

MADAME MICHELE SEGAFREDO
MAIRIE D'AUZIELLE
PLACE DU VILLAGE

31 650 AUZIELLE

Réf : GD.JB.SD.2024_066
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 28 février 2024

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'EAUNES
31605 Muret Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de PLU d'Auzielle

Madame le Maire,

Par courriel en date du 18 décembre 2023, reçu le 2 janvier 2024, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 14 décembre 2023.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation :

La commune d'Auzielle fait partie du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine en tant qu'« autre commune ». Les densités prévues sont de 10 logements par hectare.

Aucun développement économique n'est prévu.

Depuis 10 ans, la commune a accueilli en moyenne 25 habitants supplémentaires par année ayant nécessité la réalisation de 17 logements par an.

Volet agricole du diagnostic :

Le diagnostic agricole (p. 82 à 94) du rapport de présentation s'appuie sur l'intégralité des éléments fournis par la Chambre d'agriculture de Haute-Garonne dans le cadre du diagnostic agricole réalisé en décembre 2019. **Il conviendra de réaliser l'actualisation des données issues du RGA et du RPG.**

La carte de localisation du parcellaire agricole et du bâti agricole, p. 91 du rapport de présentation, identifie un bâtiment agricole, à proximité du château, qui est classé en zone N et identifié en EBC dans le projet de zonage. Le plan de zonage devra être rectifié pour classer cette construction en zone agricole et supprimer l'EBC.

Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :

Il est précisé que la commune a consommé 10,6 ha d'ENAF entre 2011 et 2021 exclusivement pour de l'habitat (151 logements). Il s'agissait exclusivement d'espaces agricoles. La densité induite est de 14 logements par hectare.

La commune recense également 1,3 ha de consommation d'espaces en intensification pour la construction de 12 logements soit une densité de 9 logements par hectare.

Sur la période, 163 logements ont donc été produits.

La densité moyenne observée devra être renseignée (entre 13 et 14 logements par hectare), le dossier devra également être complété sur la période 2021-2024 pour la consommation d'ENAF d'ores et déjà entamée.

Capacité de densification des espaces urbanisés :

Un potentiel brut de 98 logements a été identifié. Sur la durée du PLU, 76 logements devraient être réalisés. **Les surfaces en intensification urbaine en dehors des OAP ne sont pas précisées, elles devront être rajoutées afin d'évaluer les densités appliquées.**

PADD :

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

D'après les données communales, la commune accueille 1 645 habitants en 2022. Elle souhaite atteindre 1 965 habitants à l'échéance 2035, soit environ 320 habitants supplémentaires (environ 25 habitants par an). Il s'agit de poursuivre la tendance actuelle.

Le potentiel d'accueil en intensification urbaine est estimé à environ 76 logements (55%), soit un apport d'environ 183 habitants supplémentaires. Il est également estimé un potentiel de 56 logements en extension urbaine (45%) afin d'accueillir 135 habitants supplémentaires. Le besoin en logements est donc d'environ 132 logements d'ici 2035.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune a pour objectif de réduire d'un tiers la consommation d'ENAF par rapport aux espaces consommés sur la décennie précédente (10,6 ha consommés) : 3 hectares pour de l'habitat soit une densité de 19 logements par hectare.

OAP :

L'OAP « Centre » permet d'encadrer quantitativement et qualitativement l'évolution du cœur du village d'Auzielle. **Par cohérence entre les secteurs 2 et 4, de renouvellement, le type de logements attendus doit évoluer à minima vers de l'habitat groupé ou intermédiaire (densité évoluant de façon concentrique).** L'effet de centre bourg sera ainsi renforcé.

Cette OAP intègre également le secteur 1, en extension, qui s'étend sur 1,3 ha et doit accueillir 30 à 35 logements environ, soit une densité de 23 à 26 logements par hectare.

La densité de chaque opération doit être renseignée.

Dans le prolongement de l'OAP « Centre », le développement doit être priorisé sur le secteur « La Pigeonnière » préférentiellement au secteur de « Borde-Petite ». **Une densité minimale de 15 logements par hectare y est attendue en lien avec l'opération réalisée au nord.**

Les OAP recensent entre 44 et 51 logements en extension soit une densité de 16 à 19 logements par hectare. Notre proposition permet de dépasser les 20 logements par hectare (21 à 24 logements par hectare).

OAP TVB : Le recourt à l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme ne semble pas approprié aux secteurs définis comme prioritaire en cas de compensation écologique. Il ne s'agit pas d'espaces urbanisés. Les espaces préférentiels pour de la compensation doivent être justifiés par une nécessité de compensation et répondre à un besoin identifié d'amélioration d'habitats des espèces impactées. Ils doivent être définis prioritairement sur des espaces non valorisés par l'agriculture. Les mesures de gestion proposées, sans lien avec un besoin identifié, ne sont pas adaptées.

Plan de zonage :

Espaces boisés classés :

Il conviendra de vérifier la délimitation des espaces boisés classés, certains d'entre eux sont délimités sur des espaces exploités (parcelles D33, B64, C46 à C51, C57).

Comme évoqué dans la partie diagnostic, le bâtiment agricole et ses abords, situés sur la parcelle D84, doivent être classés en zone agricole et l'espace boisé classé qui recouvre le bâtiment et ses abords doit être retiré.

Zone U :

Nous demandons la reprise de la zone UB au Sud-Est du bourg, chemin de Caoulet, au-delà de la dent creuse, afin de reclasser en zone A les surfaces actuellement valorisées par l'agriculture (environ 0.25 ha en extension sur des parcelles déclarées à la PAC : parcelles C137/C123).

Zones AU et emplacements réservés :

Comme évoqué en réunion et dans nos observations transmises le 19 juillet 2023, il serait plus opportun de privilégier l'extension de l'urbanisation sur une partie des surfaces classées en zone UBa (secteur de la Pigeonnière, plus proche du centre bourg) et au-delà plutôt qu'une extension sur le secteur de « Borde Petite ». **En conséquence, les 2 zones AU2 de "Borde petite" devront être reclassées en zone A et les ER n° 1, 2 et 6 devront également être supprimés.**

Règlement écrit :

Zones A et N :

Les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF (réglementer à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, réduire la hauteur des constructions à destination d'habitat).

Par ailleurs, au sein et au contact des zones A et N, **les annexes, y compris les piscines doivent être implantées à 3 m minimum** par rapport aux limites séparatives pour limiter les conflits d'usage.

Secteur Aa :

Le STECAL Aa correspond à une activité existante de pépinière, d'une superficie de 0,27 ha. Il est situé en zones jaune et rouge du PPRI. Le règlement du PPRI s'y applique (pas de nouveau logement possible ; extension de l'habitation limitée à 20 m² ; une seule annexe à l'habitation possible de 40 m² dont 20 m² d'extension, extension limitée à 20% des bâtiments à usage artisanal, commercial ou industriel...). **Il est recommandé de faire un renvoi aux annexes du PLU. La hauteur des constructions doit être réglementée** (jusqu'à 14 m actuellement).

Secteur Ap (secteur agricole protégé pour des motifs d'ordre paysagers et écologiques le long de la Marcaissonne) :

Nous notons que cette zone a été réduite par rapport au PLU existant. La zone Ap, de 24,87 ha, est déjà partiellement inconstructible du fait de l'existence du risque inondation et de l'application de la zone rouge du PPRI (hors serres). En conséquence la délimitation d'un secteur Ap ne nous semble pas nécessaire.

Avis

Le projet de PLU révisé est globalement satisfaisant, la consommation d'espace prévue en extension urbaine reste modérée.



Quelques modifications, précisions sont à apporter au dossier pour renforcer la préservation des espaces et de l'activité agricole, ainsi que garantir son maintien.

En conséquence, **nous émettons un avis favorable** au projet arrêté **sous réserve de prise en compte de nos observations**.

Nous insistons notamment sur :

- L'actualisation du diagnostic agricole (intégration des dernières données disponibles RGA, RGP) ;
- La modification du projet communal pour éviter l'urbanisation du secteur « Borde petite » ;
- La prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement écrit et le plan de zonage.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président