△ Réglementation du CBS sur Castanet-Tolosan - Cittanova

Règle / La mise en place d'un coefficient de Biotope pour favoriser la végétalisation et la pleine terre sur la commune

Les mesures de protection de la biodiversité

OAP Coeur de Ville



OAP Nature en ville

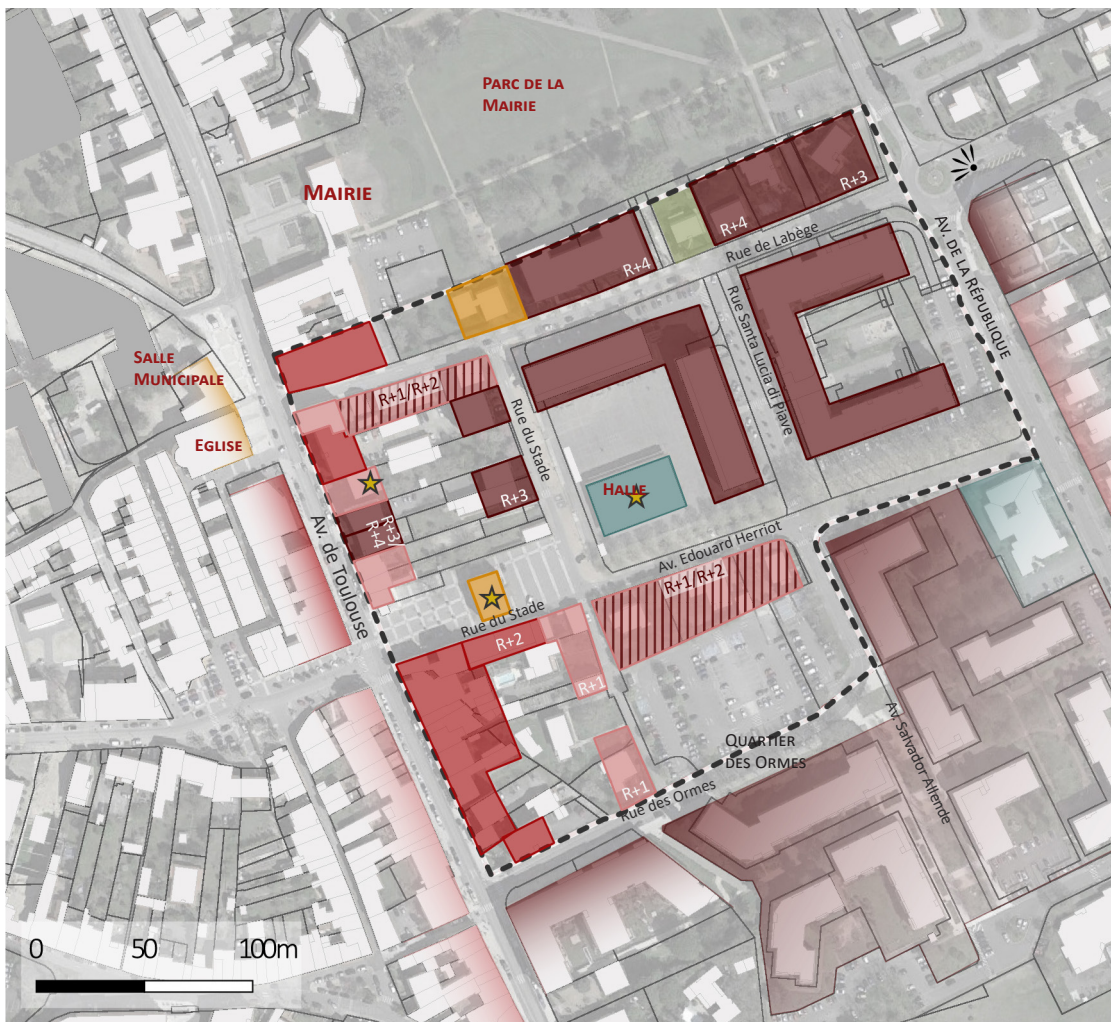
DE FAÇON SYSTÉMATIQUE, L'OAP DOIT PERMETTRE DE DÉVELOPPER :

- » DES BÂTIS ACCUEILLANT LA BIODIVERSITÉ DES FAÇADES JUSQU'AUX TOITS
- » DES ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS RELIÉS LES UNS AUX AUTRES SUR DES ESPACES DE PLEINE TERRE PERMÉABLE POUR LA FAUNE. LE CBS (COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE) PEUT ÊTRE UN MOYEN D'ATTEINDRE CES OBJECTIFS PAR TYPOLOGIE
- » DES ESPACES PRATICABLES POUR LA MOBILITÉ ET ACCOMPAGNÉS DE BIODIVERSITÉ



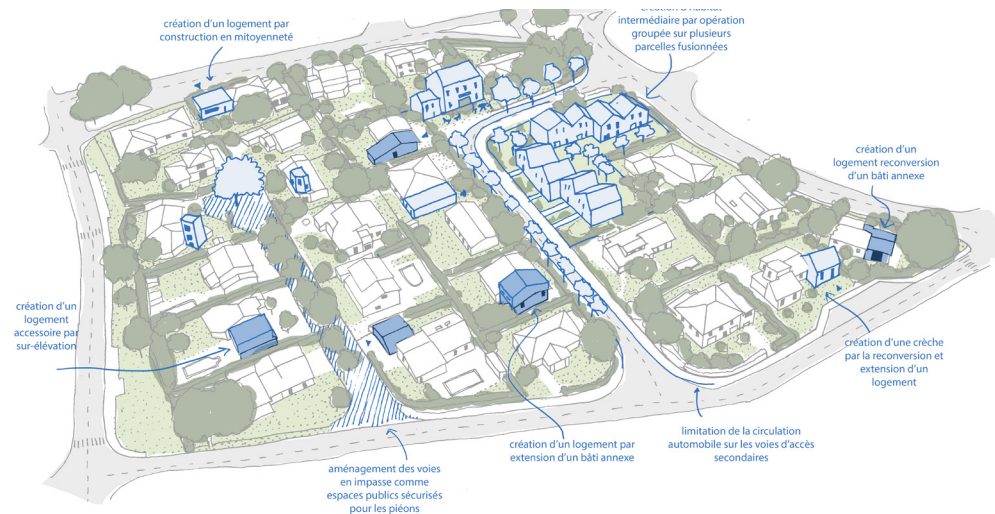
la densification douce

OAP Coeur de Ville



OAP thématique densification

ACTIONS DIFFÉRENCIÉES PAR SECTEUR



1.1_ Optimiser le bâti existant

1.2_ Optimiser les espaces non bâtis

1.3_ Optimiser le parcellaire

Une évolution des choix

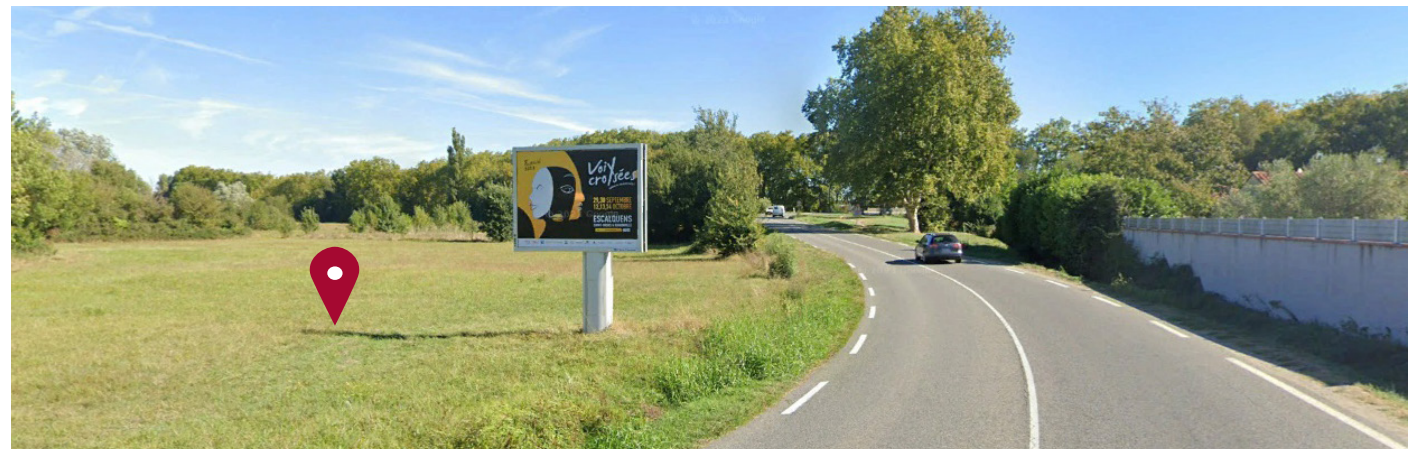
De la ZAC de la Maladie

au projet d'Agri-parc



et d'Eco-Hameau

OAP sectorielles



OAP Agri-parc



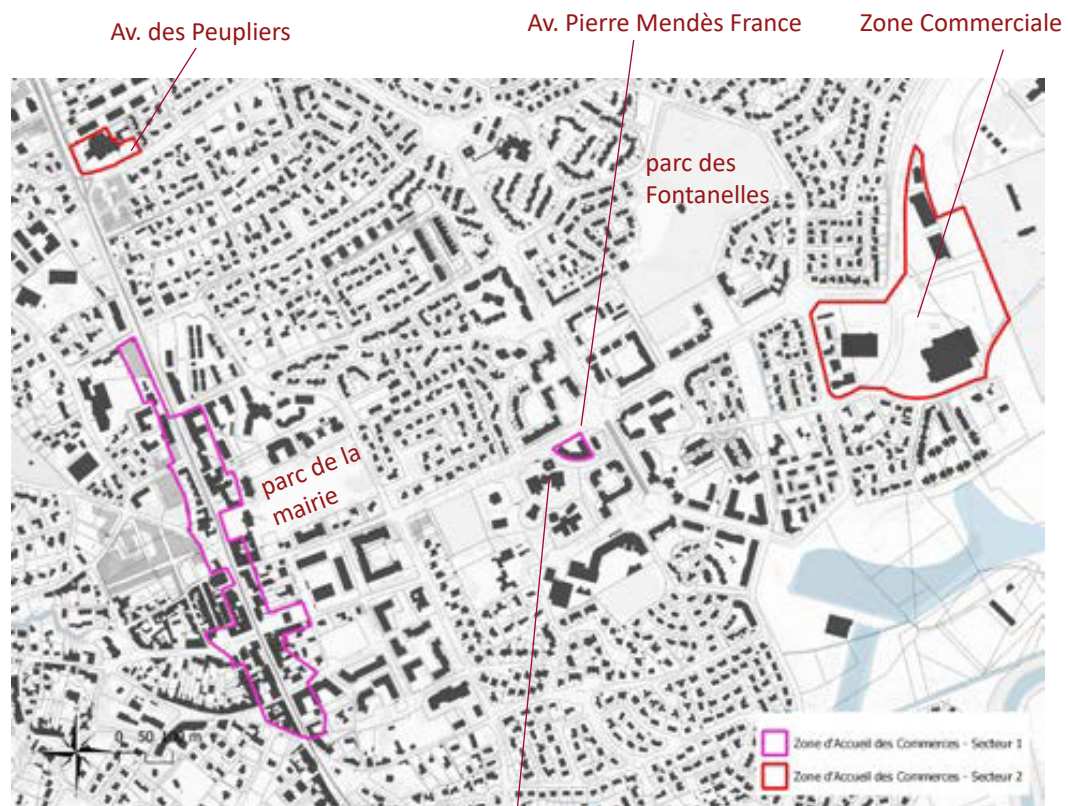
OAP Eco-Hameau



les mesures en faveur du commerce ...

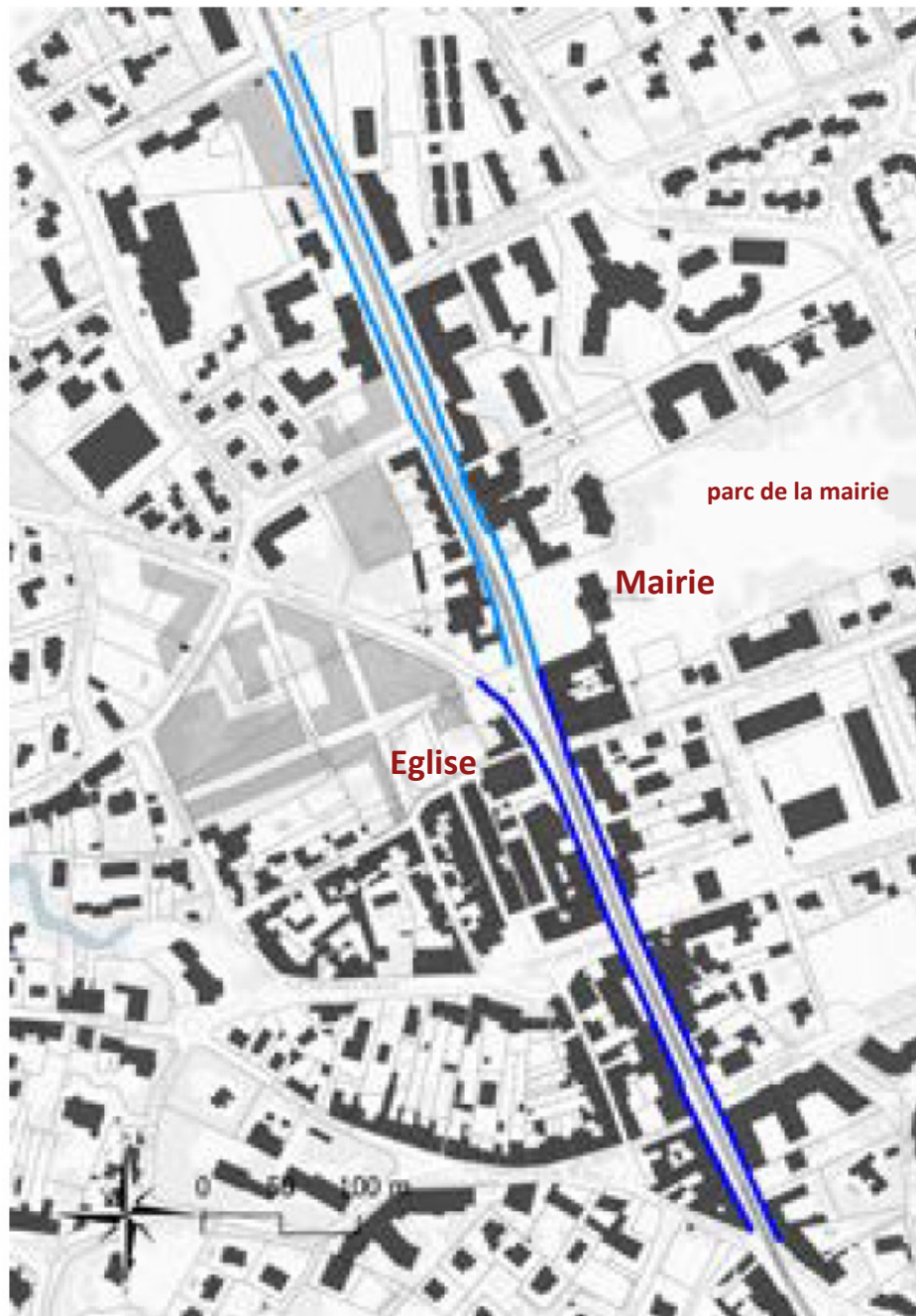
Les linéaires commerciaux

Les zones d'accueil du commerce



Ecole Françoise Dolto

Av. de Toulouse

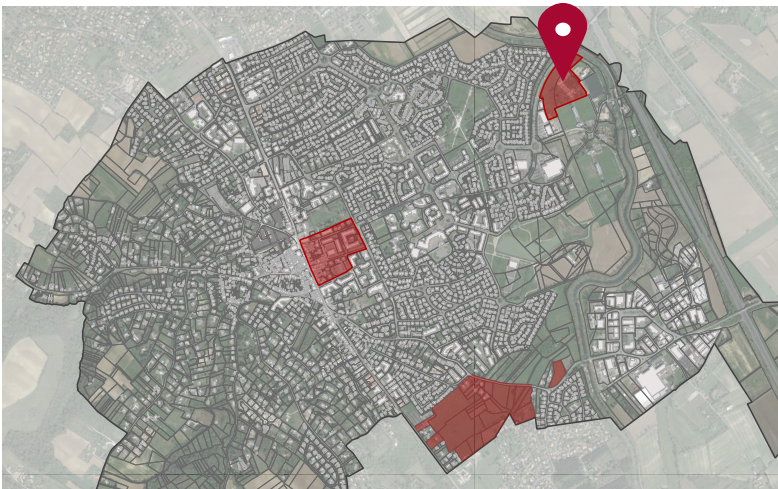


Linéaire commercial renforcé

Linéaire commercial

les activités

OAP / secteur - Lautard



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES et ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET LA FORME URBAINE

- Secteur à dominante d'équipements public
- Secteur à dominante de bureaux
Bâtiment à inscrire dans le paysage. Hauteur maximale R+1
- Périmètre OAP
- ★ Élément d'intérêt patrimonial ou identitaire à conserver

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Espace naturel ou jardiné à créer et/ou préserver
- Espace à désimperméabiliser et réaménager
- 🌳 Arbres existants
- ★ Arbre(s) remarquable(s) à préserver
- ➡ Maintenir ou renforcer les alignements d'arbres
- 🌿 Cône de vue à préserver
- 🌿 Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

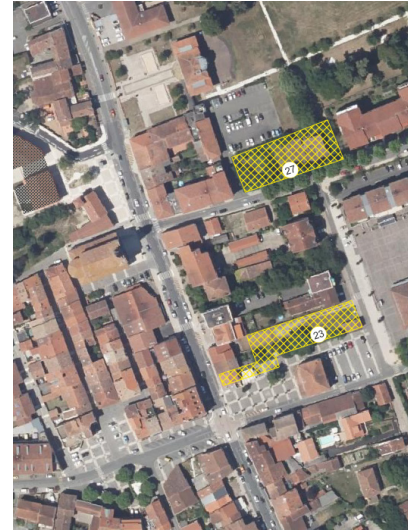
- ➡ Accessibilité et continuité piétonne à améliorer
- ➡ Voie de desserte à créer



les emplacements réservés / équipements

Trois emplacements réservés sont créés pour accompagner le développement des équipements :

- un pour la création d'équipements publics derrière la Mairie,
- un pour l'agrandissement du groupe Scolaire Damase Auba permettant aussi l'aménagement d'un espace public végétalisé.
- un pour l'extension du cimetière



Des évolutions du règlement

mixité sociale et fonctionnelle :

- répondre aux objectifs de la Loi SRU d'atteindre notamment une part de 25 % de logements locatifs. En 2021, selon les données de l'INSEE, 1 325 logements sociaux sont présents sur la commune soit un taux de 17.7 %.
- Il est envisagé la production de 2 000 logements pour atteindre 9 300 logements en 2040. Pour répondre à l'objectif de la loi, il faudrait 2 325 logements sociaux sur le territoire, soit une production de 1 000 logements sociaux supplémentaires.
- Aller plus loin dans cet objectif en demandant un taux global de 85 % de logements sociaux pour toute nouvelle opération de plus de 3 logements. Cet objectif permet de prendre en compte la sortie du compteur de la loi SRU des logements en location-accession sociale à la propriété (hors BRS) ; il permet aussi de compenser la vente des LLS (HLM) par les bailleurs.

- Une ventilation de cet objectif est fixée dans le règlement comme suit :
 - 40 % de Logement locatif social
 - 25 % de Prêt Social Location Accession ou Bail Réel Solidaire ou Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété
 - 20 % en lots à bâtir maîtrisés et Logements clés en main maîtrisés.

Le règlement impose aussi dans les zones urbaines (UA, UB et UC) et à urbaniser (AU), que toute opération d'aménagement ou de construction à destination d'habitations supérieure à 3 logements, devra respecter les typologies de logements demandées dans le règlement :

30 % de T2,

30 % de T3

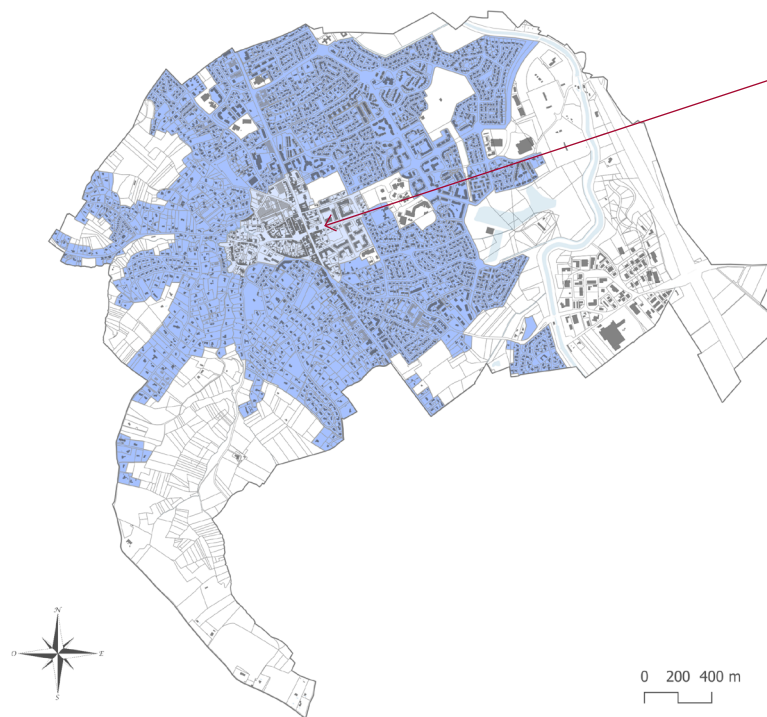
40 % de 4 pièces et plus.

Le PLU permet de limiter la construction de petits logements et d'orienter la production vers la réponse aux besoins des familles avec enfants.

Des évolutions du règlement

Règles / stationnement

- logements : réduction de l'obligation de stationnement sur le centre ville, tout en conservant des obligations de stationnement visant à limiter l'impact de la voiture sur l'espace public
- les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.
- des obligations spécifiques pour les vélos,
- Des obligations adaptées ont, par ailleurs, été rédigées pour les sous-destinations commerce et activités de service et les activités des secteurs secondaires ou tertiaires car elles génèrent des flux de personnes et un stationnement longue durée.



1 place par logement (nouvelle construction ou création de logement via réhabilitation)

L'objectif des dispositions émises dans les secteurs UA pour objectif d'assurer aux habitants de pouvoir rejoindre facilement leur domicile, stationner dans des conditions satisfaisantes et écarter progressivement la voiture de l'espace public.

- 2 lots : 2 places par logement
+2 lots : 1.5 place pour 80 m²

Il s'agit de prévoir du stationnement suffisant dans les nouvelles opérations.



les prochaines étapes

Prochaines étapes

Avis des personnes publiques associées - octobre à décembre 2024

Enquête publique : 1er trimestre 2025

Adaptation du projet de PLU sur la base des avis des PPA et du rapport + conclusions du commissaire enquêteur

Approbation du PLU : 2nd trimestre 2025

