

**P.L.U.**

**5<sup>ème</sup> Modification simplifiée du Plan Local  
d'Urbanisme**

**Dossier de mise à disposition**

1. Note de présentation

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



<b>A.</b>	<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>I.</b>	<b>Cadre législatif .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Le Plan Local d’Urbanisme d’Auterive .....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>L’objet de la modification simplifiée du PLU de la commune d’Auterive.....</b>	<b>4</b>
<b>B.</b>	<b>EXPOSE DES MOTIFS .....</b>	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>Le contexte communal.....</b>	<b>5</b>
	1. L’influence de la métropole toulousaine .....	5
	2. La dynamique démographique .....	6
	3. Le SCoT Pays Sud Toulousain .....	7
<b>II.</b>	<b>Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU.....</b>	<b>10</b>
	1. Basculement d’un secteur UE en UB.....	11
<b>I.</b>	<b>Incidences de la modification simplifiée sur l’environnement .....</b>	<b>16</b>
	1. Rappel des objectifs .....	16
	2. Evolutions dans le PLU.....	16
	3. Paysage et patrimoine .....	16
	4. Richesses écologiques .....	16
	5. Gestion de la ressource en eau .....	16
	6. Climat et énergie .....	16
	7. Risques et nuisances.....	16

# A. Préambule

---

## I. Cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même fixe les règles d'occupation des sols.

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme.

Dans ce cadre les articles L153-45 du Code de l'Urbanisme réglementent la procédure de modification simplifiée des PLU :

« Article L153-45 :

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».*

« Article L153-47 :

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

## II. Le Plan Local d'Urbanisme d'Auterive

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auterive est en vigueur depuis le 29 mai 2012.

Depuis son approbation le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- 1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 02.04.2015,
- 2<sup>ème</sup> modification simplifiée n°2 (non rendue exécutoire),
- 1<sup>ère</sup> modification de droit commun approuvée le 24.07.2019,
- 3<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 14.10.2020,
- 1<sup>ère</sup> Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU approuvée le 25.01.2023,
- 2<sup>ème</sup> Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU approuvée le 25.01.2023,
- 2<sup>ème</sup> modification de droit commun approuvée le 25.01.2023,
- 3<sup>ème</sup> révision allégée approuvée le 25.01.2023,
- 4<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 25.01.2023.

## III. L'objet de la modification simplifiée du PLU de la commune d'Auterive

Par délibération du 18 janvier 2023 et par arrêté du 11 octobre 2023, le conseil municipal a prescrit la cinquième modification simplifiée de son PLU avec pour objectif de :

- *Requalifier la parcelle AM n°178 située en zone UE du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur laquelle est implanté un ensemble immobilier, anciennement occupé par la Trésorerie d'Auterive, afin de la classer en zone UB du PLU dans le cadre d'une vente directe.*

## B. Exposé des motifs

### I. Le contexte communal

#### 1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à 35 km de la capitale régionale, Auterive est pleinement intégrée à la couronne périurbaine du pôle Toulousain.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la présence de la RD 820, ancienne route nationale qui reliait Paris à l'Espagne.

Ainsi, par son positionnement, la commune a historiquement bénéficié de cette desserte structurante et de la dynamique de développement de la métropole toulousaine.

Elle est aujourd'hui incluse dans l'aire urbaine, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

Au-delà, on note également son positionnement à la croisée des départements Haut-Garonnais et Ariégeois, qui place à équidistance de Toulouse et Pamiers.



Figure 2 : Zonage des typologies communales en 2010, source : Géoclip

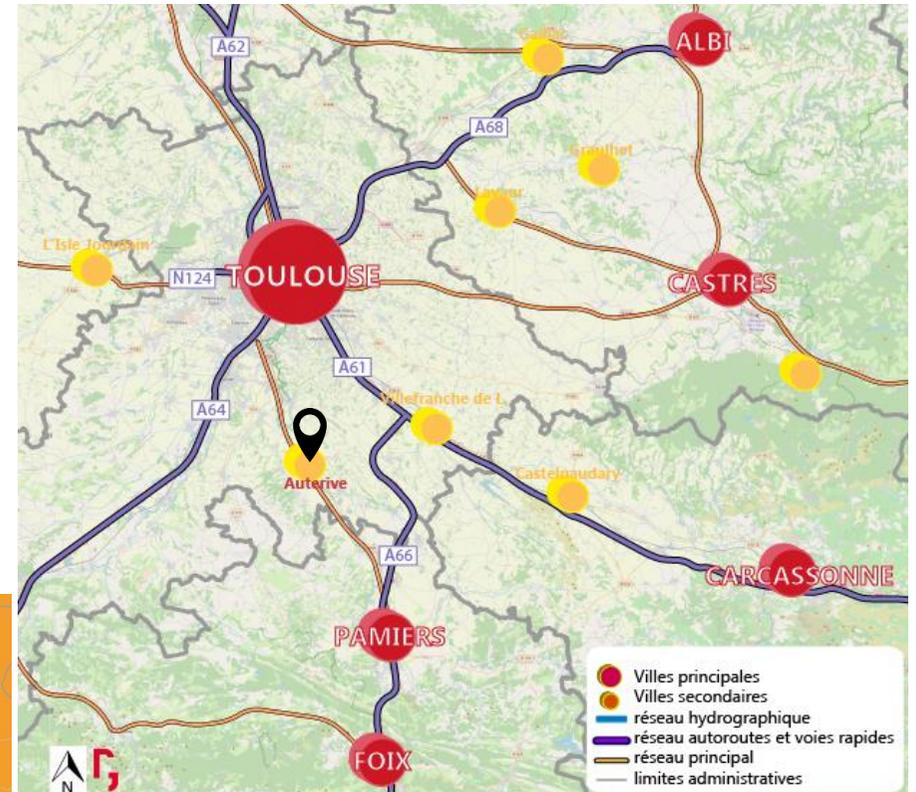


Figure 1 : localisation du territoire, Réalisation : Paysages

## 2. La dynamique démographique

Suite à l'Après-Guerre, la dynamique de croissance démographique se poursuit largement et s'intensifie jusqu'en 2020. De cette manière, la population communale a été multipliée par deux entre 1968 et 2020, soit l'accueil de 5521 habitants. La population dépasse le seuil des 10 000 habitants en 2023.

L'évolution démographique de la commune est intrinsèquement liée aux échanges de populations qu'elle a avec les autres espaces, conjugués à sa capacité de renouvellement naturel.

En effet, la courbe de variation annuelle de la population est quasiment calquée sur celle du solde migratoire sur l'ensemble de la période, ainsi lorsque la commune accueille des habitants de l'extérieur la variation est positive.

Par ailleurs, cette attractivité permet au début des années 2000 de participer au renouvellement de la population grâce à un solde naturel positif significatif ainsi, les naissances sont plus nombreuses que les décès sur le territoire communal. Ce phénomène se poursuit jusqu'en 2020.

La combinaison du solde migratoire et du solde naturel positifs porte une croissance démographique positive traduisant l'attractivité territoriale.

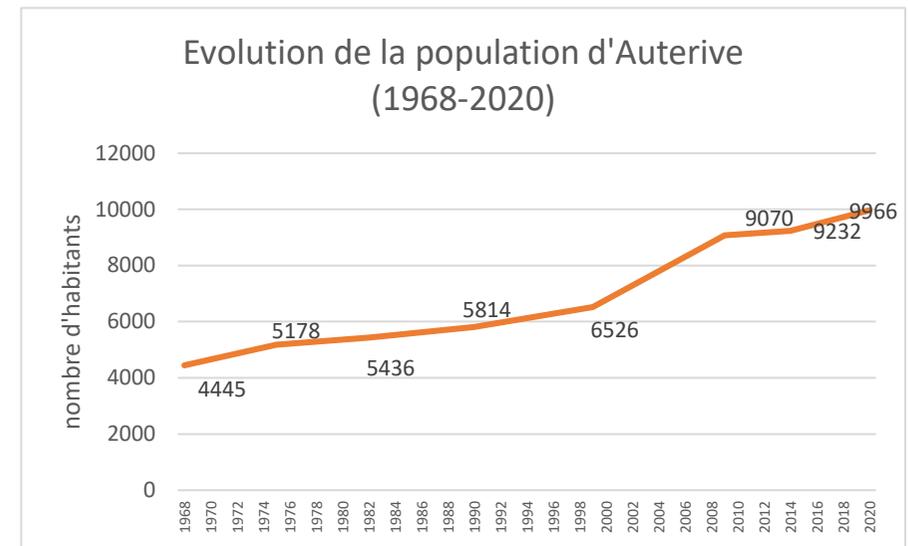


Figure 3 : Evolution de la population de 1968 à 2019, source RP INSEE, réalisation Paysage

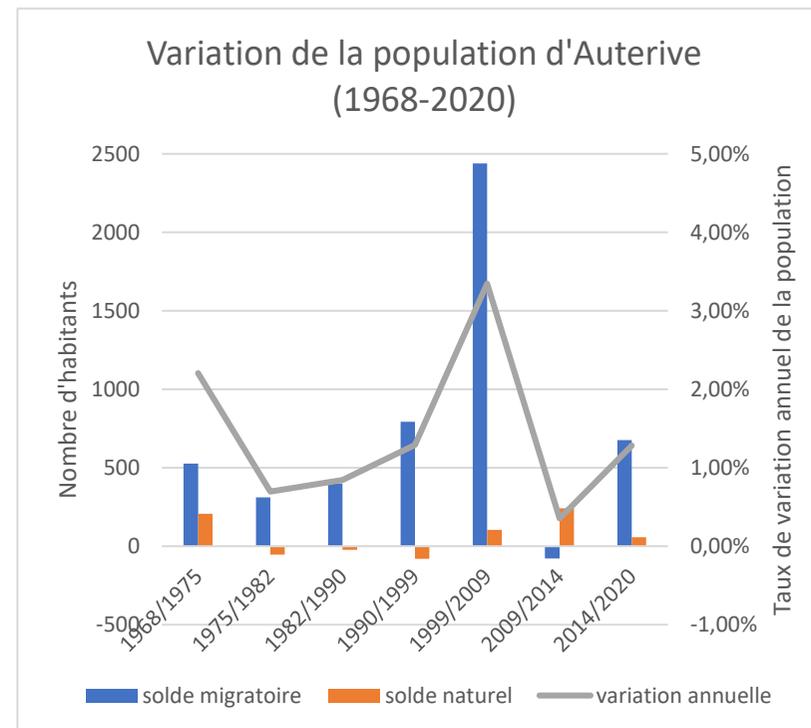


Figure 4 : Variation de la population d'Auterive entre 1968 et 2020, source RP INSEE, réalisation Paysages

### 3. Le SCoT Pays Sud Toulousain

Le SCoT Sud toulousain est un document de planification territoriale qui a été élaboré à l'échelle du Pays aujourd'hui PETR, soit sur 99 communes.

Ce document a été approuvé le 29 octobre 2012, dans ce cadre, la modification du PLU d'Auterive doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune. Il convient de mentionner que le SCOT Sud Toulousain est aujourd'hui en cours de révision.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD. Il s'appuie sur 5 grands principes :

- ✓ Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030,
- ✓ Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures,
- ✓ Conforter l'autonomie économique du territoire,
- ✓ Assurer une urbanisation durable pour tous,
- ✓ Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tout.

Le modèle de développement du SCOT entend favoriser le renforcement des bassins de vie, afin de développer leur autonomie et de structurer le territoire. En effet, le bassin de vie est constitué d'un ensemble de communes dans lequel les habitants réalisent leurs principaux déplacements afin de satisfaire leurs besoins en termes d'emplois, de services commerciaux et de services publics.

Plus précisément, le modèle de développement prévoit une organisation qui se compose de 4 bassins de vie :

- ✓ **Le bassin de vie d'Auterive**, comprenant 19 communes,

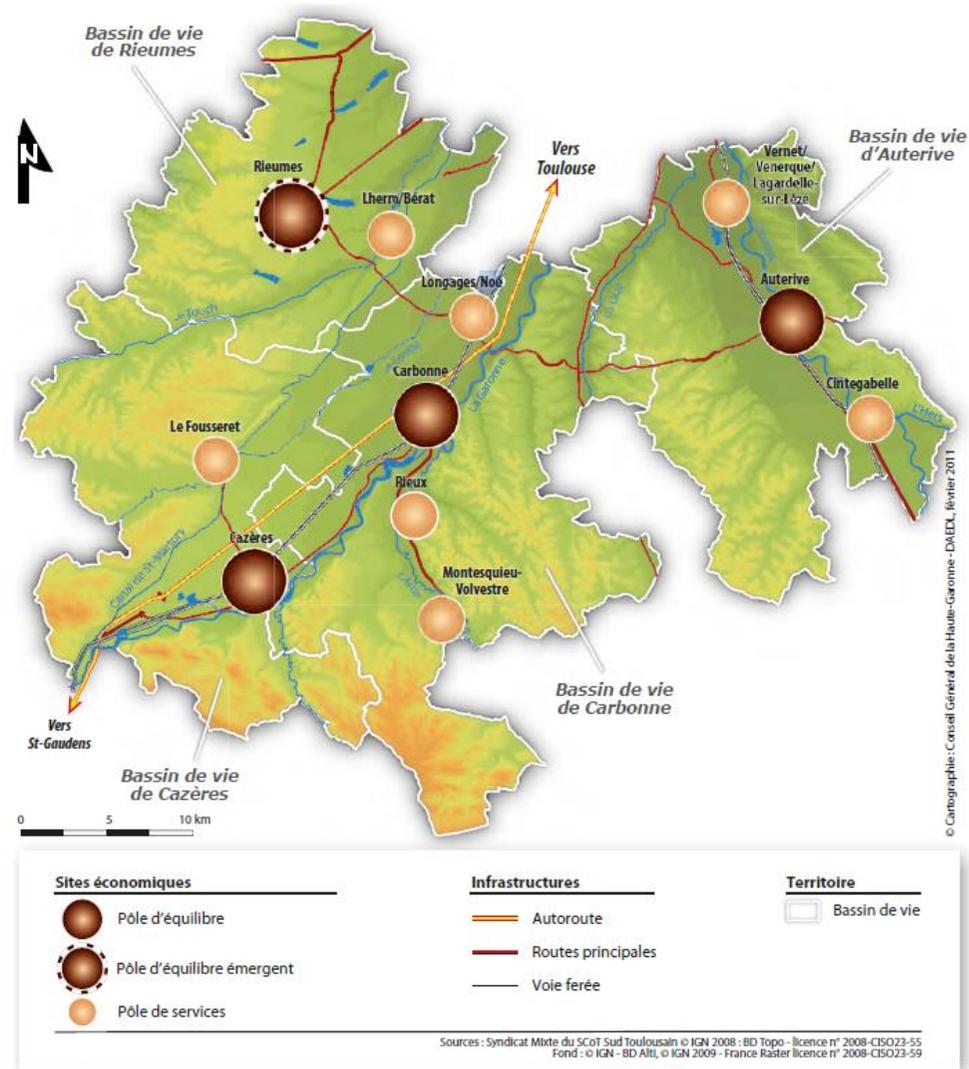


Figure 5 : Modèle de développement du SCoT, source DOO du SCoT Sud Toulousain

- ✓ Le bassin de vie de Carbonne, comprenant 32 communes,
- ✓ Le bassin de vie de Cazères, comprenant 30 communes,
- ✓ Le bassin de vie de Rieumes, comprenant 18 communes.

Le modèle de développement s'appuie sur une organisation multipolaire répondant à la spécificité territoriale de chaque bassin de vie. Ainsi, chacun d'eux s'appuie sur plusieurs pôles.

Le SCOT identifie les pôles d'équilibre comme les pôles urbains majeurs de chaque bassin de vie. En effet, un pôle d'équilibre est composé d'une commune ou de plusieurs communes agglomérées qui structurent davantage le territoire de chaque bassin de vie et sont le support privilégié de la croissance urbaine sous tous ses aspects. Ainsi, ces pôles animent les bassins de vie périurbains avec des équipements et services qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants. Cette offre de gamme intermédiaire est confortée et renforcée de manière à la rapprocher des habitants du territoire. L'attractivité des pôles d'équilibre est également renforcée par l'amélioration de la desserte en transports collectifs et l'émergence de pôles d'échanges, le développement de l'emploi et la diversification de l'offre d'habitat<sup>1</sup>.

Les pôles d'équilibre sont les suivants :

- ✓ Bassin de vie d'Auterive : **Auterive**,
- ✓ Bassin de vie de Carbonne : Carbonne (et Marquefave),
- ✓ Bassin de vie de Cazères : Cazères,
- ✓ Bassin de vie de Rieumes : Rieumes.

Les objectifs formulés dans le PADD sont traduits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Il les décline en deux types de mesures :

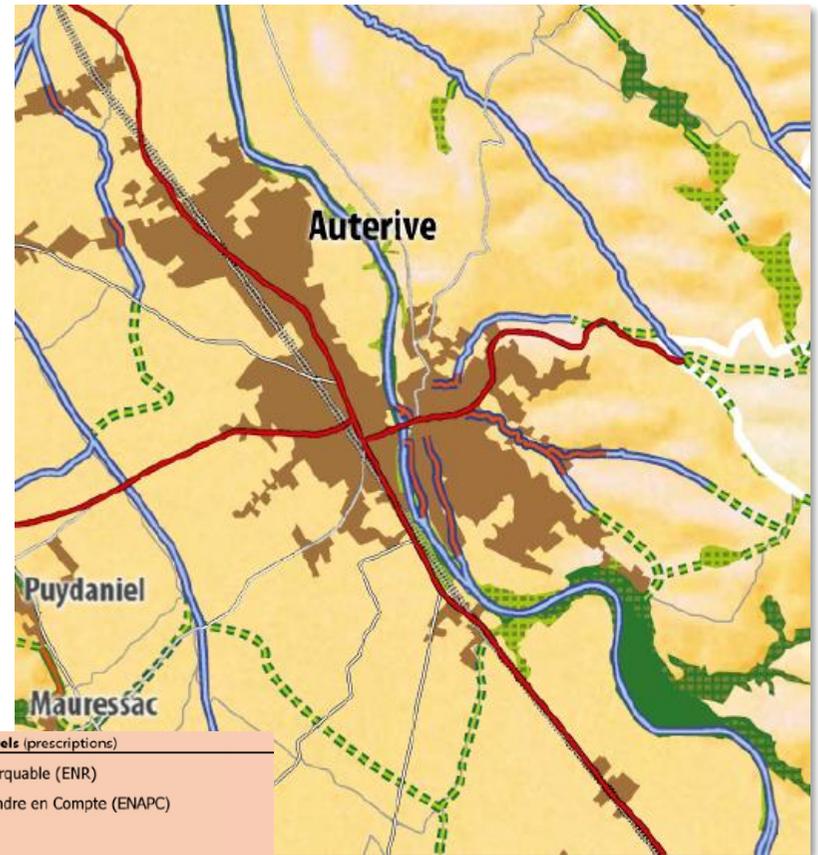
- ✓ Les prescriptions qui sont obligatoires,
- ✓ Les recommandations qui sont incitatives.

D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement d'Auterive sont de deux ordres :

- ✓ Liées au développement urbain :
  - Un objectif maximum de 12 700 habitants à l'horizon 2030,
  - Un objectif maximum de 1750 nouveaux logements à l'horizon 2030,
- ✓ Liées à la protection du maillage écologique :
  - La préservation des espaces naturels,
  - Le maintien et le développement des continuités écologiques.

---

<sup>1</sup> SCoT Sud Toulousain



**Orientations spatiales du développement urbain mesuré**

**Développement en continuité des principaux espaces urbanisés existants**

- Noyaux villageois existants
- Zones d'activités existantes

**Développement mesuré des hameaux**

- Hameaux extensibles
- Hameaux à maîtriser (prescription)
- Hameaux à maîtriser (recommandation)

**Orientations chiffrées**

- Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030
- Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030
- Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030

**Préservation des espaces naturels (prescriptions)**

- Espace Naturel Remarquable (ENR)
- Espace Naturel à Prendre en Compte (ENAPC)
- Forêts existantes
- Espace agricole

**Maîtrise de l'urbanisation (prescriptions)**

- Principaux espaces urbains existants
- Espace urbain inclus dans un ENR
- Espace urbain inclus dans un ENAPC
- Surface en eaux incluse dans un ENR
- Surface en eaux incluse dans un ENAPC

**Maintien des continuités écologiques (prescriptions)**

- Corridor vert
- Corridor bleu
- Corridor vert sous pression
- Corridor bleu sous pression
- Couronne verte (Beaumont-sur-L., Lagardelle-sur-L., Le Vernet, Venerque)

**Développement des continuités écologiques (recommandations)**

- Corridor à créer

Figure 6 : Prescriptions du SCoT Sud toulousain, source : SCoT Sud toulousain

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

Dans le cadre de la 5ème modification simplifiée du PLU, la commune poursuit un seul objectif précisé dans l'arrêté n°2023/05/SG du 11/10/23 :

- Requalifier la parcelle AM n°178 située en zone UE du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur laquelle est implanté un ensemble immobilier, anciennement occupé par la Trésorerie d'Auterive, afin de la classer en zone UB du PLU dans le cadre d'une vente directe.



Figure 7 : Localisation de la parcelle concernée par la procédure de modification simplifiée, réalisation Paysages

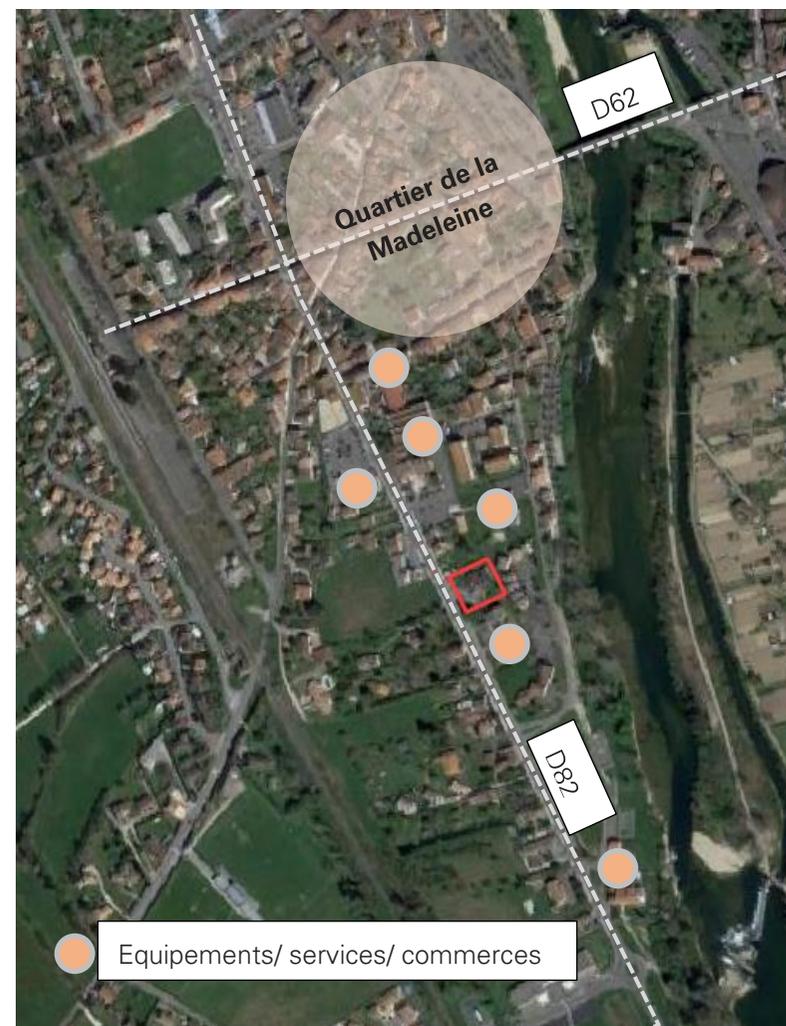
## 1. Basculement d'un secteur UE en UB

### a) Exposé des motifs

Lors de l'approbation de son PLU en 2012, la collectivité avait identifié le site de l'ancienne trésorerie communale, alors encore en activité, en zone UE à savoir « une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou collectifs, d'aires de stationnement, de terrains de jeux et de sports liés aux équipements publics, ou ouverts au public ».

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, le centre des finances publiques d'Auterive, situé route d'Espagne, a fermé ses portes et a été délocalisé en partie à la Maison France Services installée dans les locaux de la communauté de communes du Bassin Auterivain (CCBA) et au trésor public de Muret.

Foncier communal implanté au Sud du quartier de la Madeleine, la parcelle se situe à proximité directe d'autres équipements tels que la médiathèque, la police municipale mais également à proximité de services et commerces : boulangerie, restauration, etc.



La commune d'Auterive est propriétaire de cet ensemble immobilier constitué d'anciens locaux à usage de bureaux et d'un logement de fonction. Jusqu'alors mis à disposition des services de la DGFIP, suite à une réorganisation des services de l'Etat, ce bien est aujourd'hui vacant.

Engagée dans une démarche de valorisation et d'amélioration de la gestion de son patrimoine immobilier, la commune a envisagé de proposer ce bien à la vente pour la concrétisation de projet innovants tourné vers les nouvelles technologies, en cohérence avec les politiques portées par la commune en matière de développement économique et d'aménagement urbain. Aujourd'hui la collectivité a recours à la vente directe auprès d'un opérateur privé afin de voir éclore un nouveau projet et requalifier un espace en friche. Pour ce faire, la collectivité souhaite basculer cette parcelle communale située en zone UE du PLU en vigueur en zone urbaine mixte (UB).

### *Zoom sur le site*

La parcelle AM n°178 est d'une superficie de 1772 m<sup>2</sup> et comporte un bâtiment composé d'une partie administrative d'une surface d'environ 180 m<sup>2</sup> et d'une partie comprenant un ancien logement de fonction d'une superficie d'environ 120m<sup>2</sup> (cf figure n°8). Le bâtiment est aujourd'hui libre de toute occupation.



Figure 8 : Photographie du site en janvier 2023, source : vue aérienne et Google Street View

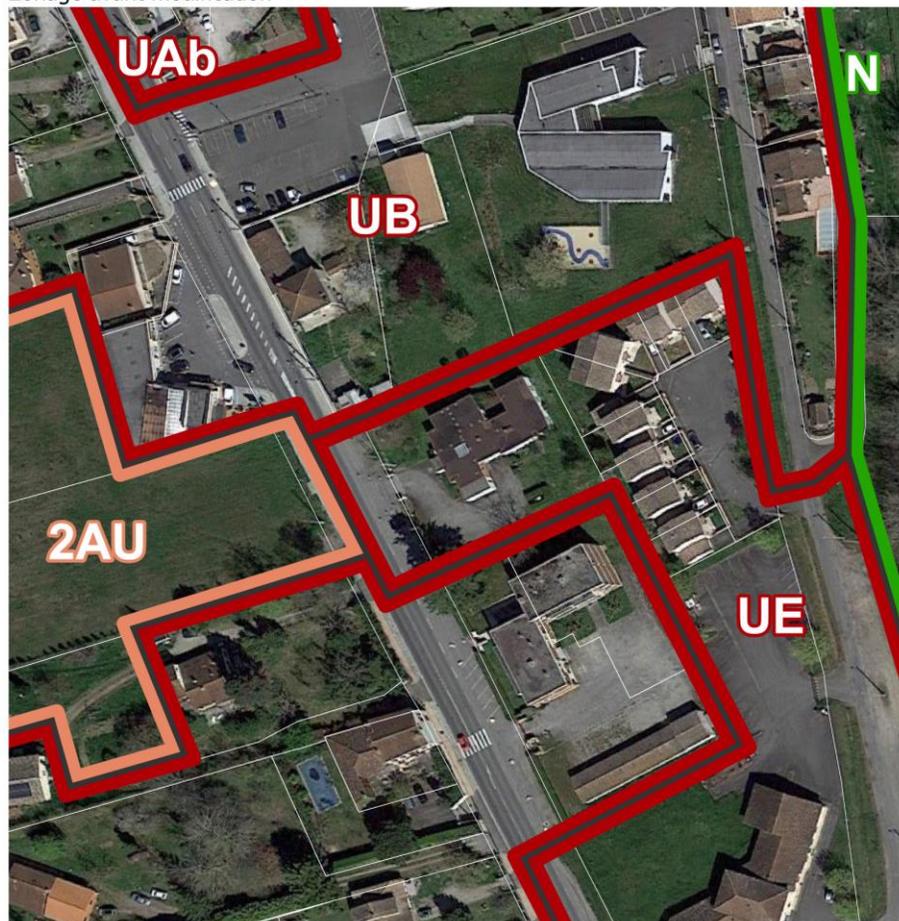
## **b) Modification du règlement graphique**

La parcelle est située en zone UE et en bordure de la zone UB, zone urbaine comprenant l'ensemble des tissus urbains localisés en première couronne autour des quartiers anciens ; de forme relativement dense, la zone présente des typologies urbaines et des fonctions variées (immeubles collectifs, maisons individuelles, équipements publics, petits locaux d'activités...). La parcelle AM178 est transférée dans ce même secteur afin d'accompagner la requalification du site et un changement de destination des constructions.

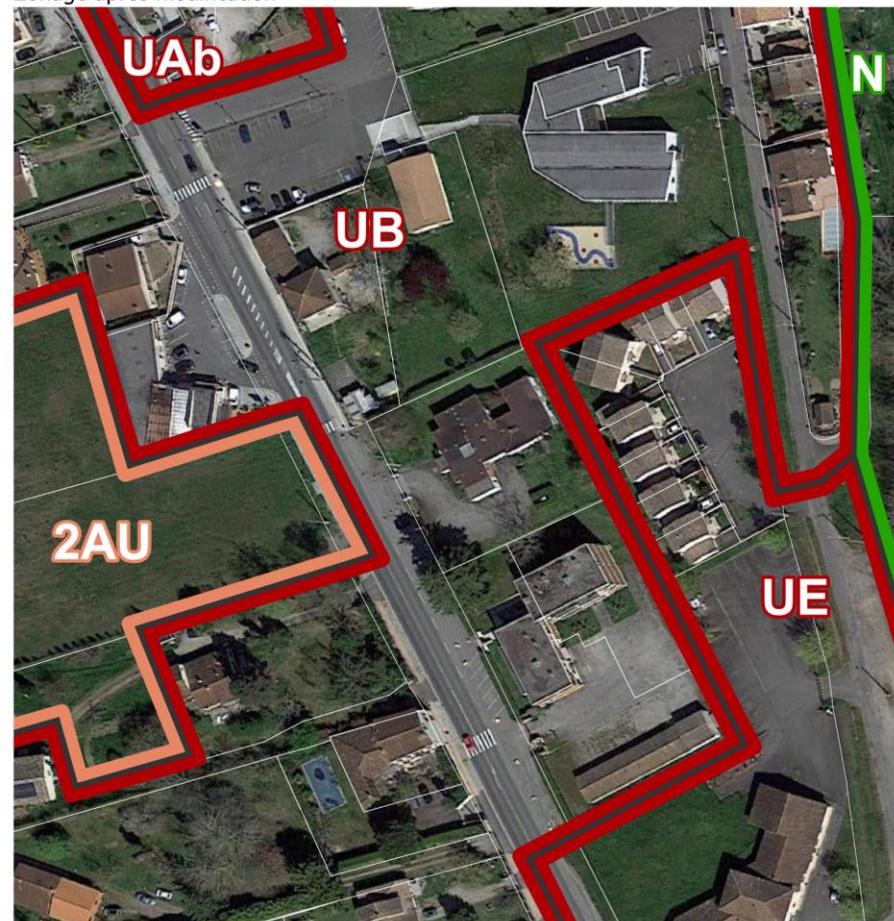
L'impact du changement de zonage sur la zone reste nul, les droits à construire du secteur ne sont pas augmentés de plus de 20 %.

Le document graphique est modifié comme suit.

Zonage avant modification



Zonage après modification



0 10 20 m



Figure 9 : Zonage avant et après modification simplifiée n°5, réalisation Paysages

## **I. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement**

### **1. Rappel des objectifs**

La modification simplifiée a pour objectif de basculer une parcelle en zone UB visant la requalification de l'ancienne trésorerie d'Auterive, aujourd'hui vacante.

### **2. Evolutions dans le PLU**

La traduction de cet objectif est opérée seulement sur le règlement graphique, les autres pièces règlementaires restent inchangées.

### **3. Paysage et patrimoine**

La démarche de requalification d'un bâtiment vacant depuis plus d'un an situé en bordure de la RD820 aura une incidence positive sur le cadre de vie, le paysage et le patrimoine en revalorisant un espace construit.

### **4. Richesses écologiques**

La modification du zonage n'a pas d'interaction directe sur la richesse écologique, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

### **5. Gestion de la ressource en eau**

La modification du zonage n'a pas d'interaction directe sur la ressource en eau, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

## **6. Climat et énergie**

La modification du zonage n'a pas d'interaction directe sur le climat et l'énergie, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

## **7. Risques et nuisances**

Le bâtiment concerné par la modification simplifiée n°5 est situé en zone bleue « B-i » du Plan de Prévention des Risques d'inondation. La commune a anticipé, dans le cadre de la consultation des propositions d'acquisition, le respect des dispositions du règlement du PLU en vigueur et de la zone inondable-zone bleue. Le projet n'aggraver pas les risques, n'en provoquera pas de nouveaux.