

Demande d'ouverture à l'urbanisation : Fiche de présentation *

Commune : Auzeville-Tolosane

Surface de la zone AU fermée : 6,75 ha

Surface d'ouverture à l'urbanisation souhaitée : 2,68 ha

Localisation du STECAL : joindre plan de situation, n° des parcelles, zonage réglementaire et orthophotographie : le projet ne prévoit pas la création d'un STECAL

1/ Usage actuel de la zone

Les 2 secteurs n'ont pas d'usage particulier. Ce sont des délaissés terreux présentant quelques surfaces herbacées.

2/Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

La modification a pour objet d'intégrer les remarques émises par le contrôle de légalité lors de l'approbation du PLU en 2022 et d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 des Minimes et la parcelle AB009 du secteur d'Argento 2.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0, pour une surface totale de 2,68 ha (0,88 + 1,8 ha) est de permettre à la commune de réaliser des programmes de logements en continuités des constructions existantes, pour accueillir de nouveaux habitants, en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.

3/Justification du besoin et de l'intérêt de l'ouverture à l'urbanisation pour la commune

L'accueil de nouveaux habitants est essentiel pour la commune d'Auzeville-Tolosane pour faire remonter les effectifs scolaires (fermeture d'une classe de maternelle en 2023 et d'une autre classe en 2024), pour maintenir le personnel municipal et le niveau de services, et pour pérenniser les équipements existants, après une décennie où tout investissement communal important a été arrêté. A noter que les terrains des zones à ouvrir à l'urbanisation sont communaux, et que les ressources propres de la commune dépendent de la commercialisation de ces fonciers.

Aussi l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 vient compenser l'effort de densification qui reste insuffisant sur la commune à court terme et dont les projets (dans le cas de densification foncière) font l'objet de recours répétitifs.

4/Règlement de la zone (constructions autorisées, phasage...)

Les zones AU0 sont classées en zone AU et suivent les règles en vigueur des zones du même classement. Elles font l'objet d'OAP pour encadrer l'urbanisation, les destinations et la programmation.

L'urbanisation de ces secteurs est essentiellement destinée à de l'habitat, mais ils peuvent aussi accueillir des services et des commerces.

Leur urbanisation est envisagée dès 2024.

5/Impacts du projet sur l'activité agricole, les espaces forestiers, les zones naturelles protégées/de connaissances et sur les continuités écologiques (TVB)

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU0 ne consomme pas d'espaces agricoles et naturels effectifs. Ces parcelles n'ont plus de vocation agricole depuis que la commune en est devenue propriétaire et que les premiers travaux d'urbanisation ont été engagés à proximité, il y a plus de 2 ans, notamment sur le secteur d'Argento.

Les secteurs constituent des « dents creuses » dans l'espace urbanisé avec peu d'enjeux sur la biodiversité. Ils ne participent pas non plus à la continuité des trames vertes et bleues qui sont affirmées au-delà de l'enveloppe urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation des 2 secteurs n'affecte pas, voire peu les milieux naturels et les paysages au regard de leur situation dans la ville et de leur contexte paysagé.

6/Mesures prises pour limiter ces impacts

Bien que les secteurs de projets présentent peu d'impacts sur l'environnement, des mesures sont cependant développées dans les OAP et le règlement écrit, pour renforcer la biodiversité au cœur même des futurs projets d'urbanisation.

Les mesures visent à renforcer la biodiversité pour :

Maitriser l'image urbaine des secteurs et préserver la qualité du paysage :

- Respecter la topographie des lieux et les cônes de vues sur le grand paysage environnant
- Traiter les franges urbaines
- Garantir des dessertes sécurisées

Maitriser les effets de l'évolution du climat :

- Assurer la gestion des eaux pluviales
- Apporter du rafraîchissement et éviter les îlots de chaleur
- Garantir un apport solaire gratuit pour tous
- Permettre le développement de la biodiversité au cœur des quartiers habités