

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

COMMUNE  
D'AZAS (31)



**PROJET  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**

pièce  
**2.**

*Maîtrise d'œuvre*

**Karthéo**  
urbanisme

**Karthéo**  
environnement

**Karthéo**  
instruction

**DOCUMENT DE TRAVAIL  
VERSION POUR DÉBAT EN  
CONSEIL MUNICIPAL**



# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE ..... 4

Qu'est-ce que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ? ..... 4

Encadrement légal et réglementaire ..... 4

Rappel des objectifs communaux ..... 5

Organisation générale du document ..... 6

Défis stratégiques ..... 6

Orientations stratégiques ..... 7

## DÉFI 1

Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères, facteurs de localisation et atouts du territoire .... 8

ORIENTATION 1  
 Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue ..... 10

ORIENTATION 2  
 Préserver le paysage naturel et les espaces agricoles ..... 11

## DÉFI 2

Promouvoir un développement urbain maîtrisé dans le temps et dans l'espace pour permettre l'accueil de population dans de bonnes conditions ..... 13

ORIENTATION 3  
 Soutenir la dynamique d'accueil des populations tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain ..... 15

ORIENTATION 4  
 Concilier les politiques de développement de l'habitat avec la prise en compte des risques et des équipements présents sur le territoire ..... 18

## DÉFI 3

Développer l'économie locale et les équipements publics pour accompagner l'évolution du territoire ..... 19

ORIENTATION 5  
 Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité tout en maintenant l'activité économique existante ..... 21

ORIENTATION 6  
 Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions ..... 23

# SOMMAIRE

## DÉFI 4

Promouvoir les mobilités alternatives et les énergies renouvelables pour accompagner la transition écologique du territoire 24

### ORIENTATION 7

Faire évoluer les pratiques de mobilités actuelles vers des pratiques alternatives et soutenir la transition énergétique ..... 26

## DÉFI 5

Préserver la qualité du cadre de vie, de l'architecture et des aménagements ..... 27

### ORIENTATION 8

Construire dans le respect du contexte urbain et architectural ..... 29

**OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ..... 31**

# PRÉAMBULE

## QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit « PADD », est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme communal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Comme l'ensemble des documents qui composent le dossier PLU, le PADD doit permettre de traduire et de territorialiser à l'échelle communale, les objectifs de la politique française d'urbanisme tels que définis par l'article L. 101-1 du code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

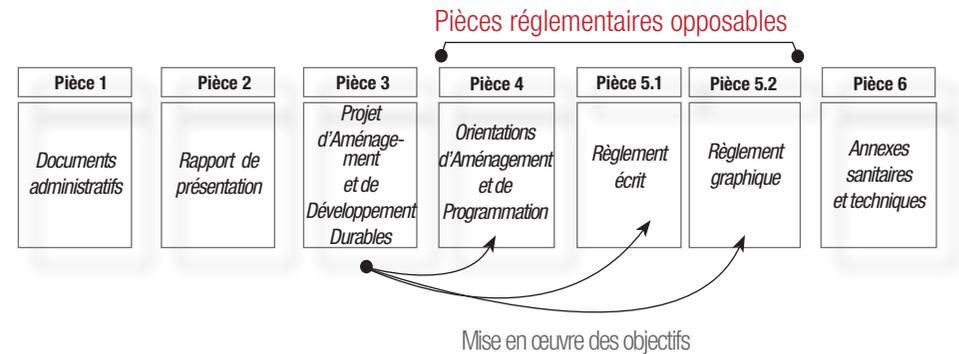
S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Les choix d'aménagement pris dans le cadre du plan local d'urbanisme communal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population.

Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle communale doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

## ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Néanmoins, l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe :



L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, définissant le PADD, fixe les thématiques que le document doit impérativement traiter :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

# PRÉAMBULE

## ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

« Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

## RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

Par délibération au début de l'année 2021, le Conseil municipal d'Azas a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). La délibération de prescription fixe les objectifs qui ont été poursuivis dans le cadre de la mise en place du document d'urbanisme :

- Poursuivre le développement de la commune par une ouverture maîtrisée à la constructibilité, la réhabilitation de l'habitat ancien, la régulation des circulations et l'intégration des mobilités douces ainsi que la distribution et le fonctionnement optimal des réseaux.
- Sauvegarder le patrimoine bâti, environnemental et paysager de la commune.
- Permettre une réflexion prospective qui inscrive la commune d'Azas dans l'évolution énergétique, économique, agricole, touristique, démographique et sociale du territoire de la Haute-Garonne pour les 10-15 prochaines années.

# PRÉAMBULE

## ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de d'Azas est exprimé ci-après au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques dont le traitement est légalement exigé par le Code de l'urbanisme.

Ces orientations ont été définies à partir, d'une part, du constat d'atouts, de faiblesses et d'enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire comprenant notamment l'État Initial de l'Environnement (voir Rapport de Présentation - Tome 1) et, d'autre part, par les attentes et projets exprimés par les élus locaux, à travers les ateliers de travail et les réunions de consultation des partenaires institutionnels (les Personnes Publiques Associées, dites PPA).

L'élaboration du document se structure à partir du cadre législatif et des documents supra-communaux, avec, en premier lieu, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 septembre 2022, et actuellement en modification.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur les objectifs de mixité sociale, de préservation et d'amélioration des qualités paysagères et urbaines, la préservation de l'environnement et de l'agriculture et le développement équilibré du territoire. Elles sont organisées selon les cinq grands défis suivants qui seront ensuite déclinés en huit orientations aboutissant à un total de 26 actions.

Les références aux prescriptions (P) et recommandations (R) du SCoT du Vaurais sont mentionnées au bas des actions mises en œuvre.

## DÉFIS STRATÉGIQUES

### Défi 1

Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères, facteurs de localisation et atouts du territoire

### Défi 2

Promouvoir un développement urbain maîtrisé dans le temps et dans l'espace pour permettre l'accueil de population dans de bonnes conditions

### Défi 3

Développer l'économie locale et les équipements publics pour accompagner l'évolution du territoire

### Défi 4

Promouvoir les mobilités alternatives et les énergies renouvelables pour accompagner la transition écologique du territoire

### Défi 5

Préserver la qualité du cadre de vie, de l'architecture et des aménagements

# PRÉAMBULE

## ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

### Défi 1

**Orientation 1** : Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue

**Orientation 2** : Préserver le paysage naturel et les espaces agricoles

### Défi 2

**Orientation 3** : Soutenir la dynamique d'accueil des populations tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

**Orientation 4** : Concilier les politiques de développement de l'habitat avec la prise en compte des risques et des équipements présents sur le territoire

### Défi 3

**Orientation 5** : Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité tout en maintenant l'activité économique existante

**Orientation 6** : Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions

### Défi 4

**Orientation 7** : Faire évoluer les pratiques de mobilités actuelles vers des pratiques alternatives et soutenir la transition énergétique

### Défi 5

**Orientation 8** : Construire dans le respect du contexte urbain et architectural



# Défi 1.

INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS  
UNE DÉMARCHE DURABLE ET  
RESPONSABLE EN ASSURANT  
LA PRÉSERVATION DE SES RI-  
CHESSES ENVIRONNEMENTALES  
ET PAYSAGÈRES, FACTEURS DE  
LOCALISATION ET ATOUS DU  
TERRITOIRE

# ENJEUX LIÉS AU DÉFI 1

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

La commune d'Azas dispose d'une richesse paysagère et environnementale importante. Cette richesse est principalement le fruit de l'activité agricole qui façonne le paysage de l'unité paysagère des terrasses du Frontonnais. Cependant, l'urbanisation est venue miter le paysage et fragmenter les habitats naturels. Il s'agit donc pour le territoire, à travers son PLU de trouver un équilibre entre son développement urbain et la préservation et la mise en valeur de ses richesses.

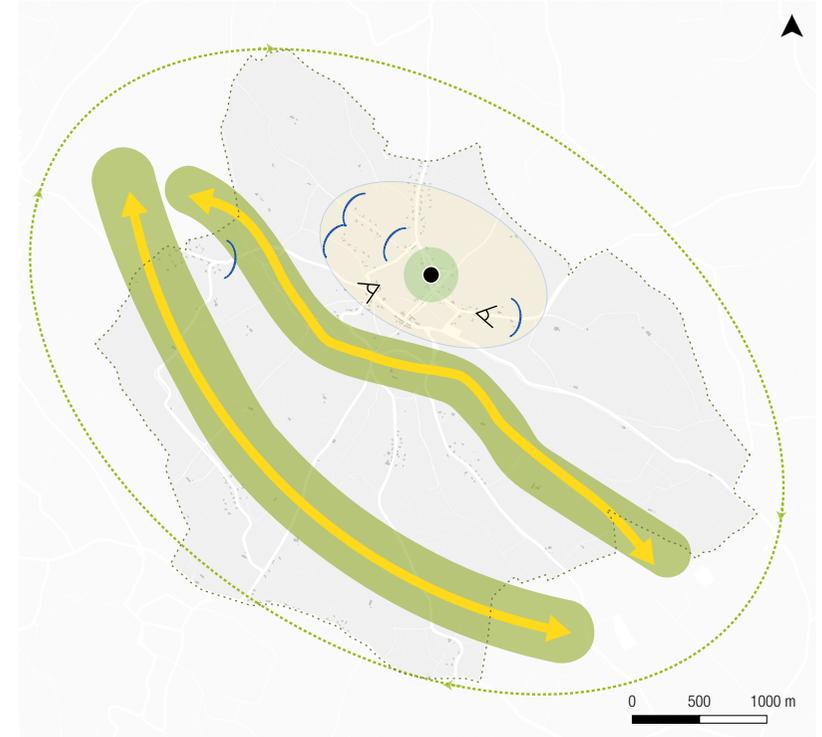
## DÉFI 1 - INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS UNE DÉMARCHE DURABLE ET RESPONSABLE EN ASSURANT LA PRÉSERVATION DE SES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, FACTEURS DE LOCALISATION ET ATOUTS DU TERRITOIRE

### ORIENTATION 1

-  Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes
-  Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

### ORIENTATION 2

-  Conserver la qualité paysagère des Terrasses du Frontonnais
-  Maintenir la qualité des espaces agricoles
-  Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation
-  Promouvoir « la nature en ville »
-  Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques



## ORIENTATION 1 // Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue

### ACTION 1 Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes

La commune d'Azas est maillée par des réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche, où elle peut effectuer tout ou partie de son cycle de vie nécessaire à sa survie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement. Le principe d'évitement est alors mis en œuvre à travers le PLU, par l'intermédiaire de mesures d'inconstructibilité.

Le PLU vise à protéger :

- Les principaux espaces boisés.
- L'ensemble du réseau hydrographique.
- Les éléments hydrologiques : les étangs, les mares et autres points d'eau.
- Les milieux particulièrement sensibles que sont les zones humides, et pour lesquelles il est important de conserver un bon état de fonctionnement écologique afin d'assurer notamment la préservation et la régulation de la ressource en eau.

*Prescriptions au SCoT : 27, 28, 29, 31 et 59.*

### ACTION 2 Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

Le PLU porte une attention particulière au maintien des corridors écologiques, c'est-à-dire aux voies d'échanges biologiques et/ou de déplacements de la faune et de la flore, qui relient les réservoirs entre eux. Le niveau de protection est défini selon la fonction écologique jouée par le corridor.

Le PLU doit :

- Assurer la protection forte des corridors majeurs, à l'échelle du territoire comme à l'échelle supra-communale, dont les corridors définis au titre du SRADDET Occitanie.
- Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs.

D'une manière générale, les mesures de protection devront être définies au plus près de l'enjeu environnemental propre à chaque milieu dans la logique de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC). L'ERC est un principe de développement durable visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impacts négatifs sur l'environnement.

L'objectif sera alors de ne pas contrarier les possibilités de mise en valeur lorsqu'elles ne remettent pas en cause ces milieux et notamment :

- L'admission de constructions liées à cette activité si elles ne remettent pas en cause la pérennité des milieux naturels attenants.
- Le tourisme vert (aménagement de sentiers de randonnée, équipements de sport de pleine nature, etc.) pouvant comprendre des constructions légères de loisirs.

*Prescriptions au SCoT : 27, 28, 29, 31 à 42 et 59.*

## ORIENTATION 2 // Préserver le paysage naturel et les espaces agricoles

### ACTION 3 Conserver la qualité paysagère des Terrasses du Frontonnais

L'analyse des caractéristiques de la commune, issue du diagnostic, a mis en lumière qu'un certain nombre d'éléments patrimoniaux naturels participent à l'identité du territoire et marquent le paysage. Le PLU prévoit donc de :

- Établir des choix de développement en cohérence avec les limites naturelles existantes (trame boisée, cours d'eau, topographie, etc.).
- Préserver les parcelles agricoles.
- Protéger les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, trames de jardins, point de vue, etc.
- Préserver les éléments d'intérêt patrimonial.
- Protéger la ripisylve.

*Prescriptions au SCoT : 31 et 34.*

### ACTION 4 Maintenir la qualité des espaces agricoles

La richesse du paysage et sa pérennité sont intimement liées au maintien de l'activité agricole sur le territoire. Il ressort donc, d'une part, une nécessité de considérer le bocage comme un espace « vivant » en limitant les mesures de « sanctuarisation » des haies. D'autre part, il est nécessaire de conserver des surfaces de parcelles suffisamment importantes pour pérenniser l'exploitation des terres et ne pas risquer leur abandon. Le PLU visera donc à :

- Adapter les mesures de protection de haies en fonction des enjeux locaux. Il convient d'établir la politique de protection de façon raisonnée et au regard de l'enjeu agricole, notamment en articulant cette protection des haies en priorité sur les éléments jouant un rôle avéré sur le territoire (haies constitutives d'un corridor écologique structurant, etc.).

- Limiter le morcellement des terres agricoles.
- Prendre en compte les unités agricoles, les accès ainsi que les zones irriguées dans le choix de développement.

*Prescription au SCoT : 54.*

### ACTION 5 Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation

Le développement urbain des dernières décennies a conduit à un étalement des ha-meaux amenant parfois au mitage du paysage. Des coupures d'urbanisation existent encore sur des secteurs parfois soumis à des pressions urbaines. Le PLU vise à agir contre ce phénomène en maintenant ces zones agricoles et naturelles entre les zones urbaines proches :

- Limiter et justifier, d'une manière générale, le recours à des formes d'urbanisation linéaire et les prohiber lorsqu'elles conduisent à la fermeture de coupures urbaines.
- Préserver les cônes de vues emblématiques.
- Proscrire le développement urbain sur des sites vulnérables (ligne de crête, forte co-visibilité, points de vue, patrimoine bâti à proximité, etc.).

*Prescription au SCoT : 95.*

## ORIENTATION 2 // Préserver le paysage naturel et les espaces agricoles

### ACTION 6 Promouvoir " la nature en ville "

La présence végétale est un élément caractéristique des espaces urbains du territoire d'Azas. Elle participe à l'identité rurale et au caractère paysager du centre-bourg et des hameaux. Le PLU vise en la matière à :

- Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et à conserver la présence végétale : parcs, jardins d'agrément, arbres remarquables, alignement d'arbres, etc. Ces protections sont étudiées au cas par cas selon les sites stratégiques en parallèle des enjeux de densification et de renouvellement urbain.
- Veiller à l'intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets, notamment dans les secteurs de développement et de densification.
- Accompagner les projets d'aménagements paysagers, d'espaces de nature, de lieux de rencontre et de lieux récréatifs.
- Favoriser l'utilisation de revêtements perméables au sein des nouvelles zones de développement.
- Établir un Coefficient Biotope de Surface (CBS) au sein des zones de développement.

*Prescription au SCoT : 60.*

### ACTION 7 Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques

Le PLU, dans ses choix de développement et ses attentes vis-à-vis des projets, se fixe de :

- Garantir des conditions de non-imperméabilisation des sols sur les secteurs qui présentent le plus d'enjeux afin de gérer les eaux pluviales au plus près du point de chute.
- Prendre en compte l'écoulement des eaux de surfaces dans la priorisation des zones de développement de l'urbanisation.
- Conforter le respect des normes en matière de systèmes d'assainissement autonome.
- Faciliter les travaux d'amélioration et de développement des réseaux d'assainissement.
- Protéger le réseau hydrographique et ses abords, ainsi que les milieux à dominante humide.

*Prescriptions au SCoT : 31, 36, 37 et 38.*



## Défi 2.

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ POUR PERMETTRE L'ACCUEIL DE POPULATIONS DANS DE BONNES CONDITIONS

# ENJEUX LIÉS AU DÉFI 2

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, concernant l'habitat. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le mitage occasionné par l'urbanisme d'opportunité morcelle le paysage. Les conséquences de ces implantations sont nombreuses : fragmentation des espaces agricoles, naturels et des continuités écologiques, banalisation et impacts sur le paysage, perte de lisibilité du territoire. Considérant que le cadre naturel et paysager du territoire est son principal atout et vecteur de dynamique résidentielle, il est aujourd'hui primordial que la collectivité s'attache à préserver cette richesse en adoptant une réelle stratégie de développement respectueuse de ses atouts, en lien avec le cadre législatif actuel.

Ainsi, le défi pour le PLU est de mettre en place la stratégie nationale :

- de lutte contre le logement inactif, représentant un gisement en logement.
- de priorisation des opérations de comblement des espaces encore disponibles au sein des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).
- de concentration des espaces de développement urbain autour des centralités territoriales, nécessitant la définition de l'armature urbaine du territoire.
- de maîtrise des surfaces allouées aux nouvelles constructions.
- d'encadrement des aspects des constructions existantes et futures dans un souci de préservation du cadre paysager.

Si la collectivité doit s'adapter à cette stratégie, celle-ci doit en retour répondre aux besoins du territoire et à la politique d'accueil définie selon la hiérarchisation des entités territoriales. En d'autres termes, l'accueil de nouvelles populations doit se faire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine du territoire.

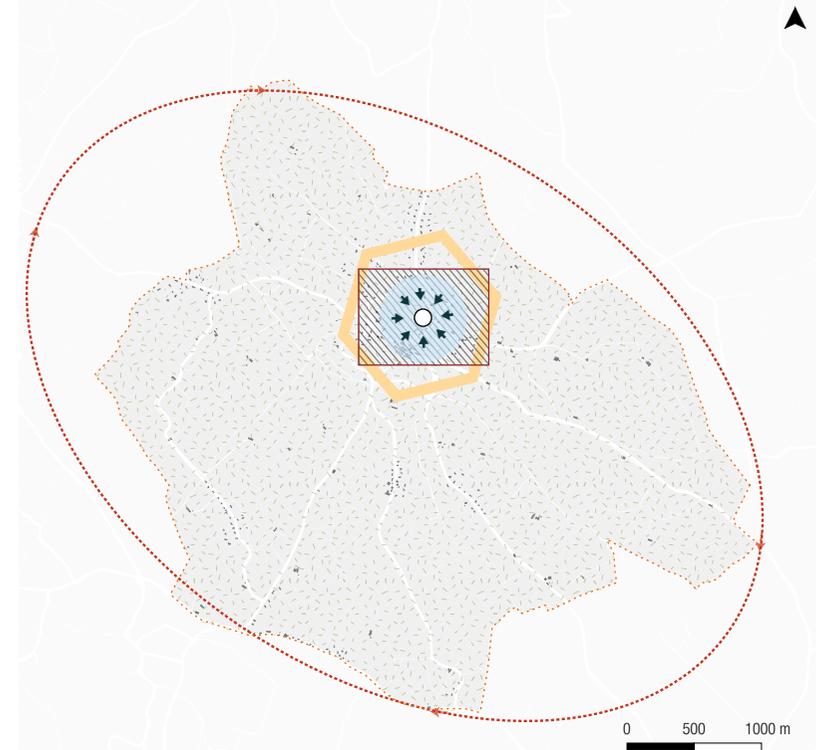
## DÉFI 2 - PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ POUR PERMETTRE L'ACCUEIL DE POPULATION DANS DE BONNES CONDITIONS

### ORIENTATION 3

-  Maintenir l'attractivité résidentielle et le phénomène de croissance démographique
-  Encadrer les modalités d'évolution des logements tout en les adaptant aux besoins de leurs occupants actuels et futurs
-  Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain et le mitage en privilégiant la densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)
-  Lutter contre l'augmentation des logements vacants
-  Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles vers de l'habitat
-  Améliorer et créer des équipements permettant d'accueillir de nouveaux habitants

### ORIENTATION 4

-  Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire
-  Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité



## ORIENTATION 3 // Soutenir la dynamique d'accueil des populations tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

### ACTION 8 Maintenir l'attractivité résidentielle et le phénomène de croissance démographique

Compte tenu du diagnostic posé en matière de tendance démographique, l'accueil de nouveaux ménages est une condition nécessaire afin de maintenir, voire accroître, le nombre d'habitants sur la commune.

La prise en compte du parcours résidentiel est également un élément important pour maintenir la population communale. L'offre présente sur le territoire en matière d'habitat doit permettre de proposer des logements adaptés à toutes les étapes de la vie.

Le parc de logements sur la commune est essentiellement composé de maisons individuelles en accession à la propriété. Dans le cadre du développement projeté, la commune d'Azas souhaite diversifier l'offre de logements dans le centre-bourg afin de pouvoir accueillir des profils de population éclectique.

Ainsi, le PLU au travers de son PADD se donne pour ambition de :

- Programmer une production de 45 logements nouveaux en 10 ans, soit 18 logements pour l'atteinte du point mort (besoin de logements nécessaire au maintien de la population à niveau constant) et 27 logements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations.
- Diversifier la typologie de logements et proposer un parcours résidentiel le plus complet possible.
- Proposer des logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et aux personnes âgées.
- Étendre l'offre locative en réinvestissant les logements vacants du centre-bourg.
- Augmenter l'offre de logements locatifs.

*Prescriptions au SCoT : 5, 12 et 13.*

### ACTION 9 Encadrer les modalités d'évolution des logements tout en les adaptant aux besoins de leurs occupants actuels et futurs

Le PLU vise à faciliter les travaux sur l'existant afin de conforter l'attractivité des logements disponibles. L'ensemble des dispositions réglementaires devra permettre de faciliter les travaux de modernisation et notamment :

- la rénovation énergétique.
- la réutilisation du patrimoine existant.
- les extensions des constructions.
- les annexes (piscine, garage séparé, cabane de jardin, etc.).
- les fusions de logements trop petits, et les divisions de logements trop grands.

Si l'ensemble des hameaux et logements ne sont pas intégrés dans une zone « urbaine », le PLU vise à :

- Assurer à tous les logements existants sur le territoire, notamment ceux situés dans un contexte naturel ou agricole, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'extensions et d'annexes, hors zones de protection environnementale totale.

*Prescription au SCoT : 74.*

## ORIENTATION 3 // Soutenir la dynamique d'accueil des populations tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

### ACTION 10 Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain et le mitage

Dans le cadre de la politique de lutte contre la consommation de terres agricoles et naturelles par l'urbanisation, le PLU assure, dans le respect de la loi ALUR, une analyse du potentiel de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification afin de limiter l'artificialisation de nouvelles terres, mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs.

Ces dernières années, en raison des effets de la périurbanisation de l'agglomération toulousaine, la commune d'Azas a connu un développement majoritairement hors du centre-bourg, au niveau des hameaux disséminés sur le territoire communal.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune souhaite créer les conditions favorables à un renforcement de la centralité villageoise qui accueille les principaux équipements et services de la commune.

Le PLU prévoit de :

- Recentrer le développement en densifiant le centre-bourg afin de conforter son rôle de centralité, et les tissus bâtis principaux en comblant les dents creuses : 20 logements mobilisables en densification, soit 2 hectares.
- Maintenir les hameaux disséminés sur le territoire dans leur enveloppe urbaine actuelle.
- Lutter contre le logement inactif en réintégrant 4 logements vacants et 1 résidence secondaire.
- Réinvestir les bâtiments existants en encourageant les projets de changement de destination : 8 logements issus des changements de destination.
- Lutter contre le mitage et l'urbanisation isolée.
- Réduire la taille moyenne des unités foncières.
- Privilégier la densification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

Cependant, au vu du besoin prospectif en matière de logement, il a été estimé la nécessité de construire 12 logements en extension urbaine. Ainsi le PLU portera un objectif de production totale de 45 logements nouveaux en 10 ans (18 logements pour atteindre le point mort et 27 logements comptant comme choix politique).

*Prescriptions au SCoT : 1, 3, 4, 7, 11, 12, 13, 64, 65, 67, 69 à 74.*

*Dans le cadre de l'élaboration du PLU, et suite à l'adoption de la loi ALUR, il a été réalisé une « analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » (article L.151-4 du Code de l'urbanisme).*

*Article 194 de la loi Climat et Résilience, qui précise que le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'ENAF par rapport à la consommation observée au cours des dix années précédentes.*

### ACTION 11 Lutter contre l'augmentation des logements vacants

Le territoire connaît une augmentation constante de la vacance résidentielle depuis 1999. Le nombre de logements vacants sur la commune est de 24 en 2019 (8,6 % du parc total de logements), contre 6 en 1999.

Le PLU doit donc permettre de :

- Limiter les extensions d'urbanisation afin de ne pas surproduire, au risque d'accroître la vacance résidentielle.
- Faciliter les opérations et les travaux permettant l'évolution, l'amélioration et la valorisation des logements existants.
- Traduire les politiques publiques locales et nationales de lutte contre la vacance et la dégradation du bâti à l'échelle locale.

*Prescriptions au SCoT : 2, 3, 65 et 69.*

## ORIENTATION 3 // Soutenir la dynamique d'accueil des populations tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

### ACTION 12 Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles vers de l'habitat

Selon l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, les changements de destination ne sont pas, au sein du PLU, un droit acquis, mais une possibilité, s'ils sont identifiés, de passer devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le changement de destination, s'il est identifié au PLU et accepté en CDPENAF par avis conforme (plus d'usage agricole, respect des paysages et hors d'une réciprocité agricole) pourra se faire vers une nouvelle destination (gîte, maison d'habitation, vocation économique et artisanale, etc.).

À l'issue de la permanence agricole, il a été estimé qu'environ 17 bâtiments agricoles pourraient changer de destination vers de l'habitat d'ici 10 ans. Du fait de la rétention, 8 logements seraient issus de projets de changement de destination.

Le PLU a pour objectif :

- D'identifier, par un « étoilage », les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- D'éviter la présence de bâtiments agricoles en ruine qui ont perdu leur vocation première.

*Prescriptions au SCoT : 55 et 111.*

### ACTION 13 Améliorer et créer des équipements permettant d'accueillir de nouveaux habitants

L'arrivée de nouveaux habitants et le maintien des habitants actuels sur la commune nécessitent une offre d'équipements qui leur est adaptée. Avec la tendance actuelle de développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) et du télétravail, l'attractivité d'un territoire passe également par le développement numérique.

Ainsi, le PLU permet :

- D'améliorer la desserte des réseaux.
- Renforcer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) sur le territoire.

*Prescriptions au SCoT : 9, 43 et 82.*

## ORIENTATION 4 // Concilier les politiques de développement de l'habitat avec la prise en compte des risques et des équipements présents sur le territoire

### **ACTION 14** Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire

Une partie importante de la commune est exposée à des risques, aléas ou nuisances d'origines naturelles (inondation, coulée de boue, retrait-gonflement des argiles) ou anthropiques (nuisances sonores le long de l'axe routier principal, etc.).

La politique d'aménagement portée par le PLU vise à assurer l'évitement des zones exposées dans le cadre du développement à venir. En matière de risques et aléas naturels, le PLU visera à :

- Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes, mouvement de terrain en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.).
- Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement des argiles en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés.

*Prescriptions au SCoT : 7, 77 à 84.*

### **ACTION 15** Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité

La politique d'urbanisme poursuivie par le PLU intègre la recherche d'un usage efficient des équipements publics, notamment des réseaux obligatoires. La politique d'urbanisme, notamment la localisation et la superficie des zones de développement futur, devra :

- Tenir compte de la capacité des réseaux existants ou projetés et de la capacité d'investissement de la collectivité.
- Maintenir une configuration urbaine centrée sur le bourg afin de faciliter le développement ultérieur des réseaux, etc.
- Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants.
- Assurer la mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) sur l'ensemble du territoire et notamment sur les zones de développement de l'urbanisation, par l'identification d'Emplacements Réservés (ER).

*Prescriptions au SCoT : 43, 44 et 45.*



## Défi 3.

DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE  
LOCALE ET LES ÉQUIPEMENTS  
PUBLICS POUR ACCOMPAGNER  
L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE

# ENJEUX LIÉS AU DÉFI 3

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de développement d'équipements publics et de développement économique.

Azas est une commune dont l'activité économique est dominée par l'activité agricole. L'offre d'emploi existante ne permet pas de contenter l'ensemble des personnes actives du territoire, induisant une dépendance aux pôles d'emplois limitrophe (principalement celui de l'agglomération toulousaine). Cependant, le territoire regroupe tout de même un certain nombre d'emplois et d'entreprises qu'il est important de maintenir.

Concernant l'activité agricole, la question de la diversification agricole est à prendre en compte afin de permettre aux exploitants de diversifier, et donc de pérenniser leur activité. L'objectif est double :

- Préserver les terres agricoles et les sites d'exploitations pour permettre le maintien et l'installation de nouvelles exploitations agricoles.
- Permettre la diversification de l'activité agricole.

Le bourg d'Azas centralise la majorité des équipements et des services de la commune. Les équipements publics (école, salle des fêtes, aire de jeux, boulodrome, etc.) sont un pôle d'animation du territoire communal, de vie et de rencontre pour les habitants. Leur localisation dans le centre-bourg contribue à cette animation. Il paraît donc important de permettre au territoire de maintenir cette offre, voire même de la faire évoluer pour l'accueil de nouvelles populations au sein du territoire communal.

À la lecture du SCoT du Vaurais, la commune n'est pas amenée à développer le volet économique de son territoire dans les dix prochaines années.

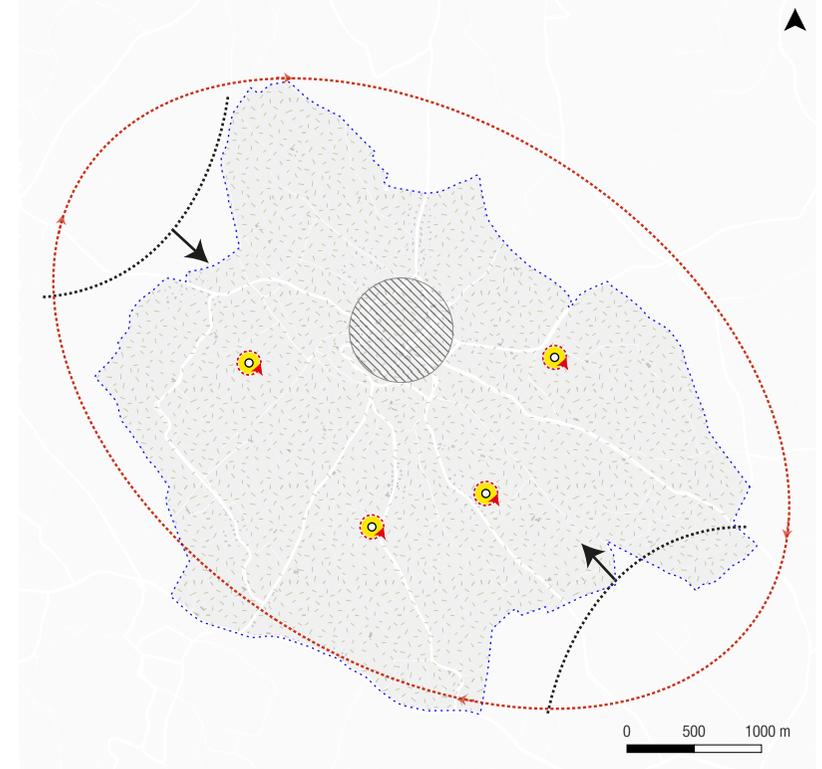
## DÉFI 3 - DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS POUR ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE

### ORIENTATION 5

-  Impulser l'implantation d'une offre commerciale et d'une offre en matière de santé sur le territoire
-  Proposer une offre de services et d'équipements publics en lien avec les besoins des habitants
-  Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de « STECAL » d'activités économiques en zones agricoles et naturelles

### ORIENTATION 6

-  Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières
-  Faciliter la diversification des exploitations agricoles



## ORIENTATION 5 // Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité tout en maintenant l'activité économique existante

### **ACTION 16** Impulser l'implantation d'une offre commerciale et d'une offre en matière de santé sur le territoire

Une partie importante de la commune est exposée à des risques, aléas ou nuisances d'origines naturelles (inondation, coulée de boue, retrait-gonflement des argiles) ou anthropiques (nuisances sonores le long de l'axe routier principal, etc.).

La politique d'aménagement portée par le PLU vise à assurer l'évitement des zones exposées dans le cadre du développement à venir. En matière de risques et aléas naturels, le PLU visera à :

- Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes, mouvement de terrain en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.).
- Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement des argiles en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés.

*Prescriptions au SCoT : 7, 77 à 84.*

### **ACTION 17** Proposer une offre de services et d'équipements publics en lien avec les besoins des habitants

La volonté d'accueil de nouveaux habitants passe indéniablement par une offre qualitative de services et d'équipements publics, favorisant les liens sociaux et les échanges intergénérationnels. Cette offre participe à l'attractivité d'un territoire.

Le PLU vise donc à :

- Créer un parking en complément de celui de la salle des fêtes.
- Aménager des jardins partagés.
- Agrandir le cimetière.

*Prescription au SCoT : 20.*

## ORIENTATION 5 // Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité tout en maintenant l'activité économique existante

### **ACTION 18** Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de " STECAL " d'activités économiques en zones agricoles et naturelles

Certaines activités sont présentes en dehors de la centralité principale du territoire. Ces dernières doivent également pouvoir évoluer, le PLU devra donc prendre en compte les entreprises situées en dehors des zones urbaines, isolées ou en périphérie du centre-bourg, villages, afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise) en identifiant des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées dit " STECAL ".

*Prescription du SCoT : 55.*

*Code de l'urbanisme : L.151-13.*

*À savoir : les STECAL ne sont pas limités en nombre, leur caractère exceptionnel relève de leur rapport aux règles d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles. Ce sont donc la taille et la capacité d'accueil qui sont limitées. Il faut donc, par la définition des STECAL sur le territoire, respecter l'égalité de traitement des administrés.*

## ORIENTATION 6 // Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions

### ACTION 19 Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières

L'agriculture constitue une activité économique importante pour le territoire. Elle est portée par des exploitations aujourd'hui confrontées à des enjeux de modernisation, de diversification et de transmission.

Un des enjeux du PLU est de limiter la pression de l'urbanisation sur le foncier agricole en prohibant notamment le mitage des terres agricoles. Il doit également permettre le développement des exploitations en autorisant les nouveaux bâtiments agricoles dans les secteurs dédiés.

Le PLU vise à préserver les exploitations dans l'objectif de les maintenir sur le long terme :

- Permettre les nouvelles constructions agricoles liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles.
- Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins.
- Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (implantation, hauteur, colorimétrie, etc.).
- Veiller à intégrer les distances de réciprocités réglementaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation, mais aussi celles d'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les zones urbaines.

*Prescriptions au SCoT : 50, 51, 52, 57 et 62.*

### ACTION 20 Faciliter la diversification et la transmission des exploitations agricoles

Le PLU cherche également à faciliter et à accompagner les évolutions des activités agricoles en soutenant la diversification de l'agriculture :

- Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques) ou la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie).
- Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leur identité patrimoniale (gîtes, chambres d'hôtes).

*Prescriptions au SCoT : 50, 51, 52, 57 et 62.*



Défi  
4.

PROMOUVOIR LES MOBILITÉS  
ALTERNATIVES ET LES ÉNERGIES  
RENOUVELABLES POUR ACCOM-  
PAGNER LA TRANSITION ÉCOLO-  
GIQUE DU TERRITOIRE

# ENJEUX LIÉS AU DÉFI 4

Envoyé en préfecture le 07/03/2025

Reçu en préfecture le 07/03/2025

Publié le 07/03/2025

Berser  
Levrault

ID : 031-213100381-20250306-232025\_PADD\_PLU-DE

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de développement durable en général et plus particulièrement en matière de déplacements ou d'énergies renouvelables.

L'enjeu est d'investir la question des déplacements en favorisant la diversité et l'intermodalité ainsi qu'en favorisant la bonne prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dans les futurs projets d'aménagement.

L'accès à ces équipements ainsi que les déplacements de manière générale sont une problématique majeure pour le territoire. Le recours à la voiture est dominant dans les déplacements quotidiens des habitants. Ainsi, l'objectif est double : permettre le désenclavement du territoire via la mise en place d'aménagement routier (permettant une amélioration de la desserte et une sécurisation des trajets) mais également permettre au territoire de réaliser sa transition écologique en proposant des alternatives à la voiture individuelle. De plus, un des enjeux sera de placer la question des mobilités douces et des mobilités en général au cœur de la réflexion sur les futures zones d'urbanisation. Cette question de la transition écologique du territoire s'aborde également par le biais des énergies. Ainsi, encadrer le développement des énergies renouvelables et encourager la rénovation énergétique des bâtiments permettraient d'accélérer cette transition.

L'enjeu du PLU, à travers cet axe, est de :

- Faciliter l'acquisition de fonciers nécessaires à l'aménagement de voies et dessertes publiques par le biais des emplacements réservés.
- Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables sur le territoire.

## ORIENTATION 7 // Faire évoluer les pratiques de mobilité actuelles vers des pratiques alternatives et soutenir la transition énergétique du territoire

### ACTION 21 Développer et sécuriser les déplacements doux

La politique d'aménagement menée par le PLU accompagne la promotion des modes de déplacements durables. Elle nécessite de déployer sur le territoire une offre de déplacements alternative, accessible à l'ensemble des habitants.

Le PLU vise donc à développer les mobilités alternatives sur la commune en proposant de nouvelles formes de déplacements :

- Créer des cheminements destinés aux piétons et aux cyclistes (trottoirs, pistes cyclables, sentiers, etc.) au sein des quartiers et entre les principales polarités, en tenant compte de la configuration du bourg ancien et de la topographie dans l'organisation des déplacements.
- Penser leur maillage pour optimiser les conditions d'usages actuelles au sein du centre-bourg et en prolongement avec les autres centralités urbaines de la PAU.
- Recentrer l'urbanisation au niveau du centre-bourg afin de favoriser les déplacements piétons et/ou cycles pour accéder aux équipements, commerces et services de la commune.

*Prescriptions au SCoT : 8 et 94.*

### ACTION 22 Permettre et accompagner les projets de développement des énergies renouvelables

La préservation de l'environnement et sa restauration est le résultat d'actions convergentes contribuant à réduire l'impact de l'homme sur les milieux, les espèces et les ressources naturelles.

Le PLU s'engage en permettant, sous conditions strictes, les projets d'installation de panneaux solaires et photovoltaïques :

- En l'interdisant sur les sites à forts enjeux environnementaux et paysagers.
- En le priorisant sur des surfaces artificialisées ou dégradées.
- En l'autorisant sur certaines terres agricoles médiocres dès lors que le projet justifiera de la synergie positive entre l'installation et le système agricole (agri-voltaïsme) et en l'encadrant strictement dans le zonage.

*Prescriptions au SCoT : 49 et 62.*



Défi  
5.

PRÉSERVER LA QUALITÉ DU  
CADRE DE VIE, DE L'ARCHITECTURE  
ET DES AMÉNAGEMENTS

# ENJEUX LIÉS AU DÉFI 5

Envoyé en préfecture le 07/03/2025

Reçu en préfecture le 07/03/2025

Publié le 07/03/2025

ID : 031-213100381-20250306-232025\_PADD\_PLU-DE



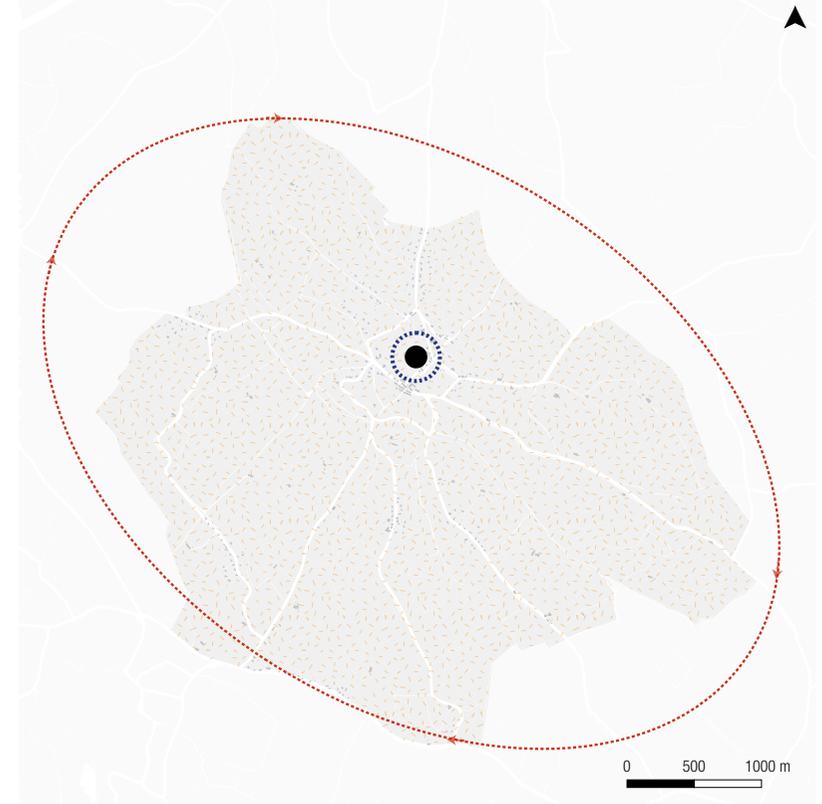
Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de paysage et à prendre en compte les spécificités du territoire, notamment architecturales et patrimoniales.

Les paysages de la commune sont marqués par différentes formes en matière d'habitat, dont de l'habitat pavillonnaire. Si ce type d'habitat constitue un atout face à la croissance démographique communale, ce dernier pose de nombreuses questions concernant sa consommation foncière, ainsi que son intégration urbaine et architecturale. La question de l'encadrement des aspects extérieurs des constructions et des clôtures aura donc tout son sens dans un souci de préservation de la qualité du paysage et des éléments de patrimoine bâti.

## DÉFI 5 - PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, DE L'ARCHITECTURE ET DES AMÉNAGEMENTS

### ORIENTATION 8

-  Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager
-  Protéger les éléments de patrimoine naturel, bâti et paysager
-  Permettre la réutilisation de constructions existantes



## ORIENTATION 8 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

### ACTION 23 Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager

Le territoire d'Azas est riche de son patrimoine architectural d'inspiration rurale et traditionnelle. La commune est également marquée par des formes contemporaines d'habitat pavillonnaire.

L'action du PLU en matière d'encadrement de l'architecture et l'implantation des projets visera à poursuivre un développement en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain ancien ainsi que l'intégration cohérente des nouvelles constructions participant à la diversité de ce paysage urbain.

- Dissocier les parties anciennes du centre-bourg et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale.
- Assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat.
- Implanter les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines.
- Proposer des règles architecturales et paysagères adaptées en fonction des sites de développement envisagés.

*Prescriptions au SCoT : 61, 105, 106 et 114.*

### ACTION 24 Protéger les éléments de patrimoine naturel, bâti et paysager

L'analyse des caractéristiques du bourg et des hameaux a mis en évidence un certain nombre d'éléments patrimoniaux bâtis qui participent à l'identité du territoire.

Pour la poursuite de cette action, une liste du petit patrimoine de la commune d'Azas sera annexée au PLU.

Le PLU prévoit de protéger et de valoriser :

- Les éléments de patrimoine bâti caractéristiques : châteaux, maisons de maîtres, façades, éléments de modénatures, porches, toitures, etc.
- Les éléments de petit patrimoine vernaculaire : croix, calvaires, puits, lavoirs, fontaines, etc.
- Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, trames de jardins, points de vue, etc.

*Prescription au SCoT : 61.*

*Au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, le PLU devra permettre « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

## ORIENTATION 8 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

### **ACTION 25** Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique

Au-delà de l'enjeu de protection patrimoniale, l'encadrement du PLU ne devra pas « figer » les constructions et l'urbanisation future. L'objectif sera alors de permettre l'émergence de projets contemporains sous certaines conditions. Pour ce faire, le PLU vise à :

- Autoriser uniquement les toits plats, signe d'un langage architectural plus contemporain, pour les annexes et extensions des constructions principales.
- Encadrer et permettre les constructions assurant une plus-value environnementale à travers l'usage de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur (panneaux solaires/photovoltaïques).
- Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes.
- Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques, notamment en matière d'implantation bioclimatique (discipline de l'architecture pour tirer parti des conditions d'un site et de son environnement).
- Accompagner et encadrer la mise en œuvre de projets urbains durables et qualitatifs en matière environnementale : performances énergétiques, imperméabilisation des sols limitée, gestion des services publics optimisés, etc.

*Prescription au SCoT : 5.*

### **ACTION 26** Permettre la réutilisation de constructions existantes

Les préoccupations environnementales et sociétales actuelles invitent à imaginer des solutions de réemploi des matériaux. La réutilisation des constructions existantes peut donc être envisagée sous condition que les projets proposés fassent preuve de « bon sens », qu'ils permettent de valoriser le patrimoine ainsi que les savoir-faire locaux. L'esprit qui doit animer ces projets vise à garantir l'intégrité des sites ainsi qu'à pérenniser la mémoire des lieux, leurs caractéristiques et leurs singularités. Les reconversions concernent en général d'anciennes fermes et leurs annexes (granges, etc.).

Le PLU va ainsi :

- Permettre, sous conditions, la réutilisation de patrimoine existant à des fins d'activités touristiques, productives ou artisanales.
- Permettre, sous conditions, le changement de destination d'anciennes exploitations lorsque ces dernières n'ont plus de vocation agricole.

*Prescription au SCoT : 55.*

## OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Au travers de l'élaboration de son PLU, la commune d'Azas souhaite créer une dynamique d'accueil, tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Dans un objectif de compatibilité avec les objectifs et orientations des documents cadres, le projet de territoire vise à :

- Maîtriser le développement urbain en assurant l'accueil de nouveaux habitants dans des secteurs d'urbanisation facilement accessibles.
- Densifier le centre-bourg pour renforcer son attractivité.
- Diversifier l'offre en logements, en confortant l'offre locative dans le centre-bourg, afin de répondre aux besoins des jeunes qui souhaitent rester sur la commune.

### 1. Anticiper les besoins de nouveaux logements sur les 10 prochaines années

- Objectif d'atteinte du point mort

Afin de réaliser son projet de croissance démographique, la commune d'Azas a dû préalablement évaluer ses besoins afin de maintenir sa population à un niveau constant. Ainsi, sur la période d'application du PLU, du fait de la poursuite du desserrement des ménages, ce sont 18 nouveaux logements qui devront être construits dans le seul but de maintenir la population (point mort).

- Objectif de croissance démographique

La commune d'Azas s'est fixée pour objectif d'une part, d'assurer l'atteinte du besoin de point mort et d'autre

part, d'offrir un potentiel supplémentaire permettant d'aller au-delà du besoin de construction endogène et ainsi permettre une croissance modérée de la population. Dans une logique de maintien des dynamiques d'accueil de nouveaux ménages et de croissance de la population sur les 10 prochaines années (équivalent à la durée d'application du PLU), la commune d'Azas a exprimé - au travers de son projet de territoire un besoin total de 45 logements afin de porter son développement (" point mort " + " effet démographique ").

La commune désire encourager des capacités raisonnables de constructions de logements neufs. Ainsi, en plus des logements nécessaires à l'atteinte du point mort, le PLU devra permettre la construction de 27 logements nécessaires à l'accueil de + 70 habitants à horizon + 10 ans.

### 2. Ré-intégration de logements inactifs et prévisions des changements de destination

Après une analyse fine des logements inactifs sur la commune, les élus ont estimé qu'en 10 ans, 5 logements pourront être ré-intégrés vers de la résidence principale, et 8 changements de destination de bâtiments agricoles vers des résidences principales sont envisagés par les élus sur la période N+10.

Au total, il est estimé une réintégration interne au parc de 13 logements pour les 10 prochaines années.

### 3. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

Dans le cadre de la politique de lutte contre l'étalement

urbain, le PLU assure, dans le respect de la loi ALUR, une analyse du potentiel de densification des secteurs déjà urbanisés. L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification avant tout recours à des extensions. Cette méthode permet de limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels, mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs. Au total, l'analyse des gisements fonciers en densification fait état d'une disponibilité totale de 6,2 hectares.

- Analyse de la rétention foncière prévisible : le coefficient de rétention

Le travail d'évaluation de la rétention foncière a été mené en étroite concertation avec la commune. Il a permis d'étudier chaque unité densifiable dans la mesure des connaissances de terrain des élus. À l'issue de l'analyse, il est estimé que le potentiel de densification des tissus urbains offre une capacité réelle de 20 logements, correspondant à un potentiel de densification de 2,03 hectares.

- Densité du tissu bâti

En secteurs de densification, la taille moyenne des parcelles mobilisables sur la période N+10 ans est de 1 000 m<sup>2</sup>.

En secteurs d'extension, la taille moyenne des parcelles souhaitée par les élus est 1 000 m<sup>2</sup> environ (préconisation du SCoT en vigueur), soit 10 logements/ha net.



## OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

- Objectifs de modération de la consommation d'espaces

Sur les 10 dernières années (2011-2021), la commune d'Azas a consommé 17 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (à vocation d'habitat et d'activité essentiellement), et sa population a augmenté, en parallèle, de 95 habitants.

Le projet politique porté pour les 10 prochaines années se base sur une évolution de la population à un taux de variation annuel de + 0,7 %, soit l'accueil de 70 habitants supplémentaires par rapport à 2020, avec un taille moyenne des ménages de 2,55 personnes. Pour ce faire, la consommation d'espace totale (extension) s'élèvera à 1,47 hectares (20 % de VRD inclus).

- Compatibilité avec les objectifs du SCoT du Vaurais

L'artificialisation totale s'élèvera donc à 3,50 hectares (2,03 ha en densification + 1,47 ha en extension).

Le SCoT du Vaurais prévoit, au minimum, une réduction du rythme de la consommation foncière de 25 %, soit environ, un rythme de 24,5 hectares/an, ou encore une enveloppe maximale totale de 490 hectares environ sur 20 ans. S'agissant de la commune d'Azas, la surface dédiée au développement résidentiel à l'horizon 2035 est estimée à 13 hectares (p. 23 du DOO du SCoT du Vaurais). Au regard de la loi Climat et Résilience et du respect du principe de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de -50 %, Azas arbore une réduction de consommation d'environ 75 % (compatibilité à définir une fois la territorialisation mise en place).

	POINT MORT	EFFET DEMOGRAPHIQUE
	18	27
<b>BESOIN EN LOGEMENTS</b>	45	
<b>CHOIX POLITIQUES</b>	<b>RE-INTEGRATION LI</b>	
	5	
	<b>RE-INTEGRATION CHANGEMENTS DE DESTINATION</b>	
	8	
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION</b>	
	20	
	<b>TOTAL DE LOGEMENTS SANS CONSOMMATION D'ENAF</b>	
	33	
<b>BESOIN EN EXTENSIONS</b>	12	
<b>TAILLE MOYENNE DES PARCELLES</b>	1000	m2
<b>TOTAL BESOIN EN EXTENSION</b>	1,20	ha
<b>VOIRIES, RESEAUX, DIVERS</b>	20%	0,24 ha
<b>TOTAL DES EXTENSIONS POUR L'HABITAT</b>	1,44	ha
<b>TOTAL SURFACES EN DENSIFICATION</b>	2,03	ha
<b>TOTAL SURFACES ARTIFICIALISEES</b>	3,47	ha

Envoyé en préfecture le 07/03/2025

Reçu en préfecture le 07/03/2025

Publié le 07/03/2025

ID : 031-213100381-20250306-232025\_PADD\_PLU-DE

