

HAUTE GARONNE
AURAGNE

P L U
PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinet d'urbanisme

AMENA

3, rue d'Apollo
31240 – L' UNION
05-61-99-82-08

ELABORATION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

VISA

Date

Le Maire

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

2

SOMMAIRE

- | | |
|---|------|
| 1. Caractéristiques générales de la commune :
rappel des conclusions du diagnostic | P. 4 |
| 2. Prospectives de développement | P. 6 |
| 3. Enjeux et orientations de l'élaboration du PLU | P. 8 |
| 4. Cartographie synthétique au 1/22000 | P. 9 |
| 5. Prise en compte du Développement Durable | P.10 |

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE

Rappel des conclusions du diagnostic

1. Généralités

La **population** actuelle d'Auragne est d'environ 400 habitants. La commune couvre 1.300 ha, essentiellement dédiés à l'agriculture. Les bois ne couvrent que 60 ha environ, tandis que l'urbanisation agglomérée (le village, Rafanel, Lapéroux) occupe 35 ha.

Auragne est **très bien située à proximité des pôles d'emplois** d'Auterive, Muret et de l'agglomération toulousaine. Elle est très bien desservie à ce titre par la RN 20 à Venerque et l'A66 à Nailloux.

Le village est installé sur un plateau intermédiaire entre la crête de la serre et la vallée du Tédélou. L'altitude de la commune varie entre 293 et 175 m. Le territoire comprend **2 vallées (Tédélou et Bajoulès)** et leurs flancs. L'argile domine dans les sols. Les éléments naturels de qualité se réduisent aux haies qui bordent le Tédélou et aux quelques bois résiduels. Le territoire communal est marqué par l'**agriculture industrielle** qui en occupe plus de 88% (1200 ha).

2. L'urbanisation

Aujourd'hui, on ne compte que **3 sites agglomérés** (plus de 5 feux) : le village, et les hameaux de Lapéroux et Rafanel sur la crête du même nom. On notera que le lieu-dit Jean de Bals pourrait rapidement reconquérir son statut ancien de hameau au vu de la dynamique actuelle de la construction. **Plus de 50 fermes**, espacées de quelques 500 m, forment un maillage régulier de constructions qui contribuent à l'identité paysagère du Lauragais.

Le parc logement était de 129 logements en 1999. Depuis, 35 permis ont été accordés, soit un parc de 165 logements en 2007. Si seulement 11 logements ont été créés entre 1949 et 1974, 72 l'ont été entre 1974 et 1999. Il en existait déjà 81 avant 1948.

Cette dynamique se traduit spatialement de 2 manières :

- ◆ Essaimage des constructions antérieur à 1974 : les maisons neuves s'installent un peu partout, rarement plus de 2 à la fois, sans pour autant constituer de nouveaux hameaux ;
- ◆ Une densification autour du village, postérieure à 1974, avec une accélération depuis une quinzaine d'années, et tout particulièrement depuis 1999.

Les contraintes à l'urbanisation sont peu nombreuses : quelques bâtiments agricoles sans périmètre d'inconstructibilité, et 2 servitudes (électrique et gaz) qui ne gênent en rien le développement de l'urbanisme. La zone inondable du Tédélou (selon la DIREN) lèche le sud du village.

PROSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT

1. Evolution démographique

Depuis le recensement de 1999, 35 permis de construire pour des résidences principales ont été accordés dont 23 pour de nouveaux résidents. Si on prend un ratio de 3,5 habitants en moyenne par logement, l'attractivité résidentielle liée à l'accession à la propriété sur Auragne aurait donc entraîné un gain d'environ 80 personnes. Le solde naturel étant très certainement toujours excédentaire, on peut estimer selon cette méthode que la population potentielle se situe aux alentours de 400 personnes en 2007 (incluant la population des constructions en cours d'achèvement).

L'attractivité résidentielle d'Auragne ne semble pas se ralentir puisque 7 permis de construire sont en cours d'instruction. La croissance démographique devrait donc se poursuivre et ce d'autant plus que le rajeunissement de la population lié au maintien sur place des jeunes ménages et à l'attractivité de la commune sur des personnes actives (donc relativement jeunes) continuera d'améliorer le solde naturel.

Pour les 10 ans à venir, l'hypothèse d'évolution démographique qui pourrait être retenue dans le cadre de cette élaboration de Plan Local d'Urbanisme pourrait être celle de la prolongation des tendances actuelles à savoir une croissance de l'ordre de 35% à l'horizon 2017. Si la population actuelle est de 370 habitants, Auragne compterait donc à cette date environ 550 habitants.

2. Perspectives de consommation de terrains

En terme de logements, l'objectif démographique souhaité correspond à la réalisation d'une moyenne annuelle de 4 ou 5 nouveaux logements, soit 40 à 50 logements à l'horizon 2017. Si on retient une moyenne de 1.000m² par logement (*grâce à l'assainissement collectif*), ceci porte à 4 à 5 ha le besoin strict en terrains à bâtir auxquels doivent se rajouter environ 20% pour les voiries, stationnement, espaces publics (*dans les lotissements*), soit 5 à 6 ha nécessaires. Si l'on applique un coefficient de majoration de 1,5 afin de faire face aux inévitables problèmes de blocages fonciers (spéculations, réserves pour la famille, indivisions ...), c'est une offre d'une dizaine d'hectares constructibles que doit proposer le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la pression foncière étant très forte, l'ouverture simultanée d'une aussi grande surface pourrait avoir pour conséquence immédiate une croissance brusque de la population, ceci venant à l'encontre de la politique souhaitée par la Municipalité : rester autour de 15 nouveaux logements tous les 3 ans. Un phasage des ouvertures de terrains a donc été mis en place, le PLU sera modifié au fur et à mesure des besoins.

ENJEUX ET ORIENTATIONS DE L'ELABORATION DU PLU

Les enjeux et orientations du développement d'Auragne tels que souhaités par la Municipalité, peuvent être résumés comme suit :

La Municipalité souhaite que le PLU permette que la commune :

- Garde son caractère naturel et agricole et la qualité de son environnement (pas de constructibilité dans les boisements) ;
- Préserve son patrimoine bâti et ses paysages ;
- Protège les alentours du village (ses vues) de toute construction agricole ou d'activité qui pourrait nuire au cadre de vie, richesse essentielle d'Auragne ;
- Permette le développement démographique par l'ouverture de terrains à bâtir essentiellement autour du village, et en comblement des 2 hameaux de Rafanel et Lapérou ;
- Permette une urbanisation graduelle (par tranches) qui seront ouvertes au fur et à mesure du comblement de l'offre de terrain à bâtir, et selon les capacités de la Municipalité à financer les réseaux et équipements publics induits par la croissance ;
- Interdise la construction dans le secteur instable qui entoure le sud et l'est du village ;

La carte en page suivante présente le projet de développement spatial d'Auragne, en cohérence avec les constats et intentions énoncées ci-dessus.

Carte synthèse PADD

PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le concept de développement durable, en urbanisme, se définit par la prise en compte des art. L110.1.4 et L121.1 du code de l'urbanisme. Le résumé de ces articles permet de cerner les thèmes à aborder :

Art L.110 (résumé)

- *Aménager le cadre de vie*
- *Assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources*
- *Gérer le sol de façon économe*
- *Assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques*
- *Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*
- *Rationaliser la demande de déplacements*

Art L.121-1 (résumé)

- *Limiter l'utilisation de l'espace*
- *Maîtriser les besoins de déplacement*
- *Préserver les activités agricoles*
- *Protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels et urbains*
- *Prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature*
- *Prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat. » ...*

Le PADD d'Auragne répond à ces exigences et permet de mettre en oeuvre un PLU qui garantit un développement durable à la commune.

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

AURAGNE - Haute-Garonne -

