

**P.L.U.**



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
Communauté d'Agglomération du Sicoval

**COMMUNE D'AUZIELLE**

# Le Plan Local d'Urbanisme

## AUZIELLE



### **1 – RAPPORT DE PRESENTATION**

Mise en élaboration D.C.M. du 21 mars 2008

PLU arrêté D.C.M. du 27 mars 2012

PLU approuvé D.C.M. du 20 novembre 2012



Communauté d'agglomération du SICOVAL 65 Rue du Chêne Vert – 31670 LABEGE  
Tél. 05.62.24.02.02

PREAMBULE - Rappel des motivations et des objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols.....	5
<b>PARTIE A - DIAGNOSTIC.....</b>	<b>7</b>
1. Situation géographique et administrative .....	8
<i>1.1. Une aire urbaine toulousaine particulièrement attractive .....</i>	<i>8</i>
<i>1.2. Un secteur Sud/Sud-Est des plus attractifs et doté d'importantes potentialités.....</i>	<i>11</i>
<i>1.3. Les spécificités du territoire communal d'Auzielle .....</i>	<i>13</i>
<i>1.4. Un contexte de coopération intercommunale fort .....</i>	<i>14</i>
<i>1.5. Les documents supra communaux .....</i>	<i>17</i>
2. Analyse de l'état initial de l'environnement .....	22
<i>2.1. Environnement naturel .....</i>	<i>22</i>
2.1.1. Géologie .....	22
2.1.2. Le relief .....	23
2.1.3. Hydrographie - Hydrologie.....	24
<i>2.2. Paysage .....</i>	<i>27</i>
<i>2.3. Milieux naturels .....</i>	<i>28</i>
<i>2.4. Evolution du cadre bâti .....</i>	<i>30</i>
2.4.1. Morphologie urbaine .....	30
2.4.2. Etapes de la croissance urbaine .....	33
2.4.3. Typologies architecturales.....	33
2.4.4. Patrimoine culturel.....	35
<i>2.5. Equipements structurants de transports et déplacements.....</i>	<i>38</i>
2.5.1. Infrastructures routières.....	38
2.5.2. Les parcours piétonniers et cyclables existants et en projet.....	39
2.5.3. Les transports en commun .....	42
<i>2.6. Réseaux .....</i>	<i>44</i>
2.6.1. Réseau d'eau potable.....	44
2.6.2. Assainissement.....	46
2.6.3. Déchets.....	48
3. Données démographiques, habitat et développement socio-économique.....	50
<i>3.1. Démographie.....</i>	<i>50</i>
3.1.1. Evolution de la population et de ses caractéristiques .....	50
3.1.2. Evolution et caractéristique des ménages.....	51
<i>3.2. L'habitat .....</i>	<i>52</i>
3.2.1. Evolution du nombre de logements et caractéristiques principales du parc .....	52
3.2.2. Dynamique des constructions neuves.....	55

3.3. Activités socio-économiques .....	58
3.3.1. La population active.....	58
3.3.2. Le niveau de formation des actifs.....	59
3.3.3. Activités économiques .....	61
3.4. Services et équipements .....	63
<b>BILAN DE POTENTIALITES ET DES CONTRAINTES.....</b>	<b>66</b>
<b>POINTS FORTS ET CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE DANS LES OPTIONS D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE .....</b>	<b>66</b>
<b>PARTIE B - LE PLU ET SA MISE EN OEUVRE.....</b>	<b>69</b>
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD et leur traduction règlementaire.....	70
1.1. Assurer la maîtrise du développement démographique et urbain .....	71
1.1.1. L'accompagnement de la densification urbaine autour du centre-bourg .....	72
1.1.2. La valorisation de la qualité urbaine .....	73
1.1.3. Le renforcement de la centralité .....	74
1.1.4. Le développement urbain programmé.....	75
1.2. Développer les équipements publics .....	78
1.2.1. Les zones d'équipements UAe et UBe.....	78
1.2.2. Les zones Ne d'équipements de loisirs et le cimetière paysager .....	78
1.3. Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie .....	80
1.3.1. Le corridor écologique de la Marcaisonne.....	80
1.3.2. Les liaisons vertes .....	81
1.3.3. La prise en compte du risque inondation.....	82
1.3.4. La valorisation du patrimoine.....	82
1.3.5. L'habitat diffus et la protection de l'espace agricole .....	82
1.3.6. La couronne verte.....	83
2- Evolution du POS au PLU .....	85
2.1. Evolution du zonage .....	85
2.2. Evolution du règlement écrit.....	86
2.2.1. Tableau .....	86
2.2.2. Evolutions générales .....	88
2.3. Evolution des emplacements réservés.....	91
2.4. Evolution des Espaces Boisés Classés.....	92
3- Les incidences du PLU sur le développement démographique et urbain.....	93
<b>PARTIE C – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>95</b>
1. Incidences et mesures de préservation de la topographie, des sols et des sous sols .....	96

2. Incidences et mesures sur l'eau .....	96
3. Incidences et mesures sur le milieu naturel.....	97
4. Incidences et mesures sur le milieu agricole .....	97
5. Incidences et mesures sur l'assainissement et l'eau potable .....	98
6. Incidences et mesures sur les déchets .....	98
7. Incidences et mesures sur le bruit .....	98
8. Incidences et mesures sur le climat et la qualité de l'air .....	99
9. Incidences et mesures sur les risques naturels et technologiques.....	99
10. Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine .....	100
11. Incidences et mesures sur le cadre de vie.....	100

## **PREAMBULE - Rappel des motivations et des objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols**

Le territoire de la commune d'Auzielle est géré depuis le 18 décembre 1987 (date d'approbation) par un Plan d'Occupation des Sols (POS), révisé le 12 septembre 1992 et modifié le 9 juillet 2002.

Compte tenu de la durée de vie de ce document, des orientations nouvelles que la commune souhaite engager et de l'urbanisation qui a atteint ses limites, elle a décidé par délibération du 21 mars 2008 la révision du Plan d'Occupation des Sols remplacé par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce nouveau document d'urbanisme doit indiquer clairement les règles générales d'utilisation et d'occupation du sol. Il a pour objectifs :

- l'organisation et la maîtrise du développement urbain de la commune ;
- la mise en valeur de son patrimoine ;
- la prévention des risques naturels et technologiques ;
- la protection des espaces forestiers, des sites et paysages naturels ou urbains ;
- l'accompagnement des activités agricoles ;
- la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives, d'intérêt général, de transport, d'équipements, de services et de gestion des eaux.

Par ailleurs, ce document doit :

- fournir un cadre de référence pour un développement durable. Il devra notamment être compatible avec les documents intercommunautaires (charte intercommunale d'aménagement, PLH, ...)
- intégrer le PDU (plan de déplacements urbains) et le SCoT (schéma de cohérence territoriale) ;
- intégrer le SDAGE 2010-2015.
- ...

Cette élaboration permet d'engager une réflexion sur l'évolution territoriale de la commune et de l'inscrire dans la dynamique de la Communauté d'Agglomération du Sicoval à laquelle elle appartient.

En préalable, un diagnostic environnemental, paysager, architectural et socio-économique de la commune est réalisé afin de mettre en évidence un certain nombre de contraintes et de considérations que le Plan Local d'Urbanisme devra intégrer dans ses options d'aménagement et de développement.



# PARTIE A - Diagnostic

Le contenu du diagnostic est défini par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

*« Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. »*

## 1. Situation géographique et administrative

### 1.1. Une aire urbaine toulousaine particulièrement attractive

Au dernier recensement de la population (RP 2008), l'agglomération (ou unité urbaine) compte 864.936 habitants (72 communes) et l'aire urbaine 1.202.889 habitants (342 communes), ce qui la place en 5<sup>ème</sup> position au plan national. C'est également l'une des plus dynamiques des aires urbaines françaises avec une croissance annuelle de plus de 20.000 habitants par an depuis 1999.

L'accroissement démographique de l'aire urbaine de Toulouse est ainsi mesuré :

Population sans doubles comptes						
	2008	1999	1990	1982	1975	1968
Ville-centre	439.553	390.301	358.688	347.995	373.796	370.796
Banlieue	425.383	371.679	308.658	240.514	186.588	111.355
<b>Unité urbaine</b>	<b>864.936</b>	<b>761.980</b>	<b>667.346</b>	<b>588.509</b>	<b>560.384</b>	<b>482.151</b>
Couronne périurbaine	337.953	259.550	227.040	198.790	176.322	164.717
<b>Aire urbaine</b>	<b>1.202.889</b>	<b>1.021.530</b>	<b>894.386</b>	<b>787.299</b>	<b>736.706</b>	<b>646.868</b>

Depuis 1999, l'accroissement de la population de l'agglomération toulousaine est caractérisé par un étalement urbain de plus en plus marqué géographiquement. En effet, bien que la ville-centre gagne quasiment autant de population que sa banlieue (respectivement +12,6% et +14,4%), l'accroissement de la couronne périurbaine présente des proportions plus importantes (+30,2% entre 1999 et 2008).

Le principal facteur de croissance de l'aire urbaine demeure son attractivité : le solde migratoire (+1,2 % de nouveaux habitants chaque année sur la période 1999 – 2008 selon l'INSEE) contribue majoritairement à cette croissance.

Cette croissance démographique s'accompagne corrélativement d'une progression du parc de logements qui a crû de 158 % dans l'aire urbaine entre 1968 et 2008 (353.643 logements supplémentaires).

Aujourd'hui, on constate une diminution de la densité avec l'éloignement des communes par rapport à la ville-centre et aux principaux axes routiers. L'urbanisation des communes périurbaines se développe quasi exclusivement avec des maisons individuelles.

Ainsi, 80 % des communes de l'aire urbaine sont composées à plus de 95 % par des maisons individuelles ; il s'agit essentiellement des communes situées en couronne périurbaine. En



En 2008, l'aire urbaine compte 548.111 emplois localisés à 52 % dans la ville-centre et à 13 % dans la couronne périurbaine. **La tendance de développement des emplois en périphérie se concrétise**, puisque la ville-centre concentrait 60 % des emplois de l'aire urbaine en 1999 et presque 65 % en 1990.

Emplois					
	2008	%	1999	%	Evolution 1999→2008
Ville-centre	288.290	52,6	235.819	56,7	↘
Banlieue	185.744	33,9	125.050	30,1	↗
<b>Unité urbaine</b>	<b>474.034</b>	<b>86,5</b>	<b>360.869</b>	<b>86,8</b>	
Couronne périurbaine	74.077	13,5	54.741	13,2	↗
<b>Aire urbaine</b>	<b>548.111</b>	<b>100</b>	<b>415.610</b>	<b>100</b>	

Source : Insee, recensements de la population

La répartition des activités fait apparaître quatre pôles majeurs :

- au Nord-Ouest : l'aéronautique, avec principalement l'Aérospatiale
- au Sud-Ouest : l'électronique et la robotique
- au Sud-Est : le pôle scientifique, spatial, et la biotechnologie
- au Sud : la pharmacie et l'oncopôle.

## **1.2. Un secteur Sud/Sud-Est des plus attractifs et doté d'importantes potentialités**

Ce secteur connaît depuis environ vingt-cinq ans un fort développement urbain. Le fondement de cette dynamique réside dans la formation d'un tissu d'activités scientifiques et technologiques relativement important, largement impulsé par une politique interventionniste de l'Etat dans les années 1950. De plus, Toulouse a bénéficié dans les années 1960 de la décentralisation de centres de formation de haut niveau et de centres de recherche nationaux.

On peut citer notamment des équipements publics d'agglomération :

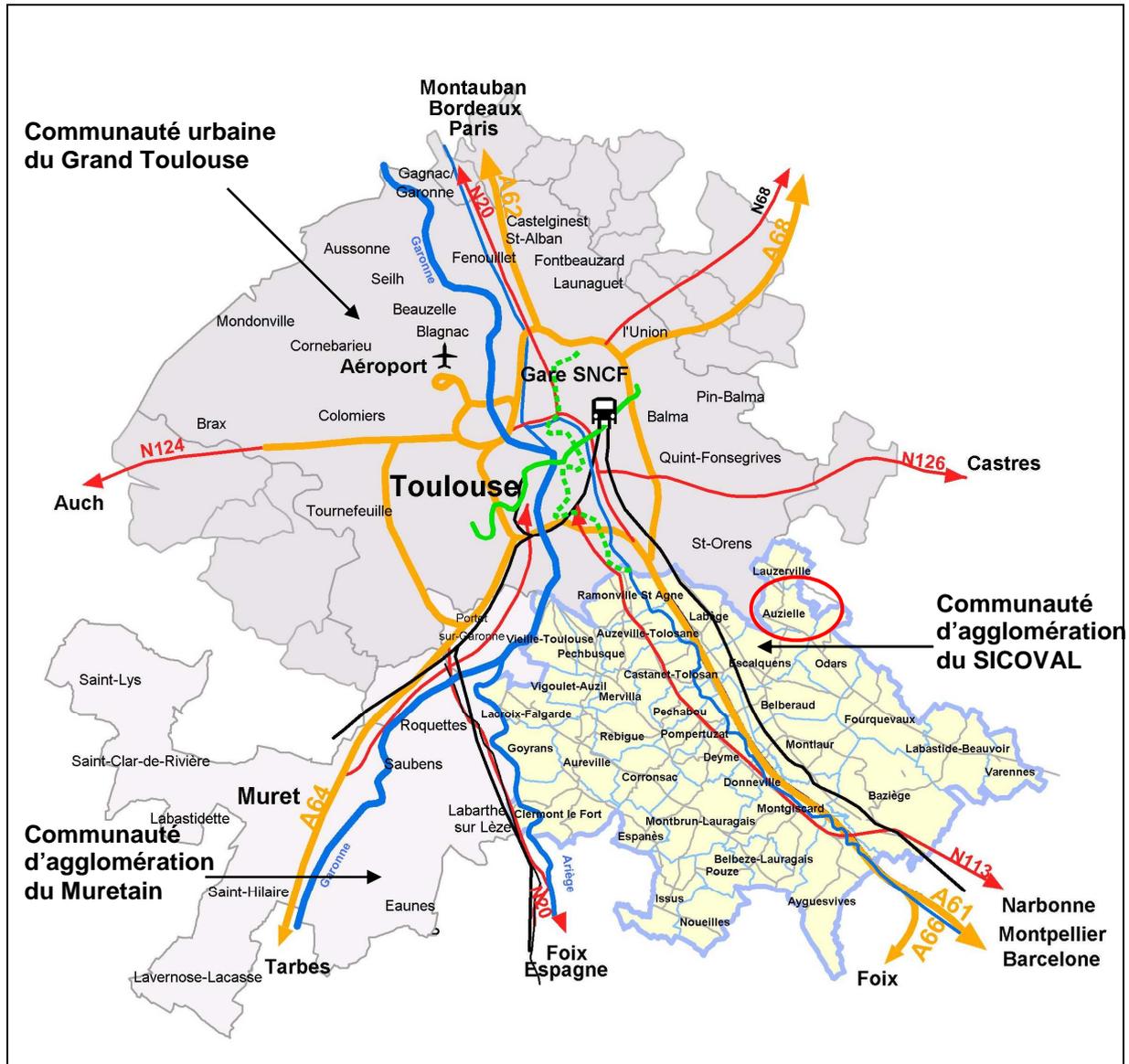
- Le Complexe Scientifique de Rangueil-Lespinet qui regroupe l'Université Paul Sabatier, de nombreuses grandes écoles et autres établissements universitaires (Ecole Nationale de l'Aviation Civile, Ecole Nationale Supérieure de l'Aéronautique et de l'Espace, Ecole Nationale Supérieure de Chimie, IUT, etc...), des centres de recherche (Centre d'Etudes et de Recherches de Toulouse, Office National d'Etudes et de Recherches Aérospatiales, Centre National d'Etudes Spatiales, Laboratoire d'analyses et d'architecture des systèmes, Météorologie Nationale, Direction Nationale de la Navigation Aérienne, BRGM...).
- Le Centre Hospitalier Universitaire, l'Institut National de Recherche Agricole et divers autres établissements renforcent ce pôle très attractif.

Ce potentiel a participé à attirer de nombreuses entreprises françaises et étrangères, liées à l'Université et à la recherche dans des domaines tels que le spatial, les biotechnologies, l'électronique et la robotique.

Cette richesse industrielle est principalement localisée dans les zones d'activités de Montaudran, du Palays (Toulouse), de Labège-Innopole, de l'Agrobiopole et du Parc Technologique du Canal (Sicoval).

Le secteur Sud / Sud-Est est également maillé d'un réseau d'infrastructures de transport important qui participe à ce développement industriel et résidentiel : la RD 813 Toulouse-Narbonne, la RN 20 Toulouse – Espagne, la voie ferrée empruntant la vallée de l'Hers, celle empruntant la vallée de la Garonne et reliant Toulouse à Carcassonne et Foix, l'autoroutes A 61 assurant la liaison Narbonne/Barcelone-Toulouse et qui relie l'A 66 en direction de Foix et de l'Espagne via le tunnel du Puymorens.

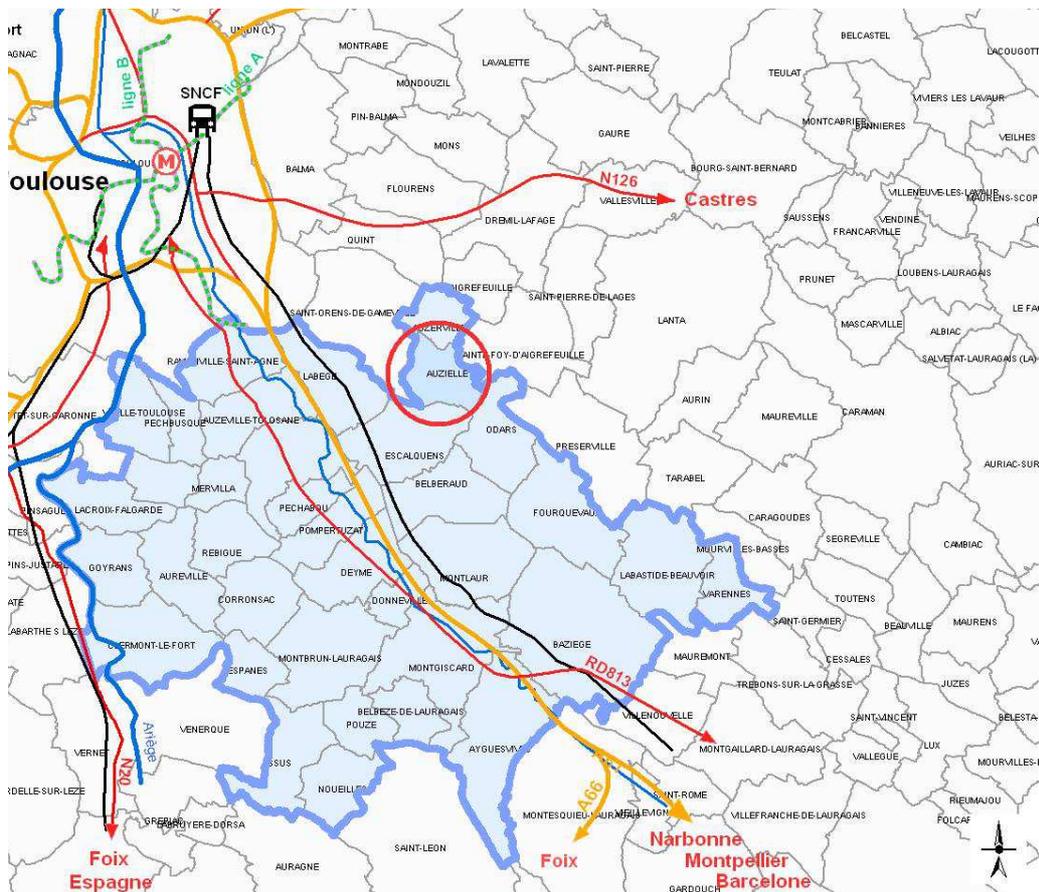
**Le maillage administratif de l'agglomération toulousaine**



Source : SICOVAL

### 1.3. Les spécificités du territoire communal d'Auzielle

La commune d'Auzielle se situe en deuxième couronne de l'agglomération toulousaine, à 5 km environ de la limite de Toulouse. Elle fait partie du canton de Castanet-Tolosan.



Le territoire de la commune d'Auzielle est limité par les communes de :

- Lauzerville au Nord,
- Escalquens au Sud,
- Sainte-Foy-d'Aigrefeuille et Odars à l'Est,
- Saint-Orens-de-Gameville à l'Ouest.

D'une surface de 459 hectares, elle comptait 1558 habitants en 1999, et 1327 habitants en 2008. Elle s'est développée entre la RD2 et la RD2c le long de la vallée de la Marcaissonne, au nord du territoire du Sicoval.

La commune est sujette à l'influence et au développement de l'agglomération toulousaine qui, petit à petit, "grignote" l'espace local, d'autant plus que l'influence de Saint-Orens-de-Gameville est elle aussi prégnante.

Malgré cela, la commune, qui a eu dans les années 1975 à 1999 un fort développement avec une pointe entre 1975 et 1982, a préservé ses espaces agricoles et naturels encore très importants.

Pour se développer durablement et assurer un développement raisonné, la commune d'Auzielle s'engage dans une réflexion dont les objectifs seront de planifier et d'organiser l'aménagement de l'espace urbain tout en préservant son espace naturel. Ceci implique des dispositions nouvelles autour d'actions coordonnées, maîtrisées et organisées, intégrant des notions de densité autour du centre existant.

#### **1.4. Un contexte de coopération intercommunale fort**

Auzielle est membre du SICOVAL, créateur de la taxe professionnelle unique, plus ancienne intercommunalité de l'agglomération toulousaine et pionnière de l'intercommunalité de projets.

Cette intercommunalité est née en 1975 avec 6 communes. Aujourd'hui, composée de 36 communes du Sud-Est toulousain, la communauté d'agglomération du SICOVAL a pour missions :

- Le Développement économique et l'emploi : création et gestion des 4 parcs d'activités économiques de plus de 1,5 ha ; support à la création d'entreprises (pépinières) ; développement d'une économie sociale et solidaire (signature en février 2002 du 1<sup>er</sup> protocole en France) ; coordination d'un réseau de partenaires dans le domaine de l'emploi ; accueil et accompagnement des demandeurs d'emploi ; ouverture en mars 2004 de la 1<sup>ère</sup> Maison Commune Emploi Formation en Midi-Pyrénées ;...
- L'Aménagement de l'espace : charte d'aménagement ; politique de l'habitat ; plan de développement des transports en commun ;...
- L'Environnement et le cadre de vie : Agenda 21 ; bilan carbone ; soutien au développement d'une agriculture péri-urbaine ; programme de réhabilitation des rivières ; collecte, traitement et valorisation des déchets ; aménagement d'un réseau de chemins de randonnée ; animation et coordination d'actions culturelles et sportives intercommunales ;...
- La Cohésion sociale et politique de la ville : appui aux projets intercommunaux créateurs de liens sociaux en partenariat avec les associations ; lutte contre les exclusions ; soutien à la parentalité ; politique d'égalité et d'accès aux droits (permanences d'avocats) ; mise en place d'un Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CISPD) ;...

En outre, le SICOVAL propose aux 36 communes du territoire des services dans 4 grands domaines :

- l'aménagement du territoire

En matière d'urbanisme, le Sicoval propose aux communes, depuis plus d'une quinzaine d'années, son conseil et son assistance pour l'élaboration ou la modification des documents d'urbanisme communaux (PLU, POS\*) et réalise des études d'aménagement.

Son nouveau service Application du Droit des Sols instruit désormais tous les actes d'occupation des sols communaux (permis de construire, de lotir...).

La Communauté d'Agglomération constitue aussi des réserves foncières et aménage de nouveaux quartiers d'habitat pour les communes.

Enfin, elle met à leur disposition un outil d'aide à la décision : une base de données géographiques du territoire (réseaux, cadastre...) dont elles peuvent extraire des cartes thématiques, des plans de ville...

- la voirie

Construction et réhabilitation de voiries, réaménagement de l'accès à un équipement municipal : le Sicoval réalise pour le compte des mairies des études d'aménagement et des travaux sur les routes communales, ainsi que des petits travaux autour de celles-ci...

Il propose également un service de balayage mécanisé des voiries communales et de fauchage des bas-côtés. Les communes peuvent, enfin, faire appel à lui pour l'abattage et l'élagage des arbres.

- l'environnement

Pour accompagner les municipalités impliquées dans la lutte contre les gaz à effet de serre, l'Agence Locale de l'Énergie Soleval propose aux communes adhérentes des suivis de consommation en énergie de leurs équipements, assortis de préconisations.

Le Sicoval accompagne aussi financièrement les communes qui investissent dans des dispositifs permettant de réduire leurs consommations énergétiques. Il prend également en charge 20 % du coût total des projets municipaux d'aménagement de pistes cyclables.

Il propose enfin des formations sur la gestion écologique des espaces verts, et mène, depuis 2002, le programme Rivières vivantes qui vise à réhabiliter et entretenir près d'une centaine de km de cours d'eau afin de limiter les risques de crue.

- la communication/événement

Manifestations festives et bulletins municipaux contribuent à créer du lien social au sein des communes. Le Sicoval accompagne donc ces dernières en mettant à leur disposition des tentes, podiums, barrières ou grilles d'expositions pour leurs fêtes de village, leurs animations...

Depuis plus de trente ans, le service Pré-pressé et Reprographie propose également aux équipes municipales un service de conception graphique et d'impression de leurs bulletins municipaux, dépliants, affiches, en-têtes de lettre...

Enfin, à travers ses différentes publications (Sicoval Info, Agenda des manifestations, Sicoval Eco, site Internet...), le Sicoval relaie l'action des communes, leur actualité...

Le SICOVAL gère des réalités d'occupation de son territoire très différenciées. Certaines communes, situées aux portes de la ville-centre et de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, ont un caractère urbain. Toutes les autres communes du SICOVAL ont au

contraire un caractère rural (31 communes qui représentent moins de 40 % de la population en 1999).

Le fil conducteur de l'ensemble de ces politiques est l'Agenda 21 local, qui intègre également le Programme Rivières, le Contrat Territorial d'Exploitation collectif, le réseau de promenades et de randonnées, le schéma de développement du tourisme et des loisirs,...

Auzielle a choisi d'intégrer d'autres structures intercommunales, certaines vouées à la conduite de projets concernant plusieurs communes, d'autres destinées à gérer des services urbains, comme par exemple :

- le SIVOS<sup>1</sup> des Portes du Lauragais, qui gère pour Auzielle les services d'aide à domicile et de portage de repas, ainsi que la fourrière ;
- le SDEHG<sup>2</sup>, auquel Auzielle a confié l'organisation et le contrôle du service public d'électricité ;
- le SMEPE<sup>3</sup>, dont les actions visent à favoriser l'information et la concertation, et à développer la sensibilisation et l'éducation à l'environnement et au développement durable ;
- l'EIMSET<sup>4</sup> : Ecole intercommunale de musique du Sud-Est toulousain ;
- le SMEAT<sup>5</sup>, qui participe aux études et à la mise en œuvre de la révision du Schéma de cohérence territoriale ;
- le Syndicat de réhabilitation de la décharge de Drémil Lafage.

---

<sup>1</sup> SIVOS : Syndicat intercommunal à vocation sociale

<sup>2</sup> SDEHG : Syndicat départemental d'électricité de la Haute-Garonne

<sup>3</sup> SMEPE : Syndicat mixte pour l'étude et la protection de l'environnement en Haute-Garonne

<sup>4</sup> Communes d'Auzielle, Escalquens et Labège

<sup>5</sup> SMEAT : Syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine

## 1.5. Les documents supra communaux

- Le SCoT de la grande agglomération toulousaine approuvé le 16 mars 2012

Pour répondre au défi de la ville maîtrisée, la Grande agglomération toulousaine dans son PADD affirme en premier lieu sa volonté de maîtriser de façon cohérente et sur le long terme son aménagement et son développement, urbain notamment, mais aussi de redonner toute leur place aux espaces ouverts (non urbains) de son territoire.



Un corridor écologique identifié le long de la Marcaissonne, deux liaisons vertes identifiées.



Une grande partie du territoire en espaces agricoles protégés (en orange foncé sur la carte).



Sur l'ensemble du territoire d'Auzielle, 2 pixels mixtes, avec une densité de 30 individus/hectare, soit 10 logements/hectare.

*« Hors territoires d'urbanisation future (pixels), le mitage de l'espace agricole, comme la création ou l'extension des hameaux sont interdits, afin de limiter la dispersion de l'habitat et de l'activité sur le territoire agricole. »*

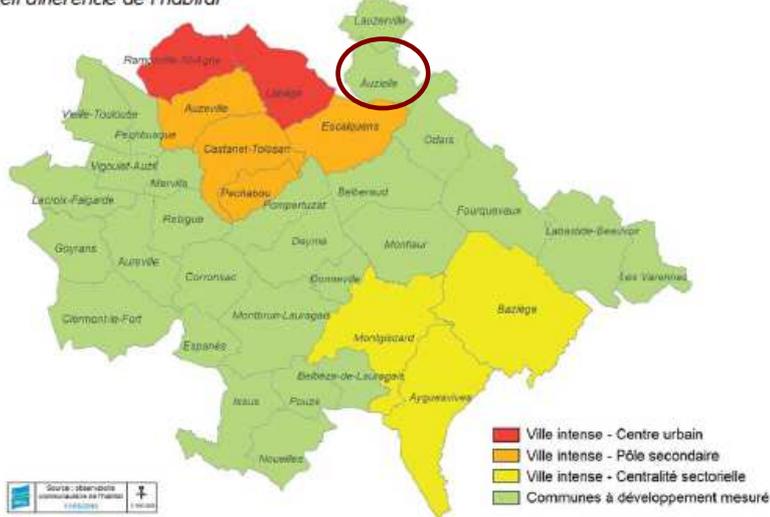
*« Dans les territoires de développement mesuré, les capacités foncières en extension de chaque commune ne pourront être consommées qu'à hauteur de 50 % avant 2020 et 50 % après 2020, dans le respect des différentes densités recommandées. »*

▪ Le PLH 2010-2015 du SICOVAL

Le PLH est un outil de programmation qui permet d'articuler les politiques d'aménagement urbain et d'habitat à l'échelle de l'agglomération et d'aborder les problèmes d'habitat et de logement afin de garantir la mixité urbaine et la satisfaction des besoins en logements sociaux.

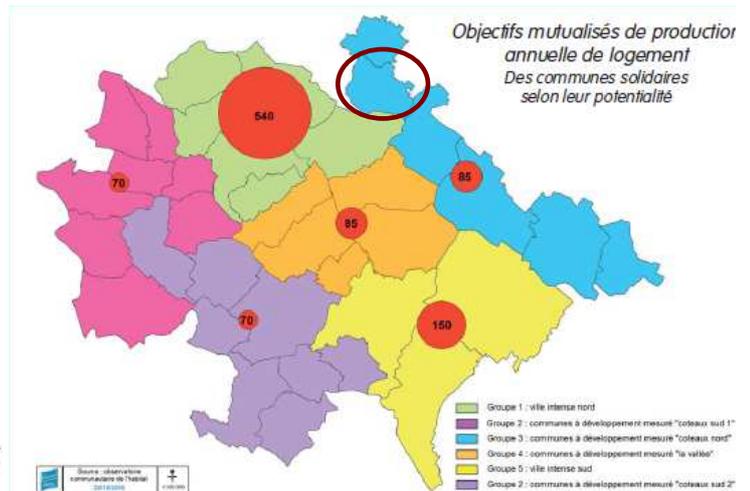
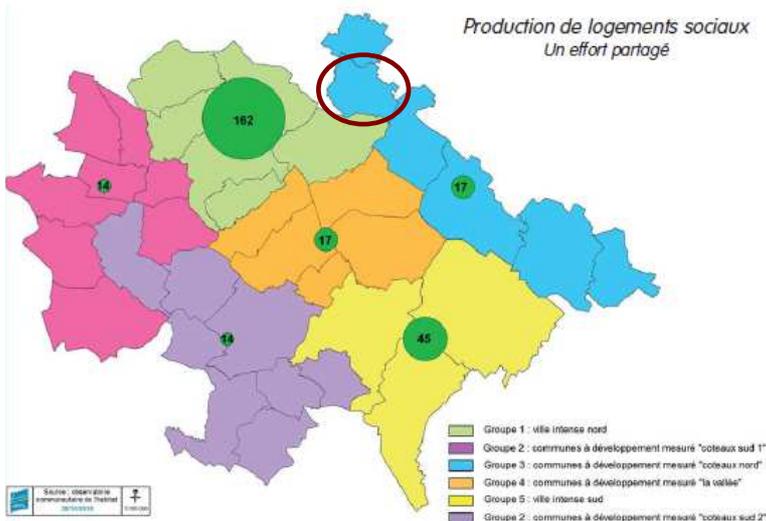
Auzielle est à ce titre une commune à développement mesuré.

*Les préconisations de développement du SCOT  
Un accueil différencié de l'habitat*



- o Objectifs mutualisés : coteaux nord (Auzielle, Fourquevaux, Labastide-Beauvoir, Lauzerville, Odars et Les Varennes)

Production de 85 logements dont 17 logements sociaux par an

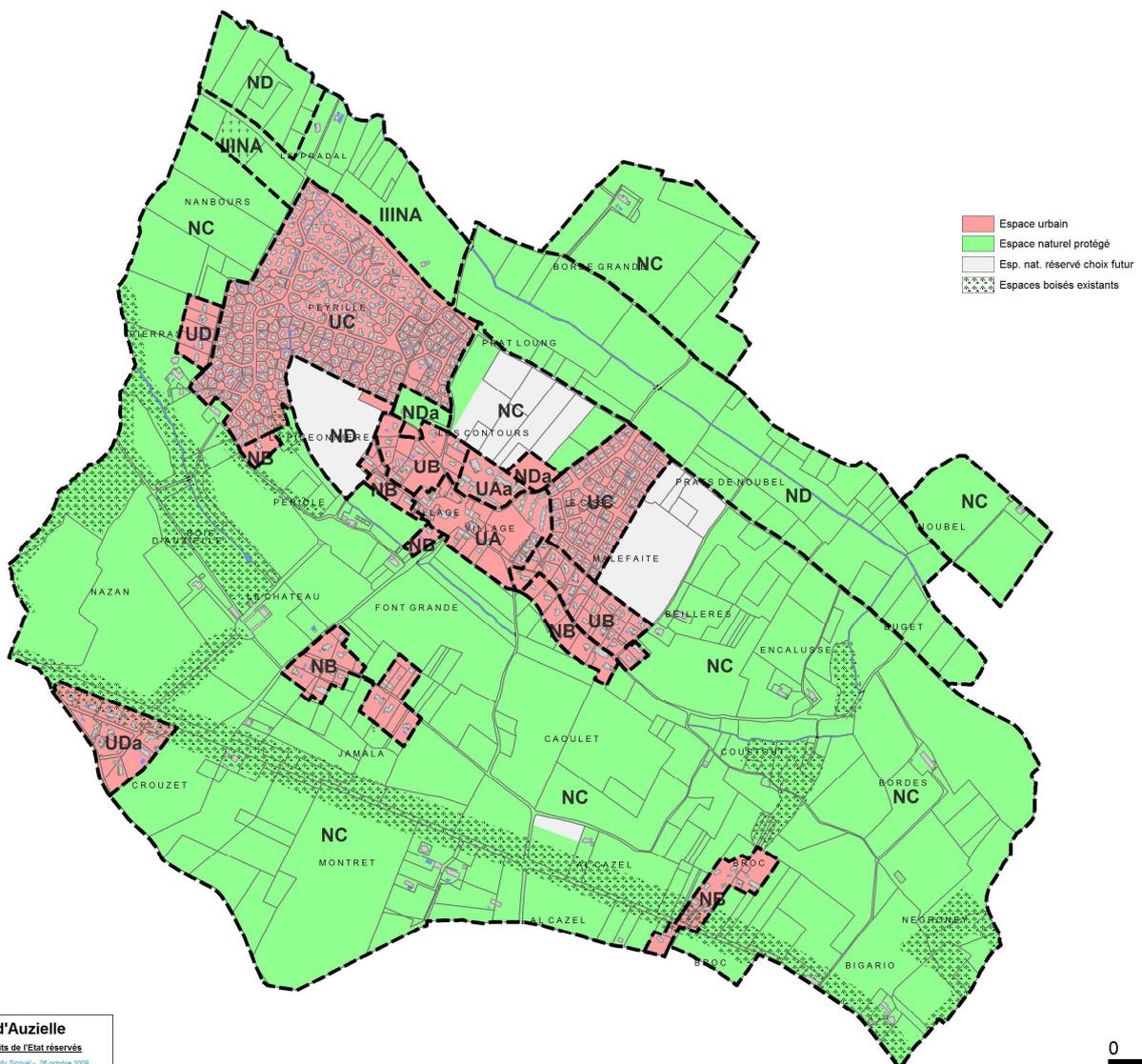


▪ La charte d'aménagement du SICOVAL

1 - Les espaces actuellement urbanisés.

2 - Les espaces définitivement protégés de l'urbanisation, consacrés aux activités agricoles et aux constructions qu'elles nécessitent, aux futures Zones Agricoles Protégées (ZAP), au domaine naturel (boisements, sites remarquables, canal du midi, réseau hydrographique,...), ou aménagés pour les loisirs et le sport. Ces espaces correspondent aux zones vertes prévues dans la charte.

3 - Les espaces non encore attribués dits " zones blanches ", correspondant principalement à des zones agricoles, auxquels les communes affecteront ultérieurement une destination, décidant de les protéger ou de les ouvrir, dans le cadre d'une concertation, à l'urbanisation. La zone blanche pourra diminuer suivant les variations des deux autres zones .



## ▪ Le PDU

Le PDU a pour objectif général d'organiser les déplacements à l'horizon 2020 sur le périmètre de la Grande Agglomération Toulousaine soit 118 communes.

Le projet de PDU a été arrêté le 24 janvier 2011.

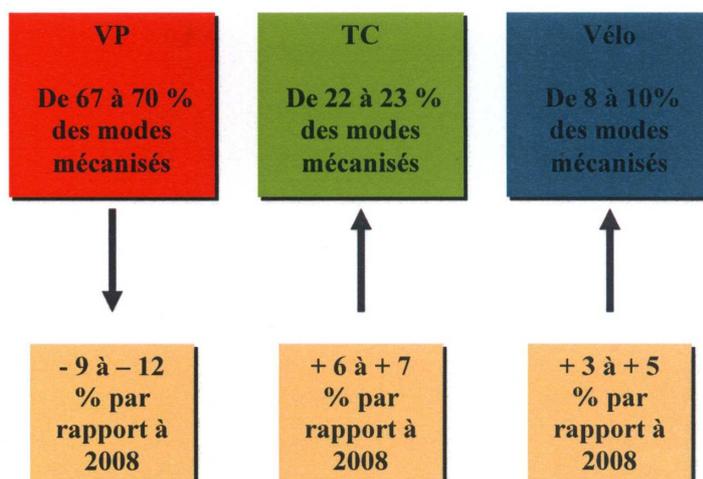
Les objectifs du PDU s'inscrivent dans le cadre de la Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ainsi que des amendements des lois SRU, Handicap et « valant engagement national pour l'environnement ».

Ils intègrent également des liens de compatibilité avec le projet de SCoT de la Grande Agglomération, tel qu'arrêté à la date du 9 juillet 2010 ainsi qu'avec les programmes d'actions du PRQA et du PPA.

Ces objectifs sont les suivants :

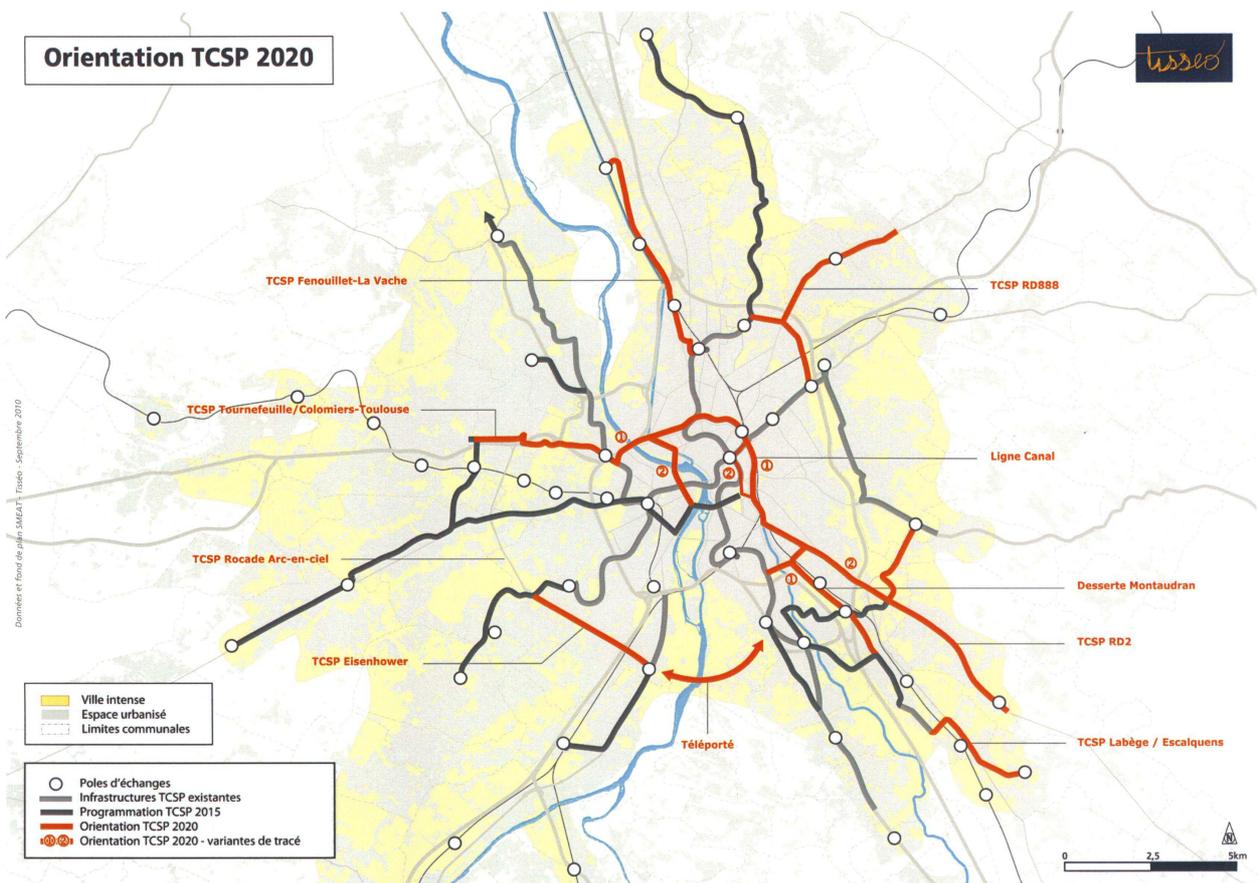
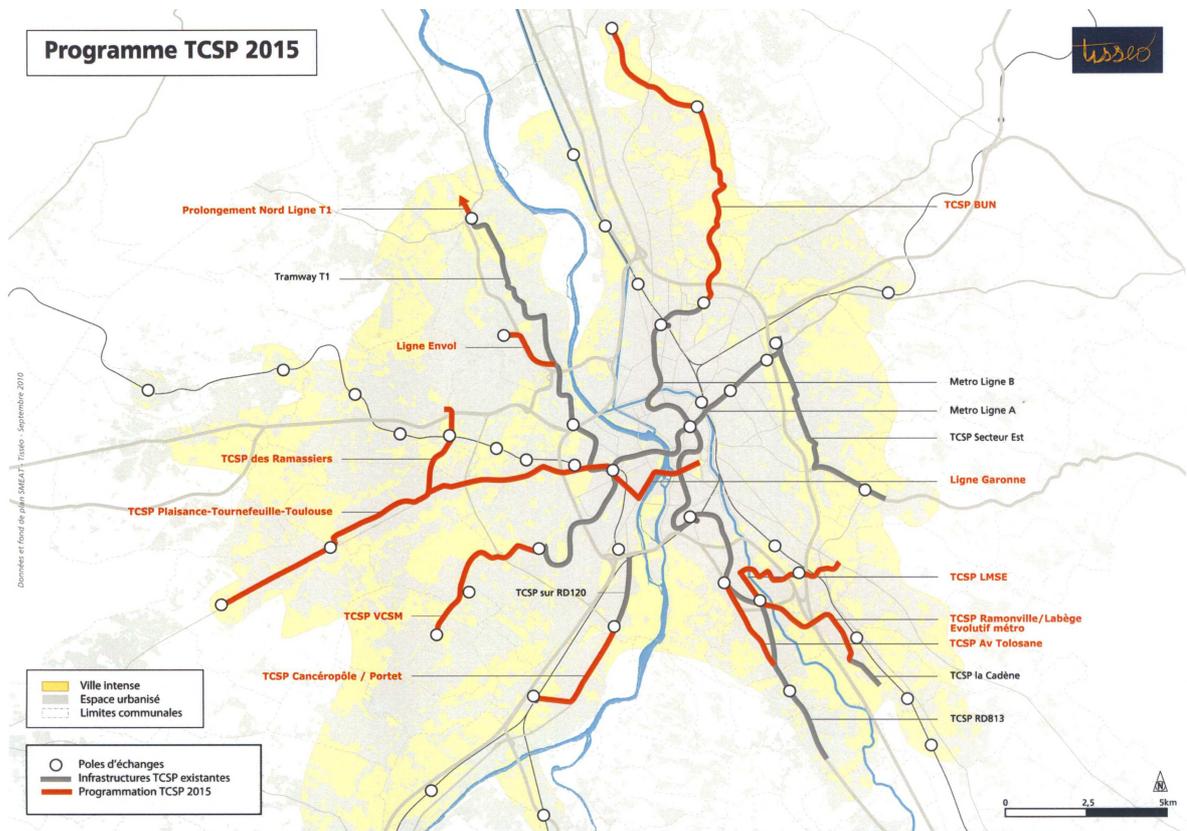
- Maîtrise des déplacements mécanisés par une cohérence Urbanisme / Transports
- Maîtrise du trafic automobile
- Développement de l'usage des transports collectifs
- Développement des moyens de déplacements économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied.
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de la voirie d'agglomération.
- La mise en place, à l'échelle de l'agglomération, d'une politique globale de stationnement.
- La réduction du nombre de tués et de blessés graves dans les accidents de circulation.
- Le soutien au développement de l'autopartage et du covoiturage
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à élaborer des PDE.
- La prise en compte de la logistique urbaine.
- L'évolution des tarifications intermodales et combinées.
- La mise en œuvre de schéma d'accessibilité des réseaux de transport et de la voirie et des aménagements des espaces publics.

Les objectifs du PDU en matière d'évolution des parts modales des modes mécanisés sont les suivants :



*Estimation 2010 réalisée à partir de l'outil de modélisation multimodale*

Le PDU définit une programmation 2015 d'infrastructures de transport ainsi que des orientations 2020, voir ci dessous les orientations 2015 :



## 2. Analyse de l'état initial de l'environnement

### 2.1. Environnement naturel

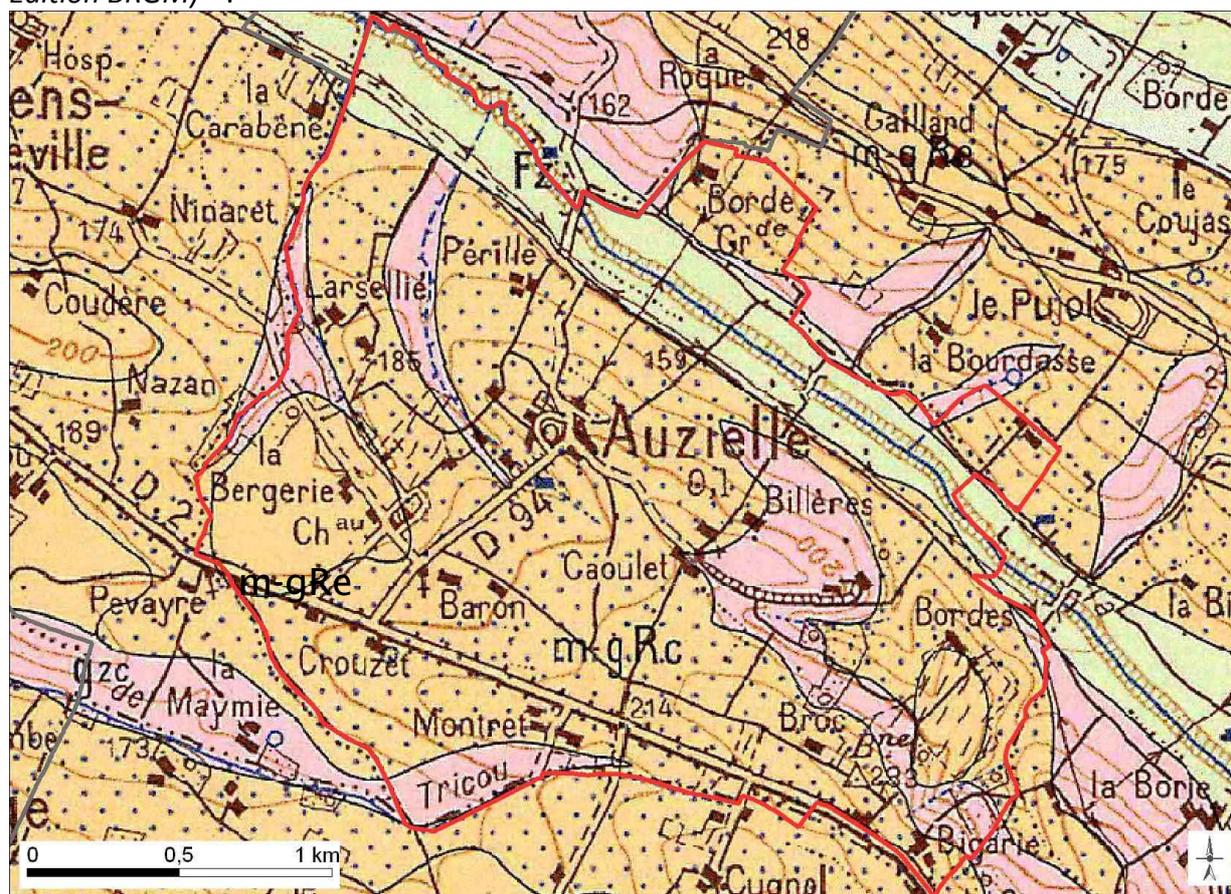
#### 2.1.1. Géologie

La partie Nord-Est de la commune s'étend dans les alluvions actuelles et modernes du ruisseau de la Marcaissonne (zone Fz).

Le reste de la commune se trouve dans les formations molassiques du Stampien supérieur (g2c) ou sur les produits de leur érosion, formations des pentes, éboulis et solifluxions issus de la molasse (m-gRc principalement et m-gRe autour du Château). Ces formations molassiques, d'origines continentale et fluviale, très développées dans le bassin aquitain, forment le substratum de la région.

Le sous-sol présente une assez bonne homogénéité. Il s'agit d'une lithologie typique du contexte molassique toulousain avec des argiles marneuses ou silteuses à sableuses recouvertes de limons argileux dont l'épaisseur varie (généralement plus importante quand la pente augmente, peu importante sur les plateaux).

Extrait de la carte géologique, commune d'Auzielle (secteur Villefranche-de-Lauragais, Edition BRGM)<sup>6</sup> :



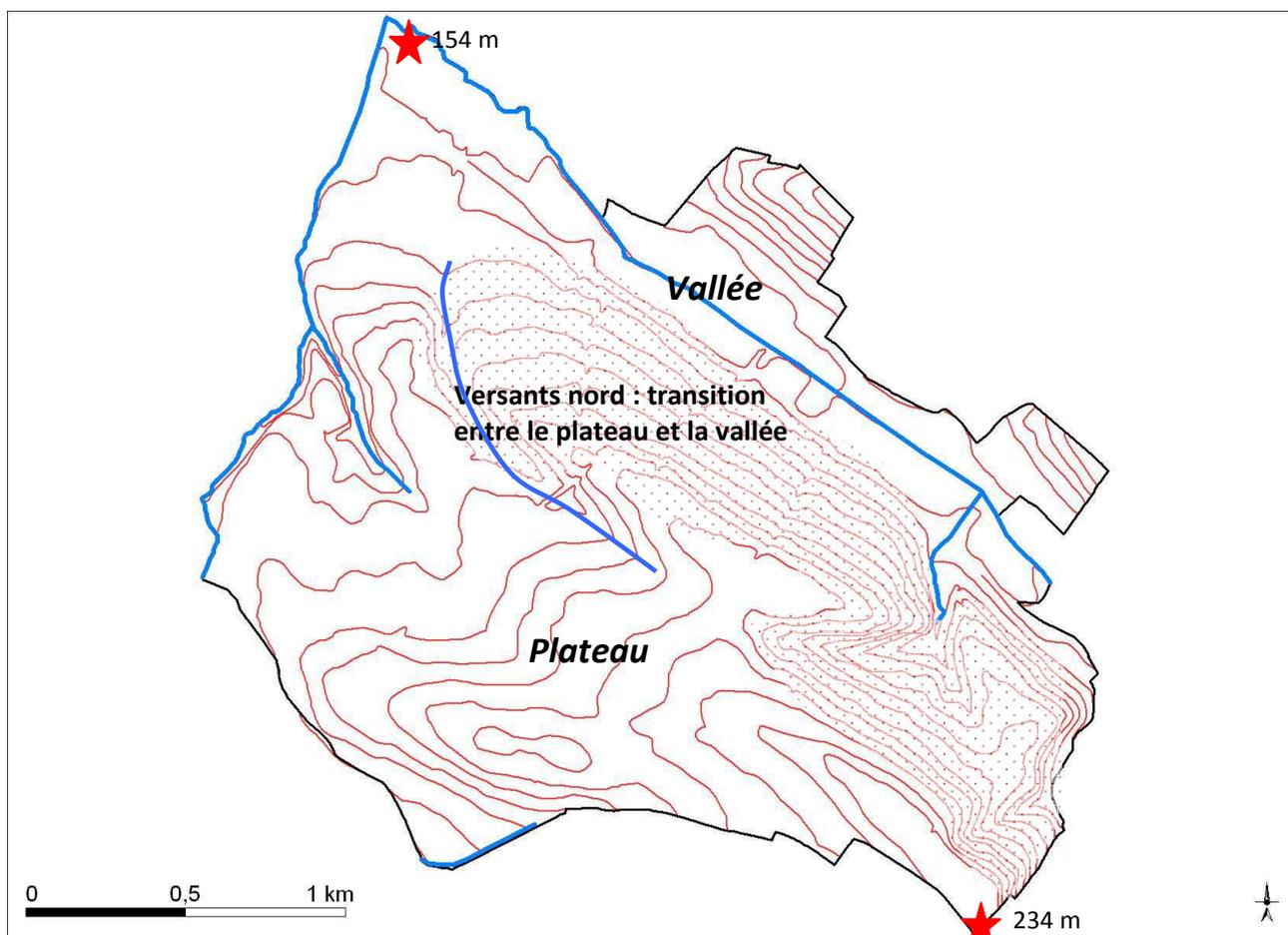
Légende :



<sup>6</sup> Source : Etude FUGRO GEOTECHNIQUE, Schéma directeur d'Assainissement, Carte d'aptitude des sols, novembre 2002.

### 2.1.2. Le relief

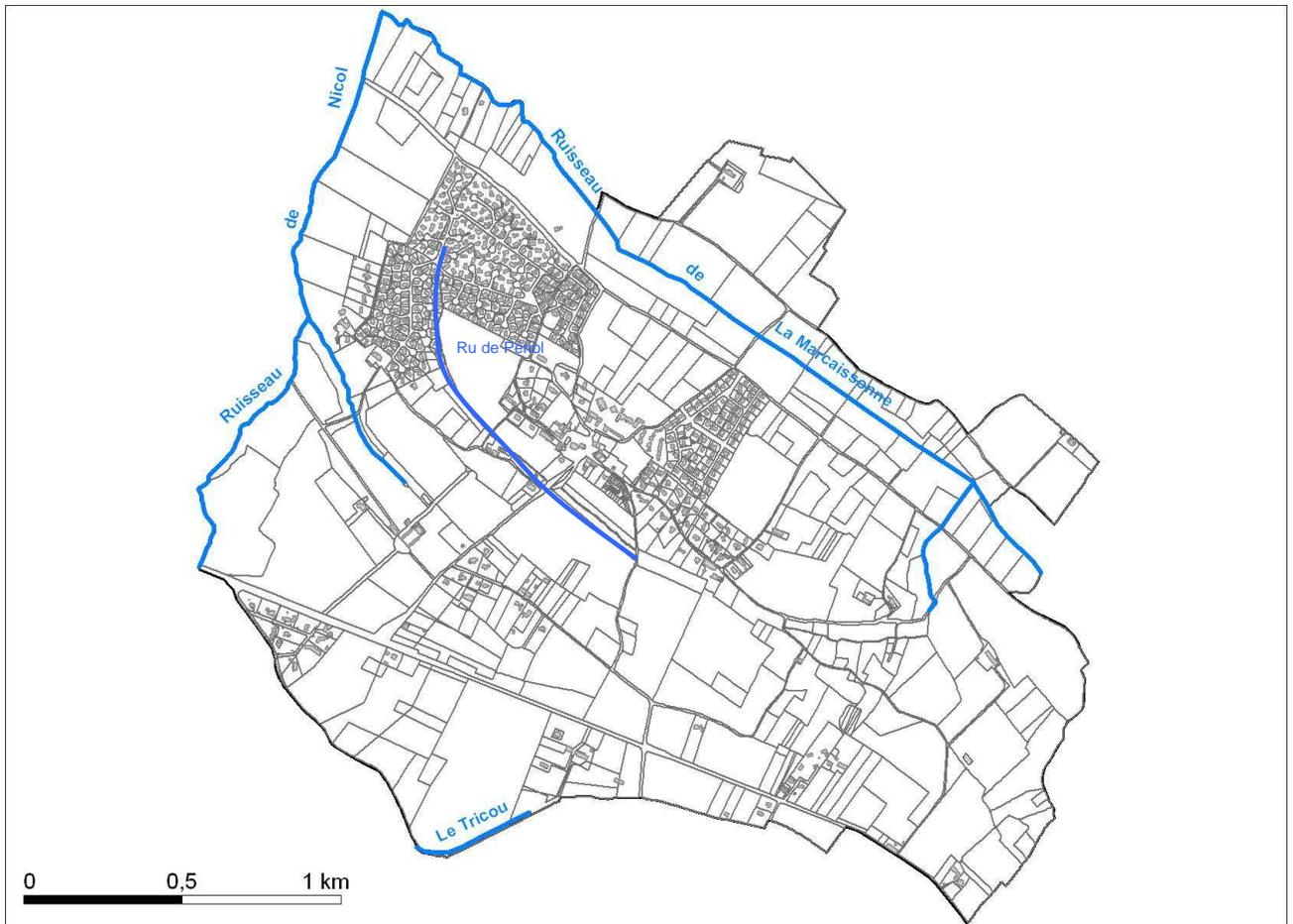
Le territoire communal est caractérisé par un relief marqué. Le point culminant est de 234 mètres, situé à l'Est du territoire. Les points les plus bas situés à 154 mètres sont concentrés le long du ruisseau de la Marcaissonne créant ainsi une petite vallée orientée Est-Ouest. Le dénivelé total est donc de 80 mètres.



Cette topographie, qui n'est pas particulièrement contraignante, génère tout de même le long du ruisseau de la Marcaissonne une zone inondable et un versant orienté nord au nord du village au relief régulier mais marqué.

### 2.1.3. Hydrographie - Hydrologie

→ Les eaux superficielles



Quatre ruisseaux peuvent être identifiés : le ruisseau de la Marcaissonne, celui du Nicol en limite de Saint-Orens de Gameville et le ruisseau du Tricou en limite sud avec Labège, et le ru de Périol.

Le territoire communal n'est donc pas irrigué par un réseau hydrographique important. Cependant le ruisseau de la Marcaissonne marque nettement le territoire communal en formant une vallée.

D'autres présentent des écoulements temporaires et s'apparentent plutôt à des fossés de rejets pluviaux : ruisseau des Coustout, ruisseau de Cabouset, ruisseau de Negrony.



Le **ruisseau de la Marcaissonne** s'écoule dans un sens sensiblement est-ouest en limite nord de la commune. Il prend sa source dans la commune de Beauville pour se jeter dans l'Hers à Toulouse. Il est long de 26,5 km et s'enrichit de plusieurs petits ruisseaux tout le long de son cours.

Ce cours d'eau est soumis à une augmentation de débit en période de fortes pluies qui se traduit par des débordements plus ou moins importants recensés par la DIREN. Ces phénomènes sont liés à un ensablement progressif du lit (cf. risque inondation ci après). Dans la période d'étiage, le débit est faible ce qui le rend vulnérable aux pollutions dues aux produits de traitements agricoles.

La qualité des eaux n'est pas recensée par l'agence Adour-Garonne. En l'absence de ces données, son objectif de qualité doit être "bonne".

Le **ruisseau du Tricou** est un ruisseau qui prend naissance au lieu-dit "Montret" et s'évacue vers la commune de Labège à l'Ouest. Une faible partie de son bassin versant intéresse la commune d'Auzielle.

Sa source s'avère très dégradée. Des travaux de bandes enherbées le long des berges sont prévus afin de limiter la pollution agricole vis-à-vis des apports de traitement.

Le **ruisseau du Nicol** est un ruisseau d'1,6km et prend sa source sur la limite entre Saint-Orens-de-Gameville et Auzielle pour se jeter ensuite dans la Marcaissonne.

Le **ru de Périol** qui est sujet à des débordements.

### ► Le risque d'inondation

Le secteur de la Marcaissonne est très sensible du point de vue de l'inondabilité. Les risques de crue ont été recensés par la DIREN sur une Cartographie Informatrice des Zones Inondables (cf. extrait de la CIZI ci-après).

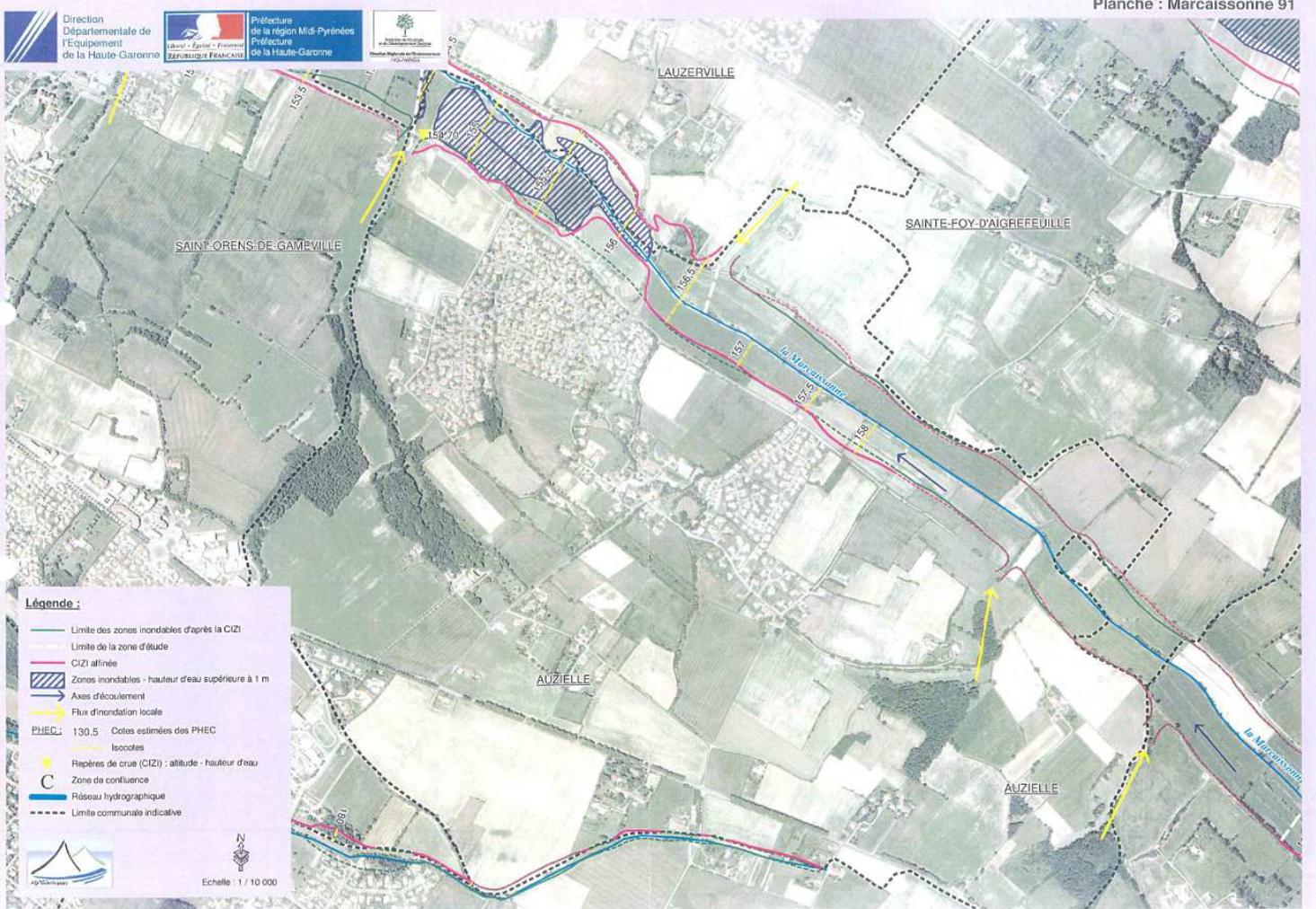
Cette carte, établie en 2000 pour la Marcaissonne et le Tricou, sert de base de référence pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les secteurs inondables devront faire l'objet d'une attention particulière et devront être protégés de toute nouvelle urbanisation pour préserver la population et éviter l'imperméabilisation des sols qui amplifie les champs d'expansion des crues.

Il serait également souhaitable de ne pas aggraver les effets du ruissellement dus à la classification des espaces urbains et d'assurer une gestion des eaux fluviales à la source par :

- la préservation et la valorisation des espaces naturels ;
- la compensation des ruissellements et leurs effets par des techniques dites compensatoires ou alternatives qui permettent de stocker les eaux et les excédents tout en restituant un débit plus faible vers un exutoire.

A noter que le PPRI « Marcaissonne – Saune – Seillonne » a été prescrit par arrêté préfectoral du 22 décembre 2011. Après approbation il vaudra servitude d'utilité publique et s'imposera au document d'urbanisme.



### ► Le risque de pollution des eaux souterraines

Seul le risque de pollution diffuse est susceptible d'affecter les eaux souterraines et les cours d'eau.

Cette pollution est essentiellement due aux eaux de ruissellement dont l'origine est la diffusion de produits de traitements agricoles.

## 2.2. Paysage

On distingue trois aspects essentiels de la perception du paysage d'Auzielle :

- la vue le long de la RD2 dans un éventail est-nord-ouest. On perçoit le centre ancien autour de l'église, un espace naturel marqué par le réseau de haies ;



- une crête vallonnée dans un axe est-ouest où on remarque en avant-plan, à gauche du bourg, le château d'Auzielle ;

- la vue depuis la Marcaissonne dans un sens nord-sud est marquée par un dénivelé plus important et un ensemble de constructions de part et d'autre du noyau villageois.

**Les paysages**

- la vue le long de la RD2 dans un éventail est-nord-ouest. On perçoit le centre ancien autour de l'église, un espace agricole marqué par le réseau de haies ;

- la vue depuis la vallée de la Marcaissonne dans un sens nord-sud est marquée par un dénivelé plus important et un ensemble de constructions de part et d'autre du noyau villageois.

- une crête vallonnée dans un axe est-ouest où on remarque en avant-plan, à gauche du bourg, le château d'Auzielle ;

### 2.3. Milieux naturels



Les boisements ne sont pas importants en surface mais ils sont de bonne qualité. Le réseau de haies est remarquablement conservé et entretenu. Cet ensemble préfigure les boisements et bocages typiques du Lauragais.

A l'inverse, le tissu végétal naturel du versant nord est plus pauvre même dans la vallée de la Marcaissonne. Le tissu végétal sur ce versant est constitué des plantations des jardins privatifs dont la qualité est moindre (espèces et plantations très hétérogènes).

Les boisements principaux se situent à l'ouest autour du lieu-dit "Le château" et à l'est au lieu-dit "Le Coustout". Cependant, un réseau important de haies protégées quadrille le paysage légèrement vallonné et en augmente la richesse.

Dans le développement futur de la commune, les boisements de toute nature doivent être conservés et protégés.



Il n'existe pas de protections réglementaires en matière de milieu naturel sur la commune d'Auzielle. Elle n'est pas concernée par un inventaire de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, ni par de zones Natura 2000.

Le projet de développement devra cependant vérifier qu'il ne porte pas atteinte, sur les territoires concernés, aux espèces protégées.

Pour information, les données INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) :

- Liste des espèces protégées recensées postérieurement à 1950 :

Putois d'Europe

Fouine

Blaireau européen

Belette d'Europe

- Liste des espèces menacées recensées postérieurement à 1950 dans la commune :

Fouine *Martes foina*

Blaireau européen *Meles meles*

Belette d'Europe *Mustela nivalis*

Putois d'Europe *Mustela putorius*

Renard roux *Vulpes vulpes*

## 2.4. Evolution du cadre bâti

### 2.4.1. Morphologie urbaine

La commune d'Auzielle dispose d'un centre ancien organisé autour de l'église sur la RD94 (qui relie la RD2 à la RD2c). Le centre ancien est limité et il comprenait entre 1800 et 1968, 80 % de la population. Sept hameaux satellites gravitent autour du centre.

A partir des années 68-70, deux opérations de lotissements importantes se sont réalisées à l'ouest et à l'est, multipliant par plus de 10 la population locale et l'emprise de l'urbanisation, modifiant de façon importante la perception de la commune.

- Le bourg



Il se décline en trois parties totalement différentes :

- le centre bourg "historique" peu développé autour de l'église Saint-Pierre et de la mairie ;
- la tâche urbaine des lotissements de part et d'autre, plus ou moins marquée par une végétation indigène générée par les espaces privatifs ;
- le paysage environnant à caractère agricole très marqué.

## ▪ L'organisation du bâti

On distingue deux formes de bâti et d'organisation radicalement différentes :

- le centre ancien autour de l'église ;
- les formes urbaines de type lotissements, situées de part et d'autre du noyau central.

Le **centre ancien autour de l'église** :



Peu développé, il n'en est pas moins de bonne qualité. Édifié selon une forme groupée avec un parcellaire relativement étroit, il est traditionnellement édifié en alignement sur la voie ou l'espace public.

Sa volumétrie est simple et il se caractérise par une homogénéité de matériaux : briques foraines, tuiles canal, enduit chaux, menuiseries en bois...



Les **formes urbaines des lotissements** situés de part et d'autre du noyau ancien sont également des formes classiques de découpage en lots des années 70 et 80.

Ces deux opérations sont orientées nord-nord-ouest. On note une certaine homogénéité due notamment aux espaces verts. En effet, la relative ancienneté des opérations a permis à la végétation de bien se développer en taille et en volume malgré la diversité des essences souvent peu en rapport avec la végétation indigène.



### **2.4.2. Etapes de la croissance urbaine**

A priori, Auzielle était déjà habitée sous le néolithique. Il semblerait que cette région ait prospéré pendant l'époque Gallo-Romaine (présence de grandes fermes).

Conquise par les Wisigoths puis les Francs, cette époque est peut-être à l'origine de son nom (Auda : "villa" devenue "esvilla" puis Auzielle). Au Moyen-Age, un fort fut construit sur la butte abritant l'église érigée au XIII<sup>ème</sup> siècle. Enfin, le château d'Auzielle, plus tardif, (XVI<sup>ème</sup> siècle) fut plusieurs fois remanié.

Jusqu'au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, la commune reste un village rural regroupé autour de l'église et du presbytère qui abrite aujourd'hui la mairie.

Cette image selon les angles ou les reculs de vue est encore présente et quelque peu surprenante pour une commune de deuxième couronne de l'agglomération.

Dans les années 70-80, la commune explose démographiquement (138 habitants en 1968 et 1558 en 1999), après la réalisation des lotissements très importants de Nanbours et de l'Albarède.

Ce passé historique et rural laisse un patrimoine intéressant qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

### **2.4.3. Typologies architecturales**

La faible importance du centre ancien ne permet pas une traçabilité historique importante.

On note cependant qu'au-delà du centre historique, la présence de grandes fermes permet de penser qu'une aire prospère existait à l'époque Gallo-Romaine.

L'église atteste d'un passé historique riche. Classée monument historique pour son clocher original, elle fut érigée au XIII<sup>ème</sup> siècle.

Bien que les styles architecturaux se soient succédés et superposés, on retrouve toujours une homogénéité de matériaux et de proportions.

Ces principes sont aujourd'hui abandonnés. L'émergence d'un mode de relation entre usage et destination dans l'architecture, est à l'origine d'une rupture forte entre patrimoine et architecture du XX<sup>ème</sup> siècle.

## ▪ Le bâti traditionnel



Étroitement liés à l'activité agricole et à des services qui ont aujourd'hui disparu (feronnier, maréchal ferrant, etc..), les partis architecturaux sont simples car ils sont liés à l'emploi des matériaux mis en œuvre, à la simplicité des formes et implantations logiques dues au parcellaire existant (mitoyen, accollement).

Dans les fermes isolées, les dépendances sont traditionnellement liées au bâti principal.

En milieu urbain, le parcellaire dicte l'implantation souvent réalisée en R+1, en alignement de la voie. Il est souvent long et étroit. La hauteur sous sablière souvent plus élevée que le bâti moderne est due aux hauteurs d'étage plus importantes à l'époque (3 mètres et plus).

Les matériaux utilisés sont:

- la terre crue qui se décline en :
  - pisé (mélange terre et petits cailloux)
  - torchis (argile + paille)
  - terre crue ou verte (moulée et non affinée)
- le galet :
  - matériau bon marché mais lourd, posé en épis
- la foraine :
  - brique cuite moulée (module de 25x40x5)
  - matériau noble et pérenne de l'architecture locale
- la pierre :
  - matériau rare réservé aux éléments forts ou ornementaux

## ▪ Le bâti contemporain

Il est essentiellement situé à l'est et à l'ouest du centre ancien. Il est composé d'un bâti reproductible sous forme d'un tissu pavillonnaire lui aussi reproductible (très rarement accolé).

Le lotissement en est la procédure la plus usitée permettant la reproduction en série de parcelles assez semblables.

Le bâti concentré sur ces opérations n'est pas spécifique à Auzielle et peut être vu dans n'importe quelle région bien que respectant quelques principes de base tels que : tuiles en

toiture, crépis jetés rappelant les crépis à la chaux, encadrements de baies en plaquette, en terre cuite....

#### 2.4.4. Patrimoine culturel



Le patrimoine de la commune d'Auzielle est riche et remarquable malgré la modestie de son centre ancien. Il se présente sous différentes formes :

1/ Des bâtiments typiques représentatifs de l'architecture locale. Ils sont concentrés dans le centre ancien, à un degré moindre dans les fermes agricoles des écarts et dans le château d'Auzielle.

Ce bâti est en général très homogène. Les constructions se distinguent par des caractéristiques communes dues à l'implantation, la volumétrie, les proportions, les matériaux employés et le traitement des détails (baies, pignons,...).

Ces constructions ne représentent pas qu'un intérêt architectural, elles sont aussi représentatives d'un intérêt ethnologique, touristique, historique.

2/ Des sites archéologiques, des monuments historiques, un petit patrimoine



Aucun site archéologique identifié n'a été répertorié sur le territoire communal. Cependant, quelques traces, outils, armes, retrouvés çà et là, démontrent une occupation dès le néolithique.

Au-delà de cette époque, la commune dispose d'un patrimoine architectural riche et intéressant :

- le château féodal construit au XIII<sup>ème</sup> siècle qui fait d'Auzielle le chef lieu d'une châtellenie de la viguerie de Toulouse ;
- l'église Saint-Pierre, disposant d'un chevet polygonal, édifiée sur les murs du château féodal. Le clocher rectangulaire à deux étages, terminé en pyramide a été édifié au milieu du XVI<sup>ème</sup> siècle ;
- la seigneurie d'Auzielle et son château construit au XV<sup>ème</sup> siècle. Ce château a été remanié aux XVI<sup>ème</sup>, XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles.

Par ailleurs, un patrimoine fort riche et intéressant a été recensé par le Sicoval. Il porte sur :

- un recensement d'éléments dit de "petit patrimoine" dont des croix votives et statues mariales du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles ;
- un recensement de constructions typiques d'anciennes fermes ou de maisons de village présentant un aspect représentatif ;
- un recensement d'éléments de vie courante tel que la fontaine-abreuvoir de Sainte-Germaine.

Ces éléments ne sont pas protégés au titre de monuments historiques.

L'ensemble formé par l'église, le château, les fermes et pigeonniers avoisinants, constitue un site majeur inscrit à l'inventaire supplémentaire des sites selon l'arrêté du 16 mars 1943.

Afin de préserver la qualité remarquable du site, il est préférable de conserver à ce patrimoine son aspect agricole et d'éviter tout développement d'urbanisation entre le noyau villageois et la RD2, et en vis à vis de cette voie.

Par ailleurs, il est possible d'accompagner de dispositions plus fines permettant de définir les zones agricoles inconstructibles pour éviter l'impact visuel néfaste de hangars sur le site du château.

### **Enjeux :**

Le territoire d'Auzielle comprend des espaces d'intérêt qui méritent une attention et une protection particulières :

→ La ligne de crête parallèle à la RD2

Cette ligne de crête en pente douce d'est en ouest, équilibrée aux deux extrémités par des massifs boisés du château d'Auzielle à l'est et du Coustou à l'ouest, offre le premier espace des coteaux nord en sortant de l'espace urbanisé de Saint-Orens de Gameville. Sans transition, il préfigure le paysage collinaire du Lauragais et se prolonge le long de la RD2 avant de s'accrocher vers l'est et le sud-est.

Il offre entre la frange urbaine du bourg et des deux lotissements, Les Jardins de Nambours et le Domaine de l'Albarède, et la RD2 (de part et d'autre), un paysage rural et agricole marqué par un réseau de haies entretenues et utiles.

Le château d'Auzielle constitue en avant-plan une accroche visuelle très forte.

Le bourg et la frange haute de l'urbanisation plus récente se situent sensiblement à la même cote que la RD2. Ainsi masquée par les espaces boisés, les haies, les alignements d'arbres, elle n'apparaît pas ou très peu. Seul le signal de l'église témoigne de la présence du centre bourg.

→ La face Nord du territoire communal



Le centre-bourg est implanté de façon équilibrée entre le versant Nord et le versant Sud. En revanche, les extensions de Nambours et de l'Albarède, à l'exception de la partie haute qui longe la crête vers l'Est, sont directement implantées sur le versant Nord-Nord-Ouest, vers la vallée de la Marcaissonne.

Un développement local est possible afin de mettre en liaison l'ensemble, en prenant soin d'implanter les constructions correctement sur une pente relativement forte. Néanmoins, cette opération devra être mieux structurée afin d'assurer une continuité du bourg et une mixité d'image urbaine.

## 2.5. Equipements structurants de transports et déplacements

### 2.5.1. Infrastructures routières



La commune d'Auzielle est traversée dans un sens Est-Ouest par la RD2. Le bourg, situé à l'écart de cet axe, n'en subit que peu de nuisances malgré l'ampleur de la fréquentation sans cesse croissante.

La RD94 permet la desserte de la commune en reliant la RD2 à la RD54 au nord sur la commune de Lauzerville. Son aménagement permet une réduction non négligeable de la circulation.

Cet axe routier permet également la jonction avec la RD2c, parallèle à la Marcaissonne, et qui permet au quartier de Nanbours de se désenclaver.

Années	1999	2000	2001	2002	2003	2004	%
RD2	8242	8414	8751	8814	9061	9036	+ 9,63 %

*Comptages*

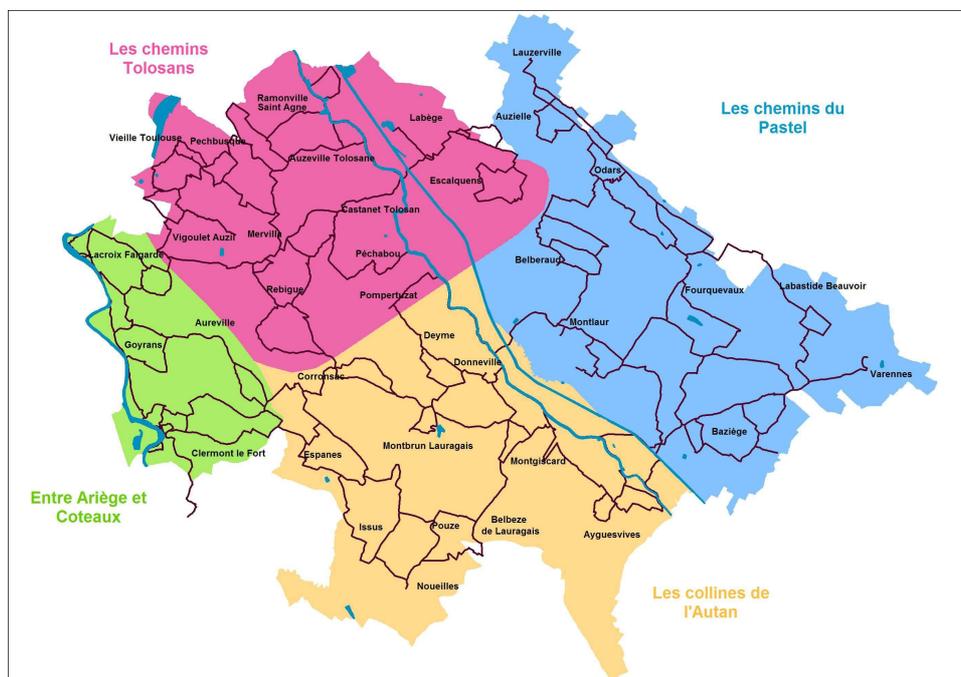
Les déplacements vers Saint-Orens-de-Gameville et Toulouse se font essentiellement par la RD2, ainsi que par la RD2c, de plus en plus usitée notamment pour des raisons professionnelles, pour des raisons de loisirs et de sports (proximité des terrains de sports en bordure de la RD2c) et pour la desserte du CES sur la commune de Saint-Orens de Gameville.

Les déplacements vers Escalquens et le territoire du Sicoval via la RD16 s'effectuent principalement par la RD94 après avoir, du centre, effectué une baïonnette avec la RD2. Cet axe est assez usité malgré son emprise déficiente.

### 2.5.2 Les parcours piétonniers et cyclables existants et en projet

Afin de développer les loisirs de plein air accessibles à tous, le Sicoval travaille à l'aménagement, l'entretien et la promotion d'un réseau de promenades et de randonnées, en partenariat avec les communes, les associations et les agriculteurs.

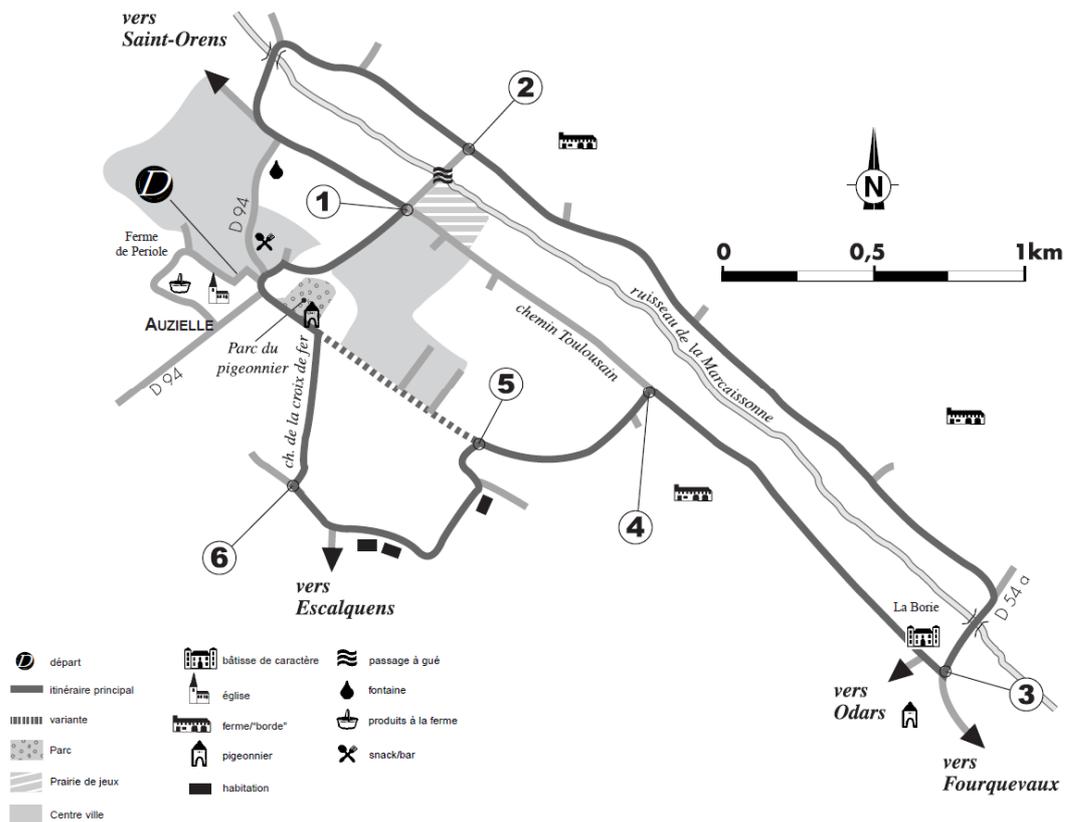
Quatre secteurs géographiques particuliers se distinguent sur le territoire du Sicoval : les « Chemins tolosans », les « Chemins du Pastel », les « Collines de l'Autan », et « entre Ariège et Coteaux ».





PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

*Boucle de la Marcaissonne*

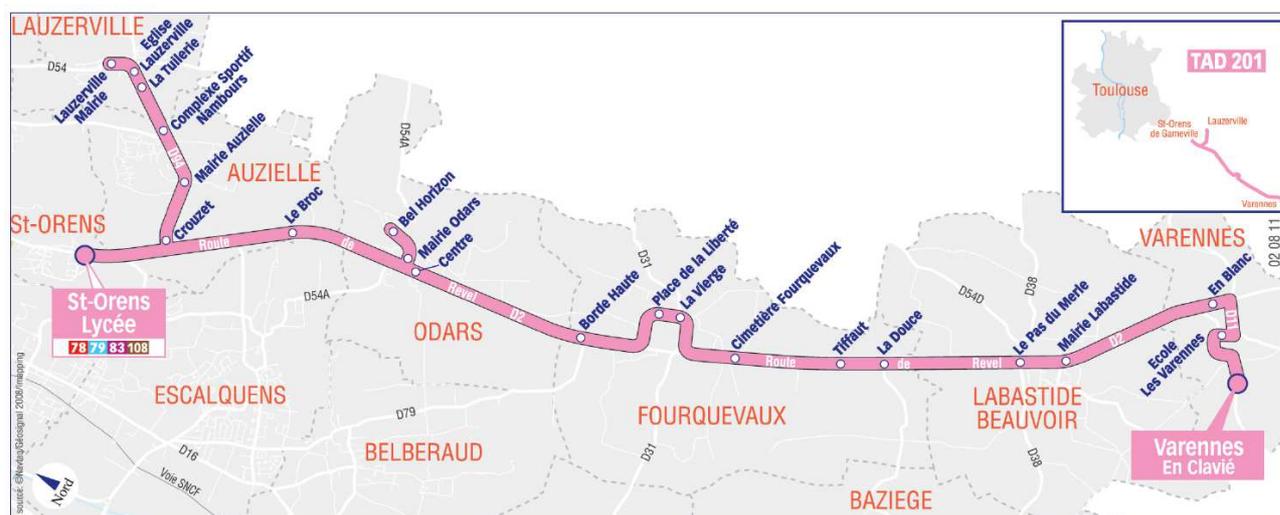
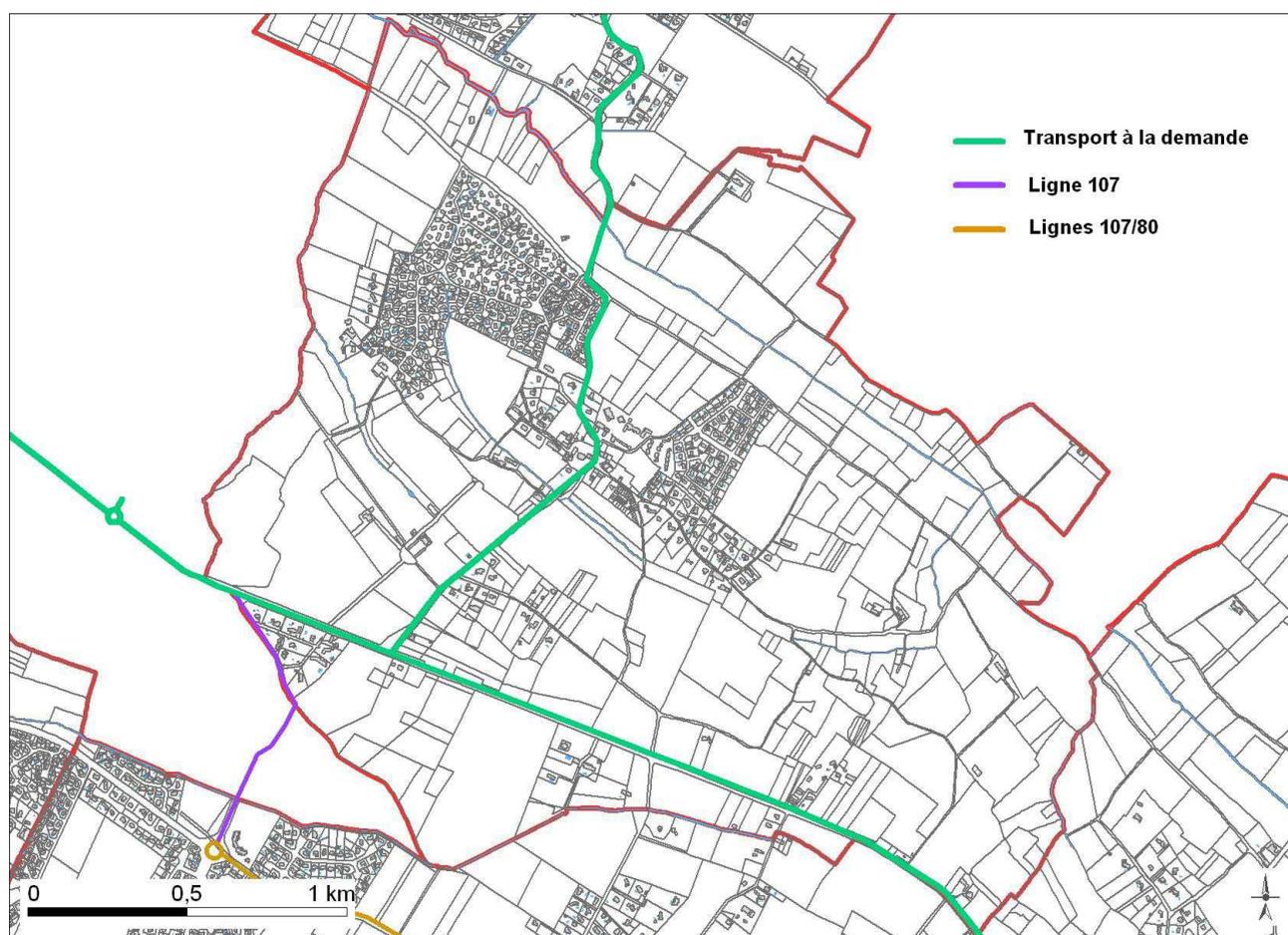


Le secteur des « Chemins du Pastel », dont fait partie la commune d'Auzielle, propose un réseau praticable à pied, à cheval ou à vélo, avec 105 km d'itinéraires entretenus, balisés et équipés d'une signalétique.

Parmi ces 12 propositions de balades très variées, la boucle de la Marcaissonne, d'une longueur de 7,2 km, offre un parcours tranquille de part et d'autre du ruisseau, dans cette vallée large et plate, bordée par des coteaux pentus. Ce site abrite la voie historique du "chemin toulousain" reliant Toulouse à Baziège.



### 2.5.3. Les transports en commun



Auzielle est desservie par la ligne TAD n°201 « Saint Orens Lycée – Les Varennes » du lundi au samedi, avec 10 arrêts en direction de Toulouse et 10 arrêts quotidiens en direction des Varennes. La fréquence est concentrée le matin en direction de Toulouse et le soir pour les retours des déplacements pendulaires.

Au terminus Saint Orens Lycée, le TAD n°201 permet de se raccorder avec les lignes de bus n°78 (Cours Dillon), 79 (Ramonville - métro ligne B), 83 (Balma Gramont - métro ligne A), et 108 (Université Paul Sabatier).

Le réseau Arc-en-Ciel de transports interurbains assuré par le Conseil Général dessert la commune aux lieu-dit « Crouzet » et « le Broc », c'est-à-dire en bordure de la RD 2.

Concernant les axes de transport, il est à noter que la RD2 est soumise aux **contraintes de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme** qui vise à préserver les entrées de ville et à maîtriser le développement urbain le long des voies de communication importantes.

Cet article indique qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et d'une déviation;
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation, ce qui est le cas de la RD2.

Cette dernière mesure intéresse la commune d'Auzielle en dehors des zones déjà urbanisées et quels que soient le classement et leur positionnement par rapport au panneau d'agglomération.

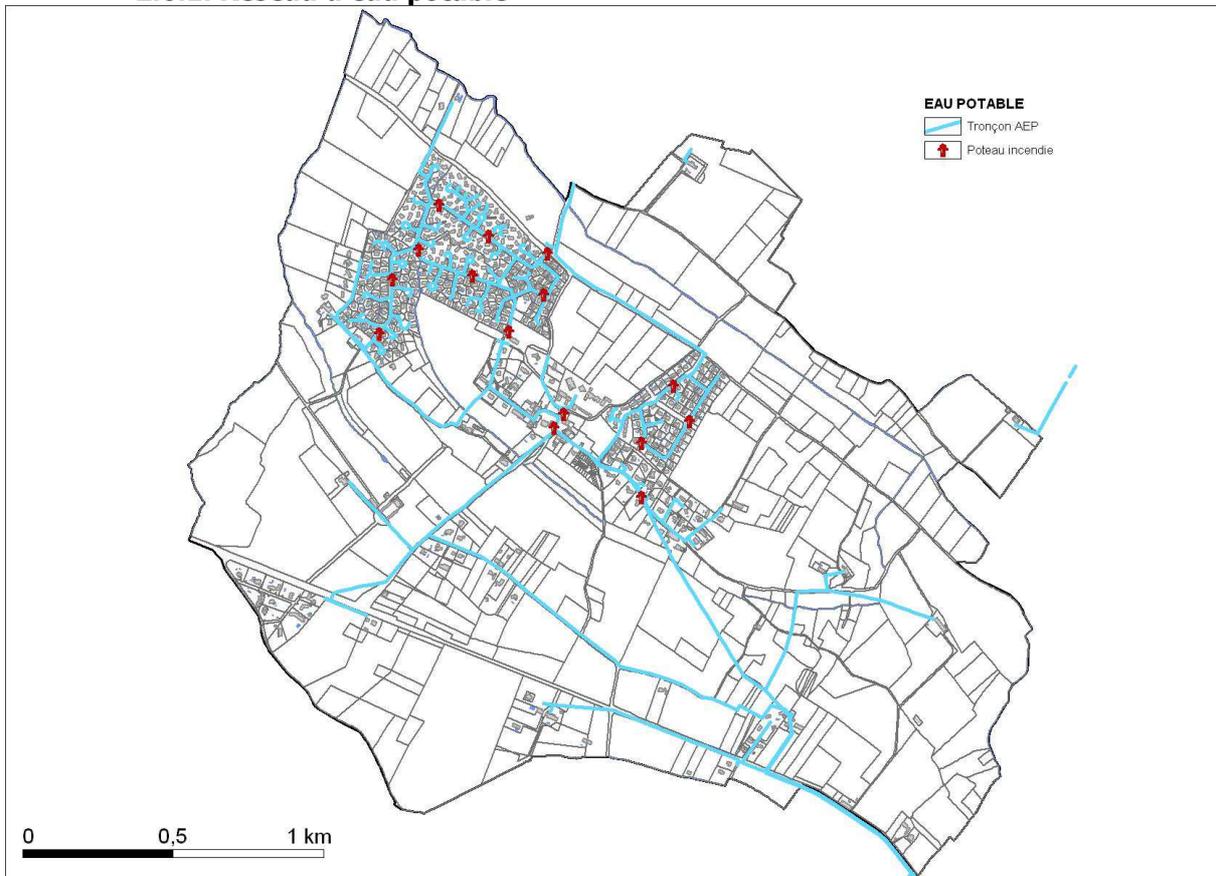
En outre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 complétée par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, impose que toutes les infrastructures de transports, dessertes bruyantes, qu'elles soient routières ou ferroviaires, fassent l'objet d'un arrêté préfectoral les classant en fonction de leurs caractéristiques sonores.

Les secteurs concernés doivent être urbanisés en respectant certaines règles de construction pour les bâtiments nouveaux.

La RD2 est concernée par un arrêté du 26 juillet 2000. Cet arrêté préconise certaines règles d'urbanisation et de recul vis-à-vis de la voie qu'il conviendra d'introduire dans les zones concernées.

## 2.6. Réseaux

### 2.6.1. Réseau d'eau potable



#### ▪ Le mode de gestion :

La gestion de la distribution d'eau potable sur la commune d'Auzielle est assurée par le Sicoval depuis sa prise de compétence le 1er janvier 2005.

Depuis janvier 2010, le Sicoval a transféré la compétence transport et stockage au Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute Garonne (SMEA 31).

Le S.I.E.M.N. 31 assure la gestion technique du réseau dans le cadre d'une convention de coopération établie entre les deux collectivités.

#### ▪ Les ressources et les équipements existants :

##### - *La ressource et son traitement*

L'eau brute est stockée dans la retenue du barrage dit «Les Cammazes ».

Elle est ensuite traitée aux usines de « Picotalen » situées sur la commune de Sorèze dans le Tarn.

Le traitement se décompose en deux phases :

- une clarification qui consiste à supprimer toutes les matières en suspension minérales et organiques présentes dans l'eau brute.

- une désinfection, qui vise à éradiquer les virus et bactéries susceptibles d'être présents dans l'eau et dont certains peuvent se révéler pathogènes. Cette deuxième étape est constituée par une double barrière de désinfection : traitement à l'ozone, puis désinfection au chlore en sortie d'usine. Cette précaution garantit non seulement la potabilité de l'eau au plan microbiologique en fin de traitement, mais également le maintien de cette qualité durant son transport dans les canalisations.

L'eau est ensuite reminéralisée pour la mettre à son équilibre calco-carbonique et est transportée gravitairement auprès de réservoirs de différentes capacités.

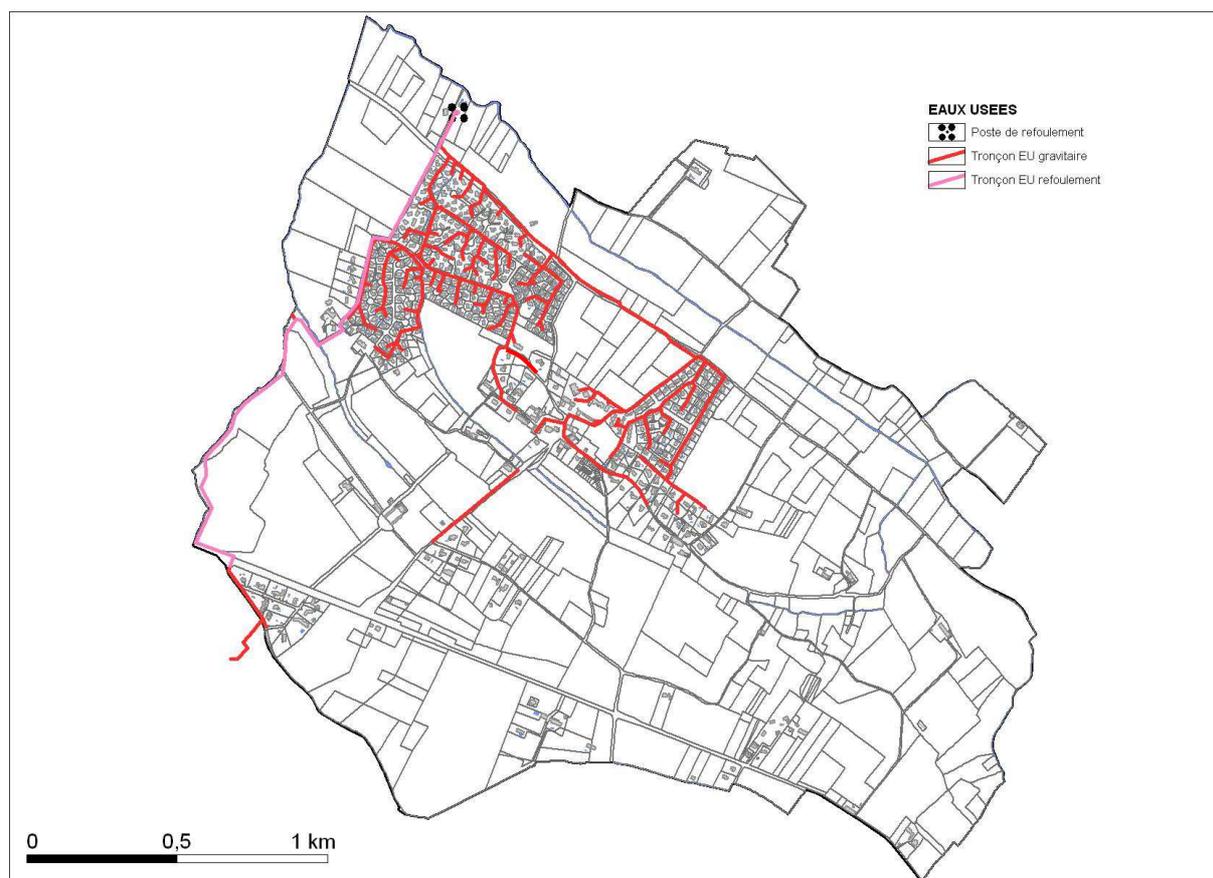
- *Le transport et la distribution*

La commune d'Auzielle dispose d'un réservoir semi-enterré d'une capacité de 100 m<sup>3</sup> qui se situe dans le hameau du Broc. Ce réservoir alimente la commune d'Auzielle en partie. L'autre partie de la commune est alimentée par le réservoir surélevé de 800 m<sup>3</sup> situé sur la commune de Lauzerville en bordure de la RD 54 à l'Est du village.

- Le nombre de raccordements existants et ceux générés par le projet :

En 2010, on dénombre 512 abonnés en eau potable sur la commune.

## 2.6.2. Assainissement



La gestion de l'assainissement est assurée par le Sicoval sur la commune d'Auzielle depuis le 1er janvier 2004.

Le gestion du réseau, des postes de refoulement et des stations d'épuration est réalisée en régie.

Une étude sur l'assainissement de la commune a été réalisée dans le but de définir les orientations sur le territoire communal et d'assurer la bonne gestion des eaux usées. A l'issue de cette étude le zonage d'assainissement a été établi en 2010 et reste à valider.

D'autre part, en 2004, suite à la prise de compétence assainissement par le Sicoval, un schéma directeur d'assainissement a été lancé sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération. Ce schéma a permis d'établir un état des lieux de la situation actuelle et de définir l'organisation de l'assainissement sur le territoire communautaire à l'horizon 2015.

### ▪ Les équipements existants :

#### - *L'assainissement collectif :*

Les abonnés en assainissement collectif de la commune, sont desservis par :

- 9 900 ml de réseau séparatif gravitaire,
- 1 poste de refoulement situé lieu dit « Le Pradal » qui collecte l'ensemble des eaux usées de la commune,
- 2 100 ml de réseau de refoulement

- Les eaux usées transitent par la commune d'Escalquens et sont traitées sur la station d'épuration de Labège. Cette unité traite également les eaux usées des communes de : Labège, Escalquens, Belberaud, Montlaur et Odars. D'une capacité de 18 000 EH, elle a été mise en service en 2000. Elle est aujourd'hui chargée à 80 % de sa capacité. Le traitement est réalisé par boues activées en aération prolongée avant rejet vers l'Hers Mort.

- *L'assainissement non collectif*

Aujourd'hui, on dénombre une soixantaine d'habitation en zone d'assainissement non collectif sur les secteurs de : Pierras, chemin du Barou, Montret, Le Broc, Beillère et quelques habitations au centre-bourg.

Lors de l'étude du schéma d'assainissement, une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a été réalisée.

Les services de l'Etat préconisent, sur le département de la Haute-Garonne, une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup> pour les filières de traitement drainées nécessitant un rejet dans le milieu superficiel et 1000 m<sup>2</sup> pour les filières non drainées avec rejet dans le sol naturel, afin d'éviter la densification des points de rejets d'eaux résiduaires dans le milieu et de minimiser les éventuelles pollutions dans les fossés.

D'autre part, sur les zones nécessitant un assainissement non collectif, il est indispensable que les parcelles soient desservies par des fossés ou cours d'eau, et, qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux.

Si les parcelles ne sont pas en contact direct avec un exutoire, des fossés complémentaires devront être créés.

- Le nombre de raccordements existants et ceux générés par le projet :

En 2010, on dénombre 443 abonnés en assainissement non collectif sur la commune soit 88 % des abonnés.

### **2.6.3. Déchets**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, la Communauté d'agglomération du Sicoval assure la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et des déchets assimilés. Les déchets ménagers sont collectés en porte à porte dans des conteneurs fournis par le Sicoval, une fois par semaine par des camions-bennes. Ces déchets ménagers sont ensuite acheminés au centre de transfert de Belberaud puis évacués vers l'unité de valorisation énergétique à Bessières.

Pour ce qui concerne les déchets issus du tri sélectif (verre, papier, carton, emballages liquides alimentaires, bouteilles et flacons plastiques, emballages aluminium et acier), les déchets sont collectés en porte à porte, une fois par quinzaine par des camions-bennes.

Ces déchets sont évacués après différentes opérations de tris, vers les filières de recyclage prévues par le programme de durée que le Sicoval a signé avec la société Eco-emballages.

Les branchages sont collectés sur appel (10 €/voyage).

Ils sont valorisés en compost dans les plate-formes de compostage relevant de Decoset.

Les objets encombrants sont collectés en porte à porte une fois par an sur Auzielle selon un calendrier à consulter ou amenés volontairement dans les déchetteries du Sicoval.

En conclusion les réseaux sont à prendre en compte dans le choix de l'implantation éventuelle de nouvelles zones urbanisables ainsi que dans les estimations prospectives de la population future (eau potable et assainissement).

Les servitudes de passage de canalisation devront également être prises en compte.

Les zones non raccordées au réseau d'assainissement collectif et/ou ne permettant pas d'assainissement individuel devront également être prises en compte. Il conviendra d'éviter le développement de l'urbanisation dans ces secteurs ou de prévoir un raccordement au réseau collectif.

### 3. Données démographiques, habitat et développement socio-économique

#### 3.1. Démographie

##### 3.1.1. Evolution de la population et de ses caractéristiques

Population d'Auzielle (459 ha)

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
<b>Population</b>	138	410	1 002	1 091	1 556	1 327
<b>Densité moyenne (hab/km<sup>2</sup>)</b>	30,1	89,3	218,3	237,7	339,0	289,1

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

En quatre décennies, la commune d'Auzielle a multiplié par dix sa population, ce qui est conforme à la dynamique des communes environnantes puisque, dans le même temps, la commune de Saint-Orens-de-Gameville, limitrophe, a connu la même progression (sa population entre 1968 et 2008 a été multipliée par 8).

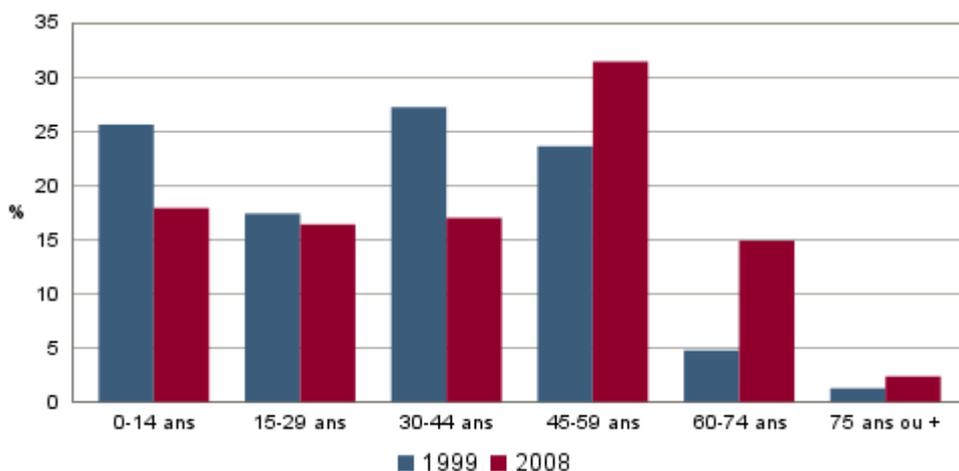
Indicateurs démographiques de la commune d'Auzielle

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	+16,9	+13,5	+1,1	+4,0	-1,8
- due au solde naturel en %	+1,0	+1,4	+0,7	+0,9	+0,5
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+15,9	+12,1	+0,3	+3,2	-2,2
<b>Taux de natalité en ‰</b>	17,4	18,1	9,8	12,1	7,4
<b>Taux de mortalité en ‰</b>	7,5	3,7	2,4	3,5	2,7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

Sur la dernière période censitaire, la commune a perdu des habitants, malgré un solde naturel positif.

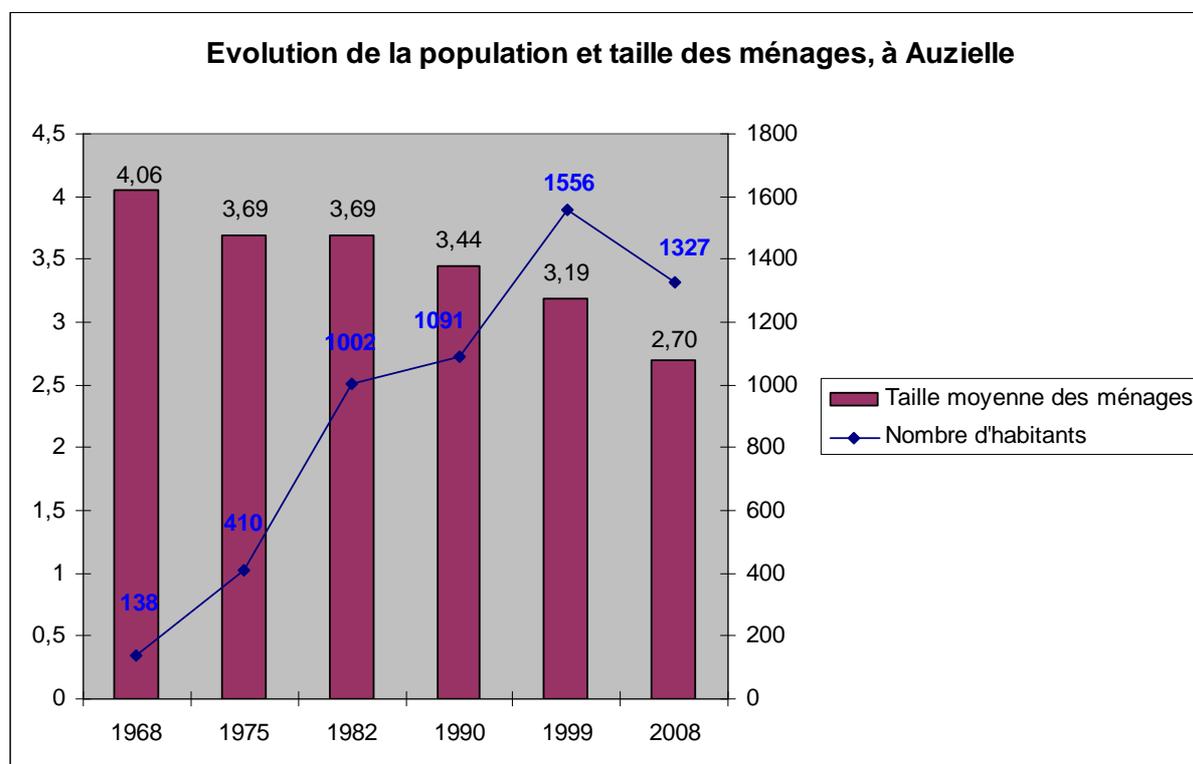
De 1968 à 1999, la population était en augmentation, principalement par la venue de nouvelles populations sur les nouveaux programmes de logements.



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

En 1999, la tranche d'âges la plus représentée était celle des 30-44 ans qui, logiquement, fait enregistrer une nette augmentation à la tranche des 45-59 ans au recensement suivant. L'autre tranche à augmenter est celle des 60-74 ans. Parallèlement, les tranches les plus jeunes (0-14 ans, 15-29 ans, 30-44 ans) ont diminué. Tous ces éléments démontrent une faible mobilité des ménages.

### 3.1.2. Evolution et caractéristique des ménages



La perte d'habitants et la diminution de la taille des ménages traduisent notamment le phénomène de décohabitation des enfants.

### Conclusion Démographique :

La commune d'Auzielle a enregistré une croissance forte entre 1975 et 1982, puis entre 1990 et 1999, grâce à deux programmes de constructions importants<sup>7</sup>.

Depuis, cette croissance a stagné suite à un blocage volontaire de la municipalité de l'ouverture à l'urbanisation de terrains constructibles.

De ce fait, la population a baissé entre 1999 et 2008, enregistrant une perte de 229 habitants.

## 3.2. L'habitat

### 3.2.1. Evolution du nombre de logements et caractéristiques principales du parc

	1968	1975	1982	1990	1999	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>45</b>	<b>144</b>	<b>322</b>	<b>326</b>	<b>494</b>	100	<b>503</b>	100
<b>Résidences principales</b>	34	111	271	317	488	98,8	491	97,6
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	0	4	2	1	0	0	2	0,4
<b>Logements vacants</b>	11	29	49	8	6	1,2	10	2,0
<b>Maisons</b>					491	99,4	498	99,0
<b>Appartements</b>					0	0	2	0,4

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

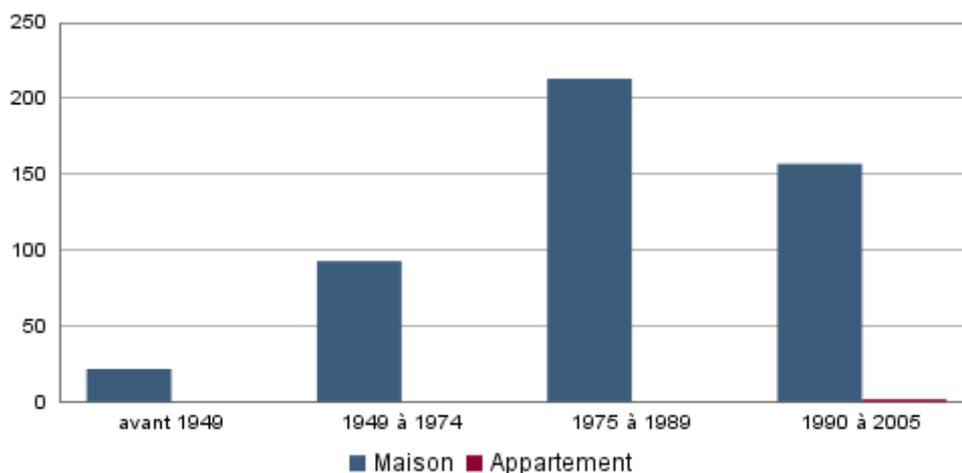
A l'instar des communes de la couronne périurbaine, les résidences principales à Auzielle représentent 98,8% du parc de logements.

Entre 1999 et 2008, malgré la perte d'habitants, le nombre de logements augmente (+9 logements), principalement en maisons (+7 maisons).

A noter la quasi absence de résidences secondaires.

*NB* : La forte vacance sur les trois recensements les plus anciens s'explique par la période de mise en chantier d'un certain nombre de constructions sur de vastes programmes.

<sup>7</sup> Grand programme de constructions neuves « Les Jardins de Nanbours » entre 1974 et 1979, puis dans les années 1990 « L'Albarède » avec 68 logements, « Les Hauts de Malefaîte » avec 16 logements, et une opération de 21 logements HLM.



#### Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2006</b>	<b>490</b>	<b>100,0</b>
<b>Avant 1949</b>	23	4,7
<b>De 1949 à 1974</b>	94	19,2
<b>De 1975 à 1989</b>	214	43,7
<b>De 1990 à 2003</b>	159	32,4

Résidences principales construites avant 2006. Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

La majeure partie du parc de logements date de la période 1975/1989, ce qui s'explique par la réalisation des programmes de construction.

Le collectif est quasiment inexistant à Auzielle.

Une opération réalisée en 2011, proche du centre-bourg (la « résidence du parc ») est constituée de 25 maisons de ville. Il s'agit en majorité de logements de type T3/T4 dont la moitié sont en logements aidés.

#### - Logements locatifs :

Il existe **21 logements locatifs sociaux** sur Auzielle : il s'agit des « Cornouillers » qui est composée de maisons individuelles. Ces maisons ont été construites il y a une quinzaine d'années.

	2008			
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
<b>Ensemble</b>	<b>491</b>	<b>100,0</b>	<b>1 327</b>	<b>17</b>
Propriétaire	441	89,8	1 202	18
Locataire	44	9,0	114	9
dont d'un logement HLM loué vide	21	4,3	50	8
Logé gratuitement	6	1,2	11	13

9 % des logements sont loués, et sont occupés par les ménages qui ont une ancienneté d'emménagement la plus faible (8 ans en moyenne contre 18 ans pour les propriétaires).

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

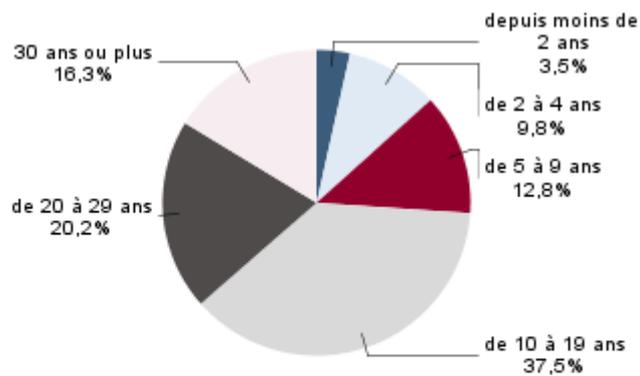
- Taille des logements :

	<b>2008</b>	%	<b>1999</b>	%
<b>Ensemble</b>	<b>491</b>	<b>100,0</b>	<b>488</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	0	0,0	1	0,2
2 pièces	5	1,0	2	0,4
3 pièces	21	4,3	20	4,1
4 pièces	92	18,7	138	28,3
5 pièces ou plus	373	76,0	327	67,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Près de 95 % des logements sur Auzielle ont au moins 4 pièces.

- Ancienneté d'emménagement des ménages en 2008



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

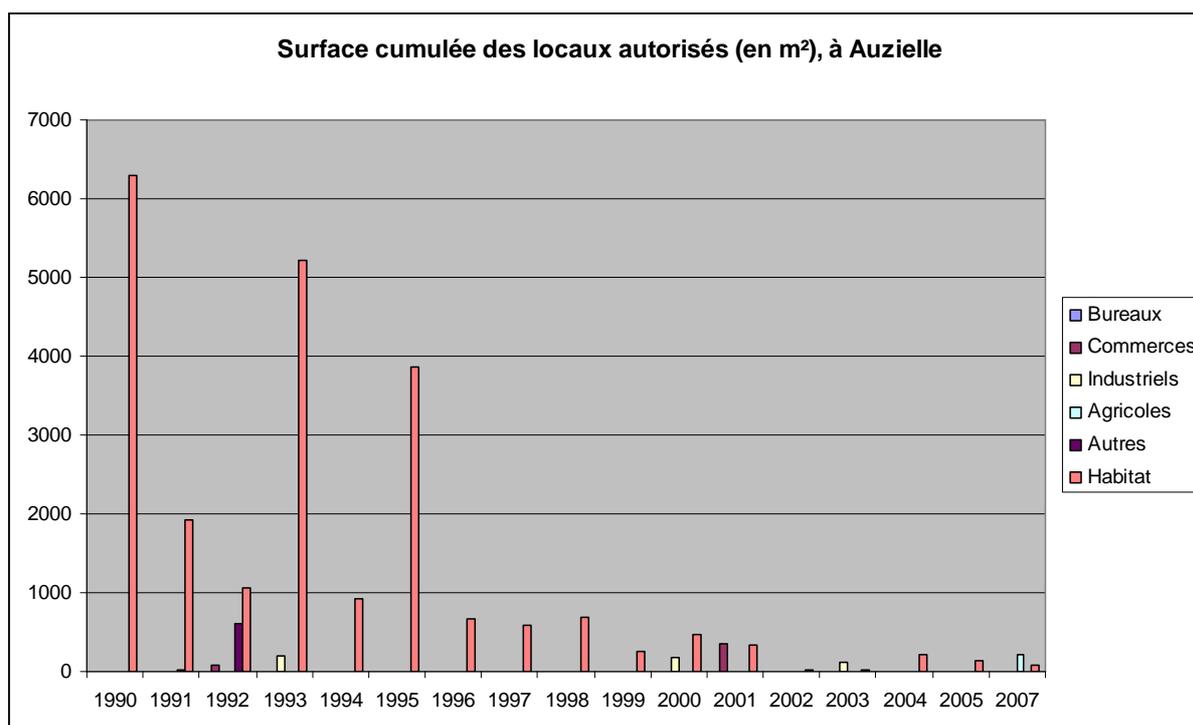
Le turn-over sur Auzielle est assez faible puisque seulement 3.5 % des habitants se sont installés sur la commune depuis moins de deux ans.

### 3.2.2. Dynamique des constructions neuves

Autorisations délivrées	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2007
Individuels purs	52	11	26	24	13	9	4	4	6	2	2	2	1	2	3	1	0
Individuels groupés	1				21												
Collectifs																	
En résidence																	
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>				<b>34</b>												

Depuis 2000, alors que la bulle immobilière s'amplifiait sur la plupart des communes françaises, la construction à Auzielle était quasiment à l'arrêt.

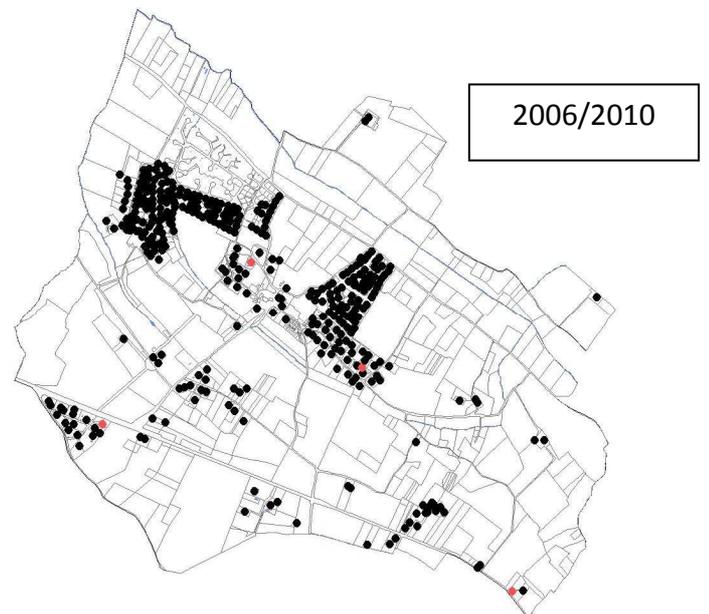
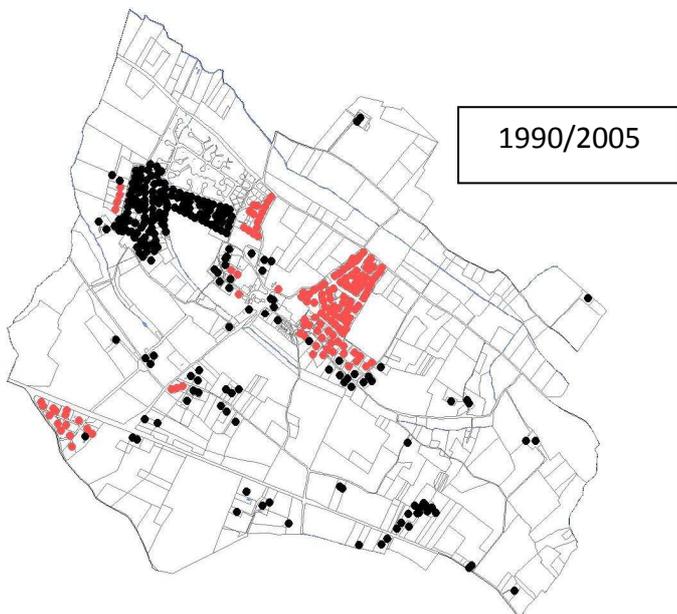
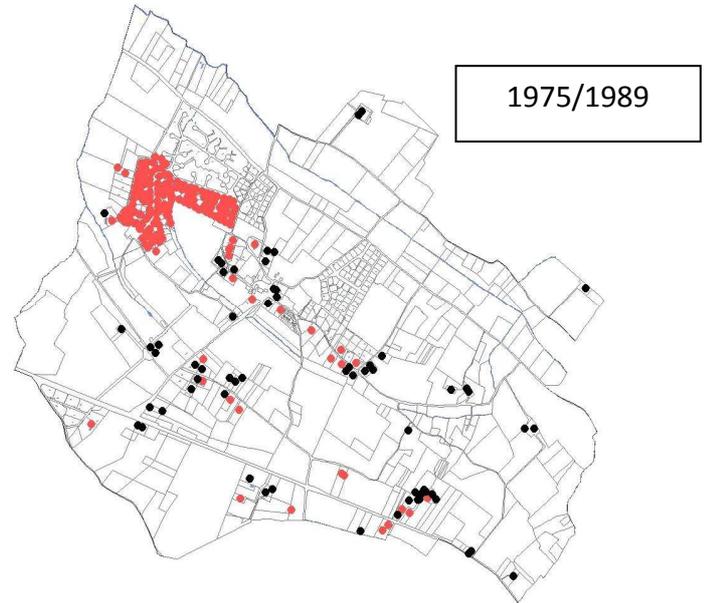
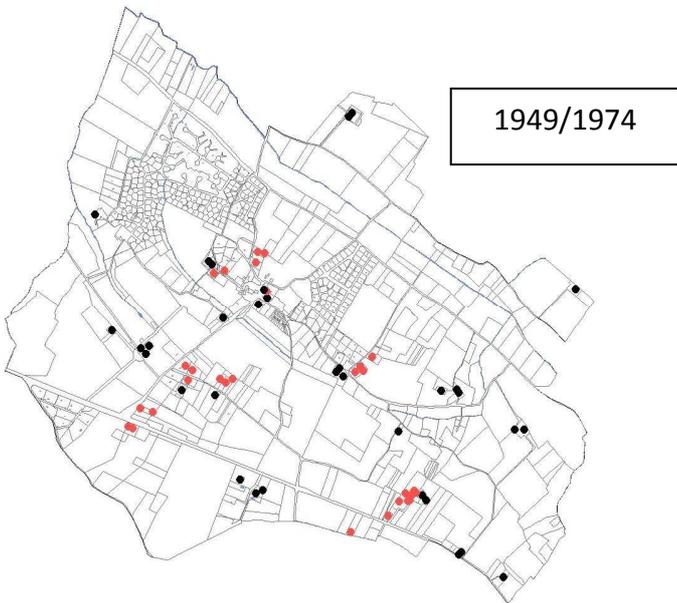
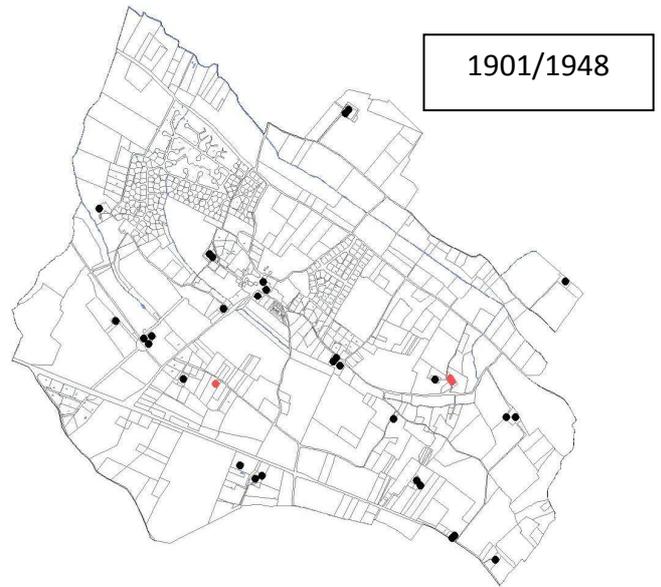
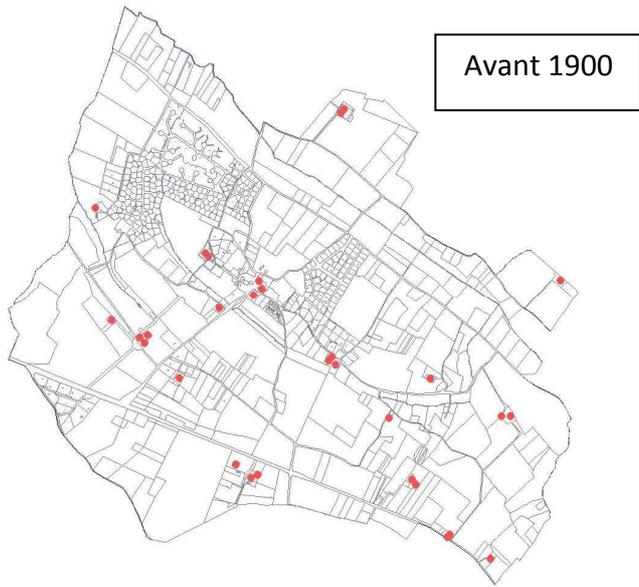
Jusqu'en 2001, les autorisations de construire concernaient surtout des opérations d'habitat (cf. diagramme suivant).



Source : SIT@DEL2 - Logements autorisés par commune - MEEDDM/CGDD/SOeS.

La dynamique des programmes de construction des années 1990 se lit bien sur ce diagramme, avec l'habitat en tête de toutes les constructions sur la commune, et un net ralentissement général depuis les années 2000.

Evolution des nouvelles constructions :



*Conclusion Habitat :*

La commune d'Auzielle semble très demandée, mais sa dynamique de constructions est en baisse.

Entre 1982 et 1990, la vacance de logements avait reculé pour accueillir de nouveaux habitants : 122 arrivants, avec seulement 4 nouveaux logements construits.

Depuis, le renouvellement de population n'a pas eu lieu parce que le foncier n'est pas débloqué.

### 3.3. Activités socio-économiques

#### 3.3.1. La population active

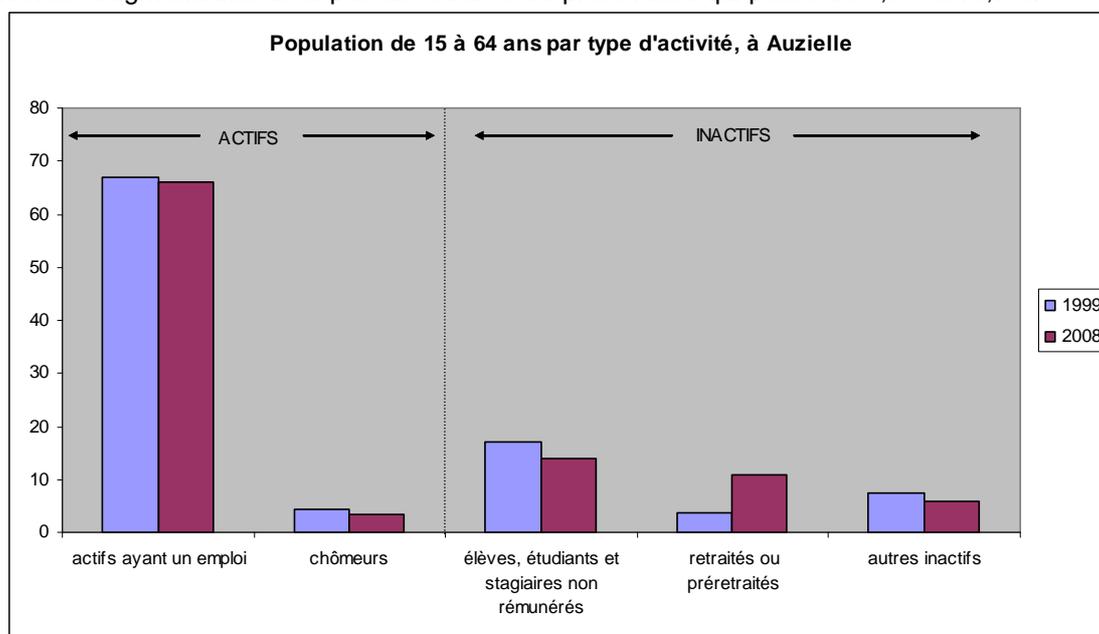
Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	1999
<b>Ensemble</b>	<b>973</b>	<b>1 101</b>
<b>Actifs en %, dont :</b>	69,5	71,6
-actifs ayant un emploi en %	66,1	66,9
-chômeurs en %	3,4	4,3
<b>Inactifs en %, dont :</b>	30,5	28,4
-élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	13,9	17,1
-retraités ou préretraités en %	10,7	3,8
-autres inactifs en %	6,0	7,5

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part. Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La population active diminue, comme la population. En effet, en 2008, sur les 1327 habitants qui résidaient à Auzielle, on dénombrait 973 actifs de 15 à 64 ans, soit un taux d'activité<sup>8</sup> de 69,5%, semblable à celui de la Haute-Garonne (72,3%).

Accompagnant la baisse du nombre d'habitants, la part d'actifs, la part de chômeurs, la part d'élèves, d'étudiants et de stagiaires non rémunérés, et la part d'autres inactifs diminuent, au profit d'une nette augmentation de la part de retraités ou préretraités qui passe de 3,8% à 10,7%.

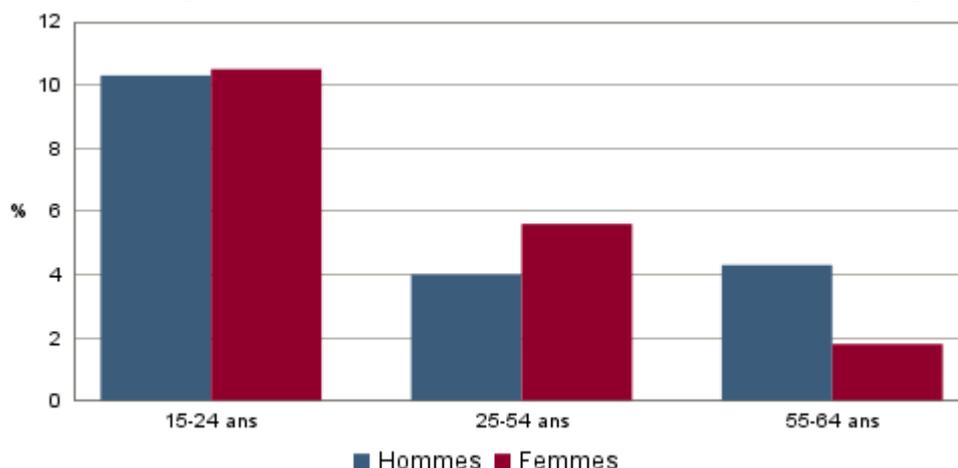


Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

<sup>8</sup> Taux d'activité : désigne le rapport entre le nombre d'actifs (ayant un emploi et chômeurs) d'une commune et sa population âgée de 15 à 64 ans.

Le taux de chômage communal est plus bas que le taux recensé à l'échelle du département et de l'agglomération en 2008 : le taux de chômage à Auzielle, au sens de l'INSEE, est de 3,4 %, soit 33 demandeurs d'emploi. Ce taux correspond davantage au profil de la communauté d'agglomération du SICOVAL (5%), qu'à celui du département (7,7%) ou de l'agglomération toulousaine (8,1%).

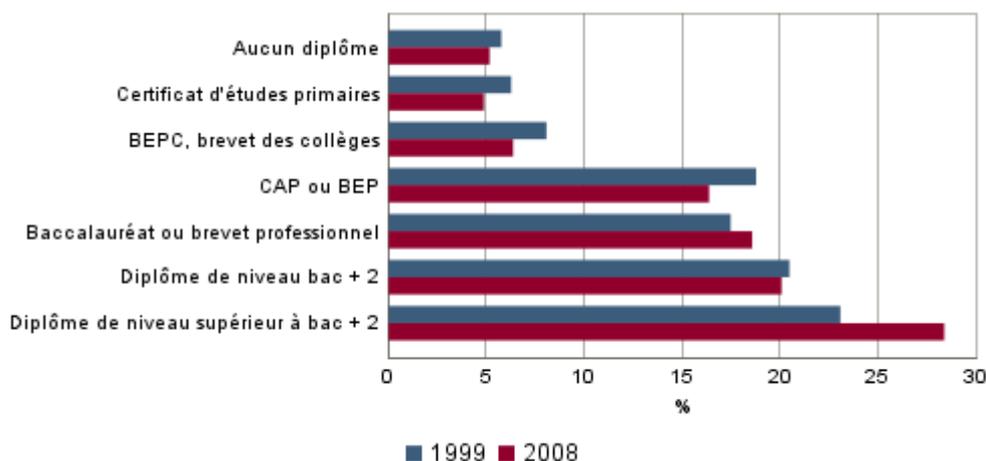
*Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2008 :*



Le chômage affecte principalement les jeunes actifs de moins de 25 ans.

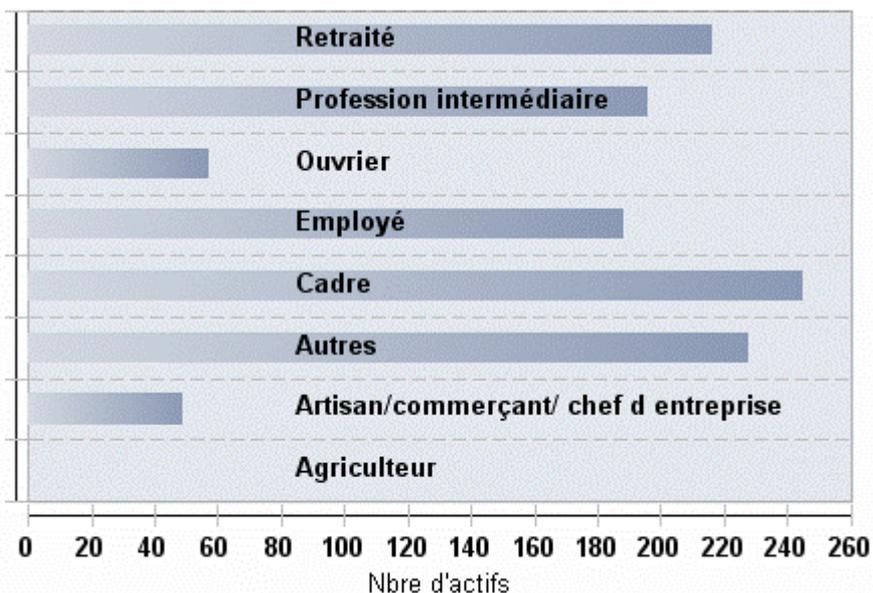
### 3.3.2. Le niveau de formation des actifs

*Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus :*

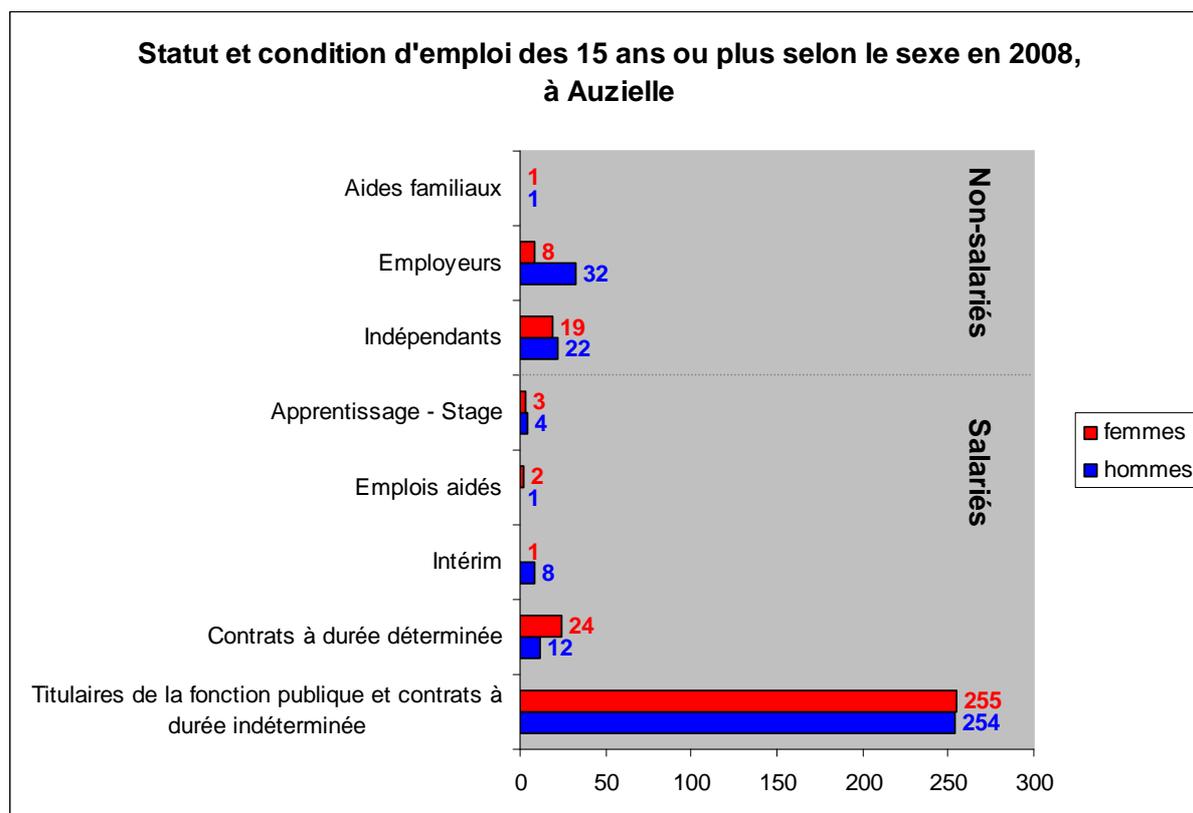


La répartition de la population non scolarisée révèle un changement de tendance entre 1999 et 2008 : alors que la part de l'ensemble des diplômés post-bac était déjà la plus importante, on note une diminution de la part de toutes les qualifications avant le bac entre 1999 et 2008, au profit d'un net essor des diplômés de niveau supérieur à Bac+2.

Ainsi la population d'Auzielle est devenue plus qualifiée entre les deux recensements. S'il n'y a pas eu d'apport de nouvelles populations, on peut en déduire que c'est la population en âge d'étudier qui a grossi ce taux.



Le diagramme de répartition des CSP en 2007 (ci-dessus) montre une répartition équilibrée entre les retraités, les cadres qui sont les deux CSP les plus représentées (aux alentours de 20 %). Les employés et les professions intermédiaires sont un peu moins représentés (aux alentours des 16 %). Viennent ensuite les ouvriers, avec 5%.



La part des salariés est la plus importante, avec une majorité de titulaires de la fonction publique et de contrats à durée indéterminée, tous sexes confondus. Les emplois précaires ne représentent qu'une minorité sur la commune.

### 3.3.3. Activités économiques

Les activités économiques sur Auzielle sont principalement liées aux **professions médicales** (4 kinésithérapeutes, 2 infirmières, 1 médecin, 1 dentiste), aux **commerces et services de proximité** (1 coiffeur, 1 supérette, 1 café restaurant, 1 pharmacie).

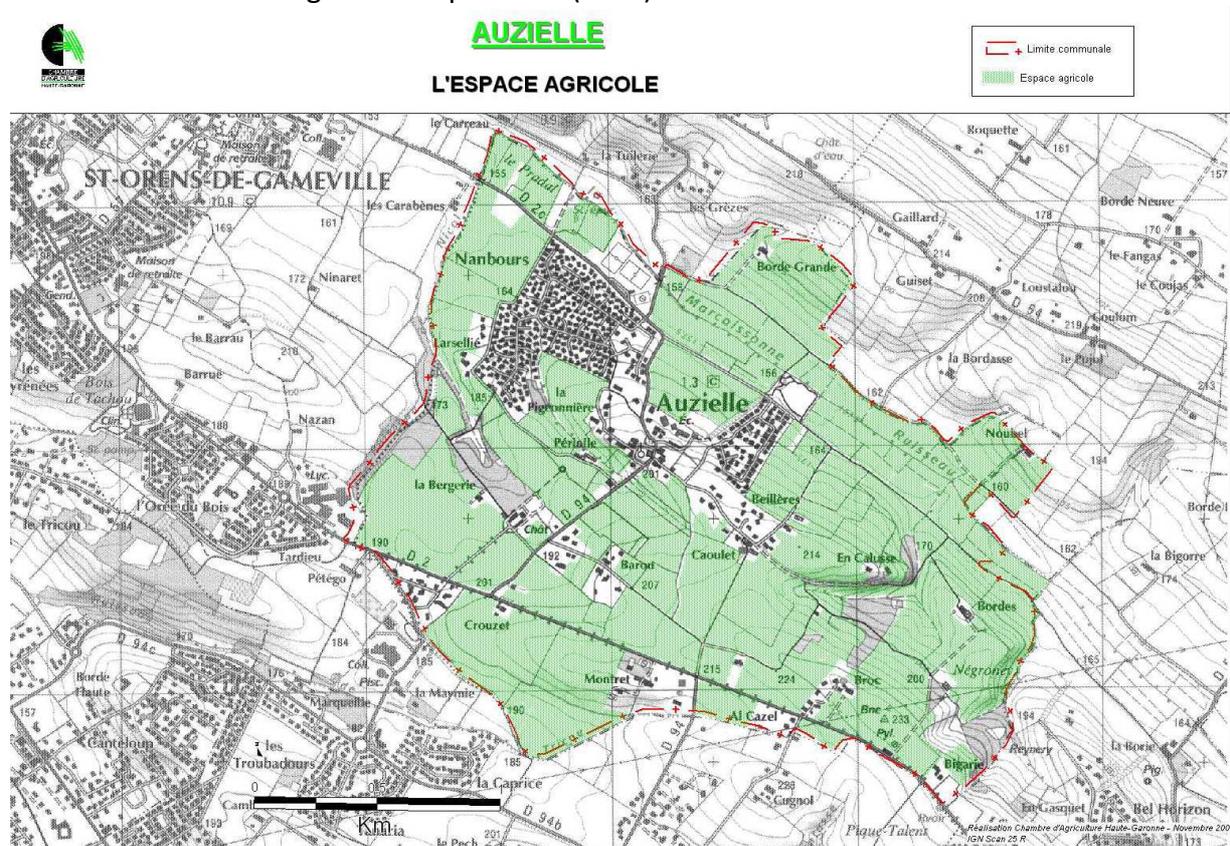
A signaler également sur la commune, 1 coach bien être, 1 sophrologue, 1 réflexologue, 1 taxi, 1 concepteur de placards, 1 entreprise d'entretien des espaces verts, 1 agent immobilier, 1 éditeur.

12.8 % des actifs travaillent sur Auzielle, d'après les données INSEE de 2008.

L'**activité agricole** est aussi présente avec un pépiniériste et trois sièges d'exploitation agricole professionnels. La vente directe de fromages bios (ferme de Périole) et un maraîcher bio (les délices du Pradal) sont des éléments à noter, montrant la diversité des activités liées à l'agriculture sur Auzielle. Il existe également une miellerie.

→ Quelques éléments clés sur l'activité agricole sur Auzielle :

- Une commune où l'élevage s'est maintenu (chèvres, bovin) ce qui est à noter au vu des tendances globales du territoire
- Seule production de fromage sur le SICOVAL...
- Surfaces en herbe très présentes (fourrages et prairies permanentes)
- Population agricole vieillissante, peu d'information sur la transmission
- Part des fermages très importante (60 %)



8 structures sur la commune :

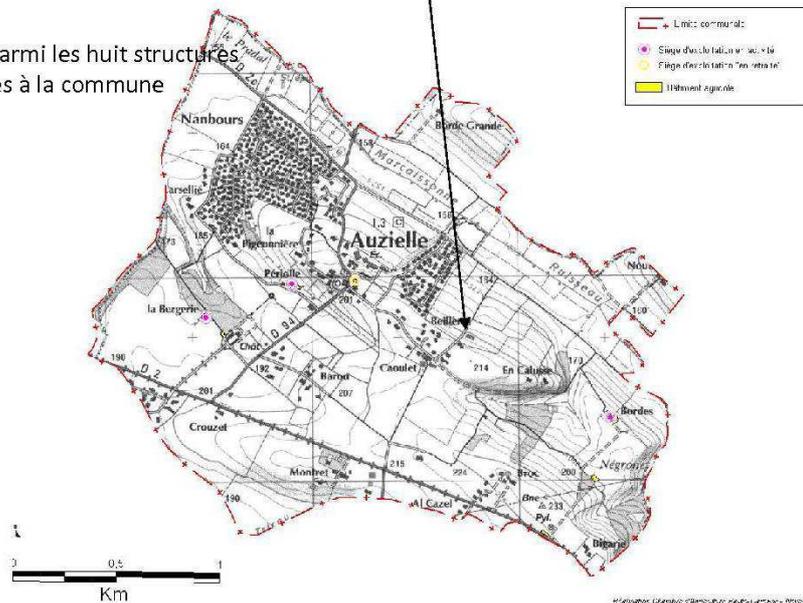
- 3 sièges d'exploitation dont deux éleveurs
- 1 siège délocalisé suite à une succession
- 2 structures en retraite
- 1 pépiniériste
- + 2 doubles actifs signalés parmi les huit structures

+ 6 autres exploitations extérieures à la commune exploitent des terres sur Auzielle

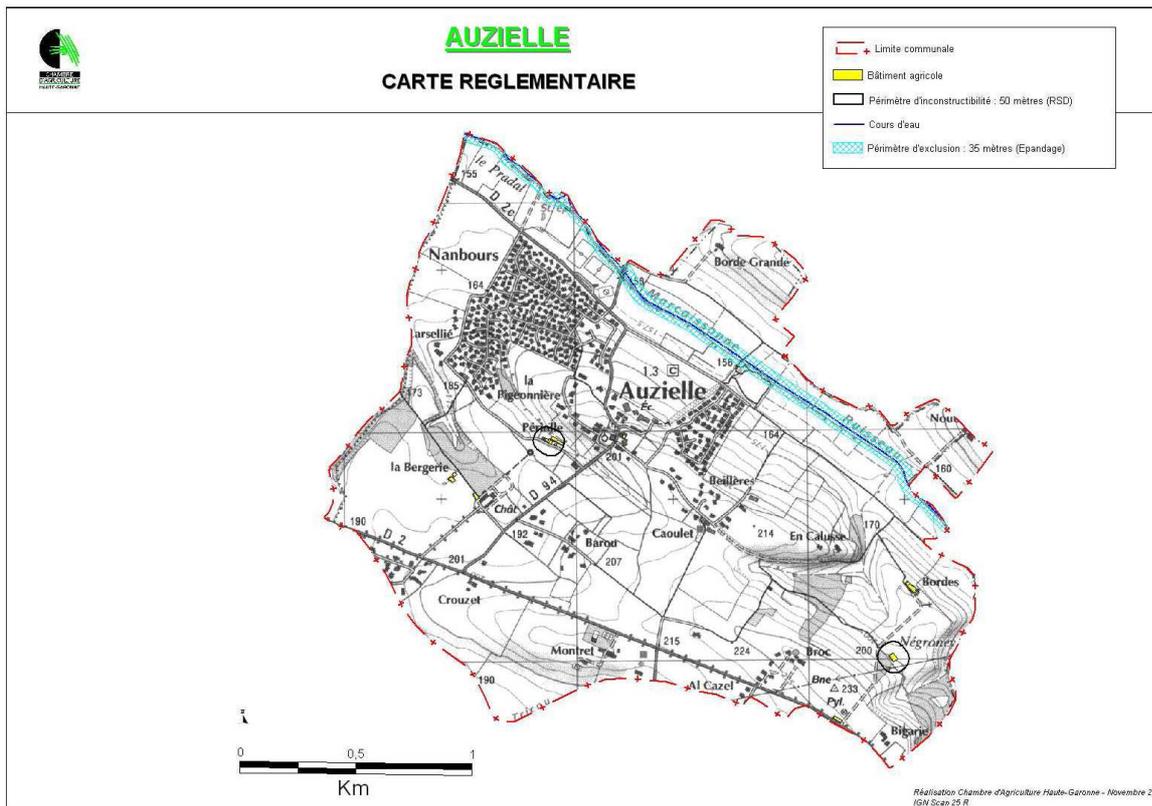
- Une structure supplémentaire recensée depuis (accueillant des animaux)



- Relative stabilité des exploitations professionnelles depuis 1979
- Diminution des exploitations non professionnelles classiques
- Des exploitations de taille modeste (moyenne 81 hectares en 2000)



Réalisation: Chambre d'Agriculture Haute-Garonne - Novembre 2009  
IGN Scan 25-R



Réalisation: Chambre d'Agriculture Haute-Garonne - Novembre 2009  
IGN Scan 25-R

La SAU totale entre 1979 et 2000 est marquée par une diminution de 15 %.

En effet, la SAU était de 371 hectares en 2000 et de 315 hectares en 2009. Le recensement des données PAC de 2011 donne une SAU de 308 hectares. Quant à la SAU moyenne, il y a une évolution positive de 168 % sur la même période. Ces chiffres traduisent l'orientation en grandes cultures des exploitations, et l'absence d'exploitations non professionnelles.

### 3.4. Services et équipements



En contrebas du cœur du village, quatre bâtiments rassemblent :

- un café restaurant
- une supérette
- un coiffeur
- un ensemble médical avec un médecin, un dentiste et deux infirmières
- quatre kinés
- la pharmacie des trois coteaux

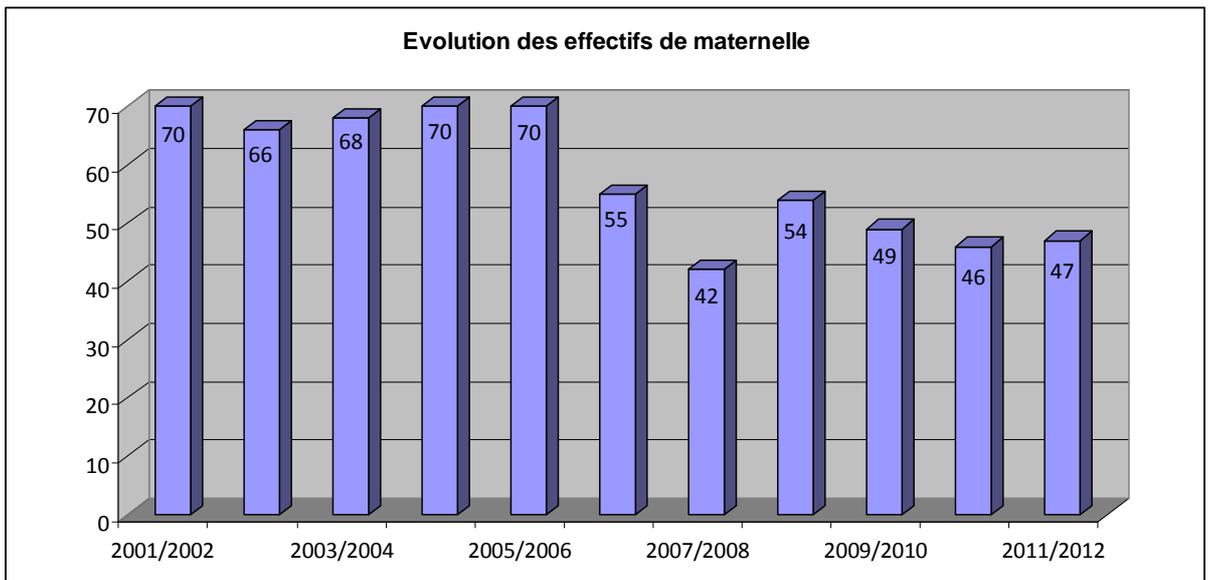
La municipalité est propriétaire d'une partie des bâtiments.

Dans le même secteur, on retrouve les écoles primaires et maternelles, la salle des fêtes et la cantine, les ateliers municipaux et la maison des associations.

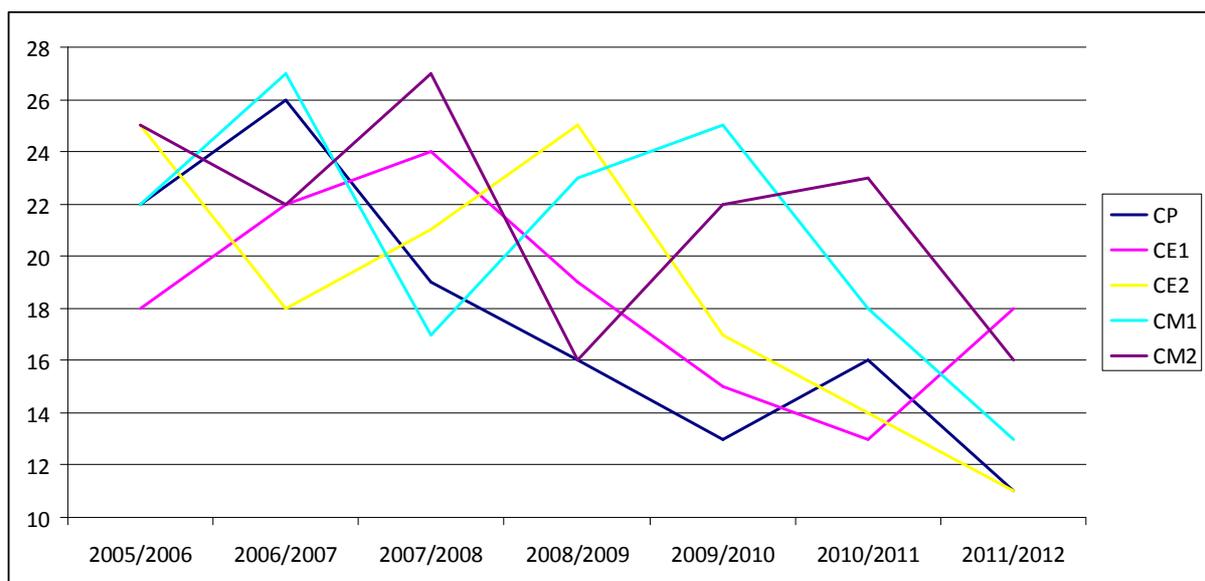
Il existe un cinéma sur la commune (Studio 7) qui est géré par une association qui regroupe 4 salariés et une dizaine de bénévoles actifs.  
 Une bibliothèque est dans le hall de studio 7.

Plusieurs **associations** participent à la vie associative de la commune : association de belote, association auzielloise de chasse, jeunesse sportive Auzielle & Lauzerville (football), club auziellois de tennis, association tennis de table, comité des fêtes.

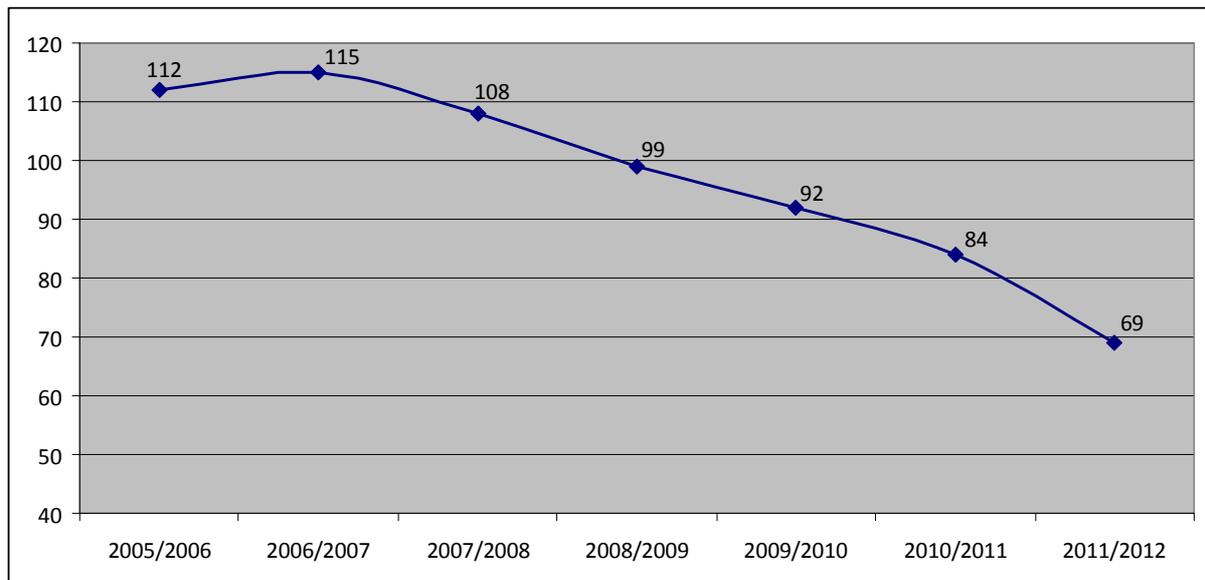
Les effectifs des écoles maternelle et primaire sont en baisse constante depuis l'année 2005.



Evolution des effectifs de l'école primaire :



Moyenne de l'évolution des effectifs de l'école primaire.



Conclusion équipements :

Le déclin démographique tend à menacer la pérennité de certains équipements publics, comme les écoles, ainsi que le bon niveau de services.

## Bilan de potentialités et des contraintes

### Points forts et contraintes à prendre en compte dans les options d'aménagement de la commune

	Points forts	Points faibles	Besoins
Situation géographique	<p>Petit centre ancien mais dynamique. Commerces, services et équipements regroupés.</p> <p>Éloignée de la RD2 axe principal de liaison.</p> <p>Position géographique par rapport à Toulouse et au Sicoval (Labège).</p> <p>Equipements importants à proximité (lycée, deux CES, CLSH...).</p> <p>Un paysage intéressant aux portes de Toulouse.</p> <p>Apparence rurale de la commune depuis la RD2.</p>	<p>Orientation nord des sites existants et potentiels d'habitat.</p> <p>Développement hétérogène.</p>	<p>Amélioration sensible de la desserte en transports en communs, en particulier à destination de la population active.</p>
Environnement et cadre de vie	<p>Espace naturel et paysage bâti d'excellente qualité le long de la RD2 et de la Marcaissonne.</p> <p>Centre ancien, petit mais intéressant sur le plan architectural.</p> <p>Espaces boisés, haies et trames bocagères de qualité.</p>	<p>Existence d'une zone inondable le long de la Marcaissonne.</p> <p>Perception de la commune depuis la RD2, peu identifiée dans sa totalité.</p> <p>Secteurs d'habitat versant nord et nord-est.</p> <p>Tissu urbain classique des lotissements peu original.</p>	<p>Identifier davantage la commune dans ses entrées de ville.</p> <p>Améliorer les espaces collectifs à l'intérieur des lotissements.</p> <p>Préserver la qualité du paysage notamment le long de la RD2.</p>
Patrimoine	<p>Un espace naturel et bâti ancien de grande qualité aux portes de Toulouse.</p> <p>Architecture de fermes anciennes et patrimoine de qualité.</p> <p>Un réseau de chemins de randonnées bien identifié.</p>	<p>Lotissements très importants et homogènes encadrant le centre bourg.</p> <p>Espaces privés, clôtures et voies assez standardisées.</p>	<p>Maintenir le patrimoine bâti et paysager en état et si possible l'améliorer.</p> <p>Diversifier les formes d'habitat.</p> <p>Densifier autour du centre bourg pour économiser les terres agricoles.</p>

Logements	<p>Rythme de construction soutenu entre 1982 et 2000.</p> <p>Logements de bonne qualité dans l'ensemble mais à dominante individuelle sans diversité.</p> <p>Zones d'extensions urbaines contiguës au centre bourg et aux zones déjà bâties, destinées à homogénéiser l'espace urbain.</p> <p>21 logements locatifs sociaux</p>	<p>Stagnation du rythme de construction volontaire entre 2000 et 2010.</p> <p>Diversification insuffisante.</p> <p>Vieillesse de la population.</p> <p>Pas de logement collectif.</p>	<p>Relancer de la construction : diversification et densification nécessaires.</p> <p>Organiser l'offre en terrains constructibles pour limiter l'étalement urbain.</p> <p>Poursuivre la mise en œuvre une politique de logements sociaux.</p>
Démographie	<p>Commune bien équipée dans l'ensemble, dans une dynamique d'amélioration, et proche de grands équipements.</p>	<p>Vieillesse de la population, baisse de la population.</p> <p>Taux de rotation très faible (logements individuels).</p> <p>Homogénéité des couches sociales.</p>	<p>Accueillir de nouveaux habitants avec un objectif de mixité générationnelle.</p> <p>Diversifier l'offre en logements.</p> <p>Organiser les nouvelles opérations d'habitat en relation avec les équipements publics.</p> <p>Maintenir et renforcer le pôle scolaire.</p>
Economie et équipements	<p>Equipements de bon niveau pour la commune.</p> <p>Présence faible de commerces mais permettant une animation du centre bourg.</p> <p>Equipements scolaires locaux et à proximité.</p> <p>Proximité des pôles commerciaux.</p> <p>Une activité agricole qui se maintient, équipements de loisirs (cinéma).</p>		<p>Essayer d'attirer quelques petits commerces supplémentaires.</p> <p>Pérenniser les quelques exploitations agricoles encore en activité.</p>



## **PARTIE B - LE PLU ET SA MISE EN OEUVRE**

*Le POS d'Auzielle a été approuvé le 18 décembre 1987 et n'est plus en mesure de remplir son rôle de planification du développement communal, en raison :*

- *de l'obsolescence des données socio-économiques sur lesquelles il se base,*
- *des évolutions urbaines et foncières survenues depuis l'élaboration initiale,*
- *du manque de foncier constructible,*
- *du Programme Local de l'Habitat mis en place sur le territoire du Sicoval sur la période 2010-2015, auquel la commune adhère et se doit d'apporter une contribution pour garantir la production des 1000 logements préconisés sur le territoire chaque année,*
- *de sa proximité avec Toulouse qui, conjuguée à un cadre de vie agréable, fait d'Auzielle, une commune très convoitée.*

*Depuis la fin des années 90, la quasi-totalité des espaces destinés à la construction ont été lotis. Le développement communal s'est en effet réalisé en grande partie par deux grands programmes de constructions : les jardins de Nanbours (entre 1974 et 1979) et l'Albarède (années 90). La population est ainsi passée de 410 habitants en 1975 à 1556 en 1999, puis redescendue à 1327 en 2008.*

*Le POS en vigueur ne comprend quasiment plus de possibilité d'urbanisation et ne comprend pas de réserves foncières fermées à l'urbanisation.*

*Il est désormais indispensable pour Auzielle de définir de nouveaux objectifs tout en se souciant de respecter un équilibre entre, d'une part, le renouvellement urbain dans l'esprit de promouvoir la diversité et la mixité sociale et d'autre part assurer le développement durable, notamment en préservant les espaces agricoles et les cônes de vues privilégiés sur le paysage communal.*

*C'est au travers de son P.A.D.D., Projet d'Aménagement et de Développement Durable et de son orientation d'aménagement, que le processus de développement est énoncé et réfléchi pour assurer l'équilibre entre la protection du patrimoine, la protection de la qualité paysagère ainsi que la maîtrise de la pression foncière.*

## 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD et leur traduction réglementaire

- *Les présentes explications des choix retenus pour établir le PADD parcourent chacune des trois orientations que ce document contient pour en présenter les principaux objectifs pour le court, le moyen et le long terme et, à travers elles, exposent les grands motifs de la délimitation des zones et les principales règles qui y sont applicables :*
  - *Au regard des besoins et des enjeux*
  - *Au regard des principes de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme*
  - *Au regard de la question de la prise en compte du SCoT*
  - *Au regard de l'application du PLH sur la commune*
  - *etc*

*Il sera mis en avant la recherche de compatibilité entre le PADD et les documents de planification supra communaux.*

- *Le PLU respecte les principes fondamentaux des lois SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) et UH (Urbanisme et Habitat).  
Il garantit « sans discrimination, aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources » et assure « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitations suffisantes ».  
Il « gère le sol de façon économe, assure la protection des milieux naturels et des paysages », et permet « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ».*
- *Les dispositions du P.L.U. prennent en compte les Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire communal. Celles-ci peuvent être consultées dans le dossier du P.L.U. (pièce n° 5.2.)*

## **1.1. Assurer la maîtrise du développement démographique et urbain**

*Sur le plan du règlement graphique, les différentes zones UA, UB, UC, UD, répondent à la définition de secteurs cohérents plus ou moins éloignés du centre-bourg.*

*Ce sont des zones déjà urbanisées dans lesquelles les capacités des équipements publics (voiries et réseaux) existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage sont :*

- la vocation attribuée aux espaces, qui se traduit par des occupations et usages du sol autorisés, soumis à conditions ou interdits.*
- La forme urbaine existante ou recherchée, qui peut aboutir à des règles distinctes selon la zone ou le secteur.*
- Le choix est fait de ne pas distinguer les secteurs encore en assainissement autonome par un zonage spécifique.*

*Sur cette base, il est distingué sur le territoire communal quatre types de zones urbaines, qui correspondent à quatre formes urbaines distinctes.*

*UA - Le centre ancien et le pôle d'équipements et de services*

*UB - Les extensions du centre ancien, qui s'étendent directement vers l'est et vers l'ouest, et qui présente un tissu urbain assez lâche caractérisé par des habitations individuelles et spontanées, récentes ou plus anciennes, bâties sur des parcelles privées.*

*UC - Les opérations du jardin de Nanbours et de l'Albarède, présentant un tissu urbain plus dense et organisé.*

*UD - Les groupes d'habitation de plus de quatre habitations hors centre-bourg et quelques constructions hors opérations de lotissement sur des parcelles de grande taille et en continuité directe de la zone urbaine du village.*

*Une seule zone AU est créée afin de répondre aux besoins de la commune à court et moyen terme. Cette zone AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement pour garantir la cohérence du projet.*

### 1.1.1. L'accompagnement de la densification urbaine autour du centre-bourg

Il s'agit de favoriser un développement urbain économe d'espace en privilégiant une urbanisation autour du centre-bourg.

Les dents creuses doivent pouvoir accueillir de nouvelles habitations, et la densification de l'existant doit être accompagnée par les règles du PLU.

Au regard des principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

*Equilibre entre :*

- **le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation de centres urbains et ruraux ;**

- *l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.*

▪ **Règlement graphique** : L'objectif est de définir un zonage qui corresponde aux typologies urbaines existantes rencontrées sur la commune, afin de définir des règles adaptées et modulées suivant la proximité au centre ville par exemple.

- Les limites de la zone UA ont été élargies par rapport à celles de la zone UA du POS afin de garantir une cohérence un peu plus large du cœur de village qui est assez peu étendu.

- La zone UB identifie l'ensemble des extensions directes du village dont l'image urbaine est dominée par des constructions de type pavillonnaire. L'urbanisation y est aérée et spontanée. Les constructions sont pour la plupart implantées en retrait des voies de desserte. La densité de cette zone est moyenne à peu dense selon la présence ou non du réseau d'assainissement. Les limites de cette zone sont approximativement celles des zones UB avec un secteur NB qui a été intégré du POS, afin d'afficher sa proximité avec le centre-bourg et de permettre sa densification éventuelle.

- La zone UC identifie strictement les opérations d'aménagement d'ensemble majeures du territoire : il s'agit des jardins de Nanbours et de l'Albarède. Ces deux opérations sont assez similaires en termes d'organisation et de densité et se situent de part et d'autre du centre village. Sur cette zone il n'y a aucune dent creuse, tout est urbanisé sur des parcelles de l'ordre de 700 à 800 m<sup>2</sup>.

- La zone UD identifie un habitat plus diffus et moins dense. Cette zone regroupe des secteurs directement contigus à la tâche urbaine du centre-bourg, et des secteurs d'habitat hors centre-bourg constitué d'un groupement d'au moins quatre habitations.

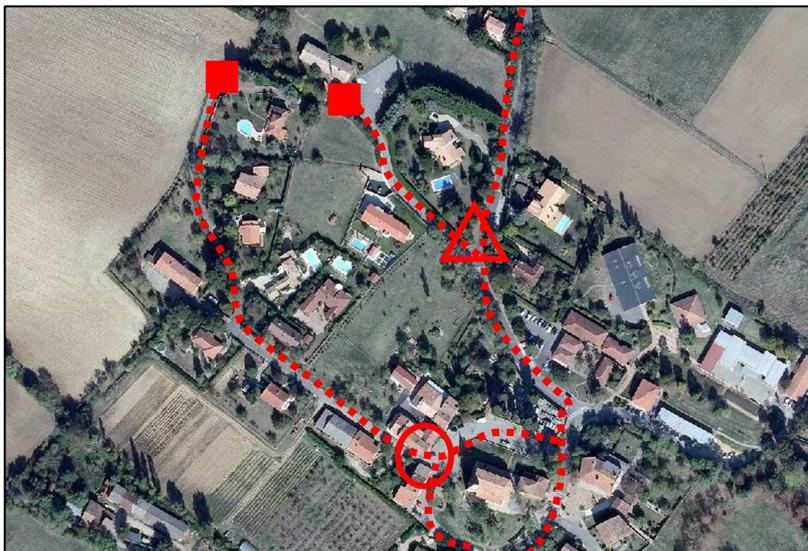
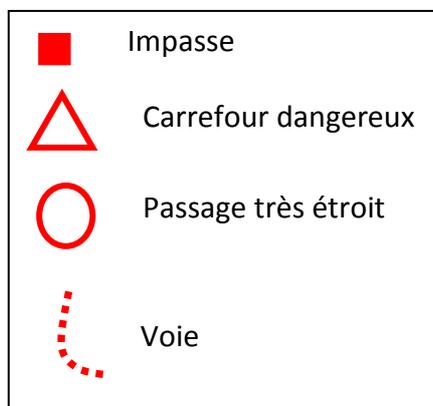
Les enveloppes de ces deux secteurs ont été tracées au plus près des habitations existantes, en intégrant des dents creuses le cas échéant.

▪ **Règlement écrit** : il s'agit de permettre plus de souplesse dans les règles par rapport au POS afin de moins contraindre les possibilités de construction près du centre-bourg. Les tissus urbains UA et UB, UC et UD ne disposent que de très peu de dents creuses, il a donc été travaillé les possibilités de densifier.

C'est pourquoi il n'y a pas de COS ni d'emprise au sol en zone UA, et que le COS a été augmenté sur la zone UB (le COS est passé de 0.20 au POS à 0.30 au PLU). Il a également été retravaillé les prospects, afin de permettre par exemple les implantations en limite séparative en zones UA, UB, UC sous condition, modulées suivant la densité du tissu urbain. En effet, suivant le type de tissu urbain et l'éloignement au centre-bourg, les règles ont été adaptées.

Les règles de taille minimale des parcelles ont été supprimées systématiquement, sauf en cas d'assainissement autonome, et il existe également un cas particulier en UBa.

Le secteur UBa identifie en effet un secteur contiguë au centre ancien mais présentant des difficultés majeures de desserte nécessitant des règles spécifiques. C'est pourquoi, pour ce secteur très ciblé, une taille minimale de parcelle a été introduite (800 m<sup>2</sup>) afin de limiter le nombre de constructions possibles.



En outre, une règle liée aux logements sociaux a été introduite dans les zones UA et UB où il y a encore quelques dents creuses : dans les opérations à vocation d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, 20 % au moins du nombre de logements doit être affecté à du logement locatif social (article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme). Ce seuil a été fixé au vu de la taille des (quelques) terrains qui pourraient accueillir de nouvelles opérations.

Justification par rapport aux documents supra communaux :

*Par rapport au SCoT : La densification répond à la prescription du SCoT qui préconise de faciliter la densification et le renouvellement urbain au niveau du centre-bourg d'Auzielle.*

*Par rapport au PLH : le règlement écrit permet de garantir que pour des opérations au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers dans les dents creuses en UA et UB, 20 % au moins des logements doivent être affectés à du logement locatif social. Cela renforce la politique de la commune dans la production de logements sociaux.*

### 1.1.2. La valorisation de la qualité urbaine

Le territoire d'Auzielle a de nombreux atouts en termes de bâti et de paysage. Le site inscrit (église, château, les fermes et les pigeonniers avoisinants et leurs abords) témoigne de la richesse du territoire et de l'intérêt d'établir un règlement qui prenne en compte et valorise ces spécificités.

Au regard des principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, **la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti**, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

- **Règlement graphique** : La zone UA correspond au village ancien dont l'urbanisation présente des valeurs patrimoniales et architecturales témoignant de l'histoire et présentant une homogénéité des typologies architecturales et urbaines qu'il est souhaitable de préserver. Dans cet espace déjà urbanisé, il est souhaitable de permettre l'aménagement et la transformation des bâtiments sans modifier le caractère et l'identité des lieux. C'est ainsi que le zonage a été quelque peu modifié du POS, afin d'avoir plus de cohérence sur l'enveloppe UA qui traduit le centre ancien d'Auzielle.

En outre, l'utilisation de l'outil L123-1-5-7° permet de mettre en valeur des édifices présentant un intérêt patrimonial.

Dans le centre-bourg cette protection vise la façade de l'école et le pigeonnier.



Il s'agit également de valoriser la trame verte qui traverse le village. La continuité de ce maillage existe sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement en ce qui concerne la traversée du centre bourg. La continuité est traduite dans le PLU par l'identification de haies, notamment dans le centre-bourg, en continuité avec l'espace boisé classé constitué par le parc et par les bandes d'EBC de part et d'autre de l'opération des Contours.

- **Règlement écrit** : A l'article 7 de la zone UA, les règles permettent de garantir la continuité du front bâti. A l'article 6 l'alignement est obligatoire, cela encore pour garantir la cohérence avec le tissu urbain existant. Toutefois, toutes les constructions actuelles dans la zone UA ne sont pas forcément à l'alignement et le règlement doit pouvoir laisser la possibilité de s'aligner sur des bâtiments voisins existants, ou de permettre des extensions avec le même recul que le bâtiment existant par exemple.

A l'article 11, que ce soient pour les zones UA ou UB, les règles concernant les toits terrasses sont plus encadrées : par exemple, dans le secteur concerné par la servitude de protection de site reportée sur le règlement graphique, un seul type de tuiles est autorisé (tuile demi-ronde dite 'canal' ou similaire) et les toits terrasses sont interdits.

Justification par rapport aux documents supra communaux :

*Par rapport au SCoT : il s'agit de préserver le maillage constitué par les espaces de nature et les espaces verts récréatifs au sein du tissu urbain. La protection du parc en EBC et l'identification du maillage de haies le long des chemins permet de valoriser le maillage vert d'Auzielle.*

*Des jardins partagés à côté de Studio 7 participent également à une agriculture « intra-urbaine » de proximité.*

### **1.1.3. Le renforcement de la centralité**

Le projet de PLU d'Auzielle affirme et conforte la centralité existante et cohérente par une ouverture de l'urbanisation centrée à proximité directe du centre-bourg et de ses équipements.

Au regard des principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :*

**Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

- **Règlement graphique** : Le projet de PLU ne crée pas de deuxième centralité, excentrée de la première et sans cohérence. La zone AU est en effet située de façon logique entre deux secteurs déjà urbanisés et juste au nord du centre ancien et des équipements. De façon volontaire et réfléchie la volonté n'est pas de créer une nouvelle centralité sur ce nouveau secteur ouvert à l'urbanisation, mais de garantir la couture et la cohérence entre l'existant et la nouvelle opération, en donnant la possibilité et l'envie aux nouvelles populations de se tourner vers le centre déjà existant. Les équipements et services existant sont aujourd'hui fonctionnels et sont en capacité d'accueillir les nouveaux besoins.

La zone de services et d'équipements publics bénéficie d'un secteur spécifique qui garantit sa bonne identification. Une partie de la parcelle en UAe est inconstruite. Ce terrain, de propriété communale, doit pouvoir accueillir à moyen terme un équipement public ou un projet d'intérêt collectif.

- **Règlement écrit** : Les règles liées aux prospectus sont plus souples en secteur UAe, afin de garantir un aménagement cohérent des secteurs concernés, que ce soit en termes de construction neuve que d'aménagement et d'extension de l'existant (équipements et services).

#### **1.1.4. Le développement urbain programmé**

Le changement majeur et primordial apporté par le PLU est l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Contours, traduit en zone AU sur le règlement graphique. Ce projet majeur permettra d'accueillir une nouvelle population sur Auzielle, à court et moyen terme.

Les réseaux (assainissement, adduction en eau potable) sont tout à fait calibrés pour faire face à cet afflux de population sur cette opération des Contours.

Sur le long terme, et conformément à ce qui est affiché dans le PADD, des zones agricoles inconstructibles (Ai) sont mises en place.

Au regard des principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :*

**Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

- **Orientation d'aménagement**

L'orientation d'aménagement affiche certains principes majeurs d'aménagement :

- un accès principal qui donne sur le chemin Toulousain, pas d'accès voiture direct vers le centre-bourg et la zone d'équipements

- des trames vertes de part et d'autre de l'opération, un mail central

Les tracés de principe de voirie sont indiqués sur l'orientation d'aménagement en deux niveaux : voiries principales et voiries secondaire, ce sont des principes.

Ces tracés portent deux volontés : la circulation est portée par un axe majeur central et il y a uniquement un accès sur le chemin Toulousain. Les circulations directes vers le centre-bourg ne se feront que par des liaisons douces. Celles-ci sont indiquées sur l'orientation d'aménagement, en lien avec les voies et avec les liaisons douces déjà existantes.

En ce qui concerne le type de logements (logements collectifs / maison de ville), il s'agit d'indiquer sur l'orientation d'aménagement des secteurs où ils seront implantés.

Enfin, en ce qui concerne les espaces verts, ils sont situés en accompagnement des liaisons douces tout autour de l'opération, et également en accompagnement du mail central.

Des prescriptions sont reprises dans les règlement écrits et graphiques.

#### ▪ **Règlement graphique**

Le règlement graphique met en place une zone AU d'un seul tenant, d'une surface de 10.17 hectares, permettant un aménagement global et cohérent, d'un bout à l'autre des secteurs urbains déjà existants.

Figurent sur ce secteur des zones non aedificandi, de 16 à 8 m de large, qui permettent de garantir dans le temps une zone tampon inconstructible qui forment deux languettes de part et d'autre de l'opération.

L'emprise totale de la zone AU, de l'ordre de 10 hectares, correspond à la mobilisation de la moitié des pixels du SCoT d'ici 2020.

A plus long terme, et conformément au PADD, les zones agricoles non constructibles (Ai) ne sont pas des zones ouvertes à court ou moyen terme, mais qui peuvent être potentiellement ouvertes à long terme. Le zonage « A inconstructible » (Ai) ne préjuge pas de l'enveloppe exacte de ces futures zones potentielles d'urbanisation. Elles sont placées de manière à ce que des bâtiments agricoles ne puissent pas s'implanter proche des zones d'habitation existantes de manière à compromettre des développements à long terme.

#### ▪ **Règlement écrit**

A l'article 2 de la zone AU, 20 % au moins des logements doivent être du logement locatif social. Il y a également une règle qui stipule que, sur l'ensemble de l'opération, 20 % des logements doivent être affectés à de l'accession à prix abordable tel que défini dans le PLH.

A l'article 6, des alignements spécifiques sont indiqués, notamment par rapport au chemin Toulousain.

L'emprise au sol est de 25 % et le COS de 0.25.

Pour des raisons d'adaptation à la pente, une règle de hauteur spécifique à 11 m est indiquée pour les constructions qui seront desservies par le chemin Toulousain.

Afin de garantir le nombre de niveaux, les règles de hauteur sont ici doublées des indications R+1 ou R+2.

Justification par rapport aux documents supra communaux :

Par rapport au SCoT : Ce projet permet d'accueillir un développement mesuré sur les territoires situés au-delà de la ville intense. Dans les territoires de développement mesuré, les capacités foncières en extension de chaque commune ne pourront être consommées qu'à hauteur de 50 %

avant 2020 et 50 % après 2020, dans le respect des différentes densités recommandées. L'emprise de la zone AU correspond à la moitié des pixels mobilisables. L'autre moitié n'est pas traduite dans le PLU en zones AU0, elle reste en zone agricole.

La densité recommandée de 10 logements/hectare, est portée ici à 15 logements/hectare étant donné la proximité directe avec les équipements et les services.

Par rapport au PLH : la commune d'Auzielle, par le biais de ce nouveau projet, remplit totalement les objectifs fixés par le PLU :

- En terme de production de logements, Auzielle fait partie des communes à développement mesuré groupe 3 « coteaux nord ». L'objectif mutualisé est de 85 logements/an sur la période 2010-2015. L'opération des Contours permettra de créer environ 150 logements à l'horizon 2020, ce qui correspond à une moyenne de 20 logements/an. Auzielle participe donc pleinement à cet objectif mutualisé.

- Fiche action 8 : « Pour l'accueil des familles : un déploiement nécessaire du parc locatif social »  
Sur cette nouvelle opération il est demandé que 20 % des logements, sur l'ensemble de la zone AU, soient des logements locatifs sociaux. Cela correspond en effet aux objectifs fixés par le PLH sur les coteaux nord. Les objectifs fixés par le PLH sont des objectifs en termes de logements, et non en termes de surfaces, c'est pourquoi le règlement du PLU reprend les objectifs en termes de logements. Parmi ces logements sociaux, il est demandé que 10 % soient des logements locatifs très sociaux.

- Fiche Action 11 : « Le soutien aux primo-accédants : l'accession à prix abordable ».

Il est retranscrit dans le PLU l'enjeu de donner aux ménages à revenus intermédiaires des possibilités d'itinéraires résidentiels en accession à la propriété. Le territoire d'Auzielle répond complètement à cet enjeu puisqu'il est indiqué dans le règlement de la zone AU que 20 % des logements sur l'ensemble de la zone doivent être réservés à de l'accession à prix abordable tel que défini dans le PLH. En outre, il est indiqué que les lots à bâtir à coût maîtrisé (< 600 m<sup>2</sup> en secteur à développement mesuré) participent à cette action. La conception de l'opération permettra de proposer des lots à bâtir de moins de 600 m<sup>2</sup>, ce qui contribuera d'autant plus à la mise en œuvre de cette action.

## 1.2. Développer les équipements publics

Les équipements et services publics sont déjà présents sur Auzielle et répondent à la demande. L'enjeu pour la commune est non seulement de les développer afin de répondre au mieux aux nouvelles populations mais également de permettre l'évolution et la pérennité de l'existant, et de permettre l'accueil de nouvelles infrastructures.

Il s'agit également de valoriser les atouts nature de la commune, en permettant la pérennité et le développement des équipements sportifs de la vallée de la Marcaissonne.

### 1.2.1. Les zones d'équipements UAe et UBe

Ces deux zones correspondent à deux secteurs dans le centre ville, qui accueillent déjà un certain nombre d'équipements et de services.

#### ▪ *Règlement graphique*

Le secteur UAe englobe l'école maternelle, la salle des fêtes/cantine, l'école primaire, les ateliers municipaux, la maison des associations, une pharmacie, plus quatre bâtiments (café restaurant, supérette, coiffeur, ensemble médical, kinés...).

Le terrain libre de construction correspond à un terrain communal, que la commune souhaite réserver à un équipement public, non encore défini. Il ne s'agit donc pas d'une disponibilité foncière pour des opérations d'habitat privées dans l'immédiat.

Le secteur UBe est sur des terrains communaux qui accueillent déjà le cinéma studio 7 et les jardins partagés. Là encore, la partie libre de ce secteur n'est pas destinée à des opérations privées d'habitat.



#### ▪ *Règlement écrit*

Le règlement écrit du secteur UAe comprend des règles spécifiques destinées à faciliter les implantations d'équipements et de services.

Le règlement du secteur UBe est assez similaire à la zone UB, afin de garantir un aménagement cohérent avec le tissu urbain environnant.

### 1.2.2. Les zones Ne d'équipements de loisirs et le cimetière paysager

Le secteur Ne regroupe principalement deux zones dans la vallée de la Marcaissonne qui sont déjà actuellement occupées par des équipements sportifs.



#### ▪ *Règlement graphique*

Les zones destinées aux sports et aux loisirs ont été très largement affinées par rapport au POS. Ces secteurs englobent : des vestiaires, le pool house du tennis, des terrains de tennis, de basket, deux terrains de foot, un espace de détente (marre, bancs), des poteaux, des parkings...

Il est englobé un autre équipement, le nouveau cimetière paysager existant, à l'extrême nord-ouest de la commune.

- **Règlement écrit**

Le règlement écrit cible explicitement l'implantation de constructions et installations liées à des activités de sport, de jeux et de loisirs.

Justification par rapport aux documents supra communaux :

Par rapport au SCoT : Ces équipements permettent de renforcer la place de la nature à proximité des zones d'habitat. Ils participent, par le peu d'infrastructures bâties qu'ils représentent, une valorisation attractive et raisonnée de la vallée de la Marcaissonne.

### 1.3. Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie

Cet axe vise à :

- Valoriser les espaces naturels et les paysages
- Préserver des éléments du paysage urbain
- Protéger le petit patrimoine
- Gérer les risques

#### 1.3.1. Le corridor écologique de la Marcaissonne

La vallée de la Marcaissonne est une entité remarquable de la commune, tant par la topographie qu'elle génère que par le corridor écologique qu'elle matérialise.

Cette entité est déjà valorisée et exempte de toute construction d'habitation. La volonté communale est de poursuivre la valorisation de cet atout communal, qui est porteur de continuité sur le territoire élargi.

Au regard des principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, **la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains**, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

#### ▪ **Règlement graphique**

La partie sud de cette vallée est limitée de façon claire par la route RD2c et sa continuité, le chemin Toulousain. Au nord, les limites dépassent pour la plupart les frontières de la commune d'Auzielle, puisque le versant nord de cette vallée se retrouve sur les communes voisines de Lauzerville et de Ste Foy d'Aigrefeuille.

Cette vallée répond à la fois à une identité agricole et une identité écologique intéressante, qui participe à une continuité sur le territoire élargi.

C'est pourquoi au règlement graphique on retrouve deux zonages différents : des zones N et des zones A.

- La zone N comprend une bande d'une centaine de mètres de large, de part et d'autre du cours d'eau. Ce zonage permet d'afficher le caractère naturel, sans pour autant empêcher l'exploitation agricole. Cette zone tampon englobe également les périmètres d'exclusion liés à l'épandage.

- Deux secteurs Ne ont été créés : ils correspondent à des parcelles de maîtrise communale qui accueillent déjà des équipements sportifs et qui ne sont pas des espaces agricoles. Par rapport au POS, ces secteurs ont été très largement précisés et circonscris au strict nécessaire, puisqu'auparavant c'est l'ensemble de la vallée qui était susceptible d'accueillir des constructions nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs.

La Cartographie Informative des Zone Inondables est reportée sur le document graphique et indique les zones d'aléas faibles et d'aléas faibles à moyens. La CIZI ne concerne aucune zone U.

Le reste de la vallée est en zone agricole protégée (Ap). Ce zonage affirme l'identité agricole de la vallée de la Marcaissonne, et la volonté de ne pas construire sur ces terrains alluvionnaires et plats. La protection implique qu'aucune construction n'est possible.

Un seul secteur très limité Aa permet de prendre en compte un cas très particulier. Il s'agit de tenir compte d'un pépiniériste qui est installé et de lui permettre une évolution maîtrisée.

▪ **Règlement écrit**

Le règlement écrit de la zone N est très strict et ne permet aucune construction.

Le règlement écrit de la zone Ap ne permet pas non plus aucune construction, quelle qu'elle soit.

En secteur Aa, les règles sont strictes et ne permettent que l'extension des bâtiments existants, dans le respect des règles liées à la cartographie informative des zones inondables (CIZI).

Justification par rapport aux documents supra communaux :

*Par rapport au SCoT : la continuité écologique de la Marcaissonne figure au titre des continuités écologiques à maintenir et à renforcer.*

*La vocation agricole est également affirmée.*

### 1.3.2. Les liaisons vertes

Les liaisons vertes prennent appui sur les espaces boisés de la commune et sur le réseau de haies.

Au regard des principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, **la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains**, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outre le corridor écologique de la Marcaissonne, un zonage N localise la vallée du Nicol, en faisant le lien avec les grandes entités boisées à l'est du territoire et la trame bleue du territoire.

Les autres liaisons vertes sont portées par le territoire agricole protégé et le réseau de chemins.

Des pistes cyclables permettent de diversifier et compléter le maillage de proximité.

Dans le centre urbain, la trame verte est portée par le réseau de haie existant, par l'Espace Boisé Classé formé par le Parc, et par les zones non aedificandi de part et d'autre de la nouvelle opération, qui, par le biais de l'opération d'aménagement, prend en compte et intègre les liaisons douces.

Le maillage constitué par les espaces de nature au sein du tissu urbain est ainsi préservé : un autre EBC, au sud du lotissement de Nanbours, protège un espace boisé en marge de la tâche urbaine.

Justification par rapport aux documents supra communaux :

*Par rapport au SCoT : Le maintien de l'intégrité des espaces naturels protégés reconnus comme cœur de biodiversité est recherchée.*

*Sur Auzielle, le maillage vert se veut proche des habitants actuels et futurs ce qui renforce la place de la nature en ville.*

### 1.3.3. La prise en compte du risque inondation

Le risque inondation est présent sur la commune à deux endroits : il y a la Cartographie Infirmative de la Zone Inondable (CIZI) sur la Marcaissonne, ainsi que sur le Tricou.

Au regard des principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, **la prévention des risques naturels prévisibles**, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

La CIZI sur la Marcaissonne définit une zone d'aléa fort et une zone d'aléas faibles à moyen. Les deux enveloppes sont comprises dans les zones N et A de la vallée de la Marcaissonne. La zone inondable ne comprend aucune habitation, existante ou en projet, et ne comprend qu'une seule construction qui correspond au pépiniériste déjà en place. Des règles spécifiques l'encadrent.

Certaines parties des secteurs NL se situent en aléa faible à moyen ou en aléa fort. Les règles de la CIZI, intégrées au PLU, s'appliqueront à tout projet se situant dans ces zones.

### 1.3.4. La valorisation du patrimoine

Le patrimoine d'Auzielle est riche et certains outils ont été mobilisés pour les protéger et les valoriser.

#### ▪ **Règlement graphique**

Quatre éléments ont été identifiés au titre du L.123-1-5-7° sur le règlement graphique. Il s'agit de la façade de l'ancienne école, du pigeonnier du parc, du pigeonnier situé entre le château et le centre-bourg, ainsi que la fontaine Ste Germaine.

L'application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme a également été faite, avec identification de cinq bâtiments sur le règlement graphique.

#### ▪ **Règlement écrit**

Aux articles 2 des zones concernées, les références aux applications des articles L.123-1-5-7° et L.123-3-1 ont été faites.

### 1.3.5. L'habitat diffus et la protection de l'espace agricole

Le projet communal est très clairement orienté vers un développement du centre-bourg. Les zones d'habitat et habitations isolées ont fait l'objet d'un zonage strict qui permet de garantir la pérennité de l'activité agricole.

Au regard des principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

*L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières** et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable*

### ▪ **Règlement graphique**

Les zones d'habitat plus ou moins importantes se situant hors enveloppe urbaine ont été analysées précisément.

C'est pourquoi il est identifié dans des micro-zones Ah, les habitations de tiers à l'activité agricole. Les groupes d'habitation de plus de quatre constructions font l'objet de zones UD. Il y a trois zones UD sur l'espace agricole. Leur enveloppe a été travaillée au plus près, en englobant les dents creuses s'il en existe.

D'autres secteurs UD ont été tracés, ce sont des secteurs d'habitation limités qui sont en continuité directe avec l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

### ▪ **Règlement écrit**

La vocation agricole est strictement maintenue. En secteur A, sont seulement autorisées les constructions liées à l'activité agricole et aux maisons d'habitation des agriculteurs, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension).

Des conditions de destination des bâtiments agricoles strictes ont été mises en place : ne sont concernés que les bâtiments identifiés sur le règlement graphique. Des règles spécifiques à l'article 2 de la zone A, dans le cadre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sont listées (condition de non compromission de l'activité agricole, condition de suffisance des accès et réseaux etc).

En secteur Ah, les extensions de constructions existantes sont autorisées, à hauteur de 200 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher (existant + extension).

Justification par rapport aux documents supra communaux :

Par rapport au SCoT : Le PLU d'Auzielle répond au fait de conforter durablement la place de l'agriculture sur son territoire, en assurant la pérennité des espaces agricoles. L'identité de l'unité paysagère de la plaine agricole est préservée.

Le fait de ne pas créer de zones d'urbanisation nouvelle le long de la RD2 permet d'éviter de soumettre les populations à des sources de bruit nouvelles ou amplifiées.

### **1.3.6. La couronne verte**

Auzielle se situe plus largement dans un territoire qui participe à la couronne verte.

Au regard des principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

*L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et **la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable***

L'agriculture est particulièrement encore très présente sur Auzielle, pourtant en deuxième couronne de Toulouse. Pour preuve la production et la vente de fromages encore existante.

- ***Règlement graphique***

Le maintien des zones agricoles et naturelles

Des espaces de nature sont valorisés en vallée de la Marcaisssonne : l'ouverture au public de cette zone qui est facilement accessible par tous participe à la prise de conscience d'un patrimoine naturel partagé. Les coupures d'urbanisation sont franches et conforte le corridor écologique : pas d'urbanisation au-delà de la route RD2c et chemin Toulousain.

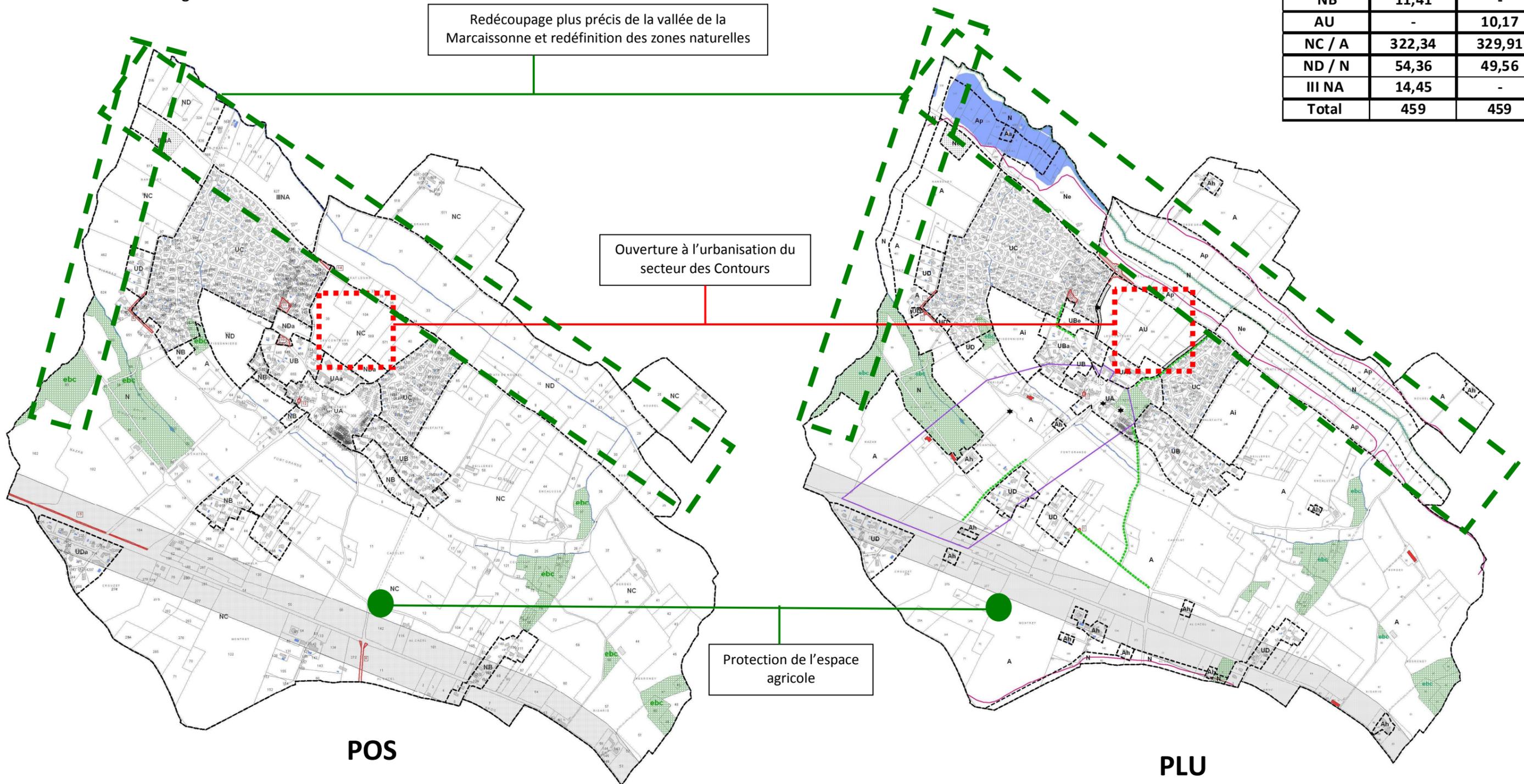
- ***Règlement écrit***

Le règlement écrit permet un développement urbain maîtrisé et programmé sur le court, moyen et long terme. Une zone agricole inconstructible a été mise en place, pour éviter toute installation non pérenne et permettre une lisibilité à long terme du devenir de l'espace agricole.

## 2- Evolution du POS au PLU

### 2.1. Evolution du zonage

	POS	PLU
UA	7,56	8,26
UB	7,96	13,41
UC	34,96	34,24
UD	5,96	12,95
NB	11,41	-
AU	-	10,17
NC / A	322,34	329,91
ND / N	54,36	49,56
III NA	14,45	-
<b>Total</b>	<b>459</b>	<b>459</b>



## 2.2. Evolution du règlement écrit

### 2.2.1. Tableau

Voici un tableau simplifié qui reprend les principaux articles du règlement écrit : les articles 5, 6, 7, 9, 10, 14.

Pour chaque zone, le tableau propose les points principaux de la règle associée à l'article indiqué, avec un comparatif des règles du POS et du PLU. Les zones du POS ayant été ventilées dans d'autres zones du PLU, il est proposé un comparatif de la zone du PLU avec la principale zone du POS qui lui correspond.

		5 – Caractéristiques unité foncière		6 - /voies et emprises publiques		7 - / limites séparatives (LS)		9 – Emprise au sol		10 - Hauteur		14 - COS	
PLU	POS	PLU	POS	PLU	POS	PLU	POS	PLU	POS	PLU	POS	PLU	POS
UA	UA (UB) (NB)	Néant	Néant	En secteur UA à l'alignement	En secteur UA à l'alignement	En secteur UA dans une bande de 12 m d'une limite latérale à l'autre Au-delà des 12 m en LS possible si <3.5 m sinon H/2 ou au moins 3 m	En secteur UA dans une bande de 12 m d'une limite latérale à l'autre Au-delà des 12 m en LS possible si <3.5 m sinon H/2 ou au moins 4 m	Néant	Néant	6 m	6 m	Néant	Néant
UAe	UAa (UB) (NDa)			En secteur UAe à l'alignement ou à 2 m minimum	En secteur UAa, recul de 6 m minimum	En secteur UAe, soit LS soit recul de 3 m minimum	En secteur UAa, recul de H/2 minimum et jamais < 4 m						
UB	UB (NB)	Néant	1500 m <sup>2</sup> minimum	Recul de 4 m minimum	Recul de 6 m minimum	Recul de H/2 minimum et jamais < 3 m Implantation en LS autorisée si H < 2.5m	Recul de H/2 minimum et jamais < 4 m	30 %	20 %	6 m	6 m	0.30	0.20
UBa	UB (NB)	800 m <sup>2</sup> minimum											
UBe	NDa	Néant											
UC	UC	Néant	De l'ordre de 600 m <sup>2</sup>	Recul de 4 m minimum	Recul de 6 m minimum	Recul de H/2 minimum et jamais < 3 m Implantation en LS autorisée si H < 2.5m et si L<10 m	- Recul de H/2 minimum et jamais < 4 m - Implantation en LS autorisée ; si ce sont des bâtiments annexes, il faut que L<8 et H<2.2 m	25 %	25 %	6 m	6 m	0.25	0.25

		5 – Caractéristiques unité foncière		6 - /voies et emprises publiques		7 - / limites séparatives (LS)		9 – Emprise au sol		10 - Hauteur		14 - COS	
		PLU	POS	PLU	POS	PLU	POS	PLU	POS	PLU	POS	PLU	POS
<b>UD</b>	<b>UD (UDa) (NB)</b>	Néant	Si ANC 3000 m <sup>2</sup> dans UD et 2900 m <sup>2</sup> dans Uda	Recul de 35 m / RD2 pour habitations, sinon 25 m Recul de 6 m minimum pour les autres voies	Recul de 35 m / RD2 pour habitations, sinon 25 m Recul de 6 m minimum pour les autres voies	Recul de H/2 minimum et jamais < 4 m	Recul de H/2 minimum et jamais < 4 m	15 %	15 %	6 m	6 m	0.15	0.15
<b>AU</b>	<b>NC</b>	Néant	X	Recul de 5 m minimum de la voie de desserte Recul de 10 m minimum du VC1	X	Recul de H/2 minimum et jamais < 3 m Implantation en LS autorisée si H < 2.5m et si L<10 m	X	25 %	X	7 m (R+1) ou 11 m (R+2) si desserte par le VC1	X	0.25	X
<b>A</b>	<b>NC</b>	Néant	- Si ANC 3000 m <sup>2</sup> en NC - III NA, ND : néant	Recul de 75 m / RD2 pour habitations, sinon 25 m Recul de 15 m des RD94, RD2c, VC1, VC2, VC3, VC6... Sinon 6 m minimum Et 4 m minimum dans le secteur Ah.	- Recul de 75 m / RD2 pour habitations, sinon 25 m Recul de 15 m des RD94, RD2c, VC1, VC2, VC3, VC6... Sinon 6 m. - III NA : 15 m minimum, 10 mètres minimum par rapport au ruisseau de la Marcaissonne	Recul de H/2 minimum et jamais < 4 m Si pas habitation recul 4 m minimum	- Recul de H/2 minimum et jamais < 4 m Si pas habitation recul 4 m minimum - III NA : au moins dix mètres	Néant	- NC : Habitat° 10 % Sinon 40 % - ND et III NA Néant	Habitation 6 m Sinon 15 m	Habitation 5 m Sinon 15 m	Néant	0.10
<b>Ai</b>	<b>ND NC</b>												
<b>Ap</b>	<b>ND III NA</b>												
<b>Aa</b>	<b>III NA</b>												
<b>Ah</b>	<b>NC</b>											Néant	0.15
<b>N</b>	<b>ND III NA (NC)</b>	Néant	- Si ANC 3000 m <sup>2</sup> en NC - III NA, ND : néant	Recul de 6 m minimum	- ND : Recul de 6 m minimum - III NA : 15 m minimum, 10 mètres minimum par rapport au ruisseau de la Marcaissonne	Recul de H/2 minimum et jamais < 4 m	Recul de H/2 minimum et jamais < 4 m - III NA : au moins dix mètres	Néant	Néant	Habitation 6 m Sinon 12 m pour établissements sportifs Pas de règle pour équipement public.	Habitation 6 m Sinon 12 m pour établissements sportifs	Néant	Néant
<b>Ne</b>	<b>III NA ND</b>												

### 2.2.2. Evolutions générales

Outre les règles modifiées suite à la déclinaison du PADD et expliquées dans la partie « B.1. explication des choix retenus pour établir le PADD et leur traduction réglementaire », le règlement du POS a été entièrement revu pour être mis à jour quant aux évolutions réglementaires,

#### **Article 1 :**

- Mise à jour réglementaire
- Interdictions supplémentaires par rapport au POS : dépôts, constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier, stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

**→ Ces évolutions permettent de mieux maîtriser le caractère des zones.**

#### **Article 2 :**

- Mise à jour réglementaire
- Conditions supplémentaires par rapport au POS :
  - Encadrement de l'implantation d'activités artisanales (ne doivent pas être sources de nuisances)  
**→ Ces évolutions permettent de mieux encadrer les activités qui peuvent être potentiellement nuisantes dans un tissu à dominante d'habitat**
  - Opérations d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher : 20 % au moins du nombre de logements affectés à du logement locatif social (UA/UB).
  - Zone A : changement d'affectation de bâtiments existants ciblés sur le règlement graphique (L.123-3-1).
  - Protection du petit patrimoine au titre du L.123-1-5 7°.
  - En zone agricole, les extensions ou les constructions nouvelles sont autorisées, sous condition, à hauteur de 200 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher (existant + extension).
  - ...

#### **Article 3 :**

- Mise à jour réglementaire
- Quelques précisions sur la définition des accès
- Diminution de 1 m de la largeur minimale des accès : de 4 m (POS) à 3 m (PLU)
- Règles générales pour les voiries nouvelles et règles plus précises et contraignantes seulement pour les voiries qui desservent plus de quatre terrains ou plus de quatre logements  
**→ Il s'agit d'assouplir les exigences de largeurs minimales, à n'appliquer que pour les voiries desservant plusieurs logements**
- Les largeurs de chaussées et de plate-forme des voies à double sens ne changent pas par rapport au POS (8 et 5 m) mais le PLU précise également les largeurs de chaussée et de plate forme pour les voies à sens unique (6 et 3.5 m)  
**→ Il est utile de prévoir également des règles pour les voies à sens unique**
- Voies nouvelles en impasse : précisions sur les aires de retournement
- Retrait du paragraphe 2.4. du POS concernant la possibilité d'autres caractéristiques de voiries

#### **Article 4 :**

- Mise à jour réglementaire
- Evolution des règles liées à l'assainissement individuel par rapport au POS : au PLU, assainissement non collectif sur 2000 m<sup>2</sup>, ramené à 1000 m<sup>2</sup> si une étude démontre qu'un assainissement avec rejet dans le sol est possible

- Ajout d'un paragraphe sur la collecte des déchets urbains (renvoi aux annexes sanitaires)

#### **Article 5 :**

- Suppression des minimums de parcelles
- Ajout en UBa d'un minimum de parcelles à 800 m<sup>2</sup> pour des raisons développées dans la partie précédente

#### **Article 6 :**

- Ajout de règles chiffrées pour :
  - les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les terrasses non couvertes, les ouvrages techniques : à l'alignement ou à 1 m minimum.
  - Piscines avec un recul de 1 m minimum
- Ajout de deux possibilités :
  - lorsque la construction est déjà existante, possibilité de garder ce recul pour les extensions, même si ce n'est pas conforme avec la nouvelle règle du PLU
  - Possibilité de s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche

#### **Article 7 :**

- Ajout de règles chiffrées pour les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les terrasses non couvertes, les ouvrages techniques : recul minimum de 1 m.
- Ajout de deux possibilités par rapport au POS :
  - Possibilité de construire en limite séparative dans la surface verticale d'une construction voisine déjà existante en limite séparative
  - Possibilité de surélever, étendre ou aménager des bâtiments existants avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

**→ L'enjeu est de moins contraindre les implantations dans un tissu qui peut être un peu plus dense : par exemple passage d'un recul obligatoire de 4 m minimum à 3 m minimum (UA/UB/UC)**

#### **Article 8 :**

- Suppression des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

#### **Article 9 :**

- Plus d'emprise au sol dans les zones A et N, les constructions sont désormais encadrées dans l'article 2
- Légère augmentation de l'emprise au sol de la zone UB (en cohérence avec le COS)

#### **Article 10 :**

- Ajout d'une définition claire de la définition de hauteur
- Homogénéisation de la hauteur SUR sablière, ou SUR acrotère
- Les règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages publics

#### **Article 11 :**

- Mise à jour réglementaire
- Graduation des contraintes, suivant si on est en zone ABF ou pas
- Remaniement des règles des clôtures : simplification et homogénéisation
- Mise à jour par rapport au confort environnemental en général
- ...

**Article 12 :**

- Mise à jour : référence à des surfaces de planchers et non plus aux SHON ou au nombre de logements
- Simplification
- Ajout d'une règle pour les opérations d'aménagement d'ensemble

**Article 13 :**

- Mise à jour

**Article 14 :**

- Suppression du COS en A et N
- Augmentation du COS de 0.20 à 0.30 en zone UB

### **2.3. Evolution des emplacements réservés**

#### **Au POS :**

**6-** Rétablissement de la continuité du VC 5 / Commune / 2250 m<sup>2</sup>

→ *Emprise modifiée dans le PLU, devient l'ER n°1*

**8-** Elargissement du CD 94 (portion comprise entre la commune d'Escalquens et le CD2) / Département / 700 m<sup>2</sup>

→ *ER supprimé car le CG n'a aucun projet à l'étude correspondant à cette réservation.*

**10-** Extension du centre socio culturel / commune / 1400 m<sup>2</sup>

→ *ER Supprimé dans le PLU car réalisé ailleurs*

**11-** Espace vert d'accompagnement du centre socio-culturel / Commune / 1500 m<sup>2</sup>

→ *ER maintenu, devient l'ER n°6, modification de l'emprise*

**12-** Acquisition d'une parcelle (A54) permettant un aménagement cohérent de l'espace public situé autour de l'église et de la mairie

→ *ER maintenu, devient l'ER n°4*

**14-** Aménagement d'un carrefour entre le CD2c et le CD94 / Département / 1700 m<sup>2</sup>

→ *ER maintenu, devient l'ER n°5, changement du bénéficiaire*

**15-** Aménagement d'une piste piétonne et cyclable bi-directionnelle le long du C.D. 2 / Commune / 2300 m<sup>2</sup>

→ *ER supprimé dans le PLU, car réalisé*

#### **Au PLU :**

**1-** Elargissement du VC 5 / Commune / 1195 m<sup>2</sup>

→ *Modification légère de l'emprise l'ER n° 6 du POS*

**2-** Création d'une aire de retournement / Commune / 88 m<sup>2</sup>

→ *Nouvel ER*

**3-** Acquisition d'une parcelle (A54) permettant un aménagement cohérent de l'espace public situé autour de l'église et de la mairie / Commune / 160 m<sup>2</sup>

→ *ER n° 12 du POS, reconduit*

**4-** Aménagement d'un carrefour entre le CD2c et le CD94 / Commune / 2720 m<sup>2</sup>

→ *ER n° 14 du POS, reconduit, changement du bénéficiaire*

**5-** Espace vert / Commune / 1120 m<sup>2</sup>

→ *ER n° 11 du POS, modification de l'emprise*

**6-** Création d'une aire de retournement / Commune / 85 m<sup>2</sup>

→ *Nouvel ER*

## **2.4. Evolution des Espaces Boisés Classés**

Aucun Espace Boisés Classé n'a été supprimé dans le cadre de la révision du POS en PLU. Deux hectares d'espaces boisés classés ont été rajoutés, ce qui fait un total de plus de 25 hectares d'EBC sur la commune.

Les EBC rajoutés concernent une meilleure prise en compte des espaces de nature au sein de l'espace urbain UA, avec préservation du parc urbain. Il ya également des agrandissements d'EBC existants et la création d'un EBC en espace agricole.

Dans le PLU, ce qui est nouveau par rapport au POS, des haies remarquables sont identifiées au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Le choix a été fait de cibler environ 2 km de linéaires, aux endroits les plus stratégiques : haies au sein du centre urbain, haies pouvant être structure de liaisons vertes.

### **3- Les incidences du PLU sur le développement démographique et urbain**

Les dispositions retenues dans le PLU permettent d'assurer le renouvellement démographique de la commune et de relancer la progression démographique, après quelques années de baisse de la population. Elles définissent les espaces réservés pour le développement urbain de la commune en cohérence avec les objectifs de développement que s'est fixée la commune dans son PADD.

La zone à urbaniser (AU) des Contours doit permettre la construction d'environ 150 logements, générant l'accueil de 375 habitants (taille moyenne des ménages en 2008 de 2.7, estimée à 2.5 en 2012) à l'horizon 2020.

La densité du projet se situera autour de 15 logements / hectare.

Ces estimations répondent aux objectifs du PLH 2010-2015 et la capacité des réseaux et des équipements sont suffisants pour les accueillir.

Ce projet permettra en outre de diversifier l'offre en logements sur la commune et de permettre un parcours résidentiel sur la commune.



# **PARTIE C – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

*Les dispositions retenues par le PLU permettent d'envisager le développement urbain et démographique de la commune. En parallèle des zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs naturels et agricoles ont été définis pour protéger les richesses communales. Il est nécessaire de mesurer l'impact des propositions de développement urbain sur cet environnement naturel et d'exposer les mesures compensatoires mises en place pour pallier aux éventuels désagréments du parti pris.*

## **1. Incidences et mesures de préservation de la topographie, des sols et des sous sols**

Le développement de l'urbanisation peut induire des modifications de la topographie du sol et du sous-sol. Toutes les mesures devront être prises pour limiter les incidences des projets et les adapter à la topographie originelle du site.

La principale zone d'accueil est implantée sur le coteau orienté nord qui accueille déjà les principaux développements d'Auzielle (Nanbours et Albarède), avec une pente similaire. Aucune ligne de crête n'est concernée par le projet puisque c'est le village ancien qui occupe déjà les points hauts. Le projet a été guidé par la topographie marquée, c'est pourquoi le mail central permet d'accéder à un belvédère qui sera aménagé, avec des dessertes secondaires qui suivent la topographie. Les bâtiments collectifs sont situés en bas de pente, avec une adaptation au terrain puisque le premier étage côté rue sera le rez-de-chaussée de l'autre côté. Il en est de même pour les maisons de ville qui suivent le mail : leur implantation prend au mieux en compte la topographie en limitant les déblais-remblais.

Par ailleurs, afin de préserver la qualité paysagère du site, ainsi que pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols, un coefficient d'emprise au sol de 25 % est établi.

Concernant le sous-sol, le risque de mouvements différentiels des terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est pris en compte dans le cadre du PPR prescrit le 24 juin 2004. Lorsque celui-ci sera approuvé, il constituera une servitude d'utilité publique opposable aux autorisations de construire.

Aucun site potentiellement pollué n'est répertorié sur Auzielle. En cas de découverte de sites pollués, des précautions nécessaires seront prises pour éviter tout risque de pollution des sols et de la nappe phréatique.

## **2. Incidences et mesures sur l'eau**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 reconnaît la valeur patrimoniale de l'eau ce qui implique une protection accrue de la ressource : le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique.

Le développement de l'urbanisation de la commune entraîne une imperméabilisation croissante des sols, source de ruissellement. Lors de la réflexion sur les projets urbains, l'ensemble du cheminement des eaux de pluie doit être pris en compte : de la collecte, l'infiltration, le stockage, jusqu'à l'exutoire final.

Le PLU préconise dans son règlement une bonne gestion des eaux pluviales, en l'absence de réseau de collecte : en effet, les rejets, s'ils se font dans les fossés ou les cours d'eau, ne doivent pas accentuer significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, un dispositif individuel de rétention est obligatoire.

Dans la nouvelle opération des Contours, il est prévu notamment l'utilisation de noues.

### 3. Incidences et mesures sur le milieu naturel

Le territoire communal d'Auzielle est occupé par un plateau, des coteaux et une plaine qui constituent des milieux naturels intéressants à l'échelle du territoire, garant d'une biodiversité importante tant sur le plan végétal qu'animal. En revanche, aucune zone naturelle d'intérêt connu (ZNIEFF, zones Natura 2000...) ne se situe sur ou à proximité de la commune.

Le projet communal souhaite préserver et valoriser les biodiversités existantes identifiées dans le diagnostic. C'est pourquoi le PLU identifie les corridors écologiques situés aux abords de la Marcaissonne et du Nicol en classant ces secteurs en zone N. Le corridor de la Marcaissonne est également matérialisé par une zone agricole plus large, qui est dite « protégée » dans le sens où aucune construction, même agricole, n'est admise.

En outre, la zone N qui matérialise le ruisseau du Nicol, fait le lien et englobe les boisements importants situés à l'ouest de la commune.

En outre, le développement urbain projeté dans le PLU reste totalement regroupé autour du centre-bourg existant pour maintenir de vastes espaces naturels et agricoles sur l'ensemble du reste du territoire, espaces d'intérêts écologiques susceptibles d'accueillir un nombre important d'espèces animales.

Le PLU s'attache donc à préserver les boisements significatifs, qui sont en Espaces Boisés Classés, et certains éléments naturels comme les haies. Sur le secteur AU des Contours, un travail important a été fait pour préserver et conforter la trame verte : des haies significatives ont été repérées sur le règlement graphique au titre du L.123-1-5-7°. En outre, des zones non aedificandi, de 8 à 16 m de large de part et d'autre de la zone AU, sont garantes de la prise en compte de zones « vertes » tampons, inconstructibles. Le projet intègre également la réalisation de cheminements piétons qui participent à la continuité des liaisons vertes, notamment au sein du centre-bourg.

**→ Evaluation des incidences Natura 2000 sur le projet de PLU : en annexe du présent rapport de présentation.**

### 4. Incidences et mesures sur le milieu agricole

La préservation du patrimoine agricole permet le maintien d'une activité qui pérennise la qualité du paysage et du cadre de vie. Le plateau agricole sur Auzielle participe grandement à la qualité paysagère des vues et perspectives, et la vallée agricole de la Marcaissonne est également un élément majeur du cadre de vie d'Auzielle.

L'agriculture à Auzielle est en effet garante de l'ouverture des paysages, du maintien des milieux et de la faune et flore associées.

La zone urbanisable nécessaire au développement urbain représente une dizaine d'hectares. Les terrains libérés pour le développement urbain ne pénalisent pas les exploitations existantes puisqu'ils concernent une seule et même grande dent creuse bordée sur ses trois côtés du village existant, et, sur quatrième et dernier côté, de la route. Ils sont de fait éloignés des exploitations agricoles. C'est un secteur qui était agricole au POS mais qui ne fait pas partie de la grande entité agricole de la commune, puisque enclavée dans la tâche urbaine existante.

Le PLU prend en compte et protège l'activité agricole en classant en A plus de 71 % du territoire communal. Les grandes entités ne sont pas touchées. Les mesures mises en place pour préserver les conditions d'exercices des exploitants agricoles sont définies dans le règlement et le zonage du

PLU. Seuls les bâtiments à usage d'activités agricoles ou à usage d'habitations strictement destinés au logement des agriculteurs sont admis. Les tiers à l'activité agricole sont identifiés dans des secteurs Ah très limités.

Le PLU permet également la rénovation et le changement de destination de certaines propriétés qui ne sont plus en activité, de façon à permettre le maintien de ce patrimoine de qualité sans compromettre l'activité agricole.

## **5. Incidences et mesures sur l'assainissement et l'eau potable**

Le projet de PLU concerne essentiellement l'urbanisation du secteur des Contours.

Le réseau public d'eau potable qui se situe au droit de l'opération sous le chemin communal n°1 permettra de desservir cette zone.

Pour les secteurs à urbaniser à court terme, les ressources et les équipements, dont dispose la commune en matière d'alimentation en eau potable, sont en mesure de répondre aux propositions de développement envisagées par le PLU.

A long terme le schéma directeur en cours de réalisation par le Sicoval permettra de donner les limites des ouvrages existants (réseaux de transports et ouvrages de stockage).

Le réseau public d'assainissement qui se situe au droit de l'opération au niveau du Chemin Communal et de la parcelle A 38 permettra de desservir la zone.

Le poste de refoulement de la commune et la station d'épuration de Labège pourront recevoir les projets d'urbanisation à court terme.

Ensuite, un projet de création d'une station d'épuration sur la commune de Labège est prévu par le schéma directeur d'assainissement du SICOVAL.

## **6. Incidences et mesures sur les déchets**

Le PADD prévoit l'accueil de 470 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, ce qui entrainera une augmentation de la production des déchets.

Le Plan Départemental d'Élimination des déchets et Assimilés prend en compte les rejets générés par l'arrivée des nouveaux habitants du Sicoval. Les déchets collectés suivent les filières de traitement DECOSET, à savoir :

- Une unité de valorisation énergétique à Bessière ;
- Un centre de tri-conditionnement à Bessière ;
- Une plate-forme de compostage à Belest-Lauragais ;
- Cinq centres de transfert dont le nouveau centre à Belberaud, sur le territoire du SICOVAL ;
- Quatorze déchetteries dont trois sur le SICOVAL (Labège, Montgiscard, Ramonville).

Afin de réduire les déchets à la source, le SICOVAL a mis en place un certain nombre d'actions comme le compostage (individuel et collectif), différentes actions pour une gestion responsable des déchets (réduction de la consommation de papiers, tri sélectif et recyclages spécifiques...).

Ces nouvelles habitudes de gestion des déchets devront être réfléchies dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement (collecte, apports volontaires, tri sélectif...).

## **7. Incidences et mesures sur le bruit**

La commune d'Auzielle est située dans un environnement semi rural dont le bruit est issu essentiellement de la circulation routière sur l'ensemble des voies communales et départementales.

Auzielle n'est pas touchée par le bruit du trafic aérien.

Une zone de bruit de 100 m concerne la RD2, de part et d'autre.

L'accroissement de population va potentiellement engendrer une augmentation de la circulation, donc des nuisances sonores. Pour en limiter les effets, le PLU a projeté des actions qui concourront à limiter les nuisances sonores à travers la maîtrise des déplacements et la maîtrise de la place de la voiture :

- favoriser l'accueil des commerces et des services dans le centre-bourg du village, dans le cœur du village déjà existant
- renforcer les liaisons piétonnes et cyclables en lien avec le centre-bourg, en intégrant les nouveaux quartiers.

En effet, le nouveau quartier débouchera (circulation voiture) sur le chemin Toulousain au nord de l'opération : la volonté est de ne permettre qu'une liaison piétonne directe entre cette nouvelle opération et le centre-bourg (au sud de l'opération), afin de ne pas surcharger en voitures le centre-bourg et favoriser les déplacements doux.

En ce qui concerne la RD2, aucune zone d'habitation nouvelle n'est créée dans les 100 m.

## **8. Incidences et mesures sur le climat et la qualité de l'air**

La climatologie locale pourrait connaître certains bouleversements dans les prochaines années. Le changement climatique est en effet au cœur des préoccupations internationales. Face à ces préoccupations, le SICOVAL a lancé son plan climat de façon à mettre en place un programme de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique sur son territoire. Un diagnostic a été réalisé et doit s'accompagner d'un programme d'actions qui doit être validé au printemps 2012.

A l'instar des grandes agglomérations françaises, une grande part de l'énergie est consommée par les transports, viennent ensuite le chauffage des logements.

L'arrivée de population à Auzielle induira un accroissement des émissions de gaz à effet de serre, principalement produites par les transports et le chauffage. Il conviendra d'inciter à l'utilisation rationnelle de l'énergie en intégrant le climat, l'exposition au vent et au soleil et la topographie dans le choix des zones d'urbanisation futures, mais également en incitant à une plus grande efficacité énergétique (bonne isolation thermique, systèmes performants pour le chauffage et l'éclairage...).

Le PADD prend en compte ces préoccupations puisqu'il encourage par exemple la densification et la diversité des fonctions dans le centre-bourg et développe et promulgue les déplacements doux (cf. paragraphe précédent). En ce qui concerne la qualité de l'air, la commune d'Auzielle est concernée principalement par les pollutions liées au trafic endogène que supporte son réseau de voirie, ainsi que le trafic sur la RD2. On a vu que le projet de la commune favorise les liaisons douces et que la proximité directe de la future zone d'habitat avec les zones de services, de commerces et de loisirs, permettra de limiter les déplacements endogènes motorisés.

## **9. Incidences et mesures sur les risques naturels et technologiques**

L'ensemble des risques et des nuisances potentielles a été inventorié sur le territoire et les orientations du PADD ont pris en compte les mesures de prévention qu'ils supposent.

La commune d'Auzielle est principalement concernée par des risques naturels (inondations, sécheresse et mouvements de terrains par retrait et gonflement des argiles).

Concernant le risque inondation, une Cartographie Informatrice des Zones Inondables affinée permet de définir les zones d'aléas forts et les zones d'aléas faibles à moyens. Le PLU intègre cette carte des aléas, ainsi que les règles associées.

Les champs d'expansion des crues sont en zones A et N dans le PLU. Pour le seul cas d'une construction déjà existante, le règlement écrit encadre très strictement les possibilités d'évolution, de façon à ne pas aggraver la situation.

## **10. Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine**

Le territoire de la commune d'Auzielle est doté de nombreux atouts patrimoniaux, naturels et paysagers : la plaine de la Marcaissonne, le plateau agricole, le petit patrimoine, les boisements...

La commune souhaite préserver et valoriser son patrimoine identitaire, comme elle le fait depuis longtemps :

- le centre ancien et les constructions caractéristiques, par la revalorisation des espaces publics et le renforcement des équipements publics, des services et des commerces.
- la protection des sites naturels et urbains qui englobe l'église, le château, les fermes et pigeonniers avoisinants
- le repérage et la protection du petit patrimoine bâti (article L.123-1-5-7°)
- le règlement du PLU prescrit un certain nombre de recommandations architecturales issues des caractéristiques de l'architecture locale dans le but de conserver une qualité architecturale des constructions, gage de la qualité du cadre du centre-bourg notamment.

Compte tenu de l'ancienneté et de la richesse de l'histoire de la commune d'Auzielle, des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles. Ces découvertes devront systématiquement être déclarées à la commune et aux services compétents de l'Etat.

Concernant le paysage, la commune a souhaité mettre en valeur les perspectives paysagères et les éléments boisés remarquables (boisements, haies...). Le projet d'urbanisation renforce la cohérence de l'enveloppe urbaine et participe à la protection et la valorisation du paysage d'Auzielle.

## **11. Incidences et mesures sur le cadre de vie**

Le développement de l'urbanisation et l'accroissement de la population ne seront pas sans incidence sur le cadre de vie des habitants d'Auzielle.

Afin de réduire ces effets, la commune s'est attachée à préserver et renforcer la cohésion sociale au travers la diversification de l'habitat. L'accueil des populations nouvelles passe par l'accès pour tous aux équipements publics, services et commerces dans les meilleures conditions. Le projet d'Auzielle répond tout à fait à cette préoccupation.

Les liaisons douces inter-quartiers et la préservation des espaces verts au sein du centre urbain sont autant de thématiques affichées dans le PADD et traduites dans le règlement et qui seront facteur de lien social et de qualité de vie pour les habitants.

***ANNEXE : Evaluation des incidences Natura  
2000 du projet de révision du PLU d'Auzielle***