



BILAN DE LA CONCERTATION

**ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME / BILAN DE LA CONCERTATION
ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° D 2024-01**

Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération D 2017-3 prescription du Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- Installation de panneaux d'exposition en mairie, au fur et à mesure de l'avancement des études, avec mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations ;
- Insertion dans le bulletin municipal de deux articles présentant l'avancement du projet de PLU ;
- Organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La concertation s'est déroulée conformément à cette délibération et durant toute la durée des études, à savoir :

1 - Des réunions publiques et des dispositifs pour aller vers les habitants

- la démarche bimby en mars 2018 à l'alphan
- la réunion publique du 14 novembre 2018 à 20h30 à la salle des fêtes :
- l'exposition publique à la médiathèque l'alphan à partir du 27 mars 2021
- les marches exploratoires avec les habitants en juin 2021
- les ateliers de co-construction sur le secteur Lapeyrouse le 14 octobre 2021
- les ateliers de co-construction sur la « densification » le 19 octobre 2021
- la réunion publique de restitution du plan de « mobilité » le 23 novembre 2021
- la réunion publique « révision du plu » du jeudi 12 mai 2022 à 20h00

2 - des parutions régulières sur le site internet de la commune

3 - des parutions régulières dans le bulletin municipal

4 - des bulletins municipaux consacrés à la révision du plu

5 - un affichage permanent

6 – une information par voie de presse

7 - cahier d'observations et demandes individuelles

8 -Entretiens avec Madame le Maire ou l'adjointe à l'urbanisme

1 – DES REUNIONS PUBLIQUES ET DES DISPOSITIFS POUR ALLER VERS LES HABITANTS

Quatre réunions publiques ont été organisées, une lors de la phase BIMBY, une à la phase diagnostic/PADD, l'autre sur le volet mobilité du PLU et la dernière lors de la phase de traduction réglementaire du projet de PLU.

• La démarche BIMBY en mars 2018 à l'AlphaB

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Castelmaurou a encouragé la démarche BIMBY ; une politique d'habitat vertueuse pour le territoire et avantageuse pour les habitants.

La démarche BIMBY propose une densification douce et progressive des tissus pavillonnaires, reposant sur l'initiative d'habitants. Cette démarche novatrice, doit permettre à la commune d'accueillir de nouveaux habitants dans le centre-bourg, et de renouveler certains quartiers, par la division parcellaire. De plus, cette densification raisonnée et adaptée à chaque contexte préserve les terres agricoles, participant ainsi aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévus dans la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021. Par ailleurs, ces divisions parcellaires offrent à la population de nouveaux terrains constructibles, dans un environnement souvent proche des équipements et des services de proximité.

L'intérêt de la démarche BIMBY est également de connaître les intentions des propriétaires fonciers et de pouvoir intégrer ou non leurs intentions dans la conception du projet de développement urbain que la collectivité élabore dans le cadre de la révision de son PLU.

Une réunion publique a eu lieu le 08/03/2018 à l'AlphaB. Elle a réuni environ 80 personnes. Elle a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village, d'une invitation via un article de presse paru dans le journal de janvier 2018, sur le site internet de la mairie et sur le panneau lumineux d'informations.

Cette réunion publique a permis de présenter la démarche BIMBY, de rappeler les enjeux d'une densification douce du territoire et d'inviter les habitants aux ateliers qui ont eu lieu les 23 et 24 mars 2018 à la médiathèque.

Répartition des 50 entretiens BIMBY à CASTELMAUROU

▲
Projets d'extension

▲
Projets de travaux d'amélioration du bâti

▲
Projets de création de logements ou lot à bâtir

▲
Projets de réhabilitation créant du logement

▲
Demande de constructibilité

La commune de Castelmaurou vous propose

1H GRATUITE

avec un professionnel de l'architecture et de l'urbanisme

pour réfléchir à vos projets !

2 jours de 9h00 à 18h00

Vendredi & samedi
23 & 24 Mars

à Castelmaurou à l'Alpha B

sur Rendez-vous !

Renseignements et inscriptions
0 805 38 38 94 Service à votre disposition

● **La réunion publique du 14 novembre 2018 à 20h30 à la salle**

Cette réunion publique a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village, d'une invitation via un article de presse paru le 13/11/2018 dans le journal La Dépêche du Midi, sur le site internet de la mairie et sur le panneau lumineux d'informations.

Cette réunion publique a été organisée à l'issue de la phase diagnostic et PADD du PLU. Elle a réuni environ une cinquantaine de personnes.

Elle a permis de préciser à la population les motifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état d'avancement du PLU (étape de la procédure), de rappeler les enjeux du territoire communal, et les orientations affichées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La population présente a pu ainsi appréhender l'ensemble des enjeux de développement propres à la commune.

Les principaux échanges ont porté sur :

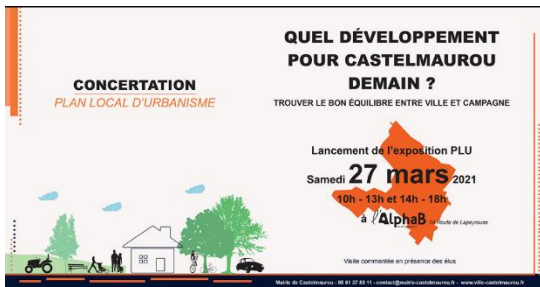
- > la prise en compte du changement climatique dans le projet communal
- > Le devenir des terres agricoles face à la pression urbaine et à la cohabitation parfois difficile entre citadins et exploitants
- > Les besoins en logements et les attentes de l'Etat s'imposant à la commune
- > Les problèmes de mobilités (stationnement, liaisons douces inter-quartiers...).

Cette réunion publique a également été l'occasion de présenter au public les panneaux d'exposition du projet de PLU. Cette exposition a été installée en mairie à partir du 19/11/2018.

● **Exposition publique à la médiathèque L'AlphaB à partir du 27 mars 2021**

Pour répondre à la forte attente des habitants d'information sur le projet de PLU, la commune a organisé une exposition publique à partir du 27 mars 2021 dans les locaux de la médiathèque communale. Les habitants ont été invités à travers l'affichage dans les lieux publics et les commerces de la ville, la page Facebook de la commune et de l'AlphaB, un article dans le journal municipal, et le panneau lumineux d'informations.

L'exposition a permis à environ 150 personnes de prendre connaissance du projet et d'interagir avec les élus et services de la ville présents sur place.



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
Présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Quel état des lieux ?

LA DÉMOGRAPHIE
 Une forte dynamique à accompagner
 A moins d'une demi-heure de voiture du cœur de la métropole toulousaine, le territoire des Coteaux de Bellevue est profondément inscrit dans la dynamique démographique de la région toulousaine. La commune de Castelmaurou enregistre une croissance importante depuis plusieurs décennies avec une accélération importante ces dix dernières années (1 300 habitants entre 2007 et 2014).
 Cette croissance démographique continue (CAGR : 0,41%) est à mettre en rapport avec les objectifs du SDU de l'aménagement touristique dont fait partie Castelmaurou, qui vise à préserver son développement modéré de Communauté de Communes des Coteaux de Bellevue. L'objectif est donc de favoriser l'équipement de population commerciale, tout en répondant aux différents besoins vécus par la commune, comme le vieillissement de la population, la densification de la dalle des mitrages, les besoins en logements locatifs sociaux, etc.

L'HABITAT
 Un habitat diversifié en logements locatifs, notamment sociaux
 Alors que 60% des ménages de la commune sont des ménages sans enfants, le parc de logements de la commune est très peu diversifié, composé majoritairement de maisons familiales (80% du parc), excepté en périphérie (un tiers des résidences individuelles). Il y a donc un déficit en petits logements, en locatifs et surtout en logements sociaux, qui ne représentent que 6,7% des résidences principales sur la commune. Or, la commune est soumise aux dispositions de l'article 10 de la Loi SRU qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'un minimum de logements sociaux sociaux.
 Le regard de la production annuelle de logements sociaux est très décevante, le Profil de la Haute Garonne a placé la commune en tête de course par son faible nombre de logements sociaux. L'indicateur du parc de logement social est donc un indicateur de référence à l'horizon 2020 pour attendre un parc de logements sociaux viable. Pour ce faire, la commune a l'obligation d'engager des opérations de construction permettant de combler son retard.
 La production de logements sociaux sur le territoire individuel apparaît aujourd'hui médiocre pour répondre à la diversité des ménages qui souhaitent s'installer sur la commune au regard notamment des prix immobiliers et foncier qui accentuent les difficultés d'accès aux logements. L'indicateur du parc de logement social est donc un indicateur de référence à l'horizon 2020 pour attendre un parc de logements sociaux viable. Pour ce faire, la commune a l'obligation d'engager des opérations de construction permettant de combler son retard.

Aux portes de Toulouse, Castelmaurou doit à la fois répondre à une forte demande en logements tout en préservant durablement son cadre de vie.



LEXIQUE (*)
 Une croissance de la population continue depuis le 1er des années 80, en particulier depuis 2007 à Castelmaurou.
 Une population toujours en hausse, notamment en ce qui concerne les résidences principales.
 Une population toujours en hausse, notamment en ce qui concerne les résidences principales.
 Une population toujours en hausse, notamment en ce qui concerne les résidences principales.

● Marches exploratoires avec les habitants en juin 2021

Deux balades ont été organisées les samedis 5 juin et 12 juin 2021, pour approfondir les thèmes du PLU autour de la nouvelle exposition publique mise en place en mars 2021.

Le samedi 5 juin 2021, deux « balades urbaines » ont été organisées au sein de « l'aire de proximité » autour du bourg, pour parler des nouvelles constructions, des services et des équipements et des mobilités.

Le samedi 12 juin 2021, deux « balades rurales » ont été organisées à travers les espaces naturels et agricoles, pour parler des paysages, des espaces de biodiversité, de l'agriculture et des chemins de promenade.

La participation aux balades s'est faite sur inscription et a réuni une trentaine de personnes sur chacune d'elle, accompagnées par les élus.



● Ateliers « mobilité » avec les habitants entre juin et novembre 2021

Cette phase de concertation a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village, et d'une invitation via un flyer distribué aux habitants, d'une information dans le journal municipal, sur le Facebook de la commune, sur le site internet de la mairie et sur le panneau lumineux d'informations.

Un premier rendez-vous de concertation sur les mobilités a été organisée en mairie le 30 juin 2021. Il a confirmé des attentes fortes pour disposer d'aménagements sécurisant les déplacements et améliorant les liaisons piétonnes et cyclables entre les différents quartiers et le centre bourg.

Les principaux points abordés ont été : des vitesses excessives sur de nombreuses routes, la congestion et des shunts aux heures de pointes liés pour partie aux carrefours à feux de la D888 ou encore le manque de cheminements piétons sûrs et confortables.

La participation à cet atelier s'est faite sur inscription et a réuni une trentaine de personnes dont les différents référents de quartier de la ville.

4 autres ateliers de concertation sur la mobilité ont eu lieu avec les référents de quartier de chaque secteur.



Atelier « mobilité » / novembre 2021

• Atelier de co-construction sur le secteur Lapeyrouse le 14 oct

Cet atelier a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village, et d'une invitation via un flyer distribué aux habitants, d'une information dans le journal municipal, sur le Facebook de la commune, sur le site internet de la mairie et sur le panneau lumineux d'informations

L'atelier de concertation publique sur le secteur Lapeyrouse avait comme objectif de dialoguer et de préciser avec les habitants le cadre à donner à cette future opération d'urbanisation inscrite dans le projet de PLU.

Les thématiques principales examinées sur le secteur de Lapeyrouse ont été détaillées à travers quatre grandes catégories :

- La biodiversité et la gestion de l'eau : pour considérer les continuités écologiques, les éléments à protéger et à recréer, la préservation d'un sol vivant (perméable).
- L'agriculture : pour considérer le maintien ou non de l'agriculture au contact avec la ville, la transformation des terres agricoles.
- Les fonctions urbaines et les différents cadres de vie habités autour du secteur : pour considérer le logement, les types d'habitat, la répartition des constructions sur les terrains, mais aussi les équipements, services et commerces ou lieux de vie qui pourraient être ajoutés.
- Les mobilités : pour considérer l'accessibilité et l'organisation des déplacements sur ces parcelles, à pied, à vélo et en voiture.

La participation à cet atelier s'est faite sur inscription et a réuni une trentaine de personnes, en présence des élus de la commune.



Atelier de co-construction sur le secteur « Lapeyrouse » du 14/10/2021

Les principaux apports de cet atelier de concertation portent sur la prise en compte des enjeux de protection des espaces naturels sur le secteur Lapeyrouse, le maintien de l'activité de maraîchage, un symbole de l'identité de Castelmaurou pour beaucoup, l'intérêt de mobiliser les terrains au contact du bourg pour répondre aux besoins en logements, la nécessité d'espaces publics pour les habitants comme des aires de jeux et des liaisons douces entre quartiers et enfin l'importance de la qualité architecturale et de l'identité locale, et une volonté très partagée de limiter les hauteurs et les densités.

● **Atelier de co-construction sur la « densification » le 19 octobre 2021**

Cet atelier a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village, et d'une invitation via un flyer distribué aux habitants, d'une information dans le journal municipal, sur le Facebook de la commune, sur le site internet de la mairie et sur le panneau lumineux d'informations.

L'objectif de l'atelier de concertation publique sur la densification était de dialoguer sur les ingrédients d'une intégration urbaine réussie et d'une opération de construction de logements de qualité, à Castelmaurou. A partir d'un cas pratique de l'opération « le Moulin de Jouvence », située au 3, rue de la Fontaine, que les participants ont au préalable visité, une sensibilisation aux enjeux des opérations venant densifier les quartiers existants a été présentée.

Quatre thèmes ont été discutés au cours de tables-rondes, à partir du cas du « Moulin de Jouvence » :

- La densité : densité réelle / densité perçue et intégration de l'opération.
- Le rapport à la rue : implantation du bâtiment, traitement de la façade, aménagement des espaces publics.
- Les limites séparatives : gérer la bonne distance avec les parcelles voisines.
- La hauteur : capacité d'accueil, paysage urbain, ombres portées sur le voisinage, performances environnementales.

La participation à cet atelier s'est faite sur inscription et a réuni vingt-cinq personnes, en présence des élus de la commune.



Atelier de réflexion sur les opérations de construction de logements dans les quartiers existants du 19/10/2021

La grande préoccupation de tous les participants a été de ménager le voisinage direct, les vis-à-vis, les ombres portées des nouveaux bâtiments, le décalage des façades entre elles, les vues. La forme R + 1 a semblé la plus conforme aux attentes en termes d'identité et d'architecture, même si certains ont projeté le R + 2 sur les périmètres les plus proches de la route d'Albi par exemple. De fait, une grande attention est portée à la qualité architecturale, l'intégration dans le paysage urbain et l'identité locale, en mettant en avant les matériaux locaux comme la brique et la tuile, les espaces végétalisés et extérieurs (attenants au logement et au bâtiment) et en privilégiant le recul entre les bâtiments et la rue (pour insérer un jardinet par exemple) même si les maisons des rues historiques sont alignées sur la rue.

Une considération partagée est allée à la faveur de façades différentes, variées, pour éviter l'uniformité. Cela rejoint un avis général qui est celui de privilégier une approche sur mesure, au cas par cas, des opérations à venir, pour éviter la standardisation des opérations et la perte d'identité de Castelmauou.

• Réunion publique de restitution du plan de « mobilité » le 23 novembre 2021

Cette réunion publique a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village, et d'une invitation via un flyer distribué aux habitants, d'une information dans le journal municipal, sur le Facebook de la commune, sur le site internet de la mairie et sur le panneau lumineux d'informations.

Elle a réuni une centaine de personnes et a permis de présenter le plan d'actions pluriannuel qui définit une série d'itinéraires (de trajets) à traiter par des aménagements à réaliser et des bonnes pratiques à mettre en œuvre pour sécuriser et faciliter les déplacements, en répondant prioritairement aux attentes et besoins des habitants-riverains, des piétons et des cyclistes.



• La réunion publique « Révision du PLU » du jeudi 12 mai 2024 à 20h00 à la salle des fêtes de la commune :

Elle a fait l'objet d'un affichage en mairie et dans les lieux de vie du village, et d'une invitation via un flyer distribué aux habitants, d'une information dans le journal municipal, sur le Facebook de la commune, sur le site internet de la mairie et sur le panneau lumineux d'informations.

Elle a réuni environ quatre-vingts personnes.

Cette dernière réunion publique a permis de faire le bilan de l'ensemble des démarches de concertation réalisées (9 dispositifs, 400 interactions/personnes touchées) et d'exposer comment les principaux sujets de préoccupation des habitants ont été pris en compte dans le projet de PLU.

La traduction réglementaire du PLU a été présentée, à travers les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le zonage, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que les incidences du projet sur l'environnement ont été également développés.

Les principaux échanges ont porté sur :

- les prévisions de développement urbain et l'évolution de la démographie communale
- La densification des tissus déjà bâtis plutôt que l'extension urbaine du village (50 demandes de terrains constructibles représentant 60 ha)
- Le rattrapage du déficit de logements sociaux
- Les démarches de concertation autour des actions pour aménager les liaisons douces inter-quartiers



2-Des parutions régulières sur le site internet de la commune

Le site internet de la commune a permis de tenir informée la population de l'évolution du projet par le biais des différentes parutions tout au long de la procédure :

- Article intitulé « révision générale du PLU », en ligne depuis le lancement de la révision du PLU.
- Article intitulé « révision du PLU », en ligne depuis le 18/09/2017
- Article intitulé « Habitat la commune vous propose la démarche BIMBY » en ligne le 17/01/2018
- Article intitulé « Réunion publique sur démarche Bimby le 08/03/2018 à 20H30 à l'AlphaB »
- Article intitulé « Révision générale du PLU – réunion publique » en ligne depuis le 16/10/2018
- Article intitulé « PLU la commune affiche ses ambitions », en ligne depuis le 26/11/2018
- Article intitulé « Concertation PLU » en ligne depuis le 17/03/2021
- Article intitulé « Vos rendez-vous concertation » en ligne depuis le 08/10/2021
- Article intitulé « Retour sur l'exposition PLU » en ligne depuis le 01/04/2021
- Article intitulé « PLU – Foire aux questions » en ligne depuis le 04/05/2022
- Article intitulé « Balades rurales le 12 juin 2021 » en ligne depuis le 03/06/2021
- Article intitulé « Balades urbaines le 05 juin 2021 » en ligne depuis le 03/06/2021
- Article intitulé « PLU – CR ateliers de concertation » en ligne depuis le 28/01/2022
- Article intitulé « Retour sur la réunion publique du 12 mai 2022 » en ligne depuis le 03/09/2022
- Article intitulé « PLU – Nouveau PADD / Réouverture de la concertation » en ligne depuis le 03/11/2023

Le nouveau projet de PADD

Le nouveau projet de PADD

Le nouveau PADD de Castelmaurou a été débattu en conseil municipal le 16 mars 2022.



PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES

Le nouveau PADD - mars 2022

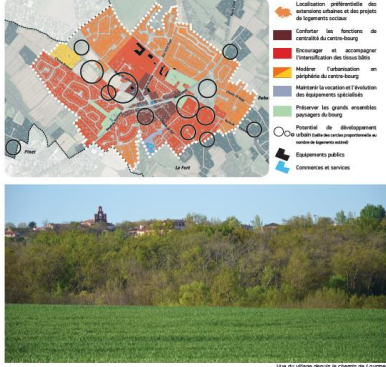
Mairie de Castelmaurou - 02 81 27 81 11 - contact@ville.de.castelmaurou.fr - www.ville.castelmaurou.fr

Téléchargez ici :

- **Le nouveau projet de PADD débattu en conseil municipal le 16 mars 2022**
- **Le document présenté en conseil municipal par le bureau d'études ID de Ville**

- Parution d'un hors-série de 6 pages en avril 2022 intitulé « Plan Local d'Urbanisme Foire aux questions »

Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité



«JE CRAINS QUE LA COMMUNE NE FINISSE PAR ÊTRE COUVERTE DE LOGEMENTS COMME CELA SE PASSE DANS DES COMMUNES VOISINES DE TOULOUSE MÉTROPOLITAIN. QUE PRÉVOIT LE PLU ?»

Le nouveau PLU limitera l'étalement urbain en établissant un zonage qui orientera la production de logements d'abord dans le centre bourg et la limitera dans sa périphérie. La ville des 10 années à pied sera favorisée. Le développement des zones existantes du centre bourg (Castelnau, Lormet, Moutou, Roussé, Lavitelle) sera limité. En effet, les infrastructures en termes de piétons notamment, ne sont pas adaptées et doivent être renforcées.

«MA PARCELLE, SITUÉE EN ZONE AGRICOLE, POURRAIT-ELLE PASSER EN ZONE CONSTRUCTIBLE ?»

Le Climat et Résilience nous impose de « ne plus artificialiser de terres à partir de 2050 et d'ici-là, d'en réduire notre consommation de 50% en 2030 ». Seuls 5 ha de la commune situés préférentiellement en centre bourg pourront être urbanisés, 12 ha cédés par le SCOT pour la zone d'activités de la Plaine et 3 ha pour le projet de collège. Seuls les agriculteurs sont susceptibles de pouvoir construire sur certaines zones agricoles, à condition que leur activité le nécessite.

CONCLUSION

Le nouveau PLU sera la garantie pour Castelmaurou :
 • de privilégier le développement de l'habitat en centre bourg, proche des services
 • de protéger les espaces naturels et agricoles
 • de respecter l'identité du village
 • de satisfaire aux exigences de la loi en matière de solidarité.



VOTRE PROCHAIN RENDEZ-VOUS
Réunion publique
JEUDI 12 MAI 2022
20 h
à la salle des fêtes

VILLE DE CASTELMAUROU
PLAN LOCAL D'URBANISME
FOIRE AUX QUESTIONS

Madame, Monsieur,
 Vous nous avez posé des questions bien légitimes concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et je souhaite vous apporter des réponses claires pour vous permettre de mieux comprendre notre projet pour les 10 années à venir.
 Soyez certains que mon objectif est de servir l'intérêt général, de maintenir un village dynamique situé idéalement entre ville et campagne et où il fait bon vivre.
 Le futur PLU reposera sur un développement mesuré de la ville, permettant d'accueillir 1000 habitants maximum sur les 10 prochaines années. Il respectera notamment le cadre légal et les règles imposées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la grande agglomération toulousaine. C'est un vrai défi et il est important de prendre connaissance de l'ensemble des réglementations pour comprendre que nos marges de manœuvre sont relativement limitées.
 Je me propose donc ici de répondre aux questions les plus souvent posées.
 Bien cordialement,
 Diane Esquerrou
 Maire de Castelmaurou



«POURQUOI LA RÉUNION PUBLIQUE PRÉVUE LE 17 FÉVRIER DERNIER A-T-ELLE ÉTÉ ANNULÉE ?»
 Nous avons repoussé la date pour intégrer dans le futur PLU un projet de collège sur le territoire de la commune.
 Après avoir débattu pour que nos enfants intègrent le nouveau Lycée de Gragnague, nous nous sommes réunis au Conseil départemental pour que nos enfants puissent bénéficier d'un collège de proximité à Castelmaurou. Ce projet d'ouvrage est bien avancé et sera en compte dans le projet de PLU !
 La réunion publique aura donc lieu le 12 mai à 20h à la salle des fêtes.

«QUEST-CE QU'UN PLU ET... COMMENT ÇA MARCHE ?»
 Le PLU fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols sur le territoire communal. Il organise le développement urbain et dicte les règles en matière de permis de construire, de déclaration de travaux (empêché ou non), hauteur maximale, pourcentage d'espace vert... Il établit la façon dont va se développer la ville et définit les zones naturelles, agricoles et constructibles dans le respect des lois et des objectifs de la transition écologique. Le PLU formalise ces grands objectifs à travers la carte du zonage et les règlements correspondants à chaque zone.

CADRE AUQUEL DOIT SE CONFORMER LE NOUVEAU PLU			
Cadre légal	SCOT	Le Climat et Résilience (22 août 2021)	Le SRU (2009)
Les objectifs fixés par la loi	Urbanisation modérée	Réduire de 50% la consommation de l'espace agricole naturel par rapport à 2015-2022	20% de logements sociaux
Nos objectifs pour 10 ans (SRU) Castelmaurou	1000 habitants maximum sur 10 ans (SRU)	5 ha à urbaniser dédiés aux logements sociaux (10-12) pour réduire le déficit à long terme	20% de logements sociaux

«POURQUOI UN NOUVEAU PLU ?»
 La commune s'est engagée à réviser son PLU pour établir une politique d'aménagement qui tienne compte des évolutions législatives imposées par les lois «SRU», «ALUR», «Climat et Résilience».
 Il est nécessaire pour la commune de repenser sa politique de développement, de se soucier de la préservation des terres agricoles ou naturelles et enfin de repenser la mobilité pour faciliter les déplacements entre les quartiers et le centre-bourg.
 Le futur PLU devra trouver l'équilibre entre :
 • l'accueil de 1000 nouveaux habitants dans les 10 ans
 • la nécessité d'offrir des logements répondant aux besoins des différents milieux (logements seniors, familles monoparentales...)
 • l'obligation de protéger les sols naturels et agricoles.
 SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine
 SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

«QUELLES SONT LES ÉTAPES DE RÉVISION DU PLU ?»

- 2017 : lancement de la révision
- DECEMBRE 2018 : débat sur le 1^{er} Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- JUN 2020 : reprise des études par la nouvelle municipalité
- 2021 : décision d'intégrer un volet complémentaire de concertation qui a donné lieu à 3 réunions et a permis à 400 personnes au total d'échanger sur le futur PLU dans des formats diversifiés :
 27 MARS : Exposition PLU : visite de 150 personnes (visite 2 mois à l'ANRU)
- 5 JUIN : 2 rencontres sous forme de balades urbaines, réunissant une trentaine de personnes
- 12 JUIN : 2 rencontres sous forme de balades rurales, réunissant une trentaine de personnes
- 30 JUIN : Atelier Plan de mobilité : 30 personnes
- 14 OCTOBRE : Rencontre sous forme d'Atelier de concertation du secteur Lapeyrouse : 20 personnes
- 19 OCTOBRE : Rencontre sous forme d'Atelier de réflexion sur les opérations de construction d'opérations de logements dans les quartiers existants : 25 personnes
- 20 NOVEMBRE : Restitution du plan de mobilité, 100 personnes.
- La municipalité a également reçu tous les porteurs de projets qui le demandaient.
- 16 MARS 2022 : débat en conseil municipal de la 2^{ème} version du PADD amendé en ajoutant notamment le volet mobilité.
- 12 MAI 2022 : réunion publique
- AVANT L'ÉTÉ 2022 : arrêté du PLU en conseil municipal
- EN SEPTEMBRE 2022 : enquête publique au cours de laquelle chaque habitant et partenaire de la collectivité aura la possibilité de faire état de ses remarques, critiques et doléances qui pourront donner lieu à des modifications.
- FIN 2022 / DÉBUT 2023 : Approbation du PLU en conseil municipal

«Y AURA-T-IL D'AUTRES OPÉRATIONS COMME CELLE DE KAUFMANN & BROAD ?»

NON. Ce complexe de 100 logements a été autorisé par la précédente municipalité. Nous avons accompagné au mieux les travaux de construction. Nous favorisons de plus petites opérations immobilières plus en phase avec l'environnement architectural (en intégrant le plus possible d'espaces végétalisés).
 Vision du projet à l'Estime des Figures architecturales et d'habitat - 100 logements, 20% de sociaux

«J'AURONS-NOUS DES IMMEUBLES DE PLUS DE DEUX ÉTAGES ?»

NON. Notre projet de PLU maintiendra la hauteur de 2 étages maximum. Les R+2 seront autorisés sur le secteur de la route d'Albi, ce qui est déjà le cas, et éventuellement étendu aux abords proches de la route d'Albi. Partout ailleurs, seul étage sera autorisé.

«LOGEMENTS SOCIAUX - EST-ON OBLIGÉ D'EN CONSTRUIRE ?»

OUI. Toutes les communes de plus de 3500 habitants doivent disposer à l'horizon de 2025 de 20% de logements sociaux.
 Nous avons actuellement 1007 résidences sociales sur la commune, dont 111 logements sociaux, soit à peine 7%. C'est pour cela que le Préfet a émis un arrêté de carence qui lui donne la main sur les demandes de permis de construire de la commune à la fois pour les promoteurs et les particuliers (de 10 à plus de 3 logements).
 Pour réduire à lever cet arrêté et ne plus payer l'amende annuelle de 57 000 €, nous devons continuer à produire des logements sociaux. Dans le cas contraire, cette amende augmentera.
 L'objectif actuel pour arriver à 20 % est de 220 logements, mais nous savons que ce retard sera ne pourra être comblé que de manière progressive sur plus d'une décennie.

Les SRU pour 4 logements nouveaux construits il faut 1 logement social en plus (20%) et rattraper le retard existant de 200 logements.

Quelles solutions ?

- Construire 2 quartiers sociaux de 110 logements sociaux = NON, la moitié sociale est nécessaire
- Imposer à toutes les opérations immobilières nouvelles de 3 logements et plus de réaliser 35% à 40% de logements sociaux
- Réaliser de petites opérations 100% sociales de 10 à 12 logements, intégrées dans le tissu existant



«POURQUOI EN FAIRE ?»

Promouvoir le logement social, ce n'est pas seulement un geste de solidarité, c'est aussi répondre aux besoins de notre population. A Castelmaurou, la majorité des logements correspond à une seule catégorie de population : maison avec jardin pour couple d'adulte avec enfants. Lorsque cette situation familiale change (départs des enfants, installation des jeunes, divorce, perte d'emploi, perte d'autonomie, décès...), notre offre de logement n'est pas assez diversifiée et ne permet pas à ces habitants de rester sur Castelmaurou. Il faut en effet que les enfants puissent y poursuivre leur scolarité, que les jeunes et les seniors puissent y installer et rester dans notre village.
 Selon leur mode de financement, ces logements sociaux s'adressent à différents publics allant du ménage en phase d'insertion au ménage ne disposant pas encore de ressources suffisantes pour acheter un bien. Il est important de rappeler que 70% des ménages peuvent bénéficier de logements sociaux. Tous opérateurs sociaux gèrent ces logements à Castelmaurou : Patrimoine, ALTEAL et Toulouse Métropole Habitat.

«COMMENT LES PRODUIRE ?»

Il n'est pas question de faire des barres de logements, nous privilégions des petites unités intégrées dans tous les secteurs de la ville. Par ailleurs, comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel, 30% de logements sociaux seront obligatoires dans le cas des constructions de plus de 3 logements.
«EST-CE QUE DES HABITANTS DE CASTELMAUROU Y AURONT ACCÈS ?»
 Oui, bien sûr, à condition qu'ils aient épuisé une demande de logement social auprès d'un bailleur et qu'ils disposent de ressources ne dépassant pas les plafonds de ressources fixés. La commune ne dispose pas de droit de réservation sur ces logements, mais elle peut désigner et soutenir les candidats auprès des commissions d'attribution de logements.

5 - Un Affichage permanent

La délibération du Conseil municipal du 20 février 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation a été affichée à la mairie.

De même, ont été affichés en mairie :

- La délibération relative au débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 17 septembre 2018 ;
- La délibération relative au débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 16 mars 2022
- La délibération relative à l'arrêt du PLU (délibération retirée) en date du 06 juillet 2023
- La délibération relative au retrait de l'arrêt du PLU en date du 19 octobre 2023
- La délibération relative au troisième débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 19 octobre 2023
- Les différentes affiches liées aux informations d'action de concertation (réunions publiques, ateliers, balades ...)

6 – Une Information par voie de presse

Un article de presse est paru le 21/03/2018 dans le journal La Dépêche du Midi intitulé « Bimby : des réunions pour les propriétaires ».

Un article de presse est paru le 13/11/2018 dans le journal La Dépêche du Midi intitulé « Présentation du PADD » invitant la population à la réunion publique du 14 novembre 2018.

Un article de presse est paru le 22/11/2018 dans le journal La Dépêche du Midi intitulé « Un plan pour préserver le cadre de vie ».

Un article de presse est paru le 19/12/2020 dans le journal La Dépêche du Midi intitulé « Diane Esquerre, maire de Castelmaurou : « Vers un centre bourg apaisé et qui va s'étendre ».

Un article de presse est paru le 19/06/2021 dans le journal La Dépêche du Midi intitulé « Castelmaurou. Balades rurales autour du PLU ».

Un article de presse est paru le 02/12/2021 dans le journal La Dépêche du Midi intitulé « Mobilité : La commune a dix ans de retard ».

Un article de presse est paru le 30/03/2021 dans le journal La Dépêche du Midi intitulé « Castelmaurou. Concertation citoyenne sur le PLU ».



7 - Cahier d'observations et demandes individuelles

Un cahier d'observations et de propositions a été ouvert en mairie, à la suite de la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme.

65 demandes ont été reçues en mairie. 58 demandes étaient des demandes de classement en zone constructible.

L'ensemble de ces demandes a été étudié, au cas par cas, lors de sessions de travail de la commission urbanisme concernant le Plan Local d'Urbanisme, en fonction :

- des principes énoncés par les lois d'urbanisme actuelles (Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, loi portant Engagement National pour le Logement, loi Grenelle I et II d'engagement pour l'Environnement, loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et résilience),
- de la proximité du centre-bourg, et des composantes du tissu urbain de la commune. Cette orientation constitue, d'ailleurs, un des principes fondamentaux du développement durable,
- des possibilités de raccordement au réseau d'adduction en eau potable et du système d'assainissement envisagé, conformément aux exigences sanitaires en vigueur, s'appuyant sur la loi sur l'Eau,
- de leur situation par rapport aux servitudes d'utilité publique et d'urbanisme, aux risques naturels (feu de forêt, notamment) et technologiques ou aux nuisances,
- du principe de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain,
- des principes édictés par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine qui fixe un cadre à respecter par le projet de PLU de la commune,
- du respect des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme.

En conséquence, 8 demandes ont bénéficié d'une analyse favorable et 50 d'un avis défavorable aux demandes d'ouverture à l'urbanisation ou d'extension de constructibilité.

8 -Entretiens avec Madame le Maire ou l'adjointe à l'urbanisme

Environ 70 personnes ont été reçues en entretien à la Mairie.

Madame le Maire rappelle que, conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal doit tirer le bilan de cette concertation, et doit en délibérer.