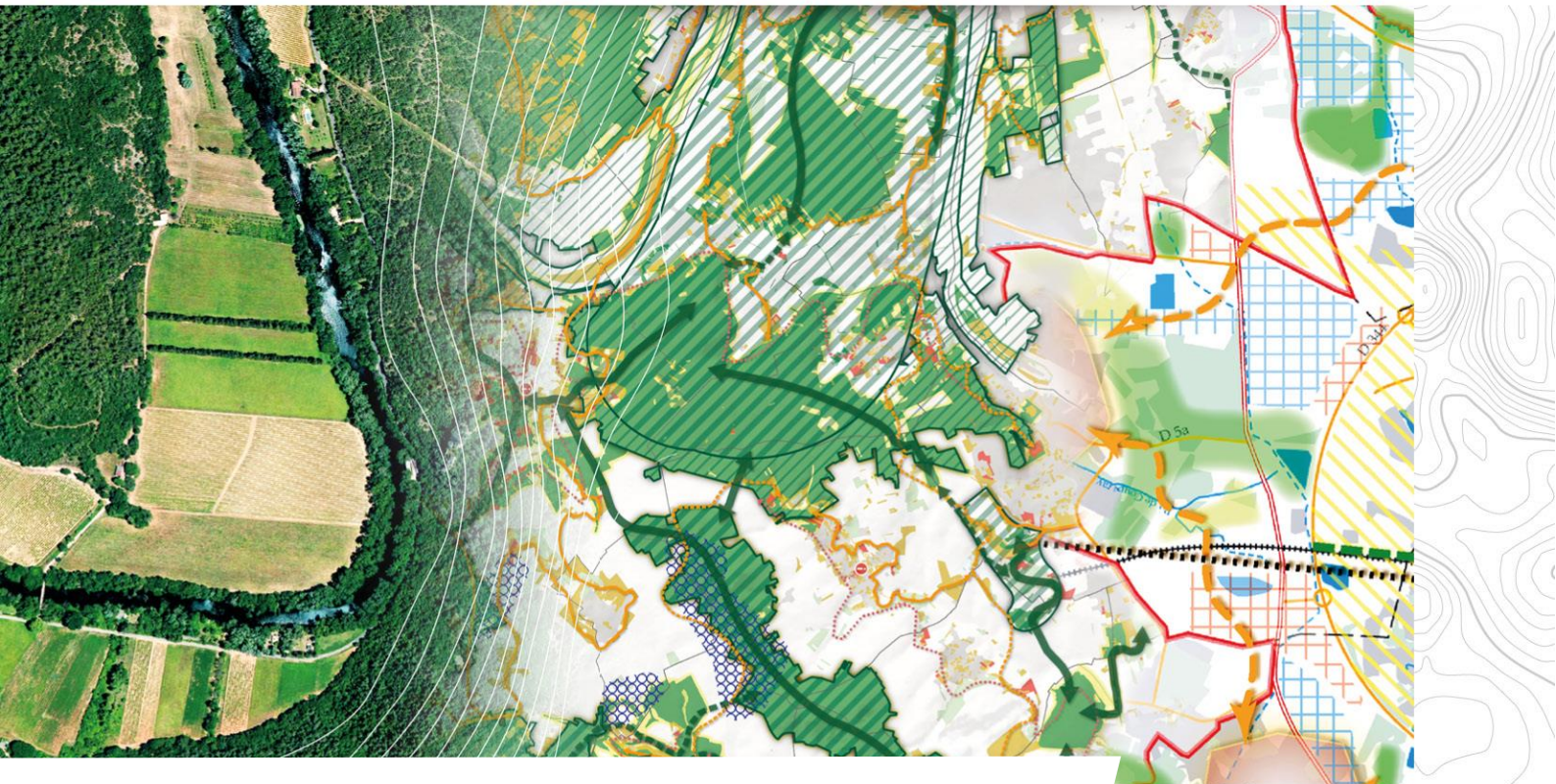


# CITADIA

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

- Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme



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

Notice de présentation valant rapport de  
présentation

**GROUPEMENT**

**CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN**

# SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS .....	3
2. EXPOSE DU PROJET .....	4
3. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS.....	9
4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS .....	13

# 1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS

## OBJET & CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau-d'Estrétefonds a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 mars 2014. A la suite, le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- 2 procédures de modification de droit commun
- 5 révisions allégées

Le Conseil Municipal a émis, via délibération le 02 juin 2022, une procédure de modification simplifiée portant sur la correction de plusieurs erreurs matérielles identifiées (portant sur les articles UB.6 et UC.3) dans le règlement écrit à la suite de la procédure de révision allégée n°4 ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°29.

Les modifications, se limitant à des corrections d'erreurs matérielles, ne remettent pas en cause l'économie générale du document, n'entraînent aucune réduction d'Espace Boisé Classé (EBC), de protection et n'ouvrent aucune zone à urbaniser ayant plus de neuf ans d'ancienneté.

Par conséquent, il convient de mettre en œuvre le régime juridique lié à la modification simplifiée régie par l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme (précisé ci-dessous) pour permettre cette évolution.

### **Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme :**

**La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :**

**1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;**

**2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;**

**3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

**Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.**

## 2. EXPOSE DU PROJET

---

### A. EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

La présente procédure de modification simplifiée concerne le règlement écrit du PLU, son règlement graphique ainsi que le tableau des emplacements réservés.

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

Le règlement écrit est repris in-extenso ci-dessous. Les suppressions sont présentées en rouge barré (~~suppression~~), les apports en bleu gras (**ajout**).

### B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Les modifications listées ci-après visent à rectifier des erreurs matérielles observées suite à la procédure de révision allégée n°4.

## ► **Correction des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB**

Un décalage entre les articles UB.6 et UB.7 s'est produit dans le cadre de la révision allégée n°4, entraînant l'absence d'objet pour l'article UB.6 tandis que l'article 7 a été écrit en double. Cette erreur sera rectifiée.

### ▼ **Correction apportée auprès des articles UB.6 et UB.7** (Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)

#### **ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

#### **~~ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES~~**

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul ou emplacement réservé porté sur le document graphique de zonage) des voies existantes et projetées. Ce retrait est fixé à un minimum de :

- RD 820 :
  - à 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations
  - à 25 mètres pour les autres constructions
- Autres routes départementales
  - à 10 m de l'axe de la voie pour toutes les constructions
- Autres voies publiques ou privées:
  - Soit à l'alignement
  - Soit à une distance minimale de 6 m par rapport à l'axe.
- 35 m des limites séparatives des cimetières

Les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2 m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

#### **ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ~~LIMITES SEPARATIVES~~**

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles:

- L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction respecte les conditions de hauteur définies à l'article UB10.
- Lorsqu'une construction existe sur le fond voisin et est implantée sur une limite séparative : dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur la dite limite.

Les piscines, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les installations de service public ou d'intérêt collectif (à condition que cela soit justifié par des raisons techniques) peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.



## ► **Correction d'une erreur de mise en page en zone UC**

Un problème de mise en page s'est produit dans l'article UC.3. Il masque en partie la phrase suivante : « Pour les opérations supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ». Cette mise en place sera corrigée.

### ▼ **Extrait de l'article UC.3 avant correction** (Citadia, PLU de Castelnaud-d'Estrétefonds)

► **Pour les opérations inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**  
L'aire de retournement devra être réalisée selon l'un des schémas ci-dessous (1 ou 2).

Dans le cas de la réalisation selon le schéma n°1, une ou plusieurs aires de présentation des déchets devra (devront) obligatoirement être prévues, à l'entrée de l'opération, en limite et accessible depuis le domaine public.

Elle(s) devra (devront) être adaptée(s) à l'opération et intégrées dans le paysage.

► **Pour le** :

### ▼ **Correction apportée auprès de l'article UC.3** (CITADIA, PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS)

► **Pour les opérations inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**  
L'aire de retournement devra être réalisée selon l'un des schémas ci-dessous (1 ou 2).

Dans le cas de la réalisation selon le schéma n°1, une ou plusieurs aires de présentation des déchets devra (devront) obligatoirement être prévues, à l'entrée de l'opération, en limite et accessible depuis le domaine public.

Elle(s) devra (devront) être adaptée(s) à l'opération et intégrées dans le paysage.

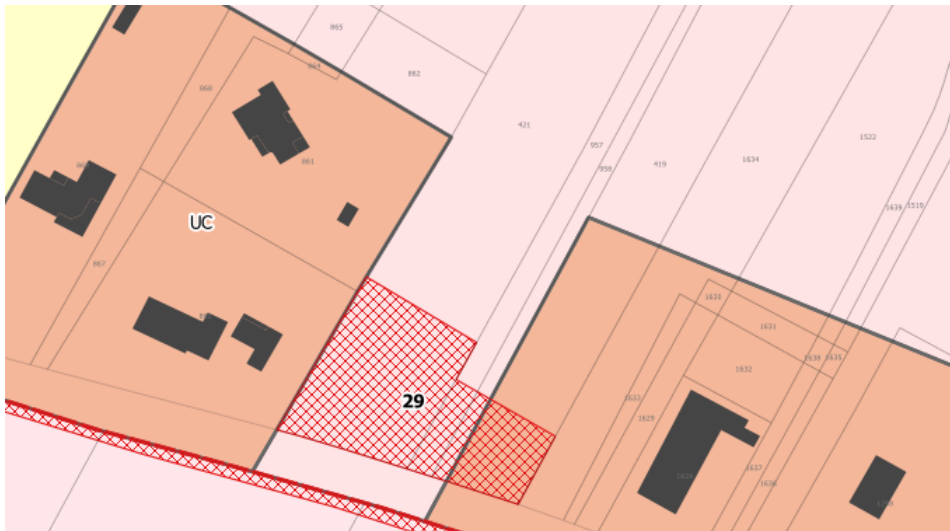
► **Pour les opérations supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

## C. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### ► **Suppression d'un emplacement réservé**

La commune souhaite procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°29. Destiné à l'aménagement d'un rond-point en lien avec le futur collège de Fondada, un accord a été trouvé entre la propriétaire des parcelles H958 et H419 et la commune pour le rachat à l'euro d'une surface de 24 m<sup>2</sup> sur la parcelle H958 et de 31 m<sup>2</sup> sur la parcelle H419. Ces surfaces ont été déterminés à la suite de travaux de géomètre concernant l'emprise du futur rond-point. À la suite de l'acquisition de ces surfaces par la commune, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être car elle serait située sur les parcelles H421 et H957, deux parcelles appartenant d'ores-et-déjà à la commune. Cela a pour conséquence également de modifier le numéro de l'emplacement réservé n°30 qui devient l'emplacement réservé n°29.

▼ **Règlement graphique actuel**  
(Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)



▼ **Règlement graphique modifié**  
(Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)



## D. MODIFICATIONS APPORTEES AU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

### ► **Modification de l'emprise d'un emplacement réservé**

Consécutivement à la suppression de l'emplacement réservé n°29 sur le règlement graphique, le tableau des emplacements réservés est mis à jour en basculant l'emplacement réservé n°30 en n°29.

#### ▼ **Modification apportée auprès du tableau des emplacements réservés** (Citadia, PLU de Castelnau-d'Estrétefonds)

Tableau des emplacements réservés			
Numéro	Description	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
01	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	729
02	Dégagement de visibilité	Commune	102
03	Parking pour la gare	Commune	5865
04	Aménagement de carrefour	Commune	339
05	Aménagement arrêt de bus	Commune	234
06	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	233
07	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	41 458
08	Entretien fossé de la fontaine	Commune	419
09	Aménagement de carrefour	Commune	323
10	Dégagement de visibilité	Commune	241
11	Dégagement de visibilité	Commune	390
12	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	2828
13	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	1508
14	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	7088
15	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	5226
16	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	1084
17	Création et aménagement de carrefour	Commune	2916
18	Dégagement de visibilité	Commune	71
19	Dégagement de visibilité	Commune	267
20	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	2552
21	Dégagement de visibilité	Commune	85
22	Bassin de rétention	Commune	12 854
23	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	Commune	9999
24	Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse et leurs aménagements connexes	Réseau Ferré de France (RFF)	37 806
25	Projet de lignes nouvelles Bordeaux - Toulouse et Bordeaux - Dax et ses aménagements connexes	Réseau Ferré de France (RFF)	573 162
26	Gestion espace naturel de la Gravette	Commune	461 477
27	Liaison viaire entre la gare ferroviaire et la RD820	Commune	10 973
28	Liaison viaire entre l'ancien et le nouveau quartier de Bordeneuve	Commune	185
29	<b>Aménagement d'un rond-point</b>	<b>Commune</b>	<b>1718</b>
3029	Aménagement et entretien de l'accès au château d'eau	Commune	1158
		<b>TOTAL</b>	<b>1-183-290</b> <b>1 181 572</b>

NB : les superficies sont arrondies à 5 m<sup>2</sup> près (source : BDT)

#### ► **ER n°29 : Aménagement d'un rond-point**

Section	N° parcelle	Superficie cadastre total (m <sup>2</sup> )	Surface impacté par l'ER
H	419	3133	349
H	421	5134	1153
H	957	973	137
H	958	577	80

#### ► **ER n°30 29 : Aménagement et entretien de l'accès au château d'eau**

Section	N° parcelle	Superficie cadastre total (m <sup>2</sup> )	Surface impacté par l'ER
E	336	4793	769
E	337	2026	160
E	338	1122	86
E	339	1214	96
E	425	814	61



### 3. CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS

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

Le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Castelnaud-Estrétefonds n'est pas concerné par des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues.

- **Respect de l'article L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme**

La modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnaud-Estrétefonds s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme :

**Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme :**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Pour rappel, la modification simplifiée n°3 du PLU de Castelnaud-Estrétefonds porte sur la correction de plusieurs erreurs matérielles auprès du règlement écrit à la suite de la révision allégée n°4 ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°29.

- **Respect des normes, plans et schémas supérieurs**

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification simplifiée n°3 du PLU de Castelnaud-Estrétefonds est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU.

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Castelnaud-Estrétefonds est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

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

La présente modification simplifiée n°3 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000)
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006)
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010)
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014)
- la Loi relative à l'Égalité et la Citoyenneté (2017)
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018)
- la Loi Climat et Résilience (2021).

- **Respect des principes de mixités sociales et fonctionnelles**

Le projet de modification simplifiée n°3 ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

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

- **Milieux naturels et biodiversité**

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les milieux naturels et la biodiversité.

- **Biodiversité au droit du site (faune, flore, milieux naturels)**

La suppression de l'ER n°29 permet d'éviter la création d'infrastructures routières, ici un rond-point, sur des espaces actuellement agricoles et naturels.

Pour ces raisons, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la biodiversité au droit du site.

- **Trame Verte et Bleue**

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la Trame Verte et Bleue communale.

- **Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**

La suppression de l'ER n°29 permet d'éviter la consommation de terres agricoles et naturelles pour la création d'infrastructures routières, ici, un rond-point.

Pour ces raisons, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- **Zone humide**

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- **Eau potable**

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les captages d'alimentation en eau potable.

La suppression de l'ER n°29 n'est pas susceptible d'augmenter les besoins en eau du secteur. Pour ces raisons, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la ressource en eau potable.

- **Eaux pluviales**

La suppression de l'ER n°29 permet d'éviter la création d'une infrastructure routière, ici un rond-point, au droit du site, ce qui limite l'artificialisation des sols.

Le site d'étude reste zoné en 2AU (zone à urbanisée fermée) et UC. Le règlement écrit du PLU prescrit des règles visant à améliorer la gestion des eaux pluviales dans son article 4 – Desserte par les réseaux.

Pour ces raisons, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les eaux pluviales.

- **Assainissement**

La suppression de l'ER n°29 n'est pas susceptible d'augmenter les besoins en traitement des eaux usées.

Pour ces raisons, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les réseaux d'assainissement.

- **Patrimoine bâti**

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les périmètres de protection et/ou de mise en valeur du paysage et du patrimoine bâti.

La suppression de l'ER n°29 n'entraîne pas la construction du bâtiment ou l'implantation d'une installation.

Pour ces raisons, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les perceptions et l'organisation des paysages.

- **Pollution des sols / Déchets**

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'exposition des populations aux pollutions des sols. Elle n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directe sur l'aggravation de risque de pollution des sols.

La suppression de l'ER n°29 n'est pas susceptible d'augmenter les déchets produits sur le territoire.

- **Risques et nuisances**

La suppression de l'ER n°29 n'est pas susceptible d'aggraver le risque de retrait-gonflement des argiles. Elle n'est pas non plus susceptible d'augmenter l'exposition des populations à ce risque.

Pour ces raisons, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'aggravation et sur l'exposition des populations aux risques naturels.

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'aggravation et sur l'exposition des populations aux risques technologiques.

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'aggravation et sur l'exposition des populations aux nuisances.

- **Air, énergie et climat**

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur la qualité de l'air.

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur les consommations d'énergies.

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables directes sur l'organisation des mobilités.

## 4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS

---

La procédure de modification simplifiée d'un PLU est régie par les articles L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'est pas soumise à concertation préalable et n'a pas fait l'objet d'enquête publique.

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

- Engagement de la procédure à l'initiative de Madame la Maire de Castelnau-d'Estrétefonds (compétent en matière de plan local d'urbanisme), Madame SIGAL Sandrine, par délibération du Conseil Municipal en date du 02 juin 2022.
- Madame la Maire de la commune de Castelnau-d'Estrétefonds établit le projet de modification simplifiée n°3 du PLU.
- Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC),
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée.
- Délibération approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU de Castelnau-d'Estrétefonds qui devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité

**Il est précisé que la commune de Castelnau-d'Estrétefonds est responsable de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.**