PLU

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune d'Auzeville-Tolosane

1.1

Notice explicative

Révision générale approuvée le 12 juillet 2022
Modification n°1 approuvée le 16 octobre 2024
Révision allégée approuvée le

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

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

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

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

Ce nouveau PLU a fait l'objet d'une modification approuvée le 16 octobre 2024 par le conseil municipal.

La commune d'Auzeville-Tolosane souhaite désormais procéder à une révision allégée par délibération du 21 mai 2025 parce que lors de la révision générale du PLU, il s'est glissée une erreur de retranscription des limites du secteur UC classant une propriété bâtie en secteur agricole.

La présente révision allégée a pour objet de rétablir le zonage tel qu'il était avant la révision générale sur le secteur de Goutil/Rossignol, dans une logique d'équité entre les résidents de ce hameau résidentiel.

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme dit que la procédure de **révision allégée** peut être utilisée pour répondre aux objectifs de la commune dans les cas suivants :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de révision arrêté fait l'objet **d'un examen conjoint** de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.

Le maire de la commune intéressée par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Les pièces modifiées sont :

- la présente notice qui complète et met à jour le rapport de présentation.
- Le règlement graphique.

Le projet de révision allégée du PLU est soumis pour avis préalable aux personnes publiques associées ainsi qu'à l'autorité environnementale avant soumettre le projet à une enquête publique.
Dans le cadre d'un examen conjoint, les avis seront intégrés dans le dossier soumis à enquête publique.

II – CALENDRIER

Délibération du CM engageant la révision avec examen conjoint et fixant les modalités de la concertation du 21/05/2025

Elaboration du projet de la révision allégée du PLU

Saisine de l'Autorité Environnementale pour l'étude au cas par cas

Concertation

Arrêt du projet de révision allégée

Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et convoque une réunion pour un examen conjoint avant le démarrage de l'enquête publique

Saisine du tribunal administratif pour désignation d'un commissaire enquêteur et Arrêté pour mise à l'enquête publique

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

Enquête publique
30 jours

Rapport du commissaire enquêteur

1 mois

Modification du projet et réunions éventuelles pour validation

Délibération d'approbation en Conseil Municipal

Mesure de publicité : affichage en marie + un journal régional ou local

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution dans un journal départementalEnvoi du dossier suite au retour de la Préfecture au service des autorisations du droit des sols

III – LES MODIFICATIONS ET LES DISPOSITIONS RETENUES

1 - Les objectifs de la révision allégée du PLU :

La révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Auzeville-Tolosane a pour objet unique de modifier les contours de la zone agricole pour rétablir une erreur matérielle survenue lors de la révision générale du PLU et ainsi réinscrire la parcelle AX - 53 en zone UC.

Cette modification de zonage s'inscrit également dans une volonté de traitement équitable entre les habitants et propriétaires sur ce secteur dont les propriétés, à caractère essentiellement résidentiel, constituent un potentiel de densification, dans un contexte de résilience du foncier, dans la mesure où les parcelles sont déjà artificialisées par la présence de constructions qu'elles bénéficient de la présence de dessertes en réseaux et voirie. Cette propriété bâtie et son jardin n'ont pas de vocation agricole justifiant le maintien d'un classement en zone agricole au PLU.

Le reclassement de cette propriété résidentielle en zone UC peut également permettre à la commune d'offrir un potentiel de densification supplémentaire pour accueillir de nouveaux logements sur son territoire et ainsi trouver une solution face à la crise du logement que le territoire connait actuellement.

Ce choix ne consomme pas d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) parce que la parcelle est depuis de longue date artificialisée. Elle comprend une maison, des annexes et une piscine.

De façon plus générale, le tissu pavillonnaire d'Auzeville-Tolosane offre de vastes surfaces inexploitées autour des maisons existantes que la commune souhaite pouvoir mettre au profit d'une densification dite « douce » en proposant d'utiliser ces espaces pour créer de nouveaux logements à moindre coût, en rendant les propriétaires maitres d'ouvrage de ces projets.

Cette possibilité permet aux propriétaires d'adapter leur logement à leur besoin tout en contribuant à la cohésion sociale, sans étendre l'urbanisation. Ce potentiel probable de densification devra, toutefois, préserver un couvert végétal en cohérence avec le caractère urbain et végétal du hameau.

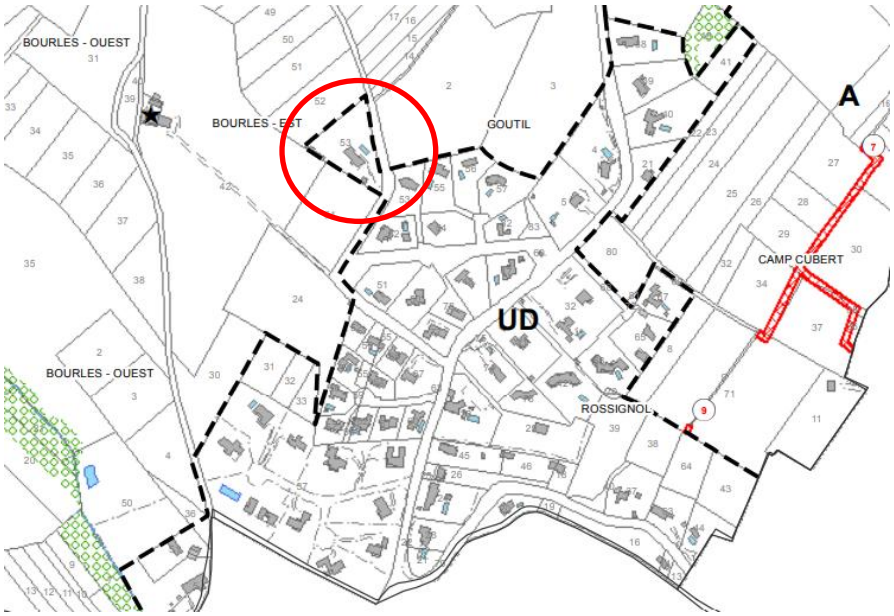
2 - Les modifications projetées – Extension de la zone UC et réduction de la zone agricole – mise à jour du boisement classé – secteur de Goutil/Rossignol

Le projet consiste à réduire la zone agricole au profit du secteur UC pour reclasser en zone urbaine une parcelle bâtie qui n'a pas d'usage agricole.

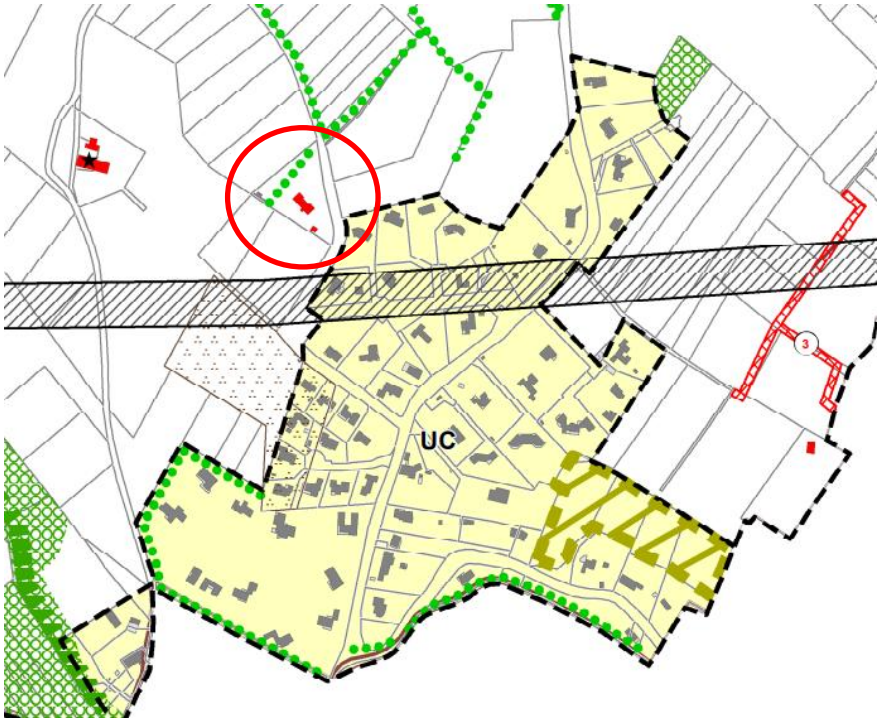
Il consiste également à repositionner un espace boisé classé qui a mal été tracé sur le plan cadastral pour venir le caler sur la limite de la parcelle. Cette haie est en réalité située sur la limite de la propriété et assure la transition avec la zone agricole. Elle accompagne la clôture. Les arbres qui agrémentent le jardin de la propriété sont quant à eux protégés par le règlement du PLU à l'article UC5.

La zone UC constructible est en conséquence agrandie de **5124 m².**

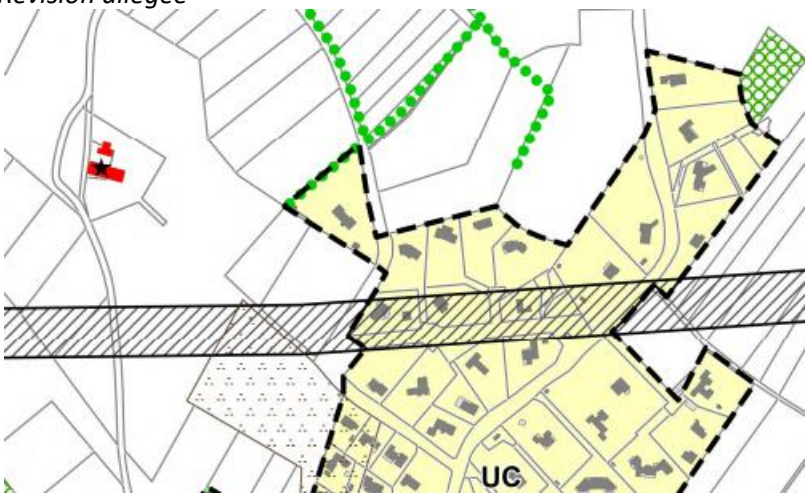
Le projet consiste à régulariser un état d'occupation du sol sans compromettre l'identité des paysages de la commune, ni son cadre de vie dont le devenir est encadré pour le maitriser dans le règlement écrit de la zone UC qui contient les évolutions urbaines et paysagères qui pourraient être engagées.



Extrait du PLU avant la révision générale – PLU en vigueur 2018-2022

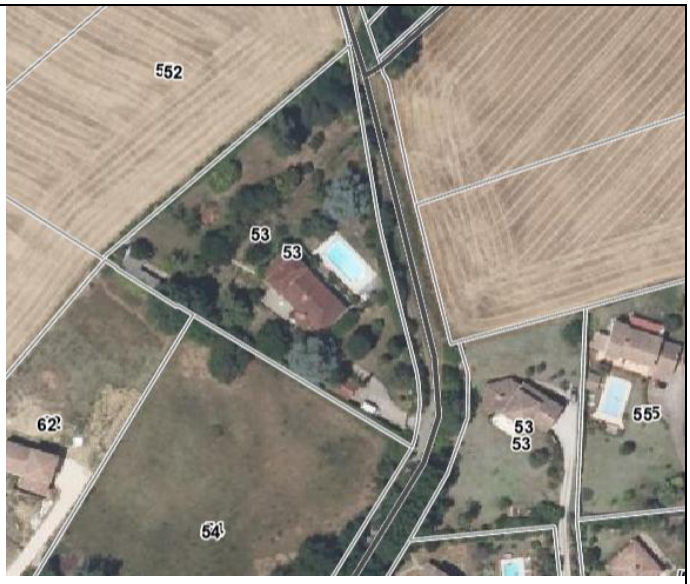


Extrait du PLU en vigueur



Projet de révision allégée intégrant la parcelle dans le hameau résidentiel

Vues sur la parcelle n°53 et son urbanisation à caractère résidentiel



Cette parcelle n'est pas inscrite en ENAF par l'OCSGE.

Les photos viennent confirmer qu'elle est occupée par une maison et des annexes.

En régularisant son classement en zone UC, elle va présenter un nouveau potentiel de densification qui pourrait accueillir 3 à 4 logements supplémentaires qui renforceront l'offre potentielle de densification des espaces artificialisés existants. Cette densification devra cependant se faire en cohérence avec le tissu urbain du quartier résidentiel caractérisé par une armature végétale assez dense.

3 – Justifications des modifications envisagées avec les documents supra-communaux

La révision allégée vise à régulariser une erreur matérielle en intégrant une parcelle bâtie dans le périmètre de l'enveloppe urbaine du hameau de Goutil. Elle ne remet pas en cause l'économie globale du PADD.

Le projet n'a pas impact sur les documents supra-communaux : SRADDET Occitanie, SCOT-GAT, PLH intercommunal.

La modification ne mobilise pas de pixels au SCOT-GAT en vigueur.

Il s'inscrit dans les législations nationales en vigueur, notamment dans la loi Climat et résilience puisque le classement en zone UC de la parcelle n'impacte pas un foncier recensé en ENAF par l'OCSGE. Cette modification de zonage ne consomme pas d'ENAF puisque la parcelle est déjà urbanisée et bâtie. Elle fait d'ailleurs partie de l'enveloppe urbaine du hameau.

Sur la légalité, cette modification permet de rétablir une égalité de traitement des habitants du hameau au regard de la classification des propriétés bâties environnantes.

4 – Surfaces des zones

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

Les superficies des zones du P.L.U.

LES ZONES URBAINES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
UA	Le village ancien	6,77	-	6,77
UBa	Les extensions pavillonnaires	119,85	-	119,85
UBb	Les extensions de pont de Bois	10,71	-	10,71
UBcom	Les abords de la RD813	7,39	-	7,39
UC	Hameau de Goutil/Rossignol	23,44	+0,51	23,95
UE	Agrobiopôle/RD813	65,6	-	65,6
TOTAL		**233,76**	+0,51	**234,27**

LES ZONES A URBANISER

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

LES ZONES AGRICOLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
A		373,97	-0,51	378,12
Ap	Vigne du bourg	0,3	-	0,3
TOTAL		378,93	-0,51	378,12

LES ZONES NATURELLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
N		25,95	-	25,95
Nc	Canal du midi	0,8	-	0,8
NL		8,45	-	8,45
TOTAL		35,2		35,2

La superficie des espaces boisés classés reste inchangée. La haie classée présente sur la parcelle AX53 mal positionnée est déplacée et repositionnée sur la limite foncière. Cette haie fait office de limite de propriété.

IV – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Lors de l'élaboration de la révision générale du PLU d'Auzeville approuvée en juillet 2022 ainsi que lors de la modification n°1 du PLU approuvée le 16 octobre 2024, l'autorité environnementale n'a pas jugé nécessaire de demander la réalisation d'une évaluation environnementale au regard de son projet et a considéré que :

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

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

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

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

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

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

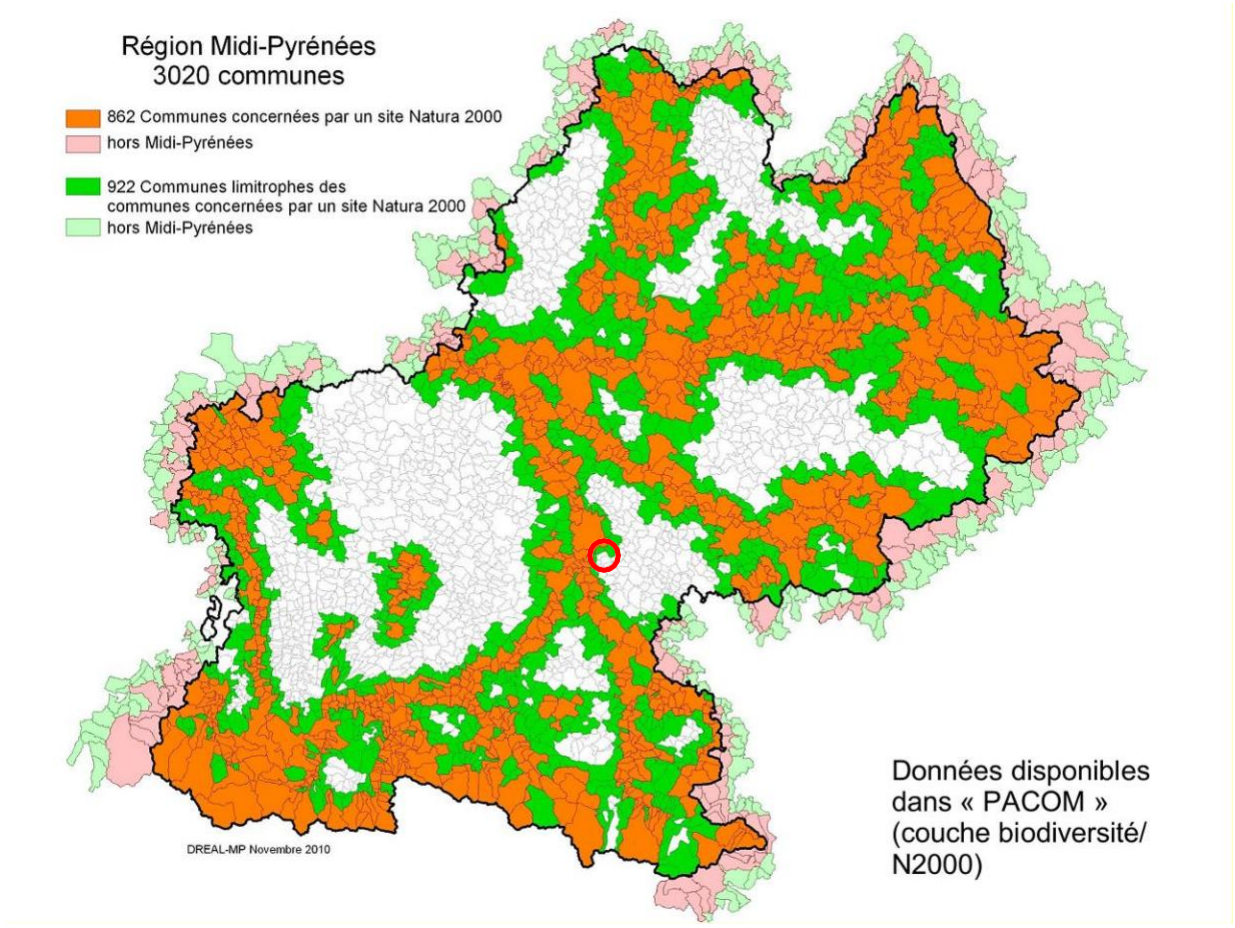
Les conclusions valident un scénario de projet favorable mettant en place un certain nombre d'options règlementaires compensatrices au regard de la préservation et de la protection de l'environnement.

Le projet de révision allégée n°1 est succincte. Elle concerne le reclassement en zone UC d'une parcelle déjà bâtie de 5124 m² pour rectifier une erreur matérielle qui s'est glissée lors de la révision générale du PLU. Au regard de cette petite surface concernée par le projet et de son occupation du sol, les incidences du projet sur l'environnement sont faibles d'autant qu'au regard des règles d'urbanisme applicable à la parcelle, l'imperméabilisation des sols reste limitée puisqu'elle ne concernera pas plus de 20% de la surface de la parcelle, soit 1024,80m² et les espaces verts de pleine terre doivent être maintenus pour 3586,80 m².

<u>Les incidences du projet sur un site Natura 2000</u>

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

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



Les incidences du projet sur les milieux naturels et la biodiversité

Le règlement écrit a relayé des dispositions pour garantir une protection de l'environnement et sa valorisation dans les projets de densification de l'urbanisation.

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

La parcelle étant déjà urbanisée, elle n'a pas d'incidence sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. En revanche les plantations existantes devront être préservées, voire replantées si les projets à venir le nécessitent.

Les incidences sur les zones humides :

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

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

Le projet va entrainer une augmentation du volume d'eaux à traiter vers la station d'épuration.Cette donnée a déjà été intégrée lors de l'élaboration et la révision du PLU. A noter que la modification peut permettre une densification limitée.

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

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

Les incidences sur la gestion des eaux pluviales :

Le règlement du PLU définit des prescriptions pour que les projets d'urbanisation mettent en place une gestion des eaux de pluie à l'échelle des secteurs, mais aussi à la parcelle. Ainsi une rétention est de rigueur dans tout projet d'imperméabilisation des sols pour agir sur le ruissèlement des eaux et permettre une régulation des débits.

Cette exigence est déjà évaluéedans le PLU. Elle est réaffirmée dans le règlement pour une cohérence avec le nouveau règlement pluvial intercommunal.

Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti :

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

Les enjeux du paysage ont été appréciés dans le PLU de 2022. Le règlement écrit a mis en place des dispositions pour maitriser l'image urbaine du secteur en appréhendant le paysage et en veillant à la bonne intégration des futurs aménagements et futures constructions, pour préserver la silhouette de la ville et inscrire le développement urbain dans l'identité de la commune. L'emprise au sol, les hauteurs des constructions et le maintien d'espaces verts de pleine terre sont autant d'éléments qui vont permettre de garantir la bonne intégration des projets dans le paysage.

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

Un équilibre a été mis en place pour compenser l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation par le maintien d'espaces verts plantés d'arbres pour apporter du rafraichissement l'été, permettre une infiltration des eaux de pluie et maitriser les effets du ruissellement. Les arbres ont aussi une action pour neutraliser les éventuelles pollutions de l'air.

Aussi, des dispositions règlementaires ont été données pour permettre des apports solaires gratuits de manière à pouvoir agir dans les projets de constructions sur les consommations d'énergies.

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

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

V – CONCLUSION

Les dispositions retenues dans la révision allégée n'affectent pas les milieux naturels protégés puisqu'elles ne modifient pas l'occupation des sols d'une parcelle déjà bâtie et urbanisée. L'urbanisation quant à elle est maitrisée par des règles d'implantation fixées dans le secteur UC et un parti architectural visant la haute qualité environnementale.
La rectification de l'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur le PLU et le paysage d'Auzeville-Tolosane.

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

Cette modification ne réduit pas un espace boisé classé, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, enfin ne comporte pas de gravesrisques de nuisances. Elle ne permet que de rétablir des états de fait.

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