

Département de la Haute-Garonne

Enquête publique
du 9 octobre au 9 novembre 2019

**relative à la demande de deuxième modification du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire.**



Rapport du Commissaire Enquêteur (18 pages)

10 Annexes jointes

Destinataires :

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

Monsieur le Maire de Saint Hilaire

Lundi 10 décembre 2019

Annie-Claude Verchère

Commissaire-Enquêteur

Plan du rapport de l'enquête publique

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE	<i>page 3</i>
1.1. Objet de l'enquête	
1.2. Historique	
1.3. Cadre juridique	
1.4. Nature et caractéristiques du projet	<i>page 4</i>
1.5. Composition du dossier	<i>page 5</i>
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	<i>page 6</i>
2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur	
2.2. Les modalités de l'enquête.	
2.2.1. Les dates, les publicités, l'affichage	
2.2.2. Les permanences	<i>page 7</i>
2.2.3. Les réunions et visite des lieux	
2.3. Le registre	
2.4 Analyse comptable des observations	<i>page 7</i>
3. ANALYSE DU DOSSIER	<i>page 8</i>
3.1. Rapport de présentation	<i>page 8</i>
3.1.1. Le contexte communal et le PLU en vigueur	
3.1.2. Les objectifs poursuivis	
3.1.3. Les évolutions du règlement graphique et écrit	<i>page 9</i>
3.1.4. Les réseaux	
3.2. Le règlement	<i>page 10</i>
3.2.1 Le règlement graphique	
3.2.2 Le règlement écrit	
3.3. Institution de servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel	<i>page 11</i>
4. ANALYSE des AVIS émis par les services de l'ETAT et les Personnes Publiques Associées et des réponses du Maire	<i>page 11</i>
4.1. Présentation globale des avis	
4.2. Analyse point par point	<i>page 12</i>
5. ANALYSE des OBSERVATIONS et des réponses du Maire	<i>page 14</i>
5.1. Demandes de renseignement	
5.2. Demande de parcelles constructibles	
5.3 Modification du coefficient d'emprise au sol dans les zones UDa et UDb	<i>page 16</i>
5.4. Bande de constructibilité dans le secteur UDa	<i>page 17</i>
5.5 Graphisme des schémas des zones UA, UB et UC	

6. ANALYSE THEMATIQUE **page 17**

6.1. Concertation et communication

6.2 Deuxième modification et Développement Durable page 18

CONCLUSIONS et AVIS motivés du Commissaire-Enquêteur **page 20**

Conclusions :

Plan :

Les modalités de l'enquête publique page 21

Analyse du dossier soumis à enquête publique page 22

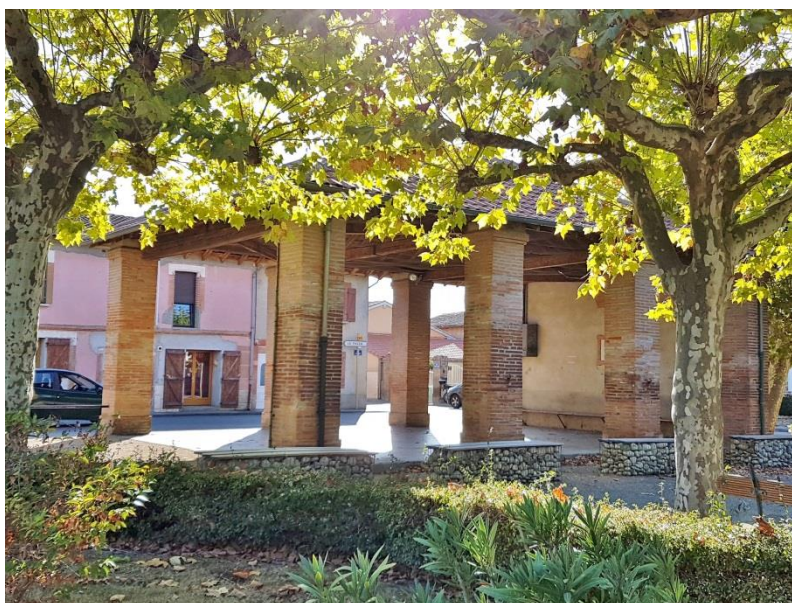
Analyse du projet

Analyse des avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées page 25

Analyse des observations page 27

Les éléments en faveur du projet et les inconvénients page 27

Avis motivés du Commissaire-Enquêteur **page 29**



Cette enquête publique a pour objet la deuxième modification du Plan Local d'urbanisme.

Elle a pour objectif :

- de redéfinir un cadre réglementaire pour border l'urbanisation de la commune dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- de réaliser des ajustements réglementaires

Le Commissaire-Enquêteur a été désigné par décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse du 29 août 2019. L'enquête est enregistrée sous le numéro E19000160/31.

L'enquête a été décidée par arrêté de Monsieur le Maire de Saint Hilaire du 12 septembre 2019.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 9 octobre 2019, 9 heure, au samedi 9 novembre 2019, 12 heure.

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1. Objet de l'enquête

Cette deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objet d'intégrer les modifications règlementaires depuis le Plan local d'urbanisme du 2 avril 2013, en particulier la loi ALUR, ce qui permettra de mieux gérer les orientations de la commune

- en instaurant un coefficient d'emprise au sol adapté aux caractéristiques de chaque zone, et en fonction de l'éloignement à la centralité de la commune pour les zones UC, UDa et UDb
- en instaurant une bande de constructibilité de part et d'autre de la rue des Pyrénées en zone UDa
- en instaurant un pourcentage d'espaces de pleine terre à conserver dans les zones U
- en modifiant la conditionnalité d'urbanisation de la zone AU5
- en effectuant des ajustements du règlement écrit : gestion des accès et caractéristiques de voiries, dispositions pour la collecte des déchets, règles d'implantation des constructions, des clôtures, de stationnement et de plantation à réaliser

Un second objet à la demande du Préfet de région Occitanie par courrier du 7 mars 2019 concerne l'institution de servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel

1.2. Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 avril 2013, la première modification simplifiée par délibération du 13 mars 2014, la première modification par délibération du 27 novembre 2017.

D'autre part, la station d'épuration de Lavernose Lacasse reçoit le réseau des assainissements collectifs des deux communes de Saint Hilaire et de Lavernose. ; un nouveau schéma d'assainissement est en cours d'élaboration.

1.3 Cadre juridique

Le dossier d'enquête publique concernant la deuxième modification du PLU de Saint Hilaire prend en compte la réglementation en vigueur, dans le Code de L'Urbanisme (art L 101-2, art L 151-8 et suivants et R 151-12 et 151-13), dans le Code de l'Environnement (art. L123-1

et suivant, art R123-1 et suivant), le Code de Santé Publique et le Code Général des Collectivités Territoriales.

L'élaboration de la deuxième modification du PLU de la commune de Saint Hilaire a respecté la procédure réglementaire, elle a été prescrite par le Conseil Municipal par délibération du 11/03/2019, cette même délibération, le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à engager la procédure, à établir le projet de modification, et à signer tous les actes afférents.

Cette procédure a été engagée par arrêté du Maire du 27 mars 2019 et l'enquête publique prescrite par arrêté du 12 septembre 2019.

Une demande de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas a été envoyée à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie (MRAe) le 05/09/2019, laquelle a répondu le 7 novembre 2019 « Le projet de modification n°2 du PLU de Saint Hilaire, objet de la demande n°2019-7876, n'est pas soumis à évaluation environnementale »

La deuxième modification du PLU se réfère au SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15/06/2012 et la première révision le 27 avril 2017, au SDAGE Adour-Garonne (2016-2021) adopté en décembre 2015, au SAGE de la Vallée de la Garonne en cours d'approbation, au PDU (Projet de mobilité 2025-2030) en cours d'élaboration et au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

L'institution de servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel a été arrêtée par arrêté préfectoral du 7 mars 2019 pour la commune de Saint Hilaire après avis favorable du Conseil départemental de l'Environnement des Risques Sanitaires et Technologique (CODERST) dans la séance du 20 décembre 2018, ceci conformément aux articles L 555-16 et R555-30-b du code de l'environnement.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

La commune de Saint Hilaire est située dans la plaine de la Garonne, limitée à l'est par la rivière de la Louge, affluent de la Garonne et à l'ouest par le ruisseau Aussau, affluent de la Louge avec vue sur les Pyrénées.

C'est une commune agricole, située dans la grande agglomération Toulousaine, au sud, facilement accessible par l'A64 en 30 minutes environ, ce qui explique son développement ces dernières années : 932 habitants en 2006, 1070 en 2008 et 1164 en 2016.

Saint Hilaire ne comporte aucune zone répertoriée à enjeux écologiques ou paysagers (ZNIEFF, Natura 2000)

En raison des prescriptions du SCoT approuvé en 2012 et de sa consommation d'espaces, sur un potentiel de 4 pixels, la commune ne dispose actuellement que d'un pixel mobilisable, un demi au nord du bourg, et un demi entre l'Avenue de Gascogne et la rue des Pyrénées.

Après 5 années d'application du PLU en vigueur (2013) et la suppression des outils encadrant la densité par la loi ALUR (COS et superficie minimale des parcelles), les projets se sont implantés sous forme diffuse avec éparpillement des nouveaux logements et une dynamique de division foncière importante.

Ainsi, les objectifs de cette modification sont :

- mieux gérer l'urbanisation de la commune, en favorisant le centre bourg et en encadrant l'urbanisation dans les espaces éloignés du centre bourg
- sécuriser la circulation et en particulier les sorties sur les voies principales de la commune
- prendre en compte les contraintes d'assainissement en particulier dans le secteur Maquari
- limiter une artificialisation trop importante des sols, préserver des espaces naturels et d'infiltration des eaux pluviales,
- et pour ce faire, réaliser des ajustements réglementaires

1.5 Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- la partie administrative (4 pages)
- la note de présentation (23 pages)
- le règlement écrit (30 pages)
- le règlement graphique sous forme A4
- le document graphique à l'échelle de 1/5 000° avec le centre de Saint Hilaire à l'échelle de 1/2500°

Sont joints :

- les documents administratifs suivants :
 - o - Délibération prescrivant la deuxième modification du PLU du 11 mars 2019
 - o Arrêté du Maire engageant la procédure de la deuxième modification du PLU
 - o Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique relative à la deuxième modification du PLU de Saint Hilaire
 - o L'avis d'enquête publique
 - o Le certificat d'affichage remis au Commissaire-Enquêteur le 3 octobre 2019
- Les avis des Personnes Publiques Associées
 - o Un tableau récapitulatif des avis avec les dates
 - o Les avis du SMEAT, du SIECT, de la DDT 31, du SAGE, de la Région Occitanie, du Conseil Départemental de la Haute Garonne, du Conseil Communautaire du Muretain Agglo, de la Chambre d'agriculture, de Tisséo.

- Les documents relatifs à l'institution des servitudes d'utilité publique (11 pages)
 - o Lettre du Préfet de région Occitanie du 07 mars 2019 avec la liste des destinataires
 - o Lettre du Président de l'Agence Technique Départementale du 28 août 2019
 - o L'arrêté du Préfet de région Occitanie n° DREAL-2019-31-140 du 7 mars 2019 avec la carte de la commune de Saint Hilaire et les zones de la SuP1
- Les parutions de l'avis d'Enquête Publique dans la presse, la Dépêche du Midi et la Voix du Midi

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur a été désigné par décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse du 29 août 2019.

2.2. Les modalités de l'enquête.

2-2-1. Les dates, les publicités, l'affichage

L'enquête publique s'est déroulée comme programmée du mercredi 9 octobre 2019, 9h au samedi 9 novembre 2019 12h soit pendant une durée de 32 jours consécutifs.

L'enquête publique a été portée à la connaissance du public sous trois formes: par insertion dans la presse habilitée, sous forme papier par affichage, et sous forme dématérialisée.

- La publicité a été faite de façon réglementaire dans deux journaux :
 - La Dépêche du Midi (Jeudi 19 septembre 2019 et vendredi 11 octobre 2019)
 - La Voix du Midi (n°7303 semaine du jeudi 19 septembre 2019 au mercredi 25 septembre 2019 et n° 7306 semaine du jeudi 10 octobre au mercredi 16 octobre 2019)
- L'affichage a été réalisé sur les huit panneaux d'affichage de la Mairie, (voir en annexe l'attestation d'affichage du Maire).



L'affichage a été réalisé sur les huit panneaux d'affichage de la Mairie, (voir en annexe 5 l'attestation d'affichage du Maire).

■ L'information était présente sur le site internet de la Mairie www.mairie-sthilaire31.fr ; sur la page d'accueil, le dossier d'enquête publique était accessible en cliquant « actualités, 16 septembre 2019, Deuxième modification du PLU »

2.2.2. Les permanences

Les trois permanences décidées avec le Maire ont été tenues dans la grande salle des associations en rez-de-chaussée :

le samedi 12/10/2019 de 9 h à 12 h
 le mercredi 16/10/2019 de 15 h à 18 h
 et le samedi 9/11/2019 de 9 h à 12 h.

2.2.3. Les réunions et visites des lieux

Des réunions de travail avec le Maire de Saint Hilaire ont eu lieu le 3 septembre pour la présentation du dossier, le 3 octobre pour des renseignements complémentaires et la visite de la commune, le mardi 19 novembre pour remettre le Procès-verbal de synthèse.

2.3. Le registre et le dossier soumis à EP

Le registre côté et paraphé par le CE a été dûment ouvert et mis à disposition du public avec le dossier d'enquête côté et paraphé, ceci aux jours et heures de l'ouverture de la Mairie de Saint Hilaire.

2.4 Analyse comptable des observations

Elles pouvaient être faites soit sur le registre ouvert à la Mairie, soit lors des permanences du Commissaire-Enquêteur, soit par voie électronique à l'adresse : mairie.sthilaire31@wanadoo.fr

Pendant ces permanences, le commissaire-enquêteur a reçu 12 personnes, pour 10 observations orales une personne est venue deux fois.

Les observations écrites sont au nombre de 9 , dont 5 complètent l'observation orale avec courrier ou dossier joint.

Il n'y a eu aucune observation par courriel.

Au total 18 personnes dont certaines représentaient leur famille sont intervenues auprès du commissaire-enquêteur.

3. ANALYSE DU DOSSIER

3.1. Rapport de présentation

Après avoir mentionné l'historique et le cadre législatif, le rapport de présentation (RP) décrit le contexte communal et les objectifs poursuivis en précisant que les modifications envisagées respectent les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

3-1-1 : Le contexte communal et le PLU en vigueur.

La commune de Saint Hilaire est située à moins de 30 km de la métropole toulousaine, facilement accessible par l'A 64, et bénéficie de la dynamique de développement de la métropole toulousaine.

Le projet est construit de façon à être compatible avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, en particulier pour les pixels mobilisables, et les recommandations sur les densités urbaines.

Il est constaté de 2015 à 2018 un nombre de permis de construire de 152 pour 295 logements, et une consommation d'environ 20 hectares, soit une moyenne de 710m² par logement, des projets implantés souvent de façon diffuse et une dynamique de division foncière importante. Le nombre de logements vacants est de 15, soit 3,3% du parc ; et il reste un demi-pixel consommable.

Le bilan du PLU approuvé en 2013 fait apparaître

- des espaces constructibles en intensification
- des espaces interstitiels des zones urbanisées (dent-creuse)
- des zones AU ouvertes et soumises à OAP.

Ainsi, la commune doit faire face à de nombreuses demandes face à un foncier disponible moins important.

3-1-2 : Les objectifs poursuivis.

Pour répondre à cette problématique, la commune préconise différents moyens :

- Instaurer un coefficient d'emprise au sol différencié (CES) dans les zones U.

Après avoir pris en compte les conditions pouvant accompagner la densification (voirie, réseaux, équipements ...), en fonction des typologies actuelles d'espaces de la zone UB, et de l'occupation des constructions dans leur unité foncière : (15, 14 et 7%), trois secteurs ont été définis ainsi qu'un coefficient d'emprise au sol différencié allant de

10 à 15% afin d'encadrer la densification tout en permettant l'évolution des constructions existantes.

Les pièces modifiées sont le règlement et le zonage.

- Limiter l'urbanisation en profondeur dans les espaces éloignés du centre bourg.

Le potentiel de développement de l'urbanisation tient aux possibilités de division parcellaire. Cette dynamique s'est traduite par l'urbanisation en deuxième et troisième rang sous forme d'une urbanisation non maîtrisée et multipliant les accès sur les voies et les contraintes sur les réseaux.

La commune souhaite encadrer ce potentiel en dehors du centre bourg, et instaure une bande de constructibilité dans un secteur où le tissu urbain est le plus lâche et les contraintes d'assainissement les plus fortes.

La commune souhaite également limiter l'artificialisation des sols, et prend des dispositions pour maintenir des espaces de pleine terre dans ces espaces.

La pièce modifiée est le règlement.

- Modifier la conditionnalité de l'urbanisation de la zone AU5

En raison des projets engagés dans les zones AU, la commune souhaite assurer une progressivité de son urbanisation, accueillir les populations en cours d'installation et pour ce faire, elle porte de 50 à 60% l'obtention des permis de construire de la zone AU4 avant l'ouverture de la zone AU5.

La pièce modifiée est le règlement.

- Réaliser quelques évolutions réglementaires présentées dans le paragraphe suivant

La pièce modifiée est le règlement.

3-1-3 : Les évolutions des règlements graphique et écrit.

- Le règlement graphique

Les secteurs UC, UDa et UDb sont créés sur des zones (UB sur le PLU en cours) distantes du centre bourg, pour y instaurer un coefficient d'emprise au sol différencié.

- Le règlement écrit

Les modifications sont présentées en 4 points :

- Création de trois nouvelles zones pour instaurer un CES différencié :

Trois secteurs sont créés : UC, UDa et UDb.

Un CES est intégré dans chaque secteur : 15% dans le secteur UC, le plus proche du centre bourg, et 10% dans les secteurs UDa et UDb plus éloignés de la centralité.

Ceci est traduit dans l'article U 9, « Emprise au sol ».

- Instaurer une bande de constructibilité dans le secteur UDa

Ce secteur correspond à un espace situé de part et d'autre de la rue des Pyrénées, il a un fort potentiel de divisions parcellaires à l'arrière des parcelles ; pour limiter la densification au coup par coup, et assurer la sauvegarde de ce potentiel foncier à long terme, cette bande permettra de contraindre la constructibilité des fonds de parcelle. Ceci est traduit dans l'article U-6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

- Instaurer un pourcentage de pleine terre à conserver

Pour lutter contre la forte artificialisation des sols de ces dernières années, et assurer la préservation d'espace de nature, la commune souhaite définir un pourcentage d'espaces de pleine terre à conserver dans les zones U hors centre bourg. Ceci est traduit dans l'article U-13 « Espaces libres et plantations-Espaces boisés classés ».

- Ouverture de la zone AU5

Comme décrit ci-dessus, la commune modifie la condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU5, en augmentant le nombre de permis de construire de 50 à 60% dans la zone AU4.

Ceci est traduit dans l'article AU-2 « Types d'occupation et d'utilisation soumises à des conditions particulières »

- D'autres ajustements règlementaires

Ils portent sur :

- la gestion des accès en zone U et AU, accès et voiries (art 3), desserte par les réseaux (art 4),
- la clarification des règles d'implantation, implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art U-6), aux limites séparatives (art U-7), implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art 8)
- la clarification des règles de hauteur, hauteur maximale des constructions (art 10),
- la clarification des règles des clôtures, aspect extérieur des constructions (art U-11)
- la clarification des règles de stationnement, stationnement des véhicules (art 12)

3.1.4 Les réseaux

Le rapport de présentation mentionne les contraintes sur les réseaux dues à la dynamique d'intensification de l'urbanisation non maîtrisée en deuxième et troisième rang ; et en particulier les contraintes d'assainissement sur le secteur de Maquari (UDa)

3-2 Le règlement

Le règlement graphique est réalisé à une échelle de 1/5 000° avec le centre bourg à une échelle de 1/2500°.

Le règlement écrit (30 pages) est joint au rapport de présentation et inclut les modifications décrites ci-dessus.

3-3 Institution de servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel

Par arrêté préfectoral du 7 mars 2019, des servitudes d'utilité publique sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de gaz naturel exploitées par le transporteur Teréga.

Les installations ne traversent pas la commune mais les effets pourraient l'atteindre ; l'arrêté décrit les servitudes SUP1, SUP2 et SUP3 et l'article 4 stipule que les servitudes instituées par le présent arrêté doivent être « annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées ».

La carte de Saint Hilaire est jointe avec le tracé des servitudes en format A4

4. ANALYSE des AVIS émis par les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées (PPA).

page 26

4.1. Présentation globale des avis

Pour ce faire, le Commissaire-Enquêteur a pris en considération les avis des services de l'Etat et des PPA, les demandes faites, les lettres et dossiers déposés pendant l'enquête publique, le dossier soumis à enquête publique et les réponses du Maire du 29 novembre 2019 au Procès-Verbal de synthèse du 18 novembre 2019 effectué par lui-même.

La Mairie de Saint Hilaire a transmis le dossier de la deuxième modification de son PLU par courriel du jeudi 1 août 2019 aux services de l'Etat, aux PPA et aux mairies voisines du Fauga, de Muret, le Lherm, et de Lavernose-Lacase.

Les réponses des services de l'Etat et des PPA sont présentées dans le tableau joint en annexe 5 ; la MRAe dans sa décision du 7 novembre 2019 décide que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

Les avis de la Préfecture de la Haute Garonne (DDT Pôle territorial Nord), le SMEAT, le Conseil Communautaire du Muretain Agglo, sont favorables. Le Conseil Départemental ne fait aucune observation particulière.

Des remarques et observations ont été formulées par la DDT 31, le SAGE Saudrune, Arriège, Garonne, le SIECT.

Le CDPENAF a été saisi le 13/09/2019, et a fait une réponse en attente le 23/09/2019, il n'y a pas eu de réponse avant la fin de l'enquête publique le 9 novembre 2019..

La Chambre d'agriculture de la Haute Garonne a émis un avis défavorable de principe par non traitement des dossiers de PLU.

La DDT mentionne que les objectifs poursuivis vis-à-vis de la maîtrise de l'évolution de son urbanisation en encadrant plus fortement la possibilité de mutation de son tissu urbain dans les secteurs les plus éloignés s'avèrent pertinents et sont cohérents avec son ambition de conforter la centralité villageoise.

Le Conseil Communautaire du Muretain Agglo estime que cette modification s'inscrit dans une logique d'ajustement des règles suite à l'approbation d'une révision d'un document d'urbanisme post-loi ALUR, et qu'elle permet les adaptations nécessaires pour limiter les divisions foncières anarchiques qui déstabilisent les équilibres de constructibilité et le tissu urbain, particulièrement dans les secteurs les plus éloignés du centre.

4.2. Analyse point par point

Ces remarques et observations portent sur les points suivants :

- La bande de constructibilité du secteur UDa est accueilli très favorablement par le SIECT et la DDT, ce point sera revu dans l'analyse des observations, deux personnes ayant demandé l'annulation de cette mesure

- la DDT demande de modifier le zonage de la zone UDa de la même façon que pour la zone UDb qui ne comprend pas les fonds de parcelle.

Réponse du Maire au PV de synthèse : La commune ne souhaite pas durcir la règle après cette enquête publique et s'en tient aux règles proposées.

Le Commissaire-Enquêteur estime que la bande de constructibilité de la zone UDa suffit pour limiter l'urbanisation dans ce secteur et ne retient pas la remarque de la DDT.

- La DDT fait des observations et remarques suivantes :

- ▪ demande de remettre en zone agricole la parcelle 1134 identifiée en UDa et en dehors de la zone de constructibilité

Réponse du Maire au PV de synthèse La parcelle 1134 en zone UDa est dans l'alignement de la zone UDa et le zonage n'a pas été modifié dans cette 2^o modification. La commune ne souhaite pas modifier le classement de cette parcelle. Le commissaire-Enquêteur fait le même constat que le Maire, la parcelle 1134 est dans l'alignement de la zone UDa, il maintient son classement en zone UDa.

- ▪ suivre la mise en application du pourcentage d'espaces en pleine terre afin de s'assurer que cette mesure ne vienne pas compromettre des opérations de renouvellement urbain ou de densification de dents creuses.

Réponse du Maire au PV de synthèse : La commune souhaite maintenir le pourcentage d'espaces de pleine terre conséquent à 50%. Cependant elle sera particulièrement attentive à son évaluation afin de pouvoir ajuster la règle si besoin dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme Le Commissaire-Enquêteur est favorable à cette mesure qui permet de lutter pour une part contre l'imperméabilité des sols ; il recommande de suivre et d'évaluer la mise en application de cette mesure.

- ▪ concernant l'encadrement de la construction des annexes, compléter l'article par « l'obligation de remplir un rôle complémentaire à celui assuré par la construction principale ».

Le Commissaire-Enquêteur propose de suivre cette recommandation.

- ▪ Le rapport de présentation aurait dû faire un état des lieux de la situation de l'assainissement collectif au regard de la surcharge de la station d'épuration de Lavernose-Lacasse et de sa non-conformité.
Réponse du Maire au PV de synthèse : Il note que les services gestionnaires n'ont pas fait de réserves sur ce sujet, la STEP dispose de 900 équivalents/habitants à répartir entre les communes de Lavernose et de Saint Hilaire (réunion avec les partenaires du 4/06/2019). Il estime que les zones U semblent être globalement en capacité d'accueillir la densification évaluée dans ce projet. Mais l'ouverture de nouvelles zones AU0 impliquerait probablement une évolution des équipements de traitement.
- Le Commissaire-Enquêteur a fait le même constat que la DDT, lors du contrôle de légalité de la révision du POS en PLU du 31 mai 2013, il a déjà été mentionné « aucun élément n'est apporté sur la capacité de la station d'épuration commune avec celle de Lavernose-Lacasse » ; De même, pour l'assainissement non collectif, le RP aurait dû mentionner des données comme celles de 2018, avec un taux de conformité de 79,70% des dispositifs d'assainissement non collectif. Le Commissaire-Enquêteur recommande que le rapport de présentation soit complété avec l'analyse de l'assainissement collectif tel que présentée dans la réponse du Maire, et celle de l'assainissement non collectif dans le secteur de Maquari.

▪ Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU5, la DDT propose de se référer plutôt aux taux d'ouverture de chantier ou de déclaration d'achèvement de travaux, avec possibilités de taux différenciés par zone. Elle demande également de revoir le taux de logements sociaux par tranche d'ouverture et non sur un taux comptabilisé sur la totalité des zones AU2, AU3,4 et 5.

Réponse du Maire au PV de synthèse : La commune ne souhaite pas les modifier et le rapport de présentation sera complété en ce qui concerne les logements sociaux..

Le Commissaire-Enquêteur a pu constater lors de la visite sur place des réalisations AU1 et AU2, avec des logements sociaux dans la zone AU2 et des magasins en rez-de-chaussée dans la zone AU1 ; il demande que le rapport de présentation soit complété de façon précise en ce sens, et il n'estime pas nécessaire de modifier les règles actuelles.



Espace magasins



logements sociaux

- Le SIECT signale la problématique du coût final de raccordement des réseaux d'eau potable lorsqu'il s'agit d'une urbanisation en profondeur et attire l'attention sur le cas des petits lotissements pour lesquels il est difficilement envisageable de créer un réseau d'adduction dans une voie privée. Il demande d'être très vigilant.
Le Commissaire-Enquêteur demande d'être vigilant sur l'organisation des réseaux et leur coût pour la commune dans les projets à venir
- Le SAGE Saudrune, Ariège-Garonne souhaiterait que dans le cadre de la révision du PLU, la parcelle B1160 situé en Espace Bois Classé (EBC) soit déclassée afin de permettre d'y réaliser la pose d'un réseau d'assainissement. :
Le Commissaire-Enquêteur ne donne pas suite à cette demande puisque la demande de cette enquête est une modification et non une révision.

5. ANALYSE des OBSERVATIONS

Pour ce faire, le Commissaire-Enquêteur a pris en considération les demandes faites, les lettres et dossiers déposés pendant l'enquête publique, le dossier soumis à enquête publique et les réponses du Maire du 29 novembre 2019 au Procès-Verbal de synthèse du 18 novembre 2019 effectué par lui-même.

Les observations du public ont porté sur les points suivants :

1.Demande de renseignement (observation orale 2, 3)

- Demande de renseignement sur les Emplacements Réservés, et sur des zonages de parcelles et sur la signification de zonages sur le document graphique
- Demande sur les positions des sorties des réseaux d'eau potable et d'assainissement
- Demande d'il y a des mesures prises pour la distance séparant une habitation et le garage
- Constat de division de la parcelle B 1013 en zone UA et UB : quelles conséquences ?
Réponse du Maire au PV de synthèse La commune ne souhaite pas modifier cette limite, instituée lors de la dernière révision du PLU en 2013, une réflexion sera menée dans une procédure d'évolution ultérieure.
Le Commissaire-Enquêteur prend acte de cette réponse.

2.Demande de parcelles constructibles (observations orales n° 1,4,5,6,7)

- Pour la parcelle 1002, classée AUO, les propriétaires font état des contacts réguliers avec la Mairie pour le devenir de cette zone depuis 2001, entre le Notaire et la Mairie (entretien téléphonique du 12 juin 2003 (attestation jointe)) et des conséquences financières du classement en zone constructible depuis la succession de leur père il y a 16 ans, ils demandent dès à présent l'ouverture d'une tranche de 25 lots sur les 60 prévus

Réponse du Maire au PV de synthèse : cette demande d'ouverture à l'urbanisation ne fait pas partie des objectifs définis dans le cadre de cette modification, ...et ira à l'encontre des objectifs recherchés à savoir, la redéfinition d'un cadre réglementaire pour border l'urbanisation de la commune afin de respecter les objectifs du PADD. Le Commissaire-Enquêteur prend acte de cette réponse conforme aux objectifs de cette modification, il constate aussi que cette famille s'est engagée dans ce projet après des contacts avec la Mairie, et demande à la Mairie de faire savoir aux propriétaires quel devenir est envisageable pour cette parcelle.

- Pour les parcelles (481, 162, 456, 482, 486 et 487, 160, 485 et 488) qui sont situées au nord de la commune, leurs propriétaires demandent qu'elles deviennent constructibles. Elles sont plus proches du centre de la commune que les extensions au sud (zone UC, UDa). Cependant on peut constater que leur morcellement empêche de faire un projet plus cohérent de quartier en prévoyant les voies publiques, les cheminements doux vers le centre, des lieux de vie du quartier...Exceptée la parcelle 481, les autres parcelles sont cultivées.

La parcelle 481 d'une superficie importante, en jachère, non bâtie, est entourée de parcelles en zone A, un ilot a été classé antérieurement en zone IINA ; lors du recours devant le Tribunal Administratif, ce dernier le 18 décembre 2015, dit que ce classement en zone A respecte l'objectif n°3 du PADD « Pérenniser l'économie agricole en proscrivant le mitage et en consommant peu d'espace ».

Réponse du Maire au PV de synthèse : ces demandes de constructibilité n'entrent pas dans les champs d'une procédure de modification de PLU mais d'une révision. Elles seront analysées dans le cadre de la prochaine révision.

Le commissaire-Enquêteur constate effectivement que ces parcelles sont plus proches du centre bourg que la zone UDa, il constate aussi que ce sont aujourd'hui des parcelles agricoles cultivées pour la plus grande partie, appartenant à des personnes différentes et que la préservation des terres agricoles est un enjeu important mentionné dans l'objectif n°3 du PADD ; il prend en compte également le nombre de pixels disponibles, et les études sur l'augmentation actuelle de la population ; aussi il émet dans ce contexte un avis défavorable à cette demande.

- Pour la parcelle 596, classée en zone A et cultivée, M. Dotto demande une partie constructible ; la demande actuelle concerne seulement un espace délimité par le prolongement de la zone UDb de l'autre côté de l'avenue de Gascogne et dans le prolongement de la zone UDb au nord.

Lors du recours devant le Tribunal Administratif, ce dernier le 18 décembre 2015, dit que ce classement respecte l'objectif n°3 du PADD « Pérenniser l'économie agricole en proscrivant le mitage et en consommant peu d'espace ».

Le Commissaire-Enquêteur prend note de la diminution de surface constructible demandée, mais celle-ci est aussi éloignée du centre bourg que la zone UDa, et respectant l'objectif n°3 du PADD concernant l'enjeu de protection des terres agricoles, il émet un avis défavorable.

- La parcelle 604 classée en AULO est proche des équipements collectifs (écoles, terrains sportifs nouvelle salle polyvalente) ; en jachère, seulement entretenue, elle est située le long de la voie romaine. M. Dotto rappelle l'engagement de la Mairie lors de la cession de la parcelle n°603, de destiner la parcelle 604 en compensation de cession à la construction, d'où un classement en IINA (attestation de M. Morere, Maire Honoraire, du 11 août 2011)

A noter que l'ouverture dans ce secteur de zones à la construction (AU 1) a suscité une réaction négative (observation écrite n°6)

Réponse du Maire au PV de synthèse : : cette demande d'ouverture à l'urbanisation ne fait pas partie des objectifs définis dans le cadre de cette modification, ... et irait à l'encontre des objectifs recherchés à savoir, la redéfinition d'un cadre réglementaire pour border l'urbanisation de la commune afin de respecter les objectifs du PADD.

Le Commissaire-Enquêteur prend en compte l'historique des démarches et la proximité du centre bourg, des écoles et des équipements sportifs, la zone AULO est une zone dédiée aux sports, aux loisirs comme la parcelle 603, de l'autre côté elle longe la voie romaine. Il demande à la Mairie de réexaminer cette situation dans les prochains projets d'urbanisation

- Parcelles A 705 et 709 en zone A2

Un Certificat d'Urbanisme a été refusé, les réseaux (eau, électricité) sont présents, l'assainissement est non collectif.

Dans le secteur A 2, le règlement écrit autorise « des constructions liées à l'habitat » (page 20/30). Le secteur A 2 est au milieu d'une zone agricole, entouré d'une zone A1 et les bâtiments autorisés devraient avoir un lien avec l'activité agricole. «nécessaire à l'activité agricole ».

Réponse du Maire au PV de synthèse : L'intervention sur cette zone ne fait pas partie des objectifs de cette modification, elle nécessiterait l'avis de la CDPNAF dans le cadre d'une révision. Cette question sera traitée dans une évolution ultérieure du document d'urbanisme.

Le Commissaire-Enquêteur s'étonne que le règlement écrit autorise « des constructions liées à l'habitat » dans un secteur agricole et prend acte de la réponse du Maire, Il constate que d'un côté il existe une exploitation agricole pouvant entraîner des nuisances pour une prochaine maison d'habitation et donc des conflits de voisinage, et de l'autre côté, les bâtiments qui ont été transformés peu à peu en maisons d'habitation, ces parcelles étant au milieu de zone agricole ; il recommande d'étudier cette situation dans le prochain document d'urbanisme.

3.Modification du coefficient d'emprise au sol dans les zones UDa, UDb : il est demandé un CES de 15% et non de 10% trop restrictif observations orales 3, 8,9 et écrites 8, 9).

Le règlement écrit prévoit dans l'article U 9 : pour le secteur UC 15 % de l'unité foncière et pour les secteurs UDa et UDb 10% de l'unité foncière ; si l'on applique ce coefficient pour des petits terrains 600m², cela fait seulement 60 m², et pour un terrain de 800 m², 80 m².

Réponse du Maire au PV de synthèse les objectifs de cette modification sont re-explicités, l'étude de la zone UB a abouti à la création des 3 secteurs UC, UDa et UDb, les secteurs UC et UD se différenciant essentiellement par leur emprise au sol. Si l'emprise au sol de la zone UD était relevée de 0,10 à 0,15, cela reviendrait à supprimer cette zone, et la cohérence recherchée de maîtrise de l'urbanisation. En conclusion, la commune ne souhaite pas revenir sur cette emprise au sol, et souhaite la maintenir à 0,10 en zone UD ; Cependant la commune précise qu'elle sera particulièrement attentive à son évaluation afin de pouvoir ajuster la règle si besoin dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Le Commissaire-Enquêteur prend acte de la volonté de la commune d'évaluer la mise en application de cette règle et émet un avis favorable au maintien d'un coefficient de 0,10 en zone UD.

4. La bande de constructibilité dans la zone UDa est contestée (observations orale 8 et écrites 2, 5) : deux personnes ont demandé de supprimer cette bande de constructibilité.

« Les constructions principales devront être implantées dans une bande allant de 6 à 80 mètres de part et d'autre de la rue des Pyrénées en zone UDa (art U-6)

Réponse du Maire au PV de synthèse il est pris en compte des caractéristiques du secteur de Macquari, potentiel de densification important, avec urbanisation en deuxième et troisième rang, avec multiplication des accès sur les voies et contraintes sur les réseaux.

Aussi la commune ne souhaite pas revenir sur cette bande de constructibilité, et souhaite la maintenir. Cependant la commune précise qu'elle sera particulièrement attentive à son évaluation afin de pouvoir ajuster la règle si besoin dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Le Commissaire-Enquêteur note que la DDT de la Haute Garonne et le SIECT sont très favorables à cette mesure destinée à contraindre la constructibilité des fonds de parcelle et limiter la densification par division parcellaire. Ce secteur est encore en assainissement non collectif.

Il prend acte de la volonté de la commune d'évaluer la mise en application de cette règle et émet un avis favorable au maintien d'une bande de constructibilité dans le secteur UDa.

5. Prévoir des couleurs permettant de distinguer les zones UA, UB et UC dans le rapport de présentation (observation écrite 1)

Le Commissaire-Enquêteur demande que ces zones puissent être distinguées dans le rapport de présentation.

6. ANALYSE THEMATIQUE

6.1. Concertation et communication

Calendrier d'élaboration de la 2^e modification du PLU :

Le projet de la deuxième modification du PLU de Saint Hilaire a été présenté lors du Conseil municipal du 11 mars 2019 lors d'une réunion ouverte au public, un article du 2 avril 2019 dans la Dépêche du Midi en rend compte et mentionne des questions posées : modalités d'accueil des logements, schéma d'assainissement, règles des limites séparatives, accueil de nouveaux habitants ou maîtriser leur arrivée...

Une réunion de travail a eu lieu le 12 mars 2019 avec des élus et le bureau d'études Paysages : définition des objectifs et moyens, ajustements réglementaires ; lors de cette réunion, les réunions ont été programmées :

- le 30/04/2019 : réunion de prise de décision
- le 20/05/2019 : réunion publique
- le 04/06/2019 : réunion d'échanges avec les services de l'Etat.

Dans cette réunion, sont abordées les problématiques concernant le réseau d'assainissement et le réseau en eau potable, et en particulier :

- pour le réseau d'assainissement, la STEP de Lavernose-Lacase ne dispose plus que de 900 équivalents/habitants pour les deux communes, Saint Hilaire et Lavernose. La révision du schéma communal d'assainissement est en cours.

Ce calendrier a été tenu.

Des informations ont été données dans le journal de la commune : l'Echo de Saint Hilaire -n°54 de juillet 2018, l'article « Le mot du Maire » d'une page annonce l'élaboration d'une modification du PLU et mentionne l'extension nécessaire du réseau d'assainissement collectif sur les zones dépourvues
- n° 56 d'Août 2019. Dans la rubrique « Urbanisme », le point sur l'avancement du projet de modification du PLU avec le calendrier à venir (enquête publique et approbation de la modification)

6.2. Deuxième modification du PLU et Développement Durable

L'objectif de cette modification est de maîtriser et d'organiser la densification urbaine de la commune. Pour ce faire, la commune souhaite mettre en place des outils plus respectueux de l'environnement.

Le Coefficient d'emprise au sol différencié dans les zones U et le pourcentage de pleine terre de 50% par unité foncière sont des facteurs de lutte contre l'artificialisation des sols, contre l'imperméabilité des sols, ils vont favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement, et sont des éléments favorables pour la biodiversité.

La limitation de l'urbanisation en profondeur dans les secteurs éloignés du centre bourg sont en faveur du bon fonctionnement des réseaux, d'eau potable et d'assainissement, moins de risque de pollution et ceci permet une programmation raisonnable dans le temps ; cette mesure comme celle des nouvelles conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU5 sont des facteurs favorisant l'accueil progressif des nouveaux habitants et leur intégration ; ceci répond à l'orientation sociale du développement durable.

En raison de données climatiques actuelles, le projet aurait pu aborder la problématique des énergies renouvelables et des règles de constructions des nouveaux bâtiments pour tendre vers une énergie quasi-neutre ; il aurait pu envisager un bilan carbone des mesures proposées.

Balma le 10 décembre 2019



Annie-Claude Verchère
Commissaire-Enquêteur

Département de la Haute-Garonne

Enquête publique
du 9 octobre au 9 novembre 2019

relative à la demande de deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire



CONCLUSIONS et AVIS Motivé du Commissaire Enquêteur (11 pages)

Destinataires :

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse
Monsieur le Maire de Beaumont-sur-Lèze

Lundi 10 décembre 2019
Annie-Claude Verchère
Commissaire-Enquêteur

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- Plan
- 1 Les modalités de l'enquête publique
 - 2 Analyse du dossier soumis à enquête publique
 - 3 Analyse du projet
 - 4 Analyse des avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques
- Associées
- 5 Analyse des observations
 - 6 Eléments en faveur du projet et inconvénients

Les objectifs de la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire sont :

- mieux maîtriser l'urbanisation de la commune, en favorisant le centre bourg et en encadrant l'urbanisation et la densification dans les espaces éloignés du centre bourg
- sécuriser la circulation et en particulier les sorties sur les voies principales de la commune
- prendre en compte les contraintes d'assainissement en particulier dans le secteur Maquari
- limiter une artificialisation trop importante des sols, préserver des espaces naturels et d'infiltration des eaux pluviales,
- et pour ce faire, réaliser des ajustements réglementaires

Cette modification découle du constat suivant : après 5 années d'application du PLU en vigueur (2013) et la suppression des outils encadrant la densité par la loi ALUR (COS et superficie minimale des parcelles), les projets se sont implantés sous forme diffuse avec éparpillement des nouveaux logements et une dynamique de division foncière importante surtout entre 2015 et 2018.

Un objectif supplémentaire à la demande du Préfet de région Occitanie par courrier du 7 mars 2019 concerne l'institution de servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel : Elle a été arrêtée par arrêté préfectoral du 7 mars 2019 pour la commune de Saint Hilaire après avis favorable du Conseil départemental de l'Environnement des Risques Sanitaires et Technologique (CODERST) dans la séance du 20 décembre 2018, ceci conformément aux articles L 555-16 et R555-30-b du code de l'environnement.

La commune de Saint Hilaire est située dans la plaine de la Garonne, limitée à l'est par la rivière de la Louge, affluent de la Garonne et à l'ouest par le ruisseau Aussau, affluent de la Louge avec vue sur les Pyrénées.

C'est une commune agricole, située dans la grande agglomération Toulousaine, au sud, facilement accessible par l'A64 en 30 minutes environ, ce qui explique son développement ces dernières années : 932 habitants en 2006, 1070 en 2008 et 1164 en 2016.

Saint Hilaire ne comporte aucune zone répertoriée à enjeux écologiques ou paysagers (ZNIEFF, Natura 2000)

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 avril 2013, la première modification simplifiée par délibération du 13 mars 2014, la première modification par délibération du 27 novembre 2017.

L'élaboration de la deuxième modification du PLU de la commune de Saint Hilaire a respecté la procédure réglementaire, elle a été prescrite par le Conseil Municipal par délibération du 11/03/2019, et l'enquête publique par arrêté du 12 septembre 2019. Le dossier d'enquête publique concernant la deuxième modification du PLU de Saint Hilaire prend en compte la réglementation en vigueur, dans le Code de L'Urbanisme (art L 101-2, art L 151-8 et suivants et R 151-12 et 151-13), dans le Code de l'Environnement (art. L123-1 et suivant, art R123-1 et suivant), le Code de Santé Publique et le Code Général des Collectivités Territoriales.

Le projet de modification n°2 du PLU de Saint Hilaire n'est pas soumis à évaluation environnementale (décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie (MRAe) du le 7 novembre 2019)

Cette deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objet d'intégrer les modifications règlementaires depuis le Plan local d'urbanisme du 2 avril 2013, en particulier la loi ALUR, ce qui permettra de mieux gérer les orientations de la commune ; la commune souhaite mettre en place :

- un coefficient d'emprise au sol adapté aux caractéristiques de chaque zone, et en fonction de l'éloignement à la centralité de la commune pour les zones UC, UDa et UDb
- une bande de constructibilité de part et d'autre de la rue des Pyrénées en zone UDa
- un pourcentage d'espaces de pleine terre à conserver par unité foncière dans les zones U
- une modification de la conditionnalité d'urbanisation de la zone AU5
- des ajustements du règlement écrit : gestion des accès et caractéristiques de voiries, dispositions pour la collecte des déchets, règles d'implantation des constructions, des clôtures, de stationnement et de plantation à réaliser.

1 Les Modalités de l'enquête

Le Commissaire-Enquêteur a été désigné par décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse du 29 août 2019.

L'enquête publique s'est déroulée comme programmée du mercredi 9 octobre 2019, 9h au samedi 9 novembre 2019 12h soit pendant une durée de 32 jours consécutifs.

L'enquête publique a été portée à la connaissance du public sous trois formes: par insertion dans la presse habilitée, sous forme papier par affichage, et sous forme dématérialisée.

La publicité a été faite de façon réglementaire dans deux journaux :

- La Dépêche du Midi (Jeudi 19 septembre 2019 et vendredi 11 octobre 2019)

- La Voix du Midi (n°7303 semaine du jeudi 19 septembre 2019 au mercredi 25 septembre 2019 et n° 7306 semaine du jeudi 10 octobre au mercredi 16 octobre 2019)

L'affichage a été réalisé sur les huit panneaux d'affichage de la Mairie

Le registre côté et paraphé par le CE a été dûment ouvert et mis à disposition du public avec le dossier d'enquête côté et paraphé, ceci aux jours et heures de l'ouverture de la Mairie de Saint Hilaire.

Les trois permanences décidées avec le Maire ont été tenues dans la grande salle des associations en rez-de-chaussée :

- le samedi 12/10/2019 de 9 h à 12 h
- le mercredi 16/10/2019 de 15 h à 18 h
- et le samedi 9/11/2019 de 9 h à 12 h.

Le nombre d'observations orales a été de 10, et de 9 pour les observations écrites, lesquelles ont complété l'observation orale 5 fois.

Il n'y a eu aucune observation par courriel.

Au total 18 personnes dont certaines représentaient leur famille sont intervenues auprès du commissaire-enquêteur.

2 Analyse du dossier soumis à enquête publique

Le dossier est conforme à la réglementation en vigueur, il comprend la partie administrative, le rapport de présentation, le règlement écrit et le règlement graphique.

Cependant un certain nombre d'observations concerne le contenu.

- pour le rapport de présentation, des éléments sont à compléter :

- les données sur les logements sociaux déjà réalisés dans le secteur AU2 et les commerces dans le secteur AU1, ce qui permet de mieux comprendre les conditions d'ouverture de secteur AU5
- les données sur l'assainissement collectif et la station d'épuration de Lavernose-Lacasse en raison de la non-conformité de cette station
- les données sur l'état de l'assainissement non collectif sur le secteur de Maquari et des effluents, puisque ce secteur est l'objet à juste titre de contraintes pour diminuer son urbanisation
- des données sur l'environnement climatique pour mettre en place une politique vertueuse incitant les énergies renouvelables et des constructions à énergie quasi-neutre.

- pour le document graphique, des éléments sont à compléter : la liste des emplacements réservés et leur objet, la liste des différentes zones et leur signification

- pour le règlement écrit, il faudrait pour faciliter les recherches insérer le plan avec pagination et compléter le paragraphe sur l'encadrement de la construction des annexes en ajoutant « l'obligation de remplir un rôle complémentaire à celui assuré par la construction principale »

A ce dossier, ont été ajoutés pour le dossier soumis à enquête publique les documents administratifs, les avis des Personnes Publiques Associées, les parutions de l'avis d'enquête publique paru dans la presse.

3 Analyse du projet

Le bilan du PLU approuvé en 2013 fait apparaître

- des espaces constructibles en intensification
- des espaces interstitiels des zones urbanisées (dent-creuse)
- des zones AU ouvertes et soumises à OAP.

Le nombre de logements vacants est de 15, soit 3,3% du parc ; et il reste un demi-pixel consommable.

Ainsi, la commune doit faire face à de nombreuses demandes face à un foncier disponible moins important.

Pour répondre à cette problématique, la commune préconise différents moyens :

- Instaurer un coefficient d'emprise au sol différencié (CES) dans les zones U.

Après avoir pris en compte les conditions pouvant accompagner la densification (voirie, réseaux, équipements ...), en fonction des typologies actuelles d'espaces de la zone UB, et de l'occupation des constructions dans leur unité foncière : (15, 14 et 7%), trois secteurs ont été définis ainsi qu'un coefficient d'emprise au sol différencié allant de 10 à 15% afin d'encadrer la densification tout en permettant l'évolution des constructions existantes.

Trois secteurs sont créés : UC, UDa et UDb.

Un CES est intégré dans chaque secteur : 15% dans le secteur UC, le plus proche du centre bourg, et 10% dans les secteurs UDa et UDb plus éloignés de la centralité.

- Limiter l'urbanisation en profondeur dans les espaces éloignés du centre bourg.

Le potentiel de développement de l'urbanisation tient aux possibilités de division parcellaire. Cette dynamique s'est traduite en particulier sur le secteur de Maquari par l'urbanisation en deuxième et troisième rang sous forme d'une urbanisation non maîtrisée et multipliant les accès sur les voies et les contraintes sur les réseaux.

La commune souhaite encadrer ce potentiel en dehors du centre bourg, et instaure une bande de constructibilité dans ce secteur UDa où le tissu urbain est le plus lâche et les contraintes d'assainissement les plus fortes.

Cette bande correspond à un espace situé de part et d'autre de la rue des Pyrénées, elle permettra de limiter la densification au coup par coup, de contraindre la constructibilité des fonds de parcelle et d'assurer la sauvegarde de ce potentiel foncier à long terme.

- Instaurer un pourcentage de 50% de pleine terre par unité foncière

La commune souhaite également limiter l'artificialisation des sols, et prend des dispositions pour maintenir des espaces de pleine terre dans ces espaces.

- Modifier la conditionnalité de l'urbanisation de la zone AU5

En raison des projets engagés dans les zones AU, la commune souhaite assurer une progressivité de son urbanisation, accueillir les populations en cours d'installation et pour ce faire, elle porte de 50 à 60% l'obtention des permis de construire de la zone AU4 avant l'ouverture de la zone AU5.

- Réaliser quelques évolutions réglementaires présentées dans le paragraphe suivant

Ils portent sur :

- la gestion des accès en zone U et AU, accès et voiries (art 3), desserte par les réseaux (art 4),
- la clarification des règles d'implantation, implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art U-6), aux limites séparatives (art U-7), implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art 8)
- la clarification des règles de hauteur, hauteur maximale des constructions (art 10),
- la clarification des règles des clôtures, aspect extérieur des constructions (art U-11)
- la clarification des règles de stationnement, stationnement des véhicules (art 12)

Analyse du commissaire-enquêteur :

Le Commissaire-Enquêteur constate que le projet de la deuxième modification du PLU de Saint Hilaire ne modifie pas l'économie générale du PLU de cette commune et qu'il tient compte des du Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD°).

Il constate également que la commune de Saint Hilaire ne comporte aucune zone répertoriée à enjeux écologiques ou paysagers (ZNIEFF, Natura 2000)

L'ensemble de ces mesures tendent en effet à contraindre l'urbanisation tout en préservant les possibilités d'accueil de nouveaux habitants.

Les critères que sont le réseau d'assainissement et la station d'épuration doivent être pris en considération en particulier dans les secteurs où l'urbanisation est envisagée. De même, il serait souhaitable d'intégrer dans ces démarches les conséquences du changement climatique, les conditions spécifiques du climat de Saint Hilaire pour impulser une politique en faveur des énergies renouvelables et des bâtiments à énergie quasi-neutre.

Les mesures de coefficient d'emprise au sol et de pourcentage de pleine terre tendent à réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols et permettre l'absorption sur place des eaux de ruissellement, ce sont des mesures très favorables pour l'environnement.

Cependant, un CES de 10% a été contesté pour son peu d'emprise au sol et pourrait entraîner des constructions en hauteur et des problèmes de vis-à-vis, comme le pourcentage de pleine terre identique dans toutes les zones U, il serait nécessaire de suivre les effets de ces mesures pour les adapter si nécessaire. La bande de constructibilité dans la zone UDa est une mesure très favorable pour réduire les possibilités d'urbanisation au moins tant que le réseau d'assainissement collectif n'est pas mis en place.

De même la modification de la conditionnalité de l'urbanisation de la zone AU5 en portant de 50 à 60% l'obtention des permis de construire de la zone AU4 avant l'ouverture de la zone AU5 est un élément important qui permet de mieux accueillir les nouveaux habitants (équipements, intégration dans le tissu social...).

4 Analyse des avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA)°

La Mairie de Saint Hilaire a transmis le dossier de la deuxième modification de son PLU par courriel du jeudi 1 août 2019 aux services de l'Etat, aux PPA et aux mairies voisines du Fauga, de Muret, le Lherm, et de Lavernose-Lacase.

Les réponses des services de l'Etat et des PPA sont présentées dans le tableau joint en annexe 5 ; la MRAe dans sa décision du 7 novembre 2019 décide que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

Les avis de la Préfecture de la Haute Garonne (DDT Pôle territorial Nord), le SMEAT, le Conseil Communautaire du Muretain Agglo, sont favorables. Le Conseil Départemental ne fait aucune observation particulière.

Des remarques et observations ont été formulées par la DDT 31, le SAGE Saudrune, Arriège, Garonne, le SIECT.

Le CDPENAF a été saisi le 13/09/2019, et a fait une réponse en attente le 23/09/2019, il n'y a pas eu de réponse avant la fin de l'enquête publique le 9 novembre 2019..

La Chambre d'agriculture de la Haute Garonne a émis un avis défavorable de principe par non traitement des dossiers de PLU.

La DDT mentionne que les objectifs poursuivis vis-à-vis de la maîtrise de l'évolution de son urbanisation en encadrant plus fortement la possibilité de mutation de son tissu urbain dans les secteurs les plus éloignés s'avèrent pertinents et sont cohérents avec son ambition de conforter la centralité villageoise.

Le Conseil Communautaire du Muretain Agglo estime que cette modification s'inscrit dans une logique d'ajustement des règles suite à l'approbation d'une révision d'un document d'urbanisme post-loi ALUR, et qu'elle permet les adaptations nécessaires pour limiter les divisions foncières anarchiques qui déstabilisent les équilibres de constructibilité et le tissu urbain, particulièrement dans les secteurs les plus éloignés du centre.

Ces remarques et observations portent sur les points suivants :

- La bande de constructibilité du secteur UDa est accueilli très favorablement par le SIECT et la DDT

- La DDT 31

- demande de remettre en zone agricole la parcelle 1134 identifiée en UDa et en dehors de la zone de constructibilité
- suivre la mise en application du pourcentage d'espaces en pleine terre afin de s'assurer que cette mesure ne vienne pas compromettre des opérations de renouvellement urbain ou de densification de dents creuses.
- - concernant l'encadrement de la construction des annexes, compléter l'article par « l'obligation de remplir un rôle complémentaire à celui assuré par la construction principale ».
 - Le rapport de présentation aurait dû faire un état des lieux de la situation de l'assainissement collectif au regard de la surcharge de la station d'épuration de Lavernose-Lacasse et de sa non-conformité.
- Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU5, la DDT propose de se référer plutôt aux taux d'ouverture de chantier ou de déclaration d'achèvement de travaux, avec possibilités de taux différenciés par zone. Elle demande également de revoir le taux de logements sociaux par tranche d'ouverture et non sur un taux comptabilisé sur la totalité des zones AU2, AU3,4 et 5.
- - Le Commissaire-Enquêteur propose de suivre les remarques de la DDT 31, à savoir, suivre les effets du pourcentage de pleine terre, compléter l'article du règlement écrit pour la construction d'annexe, compléter le rapport de présentation avec un état des lieux de la situation de l'assainissement collectif
 - Par contre il estime que la parcelle 1134 reste dans la limite de la zone UDa et que les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur AU5 sont déjà réalisées en ce qui concerne les logements sociaux intégrés dans le secteur AU2. La condition d'ouverture portant de 50 à 60% le nombre de permis de construire lui paraît suffisante.
- - Le SIECT signale la problématique du coût final de raccordement des réseaux d'eau potable lorsqu'il s'agit d'une urbanisation en profondeur et attire l'attention sur le cas des petits lotissements pour lesquels il est difficilement envisageable de créer un réseau d'adduction dans une voie privée. Il demande d'être très vigilant.
 - Le Commissaire-Enquêteur demande d'être vigilant sur l'organisation des réseaux et leur coût pour la commune dans les projets à venir
- - Le SAGE Saudrune, Ariège-Garonne souhaiterait que dans le cadre de la révision du PLU, la parcelle B1160 situé en Espace Bois Classé (EBC) soit déclassée afin de permettre d'y réaliser la pose d'un réseau d'assainissement. :
 - Le Commissaire-Enquêteur ne donne pas suite à cette demande puisque la demande de cette enquête est une modification et non une révision.

5 Analyse des observations

Les observations ont porté sur les points suivant :

- essentiellement la demande de parcelles constructibles
- la modification du coefficient d'emprise au sol
- la bande de constructibilité

Les problématiques liées au coefficient d'emprise au sol et à la bande de constructibilité ont été traitées ci-dessus.

Concernant les demandes de parcelles constructibles, elles ont été traitées de façon individuelle dans le rapport avec avis du Commissaire-Enquêteur ; les argumentaires sont :

- des engagements écrits ou non pour transformer une ou des parcelles agricoles en terrain constructible, certains avec des projets de promoteur et des conséquences financières
- la proximité du centre bourg par rapport à d'autres réalisations plus éloignées

La grande majorité de ces parcelles ont été déclarées cultivées et leur urbanisation irait à l'encontre des objectifs du PADD, « préserver l'économie agricole en proscrivant le mitage et en consommant peu d'espace ».

Le Commissaire-Enquêteur demande à la Mairie d'informer les propriétaires de parcelles ayant fait l'objet d'engagement écrits d'aménagement sur le devenir à court et long terme des possibilités de réalisation d'urbanisation ou de maintien en zone agricole conformément aux objectifs du PADD

6 Eléments en faveur du projet et inconvénients

Le Commissaire-Enquêteur note un certain nombre **d'éléments favorables** dans ce projet :

- Ce projet ne modifie pas l'économie générale du PLU et prend en compte les objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine en particulier les pixels accordés.
- Tout d'abord l'objectif premier qui est de maîtriser l'urbanisation et la densification actuelle observée ces dernières années
- Conformément aux objectifs du PADD, la protection des terres agricoles non consommées dans ce projet
- La lutte contre l'imperméabilité des sols dans les zones urbaines grâce au coefficient d'emprise au sol et au pourcentage de pleine terre par unité foncière
- La prise en compte les nouvelles demandes en raison de la proximité de la métropole toulousaine , mais aussi la volonté de ralentir les projets si nécessaire avec la mise en place de la bande de constructibilité dans le secteur UDa et la nouvelle condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU5 pour mieux accueillir des nouveaux habitants.

- Amélioration de la sécurité routière : les mesures réglementaires relatives aux nouvelles voies d'accès (art U3, AU3) gère mieux la sécurité dans la commune, en particulier dans les situations de divisions parcellaires.
- Rendre plus lisible les conditions d'implantation des constructions dans le règlement

Les éléments insuffisamment pris en compte :

Le Commissaire-Enquêteur observe que certains axes du projet auraient pu être mieux pris en considération :

- Les impacts des nouvelles habitations sur le réseau actuel d'assainissement
- Les impacts sur l'environnement du secteur de Maquari (UDa) de l'assainissement non collectif
- L'absence de prévision des flux de circulation et de recherche de solutions (exemple : des emplacements à réserver de stationnement pour du co-voiturage...)
- En matière de performances énergétiques et environnementales pour les nouvelles constructions, le règlement prévoit seulement que les constructions devront respecter la réglementation en vigueur, ce pourrait être la volonté de tendre vers des bâtiments à énergie quasi neutre en énergie prenant en compte les conditions climatiques locales.

AVIS MOTIVE du Commissaire-Enquêteur

Considérant :

- les objectifs de la deuxième modification du PLU de la commune de Saint Hilaire en cohérence avec le PADD et ne modifiant pas l'économie générale du PLU
- le dossier soumis à Enquête Publique conforme à la réglementation
- la compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine en particulier les pixels mobilisables,
- le nombre élevé de Permis de construire accordé entre 2015 et 2018 et une division foncière importante,
- la volonté de la commune de maîtriser son urbanisation en favorisant le centre bourg et en encadrant l'urbanisation dans les espaces éloignés du centre bourg,
- la situation de la station d'épuration des eaux usées de Lavernose-Lacasse non-conforme et le secteur de Maquari en assainissement non collectif
- les moyens souhaités pour encadrer l'urbanisation, en particulier le coefficient d'emprise au sol, une bande de constructibilité en UDa, un pourcentage de pleine terre par unité foncière favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement
- les ajustements réglementaires effectués
- les modalités spécifiques pour l'institution de servitude d'utilité publique pour la prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel et l'arrêté préfectoral du 7 mars 2019

J'émet un avis favorable

- à la deuxième modification du PLU de la commune de Saint Hilaire
- à l'institution de servitudes d'utilité publique dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de gaz naturel, celles-ci ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent la commune.

Avec les huit recommandations suivantes :

1 Compléter le Rapport de Présentation avec :

- des données sur les logements sociaux réalisés dans le secteur AU2, les commerces en AU1
- des données sur l'assainissement collectif de Saint Hilaire et l'état de la station d'épuration de Lavernose –Lacasse, sur l'assainissement non collectif du secteur de Maquari et ses effets sur les effluents
- des graphismes permettant de distinguer les zones UA, UB et UC dans les différents schémas

2 Compléter le règlement graphique avec la liste des emplacements réservés et leur objet, avec la liste de toutes les différentes zones et leur signification

3 Concernant le règlement écrit

- Compléter l'encadrement de la construction des annexes en ajoutant « l'obligation de remplir un rôle complémentaire à celui assuré par la construction principale »
- Revoir les conditions d'urbanisation du secteur A2 situé en milieu de zone agricole.

4 Suivre et évaluer les effets de la mise en application

- du coefficient d'emprise au sol différencié
- du pourcentage de pleine terre dans chaque unité foncière

5 Etre vigilant sur la bonne capacité des réseaux d'assainissement collectif et leurs effets sur la station d'épuration de Lavernose-Lacasse, et prendre en compte pour la poursuite du développement du secteur Maquari les possibilités d'assainissement non collectif de ce secteur

6 Etre vigilant quant au coût final de raccordement des réseaux d'eau potable lorsqu'il s'agit d'une urbanisation en profondeur et sur les demandes de création d'un réseau d'eau potable dans une voie privée de petit lotissement

7 Informer les propriétaires de parcelles ayant fait l'objet d'engagement écrits d'aménagement sur le devenir à court et long terme des possibilités de réalisation d'urbanisation ou de maintien en zone agricole conformément aux objectifs du PADD

8 Prendre en compte les effets du changement climatique pour mieux orienter une politique incitative améliorant les performances énergétiques et environnementales des projets en cours

Le 10 décembre 2019



Annie-Claude VERCHERE
Commissaire-Enquêteur