

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE



P.L.U.

**1^{ère} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

1 – Notice explicative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

1

I. Préambule	3
1. Le document de planification en vigueur	3
2. Cadre législatif	3
II. Le contexte communal	5
III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU	6
1. L'application de la décision du tribunal administratif	6
IV. Evolutions du PLU dans le cadre de la modification	7
1. Règlement graphique	7
V. Incidences de la modification sur l'environnement	12

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-HILAIRE est en vigueur depuis le 02 avril 2013. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 13 mars 2014.

2. Cadre législatif

Le 18 décembre 2015, le Tribunal Administratif de Toulouse a prononcé une décision d'annulation partielle du PLU de SAINT-HILAIRE. L'application du jugement du tribunal administratif se traduit par les évolutions suivantes :

- La suppression de l'emplacement réservé n°3,
- Le retour du zonage à la version du PLU arrêté sur le secteur entre la RD 43 et la Louge. Pour les parcelles 953, 994, 869, 873, 875, 540, 961, 822 et 367.

La procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-31 du C.U imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées ne :

- Changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce contexte les objectifs poursuivis par la commune de SAINT-HILAIRE répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

En application des articles L153-36 et 37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est engagée par arrêté du Maire, lorsque la commune décide, par délibération du Conseil Municipal, de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs poursuivis par la commune de St Hilaire entrent dans le champ d'application de la modification de droit commun défini à l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Par délibération du 03 octobre 2016 et par arrêté du Maire du 05 octobre 2016, la commune de St Hilaire a donc décidé d'engager la 1^{ère} modification de son PLU.

II. Le contexte communal

Située à moins de 30 km de la métropole toulousaine, SAINT-HILAIRE est implantée aux portes du pôle toulousain.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la proximité de l'A64, axe Toulouse-Bayonne, permettant d'accéder au pôle en une trentaine de minutes.

Ainsi la commune a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine¹, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

La métropole toulousaine fait preuve d'une dynamique démographique dont SAINT-HILAIRE profite avec une progression annuelle de sa population atteignant 4.7 % entre 1999 et 2008, portée par l'accueil de populations issues d'autres espaces, lui permettant d'atteindre 1 069 habitants en 2013.

On remarque que la commune est limitrophe du grand pôle de Toulouse, on peut ainsi supposer que dans quelques années, si le pôle toulousain poursuit son développement, le statut de la commune pourrait évoluer et à terme être intégrée au pôle.

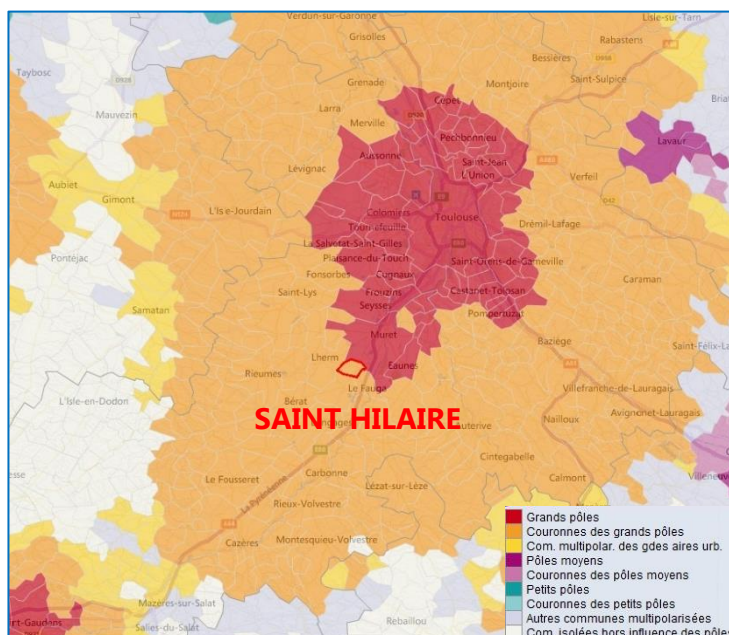


Figure 1 : typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE Géoclip

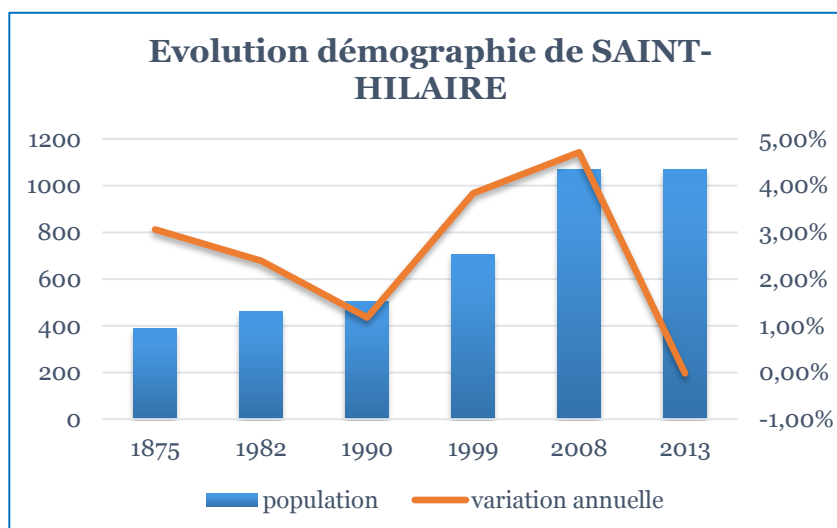


Figure 2 : évolution de la population de SAINT-HILAIRE, source INSEE, réalisation Paysages 2016

¹ Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

1. L'application de la décision du tribunal administratif

Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Hilaire a fait l'objet de quatre recours contentieux. Le 18 Décembre 2015, le tribunal administratif de Toulouse indique que :

- ✓ Article 1^{er} du jugement : « *La délibération du 2 avril 2013 approuvant la révision du plan d'occupation des sols de la commune de Saint-Hilaire et sa transformation en plan local d'urbanisme est annulée en tant qu'elle a instauré l'emplacement réservé n°3 et qu'elle a procédé au classement en zone UB d'une partie des parcelles 953, 994, 869, 873, 875, 540, 961, 822 et 367 postérieurement à l'enquête publique.* »
- ✓ Article 2 du jugement : « *le surplus des requêtes est rejeté.* »

La modification du PLU a pour objectif de répondre aux demandes du tribunal administratif et de rendre son Plan Local d'Urbanisme compatible avec le jugement.

IV. Evolutions du PLU dans le cadre de la modification

1. Règlement graphique

a) La suppression de l'emplacement réservé n°3

L'emplacement réservé N°3 situé sur la zone AULO correspond à la volonté de créer un équipement public au bénéfice de la commune. Cependant, il a été mis en place postérieurement à l'enquête publique sans justification précise, le tribunal administratif demande donc sa suppression pour correspondre aux dispositions du PLU présentés à l'enquête publique.

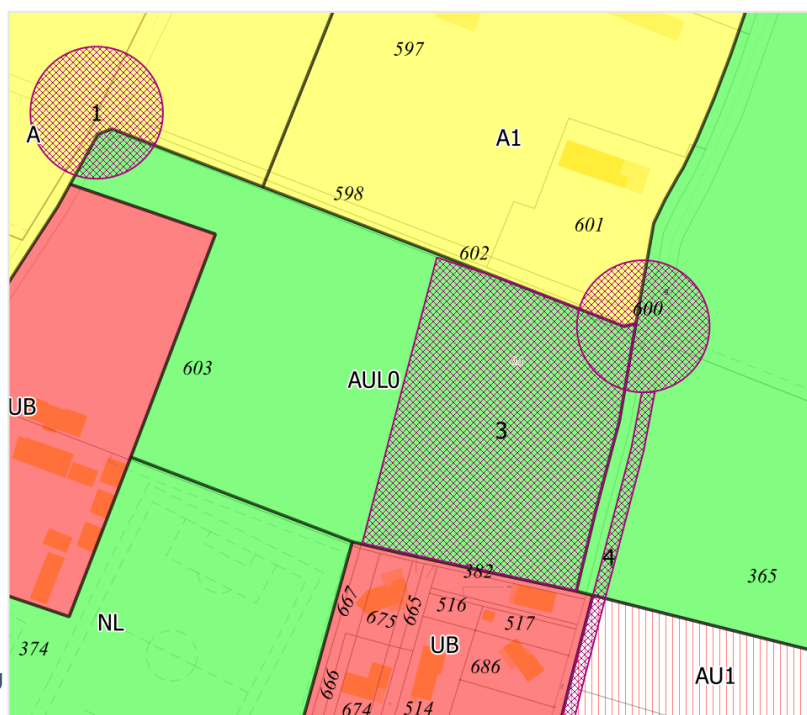


Figure 4 : Extrait du zonage du PLU avant modification

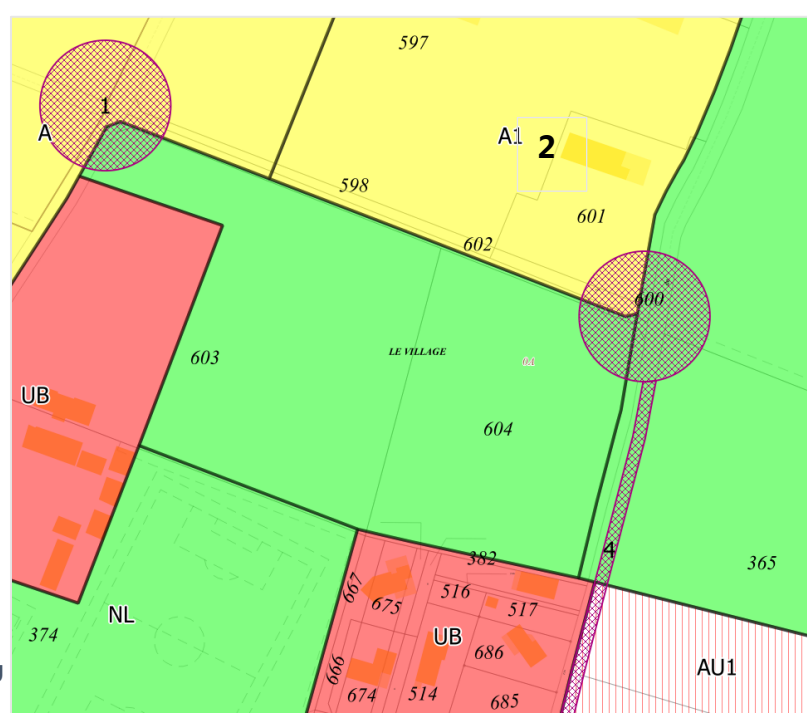
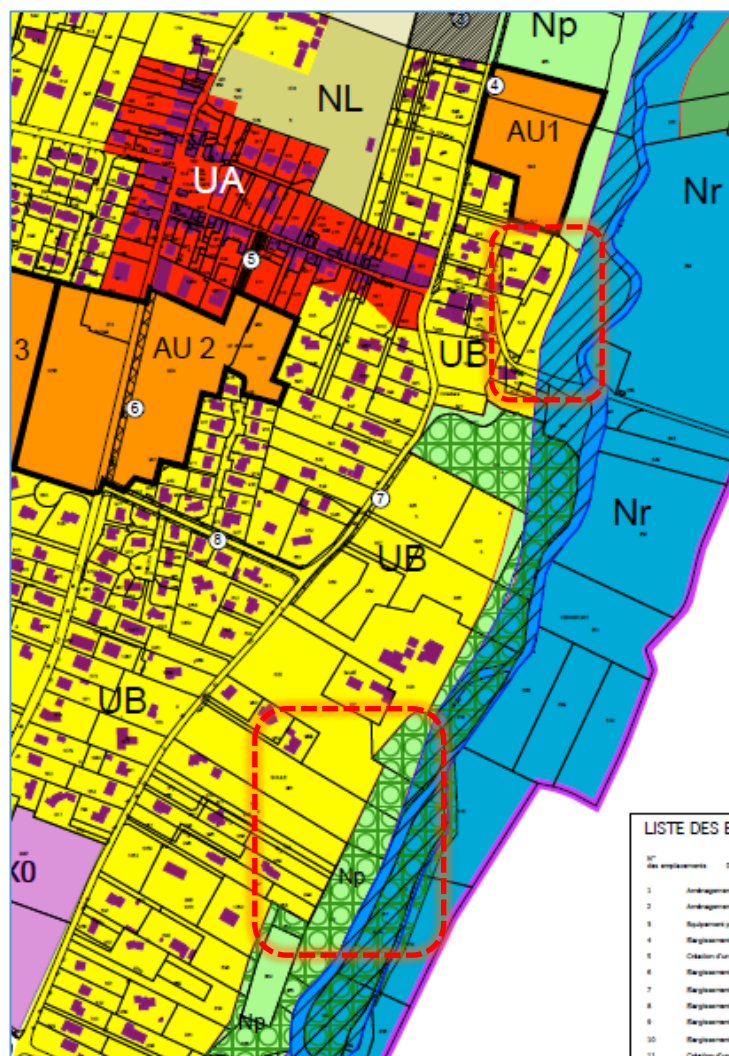


Figure 3 : Extrait du zonage du PLU après modification

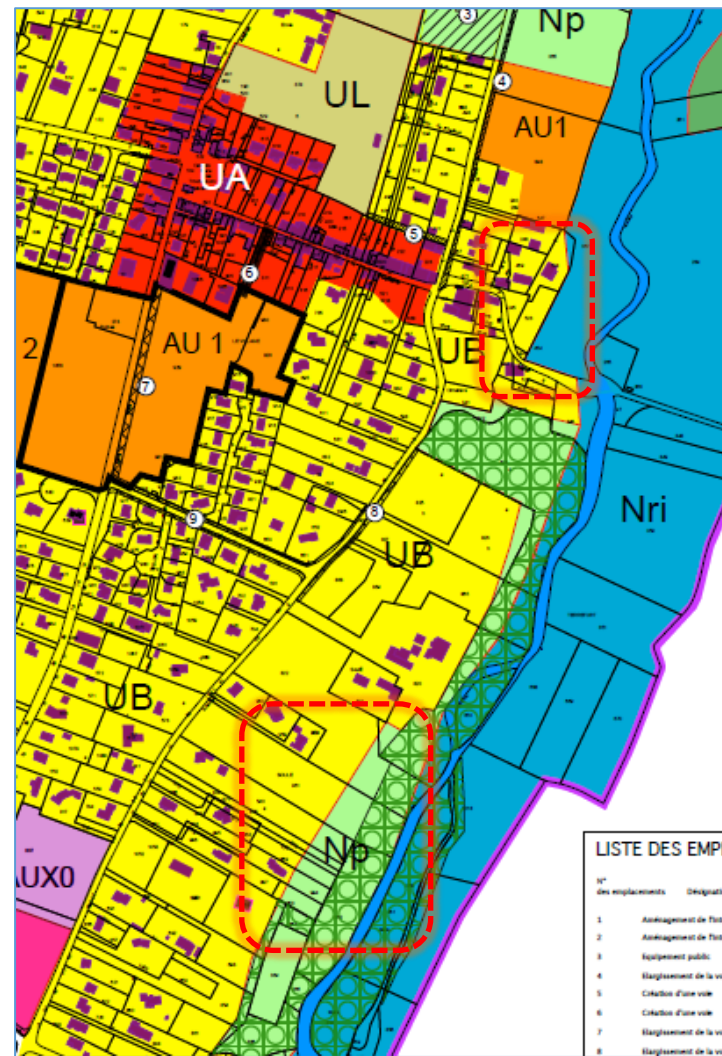
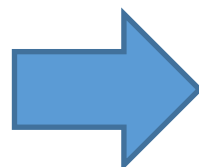
b) la redéfinition de la zone UB

Extrait du jugement du tribunal administratif : « *Considérant que les requérants ne sont fondés à demander l'annulation de la délibération du 2 avril 2013 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Hilaire qu'en tant qu'elle a instauré l'emplacement réservé n°3 et qu'elle a procédé au classement en zone UB d'une partie des parcelles 953, 994, 869, 873, 876, 875, 540, 961, 822 et 367 postérieurement à l'enquête publique* » (point n°27 du jugement).

Le zonage de la zone UB doit donc être redéfini pour correspondre à la version du PLU arrêté présentée lors de l'enquête publique.



PLU APPROUVE



PLU ARRETE

Figure 5 : Cartographie des zonages du PLU approuvé et arrêté, source : Mairie SAINT-HILAIRE

Parcelle n° 367

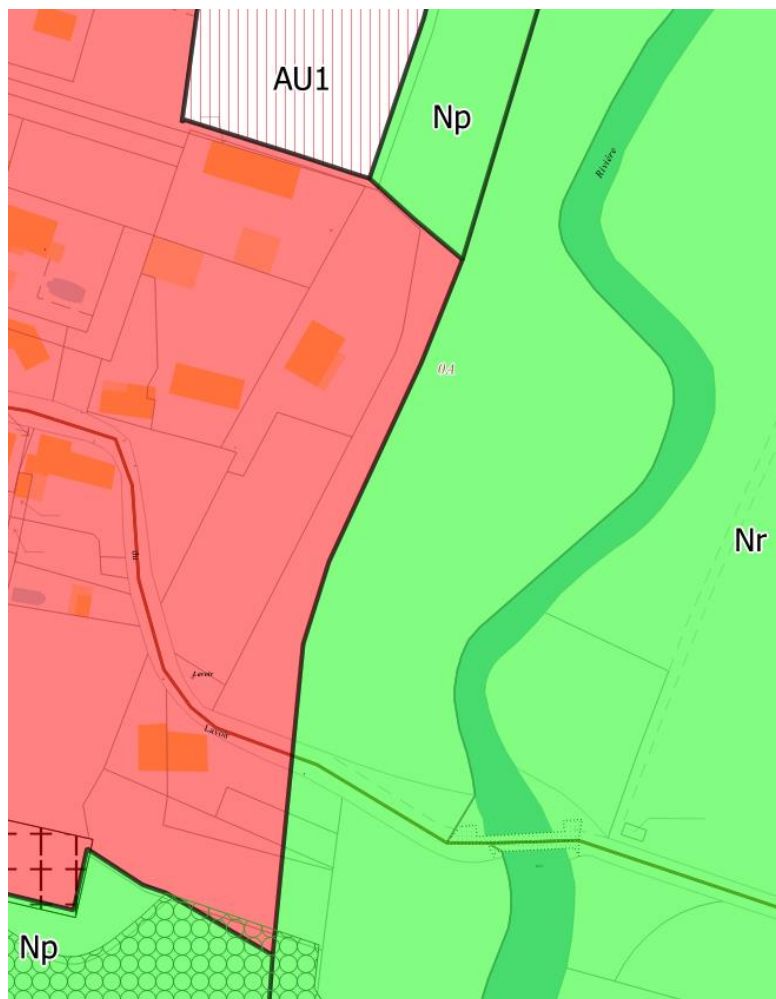


Figure 7 : Extrait du zonage du PLU avant modification

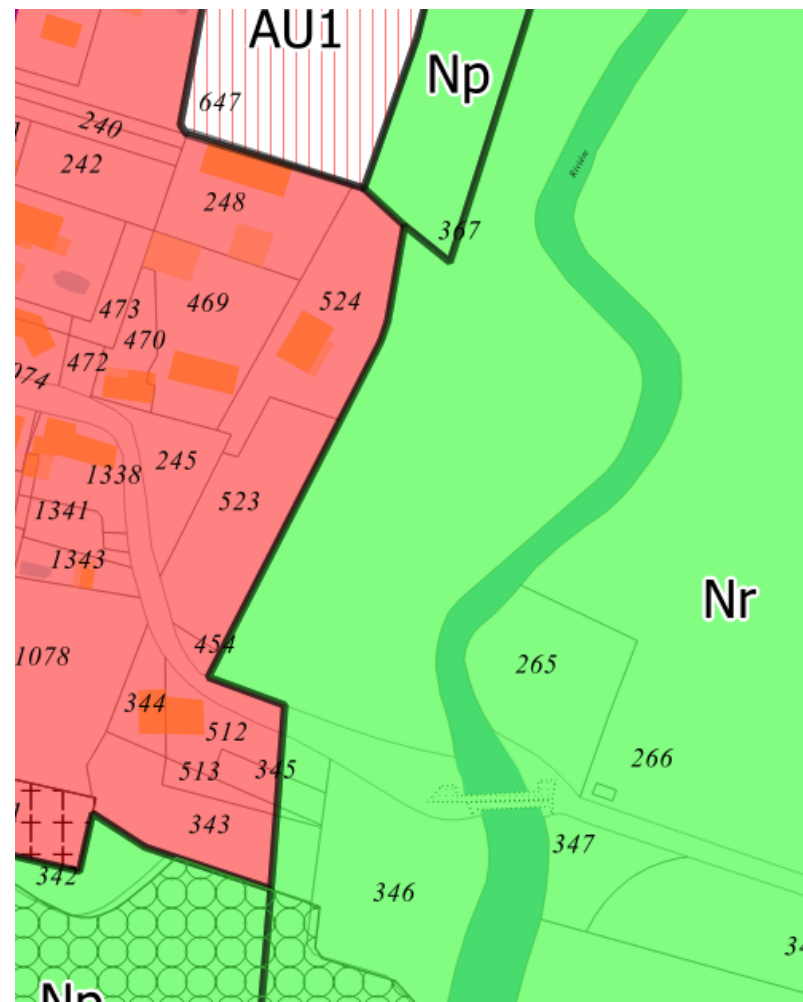
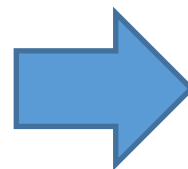


Figure 6 : Extrait du zonage du PLU après modification

Parcelles n° 953, 994, 869, 873, 876, 875, 540, 961 et 822

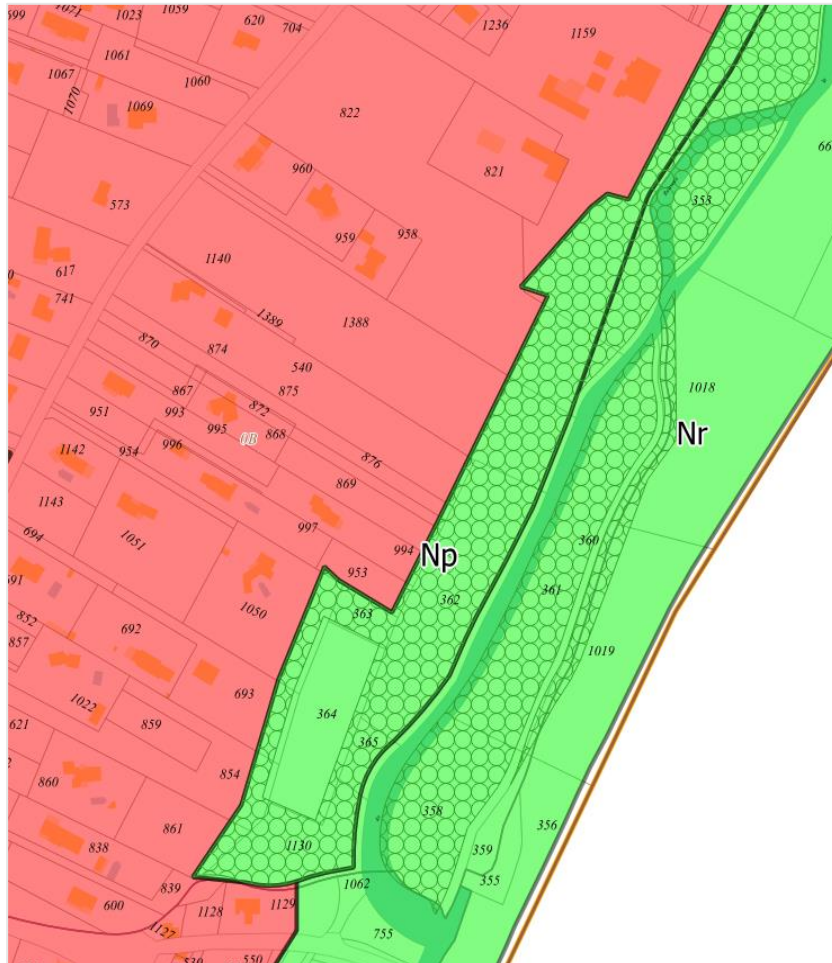


Figure 8 : Extrait du zonage du PLU avant modification

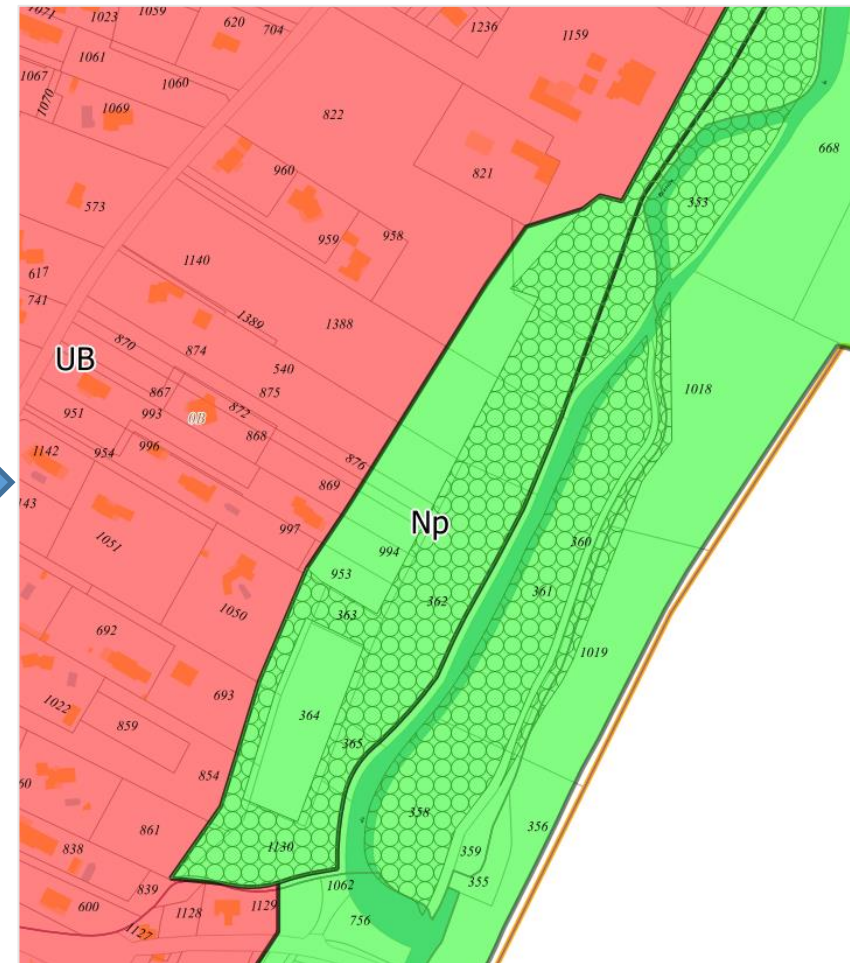


Figure 9 : Extrait du zonage du PLU après modification

c) Tableau des surfaces

La modification du PLU induit les évolutions suivantes dans le tableau des surfaces.

Type de zone	PLU opposable	PLU après modification
UA	6,37	6,37
UB	79,2	78,17
AU1	1,73	1,73
AU2	4,77	4,77
AU3	1,99	1,99
AU4	1,61	1,61
AU5	2,20	2,20
AU0	4,16	4,16
AUL0	2,17	2,17
AUX0	3,72	3,72
A	413,60	413,60
A1	10,87	10,87
A2	0,18	0,18
N1	1,49	1,49
Ng	41,71	41,71
Nr	50,29	50,48
Np	9,66	10,50
NI	2,42	2,42
TOTAL	638,17	638,14

V. Incidences de la modification sur l'environnement

Les deux évolutions du règlement graphique (transfert de la zone UB vers la zone N et suppression de l'emplacement réservé n°3), ont des incidences positives sur l'environnement dans la mesure où elles maintiennent des espaces naturels dans leur vocation initiale, alors que la version du PLU approuvé les destinait à être urbanisés ou artificialisés.

Ainsi on ne constate pas d'impact notable sur l'environnement.

Enfin le projet, au regard de sa localisation par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches, conduit à conclure à l'absence d'incidence de la procédure sur les sites Natura 2000.