

1

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE- PEYROLIÈRES

REVISION

P.L.U. arrêté le 25 mai 2010
P.L.U. approuvé le 15 mars 2011

P.L.U. approuvé le 24 juin 2014

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	4
CHAPITRE 2 CONTENU ET MISE EN OEUVRE DU P.L.U.	34
CHAPITRE 3 : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS GENERALES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT - LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	59
CHAPITRE 4 LES CHANGEMENTS APPORTES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE	63

PREAMBULE

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22 août 1997, modifié en date du 26 février 2001 et du 17 janvier 2005.

Le 17 avril 2003, par délibération, le conseil municipal a prescrit la révision du P.O.S. en vigueur (valant Plan Local d'Urbanisme depuis le 1^{er} avril 2002).

RAPPEL :

Article L 110 du Code de l'Urbanisme :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement".

Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales 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, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

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 ;

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."

INTRODUCTION

Située à une vingtaine de kilomètres au Sud-Ouest de l'agglomération toulousaine, la commune de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES se trouve sur la RD 632, un des axes majeurs reliant notamment les zones industrielles ouest de l'agglomération toulousaine au Sud du département et au Sud-Est du Gers.

La commune adhère au Pays du Sud Toulousain. Elle fait également partie de la Communauté de Communes du Savès qui regroupe 18 communes et exerce les compétences suivantes :

- Actions de développement économique ;
- Petite enfance et services périscolaires
- Aménagement de l'espace ;
- Politique du logement et du cadre de vie ;
- Protection et mise en valeur de l'environnement ;
- Tourisme ;
- Transport à la demande des personnes âgées ;
- Chantiers d'insertion ;
- Développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (N.T.I.C.)
- Promotion des énergies renouvelables ;
- Portage des repas à domicile
- Mise à disposition des communes de matériels et véhicules utilitaires

SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES adhère au SCoT du Sud Toulousain

CHAPITRE 1

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 - LE TERRITOIRE COMMUNAL

1.1 - Les milieux naturels - Etat initial de l'environnement

Le territoire communal couvre une surface de 3802 hectares.

1.1.1 - Géomorphologie, géologie, pédologie



Il est distingué entre quatre grands ensembles géologiques :

- les alluvions des rivières secondaires :

Il s'agit de formations sableuses ou graveleuses, surmontées de limons d'inondation issues de l'action des ruisseaux sur les terrasses de la Garonne et le substratum molassique.

- les alluvions des moyennes terrasses :

Ces alluvions présentent des galets très altérés de quartzites, de schistes, de granit (arènes). Elles sont recouvertes de limons argileux, souvent hydromorphes.

- les alluvions des hautes terrasses :

La haute terrasse de Rieumes découpée par les ruisseaux secondaires, domine la moyenne terrasse d'environ 40 mètres. Elle présente des galets très altérés et une matrice à dominante argileuse.

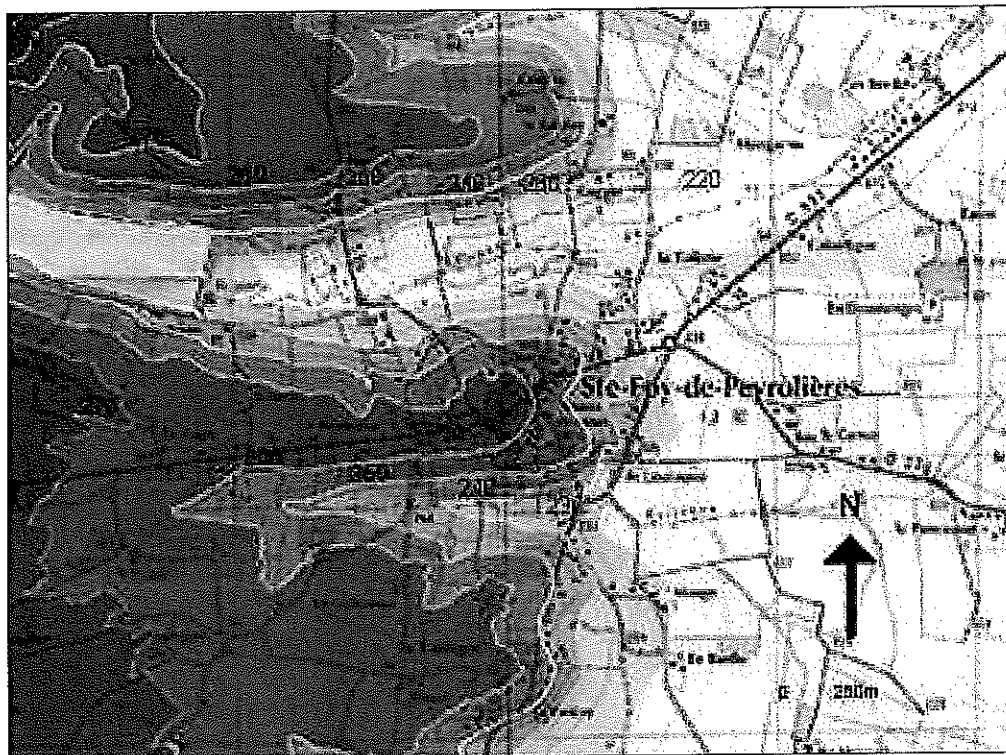
- les alluvions de hauts niveaux :

Elles subsistent à l'état de lambeaux sur les points hauts et présentent une altération poussée, avec des galets généralement très altérés, des quartz rubéfiés et des limons superficiels altérés et hydromorphes.

- les éboulis et solifluxions des alluvions quaternaires :

Les formations érodées ont glissé sur les pentes des talus molassiques ; elles correspondent en général à un mélange d'argiles rougeâtres et de galets.

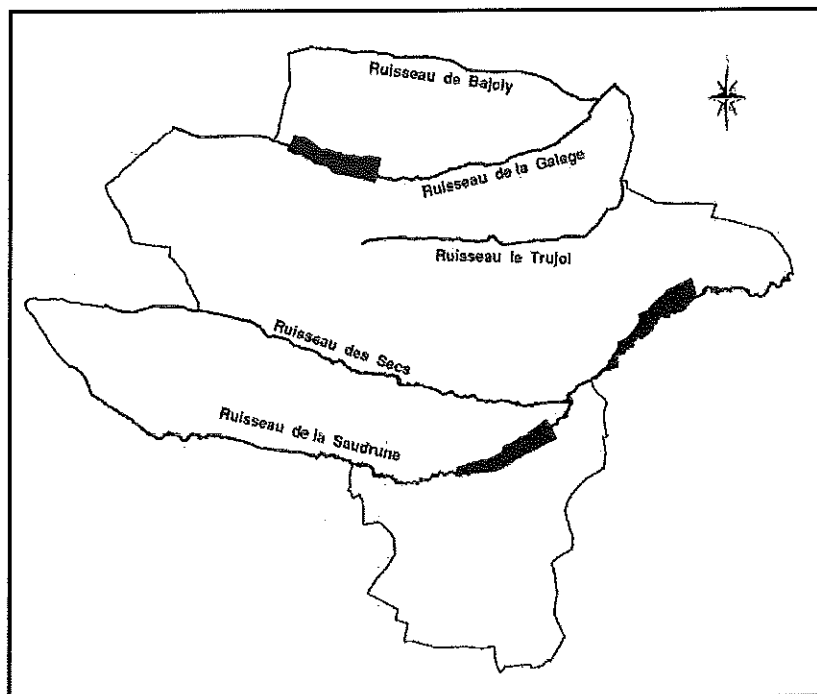
Morphologie



La morphologie du territoire communal présente trois niveaux séparés par des talus aux pentes variables :

- le plateau inférieur, s'élevant à une altitude de 225m, est situé à l'Est et au Nord-Est du bourg et est faiblement incliné vers l'Est. Il correspond à la moyenne terrasse de la Garonne
- le plateau central s'élève à une altitude moyenne de 265m et est constitué de différents lambeaux.
- Le plateau supérieur ne présente plus que des buttes témoins.

1.1.2 - Hydrographie



Le réseau hydrographique a une direction générale ouest-est, composant une série de vallons dont les deux plus importants (vallon de la Galage et vallon du Trujol) sont situés au sud et au nord du village.

- le ruisseau de Bajoly limite la commune au nord

- le ruisseau de la Galage a créé un vallon aux pentes douces au nord du village ; une retenue existe en amont.

- le ruisseau de Trujol, au sud, a créé un vallon avec des pentes plus fortes ; il a une ripisylve fournie

- le ruisseau des Secs est un affluent de la rive gauche de la Saudrune

- la Saudrune est un affluent de la rive gauche du Touch ; 2 retenues y ont été créées sur le territoire communal.

1.2 - Les caractéristiques paysagères

1.2.1 - Les grandes unités de paysage

Il est possible de distinguer trois grandes unités paysagères :

- la moyenne terrasse de la Garonne :

Occupant la partie Est du territoire, le relief est très plat. Le paysage est très ouvert, la terrasse étant essentiellement vouée aux labours. Elle accueille quelques hameaux traditionnels. Le ruisseau des secs et la Saudrune viennent, par leur ripisylve, interrompre la profondeur de la vue.

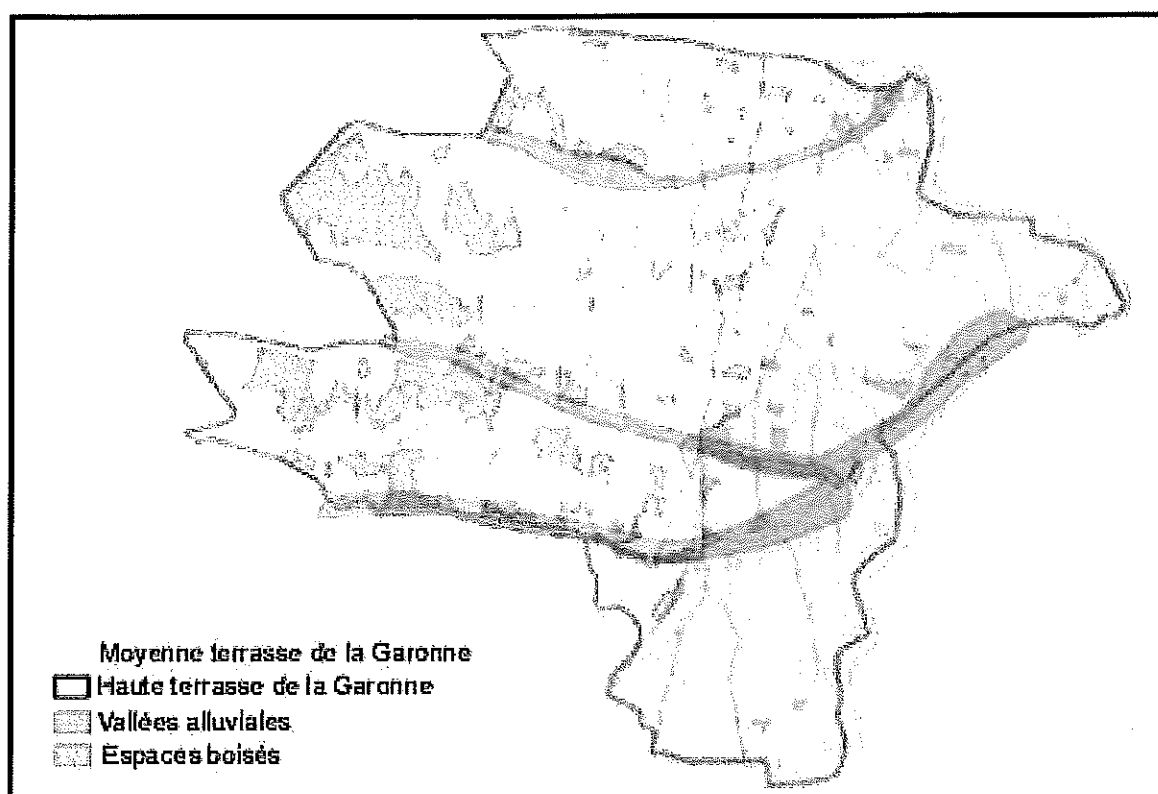
- la haute terrasse de la Garonne :

Occupant la partie Ouest du territoire, cette terrasse présente un paysage plus fractionné du fait de la présence de nombreux vallons. Les bois y sont plus nombreux et plus importants. Les paysages demeurent très ouverts, avec vers l'ouest un fractionnement plus important dû notamment à la plus forte présence des boisements et alignements plantés/

- les vallées alluvionnaires des ruisseaux

D'orientation Ouest-Est, ces vallées sont étroites, par endroits (vallon du Trujol) avec des pentes densément boisées.

Les grandes unités paysagères



1.2.2 - La biodiversité, les milieux naturels et ruraux

Même s'ils couvrent une superficie totale peu importante, les bois et bosquets demeurent très présents dans le paysage communal.

Les espaces naturels sont très fortement marqués par les ruisseaux, soit par les vallées creusées (ex : le bourg se trouve sur une butte creusée par les vallées du Trujol et de la Galage), soit par leur transformation en plan d'eau à titre de réserve d'irrigation.

A - Les types de milieux identifiés en ZNIEFF

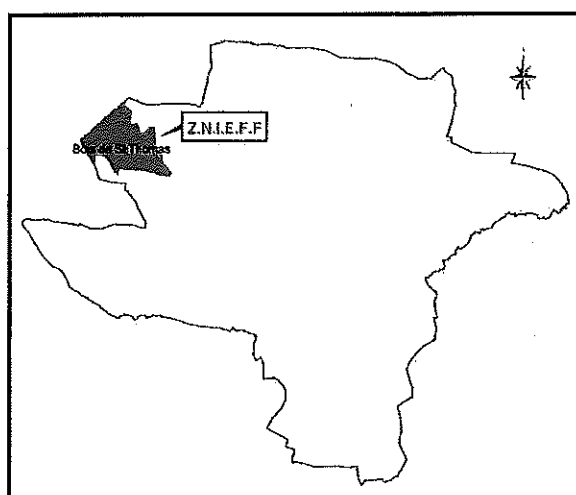
La Z.N.I.E.F.F. est un outil d'information sans portée réglementaire mais qu'il convient de prendre en compte au titre du patrimoine naturel.

Le Bois de Saint-Thomas fait l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. de type 1.

Situé pour moitié sur la commune de Saint-Thomas, ce bois se trouve à l'ouest de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, au nord de la RD 632.

Les types de milieux rencontrés sont les suivants :

- forêts,
- landes, fourrés et pelouses.



Les critères d'intérêt de ce site sont d'ordre patrimonial : faunistiques, oiseaux, mammifères, floristiques et phanérogames.

Intérêt faunistique, notamment ornithologique : site de nidification de Rapaces tels que Epervier, Autour, Hibou moyen-duc, Faucon hobereau, mais aussi Pic mar, Pic épeichette.

Bonne densité de Busards cendrés et St Martin dans les coupes forestières.

Intérêt mammalogique : présence du Chevreuil, du Blaireau, de la Genette, de l'Ecureuil.

Intérêt floristique: présence remarquable de Erica vagans, Genista anglica, Cistus salvifolius.

- Le bois de la Salvetat, situé au sud-ouest de la ville, est doté d'un régime forestier.

B - Les autres sites de la biodiversité

- Les bois et haies constituent pour une petite faune aviaire et terrestre des sites d'habitat. Ces bois, souvent de petite taille, sont fréquents sur le territoire communal, avec toutefois, une plus forte concentration dans la partie ouest.

Les haies sont peu fréquentes dans ces sites où l'exploitation mécanisée des labours a entraîné souvent leur disparition.

- Les cours d'eau sont rarement dotés d'une ripisylve très fournie. Seuls le ruisseau de Trujol dans sa partie en amont de la RD 7, le ruisseau des Secs et surtout la Saudrune disposent d'un boisement qui s'étend sur des pentes prolongeant les rives. Alliés à des plans d'eau, ces cours d'eau peuvent constituer de petits "corridors écologiques", quand bien même la proximité des établissements pyrotechniques pour les deux derniers cours d'eau est de nature à troubler la tranquillité des lieux.

1.3 - Les ressources naturelles

- L'air

Il n'existe pas de mesure de la qualité de l'air à proximité. Il n'y a pas sur la commune de rejets dans l'atmosphère d'origine industrielle. Les déplacements automobiles constituent la principale source de pollution atmosphérique. La diffusion des gaz se fait rapidement.

- L'eau

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du Bassin Adour-Garonne, approuvé le 16 novembre 2009

Il retient 6 orientations générales.

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire

Il n'y a pas sur le territoire communal de pompage d'eau pour l'alimentation humaine. La commune est alimentée en eau potable par le Syndicat des Eaux des Coteaux du Touch.

- Le territoire communal est en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole compte tenu notamment des caractéristiques des terres et des eaux ainsi que de l'ensemble des données disponibles sur la teneur en nitrate des eaux et de leur zone d'alimentation.

- La commune se situe dans une zone de répartition des eaux définie comme un territoire où est constatée une insuffisance, autre qu'exceptionnelle des ressources par rapport aux besoins

- La totalité du territoire communal se situe également dans une zone sensible à l'eutrophisation correspondant à une partie du territoire où la nécessité de préserver le milieu aquatique et les usages qui s'y attachent justifie la mise en œuvre d'un traitement plus rigoureux des eaux résiduaires urbaines avant leur rejet.

Les eaux usées :

Le réseau d'assainissement collectif dessert les secteurs les plus agglomérés du Bourg et de ses abords. Le traitement des eaux collectées se fait par une station d'épuration biologique type lit bactérien forte charge, de capacité 600 équivalents/habitants, obsolète, saturée et au fonctionnement non satisfaisant. Le rejet des effluents a lieu dans le ruisseau de la Galage. La commune prépare le remplacement de la station d'épuration existante. Un plan d'épandage existe : 160 m³ sont épandus chaque année sur des terres agricoles.

Les eaux pluviales

Compte tenu de la dualité des bassins versants et des exutoires, le problème de l'écoulement des eaux pluviales ne se pose pas aujourd'hui pour le village. Les urbanisations futures devront cependant prendre en compte les événements pluviaux.

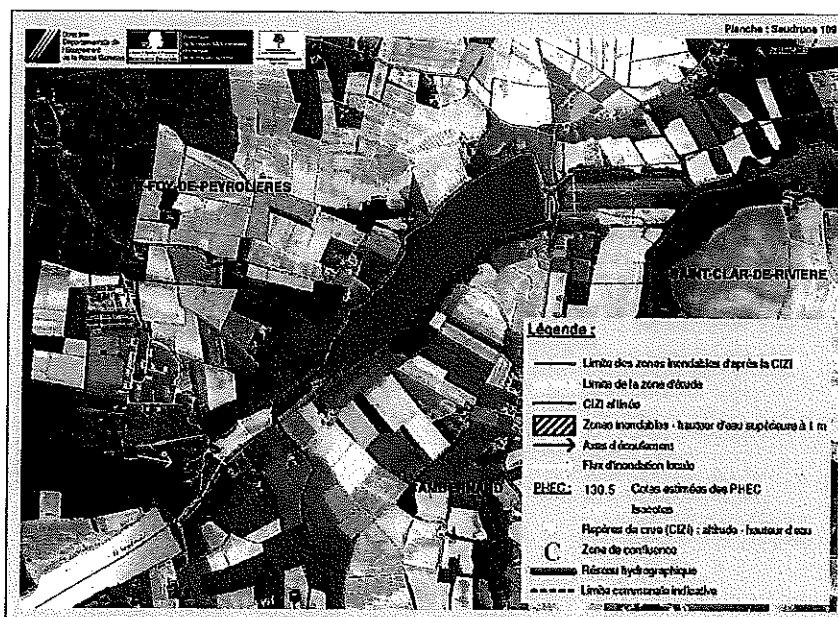
- Les sols

L'artificialisation des sols a été ralentie ces dernières années du fait d'une part de l'insuffisance de l'offre foncière, d'autre part de la saturation de la station d'épuration. Par contre, une partie de la construction nouvelle s'est portée sur des sites non desservis par le réseau d'assainissement collectif, et s'est révélée à ce titre plus grande consommatrice d'espaces, notamment agricoles. Il semble toutefois que les structures agricoles n'aient été touchées que de manière marginale.

1.4 - Les risques

- Les risques naturels

+ Risque d'inondation



La commune est concernée par les risques liés aux crues de la Sauterne.

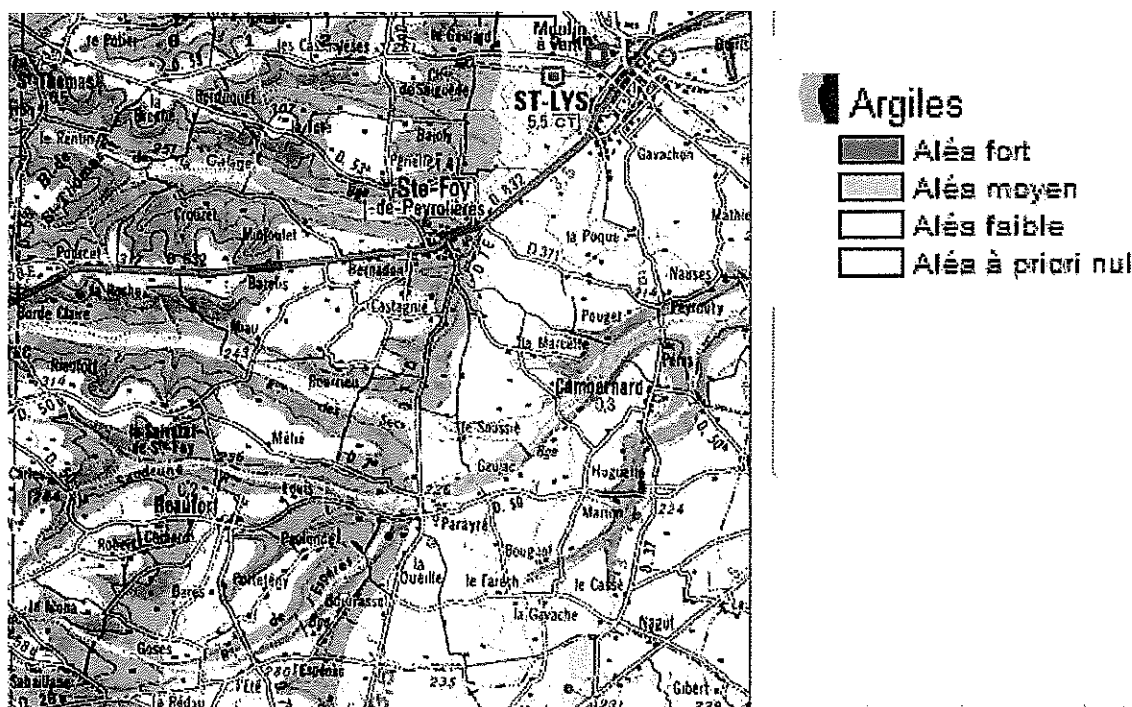
La délimitation de la zone inondable reprise dans le document graphique du P.L.U. correspond à la Cartographie Informatique de la Zone Inondable (CIZI) de la DIREN affinée.

Les cours d'eau traversant la commune ne sont pas concernées par le Schéma Directeur de Prévision des Crues dans le bassin Adour-Garonne approuvé par le Préfet coordinateur du bassin par arrêté du 08 août 2000 et modifié le 24 janvier 2007.

+ Risques de mouvements de terrain

Un PPRn de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008.

La carte suivante « Aléa retrait/gonflement des sols argileux » réalisée par le BRGM est donnée à titre informatif.



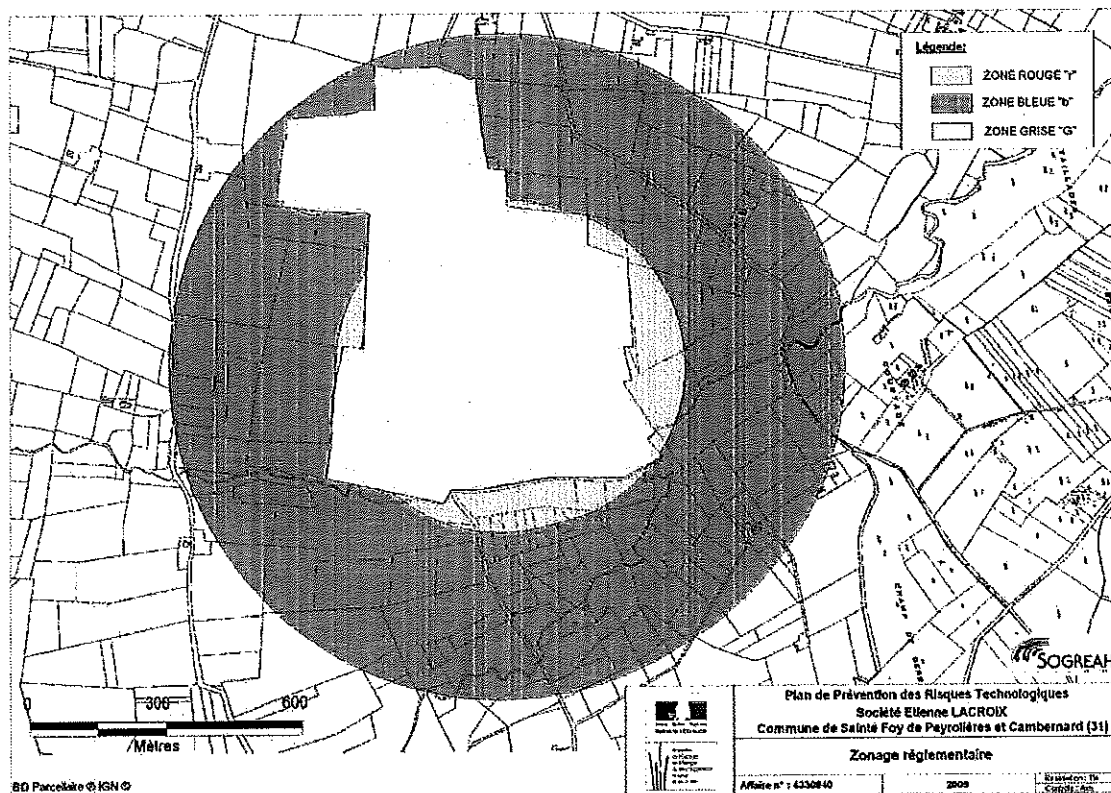
- Les risques technologiques et industriels

- Risques liés à l'établissement polytechnique Lacroix, site SEVESO :

Les établissements LACROIX sont spécialisés dans le domaine de la pyrotechnie civile et militaire et dans le domaine des feux d'artifices. Le site de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES est dédié principalement au stockage et à l'assemblage final des feux d'artifices. Il s'agit d'une installation classée soumise à autorisation avec servitudes (seuil AS, seuil haut de la directive Seveso II).

Un arrêté préfectoral du 7 octobre 2008 a prescrit l'établissement d'un plan de prévention des risques technologique.

Le plan de prévention des risques technologiques a été approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2010.



Source : PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES LACROIX TOUS ARTIFICES — DREAL MP ; DDEA 31-

- **Risque transport de matières dangereuses :**

La commune est traversée par la RD 632, supportant des flux de transport de matières dangereuses.

1.5 - La santé publique

- Le risque d'exposition au plomb :

L'arrêté préfectoral du 20 novembre 2003, pris en application du code de la santé publique et des décrets du 9 juin 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme, classe l'ensemble du département de la Haute-Garonne comme zone à risque d'exposition au plomb.

- Les pollutions et nuisances

- Les voies de circulation constituent la principale source de nuisances sonores. La RD 632 traverse le village dans sa partie ancienne. Elle est l'objet d'un trafic croissant du fait des déplacements automobiles quotidiens issus des urbanisations des communes sises en amont.

- Les activités industrielles ou artisanales sources de nuisances sonores : l'établissement pyrotechnique implanté au sud de la commune est source de bruit. Les essais pyrotechniques ont lieu le mardi, dans la journée. Il n'est pas signalé de plaintes à cet égard.

- Les déchets ménagers et assimilés

La collecte des déchets est gérée par la Communauté de Communes du Savès.

- Déchets ménagers et assimilés : La collecte des ordures ménagères est réalisée sur l'ensemble de la commune une fois par semaine. Un ramassage hebdomadaire des déchets et emballages soumis à tri sélectif est également réalisé.

Les déchets collectés sont acheminés par la Communauté de Communes du Savès vers le quai de transfert de Carbonne. Ils sont ensuite stockés dans le CET (Centre d'Enfouissement Technique) du Pihourc à Liéoux (Saint Gaudens).

- Divers points d'apports volontaires des emballages recyclables et des journaux magazines sont répartis sur la commune. Ils comprennent, selon le site une ou plusieurs colonnes à verre, à emballages recyclables secs et colonnes à journaux magazines.

- Déchetterie.

La déchetterie de la Communauté de Communes du Savès est située à Rieumes en limite de Poucharramet. Elle permet la récupération dans la perspective du recyclage, de dix types de déchets ménagers : DMS (Déchets Ménagers Spéciaux), ferrailles, tout venant, cartons, branchages, pelouses, bois, huiles de vidange, D3E (déchets électriques, électroniques, électromécaniques), gravats.

Elle est équipée de colonnes de tri permettant de récupérer le verre, le papier, le plastique, les corps creux et les vêtements.

- Les Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux sont également collectés par la déchetterie intercommunale de Rieumes.

- **La surveillance et la lutte contre les termites :**

La commune est également concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001, arrêté qui a institué, sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne, une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

1.6 - Le territoire urbanisé

- **Les formes urbaines**



- le noyau villageois ancien et ses extensions:

De faible dimension, il est localisé le long de la RD 632, entre les vallons du Trujol et de la Galage qu'il domine.

La partie la plus ancienne et les faubourgs plus récents sont constitués de bâtiments d'un étage sur rez-de-chaussée, implantés en continu et à l'alignement. On y trouve également la majorité des espaces collectifs.

Dans le reste du bourg, les constructions sont implantées le plus souvent en milieu de parcelle.

Les opérations d'ensemble se limitent à deux lotissements et un groupe d'habitation en collectif, récent. La part de la construction diffuse au sud et au nord du village notamment est importante.



- les hameaux

Ils se distinguent en deux sous-ensembles :

- les hameaux traditionnels : La Salvetat, Bourrieu, Parayre, Minjoulet, La Tote,



La Salvetat



Le Parayre

- les hameaux plus récents : En Castagné-La rivière, Ferpende, Penelle et Guérin, Les Nozes



En Castagné



Les Nozes

- Les déplacements

La part des actifs travaillant hors de la commune génère de nombreuses migrations alternantes pour lesquelles le mode de transport privilégié reste la voiture particulière. En 2006, 86,1% des actifs résidants à SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES ont un emploi dans une autre commune.

En matière de transports collectifs, le service est faible. La commune est desservie par les lignes 65 et 66 du réseau "Arc en ciel".

Un service de transport à la demande (communauté de communes du Savès) assure un transport à coût modique vers le marché de Rieumes, le jeudi matin.

- Les équipements collectifs de superstructure

La commune dispose notamment :

- D'une école élémentaire et d'une école maternelle
- D'un espace sportif comprenant 1 terrain de grands jeux et deux terrains de tennis ;
- D'une salle des fêtes.
- De deux salles pour les associations

- D'un bureau de poste

– Les équipements collectifs d'infrastructure

- L'assainissement collectif

La capacité de la station d'épuration communale est de type lit bactérien d'une capacité nominale de 600 équivalents-habitants. Elle est en surcharge organique. La commune a programmé son remplacement pour une capacité de 1600 équivalents-habitant dans la filière filtres plantés de roseaux.

- L'alimentation en eau potable

La commune adhère au Syndicat des Eaux des coteaux du Touch. La desserte de la commune est assurée grâce à un seul réseau de type gravitaire et trois réservoirs de contenances différentes : 1000 m³ ; 200 m³ ; 100 m³. Ces réservoirs alimentent également Fontenilles et Fonsorbes. Le projet de création d'un réservoir de 4200 m³ sur la commune de SAINT-LYS apparaît de nature à conforter l'alimentation en eau potable des autres communes desservies de ces 3 réservoirs.

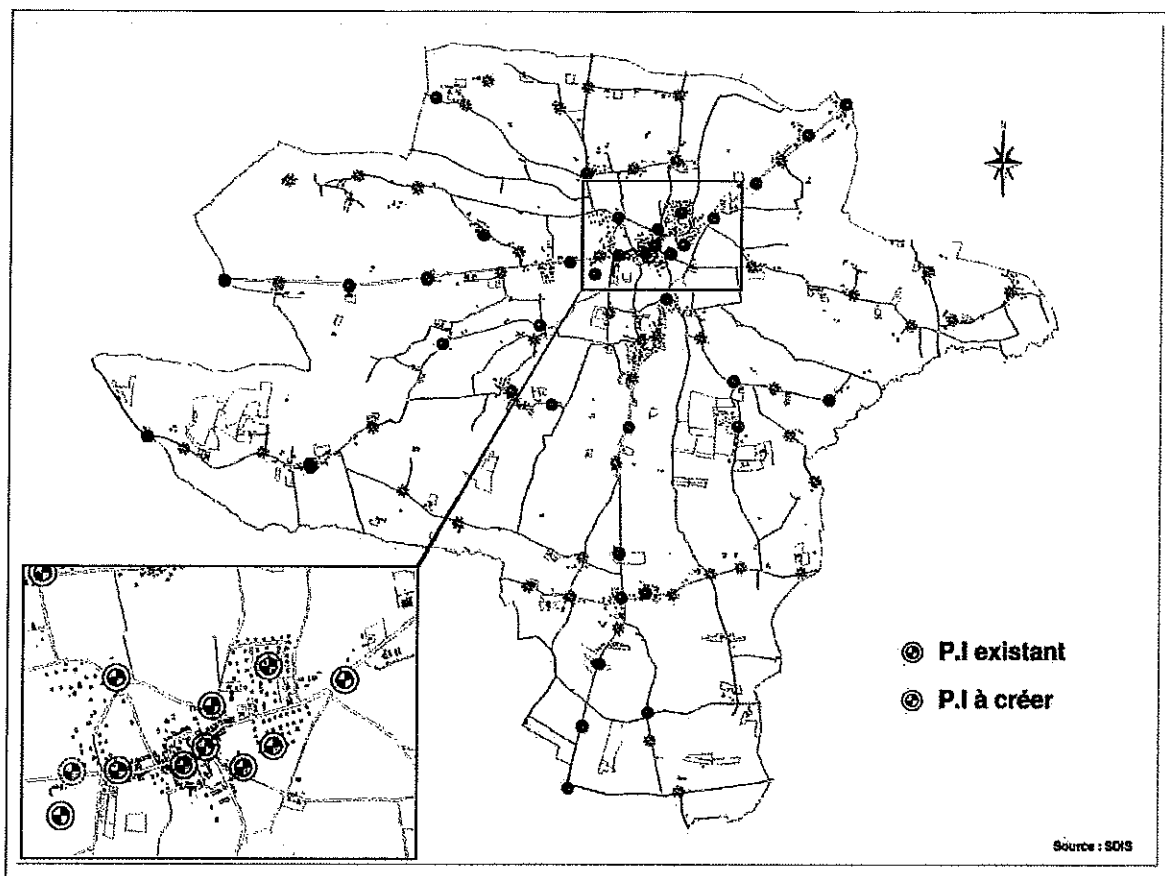
Par delà la capacité des réservoirs, est signalée un risque de saturation des canalisations aux lieux-dits "En Castagné", "La Salvetat" et "Couillet", mais également au village en bordure immédiate de la RD 632 nord.

- La défense extérieure contre l'incendie

Un bilan réalisé par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne souligne que les moyens en matière de défense extérieure contre l'incendie paraissent "très insuffisants, voire inexistant dans certains secteurs". Les secteurs défavorisés ont fait l'objet d'un recensement et de propositions de solutions. La commune définit actuellement (03-2011) avec le SDIS les modalités de rattrapage.

L'approche du SDIS figure en annexe du présent P.L.U.

Localisation des poteaux incendies existants et à créer



1.7 - Les sites archéologiques

La connaissance des sites archéologiques est d'intérêt public même si elle n'établit pas de servitude d'utilité publique à proprement parler.

On recense un seul site archéologique sur le territoire de Sainte-Foy-de-Peyrolières :

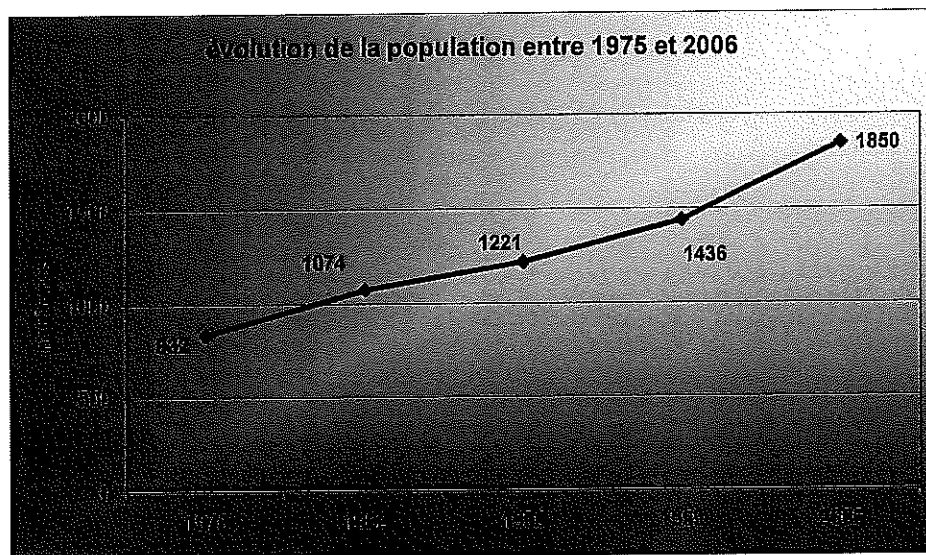
- Le village de la Salvetat

RAPPEL : la loi du 27 septembre 1941 stipule notamment que *"lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au préfet."*

2 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 - La démographie

- Une augmentation continue entre 1968 et 2006.



Soutenue entre 1975 et 1999, l'augmentation de la population s'est accélérée après cette dernière date, comme dans toute cette partie sud-ouest de l'agglomération toulousaine.

Les sources de l'évolution :

POP T2M - Indicateurs démographiques

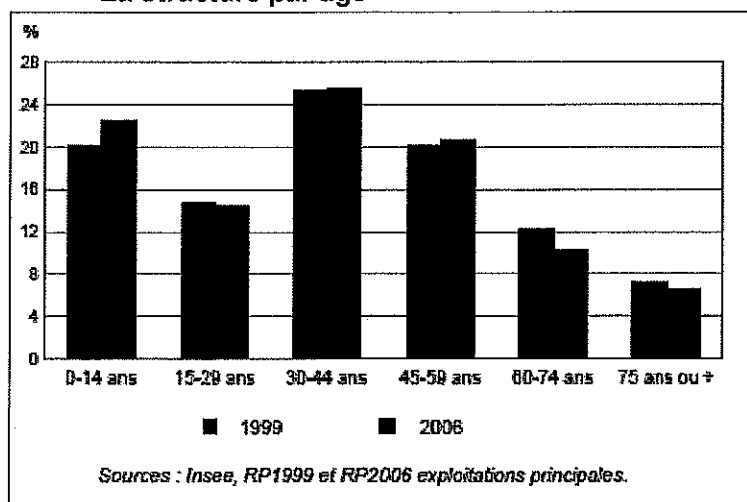
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,8	+3,7	+1,6	+1,8	+3,7
- due au solde naturel en %	-0,5	-0,2	-0,2	+0,1	+0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,4	+3,9	+1,8	+1,7	+3,3
Taux de natalité en ‰	9,0	7,6	9,2	11,7	15,0
Taux de mortalité en ‰	13,7	9,9	10,8	10,6	10,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

Après 1990, solde naturel et solde migratoire se sont cumulés pour assurer la croissance démographique, le solde migratoire demeurant largement prépondérant, notamment dans la dernière période intercensale.

La forte croissance enregistrée après 1999 fait qu'1 personne de plus de 5 ans sur 5 n'habitait pas la commune 5 ans auparavant.

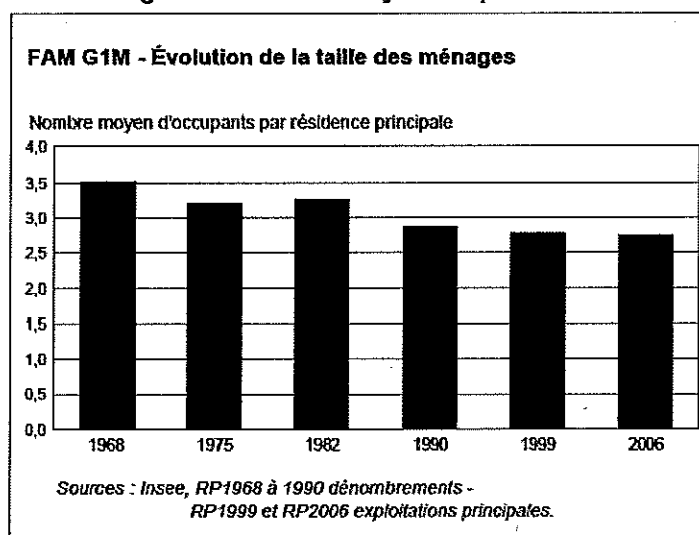
- La structure par âge



Après 1999, le rajeunissement de la population est net, plus particulièrement chez les 0-14 ans. Le noyau des 15-59 ans demeure stable.

Population par grandes tranches d'âge
Source : INSEE

- La structure des ménages : une taille moyenne qui reste élevée



Source : INSEE

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales a sensiblement diminué depuis 1968. Il reste supérieur au chiffre du département de la Haute-Garonne où l'on compte, en moyenne, en 2006, 2,2 occupants par résidence principale.

- Population active, emploi et entreprises

EMP T5 - Emploi et activité

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	238	180
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	872	593
Indicateur de concentration d'emploi	27,3	30,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	64,9	58,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

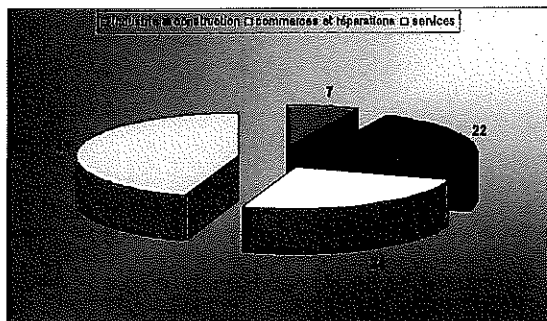
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales
lieu de résidence et lieu de travail.

Avec 238 emplois résidentiels (hors agriculture) en 2006, l'indicateur de concentration d'emploi a diminué par rapport à 1999.

La population active augmente proportionnellement plus vite que les emplois locaux. Il convient de relativiser les conséquences compte tenu de la proximité de SAINT-LYS bien doté en emplois.

86,1% des actifs de 15 ans ou plus travaillent hors de la commune.

En 2006, le taux d'activité des 15 à 64 ans est de 76,5%. Les actifs représentent 47 % de la population totale.

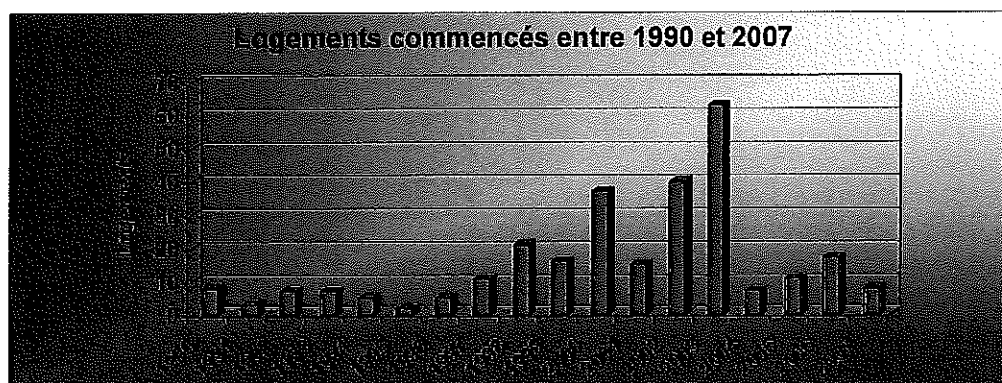


72,9 % des établissements appartiennent à la sphère de l'économie résidentielle c'est-à-dire tournée vers la population locale.

L'absence d'une structure commerciale adaptée aux besoins locaux est néanmoins vivement ressentie.

2.2 – La construction et le parc de logements

- Le rythme de la construction : Une nette décélération après 2004



Source : Sitadel

3 pics enregistrés en 2001, 2003 et 2004 ne doivent pas masquer que le rythme annuel moyen "normal" sur la longue période se situe plus aux alentours de 11 logements que de 16. La saturation de la station d'épuration et de l'offre foncière en zones d'assainissement non collectif explique cette diminution après 2004, pour une période de forte croissance de la construction en zone périurbaine.

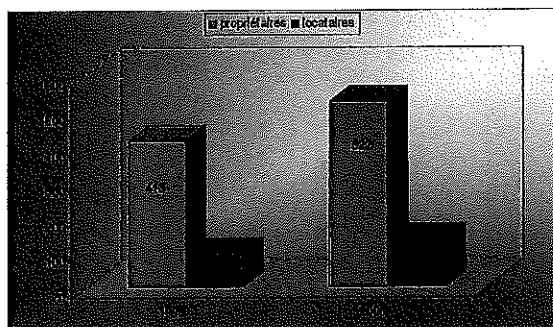
- Les caractéristiques du parc de logements

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	723	100,0	560	100,0
Résidences principales	656	90,7	505	90,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	19	2,6	20	3,6
Logements vacants	48	6,6	35	6,3
Maisons	642	88,8	535	95,5
Appartements	75	10,3	15	2,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Entre 1999 et 2006, une augmentation du parc de logements d'une unité induit une augmentation de la population totale de 2,7 habitants, ce qui est important, notamment compte tenu de l'augmentation du parc de logements locatifs (+60) sous l'effet "de Robien".



La sensible augmentation du parc de logements locatifs peut être considérée comme une exception dont le renouvellement est très aléatoire. Il convient de s'attendre à une diminution du taux (25% en 2006) de logement locatif.

Les modalités de création de logements vont redevenir plus classiques au travers de lotissements, ce qui va se faire au détriment de l'investissement locatif, plus rentable sous d'autres cieux.

Le statut d'occupation des logements en 1999 et 2006

Source : INSEE

Le parc social demeure faible. Il compte 11 logements (Source INSEE) en 2006, soit 1,7% du parc de résidences principales.

2.3 - L'activité agricole (source diagnostic agricole – Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne – Octobre 2009)

L'intégralité de l'étude est annexée au présent rapport de présentation.

Le territoire communal de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES est classé, administrativement au regard de l'Indemnité compensatoire de Handicap Naturel (ICHN) comme "zone défavorisée simple", c'est à dire composée de "secteurs de faible superficie affectés de handicaps spécifiques dans lesquelles le maintien d'une activité agricole est considérée comme stratégique pour les caractéristiques environnementales de ces espaces", selon la définition européenne actuelle.

– Les exploitations agricoles

♦ Evolution des exploitations :

	1979	1988	2000	2009	Evolution	
					79-09	00-09
Exploitations professionnelles ¹	41	28	21	12	-71%	-43%
Autres exploitations	47	40	21	11	-77%	-48%
Total exploitations	88	68	42	23	-74%	-45%

Sources : RGA 2000 / diagnostic agricole 2009

"Les exploitations de Ste-Foy ont beaucoup évolué au travers de restructurations.

Cette évolution a été très significative pour les exploitations non professionnelles, avec une perte de 19 structures dans un premier temps entre 1988 et 2000, puis de 10 structures entre 2000 et 2009. Deux cas de figures qu'il est courant de trouver pour ces exploitations : elles louent et font travailler leurs terres à un fermier ou à une entreprise de travaux agricoles (ETA). Elles entrent également dans la catégorie des exploitations en pluriactivité, c'est-à-dire qu'elles exercent une activité autre, l'activité agricole représentant moins de 50% du revenu en général. La baisse du nombre d'exploitations sur les 30 dernières années s'explique bien évidemment par la politique agricole européenne et par la mondialisation du commerce agricole.

¹ Une exploitation est définie comme professionnelle à partir de 12 ha équivalent blé associé à un ¾ temps de travail.

Les exploitations professionnelles aussi subissent une perte de 9 exploitations ces 8 dernières années. Celles qui continuent se sont confortées pour la plus part en s'agrandissant, conséquence directe de foncier mis à disposition (à la vente ou en fermage) par les exploitations non professionnelles qui ont cessé leur activité. Malgré tout, les agriculteurs ont la volonté de maintenir leur exploitation, et sont demandeurs de terres agricoles de bonnes qualités. Elles génèrent l'essentiel de l'activité économique agricole. Ce sont des structures qui se caractérisent le plus souvent par une forme juridique sociétaire, par des capacités d'investissement dans des infrastructures, dans des moyens de production et du matériel performant. Ces aménagements améliorent leurs conditions de travail et emploi de la main d'oeuvre salariée quand elles le peuvent.

♦ **Evolution de la Surface Agricole Utile :**

	1979	1988	2000	2009	Evolution	
					79-09	00-09
SAU totale en ha	2 279	1 968*	1 462*	2 263	-1%	55%
SAU moyenne en ha	26	29	35	98	280%	183%

Sources : RGA 2000 / diagnostic agricole 2009

* : Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

La SAU moyenne par exploitation a été multipliée par 3,7 en 30 ans. Entre 1988 et 2000, les exploitations se sont agrandies de 6 hectares, ce qui est un chiffre plutôt bas. Entre 2000 et 2009, un « rattrapage » a eu lieu avec 63 ha en moyenne de gagner par exploitation, ce point est spécifique à la commune compte tenu de son effet tardif et très rapide par rapport à la moyenne départementale. En 2000 la SAU moyenne de Ste-Foy (35 hectares) est bien inférieure à la moyenne de la Haute-Garonne qui s'élève à 41 hectares.

Ces chiffres traduisent l'orientation en grandes cultures de la commune et leur besoin en termes d'adaptation. L'agrandissement des structures d'exploitation répond, en partie, à une obligation de compétitivité de l'agriculture. Les cessations d'activité liées au départ en retraite de nombreux agriculteurs ont conforté cette évolution. Il est nécessaire de repérer et faciliter l'installation de jeunes agriculteurs, de protéger les sièges d'exploitation et aider les cessations suffisamment en amont, tout cela pour garantir la pérennisation de l'activité."

- Les activités agricoles

– La domination des productions végétales

♦ Utilisation des surfaces :

En 2009	En ha	En %
Superficie totale	3 802	
SAU dans la commune	2 263	60%
SAU des exploitations sièges ²	1 462	38%
terres labourables	1 414	97%
surface toujours en herbe	42	3%
surface irrigable	490	34%

Sources : RGA 2000, diagnostic agricole 2009

♦ Répartition des productions végétales :

En 2000	Ha	%
Céréales	607	42%
Oléagineux	418	29%
Protéagineux	c	c
Jachères	229	16%
Prairie temporaire et autre	200	14%

Sources : RGA 2000

"L'espace dédié à l'activité agricole traduit son importance dans l'occupation du sol. Les conditions d'exploitation des terres sont moyennes en termes de potentialités agronomiques, compensées par des secteurs de grandes parcelles, d'irrigation et de fonctionnalité des équipements, ...

L'orientation céréalière se vérifie au regard de la répartition des cultures, assolement traditionnel du Lauragais et selon les exploitations : blé dur, blé tendre, tournesol, colza, pois, sorgho, soja, maïs, prairies (cf. la carte « Localisation des types de cultures »).

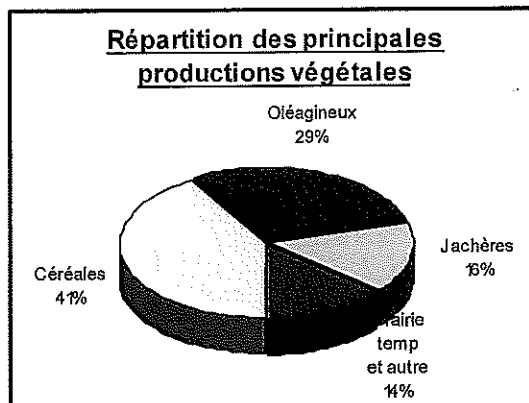
Ces cultures sont destinées à être commercialisées par l'intermédiaire des coopératives agricoles et négociants locaux.

La superficie irrigable d'environ 490 hectares (34%). Ce chiffre est supérieur à la moyenne haut-garonnaise qui situe à 15%. Compte tenu de l'investissement que représentent les équipements d'irrigation et de drainage, une attention doit être portée à ces réseaux.

² Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

3 ASA sur la commune de Ste-Foy (Associations Syndicales Autorisées) :

- ASA de Ste-Foy-de-Peyrolières
- ASA de la Saudrune
- ASA de l'Espérès



Des difficultés apparaissent relatives aux coûts importants que génèrent de telles installations (réseaux, lacs), et qui sont supportées par les exploitations.

- Les exploitations d'élevage

Evolution des productions animales

ELEVAGE	Exploitations			Effectif		
	1988	2000	2009	1988	2000	2009
Bovin lait	5	c	1	133	c	25
Bovin viande	15	10	5	149	140	80
Ovin	10	4	0	253	54	0
Equins	8	4	2	22	40	20
Volailles	42	9	1	3 089	315	100

Sources : RGA 2000 / IPG 2008 / Diagnostic agricole 2009

nr : non renseigné

c : confidentiel

Une activité d'élevage diversifiée est présente dans ce secteur. La diminution du nombre des exploitations d'élevage relève des investissements importants nécessaires à la mise aux normes, ainsi qu'à la crise que traversent les filières d'élevage. Actuellement, seule 10 exploitations comptent des animaux.

D'un point de vue environnemental, tous ces élevages sont soumis au règlement départemental sanitaire (RSD). Aucun élevage n'est au régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE).

Cette réglementation impose, en application de l'article L111-3 du Code Rural, que toute nouvelle construction de tiers doit respecter une **distance minimale d'implantation** vis-à-vis des bâtiments d'élevage (cf. carte réglementaire) :

- 50 mètres dans le cas du RSD
- 100 mètres dans le cas de l'ICPE

A noter : les silos de céréales sont des établissements classés ICPE à partir d'un volume de stockage supérieur à 5 000m³.

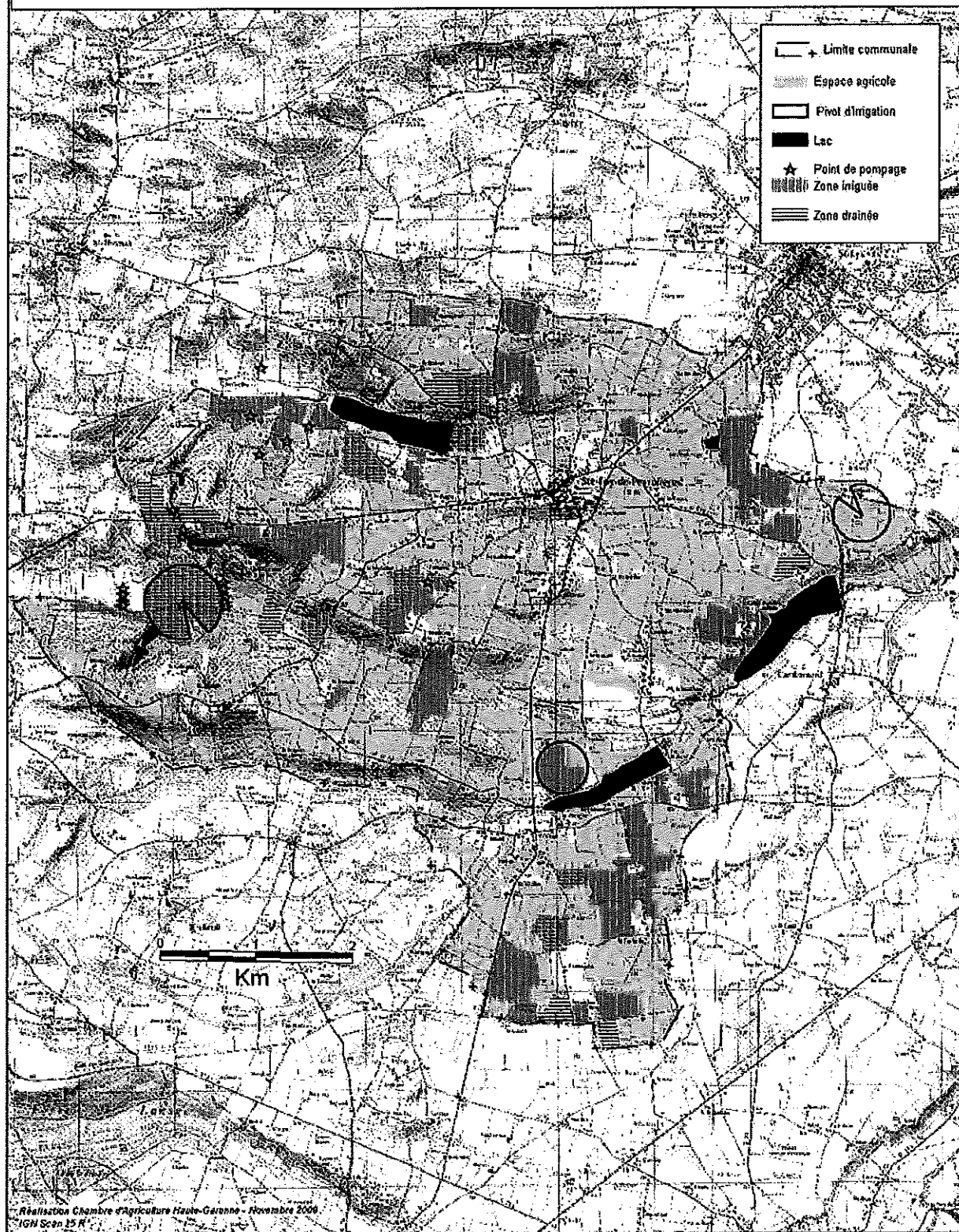
*Ces distances sont valables pour les constructions des tiers comme pour les constructions de l'exploitation agricole, **règle dite de réciprocité**, art. L111-3 du Code Rural.*

Il est nécessaire d'assurer une vigilance particulière autour de ces exploitations afin qu'elles puissent s'agrandir, garantir une pérennisation et éviter les conflits d'usages."



STE-FOY-DE-PEYROLIERES

L'ESPACE AGRICOLE





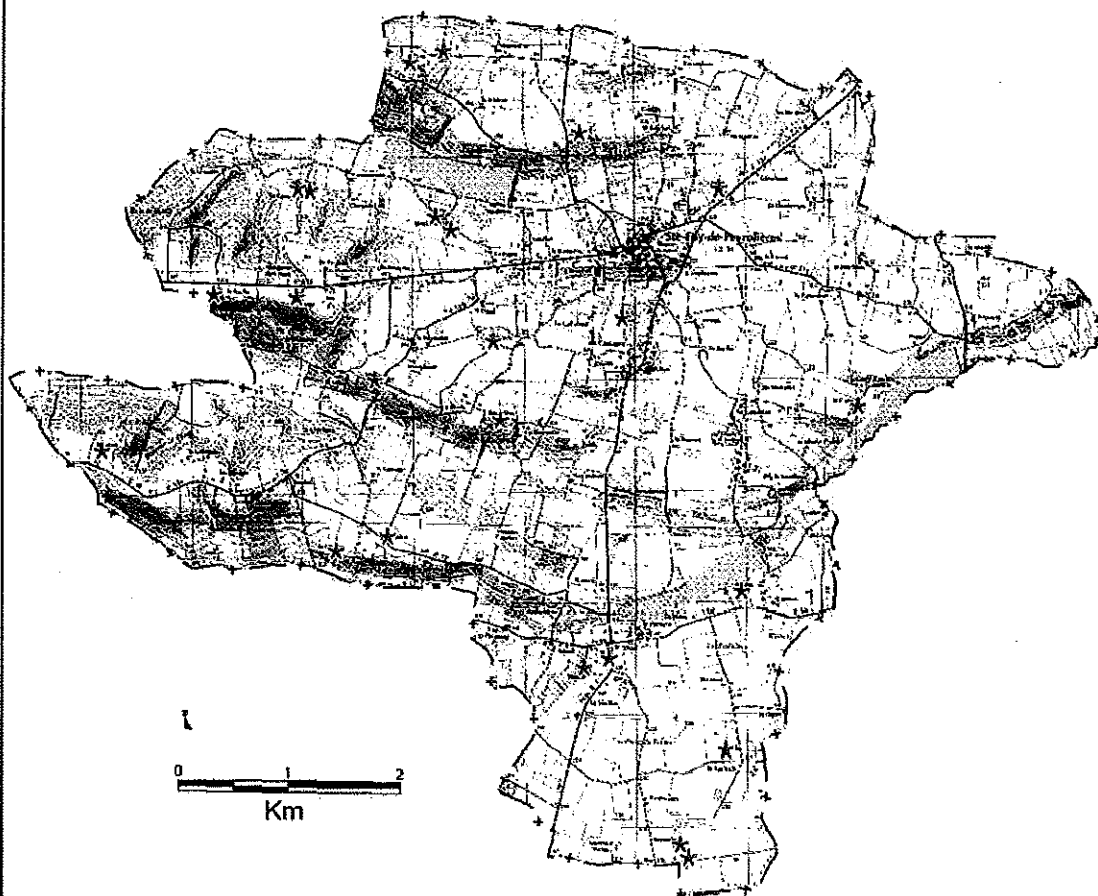
STE-FOY-DE-PEYROLIERES

Localisation des sièges d'exploitation

—+— Limite communale

* Siège d'exploitation

Bâtiment agricole dont le siège d'exploitation
ne se situe pas sur la commune



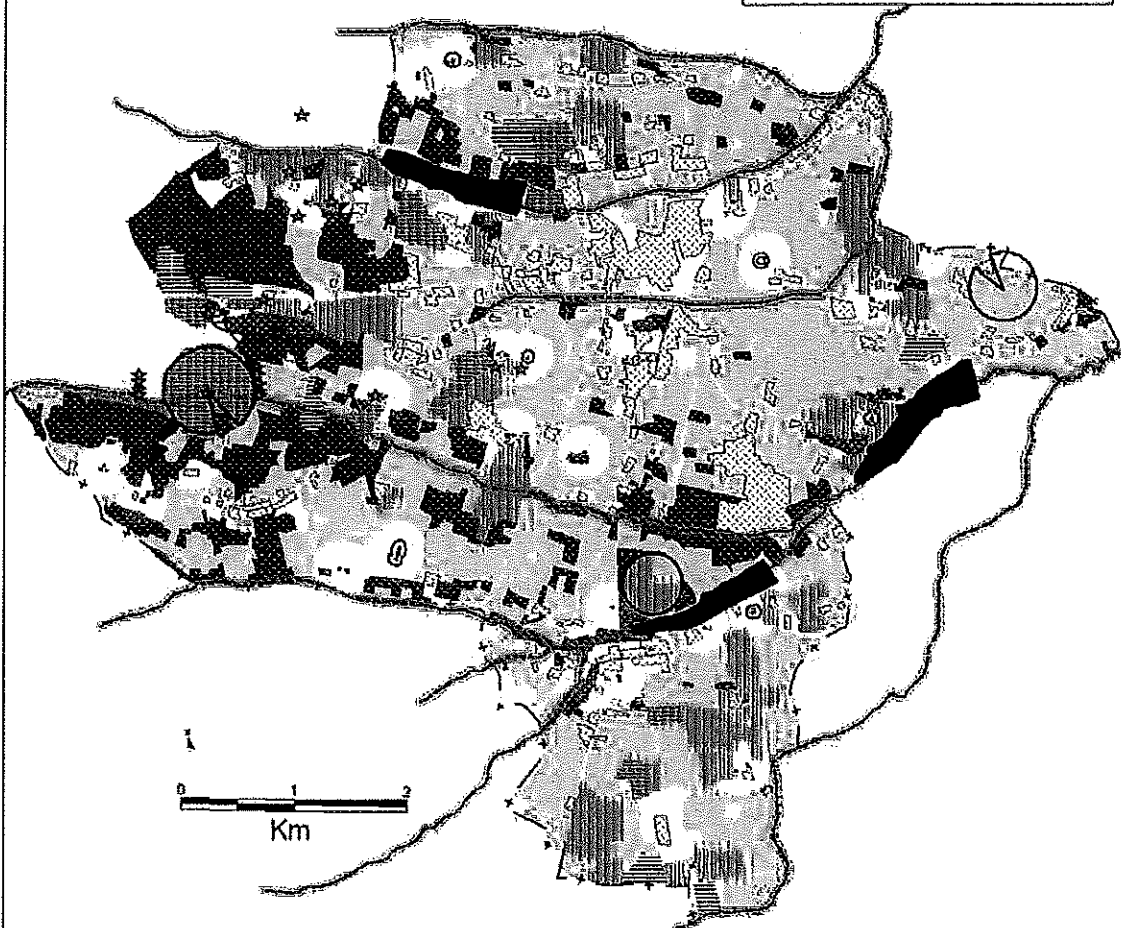
Réalisation Chambre d'Agriculture Haute-Garonne - Novembre 2009.
IGN Scale 1:50 000



STE-FOY-DE-PEYROLIERES

CARTE DE SYNTHESE

- Limite communale
- Bâtiment agricole
- Espace agricole
- Zone urbanisée et/ou artificialisée
- Bois
- Périmètre d'inconstructibilité : 50 mètres (RSD)
- Silos de coopérative céréalière
- Périmètre de épuration : 200 mètres
- Cours d'eau
- Périmètre d'exclusion : 35 mètres (Ependage)
- Pivots
- Lac
- Point de pompage
- Zone irriguée
- Zone drainée



Réalisation Chambre d'Agriculture Haute-Garonne - Novembre 2009
IGN Scan 25 R

PRECONISATIONS

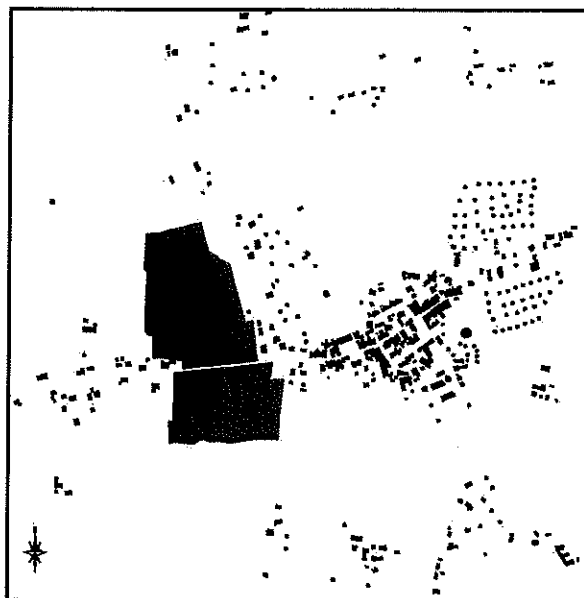
	ATOUTS	CONTRAINTES
Potentialité de la commune pour l'activité agricole	Structures d'exploitations satisfaisantes Réseau d'irrigation et ASA Possibilités de diversifications	Pas de réorganisation foncière Coût structurel des ASA
Contexte géographique et agro-pédologique	Parcelles planes ou coteaux vallonnés	Risque de mitage, causé par un étalement urbain non maîtrisé
Dynamique locale	Coopératives Filières	Réduction du nombre d'exploitations
Parcellaire agricole	Parcellaire de taille satisfaisante Exploitation avec un parcellaire groupée	Artificialisation des sols Concurrence sur le foncier Difficultés d'accès à l'achat de foncier agricole
Points de vigilance	Attention à l'urbanisation diffuse sur la commune. Vigilance et préservation de l'environnement proche des exploitations.	

L'activité agricole, qui occupe 60% de la surface communale, se définit autour d'un système de polycultures et l'élevage. Les exploitations agricoles se sont spécialisées et adaptées. L'enjeu primordial de maintenir la continuité du parcellaire et les unités d'exploitation se pose au-delà des limites administratives.

Les choix d'urbanisme retenus par la commune devront donc tenir compte des futures orientations agricoles en évitant, d'une part, le mitage par l'urbanisation du territoire agricole et en préservant, d'autre part, des espaces agricoles à protéger en raison de leur potentialité agromatique et économique. Cela se traduit dans un PLU par le classement en zone « A », agricole, de ces espaces identifiés et lisibles comme tel.

L'urbanisation, en dehors du bourg principal, se caractérise par une organisation en « timbre poste », avec de nombreuses formes linéaires, impactant la qualité paysagère, déstructurant le parcellaire agricole et consommant beaucoup de foncier."

3- LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE



A été créée par arrêté préfectoral du 18 septembre 2008 une zone d'aménagement différée de 19 hectares, aux lieux-dits "Bernadon" et "Esquirol"; cette ZAD est destinée à l'accueil notamment d'équipements collectifs, de commerces et services de proximité et à la mise en œuvre d'une politique de mixité sociale dans l'habitat. Cette réserve foncière se place dans l'après P.L.U. et dans l'optique d'un village développé.

4- LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique n'engendrent pas elles-mêmes des interdictions de construire mais elles soumettent les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à des conditions spéciales.

Le territoire communal de Sainte-Foy-de-Peyrolières est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- PT1 : Servitude de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
 - centre radioélectrique de Poucharramet
 - centre radioélectrique de Saint-Thomas
 - station de Bragayrac
- PT2 : Servitude de protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :
 - centre radioélectrique de Poucharramet
 - centre radioélectrique de Saint-Thomas
 - station de Bragayrac
- PPRn "mouvements différentiels consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux
- Plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement "Etienne Lacroix Tous artifices".

5 - LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES BESOINS REPERTORIES

5.1 - Les perspectives de développement démographiques et économiques

Il convient de se tourner vers le projet de SCoT du Sud Toulousain en cours d'élaboration. SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES est en position marginale dans le SCoT du Sud Toulousain ; par contre la commune est limitrophe du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

Le PADD fait notamment apparaître :

- l'appartenance de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES au bassin de vie de Rieumes, commune déclarée pôle d'équilibre, "support privilégié de la croissance urbaine sous tous ses aspects".

- SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES est reconnue "pôle commercial de proximité", dont la fonction est "d'assurer des achats de complément ou de dépannage et d'apporter une desserte minimale pour les ménages à faible mobilité. Rarement destinés à accueillir des moyennes et grandes surfaces, les pôles de proximité ne possèdent pas de zone d'aménagement commercial et privilégient les implantations commerciales dans les centres bourgs afin de mieux structurer l'organisation urbaine et de développer la mixité des fonctions."

- "Le SCOT du Sud Toulousain a pour objectif d'assurer un développement pérenne de toutes les communes. Le maintien de la vitalité économique et le développement du territoire constituent donc une priorité aussi bien dans les pôles urbains que dans les autres communes. Dans toutes les communes, le SCOT prévoit "le maintien de l'économie existante et le développement économique de la petite activité artisanale, de commerce ou de service dans des espaces économiques de taille limitée ou bien, pour les activités non-nuisantes, dans les espaces d'habitation."

- Le bassin de vie de Rieumes doit accueillir 3600 habitants supplémentaires dans les 20 prochaines années. Pour la durée du P.L.U. (10 ans), l'ensemble des autres communes seront appelées à accueillir environ 720 habitants (1440 sur 20 ans)

Dans ce contexte, SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES est conduite à partager avec les autres communes la croissance démographique hors Rieumes. Pour les dix prochaines années concernées par le P.L.U., il est envisagé d'accueillir au maximum 400 à 450 habitants nouveaux.

En matière économique, SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES présente en 2006 1 emploi résidant pour 7,7 habitants. Ce taux est de 1 emploi pour 4,5 habitants à SAINT-LYS, 1 pour 3,2 habitants à Rieumes. Les prévisions en la matière consistent en la confortation du tissu commercial central et en l'accueil d'activités artisanales nouvelles. Il conviendrait néanmoins de diminuer le rapport entre emplois résidents et population totale par une augmentation plus rapide du nombre des emplois.

5.2 - Les besoins répertoriés

- Besoins en matière de développement économique, de commerces et de services

Le village ancien n'offre pas de possibilité foncière pour un commerce moderne. Les quartiers récents, tout comme les zones de développement futur envisagées ne sont pas les mieux localisées ni les mieux configurées pour les accueillir. Or le village et la commune souffrent d'une insuffisance en commerces, services et artisans pour des services de proximité à la po-

pulation locale. Quand bien même le passage de la RD 632 est un élément d'attrait supplémentaire recherché par les commerces, la confortation en services et commerces du centre traditionnel demeure un objectif principal. Un relai a pu être réalisé entre la fermeture d'une boulangerie et l'ouverture d'une autre la remplaçant ; des besoins existent en matière de commerces alimentaires, de services de santé et à la personne.

La commune a néanmoins besoin de surfaces capables de recevoir les diverses activités admises non compatibles avec le voisinage de l'habitation ou plus exigeantes en espace et localisation. Le PADD du SCoT du Sud Toulousain attribuant à SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES un rôle de "pôle commercial de proximité", la manière qu'a la commune d'aborder ces deux aspects d'un même problème se révèle cohérente avec la démarche du SCoT.

- Les besoins en matière d'agriculture et de surfaces agricoles.

Le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne fait clairement ressortir les besoins sur la base des principales contraintes que constituent le risque de mitage dû à l'étalement urbain constatée depuis longtemps, la réduction du nombre des exploitations, la concurrence sur le foncier et les risques du voisinage activités agricoles/habitation citadine.

Il conclut que

- "l'enjeu primordial (est) de maintenir la continuité du parcellaire et les unités d'exploitation",

- il convient d'éviter "d'une part le mitage par l'urbanisation du territoire agricole" et de préserver "d'autre part des espaces agricoles à protéger en raison de leur potentialité agronomique et économique. Cela se traduit dans un P.L.U. par le classement en zone agricole de ces espaces identifiés et lisibles comme tels."

- Besoins en matière d'aménagement de l'espace

• Aspects qualitatifs

La préservation de la vie villageoise passe notamment par le maintien d'une fréquentation du noyau ancien et de ses commerces et services.

L'encouragement aux déplacements à pieds, plus particulièrement avec les équipements centraux passe par la réalisation de liaisons sécurisées et confortables.

L'urbanisation doit être contenue dans la continuité du village et de quelques hameaux lorsqu'ils sont équipés en quantité suffisante pour la desserte des constructions. La construction diffuse dans la zone agricole, par extension de petits groupements d'habitations existantes, s'est révélée destructrice des paysages et une contrainte forte pour les activités agricoles.

Les espaces arborés des sites d'urbanisation future, plus particulièrement du site de "Trujol", au sud, méritent une attention particulière et leur intégration à l'urbanisation future doit être favorisée.

Les nombreux bois qui parsèment le territoire communal, la ripisylve des ruisseaux constituent des habitats naturels de la faune locale. Ils doivent faire l'objet d'une protection.

• Aspects quantitatifs

La diminution de la consommation des espaces agricoles, dont l'interscot a fixé pour objectif une diminution de moitié, passe par deux démarches : une plus grande densité des constructions et un retour à un statut de zones agricoles des surfaces figurant aux P.O.S. en vigueur et qui ne sont pas nécessaires au développement urbain.

Néanmoins, l'expérience des dernières années a montré que la maîtrise foncière des espaces à urbaniser par un petit nombre de propriétaires et leur rétention constituent un verrou qu'il convient de supprimer. Afin de permettre le développement nécessaire et mesuré, il y a lieu de disposer d'un volant foncier apte à faire jouer les concurrences et initiatives, tout en maîtrisant le rythme, l'importance et les lieux d'implantation des opérations. La raréfaction de l'offre a pour conséquence l'insuffisance de la concurrence, l'augmentation du coût des terrains nus

et l'exclusion des ménages à plus faibles ressources de l'accession à la propriété, leur évasion vers des lieux moins chers.

Il convient également de souligner que certains sites comptabilisés comme urbanisables ne le sont pas en réalité, s'agissant notamment de parcs arborés attenants à une construction existante et dont les droits à bâtir ne peuvent être transférés.

Il ne faut pas sous-estimer non plus l'utilisation partielle des droits à bâtir, y compris dans les zones urbaines et à urbaniser. La sortie de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES des systèmes de défiscalisation des investissements immobiliers fait sentir ses effets en la matière. Reste à mesurer ceux du retour vers un marché de lotissements. Enfin, le site d'extension sud du village présente un relief un peu plus accentué qui aura pour conséquence une moindre densité de construction, plus particulièrement dans un marché de lotissement.

145 logements sont envisagés dans l'extension du village pour les dix prochaines années. Une densité de 15 logements/hectare est retenue. Le dispositif de densité minimale de construction sur le point d'être introduit par le projet de loi d'engagement national pour l'environnement n'apparaît pas utilisable ici, compte tenu de la faiblesse des transports collectifs et de l'absence de perspectives figurant au projet de SCoT, dans son état actuel. Pour l'accueil strict de ces logements, il convient de disposer d'au moins 10 hectares.

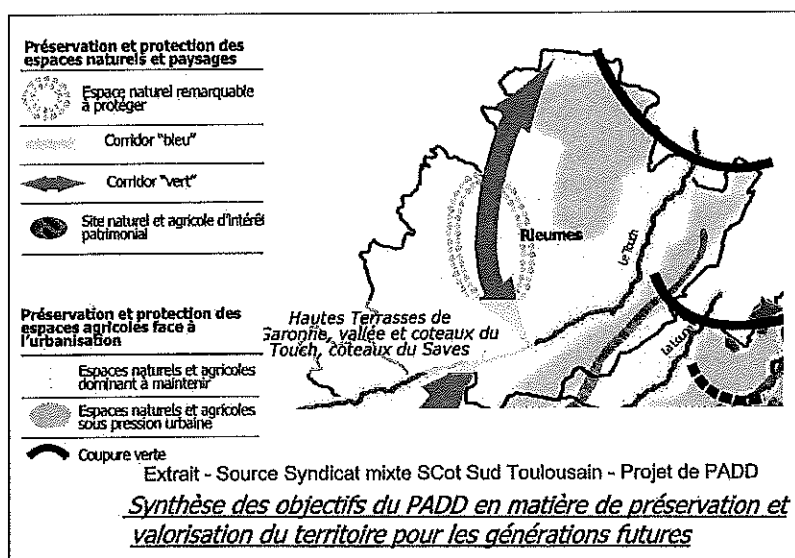
- Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

Il est nécessaire de disposer d'un parc de logements sociaux suffisants pour satisfaire une demande qui ne trouve pas localement réponse à ses besoins, surtout dans une situation de raréfaction de l'offre de terrains à bâtir. La mixité sociale et la diversité de l'habitat sont des obligations réaffirmées par le projet de loi "Grenelle 2". Le parc social existant est très faible. Toutefois compte tenu du manque de perspectives dans l'amélioration des transports collectifs, il y a peut-être lieu de bien mesurer l'accroissement de ce parc et de le dimensionner en fonction de besoins strictement locaux.

Le PADD du SCoT du Sud Toulousain se fixe pour objectif de "diversifier et favoriser la mixité sociale dans l'habitat" avec un "rééquilibrage en faveur de la mixité de l'offre de logements et plus particulièrement du logement social et intergénérationnel." Il souligne également fort opportunément que "l'objectif global de production de logements sociaux" (20% de l'offre globale) "sera adapté en fonction du modèle de développement, les besoins et déficits locaux, du niveau d'équipement, de services ou de l'accessibilité des territoires."

Le programme local de l'habitat en cours d'élaboration précisera les objectifs en la matière.

- Besoins en matière d'environnement



Le projet de SCoT du Sud Toulousain, s'il décline quelques orientations générales, précise également que le document d'orientations générales apportera les précisions et localisations nécessaires. Il convient donc d'attendre ce document.

Néanmoins, la ZNIEFF et les boisements existants doivent faire l'objet d'une grande attention dans une optique de préservation des milieux naturels sensibles.

Il en va de même des plantations de rives des ruisseaux, plus particulièrement des ruisseaux de Trujol, des Secs et de la Saudrune.

Les nuisances et pollutions

Le site des établissements Lacroix a fait l'objet d'un PPRt. Ses dispositions s'imposent au présent P.L.U.

Le bruit issu de la circulation sur la RD 632 est principalement lié aux trafics de transit. Sa diminution peut être obtenue que par la mise en place de transports collectifs performants (ce qui n'est pas envisagé) ; l'usage de la voiture dans les déplacements internes doit être diminué par la mise en place d'un réseau piéton sécurisé. La proximité et la compacité du développement villageois doivent favoriser cette diminution.

- Besoins en matière de transports et de déplacements

SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES ne dispose d'une desserte performante en matière de transports collectifs.

Le PADD du SCoT du Sud Toulousain n'envisage pas de développement en la matière et s'oriente vers la polarisation autour de l'existant, des urbanisations en continuité des centres, des déplacements de courtes distances en modes doux et la mixité des fonctions.

La commune, si elle fait siennes ces orientations, doit les dépasser afin d'améliorer sa situation.

- Besoins en matière d'équipements et de services collectifs

La recherche d'un développement démographique au cours de la prochaine décennie apparaît de nature à créer des besoins nouveaux en matière scolaire et périscolaire, de petite enfance. La commune dispose pour y répondre du foncier nécessaire dans l'environnement immédiat de l'école maternelle et de l'école élémentaire.

- Besoins en matière d'assainissement collectif

La réalisation d'une nouvelle station d'épuration est le passage obligé pour la satisfaction de l'objectif de développement.

CHAPITRE 2

CONTENU ET MISE EN OEUVRE DU

P.L.U.

1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour des orientations générales suivantes :

- Mettre rapidement en place une station d'épuration apte à répondre aux besoins du développement urbain
 - Renforcer la centralité villageoise par une urbanisation dans la continuité du village
 - Développer les équipements collectifs
 - Faciliter le covoiturage et l'usage des transports en commun
 - Permettre l'implantation de petites activités locales
 - Conforter les hameaux
 - Développer un réseau de circuits piétons et cyclistes
 - Préserver l'activité agricole
 - Préserver les grands espaces boisés
 - Participer à une meilleure qualité des eaux des ruisseaux
 - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables
-
- Mettre rapidement en place une station d'épuration apte à répondre aux besoins du développement urbain

On l'a vu, la station d'épuration existante est saturée. Son remplacement est la condition première du développement de la construction et de la croissance démographique. L'option de limiter fortement la construction diffuse en assainissement non collectif, la localisation du développement aggloméré dans la continuité du centre du village, la recherche d'une densification adaptée exigent la création d'un nouvel équipement. La capacité de traitement envisagée par le projet (1600 équivalents-habitants) autorise une réponse au développement sur le long terme. La capacité d'accueil des zones périurbaines retenues est d'environ 145 logements soit environ 350 habitants supplémentaires. La population actuelle raccordée est estimée à 860 habitants.

Le site d'implantation est contigu à celui existant, sur la rive gauche du ruisseau de la Galage.

-Renforcer la centralité villageoise par une urbanisation dans la continuité du village.

Il s'agit là de l'orientation principale du PADD. Les raisons de ce choix sont multiples et rejoignent parfaitement les orientations générales d'aménagement du projet de PADD du SCoT du Sud Toulousain.

- Il est mis fin au "mitage", dénoncé notamment par le projet de SCoT et par le diagnostic agricole. Cette diffusion de la construction n'a toutefois pas fini de peser sur les finances de la commune et de l'intercommunalité. Il n'est que de constater le retard à rattraper en matière de défense incendie. Par ailleurs, les consommations d'espaces agricoles et naturels qui en découlent sont exorbitantes et en contradiction avec toutes les orientations législatives et réglementaires des 10 dernières années confirmées et renforcées par le projet de loi "Grenelle 2" issu de la lecture des deux chambres du Parlement.

- La proximité va favoriser les déplacements doux vers les divers équipements centraux dont le renforcement est envisagé. C'est l'une des options du PADD du SCoT du Sud Toulousain.

- La proximité va de pair avec la confortation du noyau de commerces et services existants. Si le foncier existant dans le vieux village peu apparaître assez bloqué dans son évolution immédiate (bien que des possibilités existent), il apparaît que l'interface entre la place Henri Dunant et la zone à urbaniser sud est appelé à jouer ce rôle d'accueil de services et commerces nouveaux, à la dimension des besoins de la commune. C'est ce voisinage immédiat qui donne une validité fondatrice à cette double option confortation-proximité.

- Il convient d'ajouter la compacité souhaitée pour les formes urbaines à créer dans les zones à urbaniser.

- Le versant au sud du village, qui est le principal site de l'extension agglomérée, n'a pas de valeur agricole et n'accueille plus d'activités agricoles depuis longtemps. Seule une petite partie du versant nord en fait encore l'objet.

- Ces sites sont raccordables à l'assainissement collectif soit gravitairement soit moyennant un relèvement pour le versant sud. Cette absence d'un équipement essentiel à la desserte des constructions et l'attente du remplacement de la station d'épuration font que les sites concernés feront l'objet d'une ouverture à l'urbanisation lorsque les divers équipements seront en place. La commune déterminera alors la programmation de cette urbanisation et ses modalités.

-Développer les équipements collectifs

La commune est propriétaire du site d'implantation d'une crèche dont la réalisation, qui relève de la compétence de la communauté de communes du Savès, est proche.

L'acquisition du terrain derrière la mairie permettra la disposition pour la mairie d'une assiette foncière continue en plein cœur de village. Elle permettra de donner une réponse foncière à tout besoin d'équipement collectif notamment scolaire ou périscolaire.

Les ateliers municipaux devront être déplacés. C'est désormais un réel besoin compte tenu de la réalisation de la crèche

L'agrandissement du stade est rendu nécessaire par la croissance de la population. Le P.O.S. en vigueur a retenu un site sur la rive opposée de la route départementale de St-Thomas. Il apparaît préférable de préserver une continuité de l'équipement.

- Permettre l'implantation de petites activités locales

C'est un principe admis par le SCoT du Sud Toulousain. C'est également un besoin local fort. Il s'agit bien, en cohérence avec le choix d'une confortation du cœur de village pour ce qui est des commerces et services, de réserver le site retenu au giratoire à l'entrée du village, aux activités artisanales. Ce site est retenu parce qu'il reste est plus propice que les autres à recevoir ce type d'implantation : terrain plat, accès sécurisé à la RD 632, proximité.

- Faciliter le covoiturage et l'usage des transports en commun

Les déplacements jouent désormais un rôle essentiel dans l'aménagement du territoire. On l'a vu, nombre d'habitants travaillent hors de la commune et le projet de SCoT du Sud Toulousain ne prévoit pas d'aménagement particulier durant les prochaines années. SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES est dans une situation un peu particulière entre deux pôles économiques, SAINT-LYS à l'est et Rieumes à l'ouest. Tous deux ont vocation à accueillir des actés nouvelles. Toulouse et les zones de l'ouest toulousain ont toutes chances de demeurer les plus attractives. Prenant acte de ces situations et évolutions, des projets et réalisations portés par certaines communes (Fonsorbes, Plaisance-du-Touch, Saint-Lys) de navettes et de desserte de raccordement au réseau de transports collectifs de l'agglomération toulousaine, la commune entend apporter sa contribution à ce mouvement et faciliter l'utilisation des transports collectifs. Dans ce même souci de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et dans ce contexte du lointain périurbain, elle facilitera le covoiturage par la réalisation d'un parking aménagé dans le cadre de la zone d'accueil d'activités artisanales prévue au giratoire de l'entrée est du village.

- Conforter les hameaux

Certains hameaux sont des lieux de vie traditionnels. Ils ont tous perdu leur lien fonctionnel avec l'environnement et l'activité agricole. Il convient d'assurer une préservation et un développement modéré aptes à garantir la sauvegarde d'une vie sociale localisée. Ceci dans la mesure où les équipements en place ou prévus autorisent une telle extension. Le Parayre et la Salvetat sont les sites historiques de ce type d'implantation.

Plus proche du village, la construction diffuse progressive a constitué des regroupements de constructions qui n'ont pas cette structure particulière aux hameaux traditionnels organisés autour d'un ou plusieurs espaces collectifs. Ils offrent encore quelques (faibles) possibilités de construction sans qu'il y ait lieu à extension et dans la mesure où existent en quantité suffisante les équipements nécessaires à la desserte des constructions.

- Développer les circuits piétons et cyclistes

Par delà les aménagements internes au village, dans ce souci de favoriser un remplacement à l'usage de la voiture mais également l'activité physique, la commune prévoit la réalisation d'une liaison cyclable en bordure de la RD 632 jusqu'en limite de Saint-Lys. Il convient de souligner que dans son projet de P.L.U., la commune de Saint-Lys a également prévu en bordure de la RD 632 une liaison cyclable jusqu'en limite de Fonsorbes et une autre en bordure de la RD 37 en direction de Fontenilles.

De même est envisagée une liaison piétonne en bordure du ruisseau de la Galage, rejoignant le chemin de Laurent à Saint-Lys. Là aussi, il convient de souligner que la commune de Saint-Lys a réalisé une liaison longeant l'Aussonnelle jusqu'en limite de Fonsorbes qui, de son côté inscrit leur prolongement jusqu'au lycée d'une part, jusqu'au lac de Bidot (en limite avec Fontenilles) d'autre part. Ainsi se met progressivement en place un vaste réseau de randonnée pédestre qui existait auparavant et avait disparu.

- Préserver l'activité agricole

Les dispositions retenues par le PADD et traduites dans le règlement (document graphique d'ensemble et règlement écrit) correspondent à une correction des inconvénients de la construction en zones agricoles relevées par le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne.

Par ailleurs, l'essentiel de l'urbanisation se fera désormais sur des terrains qui n'ont pas d'activités agricoles depuis longtemps. Par contre, l'extension du terrain de sports ne peut valablement être envisagée que dans sa continuité et sur des sols agricoles.

De même, la zone d'accueil des activités artisanales doit répondre à certaines obligations. La localisation la plus pertinente est à proximité du giratoire de la RD 632.

- Préserver les grands espaces boisés

Cette préoccupation figure au P.O.S. en vigueur ; elle est reprise par le présent P.L.U. C'est aussi un des objectifs du PADD du SCoT du Sud Toulousain.

- Assurer une coupure verte avec SAINT-LYS

C'est un objectif de l'Interscot et que la commune a fait sien. Elle sera assurée par les espaces agricoles qui conserveront leur statut de zone agricole selon le souhait de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne.

- Participer à une meilleure qualité des eaux des ruisseaux

C'est un objectif du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux). Deux cours d'eau sont plus particulièrement concernés : la Galage au nord qui reçoit (et recevra) les eaux de la station d'épuration ; le Trujol au sud qui est appelé à être l'exutoire des eaux de pluies de la zone à urbaniser sud. Ces deux cours d'eau participent avec d'autres à un petit bassin qui se termine par l'Ayguebelle sur la commune de St-Lys. Les actions n'ont de validité

et d'efficacité que si elles sont conduites conjointement par les trois communes concernées :
SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES, Saiguède et Saint-Lys.
Le ruisseau des secs et la Saudrune sont également concernés mais à un degré moindre.

- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

L'utilisation du photovoltaïque pour les besoins individuels s'inscrit à la fois dans les objectifs du SCoT du Sud Toulousain, dans une série de lois et décrets récents et dans les dispositions du projet de loi portant engagement national pour l'environnement.

Toutefois, le P.L.U. n'a pas capacité à imposer le respect de normes définies de performances énergétiques et environnementales. Il peut recommander (14° de l'article L.123-1 antérieur à la loi du 12 juillet 2010) via le rapport de présentation. L'article L.128-1 du code de l'urbanisme permet au conseil municipal de délibérer pour autoriser un dépassement du C.O.S. dans la limite de 20%" pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable."

En matière d'implantation de centrales solaires, au sol, sur serres, etc..., la porte demeure entr'ouverte. Le P.L.U. ne définira pas de secteur d'accueil.

2 – LES OBJECTIFS DE CONSOMMATIONS D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS – LES JUSTIFICATIFS

Les objectifs de consommation d'espaces agricoles et naturels sont la conséquence des choix qualitatifs de la commune, choix inscrit au PADD : remplacement de la station d'épuration ; choix du développement spatial dans la continuité villageoise ; fin de l'étalement urbain ; développement modéré des hameaux ; extension des équipements sportifs ; création d'un site d'accueil des activités artisanales.

L'approche s'attache à la définition réglementaire : les parties de zones NC et ND du P.O.S. en vigueur qui deviennent zones urbaines ou zones à urbaniser. Ne sont pas pris en compte les secteurs bâtis non agricoles de la zone NC du P.O.S. en vigueur.

Les objectifs de consommation d'espaces agricoles et naturels

- pour l'habitat (logements, commerces, services...) : 17 hectares rendus aux zones agricoles et aux zones naturelles pour le seul village

L'accueil des constructions nouvelles à destination d'habitat exige pour l'extension villageoise environ 13 hectares dont une dizaine sera effectivement utilisée au terme du présent P.L.U.

Justification : il est retenu que les surfaces strictement nécessaires sont augmentées de 50% afin d'une part de tenir compte des rétentions, de la nécessité de disposer d'un volant foncier pour un marché ouvert, du relief du versant sud.

Ces 13 hectares ne consomment pas d'espaces agricoles ou naturels supplémentaires par rapport au P.O.S. en vigueur. **Au contraire, a été opérée une réduction drastique des superficies constructibles à terme (2NA) figurant au P.O.S. en vigueur : 13 hectares de la zone 2NA adoptent au projet de P.L.U. un statut de zones agricoles (9,1 hectares) ou de zones naturelles (3,9 hectares) auxquels il convient d'ajouter 4 hectares d'un emplacement réserve en bordure de la Galage pour création d'un espace vert urbain.**

Dans les hameaux, le bilan entrées-sorties s'établit à une consommation de 2700 m² supplémentaires.

- pour les équipements collectifs : 2,5 hectares d'espaces agricoles

Justification : L'extension du stade se fera vers l'ouest, dans la continuité des équipements existants. C'est la solution la plus adaptée fonctionnellement (pas de voie à traverser comme

envisagé au P.O.S. en vigueur) et économiquement (gestion facilitée des espaces sportifs ; équipements uniques...).

- pour les activités : 3 hectares d'espaces agricoles

Justification : la localisation du site retenu apparaît la mieux adaptée au regard du fonctionnement urbain d'une part (sécurité due à la présence du giratoire ; accès à aménager sur la RD 37g), de celui des établissements d'autre part (distribution facilitée des trafics vers le village, Rieumes, Saint-Lys, Cambernard....).

Le dimensionnement du site s'inscrit dans une perspective de plus long terme que celui du P.L.U. Il n'interdira pas la poursuite de l'exploitation agricole de la partie non utilisée. Il constitue également une annonce claire de la vocation de ce lieu.

- Le site du PPRt : 77 hectares de la zone 3NA du P.O.S. adoptent le statut de la zone agricole.

3 - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Rappels

Article R123-5 du code de l'urbanisme : " Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter"

Article R123-6 du code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU" Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme"

Article R123-7 du code de l'urbanisme : " Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement."

Article R123-8 du code de l'urbanisme : " Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages."

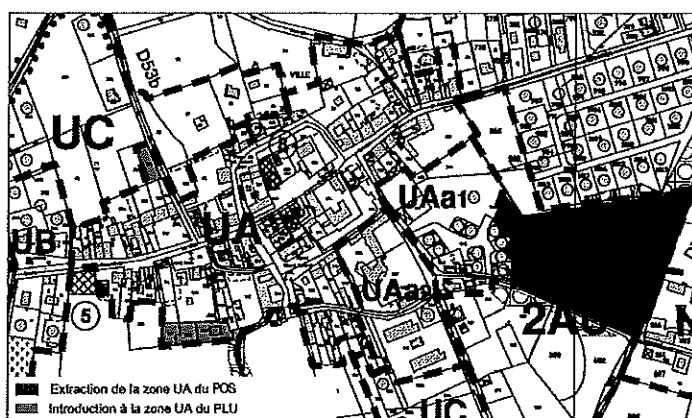
Par extraction de la zone du P.L.U., il est entendu une diminution de la zone concernée telle qu'elle figure au P.O.S. en vigueur. Pour ce qui concerne le village, il s'agit souvent d'une modification de la constructibilité du site. Pour la zone UC du P.L.U. (correspondant souvent à la zone NB du P.O.S. en vigueur), il peut s'agir du passage d'une zone NB du P.O.S. en vigueur à la zone agricole du P.L.U.

Par introduction à la zone concernée du P.L.U., il est entendu le passage soit d'une zone constructible à une autre (par exemple d'une zone UB à une zone UA), soit d'une zone inconstructible à une zone constructible.

★ La zone UA

La zone UA correspond au village ancien (UA), au site de l'école maternelle (UAa1) et à la maison de retraite (UAa2). Le secteur UA correspond à une construction continue implantée à l'alignement ; le secteur UAa1 dispose majoritairement d'un tissu assez semblable quant à l'implantation des constructions ; le site de la maison de retraite présente une moindre homogénéité.

Les changements apportés à la délimitation des zones et leurs motifs.



La délimitation de la zone UA est sensiblement modifiée à l'est.

- Les terrains sis derrière l'école maternelle, propriété de la commune sont extrait de la zone UA et adoptent un statut de zone 2AU fermée à l'urbanisation.

Le motif du changement apporté :

Ces terrains en situation stratégique sont insuffisamment équipés en eau potable. Par ailleurs, ils entrent dans la définition d'un aménagement plus large englobant la parcelle n° 865 prolongeant la nouvelle zone 2AU jusqu'à la RD 632.

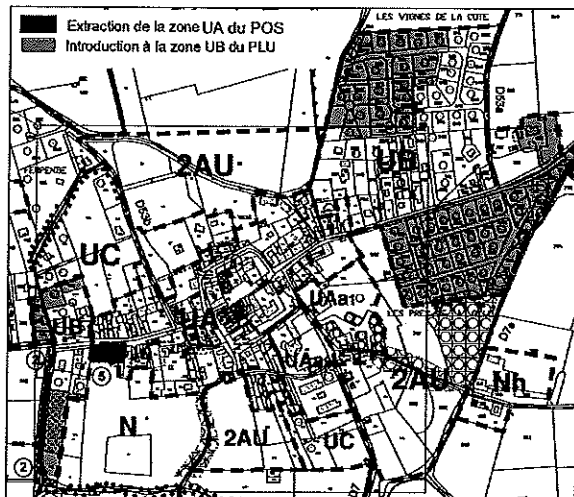
- Les autres introductions sont marginales

Le motif du changement apporté : elles concernent des parties d'unités foncières bâties desservies par le réseau d'assainissement collectif.

★ La zone UB

La zone UB délimite le tissu pavillonnaire réalisé au cours des dernières années. Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Les changements apportés à la délimitation des zones UB et leurs motifs.



La zone UB du P.L.U. intègre les 2 sites de la zone 1NAa situés aux "Vignes de la cote" d'une part, aux "Prés de la Ville" d'autre part.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une régularisation.

- Des extensions mineures interviennent à l'ouest et à l'est.

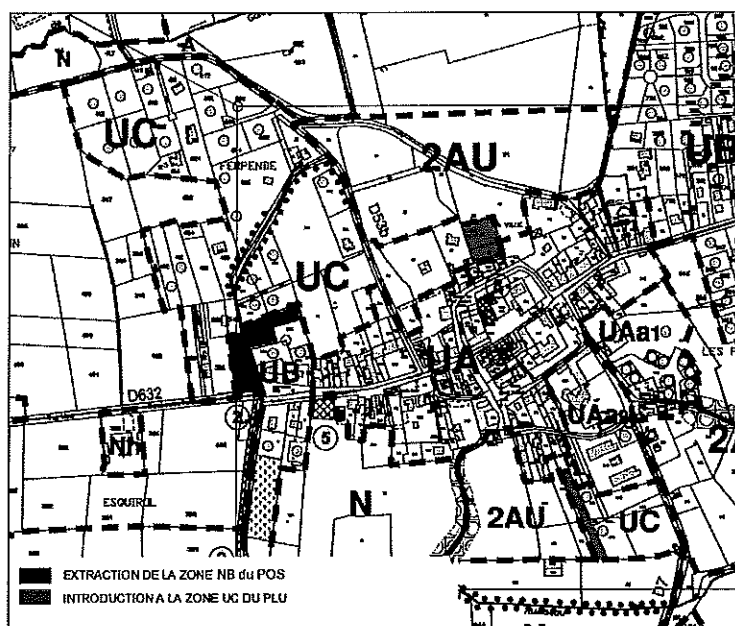
Le motif du changement apporté : à l'ouest, il s'agit au nord de la RD 632 de la prise en compte d'unités foncières bâties et desservies par le réseau d'assainissement collectif, au sud de la RD de la prise en compte du cimetière auparavant en zone NC du P.O.S.

A l'est, il s'agit de la prise ne compte d'une unité foncière bâtie raccordée au réseau d'assainissement collectif.

* La zone UC

Règlementairement, la zone UC du P.L.U. correspond *grosso modo* à la zone NB du P.O.S. en vigueur. Une partie de la zone UC est aussi la conséquence du changement réglementaire issue de la loi S.R.U. qui a profondément modifié le statut de la zone agricole.

Les changements apportés à la délimitation des zones et leurs motifs.



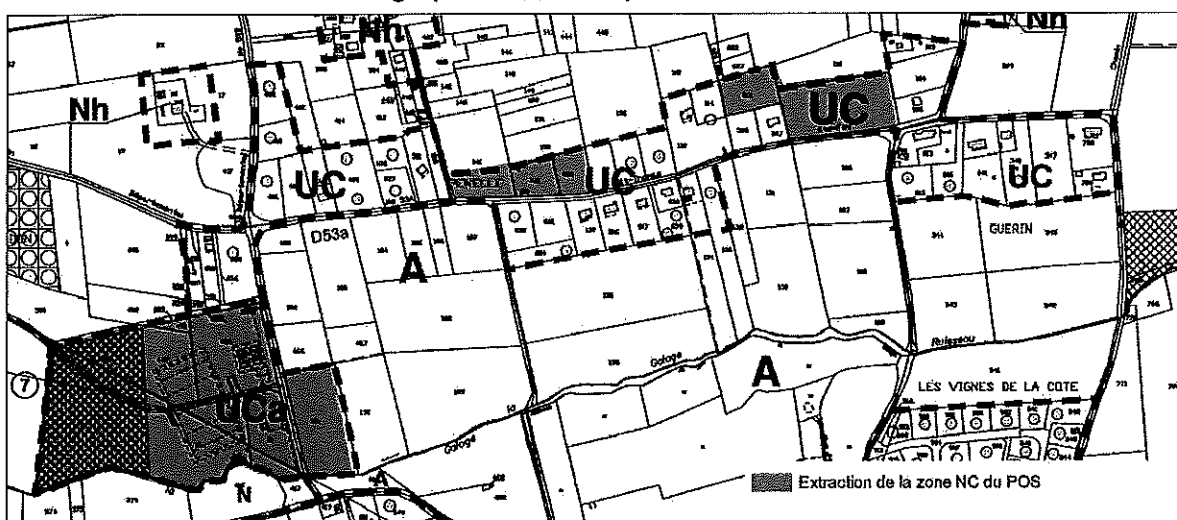
- La zone UC du village

- L'extraction a été vue ci-dessus.

- Les introductions concernent des terrains bâtis.

Le motif du changement apporté : il s'agit de régularisations.

- La zone UC au nord du village (Penelle, stade)

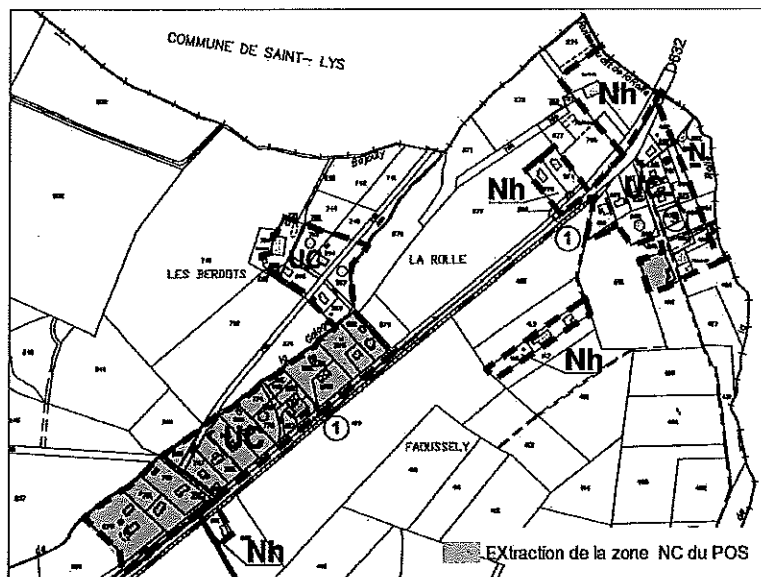


- Il est créé un secteur UCa correspondant à l'emprise du stade actuel et de son extension envisagée (emplacement réservé n°7). Le site est en zone NC du P.O.S. en vigueur

Le motif du changement apporté : il s'agit de la prise en compte de la définition de la zone agricole issue de la loi SRU. Le choix de la localisation de cette extension a été expliqué plus haut.

- A Penelle, il est procédé à deux extensions de la zone.

Le motif du changement apporté : il s'agit du colmatage de deux dents creuses.



- La zone UC des Berdets- Faoussely

- Les Berdets : Il est créé une zone UC nouvelle en rive nord de la RD 632.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'un groupement de constructions à usage d'habitation et d'artisanat existant dont la réglementation exige un statut nouveau. C'est une adaptation réglementaire.

- Faoussely : il est procédé à une légère extension de la zone NB du P.O.S. en vigueur.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'un terrain bâti.



- La zone UC d'En Castagné

3 faibles extensions sont créées.

Le motif du changement apporté : ces extensions concernent la prise en compte d'une part de terrains affectés à des constructions existantes, d'autre part de constructions non agricoles existantes auparavant en zone NC.

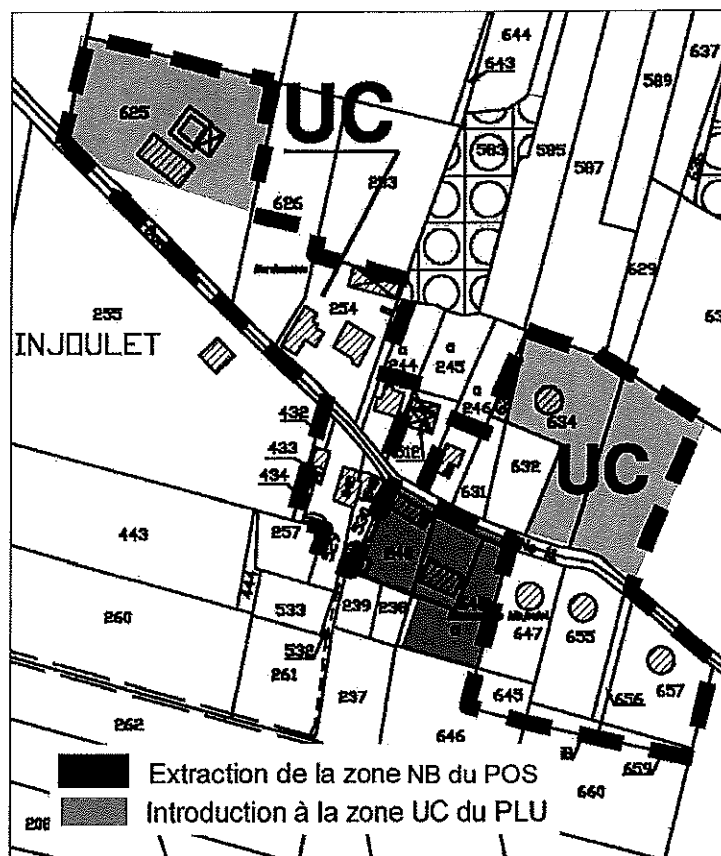
- La zone UC de Minjoulet

- Il est procédé à deux extensions de la zone constructible en rive nord du chemin.

Le motif du changement apporté :
il s'agit de la prise en compte de deux constructions existantes en zone NC du P.O.S. en vigueur et d'un agrandissement en terrain vierge.

- Au sud du chemin, une partie de la zone NB du P.O.S. en vigueur adopte le statut de la zone agricole.

Le motif du changement apporté :
il s'agit de bâtiments agricoles en activité.

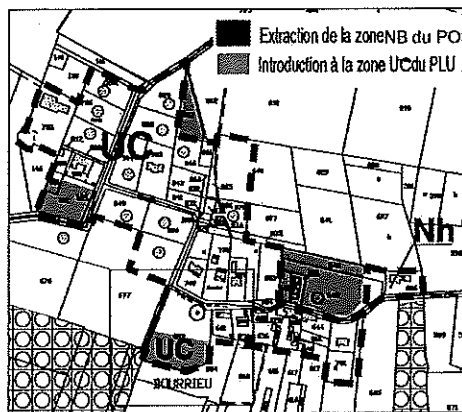


- La zone UC Bourrieu

Il est procédé à deux extensions limitées de la zone NB du P.O.S. en vigueur

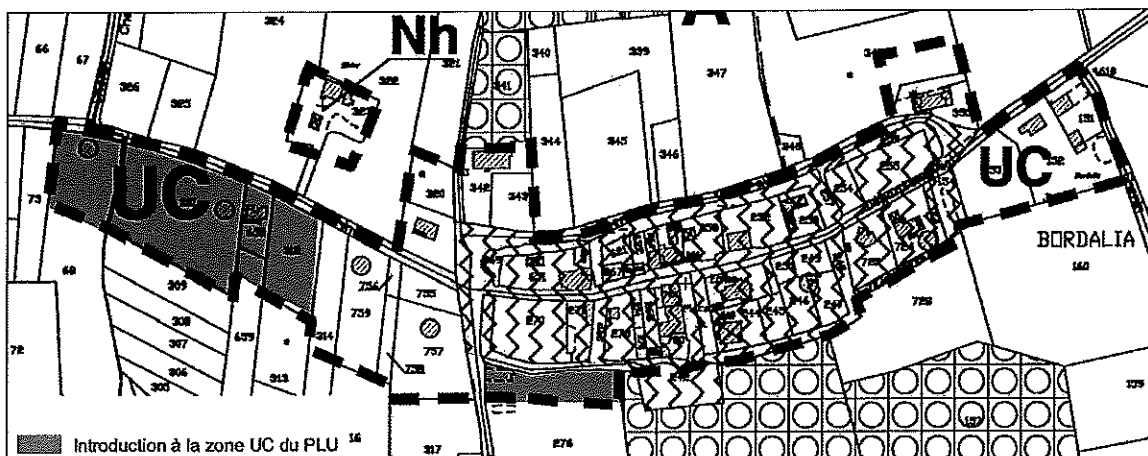
Les motifs des changements apportés : À l'ouest, il s'agit du prolongement de l'unité foncière bâtie. Elle a capacité à recevoir 1 construction ; elle n'est pas utilisée à des fins agricoles.

Au sud, il s'agit de prendre en compte l'ensemble de la parcelle qui a capacité à recevoir deux constructions.



Les extractions concernent au nord une partie agricole sans lien fonctionnel avec les constructions limitrophes ; au sud-est, il s'agit du siège d'une exploitation agricole.

- La zone UC de La Salvetat

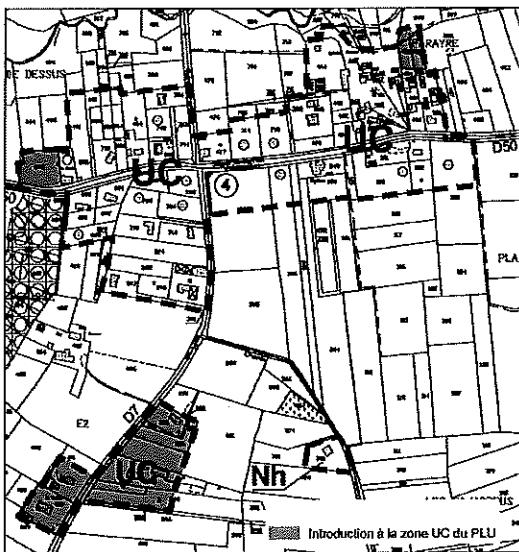


Il est procédé à deux extensions limitées.

Les motifs des changements apportés : l'extension ouest intègre dans la zone UC des constructions citadines sises dans la zone NC du P.O.S. en vigueur. Il s'agit d'une adaptation réglementaire.

Au sud, il s'agit d'un agrandissement sur une unité foncière non bâtie.

Ces deux extensions autorisent la création de deux habitations.



- La zone UC du Parayre.

- Comme La Salvetat, le Parayre est un hameau traditionnel. Il est procédé à deux extensions limitées de la zone NB du P.O.S. en vigueur.

Les motifs des changements apportés : il s'agit de deux possibilités de construction. Le site ouest n'a pas d'usage agricole.

- Il est créé une zone UB au sud du hameau.

Le motif du changement apporté : c'est le constat d'un groupement d'habitations existant. Il autorise la réalisation de deux habitations.

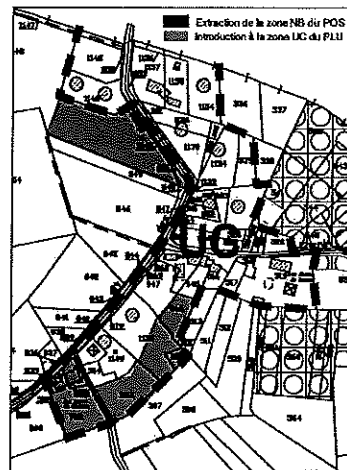
- La zone UC des Nozes

- Il est effectué une extension limitée.

Les motifs des changements apportés : il s'agit d'une part de l'intégration d'une construction citadine et de son potager, d'autre part des fonds de terrains prolongeant une habitation existante. La capacité est d'une construction nouvelle.

- une partie non bâtie de la zone NB du P.O.S. en vigueur adopte le statut de la zone agricole;

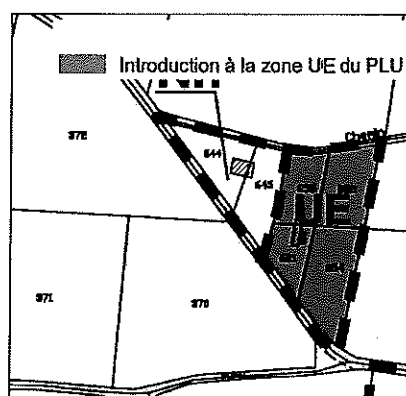
Le motif du changement apporté : C'est le souci de limitation de l'extension linéaire qui marque déjà trop fortement le site.



* La zone UE des silos

Le site, en zone NC du P.O.S. en vigueur, adopte au P.L.U. le statut de la zone UE (activités).

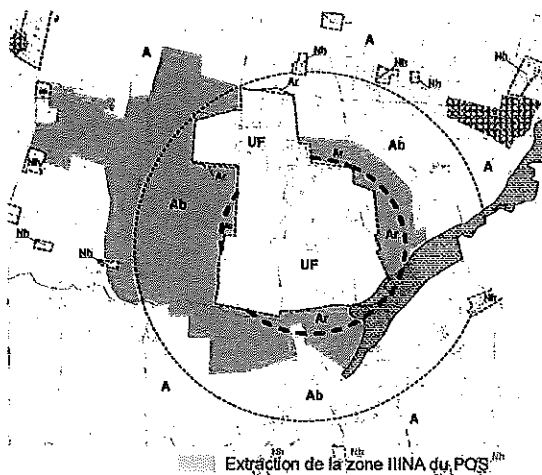
Le motif du changement apporté : il s'agit de la prise en compte de la définition nouvelle de la zone agricole.



* La zone UF des établissements Lacroix

La délimitation de la zone UF épouse la délimitation du site industriel (zone grise G) du PPRT.

Les motifs des changements apportés : Au P.O.S. en vigueur, il était distingué entre la propriété foncière des établissements Lacroix (zone 3NA) et le périmètre de protection (secteur NCa). Au P.L.U., on se place dans une logique différente. Le site industriel conserve un statut de zone UF ; la zone bleue du PPRT adopte un statut de secteur Ab ; la zone rouge, un statut de zone Ar.



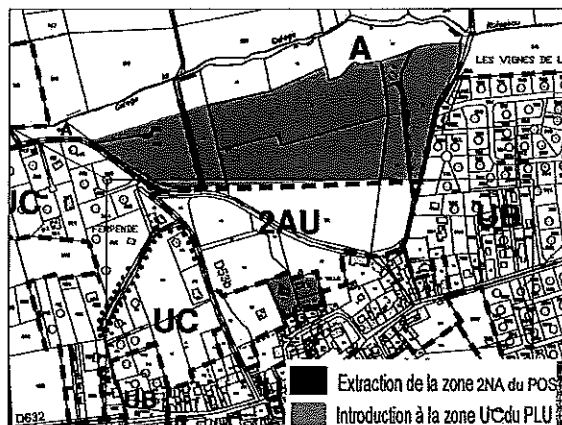
Le motif du changement apporté : la partie hors site industriel (UF) est une zone en grande partie cultivée, comportant des bois dans la partie sud ; elle n'est pas différente des sites hors du périmètre protégé. C'est la raison de son classement en zone agricole (avec les prescriptions de la servitude) suite à l'avis de personnes publiques consultées et à l'enquête publique.

* La zone 2AU

La zone 2AU du P.L.U. correspond, réglementairement, à la définition de la zone 2NA du P.O.S. en vigueur. Il s'agit de sites destinés à recevoir l'urbanisation du village à moyen terme. Les deux sites subissent une sensible modification de leurs limites entraînant une diminution de la superficie concernée de l'ordre de 13 hectares.

Les motifs des changements apportés : cette modification de la délimitation résulte de l'adaptation à la croissance démographique accordée par le projet de ScoT et au souci de diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels affiché par l'ensemble des lois et règlements depuis la loi SRU.

Pourquoi trois sites et pas un seul ?



- La zone 2AU du versant nord du village

Limiter l'urbanisation au seul secteur nord présente un avantage en matière de raccordement uniquement gravitaire à la station d'épuration. Par contre, il revenait à consommer près de 13 hectares de sols agricoles, se plaçant ainsi avec le souci précédemment énoncé.

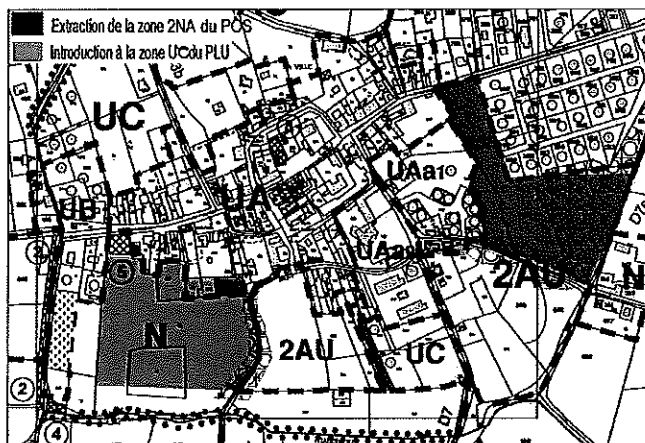
Par ailleurs, les liaisons avec le vieux village sont insuffisantes et peu susceptibles d'amélioration. Les propriétés bâties existantes faisant barrage. La zone 2AU nord telle que délimitée par le P.L.U. couvre environ 5 hectares. La délimitation retenue permet d'articuler l'urbanisation future autour du chemin existant appelé à faire l'objet d'un aménagement à cette occasion.

- Deux parcelles bâties contiguës au village rejoignent la zone UC.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une régularisation statutaire.

- La zone 2AU du versant sud du village

Limiter l'urbanisation au seul secteur sud présente l'avantage de ne pas consommer de sols agricoles. Par contre, cette urbanisation ne pourra être assurée gravitairement. Le schéma communal d'assainissement (cf annexes sanitaires) prévoit les solutions envisageables. Ce site est par contre au contact direct du cœur de village. Les liaisons à créer y aboutissent directement. L'orientation sud est plus favorable à une construction plus économe en énergie ; le relief pourrait conduire à une moindre densité.



La zone 2NA sud du P.O.S. en vigueur est diminuée d'un peu moins de 4 hectares. Les extractions de terrains bâtis rattachés soit à la zone UA soit à la zone UC limitrophes constituent des régularisations.

Le 3^{ème} site à l'est constitue une adaptation déjà évoquée.

Le motif du changement apporté : Ces terrains en situation stratégique sont insuffisamment équipés en eau potable. Par ailleurs, ils entrent dans la définition d'un aménagement plus

large englobant la parcelle n°865 prolongeant la nouvelle zone 2AU jusqu'à la RD 632.

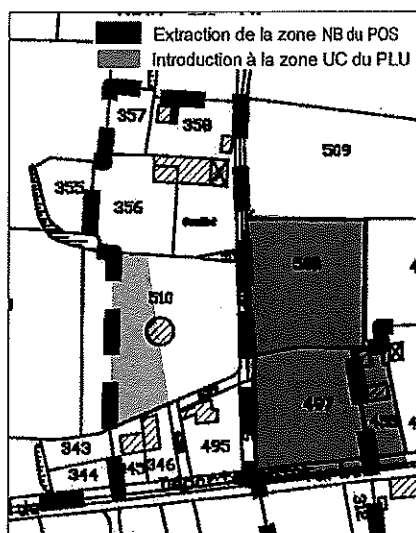
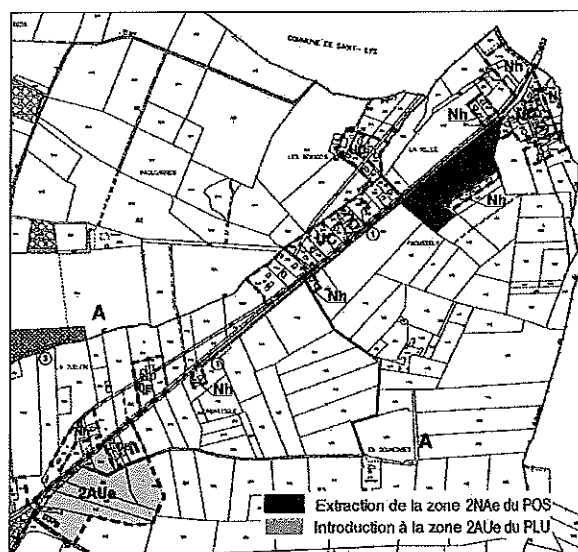
* La zone 2AUe

Il est créé au carrefour des RD 632 et 37g, une zone 2AUe, réservée à l'accueil d'activités artisanales.

Les motifs des changements apportés : ils ont été explicités ci-dessus, lors de l'examen du PADD.

- La zone 2NAe de Faoussely est supprimée et adopte le statut de zone agricole.

Le motif du changement apporté : la localisation de ce site, défini en prenant en compte le projet (abandonné) du contournement de Saint-Lys, a perdu toute pertinence. Ce sont près de 4 hectares qui retrouvent le statut de la zone agricole.



* La zone NB (au P.O.S. en vigueur) de Couillet-Bernardon devient un secteur Nh du P.L.U.

- Est effectuée une extension d'un terrain bâti.

Les motifs des changements apportés : il s'agit de la prise en compte du terrain selon son usage. Cette extension

* Les zones agricoles

La zone A du P.L.U. ne correspond pas, réglementairement à la zone NC du P.O.S. dans son application à la date d'établissement du P.O.S. en vigueur. La délimitation des zones naturelles du P.L.U. répond également à une logique différente. La comparaison des superficies agricoles telles que délimitées aux deux documents d'urbanisme manque de validité.

Plus intéressante est la connaissance du bilan consommation/restitution des espaces agricoles du P.O.S. en vigueur par le PLU sur la base des espaces constructibles. Ce bilan fait apparaître un solde de restitution à la zone agricole de 8,3 hectares (à l'exclusion du statut particuliers de la zone UF et des terrains bâtis existants dans la zone agricole devenus UC ou Nh).

*** Les zones naturelles et forestières**

La zone ND du P.O.S. en vigueur ne correspond pas exactement à celle des zones naturelles du P.L.U.

- Au P.L.U., la délimitation des zones naturelles concerne d'une part la ZNIEFF du bois de Saint-Thomas, d'autre part les versants du vallon du Trujol.

Les motifs des changements apportés : La protection du bois de Saint-Thomas est dans la continuité de l'inventaire biologique. Pour les autres bois, il est apparu que le classement au titre de l'article L.130-1 du code l'urbanisme est largement suffisant pour assurer cette protection.

Le vallon du Trujol est un espace où les arbres sont fortement présents soit en ripisylve, soit en groupements soit en bois. Il est apparu intéressant de préserver ce caractère. Le vallon est traversé par un chemin de randonnées.

- Sont délimitées au P.L.U. des secteurs Nh, de petites dimensions le plus souvent.

Les motifs des changements apportés : ces secteurs Nh correspondent à des constructions qui n'ont plus ou n'ont jamais eu de liens avec l'exploitation agricole. Ces constructions sont isolées, soit regroupées. L'objectif est non pas de densifier ou de permettre la réalisation de constructions d'habitation neuves mais tout simplement de permettre la réalisation d'évènements normaux de l'usage d'un terrain bâti compatibles avec l'exploitation agricole environnante. (Cf Articles N 1 et N 2 ci-dessous)

4 - LES MOTIFS DES REGLES ET DES CHANGEMENTS AP-PORTES

4.1 - La structure du règlement écrit

La structure du règlement écrit diffère sur certains points de celle du P.O.S. en vigueur. Les principales modifications sont les suivantes.

- Disparition de la distribution en différents titres.
- Disparition du titre I. Les modifications législatives et réglementaires rendent souvent obsolètes le contenu de ce titre.
- Le règlement de chaque zone n'est plus divisé en sections
- Il y a inversion entre les articles 1 et 2 de chaque zone. Désormais, dans le P.L.U., la logique est la suivante : toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 sont autorisées ; l'article 2 peut mettre des conditions particulières à toutes ou certaines occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1. Ces conditions particulières sont celles qui échappent au contenu des articles 3 à 14.
- L'article 15 disparaît pour chaque zone.

4.2 - Les changements concernant le règlement de plusieurs zones

Au caractère de la zone, il est précisé que ce préambule n'a pas de valeur normative.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une précision destinée à éviter toute confusion.

Articles 1 et 2

- Il n'est plus fait mention du rappel de certaines règles.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

- Il n'est plus fait mention des lotissements.

Le motif du changement apporté : il s'agit également d'une adaptation réglementaire.

- Il est fait état de l'interdiction des habitations légères de loisir.

Le motif du changement apporté : les habitations légères de loisir sont « des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ». Elles peuvent trouver place hors des parcs résidentiels de loisir sous le droit commun des constructions. Il s'agit d'une clarification de la règle destinée à éviter les éventuelles dérives.

- Il n'est plus fait état de la notion d'installations et travaux divers.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

- A l'article 2, il est précisé que les constructions artisanales ne doivent pas être source de nuisances incompatibles avec le voisinage. Il n'est plus fait état de nuisances inacceptables. Cette compatibilité est mesurée notamment en terme de nuisances considérées comme « *tout facteur à caractère permanent, continu ou discontinu, qui constitue une gêne, un danger immédiat ou différé, une entrave, un préjudice immédiat ou différé pour la santé d'un organisme, l'environnement ou le fonctionnement d'un système (nuisances olfactives, visuelles, auditives, encombrements, promiscuité...) et qui rendent la vie malsaine ou pénible* » (source ADEME Ile de France - Lexique Siglier).

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une disposition de précaution. Elle s'inspire de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, article d'ordre public ici élargi à la notion de compatibilité.

- Il est fait mention à l'article 2 des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une clarification réglementaire.

ARTICLE 3 PARAGRAPHE 1

Il est introduit un 3^{ème} alinéa précisant l'appréciation de la sécurité des accès.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une précision destinée à faciliter la gestion du règlement.

ARTICLE 4 PARAGRAPHE 3 - EAUX PLUVIALES

- Il n'est plus fait état de la prise en charge par le propriétaire des aménagements concernant les eaux pluviales.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une précision réglementaire.

- Le dernier alinéa du paragraphe 3 décline les divers modes d'évacuation des eaux de pluie.

Le motif du changement apporté : il ne s'agit pas de modes cumulatifs mais alternatifs ou combinés.

ARTICLE 6

Il est précisé que pour les voies privées l'alignement est la limite séparative entre espaces communs et terrains d'usage privés.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une précision appelée à faciliter la gestion des autorisations d'urbanisme.

- Il est précisé que les dispositions de l'article 6 s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable aux constructions.

Le motif du changement apporté : il s'agit de la prise en compte de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7

Sont apportées les mêmes précisions que pour l'article 6 concernant les voies privées et la prise en compte de l'article R.123-10-1.

ARTICLE 10

La définition du calcul de la hauteur des constructions est modifiée.

Le motif du changement apporté : l'égout du toit est la partie inférieure d'un versant de toit située en surplomb d'un mur.

ARTICLE 12

Le calcul des emplacements ou des aires de stationnement est profondément modifié. Il est désormais calculé sur la base de la SHON et non plus du nombre de logements.

Le motif du changement apporté : dans le cadre de la réforme des demandes d'autorisations d'urbanisme intervenues par décret du 5 janvier 2007, d'une part les plans intérieurs des constructions ne figurent pas au nombre des pièces à joindre aux demandes de permis de construire (sauf établissements recevant du public pour consultation de la Commission de Sécurité et d'Accessibilité), d'autre part le nombre de logements créés est mentionné « *en vue de la collecte des informations statistiques* » (article R.431-34). L'instruction de la demande ne peut être suspendue en l'absence de cette information.

ARTICLE 14

Il est précisé qu'il n'est pas fixé de COS pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le motif du changement apporté : ces constructions répondent à des besoins très divers. Dans un souci de bonne gestion des finances de la commune, il s'agit d'éviter une consommation de terrains dépassant les besoins réels.

4.3 - Le règlement de la zone UA.

ARTICLE UA 6

Au second alinéa du paragraphe 1, il est fait référence à une « construction existante sur une parcelle contiguë ayant une façade sur la même voie » et non plus « à une construction voisine ».

Le motif du changement apporté : il s'agit ici d'être plus précis dans la définition de la référence mais le principe demeure le même.

- Il n'est plus fait état d'implantations différentes lorsque la largeur de façade sur rue l'exige ou à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

- Pour les secteurs UAa1 et UAa2, une disposition particulière est adoptée :

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte le caractère spécifique des lieux.

- Il est introduit une disposition particulière concernant les piscines.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte le caractère particulier du bâtiment.

ARTICLE UA7

- La règle est plus détaillée s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le motif du changement apporté : il s'agit de clarifier la règle tout en étant un peu plus exigeant dans le respect des formes urbaines existantes dans la zone UA.

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, la règle autorise en les limitant les distances d'implantation. Il n'est plus fait état d'implantations différentes.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une clarification réglementaire.

- Il est précisé que les agrandissements doivent se faire sans création d'un niveau supplémentaire.

Le motif du changement apporté : il s'agit de protéger le fonds voisin des vues à partir d'un bâtiment implanté à moins de 110 décimètres de la limite séparative. C'est un souci de tranquillité sociale.

- Une règle spécifique concerne les piscines.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte le caractère particulier de ce bâtiment.

ARTICLE UA9

Il est introduit une emprise au sol maximale des constructions pour les secteurs UAa1 et UAa2. Cette emprise maximale est fixée à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte le caractère particulier du site et d'éviter une surdensification.

ARTICLE UA10

Il est précisé que lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade.

Le motif du changement apporté : il s'agit à la fois d'une clarification de la règle et de la prise en compte d'une pente existante, notamment dans le secteur AUa1.

ARTICLE UA10 :

- La hauteur maximale de 9m mesurés à l'égout du toit ne demeure que dans le secteur UAa2. Ailleurs, la hauteur est soit 7m, soit la hauteur du bâtiment à remplacer si elle est supérieure à 7m, soit la hauteur du bâtiment limitrophe sans excéder 9m.

Le motif du changement apporté : le dispositif figurant au POS en vigueur a posé problème en termes de voisinage. La hauteur dominante des bâtiments dans le village est de 7m. Le dispositif permet une meilleure adaptation aux situations localisées.

ARTICLE UA11

- il est précisé que les tuiles doivent être de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'éviter toute dérive.

- Il est précisé que les dispositions concernant les couvertures ne s'appliquent pas aux piscines.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une précision destinée à faciliter la gestion du document d'urbanisme.

- Des précisions sont apportées concernant les systèmes individuels solaires, thermiques ou photovoltaïques ainsi que les autres dispositifs individuels de production d'énergies renouvelables.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte la réglementation nouvelle en la matière. En évoquant les systèmes individuels, le règlement ne s'attache pas à la personnalité physique ou morale du propriétaire du bâtiment.

La commune pourra, si elle le souhaite, conformément à l'article L.111-6-2 mentionné au projet de loi portant engagement national pour l'environnement, définir après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, un périmètre excluant la zone UA des toitures terrasses.

- Sont par contre admises les toitures plates dans les secteurs UAa1 et UAa2.

Le motif du changement apporté : pour la zone UA correspondant au vieux village, il s'agit de préserver le caractère traditionnel des lieux.

4.4 - La zone UB

ARTICLE UB 5

Il n'est plus fait état d'une taille minimale de terrain.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

ARTICLE UB 6

- Il est introduit une distinction entre les voies et les emprises publiques ou privées autres que les voies.

Le motif du changement apporté : les emprises autres que les voies sont constituées des espaces verts, chemins piétons, bassins de rétention des eaux de pluies...soit des espaces sur lesquels il n'y a pas d'accès automobiles.

- Il n'est plus fait état des voies internes des lotissements et groupes d'habitation.

Le motif du changement apporté : il est apparu plus simple d'avoir une règle unique qui laisse par ailleurs une grande marge de manœuvre.

ARTICLE UB 7

Est introduite et détaillée une disposition concernant l'implantation des constructions en limites séparatives.

Le motif du changement apporté : il s'agit de mieux maîtriser l'impact sur les fonds voisins et leurs habitants de ces implantations en limites séparatives.

ARTICLE UB 11

Il est introduit la faculté de disposer en toiture de dispositifs d'économie ou de production d'énergie, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Le motif du changement apporté : Par exemple, les "panneaux solaires" devront être intégrés à la pente de la couverture.

Les toitures terrasses ou à faible pente (moins de 15%) sont admises sous réserve d'être masquées par un acrotère par exemple.

Le traitement des clôtures est précisé. Leur hauteur maximale est modifiée.

Le motif du changement apporté : la hauteur maximale est ramenée à 1,80 m (au lieu de 2 m au P.O.S. en vigueur). Cette hauteur est apparue trop élevée.

La hauteur des murs pleins est élevée à 1,5 m.

Le motif du changement apporté : cette disposition qui vaut tant pour les clôtures sur rue que pour celles sur limites séparatives répond au souci d'une certaine intimité dans l'usage de sa parcelle, notamment à l'arrière de l'habitation.

ARTICLE UB 13

Il est précisé que les espaces collectifs autres que la voirie doivent permettre la promenade, le jeu ou le repos.

Le motif du changement apporté : il s'agit bien de disposer de vrais espaces collectifs et non pas de plantations de décoration ou d'accompagnement linéaire de la voirie.

ARTICLE UB 14

Un C.O.S. (0,5) est fixé pour les commerces et dans le cas d'une utilisation mixte du terrain pour un projet comportant au moins un commerce.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'encourager l'implantation de commerces pour une mixité des fonctions. Dans le cas d'un projet mixte, le C.O.S. de 0,5 s'applique à l'ensemble du projet.

4.5 - La zone UC

Pour comparaison avec le P.O.S. en vigueur, il convient de se reporter au règlement de la zone NB.

ARTICLES UC 1 ET 2

- Il n'est plus fait allusion de la condition d'une étude particulière d'assainissement pour les hôtels-restaurants.

Le motif du changement apporté : l'article UC 4 règle ce point.

- Pour le secteur UCa, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement énoncées.

Le motif du changement apporté : ce secteur a une vocation bien particulière qui ne doit pas enregistrer de dérive.

ARTICLE UC 5

Il est fixé une seule taille minimale de terrain constructible.

Le motif du changement apporté : le changement de la doctrine départementale en matière d'assainissement non collectif est ici prise en compte.

Il n'est plus fait état de constructions pavillonnaires en propriété unique du sol.

Le motif du changement apporté : cette disposition qui s'est révélée difficile d'application est devenue caduque.

Il est précisé qu'il n'est pas exigé de taille minimale de terrain pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sans fixation d'une date-seuil, notamment à condition qu'il n'y ait pas augmentation sensible des rejets d'eaux usées.

Le motif du changement apporté : il peut être difficile pour l'instruction des autorisations d'urbanisme de connaître cette "augmentation sensible", notamment en l'absence de plan d'aménagement intérieur. Cette augmentation sensible peut être approchée lorsqu'il y a par exemple un doublement de la SHON d'une habitation existante ou un changement de destination (un local existant devenant un garage par exemple). L'objectif est d'éviter les dérives susceptibles d'aggraver les pollutions.

Il n'est pas exigé de taille minimale de terrain lorsque celui-ci est desservi par un réseau d'assainissement collectif.

Le motif du changement apporté : c'est une application de la réglementation.

ARTICLE UC 6

Le mode de calcul de la marge de recul est modifié : la référence est l'axe de la voie et non plus la limite d'emprise.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une simplification.

ARTICLE UC 7 (Cf UB 7)

ARTICLE UC 11 (Cf UB 11)

ARTICLE UC 12

Est conservé le calcul du nombre des aires de stationnement par chambre et salle de restaurant.

Le motif du changement apporté : Etablissements recevant du public, ces constructions donnent nécessairement ces informations dans le dossier de permis de construire.

ARTICLE UC 13

- Est supprimée la disposition préconisant 10% de la surface du terrain traités en jardin planté et engazonné.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une disposition ingérable.

- Par contre est introduite l'exigence de la création d'espaces collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots (cf UB 13)

ARTICLE UC 14

- La suppression d'un secteur à 3000 m² de surface minimale de terrain entraîne la suppression de l'exigence d'un C.O.S. = 0,08.

- il est fixé un C.O.S. plus fort pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif.

Le motif du changement apporté : c'est la prise en compte de la réglementation.

4.6 - La zone UE

La zone UE n'a pas d'équivalent au P.O.S. en vigueur. Il s'agit de 3 sites localisés pour deux d'entre eux en bordure de la RD 632, pour le troisième en bordure de la RD 37g. Ces sites sont occupés en tout ou partie.

ARTICLES UE 1 ET UE 2

- Les constructions à destination d'habitation sont admises sous conditions.

Le motif de la règle : la surveillance directe est préférée des exploitants et des assureurs pour ces installations isolées.

Il est fait d'une dispense de l'intégration de l'habitation au bâtiment d'activités en cas de réglementation spécifique de sécurité.

Le motif de la règle : certaines installations nécessitent un isolement des habitations de fonction.

ARTICLE UE 5

Il est exigé une taille minimale de terrain de 2000 m².

Le motif de la règle : ces sites ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Il n'est pas envisagé de les desservir à moyen terme.

ARTICLE UE 9

Il est défini et fixé une emprise au sol maximale.

Le motif du changement apporté : cette notion de quantification apparaît mieux adaptée aux bâtiments d'activités que le C.O.S.

4.7 - La zone UF

Elle correspond à la zone III NA du P.O.S. en vigueur. Le règlement fondamentalement différent. Le P.L.U. anticipe sur l'établissement d'un plan de prévention des risques technologiques dont les grandes lignes sont connues.

Le principe est la gestion du site par le PPRT.

La zone UF est concernée par la zone inondable de la Saudrune. Le règlement de P.L.U. n'y autorise que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

4.8 - La zone 2AU

La zone 2AU correspond à la zone IINA du P.O.S. en vigueur. Elle n'accueille aujourd'hui aucune construction. Seuls sont admis les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces ouvrages ne sont pas producteurs de SHON ; il n'est pas fixé de C.O.S.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation, selon les lieux, surface, règles et moments que le conseil municipal aura choisis après réalisation ou programmation de réalisation à court terme des équipements nécessaires à la desserte des constructions.

Le sr 2AUe correspond statutairement à la zone NAe du P.O.S. en vigueur. Il s'agit ici d'une zone dont la destination (l'accueil d'activités) est affichée, mais dont l'ouverture à l'urbanisation est différée dans l'attente de la réalisation des divers équipements d'infrastructure nécessaires. Les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont identiques à celles de la zone 2AU.

4.9 - La zone A

Pour comparaison, il convient de se reporter à la zone NC du P.O.S.

Il n'est plus fait état d'un secteur Nca autour des établissements Lacroix.

Le motif de la règle : le dispositif réglementaire adopté par le présent P.L.U. a créé une zone UF telle que délimitée et gérée par le PPRT.

ARTICLES 1 ET 2

- La zone A diffère sensiblement de la zone NC du P.O.S. Les occupations et utilisations du sol sont strictement définies par la loi.

Le règlement n'entre pas *a priori* dans le détail de la nature des bâtiments agricoles qui seraient nécessaires à l'exploitation agricole (dont l'habitation de l'exploitant).

Le motif du changement apporté : Il n'est pas apparu nécessaire à la commune d'ajouter une strate réglementaire supplémentaire, les lois, règlements et jurisprudences semblant suffisamment abondants (et parfois évolutifs) pour gérer la diversité des cas.

- S'agissant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est ajouté une condition : la compatibilité avec l'activité agricole.

Le motif du changement apporté : la disposition apparaît de bon sens et cohérente avec le souci de protection de l'activité agricole.

- S'agissant des installations classées pour la protection de l'environnement, elles ne sont pas interdites et doivent répondre aux conditions de l'article A 2.

- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au document graphique d'ensemble selon la légende est admis.

Le motif de la règle : les destinations sont limitées à l'habitation ou au bureau. Le caractère des bâtiments induit ces types d'utilisation, par ailleurs compatibles avec l'activité agricole. Néanmoins, demeurent applicable, en tant que de besoin, les dispositions du règlement sanitaire départemental et celles concernant les installations classées.

- La zone UF est concernée par la zone inondable de la Saudrune. Le règlement de P.L.U. n'y autorise que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A 4

Des dispositions différentes sont admises pour l'assainissement.

Il est distingué entre rejets d'eaux domestiques et rejets d'eaux non domestiques.

Le motif de la règle : Dans chaque cas s'appliquent par ailleurs des "doctrines" ou règlements spécifiques.

ARTICLE A 6

Il n'est plus fait état d'une marge de recul minimal de 75 mètres mais de 25 mètres.

Le motif de la règle : la zone n'est plus soumise à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (amendement Dupont), à laquelle d'ailleurs les bâtiments agricoles ne sont pas soumis, sauf si le document d'urbanisme en dispose autrement, ce qui est le cas du P.O.S.

ARTICLE A 10

Les installations agricoles telles que les silos..., en principe de faible emprise, ne voient pas leur hauteur limitée. Les silos dont il s'agit ici sont ceux nécessaires à l'exploitation agricole (plus fréquents en ces temps de mouvements importants du cours des céréales) et non des grands stockages étrangers à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 11

Sont introduites des dispositions concernant l'aménagement avec changement de destination des bâtiments agricoles repérés au document graphique d'ensemble.

Le motif de la règle : c'est la conséquence logique de l'intérêt architectural des bâtiments concernés.

4.0 - La zone N

La zone N du P.L.U. correspond *grosso modo* à la zone ND du P.O.S. en vigueur. Il en va différemment du secteur Nh, dont la création est une conséquence de la modification de la définition de la zone agricole.

Articles N 1 et N2

- Une condition générale est fixée : la desserte du projet par les divers réseaux en quantité suffisante. Cette condition se cumule avec celles qui suivent pour chaque occupation du sol admise.

Le motif de la règle : il s'agit d'éviter que la commune ne se trouve conduite à réaliser des investissements non prévus.

- Dans le secteur Nh, certaines occupations et utilisations du sol limitées sont admises.

Le motif du changement apporté : ces secteurs Nh correspondent à des constructions qui n'ont plus ou n'ont jamais eu de liens avec l'exploitation agricole. Ces constructions sont soit isolées, soit regroupées. L'objectif est non pas de densifier ou de permettre la réalisation de constructions d'habitation neuves mais tout simplement de permettre la réalisation d'événements normaux de l'usage d'un terrain bâti compatibles avec l'exploitation agricole environnante. Ces événements sont :

- La réalisation d'annexes à l'habitation et de piscines.

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., sans changement de destination ou avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation, d'annexes ou de local accessoire. Le principe est : on n'agrandit pas pour changer de destination.

- L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sans changement de destination ni création de logement nouveau, à condition que la SHON après agrandissement n'excède pas 200 m². Les principes sont : on ne peut agrandir, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, que les habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. Le local accessoire créé par agrandissement entre dans ces possibilités offertes. Il est fixé deux limites : pas de création de logement nouveau ; la surface après agrandissement ne pourra excéder 200 m². Cette dernière condition interdit l'agrandissement d'une construction de plus de 200 m².

- L'agrandissement des autres constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que la surface hors œuvre brute n'excède pas de plus de 20% celle du bâtiment à agrandir.

On le voit bien, il ne s'agit pas de permettre une densification des sites concernés.

Le secteur Nh n'est pas toujours délimité au plus proche des constructions. La délimitation repose plutôt sur l'usage du terrain considéré comme le prolongement de l'habitation. Les potagers, les parcs entourent ou prolongent l'habitation. Ils sont susceptibles de recevoir des constructions de faible emprise telles que les abris de jardins ou la piscine. Ces bâtiments sont sans conséquence sur l'exploitation agricole, les paysages et la densification.

5 - LA SUPERFICIE DES ZONES

Zones	Superficie (en hectares)
UA	12,8
UB	19,6
UC	99,5
UCa	6
UE	2,6
UF	48,5
2AU	11,8
2AUe	3
A	3394,2
N	138
Nh	66
TOTAL	3802

Les espaces boisés classés couvrent environ 370 hectares.

6 – LES CAPACITES THEORIQUES D'ACCUEIL

Zones	Capacité d'accueil (en logements)
Zones U du village-	30
Zones 2AU habitation	115
Zones UC des hameaux	40
Total	185

	Surface
Zone 2AU activités	3,0 ha

CHAPITRE 3

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS

GENERALES DU P.L.U.

SUR L'ENVIRONNEMENT

LA PRISE EN COMPTE

DE SA PRESERVATION

ET DE SA MISE EN VALEUR

Les orientations d'aménagement n'ont pas d'influences notables sur l'environnement. Plusieurs des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme visent clairement sa prise en compte et trouvent traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.

1 - LA BIODIVERSITE

- Le bois couvert par la ZNIEFF fait l'objet d'un classement en espace boisé à conserver et d'un statut de zone naturelle. Ce dispositif assure sa protection réglementaire. Les autres bois disposent du même classement dans la zone agricole. Il apparaît superflu d'accorder un statut de zone naturelle à des superficies pouvant être petite. La protection de l'article L.130-1 du code l'urbanisme paraît suffire.

- La ripisylve des cours d'eau souffrent davantage d'une insuffisance que d'un excès d'intervention. Les cours d'eau, et en particuliers la Saudrune, sont susceptibles de travaux hydrauliques pouvant nécessiter des interventions localisées sur les plantations de rives. Il n'est pas apparu nécessaire de créer une protection particulière sauf pour le ruisseau de Trujol au droit de la zone à urbaniser future. Cette ripisylve y est plus abondante et de qualité.

- Les couloirs de la Saudrune et du ruisseau des secs mixent espaces de cultures en labours et boisements. Cette situation et le souci de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne d'identifier comme tels les sols agricoles conduisent à limiter la protection aux seuls espaces boisés.

- Les extensions agglomérées sont localisées dans la continuité villageoise. Ces sites ne figurent pas au titre des espaces aux potentialités de diversité biologiques. En bordure du ruisseau de Trujol, une large bande est laissée en zones naturelles. Le passage de ces sites 2AU de l'utilisation agricole ou de la déprise agricole à l'urbanisation en modifiera bien entendu le caractère. Il appartiendra à la définition de l'aménagement des zones 2AU, à l'occasion de leur ouverture à l'urbanisation, de dire les modalités de la meilleure intégration des éléments naturels et du respect des caractéristiques physiques de chaque site. Le P.L.U. classe à conserver au titre de l'article L.130-1 du code l'urbanisme les plantations d'alignement bordant le chemin reliant le ruisseau de Trujol au village.

- La suppression de la zone ND du P.O.S. au vallon de la Galage au nord du village s'accompagne de celle de l'emplacement réservé par le P.O.S. pour un "espace de promenade". Le site adopte au P.L.U. un statut de zone agricole conformément à son utilisation actuelle qu'il est souhaité voir conserver. Cette évolution maintient le caractère des lieux.

2 - LES RESSOURCES NATURELLES

2.1 - L'air

La limitation des gaz de combustion des véhicules terrestres échappe à la capacité communale pour l'essentiel. L'encouragement à la marche à pieds par la proximité habitat-commerces/services, la création d'un réseau piéton dense, la densification des zones à urbaniser, la création de pistes cyclables et chemins de randonnées notamment entre SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES et SAINT-LYS apparaissent comme les moyens locaux de réduction des émissions de gaz.

La création envisagée d'un parking relai pour le covoiturage dans la future zone d'activités entre dans cette politique de facilitation des déplacements doux.

Par ailleurs, la prise en compte des installations individuelles de production d'énergies renouvelables en toiture est de nature à favoriser cette limitation.

2.2 - L'eau

C'est une préoccupation principale de la commune.

Elle a prévu un emplacement réservé pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration qui soit de nature à assurer une qualité des rejets conformes à la réglementation. Les urbanisations nouvelles ne pourront être entreprises qu'après sa réalisation. Dans l'attente, les zones à urbaniser demeurent fermées.

En matière d'assainissement non collectif, les réductions de la superficie des sites concernés limitent la capacité résiduelle d'accueil qui est de l'ordre d'une quarantaine de constructions.

Pour ce qui concerne les eaux de pluies, c'est dans le cadre de chacune des opérations d'aménagement des zones à urbaniser que seront prises les dispositions techniques propres à gérer les eaux collectées et à minimiser les débits rejetés.

Le PADD inscrit au titre des ses orientations générales d'aménagement et d'urbanisme le souci de la commune de *"participer à une meilleure qualité des eaux des ruisseaux"*. Cette volonté concerne d'abord le bassin de l'Ayguebelle alimenté par quelques ruisseaux communaux mais aussi de SAINT-LYS et de SAIGUEDE. Il s'agit bien de promouvoir des actions intercommunales. Cette démarche s'inscrit dans les objectifs du SDAGE.

2.3 - Les sols : une sensible réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels.

L'un des points principaux du P.L.U. est une sensible réduction des zones constructibles (zones U, NA et NB) du P.O.S. en vigueur qui autorise le maintien de sols à destination agricole. S'y ajoutera la recherche d'une densification dans les zones à urbaniser.

Par ailleurs, en privilégiant l'urbanisation au sud du village, le P.L.U. préserve les surfaces agricoles du vallon de la Galage.

Le solde des consommations/restitution est de 8,3 hectares (à l'exclusion du statut particulier de la zone UF et des terrains bâtis existants dans la zone agricole devenus UC ou Nh). Il convient de retenir que ce solde cache en fait un retour à l'exploitation agricole d'environ 13 hectares. En effet, les extensions de zones constructibles consommatrices d'espaces agricoles concernent essentiellement la zone 2AUe (3 hectares) et le stade (2,5 hectares). Les extensions de la zone UC (4,8 hectares) concernent le plus souvent des sols sans utilisation agricole.

2.4 - Les risques

- Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ne prévoient pas d'urbanisations dans ou à proximité des zones soumises au risque inondation et repérées à la cartographie informative des zones inondables. Le règlement du P.L.U. prévoit même l'interdiction de toute construction nouvelle dans la zone inondable.

- Le risque attaché aux mouvements différentiels de terrains est traité au travers d'une servitude d'utilité publique par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

- Les risques technologiques et industriels liés aux établissements Lacroix font l'objet d'un PPrt en cours d'élaboration. Le P.L.U. prend en compte sa délimitation actuellement connue et reporte à cette future servitudes d'utilité publique la gestion des occupations et utilisations du sol.

- Risques de transports de matières dangereuses. Il n'est pas créé de zone d'habitation nouvelle en bordure de la RD 632. Les urbanisations à destination d'habitation sont localisées à l'écart de la RD 632.

2.5 - Les pollutions et nuisances

- **Le bruit**

Les trafics sur les RD 7 et 632 iront sans doute croissant. Ils sont liés essentiellement aux trafics de transit. La mise en place d'un réseau de transports collectifs efficace apparaît bien la seule manière de réduire de manière sensible la nuisance. Elle échappe à la commune qui, pour les circulations internes entend encourager la marche à pieds par une proximité équipements-habitation et la mise en place progressive d'un réseau piéton.

- Les activités des établissements pyrotechniques existants relèvent de réglementations spécifiques pour ce qui concerne les nuisances et dangers. Le P.L.U. prend la précaution de maintenir à distance les habitations nouvelles.

- **Les installations classées**

Le règlement du P.L.U. ne les interdit pas. Elles ont toute leur place dans les zones d'activités (UE, UF et A). Pour ce qui concerne les zones à destination principale d'habitat, une condition est mise : avoir un caractère nécessaire à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération. Ce dispositif laisse la plus grande souplesse pour gérer chaque situation au regard principal de la réglementation spécifique.

- **Les constructions à destination artisanale**

Le règlement exige "qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage". Afin de faciliter la gestion des autorisations d'urbanisme les concernant, le présent rapport de présentation donne (cf ci-dessus chapitre 2, paragraphe 4.2, articles 1 et 2) une définition de la notion de nuisance.

2.6 - Les déchets

L'accroissement de l'urbanisation entraînera celui des déchets collectés. Le dispositif mis en place par la Communauté de Communes du Savès est considéré comme adapté aux évolutions envisagées. Il vise notamment à des actions en matière de tri sélectif, de recyclage des déchets végétaux.

5
4
3
2
1
0

CHAPITRE 4
LES CHANGEMENTS APPORTES SUITE
AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES
ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

1 – Les changements apportés suite aux avis des personnes publiques associées

1.1 – Suite au rapport de synthèse du Directeur Départemental des Territoires

A- Le rapport de présentation

- * La rédaction de l'article L.121-1 est modifiée du fait de la loi du 12 juillet 2010.
- * La date d'approbation du SDAGE est corrigée.
- * P. 15 : il est précisé que la commune examine avec le SDIS les modalités du rattrapage en matière de défense incendie.
- * La mention de la ZAD est complétée de la date de l'arrêté de création : 18 septembre 2008.
- * Le plan de localisation des bornes incendies est corrigé.
- * P 29, la liste des servitudes d'utilité publique est complétée du PPRn sécheresse et du PPRt
- * P 37 : le commentaire sur l'orientation générale du PADD concernant les énergies renouvelable est modifié pour tenir compte des dispositions issues de la loi "Grenelle 2".
- * P 38 : Est ajouté le transfert à la zone agricole de partie de la zone IIINA du P.O.S. (établissement Lacroix)
- * P 45 : est explicité le changement de statut au P.L.U. du site du PPRt.
- * P 58, le tableau des surface est mis à jour.

B – Le PADD

- * Les modifications de formes ont été apportées aux pièces concernées du dossier. Elles sont sans conséquence sur le contenu.
- * Le PPRT a été approuvé le 13 décembre 2010. Il n'y a pas lieu de faire état au PADD de ce qui est une servitude d'utilité publique. Le règlement (partie écrite et partie graphique) reprend le zonage du PPRt (zone UF et secteurs Ab et Ar), dans un souci de clarification. Le règlement fait également état de l'application de la servitude d'utilité publique sans en reprendre les règles.

C – Le document graphique d'ensemble

- * Site des établissements Lacroix et PPRT : le site objet de la protection au titre du PPRT est soumis à un statut correspondant au PPRT approuvé à savoir : une zone UF pour le site industriel, une zone agricole répartie entre un secteur Ar et un secteur Ab correspondant au zonage réglementaire du PPRT.
- * Le secteur "Les Bernadoux" adopte le statut de la zone UC.
- * La bande d'implantation de la parcelle n° 853 qui vise notamment à prolonger les implantations existantes en continuité bâtie et à éviter la proximité avec les terres de labours, est modi-

fiée pour rendre obligatoire une marge de recul minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement. Ceci est également énoncé à l'article UC 6.

* Emplacement réservé n° 1 : la continuité de l'emplacement réservé est mentionnée au document graphique d'ensemble.

D – Règlement écrit

* La mention d'une orientation d'aménagement au préambule de la zone est supprimée. Il s'agit d'une erreur matérielle.

* Article UA 7 : au secteur UAa2 est ajouté "*nouvelles*" aux constructions.

* Articles UB 13 et UC 13 : la rédaction nouvelle du 2^e alinéa est la suivante " Dans les opérations de plus de 5 lots *ou plus de 600 m² de SHON dans le cas de groupes d'habitation sans division*, 5 % au moins(*le reste sans changement*)

* Article UC 6 : Des précisions sont ajoutées concernant la bande d'implantation sur la parcelle n° 853 à Bourrieu. Une marge de recul minimal (6 m) est fixée.

* Article UE 5 : il est ajouté un 2^e alinéa : "*Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain lorsque celui-ci est desservi par un réseau d'assainissement collectif.*"

* Articles UF 1 et UF 2 : la règle est précisée. Sont admises, à l'article UF 2 les constructions et installations liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone.

* Article UF 6 : il n'est plus fait état des routes départementales du fait de la nouvelle délimitation de la zone UF.

* Article UF 7 : la marge de recul par rapport aux limites séparatives est précisée suite à la demande du DDT de clarifier le statut de la zone UF.

* Article 2AUe 3 : Est ajouté l'interdiction d'accès sur la RD 632.

* Zone A – Caractère de la zone – Est ajoutée la création de 2 secteurs Ab et Ar.

* Article A 1 : est ajoutée l'application en sus du règlement du PPRt désormais approuvé.

* Article A 2 : le premier alinéa est complété comme suit concernant les bâtiments repérés au document graphique d'ensemble ;" à condition qu'elles soient **liées et** nécessaires à l'exploitation agricole".

Est ajoutée l'application en sus du règlement du PPRt désormais approuvé.

* Article A 3 : est ajoutée un alinéa concernant la limitation des accès sur les voies y compris les routes départementales.

* Article A 11 : il est ajouté un dernier alinéa concernant l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sur les bâtiments agricoles repérés.

* Article N 3 : est ajoutée un alinéa concernant la limitation des accès sur les voies y compris les routes départementales.

E – Annexes

* Annexes sanitaires : l'annexe sanitaire est complétée des informations disponibles ; la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est complétée des fossés ; est mentionnée la saturation de la station d'épuration.

* La partie réglementaire du PPRt approuvé le 13 décembre 2010 est ajoutée aux annexes.

* Le PPRn "retrait-gonflement des sols argileux" approuvé le 22 décembre 2008 est annexé au dossier de P.L.U.

F - Liste des emplacements réservés

La superficie de l'emplacement réservé n° 1 est corrigée pour tenir compte de la mention complémentaire au document graphique d'ensemble.

L'emplacement réservé n° 4 est porté au profit du département

1.2 – Suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture

Le solde des consommations/restitution est de 88,3 hectares (à l'exclusion des terrains bâtis existants dans la zone agricole et devenus UC ou Nh). Il convient de retenir que ce solde cache en fait un retour à la zone agricole d'environ 93 hectares. Le changement de statut de la zone UF intègre en effet 77 hectare à la zone agricole. Les extensions de zones constructibles consommatrices d'espaces agricoles concernent essentiellement la zone 2AUe (qui est limitée à 3 hectares) et le stade (2,5 hectares). Les extensions de la zone UC (4,8 hectares) concernent le plus souvent des sols sans utilisation agricole

* La délimitation de la zone 2AUe est réduite et portée à 3 ha.

* la ferme de "Gatgé" est introduite en zone A.

1.3 – Suite à l'avis du Conseil Général

* Zone 2AUe accès interdit à la RD 632 : le règlement précise l'interdiction d'accès.

* Accès à la RD 7 et à la D 632 : il sera précisé aux articles A 3 et N 3 : *" Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit. Est interdit tout accès automobile individuel direct sur la RD 632."*

* L'emplacement réservé n° 4 est porté au profit du Département.

1.4 – Suite à l'avis du SDIS

Le plan des bornes incendie est corrigé dans le rapport de présentation et dans l'annexe.

1.5 – Suite à l'avis du SMEAT

Ste Foy de Peyrolières est couverte par le SCoT du sud Toulousain en cours d'élaboration, tout comme celui de la Grande Agglomération Toulousaine. Dès lors la consultation du SMEAT n'a pas de caractère obligatoire, conformément à l'article L.123-8 du code de l'urbanisme".

2 – Les changements apportés suite à l'enquête publique

- * La parcelle n°222 au lieu-dit "Gatgé" adopte le statut de la zone A
- * La zone UB est élargie à la parcelle n°735 (Etablissements EVOL)
- * Au lieu-dit "Minjoulet" la zone UC est étendue à la parcelle n°257
- * Au lieu-dit "Les Nozes", la parcelle n°946 adopte le statut de la zone UC.
- * Au lieu-dit "La Bourdette", la délimitation du secteur Nh est modifiée.

