

Département de la Haute-Garonne

Enquête publique unique
du 20 juin 2022 au 25 juillet 2022

**relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
et au projet de zonage d'assainissement des eaux usées
de la commune de Sainte Foy de Peyrolières.**



Conclusion du Commissaire Enquêteur (15 pages)
du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Destinataires :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse

Monsieur le Maire de Sainte Foy de Peyrolières

Monsieur le Président de SMEA-Réseau 31

Vendredi 2 septembre 2022

Annie-Claude Verchère

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

L'enquête publique unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières a été ouverte par arrêté municipal n° 26/2022 de Monsieur le Maire de Sainte Foy de Peyrolières du 31 mai 2022.

L'objectif de cette révision du PLU est d'accueillir les nouveaux habitants au vu de la croissance de la démographie, de l'adapter aux évolutions de la réglementation depuis 2014 avec trois axes définis dans le PADD :

Axe1- « Maintenir les grands équilibres du territoire et préserver le cadre de vie rural de qualité », en particulier les espaces naturels sensibles et les corridors écologiques, l'activité agricole

Axe 2- « Placer la centralité villageoise au cœur du projet », en faisant du bourg le principal secteur de développement, et adapter le développement urbain à la capacité des réseaux

Axe 3 – Définir un développement économique répondant à des besoins à plusieurs échelles » en cohérence avec le bassin de vie.

Le projet de révision de la carte de zonage des eaux usées de la commune a pour objectif de mettre en compatibilité les projets d'aménagement et de développement de la commune avec les perspectives d'évolution de la population fixées par le SCoT.

Le porteur du projet de révision du PLU est le Maire de la commune, et le maître d'ouvrage pour le zonage d'assainissement des eaux usées est le Président du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne (SMEA 31-Réseau 31) auquel la commune a transféré la compétence « assainissement collectif ».

Le PLU en cours de validité a été approuvé le 24 juin 2014. Il a été l'objet de 3 modifications et de deux révisions allégées.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrit par délibération du Conseil Municipal de Sainte Foy de Peyrolières du 27 novembre 2018 et arrêté par délibération du 15 février 2022.

La commune de Sainte Foy de Peyrolières se caractérise par sa grande étendue : une superficie de 3802 hectares pour 2093 habitants (Insee 2019), par un grand nombre de ruisseaux orientés Ouest-Est, délimitant vallons et collines, avec des sols peu perméables à pratiquement imperméables, un assainissement collectif au centre bourg, et les hameaux en assainissement autonome.

Une autre caractéristique est le nombre de hameaux plus ou moins éloignés du centre-bourg ; sur 11 hameaux-quartiers, 5 sont à 4,5 ou 5Km, et 4 entre 3 et 2,5 km ; ceci explique la nécessité de prendre en compte les réseaux dans les critères d'urbanisation.

Enquête Publique Unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

Le bourg de la commune est bien équipé en services et commerces, participant à la dynamique du bourg

L'enquête publique s'est déroulée comme programmée du lundi 20 juin 2022, 9 heure, au lundi 25 juillet 2022, 17 heure pendant trente-six (36) jours. La publicité a été faite dans deux journaux (annexe 4) et l'affichage en Mairie, sur les sites de Réseau 31 et dans plusieurs sites de la communes (annexe5)

Le Commissaire-Enquêteur a tenu quatre permanences en Mairie (Lundi 20 juin 2022 de 9h à 12 h, samedi 25 juin 2022 de 9h à 12h, jeudi 30 juin 2022 de 13h30 à 17h, et lundi 25 juillet 2022 de 13h30 à 17h)..

A l'occasion de cette révision du PLU de Sainte Foy de Peyrolières, des collectifs de propriétaires par quartiers-hameaux se sont mis en place : le collectif des propriétaires du hameau des Nozes (21 propriétaires, 13 propriétés), le collectif des propriétaires du hameau de En Caillaouet (10 propriétaires, 5 habitations) et le collectif de l'impasse des Berdots (14 propriétaires, 7 propriétés dont une en NCe) Deux associations sont intervenues : l'Association de l'environnement et du cadre de vie du canton de Saint Lys domiciliée 535 chemin d'En Castagné, créée en 1982, et l'Association Solidarité Citoyenne Urbanisme de Sainte Foy de Peyrolières créée le 24/03/2022,

Pendant ces permanences, le Commissaire-Enquêteur a reçu 67 personnes, associations et collectifs de propriétaires, la plupart avec remise de documents mis sur le registre numérique (RN) et 4 courriers, soit **48 observations**

Le nombre de contributions exclusivement sur le registre numérique est de **28** (22 personnes).

Le nombre total d'observations est donc de **70 observations ou contributions de 67 personnes, associations et collectifs de propriétaires.**

On peut estimer à environ **160 à 200 personnes** qui ont ou se sont associées pour manifester dans la très grande majorité leur opposition à ce PLU, essentiellement pour contester les passages des hameaux en zone UC et des zones NH en Uh ou en A.

Un des motifs de ces observations est le manque de concertation.

Le Commissaire-Enquêteur constate que les différentes phases de la concertation ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur. Les orientations, les choix retenus, l'évolution du dossier ont été l'objet de nombreuses informations sur le site de la Mairie, sur le journal de la commune, et les documents mis à disposition. Différentes actions ont été menées avec les habitants (perception et évolution du centre bourg, atlas de la biodiversité communal).

L'objectif de maintenir les grands équilibres du territoire, d'assurer la pérennité de l'activité agricole et d'adapter le développement urbain à la capacité des réseaux a été clairement exposée dès l'élaboration du PADD débattu en Conseil Municipal le 28 novembre 2019.

Même si lors de la réunion publique du 29 juin 2019 les hameaux sont classés en Nh, même si la décision de classer les hameaux en zone Uh ou A a été postérieure

Enquête Publique Unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

suite à la demande des services de l'Etat, le Commissaire-Enquêteur pense que plus de temps de concertation n'aurait pas entraîné plus de modifications que celles qui seront apportées à la suite de l'enquête publique, à savoir la définition de critères plus précis amenant à différencier le classement en Uh ou en A, et en fonction de ces critères le classement de deux hameaux en Uh, les Nozes et Faoussely.

Le dossier soumis à enquête publique était conforme à la réglementation en vigueur ; à ces pièces la commune a ajouté deux documents de réponses aux avis des PPA. Le dossier était consultable sous forme papier à la Mairie, sur internet sur le site de la Mairie et de Réseau 31, et sur le Registre Numérique (RN).

Le PADD a défini trois axes :

- 1- Maintenir les grands équilibres du territoire et préserver le cadre de vie rural de qualité
- 2- Placer la centralité villageoise au cœur du projet
- 3- Définir un développement économique répondant à des besoins à plusieurs échelles

Ces axes sont déclinés en orientations, parmi celles-ci :

- Préserver les espaces naturels sensibles et les corridors écologiques : 1 ZNIEFF, 3 étangs collinaires, et environ 40 mares, les cours d'eau d'ouest en Est de la Saudrune, du Galage, du Trujol et leurs corridors, les boisements (environ 1/6 du territoire), les prairies, haies, flore à préserver (Rosiers de France).
- Assurer la pérennité de l'activité agricole qui couvre près de la moitié du territoire
- Maintenir la qualité environnementale et paysagère avec les trois unités de paysages, les hauteurs à l'Ouest, un plateau intermédiaire vers l'Est, la plaine cultivée, et le bourg ancien situé sur un point haut, les quartiers-hameaux étant disséminés sur le territoire.
- Faire du bourg le principal secteur de développement, conforter son rôle de pôle d'équipements, services et commerces du bourg
- Améliorer les mobilités
- Adapter le développement urbain à la capacité des réseaux
- Développer l'activité économique répondant à des besoins du bassin de vie et de de l'intercommunalité en favorisant une complémentarité entre une zone d'activité et le centre bourg
- Pérenniser l'entreprise de fabrication de feux d'artifices d'envergure internationale.

L'objectif est de faire du bourg le principal secteur de développement et d'adapter le développement urbain à la capacité des réseaux. La commune conforte cette centralité du bourg avec des équipements récents, station d'épuration de 1600EH, groupe scolaire, city-stade, salle des fêtes, EHPAD, commerces et services de proximité.

L'autre orientation est le maintien des quartiers-hameaux dans leur enveloppe actuelle sans possibilité de densification au regard notamment de leur niveau d'équipement et de desserte, (réseau d'eau potable, voies de circulation...) et de

Enquête Publique Unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

préservation de l'environnement agricole et de la biodiversité, en particulier des corridors écologiques et des ripisylves des ruisseaux ; ces hameaux seront classés d'abord en zone NH, puis en zones Uh et A à la demande des services de l'Etat.

La préservation des espaces naturels et de la biodiversité est également un axe fort de ce projet, appuyé par l'élaboration de l'Atlas de biodiversité communal, qui a permis de faire un état des lieux de la faune, de la flore et des espaces naturels, suivi de préconisations

Le Commissaire-Enquêteur note favorablement la poursuite de cet axe avec le projet de la commune de réaliser une OAP « TVB/Paysage en réponse à l'observation du PETR Pays Sud Toulousain pour améliorer la prise en compte des continuités écologiques et du paysage..

Le projet de la commune se fonde sur l'accueil d'environ 350 habitants d'ici 2030 permettant d'atteindre le seuil de 2500 habitants se fondant sur un taux de variation annuelle de la population de 1,7% par an à l'horizon 2030, ce taux traduisant une dynamique intermédiaire entre les périodes de forte croissance.

Pour définir cet objectif, la commune se base sur sa croissance démographique, sur l'évolution de ses équipements et services, sur son attractivité, étant dans la zone d'attractivité de la métropole toulousaine et *on peut ajouter l'évolution des modes de vie avec l'organisation du travail en partie en visio, à domicile et pas seulement en « présentiel ».*

La DDT 31 propose un calendrier en cohérence avec la date prévisionnelle d'approbation du PLU : **des échéances 2023-2033** avec un objectif de 2150 habitants en 2023 et 2500 en 2033.

Pour ce faire, la commune prévoit 140 logements, entre 30 et 35 sans consommation d'espaces NAF (dents creuses, divisions parcellaires) et entre 105 et 110 avec consommation d'espaces NAF dans 3 secteurs (OAP du Château d'Eau, de Bourg Sud et de Ferrende), ceci dans le bourg. La densité retenue de 15 logements par hectare dans le bourg (y compris voirie et espaces verts) est compatible avec les orientations du SCoT (pour une commune avec assainissement collectif : 10 à 20 logements/ha hors voirie et espaces verts).

La CDPENAF et la Chambre d'agriculture estiment que la densité doit être revue et augmentée dans le centre-bourg, le bourg bénéficiant d'assainissement collectif.

Comme le souligne la DDT 31, Pays Sud Toulousain et la Chambre d'Agriculture, même si le nombre d'habitants attendus est légèrement surestimé, les objectifs concernant le nombre de logements (effectif, densité) sont compatibles avec les orientations du SCoT et du PLH.

Par contre, la production prévisible de logements locatifs sociaux ne respecte pas les objectifs formulés tant par le SCoT que par le PLH. (DDT 31)

Enquête Publique Unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

Les constructions réalisées ces dix dernières années dans le bourg et dans les quartiers-hameaux correspondent à une consommation de 13,16 ha pour les 90 constructions recensées (25 dans le bourg) et à 3 ha pour les équipements collectifs (2 ha pour le groupe scolaire, le city-stade, les ateliers municipaux et 1 ha pour la station d'épuration), soit un total de 16,16 hectares.

La consommation prévisible maximum pour les 10 prochaines années est donc de **8,08** hectares.

Les projets entraînant une consommation d'espaces sont les 3 OAP, Château d'Eau (2,50 ha), Bourg Sud (3,30 ha) et Ferrende (1,70 ha), un secteur en UC de 0,65,ha et la zone AUX d'activités intercommunales (2,5 ha), soit **8,05 ha pour les trois OAP et 2,50 ha pour la zone d'activité intercommunale AUX.**

Le Commissaire-Enquêteur constate que la commune a fait le choix de consommer toute l'enveloppe d'espaces NAF disponible selon la loi « Climat et Résilience » après avoir pris en compte le potentiel disponible sans consommation d'espaces NAF dans le bourg mais sans comptabiliser ceux dans les hameaux, excluant dans ce projet toute possibilité de construction nouvelle après une étude multicritères (situation du hameau, nombre de constructions, mobilités, assainissement autonome avec un sol peu perméable ou imperméable, réseau d'eau potable et défense incendie, agriculture, environnement), tous les hameaux sont en assainissement autonome et identifiés comme « Hameau à maîtriser » dans le SCoT. Le Commissaire-Enquêteur estime qu'il est nécessaire d'évaluer les potentialités des dents creuses des hameaux pour les projets ultérieurs en fonction de l'amélioration des équipements, de l'entretien des assainissements autonomes et des fossés.

Les trois OAP sectorielles à vocation principale d'habitat sont situées à proximité des équipements, commerces et services pour les secteurs 1 et 2 en particulier, et le secteur 3 situé dans un espace interstitiel près des terrains de sport répondent à l'objectif du PADD de renforcer la centralité du bourg.

Il est prévu un total de 92 à 107 logements pour 7,5 ha. La densité est évaluée avec les voiries et espaces communs inclus de 15 logements/ha pour deux OAP et 10 logements/ha pour l'OAP AU2..

Ces projets visent à favoriser une diversification de l'offre de logements tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale, des structures bocagères à conserver et du réseau de cheminements doux.

Mais ces projets nécessitent des adaptations concernant le calendrier et les phasages, les modalités d'ouverture des OAP AU 1 et la densité :

-Proposition d'un calendrier à partir de l'approbation du PLU soit 2023-2033 avec ouverture de la zone AU 1b en 2025/2030 et de la zone AU 2 à l'horizon 2030

-Augmentation de la densité, ces trois zones étant en assainissement collectif au vu des prescriptions du SCoT en assainissement collectif (Prescription du SCoT :10 à 20 logements/ha hors voirie et espaces verts)

Enquête Publique Unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

- l'aménagement du secteur doit être soumis à une demande d'aménager sur la totalité du périmètre, la réalisation des travaux pouvant être effectuée en tranches successives »
- prévoir des **espaces de pleine terre** « Pour chaque construction » au vu des densités des OAP pour favoriser le traitement des eaux de pluies à la parcelle, le Commissaire-Enquêteur recommande aussi d'impulser non seulement cette mesure mais aussi d'impulser des systèmes de recueillement des eaux de pluie et leur réutilisation sur la parcelle.
- prendre en compte la trame verte et bleue en tenant mieux compte du règlement graphique, exclure la partie boisée à l'Est du projet de la zone AU 1a dont une partie est notée dans le règlement graphique.

Un projet d'OAP sectorielle à vocation d'activités AUX est celui de la Communauté de Commune Cœur de Garonne qui souhaite créer une zone d'activité à vocation intercommunale sur la commune de Sainte-Foy de Peyrolières au niveau du lieu-dit Le Couloumé. Il répond à des besoins identifiés par la Communauté de Communes Cœur de Garonne et a été validé par une Déclaration d'Utilité Publique.

Cette zone de 2,5 ha située en zone agricole accueillera des activités artisanales ou commerciales de moyenne surface en cohérence avec le projet intercommunal. Il sera nécessaire à veiller à la complémentarité entre les activités du centre bourg et celles de cette zone d'activité, comme la commune le prévoit dans cette perspective

La commune a fait le choix de recentrer l'urbanisation sur le bourg comme le montrent les projets décrits ci-dessus, et de maintenir les quartiers-hameaux disséminés sur le territoire dans leur enveloppe urbaine actuelle sans possibilité de densification au regard notamment de leur niveau d'équipement et de desserte axe 2 du PADD), elle a conduit une étude multicritères pour évaluer les contraintes existantes, ceci a eu pour conséquence le Classement des parcelles UC des quartiers-hameaux en UH ou en A

Le Commissaire-Enquêteur a pris en considération les doléances des propriétaires des hameaux qu'il reconnaît, les constructions réalisées au cours des 10 dernières années (65 logements sur 90 dans les hameaux), en partie dû à la capacité insuffisante de l'ancienne station d'épuration pour l'assainissement collectif du bourg, les prescriptions du SCoT (80% des constructions dans le bourg, et 20% au plus dans les hameaux), et les résultats de l'étude multicritères. Il estime raisonnable la position de la Mairie, après la définition de critères précis (nombre d'habitations, densité, distance entre 2 constructions et des enjeux observés notamment agricoles) pour classer les hameaux en Uh ou en A sous réserve de compléter l'étude des dents creuses dans les hameaux classés en Uh. Avec ces nouveaux critères la Mairie prévoit de classer en zone Uh deux autres hameaux, Faoussely et les Nozes, qui répondent à ces critères.

Le Commissaire-Enquêteur estime que les prescriptions du SCoT à l'horizon 2030, le classement en zone Uh avec l'interdiction de nouvelles constructions aujourd'hui permet de préserver le futur et pour la commune et pour les propriétaires en fonction

Enquête Publique Unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

de l'évolution des équipements et de la population et d'ouvrir certains secteurs à l'urbanisation avec des études plus précises au cas par cas.

Le Commissaire-Enquêteur a analysé les incidences du classement des hameaux en zone Uh et A sur l'activité économique de ces secteurs; Il estime important de maintenir l'emploi dans les entreprises existantes, et dans les hameaux la possibilité d'exercice d'activité libérale à domicile si celle-ci n'entraîne pas de nuisances pour l'environnement immédiat. Aussi il rejoint l'avis du Président de la CCI, à savoir de modifier le règlement en introduisant la possibilité pour les entreprises existantes en zone Uh de pouvoir développer partiellement leurs locaux à l'intérieur de leur emprise foncière actuelle avec des restrictions moins importantes que pour les habitations sous réserve des possibilités des réseaux, des dessertes, et d'installations d'assainissement autonome conformes.

Le règlement du PLU doit aussi permettre dans les habitations l'exercice et l'installation de professions libérales (architecte...) ou de services (assistantes maternelles à domicile...) en zone Uh ou A avec les conditions que la vocation principale du bâtiment reste un bâtiment d'habitation et de ne pas générer de nuisances pour leur environnement immédiat.

Le CE propose de modifier le règlement des zones A et Uh en ce sens.

Ces mesures permettront de répondre à la liberté d'entreprendre, au développement de la commune et aux recommandations environnementales de rapprocher emplois et domicile.

L'axe 1 du PADD a comme orientations : la préservation des espaces naturels identifiés dans le SCoT et l'Atlas de biodiversité communal de Sainte Foy de Peyrolières, -la protection des zones humides.

Le Commissaire-Enquêteur note la présentation des enjeux qui s'appuie sur l'Atlas de biodiversité communal, il regrette que les cartes soient peu lisibles et que la méthodologie ne soit pas expliquée et les localisations d'espèces à protéger ne soient reprises dans l'étude des zones à urbaniser ; il demande d'intégrer un corridor Nord-Sud, de mieux localiser les zones humides (les mares en particulier), d'intégrer les objectifs du PCAET, énergie, déplacement, atténuation des effets du changement climatique en particulier dans les OAP...Le commissaire-Enquêteur note l'effort pour mettre en place des cheminements doux, piétonniers dans le bourg, pistes cyclables vers Saint LYS.

Le Commissaire-Enquêteur prend en considération l'ensoleillement dans le département, les économies pouvant en résulter, la volonté de la commune d'encourager le développement des ER dont le photovoltaïque, cet objectif est mentionné dans le PADD, aussi il est favorable au maintien des articles 4.3 du règlement, et propose de compléter les OAP sectorielles à vocation principale d'habitat en ce sens.

Concernant le classement des zones urbaines, agricoles et naturelles, le Commissaire-Enquêteur note avec satisfaction les zones sensibles protégées, mais aussi des modifications à faire :

- la suppression de la zone Aa qui correspond à un changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique avec adaptation des règlements écrit et graphique
- le reclassement des secteurs correspondant aux sites des équipements sportifs, des ateliers municipaux et du cimetière en sous-secteur Ne
- le reclassement en zone A de la parcelle d'une habitation en zone Nce de l'impasse des Berdets.

Concernant les ER 7 et 11 en zone humide, et en espace agricole, la commune répond que ces ER pourront être supprimés, le Commissaire-Enquêteur relève l'intérêt de ces liaisons, sollicitées également par la commune avoisinante de Saint Lys et propose d'aménager leur tracé.

Le Commissaire-enquêteur constate que certains secteurs par insuffisance des réseaux d'eau potable, la sécurité Incendie n'est pas assurée ; il demande qu'avec le SDIS 31 et les services concernés, une liste des travaux à faire soit établie, ainsi qu'une programmation prévisionnelle pour assurer la défense incendie de la commune et en particulier dans les hameaux de la Salvetat, de Minjoulet et des Nozes.

Le Commissaire-Enquêteur constate que tous les risques naturels et technologiques sont abordés, il demande que certains doivent être complétés pour une bonne information des citoyens ; la carte des zones inondables doit être retranscrite sur le règlement graphique avec les trois zones d'aléa, et le règlement écrit complété avec les prescriptions correspondantes ; la carte du risque retrait-gonflement des argiles doit être actualisée.

Les règlements écrit et graphique qui sont des documents opposables devront être modifiés pour être en conformité avec les décisions de cette révision et les modifications énumérées ci-dessus.

De l'analyse faite ci-dessus, le Commissaire-Enquêteur en déduit les avantages certains de ce projet :

- Préserver les espaces naturels sensibles et les corridors écologiques
La préservation des espaces naturels et de la biodiversité est également un axe fort de ce projet, appuyé par l'élaboration de l'Atlas de biodiversité communal
- Assurer la pérennité de l'activité agricole qui couvre près de la moitié du territoire
- Faire du bourg le principal secteur de développement, conforter son rôle de pôle d'équipements, services et commerces du bourg

Enquête Publique Unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

- Améliorer les mobilités, en particulier avec des cheminements doux dans le bourg
 - Adapter le développement urbain à la capacité des réseaux
 - Répondre à des besoins de zone d'activités pour des activités artisanales ou commerciales de moyenne surface en cohérence avec le projet intercommunal et veiller à la complémentarité entre les activités du centre bourg et celles de cette zone d'activité,
 - Pérenniser l'entreprise de fabrication de feux d'artifices d'envergure internationale
 - Maintenir les quartiers-hameaux dans leur enveloppe actuelle au regard de leur niveau d'équipement et de desserte
-
- Prévoir et organiser l'accueil d'environ 350 habitants d'ici 2030
 - Diversifier l'offre de logements dans les 3 OAP sectorielles tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale, des structures bocagères à conserver et du réseau de cheminements doux.

Il note aussi les inconvénients :

- Consommer toute l'enveloppe d'espaces NAF disponible selon la loi « Climat et Résilience »
- Ne pas avoir pris des mesures pour limiter les incidences du classement des hameaux en zone Uh et A sur l'activité économique de ces secteurs
- Un diagnostic agricole incomplet et un diagnostic de la biodiversité insuffisamment exploité
- Manque d'une programmation permettant de mieux assurer la défense Incendie de la commune
- Ne pas autoriser de construction nouvelle dans toutes les dents creuses des hameaux en prenant en compte les contraintes
- La qualité environnementale et paysagère des entrées de la commune est peu abordée, comme la nature en ville
- La trame verte et bleue à restaurer n'est pas étudiée
- Limiter la gestion des eaux pluviales à des coefficients de pleine terre pour les parcelles
- Une prise en compte limitée des problématiques liées au changement climatique, à l'implication pour impulser la transition écologique pourtant déjà prise en compte par la commune

Considérant les orientations justifiées du PADD, le Commissaire-Enquêteur estime que la balance avantages-inconvénients est en faveur des avantages dans l'organisation du territoire, la préservation des espaces agricoles et naturels, des corridors écologiques, des trames vertes et bleues et dans la gestion des équipements pour l'accueil des habitants.

Aussi le Commissaire-Enquêteur émet

un avis favorable à ce projet

Enquête Publique Unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

avec les 9 recommandations
et les réserves suivantes

- 12 d'ordre générales
- 5 concernant les OAP
- 13 concernant le règlement écrit
- 11 concernant le règlement graphique
- 2 concernant les servitudes
- 2 concernant les annexes

Avec les recommandations suivantes :

- Prendre mieux en compte des problématiques liées au changement climatique, à l'implication pour impulser la transition écologique pourtant déjà prise en compte par la commune, en particulier dans les OAP (orientation des habitations, ouvertures, isolation, végétalisation, îlots de fraîcheur, recueil et récupération des eaux de pluie pour l'entretien des jardins et des espaces communs, énergies renouvelables)
- Compléter l'analyse des espaces interstitiels disponibles, le recensement des dents creuses dans les hameaux classés UH
- Inclure la réalisation d'une OAP « TVB/Paysage
- Compléter l'analyse des zones humides, en particulier les nombreuses mares.
- Traiter la qualité environnementale et paysagère des entrées de la commune, et la nature en ville
- Recenser la trame verte et bleue à restaurer
- Prévoir un classement en Espace Boisé Classé (EBC) des bois recensés dans l'Atlas de biodiversité communal
- Inclure la chapelle de la Salvetat et les douves dans le patrimoine remarquable dans les pièces du dossier
- Etudier les cas particuliers signalés en limite de zone Uh

Avec les réserves suivantes :

- Modifier le calendrier en cohérence avec la date prévisionnelle d'approbation du PLU : des échéances 2023-2033

Enquête Publique Unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

- Compléter le diagnostic agricole (recensement des parcelles à forte valeur agronomique, irriguées, drainées, en agriculture biologique ou en conversion, améliorer la lisibilité de la carte sur les enjeux agricoles, ajouter *une carte des parcelles irriguées et drainées*)
- Améliorer l'objectif de logements locatifs sociaux pour respecter les prescriptions du SCoT et du PLH Cœur de Garonne *sur la période 2011-2030*.
- Adapter la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers à la surface disponible en application de la loi « Climat et Résilience
- Reprendre les critères de classement des hameaux dans le dossier et le classement des hameaux les Nozes et Faoussely en Uh
- Modifier le règlement des zones Uh et A en introduisant la possibilité pour les entreprises existantes en zone Uh de pouvoir développer partiellement leurs locaux à l'intérieur de leur emprise foncière actuelle
- Modifier le règlement des zones Uh et A pour permettre dans les habitations l'exercice et l'installation de professions libérales ou de services domicile...) en zone Uh ou A
- Compléter les corridors écologiques avec un axe Nord-Sud
- Améliorer la lisibilité des cartes peu lisibles dans le dossier, en particulier dans la pièce 1B Diagnostic et état initial de l'environnement, une carte sur les enjeux agricoles, présenter la méthodologie de l'étude environnementale et préciser les localisations d'espèces à protéger dans l'étude des zones à urbaniser
- Modifier les tracés des ER n° 7 et 11 en évitant les zones humides
- Etablir la liste des travaux à faire avec le SDIS 31 et les services concernés ainsi qu'une programmation prévisionnelle pour assurer la défense incendie de la commune et en particulier dans les hameaux de la Salvetat, de Minjoulet et des Nozes.
- Retranscrire la carte des zones inondables sur le règlement graphique avec les trois zones d'aléa, et compléter le règlement écrit avec les prescriptions correspondantes au risque inondation pour les zones de la CIZI et pour les cours d'eau secondaires présents ; actualiser la carte du risque retrait-gonflement des argiles.

Concernant les OAP

- Modifier le calendrier d'ouverture des OAP sectorielles à vocation principale d'habitat à partir de l'approbation du PLU soit 2023-2033 avec ouverture de la zone AU 1b en 2025/2030 et de la zone AU 2 à l'horizon 2030

Enquête Publique Unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

- Modifier les modalités d'ouverture à l'urbanisation « l'aménagement du secteur doit être soumis à une demande d'aménager sur la totalité du périmètre, la réalisation des travaux pouvant être effectuée en tranches successives ».
- Prévoir une densité des zones AU 1 a et AU 1 b de 15 à 20 logements/ha et de 12 à 15 logements/ha pour le secteur AU2
- Compléter la trame verte et bleue en tenant mieux compte du règlement graphique, en recensant et préservant les arbres et haies et exclure la partie boisée à l'Est de l'OAP Château d'Eau
- Soumettre à l'avis du secteur routier de Muret les accès de l'OAP 2 Bourg Sud, de l'OAP 3 Ferrende par la RD 53 B et de la zone AUX

Concernant le Règlement écrit

- Le règlement de la zone Uh, Modifier
 - L'article Uh-1 en mettant une croix dans la colonne interdictions concernant les habitations et l'hébergement hôtelier et touristique. et l'emprise au sol complétée comme pour les extensions, annexes et piscines en zone A ; ajouter l'autorisation de reconstruction à l'identique comme en zone A.
 - L'article Uh-3 : préciser si les piscines sont comprises dans l'emprise au sol limité.
 - l'article Uh-3.1 interdire les nouvelles constructions en raison de contraintes énumérées, et autoriser uniquement les extensions et les constructions d'annexes dans « les hameaux », avec les mêmes contraintes en zone A et en zone Uh
 - L'article Uh-3.2. Réduire la hauteur maximale des constructions de 7m. à 4 mètres au regard de la nature des constructions autorisées (extensions, ou annexes) présentes dans les zones Uh sauf justification complémentaire
 - Article A-1 et Uh-1 : Introduire la possibilité pour les entreprises existantes de pouvoir développer partiellement leurs locaux à l'intérieur de leur emprise foncière actuelle. Autoriser les activités libérales dans les habitations principales sous conditions de l'absence de nuisances pour l'environnement
- Le règlement de la zone AU, Modifier les articles suivant du règlement des OAP :
 - Article AU-2 : Remplacer Dans la zone « AU1a » par « AU1b »
 - Article AU-3.1 : Emprise au sol des constructions : « Excepté des dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet »
 - Article AU-5.1 Préciser « Pour chaque construction » au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre »
- Le règlement de la zone A, Modifier

- Supprimer le sous-secteur Aa, et autoriser le changement de destination des bâtiments repérés pour des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique sous « destination » et « destination commerce et activité de service » sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF et identifier le bâtiment concerné dans le règlement graphique.
- Identifier le sous-secteur Na en zone Agricole en tant que sous-secteur de la zone A et non Na.
- Autoriser seulement dans le secteur Na la réalisation d'installations nécessaires à leur fonctionnement, aux activités de ce secteur, avec un indiçage particulier pour les différents projets

- Le règlement de la zone N, Modifier

- Autoriser seulement dans le secteur N la réalisation d'installations nécessaires à leur fonctionnement, aux activités de ce secteur, avec un indiçage particulier pour les différents projets (Ne1, Ne2)
- Classer en Ne les ateliers municipaux au Nord-Ouest du bourg en bordure du ruisseau de la Galache, les équipements sportifs au Nord-ouest du bourg, au-delà de la Galache, le cimetière au Sud-Ouest du bourg

Concernant le Règlement graphique :

- Ajouter le nom des routes départementales, des ruisseaux et des communes avoisinantes
- Ajouter le tracé Nord-Sud de la trame verte et bleue
- S'assurer que les buissons de Rosier de France sont bien inclus dans la zone Ace au Nord-Est de la commune.
- Renommer les deux secteurs UXa en bordure de la RD 632 à l'Est du bourg en UX
- Resserrer les limites des secteurs Uh au plus près du bâti existant en tenant compte des annexes et jardins d'agrément.
- Renommer en secteur Ne indicé les équipements publics suivant : les ateliers municipaux au Nord-Ouest du bourg en bordure du ruisseau de la Galache, les équipements sportifs au Nord-ouest du bourg, au-delà de la Galache, le cimetière au Sud-Ouest du bourg

- Supprimer le sous-secteur Aa et repérer le ou les bâtiments repérés pour des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique
- Renommer le sous-secteur Na en sous-secteur de la zone A
- Reporter la carte des zones inondables avec la différenciation des niveaux d'aléas.
- Ajouter dans la légende, la signification du point « rond noir »
- Reclassez si besoin une habitation de l'impasse des Berdots de Nce en zone A.

Concernant les servitudes :

- Ajouter la servitude suivante : - **T 7**- servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) avec la rédaction suivante :

T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières	S'applique pour l'ensemble du territoire communal
-----------	---	---

- Supprimer la SUP **PT1**

Concernant les annexes

- Ajouter la Carte informative des zones inondables
- Ajouter la légende au Plan du réseau AEP échelle 1/10 000°

A Balma, le 2 septembre 2022



Annie-Claude VERCHERE