

Département de Haute-Garonne

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Commune de Castelnau d'Estretfonds

Plan Local d'Urbanisme

Version PLU Approuvé – Mars 2014
Dossier n°120799

AGENCE de MONTAUBAN

Bureau principal

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
05 63 66 44 22 Tél
05 63 66 14 92 Fax

AGENCE de GRENADE

Bureau secondaire

11A Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
05 61 82 60 76 Tél
05 61 82 81 98 Fax

urbactis@urbactis.eu
www.urbactis.eu

1 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES COMMUNALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT, ÉQUIPEMENT, URBANISME, ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DES ESPACES À ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.

a) Accueillir en ménageant le territoire

De par sa position géographique stratégique, à proximité d'un échangeur autoroutier, mais aussi entre Toulouse et Montauban, la commune de Castelnau d'Estrétefonds a connu un développement démographique depuis la fin des années 1990. Cette tendance va perdurer dans le temps étant donné l'influence toujours plus importante de l'agglomération toulousaine et la position majeure accordée à Castelnau d'Estrétefonds dans le cadre du SCOT Nord Toulousain.

Les élus souhaitent que la commune continue de se développer, mais à condition que ce développement se fasse de manière organisée et dans le respect du territoire.

La commune souhaite accueillir environ 2500 nouveaux logements jusqu'en 2030. Ces perspectives en matière de logement permettent d'envisager à terme une population de 11500 habitants environ (+5850 habitants). Les nouveaux logements peuvent être issus pour certains de la réhabilitation de logements vacants.

Ces nouveaux logements impactent directement l'urbanisation de la commune. Aussi, ces derniers seront réalisés de manière à respecter plusieurs points :

- Organiser l'accueil de la population et la production de logements
- Maintenir des coupures vertes au sein de l'urbanisation
- Favoriser et développer la mixité et la diversité des fonctions au plus près des habitants

En conséquence, la commune souhaite revoir l'aménagement de son territoire pour :

- Urbaniser en priorité les espaces dans la continuité de la zone agglomérée
- Tendre à une certaine densification des espaces urbains et plus particulièrement dans le centre-ville
- Renforcer la fonctionnalité des zones destinées à accueillir les futures populations, notamment par la mise en place d'un réseau de cheminements doux, des espaces publics qualifiant, mais aussi un niveau d'équipements publics en adéquation avec la population envisagée d'ici 2030

b) Préserver les espaces naturels, agricoles et à enjeux environnementaux, espaces qui contribuent à la richesse et l'identité communale

La commune a une identité rurale encore bien prononcée malgré un développement urbain important lors des dernières années. En effet on retrouve des sièges d'exploitation agricole ainsi que de nombreuses terres agricoles dans la plaine de la Garonne mais également dans la partie nord de la commune. Les élus souhaitent préserver le caractère agricole qui façonne le paysage communal et préserver les terres présentant un intérêt agricole.

Néanmoins, la commune possède une gravière dans la plaine de la Garonne, elle constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement et elle est réglementée par le schéma départemental des carrières. Aussi, la commune souhaite faire perdurer cette activité sur son territoire, un compromis sera donc à définir entre la préservation des activités agricoles et ses spécificités économiques.

Parallèlement au monde agricole, les élus souhaitent également préserver les éléments « verts » et « bleus » de leur territoire, ceux-ci correspondent à la trame verte et à la trame bleue c'est-à-dire aux éléments floristiques (bois, haies, arbres isolés, bosquets,...) et aquatiques (rivières, ruisseaux, lac, zones humides,...). Cette trame verte et bleue participe à la richesse faunistique et floristique de la commune mais aussi à une échelle plus grande, dans le cadre de corridors écologiques plus importants qu'il convient de prendre en compte.

Les continuités et les corridors écologiques entre les éléments « verts et bleus » de la commune seront conservés, dans la mesure du possible, de manière à faciliter le déplacement de la faune au sein du territoire communal mais également vers les communes voisines.

Au travers de cette préservation du caractère rural, les élus souhaitent :

- Conforter la place de l'agriculture sur le territoire, par l'intermédiaire du maintien du maximum de terres présentant un intérêt agronomique
- Développer la biodiversité et construire un maillage écologique afin de faciliter la restauration de certaines continuités écologiques aujourd'hui disparues
- Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales en préservant le patrimoine naturel de la commune et les principaux cônes de vue, ainsi que le patrimoine vernaculaire
- Mieux gérer et économiser les ressources du territoire
- Limiter les pollutions, les nuisances et les risques naturels et technologiques
- Limiter la densification urbaine dans les principaux hameaux, à l'écart de la zone agglomérée, cela afin de préserver la trame urbaine existante et limiter les impacts environnementaux dans des espaces traités en assainissement autonome.

c) Renforcer les fonctions économiques du territoire

La commune est dynamique du point de vue économique, elle possède de très nombreuses entreprises (plus de 550) sur son territoire, ces entreprises sont de natures différentes : commerces de proximités, entreprises de logistique... La création de l'Eurocentre a généré un grand nombre d'emplois pour les habitants de la commune mais pas seulement puisque près de 1000 emplois de la zone sont occupés par des personnes habitant l'agglomération toulousaine. La commune a donc une influence extra-communale liée à son dynamisme économique.

Les élus souhaitent conforter ce dynamisme économique afin de faire perdurer l'attractivité communale, pour cela la collectivité souhaite :

- Définir un cadre réglementaire favorisant la mixité des fonctions habitat/économie et facilitant ainsi la création de nouveaux emplois sur la commune
- Définir une stratégie de positionnement économique, en cohérence avec les dispositions du SCOT Nord Toulousain, celle-ci se décline par :
 - o Un pôle de commerces de proximité dans le centre-ville et en lien direct avec l'économie présente.
 - o L'Eurocentre, correspondant à un pôle logistique comprenant des entreprises de grandes tailles
 - o Une zone artisanale entre la RD 820 et la voie ferrée
 - o Une zone d'aménagement commercial, à hauteur du quartier du Camp Del Rey.

2 CHOIX ET PRIORITÉS DE LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT, TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS, ÉQUIPEMENTS DIVERS ET RÉSEAUX, AINSI QU'EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT.

a) Habitat :

Aujourd'hui la commune présente une grande diversité au niveau des logements :

- Maison individuelle
- Appartement

Ces biens immobiliers se trouvent soit à la vente soit à la location. L'offre locative permet une rotation au niveau de la population.

Le développement urbain de la dernière décennie s'est fait essentiellement au travers de lotissements regroupant des maisons individuelles construites sur des parcelles de 500 m² environ.

Cette offre d'habitat diversifié permet à la commune d'accueillir une population hétérogène même si un profil type se dégage : couple d'actifs avec enfant(s) ou étant en âge d'avoir des enfants.

Les élus souhaitent offrir des logements répondant à une demande liée essentiellement à des personnes travaillant sur la commune ou sur l'agglomération toulousaine.

Afin de s'inscrire en cohérence avec les dispositions issues du SCOT Nord Toulousain, la commune se fixe un objectif de produire 20% de logements sociaux d'ici 2030 sur la totalité des logements produits sur la commune. Cet objectif est une moyenne, il sera décliné en fonction de chaque site destiné à recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans une volonté de promotion des constructions bioclimatiques, la municipalité définit des prescriptions réglementaires, au titre du code de l'urbanisme, n'allant pas à l'encontre de formes architecturales novatrices.

b) Transport et déplacement

La commune est traversée par des axes de transport de types différents :

- L'autoroute A62
- La RD 820
- La voie ferrée Montauban □ Toulouse

La commune est desservie par l'échangeur autoroutier de l'Eurocentre.

Ces différents axes de déplacements facilitent les liaisons vers l'agglomération toulousaine source d'emplois pour une partie de la population de Castelnau d'Estrétefonds.

Soucieuse d'une économie dans l'usage de la voiture, génératrice d'émission de gaz à effet de serre, la commune met en place une politique de transports en commun, mais aussi de covoiturage et de déplacement doux.

Aussi, la commune souhaite offrir davantage de stationnement aux personnes utilisant les transports en commun (bus, train, covoiturage...), ou encore le système rézopouce, d'auto-stop à la demande.

Afin d'optimiser le renforcement du cadencement ferroviaire et donc l'arrêt de trains en gare de Castelnau d'Estrétefonds, la commune projette la mise en place d'un réseau de cheminement doux, notamment entre le centre-ville et à la gare.

Ce maillage de cheminements doux favorisant les liaisons inter-quartiers sera intégré dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.

c) Équipements divers et réseaux

La commune compte de nombreux équipements sur sa commune. Afin de répondre aux attentes et besoins de ses futurs administrés, la collectivité a programmé la réalisation d'un nouveau groupe scolaire et d'un collège. Un pôle d'équipements culturels et de loisirs, sur Saint Guilan, est également prévu pour répondre aux attentes légitimes des habitants, ainsi qu'une base de loisirs dans la zone des gravières.

Assainissement

La commune a prévu une capacité suffisante de sa station d'épuration de manière à absorber le développement urbain prévus lors de 15 prochaines années.

Afin de gérer au mieux les incidences du projet urbain en matière de d'assainissement des eaux pluviales, la collectivité prend ses dispositions pour garantir la réalisation d'un bassin d'orage.

Communications Numériques

La mise en place d'un réseau numérique à haute capacité participe à l'attractivité du territoire et répond également à une attente légitime de la population. Aussi, des prescriptions seront imposées pour faciliter le développement de ce type de réseau dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble.

3 OBJECTIFS EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

Afin de se positionner véritablement comme une petite ville fonctionnelle et contribuer à diminuer l'usage de la voiture pour les déplacements à l'échelle interne de la commune, la collectivité s'engage dans une politique de modération de la consommation de l'espace.

Entre 2002 et 2012, l'urbanisation liée à l'habitat a consommé 113 ha pour accueillir environ 2500 à 2700 habitants. Compte tenu de la consommation de l'espace par l'urbanisation sur les dix dernières années, la commune se fixe comme objectif de réduire la consommation de l'espace de plus de 50% sur les dix prochaines années pour accueillir autant d'habitants.

Afin de tenir compte des tissus urbains existants et en cohérence avec les dispositions fixées par le SCOT, cette densification des espaces urbains se décline de la façon suivante, tendre à :

- 40 à 60 log/ha dans le centre-ville
- 10 à 15 log/ha à la périphérie immédiate
- Dans les hameaux, les nouvelles constructions seront réalisées seulement dans les dents creuses.

Afin de maîtriser au mieux l'urbanisation du territoire et la consommation de l'espace, la commune s'engage au travers des outils offerts par le code de l'urbanisme dans une politique de maîtrise du foncier (droit de préemption, outils de fiscalité de l'urbanisme pour inciter à une certaine compacité des formes urbaines, ...)