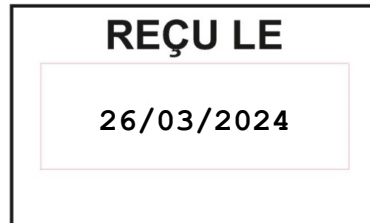




**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**



Toulouse, le

**9 MARS 2024**

Le préfet de la région Occitanie,  
préfet de la Haute-Garonne

à

Madame le maire d'Auzielle  
Le Village  
31650 AUZIELLE

**Objet** : Avis de l'État sur le projet arrêté de révision du PLU de la commune d'Auzielle.

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Auzielle a été arrêté par délibération du conseil municipal du 14 décembre 2023 et transmis le 21 décembre 2023.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme établi par la commune d'Auzielle porte un parti d'aménagement globalement cohérent, recherchant une réponse adaptée aux différents enjeux de développement durable présentés par la commune, et peu consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie passée. Cependant, sa dimension opérationnelle et sa lisibilité concrète doivent être complétées sur certains points, et particulièrement :

- fixer une densité plus importante dans les secteurs d'OAP pour optimiser l'urbanisation et favoriser l'accueil de population à proximité des services, et préciser le phasage ;
- inciter au développement des énergies renouvelables et organiser le développement des mobilités actives sur le territoire communal ;
- préciser la méthode d'évaluation de la consommation foncière.

**Sous réserve de la prise en compte des points formulés ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme présenté par la commune.**

Cet avis favorable est également conditionné à la bonne prise en considération de l'ensemble des observations émises dans le rapport de synthèse de la DDT de la Haute-Garonne.

Cet avis de synthèse devra être joint au dossier d'enquête publique et transmis au commissaire enquêteur.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et, en particulier, pour échanger sur les modalités de prise en compte des observations et demandes formulées à l'issue de l'enquête publique.

Pour le préfet  
et par délégation :  
Le secrétaire général,

Serge JACOB



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

**Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune  
de AUZIELLE**

**arrêté par délibération du conseil municipal du 14 décembre 2023**

**RAPPORT DE SYNTHÈSE**

**DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES**

Située en deuxième couronne de l'agglomération toulousaine, à une quinzaine de kilomètres au sud-est de Toulouse, la commune d'Auzielle bénéficie de sa proximité aux zones d'activité de Labège-Enova et du Parc Canal à Ramonville-Saint-Agne au nord, principales zones d'emplois du SICOVAL. Sa localisation, en limite sud-est de la métropole toulousaine, la positionne sous l'action des dynamiques périurbaines d'un territoire très attractif.

Elle présente les caractéristiques d'une commune résidentielle qui a récemment connu un pic de croissance démographique suite à la réalisation entre 2014 et 2020 de l'opération « Les Contours », nouveau quartier qui accueille un parc de logements individuels et collectifs sur un seul secteur d'extension de près de 10 hectares.

La forte pression foncière que subit la commune d'Auzielle soulève de nombreux enjeux en termes d'aménagement du territoire, de mobilité et de réseaux, qui doivent amener aujourd'hui l'équipe municipale à réfléchir à des formes urbaines plus diversifiées et plus denses dans l'objectif d'instaurer un minimum de mixité sociale.

Les observations formulées dans le présent avis s'inscrivent dans les objectifs de modération foncière qui s'imposent depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, et précisés dans la loi portant « lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite loi climat et résilience, du 22 août 2021.

En réponse aux défis majeurs comme le changement climatique, l'érosion de la biodiversité et les perturbations du cycle de l'eau, cette loi porte une ambition forte de gestion économe de l'espace. La sobriété foncière, avec un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, devient un axe structurant des politiques publiques au service de la transition écologique. Il s'agit dès lors de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable par la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, des mobilités et des risques.

Suite à la présentation aux personnes publiques associées du projet de révision du PLU avant son arrêt en 2023, la DDT de Haute-Garonne avait émis un avis d'étape le 10 juillet 2023. Le présent avis reprend certains points de cet avis d'étape qui n'ont pas été intégrés au projet arrêté, ainsi que de nouvelles observations et demandes d'évolution nécessaires pour gagner en cohérence avec les objectifs d'aménagement durable.

C'est dans cette optique que s'inscrivent les observations synthétisées ci-après.

## **1. Organiser le développement de la ville sur elle-même en optimisant le foncier disponible**

### **(a) Une trajectoire de réduction de la consommation foncière notable**

En préambule, la loi climat et résilience fixe un objectif de réduction de la consommation d'espace d'au moins 50 % dans les dix ans à venir. Cet effort de réduction de consommation d'espace, dans sa traduction à l'échelle locale, ne se fera pas obligatoirement à hauteur de ce taux mais selon un objectif territorialisé par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) puis décliné dans le SCoT de la grande agglomération toulousaine (SCoT-GAT) en cours de révision. Les travaux en cours du SCoT-GAT visent à conforter l'armature territoriale en privilégiant l'accueil de population dans les territoires desservis par des transports en commun, au niveau des pôles urbains et communes relais. Les communes de proximité, à l'instar d'Auzielle, seront alors amenées à contenir plus que par le passé leur croissance démographique et urbaine dans une logique de renforcement des pôles et de modération foncière.

**La commune d'Auzielle s'inscrit dans cet objectif en affichant une consommation maximale de 3 ha d'ici 2035 pour une consommation estimée à 10,6 ha (base OCS-GE 2019 retravaillée) d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la décennie précédente (2011-2021). La DDT note la volonté de la commune de s'inscrire dans une trajectoire chiffrée de réduction de la consommation d'espace puisqu'elle prévoit une réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 70 %.**

En complément, le rapport de présentation devra préciser les secteurs qui sont comptabilisés dans la consommation d'espaces planifiée, notamment, si la zone UC de l'OAP Borde Petite a été prise en compte car elle génèrera de la consommation foncière en cas d'urbanisation en deuxième rideau. De plus, la méthode d'évaluation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers devra aussi être expliquée plus en détails afin d'être reproductible et de faciliter la cohérence avec les bilans futurs qui devront être réalisés.

### **(b) Un scénario de développement résidentiel adapté au contexte communal**

La commune d'Auzielle compte environ 1 645 habitants en 2022 et se fixe l'objectif d'accueillir 320 habitants supplémentaires d'ici 2035, soit un taux de croissance démographique de 1,4 % par an. Ce taux de croissance paraît cohérent avec les tendances observées dans les communes limitrophes et prend en compte l'attractivité du territoire tout en maîtrisant l'accueil de population.

Pour cela, elle projette la construction d'environ 132 logements, dont 76 seront réalisés en densification. Dans ce cadre, elle présente, notamment, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant à encadrer l'évolution du noyau villageois qui accueillera l'essentiel des logements en densification. La DDT salue l'ambition affichée de la commune de prioriser l'accueil de nouveaux logements en densification du noyau villageois.

Les 56 logements restants sont prévus dans deux nouvelles zones d'extension urbaine et sur la zone « La Pigeonnière » : dans un premier temps, sur le secteur de « Haut de Font Grande » (1,4 ha), secteur inclus dans l'OAP « Centre » et localisé en continuité du secteur du noyau villageois pour permettre de conforter la centralité, et par la suite sur le secteur « Borde petite » (1,8 ha) à l'ouest du territoire communal. Pour une parfaite compatibilité avec le SCoT-GAT en vigueur, un demi pixel restant à mobiliser devra être fractionné : un quart sera à positionner sur le secteur de « Haut de Font Grande » et un autre quart sur le secteur central, et ces quarts de pixels seront mobilisés dans leur intégralité, même si les deux projets représentent chacun une surface inférieure à 2,25 hectares. Cette évolution de pixel devra se faire en accord avec le SMEAT.

La zone de « La Pigeonnière », zone d'extension déjà classée U au PLU en vigueur et non aménagée actuellement, est reconfigurée dans le projet de révision pour mieux s'adapter à la topographie. Pour plus de clarté et préciser la temporalité d'aménagement du secteur « La Pigeonnière », le document des OAP devrait être complété en préambule par une présentation du phasage des 3 OAP sectorielles entre elles.

De plus, le PADD précise qu'« une autre phase d'ouverture à l'urbanisation pourra intervenir dans un second temps [...] sur le secteur dit « Borde-Petite ». Pour une parfaite cohérence des différents documents du PLU, soit les règlements écrit et graphique devront inscrire ce secteur en zone AU fermée, soit la rédaction du PADD devra être revue.

Enfin, l'OAP précise que ce secteur pourra être aménagé lorsqu'au moins 50 % du secteur de « Haut de Font Grande » sera lui-même aménagé. Afin d'accompagner un accueil de population progressif, la commune devra plutôt permettre l'aménagement du secteur d'extension de Borde-Petite lorsque 80 % du premier secteur d'extension sera aménagé.

Par ailleurs, l'étude de densification recense un nombre important de divisions parcellaires pouvant être réalisées. Certaines de ces possibilités ne semblent pas pertinentes car localisées en limite d'urbanisation ou dans les hameaux éloignés du centre-bourg. Elles devraient donc être retirées du potentiel de densification à mobiliser affiché.

### (c) Diversifier l'offre de logements et garantir des aménagements qualitatifs optimisant le foncier

Le rapport de présentation fait état d'un parc immobilier peu diversifié qui manque de petits logements, avec une sur-représentation d'habitat individuel, qui ne facilite pas le parcours résidentiel. Ainsi, la troisième orientation du premier axe du PADD doit afficher des ambitions claires en matière de choix de l'offre de logements et de formes urbaines à proposer, afin d'adapter l'offre de logements aux besoins de la population et de renforcer le rôle du cœur de la commune dans son rôle de centralité. Elle devra, également, favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) afin d'atteindre à minima 10 % (8,2 % en 2020), conformément aux objectifs fixés dans le PLH et en cohérence avec les préconisations du SCoT-GAT en vigueur.

En ce qui concerne le seuil de déclenchement de réalisation de LLS dans les opérations d'aménagement, il est fixé à 7 logements et plus. Il mériterait d'être abaissé à 4 ou 5 logements pour permettre la réalisation de LLS dans toutes les opérations de constructions présentées dans le futur PLU. Un seuil de déclenchement lié à la surface de plancher devrait également être instauré.

Les secteurs de renouvellement identifiés dans l'OAP « Centre », plus précisément ceux du « Chemin La Pigeonnière » et du cimetière, sont idéalement localisés pour accueillir de nouveaux habitants puisqu'ils sont à proximité des services, commerces et équipements présents dans la commune. Dans ces conditions, ces secteurs devront privilégier des aménagements plus denses qui favorisent en priorité l'habitat groupé (maisons de ville mitoyennes), les logements intermédiaires voire les logements collectifs, pour permettre d'accueillir plus de population et limiter les déplacements véhiculés. En conséquence, les densités cibles de 10 à 15 logements à l'hectare restent peu ambitieuses et sont à revoir à la hausse, dès lors que la mobilisation optimisée de ces espaces de densification est primordiale pour répondre aux enjeux de préservation des ENAF à court et moyen termes.

Pour les mêmes raisons, le secteur « La Pigeonnière » devra également accueillir une densité plus importante, avec un minimum de 20 logements à l'hectare. Cependant, si les conditions d'aménagement et de desserte ne sont actuellement pas réunies pour prévoir une urbanisation suffisante de ce secteur, l'aménagement de ce secteur devrait être reporté pour permettre à moyen terme de pleinement urbaniser ce secteur en cohérence avec sa proximité au centre de la commune. D'autre part, le PADD identifie ce secteur comme pouvant poursuivre son développement à long terme. Dans ces conditions, l'OAP devra anticiper l'extension de cet aménagement futur potentiel.

Le futur secteur d'extension urbaine de « Borde-Petite » présente, lui aussi, une densité faible de 10 logements à l'hectare. Il devra pouvoir présenter une seule opération d'aménagement sur l'ensemble du secteur de l'OAP pour favoriser une intégration qualitative du projet et afficher des densités plus importantes, d'au moins 15 logements à l'hectare, en lien avec les densités observées dans le tissu urbain qui jouxte ce secteur, pour limiter la consommation d'espace en instaurant des formes urbaines de type « habitat groupé ou maisons mitoyennes » qui favorisent la sobriété foncière, optimisent les coûts de dévoiement et d'exploitation de réseaux, tout en permettant de proposer des espaces privatifs et publics fonctionnels.

La possibilité d'accès aux fonds de parcelles de la zone UC est un critère important à considérer car elles paraissent difficilement accessibles en l'état. Dans ces conditions, la commune devra soit envisager de les retirer du potentiel de densification présenté dans le rapport de présentation, soit afficher dans l'OAP les intentions d'aménagement et de desserte de ces fonds de parcelles.

#### (d) Structurer les espaces publics et les mobilités

La commune présente une OAP sur le secteur central de la commune visant, notamment, à encadrer le renouvellement urbain sur l'ensemble du noyau villageois et à structurer les espaces publics présents dans ce périmètre. La DDT accueille favorablement cette initiative et encourage la commune à élargir le périmètre de cette OAP en ajoutant le parc du cinéma « Studio 7 » afin d'afficher les ambitions de la commune sur ce secteur non construit qui a vocation à le rester. Une réflexion pourra être menée par la commune sur les différents espaces publics à revitaliser en questionnant la place nécessaire au stationnement voitures afin de l'optimiser pour favoriser une pluralité d'usages visant à encourager le vivre ensemble, l'entraide et la solidarité intergénérationnelle. La révision du PLU donne l'opportunité aux élus de mettre en place une stratégie d'aménagement respectueuse de l'environnement communal et de la traduction des objectifs du PCAET voté par les élus du SICOVAL.

Le projet de PADD comporte une orientation visant le développement et la connexion des réseaux de mobilités actives. Celle-ci devrait être déclinée à travers une OAP thématique relative aux déplacements ainsi que par l'intermédiaire des différentes OAP sectorielles afin de définir :

- les exigences de la collectivité en matière de qualité des cheminements doux à créer au sein des quartiers, qui pourront également être supports de biodiversité ;
- leur maillage programmé à l'échelle communale et intercommunale en relation avec les opérations d'aménagement projetées et les équipements générateurs de déplacements existants ;
- les actions de sécurisation visant leur meilleure intégration au fonctionnement urbain du cœur de bourg et des quartiers ;
- les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement, notamment dans le cœur de la commune, en limitant autant que possible l'imperméabilisation du sol.

Ainsi, dans un second temps, une étude urbaine pourrait être menée par une équipe pluridisciplinaire pour identifier des actions visant à une meilleure gestion du territoire communal en matière de revitalisation des espaces publics, de gestion de la mobilité (à l'échelle communale et en lien avec les communes limitrophes) et du stationnement ou encore de désimperméabilisation des sols.

## **2. Renforcer la prise en compte opérationnelle du patrimoine agricole et environnemental**

#### (a) Compléter le règlement écrit du PLU

La commune présente un diagnostic agricole complet et de qualité, conclu par une analyse AFOM. Celle-ci fait ressortir, entre autres, la présence de projets d'installations d'exploitants agricoles en cours et à venir, sur des terres avec un bon potentiel agronomique, et à proximité des filières de production amont et aval.

En revanche, le règlement écrit ne semble pas conforme aux préconisations de la grille de cadrage de la CDPENAF concernant les dispositions relatives aux extensions et aux annexes des habitations existantes. D'une part, pour les extensions, l'emprise maximale au sol total des constructions existantes ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> et leur hauteur devra afficher la même hauteur que les constructions existantes. D'autre part, pour les annexes, la surface maximale de plancher totale ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> et leur hauteur ne devra pas dépasser un niveau (4m au faîtage).

#### (b) Compléter la préservation de la trame verte et bleue dans les documents réglementaires

Le diagnostic identifie une trame verte et bleue assurant, sur le territoire communal, les fonctions essentielles de réservoir biologique et de corridor écologique. Les ambitions de préservation et de mise en valeur de l'environnement sont inscrites dans l'axe 3 du PADD et se déclinent dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue ». Les réservoirs biologiques et corridors, globalement bien identifiés, font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés (EBC) ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour les alignements d'arbres, haies, parcs et jardins, avec des prescriptions associées. L'outil EBC est utilisé de façon pertinente avec le classement de la ripisylve le long de la Marcaissonne et d'une partie de la ripisylve du ruisseau de Nicol. Il serait également approprié de classer les autres ripisylves présentes sur le territoire communal en EBC ou avec un zonage N indicé Ntvb, afin d'assurer une meilleure protection de ces corridors.

A noter que le secteur « Chemin de la Pigeonnière » dans l'OAP « Centre » se compose d'une habitation et d'un parc arboré privé clos attenant à la construction, qui constitue un intérêt paysager en lien avec la présence d'arbres à préserver. A vu de ces enjeux, avant tout abattage d'arbres, la commune devra prendre contact avec David POURIAS du service environnement de la DDT ([david.pourias@haute-garonne.gouv.fr](mailto:david.pourias@haute-garonne.gouv.fr)) pour connaître la procédure à suivre, au regard de la doctrine de la DDT de Haute-Garonne sur le défrichement.

### (c) Encadrer la production d'énergies renouvelables

Même si le rapport de présentation présente les objectifs du PCAET, il n'analyse pas le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR) sur le territoire par filière (potentiel régional pour la biomasse, potentiel local pour l'énergie solaire, la géothermie, l'éolien). Le document n'identifie pas de secteurs sur lesquels pourraient se développer préférentiellement des projets photovoltaïques au sol ou, à l'inverse, certaines parties des paysages de coteaux ouverts à préserver, ainsi que les continuités écologiques, identifiés dans le PADD, permettant de réguler les implantations.

En ce qui concerne le PADD, celui-ci n'évoque pas les énergies renouvelables, en particulier les installations photovoltaïques au sol qui, outre le gain énergétique potentiellement généré, peut porter atteinte à la préservation des continuités écologiques, des terres agricoles, et des paysages. C'est pourtant ce document du PLU qui permet d'exposer des orientations pour les années à venir. Il serait donc opportun d'intégrer un objectif de développement des énergies renouvelables au sein du PADD, en priorisant le développement sur les zones artificialisées actuelles et futures, et de traduire ces objectifs dans les OAP.

Par ailleurs, la précision de secteurs favorables à l'implantation d'installations d'EnR s'avère aujourd'hui nécessaire. La loi d'accélération de la production des énergies renouvelables du 10 mars 2023 prévoit en effet la création de zones d'accélération d'EnR devant être délimitées par les communes elles-mêmes, ces zones d'accélération pouvant par la suite être intégrées dans les documents d'urbanisme par modification simplifiée. La révision du PLU est l'occasion de mener ces réflexions et d'inscrire dès à présent des secteurs qui pourront être proposés en zones d'accélération.

L'ensemble de ces remarques vise à intégrer dans le PLU des enjeux de politiques publiques importants, que sont le développement des EnR, la préservation des paysages et du patrimoine. Pour cela, le PLU pourrait fixer des objectifs chiffrés d'implantation d'EnR notamment pour le photovoltaïque qui constitue un gisement EnR à enjeu pour le territoire du SICOVAL pour contribuer à l'atteinte des objectifs du PCAET.

## **3. Observations diverses**

Les risques sécheresse et sismique engendrent des contraintes constructives mais pas en matière d'urbanisme.

Une nouvelle carte d'exposition au phénomène retrait-gonflement des argiles a été publiée en 2019. L'exposition du territoire à ce phénomène est visualisable sous : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=406ba143-fc2f-4ab1-916e-ac09ded15738>  
De nouvelles dispositions ont été introduites par la loi ELAN relatives au risque retrait/gonflement d'argile. Outre le PPR sécheresse quand il existe, les futurs projets devront tenir compte de cette nouvelle cartographie et des nouveaux textes d'application précisant notamment les règles constructives.

\* \* \*

Le projet de révision du plan local d'urbanisme proposé par la commune d'Auzielle porte un parti d'aménagement globalement peu consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie passée, et recherchant une réponse adaptée aux différents enjeux de développement durable présentés par la commune. Cependant, sa dimension opérationnelle et sa lisibilité concrète doivent être complétées sur certains points, et particulièrement :

- fixer une densité plus importante dans les secteurs d'OAP pour optimiser l'urbanisation et favoriser l'accueil de population à proximité des services, et préciser le phasage ;
- inciter au développement des énergies renouvelables et organiser le développement des mobilités actives sur le territoire communal ;
- préciser la méthode d'évaluation de la consommation foncière.

**Sous réserve de la prise en compte des points formulés ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme présenté par la commune.**

Mes services restent à disposition pour accompagner la collectivité dans la prise en compte de cet avis.

La directrice départementale des territoires

Laurence Pujo