

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE LE CASTERA



P.L.U

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

2 Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (P.A.D.D)

P.L.U :

Arrêté le 14/12/2023

Approuvé le
17/10/2025

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

2

ELABORATION DU PLU DU CASTERA



LE PADD

Avril 2023

NOTRE PROJET DE TERRITOIRE

AXE 1 : Un territoire rural et durable

Protéger l'identité et les fonctions naturelles et écologiques du Castéra

Valoriser les richesses patrimoniales et paysagères

Affirmer la vocation agricole du territoire

AXE 2 : Un territoire attractif et dynamique

Conforter la trame urbaine du Castéra

Permettre une meilleure attractivité économique du territoire

Développer des outils améliorant la qualité de vie sur le territoire et favorisant le lien social

AXE 1 : Un territoire rural et durable



CONSTATS

- Présence importante de milieux humides et aquatiques
- Boisements importants sur la partie Nord de la commune
- Nombreux parcs et jardins (nature en ville)
- Entretien intensif de certaines zones humides
- Energies renouvelables peu développées à l'échelle communale

ENJEUX

- Maintenir les espaces naturels en l'état (boisements et ripisylves)
- Maintenir les habitats relictuels (pelouses sèches, prairies humides) par une gestion adaptée
- Restaurer le bon état écologique des cours d'eau.

Protéger l'identité et les fonctions naturelles et écologiques du Castéra

- **Action 1 : Préserver les composantes locales de la Trame Verte et Bleue**
 - Protéger les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la richesse écologique du territoire : boisements, haies, zones humides, ripisylves des cours d'eau, de la Save et ses affluents
 - Maintenir et développer les continuités écologiques pour faciliter la circulation de la faune et de la flore à plus large échelle
- **Action 2 : Limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels**
 - Considérer la Trame Verte et Bleue comme guide des choix d'aménagement du territoire afin de protéger ces espaces d'enjeux environnementaux pour les générations futures
 - Concilier le développement urbain et la préservation de l'environnement en confortant le centre bourg
 - Accompagner l'intégration de l'urbanisation pour limiter son impact environnemental et lutter contre les effets du changement climatique
- **Action 3 : Accompagner le développement des énergies renouvelables**
 - Faciliter la mobilisation des potentiels de productions d'énergies pour limiter la dépendance énergétique du territoire
 - Accompagner l'adaptation du bâti et des futures constructions aux effets du changement climatique, en facilitant le recours aux ENR

Protéger l'identité et les fonctions naturelles et écologiques du Castéra



Éléments de contexte

- Cœur de bourg
- Espace agricole

Préserver les composantes locales de la Trame Verte et Bleue

- Bois à protéger
- Ripisylves et haies à protéger
- Cours d'eau à protéger
- Zones humides à protéger
- ↔ Continuités écologiques à maintenir et développer



Limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels

Accompagner le développement des énergies renouvelables

CONSTATS

- Patrimoine local diversifié et remarquable
- Des noyaux urbains caractéristiques de l'architecture traditionnelle
- Relations tissus anciens et campagne qualitatifs
- Paysages structurés par de beaux points de vues sur l'ensemble du territoire communal : multitudes de vallons

ENJEUX

- Réflexion sur la pérennité de l'identité patrimoniale locale
- Préservation des paysages emblématiques et des éléments remarquables (édifices...)

Valoriser les richesses patrimoniales et paysagères

• Action 1 : Préserver l'identité paysagère du territoire

- Préserver les perspectives paysagères existantes d'une grande richesse donnant notamment sur le village
- S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle pour assurer l'intégration paysagère des constructions futures

• Action 2 : Valoriser et conserver les éléments de patrimoine

- Préserver les bâtiments et objets remarquables du centre bourg et de Larmont : églises, patrimoine vernaculaire, bâti emblématique, (...), marqueurs de l'identité locale
- Accompagner l'évolution du patrimoine emblématique

• Action 3 : Concilier la préservation des paysages et l'agriculture

- Encadrer la constructibilité des espaces agricoles d'enjeu paysager
- Porter des exigences sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles dans les secteurs à enjeux
- Permettre le réinvestissement du patrimoine agricole de qualité

• Action 4 : Prendre en compte les risques naturels dans le projet urbain notamment le risque inondation dans la vallée de la Save

Valoriser les richesses patrimoniales et paysagères

Éléments de contexte

— Axes de circulations

■ Bois

■ Noyaux urbains historiques

Préserver l'identité paysagère

🔸 Perspectives paysagères à préserver

Valoriser le patrimoine

★ Patrimoine remarquable (non exhaustif) à préserver

Concilier la préservation des paysages et l'agriculture

■ Paysages agricoles à préserver

Prendre en compte les risques naturels

■ Zone inondable



NOTRE PROJET

CONSTATS

- Une activité agricole dynamique
- Une valorisation marquée du potentiel agronomique local

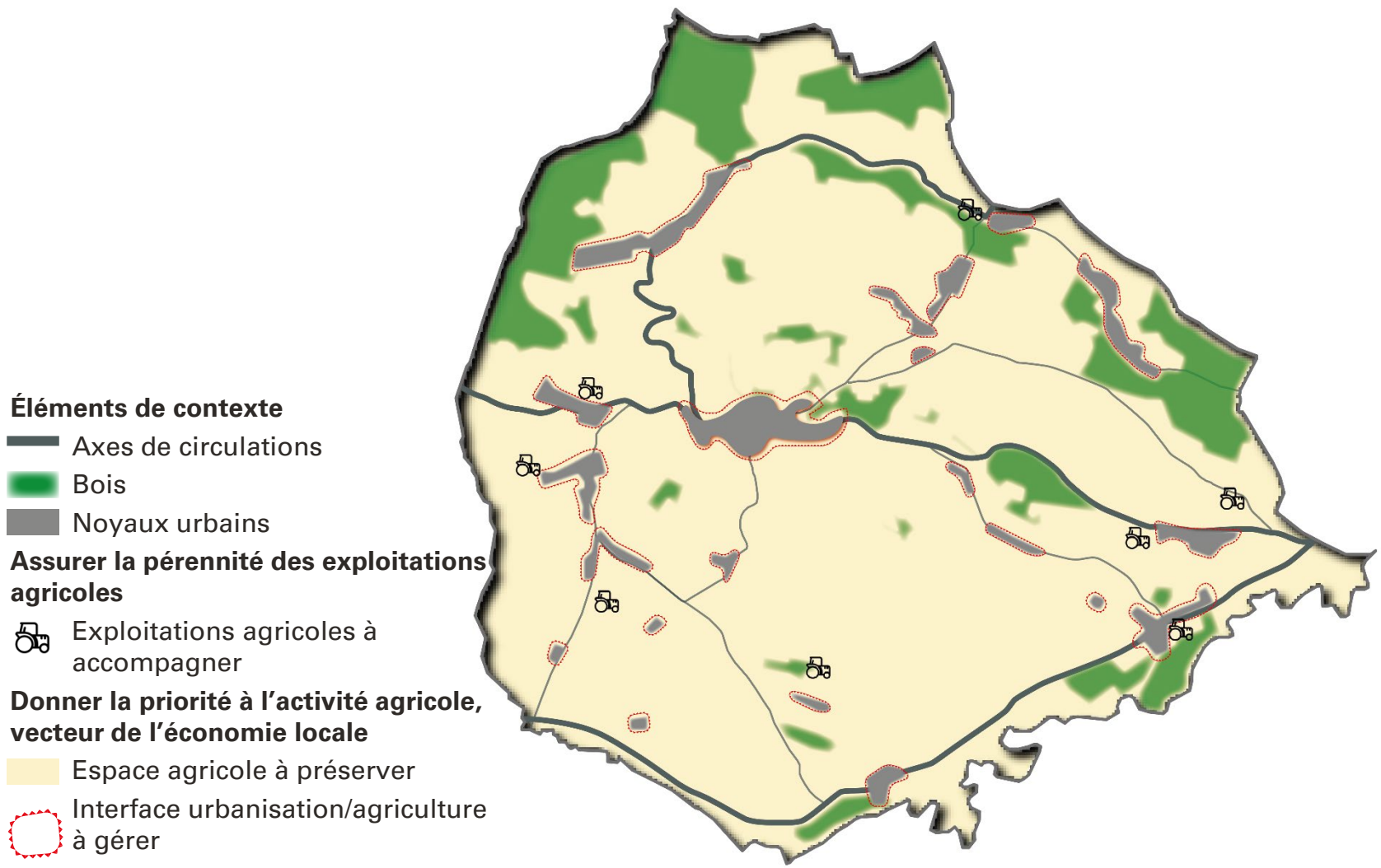
ENJEUX

- Soutien à l'activité agricole, son développement et sa diversification

Affirmer la vocation agricole du territoire

- **Action 1 : Assurer la pérennité des exploitations agricoles**
 - Préserver des possibilités de développement suffisantes autour des exploitations agricoles
 - Permettre la diversification des activités (tourisme, hébergement, production et vente de produits, etc.) et accompagner le développement d'une agriculture de proximité et des filières courtes
- **Action 2 : Donner la priorité à l'activité agricole, vecteur de l'économie locale**
 - Concentrer l'urbanisation sur les espaces les moins valorisables pour l'agriculture afin de limiter la fragmentation et l'enclavement des terres agricoles
 - Gérer l'interface entre le tissu urbanisé et la zone agricole afin de limiter les conflits d'usage par la mobilisation de différents outils : végétalisation des lisières, dispositions réglementaires d'implantation, développement des haies, etc.

Affirmer la vocation agricole du territoire



NOTRE PROJET

AXE 2 : Un territoire attractif et dynamique



CONSTATS

- Une diminution récente de la démographie communale
- un vieillissement marqué des populations installées
- Attractivité contrainte par le manque de disponibilités foncières pour l'accueil de nouvelles populations
- Dispersion historique de l'habitat avec des noyaux urbains à l'identité forte (hameau de Larmont)
- Parc de logements très marqué par le règne de la maison individuelle et le statut de propriétaire

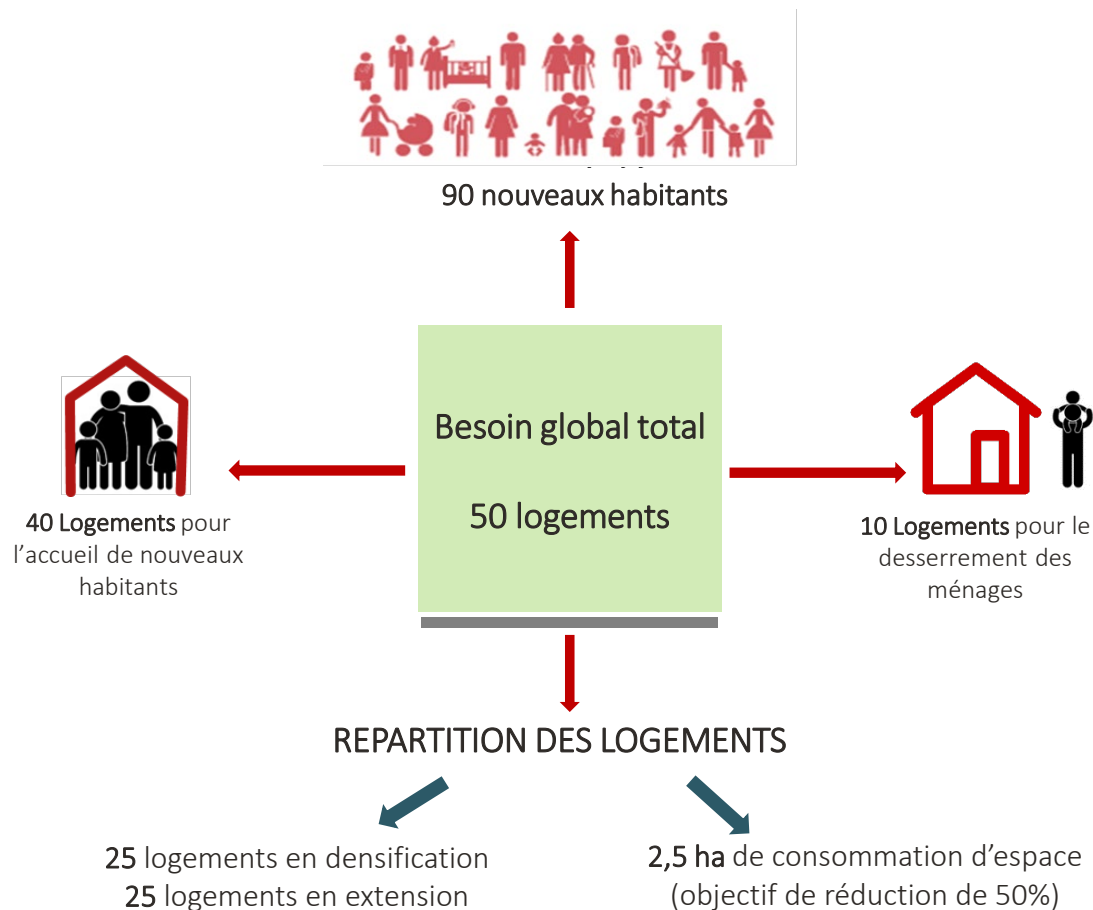
ENJEUX

- Renouvellement de la démographie communale par l'accueil de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages
- Adaptation de l'offre aux besoins de la population en place et celle à accueillir
- Repenser le développement urbain de la commune, en étant plus économe en espace
- Recentrer l'offre sur le centre-village

Conforter la trame urbaine du Castéra

- **Action 1 : Proposer le déploiement d'une offre de logements plurielle et économe en foncier**
 - Accompagner à la composition de quartiers plus denses adaptés au contexte local
 - Inciter à la production de typologies d'habitats diverses et économes en consommation d'espace
 - Assurer une production de logements cohérente en réponse aux différentes étapes des trajectoires résidentielles
 - Développer une offre sociale à destination des ménages les plus fragiles
- **Action 2 : Développer l'urbanisation tout en préservant l'armature urbaine traditionnelle**
 - Qualifier les entrées de ville pour marquer les limites de l'enveloppe urbaine
 - Conforter le rôle de centralité du village
 - Encadrer l'évolution des ensembles résidentiels en privilégiant le renouvellement urbain et la densification

Se donner les moyens de renouveler durablement la démographie communale



CONSTATS

- Territoire intégré à la zone d'emploi de Toulouse
- Présence d'entreprises dans tous les secteurs d'activités
- Préservation de l'activité agricole

ENJEUX

- Accompagnement au développement de l'économie résidentielle et de l'emploi local
- Préserver les espaces cultivés pour le maintien des exploitations
- Développer des offres d'emploi adaptées à la demande

Permettre une meilleure attractivité économique du territoire

• Action 1 : Identifier une stratégie économique adaptée

- Permettre la diversification des activités locales (tourisme, loisirs, commerces, services, ...)
- Accompagner le développement de la vente directe des producteurs vers les consommateurs en filière courte

• Action 2 : Diversifier l'économie locale

- Accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités pour développer l'offre économique en cohérence avec les stratégies supra communales
- Evaluer et valoriser le potentiel en énergies renouvelables et encourager les nouveaux projets (solaire, éolien, filière bois, ...)

• Action 3 : Accompagner les démarches locales

- Investir et promouvoir les projets locaux de petites structures
- Créer des partenariats pour attirer de nouveaux projets sur le territoire

CONSTATS

- Gamme d'équipements cohérente avec le profil de la commune
- Dépendance aux pôles alentours en termes d'équipements, de services et de commerces

ENJEUX

- Prévoir des équipements adaptés aux attentes actuelles et futures de la population
- Portage d'un projet de territoire cohérent pour les réseaux et équipements existants
- Anticiper les besoins pour programmer les aménagements nécessaires au développement

Développer des outils améliorant la qualité de vie sur le territoire et favorisant le lien social

• Action 1 : Favoriser la mobilité sur le territoire

- Développer des cheminements « doux » permettant de relier l'ensemble des zones d'habitations entre elles
- Proposer une alternative à l'automobile pour les personnes dépendantes

• Action 2 : Adapter l'offre d'équipements pour répondre aux besoins présents et futurs

- Se doter des outils assurant le maintien et l'adaptation des équipements en anticipant les besoins des habitants et des visiteurs (aire de pique-nique, équipements sportifs, etc.)
- Optimiser la mise en place et l'entretien des réseaux en maîtrisant l'extension urbaine
- Améliorer la couverture haut débit pour favoriser les communications numériques
- Adapter le développement urbain au réseau d'assainissement des eaux usées

CONFORTER LA TRAME URBAINE DU CASTERA

DEVELOPPER DES OUTILS AMÉLIORANT LA
QUALITÉ DE VIE SUR LE TERRITOIRE ET
FAVORISANT LE LIEN SOCIAL

Éléments de contexte

— Axes de circulation

**Développer l'urbanisation tout en préservant
l'armature urbaine traditionnelle**

— Entrées de villes à qualifier

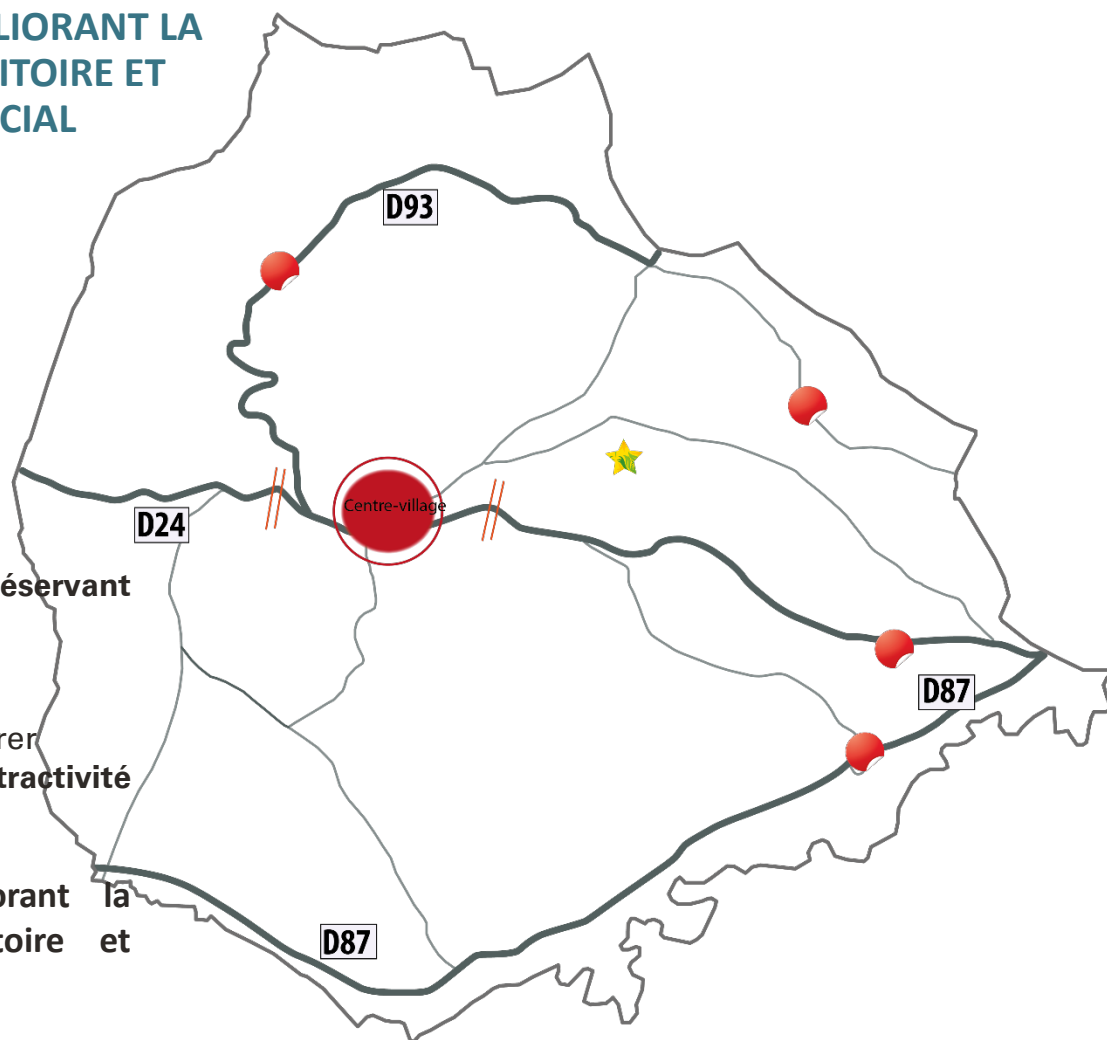
● Cœur urbain à conforter

● Ensembles résidentiels à encadrer

**Permettre une meilleure attractivité
économique du territoire**

★ Activité en développement

**Développer des outils améliorant la
qualité de vie sur le territoire et
favorisant le lien social**



ELABORATION DU PLU DU CASTERA



SYNTHESE



SYNTHESE

Préserver les composantes locales de la Trame Verte et Bleue

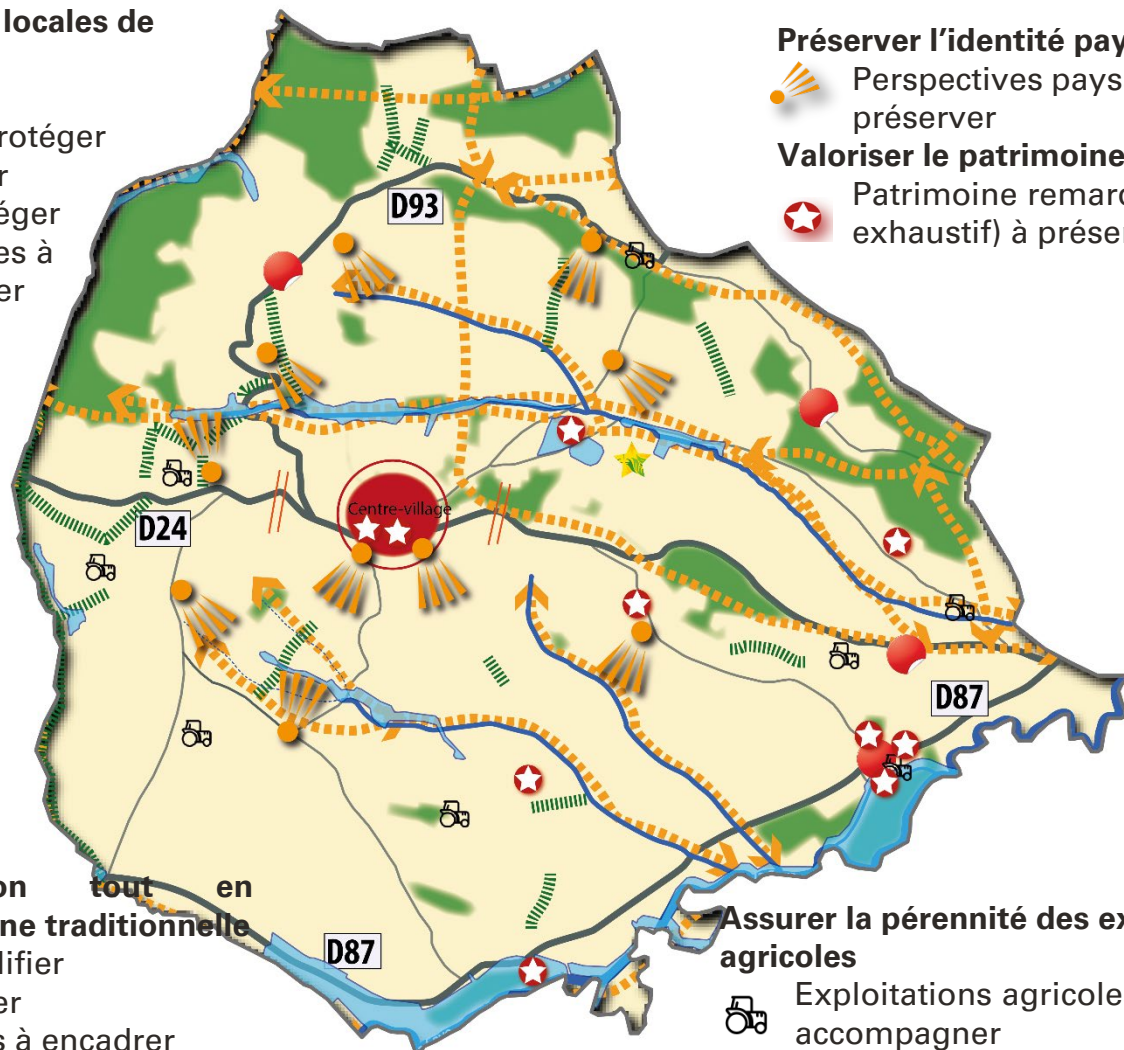
-  Bois à protéger
-  Ripisylves et haies à protéger
-  Cours d'eau à protéger
-  Zones humides à protéger
-  Continuités écologiques à maintenir et développer

Préserver l'identité paysagère

-  Perspectives paysagères à préserver

Valoriser le patrimoine

-  Patrimoine remarquable (non exhaustif) à préserver



Développer l'urbanisation tout en préservant l'armature urbaine traditionnelle

-  Entrées de villes à qualifier
-  Cœur urbain à conforter
-  Ensembles résidentiels à encadrer

Permettre une meilleure attractivité économique du territoire

-  Activité en développement

Assurer la pérennité des exploitations agricoles

-  Exploitations agricoles à accompagner

Donner la priorité à l'activité agricole, vecteur de l'économie locale

-  Espace agricole à préserver