

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
SAINT-HILAIRE

Élaboration



Projet d'Aménagement
et de
Développement Durable

Date du PLU arrêté 21 NOV. 2011

Date du PLU approuvé 02 AVR. 2013

2

SOMMAIRE

A • Preamble

B • Les objectifs

C • Les orientations thématiques

A • PRÉAMBULE

Conformément aux lois « SRU » et « Urbanisme et Habitat », le PADD est une pièce structurante du PLU, il constitue le projet de développement de la commune pour les prochaines années et, à ce titre, il doit être débattu au sein du conseil municipal deux mois (au moins) avant la délibération du projet de PLU arrêté.

Le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation, pièces opposables du PLU, doivent être en cohérence avec le PADD.

Dans son article premier L121-1, le Code de l'Urbanisme rappelle que les P.L.U. déterminent les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

C'est le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) défini par l'article R123-3 du code de l'urbanisme, qui prend en compte, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

B • LES OBJECTIFS

• La commune de Saint-Hilaire fait partie du Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre la révision du schéma directeur valant schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération Toulousaine, le SMEAT, et à ce titre devra respecter le document supra-communal que constitue le SCOT : dans l'hypothèse où l'approbation du PLU interviendrait avant celle du SCOT la commune aurait trois ans après l'approbation de celui-ci, si nécessaire, pour mettre son PLU en adéquation avec ses prescriptions. Les objectifs en termes d'augmentation de population, de logements et d'emplois sont définis par rapport à un bassin de vie plus large : celui de l'agglomération de Toulouse.

A ce stade de l'élaboration du PLU de Saint-Hilaire, le SMEAT a arrêté le projet de SCOT et l'a soumis à l'enquête publique.

Les objectifs quantitatifs formulés en ce qui concerne Saint-Hilaire permettraient à la commune d'accueillir un maximum de 400 nouveaux logements à l'horizon 2030 sur 36 hectares.

• La commune, dans son contexte départemental et intercommunal, s'inscrit sur un axe majeur de la croissance économique et participe au bassin de vie du Muretain, dont la structuration se renforce progressivement, en particulier en matière de transports collectifs (rabattement sur les gares). La proximité du pôle toulousain, facilement accessible par l'autoroute ou le TER d'une part, la présence d'une campagne et d'une nature proches et plus lointaines (Pyrénées) d'autre part participent à ce statut singulier qui rend la commune de Saint-Hilaire attractive.

A ce titre elle peut accueillir de nouveaux habitants qui veulent vivre dans ce cadre de vie campagnard tout en étant proches des services de la ville.

• La vocation du bourg est de constituer un pôle de services et de lien social pour les habitants de la commune (services à la personne, de loisirs et de culture).

C'est pourquoi le conseil municipal exprime le projet de développer l'accueil d'une nouvelle population en cohérence avec les dispositions du SCOT, ce qui lui permettra de maintenir les services existant aujourd'hui sans pour autant développer l'urbanisation de la commune dans des proportions qui mettraient en danger l'équilibre actuel (coût des équipements et des services, qualité des paysages et du cadre vie)

La demande pour habiter la commune de Saint - Hilaire existe. Il convient de créer les conditions les plus appropriées pour y répondre tout en respectant :

- les contraintes liées à l'environnement et au paysage (les berges de la Louge, les terres agricoles ...)
- l'équilibre et le maintien des équipements publics, et la maîtrise des déplacements qui y sont associés en créant des espaces publics fédérateurs de lien social.
- l'équilibre dans la mixité sociale liée à l'offre de logement
- le cadre de vie des habitants en créant un habitat de qualité et en anticipant les effets de cette urbanisation.

C • LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

A partir du diagnostic territorial, les enjeux en termes d'habitat, d'économie, de déplacements, de paysages nous permettent de décliner les thématiques suivantes qui déterminent les orientations de la commune pour les prochaines années :

1 - Créer les conditions d'un projet attractif pour développer le lien social en s'appuyant sur la conception d'espaces publics de qualité et l'implantation de services (santé, commerces) et d'équipements de proximité.

2 – Organiser des liaisons (alternatives à la voiture) entre quartiers par la création de voies nouvelles de façon à résorber les situations d'enclavement.

3 - Préserver l'économie agricole en proscrivant le mitage et en consommant peu d'espace.

4 - Accueillir une nouvelle population diversifiée dans le respect du SCOT

5 - Mettre en œuvre les conditions permettant de conforter et développer l'emploi local

6 - Pérenniser et valoriser le cadre de vie en étant respectueux du paysage et des trames environnementales.

1 - Créer les conditions d'un projet attractif pour développer le lien social en s'appuyant sur la conception d'espaces publics de qualité et l'implantation de services (santé, commerces) et d'équipements de proximité.

Constat :

D'une façon générale, la commune de Saint-Hilaire possède, hormis les aires de nature, peu d'espaces publics lieux de rencontre

La place avec sa halle structure l'espace de centralité. Autour de celle-ci une architecture du 19ème s'est développée, constituant le seul quartier historique de la ville. Outre la mairie, le seul équipement public est la salle des associations, dont la capacité est limitée par rapport aux nouveaux besoins découlant de l'augmentation de population.

Au nord, l'école, les installations sportives (terrains de sport, boulodrome) et l'espace jeune constituent un ensemble d'équipements très fréquentés, dont les espaces publics ont été aménagés progressivement (mail)

Enjeux

- Faire des espaces publics les éléments structurants entre les différents quartiers de la ville : l'espace des écoles et des activités sportives, l'espace central et historique autour de la mairie, et l'espace de services des futurs quartiers au sud.
- Hiérarchiser les espaces publics en fonction de leurs usages
- Permettre l'implantation de commerces et de services de proximité adaptés aux besoins de la population, prévoir les équipements publics nécessaires
- Faciliter l'accès dans le centre en termes de confort, de qualité et de fonctionnalité notamment rue d'Occitanie, avenue Tolosane ...
- Valoriser les cheminements entre la rivière et la ville.

Projet

- Programmer et soigner les espaces publics de la commune existants ou à créer, notamment le long de l'artère principale, dans les quartiers existants (rues placettes,).
- Hiérarchiser les espaces publics en fonction de leurs usages
- Prévoir l'évolution et le renforcement des équipements publics afin de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir (accessibilité de la mairie aux personnes à mobilité réduite, mise à l'étude du déplacement des ateliers municipaux et de la création d'une salle polyvalente ...)
- Dessiner de nouveaux quartiers structurés autour des espaces publics et prévoyant l'accueil de commerces et services de proximité adaptés aux besoins de la population.

2 – Organiser des liaisons (alternatives à la voiture) entre quartiers par la création de voies nouvelles de façon à résorber les situations d'enclavement.

Constat :

Aujourd'hui à Saint-Hilaire, l'autoroute et dans une moindre mesure la gare de Muret (via un service de bus en cours de renforcement) rassemblent les pratiques de déplacement avec une très large prédominance pour la voiture. Néanmoins, la politique incitative de la région, du département et de la Communauté d'Agglomération du Muretain pour développer l'attractivité des gares va impacter le PLU de Saint - Hilaire pour rendre possible l'amélioration des déplacements vers la gare de Muret.

Le réseau viaire en étoile oblige le passage des véhicules dans la rue centrale très étroite, où les conditions de sécurité pour les piétons sont mises à mal.

Le reste du maillage constitué de routes étroites fait le charme de la commune.

Les déplacements à vélo ne sont pas pratiqués hormis pour une activité de loisirs.

Les déplacements piétons ne sont pas privilégiés car trop peu sécurisés.

Enjeux :

- Permettre des liaisons au cœur du bourg qui s'appuient sur des espaces publics à aménager ou à créer
- Repenser l'organisation des circulations sur l'ensemble du centre bourg.
- Proposer des systèmes de déplacements alternatifs à la voiture tant pour les déplacements intra-communaux qu'extra-communaux, en site propre de préférence.

Projet :

- Assurer un maillage entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers qui soit de qualité pour permettre des alternatives à la voiture et favoriser une proximité de population.
- Rompre avec la logique des impasses.
- Créer des liaisons qui n'existent pas aujourd'hui dans les quartiers
- Permettre des déplacements piéton ou cycliste totalement sécurisés entre l'école, la mairie, la halle et les futurs quartiers par la réflexion sur l'organisation des circulations et sur l'aménagement ou la création d'espaces publics.
- Conforter et valoriser le chemin de randonnée identifié à ce jour,
- Elaborer des schémas d'aménagement, qui organiseront le développement des nouveaux quartiers à partir d'espaces publics de qualité et répondront aux différents usages (voitures, piétons, vélos), dans le respect de l'identité de Saint - Hilaire. Dans les nouveaux quartiers, les stationnements seront prévus, de préférence, en dehors des espaces publics.
- Pour réaliser tous ces projets, il sera utilisé (entre autres) les emplacements réservés pour :
 - o des futurs équipements publics
 - o des voies nouvelles ou l'élargissement de voies existantes
 - o des chemins de randonnée le long des ruisseaux
 - o des aires de stationnement et de co-voiturage
 - o des aires d'arrêt de bus

3 - Pérenniser l'économie agricole en proscrivant le mitage et en consommant peu d'espace.

Constat :

L'économie agricole est une activité importante sur la commune malgré le faible nombre d'exploitants.

Essentiellement orientée vers la culture de céréales, elle bénéficie sur le plateau d'un réseau d'irrigation performant alimenté par l'Aussau, constitué d'un maillage de fossés-mères qui participent également au drainage des terres l'hiver.

Ce réseau de fossés, qui structure l'espace agricole, est peu perceptible dans le paysage car rarement objet d'un accompagnement végétal.

L'agriculture caractérise les paysages de la commune et son caractère champêtre malgré sa dimension intensive.

Enjeux :

- Maintenir la cohérence des exploitations par la surface des terres et les usages autorisés dans et à proximité des exploitations.
- Permettre l'extension des exploitations agricoles.

Projet :

- Maintenir les terres agricoles pérennes sur la totalité de la commune et éviter les morcellements par les constructions d'habitations.
- Privilégier le maintien des « bonnes terres » sur une surface conséquente.
- Ne rendre possible les changements d'affectation des bâtiments qu'après avoir mesuré l'impact sur l'activité agricole.
- Prescrire un règlement qui limite la consommation du sol pour chaque construction.
- Permettre la diversification des exploitations agricoles (gîtes)

4 - Accueillir une nouvelle population diversifiée dans le respect du SCOT

Constat (source INSEE) :

- 32 habitants supplémentaires par an en moyenne
- 16 naissances pour 3 décès
- un renouvellement important de la population : en moyenne, de l'ordre de 40 arrivées par an pour 20 départs

Une population aux revenus légèrement inférieurs à la moyenne de la périphérie toulousaine, et où dominent les professions intermédiaires.

Peu de logements locatifs et pas de logements sociaux.

Enjeux :

- Fixer les habitants existants et en accueillir de nouveaux en leur proposant un habitat diversifié, afin de maintenir le niveau d'équipement et de répondre aux attentes.
- S'inscrire dans les objectifs du SCOT et de la Communauté d'Agglomération du Muretain en développant le logement social
- Maîtriser l'impact des nouvelles constructions en termes de consommation du sol (SCOT), d'étalement urbain et de cohérence paysagère et urbaine.

Projet :

- La capacité d'accueil souhaitée par la municipalité , en cohérence avec les dispositions du projet de SCOT arrêté, est fixée à 2000 habitants en 2030, soit près de 900 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2012 (soit entre 1100 et 1150 habitants), pour maintenir les équipements et notamment l'école à leur niveau d'occupation actuel

- L'accueil s'envisage dans deux contextes principaux sous réserve de la présence des réseaux indispensables à l'obtention de permis de construire :

- Dans les zones déjà construites du bourg : le règlement incitera à la rénovation de l'habitat vacant (dont il est bien noté qu'il ne représente qu'un faible potentiel), et à sa transformation par des opérations publiques mixtes (locatif et accession à la propriété). Il incitera également à la reconversion de parcelles non construites ou occupées par des ruines ou dépendances.
- En extension et en continuité des zones urbaines existantes, sur des terrains potentiellement constructibles dans les conditions d'économie du sol préconisées par le projet de SCOT, en proposant des nouveaux quartiers reliés au bourg existant, avec des typologies et densité variées (de 10 à 15 logements à l'hectare en moyenne, suivant les secteurs). Cette extension se réalisera de façon maîtrisée, avec des schémas d'orientations prévoyant la mise en place d'un maillage de rues permettant d'assurer une qualité du cadre de vie et de développer les déplacements doux.

Et très marginalement :

- En densifiant le quartier de Villeneuve à partir des constructions existantes, sans les étendre sur l'espace agricole et dans le cadre d'un schéma de cohérence et de

développement qui s'appuie sur l'existant en termes de trame paysagère et de typologie urbaine et architecturale.

- En territoire agricole, en autorisant le changement d'affectation de quelques dépendances de caractère patrimonial.
- Ces conditions d'accueil permettront :
 - de favoriser une mixité de population et de typologie des logements tels que maisons individuelles, logements intermédiaires, maisons de ville.
 - d'inciter à la réalisation de logements locatifs, et locatifs sociaux.
 - de limiter la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain en cohérence avec les prescriptions du SCOT

5 – Mettre en œuvre les conditions permettant de conforter et de développer l'emploi local

Constat :

La commune de Saint-Hilaire n'offre qu'un nombre d'emplois limité, à peine 1 pour 6 résidents ayant un emploi.

Néanmoins, l'économie locale se structure progressivement, en relation avec l'arrivée de population nouvelle, malgré le frein que peut représenter une desserte numérique peu performante : ainsi, le secteur de la construction se développe au fil du temps, une douzaine d'artisans du BTP ayant désormais leur siège social sur la commune.

Quelques services aux entreprises sont également présents, alors qu'il n'existe ni commerces sédentaires, ni économie touristique sur la commune.

Plusieurs commerces et services ambulants (boulangier, boucher, pizzaïolo, coiffeur) ainsi qu'une AMAP proposent leurs services aux habitants de la commune, qui disposent également à l'échelle de la communauté d'agglomération de tous les commerces et services nécessaires.

Les autres emplois sont procurés par l'agriculture et la carrière en cours d'exploitation en rive droite de la Louge.

Enjeu :

- Permettre le développement des entreprises locales sur le territoire communal
- Affirmer le rôle de Saint - Hilaire pour certaines activités de service afin de répondre aux besoins des habitants
- Développer dans un deuxième temps, en fonction de l'accroissement de population, les commerces qui semblent être aujourd'hui en trop forte concurrence avec les équipements existants dans les pôles d'emplois.
- Favoriser l'émergence du tourisme vert autour de la Louge et des plans d'eau de la carrière.

Projet :

- Créer une zone d'activité permettant le développement des entreprises artisanales, privilégiant la qualité et un bon rapport surface emploi.
- Réserver dans les nouveaux quartiers l'emplacement de locaux qui permettront d'accueillir progressivement services, commerces, professions libérales ...
- Accompagner le développement des communications numériques