

Ville de Castelmaurou

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 6-6

DÉCISIONS DE LA COLLECTIVITÉ SUITE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 10 octobre 2024

La Maire

Diane ESQUERRE





**NOTE PRESENTANT
LES DECISIONS DE LA COMMUNE SUITE AU
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



SOMMAIRE

1/ Les réserves de la commissaire enquêtrice

2/ Les recommandations de la commissaire enquêtrice

3/ Décisions de la collectivité suite aux observations du public

- 3.1 Les demandes de modifications diverses
- 3.2 Les demandes de précisions
- 3.3 Les demandes de reclassement
- 3.4 Les demandes concernant le patrimoine bâti

4/ Décisions de la collectivité suite aux demandes de la commissaire enquêtrice

5/ Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

6/ Décisions de la collectivité suite à l'avis de la MRAE

L'enquête publique portant sur la révision du PLU de Castelmaurou a été réalisée du 17 juin 2024 au 19 juillet 2024 inclus.

L'enquête publique s'est déroulée comme suit :

- Le registre numérique a reçu 1 160 visites par 491 visiteurs. 1 682 documents ont été téléchargés.
- 88 personnes ont été reçues pendant les 4 permanences de la commissaire enquêteuse.
- 143 observations ont été faites sur le registre. Les contributions sont décomposées comme suit :
 - 56 saisies directement sur le registre numérique
 - 44 envoyées par courriel
 - 20 inscrites sur le registre papier puis intégrées dans le registre numérique
 - 23 envoyées par courrier postal, ou bien déposées à la mairie.
- 3 pétitions comportant plus ou moins de signatures ont été créées.

La commissaire enquêteuse a classé les observations du public en 6 thématiques, les questions posées à la collectivité et les avis des personnes publiques associées.

Les observations du public portent sur les 6 thématiques suivantes :

- Les demandes de modifications diverses ;
- Les demandes de précisions ;
- Les demande de reclassement (hors OAP) ;
- Les demandes de modification portant sur le patrimoine bâti ;
- Les observations portant sur les OAP ;
- Les avis divers.

A la suite de l'enquête publique, la commissaire enquêteuse a rendu ses conclusions.

La commissaire enquêteuse a émis un **AVIS FAVORABLE** à la révision du PLU de Castelmaurou assorti d'**1 réserve** et de **3 recommandations**.

En plus des réserves et des recommandations formulées par la commissaire enquêteuse, la commune s'engage à intégrer les modifications suite aux observations émises par le public, suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'avis de la MRAE.

1/ Les réserves de la commissaire enquêtrice

Réserve de la commissaire enquêtrice	Nature de la réserve	Décision de la commune
<p>Réserve n°1</p>	<p>Avant d'approuver la révision générale de son PLU, la collectivité devra procéder aux corrections et ajustements auxquels elle s'est engagée dans ses réponses tant aux PPA qu'aux habitants, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le rééquilibrage des densités cibles entre les OAP Fontaines et Doumaison ; -les modifications dans les règlements écrits des zones UMv1 & 2 et A & Ap ; -le reclassement en zone UMj2 des parcelles A57 – A59 et A221 actuellement en zone UC. 	<p>La commune décide de procéder aux corrections et ajustements auxquels elle s'est engagée dans ses réponses aux PPA et aux habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La commune donne une suite favorable à la demande de rééquilibrage des densités entre les secteurs Doumaison et Fontaines en modifiant les OAP pour augmenter la densité attendue sur le secteur Doumaison et réduire en conséquence celle attendue sur le secteur Fontaine. Elle répond ainsi également à la réserve de la CDPENAF portant sur l'augmentation des densités. -La commune donne une suite favorable à la demande de modification du règlement écrit des zones UMv1 et 2, A et Ap en modifiant le règlement écrit conformément aux demandes de la commissaire enquêtrice. -La commune donne une suite favorable au reclassement en zone UMj2 des parcelles A57, A59 et A221 des parcelles situées route du Clos du Loup, en modifiant le règlement graphique. En cohérence avec ce choix et afin de ne pas créer une inégalité de traitement, la commune décide par ailleurs de donner une suite favorable à la requête n°E78 exprimée à l'enquête publique, en reclassant en zone UMj2 les parcelles A242, A243, A244, A245, A246 et A83 situées en continuité des précédentes et ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée récemment.

2/ Les recommandations de la commissaire enquêtrice

Recommandations de la commissaire enquêtrice	Nature de la recommandation	Décisions de la commune
N°1	Accélérer l'étude sur l'identification des sites susceptibles d'accueillir des projets de production d'énergie non renouvelables (EnR).	À la suite de l'approbation du PLU, la commune engagera une concertation avec la population afin de valider le choix des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAEnR).
N°2	Envisager la création d'une Zone Agricole à Protéger (ZAP), servitude d'utilité publique qui permettrait à la commune de protéger durablement la vocation agricole de certains secteurs.	La commune ambitionne de créer une Zone Agricole à Protéger (ZAP). C'est un objectif inscrit dans le PADD du PLU en cours d'approbation. Elle examinera cette question dans le cadre de la mise en œuvre de ce PLU.
N°3	<p><i>Prévoir à moyen terme une modification au PLU révisé, notamment pour :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -valider l'identification des terrains susceptibles d'accueillir des projets d'EnR ; -prendre en compte les résultats d'un nouvel inventaire des terrains densifiables ; -approuver le schéma directeur d'assainissement mis à jour. 	<p>À la suite de l'approbation du PLU, la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ engagera une révision du schéma directeur d'assainissement collectif et l'intégrera ensuite au PLU. ▪ lancera la concertation avec le public préalable à l'identification des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER). La commune pourra ensuite faire évoluer le PLU pour les y intégrer. <p>Concernant l'inventaire des terrains densifiables, la commune rappelle que l'analyse de ce potentiel a été réalisée de manière précise. La méthodologie est détaillée dans le rapport de présentation.</p>

3/ Décisions de la collectivité suite aux observations du public

Sur les 143 observations formulées par le public, la commune s'est engagée dans le cadre de ses réponses au Procès-Verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur, à prendre en compte 8 d'entre elles. Les modifications du dossier de modification en vue de son approbation portent principalement sur des ajustements de la pièce écrite et graphique du règlement ainsi que sur les OAP (voir ci-dessous). Le rapport de présentation est également mis à jour en conséquence.

Les modifications apportées au dossier de révision générale en vue de son approbation sont les suivantes :

3.1 Les demandes de modifications diverses

- **Nature de la demande :**

E13 : « UMv1 : Si les 16m doivent obligatoirement partir de l'alignement, cela apparaît très restrictif. Surtout que cette mention apparaît en contradiction avec l'article 4 qui fait part d'un recul possible entre 1 et 4m. Nouvelle rédaction suggérée : << Dans une bande d'une profondeur de 16m au plus, comptée à partir de la limite ».

Décision de la collectivité :

La commune décide d'élargir les bandes A et B pour la zone UMv (secteurs UMv1 et UMv2) sur une profondeur de 20 mètres (voir ci-dessous).

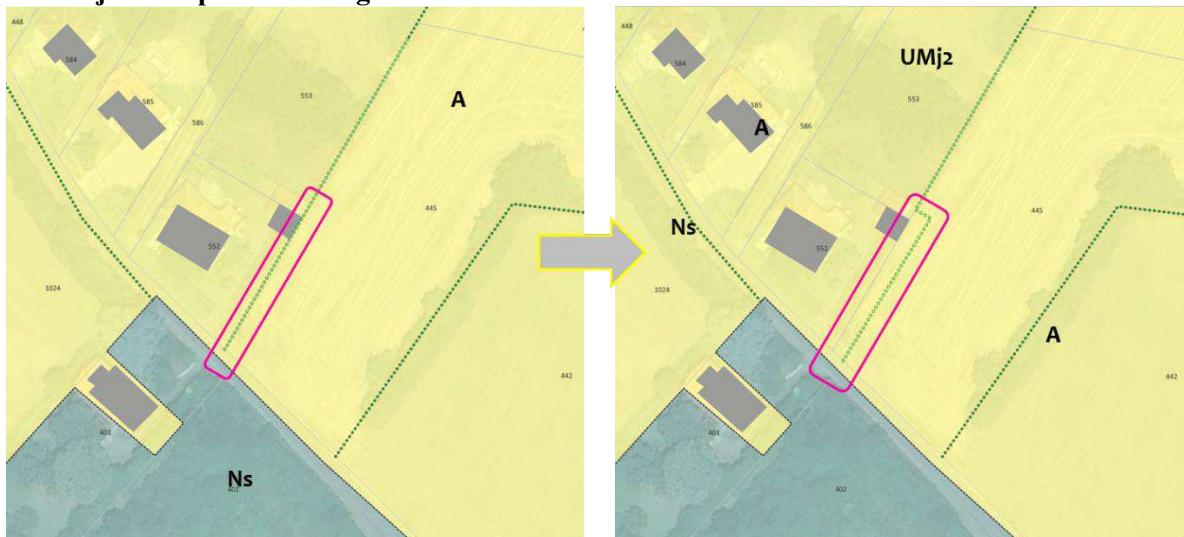
- **Nature de la demande :**

C53 : « Demande modification du tracé du linéaire de haie à créer qui passerait sur un garage (parcelle 0552 route de Lavalette) ».

Décision de la collectivité :

La commune décide de décaler le tracé du linéaire de haie à créer sur le terrain agricole jouxtant la parcelle 0552, car l'intérêt de créer une continuité écologique sur ce secteur reste pertinente.

Mise à jour du plan de zonage :



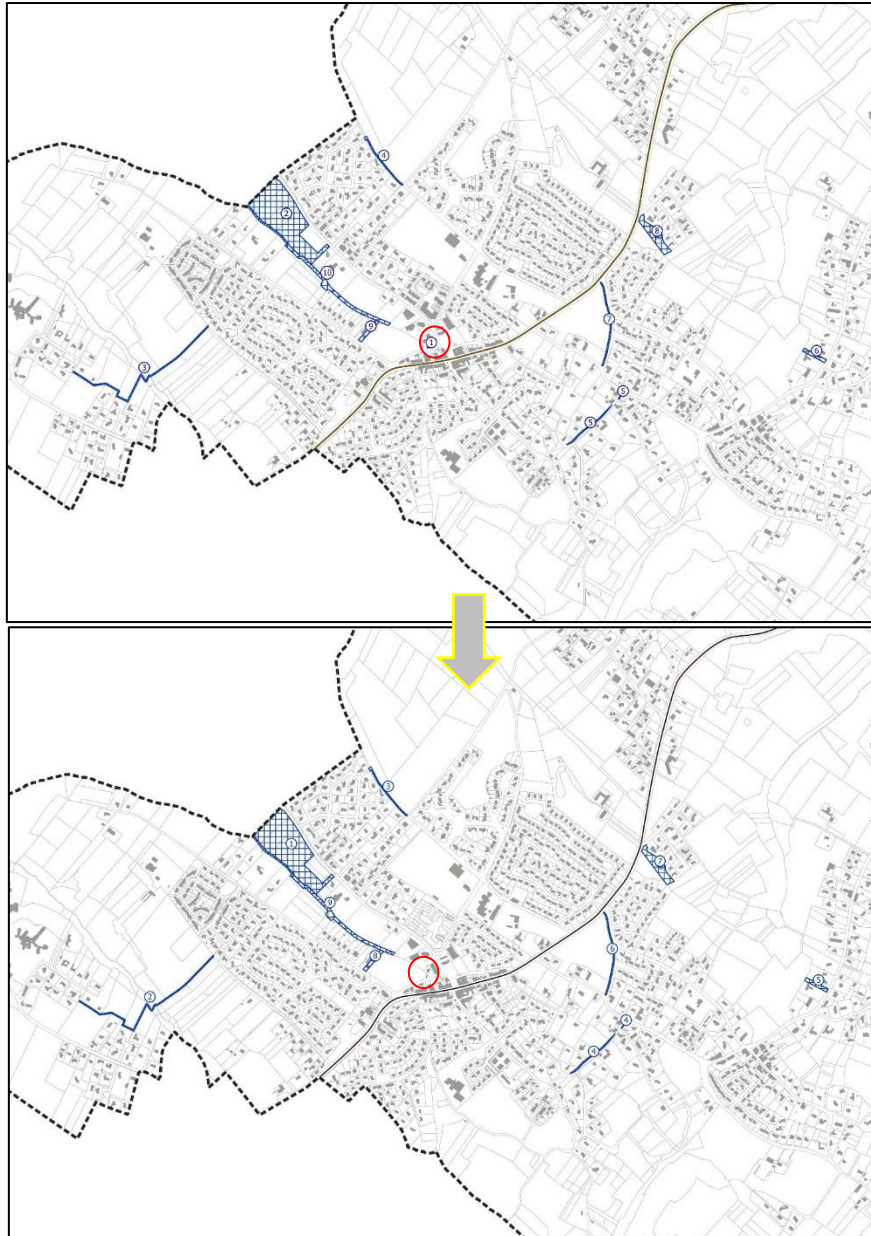
- **Nature de la demande :**

@127 : « L'emplacement réservé chemin du calvaire ne semble pas nécessaire pour le réaménagement prévu ».

Décision de la collectivité :

La commune décide de supprimer l'emplacement réservé n°1 destiné à l'élargissement du chemin du Calvaire. Le futur aménagement prévu sur cette voie dans le cadre du plan de mobilité durable ne nécessite pas l'acquisition foncière de cet emplacement. Cette décision implique de procéder à une renumérotation des emplacements réservés.

Mise à jour du plan de zonage :



- **Nature de la demande :**

E83 et @82 : « Une ligne d'arbres à protéger figure sur les parcelles 67, 68 & 69 (29 route d'Albi) alors qu'il n'y a pas là d'arbres anciens mais le long du ruisseau PERSINS (Parcelles 66 & 67) et sur le fond des parcelles 66 & 69 ».

Décision de la collectivité :

La commune décide de déplacer le tracé de la ligne d'arbres à protéger sur le ruisseau pour plus de cohérence.

Mise à jour du plan de zonage :





• **Nature de la demande :**

@134 : « *Eu égard à l'ensemble des éléments susmentionnés, la société GO NATURE demande que : ... – Les règles applicables dans la zone Na permettent la réalisation d'installation jusqu'à 15 mètres de hauteur et au moins 500 m² d'emprise au sol ; ... »*

Décision de la collectivité :

La commune décide de modifier les modalités d'application des règles d'emprise au sol maximale applicable dans le secteur Na, en précisant qu'elles portent sur les nouvelles constructions à la date d'approbation (suppression de la référence aux constructions existantes). L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs en plein air reste fixée à 300 m² dans le secteur Na.

La commune décide d'autoriser dans le secteur Na, une hauteur maximale de 15 mètres pour permettre l'installation d'une tour d'escalade.

La commune décide d'autoriser en zone N, les parcours acrobatiques (liées aux activités autorisées dans le secteur Na) sous réserve de l'absence d'incidences sur les sols et les arbres.

Mise à jour de la pièce écrite du règlement de la zone N :

Article 4 :

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables à la zone N	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Dans le secteur Na	L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 300 m ² .
	Dans le secteur Nt	L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 200 m ² .
	Dans le secteur Nf	L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 300 m ² .
	Dans le reste de la zone N	Voir l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées.
Hauteur maximale des constructions (H)	Dans le secteur Nt et Nf	H inférieure ou égale à 10 m
	Dans les secteurs Na	H inférieure ou égale à 15 m pour la tour d'escalade H inférieure ou égale à 5 m pour les autres constructions
	Dans le reste de la zone N	Pour les habitations et les hébergements : > H inférieure ou égale à 7 m > Pour les annexes, H inférieure ou égale à 3,50 m Pour les autres constructions : > H inférieure ou égale à 10 m



3.2 Les demandes de précisions

- **Nature de la demande :**

@130 et @131 : « En zone Ap, sur un espace déjà aménagé, il semble possible de réaliser une extension :

- mais ces surfaces maximales d'extension ne jouent qu'une seule fois, en une ou plusieurs autorisations ,
- les conditions du chapitre 2 article 4 ne s'appliquent-elles qu'aux nouvelles constructions (ES de 0.5%, R2 au moins égal à 10 m) ».

Décision de la collectivité :

La commune décide de modifier le règlement de la zone A pour clarifier l'article 4 en précisant que la disposition limitant l'emprise au sol à 0,5% ne s'applique qu'aux constructions agricoles.

Mise à jour de la pièce écrite du règlement (article 4) :

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables à la zone A	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Dans la zone A	<p align="center">Non réglementé</p> <p align="center"><i>(Voir l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées pour les habitations existantes)</i></p>
	Dans le secteur Ap	<p>Pour les constructions agricoles : ES inférieure ou égale à 0,5%</p> <p>Pour les autres constructions : Voir l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées pour les autres destinations autorisées dans le secteur</p>

3.3 Les demandes de reclassement

Diverses demandes de reclassement ont été faites par la population dans le cadre de l'enquête publique. La commune décide de répondre favorablement à 3 de ces demandes.

- **Nature de la demande :**

@36 Angeline Rayssac : Route de Lavalette

Demander le reclassement des parcelles 1210, 1213, 1685 et l'intégralité de la parcelle 1562 en zone UMj2. En effet, la parcelle 1685 est viabilisée et contient le chemin d'accès à notre maison située sur la parcelle 1619. Elle ne peut donc pas être exploitée de façon agricole.

Décision de la collectivité :

La commune décide de ne pas déclasser les parcelles 1617, 1618, 1619, 1684 et 1532 en zone A et de conserver leur classement en zone UMj2. Dans son Procès-Verbal de synthèse, la commune avait déclaré que ces parcelles auraient dû être classés en zone agricole au regard de leur localisation, de leur contexte paysager et agricole, et de la volonté de ne pas développer ni l'urbanisation ni les équipements sur ce secteur de la commune.

La commune a interrogé la commissaire enquêtrice sur ce déclassement qui a exprimé un avis défavorable. La commune décide donc de maintenir le classement des parcelles 1617, 1618, 1619 et 1532 en zone UMj2 et de ne pas procéder à une mise à jour du plan de zonage.

- **Nature de la demande :**

C56, C89 et E78 :

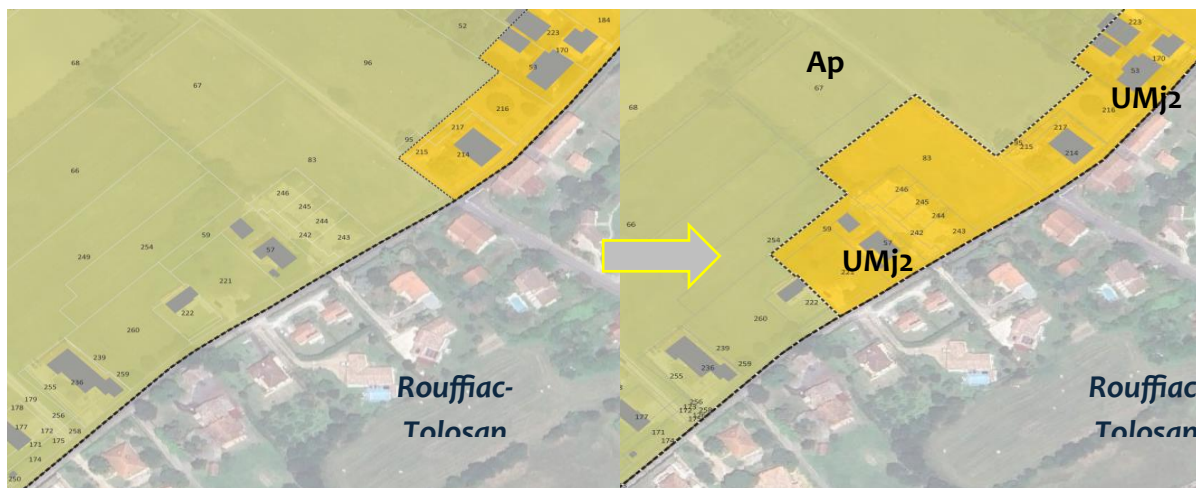
« Demande le maintien en zone constructible des parcelles A57 – A 59 et A 221.

A la suite d'une série d'errements, la DP obtenue le 20/06/21 n'a pu se concrétiser. Avec la révision du PLU, ces parcelles ne sont plus en zone constructible, alors même que tout le secteur est bâti et que des constructions continuent ».

Décision de la collectivité :

La commune décide de reclasser les parcelles A57, A59, A221 situées route du Clos du Loup en zone UMJ2, en modifiant le règlement graphique. En cohérence avec ce choix et afin de ne pas créer une inégalité de traitement, la commune décide par ailleurs de donner une suite favorable à la requête n°E78 exprimée à l'enquête publique, en reclassant en zone UMj2 les parcelles A242, A243, A244, A245, A246 et A83 situées en continuité des précédentes et ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée récemment.

Mise à jour du plan de zonage :



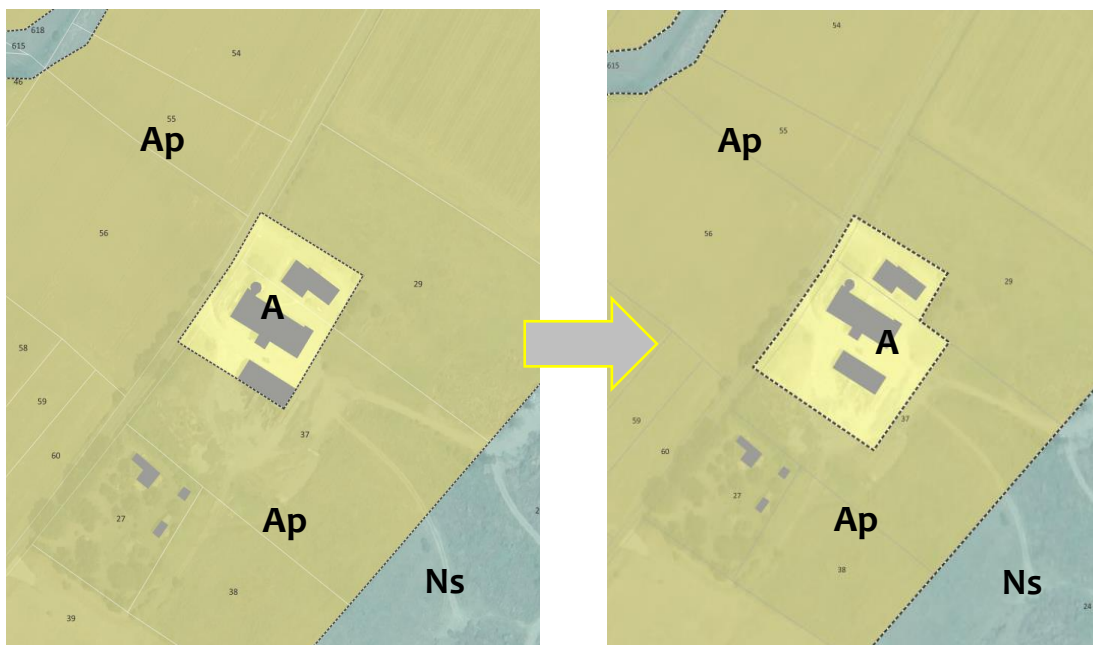
- **Nature de la demande :**

C59 : Le classement en A, le terrain 50 route du Moutou (autour de la ferme) afin de pouvoir développer des procédés agricoles innovants en économie d'énergie et économie circulaire (le projet de révision prévoit Ap), en revanche le classement en A au lieu-dit Bagis n'est pas utile.

Décision de la collectivité :

La commune décide de modifier la délimitation de la zone A autour de la ferme existante et de l'agrandir pour permettre une évolution des bâtiments et de l'activité agricole.

Mise à jour du plan de zonage :



3.4 Les demandes concernant le patrimoine bâti

- **Nature de la demande :**

C58 et E60 : « **Domaine de Game** – anciennement STECAL demande :

- le maintien de ce statut qui plaçait cet ensemble remarquable en zone naturelle, le protégeant de toute opération dégradante,
- si ce classement n'est plus possible, que l'ancienne magnanerie soit également pastillée pour autoriser son changement de destination ».

Décision de la collectivité :

La commune décide de repérer l'ancienne magnanerie en tant qu'élément de patrimoine et lui permettre de réaliser un changement de destination pour assurer la protection et la mise en valeur de ce bâtiment d'intérêt patrimonial.

Compte tenu des surfaces des bâtiments agricoles existant, la commune décide de clarifier et de compléter les règles encadrant le changement de destination pour éviter la création d'un trop grand nombre de logements dans des secteurs inadaptés (réseaux, contexte, paysage, accès,...). Aussi, la commune décide d'introduire dans le règlement une distinction dans les changements de destination autorisés en ouvrant la possibilité de créer des logements uniquement pour les bâtiments de « petite » taille. Pour d'autres, notamment ceux de grande dimension, elle décide d'autoriser uniquement la réalisation d'hébergement touristique, de locaux d'artisanat et commerce de détail, d'hôtel, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Mise à jour du plan de zonage :



Mise à jour de de la pièce écrite du règlement :

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Éléments de patrimoine bâti à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- > Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- > En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine (tuiles creuses, ciments et autres liants, enduits à la chaux et au sable, contrevents en bois, etc.).
- > Les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 200 m² peuvent faire l'objet d'un changement de destination à destination de logement, d'hébergements touristiques, de locaux d'artisanat et commerce de détail, d'hôtels, de locaux pour recevoir des équipements d'intérêt collectif et de service public, ou d'activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- > Les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 200m² peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'hébergements touristiques, de locaux d'artisanat et commerce de détail, d'hôtels, de locaux pour recevoir des équipements d'intérêt collectif et de service public, ou d'activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou non susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérées. Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les constructions et aménagements avoisinants les « **Espaces boisés classés à protéger ou à créer** » les « **Éléments de patrimoine bâti à protéger** » et les « **Haies à protéger ou à créer** » repérés aux documents graphiques doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être compatibles avec les objectifs définis par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques relatives à la mise en valeur des continuités écologiques** (Pièce n°04-2).

4/ Décisions de la collectivité suite aux demandes de la commissaire enquêteur

- **Nature de la demande :**

OAP 2 – Lapeyrouse - : *Sur le schéma d'aménagement les chiffres 1 et 2 figurent entourés et accompagnés d'un trait noir, je n'ai pas réussi à savoir à quoi se reportent ces 2 chiffres.*

Décision de la collectivité :

Les traits noirs et les chiffres correspondent au repérage des profils en travers des voies qui desservent les opérations. Ils sont détaillés aux pages suivantes (p. 14 pour le premier profil et p.15 pour le second profil).

Pour plus de clarté, la commune décide d'ajouter ces éléments dans la légende du schéma d'aménagement de l'OAP.

- **Nature de la demande :**

L'OAP du Moulin Blanc la zone UMv2 est indiquée « assainissement collectif futur » tandis que sur la zone 1AUv ne comporte aucune mention.

Décision de la collectivité :

La commune décide de modifier le paragraphe relatif aux conditions d'équipements des terrains. Il est ajouté une mention pour les terrains qui ne sont pas classés dans la zone d'assainissement collectif et qui devront donc prévoir un assainissement autonome.

- **Nature de la demande :**

« *Les constructions les plus hautes (R+2) sont à localiser au contact de la voie de desserte principale.* ». S'agit-il de la Route d'Albi ou du chemin du Moulin Blanc ou autre ?

Décision de la collectivité :

La commune décide de préciser les orientations de l'OAP pour préciser que les constructions avec un gabarit en R+2 sont à localiser au contact de la route d'Albi, sur les terrains couverts par la zone UMv1.



5/ Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le dossier de révision arrêté du PLU de Castelmaurou a été transmis le 13 février 2024 aux personnes publiques associées.

Neuf d'entre elles ont émis un avis :

- 1- Le Syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine a émis un **avis favorable**.
- 2- Le Conseil Départemental de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un **avis favorable avec réserves**.
- 3- La Direction Départementale des Territoires (DDT) a émis un **avis favorable avec réserves**.
- 4- Le Département de la Haute Garonne (CD31) a émis un **avis favorable**.
- 5- La communauté de communes des Coteaux de Bellevue a émis un **avis favorable**.
- 6- La Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne a émis un **avis réservé**.
- 7- La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Garonne a émis un **avis favorable**.
- 8- Le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine a émis un **avis favorable**.
- 9- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat a émis un **avis favorable**.

Les éléments de réponse aux réserves formulées par les PPA sont présentés ci-après pour chacune des Personnes Publiques.

Sont également présentées les modifications apportées au dossier de PLU pour tenir compte de leurs remarques, conformément aux observations de la collectivité formulées suite aux avis des PPA (voir pièce n°6-2_Observations_collectivite_avis_PPA)

• Le Conseil Départemental de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Les réserves formulées par la CDPENAF :

« La CDPENAF émet un **avis favorable** sur l'économie générale du projet de PLU, **sous réserves de :**

- 1) Réexaminer le zonage Ap et son règlement afin de permettre le développement des exploitations agricoles, en revoyant notamment à la hausse le seuil de constructibilité de 50m²/ha.
- 2) Augmenter la densité des constructions dans certains secteurs pour atteindre les objectifs de création de logements afin de supprimer l'OAP du secteur « Doumaison ».

La commission recommande à la commune d'engager une réflexion pour sanctuariser les surfaces agricoles situées dans le bourg, sur le secteur de Lapeyrouse ».

Décision de la collectivité suite aux réserves émises par la CDPENAF :

- 1) La commune décide de ne pas réexaminer le zonage Ap et son règlement. Un premier projet de PLU a été arrêté en 2023. À la suite des différentes remarques émises, la commune a fait le choix de réduire la zone Ap et de maintenir en zone Ap les secteurs les plus sensibles sur le plan paysager puisque c'est l'essence même de la création de ce sous-secteur. Les secteurs classés en zone Ap sont actuellement classés en zone N dans le PLU en vigueur. Ainsi, le PLU arrêté offre davantage de droits à ces secteurs qu'il n'en existe aujourd'hui.
- 2) La commune décide de maintenir l'OAP du secteur « Doumaison ». En effet, ce secteur pourra participer au rattrapage de logements sociaux constatés sur la commune. A fortiori, c'est une opération qui pourrait se déclencher à court terme. La commune décide toutefois d'augmenter la densité des constructions sur certains secteurs à 30 logements par hectare (*pour compenser en partie la perspective de déclassement des deux terrains situés en zone UMJ2 en zone N*).

- La Direction Départementale des Territoires (DDT)

Les réserves formulées par la DDT :

« La DDT émet un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme présenté par la commune de Castelmaurou sous réserve de la prise en compte des points suivants :

- 1) *Prioriser l'accueil de population dans le tissu urbain par une meilleure mobilisation du potentiel de densification et des outils opérationnels du PLU, notamment par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « densification » ;*
- 2) *Requestionner l'intérêt d'urbaniser le secteur Doumaison couvert par une OAP, au regard des capacités de densification ;*
- 3) *Traduire dans le PLU les ambitions de diversification de l'offre de logements visant à encourager la mixité sociale ;*
- 4) *Justifier, à l'échelle intercommunale, le besoin de maintenir une réserve foncière dédiée au développement d'activités économiques sur la commune ;*
- 5) *Intégrer un volet sur les énergies renouvelables dans les pièces opérationnelles et réglementaires du PLU ».*
- 6)

Décisions de la collectivité suite aux réserves émises par la DDT :

- 1) Le PADD de la commune, traduit à travers son projet réglementaire, vise à conforter et permettre une plus grande mixité des formes au sein et au contact du centre-bourg (zone UMv). L'approfondissement suggéré apparaît difficile à concilier avec le calendrier de la révision du PLU démarrée en 2017. Ces nouvelles études (études foncières, capacitaires, concertation) pourront être menées une fois l'approbation du PLU réalisée. Le PLU pourra ainsi être enrichi par voie de modification.
En outre, le projet de PLU prévoit déjà plusieurs mesures telles que proposées (ER, OAP de renouvellement urbain).
La commune ne souhaite donc pas réaliser d'OAP densification. Le parti d'aménagement retenu par la commune a visé d'une part à permettre une densification du centre-bourg respectueuse de la qualité du cadre de vie de Castelmaurou et d'autre part à privilégier un développement sur des secteurs lui permettant de rattraper sa carence en logements sociaux tout en répondant au besoin de diversification du parc de logements. L'équilibre de ce projet de PLU entre densification et extension répond à ces objectifs.
- 2) La commune décide de maintenir l'OAP du secteur « Doumaison ». En effet, ce secteur se situe dans l'enveloppe urbaine et participera au rattrapage du déficit de logements sociaux constatés sur la commune. Ce secteur était déjà ouvert à l'urbanisation dans le PLU en vigueur (terrains classés en zone UE). De plus, la commune prévoit d'augmenter la densité cible de l'urbanisation permettant de mieux optimiser ce prélèvement foncier.
- 3) Les ambitions de diversification de l'offre de logements de la commune sont clairement exprimées aux pages 210 et 211 du rapport de présentation. La commune a exprimé une ambition de réaliser au moins 40% de sa production totale de logements sous forme de logements sociaux (*avec une prévision plus précise de 253 logements sociaux sur 500 soit 49 % de logements sociaux*). De plus, elle a émis une volonté de diversification de l'offre de logements : jeunes ménages primo-accédants, ménages modestes, familles avec enfants, logements adaptés aux personnes âgées, offre locative.
- 4) La réserve identifiée par la commune dans son projet de PLU pour l'accueil d'activités économiques a fait l'objet d'un consensus à l'occasion de l'élaboration du SCOT. En effet, cette zone est identifiée comme un pixel économique dans le DOO du SCOT. De plus, les parcelles sont déjà classées en zone 2AUx dans le PLU actuel. Ceci démontre que cette zone était destinée à recevoir des activités économiques. Ensuite, le choix de cette localisation a reçu, à l'occasion

de la révision du présent projet de PLU, un avis favorable de la part de la communauté de communes, de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la chambre de Métiers et de l'Artisanat. Leurs avis ont notamment démontré le caractère opportun à l'échelle de l'intercommunalité du développement de cette zone d'activités. Ce caractère opportun est justifié par sa localisation et son environnement attractif pour les entreprises (zone située sur l'axe de la RD888, à proximité de l'échangeur autoroutier A68 et desservi par les transports en commun Tisséo) ainsi que par sa nécessité du fait du manque de disponibilités foncières dans les zones d'activités existantes à l'échelle du territoire intercommunal.

Les équipements, la desserte et l'accessibilité du site sont donc les éléments déterminants pour la commune pour confirmer que ce site est le plus opportun à l'échelle de l'intercommunalité pour y accueillir de nouvelles activités économiques bénéfiques à l'ensemble de l'intercommunalité.

- 5) La commune décide de ne pas intégrer davantage d'éléments concernant les énergies renouvelables dans les pièces opérationnelles et réglementaires du PLU. En outre, elle décide de ne pas réaliser d'OAP thématique dédiée au développement des EnR.

Les observations émises par la DDT que la commune décide de prendre en compte :

- **Nature de la demande :**

Concernant le projet de développement du parc Natura Games en zone Na, l'implantation d'un local d'accueil du public nécessite le déclassement d'une partie de l'EBC. Des justifications complémentaires devront être apportées pour préciser la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) à mettre en œuvre pour éviter ou limiter l'impact sur cet EBC existant au PLU en vigueur.

Cet aménagement sera soumis à autorisation de défrichement en cas d'impossibilité d'éviter l'atteinte à la partie boisée.

Décision de la collectivité :

Le secteur Na, d'une superficie de 0,7 ha au total, est strictement limité aux emprises des constructions existantes et projetées en lien avec le parc Natura Game. En particulier, le secteur classé en Na qui a nécessité le déclassement d'un EBC présente une superficie d'environ 1 400 m². Sa localisation est inhérente à l'activité du parc. Il a cependant été délimité afin de limiter au maximum son emprise.

De plus, dans le cadre de la démarche ERC menée par la commune, des mesures ont été mises en œuvre au niveau du parc Natura Game afin de préserver la fonctionnalité écologique du site : classement en zones naturelles N et Ns du reste du site Natura Game, maintien de près de 19 ha en EBC sur les bordures du site, préservation des ripisylves du cours d'eau (EBC et zone Ns).

Par ailleurs, il est à noter que la surface totale couverte par des EBC sur le territoire communal a augmenté par rapport au PLU en vigueur : elle est passée de 277 ha à 303 ha, soit une augmentation de 26 ha (+10%).

La commune décide de compléter l'évaluation environnementale pour intégrer le pré-diagnostic écologique du site en annexe du rapport de présentation.

- **Nature de la demande :**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sont relativement détaillées et expriment une volonté de la commune d'aménagement qualitatif. Elles méritent cependant d'être encore complétées sur les points suivants :

- présenter les tailles de logements attendues ainsi que le pourcentage de logement locatif social (même s'il est inscrit dans règlement écrit de chaque zone) ;
- ajouter des illustrations (photos, schémas...) permettant de préciser l'ambiance souhaitée par la commune sur la gestion du stationnement, des différentes formes urbaines, des espaces publics et leur vocation, du traitement des eaux pluviales ;
- la place du stationnement qui n'est pas matérialisée ni calibré sur les schémas des OAP : privilégier en entrée de lotissement pour limiter au maximum l'impact de la voiture avec une préférence pour le stationnement en rez-de-chaussée ou semi-enterré pour les bâtiments collectifs.

Décision de la collectivité :

Les OAP sectorielles définies par la commune répondent au contenu prévu par les articles L.151-6 à L.151-6-2 et R.151-6 du code de l'urbanisme. La commune décide de ne pas compléter ses OAP avec le niveau de précision demandé, qui dépasse le contenu exigé par le cadre réglementaire. La commune préfère se laisser une marge de manœuvre de négociation au cas par cas avec les porteurs de projets.

La commune décide de modifier le volet programmation de chacun des périmètres d'OAP sectorielles pour préciser la part de logements sociaux attendue.

- **Nature de la demande :**
-

Le PLU classe en zone Umj2 deux parcelles aujourd'hui exploitées (AM71 et AM87) qui ne constituent pas de dents creuses au regard de leur localisation en limite de zones bâties et de zones agricoles et naturelles, et qui devront être reclassées en zone agricole.

Décision de la collectivité :

La commune décide de déclasser les deux terrains non bâtis (AM71 et AM87) en zone Naturelle.

La mise à jour du zonage effectuée :



- **LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE HAUTE-GARONNE**

La chambre d'agriculture a émis un avis réservé, toutes ses observations peuvent donc être assimilées à des réserves.

Seules les remarques que la commune s'est engagée à prendre en compte dans le dossier de PLU sont présentées ci-après.

- **Nature de la réserve :**

La localisation des installations d'élevages soumises au RSD, qui figurait dans le précédent rapport de présentation doit être rajoutée, ainsi que les exploitations pratiquant de la vente directe.

Décision de la collectivité :

La commune décide de compléter le diagnostic agricole et donc de compléter le rapport de présentation pour localiser les installations d'élevage soumis au RSD ainsi que les exploitations pratiquant de la vente directe.

- **Nature de la réserve :**

P. 59 du rapport de présentation, il est précisé que depuis 2013, 32,1 ha ont été consommés sur le territoire communal dont 28,5 ha en extension urbaine, entraînant une consommation d'ENAF importante (environ 1,7 % du territoire a été artificialisé sur la dernière décennie).

Sur la période 2013-2023, la quasi-totalité des espaces artificialisés considérés comme ENAF a été consommée pour développer l'habitat (81% - 23,1 ha), une petite partie a été destinée à la réalisation d'équipements (médiathèque, écoles – 3,9 ha) et d'activités (clinique – 1,5 ha). Le nombre de logements produits, sur la période, en intensification et en extension n'est pas précisé. La densité moyenne n'est pas renseignée.

Décision de la collectivité :

La commune décide de compléter le rapport de présentation pour préciser le nombre de logements produits sur la période 2013-2023 en intensification et en extension et d'y préciser quelle est la densité moyenne.

• **Nature de la réserve :**

La cartographie du PADD a été reprise pour intégrer des sièges d'exploitations supplémentaires, toutefois la carte p 156 du rapport de présentation a aussi été mise à jour et est plus exhaustive, l'ensemble des sièges doit donc figurer sur la carte p 13 du PADD.

Décision de la collectivité :

La carte p.13 du PADD est actualisée pour faire apparaître les sièges d'exploitation supplémentaires identifiés dans le rapport de présentation.

La mise à jour effectuée :



- **Nature de la réserve :**

315 logements sont prévus au sein des OAP sur une surface de 18,6 ha soit une densité moyenne de 17 logements par ha. Nous maintenons notre remarque sur le fait que la densité de chaque opération doit être renseignée.

Décision de la collectivité :

La commune décide de mentionner les objectifs de densité minimale qui s'imposent pour chaque périmètre d'OAP.

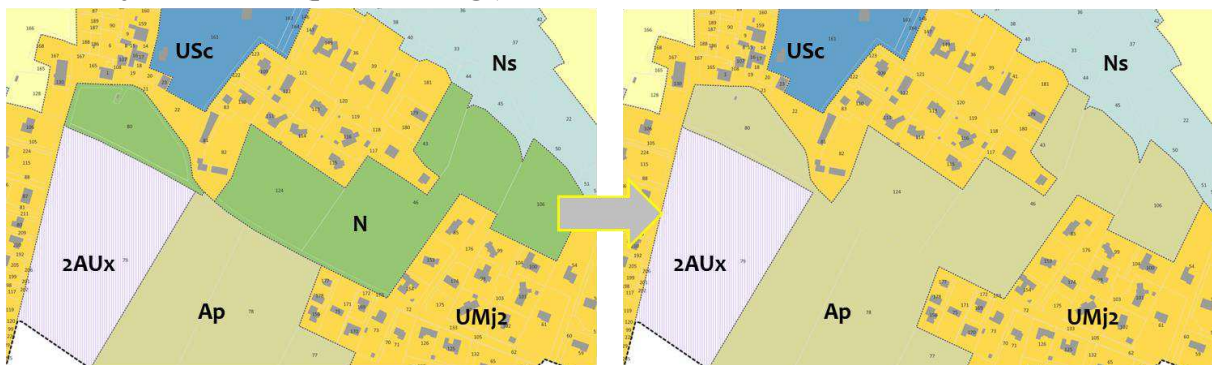
- **Nature de la réserve :**

Nous demandons que l'ensemble des surfaces valorisées par l'agriculture ou représentant un potentiel de production agricole soient classées en zone A et non en zone N (dont les parcelles Ab0080, AB0134, AB0046 et AB0106).

Décision de la collectivité :

La commune décide de reclasser les parcelles n°AB0080, AB0124, AB0046, AB0106 et AB0043 en zone Ap.

La mise à jour effectuée (plan de zonage) :



- **Nature de la réserve**

Le siège d'exploitation, identifié sur la parcelle ci-dessous doit être classé en zone A.



Décision de la collectivité :

La commune n'identifie pas de siège d'exploitation à cet endroit. Ainsi, aucun siège d'exploitation sur cette parcelle n'est repéré et donc la commune décide de ne pas classer ces parcelles en zone A.

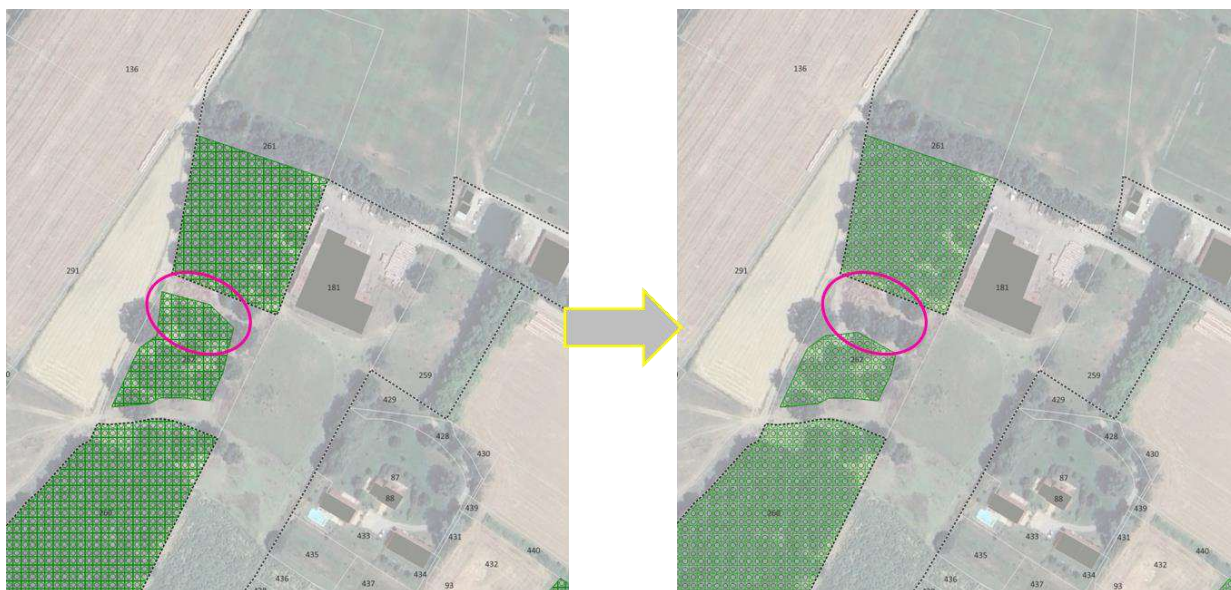
- **Nature de la réserve :**

Nous demandons que l'emprise de la fumière de la parcelle D0262 soit exclue de l'EBC tout comme la prairie de la parcelle AR0017 et les jachères des parcelles 0G0331/AL0090, repérées en suivant. Nous notons par ailleurs la reprise des EBC délimités sur les autres espaces cultivés.

Décision de la collectivité :

La commune décide d'ajuster les contours des EBC.

Les mises à jour effectuées (plan de zonage) :





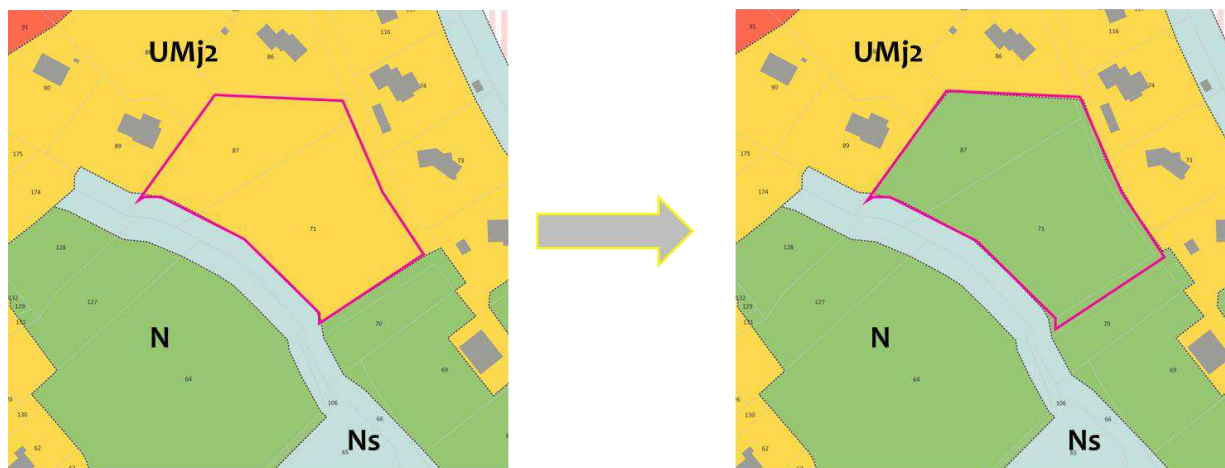
- **Nature de la réserve :**

Nous demandons la suppression du secteur Doumaison UMj2 (seulement 3 logements sur 9 000 m², soit 3 logements par hectare) pour limiter la consommation d'espaces valorisés par l'agriculture.

Décision de la commune :

La commune décide de déclasser deux terrains situés en zone UMJ2 pour les classer en zone N (parcelles AM 71 et 87).

La mise à jour effectuée (plan de zonage) :





- **Nature de la réserve :**

*Chapitre 1 : Paragraphe 2.3 : conditions particulières relatives à la destination des constructions :
Concernant la distance d'éloignement par rapport aux sièges d'exploitation de 50 m, cette distance doit être assortie d'une possibilité de dérogation sur justification (relief, contrainte particulière, ...).*

Décision de la collectivité :

La commune décide de modifier le règlement écrit de la zone A pour intégrer cette possibilité.

- **Nature de la réserve :**

Le rapport de présentation (p.86) présente une liste exhaustive des constructions agricoles susceptibles de changer de destination pour créer un logement. La commune recense 3 bâtiments (p.88) or 4 changements de destination sont présentés entre les p. 86 et 88. Ce chapitre doit être revu (les illustrations du changement de destination D sont erronées, la partie du bâti concernée mériterait d'être encadrée pour chaque changement de destination). Le zonage compte également 4 bâtiments pastillés.

Décision de la commune :

La commune décide de modifier le rapport de présentation (p.88 du rapport de présentation) pour présenter les 5 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (à la suite de l'enquête publique, un nouveau bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination a été repéré).

De plus, la commune décide de mettre à jour le potentiel de création de logements retenu.

6/ Décisions de la collectivité suite à l'avis de la MRAE

• **LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE)**

L'avis de la MRAe émis le 13 mai 2024, n'est ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. L'avis porte sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en oeuvre par la commune de Castelmaurou, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

• **Nature de la demande :**

L'état initial de l'environnement manque de précision à l'échelle des secteurs à urbaniser, faute par exemple de description minimale des habitats naturels présents et de leur contribution aux continuités écologiques dans ce territoire qui se densifie fortement. De plus, tous les secteurs amenés à être impactés par la mise en oeuvre du PLU n'ont pas été analysés : il manque notamment les extensions de STECAL et de zones urbaines et les emplacements réservés prévus sur des espaces naturels et agricoles.

L'analyse des incidences et la séquence ERC ne peuvent, du fait de ces imprécisions, être correctement déclinées, par exemple sur les sites d'extension du Parc « Natura Game », nécessitant de déclasser des espaces précédemment protégés par des espaces boisés classés, ou du développement de l'activité dans le domaine de Preissac.

Certaines thématiques pour lesquelles le rapport de présentation identifie des incidences (cf. infra sur les nuisances) ne sont pas analysées ni déclinées en séquence ERC. La thématique de la consommation d'espace reste sujette à questionnements, et ses incidences ne sont pas évaluées. Les choix opérés par le PLU ne sont pas non plus justifiés au regard des solutions de substitution raisonnables, comme cela sera illustré infra.

La MRAe recommande d'analyser l'ensemble des secteurs amenés à être impactés par la mise en oeuvre du PLU du point de vue des enjeux environnementaux pertinents.

Elle recommande d'approfondir l'analyse des incidences sur les thématiques de la consommation d'espace, de la biodiversité et de la prise en compte des nuisances, de présenter des scénarios alternatifs en cas d'incidences, et seulement ensuite de proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées.

Décision de la collectivité :

La description des enjeux naturalistes des secteurs à urbaniser sont annexés au rapport de présentation (pièce n°1-1).

Ainsi, le diagnostic écologique démontrant tous les éléments pointés par l'avis est joint au dossier de PLU arrêté le 31/01/24.

Par ailleurs, afin de compléter l'analyse des incidences sur les STECAL, la commune décide d'intégrer à l'évaluation environnementale le diagnostic environnemental réalisé en 2018 au droit du parc Natura Game par le bureau d'études HERAPOST.

La commune décide d'ajouter à l'évaluation environnementale une justification de l'absence d'incidences des emplacements réservés.

• **Nature de la demande :**

Consommation d'espace globale :

La présentation de la consommation d'espace totale planifiée n'est toujours pas claire, comme déjà relevé par la MRAe dans la décision de soumission à évaluation environnementale de 2022, et dans l'avis rendu sur le précédent projet de révision en 2023. Elle semble sous-estimée, car :

- *la superficie prévue après 2031 (1,4 ha) ne correspond pas au phasage de l'urbanisation organisé par le PLU, la seule zone à urbaniser à long terme totalisant 3,1 ou 3,3 ha selon les pages du dossier (zone d'activités 2AUX) ;*

- *des incohérences demeurent dans les chiffres et éléments présentés, dont la superficie du secteur de l'OAP de Lapeyrouse, annoncée à 7,3 ha de consommation d'espace dans la carte p. 281 du rapport de présentation, mais avec une superficie de 7,7 ha dans le rapport de présentation p.239, voire de 10 ha dans le rapport de présentation p. 241 ; le document d'OAP mentionne alternativement une superficie une superficie de 8,2 ou de 10 ha ;*

Décision de la collectivité :

La commune considère que le rapport de présentation expose sur plusieurs pages (pages 238 à 247 puis 281 à 282) les modalités de calcul des prévisions de consommation d'espaces NAF ce qui semble suffisant pour apporter un éclairage complet, exhaustif et cartographié sur la question.

La commune décide de vérifier le rapport de présentation pour supprimer les incohérences dans la présentation de la superficie du secteur de l'OAP de Lapeyrouse.