

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Département de la Haute-Garonne  
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

## Commune d'Auzeville- Tolosane

1.1

### Notice explicative



Révision générale approuvée le 12 juillet 2022

Modification n°1 approuvée le

Elaboré avec l'appui technique du  
Service Urbanisme et  
Développement du Territoire du  
SICOVAL



Mairie d'Auzeville-Tolosane  
8, Allée de la Durante  
31325 Auzeville-Tolosane

## I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune d'Auzeville-Tolosane est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la révision générale a été approuvée par son conseil municipal le 12/07/2022.

Après 1 an d'application, le PLU en vigueur nécessite d'être modifié pour plusieurs raisons :

- Intégrer les remarques soulevées par le contrôle de légalité lors de l'approbation du PLU :
  - o Préciser, identifier et illustrer les bâtiments du secteur 3 « Laroche » pouvant changer de destination
  - o Mettre à jour la zone inondable
  - o Identifier les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le règlement graphique
  - o Réglementer les sous-secteurs Ae et Ap en zone agricole
  - o Modifier le règlement écrit de la zone Nc pour ne pas permettre les constructions nouvelles et le changement de destination
  - o Rétablir la continuité de la zone non aedificandi du secteur UC Sud
- Modifier des règles légères dans le règlement écrit
- Ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 des Minimes et la parcelle AB009 du secteur d'Argento 2.

La commune souhaite donc procéder à une modification de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal du 18 octobre 2023 pour poursuivre son développement et pouvoir accueillir de nouveaux habitants dans les objectifs fixés par son PADD.

Elle souhaite ouvrir à l'urbanisation **la zone AU0 des Minimes et la parcelle AB009 d'Argento 2 qui avait été maintenue en zone AU0 au regard de négociations non abouties entre la commune et le propriétaire lors de la révision générale du PLU, bien que la parcelle fasse partie du périmètre d'aménagement d'Argento 2.**

Conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les changements envisagés ne relèvent pas de la procédure de révision dont le champ d'application est mentionné à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, et lorsque les modifications ont pour effet soit :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit
- de diminuer ces possibilités de construire, soit
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

D'autre part et pour rappel, les zones AU0 ne sont pas soumises à la prescription relative de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme concernant les zones AU0 puisque le PLU n'a qu'une année de service.

Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 nécessite une mise à enquête publique du dossier.

Les pièces modifiées sont :

- la présente notice qui va compléter et mettre à jour le rapport de présentation.
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet de modification du PLU est notifié aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique ainsi qu'à l'autorité environnementale.

Les avis seront intégrés dans le dossier soumis à enquête publique.

## II – CALENDRIER

Arrêté engageant la procédure de modification en date du 14/06/2023  
Délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 en date du 18 octobre 2023

Elaboration du projet de modification de PLU  
Saisine de l'Autorité Environnementale pour l'étude au cas par cas  
Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées

Arrêté de mise à l'enquête publique du xx/xx/2023

Mesure de publicité : affichage + 2 journaux régionaux ou locaux  
*15 jours avant le démarrage de l'enquête publique*  
*Dans les 8 jours démarrant la mise à disposition du public*

**Enquête publique**  
*1 mois*

Rapport du commissaire enquêteur  
*1 mois*

Modification du projet et réunions éventuelles pour validation

Délibération d'approbation en Conseil Municipal

Mesure de publicité : affichage en mairie + un journal régional ou local  
Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution dans un journal départemental  
Envoi du dossier suite au retour de la Préfecture au service des autorisations du droit des sols

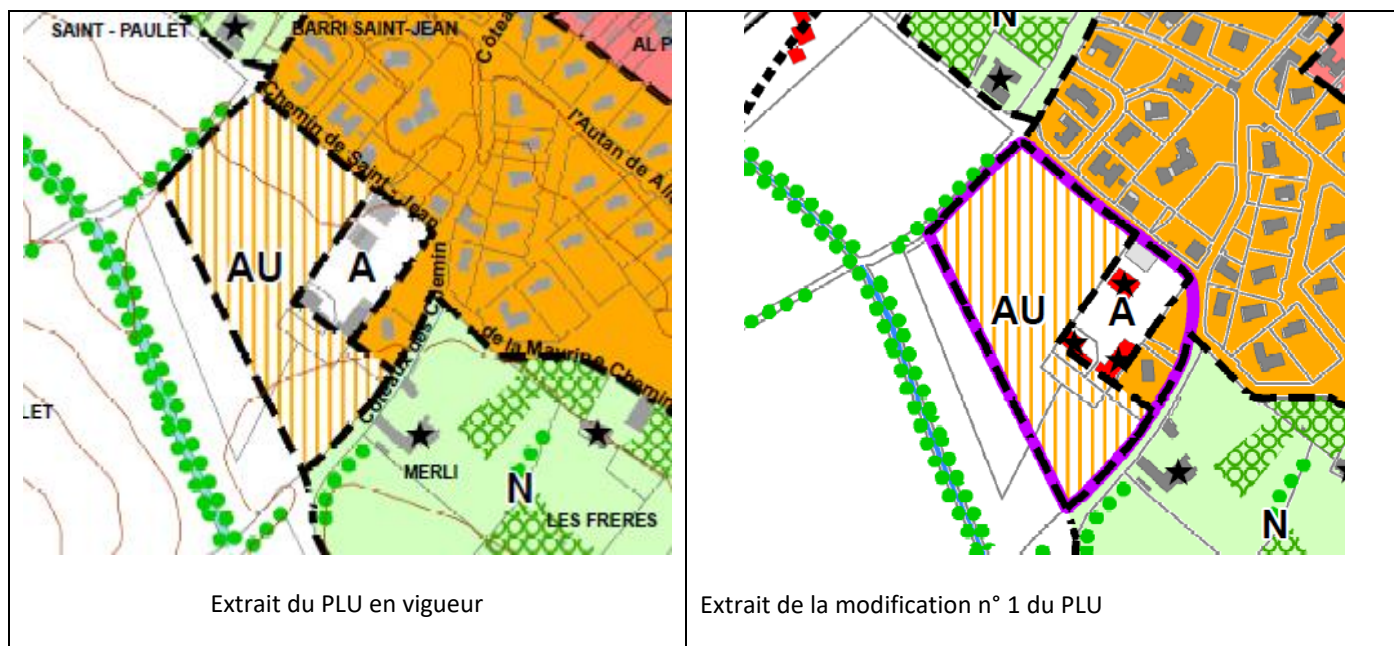
### III – LES MODIFICATIONS ET LES DISPOSITIONS RETENUES

#### 1 Intégrer les remarques du contrôle de légalité suite à son avis émis, dans le cadre de la révision générale du PLU

- Préciser, identifier et illustrer les bâtiments du secteur 3 « Laroche » pouvant changer de destination

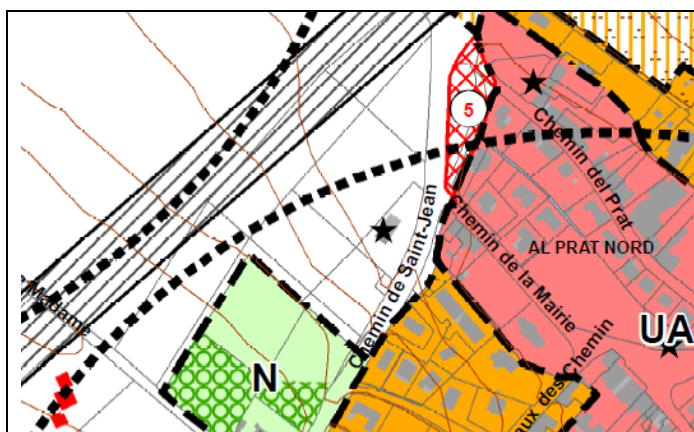
Les bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination sont à identifier par un pastillage rouge et une étoile noire.

Sur le secteur dit « Laroche », l'ensemble des bâtisses n'a pas été identifié dans le règlement graphique. Le hangar présentant un intérêt patrimonial n'a d'autre part, pas été pastillé d'une étoile noire. Développé et identifié dans le rapport de présentation, les bâtiments sont à pastiller.





*Les bâtiments agricoles existants présentant un intérêt patrimonial à conserver*



Extrait du PLU en vigueur

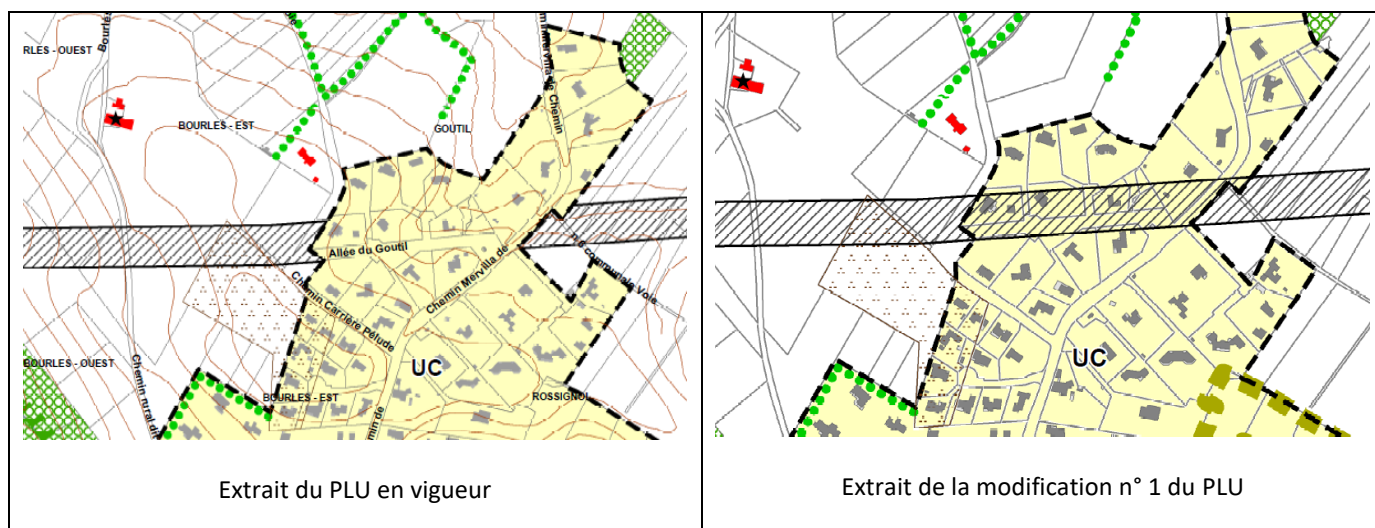


Extrait de la modification n° 1 du PLU



*Le bâtiment agricole existant présentant un intérêt patrimonial à conserver*

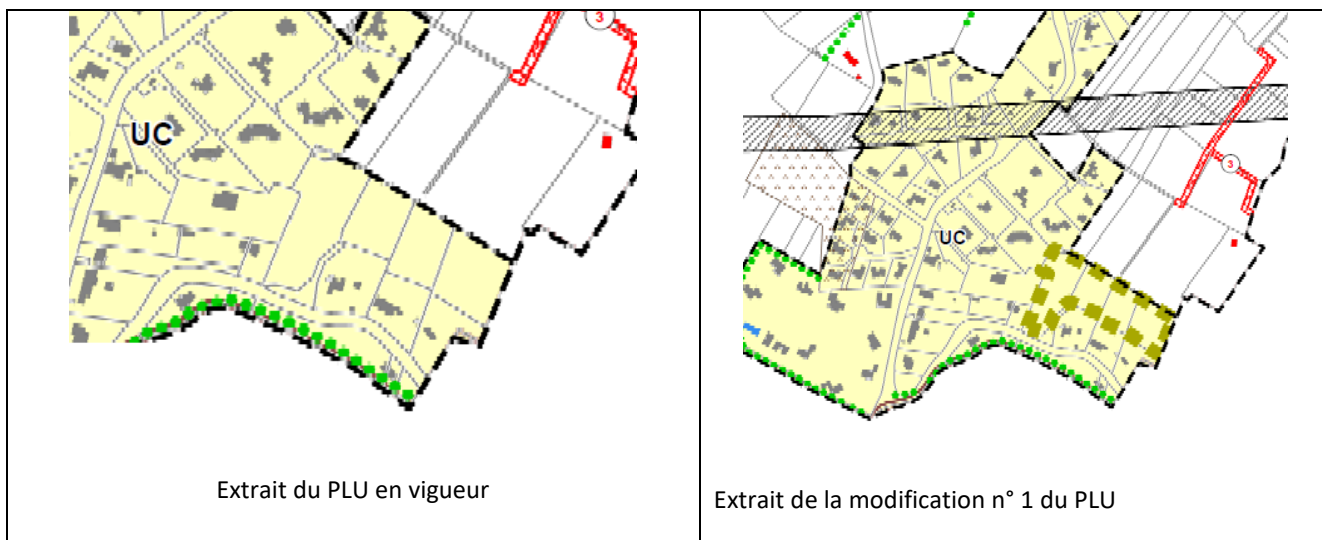
- Mettre à jour la zone inondable  
La légende et le plan de zonage sont mis en cohérence.
- Identifier les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le règlement graphique  
Les périmètres d'OAP sont transcrits sur le règlement graphique
- Réglementer les secteurs Ae et Ap, sous-secteurs de la zone Agricole. Il s'agit de 2 sous-secteurs à protéger de toute construction, pour préserver leur paysage. Ap veut protéger une vigne et A e veut protéger les cultures expérimentales. Les constructions nouvelles, quelques soient telles, ne seront pas autorisées dans ces sous-secteurs.
- Rétablir la continuité de la non-aedificandi dans la zone UC sud pour assurer une équité de traitement entre tous les propriétaires concernés par la servitude électrique haute tension.



- Modifier le règlement écrit des zones Nc. Les constructions nouvelles et le changement de destination des bâtiments existants ne sont pas permis.
- Mettre en place l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les terrains recensés en ENAF sur le secteur du Goutil, afin de ne pas rendre constructible les fonds de parcelles et préserver leur valeur naturelle et écologique.



Cette décision s'inscrit ainsi dans la volonté d'élargir la continuité écologique existante et de préserver les boisements existants propices au développement d'une faune et de flore locales. Aussi, en limitant le développement de toute forme d'urbanisation, la commune n'augmentera pas le caractère accidentogène de la voie existante qui présente des dessertes avec peu de visibilité.





## 2 Ouvrir à l'urbanisation les zones AU0 des Minimes et la parcelle AB009 d'Argento 2

### 2.1 – Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 des Minimes et reliquat d'Argento 2

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, il est recensé 4075 habitants sur la commune d'Auzeville-Tolosane.

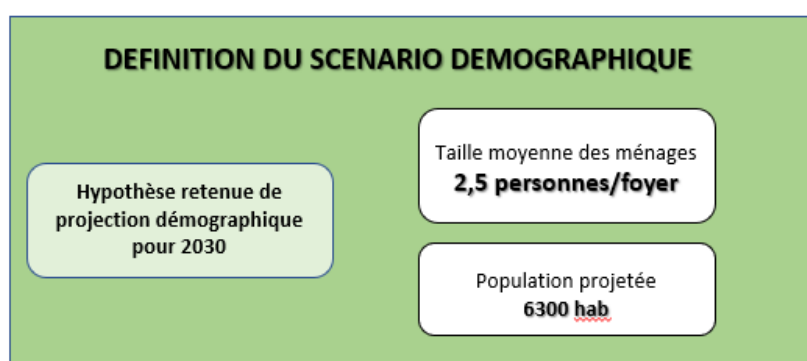
#### 2.1.1 - Rappel des objectifs du PADD et du projet communal :

Le PADD du PLU en vigueur a fixé l'objectif d'atteindre 6300 habitants pour l'horizon 2030/2032 avec un accueil progressif. Cette croissance s'inscrit dans la volonté communale de maintenir sa dynamique démographique dont dépend la pérennité et le bon fonctionnement de ses équipements publics.

L'accueil de cette population dépend de la production de logements que la commune va pouvoir autoriser.

Dans un objectif de modérer la consommation foncière, la commune a déjà développé dans son règlement de PLU en vigueur, des règles pour permettre de densifier son espace urbain et en a estimé les possibilités. Cependant, au regard du contexte local, le territoire communal d'Auzeville-Tolosane doit aussi permettre l'extension de son enveloppe urbaine.

Pour atteindre l'objectif d'accueil démographique qu'elle a fixé dans son PADD et, à raison de 2,5 personnes par foyer, la commune doit permettre la production d'environ 800 logements.



Le tissu urbain d'Auzeville-Tolosane est assez regroupé et offre peu de possibilités de densification. Il est ainsi recensé et estimé un potentiel de mutation foncière pouvant permettre la production d'environ 300 logements.

Plus de 500 logements seraient, en revanche, projetés par extension de la zone urbaine, principalement sur le quartier d'Argento en cours d'aménagement et d'urbanisation. Les densités projetées sur ce secteur sont évaluées à 50 logements/ha pour s'inscrire dans les recommandations du SCOT-GAT en vigueur.

Pour parvenir à ces projections, la commune a mobilisé des outils règlementaires dans son règlement de PLU et dans les OAP, lors de son élaboration : augmentation de l'emprise au sol, réduction des prospects, augmentation des hauteurs des constructions, tout en veillant à préserver la cohérence urbaine et architecturale de la ville.

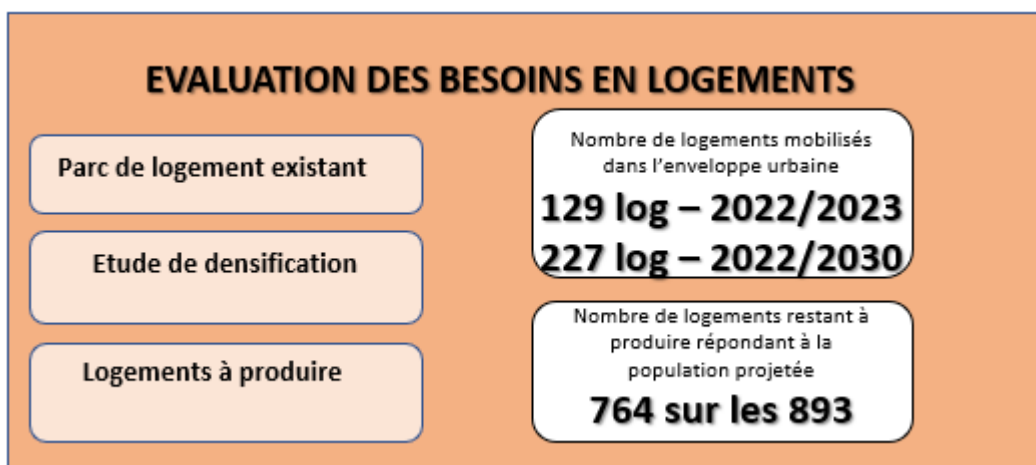
La modification ne prévoit pas de modifier la philosophie les règles en vigueur qui ont déjà permis d'accueillir 73 logements dans l'enveloppe urbaine depuis l'application du PLU révisé et approuvé en juillet 2022 (voir l'analyse ci-dessous), mais elle prévoit toutefois, d'augmenter l'emprise au sol pour la porter à 40% afin de faciliter l'implantation de projets de densification.

### **2.1.2 - Analyse de la production de logements sur la commune d'Auzeville-Tolosane depuis l'approbation du PLU en juillet 2022 et évaluation des besoins :**

Au regard de la production de logements comptabilisée depuis la mise en service du PLU en 2022, ce sont **129 logements** qui ont été autorisés dont **73 par densification de l'espace urbain communal ce qui représente 56% de la production relevée.**

Il est ainsi constaté que le foncier privé en zone urbanisée est partiellement mobilisé, mais les mutations foncières pour accueillir de nouveaux logements restent insuffisantes. Les projets de densification ont souvent des difficultés à se concrétiser, pour des questions d'ordre financier ou en raison de recours engagés par des propriétaires riverains de mutations foncières à des fins de densification, au motif de préserver leur cadre de vie.

Si la commune maintient sa volonté de permettre la densification de son enveloppe urbaine comme elle l'a imaginé dans son PLU approuvé en 2022, elle doit encore produire **764 logements** qu'elle ne pourra pas envisager sans avoir recourt à l'utilisation de fonciers communaux en extension de l'espace urbain existant. A noter, que même si les fonciers contribuent à l'extension de l'espace urbain, ils sont localisés au cœur de la tâche urbaine des communes d'Auzeville et de Ramonville (pour le secteur d'Argento) et de Castanet-Tolosan (pour le secteur des Minimes) et qu'ils sont totalement enclavés par des quartiers d'ores et déjà constitués.



### **2.1.3 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU0 au regard de la mise à jour de l'étude de densification - Evaluation du potentiel foncier mobilisable pour densifier l'espace urbanisé**

#### **Nota – Notions préalables**

**Espace urbain ou enveloppe urbaine** : Périmètre au sein duquel des espaces urbains forment un ensemble morphologique cohérent. Ainsi, l'enveloppe urbaine comprend les parcelles bâties, le réseau viaire, mais aussi certains espaces artificialisés et non bâtis, tels que les parcs et jardins urbains. L'enveloppe urbaine permet de disposer d'une représentation de l'espace urbain à un instant « T », et d'observer ainsi objectivement son évolution passée et future.

**Extension urbaine** : accroissement des surfaces urbanisées en dehors de l'enveloppe urbaine

**Gisement foncier** : au sein de l'enveloppe urbaine, parcelles nues et potentiels de découpage de parcelles bâties présentant des capacités de densification et de constructions.

L'article L153-38 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 doit se faire au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones.

L'étude de densification de l'espace urbanisé menée en 2022, lors de l'élaboration du PLU d'Auzeville-Tolosane est alors actualisée ci-dessous.

La potentielle densification repose sur 2 axes principaux :

- La mobilisation de la vacance
- Le recensement du potentiel foncier urbanisable en zone urbaine.

A noter qu'Auzeville-Tolosane ne compte pas de friches mobilisables dans cet objectif.

#### **La vacance et le recyclage des surfaces déjà artificialisées :**

La vacance à Auzeville-Tolosane représente en 2020, selon l'INSEE, 3,7% du parc de logements. Nous considérons que cette vacance est incompressible dans la mesure où elle est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Elle n'a donc pas été retenue pour constituer une source de potentiel pouvant répondre à l'accueil de nouvelles populations pour la commune.

#### **Le foncier disponible et les mutations prévisibles dans l'enveloppe urbaine :**

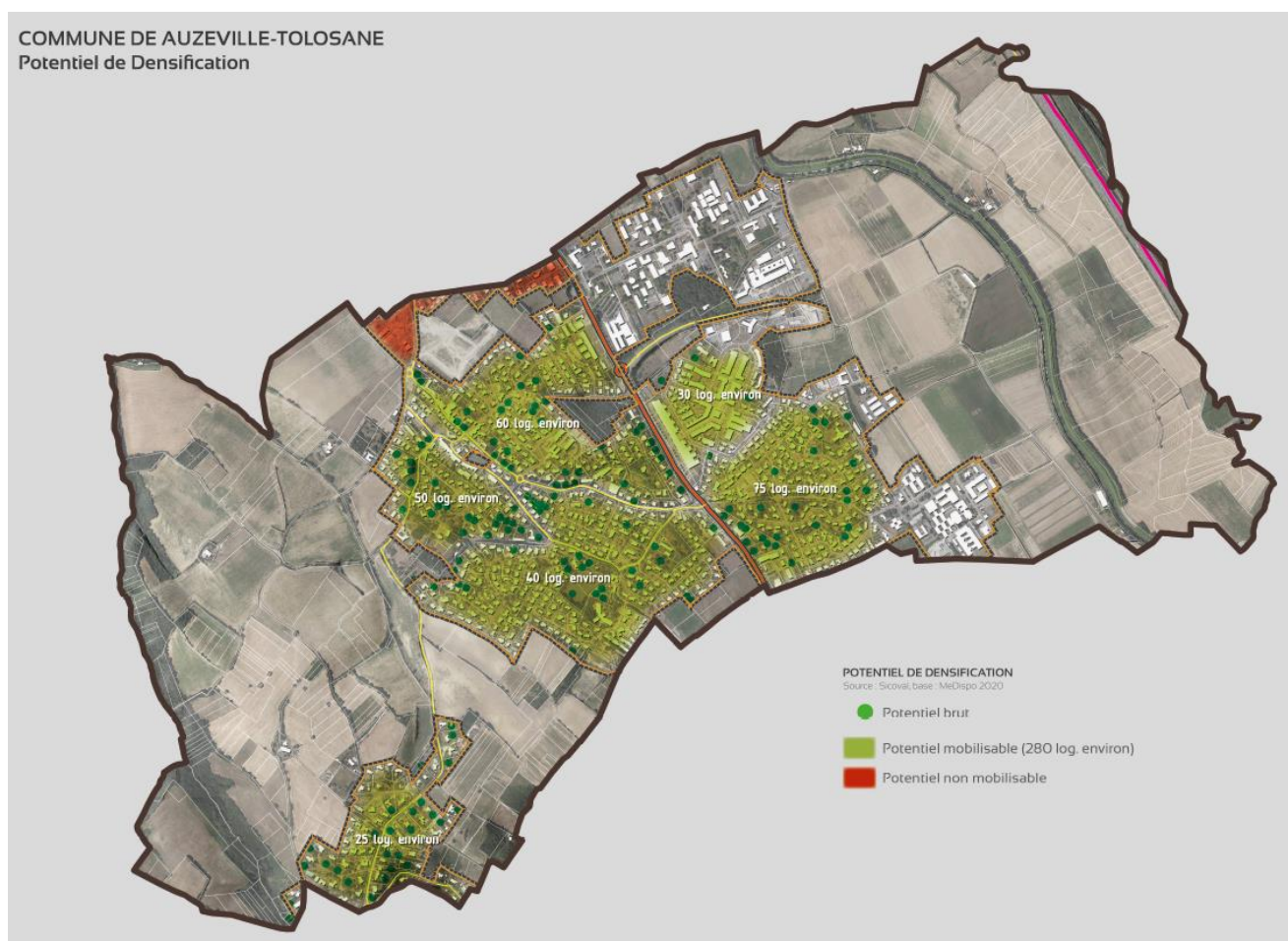
La mobilisation des espaces déjà urbanisés est le principal levier pour lutter contre l'étalement urbain, en utilisant le gisement foncier situé au sein du tissu urbain déjà constitué.

Cette enveloppe urbaine s'étend sur toutes les surfaces construites ou artificialisées contiguës. Pour être retenus, ces espaces doivent être structurés et former un ensemble compact et cohérent. Ainsi, seuls les espaces non bâtis inclus dans l'enveloppe urbaine sont identifiés et mobilisés comme « dent creuse » et recensés comme potentiel de densification. Ils doivent être bien desservis par un maillage de voies et présenter des capacités de réseaux permettant une densification. Les espaces boisés sont retirés pour les préserver, comme les parcelles trop petites qui ne permettraient pas des aménagements cohérents.

La carte ci-dessous identifie le potentiel brut de foncier non bâti sur la commune d'Auzeville-Tolosane au sein de son enveloppe urbaine, après avoir évalué la mutabilité des fonciers au regard des orientations stratégiques définies par la commune et des contraintes d'ordre divers : la présence d'équipements, le positionnement du bâti, l'âge du bâti, le nombre de propriétaires, les protections des arbres existants d'intérêt, les protections liées à la proximité de Monuments Historiques à protéger, la présence de réseaux, les règles d'urbanisme, la surface suffisante pour accueillir l'effort de densification, ...

Cette capacité de densification a également été évaluée en veillant à préserver l'identité urbaine existante, pour ne pas bouleverser les formes urbaines auxquelles les habitants sont attachés.

Au regard des contraintes et de la dureté foncière, il est ainsi estimé que l'espace urbanisé pourrait recevoir un potentiel brut d'environ 220 à 280 logements.



Identification du potentiel brut de densification en 2024

Ce recensement est similaire à celui qui avait été produit lors de la révision du PLU en 2022, présenté page 130 du rapport de présentation – volet Diagnostic.



*Potentiel de densification dans le PLU de 2022*

La mise à jour de l'étude de densification confirme l'existence d'un potentiel foncier dans l'espace urbain de la commune susceptible de pouvoir accueillir des logements, services et équipements.

Ce potentiel reste cependant hypothétique et ne permettra pas à la commune d'accueillir le développement démographique qu'elle s'est fixée à court terme et qui est nécessaire, et vital, pour pérenniser le niveau des équipements et des services de la ville d'Auzeville-Tolosane.

A noter en effet, que la situation financière de la commune d'Auzeville-Tolosane est marquée depuis de longue date, par une grande difficulté à tenir un budget de fonctionnement équilibré, en raison de l'insuffisance de ses ressources récurrentes, car un tiers du territoire est occupé par des implantations de l'Etat exonérées de toute fiscalité.

L'arrivée de nouvelles populations est une opportunité pour augmenter de façon significative les ressources du budget de fonctionnement communal, sans alourdir, dans les mêmes proportions les dépenses.

En effet, la structuration actuelle des services administratifs est capable d'absorber un surplus d'activité, sans recrutement de personnels additionnels. Concernant les services scolaires et périscolaires (principal poste de dépenses de la commune), à population constante, la commune observe une nette tendance à la baisse du nombre d'enfants scolarisés (fermeture d'une classe maternelle en 2023 et d'une autre en 2024). En conséquence, la construction de nouveaux logements, comme le PLU l'a prévu, devrait permettre de faire remonter les effectifs scolaires et de maintenir le personnel municipal. Concernant la pérennité des équipements existants, après une décennie où tout investissement important a été arrêté, la politique de redressement financier menée actuellement et couplée aux bénéfices dégagés par l'opération d'aménagement communale et de développement de logements Négret-Argento a permis l'élaboration d'un Plan Pluriannuel d'Investissement. Ce plan inclut les ressources propres de la commune, les Taxes d'Aménagement à venir, le FCTVA et un niveau raisonnable de subventions. Il permettra à l'avenir de moderniser et agrandir tous les équipements communaux importants.

En conclusion, la commune est actuellement dans une posture financière et d'équipements qui lui permet d'envisager sereinement l'arrivée de 1000 à 1500 habitants supplémentaires, ce qui résulte des possibilités de constructions prévues dans le PLU en vigueur.

En conséquence, la commune justifie l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones en extension urbaine dont elle a la maîtrise foncière, pour s'assurer, à court terme, la réalisation de nouveaux logements, qui pallieront à l'effort de densification qui reste insuffisant.

#### **2.1.4 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU0 au regard du Programme Local de l'Habitat :**

Le PLH sur la période 2010-2016 relève la production de 317 logements familiaux soit, en moyenne 45 logements/an (+ 416 logements étudiants). Sur le PLH 2017-2022, ce sont 320 logements familiaux produits, soit une moyenne de 53 logements/an (+186 logements étudiants et personnes âgées) alors que pour les 2 périodes, l'objectif était de tendre vers 70 logements familiaux/an à produire.

Les blocages fonciers et des projets qui ne parviennent pas à se concrétiser révèlent que la commune n'a pu atteindre les objectifs fixés par les 2 derniers PLH.

La volonté communale est toutefois, de parvenir à compenser ce « retard ». La commune est convaincue qu'elle ne pourra pas développer de nouveaux logements sans une mobilisation de fonciers complémentaires qui plus est, de fonciers communaux, au regard de la faible mobilisation des fonciers privés dans l'enveloppe urbaine existante. C'est pourquoi, elle souhaite être moteur dans la production de logements et l'accueil d'habitants, en identifiant les terrains communaux pour une urbanisation future.

**L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU0 s'inscrit dans cette logique puisqu'il s'agit de terrains communaux dont la commune maîtrise aussi bien la temporalité de l'urbanisation que les programmes de densification.**

### **2.1.5 – Justification de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU0 au regard de la loi Climat et Résilience :**

Pour étendre la zone urbaine, la commune d'Auzeville-Tolosane doit prendre en considération les nouvelles mesures portées par la loi Climat et Résilience.

La trajectoire de la loi est progressive. Elle se réalise en 2 temps :

- Dans un premier temps, il est recommandé que la commune réduise **de 50%** sa consommation foncière d'ENAF **pour la période 2021-2031**, sur la base de la consommation foncière consommée sur la période 2011-2021, pour s'inscrire dans la trajectoire « Zéro artificialisation nette ».
- Dans un deuxième temps, elle devra atteindre l'objectif de **zéro artialisisation nette d'ici 2050**.

La commune a déjà intégré les objectifs de cette loi dans le PLU en vigueur.

Dans le PLU en vigueur, cette réduction de la consommation foncière a été évaluée à partir des données disponibles du portail national de l'artificialisation, car les données de l'OCSGE n'étaient pas disponibles à ce moment.

La modification n°1 du PLU va mettre à jour son analyse de la consommation foncière pour intégrer les nouvelles données normées, de l'OCSGE de l'IGN.

La méthode de calcul mise en place à Auzeville a ensuite été affinée et complétée de l'analyse des photos aériennes et de données de terrains dont la méthodologie est jointe en annexe de la présente notice explicative.

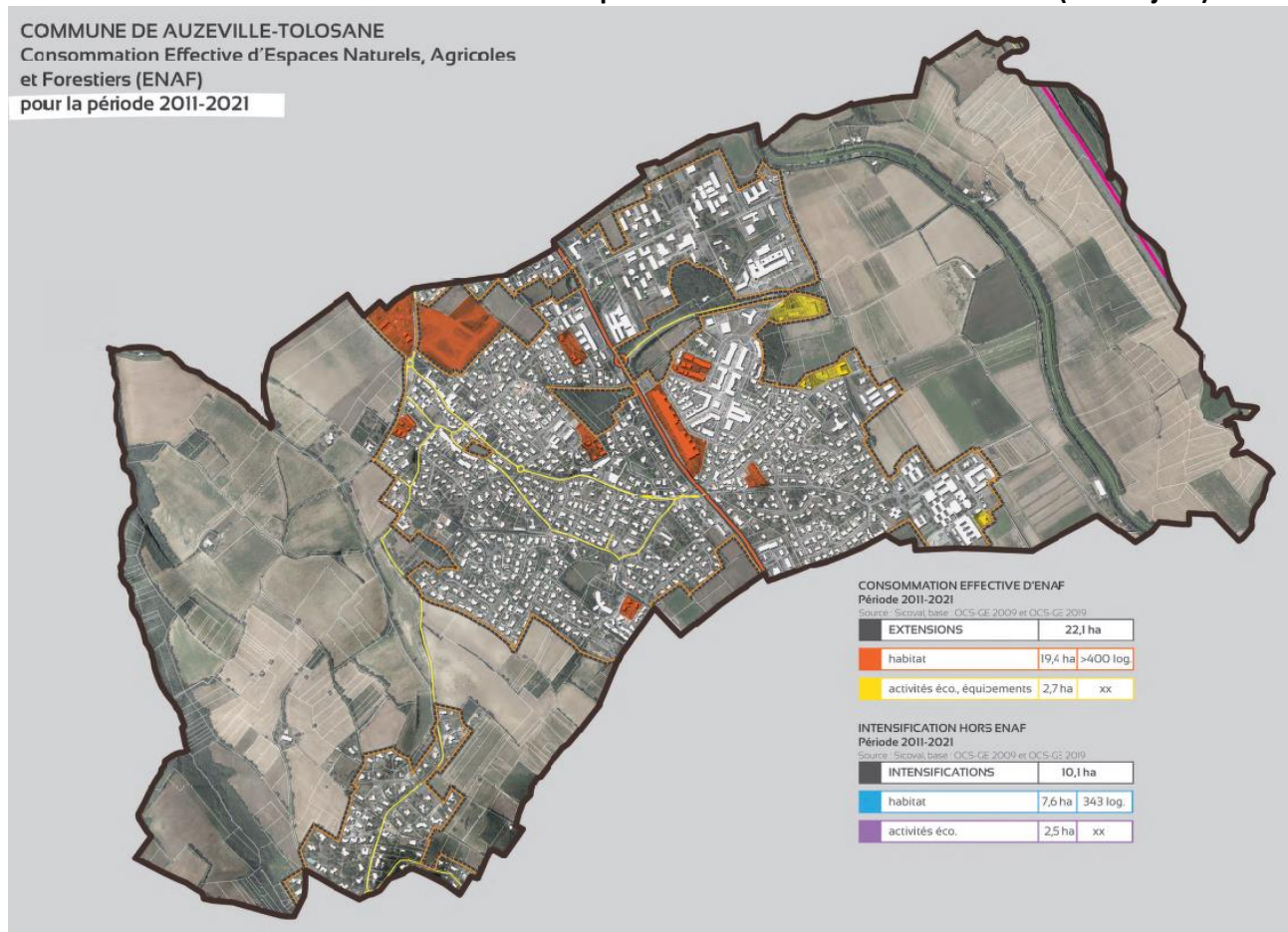
Cette nouvelle analyse montre que les données chiffrées de consommation de l'espace ont évolué et nécessite une mise à jour du rapport de présentation du PLU en vigueur.

La consommation d'ENAF recensée, sur la période 2011-2021 sur le territoire d'Auzeville-Tolosane est désormais évaluée à **22,1 hectares**.

#### Pour rappel :

Le PLU approuvé en 2022 relevait selon les données nationales disponibles du portail de l'artificialisation, une consommation d'ENAF de **21,2 hectares sur la période 2010-2020**, induisant un potentiel de consommation foncier **pour la période 2021-2031 de 10,6 hectares**.

### Recensement de la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 – Données OCSGE (mise à jour)



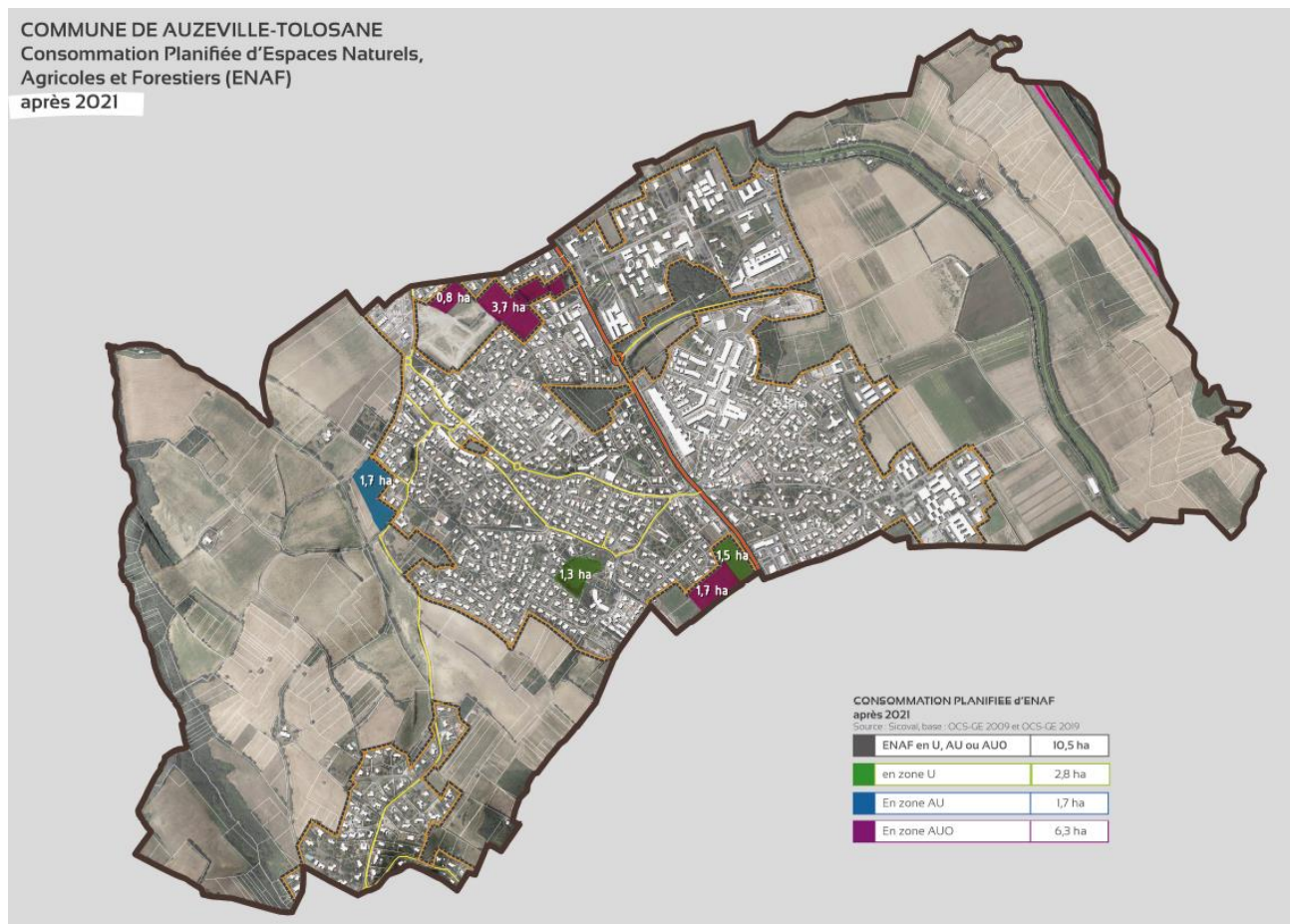
Au regard de la loi climat et résilience et selon la mise à jour des données de consommation d'ENAF, ce sont **11,05 hectares** de potentiel ENAF que la commune pourrait consommer pour poursuivre son engagement dans une gestion économe des sols pour réduire d'au moins 50% sa consommation d'espace, pour la période 2021-2031, sous réserve de la mobilisation des potentiels de densification des espaces bâtis.

A noter aussi que l'analyse de la consommation d'ENAF planifiée au PLU en vigueur, montre la présence d'ENAF en zone urbaine. Ces ENAF sont rattachés, pour certains à des unités foncières bâties et ont été comptabilisés dans le PLU en vigueur comme potentiel de densification et développés comme tel dans le PLU en vigueur.

La carte ci-dessous illustre les ENAF qui devraient être consommés à court, moyen et long terme, dans le projet de PLU en vigueur en densification et extension de l'espace urbain.

A noter que ces ENAF n'ont pas été consommés entre 2021 et 2023.





Nous avons vu, dans la mise à jour de l'étude de densification, que l'enveloppe urbaine peut permettre la production de nouveaux logements en densifiant les terrains qui le permettent. Cependant, leur densification dépend de la volonté des propriétaires privés.

A court terme, pour garantir le développement de nouveaux logements et d'accueil de nouveaux habitants, l'ouverture à l'urbanisation de zones AUO reste l'enjeu principal pour la commune, dont dépend la pérennisation de ses équipements et l'équilibre de son budget de fonctionnement.

La commune compte **4,5 hectares** d'ENAF qu'elle a affichés en zone constructible dans son PLU en vigueur. En ouvrant **2,68 hectares** de zone AUO, la modification du PLU d'Auzeville-Tolosane générerait une consommation d'ENAF de **7,18 hectares**. Cette consommation potentielle s'inscrit dans les lois en vigueur puisqu'elle est inférieure aux **11,05 hectares** qui pourraient être consommés dans un scénario où la commune réduit de 50% sa consommation d'ENAF sur la période 2021-2031.

Avec 7,18 hectares de potentiels consommables identifiés dans le PLU, la commune réduit de **68%** sa consommation d'ENAF pour la période 2021-2031.

Dans l'hypothèse, où la commune déciderait d'ouvrir sa dernière zone AUO (Argento 3) à moyen terme, elle porterait sa réduction de consommation d'ENAF à **51%** et resterait dans les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.

Le tableau qui suit présente et détail les données chiffrées du projet de la commune en termes de consommation d'ENAF, de production de logements et de temporalité d'aménagement.

Il met à jour les chiffres erronés du rapport de présentation du PLU.

**Simulation relative à la consommation d'espaces (ENAF recensés par l'OCSGE) et  
à la production de logements potentielles (projections)  
au regard du classement et de l'occupation des sols permis dans le PLU:**

**893 logements à produire, dont 129 autorisés depuis 2022.**

Secteurs		Surface en Ha des zones d'extension urbaine issue du PLU approuvé	Surface en Ha des zones d'extension urbaine mise à jour et rectifiant les erreurs constatées	Nombre de logements à produire sur le PLU de 2022	Nombre de logements depuis l'application du PLU de 2022	Nombre de logements restant à produire en 2023	Programmation	
AU0	Minimes	<b>1,80</b>	<b>1,80</b>	Environ 90 à 100	-	Environ 90 à 100	<b>2024-2030</b>	
AU	Argento 1	1,93 non comptabilisé (consommé avant 2021)	1,93	<b>225</b>	-	169	Avant 2022	
AU0	Argento 2	<b>6,43</b>	<b>0,88</b>		-		56	AU En cours <b>AU0 – 2024/2026</b> <b>AU – 2021-2024</b>
AU			5,55 –travaux engagés bien avant Aout 2021 – le foncier est considéré comme étant consommé et ne sera pas comptabiliser sur la période 2021-2031					
AU	Allée Marly	1,7	1,7	60	-	60	2022-2025	
UE	ZA des Minimes	1,5	1,5	-	-	-	2022-2025	
UA et UB	Zone UA et UB		<b>1,3</b> Uniquement les ENAF en zone urbaine, le reste du potentiel foncier est déjà consommé	300	73	227	2021-2031	
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<del><b>12,73</b></del> <b>(erreur de calcul)</b> <b>11,43</b>	<b>11,43 – 5,55+1,3 = 7,18</b>				<b>2021-2031</b>	
AU0	Argento 3	<b>4,95</b>	3,7 (la partie de voie existante est retirée de l'ENAF)	245	-	245	2030-2032	
	<b>TOTAL</b>		<b>10,88</b>	<b>920</b>	<b>129</b>	<b>791 à 801</b>		

Le projet de modification n°1 du PLU, en identifiant **7,18 hectares** de foncier en extension de l'enveloppe urbaine compris les ENAF existants constituant des dents creuses dans l'espace urbain, **réduit de 68%** la consommation foncière pour la période 2021-2031 sur la base d'une consommation recensée sur la période 2011-2021, **de 22,1 hectares**.

Si Argento 3 est consommé avant 2031/2032, la réduction de la consommation foncière sera portée en 2031 à 51%.

Les objectifs de la loi Climat et Résilience sont donc atteints à court terme.

A noter : les ENAF identifiés en zone urbaine pour une valeur de 1,3 hectares. On considère qu'ils ne constituent pas de l'extension de l'enveloppe urbaine et qu'ils s'inscrivent dans du potentiel de densification. Ils ont cependant été pris en compte dans les données chiffrées ci-dessus.

#### **2.1.6 - Justification du projet au regard du SCOT-GAT :**

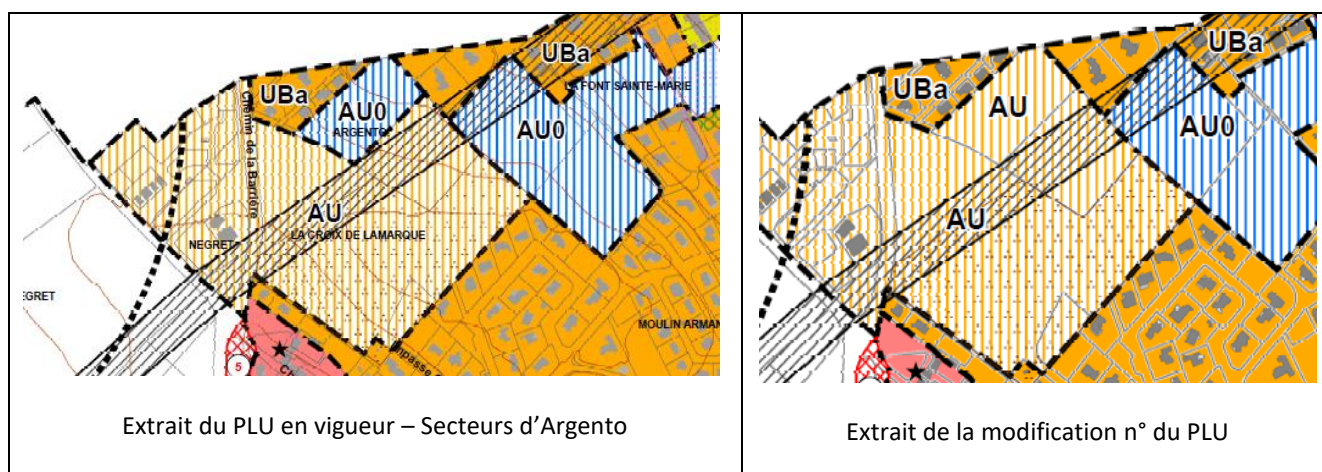
La justification a été développée dans le rapport de présentation du PLU en vigueur page 31 du rapport « Justifications ».

## 2.2 – Modification du règlement graphique :

### AU 0 – secteur d'Argento

Lors de l'élaboration du PLU en 2022, la parcelle AB 0009 n'a pas été intégrée à la zone AU car la commune était en négociation avec le propriétaire pour acquérir ce foncier et pouvoir le joindre aux aménagements communaux engagés dans développer le quartier d'Argento.

La commune est désormais propriétaire du foncier et souhaite l'urbaniser dans le cadre du projet Argento 2. La parcelle a été desservie d'une voie et de réseaux réalisés dans le cadre des aménagements du lotissement, ce qui la rend constructible.



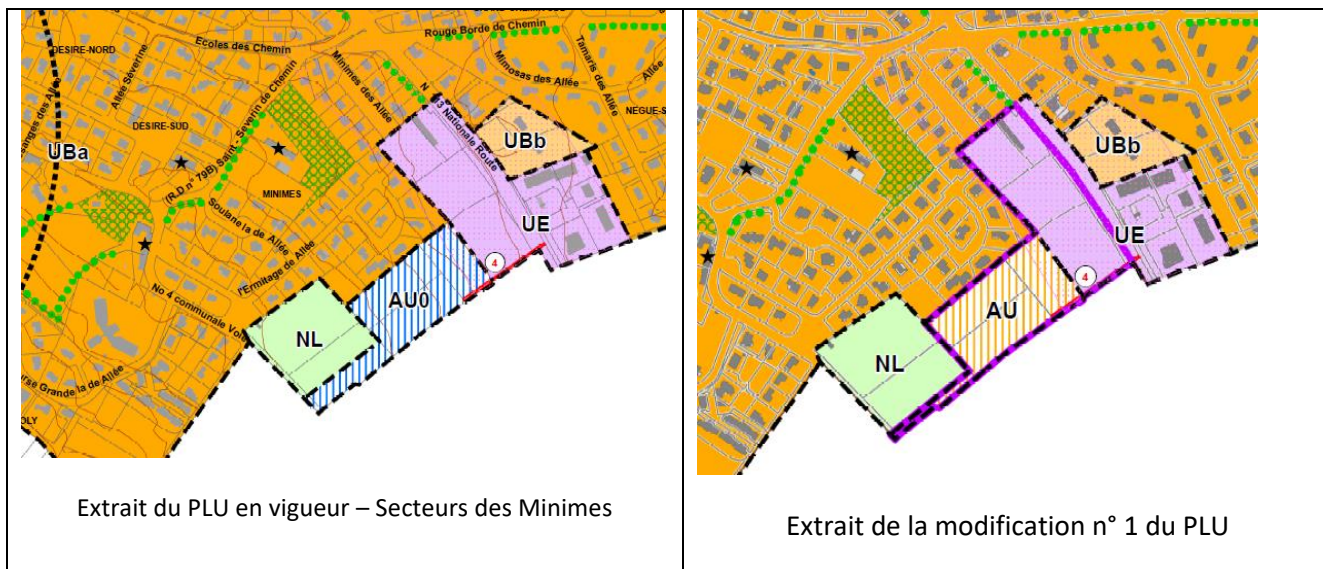
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 pour une surface d'environ 0,88 hectares s'inscrit dans le projet de la commune pour permettre le développement démographique de la commune et autoriser des projets de constructions à destination de logements.

Ce secteur desservi et équipé participera à la production de 225 logements envisagés sur le secteur à court terme et à l'accueil de nouvelles populations.

La parcelle est déjà intégrée dans l'OAP du secteur d'Argento en vigueur. L'OAP n'est pas modifiée.

La programmation de son urbanisation est envisagée pour la période 2024-2026.

## AU 0 – Secteur des Minimes



L'urbanisation de ce secteur qui présente une surface de 1,80 hectare a été identifiée dans le PLU en vigueur pour une programmation sur la période 2024-2030. En ouvrant à l'urbanisation le secteur, la commune s'inscrit dans sa programmation, et garantit le développement qu'elle a imaginé lors de l'élaboration de son PLU en 2022.

Ce secteur est identifié pour accueillir 90 à 100 environ pour la période 2024-2030.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP pour la partie Nord, situé en bord de RD813. L'OAP est complétée pour organiser et encadrer l'urbanisation de ce foncier dédié aux logements.

La desserte viaire se réalisera depuis la RD813 pour le développement économique du site. En revanche, le programme de logements sera desservi par la rue du Docteur Delherm, comme notifié dans les options d'aménagement définies dans l'OAP en longeant les équipements sportifs de la commune.

### **3 – Autres modifications :**

#### **3.1 - Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

##### **Agrandissement du périmètre d'OAP du secteur des Minimés :**

La commune souhaite pouvoir maîtriser l'urbanisation de ce secteur qui est très sensible en raison d'une forte déclivité générant de belles perspectives visuelles sur le paysage de la plaine. Elle souhaite aussi que le secteur puisse accueillir des programmes de logements avec une densification importante au regard du tissu pavillonnaire environnant caractéristique de l'urbanisation d'Auzeville-Tolosane dans son développement des années 50-80, en visant une densification de l'ordre de 50 à 55 logements/hectare.

La densité, la hauteur, l'emprise au sol des futures constructions, la gestion des eaux de ruissellement, l'ensoleillement,... sont autant d'éléments qui doivent être maîtrisés dans l'urbanisation de ce coteau et que l'OAP veut encadrer.

Le périmètre de l'OAP est élargi. Il intègre à la fois le secteur UE en bord de RD813 pour permettre le développement économique de la commune et le secteur AU situé sous le stade, pour développement de l'habitat.

##### **Les enjeux de l'OAP sont :**

- Maîtriser l'image urbaine du secteur de développement en appréhendant le paysage :
  - Respecter la topographie du site et les cônes de vues sur le grand paysage environnant les sites
  - Traiter les franges urbaines
  - Garantir des dessertes sécurisées
- Maîtriser les effets de l'évolution du climat :
  - Assurer la gestion des eaux pluviales
  - Apporter du rafraîchissement et éviter les îlots de chaleur
  - Garantir d'un apport solaire gratuit pour tous en développant des constructions bioclimatiques avec une forte ambition environnementale.
  - Permettre le développement de la biodiversité
- Programmer l'accueil de logements et les typologies au regard du paysage

### **3.2 – Modification du règlement écrit :**

Après une année de mise en pratique du règlement, il s'avère que certaines règles sont à modifier pour faciliter leur mise en œuvre.

#### **Les dispositions générales :**

Corrections des erreurs de frappes.

Précision apportée à l'article 3 au regard des constructions d'intérêt collectif et public afin de leur permettre de ne pas suivre le corps de la règle et faciliter leur mise en œuvre dans l'intérêt public.

Reformulation de l'article 9 pour une meilleure appréciation.

Modification de la date de l'arrêté préfectoral relative à la gestion des bruits et suppression de la notification du décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 03/02/2017 pour éviter les mises à jour successives.

#### **Ajout des destinations et sous-destinations**

#### **Mise à jour du Lexique**

#### **Les règles des différents secteurs :**

#### **Rappels :**

Dans tous les secteurs, les constructions d'intérêt public ne sont pas soumises au corps des règles pour faciliter leur mise en œuvre dans un intérêt public.

#### **Dans toutes les zones :**

- Modification de la rédaction du paragraphe relatif à la RE2020, car désormais la réglementation thermique et énergétique s'applique à toute construction et simplification de la rédaction, pour renvoyer à la loi de façon générale, afin d'éviter les mises à jour successives.
- Modification de la rédaction relative aux constructions situées dans la zone non aedificandi, pour harmoniser et clarifier les occupations possibles. En zone UA, UB, UC et AU.
- Suppression des références à l'L151-33 du code de l'urbanisme qui ne s'applique plus, et du décret du 13/07/2016 qui évolue régulièrement.
- Les clôtures avec soutènement sont réglementées en limites séparatives comme en limites de l'espace public pour une cohérence d'ensemble et maîtriser leur impact dans le paysage.
- Mise à jour des règles sur la gestion des eaux pluviales urbaines au regard de la réglementation hydraulique du service « eau pluviale urbaine » du Sicoval



- La dérogation relative à l'article L152-5-2 du code de la construction est introduit dans les articles 3.
- La hauteur maximale des clôtures est portée de façon générale à 1,80 mètre sur l'espace public.
- Les règles concernant le stationnement s'appliquent non pas qu'aux seules constructions nouvelles, mais désormais à toutes les constructions. La règle est modifiée dans ce sens.

#### **Article UA1**

- le changement de destination est précisé pour être limité aux seules constructions de destination « commerce », une destination de « logement ».
- Le commerce est précisé au regard des surfaces de vente autorisées. L'objectif étant de permettre en zone UA uniquement les petites surfaces liées à du commerce de proximité.

#### **Article UA3, UB3, UC3 et AU3 :**

- Les règles sont précisées pour la construction de cabanons et abris de jardins, ainsi que pour les piscines dont l'impact peut être nuisible notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

#### **Article UA4 :**

- La référence à la palette du Sicoval est clarifiée
- La règle sur les possibilités de réaliser une toiture plate est précisée pour faciliter l'instruction.
- La hauteur des clôtures est portée à 1,80 m. dans tous les secteurs. Les piliers sont portés à 2,30 m. en UA. Le mur de soutènement en clôture est précisé.

#### **Article UB3 :**

- Augmentation de l'emprise au sol, elle est portée à 40% pour faciliter la densification.
- La nota relative aux piscines dérogeant au calcul de l'emprise au sol est généralisée à toutes les piscines non couvertes (enterrée ou hors sol) et l'introduction des terrasses constituant de l'emprise au sol est précisée.

#### **Article UB4 :**

- La hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m. Les piliers sont portés à 2,30 m. Le mur de soutènement en clôture est précisé.

#### **Article UC3:**

- Les constructions édifiées en limites séparatives devront présenter des hauteurs maximales de 3 mètres pour éviter les ombres portées sur le voisinage.

**Article UC4 :**

- La hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m. Les piliers sont portés à 2,30 m. Le mur de soutènement en clôture est précisé.

**Article UE1 :**

- La destination d'habitat est précisée pour ne permettre que la sous-destination « logement » liée au logement de fonction. Les résidences étudiantes et foyers de jeunes travailleurs ne sont pas souhaitées dans les espaces dédiés au développement économique.
- La hauteur des constructions est abaissée à 9 mètres pour limiter l'impact des bâtiments dans le paysage.

**Article AU2 et AU3 :**

- Le secteur Allée du château est renommé Allée Marly. Le secteur des Minimés a les mêmes règles que le secteur Allée Marly.
- La hauteur est modifiée sur le secteur d'Argento pour s'harmoniser avec les autres secteurs. Elle est réduite à 9 mètres maximum. La hauteur est abaissée en limite séparative pour limiter les ombres portées sur le voisinage.

**Article AU4 :**

- Les règles mentionnant l'interdiction de clôtures opaques est supprimée.
- La hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m. Les piliers sont portés à 2,30 m. Le mur de soutènement en clôture est précisé.

**Article A1 :**

- Des règles sont définies pour les secteurs Ae et Ap pour encadrer la constructibilité. Aucune construction ne sera permise en secteur Ap. En Ae, seulement des constructions à destination agricole seront possibles
- Des précisions sont apportées sur les bâtiments pouvant changer de destination.

**Article N 1 :**

- Les constructions nouvelles sont interdites en secteur Nc
- La destination agricole, dans le cadre d'un changement de destination est permise sous condition

#### 4 - Surfaces des zones:

Les superficies des zones couvertes par le PLU sont les suivantes :

##### Les superficies des zones du P.L.U.

##### LES ZONES URBAINES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
UA	Le village ancien	6,77	-	6,77
UBa	Les extensions pavillonnaires	119,85	-	119,85
UBb	Les extensions de pont de Bois	10,71	-	10,71
UBcom	Les abords de la RD813	7,39	-	7,39
UC	Hameau de Goutil	23,44	-	23,44
UE	Agrobiopôle/RD813	65,6	-	65,6
<b>TOTAL</b>		<b>233,76</b>		<b>233,76</b>

## LES ZONES A URBANISER

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU Modifié
AU	Allée du château	1,7	-	1,7
AU	Argento – Lacroix de Lamarque	8,36	-	8,36
AUe	Extension de Pont de Bois	1,3	-	1,3
AU0	Argento	4,95	-0,88	4,07
AU	Argento		+0,88	0,88
AU0	Minimes	1,80	-1,80	0
AU	Minimes		+1,80	1,80
<b>TOTAL</b>		<b>18,11</b>		<b>18,11</b>

A noter sur la zone AU0 d'Argento que 0,37 ha des 4,07 ha sont déjà affectés à de la voie (RD813 en bas de versant)

## LES ZONES AGRICOLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
A		373,97	-	373,97
Ap	Vigne du bourg	0,3	-	0,3
Ae	Pont de Bois	4,66	-	4,66
<b>TOTAL</b>		<b>378,93</b>	-	<b>378,93</b>

## LES ZONES NATURELLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
N		25,95		25,95
Nc	Canal du midi	0,8		0,8
NL		8,45	+0,1	8,45
<b>TOTAL</b>		<b>35,2</b>	<b>+0,1</b>	<b>35,2</b>

La superficie des espaces boisés classés reste inchangée.

## IV – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Lors de l'élaboration de la révision générale du PLU d'Auzeville approuvée en juillet 2022, l'autorité environnementale n'a pas jugé nécessaire de demander la réalisation d'une évaluation environnementale dans son avis 2020DK036- demande n°2020-8273 du 24 mars 2020, au regard de son projet et a considéré que :

- Les secteurs de projets étaient situés en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques
- le reclassement de près de 20 hectares de terrains en zone agricole et de la réduction de l'urbanisation du secteur des Minimes étaient vertueux
- Le projet, en concentrant le développement de la ville autour du bourg et des infrastructures de transport limitait les impacts potentiels sur l'environnement.

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement sont développées dans le rapport de présentation du PLU page 23 à 29 de la partie « justifications ».

Cette analyse a évalué le projet global du PLU au regard des thématiques suivantes :

- Développement démographique et urbain,
- De la consommation de l'espace
- Du développement économique
- Des équipements publics
- Du transport
- De l'environnement

Elle a établi les incidences prévisibles sur l'environnement et défini les mesures compensatoires à mettre en œuvre, au regard :

- Du milieu physique
- Des ressources naturelles du paysage et du patrimoine
- De la biodiversité et des milieux naturels
- Des espaces agricoles et de la consommation foncière
- Des réseaux et de la gestion des déchets
- De l'énergie et du changement climatique.

Les conclusions valident un scénario de projet favorable mettant en place un certain nombre d'options règlementaires compensatrices au regard de la préservation et de la protection de l'environnement.

La modification n°1 du PLU s'inscrit dans le scénario analysé et évalué.

Les secteurs AU0 destinés à s'ouvrir à l'urbanisation constituent des « dents creuses » de faible emprise foncière, dans un environnement bâti :

- 0,88 hectare sur le secteur d'Argento et
- 1,8 hectare sur le secteur des Minimes.

L'ouverture à l'urbanisation des 2 secteurs s'inscrit dans le respect de la loi climat et résilience au regard du plan.

Au regard de leur localisation, en continuité ou au sein d'une urbanisation existante, les 2 secteurs de projet présentent peu d'enjeux pour l'environnement. Toutefois, des mesures compensatoires ont été définies pour traiter d'éventuelles incidences liées au développement de l'urbanisation, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de manière à faire pénétrer la nature au cœur des quartiers urbanisés.

C'est ainsi qu'il est défini :

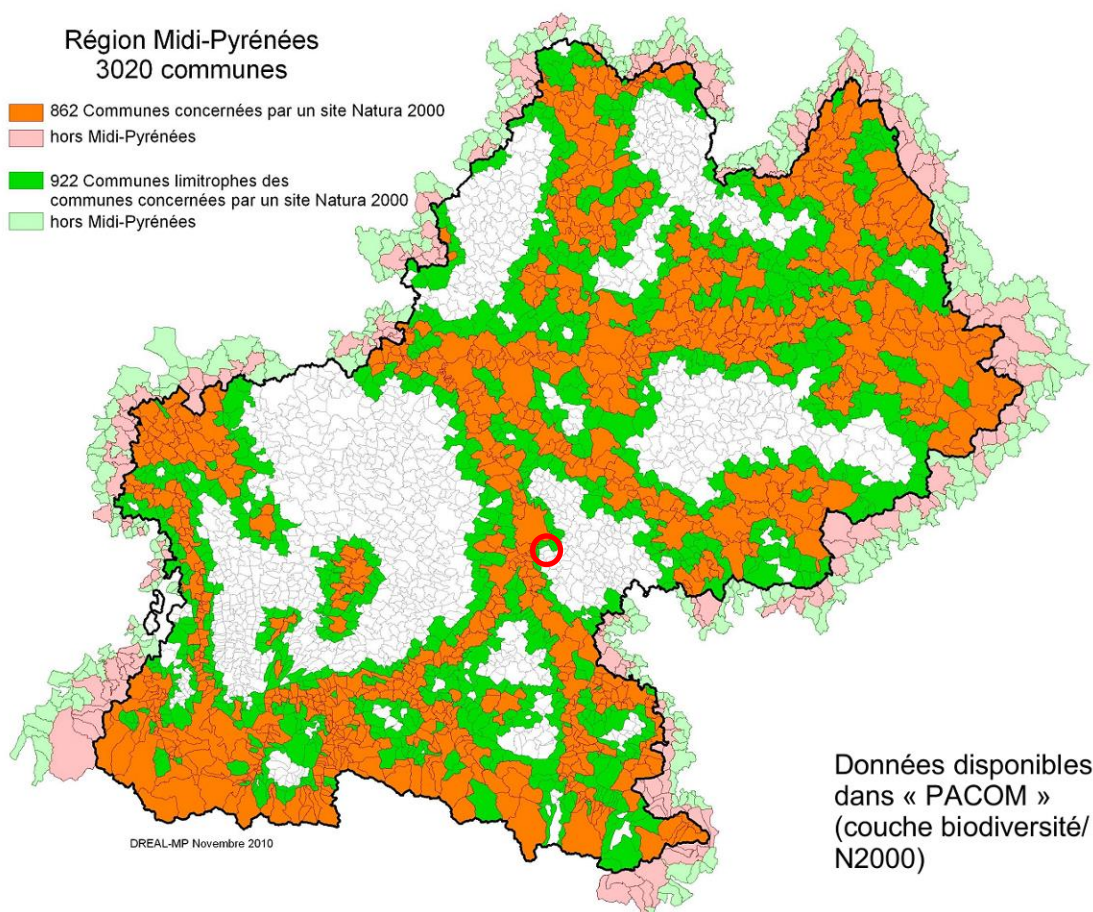
- le renforcement, des haies bocagères propice à l'accueil d'une petite faune et d'une petite flore pour traiter les limites de parcelles et les franges des nouveaux quartier,
- le maintien d'espaces verts accompagnant les constructions,
- la gestion des eaux pluviales à la source par une rétention à la parcelle et mettre en place des procédés pour minimiser l'imperméabilisation des sols,
- l'appréciation de l'environnement paysager des sites pour garantir des apports solaires gratuits, une protection des vents dominants notamment,
- la gestion des effets de chaleur d'été par l'apport de rafraîchissement bien réfléchi,...

Autant de mesures allant dans le sens d'une préservation de l'environnement.

### **Les incidences du projet sur un site Natura 2000**

La commune d'Auzeville-Tolosane n'est pas concernée et n'est pas limitrophe des communes concernées par un site Natura 2000. Elle se situe à plus de 3 km des communes concernées par un site Natura 2000 (Clermont-Le-Fort, Goyrans, Lacroix-Falgarde et Vieille-Toulouse). Les modifications du PLU d'Auzeville ne sont donc pas susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative.

Les sites de projets sont d'autres part, situés à plus d'un kilomètre de la ZNIEFF du bord du canal du midi, à flanc de coteau et au cœur de la zone urbaine de la ville.



## Les incidences du projet sur les milieux naturels et la biodiversité

Le secteur d'Argento 2 et celui des Minimes sont occupés par des surfaces herbacées voire terreuses en raison de la proximité de chantiers de constructions.

Ces enclaves au cœur de la zone urbaine présentent peu d'enjeux sur la biodiversité.

Les OAP visent à développer une nouvelle forme de biodiversité urbaine en définissant des orientations pour préserver les franges plantées de végétaux et permettre un renforcement des plantations d'arbres tiges et de haies au cœur même des futurs quartiers pour agir sur les effets du réchauffement climatique entre autres.

Des mesures sont également préconisées pour permettre une bonne maîtrise et gestion des eaux de pluie et éviter le développement d'îlots de chaleur dans une imperméabilisation des sols non maîtrisée.

Ces mesures sont relayées dans le règlement pour garantir une protection de l'environnement et sa valorisation dans les projets d'urbanisation.

### **Les incidences du projet sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers**

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 ne consomme pas d'espaces agricoles et naturels. Les parcelles n'ont plus cette vocation depuis que la commune en est propriétaire et que les premiers travaux d'urbanisation ont été engagés il y a plus de 2 ans.

En contrepartie d'une extension urbaine, la commune a fait le choix de protéger ses espaces naturels et agricoles dans la plaine de l'Hers et les coteaux, pour près de 60% du territoire communal, au-delà de l'enveloppe urbaine en veillant à préserver des surfaces homogènes faciles à exploiter. Ces espaces viennent encadrer la ville et contribuent au développement d'une riche biodiversité.

La modification n°1 n'a pas d'incidence sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **Les incidences sur les zones humides :**

La modification n'a pas d'incidences sur les zones humides.

### **Les incidences sur l'eau potable et l'assainissement :**

Le projet va entraîner une augmentation du volume d'eaux à traiter vers la station d'épuration. Cette donnée a déjà été intégrée lors de l'élaboration et la révision du PLU.

Le réseau d'alimentation en eau potable permet d'assurer le développement urbain projeté. Cette donnée a déjà été intégrée lors de l'élaboration et la révision du PLU.

Les effets dans ces domaines sont alors considérés comme étant minimes.

### **Les incidences sur la gestion des eaux pluviales :**

Les OAP et le règlement du PLU définissent des prescriptions pour que les projets d'urbanisation mettent en place une gestion des eaux de pluie à l'échelle des secteurs, mais aussi à la parcelle. Ainsi une rétention est de rigueur dans tout projet d'imperméabilisation des sols pour agir sur le ruissellement des eaux et permettre une régulation des débits. Cette exigence est déjà évaluée dans le PLU. Elle est réaffirmée dans le règlement pour une cohérence avec le nouveau règlement pluvial intercommunal.

### **Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti :**

La modification a peu d'incidences sur le paysage ou le patrimoine.

Les enjeux du paysage ont été appréciés dans le PLU de 2022. Les OAP viennent renforcer la volonté de maîtriser l'image urbaine des secteurs de développement urbain en appréhendant le paysage et veillant à la bonne intégration des futurs aménagements et futures constructions, pour préserver la silhouette de la ville et inscrire le développement urbain dans l'identité de la commune. Au regard de la topographie des sites, l'implantation des constructions dans la pente, la densité, la qualité architecturale, un certain nombre de règles et d'orientations d'aménagement ont été définies pour garantir leur bonne intégration des constructions dans le paysage.



### **Les incidences sur l'air, l'énergie et le climat :**

Déjà bien développées dans le l'élaboration du PLU, la modification vient renforcer la volonté communale de permettre un développement urbain tout en maîtrisant ses effets sur l'évolution du climat. Un équilibre a été mis en place pour compenser l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation par le maintien d'espaces verts plantés d'arbres pour apporter du rafraichissement l'été, permettre une infiltration des eaux de pluie et maîtriser les effets du ruissellement. Les arbres ont aussi une action pour neutraliser les éventuelles pollution de l'air.

Aussi, des orientations ont été données pour permettre des apports solaires gratuits de manière à agir sur les consommations d'énergies.

La maîtrise des îlots de chaleur est prise en compte en poussant les futurs aménageurs à développer des programmes bioclimatiques de grande qualité environnementale, mais aussi en imposant le maintien d'espaces verts et la réalisation de plantations d'arbres dans l'objectif de permettre du rafraichissement naturel, une perméabilité des sols et d'une façon générale réguler la qualité de l'air pour agir sur les émission de CO2.

Les extensions urbaines projetées sont conçues pour assurer des liens avec les quartiers environnants. Les mobilités douces sont intégrées pour faciliter les dessertes vers le TCSP notamment situé le long de la RD813.

**Toutes les mesures mises en œuvre dans le PLU sont ainsi précisées dans la modification du PLU à travers les OAP développées, mises à jour.**

**L'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 d'Argento 2 et des Minimes s'inscrit dans la continuité du PLU en vigueur. Les incidences sur l'environnement sont ainsi appréhendées, compensées pour avoir un impact très minime sur l'environnement.**

## **V – CONCLUSION**

Les dispositions retenues dans la modification n'affectent pas, voire peu les milieux naturels protégés et viennent garantir pour la commune d'Auzeville-Tolosane une qualité d'aménagement et de valorisation du paysage urbain, tout en veillant à préserver les vues sur le grand paysage. Il est à noter que les règles d'aménagement et d'urbanisation définies dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 viennent améliorer la gestion des eaux pluviales puisque les eaux sont retenues sur place de manière à réduire le débit de fuite d'eau qui aujourd'hui ruisselle. L'urbanisation quant à elle est maîtrisée par des règles d'implantation et un parti architectural visant la haute qualité environnementale.

Il est d'autre part, à noter que les objets de cette modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

**Cette modification ne réduit pas un espace boisé classé, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances.**

**En conséquence, la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.**