

REPONSES DE LA COMMUNE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auzeville-Tolosane

Les réponses de la commune au Procès-verbal du commissaire enquêteur ont été introduites dans le corps du texte qui suit et sont repérables avec un texte de couleur bleue. Des annexes viennent compléter les réponses.

Bureau d'étude : SICOVAL

Commissaire enquêteur : Christian BARTHOLOMOT

Par décision N° E24000022/31 en date du 21 février 2024, j'ai été désigné par le **Tribunal Administratif** de Toulouse pour conduire cette enquête publique.

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 8 avril 2024.

L'enquête s'est déroulée pendant 22 jours du vendredi 3 mai 2024 à 9h00 au vendredi 24 mai à 17h00.

Le dossier d'enquête sous forme papier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie.

Il a été également accessible au **format électronique** sur le site internet de la commune d'Auzeville-Tolosane :

<https://www.auzeville.fr/avis-denquete-publique-a-la-premiere-modification-du-plan-local-durbanisme/>

Le public a eu également la possibilité de consulter le dossier sous forme numérique sur un ordinateur mis à disposition par la mairie comme le prévoit la législation.

Un registre papier a été mis à disposition pour recueillir les observations du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie d'Auzeville-Tolosane, siège de l'enquête.

Il n'a pas été prévu de registre électronique en raison du faible nombre d'observations attendu mais le public a pu transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse courriel prévue par la mairie: urb.mairie@auzeville31.fr

Ces observations ont été mises en ligne par la mairie sur son site internet.

Les publications dans la presse locale sont parues dans les délais légaux :

- le 15 avril pour la 1° publication dans La Dépêche du Midi
- le 18 avril pour la 1° publication dans La Voix du Midi
- le 6 mai pour la 2° publication dans La Dépêche du Midi
- le 9 mai pour la 2° publication dans La Voix du Midi

L'affichage légal a été réalisé le 18 avril sur le panneau de la mairie et des **affiches jaunes réglementaires** de l'avis d'enquête ont été installées le même jour :

- à l'entrée de la mairie, siège de l'enquête
- sur les 7 panneaux d'affichage municipal de la commune
- sur les lieux des OAP d'Argento et des Minimes

L'affichage a fait l'objet d'un constat par la mairie le 18 avril.

Une information a été mise en ligne sur la page d'accueil et dans la rubrique Urbanisme du **site internet de la commune**.

Même si la commune de Castanet-Tolosan a été destinataire du projet (et n'a pas répondu), il est dommage qu'il n'ait pas été pensé d'informer les riverains de l'OAP des Minimes situés sur la commune de Castanet (avenue des Sources) qui seront dans la même proximité du projet que ceux d'Auzeville (allée de l'Ermitage) compte tenu du fait que l'OAP est prévue jusqu'en limite de commune.

Le panneau des Minimes a été positionné de manière peu visible au bas de l'OAP dans une haie le long de la RD813. Un panneau aurait dû être implanté à l'entrée supérieure à proximité du stade où devrait se situer l'entrée de la partie résidentielle, cela aurait permis aux piétons et aux riverains d'en prendre connaissance.

D'autre part, le panneau d'affichage d'Argento implanté très en retrait était peu visible et a été renversé par le vent pendant l'enquête.

3 permanences ont été tenues à la mairie :

- vendredi 3 mai de 9h à 12h : 1 visite
- mercredi 15 mai de 14h à 17h : 2 visites
- vendredi 24 mai de 14h à 17h : 2 visites

Clôture de l'enquête :

L'enquête a été clôturée par mes soins le 24 mai à 17h après ma dernière permanence et j'ai emporté le registre papier.

Bilan des observations :

10 observations reçues de 8 contributeurs distincts :

N°	Date	Nom du déposant	Permanence	Type	Support	Objet
1	03/05/2024	LEVRAT Anne	Oui	Oral	Registre	Passage parcelle de UBa en UBb
2	03/05/2024	DENISET Christian et Stéphanie	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimes
2 bis	15/05/2024	DENISET Christian et Stéphanie	Oui	Oral	Registre	OAP Minimes
3	15/05/2024	M. CIRERA	Oui	Oral	Registre	Parcelles riveraines de la zone A
4	08/05/2024	SFEIR Arnaud	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimes
2 ter	20/05/2024	DENISET Christian et Stéphanie	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimes
5	22/05/2024	M. Le Maire	Non	Ecrit	Note écrite	Règlement Zone A
6	23/05/2024	SCP COURRECH avocat	Non	Ecrit	Courriel	OAP Minimes
7	24/05/2024	GROUILLARD Nicolas	Oui	Ecrit	Registre	OAP Minimes
8	24/05/2024	AUGER Marie-Aude	Oui	Ecrit	Note écrite	OAP Argento

Répartition par type de dépôt :

- 5 observations ont été enregistrées sur les registres papier lors des permanences, dont 3 observations orales transcrites par mes soins
- aucune observation déposée sur le registre en dehors des permanences

- 7 observations écrites dont 4 courriels reçus, 2 notes remises et 1 observation écrite dans le registre

Répartition des contributions en fonction des déposants :

- 8 observations de particuliers
- 1 observation d'un avocat pour un promoteur
- 1 observation du maire

6 observations sur les 10 concernent l'OAP des Minimes

A NOTER :

Les PPA ayant été sollicitées tardivement (21 et 22/03), certains avis importants (DDT, SICOVAL) ont été ajoutés dans le dossier en cours d'enquête.

Le code de l'urbanisme ne précise pas le délai pour notifier aux PPA le projet pour qu'elles émettent un avis. La saisine doit seulement être faite avant l'ouverture de l'enquête publique. Les avis des PPA sont recevables jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Le dossier de modification n°1 a été transmis aux PPA le 21/03/2024 pour un début d'enquête publique le 3 mai 2024, soit près d'1,5 mois avant l'enquête + les 3 semaines d'enquête publique, ce qui permet largement aux PPA de s'exprimer.

Rappel du code de l'urbanisme ci-dessous :

> [Article L153-40](#)

[Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

La principale faiblesse du dossier d'enquête était la présence du Dossier complémentaire imposé par le SICOVAL, rendu nécessaire en raison des erreurs et des oublis du Dossier initial. Cela compliquait la prise de connaissance du projet en raison de la présence en double de documents : version initiale et version corrigée-complétée qui pouvait amener de la confusion pour le public.

J'ai ajouté dans le Dossier un « Avertissement au Public » pour l'inviter à consulter le Dossier complémentaire qui comportait les mises à jour et les compléments au dossier initial.

La mise en place d'un dossier complémentaire a été faite pour satisfaire la demande du commissaire enquêteur qui souhaitait faire apporter des compléments au dossier soumis à l'enquête publique qui a été remis aux PPA pour avis. Ce dossier complémentaire n'est cependant pas soumis à l'enquête publique, il vient aider le commissaire enquêteur dans la compréhension du dossier. Cette décision a été prise pour faciliter le déroulé de l'enquête, ne pas fragiliser la procédure et ne pas retarder la procédure.

A noter que l'Etat (DDT) avait été questionné préalablement sur la légalité de modifier le dossier préalablement à l'enquête publique et sa réponse était que le dossier soumis à l'enquête publique devait être le même que celui transmis aux PPA.

La cohérence entre le dossier papier et le dossier en ligne sur le site internet de la commune a été difficile à réaliser en raison d'une part des documents initiaux et modifiés qui ont généré de la confusion et en raison d'autre part d'un manque de vérification du travail réalisé par le webmaster. La cohérence et la complétude du dossier n'ont été atteintes qu'à la fin de l'enquête, divers documents ayant été ajoutés en cours d'enquête, notamment le sous-dossier OAP corrigé (15/05), la méthodologie de calcul de la consommation des ENAF (21/05) et l'avis de la DDT du 3/05 qui n'a été mis en ligne que le 15/05 sur le site internet suite à une erreur du webmaster.

De plus, la présentation sur le site internet n'était pas organisée par sous-dossiers mais listait toutes les pièces y compris les « cartouches » (pages de garde) qui n'étaient pas nécessaires car cela ajoutait une complexité inutile à la consultation.

Synthèse des observations du public :

- Mme LEVRAT Anne, propriétaire d'un terrain avec une habitation qu'elle envisage de vendre route de Narbonne à l'angle du chemin de Borde Rouge serait intéressée par le reclassement en zone UBb de sa parcelle actuellement en zone UBa afin de permettre davantage de possibilités d'évolution.

Cette demande ne s'inscrit pas dans les objets de la modification n°1 et remet en question le projet de la commune en termes de densité et d'accueil de population.

Cette parcelle, en raison de sa dimension n'a pas vocation à passer en UBb. Elle est maintenue en zone UBa.

- M. CIRERA domicilié en zone A à proximité du quartier Goutil (zone UC) souhaiterait que les parcelles urbanisées riveraines de la zone A soient mieux protégées des épandages des agriculteurs et que par exemple une bande enherbée soit instaurée en limite parcellaire.

Cette demande n'est pas liée à la modification n°1 du PLU.

Pour information, les bandes herbées sont une obligation pour les agriculteurs.

Une communication leur sera faite sur la réglementation nationale sur l'épandage en zones agricoles limitrophes aux zones d'habitations afin qu'ils s'y conforment. Référence : Arrêté 2019-1500 du 27 décembre 2019.

- M. Le Maire souhaite que les extensions des constructions existantes en zone A à destination autre qu'agricole puissent bénéficier d'une emprise au sol et d'une surface de plancher de 300 m² au lieu de 200 m² actuellement (surfaces comprenant l'existant et l'extension). Les motifs invoqués sont :
 - Permettre l'exercice de certaines activités professionnelles
 - Favoriser la préservation et l'extension des patrimoines bâtis à valeur patrimoniale
 - Favoriser la préservation et l'extension des patrimoines bâtis publics pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif
 - ~~— Favoriser la transition écologique en permettant l'installation de systèmes d'énergie renouvelables sur la toiture de nouveaux hangars~~

La commune souhaite permettre au moins 300 m² de surface de plancher en zone Agricole pour les destinations non agricoles pour les motifs évoqués ci-dessus.

- Mme AUGER et ses voisins du lotissement Caszalot, chemin de la Barrière, souhaitent des précisions :
 - La zone de transition avec le secteur 2 de l'OAP Argento sera-t-elle bien une bande de 5 m rétrocédée aux riverains ?

Comme convenu avec les riverains une bande de 5 m. leur sera rétrocédée à titre onéreux.

Signification de la désignation « Haies et zone non constructible de retrait » ? Il s'agit de planter une haie en limite de parcelle et de rendre inconstructibles le secteur indiqué sur l'OAP. Il n'est en revanche pas spécifié et quantifier l'espace inconstructible.

La commune propose de fixer la profondeur de la zone non aedificandi à 5 mètres

La zone non aedificandi sera inscrite au règlement graphique pour garantir son application.

- Signification de la désignation « Equipements et Habitat mixte » ? Il faut se référer aux destinations définies par le code de l'urbanisme dans les rubriques « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » et « Habitation ». La définition est jointe dans le règlement écrit pages 6 et 7. « Habitation mixte » relève de la mixité des logements. Elle peut prendre la forme de maison, immeubles collectifs ou intermédiaire avec de l'accession, de la location libre ou sociale où des commerces et services peuvent être associés.
- Les constructions sur les terrains limitrophes du lotissement auront-ils bien une hauteur de construction limitée à 6 m (R+1) ? En limite séparative, la hauteur est limitée à 3 m. sur la sablière ou de l'acrotère, dans la limite de 8 mètres linéaires sur ladite limite. Au-delà la hauteur maximale pourra être portée à 9 m. sous sablière.
- Information sur la localisation du projet de City Stade Le type d'équipement pour les jeunes n'est pas décidé pour le moment, il est à définir, ainsi que sa localisation sur la parcelle dans le cadre du futur projet d'aménagement.
- Enfin, 6 contributions portent sur l'OAP DES MINIMES :
 - M. et Mme DENISET indiquent une surface de 1,5 ha pour la réalisation de 50 logements au lieu de 1,8 ha : confusion à confirmer entre la zone économique UE et la zone d'habitat AU. Le zonage du PLU n'est pas un document de géomètre (plan de bornage). Les surfaces des secteurs sont données à titre indicatif, sachant que l'épaisseur du trait peut influencer sur les surfaces réelles. A noter que les surfaces indiquées ont été définies par le SIG, au regard du tracé fixé par la commune. L'écart constaté est une possibilité. Le bornage qui sera réalisé ultérieurement par un géomètre, confirmera la surface de terrain en phase opérationnelle.
 - Ils contestent l'affirmation d'une urbanisation « laissant une place importante aux aménagements paysagers et végétalisés » Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies au regard du projet de la commune et de la préservation des paysages où, les aménagements paysagers et la végétation prennent une part importante dans la conception et l'intégration des projets d'urbanisation. Cette affirmation s'applique dans des termes de compatibilité pour préserver le cadre de vie d'Auzeville. C'est le règlement écrit qui encadre de façon précise les surfaces dédiées aux espaces verts. Minimum 40% sur les lots privatisés + un espace commun de 5% de l'unité foncière dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (type PA ou PC valant division).
 - Ils craignent l'apparition d'un îlot de chaleur ainsi qu'une dévalorisation des biens immobiliers des riverains Il est difficile d'apprécier la dévalorisation des biens riverains ou leur valorisation. La question des îlots de chaleur est maîtrisée par la part importante donnée aux espaces verts (40% sur les lots découpés et 5% sur les parties communes.
 - Ils demandent des précisions sur le calendrier de réalisation de cette OAP. Le calendrier de début des travaux est affiché dans l'OAP pour la période 2022-2025 pour le secteur UE et 2024-2030 pour le secteur AU. Le calendrier réel n'est pas encore défini précisément. Il est cependant probable qu'une autorisation de construire pourrait être accordée en 2025 et une livraison des constructions pour 2027-2028 pour AU.
 - Enfin, ils souhaiteraient savoir à partir de quelles études il a été démontré que cette enclave au cœur de la zone urbaine présente peu d'enjeux pour la biodiversité. Il n'a pas été mené

d'expertise écologique sur le site. L'avis émis par la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) en a dispensé. L'avis repose sur le contexte urbain environnant et sur l'argumentaire fourni, issu du diagnostic environnemental et des incidences menés lors de l'élaboration du PLU.

- M. SFEIR demande que soit réalisée une voie pour piétons et cyclistes entre la RD 813 et le stade situé au-dessus de l'OAP. Cette voie douce est déjà prévue dans l'OAP. Le tracé est donné à titre d'indication. Cette demande est prise en compte.
- M. GROUILLARD s'inquiète que la zone économique UE permette l'implantation de commerces de plus de 300 m² de surface de vente : il considère que la présence d'un supermarché Casino à proximité est suffisante et que cela perturberait l'équilibre commercial de la zone. Il suggère plutôt l'implantation de petits commerces de proximité et de points de restauration qui font défaut sur la commune. Il signale que le terrain étant pentu, l'implantation d'une grande surface va nécessiter des travaux de terrassement importants et causer un risque au niveau de l'accès sur la RD813. La commune prend acte de la remarque. Toutefois la gestion des terrassements a été intégrée dans le règlement pour les limiter au regard de la pente du terrain. Les projets devront s'y conformer. L'accès sur la RD813 a été présenté au Conseil Départemental et dans son avis, il n'a pas émis d'observations sur ce sujet.
- Le Cabinet d'avocats COURRECH a fait part des observations de son client le promoteur GREEN CITY Immobilier sur l'OAP des Minimes :
 - o Il note que la densité prévue de 50 logements / ha se situe 25 % au-dessous de l'objectif du SCOT (70 logements / ha) et compte tenu d'un projet de résidence intergénérationnelle composée de T1/T2, il lui semble nécessaire porter la densité de logements autorisés dans l'OAP à 110/120 logts/ha.
Le secteur des Minimes est en limite du secteur du cœur d'agglomération, mais il se situe bien en secteur de ville intense comme le montre la cartographie ci-dessous extraite du SCOT-GAT en vigueur.



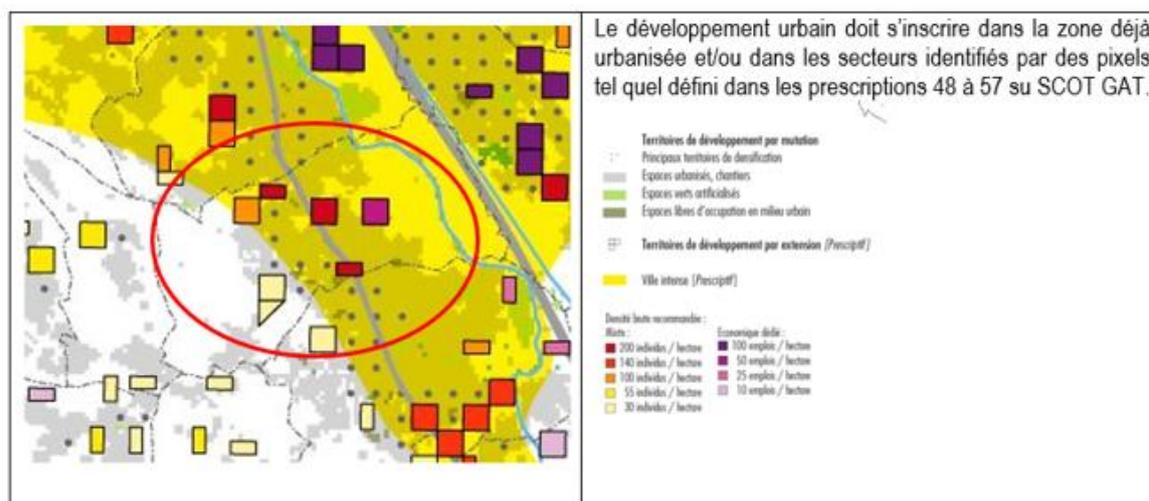
Extrait Cœur d'agglomération et ville intense – SCOT GAT

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglo.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				Autres TC performants	400 m
100 Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense		
Développement mesuré	55 Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30 Densités maximales	10	-	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

* Habitant + emploi.

Extrait du SCOT-GAT – DOO page 60



Extrait de la cartographie du SCOT GAT – Rapport de présentation du PLU en vigueur page 9

Même si le pixel affiche la recommandation de faire tendre le développement du secteur vers une densité accueillant 200 individus par hectare en moyenne, c'est à la commune de définir le développement de son territoire et d'indiquer la densité qu'elle souhaite accueillir dans le cadre de son projet de territoire qu'elle détermine en fonction de son contexte environnemental : pour ce secteur des Minimes, la pente du site et la desserte influencent la densité qui se répartie entre un secteur dédié aux activités économiques et un secteur dominé par de l'habitat.

Il est rappelé que le SCOT-GAT affiche des recommandations et non des prescriptions. A noter que la seule prescription imposée par le SCOT-GAT sur ce secteur concerne la répartition entre habitat et développement économique précisée dans la P49 relative au pixel, présentée ci-dessous.

P49 Les pixels

Les territoires d'extension urbaine sont représentés sous forme schématique par un ou plusieurs pixels, qui représentent un potentiel de développement localisé au regard de la **P48**. Chaque pixel doit être vu comme :

> Un potentiel de développement

Une potentialité brute de développement d'environ 9 hectares, qui ne représente pas un objectif à atteindre ;

> Une localisation préférentielle

Une information géographique quant à l'implantation de l'urbanisation nouvelle sur le territoire, qui ne donne pas le détail du parcellaire ; ce sont les documents locaux (POS/PLU/i) qui définissent ce niveau dans un rapport de compatibilité avec le SCoT ;

> Une vocation définie

Les teintes orangées recouvrent les zones mixtes. Ces zones pourront accueillir de l'habitat et des activités économiques diverses. Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) préciseront l'occupation du sol en cohérence avec les objectifs définis dans le DOO (pas plus de 50 % du foncier dédié à l'économie) ;

Les teintes violettes désignent les territoires dédiés au développement économique. Ils s'ajoutent ainsi au développement économique prévu en zones mixtes.

La cartographie des pixels établie dans le présent document en constitue l'état initial. Un nouvel état de référence actualisé sera produit chaque année et sera mis à disposition sur le site internet du Smeat.

Ainsi le nombre d'individu sur ce secteur s'applique au regard du développement économique et de l'habitat.

En cohérence avec son projet de territoire, la commune décide de maintenir la densité à 50/55 log/ha sur le secteur des Minimés. Ce choix repose sur le fait que le secteur est à plus de 600 mètres d'un métro et que la commune n'a pas de tram. A noter toutefois que cette densité s'applique dans des termes de compatibilité. Elle pourra donc être dépassée ou réduite dans un rapport de compatibilité (Plus ou moins 10% environ avec une justification) mais ne pourra pas atteindre 110/120 log/ha comme cela est demandé.

A noter que le SMEAT en charge du SCOT n'a pas émis de remarques ni de contestation sur le projet de la commune au regard des densités affichées.

- Il conteste la disposition déconseillant les ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement

Les dispositions mises en œuvre dans l'OAP au regard des ombrières ne sont pas malvenues et ne vont pas à l'encontre des dispositions du code de l'urbanisme et celles de la construction, comme semble le penser le cabinet d'avocats.

Rappel du code de l'urbanisme :

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'[article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation](#) ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs à ces exonérations.

Préférer le développement d'arbres plutôt que des ombrières photovoltaïques n'est pas contraire à la loi qui propose ce choix : dispositifs végétalisés **OU des ombrières.**

Cette mention et recommandation de l'OAP répond à trois volontés communales :

- Agir sur le réchauffement climatique en privilégiant la plantation d'arbres, car un arbre rafraîchit durablement. Il absorbe l'eau du sol et la libère dans l'atmosphère via ses feuilles. Ce processus d'évapotranspiration rafraîchit l'air environnant de façon naturelle, qui plus est, la végétation permet d'intégrer les constructions dans le paysage et agrmente le cadre de vie.
- Minimiser les surfaces imperméables qui génèrent des surchauffes en été et ne participent pas à la rétention des eaux de pluie ce qui peut aussi, lors de fortes pluies, générer des accumulations d'eau que le réseau collectif ne peut pas absorber, surtout en point bas du bassin versant.
- Préserver le paysage, car à ce jour, il n'existe pas d'ombrières présentant des architectures de qualité.

Rappel du code de la construction :

> Article L171-4

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2023

[Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 41 \(V\)](#)
[Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 \(V\)](#)

I.- Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Un arrêté du ministre chargé de la construction fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment.

II.- Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

1° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;

2° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.

Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, et de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des travaux de rénovation lourde, affectant les structures porteuses du bâtiment et les aires de stationnement, couverts par cette obligation.

III.- Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

IV.- L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, prévoir que tout ou partie des obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

1° Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs mentionnés au I, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;

2° Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat.

V.- Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement, dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.

NOTA :

Conformément au IV de l'article 101 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er juillet 2023.

Le code de la construction n'impose pas non plus l'installation d'ombrières et propose également un choix.

Dans ces conditions, il est préférable de recourir à la pose de systèmes de production d'énergie en toiture des bâtiments pour de l'autoconsommation et préserver les espaces environnants pour l'agrément des utilisateurs tout en pouvant agir sur les effets du réchauffement climatique : réguler les températures, absorber les gaz à effet de serre, c'est-à-dire, mettre en place des actions pour réduire les pollutions urbaines (gaz carbonique) ou encore infiltrer les eaux de pluie pour ne pas encombrer le réseau public.

L'OAP n'interdit pas aux porteurs de projets la possibilité d'investir dans l'énergie photovoltaïque pour inscrire leur projet dans la transition énergétique. L'OAP recommande de développer l'énergie solaire prioritairement sur les toits.

Aussi, la transition énergétique ne se réduit pas à la production d'énergie photovoltaïque. Il existe d'autres solutions comme notamment la géothermie qui prélève la chaleur comme le rafraîchissement dans le sol et produit aussi de l'électricité sans générer d'impacts visibles dans le paysage.

La disposition sur les recommandations en matière de dispositifs d'énergie renouvelable n'est pas malvenue et s'inscrit dans les objectifs poursuivis par la commune de préserver son cadre de vie et celui de ses habitants.

La commune prend note de cette contestation mais maintient dans l'OAP les recommandations émises pour préserver ses paysages et le bien-être de ses habitants.

- Il conteste la largeur maximum de 8 m imposée de la voie d'accès au niveau du stade

Les parcelles urbanisables sont enclavées à ce jour. Elles ne peuvent s'urbaniser qu'avec un accès et une desserte qui ne sera permise uniquement, depuis la rue du Docteur Delherm. Le conseil départemental gestionnaire de la RD813 interrogé dans le cadre de la modification du PLU, a refusé un accès depuis la RD813 pour desservir le foncier classé en zone AU.

La desserte est alors possible en aménageant une partie du terrain communal occupée aujourd'hui par l'emprise du stade. La desserte dépend de l'accord de la commune pour permettre la constructibilité des parcelles. Pour ne pas impacter le stade, la commune, propriétaire, a souhaité afficher clairement, dans l'OAP, l'emprise qu'elle souhaite attribuer à la desserte, pour faciliter les réflexions des porteurs de projets. Cette emprise est classée en zone AU pour une emprise de 8 m. dessinée au règlement graphique.

Elle est fixée à 8 m. maximum pour ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'équipement public du stade. Il s'agit bien d'un maximum que la commune pourra libérer pour desservir le programme de logements.

Le terme « maximum » peut être retiré, mais dans la réalité des choses, il sera bien de 8 m. maximum. pour préserver les abords du stade. A noter que cette largeur permet d'implanter une voie à double sens (environ 5,5 mètres) avec un trottoir (1,5 m minimum) et un accotement (1 m.). Le projet à venir devra s'inscrire dans cette largeur pour préserver le stade existant.

- Il conteste le renforcement des haies, argumentant que certaines n'existent pas et que la création d'une haie à l'est compliquerait l'aménagement.

Il n'y a certes, pas de haies implantées transversalement sur le site. Le document graphique de l'OAP est proposé à titre indicatif et s'applique dans des termes de compatibilité. Ainsi, au Permis de Construire ou d'Aménager, il faudra expliquer le renforcement des haies qui peut être traduit de manière différentes dans l'autorisation de construire : arbres en alignement, haie en limite de parcelles, bosquets,...

Aussi, ce n'est pas parce qu'il est indiqué « un renforcement de haie » à un endroit précis que ce renforcement devra se faire à l'endroit où il est représenté sur l'OAP. Il y a une marge d'appréciation à expliquer dans le projet d'aménagement en phase opérationnelle. L'OAP ne doit pas être vue comme une contrainte dans le projet mais comme un guide.

A noter qu'une haie a toujours une utilité pour notamment retenir les terres et permettre le développement de la biodiversité, et sa localisation doit être définie au regard de la parcelle et du projet dont les justifications seront à produire dans la demande d'autorisation de construire.

Le principe de haies tracé est donné à titre indicatif. Il ne sera pas corrigé, parce qu'il ne portera pas atteinte au projet quel que soit-il et il répond aux principes généraux de composition à développer dans le cadre de l'aménagement du secteur développés page 16 de l'OAP.

Ce n'est pas un aménageur « supposé » qui réoriente des décisions de la commune, qui sont réfléchies au regard du paysage environnant.

- Il demande la clarification de la notion « « d'espace vert et nature en ville » utilisée dans l'OAP pour la bordure de la zone d'activité le long de la RD 813

La légende du document graphique identifie « espace vert et nature en ville ». Si la notion de « nature en ville » n'est pas définie dans l'OAP, elle est cependant reliée à la notion d'«espace vert » qui ne semble pas nécessiter de clarification. Cette absence de précisions permet de laisser une plus grande liberté à l'interprétation des futurs aménageurs et à son application, sans pour autant pouvoir détourner les objectifs attendus de valorisation et requalification de l'entrée de ville.

Toutefois, apporter des précisions à cette notion de « nature en ville » renvoie à l'urgence d'adapter la ville aux changements climatiques et à la lutte contre l'érosion de la biodiversité.

On pourrait aussi l'appeler « nature urbaine ». Elle désigne l'intégration d'éléments naturels dans les environnements urbains, pour améliorer et valoriser la qualité de vie des habitants, favoriser la biodiversité et contribuer à la résilience écologique et climatique de la ville, il s'agit ici, de la constitution d'espaces verts et d'agrément dont la conception est libre.

Ici, l'OAP cherche à qualifier l'infrastructure de transport en l'entourant de végétation pour réduire les pollutions de l'air et le bruit, tout en préservant et valorisant la façade qui va s'urbaniser, pour qualifier l'entrée de ville d'Auzeville-Tolosane et permettre une bonne intégration des futures constructions. Cette zone de recul des constructions, réservée pour des espaces verts pourra toutefois accueillir la gestion durable de l'eau (des ouvrages de rétention) et du stationnement paysager (places perméables accompagnées de plantations d'arbres et d'arbustes).

La profondeur de cet espace n'a pas été précisée et reste libre pour le porteur de projet qui l'adaptera au contrainte du site. En revanche, le recul des constructions est défini dans le règlement écrit en cohérence avec les reculs des constructions existantes et pour maintenir un espace vert le long de la RD813 en accompagnement de la voie.

Une clarification de la notion « d'espaces verts et nature en ville » peut être précisée, même si la philosophie attendue dans l'aménagement du site est largement exposée dans la présentation de l'OAP.

- Il demande de préciser l'article AU2 afin d'exclure de la servitude de mixité sociale les résidences et hébergements dédiés

L'article AU2 définit les règles appliquées en matière de mixité de l'habitat. La règle s'applique pour la destination « habitat » qui est définie page 7 du règlement avec 2 sous-destinations : Logement et hébergement.

Une résidence sénior constitue du logement et non un hébergement au sens du code de l'urbanisme. La règle de mixité sociale s'applique puisqu'il s'agit de logements.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la règle de mixité sociale s'applique à l'ensemble du secteur AU, avec une répartition qui devra être définie dans le cadre des autorisations de construire, si le projet global prévoit plusieurs tranches ou plusieurs lots/macro-lots, sinon elle s'appliquera lot par lot.

A noter que dans le cas d'une décimale, on arrondit au plus près du chiffre rond, dans le cas de répartition minimale. Il n'y a pas d'ambiguïté sur ce sujet lors de l'instruction des autorisations de construire. Aussi, rien n'empêche un pétitionnaire d'aller au-delà des minimum requis, puisque la règle règlemente un minimum.

Les lots à bâtir ne sont pas retirés de l'assiette des logements soumis à la servitude de mixité sociale. Ils font partie du programme de logements développés sur le secteur AU. La règle s'applique au regard de l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Il ne semble pas utile de préciser la règle comme cela est demandé.

- Dans une perspective de densification, il demande de revenir à une application des règles d'urbanisme à l'échelle du lotissement et non de chaque lot

Une application des règles lot par lot permet pour la commune de maîtriser les autorisations de construire, notamment dans le cas de lots à bâtir pour de la maison individuelle. La commune a l'expérience du lotissement Argento qu'elle ne souhaite pas reproduire, c'est pourquoi, la modification n°1 inclue cette rectification dans le règlement.

La réglementation proposée est maintenue.

- Article AU3 – Il demande de ne pas imposer de marge de recul par rapport aux voies projetées, seulement aux voies existantes.

Pour garantir une cohérence d'ensemble sur l'implantation des constructions et maîtriser les évolutions des constructions dans le temps, les règles doivent être définies par rapport aux voies, qu'elles soient existantes ou futures.

La réglementation définie au PLU s'applique vis-à-vis de toutes les voies dès lors que la voie est ouverte à la circulation publique compris les voies projetées dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Il n'y a pas d'ambiguïté pour l'instruction des autorisations de construire.

- Article AU4 - Adaptation au terrain : il demande que la limitation des terrassements ne soit pas applicable sur l'OAP des Minimes en raison de la forte pente

C'est justement parce que la pente est importante que le PLU a réglementé les hauteurs des déblais et des remblais. Cette réglementation a pour but, de ne pas bouleverser la topographie des lieux par des terrassements importants. Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel avant travaux pour préserver la pente naturelle.

La règle est maintenue pour préserver le paysage et ne pas générer des risques d'instabilité pour les constructions environnantes si des terrassements trop importants étaient réalisés.

- Article AU5 : 40% de l'unité foncière traitée en jardin planté et engazonné. Il demande que cet article soit appliqué à l'ensemble du lotissement et non à chaque lot

L'unité foncière est définie page 90 du règlement écrit (lexique).

La règle a été définie pour chaque unité foncière issue de la division foncière réalisée pour équilibrer les masses végétales vis-à-vis des masses bâties et les répartir de façon égale sur le secteur. Ce choix garantit l'intégration des constructions dans le paysage et répond à l'OAP d'urbaniser le site « en plaçant les constructions dans un parc paysagé », qui plus est, garantit des espaces de respiration dans un ensemble bâti dense (50 à 55 log/ha).

- Article AU5 : 50 % de la surface des marges de recul le long des voies doit être plantée et engazonnée. Il demande que cette règle ne s'applique pas aux voies internes de l'OAP des Minimes

Cette règle est définie pour agrémenter l'espace public d'espaces verts et le prolonger de façon qualitative tout en l'animant. Il s'agit aussi de poursuivre l'ambiance « aérée » du tissu bâti de la ville et ne pas créer des îlots de surchauffe en été par des espaces trop minéralisés le long des rues. En imposant au moins 50% d'espaces verts en façades sur rue, la commune garantit cet objectif auprès des pétitionnaires et s'assure une qualité urbaine et paysagère dans les nouveaux quartiers.

- Article AU6 : Règles de stationnement. Il signale que le nombre de places de stationnement prescrit n'est pas cohérent avec le code de l'urbanisme

Il est rappelé que les lois s'imposent sur le règlement du PLU. Généralement les promoteurs/aménageurs savent le préciser dans leur demande d'autorisation de construire. Il est toutefois, envisageable de préciser la règle pour se conformer au code de l'urbanisme et à son article L151-35, en renvoyant le règlement vers les dispositions du code de l'urbanisme.

- Article AU8 : Gestion des eaux pluviales : il demande de prévoir la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'OAP

La gestion des eaux pluviales se définit au regard du projet soumis à autorisation d'urbanisme, elle doit prendre en compte toutes les surfaces qui modifient le terrain naturel avant travaux, dans le cadre du projet et notamment celles qui vont imperméabiliser le site. Dans le cas où le secteur est aménagé par plusieurs entités dans des temporalités différentes, il est compliqué de prévoir une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'OAP. Cependant, rien ne l'empêche, si les aménageurs trouvent des accords pour la mettre en œuvre. Celle-ci devra être présentée et justifiée dans le cadre des autorisations de construire.

- Zone UE : il demande de revenir à l'application des règles d'urbanisme à l'échelle du lotissement et non du lot.

Une application des règles lot par lot permet pour la commune de maîtriser les autorisations de construire et de s'assurer qu'elles se conforment aux règles qu'elle a défini tant en termes de prospect, d'espaces verts et d'emprise au sol. Cela permet également une égalité des propriétaires face aux règles dans le cas où la construction évolue dans le temps.

La règlementation proposée est maintenue.

- Zone UE : il demande de permettre l'implantation du stationnement dans la marge de recul de 35 m par rapport à la RD 813

Le règlement ne l'interdit pas, et l'OAP le permet avec des orientations en terme d'aménagement. Il est ainsi possible d'implanter du stationnement dans la marge de recul de la RD813 dès lors que le parking est paysagé, c'est-à-dire planté d'arbres et d'arbustes, sans imperméabilisation à outrance.

- Article UE 4 : Adaptation au terrain. En raison de la forte pente, il demande de ne pas appliquer les restrictions de terrassement dans la zone des Minimés.

La règle qui encadre les terrassements en déblais et remblais est mise en place au regard de la pente du terrain pour contenir les mouvements de terres souvent en cause et dommageables pour le paysage.

Le secteur de projet se situe en vitrine de la ville, il est donc impératif que les projets autorisés soient de qualité et respecte le site.

Il est rappelé que ce n'est pas le projet qui définit la règle, mais le projet, l'aménagement ou le programme envisagé, qui doit s'inscrire dans la règle définie.

J'attends un avis de la commune sur chacune de ces observations du public

Questions par rapport aux observations des PPA :

- **Chambre d'Agriculture**

- La Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au regard de la consommation d'espaces agricoles.

La commune d'Auzeville-Tolosane se situe en première couronne de Toulouse. Elle connaît une forte pression foncière, cependant la commune a défini une politique d'aménagement de son territoire en préservant près de 62% d'espaces naturels et agricoles. Elle réduit sa consommation foncière de 68% pour la période 2021-2031 sur la base de la consommation foncière recensée sur la période 2011-2021. L'avis de la chambre d'agriculture n'est pas recevable par la commune, qui se place parmi les rares commune en première couronne voir en deuxième couronne aussi vertueuse en termes de préservation d'espaces agricoles et de consommation foncière dans l'avenir.

A noter que la commune a reclassé en zone Agricole plus de 15 hectares au niveau de Lamalamaure lors d'une précédente modification.

- Elle demande le respect du SCOT qui prévoit une densité de 70 logts/ha sur la zone des Minimes et 35 logts/ha sur la zone Argento, densités non reprises dans le PLU.

Il est rappelé que le SCOT a émis des recommandations en termes de densité et non des prescriptions. La commune s'y conforme. Voir la justification apportée aux avocats de Green City sur cette même remarque.

Les 70 log/ha sur Les Minimes sont contestés par la commune au regard du SCOT-GAT qui l'affiche une densité recommandée à 50 log/ha qui s'argumente par le fait que la commune ne bénéficie pas de la proximité d'une gare, d'un métro et d'un tram et de sa localisation en secteur de ville intense.

Pour Argento, la densité affichée est effectivement de 70 log/ha sur Argento 3 et 35 log/ha sur Argento 2. La commune a souhaité afficher une densité moyenne sur l'ensemble du nouveau quartier (argento 2 et 3) pour l'harmoniser. La projection de la production de logement estimée est similaire dans l'un ou l'autre cas.

L'analyse de la compatibilité du projet d'Auzeville avec le SCOT est du ressort du SMEAT, qui n'a pas fait de remarques sur ce point et émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU.

La commune ne souhaite pas revenir sur son projet politique d'aménagement et de développement de son territoire communal, et maintient les densités affichées dans les OAP des Minimes et d'Argento.

- Elle demande la qualification en tant que STECAL des installations d'activités économiques et de recherche en zone Ae ainsi que l'intégration de la consommation d'ENAF induite au bilan de la période 2021-2031.

Le secteur Ae n'est pas un STEACL. Il s'agit d'un sous-secteur de la zone agricole où seules des constructions à vocation agricole seront possibles. Il faut noter que ce secteur ne constitue pas un ENAF parce qu'il a été aménagé dans le cadre de la ZAC du Pont de Bois. Il a été vendu par le Sicoval aux université Paul Sabatier qui n'ont pas fait de projet. A ce jour les parcelles sont mises à la disposition du lycée agricole et de l'INRAE pour un usage agricole des terres.

Au regard des remarques de la chambre d'Agriculture, la commune souhaite supprimer le sous-secteur Ae et le reclassé en zone A pour éviter toutes ambiguïtés dans l'appréciation de ce secteur qui, de toutes façons, est destiné, pour une durée illimitée, à une occupation agricole pour l'INRAE et le lycée agricole.

- De même, intégrer au bilan la consommation des espaces vierges de la zone UE.

La consommation d'ENAF est recensée et identifiée selon les données nationales des fichiers de l'OCSGE fournies par l'AUAT. Les espaces vierges de la zone UE ne sont pas identifiés comme étant des ENAF au sens de la loi Climat et résilience. Les terrains sont artificialisés au regard des aménagements qui ont été réalisés dans le cadre de la ZAC du Pont de Bois. Seul le foncier des Minimes est recensé en ENAF et intégré dans le calcul.

- Elle demande la mise en cohérence des valeurs de la production de logements dans les zones UA et UB du tableau de la page 18 de la notice avec la nouvelle étude de densification en réévaluant à la hausse le nombre de logements prévus en densification.

Le tableau sera mis à jour et corrigé, mais il n'intégrera pas les demandes de modifications des densités faites par la chambre d'agriculture qui ne s'inscrivent pas dans le projet de la commune.

- Elle demande la finalisation de l'opération Argento avant l'ouverture d'autres opérations en extension et la clarification du bâtiment à démolir dans l'OAP Allée Marly.

Les programmations sont concomitantes. La zone AU de l'allée Marly a été autorisée et les travaux vont démarrer d'ici fin 2024. Argento 2 est en cours d'aménagement et de commercialisation depuis 2 ans. Les Minimes commenceront après Allée Marly, soit d'ici 1 an.

Le bâtiment à démolir est un hangar avec silos sans qualité architecturale. Il se situe en zone agricole.



- **Direction Départementale des Territoires**
 - La DDT remarque que la méthode d'évaluation de la consommation d'ENAF n'a pas été jointe en annexe de la notice explicative.

La méthodologie sera ajoutée en annexe de la notice.

- Elle constate que la production de logements en densification paraît être en adéquation avec les objectifs du PLU de 2022 mais la justification d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation n'est pas suffisante. Elle demande une étude sur le potentiel de densification et de requalification sur toutes les zones urbanisées, y compris les zones économiques ou mixtes existantes.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de zones AUO a été justifiée au regard :

- du PADD et de la politique d'accueil de la commune,
- de l'analyse de la production de logements depuis l'application du PLU en vigueur,
- de l'évaluation du potentiel foncier mobilisable pour de la densification de l'espace urbanisé (selon la méthode MESDISPO),
- du PLH et
- de la loi Climat et Résilience.

Elle semble largement être justifiée.

A noter que l'Etat n'a pas diffusé de notice ou défini de décret pour préciser en détail ce qu'il attend de la part des communes. En l'absence de méthodologie, il est difficile d'apporter plus de précisions à celles qui ont été produites qui découlent des études menées lors de la révision du PLU approuvée en 2022. Les justifications apportées répondent aux dispositions de la loi : Article L151-5 du code de l'urbanisme.

> Article L151-5

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)
Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles [L. 141-3](#) et [L. 141-8](#) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la [seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales](#), ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article [L. 4433-7](#) dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article [L. 151-4](#), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

- Elle note que la « dent creuse » de 1,3 ha identifiée en ENAF dans la zone urbaine et comptée dans le potentiel de densification pourrait accueillir une OAP de densification afin de maîtriser son aménagement.

La commune ne souhaite pas encadrer l'aménagement de ce secteur par une OAP. Elle considère que le règlement est suffisamment prescriptif. Elle souhaite mobiliser la créativité des architectes dans l'intensification de ce secteur et laisser la liberté au propriétaire de faire évoluer son terrain selon ses volontés.

- Elle considère que le travail d'instauration de secteurs d'OAP de densification dans le tissu urbain permettrait de mieux quantifier le potentiel de production en densification et d'affiner les besoins de consommation d'ENAF pour atteindre l'objectif de production de

logements. Cela pourrait permettre de ne pas urbaniser le secteur Marly qui avait fait l'objet d'une réserve de la DDT non prise en compte par la commune lors de la procédure de révision.

Certes, instaurer des secteurs d'OAP de densification dans le tissu urbain permettrait de mieux quantifier le potentiel de production de logements, cependant la commune ne souhaite pas s'immiscer dans les choix de mutations éventuelles des propriétaires privés. Elle ne souhaite pas également bloquer les projets, qui en zone urbaine ont du mal à se concrétiser en raison de recours quasiment systématiques lors le projet d'intensification.

L'observation concernant l'allée Marly n'est plus un sujet, parce que l'autorisation de construire a été autorisée le 27/10/2023.

- **OAP Marly** : La DDT considère que le changement de destination de bâtiments existants ainsi que la démolition d'un bâtiment doivent être justifiés dans le cadre de la notice d'explication.

Ce point peut être précisé. Les bâtiments n'accueillent plus d'activités agricole à ce jour. La propriété a été vendue et elle est portée par la SAFER à la demande du Sicoval, qui a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI). A l'issue de cet AMI, la propriété a été partagée entre la commune, le lycée agricole, la distillerie et 3 agriculteurs.

A noter également que le contrôle de légalité a demandé le classement de l'ensemble des bâtiments en zone UB. Cette modification fera l'objet d'une prochaine révision allégée, parce que la modification en cours ne permet pas de réaliser cette modification de la zone Agricole

- Elle s'interroge sur la compatibilité avec la servitude de protection des abords des monuments historiques que constituent les châteaux de Marly et des Frères.

Le projet Allée Marly a été travaillé avec l'architecte des bâtiments de France qui a émis un avis favorable au projet. Il n'y a pas de sujet sur ce point.

A noter, le château Marly n'est pas classé au titre des Monuments Historiques.

- Elle note que l'OAP Marly identifie des arbres et des haies à conserver qui devraient être identifiés dans le règlement graphique comme « éléments naturels ou paysagers à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit impose la conservation des arbres existants. Il ne semble pas nécessaire d'afficher des protections supplémentaires.

- D'une manière générale, **concernant les OAP et le règlement, ils devront être complétés par des dispositions et prescriptions visant à :**
 - o privilégier les formes urbaines groupées pour l'habitat individuel ; OK
 - o revoir à la hausse les hauteurs de construction (cf règlement page 55 : hauteurs réduites de 12,50 m à 9 m, et à 3 m si implantation en limite séparative, ce qui limite beaucoup les possibilités de maisons en bande) ; La commune souhaite préserver les formes urbaines existantes. Les règles définies en mitoyenneté répondent à des demandent d'habitants issues de l'enquête publique du PLU de 2022. En limitant la hauteur sur les limites séparatives, la commune préserve le droit à la lumière pour tous et limites les ombres portées générées par le bâti sur les jardins.
L'expérience de la commune sur Argento montre qu'on peut atteindre des densités importantes sans avoir à modifier ces règles.

Il est rappelé que les OAP n'ont pas de valeurs réglementaires, elles s'appliquent dans un rapport de compatibilité.

- inciter par les OAP et les règles du PLU l'implantation d'EnR y compris sur la partie habitat ;
Une incitations à l'installation d'ENR sera ajoutée dans les OAP.
 - porter des ambitions fortes en termes de performances énergétiques sur les secteurs d'OAP en fixant des objectifs à atteindre qui anticipent les prochaines échéances de la RE2020 {par exemple fixer des performances à horizon 2028 voire 2031 de la RE2020);
La RE 2020 est déjà très exigeante en termes de performances énergétiques et bilan carbone, ce qui pose des difficultés aux projets qui souvent ne peuvent se concrétiser, parce que ces exigences génèrent une augmentation des coûts de réalisation, qui in fine, ne permet pas la commercialisation de l'immobilier.
La commune pense qu'il ne faudrait pas définir des objectifs qui ne seraient pas tenables et qui empêcheraient la production de logements dont le territoire a besoin pour accueillir la population qui arrive naturellement.
A noter que la commune participe déjà aux discussions sur les évolutions des performances énergétiques. Elle est d'accord pour recommander et ajouter les labels de performances énergétiques.
 - limiter l'usage des clôtures et, le cas échéant, prévoir des clôtures qui permettent d'assurer une perméabilité pour la petite faune en partie basse (murets à proscrire par exemple et dispositifs spécifiques de transparence faunistique à prévoir) ;
C'est une proposition qui peut être intégrer. Cependant pour garantir une continuité urbaine le long de l'espace public et faciliter l'entretien, il est préférable de recommander des murets.
En limites séparatives, les propositions de l'Etat peuvent être introduites.
 - disposer les voies de circulation à distance des éléments patrimoniaux afin de limiter les désordres structurels.
Il n'est pas prévu de voies à proximité d'éléments patrimoniaux.
- Enfin, il est demandé de compléter les légendes des OAP afin d'identifier les différentes typologies de formes urbaines et de logements, en particulier sur l'OAP des Minimés,
C'est volontaire, que la commune n'a pas souhaité identifier les différentes typologiques de formes urbaines et de logements, pour laisser plus de latitudes aux aménageurs et constructeurs, en raison de la complexité du terrain.
Le nombre de logements est annoncé dans l'OAP et la mixité de l'habitat est inscrite dans le règlement écrit. La commune ne souhaite pas apporter plus de précisions.
- Et revoir l'échéancier des OAP avec un phasage qui devra éviter de superposer l'aménagement simultané de deux secteurs.
L'échéancier a déjà intégré cette demande. La superposition mise en place correspond aux étapes d'autorisations et de finition des commercialisations et constructions des programmes.

- **SICOVAL**

- Avis favorable du service eaux pluviales urbaines avec prescriptions techniques et sous réserve que le PLU intègre les éléments du schéma directeur pluvial réalisé par la commune.

Les éléments seront intégrés

- Le service Aménagement Urbanisme et Habitat rappelle que le PLH prévoit une règle de mixité sociale à hauteur de 25 % pour le logement locatif social sur le secteur des Minimes [20% dans le règlement] et il valide le taux de 30% de Logements en accession à prix abordable à réaliser sur la zone Argento 3.

La commune en prend acte. Elle ne retient pas les critères d'un document non opposable dans un document opposable. La commune se réfère au document du PLH intercommunal dont elle est signataire. Les objectifs chiffrés relatifs à la mixité sociale seront supprimés du règlement écrit et des OAP pour être appliqués en référence au PLH (article du code de l'urbanisme L151-1-11).

Pour rappel, le parc de logements sociaux sur la commune est à plus de 40% (dernière communication des services préfectoraux) – Annexe 1.

J'attends un avis de la commune sur chacune de ces observations des PPA

Questions et remarques complémentaires du commissaire enquêteur :

NOTICE EXPLICATIVE :

- La population annoncée est de 4075 habitants au 1/1/2022 alors que l'INSEE recense une population légale de 4234 habitants au 31/12/2021 : merci d'expliquer cet écart.

La population municipale (population des logements) annoncée correspond à celle qui a été recensée en 2020 qui sert d'évaluation au calcul de la population légale 2023.

4234 est la population municipale 2024 au titre de 2021.

Voir justificatif - Annexe 2– doc INSEE

- La notice explicative indique page 8/34 la nécessité de produire environ 800 logements sur la période du PLU (2022-2032) dont plus de 500 logements en extension urbaine alors que la suite du calcul explique un besoin de 593 logements en extension soit près de 600, et par conséquent le total de logements à produire serait plutôt d'environ 900 logements. Pourrez-vous corriger ?

Nous corrigerons. Il sera écrit « permettre la production de 800 à 900 logements » et « 593 logements » à la place de « plus de 500 logements » page 8.

- Le calcul du besoin en nouveaux logements est basé sur un ratio de 2,5 personnes par logement. Or sur les années passées, le ratio global constaté sur la commune est en diminution constante et inférieur à 2 (cf. tableau FAM G1 de l'INSEE ci-dessous).

Quelles sont les dispositions qui permettront de tenir cet objectif ?

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,48	3,42	3,29	3,02	2,65	2,21	1,92	1,89

Pour tenir cet objectif, la commune compte privilégier l'accueil de logements familiaux. C'est indispensable pour remplir les écoles et maintenir les effectifs scolaires.

A retenir que la baisse du nombre de personnes par foyer est faussée par le logement étudiant que la commune a accueilli depuis 2014.

- Quelles sont les densités préconisées par le SCOT sur Argento et sur les Minimés ?

Le SCOT recommande des densités mais ne les prescrit pas.

Sur Argento, les densités sont de 70 log/ha sur sa partie basse (secteur AU0 – Argento 3) et 35 log/ha sur sa partie haute (Argento 2). La commune a fait le choix de répondre aux objectifs du SCOT en proposant une répartition de la densité à part égale sur l'ensemble du site d'Argento, sur la base d'une densité moyenne évaluée à 50 log/ha sur l'ensemble du périmètre comprenant Argento 2 et Argento 3. Ce choix revient à approximativement au même, en termes de production de logements.

Justifications :

Hypothèse 1 :

35 log/ha sur Argento 2 conduit à une production de 225 logements

70 log/ha sur Argento 3 conduit à une production de 259 logements, soit un total de **484 logements**.

Hypothèse 2 :

50 log/ha sur l'ensemble (Argento 2 et 3) conduit à une production de 321 logements sur Argento 2 et 185 logements sur Argento 3, soit un total de **506 logements**.

Sur les Minimés la densité est portée à 50/55 log/ha.

Pour une surface de 1,8 ha, la production sera d'environ **90 logements**.

Rappelons qu'il s'agit de densités moyennes.

Ce point sera précisé et corrigé sur la notice explicative.

- Il est indiqué page 9/34 que pour atteindre ses objectifs la commune a procédé à une augmentation des hauteurs autorisées des constructions alors que les modifications proposées dans le règlement indiquent le contraire (passage de 12,50 m à 9 m sur l'OAP Argento).

La commune a effectivement augmenté la hauteur, non pas dans la présente modification, mais dans le PLU révisé en 2022, par rapport au PLU antérieur. Les hauteurs étaient règlementées pour la majorité des secteurs à 6,50 mètres sur sablière, compris Argento et les Minimés. Seuls le secteur UE permettait une hauteur maximum de 9 m et 11m.

Dans la présente modification, la hauteur sur Argento est abaissée de 12,50 m. à 9m., mais elle reste supérieure à la hauteur du PLU antérieur où la hauteur était à 6,50m.

Ce point peut être précisé.

- Tableau page 18/34 : Pouvez-vous justifier l'augmentation de la densité sur l'OAP des Minimés de 35 logts/ha à 50-55 logts/ha qui entraîne un passage de 63 logements à 90-100 logements ?

Cette augmentation va dans le sens des lois en vigueur, qui poussent les communes à densifier pour stopper l'étalement urbain. Elle répond également aux demandes des promoteurs, rencontrés préalablement à la modification, qui ne peuvent équilibrer leur opération qu'avec une densité suffisante. Les densités retenues restent compatibles avec les recommandations du SCOT en vigueur.

- Tableau page 18/34 : Il est indiqué que 56 logements auraient été produits depuis 2022 sur Argento 2, ne s'agit-il pas plutôt d'Argento 1 ?

Il s'agit des logements autorisés sur Argento 2, car Argento 1 (Negret) est comptabilisé avant 2021 donc pas dans les objectifs du PLU en vigueur en 2022.
Ce chiffre sera supprimé dans la notice pour éviter toutes ambiguïtés.

- Sur l'ensemble Argento 1+2 il est prévu la production de 225 logements pour 8,36 ha d'extension urbanisés sur les ENAF (1,93 ha + 6,43 ha), soit une densité de seulement 27 logts/ha et non 50 comme affiché. Avec environ 200 logements prévus sur Argento 3 (3,7 ha) on atteint au total 425 logements sur le secteur Argento et le ratio est de 35 logts/ha. Si l'on exclut Argento 1 (1,93 ha et 56 logements) le ratio est de 37 logts/ha.

Des précisions seront apportées ainsi que des modifications en raison d'erreurs repérées qui se sont glissées dans la rédaction. Les erreurs émanent de différents échanges en amont.

Le tableau sera mis à jour en reprenant les données fournies dans le PLU en vigueur page 33 du rapport (partie justification).

Argento 1 (Negret) n'est pas concerné et intégré dans la projection de logements parce qu'il est réalisé sur le PLU antérieur à 2022 et consommé sur la période 2011-2021.

Les 225 logements sont une estimation projetée sur Argento 2. Ils sont définis sur la base d'une densité de 35 log/ha et non de 50 log/ha (erreur à corriger) qui s'applique sur 6,43 ha.

Argento 3 est envisagé avec une densité de 50 log/ha. Pour une surface de 4,95 ha, la projection de logements est évaluée à 245 logements. Cependant, la surface du foncier est en réalité de 3,7 ha. Le nombre de logements projeté est alors de 185 logements sur la base d'une densité de 50 log/ha.

Sur Argento 2, il est proposé de réévaluer la densité et de la porter jusqu'à 50 log/ha, comme Argento 3, dans une cohérence d'ensemble. Cela porterait le nombre de logements à 321 logements.

Comme 56 logements ont été autorisés et sont en cours de réalisation, il resterait 265 logements à produire. Cette projection associée à l'augmentation de la densité sur le secteur des Minimés augmente le nombre total de logements projetés. De 893 logements affichés au PLU en vigueur, la modification le porterait à 956 logements, soit 63 logements potentiels de plus.

A noter que le secteur d'Argento 3 ne s'ouvrira à l'urbanisation que si les objectifs d'accueil de population ne se sont pas réalisés en mobilisant les secteurs déjà urbanisés dont l'analyse du potentiel de densification restant a été évalué à 227 logements (300 logements estimés dans le PLU de 2022).

Pour simplifier le tableau, il est proposé de n'inscrire que les projections et non les logements autorisés et de dissocier les projections de logements et consommations d'ENAF.

Pour respecter un ratio de 50 logts/ha, l'objectif serait de produire 600 logements sur l'ensemble d'Argento dont 544 sur Argento 2&3 au lieu de 369 : l'écart est de 175 logements. Quelles explications pour cet écart ?

Nous ne comprenons pas les chiffres proposés, car en appliquant un ratio de 50 log/ha sur Argento 2 et 3, ce sont $321+185 = 506$ logements qui devraient être produits, quand

il en était envisagé 470. Soit un écart de 36 logements. (pour rappel, la surface d'Argento 3 a été réduite)

- Il est indiqué page 24/34 une dérogation à l'article L152-5-2 du code de la Construction. De quoi s'agit-il ? (cet article semble avoir été abrogé en 2020). Cet article n'est pas abrogé, mais bien en vigueur depuis le 25/08/2021. Il permet aux communes de déroger aux règles, lorsque la construction développe des modes constructifs écologiques sans la limite des règles prescrites au code de la construction (bonus à la constructibilité). Il est rappelé ci-dessous.

› Article L152-5-2

Version en vigueur depuis le 25 août 2021

[Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 210](#)

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

- Page 25/34 : il est indiqué que les résidences étudiantes et les foyers de jeunes travailleurs ne sont pas souhaités dans les espaces dédiés au développement économique, et dans l'Article UE1 du Règlement il est spécifié que les constructions à destination d'habitation seront soumises à des conditions particulières notamment l'hébergement étudiant. Pouvez-vous préciser si l'hébergement étudiant pourra être autorisé et dans quelles conditions ?
C'est une erreur, l'hébergement étudiant est autorisé dans le règlement sur ce secteur. La notice sera modifiée.
- Page 25/34 : il est indiqué que le secteur des Minimes a les mêmes règles que le secteur Allée Marly alors que dans l'article AU3.2 du règlement, le secteur des Minimes est regroupé avec Argento et non avec Allée Marly pour la hauteur des constructions. Pouvez-vous replacer le secteur des Minimes avec celui de l'Allée Marly pour assurer la cohérence ?
Il y a une erreur d'appréciation de la part du CE. Page 54 du règlement écrit : Allée Marly est bien regroupée avec le secteur des Minimes pour des règles identiques.
- Page 25/34 : pourquoi réduire la hauteur des constructions sur Argento qui comporte déjà des immeubles en R+3 sur le secteur de Negret (photo en annexe) alors que cela permettrait de réduire une densification qui paraît difficile à atteindre sur les autres secteurs et OAP ?
La hauteur est réduite pour l'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Page 29/34 : il est évoqué que, lors de la révision, l'Autorité Environnementale n'avait pas jugé nécessaire de demander une évaluation environnementale au regard notamment de la réduction de l'urbanisation du secteur des Minimes. Pouvez-vous expliciter cette réduction ?
La surface du secteur des Minimes est réduite parce que le stade était classé en Na (réserve pour une urbanisation future, dans le PLU avant la révision de 2022). Il est désormais classé en NI et n'est plus destiné à de l'urbanisation.
- Page 30/34 : il est question d'une « gestion des effets de chaleur d'été par l'apport de rafraîchissement bien réfléchi ». De quoi s'agit-il ?
Il s'agit de mettre en place des constructions de type bioclimatique, qui peut se traduire par exemples par :

une orientation Nord-Sud des constructions, avec au Sud les pièces de vie pour profiter des apports solaires gratuits, en se préservant des chaleurs d'été par des casquettes, brises soleils ou autres

l'introduction de la végétation : arbres à feuilles caduques par exemple bien implantés au regard du soleil qui fera de l'ombre et restituera la nuit, l'eau qu'il aura puisée dans le sol et qui fera baisser les températures.

Envisager des constructions semi-enterrées pour exploiter les températures peu variables de la terre.

Ainsi « bien réfléchi » veut dire, développer des techniques de construction en fonction du contexte naturel pour réduire les coûts de construction et ceux de fonctionnement.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Tableau Page 3/47 : Assurer la cohérence avec le tableau de la notice explicative (page 18/34)
Une mise à jour sera faite pour mettre le tableau en cohérence avec celui de la notice

- Page 4/47 – Localisation des secteurs d'OAP : agrandir le plan pour le rendre lisible, éventuellement en le faisant pivoter de 90 °.
Le plan sera agrandi

- Page 6/47 : il est indiqué que la phase 1 d'Argento correspond à l'urbanisation de 2,82 ha environ alors que le tableau page 18/47 de la notice explicative affiche 1,93 ha : quelle est la bonne valeur ?
La surface à conserver est 1,93 ha. Elle sera modifiée dans l'OAP.

- Page 7/47 - OAP Argento : « Il est permis la réalisation de constructions plus hautes que ce qui s'est développé jusqu'à présent sur la commune, tout en veillant à préserver les gabarits bâtis existants ». Cela n'est-il pas en contradiction avec le règlement qui abaisse la hauteur maximale de 12,50 m à 9 m ? Que signifie « préserver les gabarits bâtis existants » ?
Les constructions autorisées pourront être plus hautes que les constructions existantes à caractère pavillonnaire dont les hauteurs étaient limitées à 6,50 m. dans le PLU antérieur. 9 m de hauteur reste plus haut que 6,50 m.
« Préserver le gabarit existant » signifie préserver l'harmonie des formes urbaines marquée par de l'habitat dominé par du pavillonnaire ou de la maison de village en R+1. Ainsi les futures constructions devront prendre en considération cette urbanisation située en limite de la zone AU, en proposant d'harmoniser les volumes bâtis avec ce qui existe autour. Cette harmonisation sera garantie par une adaptation des emprises au sol et des hauteurs au regard de l'existant. Le gabarit est donc défini par la hauteur et l'emprise au sol des projets de constructions.

- Page 7/47 - OAP Argento : « Il devra être proposé des densités plus faibles sur les franges du secteur pour garantir une transition douce avec l'existant ». Comment garantissez-vous le respect réglementaire de cette recommandation ?
Ce respect réglementaire est garanti par le permis d'aménager déposé par la commune qui est propriétaire et qui commercialise le foncier. La commune maîtrise le contenu des programmes dont dépend la commercialisation. En intégrant cette orientation dans l'OAP, le Permis d'aménager doit s'y conformer dans un rapport de compatibilité.

- Page 8/47 - OAP Argento : Pourquoi proposez-vous que la part de logements à prix abordables non réalisés sur Argento (1+2) soit compensée sur Argento 3 ? N'est-il pas possible de la réaliser sur Argento 2 ?

Concernant Argento 1 et 2, il existe des logements à prix abordables et d'autres logements de ce type sont prévus sur le macro-lot 6.

Argento 3 se conformera au PLH en vigueur au moment de sa réalisation.

- Page 11/47 – OAP Argento : Le stationnement aérien devra être paysager, planté d'arbres à tiges et aménagé avec des procédés perméables. Comment se fait-il que les parkings ont été réalisés en enrobé (photo en annexe) ?
La construction en photo jointe a été instruite sur la base de l'ancien PLU dont les règles étaient différentes de celui en vigueur.
- Page 14/47 – OAP Argento : Le plan de principe d'aménagement est très insuffisant. Il devra être agrandi, différencier les 3 secteurs de l'OAP, être mis à jour avec les voies de desserte et les permis déjà accordés et faire apparaître les gabarits autorisés pour le secteur Argento 2 ainsi que les éventuelles zones de loisir ou de service
Le schéma de principe de l'OAP s'appuie sur l'étude d'impact menée dans le cadre du Permis d'Aménager. Il ne sera pas précisé, parce qu'il ne fait pas l'objet de modification dans le cadre de cette modification n°1 du PLU.
- Page 15/47 - OAP Minimés : il est écrit « le secteur est libre de toute construction et présente une surface de foncier d'environ 2,42 ha en zone UE » alors que 0,92 ha sont déjà bâtis et la surface d'extension résiduelle en zone UE est de 1,5 ha comme indiqué dans le tableau de la notice explicative (page 18/34). Pouvez-vous rectifier ?
Effectivement, le secteur est libre de toutes constructions sur une surface de 3,3 ha. Sur 0,92 ha, il existe une activité économique installée dans un ancien corps de ferme. Il est proposé de modifier le texte et la surface.
- Page 16/47 – OAP Minimés - Principes de composition : Pouvez-vous y reprendre la phrase sur la densification de l'OAP Argento (page 7/47) : « Il devra être proposé des densités plus faibles sur les franges du secteur pour garantir une transition douce avec l'existant. Le cœur de l'opération pourra en revanche être plus dense. »
Oui, c'est possible. Le PA a été autorisé dans ce sens.
- Page 17/47 – OAP Minimés – Qualités architecturales et paysagères : De même, pouvez-vous y reprendre la phrase sur le gabarit de l'OAP Argento (page 9/47) : « Les choix opérés devront cependant veiller à ne pas générer d'ombres portées sur les constructions riveraines. La pente naturelle du terrain devra faire partie intégrante de la conception de la construction qui devra s'inscrire dans la pente et non le contraire. »
Oui, c'est possible.
- Page 20/47 : Exemple d'ambiance : les illustrations sont trompeuses et ne correspondent pas aux ambiances réalisables avec une densité de 50 logements/ha. Il sera nécessaire de les remplacer par d'autres illustrations avec notamment des maisons en bandes.
Il s'agit d'illustrer une possibilité d'implantation de constructions dans un parc paysager. Cependant, dans une OAP, il n'est pas nécessaire d'intégrer des illustrations à titre d'exemples. Si l'illustration ne convient pas elle sera retirée.
- Page 21/47 : Le plan de principe d'aménagement de l'OAP est notoirement insuffisant. Outre le format qui devra être agrandi pour assurer sa lisibilité, il devra y figurer les types de construction envisagées (lots individuels, maisons de ville, immeubles collectifs et les gabarits possibles en hauteur).

Il sera ajouté dans la légende les typologies d'habitats possibles (lots individuels, maisons de ville et immeubles collectifs). En revanche, elles ne seront pas cartographiées et sectorisées pour ne pas brider les conceptions urbaines et architecturales du site et risquer de définir des options qui ne pourraient être tenues au regard de la complexité des sites.

A noter qu'au stade du PLU, nous ne connaissons pas la nature précise du sous-sol, ni la topographie qui peut influencer la typologie des constructions.

Rappel des objectifs fixés par le code de l'urbanisme :

> [Article R151-8](#)

[Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R.151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le code de l'urbanisme ne fixe pas le niveau de précisions à apporter aux OAP. Si elle souhaite encadrer l'organisation des secteurs AU par des OAP pour maintenir les continuités paysagères et inscrire le développement urbain dans les objectifs fixés par les documents supra-communaux, elle ne souhaite pas brider les conceptions urbaines. Ainsi, les OAP se contentent de définir les principes généraux d'aménagement qui sont ensuite traduits dans le règlement écrit.

A noter que les OAP s'appliquent dans des termes de compatibilité et que dans ces termes, il n'est pas nécessaire d'introduire trop de précisions qui pourraient nuire à la qualité des projets en phase opérationnelle, parce qu'au stade du PLU, les données techniques (qualité du sous-sol, topographie, entre autres) ne sont pas connues avec précisions.

- Page 21/47 : La voie douce piétons-vélos peut-elle être positionnée dans la frange nord-ouest le long de la haie à renforcer de manière à créer un espace tampon avec les riverains de l'allée de l'Ermitage ?

C'est possible. Le tracé sur le schéma de principe est donné à titre indicatif.

- L'accès à la zone résidentielle prévu au niveau du stade semble peu favorable en matière de gabarit et de sécurité. Un accès au niveau de l'espace vert situé à l'autre extrémité du stade (au nord-ouest) semblerait plus propice : cette alternative peut-elle être envisagée et étudiée ?

Non.

L'accès a été défini avec le Conseil départemental. Il est sécurisé parce qu'il présente une bonne visibilité de part et d'autre de la rue du Docteur Delherm.

REGLEMENT ECRIT

- Articles 1 - Constructions interdites : « Les antennes-relais, émetteur-récepteur de signaux radioélectriques de plus de 1 mètre de hauteur et ceux fixés sur pylône. »
Or dans les dispositions générales, il est indiqué (page 3/99) que l'édification des ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de télécommunications peut être autorisée et (page 4/99) : « Les constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées »

Cela semble contradictoire et de plus un PLU ne peut pas interdire l'implantation des antennes-relais de télécommunications car cela a été jugé illégal.
Par conséquent cette interdiction devra être retirée.

Au regard de la remarque du CE, la commune décide de supprimer la règle sur les antennes relais dans tous les secteurs.

Article UB3.2 – Hauteurs des constructions : pas de limite pour les constructions implantées en limite séparative pour les zones UBb & UBcom ?

Il n'y a pas de réduction de hauteur en limite séparative sur les secteurs UBb et UBcom.

- Article UA3 - Implantation des constructions : le schéma d'illustration figurant page 20/99 devra être agrandi pour améliorer sa lisibilité et la légende mise en cohérence avec le texte qui indique « Au-delà de la bande de 12 mètres de profondeur comptée à partir de l'emprise publique des voies ou privée des voies ouvertes à la circulation publique, si la construction présente une hauteur supérieure à 2,70 mètres sur sablière et un linéaire supérieur à 6 mètres sur la dite limite, elle devra être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative. » En effet, la légende indique : $d < \text{ou} = 4 \text{ m}$ et $H > \text{ou} = 6 \text{ m}$, ce qui ne correspond pas.

OK

- Articles 4.2 - Accessoires :
 - Zone UA : « Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction. Dans le cas d'une implantation en toiture, leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides, non réfléchissants et encastrés à la couverture. »
Qu'entendez-vous par « ne pas compromettre le volume » et « translucides » ?
« ne pas compromettre le volume » : le volume constructif peut être compromis lorsque les panneaux photovoltaïques ne sont pas encastrés dans le couverture du toit, parce qu'ils créent un volume, soit en superposition des tuiles, soit avec l'ajout d'une structure pour incliner les panneaux.
« translucides » : il s'agit de panneaux bi-verre. C'est une prescription demandée par l'ABF.
 - Zones UB, UC, UE, AU, A & N : « Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction. » Pourquoi cette différence sur la zone UA ?
Le secteur UA identifie le noyau historique d'Auzeville. La volonté est de protéger son architecture qui témoigne du passé.
- Article AU4.2 : Pourquoi les volets coulissants sont-ils interdits dans cette zone ?
La commune souhaite les interdire parce qu'ils vieillissent très mal dans le temps.
- Article AU5 : il est écrit : « Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements (...) ou d'espaces plantés d'accompagnement (1 m² pour 2 places) et être aménagées avec des procédés perméables ».
 - Pourquoi ne pas prévoir un arbre pour deux emplacements comme cela a été préconisé par l'Unité Départementale d'Architecture dans son avis sur le permis de construire de l'Allée Marly ?

Un arbre pour 4 places est un minimum, rien n'interdit d'en imposer plus. Cependant, il faut savoir que les arbres grossissent et qu'un espace de 10 mètres entre 2 arbres selon l'essence choisie, à terme peut empêcher son épanouissement.
La commune maintient la règle : 1 arbre par 4 places.

- Pourquoi introduisez-vous à l'article 6 une dérogation à la perméabilité pour les aires de moins 6 places ?

Pour faciliter le développement de petits programmes, sans alourdir les coûts d'aménagement, car un parking perméable est 2 fois plus cher qu'un parking en enrobé.

Pour préciser ce choix réglementaire (qui ne fait pas partie des modifications décidées par la commune) : 6 places de stationnement représentent environ 150 m² (25 m²/place), soit l'équivalent d'une maison dont la gestion des surchauffes et du pluviales est facile à maîtriser à moindre frais. Au-delà de 6 places, l'impact sur le climat est plus compliqué à maîtriser.

C'est un seuil qui reste bien entendu arbitraire.

A noter que la modification ne porte pas sur ce point.

- Article AU5 : « Dans un Permis d'Aménager ou un permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destiné à des espaces verts aménagés sur les parties communes ». Pourquoi un ratio aussi réduit, 10% semblerait plus adapté ?

Le choix de la commune est de prévoir des espaces verts accompagnant les espaces publics pour 5% minimum. Rien n'empêche d'en faire plus.

Les 5% viennent s'ajouter aux 40% d'espaces verts sur les espaces privés.

Cette part d'espaces verts est convenable pour préserver la commune dans un écrin de verdure. Elle est à mettre en corrélation avec l'emprise au sol des constructions et les espaces de desserte et de voirie.

- Article A1 : Pouvez-vous confirmer que les piscines ne sont pas autorisées ? Pourquoi ?
Les piscines sont autorisées. Il s'agit d'une annexe aux habitations existantes.

- Article A4.2 – Clôtures : le 2° alinea semble concerner les clôtures en limite séparative, mais cela n'a pas été écrit

Oui, cela sera précisé.

- LEXIQUE : pourrez-vous ajouter la définition de la « sablière » ?

Oui

PLAN DES SERVITUDES

- Il serait nécessaire de faire figurer une légende sur le plan des servitudes pour décrire les divers types de hachures.

La légende a été introduite dans le dossier complémentaire remis à titre indicatif au CE.
Elle sera ajoutée

- Une servitude est tracée en hachuré vert sur une partie de la RD 813 mais n'est pas identifiée : de quoi s'agit-il ?

Elle est identifiée. Il s'agit de la servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz.

- La liste des servitudes AC1 (Protection des monuments historiques) mentionne, outre le Manoir des Frères, un pigeonnier ainsi que l'écluse et la maison éclusière du Perrier. Est-

ce normal qu'aucune servitude n'apparaisse sur le plan des servitudes pour ces deux monuments ni pour le voisinage du canal du Midi ?
[Nous allons le vérifier et le mettre à jour au besoin.](#)

J'attends un avis ou une réponse de la commune pour chacune de mes observations

Présenté le 31 mai 2024 en vue de réponse pour le 14 juin 2024 au plus tard.

Le commissaire enquêteur
Christian BARTHOLOMOT

Le Maire d'Auzeville-Tolosane

ANNEXE DU PV D'ENQUETE

Immeuble R+3 Sur Argento 1 :



Parking en enrobé sur Argento 2 :



ANNEXES EN REPONSE AU PV D'ENQUETE

Simulation relative à la production de logements potentielles (projections)

au regard du classement et de l'occupation des sols permis dans le PLU

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 à produire dans le cadre de la modification n°1	Programmation
AU0	Minimes	1,80	1,80	Environ 63 35 log/ha	Environ 90 à 100 50 à 55 log/ha	2024-2030
AU	Argento 1 Les logements sont bâtis en 2022. Ils ne sont pas intégrés dans les projections	1,93	1,93	225 35 log/ha	321 50 log/ha	Avant 2022
AU0	Argento 2	6,43	0,88			AU En cours AU0 – 2024/2026 AU – 2021-2024
AU	Compris l'emprise de la ligne HT	5,55				
AU	Allée Marly	1,7	1,7	60 35 log/ha	60 35 log/ha	2022-2025
UE	ZA des Minimes	1,5	1,5	-	-	2022-2025
UA et UB	Zone UA et UB		1,3	300	300 Cette production est très hypothétique	2021-2031
AU0	Argento 3	4,95	3,7 (la partie de voie existante est retirée)	245 50 log/ha	185 50 log/ha	2030-2032
TOTAL				893	956	

Les projections restent en cohérence avec le projet d'accueil de population sur la commune.

Consommation d'ENAF

Secteurs		Surface en Ha des zones d'extension urbaine ou densification issue du PLU approuvé	Surface d'ENAF période 2021-2031
AU0	Minimes	1,80	1,80
AU et AU0	Argento 2	6,43 Compris l'emprise de la ligne HT	0,88
AU	Allée Marly	1,7	1,7
UE	ZA des Minimes	1,5	1,5
UA et UB	Zone UA et UB	L'ensemble des zones urbaine	1,3
	SOUS-TOTAL		7,18
AU0	Argento 3	3,7	3,7
	TOTAL		10,88

Le projet s'inscrit dans la loi climat et résilience en réduisant de 68% la consommation foncière pour la période 2021-2031, sur la base de la consommation foncière recensée par l'OCGE sur la période 2011-2021 et au plus, la réduction sera de 51%, si Argento 3 est rendu urbanisable d'ici 2031.

Populations légales au 1^{er} janvier 2021 en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024¹

Commune d'Auzeville-Tolosane

Population municipale	4234
Population comptée à part	251
Population totale	4485

1. Définitions des catégories de population²

Le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 fixe les catégories de population et leur composition.

La **population municipale** comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire de la commune.

La **population comptée à part** comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

- les personnes mineures dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune ;
- les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune ; la communauté faisant partie de la liste suivante :
 - services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
 - communautés religieuses ;
 - casernes ou établissements militaires ;
- les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ;

La **population totale** est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

¹ Après parution préalable du décret d'authentification au Journal officiel.

² Pour plus de précisions, il est possible de consulter le texte du décret n°2003-485 du 5 juin 2003 sur le site internet insee.fr à la rubrique recensement de la population.

Populations légales au 1^{er} janvier 2020 en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023¹

Commune d'Auzeville-Tolosane	
Population municipale	4075
Population comptée à part	247
Population totale	4322



1. Définitions des catégories de population²

Le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 fixe les catégories de population et leur composition.

La **population municipale** comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire de la commune.

La **population comptée à part** comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

- les personnes mineures dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune ;
- les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune ; la communauté faisant partie de la liste suivante :
 - services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
 - communautés religieuses ;
 - casernes ou établissements militaires ;
- les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ;

La **population totale** est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

¹ Après parution préalable du décret d'authentification au Journal officiel.

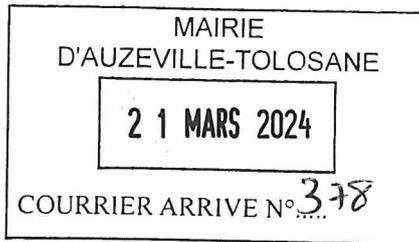
² Pour plus de précisions, il est possible de consulter le texte du décret n°2003-485 du 5 juin 2003 sur le site internet insee.fr à la rubrique recensement de la population.



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**



Toulouse, le **13 MARS 2024**

Monsieur le maire,

Par courrier du 14 décembre 2023, la direction départementale des territoires vous a notifié le décompte des logements sociaux de votre commune au 1er janvier 2023.

À cette date, votre commune disposait de 2309 résidences principales et de 928 logements sociaux, soit une proportion de 40,19 %, supérieure à l'objectif en vigueur.

Je vous informe, par conséquent, que votre commune est exemptée du prélèvement prévu par l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'année 2024.

Je salue ces bons résultats et vous invite à maintenir un taux de logements locatifs sociaux supérieur au taux en vigueur.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

ble 2024

Préfet de la région Occitanie,
Préfet de la Haute-Garonne


Pierre-André DURAND

Monsieur Dominique LAGARDE
Maire de AUZEVILLE-TOLOSANE
8 allée de la Durante
31320 AUZEVILLE-TOLOSANE

Direction Départementale des Territoires
Affaire suivie par : Jean-Michel DARDE
1, place Saint-Étienne
31038 TOULOUSE CEDEX 9
Tél. : 05 81 97 72 45
Mél : jean-michel.darde@haute-garonne.gouv.fr
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr

METHODOLOGIE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

JANVIER 2024

1 >> OBJECTIFS DU CALCUL

Dans le cadre des réflexions menées sur le Plan Local d'Urbanisme, le territoire concerné doit mettre en œuvre les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés par la loi Climat et Résilience, applicable depuis le 22 Aout 2021.

Il s'agit alors d'analyser « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)* » au cours des dix années précédant l'application de la loi.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience) ; soit la mutation effective d'un espace d'occupation des sols agricole, naturel ou forestier, en espace artificialisé par de l'habitat, de l'activité, des infrastructures, des équipements publics ou privés, y compris des équipements de loisirs et de sport, indépendamment de la réglementation du document d'urbanisme en vigueur.

Le chiffre retenu servira de référence, pour fixer la limite des possibilités de consommation planifiée au PLU pour la période 2021-2031, pour tendre vers une réduction de la consommation foncière d'ENAF d'au moins 50%.

2 >> PRINCIPES DE LA METHODOLOGIE

La méthodologie est basée sur l'utilisation de l'outil OCS-GE produit par l'IGN et des commanditaires locaux (avec éventuel recours à de la sous-traitance pour la phase de photo-interprétation).

L'occupation du sol à grande échelle (OCS GE) est une base de données vectorielle pour la description de l'occupation du sol. Le Sicoval dispose de plusieurs millésimes : 2009, 2013 et 2019.

L'OCS-GE s'appuie sur un modèle ouvert séparant :

- la couverture du sol et l'usage du sol (appelé modèle en 2 dimensions),
- une précision géométrique appuyée sur le Référentiel à grande échelle (RGE®) et
- une cohérence temporelle avec des mises à jour successives qui permettent de quantifier et de qualifier les évolutions des espaces.

L'OCS-GE permet ainsi de distinguer :

- 14 types de couverture du sol, dont les surfaces anthropisées, les surfaces naturelles sans végétation et les surfaces occupées par la végétation non ligneuse
- 17 postes pour l'usage du sol, répartis dans les grands thèmes suivants : production primaire, secondaire, tertiaire et usage résidentiel, réseaux de transport, d'utilité publique et de logistique et autres usages.

C'est le croisement entre couverture et usage qui va définir, par une nomenclature adaptée, si les espaces considérés sont des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) ou pas. Ce même croisement permettra de définir s'ils sont artificialisés ou non.

NB : La nomenclature utilisée est celle utilisée par l'AUAT, dans le cadre des travaux du SCOT (GT du 17/05/2022). Le tableau de la nomenclature utilisée est présenté en page suivante.

2021 - 2031

Espaces urbanisés = à mobiliser en priorité pour l'accueil de population via la densification
Aucune consommation générée par des constructions dans ces secteurs

Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) = à mobiliser SI BESOIN pour l'accueil de population via la densification
Des constructions dans ces secteurs génèrent de la consommation d'ENAF et fixent le seuil d'espaces «consommables» (50% de cette consommation) pour 2021-2031

COUVERTURE DU SOL

USAGES DU SOL	COUVERTURE DU SOL													
	CSI. Sans végétation						CS2. Avec végétation							
	CSI.1 Surfaces anthropisées				CSI.2 Surfaces naturelles		CS2.1 Végétation ligneuse			CS2.2 Végétation non ligneuse				
	CSI.1.1 Zones		CSI.1.2 Zones perméables		CSI.2.1 Sols nus	CSI.2.2 Surfaces d'eau	CSI.2.3 Névés et glaciers	CS2.1.1 Formations arborées			CS2.2 Végétation non ligneuse			
CSI.1.1.1 Zones bâties	CSI.1.1.2 Zones non bâties	CSI.1.2.1 Zones à matériaux minéraux	CSI.1.2.2 Zones à autres matériaux composites	CS2.1.1 Feuillus				CS2.1.2 Conifères	CS2.1.3 Mixte	CS2.1.2 Formations arbustives et sous-arbrisseaux	CS2.1.3 Autres formations ligneuses	CS2.2.1 Formations herbacées	CS2.2.2 Autres formations non ligneuses	
US1 Production primaire	US1.1 Agriculture													
	US1.2 Sylviculture													
	US1.3 Activités d'extraction													
	US1.4 Pêche et aquaculture													
	US1.5 Autre													
US4 Réseaux de transport logistiques et infrastructures	US2.95 Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel													
	US4.1 Réseaux de transport	US4.1 Réseaux de transport	US4.1.1 Routier											
			US4.1.2 Ferré											
			US4.1.3 Aérien											
			US4.1.4 Eau											
			US4.1.5 Autres réseaux de transport											
	US4.2 Services de logistique et de stockage													
	US4.3 Réseaux d'utilité publique													
	US6 Autre usage	US6.1 Zones en transition												
		US6.2 Zones abandonnées												
		US6.3 Sans usage												
		US6.6 Usage Inconnu												

Nomenclature utilisée pour catégoriser les ENAF

Ainsi, le calcul de consommation d'ENAF, repose sur la comparaison des données de recensement d'ENAF de l'OCSGE 2009 et 2019. Cette comparaison est ensuite vérifiée par un examen des photos aériennes disponibles aux dates les plus proches de 2011 et 2021 (photos aériennes d'Aout 2010 et de 2021).

Pour finir, le recensement est ajusté sur la base des connaissances de terrain et des dates de démarrage de travaux autorisés par la commune concernée, afin de combler les imprécisions des données de l'OCSGE car, les données issues de l'OCS-GE étant produit en partie par photo-interprétation par intelligence artificielle, sur la base des photos aériennes, une vérification humaine sur photo aérienne, reste nécessaire. Seule cette observation, couplée à une expertise de terrain et la connaissance des élus locaux, permet d'obtenir une donnée spatialisée, précise et fidèle à la réalité du flux de consommation d'ENAF sur la période 2011-2021.

A noter :

- Le calcul de la consommation d'ENAF s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU des communes concernées, mais de la consommation réelle observée par des aménagements, des constructions, des installations diverses, des équipements,... qui a fait muter l'occupation naturelle, agricole et/ou forestière du foncier.
- Un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l'autorisation administrative.
- Seules l'extension et la création de nouveaux espaces urbanisés sur des espaces initialement vierges de toute urbanisation sont prises en compte, afin non pas, de mesurer l'artificialisation des sols en tant que tel, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces.

ILLUSTRATIONS A TITRE D'EXEMPLES JUSTIFIANT LES AJUSTEMENTS

COMPARAISON OCS-GE 2009 / OCS-GE 2019

2009



2019



RESULTATS BRUTS OCS-GE 2009 / OCS-GE 2019 ET COMPARAISON AVEC LA REALITE RELEVÉE EN 2021

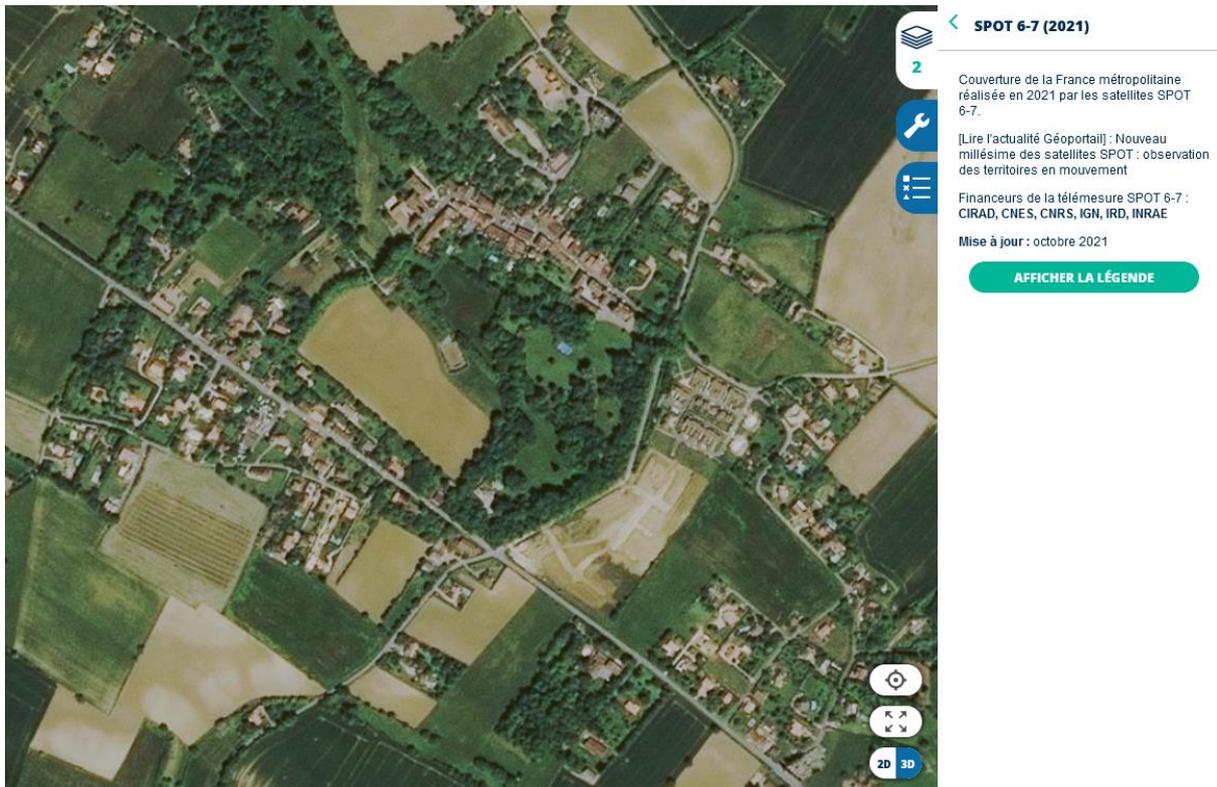
1 - Les résultats bruts sont en hachuré bleu (ici sur fond photo aérienne 2019)



2 - Les résultats bruts, en hachuré bleu, montrent des erreurs et des imprécisions parfois importantes en lien avec la date (2019) de l'OCS-GE.



3 - Des photos aériennes ou images satellites de 2021 permettent de bien préciser si les espaces ont évolué ou pas entre 2019 et 2021 (photo aérienne à date plus récente que 2019 ou image SPOT 2021, comme ci-dessous).



4 - La consommation effective, affinée avec un travail de terrain associé à la connaissance terrain des élus, est représentée en hachuré blanc. Le terrain est bâti ou des travaux d'aménagements ont commencé avant l'application de la loi climat et résilience. Le foncier doit être donc considéré comme ayant été consommé.



AUTRES AJUSTEMENTS NECESSAIRES « CLASSIQUES » RENCONTRES SUR LE TERRITOIRE

Ci-dessous, la zone entourée en rouge est recensée (dans la comparaison OCS-GE 2009/OCS-GE 2019) comme espace ayant muté vers une urbanisation alors que la réalité du terrain est un espace naturel qui n'a fait l'objet d'aucun aménagement. Ce secteur est donc à supprimer des espaces consommés.



Ci-dessous, des espaces (entourés en rouge) qui ont muté entre 2011 et 2021 sont toujours considérés comme des espaces naturels. Ils doivent donc être comptabilisés comme des espaces consommés sur la période 2011-2021.

