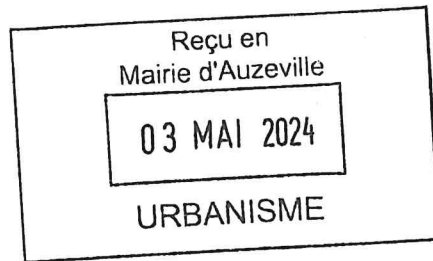




**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 03/05/2024

La Directrice Départementale des
Territoires

à

Monsieur le maire
8 allée de la Durante
31325 AUZEVILLE-TOLOSANE

Objet : Avis sur le projet de la première modification du PLU, commune d'Auzeville-Tolosane

Vous m'avez transmis, le 22 mars 2024, pour avis le projet relatif à la première modification de votre plan local d'urbanisme (PLU). Celui-ci porte, d'une part, sur l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs et des modifications du règlement écrit, et, d'autre part, sur l'intégration partielle des remarques du Contrôle de légalité suite à l'approbation du PLU en juillet 2022.

Ce projet de modification de PLU appelle les observations détaillées ci-après.

1 – Organiser l'urbanisation en densification et requestionner l'aménagement des zones en extension

La Loi Climat et Résilience fixe des objectifs ambitieux de réduction de consommation d'espace permettant d'approfondir l'obligation de modération foncière inscrite au code de l'urbanisme depuis la loi SRU de 2000, en encourageant les communes à limiter l'urbanisation en extension urbaine au profit de la densification et de la préservation des terres agricoles et des ressources naturelles, ceci afin de lutter contre le changement climatique et l'érosion de la biodiversité. L'objectif national prévoit une réduction de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011-2021 et 2021-2031 vers un zéro artificialisation nette à échéance 2050. La commune s'inscrit dans la trajectoire de cet objectif national puisqu'elle présente une consommation foncière de 7,18 ha entre 2021 et 2031, voire 10,88 ha si le secteur Argento 3 se construit avant 2031, alors qu'elle évalue une consommation

d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 22,1 ha entre 2011 et 2021. Il est à noter positivement que, dans le cadre du projet de modification, la commune a ré-évalué la consommation d'ENAF par une méthode plus précise que celle utilisée lors de la révision du PLU. Cependant, la méthode n'utilise pas les données les plus récentes de l'OCSGE 2022, et **la description de la méthode n'est pas jointe en annexe comme indiqué dans la notice explicative**. Ces points seront à compléter. De plus, il est à noter que le processus de territorialisation des objectifs de la loi climat et résilience est en cours au niveau régional (SRADDET) et local (SCoT de la Grande agglomération toulousaine), et que d'ici 2028, ces objectifs territorialisés de réduction de la consommation d'ENAF devront être déclinés à l'échelle des PLU.

La notice explicative et la délibération justifiant l'utilité des ouvertures à urbanisation (datée d'octobre 2023) font état d'une production de logements en densification insuffisante au regard des objectifs de production fixés au PADD, de l'ordre de 70 logements par an. Pourtant, entre juillet-2022 et octobre 2023, 129 logements ont été autorisés sur la commune, soit 14 % de la production ciblée au PLU, dont 73 logements en densification, représentant près d'un quart des objectifs de production de logements en densification fixés au PADD sur la durée du PLU (2022 – 2032). **Le rythme de production constaté paraît ainsi être en adéquation avec les objectifs annuels de production de logements fixés au PADD du PLU en vigueur et la justification du besoin d'ouverture à urbanisation n'est pas suffisante.**

De plus, une identification du potentiel de densification est présentée dans la notice explicative avec une estimation de 300 logements pouvant être réalisés dans la zone urbaine dans le temps du PLU (2022/2032). Ce travail mérite d'être complété par une localisation plus fine des secteurs sur lesquels une densification est envisagée ainsi que des secteurs potentiels de mutation de bâtis. De plus, **une étude est à mener sur le potentiel de densification et de requalification de toutes les zones urbanisées**, y compris les zones à vocation économique ou mixte existantes, afin de s'assurer de la pleine mobilisation et optimisation des capacités d'aménagement et de construction des espaces déjà urbanisés préalablement à tout projet d'extension urbaine, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (L.153-38), et d'identifier les moyens et outils à mettre en œuvre pour concrétiser la mobilisation de ce potentiel.

En particulier, une dent creuse d'environ 1,3 ha, identifiée en ENAF, est localisée dans la zone urbaine et pourrait accueillir une opération d'aménagement d'ensemble. Pour ce secteur présentant un enjeu fort de densification, la commune pourra instaurer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui pourra l'aider à garder la maîtrise de l'aménagement de la zone en traduisant ses ambitions. En effet, cet outil opérationnel permettra de garantir aussi bien les aspects quantitatifs (volumes de logements à produire dans le tissu urbain) que qualitatifs (identification d'espaces préférentiels et de leurs fonctions, mise en œuvre des outils d'accompagnement et de maîtrise de l'intensification, Nature en ville) de l'intensification du tissu urbain. Il importe dès à présent de créer les conditions favorables d'un développement de la ville sur elle-même pour l'avenir, et à ce titre, **l'instauration de secteurs d'OAP en densification est une première étape nécessaire à mettre en œuvre dans le cadre de la présente procédure de modification.**

Ce travail doit aider les élus dans un premier temps à quantifier au mieux le potentiel de réalisation de logements dans le tissu urbain et, dans un second temps, à affiner les besoins de consommation d'ENAF pour accueillir le nombre d'habitants affiché dans le PADD du PLU en vigueur. **Les conclusions de ce travail devraient permettre de ne pas urbaniser le secteur de Marly (1,7ha), peu propice à l'urbanisation car situé à la limite de la tâche urbaine dans le PLU, en rupture partielle avec l'urbanisation actuelle et dans le périmètre des 500m autour d'un Monument Historique (Manoir les Frères)**. Ce secteur avait d'ailleurs fait l'objet d'une réserve lors de la révision du PLU qui n'a pas été prise en compte par la commune, et qui devrait l'être lors de la présente procédure de modification du PLU. Cela laisserait le temps à la commune de pousser sa réflexion sur

le devenir des bâtiments existants dans le périmètre de l'OAP présentée, dont certains sont identifiés comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique et donc pouvant accueillir, à l'avenir du logement.

2 – Préciser les aménagements des secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le volet règlement

En ce qui concerne le secteur de Marly, d'une part au regard de la destination agricole de la zone, la **possibilité de changement de destination de certains bâtiments doit être réinterrogée et justifiée** pour prendre au mieux en compte les enjeux de préservation de l'activité agricole. Les évolutions possibles de ces constructions seront soumises au règlement écrit de la zone agricole. Il est à noter que le classement de cette zone vient en contradiction avec les engagements pris par la commune en réponse au courrier d'observations établi par le contrôle de légalité à la suite de l'approbation du PLU en 2022, et que **des justifications auraient dû être apportées dans le cadre de la notice de présentation de la modification.**

D'autre part, l'ensemble du secteur de Marly est soumis à une servitude de protection des abords de Monument Historique. A ce titre, le secteur participe à un ensemble historique en lien avec les châteaux de Marly et des Frères. **Le changement de destination de ce patrimoine doit au préalable faire l'objet d'une étude permettant d'identifier la valeur patrimoniale des éléments repérés.** Ces éléments repérés ne peuvent être démolis ou dénaturés, et l'OAP constitue le bon outil pour poser des prescriptions spécifiques. Pour des questions de lisibilité, la liste des éléments repérés, les photographies, la catégorie à laquelle le bâti remarquable est rattaché sont à préciser dans cette OAP. **Une OAP patrimoniale aurait pu être proposée.**

De plus, un bâtiment semble identifié dans l'OAP comme un bâtiment à démolir (voir illustration ci-dessous) alors que le règlement graphique le recense comme un bâtiment d'intérêt patrimonial.



Bâtiment concerné

Enfin, il est à préciser que tout permis relatif à un projet inclus dans le périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques fera l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), et qu'à ce titre, tout projet d'aménagement au stade du PLU, tel que l'OAP du secteur de Marly, doit anticiper ce volet et cette prise en compte nécessaire.

De plus, l'OAP identifie des arbres et des haies à conserver sur la photo aérienne (voir ci-dessus). Pour une parfaite protection de ces arbres et alignements de haies, **ils devront également être identifiés dans le règlement graphique comme « éléments naturels ou paysagers à protéger pour des motifs écologiques » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.** La légende devra, également, être complétée dans ce sens.

L'illustration de l'OAP localise l'accès à la zone à l'endroit même où se situe un grand arbre qui nécessite d'être préservé en décalant l'accès d'un côté ou de l'autre.

Plus généralement, **les OAP et le règlement mériteraient d'être complétés** par des dispositions et prescriptions visant à :

- privilégier, pour l'habitat individuel, les formes urbaines groupées ;
- revoir à la hausse les hauteurs de constructions (cf règlement page 55 : hauteurs réduites de 12,5m à 9m, et à 3m si implantation en limite séparative, ce qui limite beaucoup les possibilités de maisons en bande) ;
- inciter par les OAP et les règles du PLU l'implantation d'EnR y compris sur la partie habitat,
- porter des ambitions fortes en termes de performances énergétiques sur les secteurs d'OAP en fixant des objectifs à atteindre qui anticipent les prochaines échéances de la RE2020 (par exemple fixer des performances à horizon 2028 voire 2031 de la RE2020) ;
- limiter l'usage des clôtures et, le cas échéant, prévoir des clôtures qui permettent d'assurer une perméabilité pour la petite faune en partie basse (murets à proscrire par exemple et dispositifs spécifiques de transparence faunistique à prévoir) ;
- disposer les voies de circulation à distance des éléments patrimoniaux afin de limiter les désordres structurels.

Enfin, l'OAP devra être complétée par une légende pour faciliter sa lecture. Un code couleur pourra être ajouté pour les secteurs accueillant des logements afin d'identifier les différentes typologies de logements qui y seront construites.

Les mêmes précisions sur les logements et les formes urbaines pourront être apportées à l'illustration de l'OAP du secteur des Minimes.

Pour finir, un échéancier de réalisation des ouvertures à l'urbanisation et de l'aménagement des secteurs est inscrit dans le document présentant les OAP. **Ce phasage devra éviter de superposer l'aménagement de deux secteurs en même temps.** En effet, l'urbanisation de la phase 2 du secteur « Argento » est en cours jusqu'en 2026, l'aménagement du secteur de « Marly » entre 2022 et 2025, et celui des Minimes entre 2024 et 2030. Un échelonnement de l'accueil de nouveaux habitants dans le temps en parallèle des constructions qui se feront en densification est à privilégier pour permettre à la commune d'absorber au mieux l'arrivée de ses nouveaux habitants.

Afin d'affirmer la volonté de réaliser des projets urbains de qualité aussi bien pour les constructions que pour les espaces publics, les OAP devront être complétées comme précisé ci-dessus.

* * *

Les autres points de ce dossier n'appellent pas de remarques particulières.

* * *

Certains objets portés par la commune d'Auzeville-Tolosane dans ce projet de première modification du PLU doivent encore être renforcés, **particulièrement sur les points essentiels suivants qui constituent des réserves à lever avant approbation de la modification**, d'autant que certaines faisaient déjà l'objet de réserves lors de la révision du PLU en 2021 :

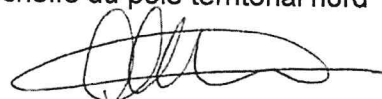
- Privilégier l'accueil de population en densification avant l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- Organiser l'intensification dans le tissu urbain en instaurant des OAP « densification » ;
- Compléter les OAP et le règlement sur le volet qualitatif, en particulier sur le secteur Marly et y compris pour la partie en zone agricole, afin de mieux intégrer les enjeux patrimoniaux, environnementaux et qualité urbaine ;
- Requestionner le besoin d'aménager le secteur Marly dans son intégralité et son échéancier.

Sous condition de la prise en compte de ces réserves, j'émetts un avis favorable au projet de modification du PLU présenté.

Cet avis sera mis à la disposition du public avec le dossier de projet de modification du PLU de votre commune.

La direction départementale des territoires reste à votre disposition pour accompagner la commune dans la prise en compte des observations formulées.

Pour la directrice départementale
des territoires et par délégation,
la cheffe du pôle territorial nord



Catherine HOLLARD