

SOMMAIRE

1. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS 2

1.1. LES ENJEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL D'AUZEVILLE-TOLOSANE.....2

1.1.1. Les objectifs du PADD.....2

1.1.2. La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD3

1.2. Division du territoire en zones et principes des règles applicables3

1.2.1. Caractère général de la zone U :.....4

1.2.2. Les zones à urbaniser ou AU8

1.2.3. Les zones agricoles ou A13

1.2.4. Les zones naturelles ou N15

1.2.5. Les boisements et haies classées16

1.2.6. Les emplacements réservés.....16

1.2.7. Les servitudes de mixité dans l'habitat.....16

1.2.8. Les secteurs affectés par le bruit.....16

1.2.9. Les secteurs de continuités écologiques.....16

1.2.10. Les zones non aedificandi16

1.2.11. Les constructions en zone A et N pouvant changer de destinations17

1.3. Les superficies des zones du P.L.U.17

1.3.1. LES ZONES URBAINES17

1.3.2. LES ZONES A URBANISER17

1.3.3. LES ZONES AGRICOLES17

1.3.4. LES ZONES NATURELLES17

2. EVALUATION DES INCIDENCES ET LES CONSEQUENCES DES DISPOSITIONS RETENUES18

2.1. - LES INCIDENCES DU PLAN ET DE SON PADD SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ET LES JUSTIFICATIONS DES OPTIONS DE PLANIFICATION PRISES AU REGARD DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....18

2.1.1. Les incidences du plu sur le développement démographique et urbain18

2.1.1.1. Définition d'un scénario au fil de l'eau18

2.1.1.2. Les dispositions retenues dans le P.L.U. fixées dans le PADD :18

2.1.2. Les incidences du PLU sur le développement Economique19

2.1.3. Les incidences du PLU sur les équipements publics19

2.1.3.1. – Les équipements scolaires :19

2.1.3.2. – Les équipements d'infrastructure :19

2.1.4. Les incidences du PLU sur le transport.....20

2.2. LES INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT21

2.2.1. Les incidences et mesures sur le milieu physique21

2.2.2. Les incidences et mesures sur les ressources naturelles21

2.2.3. Les incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine.....22

2.2.4. Les incidences et mesures sur la biodiversité et les milieux naturels23

2.2.5. Les incidences et mesures sur les espaces agricoles et la consommation foncière25

2.2.6. Les incidences et mesures sur les réseaux et la gestion des déchets26

2.2.7. Les incidences et mesures sur les risques et les nuisances.....27

2.2.8. Les incidences et mesures sur les énergies et le changement climatique27

2.3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES28

2.3.1. La loi paysage : 28

2.3.2. La loi relative à la prévention des risques majeurs : 28

2.3.3. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 28

2.3.4. La loi sur les déchets 29

2.3.5. La loi sur le bruit..... 29

2.3.6. Les projets d'intérêts généraux 29

2.3.7. Les servitudes d'utilité publique 29

2.3.8. Le schéma de cohérence territoriale..... 29

2.3.9. Les documents intercommunautaires : 30

2.3.9.1. La charte d'aménagement : 30

2.3.9.2. Le Programme Local de l'habitat (P.L.H.) : 30

3. EVALUATION DU PLU ET INDICATEURS 32

1. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1.1. LES ENJEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL D'AUZEVILLE-TOLOSANE

Auzeville-Tolosane est doté d'un PLU depuis le 18 décembre 2007. Le PLU permet d'assurer une bonne maîtrise du développement urbain de la commune et exprime son projet de territoire pour un développement durable, équilibré et harmonieux. Il se développe sur la base d'un Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD).

1.1.1. Les objectifs du PADD

Le PADD est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et exprime le projet communal sur lequel la commune souhaite s'engager pour les dix années à venir.

Il n'est pas opposable aux tiers, mais il doit être traduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le règlement.

Il introduit la notion de développement durable dans le PLU, pour atteindre les objectifs fixés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. Pour le développement d'Auzeville-Tolosane, quatre axes ont ainsi été définies :

1 – Anticiper et maîtriser le développement d'Auzeville-Tolosane dans le temps et dans l'espace :

C'est en raison de son positionnement stratégique, aux portes de Toulouse et de son cadre de vie attractif qu'Auzeville-Tolosane accueille chaque année de nouveaux habitants. Un des enjeux de la commune est de poursuivre sa croissance démographique qui lui permettra d'assurer un rôle moteur pour le développement de la dynamique communale et urbaine. Cependant, la commune souhaite maîtriser sa croissance dans le temps pour préserver l'équilibre communal.

Ainsi les élus de la commune souhaitent donner à Auzeville-Tolosane, les conditions favorables au maintien de cette dynamique démographique pour pouvoir accueillir près de 1900 nouveaux habitants et permettre d'atteindre environ 6300 habitants pour l'horizon 2030.

En lien étroit avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat du Sicoval et les densités recommandées par le SCOT-GAT, le P.L.U. d'Auzeville-Tolosane doit donc permettre la production d'environ 800 logements d'ici 2030.

Dans un objectif de développement durable, les dirigeants de la commune souhaitent permettre la production de logements pour tous. L'accent est mis sur la recherche de nouvelles formes urbaines pour répondre aux aspirations des habitants et à la diversité des logements pour participer à l'équilibre social de la population en réduisant la discrimination territoriale.

D'autre part, le souhait est aussi de pouvoir développer des opérations qui rationalisent la consommation du foncier et poursuivre une politique de réduction de la consommation foncière que la commune a mis en place depuis une dizaine d'années.

Le projet d'Auzeville-Tolosane est donc de mettre en œuvre une politique globale en confortant l'enveloppe urbaine existante. Par cette ambition, Auzeville-Tolosane affirme sa volonté d'être une ville qui coexiste en harmonie avec son environnement tout en limitant l'étalement urbain. Cela passe par l'anticipation des mutations urbaines (intensification, renouvellement urbain) et le développement de nouveaux quartiers dans l'enveloppe urbaine ou à sa proximité immédiate.

Ainsi dans la continuité du PLU en vigueur, la commune a choisi de renforcer l'urbanisation à destination d'habitat sur les secteurs d'Argento, des Minimes et de Negret, tout en permettant la densification des espaces déjà urbanisés.

La réduction de ces espaces pseudo-naturels/agricoles est très minime. Elle touche des secteurs en continuité direct du village où la qualité des espaces n'est pas particulière.

2 – Poursuivre les actions en faveur de la valorisation du cadre de vie et renforcer la cohésion sociale

Le bon fonctionnement de la ville s'appuie sur une proximité des différentes fonctions qu'elle abrite, de l'emploi, du logement et des services. Cette mixité fonctionnelle, source de cohésion sociale à laquelle la collectivité est attachée est à poursuivre. Pour se faire, la commune souhaite réduire les déplacements motorisés et favoriser les modes de déplacement alternatif à la voiture tout en offrant des services à proximité de tous les habitants.

A noter que les orientations de cet axe, contribuent à la réduction des gaz à effet de serre, conformément à la loi Grenelle et au PCAET du Sicoval (intercommunalité).

Par ailleurs, le projet de la commune vise à renforcer la cohésion sociale en proposant une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de toutes les populations.

La commune ambitionne aussi d'agir en faveur de la vie associative, vecteur de lien social et de mobiliser les acteurs du territoire – habitants, entreprises, associations,...- sur des projets communaux.

3 – Conforter les activités de l'agrobiopôle et accueillir prioritairement des activités économiques associées à cette thématique

Auzeville-Tolosane dispose d'activités économiques regroupées essentiellement autour des agrobiosciences et de l'activité agricole ; aussi la commune souhaite s'appuyer sur ces activités pour offrir des emplois aux habitants du territoire communal. En confortant et développant ses activités autour des sciences agronomiques, la commune ambitionne également de renforcer son rayonnement et sa dynamique économique tout en s'inscrivant dans la logique de développement économique supra-communale.

La commune souhaite aussi mettre son environnement, ses richesses paysagères et agricoles au service de son attractivité. Elle souhaite afficher fortement sa volonté de pérenniser son activité agricole en préservant les terres agricoles exploitées par les établissements d'enseignement et de recherche et en encourageant le développement des circuits courts en matière d'alimentation et d'aider au développement de la production biologique de proximité (type maraichage). Elle souhaite également faire du Canal du midi un atout touristique et renforcer son accessibilité.

4 – Protéger le patrimoine bâti et paysager ainsi que les espaces agricoles

Plus de la moitié du territoire est composé d'espaces naturels et agricoles qui façonnent le paysage communal et encadrent l'urbanisation d'Auzeville-Tolosane. Ce paysage emblématique nécessite une attention particulière, parce qu'il contribue à l'identité de la ville et à la qualité de son cadre de vie.

Ainsi le PLU veut affirmer ces grands espaces :

- le maillage de haies et de boisements sur ses coteaux qui constitue un réservoir écologique pour la faune et la flore.
- Les grands espaces agricoles pour en faire sa force au sein de la ville intense.

Cette préservation et cette mise en valeur permettra Auzeville-Tolosane, d'une part de compenser le développement urbain et la densification de la ville (constituer et rétablir un équilibre entre les espaces urbains et les espaces de nature) et d'autre part de préserver des espaces dédiés à de l'agriculture péri-urbaine (proche des habitants) pour des consommations locales mais aussi à de l'agriculture biologique et/ou de recherche, voire d'apprentissage.

Au-delà des enjeux strictement écologiques, maintenir la nature en ville sera une priorité dans le développement du territoire pour garantir la qualité de vie en ville. A ce titre, le PLU promeut la renaturation de l'espace urbain au sein même de la ville constituée mais aussi dans les futurs quartiers en extension urbaine.

Il porte aussi une attention sur la préservation et la valorisation des édifices patrimoniaux qui constituent grâce à leurs grands parcs, des espaces de respiration dans l'emprise urbaine de la ville, par un classement en zone Naturelle au titre d'ensembles architecturaux et paysagers remarquables.

1.1.2. La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expriment de manière qualitative, les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement. Elles permettent de cadrer les projets et les devenir des sites de projets identifiés dans le PLU et viennent compléter le règlement écrit.

Le PLU d'Auzeville-Tolosane identifie six secteurs de projet soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations de construire. Cette opposabilité s'exprime en termes de compatibilité et non de conformité.

Elles concernent :

- des extensions urbaines à vocation résidentielle et économique sur des poches non bâties situées à proximité immédiate de la zone urbaine. Ces sites de projets sont connus des habitants et identifiés dans le PLU depuis plusieurs années déjà.
 - Le secteur d'Argento
 - Le secteur des Minimes
 - L'extension de l'agrobiopôle
 - Le secteur de l'allée du château
- des zones naturelles et agricoles que la commune souhaite préserver et dynamiser.
 - Les abords du Canal du midi
 - Le secteur de la plaine agricole

1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET PRINCIPES DES REGLES APPLICABLES

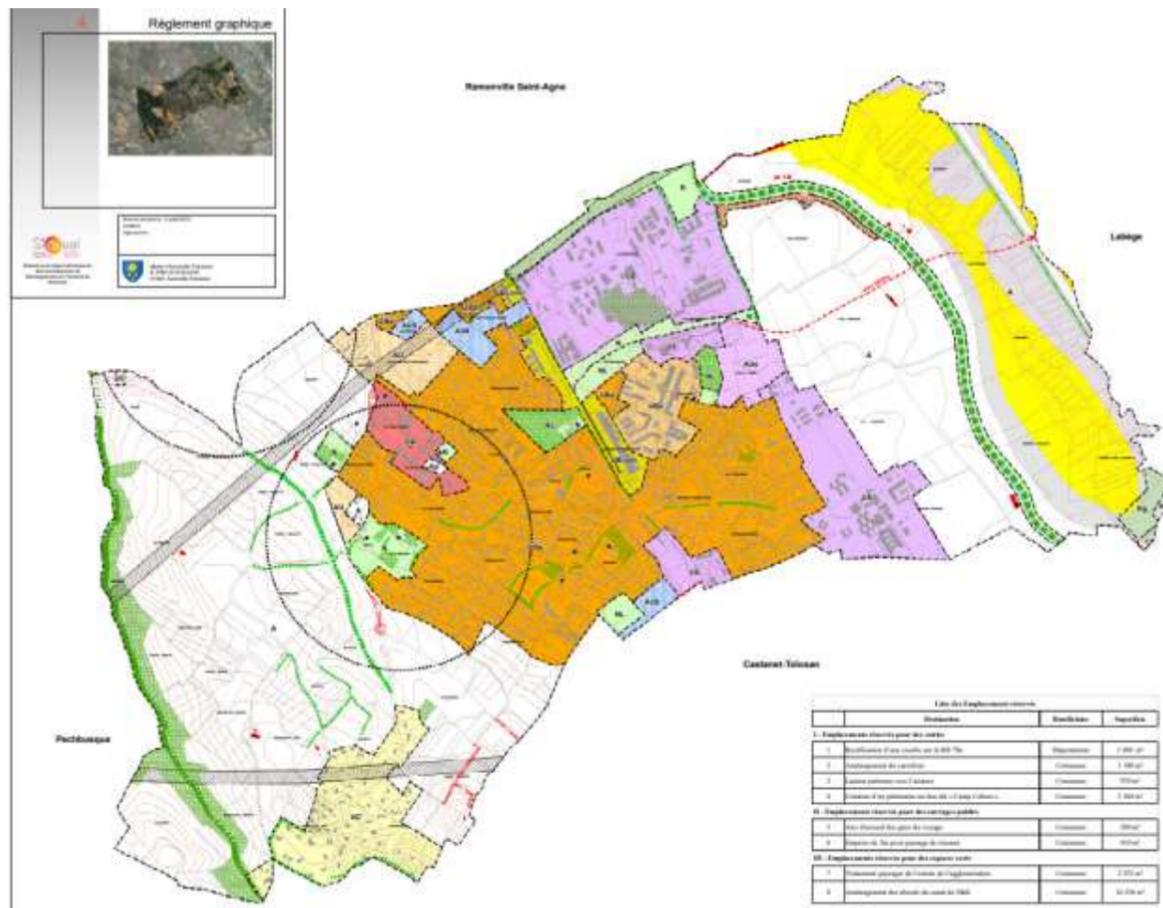
Dans la continuité du PLU en vigueur, la commune a choisi de renforcer l'urbanisation à destination d'habitat sur les secteurs d'Argento et des Minimes inscrits tous les deux en zone à urbaniser dans le PLU depuis 2007. Ces secteurs constituent les principaux sites de développement à l'horizon 2030, en raison de la proximité des transports en communs. Le secteur de Pont de bois est également reconduit pour le développement économique de la commune.

Au-delà de la zone urbaine bien concentrée, la commune maintient les grands espaces agricoles et naturels de la plaine de l'Hers à l'Est et des coteaux à l'Ouest du territoire communal qui encadrent le territoire communal et valorisent le cadre de vie.

Cette recherche d'équilibre entre les zones urbaines et les secteurs naturels et agricoles est une priorité pour la commune d'Auzeville-Tolosane qui veut se développer mais surtout ne pas aggraver les effets du réchauffement climatique sur l'environnement. Ainsi, dans toutes leurs réflexions, les élus d'Auzeville-Tolosane intègrent les problématiques environnementales soulevées par les lois en vigueur (Grenelle de l'environnement - Energie-climat) en veillant dans ses choix urbains, à maîtriser à la fois la gestion des eaux de pluie, les gaz à effet de serre, le maintien d'ilots de fraîcheur pour compenser les ilots de chaleur générés par l'imperméabilisation des sols et l'urbanisation, le tout dans une maîtrise des consommations foncières, en réduisant les extensions urbaines et en privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés.

La traduction réglementaire des orientations du PADD a permis les évolutions graphiques suivantes et a abouti au document graphique présenté ci-après qui comprend :

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles,
- les zones naturelles et forestières.



Règlement graphique

1.2.1. Caractère général de la zone U :

Ce sont des zones déjà urbanisées dans lesquelles les capacités des équipements publics (voiries et réseaux) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage sont les vocations attribuées aux espaces, qui se traduisent par des occupations et usages du sol autorisés et des règles adaptées au contexte urbain et paysager.

Il est ainsi créé des zones :

- **UA** : secteur qui correspond au centre ancien d'Auzeville-Tolosane dont les caractéristiques urbaines et architecturales héritées du passé présentent une qualité patrimoniale qui demande à être préservée pour maintenir l'identité de la commune et ne pas rompre le charme et l'harmonie de ces constructions qui après avoir traversées des siècles de contraintes et de générations humaines sont toujours présentes. Les constructions présentant un intérêt patrimonial ont été identifiées par une étoile sur le règlement graphique, pour préserver la qualité de leur architecture, garantir leur maintien et leur pérennité dans le temps.

- **UB** : secteur qui correspond à l'ensemble des secteurs urbanisés caractérisés majoritairement par de l'habitat pavillonnaire où l'urbanisation y est aérée en raison de la présence de grands jardins autour des maisons.

Le secteur UB devrait accueillir l'essentiel du développement urbain de la commune en raison de son important gisement de terrains sous utilisés à ce jour et pour lequel une densification pourrait se mettre en place tout en conservant le caractère des lieux, c'est pourquoi les espaces dédiés aux espaces verts restent encore importants en réponse aux problématiques environnementales et au réchauffement climatique.

Les constructions présentant un intérêt patrimonial ont été identifiées par une étoile sur le règlement graphique, pour préserver la qualité de leur architecture, garantir leur maintien et leur pérennité dans le temps.

La zone UB comprend plusieurs sous-secteurs dont l'objectif est d'adapter les règles au contexte bâti et paysager existants.

- o **UBa** : Correspond à l'urbanisation des années 50 à 2000 dont l'urbanisation se présente essentiellement sous la forme de pavillons et maisons individuelles. Ce secteur est amené à se densifier, mais dans une logique de préservation du contexte urbain et de maintien des espaces de jardins qui agrémentent cette partie du territoire et assurer un équilibre urbain/nature en ville.
 - o **UBb** : Correspond à l'urbanisation de la ZAC du Pont de bois qui s'est développée sous la forme de logements collectifs.
 - o **UBcom** : Correspond aux espaces proches de la RD813 dont l'urbanisation est assez hétéroclite et comprend à la fois de l'habitat et des activités économiques. La commune souhaite développer le commerce et les services dans ce secteur qui bénéficie de la proximité du TCSP, mais aussi les logements à travers toutes les formes urbaines, tout en préservant les quelques habitations anciennes.
- **UC** : secteur qui correspond au secteur urbanisé de Rossignol qui s'est développé en marge du village et dont la commune veut contenir l'urbanisation et le développement en raison des pentes importantes et de problématiques de desserte en terme de viabilité.

Nota : la zone UBcom des Minimes fait l'objet d'une OAP.

- **UE** : secteur qui correspond au secteur d'activités de l'agrobiopôle et le secteur des Minimes dédiés à l'activité économique de la commune et aux activités riveraines de la RD813.

La zone Urbaine fait l'objet d'une OAP sur le secteur des Minime, classé en zone UE.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur des Minimes**Zonage du P.L.U.**

Le secteur des Minimes se développe sur un terrain non urbanisé libre de toute construction à l'Ouest, comprenant uniquement un ancien bâtiment agricole transformé en commerce.

Orientation d'aménagement et de programmation retenue*Plan d'aménagement*

L'objectif d'aménagement du secteur est de permettre l'installation de commerces et autres activités économiques tout en préservant l'environnement résidentiel du secteur. Le Sud-Ouest de la RD813, est marqué par les traces d'une organisation en terrasses dont les talus sont dessinés par des plantations arborescentes. Le parti d'aménagement et d'urbanisation de ce secteur veut maintenir et affirmer cette organisation en terrasses de l'espace qui permet de limiter les mouvements de terre et facilite l'intégration de structures végétales linéaires qui agrémentent et aèrent le tissu urbain. L'objectif recherché dans l'urbanisation de cette poche urbaine est de développer une ambiance champêtre où les masses végétales domineront sur les masses bâties et apporteront un équilibre (urbanisation/végétalisation) dans cette entrée de ville, vitrine de la commune, largement développé dans le PADD.

Explications des règles applicables aux zones urbaines :

L'objectif des règles définies pour ces zones est :

- De favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant et de promouvoir une architecture de qualité.
- De valoriser les constructions d'intérêt patrimonial qui participent à l'identité de la commune.
- De promouvoir la mixité des fonctions et de permettre une densification tout en préservant la qualité des paysages.
- De maîtriser les consommations d'énergies et de pousser les porteurs de projets au développement d'énergies renouvelables.

Article 1 :

Cet article précise les occupations et utilisations interdites et celles autorisées.

Les secteurs UA, UB et UC sont des secteurs dominés par de l'habitat mais où des services, commerces et activités compatibles avec la dominante résidentielle peuvent être autorisées et se développer pour répondre aux besoins de proximité des habitants.

Le caractère issu des constructions anciennes est à conserver, ce qui n'exclut pas la construction d'immeubles collectifs à condition de proposer des gabarits similaires. (voir la réglementation définie dans ce sens, emprise au sol et hauteur des constructions notamment).

Si une installation classée peut être autorisée, celle-ci ne devra pas apporter de nuisances à l'environnement dominé par une destination d'habitat.

Les secteurs UBcom et UE sont en revanche destinés à de l'activité économique.

Le PLU se veut performant d'un point de vue environnemental pour notamment lutter contre le changement climatique et garantir une adaptation des constructions à ce changement. La mise en œuvre des constructions devra garantir à minima la RE2020.

Maîtriser l'énergie et produire de l'énergie à partir de sources renouvelables est une priorité pour la commune, c'est pourquoi, il est imposé aux constructeurs l'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission des GES, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant au moins, aux besoins de la consommation domestique des occupants des constructions.

Le passage par une certification ou une attestation d'un professionnel thermique donne des garanties de qualité à la commune lorsqu'elle va délivrer les autorisations de construire. La conformité sera donnée à cette condition, et le règlement le spécifie.

Les interdictions listées, le sont pour ne pas apporter de nuisances à l'environnement dominé par de l'habitat et au paysage urbain. A noter que les émetteurs et antennes - relais sont autorisés mais règlementés avec des règles différentes adaptées au contexte urbain.

La volonté de ne pas permettre le changement de destination des commerces et autres activités est règlementée pour maintenir les activités existantes en lieu et place, et surtout pour maintenir une dynamique économique et maintenir la proximité entre les habitants et les commerces de proximité.

Article 2

Il précise la mise en œuvre d'objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Les secteurs UA et UB sont identifiés pour répondre à des objectifs de mixité de l'habitat et ainsi favoriser la production de logements pour tous ce qui participera à l'équilibre social de la population en réduisant les discriminations territoriales. Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, il est mis en place une servitude de mixité sociale, pour répondre aux objectifs de productions de logements fixés par le PLH intercommunal.

Les secteurs UC et UE ne sont pas concernés en raison de leur contexte : UC est excentré et éloigné du cœur de la ville et du TCSP – UE est dédié au développement économique et accueillera des constructions à destination d'activités économiques.

Cette règle oblige ainsi la production de logements locatifs sociaux dans les programmes de logements. Pour des questions d'équilibres financiers dans les opérations, elle fixe l'obligation de réaliser des logements sociaux pour des programmes qui développent au moins 10 logements. Les obligations de faire sont conformes aux recommandations du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Articles 3, 4, 5 et 6

Ces articles visent à réglementer l'image urbaine, architecturale et paysagère pour assurer l'insertion et la bonne intégration des constructions et des espaces de stationnement dans le paysage.

Ainsi, ces articles vont réglementer :

- L'implantation des constructions pour conserver les alignements du centre ancien ou pour maintenir des retraits vis-à-vis des voies dans un but environnemental et agir sur le réchauffement climatique en garantissant une ventilation des espaces minéralisés des voies propices aux îlots de chaleur.
- Les hauteurs de constructions, pour conserver la silhouette de la ville et maîtriser les ombres portées sur les terrains riverains, dans toutes les zones.
- Les terrassements pour préserver la configuration des terrains et garantir l'intégration en douceur des constructions dans les pentes.
- Les matériaux et les couleurs des façades en faisant appliquer la palette du Sicoval dans les projets de constructions pour garantir une harmonie dans le traitement des façades, en cohérence avec les constructions anciennes d'intérêt patrimonial. L'objectif étant de fondre les nouvelles constructions dans leur environnement et non d'en faire des objets architecturaux qui s'en détachent au risque de porter atteinte au patrimoine.
- Les toitures.
- Les clôtures pour maîtriser la qualité et l'harmonie des limites avec l'espace public.

Et veiller au maintien et à la préservation des grandes propriétés pour conserver leur qualité et afficher leur existence dans le tissu urbain de la ville.

Leur classement en zone Naturelle ainsi que le classement des arbres qui environnent ces bâtisses en EBC participe à leur protection, mais l'environnement immédiat doit aussi être maîtrisé pour ne pas leur porter atteinte.

Pour pérenniser l'image urbaine du village ancien :

Les constructions seront alignées sur l'espace public et une implantation en mitoyenneté sera prescrite pour maintenir le dessin de l'espace public et de la rue tel qu'il avait été défini par le passé, mais pour pérenniser l'histoire de la commune pour les générations futures.

La hauteur maximale des constructions et les implantations sur les limites séparatives sont aussi réglementées pour inscrire les constructions nouvelles dans le gabarit des constructions existantes et pour maîtriser les ombres portées sur les parcelles privées riveraines. La volonté est de conserver les constructions anciennes existantes comme témoignage du passé.

L'ensemble de ces règles permettra également de préserver le cadre de vie des habitants du quartier en garantissant un minimum d'apports solaires gratuits sur les parcelles.

Les façades des constructions devront s'harmoniser avec les façades anciennes pour se fondre dans l'existant.

Dans les secteurs pavillonnaires (périphériques au centre ancien) :

Les règles sont différentes pour permettre une densification des terrains tout en préservant un tissu urbain aéré. Il s'agit du principal secteur où la densification des terrains est envisagée, par division de parcelle ou démolition/reconstruction.

La densification ne doit cependant pas se faire au détriment des habitats existants. Il est alors fixé un coefficient d'emprise au sol pour permettre le maintien d'espaces verts dont le but environnemental est de maîtriser et éviter le développement d'îlots de chaleur mais aussi pour maîtriser les formes urbaines au regard de l'urbanisation existante.

Le coefficient d'emprise au sol défini est adapté au contexte des quartiers pour préserver les environnements existants et dans la cohérence du PADD.

Les règles d'implantation permettent de maîtriser :

- l'image urbaine sur l'espace public.

Un recul est demandé par rapport à l'espace public dans la zone péri-centrale (UBa) pour apporter une réponse au confort d'été en termes de ventilation naturelle des espaces publics. Ce recul peut être propice au développement d'espaces verts qui apporteront un rafraîchissement des espaces en période chaude.

- les ombres portées sur les parcelles privées et garantir un minimum d'apports solaires gratuits.

Une implantation en limite séparative permet une densification des parcelles existantes mais de façon limitée pour ne pas modifier l'environnement bâti et nuire à la qualité de vie des habitations existantes pour celles qui souhaitent se maintenir.

Dans les secteurs UBb et UBcom destinés à une urbanisation présentant des formes urbaines plus denses, avec des surfaces de plancher plus importantes, une implantation à l'alignement est possible. Cet aspect est compensé par les obligations de performances énergétiques imposées.

En revanche des règles plus souples sont définies pour des éléments annexes et/ou techniques dont les emprises au sol, et hauteurs ont peu d'impact dans l'environnement paysager.

La hauteur et l'environnement :

La hauteur est réglementée en fonction du contexte environnemental pour maîtriser les potentielles ombres portées d'une construction sur l'autre et ainsi favoriser l'ensoleillement des façades. Cet apport solaire gratuit permet de limiter les consommations d'énergies, d'éclairage et de chauffage l'hiver. Les surchauffes d'été sont compensées par les obligations d'espaces verts et les ventilations imposées des espaces publics.

Des dépassements de hauteur (limités) peuvent cependant être autorisés dans le cadre de la mise en œuvre de dispositifs énergétiques permettant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Les terrassements :

Pour maîtriser les terrassements dans ce contexte paysager très sensible, présentant parfois des pentes supérieures à 10%, les règles définies visent à ne pas modifier la topographie du terrain avant travaux et garantir l'intégration des constructions dans leur site sans bouleversement important du paysage.

Les constructions doivent suivre la pente du terrain et s'encastrent dans celui-ci, tout en veillant à minimiser les

mouvements de terre. Des tolérances sont définies :

- 1 m. pour les terrains plats et
- 1,50 pour les terrains en pente qui nécessitent plus d'adaptations.

En revanche les constructions sur pilotis apparents ne sont pas requises car, bien qu'elles ne génèrent quasiment pas de terrassements, elles ne s'inscrivent pas les pentes et génèrent des impacts visuelles importants et disgracieux dans le paysage lauragais.

Dans le même ordre, les murs de soutènement et enrochements sont limités en hauteur pour préserver le paysage.

D'autre part, l'adaptation des constructions au terrain est indispensable de manière à exploiter les éléments naturels au profit des fonctions de la construction pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et réduire les consommations énergétiques. Ainsi l'orientation de la construction devra prendre en compte les vents dominants, l'ensoleillement, les ombres portées,... il sera alors privilégié :

- Une orientation Sud pour les apports solaires.
- Une gestion des surchauffes d'été par casquettes, végétalisation,...
- Une implantation opposée aux vents dominants.
- Une gestion des ombres portées,...

Les volumes et les façades :

Le traitement des aspects extérieurs devra maintenir le caractère du territoire. La référence sera l'architecture ancienne du cœur du village. Hormis la brique, les couleurs des enduits des façades seront de teintes à nuances ocrées.

L'apport d'architecture marquant des lieux autres que le Lauragais n'est pas souhaité.

L'usage de grandes surfaces de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit pour ne pas constituer de dissonances dans le paysage. Cette disposition ne s'applique pas cependant aux panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la construction

Pour une harmonie d'ensemble toutes les façades devront recevoir un traitement de qualité.

De façon globale, la volonté est de conserver le caractère des lieux et des constructions qui constituent le patrimoine de la commune.

Cependant des tolérances sont autorisées pour l'introduction de matériaux qui ne sont pas locaux, mais de façon limitée pour une meilleure intégration et ne pas constituer une incohérence dans le paysage existant.

Pour garantir une organisation cohérente des façades, des règles de compositions architecturales sont imposées pour les percements.

Les toits :

La pente des toitures est réglementée pour préserver les formes et volumes originels qui marquent le territoire.

Les toitures en tuiles demi-courbes sont privilégiées, bien que les toitures plates ne soient pas interdites et autres types de toitures présentant des concepts de performances énergétiques.

Des règles sont aussi définies pour les éléments techniques nécessaires aux constructions pour qu'ils ne pas présentent de nuisances visuelles dans le paysage et pour limiter leur impact.

Les enseignes :

Les enseignes devront respecter le Règlement Local de Publicité (RLP).

Les clôtures :

Les clôtures suivront les règles établies pour éviter une pollution visuelle du paysage et garantir une harmonie d'ensemble.

Les espaces verts et leurs objectifs :

Pour maîtriser le développement d'îlots de chaleur et garantir un confort d'été, les règles définies visent à préserver un minimum d'espaces verts en pleine terre. Leur existence limite avec évidence la surchauffe estivale et permet aussi d'assurer une gestion des eaux de pluie en amont de l'urbanisation. Ainsi l'équilibre entre surface végétale et naturelle, et surface urbanisée ou de voirie est assuré.

En revanche, si des options sont mises en œuvre pour rendre les sols moins perméables à l'eau, les surfaces d'espaces verts en pleine terre peuvent être réduites, comme par exemple pour une toiture végétalisée ou un parking avec un revêtement poreux.

Le règlement veille aussi à maintenir les espaces boisés de façon à maîtriser les défrichements et pour constituer des réserves foncières en vue d'augmenter les capacités de rafraîchissement d'un quartier ou de la ville elle-même.

Un moyen devenu obligatoire lorsque les lois poussent à une densification des espaces urbains.

L'obligation de planter des arbres tige avec la création de places de parking va dans le même sens : équilibrer les parties minérales (îlot de chaleur) et les éléments porteurs de rafraîchissement en périodes estivales.

Le stationnement :

Le règlement impose la réalisation d'espaces de stationnement sur les propriétés privées pour ne pas engorger le stationnement public. Le stationnement doit alors répondre aux besoins des programmes et être justifié.

L'énergie :

Le règlement précise également que dans le cadre de la transition énergétique, des attentes de branchement électrique dédiées au stationnement doivent être prévues pour anticiper sur les futures réglementations.

Pour les parkings importants des branchements ou pré-branchements électriques sont à prévoir, comme des stationnements 2 roues, conformément à la loi – décret du 13 juillet 2016 – code de la construction.

Articles 7 et 8 :

Pour répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement fixe les conditions de desserte des terrains pour ce qui concerne la voirie et les réseaux.

Une emprise minimale est requise pour permettre la desserte « pompier » rendue obligatoire en cas de sinistre.

Des précisions sont apportées pour la réalisation des réseaux.

Les règles pour les eaux de pluie sont établies pour répondre à des enjeux environnementaux et garantir un bon fonctionnement et une bonne maîtrise des ruissèlements notamment lors d'épisodes pluviaux importants.

1.2.2. Les zones à urbaniser ou AU

Caractère général des zones AU, AUe et AU0 :

Le PLU d'Auzeville-Tolosane a la volonté de privilégier son développement en densifiant ses espaces déjà urbanisés et constitués, mais il veut aussi anticiper sur les aléas d'une densification qui ne se réaliserait pas à la hauteur des hypothèses envisagées en identifiant des secteurs de développements en extension urbaine. Ces secteurs sont déjà inscrits dans le PLU en vigueur. Ils sont reconduits et contenus par des OAP afin d'en maîtriser l'urbanisation et le devenir.

Les zones à urbaniser sont de deux types :

- **les zones AU dites « ouvertes à l'urbanisme et façon immédiate »** sous réserve que les aménagements projetés s'inscrivent en terme de compatibilité dans les Orientations d'aménagement et de programmation développées dans la pièce 3 du PLU, avec 2 sous-secteurs :
 - les zones AU (destination principale : Habitat)
 - les zones AUe (destination principale : Activité économique) qui se distinguent par leur destination principale.

- **les zones AU0 dites « fermées à l'urbanisation » à court ou moyen terme** dont l'ouverture à l'urbanisation est dépendante d'une modification du PLU. Ces zones constituent des réserves foncières à moyen et long termes.

Nouveaux quartiers, le développement de ces secteurs devra garantir :

- Une optimisation et une bonne insertion des programmes dans l'environnement.
- Une préservation des points de vue et des perspectives paysagères.
- Concilier le développement urbain et la préservation des qualités paysagères de la commune.
- La multiplicité des fonctions urbaines.
- La mixité sociale dans l'habitat (ratio de logements sociaux).
- La promotion d'une architecture de qualité.
- Le développement d'énergies renouvelables.

Sur les secteurs ouverts à l'urbanisation des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies. Ces OAP permettent de cadrer le développement urbain de ces sites de projets et traitent :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale
- La qualité environnementale
- Le stationnement
- La desserte

Ces OAP comportent chacune un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale des secteurs.

On compte 10,12 hectares de **zones AU** :

- 8,36 ha : Secteur d'Argento
- 1,76 ha : Secteur de l'allée du château

Zone AUe :

- 6,75 ha : Secteur de Pont de bois (zone économique)

On compte 6,49 ha de **zone AU0**. Cette zone est située sur le secteur d'Argento et celui des Minimes à proximité immédiat du TCSP et le secteur des Minimes.

Le secteur AU d'Argento:**Zonage du P.L.U.**

Situé au nord de la RD813 en limite de Ramonville, le secteur d'Argento a une position privilégiée à flanc de coteau.

Il présente une emprise foncière d'environ 13 hectares, face à l'agrobiopole, à proximité de la station TCSP dite « Lycée agricole », desservie par le chemin de la Barrière, le chemin de Négret et la RD813.

L'aménagement de ce secteur fait l'objet de trois grandes phases de développement et d'urbanisation :

- Phase 1 dite « la pointe de Négret » de 2,82 hectares environ :

Cette phase d'aménagement et d'équipement est en grande partie réalisée et sa commercialisation est en cours. Elle se situe en partie haute du secteur, entre le chemin de Négret et le chemin de la Barrière, assez proche du centre bourg d'Auzeville-Tolosane et de la zone commerciale de Ramonville.

- Phase 2 dite « Argento-La croix de Lamarque » de 5,54 hectares environ

Cette phase d'aménagement et d'équipement sera desservie par le chemin de la Barrière. Le Permis d'Aménager est autorisé pour un démarrage des travaux courant 2020.

- Phase 3 d'environ 4,95 hectares correspondant au secteur AU0, dont l'urbanisation est différée pour du long terme en raison des problématiques de desserte.

Orientation d'aménagement et de programmation retenue

Le secteur est destiné au développement d'une opération de logements promouvant de la mixité sociale tout en mettant en valeur le paysage environnant.

Le périmètre dédié à la construction vient occuper le foncier non bâti compris entre l'urbanisation existante de la ville et celle de la ville de Ramonville voisine.

On estime que le secteur pourrait accueillir environ 500 logements qui se développeraient à court, moyen et long termes. La première tranche est en cours de réalisation et de construction. La deuxième tranche est envisagée à partir de 2020. La dernière tranche se développera plus tard, c'est pourquoi, elle a été maintenue en zone AU0.

Le programme développera une mixité de l'habitat tel que le recommande le PLH intercommunal et le SCOT-GAT ainsi que du commerce et des services de proximité. L'ensemble sera largement paysager pour valoriser le cadre de vie des habitants, prendre en compte les aspects environnementaux et le réchauffement climatique et garantira l'équilibre entre les masses bâties et les masses végétales.

Se reporter aux OAP.

La zone AU allée du château:**Zonage du P.L.U.**

Situé au Sud-Ouest de la commune, le secteur présente une emprise foncière d'environ 2,5 hectares, compris les emprises d'une exploitation agricole dont les bâtiments et le foncier pourrait évoluer à long terme. Cependant, seulement 1,7 hectares sont dédiés au projet de développement.

L'urbanisation de ce secteur nécessite un déplacement de pixel.

Orientation d'aménagement et de programmation retenue

Le secteur est destiné au développement de logements pour élargir les possibilités d'accueil de population sur le territoire communal d'Auzeville-Tolosane tout en introduisant de la mixité sociale ; au total se seront 60 logements qui pourront se développer à long terme.

A court terme, le projet occupera 1,7 hectare.

La mutation de l'exploitation agricole qui couvre 7000 m² sera réalisée à long terme – le foncier dédié étant maintenu en zone agricole.

L'aménagement et l'urbanisation de ce site sera largement paysager et viendra faire écho à l'environnement immédiat : le château, les haies arborescentes qui soulignent les fossés, les chemins et les routes, pour refermer le nouveau quartier dans un écrin de verdure.

Se reporter aux OAP.

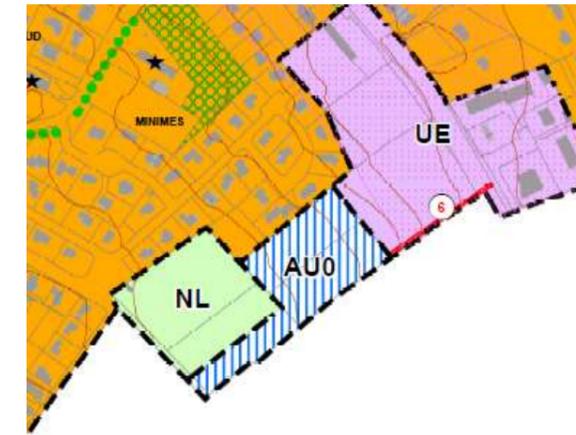
La zone AUe –Extension de l'agrobiopôle:**Zonage du P.L.U.**

Situé dans la plaine agricole de l'Hers, l'agrobiopôle accueille les différentes activités et acteurs des agro biosciences. Ce site doit pouvoir se développer. Ce sont alors 6,45 hectares de terrains (propriété privée UPS) qui sont ainsi identifiés le long du bois joli.

Orientation d'aménagement et de programmation retenue

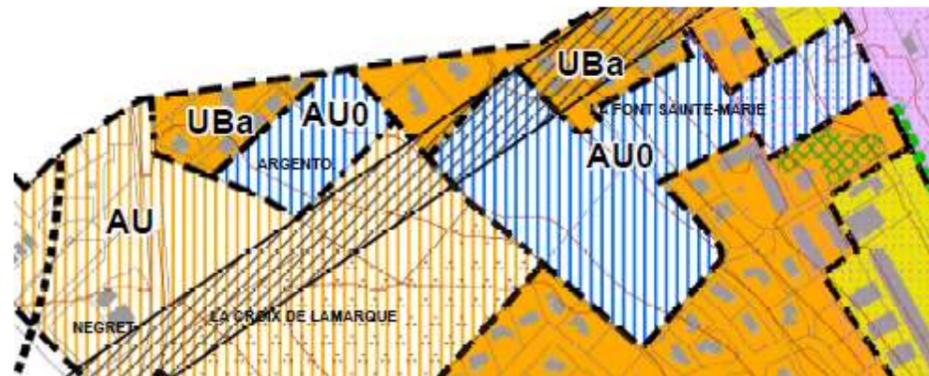
Secteur à dominante d'activités	Voie et abord paysagers
Espace vert planté	Liaison future
Espace vert et gestion de l'hydraulique urbaine	Carrefour à aménager
Traitement qualitatif des façades en visibilité avec le canal du midi	Piste cyclable à créer ou à renforcer
Parking	Liaison douce - Fossé à créer
Bande verte à respecter de 5 m minimum	Arbre existants à préserver
	Alignement de végétaux à créer

Le secteur est destiné au développement et au renforcement de l'activité économique du secteur. De grandes ambitions sont affichées pour le développement de ce site avec une grande qualité urbaine et architecturale pour marquer l'identité de ce site qui s'ouvre sur de larges emprises agricoles, classées au titre des paysages en raison de la proximité du canal du midi.
Se reporter aux OAP.

La zone AU0 des Minimes:**Zonage du P.L.U.**

Situé au Sud-Ouest de la commune, le secteur présente une emprise foncière d'environ 1,80 hectare.

Le secteur est destiné au développement de logements pour élargir les possibilités d'accueil de population sur le territoire communal d'Auzeville-Tolosane tout en introduisant de la mixité social. L'aménagement et l'urbanisation de ce site sera largement paysager en continuité de la zone UE située en contre-bas. L'aménagement devra intégrer et les espaces de sport et de loisirs riverains. Le secteur ne fait pas l'objet d'OAP pour le moment.

La zone AU0 d'Argento :

Ces deux zones AU0 constituent une réserve foncière pour une urbanisation à moyen et long termes. Elles représentent la tranche 3 du quartier d'Argento pour 4,95 hectares environ.

La commune, face à la pression foncière qu'elle connaît, a planifié son développement, l'accueil d'habitat et de fait d'habitants. Elle ouvrira ainsi à l'urbanisation ces secteurs qu'en fonction de ses besoins de développement et d'accueil de population, sachant que des aménagements et équipements sont nécessaires à ce jour pour accueillir des constructions sur ces deux sites.

Fermée à l'urbanisation dans le projet de PLU, ces secteurs AU0 ne font donc pas l'objet d'un règlement, en revanche, ils sont intégrés dans l'OAP Argento pour garantir une cohérence d'aménagement et d'urbanisation du coteau.

Explications des règles applicables aux zones urbaines (AU et AUe) :

L'objectif des règles définies pour ces zones est de promouvoir la mixité des fonctions et de permettre un développement urbain tout en préservant la qualité des paysages.

Article 1 :

Cet article précise les occupations et utilisations interdites et celles autorisées.

Les secteurs AU sont dominés par de l'habitat mais des services, commerces et activités compatibles avec la dominante résidentielle peuvent être autorisées et se développer pour répondre aux besoins de proximité des habitants.

Le secteur AUe est quant à lui réservé pour le développement économique de la commune et de l'intercommunalité.

Si une installation classée peut être autorisée, celle-ci ne devra pas apporter de nuisances à l'environnement dominé par une destination d'habitat.

Dans le même principe que le développement des zones UB, le PLU veut garantir pour les secteurs AU une

performance environnementale pour notamment lutter contre le changement climatique et permettre une adaptation des constructions à ce changement. Ainsi, les règles de construction visent la RE2020.

Maîtriser l'énergie et produire de l'énergie à partir de sources renouvelables est alors une priorité pour la commune. Via le règlement, il est imposé aux constructeurs l'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission des GES, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant au moins, aux besoins de la consommation domestique des occupants des constructions.

Le passage par une certification ou une attestation d'un professionnel thermique donne des garanties de qualité à la commune lorsqu'elle va délivrer les autorisations de construire. La conformité sera donnée à cette condition, et le règlement le spécifie.

Les interdictions listées, le sont pour ne pas apporter de nuisances à l'environnement dominé par de l'habitat.

A noter que les émetteurs et antennes - relais sont autorisés mais règlementés au regard des paysages et l'environnement bâti.

La volonté de ne pas permettre le changement de destination des commerces et autres activités est fait pour maintenir les activités existantes en lieu et place et surtout pour maintenir une dynamique économique et maintenir la proximité entre les habitants et les commerces de proximité.

Article 2

Il précise la mise en œuvre d'objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Les secteurs AU sont identifiés pour répondre à des objectifs de mixité de l'habitat et ainsi favoriser la production de logements pour tous, ce qui participera à l'équilibre social de la population en réduisant les discriminations territoriales. Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, il est mis en place une servitude de mixité sociale.

Cette règle oblige ainsi la production de logements locatifs sociaux dans les programmes de logements. Pour des questions d'équilibres financiers dans les opérations, elle fixe l'obligation de logements sociaux pour des programmes développant au moins 10 logements. Les obligations de faire sont conformes aux recommandations du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Il est rappelé que le logement à prix abordable non réalisé sur les tranches 1 et 2, sera différé sur ce secteur dans les zones AU0, soit en tranche 3 en complément des logements de ce même type réalisé sur les zones Urbaines (UA et UB).

Le secteur AUe dédié au développement économique n'est pas concerné par cette règle.

Articles 3, 4, 5 et 6

L'ensemble des règles définies vise à garantir une performance énergétique et environnementale dans le développement des quartiers tout en permettant une qualité de l'image urbaine, architecturale et paysagère pour assurer l'insertion et la bonne intégration des constructions et des espaces de stationnement dans le paysage.

Il est alors fixé un coefficient d'emprise au sol pour permettre le maintien d'espaces verts afin de maîtriser les îlots de chaleur et les formes urbaines.

Le coefficient d'emprise au sol est différent selon le secteur dans l'objectif aussi de préserver les environnements existants et dans la cohérence du PADD.

Pour pérenniser et maîtriser l'image urbaine sur l'espace public des règles d'implantation sont définies :

- Un recul est demandé par rapport à l'espace public pour apporter une réponse :

- au confort d'été en termes de ventilation naturelle des espaces publics. Ce recul peut être propice au développement d'espaces verts qui apporteront un rafraîchissement des espaces en période chaude.
- aux éventuelles ombres portées sur les parcelles privées pour garantir un minimum d'apports solaires gratuits.

En revanche des règles plus souples sont définies pour des éléments annexes et/ou techniques dont les emprises au sol, et hauteurs ont peu d'impact dans l'environnement paysager.

-La hauteur est règlementée en fonction du contexte environnemental pour maîtriser les potentielles ombres portées d'une construction sur l'autre et ainsi favoriser l'ensoleillement des façades. Cet apport solaire gratuit permet de limiter les consommations d'énergies, d'éclairage et de chauffage l'hiver. Les surchauffes d'été sont compensées par les obligations d'espaces verts et les ventilations imposées des espaces publics. Des dépassements de hauteur (limités) peuvent cependant être autorisés dans le cadre de la mise en œuvre de dispositifs énergétiques permettant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Pour maîtriser les terrassements :

Dans le contexte paysager très sensible des zones AU, des règles sont définies pour ne pas modifier la topographie du terrain avant travaux et garantir l'intégration des constructions dans leur site sans bouleversement important du paysage.

Les constructions doivent suivre la pente du terrain et s'encastrent dans celui-ci, tout en veillant à minimiser les mouvements de terre. Des tolérances sont définies :

- 1 m. pour les terrains plats et
- 1,50 pour les terrains en pente qui nécessitent plus d'adaptations.

En revanche les constructions sur pilotis apparents ne sont pas requises car, bien qu'elles ne génèrent quasiment pas de terrassements, elles ne s'inscrivent pas les pentes et génèrent des impacts visuelles importants et disgracieux dans le paysage lauragais.

Dans le même ordre, les murs de soutènement et enrochements sont limités en hauteur pour préserver le paysage. D'autre part, l'adaptation des constructions au terrain est indispensable de manière à exploiter les éléments naturels au profit des fonctions de la construction pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et réduire les consommations énergétiques. Ainsi l'orientation de la construction devra prendre en compte les vents dominants, l'ensoleillement, les ombres portées,... il sera alors privilégié :

- Une orientation Sud pour les apports solaires.
- Une gestion des surchauffes d'été par casquettes, végétalisation,...
- Une implantation opposée aux vents dominants.
- Une gestion des ombres portées,...

Les façades :

Le traitement des aspects extérieurs est règlementé pour maintenir le caractère du territoire.

Dans les secteurs AU, la référence sera l'architecture ancienne du cœur du village. Hormis la brique, les couleurs des enduits des façades seront de teintes à nuances ocrées.

L'apport d'architecture marquant des lieux autres que le Lauragais n'est pas souhaité.

L'usage de grandes surfaces de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit pour ne pas constituer de dissonances dans le paysage. Cette disposition ne s'applique pas cependant aux panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la construction

Pour une harmonie d'ensemble toutes les façades devront recevoir un traitement de qualité.

De façon globale, la volonté est de conserver le caractère des lieux et des constructions qui constituent le patrimoine de la commune.

Cependant des tolérances sont autorisées pour l'introduction de matériaux qui ne sont pas locaux, mais de façon

limitée pour une meilleure intégration et ne pas constituer une incohérence dans le paysage existant.

Pour garantir une organisation cohérente des façades, des règles de compositions architecturales sont imposées pour les percements.

Les toits :

La pente des toitures est règlementée pour préserver les formes et volumes originels qui marquent le territoire.

Les toitures en tuiles demi-courbes sont privilégiées, bien que les toitures plates ne soient pas interdites et autres types de toitures présentant des concepts de performances énergétiques.

Des règles sont aussi définies pour les éléments techniques nécessaires aux constructions pour qu'ils ne pas présentent de nuisances visuelles dans le paysage et pour limiter leur impact.

Les enseignes :

Les enseignes devront respecter le Règlement Local de Publicité (RLP).

Les clôtures :

Les clôtures suivront les règles établies pour éviter une pollution visuelle du paysage et garantir une harmonie d'ensemble.

Les espaces verts de pleine terre :

Pour maîtriser le développement d'îlots de chaleur et garantir un confort d'été, des règles sont définies pour préserver un minimum d'espaces verts en pleine terre. Leur existence limite avec évidence la surchauffe estivale et permet aussi d'assurer une gestion des eaux de pluie en amont de l'urbanisation. Ainsi l'équilibre entre surface végétale et naturelle, et surface urbanisée ou de voirie est assuré.

En revanche, si des options sont mises en œuvre pour rendre les sols moins perméables à l'eau, les surfaces d'espaces verts en pleine terre peuvent être réduites, comme par exemple pour une toiture végétalisée ou un parking avec un revêtement poreux.

Le règlement veille aussi à maintenir les espaces boisés de façon à maîtriser les défrichements et pour constituer des réserves foncières en vue d'augmenter les capacités de rafraîchissement d'un quartier ou de la ville elle-même. Un moyen devenu obligatoire lorsque les lois poussent à une densification des espaces urbains.

L'obligation de planter des arbres tige avec la création de places de parking va dans le même sens : équilibrer les parties minérales (îlot de chaleur) et les éléments porteurs de rafraîchissement en périodes estivales.

Le stationnement :

Le règlement impose la réalisation d'espaces de stationnement sur les propriétés privées pour ne pas engorger le stationnement public. Le stationnement doit alors répondre aux besoins des programmes et être justifié.

Le règlement précise également que dans le cadre de la transition énergétique, des attentes de branchement électrique dédiées au stationnement doivent être prévues pour anticiper sur les futures réglementations.

Pour les parkings importants des branchements ou pré-branchements électriques sont à prévoir, comme des stationnements 2 roues, conformément à la loi – décret du 13 juillet 2016 – code de la construction.

Articles 7 et 8 :

Pour répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement fixe les conditions de desserte des terrains pour ce qui concerne la voirie et les réseaux.

Une emprise minimale est requise pour permettre la desserte « pompier » rendue obligatoire en cas de sinistre.

Des précisions sont apportées pour la réalisation des réseaux.

Les règles pour les eaux de pluie sont établies pour répondre à des enjeux environnementaux et garantir un bon fonctionnement et une bonne maîtrise des ruissèlements notamment lors d'épisodes pluviaux importants.

1.2.3. Les zones agricoles ou A

Caractère général de la zone A :

Cette zone est à protéger en raison notamment du potentiel, biologique ou économique des terres. Elle est destinée essentiellement à l'activité agricole sous toutes ses formes, mais principalement pour de la culture céréalière et de la recherche (INRA), mais la commune souhaite aussi permettre une diversification en permettant le développement d'une agriculture spécifiques s'inscrivant dans le Projet Alimentaire territorial (PAT).

La classification en zone A - agricole, vise à maintenir les terres agricoles libres de toutes constructions nouvelles autres que celles liées à l'activité agricole avec toutes les options d'occupation agricole des sols possibles en raison de la qualité des terres.

Cette zone comprend un sous-secteur Ap pour protéger une vigne situé au cœur du village ancien et qui présente un témoignage de l'activité viticole de la commune ancienne que la commune souhaite préserver.

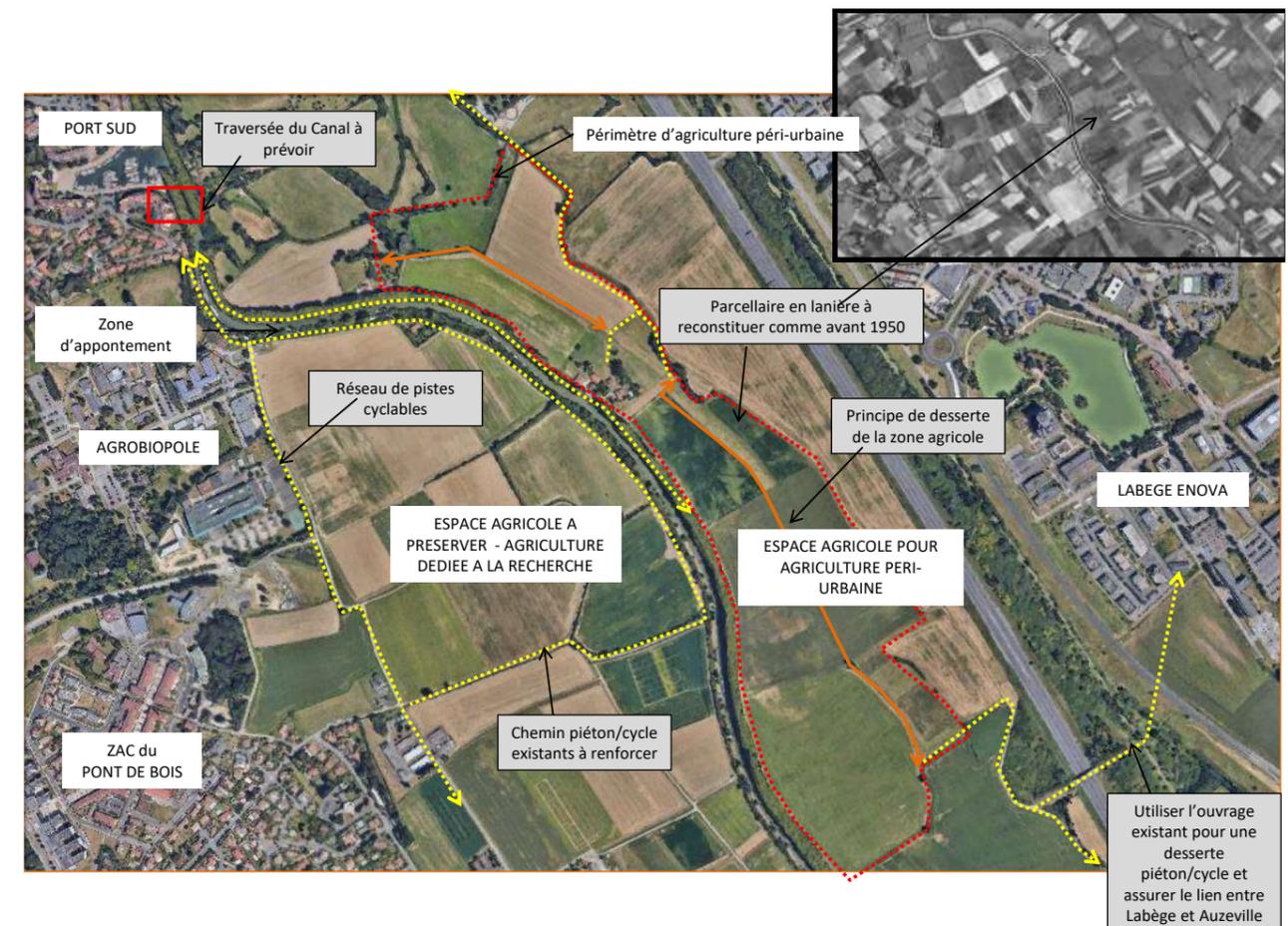
La zone agricole d'Auzeville-Tolosane est agrémentée de constructions éparses, le plus souvent d'anciennes fermes ou métairies qui pour certaines ont perdu leur destination d'origine et qui aujourd'hui ont été transformées en habitation, restaurant ou autres destinations. Ces constructions constituent un témoignage d'une activité agricole passée et participent à l'identité du territoire dont certaines présentent un intérêt et une qualité architecturale qu'il est souhaitable de préserver, voir protéger.

Ces constructions doivent pouvoir évoluer à condition que leur développement ne porte pas atteinte au paysage dans lequel elles sont installées. Des règles ont été définies dans ce sens pour permettre le développement d'annexes et/ou extensions mais de façon limitée si celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité des paysages environnant.

L'activité agricole peut et doit se développer. C'est un aspect que la commune souhaite valoriser sur son territoire. Elle souhaite dans ce cadre pousser le développement d'une agriculture péri-urbaine dans la plaine de l'Hers et promouvoir les circuits courts et la consommation locale.

Sur ce secteur, le PLU a défini une OAP qui en plus de permettre une spécificité de l'activité agricole (terres agricoles dédiées à la recherches, terres agricoles dédiées à l'alimentation des populations locales), permettra la préservation des paysages et leur valorisation.

OAP - Plaine agricole et espaces limitrophes au Canal du midi – bien UNESCO classé au patrimoine mondial de l'humanité



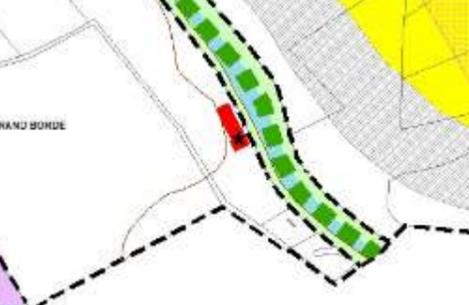
Au total, ce sont 370,55 hectares que le PLU réserve pour l'activité agricole. Cette zone agricole représente ainsi 55,63% du territoire.

Dans la zone agricole, les constructions existantes qui ont perdu leur destination doivent cependant pouvoir évoluer. Elles ont été identifiées sur le plan de zonage au regard de leur caractère architectural.

Localisation des bâtiments pour lesquels le changement de destination sera autorisé en zone A.



<p>Lycée agricole</p> 		<p>Par son implantation et ses dispositions, cette construction est typique de l'architecture lauragaise : modeste, basse et toute en longueur. Cette configuration du bâti, témoignage du passé doit être pérennisée et valorisée en permettant le changement de destination pour garantir son entretien et son maintien en état dans le respect de son architecture et son environnement.</p>
<p>Laroche</p> 		<p>Par son implantation et ses dispositions, cette construction est typique de l'architecture agricole lauragaise. Cette configuration du bâti, témoignage du passé doit être pérennisée et valorisée en permettant le changement de destination pour garantir son entretien et son maintien en état dans le respect de son architecture et son environnement.</p>

Photos	Localisation sur le plan cadastral	Justification
<p>Canal du midi</p> 		<p>Par son implantation et ses dispositions, cette construction est typique de l'architecture lauragaise : modeste, basse et toute en longueur. Cette configuration du bâti, témoignage du passé doit être pérennisée et valorisée en permettant le changement de destination pour garantir son entretien et son maintien en état dans le respect de son architecture et de son environnement.</p>

Explication des règles applicables à la zone Agricole:

Le règlement de la zone Agricole interdit toute occupation et utilisation du sol autres que celles nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif. Il autorise les logements des agriculteurs uniquement dans des conditions de surfaces pour préserver le caractère agricole du secteur. Cependant, il permet la pérennité des constructions existantes qui présentent une qualité architecturale en définissant des règles leur permettant de pouvoir évoluer et changer de destination, dans des conditions raisonnables pour ne pas entraver l'activité agricole.

Article 1 :

Cet article précise les occupations et utilisations interdites et celles autorisées.

Hormis les constructions à destination agricole, aucune construction n'est autorisée, sauf les extensions et les annexes de constructions existantes, de façon à pérenniser leur existence, mais de façon limitée en emprise et surface de plancher.

En préambule l'article précise que dans les continuités écologiques identifiées au règlement graphique aucune construction ne pourra être autorisée sur 25 mètres minimum d'emprise.

Article 2

Le secteur agricole n'est pas concerné par la règle de servitudes de mixité sociale.

Articles 3, 4, 5 et 6

L'ensemble des règles définies vise à répondre aux besoins agricoles tout en veillant à garantir la bonne intégration des constructions dans le paysage et en préservant l'identité architecturale et paysagère du territoire.

Articles 7 et 8 :

Pour répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement fixe les conditions de desserte des terrains pour ce qui concerne la voirie et les réseaux.

1.2.4. Les zones naturelles ou N

Caractère général de la zone N :

En contrepartie de la zone urbaine, le plan de zonage maintient en plus des espaces agricoles périphériques, des espaces de nature dont certains sont situés au cœur de la zone urbaine ce qui permet d'assurer un équilibre environnemental générant des îlots de fraîcheur qui compensent les effets du réchauffement climatique et la concentration de chaleur dans les espaces urbanisés.

Ce classement en une zone naturelle agricole et forestière, équipée ou non, protège les terres en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

A Auzeville-Tolosane, il s'agit :

- des berges du Canal du midi classé au titre de la protection des sites.
- des parcs et des grandes propriétés qui marquent et caractérisent l'urbanisation d'Auzeville-Tolosane et participent à son identité. Ces espaces constituent des poumons verts dans l'urbanisation de la ville, et participent à la compensation des « îlots de chaleur » qui prennent de l'importance aujourd'hui avec le réchauffement climatique.
- des espaces d'agrément voués à des espaces de sports et/ou de loisirs.
- de l'espace situé sous la ligne à haute tension en limite de Ramonville et l'agrobiopôle.

Le classement en zone Naturelle permet de préserver et protéger les éléments bâtis et paysagers qui marquent et participent à la qualité architecturale et paysagère du territoire communal d'Auzeville-Tolosane.

Pour les secteurs qui présentent des constructions, ce classement permet et garantit la préservation des vastes parcs et jardins qui d'une part valorisent le patrimoine bâti de caractère et d'autre part assurent un tampon vis-à-vis de l'urbanisation contemporaine ou de l'occupation agricole des terres riveraines, tout en véhiculant des ambiances, constituant des respirations et des ponctuations dans le paysage urbain de la ville.

La zone N comprend :

- Trois sous-secteurs NI pour identifier et développer des espaces de sports et de loisirs.
- Un sous-secteur Nc pour identifier les abords du canal du midi occupés par le quartier fluvial.
- Un sous-secteur Ng pour identifier l'aire de grand passage des gens du voyage, aujourd'hui temporaire, mais la commune souhaiterait pérenniser.

La zone N couvre une surface totale de 38,36 hectares.

Ensemble, la zone naturelle représente ainsi 5,75% du territoire communal.

Explication des règles applicables à la zone Naturelle :

Pour garantir la conservation des paysages et de l'environnement, comme la qualité architecturale des constructions, des règles ont été édictées pour éviter toute dégradation paysagère. En outre elles permettent de pérenniser les constructions, en autorisant le changement de destinations, la construction d'annexes et d'extensions mesurées selon conditions.

En plus de la zone naturelle générale, 3 sous-secteurs sont identifiés pour distinguer les vocations de certains sites stratégiques :

- NL : Zone Naturelle à destination de sport et de loisirs
- Nc : Zone Naturelle liée à la proximité immédiate du canal du midi et dédiée à l'aménagement des berges pour le quartier fluvial existant.
- Ng : Zone Naturelle dédiée à l'accueil de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Article 1 :

Cet article précise les occupations et utilisations interdites et celles autorisées.

La constructibilité de ce secteur est très limitée, hormis les constructions à destination de sport et de loisirs, aucune construction n'est autorisée. En revanche, les extensions et les annexes de constructions existantes sont autorisées de façon à pérenniser leur existence, mais de façon limitée en emprise et surface de plancher.

Article 2

Le secteur Naturel n'est pas concerné par cette règle de mixité sociale.

Articles 3, 4, 5 et 6

L'ensemble des règles définies vise à répondre aux besoins des secteurs et sous-secteurs naturels tout en veillant à garantir la bonne intégration des constructions et aménagements dans le paysage et en préservant et valorisant l'identité architecturale et paysagère du territoire.

Articles 7 et 8 :

Pour répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement fixe les conditions de desserte des terrains pour ce qui concerne la voirie et les réseaux.

1.2.5. Les boisements et haies classées

De nombreux arbres et boisements existent sur le territoire communal d'Auzeville-Tolosane et participent à la qualité de son cadre de vie. Dans le cadre du PLU et notamment de son règlement graphique, il a été choisi de protéger l'essentiel des massifs boisés et haies bocagères qui agrémentent le paysage d'Auzeville et fait l'attrait de la commune, au sein même de la ville, mais aussi sur les coteaux. Ce classement garantit leur pérennisation pour constituer des îlots de fraîcheur en réponse au réchauffement climatique que subit notre pays.

Ce classement interdit tout changement de destination ou tout autre mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation.

Les boisements ne pourront pas être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Ailleurs et d'un point de vue plus général, l'ensemble des plantations existantes sur la commune font l'objet de mesures de protection au regard de l'article 5 du règlement qui impose le maintien d'un pourcentage minimum d'arbres existants sur les sites lors de projets d'aménagement quelque soient-ils.

1.2.6. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont notifiés sur le document graphique. Une liste expliquant leur objet est jointe au document global. Ils permettent d'améliorer la desserte de la commune et sécuriser les déplacements.

1.2.7. Les servitudes de mixité dans l'habitat

Pour garantir une mixité sociale dans la ville et permettre la traduction des objectifs du Programme Local de l'Habitat communautaire, le règlement affirme l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme sur les zones UA, UB et AU. Cet article du code de l'urbanisme permet d'instaurer l'obligation de produire des logements à caractère social pour inscrire le projet dans le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et le SCOT-GAT. Les règles définies conduisent à produire une mixité sociale dans la réalisation de logements avec des règles qui sont adaptées au contexte urbain.

1.2.8. Les secteurs affectés par le bruit

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit repérés aux documents graphiques du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur. Les voies concernées par le bruit sont la RD813 et l'A61.

1.2.9. Les secteurs de continuités écologiques

Deux continuités écologiques inscrites dans le SCOT-GAT sont retranscrites dans le règlement graphique. De part et d'autre de ces lignes aucune construction ne sera autorisée, sur 25 mètres minimum. Il s'agit du canal du midi et des abords du ruisseau Del Bosc.

1.2.10. Les zones non aedificandi

La zone non aedificandi interdit la possibilité de construire de nouvelles constructions et de planter des arbres tiges pour préserver les fonctionnalités liées aux lignes électriques qui traversent la commune. En revanche, ce classement permet une utilisation du sol pour des occupations spécifiques : extensions de constructions existantes, mobilier urbain, aire de stationnement,... (Occupations définies dans le règlement écrit)

En zone UB et UC, il ne pourra être autorisé que des constructions liées aux jardins partagés, à des équipements de sport et/ou de loisirs et le passage d'infrastructures techniques (réseaux, voirie, stationnement, bassin de rétention et système de gestion des eaux, mobilier urbain,...), des extensions de constructions existantes.

En zone AU, il ne pourra être autorisé que des extensions de constructions existantes et le passage d'infrastructures techniques (réseaux, voirie, stationnement, bassin de rétention et système de gestion des eaux, mobilier urbain,...).

En zone A et N, il ne pourra être autorisé que le passage d'infrastructures techniques (réseaux, voirie, stationnement, bassin de rétention et système de gestion des eaux, mobilier urbain,...).

1.2.11. Les constructions en zone A et N pouvant changer de destinations

Les constructions pouvant changer de destinations sont repérées en rouge sur le plan de zonage.

1.3. LES SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U.

1.3.1. LES ZONES URBAINES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	du en
UA	Le village ancien	6,77	
UBa	Les extensions pavillonnaires	120,45	
UBb	Les extensions de pont de Bois	9,79	
UBcom	Les abords de la RD813	7,39	
UC	Hameau de Goutil	23,64	
UE	Agrobiopôle/RD813	65,73	
TOTAL		233,77	

1.3.2. LES ZONES A URBANISER

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares
AU	Allée du château	1,76
AU	Argento – Lacroix de Lamarque	8,36
AUe	Extension de Pont de Bois	6,45
AU0	Argento	4,95
AU0	Minimes	1,80
TOTAL		23,32

1.3.3. LES ZONES AGRICOLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares
A		370,25
Ap	Vigne du bourg	0,3
TOTAL		370,55

1.3.4. LES ZONES NATURELLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares
N		25,60
Nc	Canal du midi	1,69
NL		8,45
Ng		2,62
TOTAL		38,36

2. EVALUATION DES INCIDENCES ET LES CONSEQUENCES DES DISPOSITIONS RETENUES

2.1. - LES INCIDENCES DU PLAN ET DE SON PADD SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ET LES JUSTIFICATIONS DES OPTIONS DE PLANIFICATION PRISES AU REGARD DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

2.1.1. Les incidences du plu sur le développement démographique et urbain

Durant les dernières décennies, la commune d'Auzeville-Tolosane a connu une croissance régulière de sa population que les élus de la commune souhaitent maintenir en accueillant de façon progressive de nouveaux habitants.

Toutefois, l'accueil de nouveaux habitants devra être mis en corrélation avec :

- l'évolution de la structure familiale : en effet, hier les foyers abritaient plusieurs générations, aujourd'hui, la famille est éclatée en plusieurs foyers. On compte aussi à Auzeville-Tolosane de nombreux logements étudiants ce qui porte à 1,9 le nombre moyen de personnes par foyer en 2017.
- l'évolution de la demande en matière d'habitat, avec une demande orientée vers des terrains de taille plus petite pour de l'habitat individuel et des logements de petites tailles lorsqu'il s'agit d'appartements. Un équilibre à trouver entre l'offre et la demande en logements, dans un objectif commun de réduire la consommation foncière tel que la commune le pratique depuis les années 2000. L'enjeu repose sur la densification et la capacité de la commune à permettre la densification et de faire muter les espaces déjà bâtis.
- la pression foncière exercée par la proximité de l'agglomération de Toulouse.

2.1.1.1. Définition d'un scénario au fil de l'eau

Le scénario au fil de l'eau du développement de la commune d'Auzeville-Tolosane est basé sur les tendances observées ces dernières années en matière de développement territorial et de préservation des espaces agricoles et naturels. La base de données utilisée pour définir ce scénario correspond :

- à la croissance démographique connue sur la dernière période INSEE connue,
- à la consommation foncière liée à ce développement territorial.

Ainsi, les données prises en compte pour ce scénario sont :

- période 2007 à 2017 : 14 hectares ont été consommés
- Période 2007-2017 : 441 logements autorisés
- Taille moyenne des parcelles : 320m²/logement (31 logements/ha environ)

Sur la base des données mentionnées ci-dessus, un développement linéaire (au sens « fil de l'eau ») de la commune entrainerait les répercussions suivantes :

Développement démographique à l'horizon 2030	Besoins en logements pour accueillir cette population en 2030	Besoins fonciers sur la base de la moyenne observée depuis 2005
+ 1900 habitants	+ 800 logements (2,3 hab/log sans compter les log. étudiants)	25,6 ha

En cas de développement du scénario au fil de l'eau, **ce seraient 25,6 hectares** qu'il faudrait identifier pour répondre au projet de développement de la commune.

2.1.1.2. Les dispositions retenues dans le P.L.U. fixées dans le PADD :

Le PADD définit l'objectif d'atteindre environ **6300 habitants pour l'horizon 2030** tout en inscrivant le projet de développement communal dans les orientations du SCOT approuvé et celles du PLH intercommunal. Ainsi, avec ces 4430 habitants recensés au 1^{er} janvier 2018, Auzeville-Tolosane doit pouvoir accueillir un maximum de 1900 habitants nouveaux d'ici 2030. L'accueil de ces habitants ne pourra se faire qu'à travers la production de logements. Pour cela, Auzeville-Tolosane devra permettre la création, de près de 800 logements à raison de 2,3 habitants par foyer en moyenne (sans comptabiliser les projets de logements étudiants qui portent à 1,9 le nombre d'habitants par foyer).

La production de logements sur la commune d'Auzeville-Tolosane est envisagée prioritairement par densification des espaces urbanisés constitués. Elle est appréhendée sous l'angle de la maison individuelle et de la production de terrains à bâtir pour ne pas créer de rupture architecturale et urbaine dans la typologie des constructions. Cela n'empêchera pas cependant la production de logements collectifs et intermédiaires dans une cohérence de gabarit. Le projet vise ainsi à porter la production de logement à 35 logements/ha dans la zone centrale urbaine constitué de la ville – la zone UA et UBa.

Au regard du PADD, nous estimons alors qu'il pourrait être produit près de **300 logements** sur les 800 logements estimés nécessaire pour répondre au projet de développement de la commune, soit plus de 37,5% des logements à produire. Cette estimation a été définie sur la base du potentiel foncier existant qui a été recensé au sein de la zone urbaine et des projets connus et en cours de discussion avec les propriétaires (voir page 129 de la partie diagnostic).

Les 500 logements restant se développeraient par le biais d'une extension de la zone urbaine. Pour du court et moyen terme, trois secteurs sont identifiés :

- le secteur de Negret/Argento/la croix de Lamarque (en cours de construction pour la partie Negret) qui présente une surface de foncier de près de **8,36 hectares**,
- le secteur de l'Allée du château pour une surface de **1,76 hectare**.

Soit un total de **10,12 hectares** proposé en extension urbaine dans les fonciers sont déjà identifiés dans le PLU en vigueur.

Pour du long terme, **6,75 hectares** sont ajoutés sur le secteur d'Argento et celui des Minimes dans l'hypothèse où la densification de la zone urbaine constituée ne se réaliserait à la hauteur estimée.

A noter que le projet de PLU est beaucoup plus vertueux que le PLU en vigueur puisque qu'il réduit d'au moins 20 hectares les secteurs d'extensions urbaines en supprimant 12 hectares sur Negret et 8 hectares sur le Goutil, et que par rapport à un scénario au fil de l'eau, le projet d'Auzeville-Tolosane poursuit sa politique de réduction de la consommation foncière (déjà vertueuse puisqu'elle est de l'ordre de 320 m²/logement en moyenne). Le PLU identifie seulement 16,87 hectares (10,12 ha+6,75 ha) de foncier en extension urbaine quand un scénario au fil de l'eau nécessiterait 25,6 hectares, soit plus de 8 hectares rendus à l'agriculture. Pour rappel, la zone AU0 de 6,49 hectares identifiée pour du long terme, n'est prévue que par mesures de précaution.

2.1.2. Les incidences du PLU sur le développement Economique

Auzeville-Tolosane présente une activité économique le long de la RD813 ainsi que dans le parc d'activités de l'agrobiopôle dont la spécificité développée autour des agrobiosciences est bien identifiée à l'échelle de l'agglomération toulousaine et dans le SCOT-GAT.

La commune souhaite conserver et pouvoir développer cette spécialisation des sciences agronomiques, mais elle ambitionne aussi de renforcer son rayonnement et sa dynamique économique en développant des activités complémentaires associant laboratoires de recherche, industrie de production, mais aussi commerces et services. Ces choix politiques sont exprimés dans le PADD et identifiés dans le règlement dans ces zones UE, UBcom et AUe pour permettre toutes formes d'activités compatibles avec un voisinage résidentiel, et maintenir une polyvalence dans les emplois tout en offrant des services de proximité à la population. Pour mener ces objectifs, le PLU maintient les zones économiques existantes et permet leur densification pour en augmenter le nombre d'emplois sur le territoire et diversifier l'offre de ces emplois dans le temps.

2.1.3. Les incidences du PLU sur les équipements publics

2.1.3.1. – Les équipements scolaires :

La commune dispose sur son territoire d'une offre importante d'enseignement scolaire et de petite enfance.

6 classes ouvertes de maternelle avec 145 élèves en 2019 et 10 classes de primaire comptant 223 élèves. Selon le ministère de l'Education Nationale, les normes de nombre d'élèves par classe en moyenne sur un groupe scolaire entier sont de 24 élèves. A partir de ces bases, à Auzeville-Tolosane, il est possible d'accueillir 384 élèves. Il est difficile de vérifier si les équipements scolaires sont suffisants au regard du nombre de classes existant, cependant il est possible de faire des hypothèses comme ce qui suit :

Méthode 1 :

Selon le ministère le nombre d'élèves en classe de primaire et maternelle est de 24 maximums. Ainsi, les capacités des écoles de la commune permettent d'accueillir un maximum de 384 élèves tout confondu puisque la commune bénéficie de 6 classes de maternelle et 10 classes de primaire.

Avec 4433 habitants recensés en 2018 sur la commune et 368 élèves, cela représente 8,3% de la population. En conservant la même part et dans le cadre du projet de PLU qui prévoit d'accueillir 6300 habitant à l'horizon 2030, il pourrait y avoir 523 élèves. A raison de 24 élèves/classe et de la capacité existante des écoles, il pourrait manquer 6 classes.

Méthode 2 :

Le PLU prévoit la production de 800 logements pour 2030.

Avec 0,2 élève/logement en moyenne, la commune pourrait accueillir 160 élèves supplémentaires. Ajouté au nombre d'élèves existant, cela porterait l'effectif à 528 élèves. A raison de 24 élèves par classe, il pourrait manquer 6 classes.

Au regard du parc de logements actuel et du développement que la commune doit prévoir l'extension de ces écoles ou la création d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme, Notamment, lorsque le quartier d'Argento sera construit et habité pour prendre en compte les évolutions et besoins si nécessaire.

2.1.3.2. – Les équipements d'infrastructure :

Ce sont essentiellement les capacités de desserte des réseaux d'assainissement et d'absorption de la station d'épuration, les capacités du réseau d'alimentation en eau potable ainsi que la capacité du réseau électrique qui sont déterminantes pour garantir le développement urbain de la commune avec souplesse.

Le réseau d'assainissement :

Le réseau collectif d'assainissement permet de répondre au développement projeté de la commune, moyennant des extensions de réseaux.

Le réseau d'alimentation en eau potable :

Le réseau actuel est en mesure d'assurer la desserte en eau potable de l'ensemble de la commune ainsi que des extensions projetées. Des renforcements seront cependant à envisager en fonction des projets.

Le réseau de voirie :

Le réseau de voie existant est en mesure d'assurer la desserte des opérations de développement projetées dans le P.L.U. En revanche, des extensions de voie devront être prévues dans le cadre des opérations projetées pour assurer leur desserte interne.

Le réseau électrique :

La capacité du réseau sera évaluée en fonction des projets.

2.1.4. Les incidences du PLU sur le transport

La loi SRU, le Grenelle de l'Environnement et in fine le SCOT font de la réduction et de l'économie des déplacements une composante essentielle des politiques de développement urbain et de gestion environnementale. **Cette question de transport collectif et de l'économie des déplacements a été intégrée dans la conception du P.L.U.** Elle est un des éléments pris en compte par la commune d'Auzeville-Tolosane, pour arrêter ses choix d'urbanisation (site et nature) et identifier les aménagements nécessaires au développement de leur utilisation.

Le développement des transports collectifs :

Le transport en commun est bien développé sur la commune d'Auzeville-Tolosane avec un site propre sur le RD813 permettant de rejoindre le terminus du métro à Ramonville en moins de dix minutes. Le développement de la commune est donc mis en lien avec cette desserte pour faciliter les déplacements des habitants, mais aussi pour privilégier les déplacements en commun en faveur de la réduction des gaz à effet de serre et en réponse aux effets du réchauffement climatique.

Le développement des déplacements en mode doux :

La commune souhaite s'inscrire dans une démarche de développement durable visant à sécuriser les déplacements de ses habitants au sein de l'ensemble de sa zone urbaine.

Des réflexions ont été engagées pour tranquilliser les quartiers et des Orientations d'Aménagement ont été définies sur les quartiers en devenir, pour développer des réseaux de cheminements piétons et cycles de façon lisible et sécurisée. Plusieurs axes de développement sont identifiés dans le PADD et les OAP notamment en lien avec les nouveaux secteurs de projets mais aussi vers l'agrobiopôle et le Canal du midi.

Sécuriser les déplacements routiers :

La commune est traversée par un axe majeur de desserte locale et aussi de transit : la RD813. Cette voie est aussi le support d'un TCSP. Cependant, cet axe crée une coupure dans le territoire que la commune s'attache à atténuer en favorisant et sécurisant sa traversée. Ses actions en faveur de la sécurité routière ont été réfléchies à travers la façon d'urbaniser et aménager les abords de la RD813. Les options d'aménagement proposent un travail sur des séquences paysagères, mêlant une urbanisation dense comprenant logements et activités commerciales et, des espaces largement arborés pour apporter un équilibre dans la conception urbaine de la ville et de sa traversée.

2.2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU à travers le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation définit un certain nombre d'orientations qui traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus d'Auzeville-Tolosane. Ces orientations doivent aussi apporter des solutions en matière d'aménagement pour préserver l'état initial de l'environnement identifié dans le diagnostic.

En parallèle de ces zones de développement urbain, des secteurs naturels et agricoles ont été définis et préservés pour protéger les biodiversités communales. Il est donc nécessaire de mesurer l'impact des propositions de développement urbain sur le milieu physique et naturel, mais aussi sur l'environnement, et d'exposer les mesures compensatoires mises en place pour pallier les éventuels désagréments des partis pris. Celles-ci sont développées ci-après.

2.2.1. Les incidences et mesures sur le milieu physique

Le milieu physique de la commune comprend l'ensemble de ses caractéristiques physiques (le climat, la topographie, l'hydrographie, la géomorphologie, etc...).

Etat des lieux – Enjeux décelés

L'ensoleillement à Auzeville-Tolosane est bon et cette spécificité doit être prise en compte dans les choix d'implantation du bâti.

La commune est concernée principalement par les vents d'orientation Nord-Ouest, mais aussi par le vent d'Autan d'orientation Sud-Est).

Auzeville-Tolosane est soumis à un PPRI.

La commune a un relief typique du Lauragais avec une plaine et des coteaux ; le centre-ancien étant situé sur un versant Nord.

Le sol d'Auzeville-Tolosane a une perméabilité diverse selon la teneur en argile présente. Le relief pentu à certains endroits et la présence d'argile ont des conséquences en matière de risque. Par conséquent, Auzeville-Tolosane est classé en zone moyennement exposée au PPRI retrait-gonflement des sols argileux.

En matière d'agriculture, la quasi-totalité des sols du territoire communal est jugée bonne et est donc propice à l'activité agricole. La plaine de l'Hers est particulièrement adaptée à l'agriculture.

Lors de fortes périodes orageuses, un surplus d'eau sur le territoire communal et une imperméabilisation excessive peuvent entraîner un important ruissèlement.

La pluviométrie à l'année est relativement bien répartie.

Les cours d'eau d'Auzeville-Tolosane sont classés en zones vulnérables pour teneur excessive en nitrates mais aussi en zone sensible à l'eutrophisation sur le bassin Adour-Garonne et en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). La pollution de ces cours d'eau intervient principalement lors de la période d'étiage.

L'Hers est concernée par un PPRI avec notamment les risques d'inondation.

Incidences majeures potentielles

La non-prise en compte du relief communal et de la composition du sol peut avoir des conséquences sur des potentiels mouvements de terrain. Le PPRs et le PPRI établis sur la commune doivent être pris en compte.

L'absence de réglementation relative à l'imperméabilisation des sols et les risques d'inondations des cours d'eau peuvent avoir des conséquences sur la sécurité des biens et des personnes.

La prise en compte dans le PLU

La topographie et la nature des sols est prise en compte dans le sens où les terrassements (déblais/remblais) sont réglementés et limités afin de préserver la topographie des lieux.

Le PPRI, relatif aux risques d'inondations pour l'Hers, concerne la zone A. Aucune construction n'est comprise dans le périmètre de PPRI. D'autre part, pour réduire les effets du ruissèlement des eaux de pluie, une gestion des eaux de pluie à la source est prescrite par la mise en œuvre de systèmes de rétention, la recherche de système d'aménagement limitant l'imperméabilisation des sols,...En complément, le règlement demande le maintien d'un minimum d'espaces verts qui participera à la rétention des eaux de pluie.

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur le milieu physique sont jugées faibles. Une attention devra être portée particulièrement sur les futures constructions afin que celles-ci prennent en compte la pente et la composition du sol.

La prise en compte des données climatiques sont aussi à prendre en compte pour préserver l'environnement, permettre une action sur les effets du changement climatiques et exploiter les effets du climat dans les constructions pour agir sur les consommations d'énergies et réduire les gaz à effet de serre.

2.2.2. Les incidences et mesures sur les ressources naturelles

Le volet « ressources naturelles » traite principalement de la ressource en eau ; la question de l'Espace disponible (le foncier) étant traitée dans la partie « Espaces agricoles et consommation foncière ».

Etat des lieux – Enjeux décelés

Auzeville-Tolosane est concernée par une ZRE (Zone de Répartition des Eaux) par arrêté préfectoral du 5 mars 1996.

Les différents cours d'eau qui forment le paysage communal sont concernés par une zone vulnérable pour teneur excessive en nitrates et une zone sensible à l'eutrophisation du bassin Adour-Garonne pour le secteur de Hers.

Incidences majeures potentielles

Trois axes d'incidences potentielles majeures sont identifiables :

- la mauvaise gestion de la ressource en eau concernant la ZRE : manque chronique d'eau sur le territoire communal
- le non-respect de la zone vulnérable pour teneur excessive en nitrate qui peut entraîner la contamination des nappes phréatiques de la commune.
- la mauvaise gestion de la zone sensible à l'eutrophisation du bassin Adour-Garonne, concernant le secteur de l'Hers : pollution des masses d'eau.

Ces différentes incidences concernent plusieurs communes et ne sont pas exclusivement liées à Auzeville-Tolosane ; cette commune ne peut dégrader la ressource en eau à elle seule. La gestion de l'eau et des nappes phréatiques doit faire l'objet d'actions afin de limiter les contaminations et les désagréments.

La prise en compte dans le PLU

Les abords des cours d'eau de la commune sont classés en zones Agricoles ou Naturelles pour assurer un tampon vis-à-vis des pollutions éventuelles.

La commune, à travers son PLU souhaite aussi privilégier l'agriculture biologique.

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur la ressource naturelle « eau » sont faibles.

2.2.3. Les incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine

Le Paysage et le Patrimoine concernent l'ensemble des singularités paysagères du territoire (cônes de vue, perspectives, espaces ouverts, espaces fermés, etc...) ainsi que les éléments remarquables, bâtis ou non faisant partie de l'identité communale. Le Patrimoine naturel est traité dans le paragraphe suivant.

Etat des lieux – Enjeux décelés

Le paysage communal est composé de trois entités paysagères :

- La plaine agricole et alluviale de L'Hers.
- Le canal du Midi, dans la plaine de L'Hers
- Les coteaux agricoles.

Le développement urbain futur d'Auzeville-Tolosane doit tenir compte de la silhouette particulière de la commune. Les points de vue et les ouvertures paysagères sur le territoire doivent être préservés et pris en compte afin de renforcer l'identité de la commune.

Les entrées de ville sur la commune devront être matérialisées et structurées afin de donner une image qualitative à la commune.

Dans ces composantes paysagères, plusieurs bâtisses sont classées au titre des Monuments Historiques. Ce classement génère un périmètre de 500m défini autour de ce patrimoine identitaire qui garantit leur protection.

La commune a aussi répertorié des édifices dont l'intérêt patrimonial et architectural est à préserver pour valoriser l'identité du territoire.

Par ailleurs, 4 secteurs archéologiques sont également répertoriés à Auzeville-Tolosane :

- Un habitat galloromain du Pré Séverin
- Un habitat gallo-romain de Pitore
- Un habitat gallo-romain de Saint-Paulet
- Un foyer d'époque indéterminée à La Quiétude.

L'ensemble de ces composantes marque l'intérêt et la qualité du territoire communal qui doit perdurer dans le temps.

Incidences majeures potentielles

Une mauvaise prise en compte du développement urbain de la commune peut avoir des conséquences sur les paysages et les points de vue mais aussi altérer la forme urbaine de la commune et son identité.

Le non-respect des documents de référence, mis en place par le Sicoval et relatif au choix des matériaux et aux couleurs utilisés peut entraîner une perte de l'identité communale et territoriale.

Une mauvaise gestion et une absence de préservation du patrimoine bâti local peut nuire à l'identité d'Auzeville-Tolosane et du Lauragais d'une manière générale.

Une absence de réflexion autour des entrées de villes, des quartiers, de la configuration de la commune en générale pourrait avoir des conséquences sur la qualité de vie des habitants du territoire communal (risque en matière de sécurité) et sur la qualité paysagère d'Auzeville-Tolosane.

La prise en compte dans le PLU

Le PADD du PLU d'Auzeville-Tolosane répond aux problématiques relatives au paysage dans tous les axes qu'il développe :

- « Anticiper et maîtriser le développement de la commune dans le temps et dans l'espace » :
 - o « Maîtriser le développement de l'urbanisation dans une logique de cohérence territoriale et de développement durable » : Maintenir l'équilibre urbain/rural – Créer les conditions favorables pour assurer la bonne qualité des opérations, des constructions et des aménagements afin de promouvoir un urbanisme durable.
 - o « Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels ».
- « Poursuivre les actions en faveur de la valorisation du cadre de vie et renforcer la cohésion sociale » :
 - o « construire une ville des proximités » : construire un maillage d'espaces publics
- « Conforter l'agrobiopole et accueillir prioritairement des activités économiques associées à cette thématique » :
 - o « Valoriser les espaces naturels et agricoles comme support d'attractivité » : Faire du canal du midi un atout touristique – pérenniser l'activité agricole.
- « Protéger le patrimoine bâti et paysager ainsi que les espaces agricoles » :
 - o « Protéger les espaces naturels et agricoles pour renforcer les fonctions écologiques des espaces » :
 - o « Préserver les vues sur le grand paysage et valoriser le patrimoine naturel »
 - o « Valoriser la nature en ville »
 - o « Préserver le patrimoine bâti et l'identité urbaine des coteaux »

Sur le zonage du PLU, plusieurs identifications ponctuelles permettent de préserver et valoriser l'aspect patrimonial et paysager : « bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer d'affectation », « bâtiment à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme » ou les « espaces boisés classés (EBC) ».

La zone urbanisée (UA) du bourg ancien vise aussi la préservation et la valorisation du patrimoine avec notamment le souhait de « favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants comme l'intégration de constructions neuves, sans modifier le caractère et l'identité du lieu ».

Le classement des demeures anciennes (châteaux) et leurs parcs en zones Naturelles garantit le maintien du patrimoine.

Les OAP développées visent également à préserver l'identité des paysages en fixant des mesures d'implantations, d'organisation, de gestion des terrassements, de maintien d'espace de nature et traitement des franges urbaines. Autant d'éléments pour permettre une intégration de l'urbanisation en douceur dans l'environnement.

Les incidences du projet de PLU sur le paysage et le patrimoine sont faibles à moyennes.

Le PADD et les règlements graphique et écrit ont permis d'identifier réellement les éléments du paysage et du patrimoine à valoriser. Les moyens qui sont mis en place permettront de préserver les éléments patrimoniaux et paysagers d'Auzeville-Tolosane.

- Mise en place d'écrans végétaux et haies en lisières de zones urbaines et maintien et/ou développement d'espaces verts en pleine terre pour équilibrer les masses urbaines et naturelles.
- Préservation des vues.
- Vigilance apportées sur l'intégration des constructions dans la pente.
- Prescriptions architecturales et paysagères,
- Maintien d'un minimum d'espaces verts de pleine terre,...

2.2.4. Les incidences et mesures sur la biodiversité et les milieux naturels

La biodiversité et les milieux naturels de la commune comprennent les périmètres d'inventaires et de protection, les espaces naturels ou semi-naturels et les éléments de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Etat des lieux – Enjeux décelés

Pas de sites Natura 2000 ni de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique dans ou à proximité des limites communales. Les deux sites les plus proches sont situés entre 2 et 3 kilomètres des limites communales. Etant donnée la distance de ces sites et l'absence de milieux semblables liés à la Vallée de la Garonne au sein de la commune, les options développées dans le PLU ne devraient pas présenter d'incidences notables sur ceux-ci.

La commune s'étend sur un paysage agricole de plaine et de collines cultivées, parsemées par quelques boisements, dont les plus anciens sont inclus au sein des parcs de châteaux. Peu d'espace est laissé pour le développement d'une végétation spontanée interstitielle (bandes enherbées, haies, fourrières, etc.). Aussi, ces éléments du paysage sont les supports de développement de populations locales d'espèces patrimoniales des agrosystèmes ; en leur absence, il n'y a donc que peu de chances d'observer encore de telles espèces au sein du territoire communal. Cependant, leur présence sur la commune constitue des zones tampons entre les réservoirs de biodiversité et l'urbanisation de la ville.

En revanche, la commune compte une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique « Bords du Canal du Midi de Castanet-Tolosan à Ayguesvives » avec la présence très localisée de seulement quelques espèces de faune et de flore patrimoniales – Azuré du Serpolet, Jacinthe romaine, liée aux prairies humides. Cependant, au vu de sa localisation, cette zone n'est pas susceptible d'être impactée par le projet de développement urbain de la commune recentré et limité autour des zones urbaines existantes.

Ainsi préservée, cette zone présente un réservoir de biodiversité identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologiques pour la commune, comme les cours d'eau qui traversent la commune, mais pour ces derniers, leur qualité comme réservoir ou comme corridor demeure relativement médiocre.

Incidences majeures potentielles

Incidences potentielles sur les zones humides en bord de canal et sur les espèces, parfois rares, ayant permis la désignation du site. Présence d'espèces à enjeu notable au sein des prairies permanentes (ou jachères de longue durée) du territoire.

Risque de destruction d'espèces patrimoniales et de dégradation de l'état de conservation des populations qu'elles forment localement.

Risque de perte de connectivité pour les populations relictuelles d'espèces remarquables.

La prise en compte dans le PLU

Dès la phase diagnostic, les enjeux les plus importants du territoire en termes de biodiversité ont été identifiés et pris en compte dans le projet de PLU :

- Préservation des trames vertes et bleues des ruisseaux et du Canal du midi qui demeurent à l'écart de l'urbanisation de la ville afin de les préserver,
- Protection des grandes demeures et de leurs parcs,
- Limite de l'extension de l'urbanisation afin de préserver les espaces naturels et agricoles,
- Classement des quelques boisements relictuels en « Espace boisé classé » ainsi que les haies bocagères
- Conformément aux prescriptions du SCOT et à l'inscription des secteurs en site classé des paysages, les espaces agricoles situés dans la plaine de l'Hers et aux abords du Canal du Midi sont maintenus et pérennisés.

Zones de développement

Les projets de développement du territoire communal ont privilégié la densification de l'espace urbain existant et quatre secteurs d'extension au plus proche de l'urbanisation existante. Une description rapide de ces secteurs en projet de développement futur (UBcom, AU, AUe et AU0), des enjeux potentiels et des incidences prévisibles est faite ci-dessous :

Secteurs de développement	Ecologie	Enjeux Biodiversité	Incidences potentielles
 <p style="text-align: center;">Argento (AU et AU0)</p>	<p>Surface occupée par : -des habitats prairial d'intérêt communautaire, non prioritaire (prairie de fauche enclavée par une urbanisation. -bordée de haies tantôt très ténue tantôt discontinues composées d'essences non natives (Robinier, faux-acacia, chêne chevelu,...).</p>	<p>Enjeu faible à moyen. Les prairies de fauche et les haies boisées représentent un habitat propice pour de nombreuses espèces. Cependant, il a été observé sur le terrain seulement le Torcol fourmilier, des chauves-souris et deux espèces d'hirondelles.</p>	<p>Aucune sur des populations locales d'espèces présentant un enjeu de conservation à l'échelle communale.</p>
 <p style="text-align: center;">Allée du château (AU)</p>	<p>Surface occupée par : -des habitats agricoles (cultures annuelles de céréales), -haie arborescente très ténue et discontinue en bord de route et de chemin.</p>	<p>Aucun enjeu avéré ni potentiel. Seules des espèces commensales de l'Homme peuvent fréquenter et bénéficier de ce type d'habitats artificiels.</p>	<p>Aucune sur des populations locales d'espèces présentant un enjeu de conservation à l'échelle communale.</p>

 <p style="text-align: center;">Les Minimes (UBcom)</p>	<p>Surface occupée par : -des habitats prairial (prairie de fauche enclavée par l'urbanisation),</p>	<p>Aucun enjeu avéré ni potentiel. Seules des espèces commensales de l'Homme peuvent fréquenter et bénéficier de ce type d'habitats artificiels.</p>	<p>Aucune sur des populations locales d'espèces présentant un enjeu de conservation à l'échelle communale.</p>
 <p style="text-align: center;">Pont de bois – Agrobiopôle (AUe)</p>	<p>Surface occupée par : -des habitats agricoles intensifs (cultures annuelles de céréales), - une haie ténue et boisement en périphérie.</p>	<p>Aucun enjeu avéré ni potentiel. Seules des espèces commensales de l'Homme peuvent fréquenter et bénéficier de ce type d'habitats artificiels.</p>	<p>Aucune sur des populations locales d'espèces présentant un enjeu de conservation à l'échelle communale.</p>

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs, faisant partie du projet de PLU de la commune d'Auzeville-Tolosane ne devrait avoir **aucune incidence négative significative** sur le milieu naturel et la biodiversité ordinaire ou patrimoniale à l'échelle locale.

2.2.5. Les incidences et mesures sur les espaces agricoles et la consommation foncière

L'Espace quel qu'il soit sur le territoire communal constitue une ressource naturelle indéniable et fait l'objet de nombreux enjeux. Ce volet traite ainsi de son évolution, des efforts en vue de limiter l'étalement urbain et des perspectives d'évolution de l'activité agricole au regard du projet de PLU.

Etat des lieux – Enjeux décelés

Entre 1950 et 2015, l'urbanisation a consommé 19,45% du territoire communal.

La taille des parcelles dédiée à l'urbanisation a diminué ces dernières années pour passer de 900 m²/logements à 320m²/logements en moyenne aujourd'hui.

Le parc de logements est principalement composé de maisons destinées à des familles avec de grands logements, mais depuis une dizaine d'année, le parc de logements évolue vers la production de petits logements et une offre de logements en location.

Depuis plus d'une dizaine d'années, le développement urbain de la commune est réalisé de manière relativement raisonnée.

Entre 1990 et 2007, l'espace urbain a augmenté d'environ 50 ha au détriment de l'espace agricole qui a diminué d'environ 75 ha. En revanche, l'espace naturel et boisés a augmenté de plus de 2 ha.

Il est à noter cependant que la part d'espace agricole à Auzeville-Tolosane reste élevée avec en 2007, plus de 60% du territoire communal dédié à une occupation agricole des terres. Cette proportion est maintenue aujourd'hui.

La commune souhaite maintenir ces espaces agricoles et privilégier la densification de son espace urbanisé, car elle bénéficie d'un gisement foncier important encore disponible pour accueillir de nouveaux logements, mais aussi pour permettre un développement économique et accueillir de nouvelles entreprises.

On estime que l'espace urbanisé pourrait accueillir environ 300 logements. Il est en revanche plus difficile d'estimer le nombre d'entreprises qui pourraient s'implanter sur la commune car les besoin en foncier sont très différents selon le type d'activités.

Toutefois, l'objectif de la commune est de limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles pour conserver et maintenir l'activité agricole existante et faire évoluer l'activité, mais aussi pour préserver le paysage et par conséquent l'identité communale d'Auzeville-Tolosane.

Incidences majeures potentielles

Une mauvaise maîtrise du développement urbain peut entraîner une consommation d'espace agricole trop importante et une dégradation des paysages, des espaces urbains et de la silhouette de la ville.

La construction de logements sur de grandes parcelles pourrait générer une consommation d'espace agricole.

Une absence de prise en compte des besoins des populations en matière de logements : risque de perte de l'attractivité communale et exclusion d'une partie de la population.

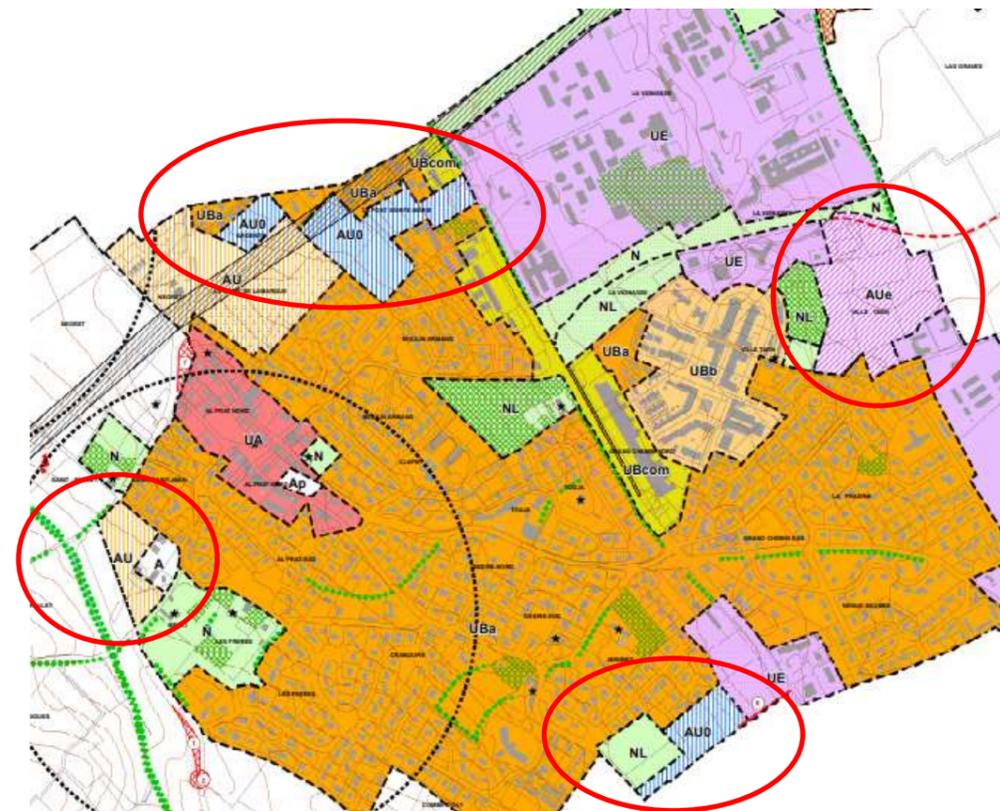
La prise en compte dans le PLU

Dès son PADD, la commune affiche sa volonté de préserver les espaces agricoles pour en faire son identité.

- Limiter la consommation des espaces agricoles
- Poursuivre les actions en faveur de l'intensification urbaine
- Valoriser les espaces naturels et agricoles comme support d'attractivité
- Protéger le patrimoine bâti et paysager ainsi que les espaces agricoles

Ainsi, le projet d'Auzeville-Tolosane limite les extensions urbaines sur des espaces agricoles et/ou naturels. Par rapport au PLU en vigueur, il supprime des zones dédiées pour le développement de l'habitat et les rend à l'agriculture. Ces espaces représentent près de 20 hectares.

Le PLU compte désormais trois secteurs de zones AU et une zone d'extension urbaine classée en zone UE. Tous ces secteurs sont définis pour donner de la consistance à la zone urbaine de la ville et ne pas perturber l'environnement agricole mitoyen.



Les incidences du projet de PLU sur la consommation d'espace et sur l'étalement urbain sont très faibles.

Tous ces secteurs de développement urbain étaient déjà définis dans le PLU en vigueur et certains sont déjà en cours d'urbanisation comme sur le secteur d'Argento. Par ailleurs, le projet d'Auzeville-Tolosane s'inscrit dans une réelle optique de densification et la mise en valeur des espaces agricoles.

Les logements que la commune projette de construire sur le territoire communal répondent à un besoin et aux demandes de la population actuelle et futures.

2.2.6. Les incidences et mesures sur les réseaux et la gestion des déchets

Il s'agit ici d'analyser la capacité des réseaux et équipements liés en fonction de la programmation pressentie dans le projet de PLU. La desserte incendie est également traitée.

Etat des lieux – Enjeux décelés

L'assainissement sur le territoire d'Auzeville-Tolosane est géré par le Sicoval. Depuis 2004, un Schéma Directeur d'Assainissement est applicable sur la commune. On estime que 98% des abonnés de la commune sont raccordés à un assainissement collectif tandis qu'environ une quinzaine de logements ont un assainissement individuel.

Les espaces urbanisés sont, dans une grande majorité, couverts par un réseau d'assainissement des eaux pluviales.

L'ensemble de la commune est desservi par un réseau d'alimentation en eau potable.

Aucune donnée concernant le ramassage des déchets n'est précisée pour la commune. Néanmoins, la création de nouveaux logements devra tenir compte de l'augmentation des quantités de déchets du territoire.

Incidences majeures potentielles

Une absence de maîtrise du développement urbain pourrait entraîner la création de logements dans des espaces non desservis par le réseau collectif d'assainissement : la mise en place du réseau peut avoir un coût important pour la commune.

La mauvaise prise en compte des eaux pluviales peut altérer le milieu naturel si les rejets sont excessifs et non limités : risque de ruissèlements, d'inondations, d'érosion des sols et d'un effet « choc » sur le milieu naturel.

La prise en compte dans le PLU

Aucune zone de développement (AU) n'a été définie sans prendre en compte la capacité des réseaux de desserte et de viabilité.

Par ailleurs, les OAP prévoyant la création de nouveaux logements dans le tissu urbain existant, disposent déjà des équipements et des réseaux.

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur les réseaux sont très faibles.

2.2.7. Les incidences et mesures sur les risques et les nuisances

Il s'agit ici d'analyser le projet de PLU au regard des aléas et risques connus sur le territoire communal et de voir ainsi si les aléas et les risques sont bien pris en compte et si les aléas ne peuvent pas évoluer en risques.

Etat des lieux – Enjeux décelés

Auzeville-Tolosane est concerné par un PPR sécheresse (retrait et gonflement des argiles), un PPRI lié aux risques de débordements de l'Hers. Ces différents documents devront être pris en compte dans le développement urbain futur.

L'axe routier RD813 et l'A61 qui traversent le territoire communal sont classés en zone de bruit.

La qualité de l'air peut également être une nuisance, lors de périodes où le trafic routier est important.

Incidences majeures potentielles
La mauvaise gestion des nuisances et des PPR peut entraîner une augmentation des risques pour les habitants et pour les constructions. Une mauvaise prise en compte de ces désagréments peut altérer le cadre de vie de la population d'Auzeville-Tolosane.
La prise en compte dans le PLU
<p>Sur le règlement graphique, une zone a été définie « zone de bruit » afin de limiter et de prévenir les nuisances liées au bruit de la RD813 et de l'A61. Les aménagements et les constructions qui seront créés devront tenir compte de cette spécificité.</p> <p>Le PADD vise une restructuration de la RD813 dans la traversée de ville, avec des actions visant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à construire une armature de déplacements performante. - à sécuriser les déplacements et les accès aux transports en commun. - A garantir une qualité architecturale des constructions et une bonne intégration paysagère, pour afficher la vitrine de la ville. <p>Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, le règlement graphique n'a pas autorisé le développement d'une urbanisation sauf pour une activité agricole.</p> <p>Le risque lié aux retraits/gonflement des terres est intégré dans le règlement écrit par une gestion amont des eaux de pluie et une maîtrise des terrassements.</p>

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU en matière de risques et nuisances sont faibles.

2.2.8. Les incidences et mesures sur les énergies et le changement climatique

La question énergétique et du changement climatique est abordée dans le cadre du PLU en lien avec les thématiques liées aux émissions de gaz à effet de serre (constructions, déplacements, etc...).

Etat des lieux – Enjeux décelés

Les énergies renouvelables à Auzeville-Tolosane sont peu développées. Les énergies renouvelables, comme le solaire, la biomasse, la géothermie ou l'éolien, peuvent être des solutions adaptées au territoire communal.

A Auzeville-Tolosane, même si le transport en commun est performant et très utilisé, l'usage de la voiture est encore important et la commune connaît un trafic important notamment sur sa RD813 : axe principal de liaison entre le Sud de l'agglomération et la ville de Toulouse.

Incidences majeures potentielles
Une mauvaise prise en compte des évolutions démographiques de la commune et des communes alentours peut engendrer une sur-fréquentation des axes routiers, dont certains sont peu appropriés à un flux important de véhicules.
La prise en compte dans le PLU
<p>Le PADD a mis en place deux objectifs permettant la bonne gestion du trafic routier, le développement de modes de déplacements doux et la sécurisation des dessertes.</p> <p>Dans le cadre des OAP, des aménagements sont également prévus pour favoriser les mobilités douces.</p> <p>Il est aussi prévu et réglementé la mise en œuvre d'actions pour agir sur le réchauffement climatique et le développement des gaz à effet de serre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création ou maintien d'espaces verts pour créer du rafraîchissement, - Gestion des eaux de pluie et réduction de l'imperméabilisation des sols - Maîtrise des emprises au sol. <p>Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Grande Agglomération toulousaine devra être intégré dans les réflexions concernant les mobilités sur la commune.</p>

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur le changement climatique sont jugées très faibles.

2.3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

Les articles du Code de l'Urbanisme ont présidé à la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Odars. Ce dernier respecte donc l'esprit et les principes fondamentaux des lois SRU (Solidarité et renouvellement urbain) et UH (Urbanisme et Habitat) ainsi que les modalités d'application de la loi sur le Grenelle de l'environnement et ALUR.

1 – Il garantit « sans discrimination, aux populations résidentes actuelles et futures des conditions d'habitat, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources » et assure « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitations suffisantes » parce qu'il :

- délimite des zones constructibles suffisamment importantes et diversifiées pour offrir un choix varié à la population aussi bien en termes de localisation qu'en termes de surface.
- favorise la mixité sociale en imposant dans son règlement la production de logements locatifs sociaux.
- intègre les problématiques de desserte par les réseaux, pour ne rendre constructibles que les terrains raccordés ou raccordables aisément.

2 – Il « gère le sol de façon économe, assure la protection des milieux naturels et des paysages », et promeut « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ».

Dans une optique de développement durable, le P.L.U. **préserve près de 62% de son territoire communal de toute urbanisation** (zones A et N) et préserve ainsi les secteurs les plus sensibles marqués par des éléments paysagers et patrimoniaux. Le développement urbain ne porte ainsi pas atteinte au développement de l'agriculture, ni à l'environnement, le juste équilibre ayant été trouvé.

Il envisage un développement urbain en continuité des zones urbaines en lien directe avec le cœur de la ville qui rassemble l'essentiel des équipements publics et collectifs, de façon rationnelle pour limiter l'étalement urbain en préservant la qualité architecturale locale à travers son règlement.

Il favorise les échanges entre les quartiers, en développant des modes de déplacements alternatifs à l'automobile. Des cheminements piétons/cycles sont ainsi identifiés dans le P.A.D.D. Ils sont aussi transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs en devenir.

3 – Il « assure la sécurité et la salubrité publiques » en intégrant les infrastructures existantes (réseaux, voiries) dans les options d'aménagement ainsi que dans la définition du zonage.

4 – Il prend en compte les questions de sécurité routière dans le règlement.

2.3.1. La loi paysage :

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution, comme expliqué dans les parties développées ci-avant.

2.3.2. La loi relative à la prévention des risques majeurs :

La commune d'Auzeville-Tolosane est soumise à des risques naturels de retrait et gonflement des terrains pouvant générer des problèmes d'instabilité du sol. Le diagnostic donne des recommandations pour maîtriser dans la construction ces phénomènes.

Elle est aussi soumise à des risques d'inondations recensés dans un PPRI qui s'impose au PLU et qui ont été intégrés.

2.3.3. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

Article 1 : « L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements, ainsi que des droits antérieurement établis »

Article 2 : « Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Cette gestion équilibrée vise à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;
- la protection contre la pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de mer dans la limite des eaux territoriales ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource : de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
- de santé, de salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques, ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »

La reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau implique une protection accrue de la ressource : le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique.

Dans cette optique, le P.L.U. intègre les préconisations définies dans le schéma communal d'assainissement dont l'objet principal est d'assurer la bonne gestion des eaux usées pour préserver le milieu naturel ainsi que la qualité des eaux s'écoulant dans les cours d'eau.

D'autre part, pour respecter cette loi, il est rappelé dans le règlement que les projets d'urbanisation doivent intégrer la problématique de l'eau dans leur conception pour ce qui concerne l'augmentation de la surface imperméabilisée et dans l'éventualité d'apparition de zones humides, en mettant en place des ouvrages régulant le débit de fuite lors des périodes de fortes pluies.

Il préconise également la mise en place de techniques dites « alternatives ou compensatoires » de stockage des eaux de pluie pour ensuite les restituer au milieu naturel à débit plus faible.

2.3.4. La loi sur les déchets

La commune respecte les filières de recyclage et d'enfouissement. Celles-ci sont présentées dans l'annexe sanitaire « déchets ».

2.3.5. La loi sur le bruit

Cette loi vise, par un ensemble de mesures législatives et réglementaires à traiter les effets du bruit sur la vie quotidienne des riverains. Elle est rappelée dans le PLU et le règlement.

2.3.6. Les projets d'intérêts généraux

Il n'existe pas de projets d'intérêt général sur la commune.

2.3.7. Les servitudes d'utilité publique

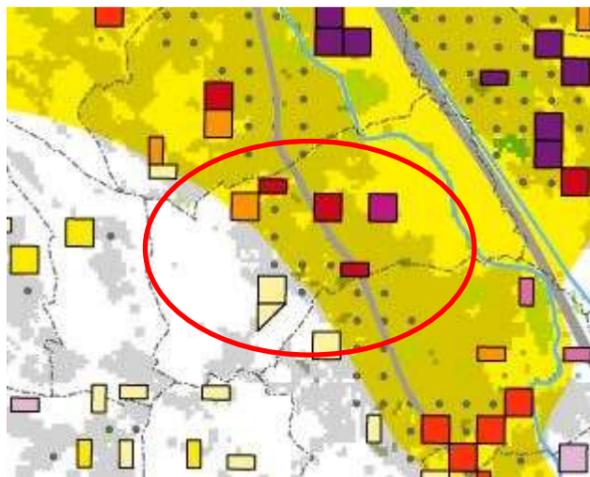
Les dispositions du P.L.U. ne compromettent aucune des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal d'Auzeville-Tolosane. Celles-ci peuvent être consultées dans le dossier du P.L.U.

2.3.8. Le schéma de cohérence territoriale

Pour appréhender les problématiques et les spécificités de l'aire toulousaine, à l'initiative de Monsieur le Préfet, une structure de réflexion informelle s'est regroupée sous la nomination SMEAT.

Le P.L.U. d'Auzeville-Tolosane doit prendre en compte ses orientations générales afin d'être cohérent avec ce document supra-communal.

L'urbanisation doit se développer dans les espaces urbanisés prioritairement pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. C'est ce que le PLU d'Auzeville-Tolosane a mis en œuvre, en privilégiant une densification des espaces déjà bâtis et en limitant les extensions de la zone urbaine sur des espaces agricoles. Ces zones d'extensions sont définies en compatibilité avec le SCOT-GAT.



Extrait du SCOT GAT

Le SCOT-GAT a ainsi attribué 4,5 pixels mixtes (40,5 hectares) et 1 pixel économique (9 hectares) pour le développement d'Auzeville-Tolosane à l'horizon 2030 :

- 1,5 pixel (13,5 hectares) est affecté pour un développement du secteur de Negret – Argento (AU et AU0)
- 1/2 pixel (4,5 hectares) est affecté pour un développement du secteur des Minimes (UE et AU0)
- 1,5 pixel (13,5 hectares) est affecté pour un développement du secteur du Goutil (supprimé dans le projet PLU)
- 1 pixel (9 hectares) est affecté pour le développement d'habitat sur Pont de bois coté RD813 (déjà consommé)
- 1 pixel économique (9 hectares) pour le développement économique de Pont de Bois (en partie consommé)

La commune a déjà mobilisé et consommé :

- 2 hectares sur Pont de Bois – pour de l'habitat
- 3 hectares sur Pont de Bois – pour activités économiques

En cours :

- La zone AU d'Argento (8,36 ha), en janvier 2020. – urbanisation de Negret en cours et le permis d'Aménager d'Argento (tranche 2) est en cours.

Il lui reste :

- Environ 4,95 ha sur Argento (zone AU0)
- Un peu plus de 6 ha sur Pont de bois (zone AUe)
- 4,5 ha sur les Minimes (zone UE)
- 13,5 ha sur le secteur de Goutil (la commune ne souhaite pas inscrire ce secteur pour du développement urbain. En revanche elle souhaite déplacer 1/2 pixel sur l'allée du château pour engager un programme sur 1,7 ha.)

Au regard du SCOT-GAT, Auzeville-Tolosane dispose de 28,95 ha dont 6 ha pour du développement économique.

Sur ce potentiel de pixels, Auzeville-Tolosane ne mobilisera qu'un peu plus de 23 hectares, dont environ 7 ha pour le développement économique de la ville, soit pas loin de la moitié du potentiel consommable.

En revanche, le projet nécessite le déplacement d'1/2 pixel sur le secteur de l'allée du château pris sur le secteur de Le Goutil dont le développement n'est plus envisagé à moyen voir long terme.

Désignation	TOTAL SCOT-GAT	Total défini dans le PLU
5,5 pixels attribués par le SCOT GAT	5,5	4,5
Surface consommée en ha au 1 ^{er} janvier 2010 en hectare	5	5
Projet de PLU – foncier mobilisé		23
Potentiel restant à court, moyen et long termes en hectare	44,5	21,5

Dans le cadre du développement urbain, le SCOT fixe aussi un objectif d'équilibre en matière d'accueil de population, d'offres de service et d'équipements. Le PLU y répond en permettant le développement d'activités de services dans ces zones urbaines.

Le SCOT identifie aussi les espaces agricoles protégés et les espaces naturels à protéger.

Le PLU s'inscrit dans les prescriptions du SCOT-GAT en identifiant les continuités écologiques et en maintenant les espaces agricoles et naturels protégés en zone Agricole ou Naturelle au sens de la réglementation du PLU.

2.3.9. Les documents intercommunautaires :

2.3.9.1. La charte d'aménagement :

La charte d'aménagement du Sicoval élaborée par la communauté d'agglomération du Sicoval se fonde sur une démarche collective dont l'objectif principal est de préserver l'image et l'identité du territoire du SICOVAL, dans un souci de régulation de la croissance et de développement équilibré du territoire.

Ainsi, le territoire du SICOVAL a été divisé en trois types de zones :

- 1 – Les espaces actuellement urbanisés, ainsi que les espaces urbanisables pour les communes qui ont un document d'urbanisme dits « zone rouge ».
- 2 – Les espaces définitivement protégés de l'urbanisation, consacrés aux activités agricoles, et aux espaces naturels (boisements, sites remarquables, canal du midi, réseau hydrographique,...) ou aménagés pour les loisirs et les sports, dits « zones vertes ». Ces espaces devront représenter au minimum 60% du territoire.
- 3 – Les espaces non encore attribués dits « zones blanches » auxquels les communes affecteront ultérieurement une destination, décidant de les protéger ou de les ouvrir à l'urbanisation..

Le P.L.U. réserve un peu plus de 60 % de son territoire communal aux espaces naturels ou agricoles. Il est donc cohérent avec les objectifs de régulation de la croissance et de développement équilibré du territoire.

2.3.9.2. Le Programme Local de l'habitat (P.L.H.) :

L'aire urbaine toulousaine accueille chaque année environ 19 000 nouveaux habitants. Cette poussée démographique est visible sur tous les territoires et notamment sur celui du Sicoval. Largement identifié, ce phénomène même s'il reflète l'attractivité de ce territoire, ne va pas sans entraîner de réelles perturbations dont notamment, la hausse des prix du foncier et l'envolée des prix de l'immobilier. La conjugaison de ces phénomènes est un frein à la mixité sociale, car ils excluent du logement une part grandissante de la population : jeunes actifs, primo-accédant,

Pour faire face à la demande en logements et prendre part à l'accueil des nouveaux habitants, le Sicoval a approuvé en septembre 2017 son PLH couvrant la période 2017-2022. Celui-ci s'articule autour de quatre orientations stratégiques :

- Maintenir l'attractivité du territoire du Sicoval
- Maîtriser la consommation foncière en polarisant le développement de l'habitat
- Répondre aux besoins diversifiés des ménages et les accompagner dans leurs parcours résidentiels
- S'assurer de la qualité d'usage, de l'adaptation et de la performance énergétique des logements

Les logements à prix abordables sont définis comme suit dans le PLH.

- PSLA
- Terrains de 500 m² au prix de 80 000€ maximum
- Villas clés en main : T3 (60 à 70 m²) au prix de 165 000 à 175 000€ TTC
T4 (80 à 85 m²) au prix de 190 000 à 200 000€ TTC
T5 (90 à 100 m²) au prix de 210 000 à 220 000€ TTC
- Appartements clés en main : 2700€/m² TTC

Par ailleurs, il est à noter que l'application du PLH s'inscrit dans une politique de développement durable impliquant la qualité de l'habitat et la préservation du cadre de vie et de l'environnement. A cette fin, une convention de partenariat a été signée entre le Sicoval et l'organisme certificateur CERQUAL. Il s'agit de recourir à la certification NF Habitat HQE pour toute opération de construction neuve de plus de 10 logements et à la certification NF Habitat pour les opérations jusqu'à 10 logements.

Le PLU, dans un rapport de compatibilité, se fixe l'objectif de produire 420 logements sur la durée du PLH en vigueur, et 800 logements d'ici 2030, tout en mettant en place une mixité dans la production de ces logements en compatibilité avec les objectifs du PLH :

- 25% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession à prix abordables dans le secteur AU d'Argento.
- 20% de logements locatifs sociaux et 30% de logements en accession à prix abordables dans les secteurs UA et UB, ainsi que sur le secteur AU de l'Allée du château.

Il est à noter que sur la période 2010-2019, la commune d'Auzeville-Tolosane a déjà autorisé :

- 437 logements familiaux dont 111 LLS, soit 25% des autorisations et 36 logements abordables (LAA), soit 8% des autorisations
- 540 logements étudiants dont 124 logements sociaux destinés en priorité à des étudiants boursiers, soit 23% de la production étudiante.

Pour les logements locatifs sociaux, il existe 2 décomptes :

- Source **RPLS** : la commune compte au 1^{er}/01/2019, **142 LLS familiaux** sur 2137 RP (source DGFIP 2019,) soit 6.65% (c'est ce mode de calcul qui est utilisé par le Sicoval pour la dotation aux communes car nous ne disposons pas du décompte SRU pour toutes les communes)
- Source **SRU** (ce décompte recense notamment les logements étudiants sociaux qui ne sont pas pris en compte dans RPLS) : au 1^{er}/01/2019, la commune atteint un taux de 35.47%, soit **758 LLS familiaux + étudiants**

Le taux SRU au 1^{er} janvier 2019 est de 35,47% compris les logements étudiants.

Dans le PLH 2017-2022, il est inscrit pour la commune d'Auzeville-Tolosane, pour cette période de 6 ans un objectif de production de 420 logements familiaux et de 530 logements dédiés (notamment des logements étudiants).

En termes de logements aidés, il est demandé :

- Pour les logements familiaux : la réalisation de 20% de LLS et de 20 à 30% de LAA
- Pour les logements dédiés : l'objectif est de produire environ 150 logements sociaux soit près de 30% de l'offre spécifique nouvelle.

Sur la période 2017-2019, la commune a autorisé 120 logements dont 31 logements locatifs sociaux (soit 25,8%) et 15 logements en Accession Abordable (soit 12,5%).

Pour répondre aux objectifs fixés par le PLH intercommunal, le PLU affiche des obligations de production de logements à caractère social par secteurs dans des proportions différentes, mais dans un rapport de compatibilité. La production de logements dans son rapport de compatibilité répondant aux objectifs de mixité sociale s'analyse et s'évalue dans le PLU au regard de la production de logements envisagée sur l'ensemble du territoire communal.

Ainsi, le quartier d'Argento va développer au moins 25% de logements locatifs sociaux, soit 5% de plus que les préconisations du PLH, ce qui viendra compenser le faible taux de logements à prix abordables (10%) requis par le règlement sur ce secteur.

Ce sont les secteurs UA, UB (potentiel de développement estimé à 300 logements tout type confondu) et AU de l'Allée du château (environ 60 logements projetés) qui développeront et compenseront la production de logements à prix abordables non réalisée sur le secteur d'Argento puisque le règlement demande une production d'au moins 30% de logements à prix abordables (soit 10% de plus que l'objectif bas recommandé par le PLH) pour ces secteurs.

Simulation PLU d'Auzeville-Tolosane :

Production estimée de 860 logements répartie entre :

Projet du PLU	Programmation PLH dans un rapport de compatibilité
197 logements locatifs sociaux	172 logements locatifs sociaux
158 logements à prix abordables	172 logements à prix abordables
505 logements libres	516 logements libres

Dans un rapport de compatibilité avec le PLH intercommunal, la commune prévoit de produire un peu plus de logements locatifs sociaux, ce qui compense la production de logements à prix abordables. La compatibilité est cependant respectée car les hypothèses portent la production de logements à prix abordables à 158 logements au lieu de 172 (-14 logements).

3. EVALUATION DU PLU ET INDICATEURS

L'article R 151-4 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation du dossier de P.L.U. identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L153-29.

Neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal procèdera à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'objectif de ce chapitre est d'apporter un éclairage sur les transformations du territoire tout au long de sa mise en œuvre. Il permettra d'apprécier les évolutions au regard des écarts mesurés entre les constats et les intentions, et sur la nécessité de mener des études complémentaires le cas échéant.

Les orientations	Les objectifs	Les indicateurs de suivi
Orientation 1 – Anticiper et maîtriser le développement d'Auzeville-Tolosane dans le temps et dans l'espace	<p>Maîtriser le développement de l'urbanisation et favoriser la densification des espaces urbanisés.</p> <p>Accueillir 1900 habitants d'ici 2030, soit 800 logements.</p> <p>Poursuivre la réduction de la consommation foncière.</p> <p>Poursuivre les actions en faveur de l'intensification urbaine</p>	<p>La surface de terrain consommé sera recensée par un observatoire du foncier dont le projet est en cours et sera suivi par le service « action foncière » du Sicoval.</p> <p>Un recensement des permis de construire déposés sur la commune sera réalisé grâce à l'outil informatique « carte@DS » qui enregistre toutes les demandes d'autorisation de construire et identifie entre autres, la superficie de terrain consommé et la surface de plancher construite. Il sera ainsi facile de définir la surface de terrain consommé sur la commune par an et de vérifier où en est l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles, comme le nombre de logements autorisés. Une vérification sur site sera réalisée en suivant.</p>

Orientation 2 – Poursuivre les actions en faveur de la valorisation du cadre de vie et renforcer la cohésion sociale	<p>Construire une ville des proximités</p> <p>Agir pour la mixité sociale et générationnelle</p> <p>Agir en faveur du lien social au sein du territoire communal</p>	<p>Recensement du nombre de projets développés grâce à l'outil informatique « cart@DS ».</p> <p>Constater si des travaux ont été engagés dans ce sens.</p> <p>Recenser auprès du service Voirie, le linéaire de voie aménagée.</p> <p>Recenser le nombre de personnes transportées par le réseau de transport en commun auprès des délégataires des transports en commun.</p>
Orientation 3 – Conforter l'agrobiopôle et accueillir prioritairement des activités économiques associées à cette thématique	<p>Soutenir prioritairement l'économie spécialisée autour des agrobiosciences avec le renforcement de l'Agrobiopôle</p> <p>Valoriser les espaces naturels et agricoles comme support d'attractivité</p> <p>Poursuivre le renforcement des activités complémentaires sur des secteurs spécifiques</p>	<p>Recensement du nombre de projets développés grâce à l'outil informatique « cart@DS ».</p>
Orientation 4 – protéger le patrimoine bâti et paysager ainsi que les espaces agricoles	<p>Protéger les espaces naturels et agricoles pour renforcer les fonctions écologiques des espaces</p> <p>Préserver les vues sur le grand paysage et valoriser le patrimoine naturel</p> <p>Valoriser la nature en ville</p> <p>Préserver le patrimoine bâti et l'identité urbaine des coteaux</p>	<p>Recenser auprès de la chambre d'agriculture les nouvelles installations et l'évolution de la SAU.</p> <p>Recenser la part de boisements supprimés.</p> <p>Evaluer la part des projets de réhabilitation des constructions anciennes grâce à l'outil « cart@DS ».</p>

		Vérifier sur site la qualité architecturale des constructions autorisées. Vérifier sur site les aménagements réalisés.
Orientation 5 – Préserver et valoriser le cadre de vie identitaire de la commune		