

P.L.U.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

COMMUNE D'AUZEVILLE-TOLOSANE

Le Plan Local d'Urbanisme



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

P.L.U.

Approuvé par D.C.M. le 18 décembre 2007

Sommaire

Préambule	3
Rappel du diagnostic.....	4
Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.....	6
1. Maintenir un équilibre urbain et rural.....	6
2. Maîtriser et réguler le développement communal.....	8
3. Etablir un habitat diversifié.....	12
4. Valoriser la vie associative et sociale.....	12
5. Agir en concertation	14

Préambule

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 modifiée par la loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003 prévoit l'établissement d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues dans la commune dans le respect du principe de développement durable.

Ce principe vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- La protection de l'environnement et du cadre de vie.
- L'équité et la cohésion sociale.
- L'efficacité économique.

Le PADD prend en considération de manière globale et coordonnée les données environnementales, sociales et économiques concernant la commune pour définir ses grandes orientations notamment en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de paysage et de patrimoine.

Ces orientations définies à partir du diagnostic sont une partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme. Même si la loi du 2 juillet 2003 a supprimé le caractère opposable du PADD, les principes et les orientations qu'il contient donnent à la commune un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations publiques et privées tout en garantissant la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Rappel du diagnostic

La ville d'Auzeville-Tolosane est située en deuxième couronne au sud-est de l'agglomération toulousaine.

Elle est membre de la Communauté d'Agglomération du Sicoval.

Cette commune de 2202 habitants (recensement de 1999) pour une superficie de 666 hectares est devenue une commune très attractive notamment en raison de sa proximité de Toulouse et des centres économiques importants (Labège-Innopole, Parc du Canal, Ranguel, Parc de la Plaine), mais aussi en raison de la qualité de son cadre de vie.

Le diagnostic a mis en évidence les grandes caractéristiques de l'Auzeville d'aujourd'hui :

- Une commune très attractive.
- Un cadre de vie de qualité.
- D'importantes zones vertes et agricoles préservées.
- Une topographie de coteaux avec de forts dénivelés, mais qui offre des vues et des sites de qualité, qui confèrent à Auzeville un cadre de vie exceptionnel.
- Le canal du Midi : un élément marquant du paysage.
- Un développement urbain concentré autour de la RN 113.
- La RN 113 : vecteur économique important du sud-est toulousain, mais également source de nuisance.
- Une zone d'activité de rayonnement régional et national, l'Agrobiopole : 2600 étudiants et environ 3000 emplois.
- Un parc de logements principalement composé de maisons individuelles qui tend à se diversifier.
- Une évolution démographique contenue (2190 habitants en 1999 et 2382 habitants en 2004) .
- Une pression foncière de plus en plus forte.

Ce diagnostic a permis de dégager, dans une logique d'aménagement et de développement durable, un certain nombre d'enjeux :

- Conserver et conforter le site résidentiel à forte connotation rurale déterminant la qualité du cadre de vie offert.
- Contribuer à l'accueil diversifié des populations nouvelles tout en respectant la charte d'aménagement du Sicoval.
- Apporter une offre diversifiée en logements indispensables dans un bassin d'emploi majeur conformément aux dispositions du PLH du Sicoval.
- Réduire, si possible, les déplacements emploi-travail.
- Réduire la consommation excessive de la ressource foncière en recherchant des formes urbaines adaptées et acceptées.
- Maintenir d'importants espaces naturels à vocation agricole dans les coteaux (agriculture traditionnelle) ainsi que dans la plaine.
- Développer le site de l'Agrobiopole, enseignement, recherche, formation et activités d'intérêt régional et national.
- Protéger l'environnement pour le maintien des espaces naturels et des espaces boisés.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) exprime le projet politique de la commune en matière de développement et d'aménagement pour les 15 années à venir. Clef de voûte du PLU, il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et permet de guider le processus d'élaboration du PLU dans son intégralité.

Le PADD d'Auzeville-Tolosane vise à permettre un développement harmonieux de la commune dans un souci d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement.

Il s'articule autour de 5 orientations qui contribueront à la mise en œuvre de l'évolution d'Auzeville :

- 1. Maintenir un équilibre urbain et rural.**
- 2. Maîtriser et réguler le développement communal.**
- 3. Etablir un habitat diversifié.**
- 4. Valoriser la vie associative et sociale.**
- 5. Agir en concertation.**

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

1. Maintenir un équilibre urbain et rural

1.1. *Préserver le site résidentiel à forte connotation rural de la commune :*

- Maintien définitif près de 60 % de la surface communale en zones naturelles et agricoles qui lui confèrent un cadre de vie de qualité.
- Renforcement de l'urbanisation existante et enrayer l'étalement urbain.
- Préservation des perspectives visuelles, notamment par rapport aux bâtiments remarquables identifiés dans le PLU (hangar, château, maison de maître, petit patrimoine...).

1.2. *Favoriser les démarches qui respectent l'environnement :*

- Encourager les démarches HQE dans les projets.
- Exiger des études sur l'impact environnemental des projets.

1.3. *Maintenir d'importants espaces naturels à vocation agricole :*

- Dans les coteaux : exploitations agricoles.
- Dans la plaine : champs d'expérimentation du lycée agricole, de l'INRA et de l'ENSAT.



2. Maîtriser et réguler le développement communal

2.1. Programmer une croissance modérée de la population :

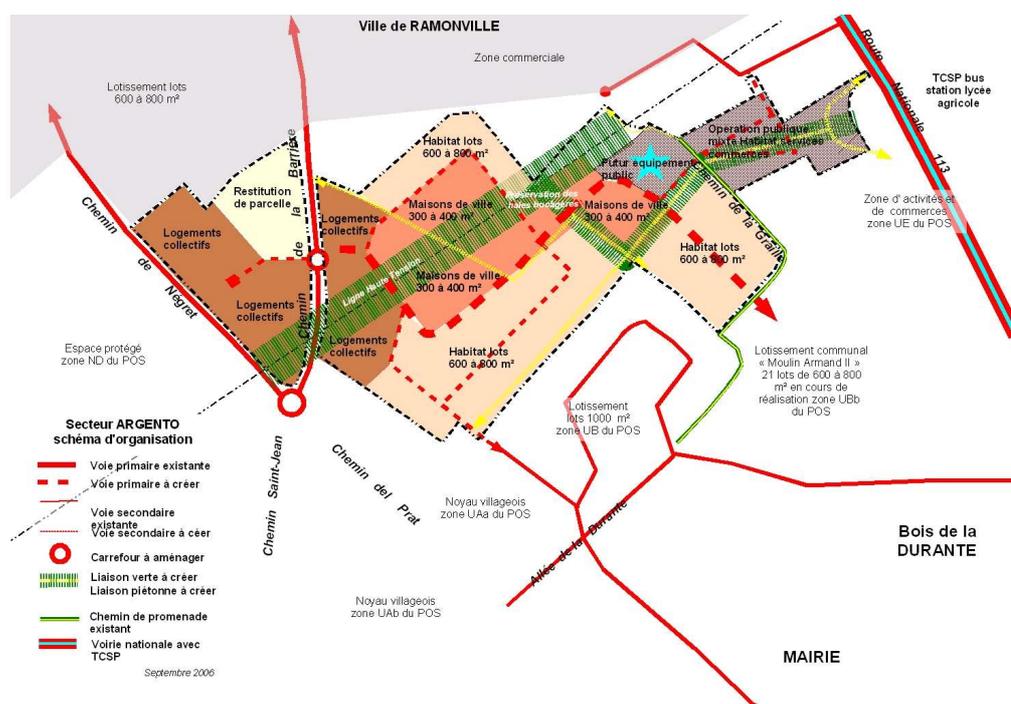
Depuis l'élaboration du POS (INSEE 1990), le taux de développement démographique retenu pour la commune est de 2 % par an en moyenne. Pour faire face à la pression foncière et répondre aux exigences du PLH du Sicoval, ainsi qu'aux principes de la loi SRU, le développement démographique augmentera progressivement pour atteindre environ 4200 habitants à l'horizon 2020 (hors comptés à part : étudiants et résidents de maisons de retraite).

2.2. Maîtriser le coût du foncier :

La pression foncière se fait de plus en plus ressentir sur l'ensemble de l'agglomération toulousaine et plus particulièrement sur le territoire du Sicoval. Pour lutter contre ce phénomène, la commune d'Auzeville souhaite maîtriser son développement urbain en créant dans un premier temps des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) afin de pouvoir réaliser des opérations d'aménagement cohérentes dont elle possèdera l'entière maîtrise, sur les secteurs de développement futur identifiés sur la commune. L'urbanisation de ces secteurs sera phasée en fonction des besoins de la commune et de la réalisation des infrastructures nécessaires.

Le secteur d'Argento

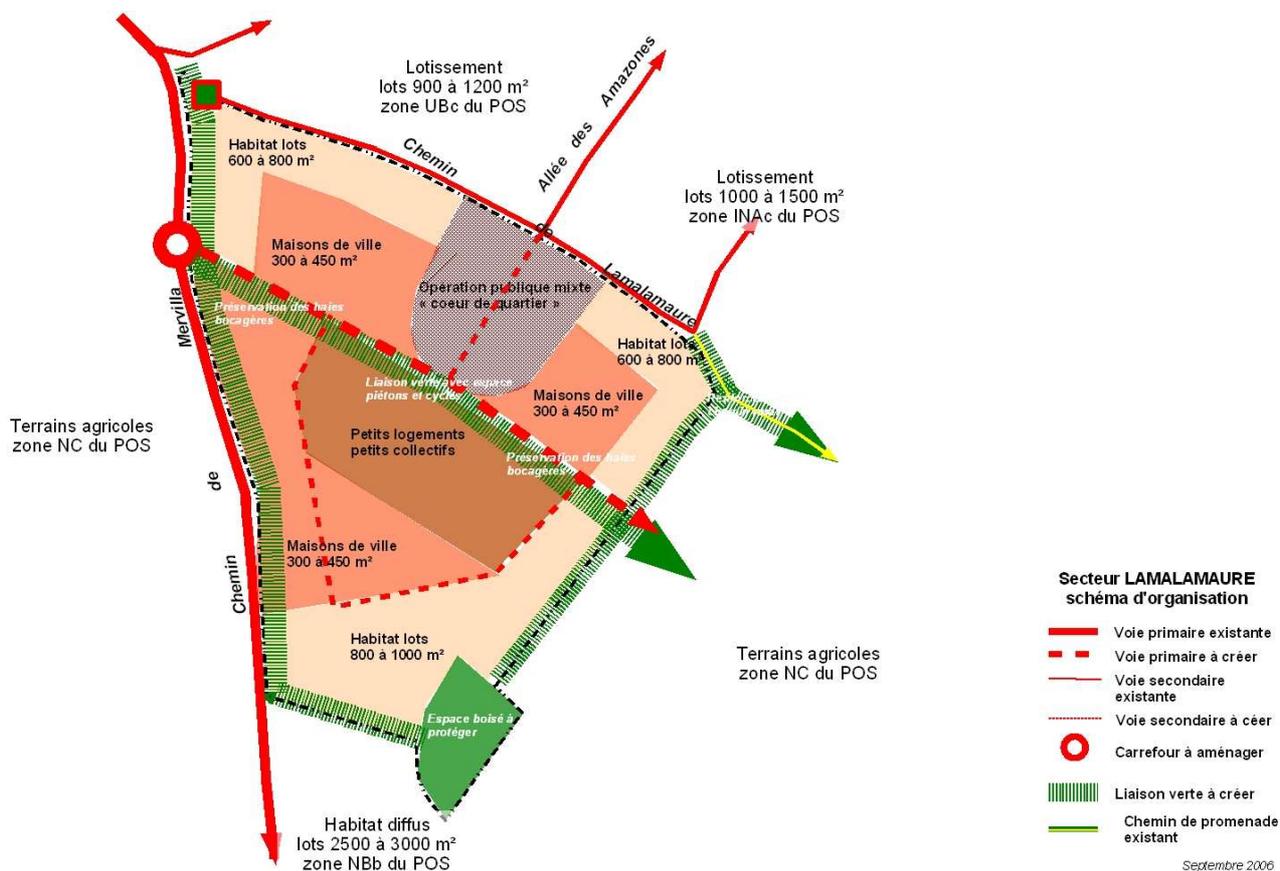
Situé au nord de la commune d'Auzeville, en limite avec la commune de Ramonville, le secteur d'Argento d'environ 12,7 hectares, s'inscrit dans la continuité du tissu urbanisé d'Auzeville d'une part et de Ramonville d'autre part. L'urbanisation de ce secteur se fera au travers d'un projet d'ensemble maîtrisé à dominante d'habitat avec des enjeux forts en matière de mixité, de diversité et d'équilibre social.



Le secteur de Lamalamaure

Situé sur la limite sud de la commune d'Auzeville, sur la partie haute des coteaux, le secteur de Lamalamaure d'une superficie d'environ 8,2 hectares se situe dans le prolongement du tissu urbanisé des coteaux d'Auzeville, le long du chemin de Mervilla.

L'urbanisation de ce secteur se fera au travers d'un projet d'ensemble à dominante d'habitat sous forme diversifiée avec un souci de mixité et de rééquilibrage des catégories de population.



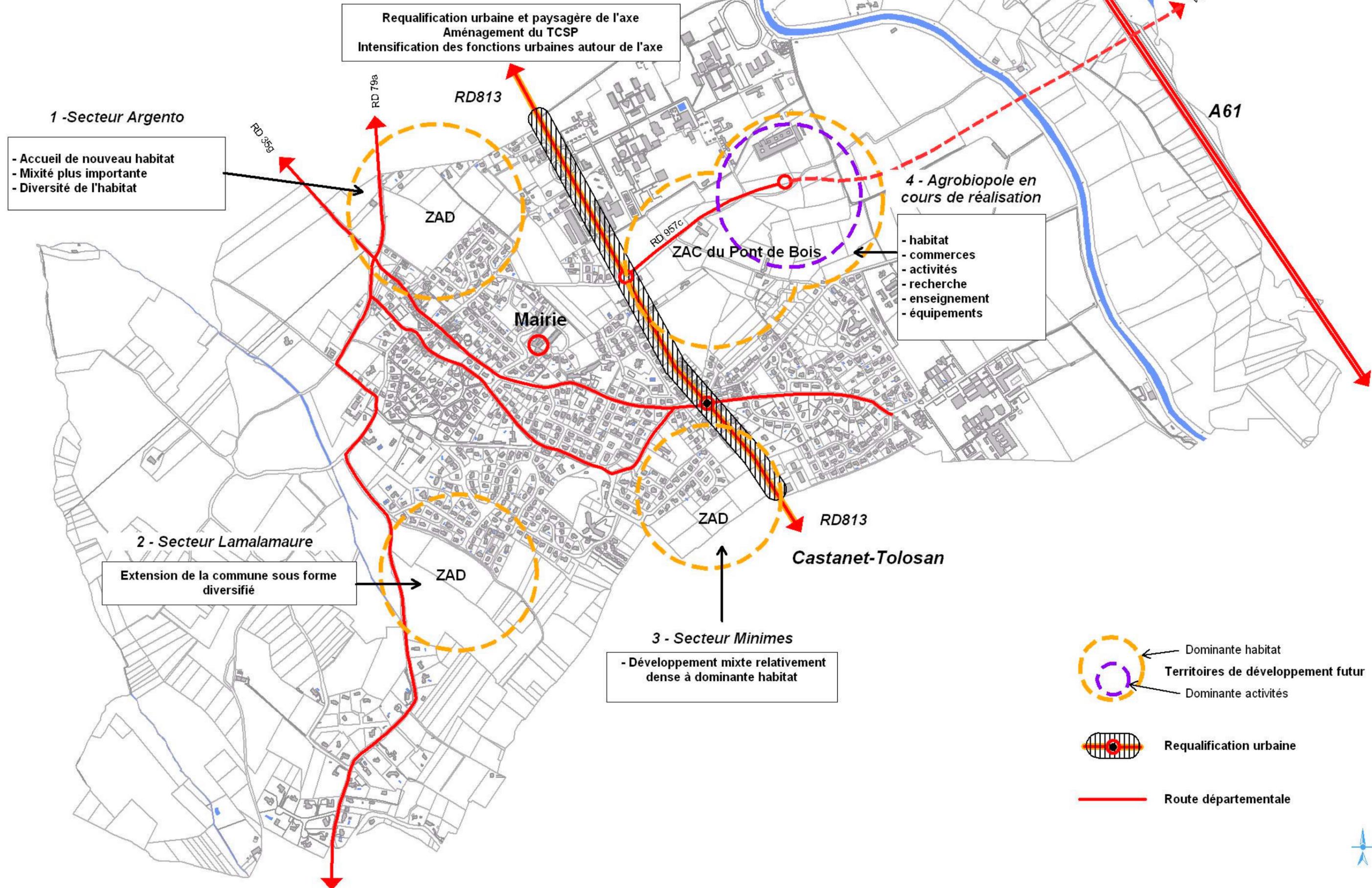
Le secteur des Minimes

Situé pour partie en bordure du CD 813 (ex RN 113), à la sortie sud d'Auzeville, le secteur est voué à renforcer le développement urbain autour de cet axe, boulevard urbain multifonctionnel (voitures particulières, piétons, cycles, TCSP) en limite avec la commune de Castanet.

La ZAD des Minimes d'une superficie d'environ 3,7 hectares affiche une volonté de développer de façon maîtrisée l'urbanisation selon un mode mixte relativement dense à dominante d'habitat.



Les Territoires de développement



2.3. Maintenir des options essentielles d'urbanisme :

- **Densifier** de façon mesurée l'habitat le long des axes de circulation importants, notamment ceux desservis par les transports en commun, conformément à la loi SRU.
- **Assouplir** le règlement dans les zones déjà urbanisées.
- **Maîtriser** le développement urbain autour des zones déjà construites.
- **Imposer** des espaces verts associés à chaque opération d'habitat avec un souci de fonctionnalité et de convivialité de ces espaces.

2.4. Poursuivre le développement de l'Agrobiopole :

Conforter et renforcer ce secteur comme projet d'intérêt régional avec une affirmation de la spécificité de l'agrobioscience (enseignement / recherche).

3. Etablir un habitat diversifié

3.1. Pratiquer une politique du logement social :

En cohérence avec le Plan Local de l'Habitat, une mixité sociale et générationnelle sera recherchée pour toute opération d'habitat (logements d'urgence, répartition des logements sociaux avec la création de 20 % de logements sociaux)

3.2. Adopter une démarche favorisant le parcours d'habitat : avec une offre diversifiée de logements (dont le logement locatif).

4. Valoriser la vie associative et sociale

4.1. Encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle

Les transports en commun

En accompagnant les projets en cours de réalisation (TCSP RN 113, métro), en améliorant la desserte intra et intercommunale, en mettant en place des transports ciblés.

Les modes doux :

- Sécuriser les déplacements piétons et cycles notamment vers les stations de transport en commun.
- Promouvoir les liaisons inter-quartiers et les liaisons vers les communes limitrophes.
- Mettre en place un schéma directeur communal pour les pistes cyclables.

4.2. Maintenir et renforcer les commerces et les services de proximité :

- Equipements culturels, sportifs et associatifs à renforcer : salles de réunion, terrains de sports, terrains de jeux pour les enfants, zone de loisirs,...
- Equipements et services publics supplémentaires : crèche, groupes scolaires, CLSH / CLAE, cantines, cimetière, poste, locaux pour les jeunes, logements adaptés aux personnes âgées.
- Création de commerces de proximité dans les nouveaux quartiers.

4.3. Redéfinir le centre du village et des cœurs de quartier :

- Maintien du marché de plein vent.
- Réflexion sur la construction d'une halle.
- Réalisation d'espaces publics de qualité : jeux pour enfants, espaces jeunes,

5. Agir en concertation

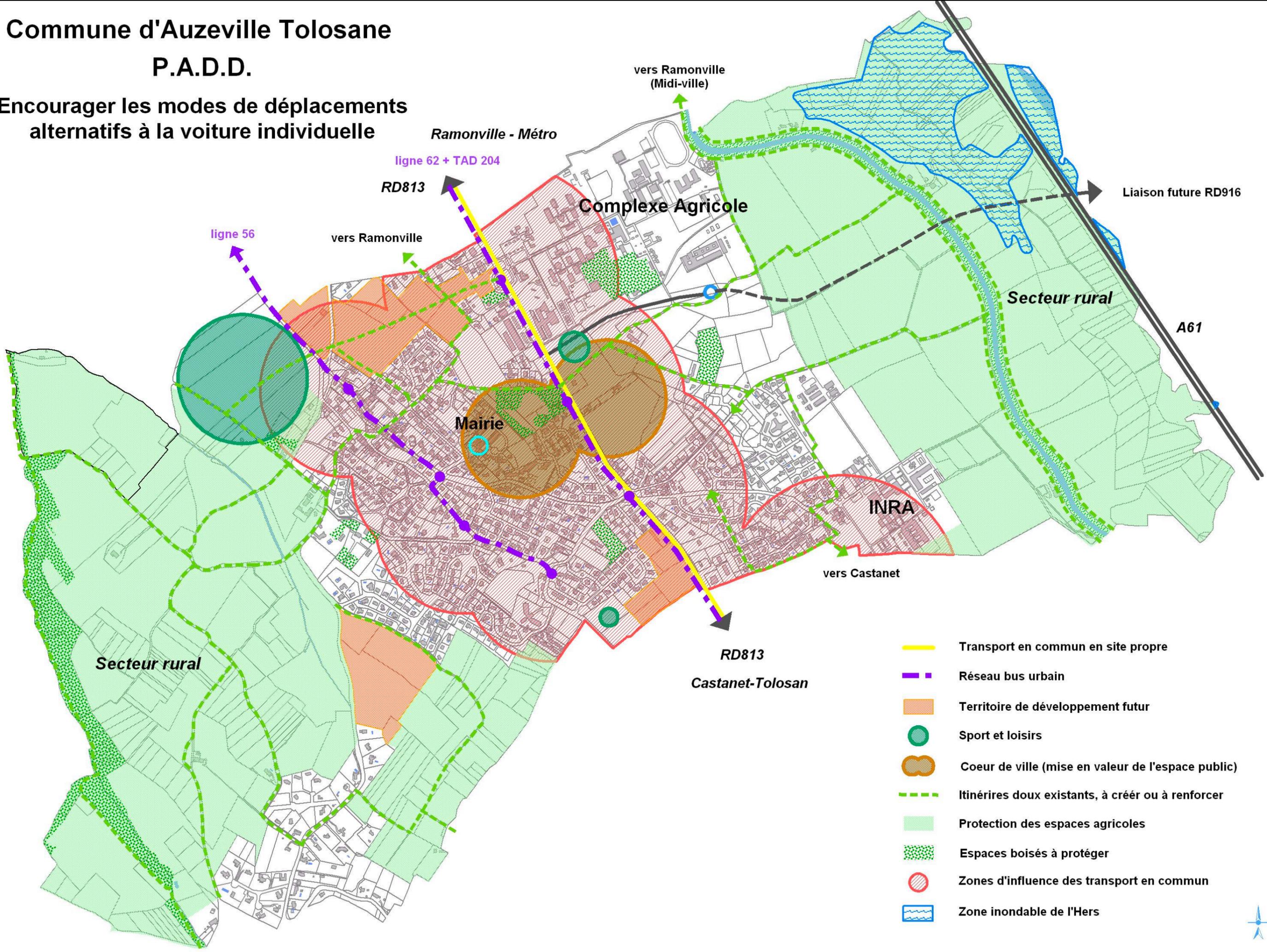
5.1. Permettre la participation citoyenne :

Mise en place de concertation et d'information pour les projets d'urbanisme ou d'équipements publics (information dans la presse locale, réunions publiques, commissions communales ouvertes au public).

5.2. Agir dans l'intercommunalité :

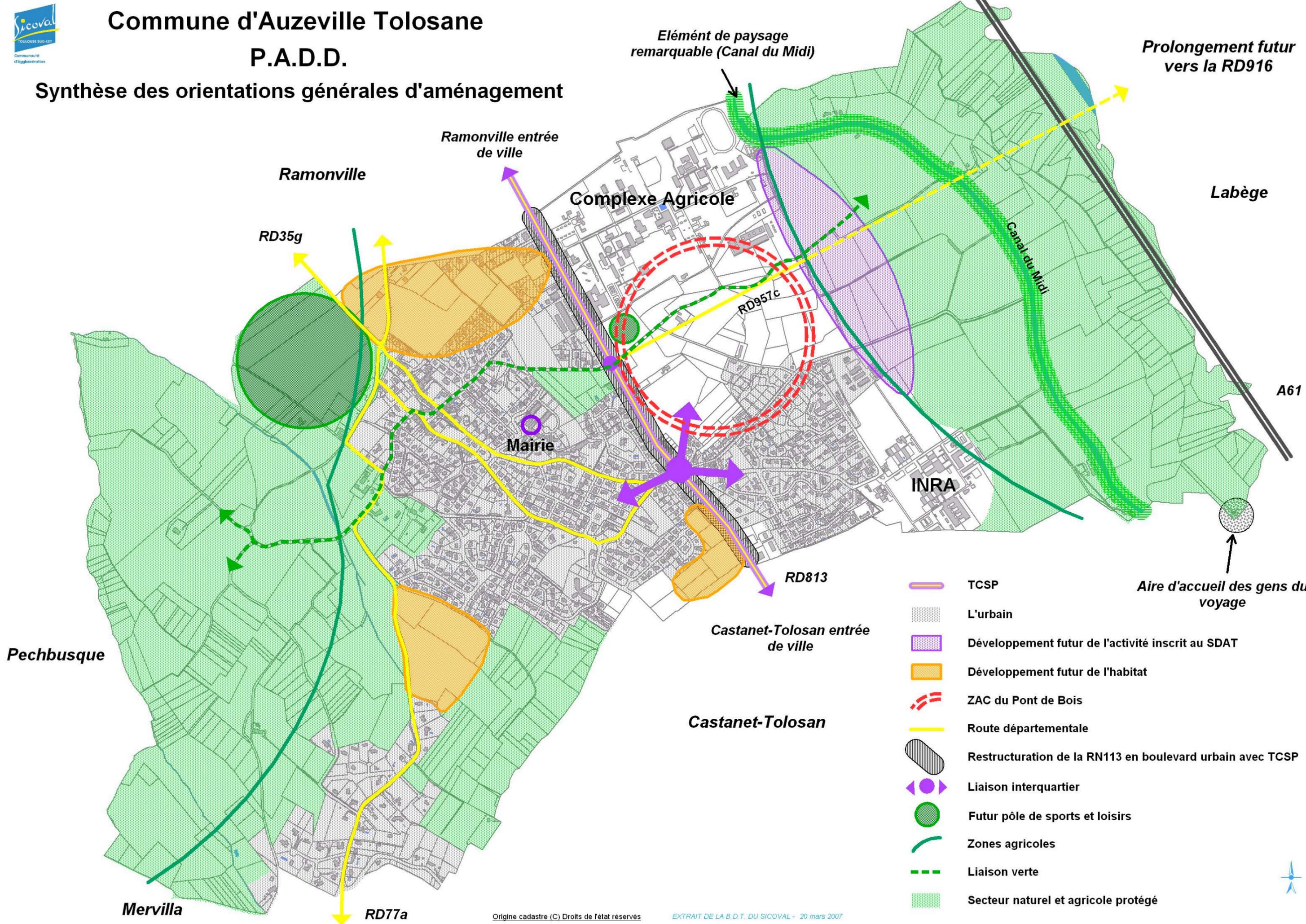
- Prise en compte et respect des chartes du Sicoval et des schémas d'aménagement pour l'aire urbaine.
- Participation active à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique du Sicoval.
- Participation de la commune à diverses associations syndicales intercommunales.

Encourager les modes de déplacements
alternatifs à la voiture individuelle



-  Transport en commun en site propre
-  Réseau bus urbain
-  Territoire de développement futur
-  Sport et loisirs
-  Coeur de ville (mise en valeur de l'espace public)
-  Itinéraires doux existants, à créer ou à renforcer
-  Protection des espaces agricoles
-  Espaces boisés à protéger
-  Zones d'influence des transport en commun
-  Zone inondable de l'Hers





- TCSP
- L'urbain
- Développement futur de l'activité inscrit au SDAT
- Développement futur de l'habitat
- ZAC du Pont de Bois
- Route départementale
- Restructuration de la RN113 en boulevard urbain avec TCSP
- Liaison interquartier
- Futur pôle de sports et loisirs
- Zones agricoles
- Liaison verte
- Secteur naturel et agricole protégé

