

# 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.**



**Rapport du Commissaire Enquêteur (73 pages)**

15 Annexes jointes

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

Commissaire-Enquêteur

## Plan du rapport de l'enquête publique unique :

### **1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE** *page 4*

- 1.1. Cadre général du projet
- 1.2. Objet de l'enquête
- 1.3. Cadre juridique de l'enquête

### **2. ORGANISATION DE L'ENQUETE** *page 6*

- 2.1. Désignation du commissaire-enquêteur
- 2.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- 2.3. Visites et réunions avec le Maire
- 2.4. Les mesures de publicité

### **3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE** *page 7*

- 3.1. Permanences
- 3.2. Comptabilisation des observations
- 3.3. Incident et Diffusion de tracts et courriers pendant l'enquête publique
- 3.3 La concertation pendant l'élaboration de ce projet
- Etapes du projet de révision du PLU
- Le journal de Sainte Foy de Peyrolières
- L'atlas de la biodiversité communal
- 3.4. Clôture de l'enquête

## A Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

1. Présentation du projet *page 12*

2. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier *page 14*

3. Comptabilisation et objet des observations *page 18*

4. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées *page 19*

5. Analyse du dossier soumis à enquête public par thématique *page 21*

5-1 Diagnostic agricole

5-2 Estimation des besoins en logements et impact sur la consommation foncière

- Permettre une croissance démographique échelonnée dans le temps *page 24*
- Définir un projet en cohérence avec le SCoT et le PLH approuvé
- Possibilité de production de logements sans consommation d'espaces NAF.
- Estimation de la consommation d'espaces NAF dans ce projet de révision

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

N° E22000051/31

5-3 Orientations d'aménagement et de programmation	page 30
<ul style="list-style-type: none"> <li>● OAP sectorielle à vocation principale d'habitat</li> <li>● OAP sectorielle à vocation d'activités AUX</li> <li>● OAP Trame verte et bleue/Paysage</li> <li>● Réponses aux observations relatives au Règlement écrit et aux orientations des OAP</li> </ul>	
5-4 Classement des parcelles UC des hameaux et des zones Nh en zone Uh et A	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Classement d'hameaux en zone Agricole</li> <li>● Etapes de l'élaboration du projet de révision du PLU</li> <li>● Doléances des propriétaires</li> <li>● Réponse de la Mairie au PV de synthèse</li> </ul>	page 36
5-5 Activités économiques en zones Uh et A	page 41
5-6 Biodiversité et environnement	page 42
5-7 Energies renouvelables	page 45
5-8 Délimitation des zones	page 46
Les zones urbaines	
Les zones agricoles	
Les zones naturelles	
5-9 Emplacements Réservés	page 49
5-10 Défense Incendie	page 50
5-11 Risques Naturels et Technologique	page 50
6 Règlement Ecrit, Règlement Graphique et Servitudes	page 53
Règlement écrit	
Règlement graphique	page 56
Servitudes	page 57
7 Analyses des observations non étudiées ci-dessus	page 58

## **B Projet de zonage d'assainissement des eaux usées.**

1. Présentation du projet	page 66
2. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier	page 66
3. Comptabilisation des observations	page 67
4. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées	page 68
5. Analyse du dossier soumis à enquête publique	page 69
6. Analyses des observations	page 71

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

# Rapport du Commissaire Enquêteur

## 1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

### 1.1. Cadre général du projet

Sainte Foy de Peyrolières est située au sud-ouest de l'agglomération toulousaine, à environ 30 km, soit 45 mm de trajet.

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.

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

La commune a aussi une nouvelle station d'épuration en mise en service en octobre 2015 de 1600 EH, lui permettant d'accueillir des projets d'urbanisme, et cette révision a été faite en coordination avec le projet de zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune.

La commune de Sainte Foy de Peyrolières est située dans la communauté de communes « Cœur de Garonne » créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, elle-même adhérent au pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du pays du Sud toulousain, structure porteuse du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 29 octobre 2012 actuellement en cours de révision.

Le PLU doit répondre à la prescription P5 du SCoT, bien maîtriser son développement en veillant à maintenir et pérenniser de manière durable son niveau d'équipements et de services.

### 1.2. Objet de l'enquête

Il s'agit d'une 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

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

N° E22000051/31

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.

### 1.3. Cadre juridique de l'enquête

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. Puis le Conseil Municipal a décidé le 15 février 2022 d'approuver le bilan de la concertation, d'arrêter le projet et de le soumettre pour avis aux Personnes Publiques Associées.

Entre ces deux moments, un certain nombre de lois ont été promulguées, dont la loi ALUR pour l'accès au logement et un Urbanisme Rénové (24 mars 2014), la loi relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte (17 août 2015), la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, (8 août 2016), la loi ELAN Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (27 novembre 2018) et la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience » (22 août 2021).

La loi « Climat et Résilience » a pour **objectif le zéro artificialisation nette** « (ZAN) des sols **en 2050**. Elle fixe un objectif intermédiaire de **réduction d'au moins 50%** de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au niveau national pour 2030.

Ce projet de révision du PLU devra appliquer ces objectifs.

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 ».

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

Le Président du SMEA 31 a décidé le 25 mai 2022 de valider le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte Foy de Peyrolières et de soumettre ce projet de zonage d'assainissement eaux usées à enquête publique. Par courrier du 9 mai 2022 au Président du Tribunal Administratif de Toulouse, il a désigné la commune de Sainte Foy de Peyrolières comme autorité compétente pour l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique.

## **2. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1. Désignation du commissaire-enquêteur**

Madame Annie-Claude VERCHERE a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par décision du 09/05/2022 suite à la demande du Maire de la commune de Sainte Foy de Peyrolières par lettre enregistrée le 27/04/2022.

L'enquête est enregistrée sous le numéro E22000051/31.

### **2.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique**

L'enquête Publique Unique a été ouverte par arrêté municipal n° 26/2022 de Monsieur le Maire de Sainte Foy de Peyrolières du 31 mai 2022 pour le projet de révision du PLU et pour le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune.

### **2.3. Visites et réunions avec le Maire**

Le 23 mai 2022, une première réunion avec la Mairie et Réseau 31 a eu pour objet la présentation des deux dossiers et la préparation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique.

Le 14 juin 2022, le commissaire-enquêteur avec l'adjointe au Maire chargée de l'urbanisme a pu visiter l'ensemble de la commune, les différents hameaux et les sites faisant l'objet de demande et/ou de modifications du PLU.

Le 15 juin 2022, une présentation en visioconférence du Registre Numérique a été faite pour l'équipe de la Mairie et le commissaire-enquêteur.

Le mercredi 6 juillet 2022, à la suite des premières observations reçues pendant les trois premières permanences, une réunion d'échanges avec le Maire et l'adjointe chargée de l'urbanisme s'est tenue à la demande du commissaire-enquêteur.

### **2.4. Les mesures de publicité**

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

- La Dépêche du Midi (Jeudi 2 juin 2022 et Lundi 20 juin 2022)
- Le Petit Journal (n° 937, semaine du 2 au 8 juin 2022, et n° 940, semaine du jeudi 23 au mercredi 29 juin 2022)

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

N° E22000051/31

L'affichage a été réalisé en Mairie et comme prévu dans l'article 3 de l'arrêté n°26/2022 du 31 mai 2022 :

« Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie dans le hall et à l'extérieur, ainsi qu'au siège et sur le site de Plaisance du Touch du Syndicat de l'Eau et de l'Assainissement – Réseau 31 et sur les lieux suivants de la commune :

- Panneau d'affichage salle des fêtes du Parayre ;
- Panneau d'affichage « Les Nozes » ;
- Panneau d'affichage « La Salvetat de Sainte Foy » ;
- Sur les quatre secteurs concernés par une zone à urbaniser dans le projet de PLU arrêté : zone AUX, 1AU 1a (Château d'eau), 1AU1b (Bourg Sud), AU 2 (Ferrende);
- Sur la barrière de la station d'épuration. »

La Dépêche du Midi a publié sur le site internet dédié aux abonnés le 11/06/2022 dans la rubrique « Urbanisme-Aménagement, Sainte Foy de Peyrolières » un article informant du calendrier de l'enquête publique, des permanences et du lien avec le registre numérique (RN) pour consulter le dossier.

Les certificats d'affichage du Maire du 27/07/2022 et du Président du Syndicat de l'Eau et de l'Assainissement – Réseau 31 du 01/08/2022 sont joints en annexe n°5 ainsi que les planches photos.

### **3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **3.1. Permanences**

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.

Les quatre permanences décidées avec le Maire ont été tenues dans la grande salle du Conseil municipal en rez-de-chaussée :

- Le lundi 20 juin 2022 de 9h à 12h ;
- Le samedi 25 juin 2022 de 9h à 12h ;
- Le jeudi 30 juin 2022 de 13h30 à 17h ;
- Le lundi 25 juillet 2022 de 13h30 à 17h.

#### **3.2. Comptabilisation des observations**

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)
- Collectif de l'impasse des Berdots (14 propriétaires, 7 propriétés dont une en NCe)

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

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, (pas d'information complémentaire sur les statuts et le nombre d'adhérents) rendez-vous sur leur site associatif par le lien : <https://assoenvironnementc.wixsite.com/my-site>.
- L'Association Solidarité Citoyenne Urbanisme de Sainte Foy de Peyrolières (créée le 24/03/2022, publiée au JO le 29/03/2022, 69 adhérents déclarés ayant réglé leur cotisation, et 120 à 130 contacts) <https://www.solidaritecitoyenne.org/post/dossier-plu-pourquoi-etablir-un-cu-certificat-d-urbanisme>

Pendant ces permanences, j'ai reçu 67 personnes, associations et collectifs de propriétaires, pour 44 observations orales, une personne est venue deux fois. Les courriers ont été joints au registre papier (4 lettres sans entretien avec le CE). **Total : 48 observations**

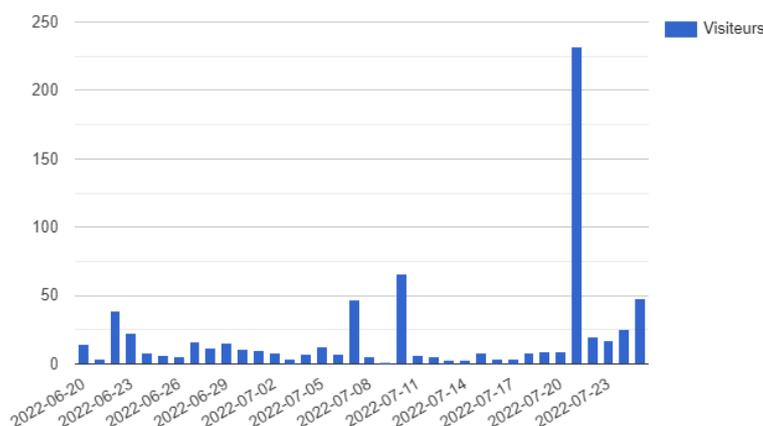
Les personnes reçues lors des permanences ont été invitées à mettre leur contribution sur le registre numérique (RN), ou elles venaient expliciter leur dossier déjà déposé sur le RN.

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

Total des observations : 70 observations ou contributions de 67 personnes, associations et collectifs de propriétaires.

Ainsi 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 et des zones NH de UC en Uh ou en A.

Sur le registre Numérique, il y a eu 527 visiteurs, 950 visites, 1116 téléchargements, et 95 observations publiées.



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

### 3.3. Incident et Diffusion de tracts pendant l'enquête publique

3.3.1. Après la clôture de l'enquête publique, un incident particulier s'est produit, signalé par la Mairie le 3/08/2022.

L'Association de défense de l'Environnement et du cadre de vie du canton de Saint Lys s'est autorisée à déformer le texte rédigé par le commissaire-enquêteur dans le compte-rendu d'une contribution orale lors de la permanence du lundi 20/06/2022 faite sur le registre numérique.

L'Association a publié sur son site un extrait du registre numérique, la contribution de Madame Pinay, Présidente de l'association, en transformant la rédaction faite par le commissaire-Enquêteur : « Madame la Présidente a mentionné surtout 3 points » en « Madame la Présidente a menti ». (voir Annexe 7 )

#### 3.3.2 Tracts et courriers diffusés dans les boites aux lettres de la commune

Six tracts et courriers ont été distribués dans les boites aux lettres des habitants de Sainte Foy de Peyrolières, dont deux pendant l'enquête publique (annexe 7) documents qui m'ont été communiqués par la Mairie.

Ces tracts ont été rédigés par un propriétaire d'En Castagné, par des élus de l'opposition, et par deux associations, l'Association Solidarité Citoyenne Urbanisme de Sainte Foy de Peyrolières et par l'Association pour la défense de l'Environnement et du cadre de vie du canton de Saint Lys.

Ces tracts dénoncent surtout le déclassement des parcelles de zone UC en zone A, une « décision prise sans concertation et volontairement passée sous silence », ils invitent à manifester « opposition et indignation », « projet de classification contestable », et le dernier tract des zones AU de ce projet par rapport aux zones AU des projets antérieurs.

A noter un tract similaire, non daté, non signé de novembre 2015 lors d'une modification du PLU.

Suite à ces diffusions, le Maire et l'Adjointe chargée de l'urbanisme ont adressé une lettre d'information aux administrés de la commune le 27 avril 2022 rappelant que le projet est à cette date en phase de consultation auprès des PPA avant enquête publique. Ils mentionnent l'environnement privilégié de la commune, les constats faits lors de l'élaboration de l'Atlas de la biodiversité en 2018, la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 « qui s'impose désormais à toutes les communes ». Puis ils précisent le choix fort du conseil municipal : « prioriser le bourg et autoriser uniquement les extensions et constructions d'annexes dans les hameaux sans possibilité d'habitations nouvelles ».

Enfin dénonçant les courriers polémiques, ils invitent leurs administrés à prendre rendez-vous « pour ceux qui souhaitent des informations précises et officielles ».

### 3.3. La concertation pendant l'élaboration de ce projet

La Mairie a utilisé plusieurs canaux pour réaliser cette concertation tout au long de l'élaboration de cette révision, les modalités réglementaires, mais aussi des actions participatives avec les habitants, le journal de la commune, le site internet de la commune.

Les plaintes des propriétaires terriens ont concerné le manque de concertation lors des dernières modifications avec le classement des hameaux en zones Uh et en A et l'interdiction de nouvelles constructions dans les hameaux.

Etapas du projet de révision du PLU  
Le journal de Sainte Foy de Peyrolières  
L'atlas de la biodiversité communal

#### 3-3-1-Etapas du projet de révision du PLU

● La délibération municipale du 27 novembre 2018 a eu pour objet de présenter les raisons de la révision du PLU avec les modalités de la concertation.

La réalisation de ces modalités est écrite dans la délibération municipale du 15 février 2022 :

- l'installation de deux panneaux d'exposition dans le hall de la Mairie, toujours présents pendant l'enquête publique
- l'insertion dans des bulletins municipaux de plusieurs articles ainsi que sur le site internet de la Mairie
- la tenue d'une réunion publique en mairie le 29 juin 2021
- la mise à disposition d'un registre de concertation du 28 novembre 2018 jusqu'à l'arrêt du projet ;

Ce bilan a été établi par le cabinet Artelia et joint à cette délibération du 15/02/2022, il a été approuvé ainsi que l'arrêt du projet du PLU (15 voix pour et 4 contre, 0 abstention)

- Le registre de concertation : 9 Observations avec les réponses de la Mairie
  - 8 demandes de parcelles constructibles : *incompatible avec les orientations du PADD au regard des enjeux agricoles, de et/ou de niveau de desserte*
  - une demande de STECAL en zone agricole pour l'accueil de saisonniers, *classement prévu en Aa dans le projet de PLU*
  - Une seule personne est venue lors des permanences de l'enquête publique en demandant la constructibilité d'une parcelle en zone A.

27 demandes ont été faites par courrier adressé à la Mairie portant sur

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

- le classement ou le maintien en zone constructible hors du bourg : *incompatible avec les orientations du PADD au regard des enjeux agricoles, de et/ou de niveau de desserte*
- 1 pour le maintien en zone non constructible au Nord du bourg : *les terrains concernés ont été maintenus en zone non constructible*
- 1 sur l'évolution de la règle sur les vérandas dans le bourg : *le règlement écrit a été modifié pour offrir davantage de souplesse sur les volumes secondaires aux constructions telles que les vérandas*

● La réunion publique s'est donc tenue le 29 juin 2021 avec comme ordre du jour : contenu et procédure du PLU, synthèse du diagnostic, orientation du PADD, traduction réglementaire du PADD. Le document présenté a été réalisé par le BE ARTELIA ; les hameaux étaient repérés en zone Nh sur les diapositives présentées 43 et 44 intitulées « Règlement graphique en cours d'élaboration ».

Lors de la réunion des PPA du 15 octobre 2021, la DDT demande une rectification du document de travail : les zones indiquées Nh doivent obligatoirement être traitées en zone U en limitant les constructions actuelles. Le document graphique est donc modifié en ce sens.

C'est lors de la Commission d'Urbanisme du 31 janvier 2022 que la suppression de la zone Nh a entraîné la requalification en zone Uh dans les groupes d'habitations plus denses au regard de la tâche bâtie actuelle, et la qualification de UC pour des zones plus denses et contigües au centre bourg. Puis le Conseil Municipal du 15 février 2022 a arrêté le projet de révision du PLU.

### **3-3-2-● Le journal de Sainte Foy de Peyrolières : « Il était une Foy »**

▪ Dès le numéro 43 de janvier 2019, un article intitulé « Modification, révision...prévoir pour demain » informait les habitants du projet de révision du PLU.

▪ En 2022, dans le n°56, un article en page 4 sur le Plan Local d'Urbanisme « où en est-on ? »

Il est mentionné que les demandes formulées en mairie ont toutes été examinées en commission d'urbanisme en fonction des critères de maîtrise de la consommation foncière et de préservation des terres agricoles et forestières, de la maîtrise du coût des linéaires de réseaux et de la préservation de la dynamique du centre bourg. Des informations sont données pour contacter le service urbanisme et pour consulter le projet de PLU. Le DICRIM a été joint à ce numéro.

▪ Dans le numéro 57, en page 3 il est reproduit l'affiche d'avis d'enquête publique et un article mentionne la révision du schéma d'assainissement de la commune.

▪ Le numéro 44 d'avril 2019 rapporte les premiers résultats d'une consultation des habitants invités à participer à 3 ateliers de réflexion sur la perception et l'évolution du centre du village.

**3-3-3● L'atlas de la biodiversité communal** finalisé fin 2021 a été réalisé avec des habitants sur l'ensemble de la commune ; ils ont répertorié les différentes espèces de flore et de faune, les sentiers de découverte.

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

*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 Aa été postérieure 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.*

### **3.4. Clôture de l'enquête**

L'enquête publique unique et le registre numérique ont été clôturés le lundi 25 juillet 2022 à 17h, le registre d'enquête a aussi été clôturé par le commissaire-enquêteur le 25 juillet 2022 à 17 h.

## **A. Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**

### **1. Présentation du projet**

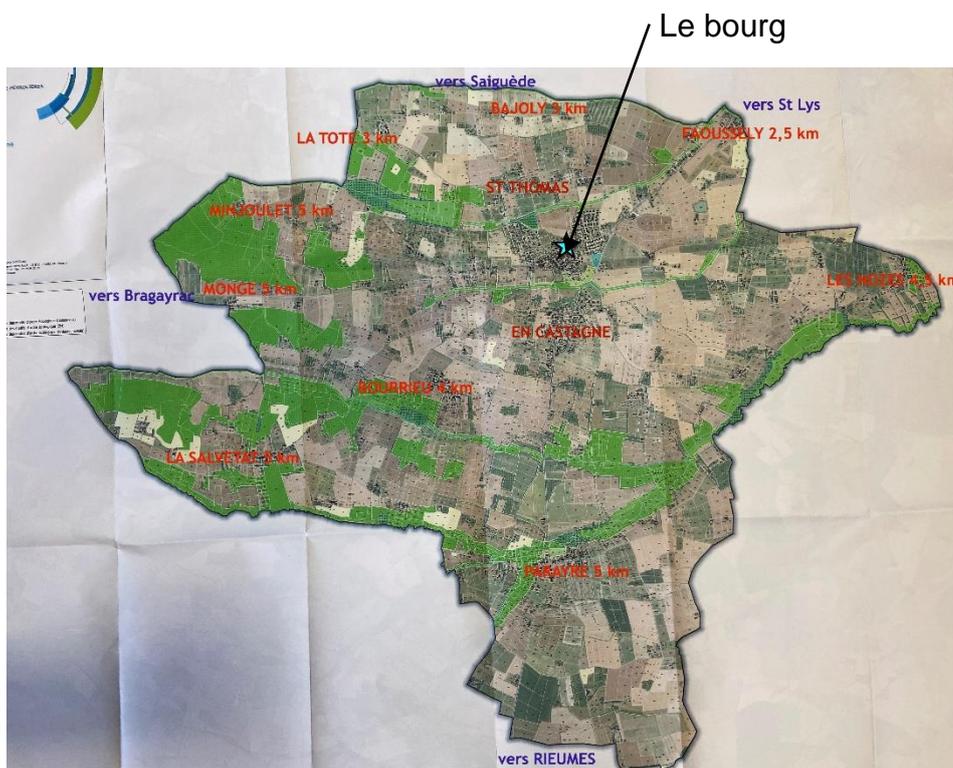
Le projet de révision du PLU est conçu à partir des 3 axes du PADD et des orientations définies dans ces axes.

#### Synthèse de l'axe 1 :

- 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

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

cultivée, et le bourg ancien situé sur un point haut, et de nombreux quartiers-hameaux disséminés sur le territoire.



Synthèse de l'axe 2 : Placer la centralité villageoise au cœur du projet.

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, groupe scolaire, city-stade, salle des fêtes, commerces et services de proximité.

La commune prévoit d'accueillir environ 350 habitants d'ici 2030 avec un taux de variation annuelle de 1,7% ; pour ce faire, elle 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. Le nombre de logements et les densités prévues sont compatibles avec les préconisations du SCoT.

L'autre orientation est le maintien des quartiers-hameaux dans leur enveloppe actuelle sans possibilité de densification au regard notamment de leur niveau

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

N° E22000051/31

d'équipement et de desserte ces hameaux seront classés d'abord en zone NH, puis en zones Uh et A.

La commune entend aussi améliorer les mobilités et la sécurité dans le bourg et à l'échelle de la commune avec des connections piétonnes dans le bourg en particulier, une piste piétonnière et cyclable vers Saint Lys, des sécurisations de carrefours et d'arrêt de bus.

### Synthèse de l'axe 3 : concernant l'activité économique

La commune veut réaliser le projet d'une zone d'activités économiques du projet de la communauté de communes Cœur de Garonne sur un espace de 2,5 ha au lieu-dit Couloumé à l'entrée Ouest du bourg pour un accueil de porteurs de projet en attente.

Elle souhaite maintenir la dynamique du bourg avec l'accueil de nouvelles activités compatibles avec sa vocation résidentielle et en complémentarité avec le projet de zone d'activités intercommunale.

La troisième orientation a pour objectif de pérenniser l'entreprise de fabrication de feux d'artifices d'envergure internationale

## **2. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier de révision du PLU de Sainte Foy de Peyrolières**

Le dossier soumis à enquête publique a été réalisé par le bureau d'études ARTELIA, il a été arrêté en février 2022 et comprend 7 pièces numérotées de zéro à six, et deux planches « règlement graphique » planche Nord et planche Sud à l'échelle de 1/5000°.

Pièce 0 : Pièces administratives (36 pages) avec :

- La délibération du Conseil Municipal (CM) prescrivant la révision du PLU du 27 novembre 2018
- Les procès-verbaux des débats du PADD (Conseil Municipal du 28 novembre 2019 débat sur le PADD et CM du 21 septembre 2021 débats sur le PADD avec modifications intervenues)
- La délibération du CM arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation du 15 février 2022

Pièce 1-A Rapport de présentation, Résumé non technique ((59 pages) avec :

- Le diagnostic territorial
- L'état initial de l'environnement
- La justification des choix
- La modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- L'articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes
- L'évaluation du projet sur l'environnement
- Les indicateurs de suivi
- 1 figure

Pièce 1-B : Rapport de présentation, Diagnostic et état initial de l'environnement (130 pages)

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

- Diagnostic territorial
  - o Contexte général
  - o Contexte paysager
  - o Analyse du fonctionnement du territoire
    - Démographie et habitat, équipements et services, emplois et économie, mobilités et réseaux numériques, les réseaux, consommation foncière et potentiel de densification et de mutation
- Etat initial de l'environnement
  - o Etat initial de l'environnement
    - Caractéristiques physiques du territoire, Un patrimoine bâti de qualité, Synthèse, Enjeux
  - o Biodiversité et fonctionnalité environnementale du territoire
    - Zonages d'inventaire ou de protection reconnus, Biodiversité, Habitat spécifique, les zones humides, Fonctionnement écologique du territoire, Synthèse, enjeux, Ressources naturelles, Pollutions et nuisances.
  - o Risques naturels et anthropiques
    - Les risques naturels, les risques anthropiques, Synthèse, Enjeux
  - o Climat/énergie
- Annexe : Analyse multicritères par quartier
- 40 figures

Pièce 1-C : Rapport de présentation, Justification du projet (94 pages)

- Justification des choix
  - o Des choix retenus pour établir le PADD en cohérence avec les enjeux identifiés
  - o Une traduction réglementaire visant à décliner les orientations et objectifs du PADD
  - o Les autres prescriptions graphiques
- Modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
  - o Méthode utilisée pour le calcul de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF)
  - o Une compatibilité du projet aux objectifs chiffrés du PADD
- 8 figures

Pièce 1-D : Rapport de présentation, Evaluation du projet (42 pages)

- Evaluation du projet sur l'environnement
  - o Rappel de la réglementation
  - o Explication des choix retenus
  - o Articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes
  - o Evaluation des incidences et mesures
- Indicateurs de suivi
- 2 tableaux
- 8 figures

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (24 pages)

- Préambule
- Contexte réglementaire

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

- Axe 1 : Maintenir les grands équilibres du territoire et préserver le cadre de vie rural de qualité
  - o Préserver les espaces naturels sensibles et les corridors écologiques
  - o Assurer la pérennité de l'activité agricole
  - o Allier développement urbain et maintien de la qualité paysagère du territoire
  - o Valoriser la qualité environnementale et paysagère du territoire par des activités touristiques, sportives et /ou de loisirs
  - o Prendre en compte les risques et nuisances
  - o Prolonger les actions en faveur de la transition écologique et énergétique
- Axe 2 : Placer la centralité villageoise au cœur du projet
  - o Faire du bourg le principal secteur de développement
  - o Créer les conditions favorables à une diversification de l'offre de logements
  - o Conforter le rôle de pôle d'équipements, services et commerces du bourg
  - o Améliorer les mobilités dans le bourg et à l'échelle de la commune
  - o Adapter le développement urbain à la capacité des réseaux
- Axe 3 : Définir un développement économique répondant à des besoins à plusieurs échelles
  - o Créer une zone d'activité en cohérence avec les besoins identifiés sur le bassin de vie
  - o Pérenniser l'entreprise de fabrication des feux d'artifices
  - o Favoriser une mixité des usages dans le village
- 5 figures

### Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (30 pages)

- Préambule
  - o Contexte réglementaire
  - o Trois OAP sectorielles à vocation principale d'habitat
  - o Une OAP sectorielle à vocation d'activités
- OAP sectorielles à vocation principale d'habitat
  - o Secteur 1 : secteur du Château d'Eau
  - o Secteur 2 : Bourg Sud
  - o Secteur 3 : Ferrende
    - Pour chacun : Présentation du contexte et des enjeux du site, Objectif recherché, Principes d'Aménagement, Schéma de principe, Echancier et modalités d'ouverture à l'urbanisation
- OAP sectorielle à vocation principale d'activités
  - o Secteur 4 : Zone d'activité intercommunale
    - Présentation du contexte et des enjeux du site, Objectif recherché, Principes d'Aménagement, Schéma de principe, Echancier et modalités d'ouverture à l'urbanisation.
- 10 figures
- 8 photos
- 

### Pièce 4-1 Règlement écrit (156 pages)

- Dispositions générales
- Lexique
- Palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne
- Disposition par zone
  - o Zone UA, zone UB, Zone UC, Zone UH,

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

- Zone UE, Zone UF, UF-5, Zone UX,
- Zone Au, Zone AUX
- Zone A, Zone N
- Pour chaque zone :
  - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité, articles 1 à 6
  - Equipements et réseaux articles 7 et 8

Pièce 5 Règlement graphique

5-1 : Règlement graphique planche Nord à l'échelle de 1/5000°.

5-2 : Règlement graphique planche Sud à l'échelle de 1/5000°.

Pièce 6 : Annexes

- 6-1 : Servitude d'utilité publique (6 pages)
  - Liste
  - Plan des servitudes d'utilité publique, échelle 1/5000°
    - Servitudes relatives aux plans de prévention des risques liés au retrait-gonflement des argiles (sécheresse), aux risques technologiques (avec les 3 zones rouge, bleue et grise)
    - Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques
    - Servitude de protection contre les obstacles
- 6-2 : Annexes sanitaires
  - Plan du réseau AEP échelle 1/10 000°
  - Plan du réseau d'assainissement
    - Un plan du réseau d'assainissement (format A3)
    - Un plan du projet de zonage (format A3)
  - Système d'élimination des déchets (6 pages)
- 6-3 : Plan de prévention des risques naturels sécheresse :
  - Arrêté préfectoral du 22 décembre 2008 et règlement (12 pages)
  - Deux cartes des mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux échelle 1/10 000° (toute la commune est concernée). PPR approuvé le 22/12/2008
- 6-4 : Plan de prévention des risques technologiques
  - Société Etienne Lacroix Tous Artifices , règlement du PPR approuvé le 13/12/2010 (23 pages) et un plan des zones rouge, bleue et grise en A4.
- 6-5 : Autres annexes :
  - Droit de préemption urbain : une carte Echelle 1/10000°
  - Arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 4/12/2020 (4 pages et un plan en A3)
  - Délibération exonération de la taxe d'aménagement : Délibérations du 23 septembre 2014 et du 14 novembre 2011

Les avis des Personnes Publiques Associées ont été joint au dossier soumis à enquête publique :

- La MRAe : avis sur la révision du PLU de Sainte Foy de Peyrolières (13 pages) et Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas

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

sur la Révision du zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées de la commune de Sainte Foy de Peyrolières (4 pages)

- Préfet de la Haute-Garonne (2 pages)
- Rapport du directeur départemental des territoires (19 pages)
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (2 pages) et commentaires de la commune (2 pages)
- Pays SUD TOULOUSAIN (2 pages)
- Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne (8 pages)
- SMEA 31 – RESEAU 31 (1 page)
- Syndicat intercommunal des eaux des coteaux du Touch (1 page)
- Conseil Départemental de la Haute-Garonne (1 page)
- CCI Haute-Garonne (1 page)
- SDIS 31 (8 pages)
- Commune de Saint Lys (1 page)
- Ministère chargé des transports, Direction générale de l'aviation civile (1 page)
- Ministère des armées, EMZD de Marseille (1 page)
- Terega (1 page)
- Tisséo (1 page)
- Deux documents de la commune :
  - o Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et observations, commentaires de la commune (25 pages) et
  - o Annexe du tableau d'analyse des avis PPA : mise à jour de la consommation foncière sur 10 ans et objectifs de sobriété foncière du projet de PLU (12 pages)

### **3.. Comptabilisation et Objet des observations concernant le projet de révision du PLU**

Sur les 70 observations, 64 ont concernées le projet de révision du PLU.

Les observations du public\_ont essentiellement porté sur les points suivants\_:

- o La modification de zonage des hameaux : des propriétaires de presque tous les hameaux, mais surtout des Nozes
- o Des demandes de parcelles constructibles en zone A dans le PLU actuel et dans le projet de révision (8 observations)
- o La problématique de la poursuite d'activités professionnelles de commerces de sociétés, (garages, armurerie...), d'artisan (menuisier en A), d'activités libérales en zone Uh et A (poursuite et installations) (6 observations)
- o Les OAP de Château d'eau, de Bourg Sud et de Ferrende, règlement de Château d'Eau et biodiversité à préserver dans ces trois secteurs (5 observations)

Les permanences se sont déroulées dans un climat courtois.

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

## 4.Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées

Les avis des Personnes Publiques associées contiennent des observations et remarques résumées ci-dessous.

**La Mission Régionale d'Autorité environnementale Occitanie** a émis un ensemble de recommandations estimant que l'évaluation environnementale est de bonne qualité notamment sur la trame verte et bleue, mais la démarche n'est pas complètement aboutie. Les enjeux identifiés par la MRAe sont la limitation de la consommation d'espaces, la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, la prise en compte des objectifs de la transition écologique, dans un contexte de changement climatique. La MRAe recommande en particulier :

- de justifier les choix opérés concernant les secteurs de développement de l'urbanisme au regard des solutions alternatives envisageables
- de revoir les parties relatives à l'articulation avec le PCAET et la partie relative aux incidences et aux mesures ERC, trop incomplètes et de mettre en place les mesures ERC adaptées
- de clarifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers passée (habitat, équipement) pour démontrer que l'objectif de réduction de 50% est atteint
  - 1- la réalisation d'un diagnostic écologique de terrain, la présentation des inventaires avec des cartes de localisation, la présentation de la méthodologie d'inventaire et d'analyse des parcelles impactées par le projet d'urbanisation de préserver les zones humides (présence de la Rose de France dans une haie de la commune non situé dans l'atlas de biodiversité communale)
  - 2- le classement en EBC des secteurs les plus fragiles, et le renforcement de la TVB afin de contribuer à la restauration de certains corridors écologiques
  - 3- dans l'OAP Bourg Sud, l'intégration de la prairie avec une gestion différenciée, et dans l'OAP Château d'eau, exclure la partie boisée à l'Est incluse dans la TVB.
- la présentation des pistes cyclables et des cheminements doux de la commune, voir des intercommunalités,
- l'articulation des transports en commun avec l'accueil de nouvelles populations
- la traduction de manière opposable la contribution du PLU à la réalisation des objectifs du PCAET : moindre dépendance aux énergies fossiles, (urbanisme et organisation des déplacements), développement des ER, et atténuation des effets du changements climatiques)

**Le Préfet de la Haute Garonne** rappelle les dernières lois encadrant l'urbanisme et en particulier la loi n°2021-1104 dite loi « Climat et Résilience » promulguée le 22 août 2021 ; elle promeut l'engagement d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en 2025, et fixe un premier objectif intermédiaire de réduction d'au moins 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau national pour 2030.

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

Des remarques sont formulées visant à améliorer la gestion économe de l'espace dans le respect des équilibres environnementaux, sociaux et économiques, et la traduction réglementaire des orientations définies dans le projet, et en particulier :

- la consommation d'espaces sur la dernière décennie devra être précisée avec l'identification des nouveaux espaces urbanisés, les extensions foncières pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt local ; et aussi que pour les équipements publics, en référence à la prescription P 62 du DOO du ScoT, et à la loi climat et résilience.
- les échéances du projet 2023-2033 avec le phasage des ouvertures à urbanisation des zones AU modifié
- l'analyse des capacités de densification de l'ensemble des espaces bâtis a été réalisé, bourg et hameaux) (pages 50 et 51, I -B), celle des hameaux pourrait être complétée par une représentation cartographique mise en annexe du I-B.
  - « *La mise à l'écart (générale et définitive) des espaces concernés par les hameaux nécessite dès lors des justifications complémentaires* » à évaluer en fonction des incidences environnementales et budgétaires, du potentiel de densification identifié, des réseaux et du coût de leur renforcement. Des dispositions réglementaires pourraient encadrer la constructibilité de certains espaces». « L'analyse multicritères pourrait être conforter par une analyse au cas par cas des incidences de la construction des espaces encore disponibles dans les hameaux ». « *Le dossier nécessite d'être complété* ».
  - La commune ne semble pas respecter les objectifs de production de logements sociaux formulés tant par le SCoT que par le PLH (soit 50 logements sur la période 2010-2030 et 30 logements pour le locatif social)
- le diagnostic agricole pourrait être complété par la cartographie des zones agricoles à enjeux, grâce au recensement des parcelles à forte valeur agronomique, des parcelles irriguées, drainées, en agriculture biologique ou en conversion... afin de les protéger.

**Le PETR Pays Sud Toulousain** émet un avis favorable au projet de révision du PLU en faisant quelques observations :

- le projet aurait pu développer et créer des corridors écologiques, en s'appuyant sur l'atlas de la biodiversité communale, de même pour les boisements, haies et zones humides
- il n'est pas fait mention de la Charte Paysagère du PETR, de la valorisation de l'entrée de ville, de la valorisation paysagère des itinéraires de déplacement ou du travail sur les cônes de vue
- l'élaboration d'une analyse sur objectif de plan de mise en accessibilité du centre-bourg pourrait être réalisée

**La CDPENAF** émet un avis défavorable

- sur l'économie général du projet en raison d'un diagnostic agricole incomplet, la localisation des différentes zones ouvertes à l'urbanisation n'est pas justifiée, la

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

densité, même si compatible avec le SCOT peut être augmentée, aucun boisement n'a été identifié comme Espace Boisé Classé (EBC)

- sur le classement des 2 STECAL Ne (stations d'épuration) en proposant A ou N
- sur le STECAL Ne dédié au parc boisé, à côté du groupe scolaire, en proposant d'adapter le règlement écrit-sur les dispositions encadrant les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N

**La Chambre d'Agriculture** demande également de compléter le diagnostic agricole en particulier la carte des terres irriguées à forts enjeux, elle note une densité proposée en renouvellement urbain, division parcellaire ou dents creuses inférieure à celle proposée pour les secteurs en expansion, et difficilement justifiable. Elle estime encore possible d'accentuer la densification du centre bourg sur quatre secteurs proposés. Concernant le plan de zonage, la CA demande que soit supprimé le secteur Aa, le secteur Ne pour les stations d'épuration à classer en Ue, la suppression de l'ER n°11 en raison de parcelles agricoles qui seraient morcelées.

**La Chambre de Commerce et de l'Industrie** « attire l'attention sur les dispositions réglementaires de la zone UH. En l'état, le règlement de la zone UH ne permet ni l'installation d'entreprise relevant de la destination « commerce et activité de service », ni un développement modéré d'éventuelles entreprises présentes sur ces secteurs.

Afin d'assurer la pérennité économique des entreprises, le maintien et le développement des emplois, la CCI demande d'introduire dans les dispositions réglementaires de la zone UH, la possibilité pour les entreprises existantes de pouvoir développer partiellement leurs locaux à l'intérieur de leur emprise foncière actuelle »

**Le Syndicat Intercommunal des eaux des coteaux du Touch** : il attire l'attention sur la capacité du réseau d'eau potable actuel au Chemin de Notre Dame du Lait insuffisante pour accueillir de nouvelle construction et propose de modifier la zone UC de ce secteur.

De même sur En Castagné, certains secteurs ont un dimensionnement de canalisation insuffisant.

## 5. Analyse du dossier soumis à enquête public par thématique

### 5-1 Diagnostic agricole

Des observations ont été formulées par la Direction Départementale des Territoires (DDT 31), la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENA) et la Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne, demandant de compléter ce diagnostic.

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

Dans le DOO du SCoT (P 20), le diagnostic agricole doit préciser :

- les secteurs agricoles à enjeux (qualité des sols, pentes, parcelles irriguées)
- l'activité économique agricole (sièges d'exploitation avec leur SAU, bâtiments agricoles, équipements (serres, irrigation...))
- les contraintes liées au déplacement des engins agricoles
- les menaces pesant sur la pérennité de l'activité.

La DDT 31 demande de cartographier les zones à enjeux, avec recensement des parcelles à forte valeur agronomique, irriguées, drainées, en agriculture biologique ou en conversion...) et d'identifier le rôle de l'agriculture sur le territoire de la commune (approvisionnement local, parcelles recevant de l'épandage, entretien du paysage...) pour identifier les secteurs à enjeux et à protéger.

La Chambre d'Agriculture demande en particulier de préciser les sièges d'exploitation et les installations générant des distances d'éloignement (RSD, ICPE), les exploitations pratiquant la vente directe, le nombre d'emplois générés, les différents périmètres d'IGP.

Sainte Foy de Peyrolières se situe dans la petite région agricole des Coteaux du Gers, la qualité agronomique des sols est faible à moyenne, le nombre d'exploitations est de 39 (recensement agricole 2010), en diminution légère par rapport à 2000 (42 exploitations). Selon les déclarations de la PAC (2021) 60 exploitants cultivent des terres sur cette commune, dont 30 ont leur siège sur la commune (moins 9 sièges d'exploitations en 10 ans) (Données DDT 31).

Sont présents dans ce diagnostic (pièce 1-B, Diagnostic et état initial, pages 31 à 34) :

- L'activité agricole occupe 63% de la surface communale avec
  - des cultures céréalières dont une bio (47% des terres agricoles), les oléagineux (29%), les prairies temporaires et permanentes (11%), autres (13%),
  - un élevage diversifié bovins, porcs, canards et daims, équins,
  - d'autres activités (maraichère, pensions de chevaux, centre équestre)

Ces éléments sont issus de l'exploitation d'un questionnaire auprès des agriculteurs de la commune, chef d'exploitation (24 réponses) précisant leur statut, l'activité, la SAU, leur âge, une reprise connue (1oui), et leur projet (4 hangars photovoltaïque, 1 gîte rural, 1 bâtiment agricole, 1 projet de vente à la ferme).

- Une carte sur les enjeux agricoles (Pièce 1-B page 32/129) localise ces éléments, dont les sièges d'exploitation, sur une demi-page A4, peu lisible, sans précision d'échelle.

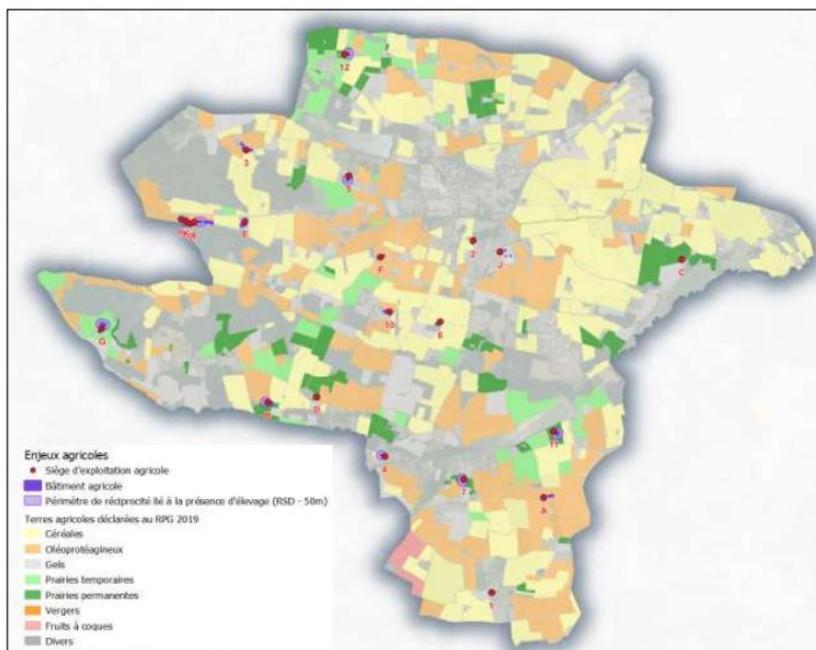
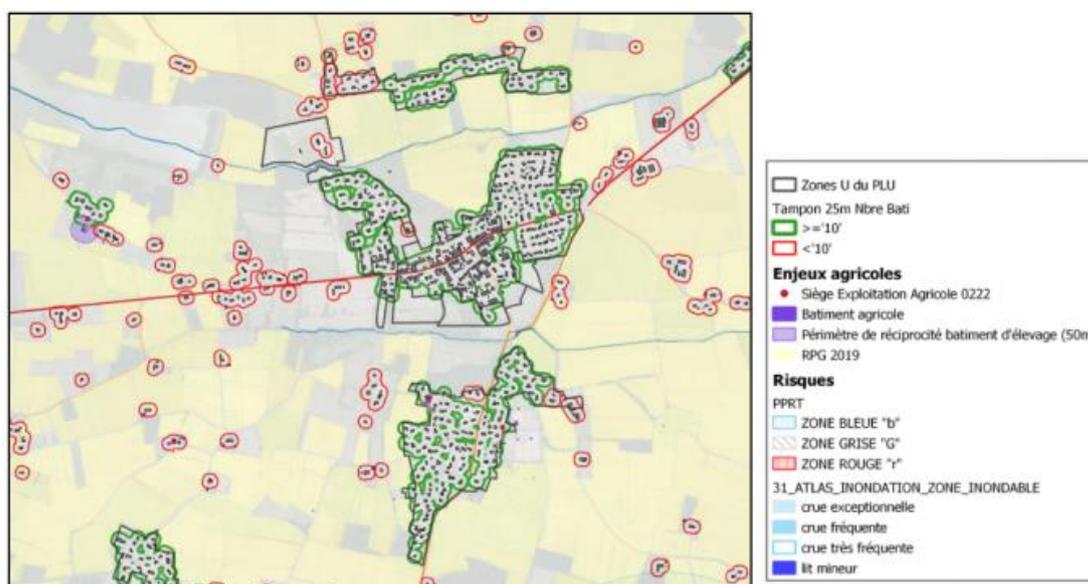


Figure 16- Exploitation agricoles recensées sur la commune et la localisation des terres déclarées agricoles  
(Source : questionnaire agricole et données de la commune et Registre Parcellaire Graphique 2019)

La carte incluse dans la réponse au PV de synthèse permet de mieux localiser les sièges des exploitations ; un format en A3 permettrait de pouvoir en situer les limites.



▪ La superficie irrigable de la commune est d'environ 490 ha (34%) ; il y a trois ASA (Association Syndicale Autorisée en hydraulique agricole) sur la commune, le document fait part des difficultés liées aux coûts importants dus aux installations (réseaux-lacs) supportés par les exploitations, on note l'absence de carte de

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

localisation. Un prélèvement pour irrigation est recensé dans le ruisseau de la Galage, juste avant de la retenue de la Galage (Pièce 2, page 18/65 Zonage assainissement)

Des enjeux ont été identifiés :

- Maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions
- Proposer un développement urbain moins consommateur d'espaces N, A et F
- Garantir le maintien d'unités agricoles cohérentes (préservation des accès) et à fort enjeux (zones irriguées)
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles
- Traiter la transition entre espace urbain et agricole
- Maintenir une zone agricole au nord du village afin de préserver le cône de vue sur l'église

*Le Commissaire-Enquêteur estime important ces différentes données qui ont des répercussions directes sur la vie de la commune, et donc sur le contenu du document d'urbanisme qui l'organise. Des éléments sont présents mais ce diagnostic reste incomplet.*

*Le Commissaire-enquêteur demande donc de compléter ce diagnostic agricole avec en particulier :*

- Une carte à enjeux agricoles lisible avec les sièges d'exploitation et les installations générant des distances d'éloignement relevant du RSD ou d'une ICPE*
- Une carte des parcelles irriguées et drainées, les secteurs des trois ASA*
- Le recensement des activités en culture biologique (culture de lentilles ..), et en reconversion connues*

## **5-2 Estimation des besoins en logements et impact sur la consommation foncière**

- **Permettre une croissance démographique échelonnée dans le temps**
- **Définir un projet en cohérence avec le SCoT et le PLH approuvé**
- **Possibilité de production de logements sans consommation d'espaces NAF.**
- **Estimation de la consommation d'espaces NAF dans ce projet de révision**

### **5-2-1● Permettre une croissance démographique échelonnée dans le temps**

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.

Pour définir cet objectif, la commune se base sur sa croissance démographique, sur l'évolution de ses équipements et services, sur son attractivité avec l'accueil des nouveaux habitants, le nombre de constructions réalisées.

En 2018, il y avait 2091 habitants, le taux de variation annuelle est très variable, on constate deux périodes de forte croissance entre 1975 et 1982, puis entre 1999 et 2018 ; puis il s'est ralenti, ce qui peut être expliqué par l'attente de la nouvelle station d'épuration ouverte fin 2015 et l'absence d'ouverture de zone à urbaniser dans le PLU de 2014. Le taux de 1,7% traduirait une dynamique intermédiaire entre les périodes de forte croissance.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968							
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,8	3,7	1,6	1,8	3,6	0,8	0,3
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,5	-0,2	-0,2	0,1	0,4	0,4	-0,3
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-0,4	3,9	1,8	1,7	3,1	0,5	0,6
Taux de natalité (‰)	9,0	7,6	9,2	11,7	14,7	11,4	9,3
Taux de mortalité (‰)	13,7	9,9	10,8	10,6	10,2	7,8	11,8

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.  
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

La projection de 2150 habitants en 2020 et de 2500 habitants en 2030 apparaît légèrement surestimée tant à la DDT 31 qu'au Pays Sud Toulousain, et à la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne en sachant que le nombre d'habitants en 2019 est de 2093 (Insee)

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.

La commune accepte dans les observations faites aux avis des PPA (24 juin 2022) de modifier le PADD pour évoquer une échéance à 10 ans à partir de l'approbation du PLU en lieu et place de 2030.

### 5-2-2• Définir un projet en cohérence avec le SCoT et le PLH approuvé

▪ Pour accueillir ces 350 habitants, la commune estime un besoin d'environ 140 logements supplémentaires sur la base de 2,5 personnes par ménage (2,56 personnes en 2018 et 2,35 pour la communauté Cœur de Garonne).

Le parc en 2018 comprend 861 logements, dont 91,5% sont des résidences principales, environ 84% sont des propriétaires, la maison individuelle prédomine (90,6%), il y a 9,3% d'appartements réalisés après les années 1990.

64 logements sont vacants soit 7,4% du parc. Ce taux n'exige pas de mesures spécifiques de reconquête.

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

Depuis 2010, le nombre moyen de constructions est de 8 habitations par an.

Le SCoT prévoyait un objectif global de 325 logements entre 2010 et 2030 (soit 16 à 17 logements par an). On compte donc pour Sainte Foy de Peyrolières 90 logements jusqu'en 2021, le total de 230 logements (90+ 140) est donc inférieur aux prescriptions du SCoT.

- La densité retenue de 15 logements par hectare (y compris voirie et espaces verts) dans le PADD est compatible avec les orientations du Scot (pour une commune avec assainissement collectif (10 à 20 logements/ha hors voirie et espaces verts). Depuis 2010, on a observé une densité moyenne de 5 à 6 logements /ha (1190m<sup>2</sup> /logements dans le bourg et 1895 m<sup>2</sup> dans les hameaux). 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.

- Le nombre de logements sociaux prévus est de :
  - 3 logements sociaux dans le bourg en zone UA sur une bâtisse acquise par l'EPF
  - 30% de logements sociaux sur la zone AU1b, 14 logements sociaux prévus sur 45 à 50 logements
  - et un habitat inclusif envisagé au niveau de l'ancienne école derrière la Mairie dans le cadre du renouvellement urbain composé de deux maisons comprenant chacune 9 logements sociaux (complément d'information de la commune en réponse à l'avis de la DDT 31).

Les logements locatifs représentent environ 15% des logements, ils relèvent de l'initiative privée.

En 2018, 13 sont des logements locatifs sociaux.

Le SCoT fixe des taux de production de logements locatifs et locatifs sociaux sur la période 2010-2030 (P53 et P54) de

- 20% de la production totale de logements entre 2010 et 2030 pour le locatif, soit 50 logements arrondi à 250 logements créés pour la période 2010-2030
- et de 12% pour le locatif social, soit 30 logements.

Les prévisions de la commune seraient plutôt de l'ordre de 20 logements.

Le PLH Cœur de Garonne fixe pour Sainte Foy de Peyrolières un objectif de production de 39 à 46 logements entre 2019 et 2024, 25% de logements locatifs (entre 10 et 12 logements locatifs) dont 12% de logements locatifs sociaux (5 et 6 dont 1 à 2 PLAi).

Ainsi, après le rappel de ces prescriptions, la DDT 31 observe que la production prévisible de logements locatifs sociaux ne respecte pas les objectifs formulés tant par le SCoT que par le PLH.

Les projections démographiques, sont en adéquation avec les nouveaux équipements réalisés sur le bourg par la commune, en particulier le groupe scolaire et le city-stade, l'EHPAD, la nouvelle salle des fêtes, les ateliers municipaux.

*Le commissaire-enquêteur a bien noté que la commune de Sainte-Foy de Peyrolières n'est pas identifiée dans le SCoT comme une polarité, mais qu'elle doit conformément à la prescription P5 du SCoT bien maîtriser son développement en veillant à maintenir et à pérenniser de manière durable son niveau d'équipements et de services. Il note aussi que ces dernières années ont vu le renforcement des équipements : crèche, EHPAD, groupe scolaire en cours de réalisation, améliorant l'offre à la population et le rôle de centralité du bourg.*

*L'estimation d'un accueil de 350 habitants d'ici 2033 avec un taux de variation annuelle moyen de 1,7% par an lui semble réaliste en prenant en compte en particulier les possibilités de la nouvelle station d'épuration, le fait que Sainte Foy de Peyrolières fait partie de la zone d'attraction de la métropole toulousaine, et l'évolution des modes de vie avec l'organisation du travail en partie en visio, à domicile et pas seulement en « présentiel ».*

*Le Commissaire-enquêteur constate que l'objectif de construction de 140 logements d'ici 2030 à un rythme de 16 à 17 par an avec une densité moyenne de 15 logements/hectare est bien conforme aux prescriptions du SCoT même si l'estimation de la population est un peu surestimée. Il émet donc un avis favorable pour ces points en recommandant une densité de 15 à 20 logements sur les zones AU1a et AU1b au centre bourg, bénéficiant d'assainissement collectif et de 12 à 15 logements/ha sur la zone AU2 située dans un jardin arboré dans un tissu interstitiel.*

*Concernant le logement locatif et le logement social, le Commissaire-Enquêteur observe la progression à venir et recommande de respecter les prescriptions du SCoT et du PLH sur la période 2011-2030.*

### **5-2-3• Possibilité de production de logements sans consommation d'espaces NAF.**

Les différentes possibilités hors logements vacants sont :

- Les logements vacants

L'Insee l'évalue à 7,4% du parc en 2018 (64 logements), 21 sont des petits logements (T1/T2) d'une opération de défiscalisation ne répondant pas au marché local, et avec un taux de rotation important.. Au vu de l'historique, la commune

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

n'apparaît pas concernée par la perte d'attractivité du parc ancien. Cette ressource est donc peu mobilisable.

- Potentiel de densification et de mutation dans l'enveloppe bâtie actuelle.

Quatre possibilités sont étudiées :

- Potentiel de renouvellement urbain : 10 logements sur le site de l'ancienne école dans le bourg
- Potentiel dit « en dent creuse » (parcelles non bâties inférieures à 1 ha) : environ 20 lots dont 10 dans les hameaux
- Potentiel dit « en division parcellaire » : environ 40 lots dont une trentaine dans les hameaux, aléatoire car il relève de l'initiative privée.
- Potentiel en comblement d'espace interstitiel : 20 lots de constructions dans le bourg, non précisé dans les hameaux.

Ces possibilités sont situées sur une carte en ce qui concerne le bourg (Pièce 1-B page 51) puisque seul le potentiel de densification/mutabilité du bourg a été retenu en fonction de l'axe 2 du PADD.

*Le Commissaire-enquêteur prend acte de cette étude qu'il estime incomplète car le potentiel en comblement d'espace interstitiel dans les hameaux n'a pas été étudié, même si l'objectif est de « maintenir dans leur enveloppe urbaine actuelle sans possibilité de densification au regard notamment de leur niveau d'équipements et de desserte ».*

#### **5-2-4● Estimation de la consommation d'espaces NAF dans ce projet de révision**

Afin d'appliquer la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 et d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date », le projet de révision du PLU a évalué la consommation foncière des dix dernières années.

Cette évaluation a été actualisée après les avis des PPA par la commune dans le document complémentaire du 24 juin 2022 inclus dans le dossier soumis à enquête publique.

Les constructions dans le bourg et dans les quartier-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.

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

	Document complémentaire	
	Nombre de lots	Superficie
Les Berdets	1	1030 m <sup>2</sup>
Les Nozes	3	3797 m <sup>2</sup>
Minjoulet	1	
Bernadoux	2	6200 m <sup>2</sup>
La Salvetat	4	8222 m <sup>2</sup>
Parayre	5	7618 m <sup>2</sup>
Bourrieu	3	6300 m <sup>2</sup>
En Castagné	24	3,78 ha
La Tote	1	2650 m <sup>2</sup>
Penelle	21	3,2 ha
Le Bourg	25	2,7 ha
Sous-Total		13,16 ha
Equipements publics		2 ha
Station d'épuration		1 ha
Total		16.16

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 (2,30 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.**

Concernant la zone AUX, la commune demande de ne pas la comptabiliser dans cette enveloppe, le justifiant par le fait que c'est un projet intercommunal porté par communauté de communes « Cœur de Garonne ». La DDT 31 précise qu'elle est à comptabiliser au titre de la consommation d'espace sur 2021-2031 étant donné que son aménagement sera réalisé dans le cadre du présent projet.

Les impacts sur l'environnement sont traités dans les OAP, mais les conséquences sur le PCAET insuffisamment abordées.

*Le Commissaire-Enquêteur note le choix de la commune 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 la commune a exclu cette possibilité dans les hameaux en fonction des critères de réseaux et de desserte. Il considère que cette actualisation des espaces consommés estime plus exactement la consommation des dix dernières années de 16, 18 ha en intégrant celle des équipements et services. La consommation des*

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

*espaces NAF de cette révision de 10,55 ha est supérieure à la consommation prévue par la loi Climat et Résilience ; par ailleurs ceci entrainera de ne plus avoir de possibilité de consommation d'espaces NAF dans les 10 années à venir. Aussi, la commune devra revoir la consommation totale des espaces NAF en classant les projets prioritaires ; une autre possibilité serait de réduire les surfaces des différents projets, comme par exemple exclure l'espace boisé à l'Est de l'OAP 1 (AU1A) en le classant en zone N, préserver les espaces des linéaires boisés...*

### 5-3 Orientations d'aménagement et de programmation

5-3-1 Les zones à Urbaniser

5-3-2 OAP sectorielle à vocation d'activités AUX

5-3-3 OAP Trame verte et bleue/Paysage

4-3-4 Réponses aux observations relatives au Règlement écrit et aux orientations des OAP

Le Projet prévoit de créer 3 zones à urbaniser (AU) à usage d'habitation et une zone d'activités intercommunale (AUX).

La commune propose aussi d'inclure une OAP Trame Verte et Bleue/Paysage.

#### 5-3-1 Les zones à Urbaniser : OAP sectorielles à vocation principale d'habitat

L'objectif est de renforcer la centralité du bourg dans des secteurs situés 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.

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.

	Secteur 1 Château d'Eau AU 1a	Secteur 2 Bourg Sud AU 1b	Secteur 3 Ferrende AU 2
Superficie	2,50 ha	3,30 ha	1,70 ha
Densité (voiries et espaces verts compris)	15 logts/ha	15 logts/ha	10 à 12 logts/ha
Potentiel prévu	35 à 40 logements	45 à 50 logements	17 logements
Localisation	Au Sud du bourg de la place Henri Dunand à la ripisylve du Trujol	Au Sud du bourg, de la RD 632 à la ripisylve du Trujol	Au Nord du bourg

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

Nature du terrain	Prairies, zone arborée avec petit bois à l'Est	Prairies avec des linéaires boisés	Jardin arboré avec des grands arbres
Accès et desserte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Par la place Henri Dunant au Nord</li> <li>▪Connexion aux cheminements doux existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Par la RD 632 au Nord</li> <li>▪Placettes avec possibilité de retournement</li> <li>▪Cheminement doux envisagé avec connexion aux cheminements doux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Par la RD 53B</li> <li>▪Création d'une voie évitant les principaux arbres et la mare</li> <li>▪Un espace de retournement prévu</li> </ul>
Eaux pluviales	A l'échelle du terrain d'assiette, avec de larges espaces enherbés en bordure des voies et aux abords des ilots bâtis pour limiter l'imperméabilisation de la zone		
Formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Bâti individuel groupé au Nord-Ouest</li> <li>▪Bâti individuel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Bâti collectif au Nord</li> <li>▪Bâti individuel groupé au centre</li> <li>▪Bâti individuel au Sud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Bâti individuel pur</li> <li>▪et/ou individuel groupé</li> </ul>
Mixité sociale		30% des logements réalisés	
Insertion paysagère Préservation des espaces	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Structure bocagère conservé</li> <li>▪Plantation d'arbres parallèle aux courbes de niveau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Structures paysagères présentes conservées</li> <li>▪Plantation d'arbres parallèle aux courbes de niveau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Principaux arbres et mare préservés</li> <li>▪Plantation de haies champêtres en limite Est et Ouest</li> </ul>
Echéancier	Dès l'approbation du PLU	Dès que 80% des logements prévus du secteur 1 auront un PC accordé	A partir de 2027

Le projet de ces trois zones AU est compatible avec les prescriptions du SCoT.

Des observations ont été formulées par les PPA (DDT 31 et Chambre d'Agriculture) 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
- La densité pourrait être augmentée, ces trois zones étant en assainissement collectif au vu des prescription du SCoT en assainissement collectif : 10 à 20 logements/ha (hors voirie et espaces verts)
- Le projet prévoit pour les OAP AU 1a et AU 1b que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble : ceci n'est pas conforme à l'article R 151-20 (CU), la DDT 31 demande d'en modifier la formulation : « 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 ».

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

- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions est encouragée.

La MRAe constate l'absence d'analyse au niveau d'enjeux présents, de propositions alternatives en cas d'enjeux importants. Elle recommande de compléter ce rapport avec des analyses détaillées (inventaires, cartes de localisation) avec le travail réalisé pour l'Atlas communal de la biodiversité. Dans les OAP, elle recommande de prendre en compte la trame verte et bleue en tenant mieux compte du règlement graphique, elle propose d'inclure la prairie dans le secteur Bourg Sud en espace vert avec une gestion différenciée pour s'assurer de la prise en compte optimale du corridor écologique, et d'exclure la partie boisée à l'Est du projet de la zone AU 1a dont une partie est notée dans le règlement graphique.

Dans son observation, l'association Solidarité Citoyenne Urbanisme de Sainte Foy de Peyrolières mentionne l'absence d'information sur la capacité du réseau d'électricité, conteste ce nouveau projet par rapport au projet précédent du PLU actuel en particulier en raison des raccordements à prévoir au réseau d'Assainissement Collectif au vu des pentes et des coûts et entretien en résultant. Elle rappelle la réglementation autorisant « une seule opération d'aménagement », propose du logement social dès la première opération.

D'autres observations ont pour objet la préservation du petit bois à l'Est de la zone AU 1a.

### Analyse du Commissaire-Enquêteur.

*Les objectifs recherchés pour ces trois OAP sectorielles à vocation principale d'habitat sont clairement exposés et déclinés ; Le CE estime indispensable que les nouveaux projets d'urbanisation prennent systématiquement en compte l'adaptation climatique.*

*Concernant les choix de positionnement des trois OAP, il constate que la zone 2AU du PLU actuel comprend une partie cultivée, une partie que ce projet reclasse en zone N avec en particulier une pinède et la préservation d'un linéaire boisé identifié au titre de l'article L 151-6 et 151-7 du CU. L'OAP 1 (AU1a) correspond à la zone 2 AU du PLU actuel, seule l'OAP AU 1b est implantée sur une prairie en zone N et l'OAP 3 (AU 2) au Nord est dans le tissu de la zone UC qu'il densifie. La ripisylve du ruisseau du Trujol est préservé par le classement en Nce.*

*L'OAP 1 et 2 sont très proches des équipements, commerces et services du centre, et du groupe scolaire. Le CE estime cohérent le nouveau projet de la commune.*

*Il prend acte que la densité est conforme aux prescriptions du SCoT ; cependant, dans le centre du bourg, la densité des zones AU 1 a et AU 1 b pourrait tendre vers 20 logements/ha, ces secteurs étant en assainissement collectif. Le secteur*

AU 2 se situant en dent creuse dans un jardin arboré peut tendre vers 15 logements/ha. Il fait les propositions suivantes : pour les zones AU 1 a et AU1b : 15 à 20 logements/ha et pour la zone AU 2 : 12 à 15 logements/ha.

Le calendrier des ouvertures devra être modifié : zone AU 1a :2023 après approbation du PLU, Zone AU 1b : en 2025/2030, « et quand 80% des logements prévus du secteur 1auront un PC accordé », Zone AU 2 : à l'horizon 2030.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU 1a et AU 1b, la formulation devra être ainsi modifiée : « 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 ». (article R151-20 CU)

Concernant les dessertes à l'intérieur des OAP, il conviendra de s'assurer des possibilités de passage des véhicules de secours et de défense incendie, et de services dans toutes les zones, et d'assurer si nécessaire la possibilité de retournement des véhicules dans la zone AU 1a.

Les accès de l'OAP 2 Bourg Sud par la RD 632 et de l'OAP 3 Ferrende par la RD 53 B devront être soumis à l'avis du secteur routier de Muret comme le préconise le Conseil Départemental de la Haute Garonne.

Dans les principes d'aménagement, concernant les réseaux, le principe d'assainissement collectif des eaux usées devra être mentionné, comme la capacité du réseau d'électricité.

Concernant la prise en compte de la biodiversité et la préservation des structures paysagères, le projet prend en compte la majorité des zones à protéger, bois, haies, mare. Cependant, les documents graphiques des OAP ne prennent pas en compte certains éléments par ailleurs recensés : la zone boisée à l'Est du secteur AU 1a qui pourrait être conservée en espace boisé de loisirs, conservée aussi la haie mentionnée dans le document graphique comme linéaire boisé identifié au titre de l'article L 151-23 du CU ; les grands arbres (secteur de Ferrende en particulier) et les haies existantes doivent être recensées pour être préservées et incluses dans les haies prévues à planter dans les OAP. Pour les haies à planter, il conviendrait de suivre les préconisations de l'atlas de biodiversité communal (essences locales avec des espèces épineuses). La prairie au sud du secteur 2 est pour une part incluse dans l'OAP avec du bâti individuel, et pour une autre restée classée en zone N, jouant un rôle de protection de la ripisylve du ruisseau du Trujol.

Concernant la disposition et la typologie des formes urbaines, il recommande de poursuivre la réflexion architecturale d'ensemble pour allier le caractère de la commune différent à l'Est et au Sud et les conseils actuels pour se prémunir des conséquences du changement climatique (orientation des habitations, ouvertures, isolation, végétalisation...ilots de fraîcheur...récupération des eaux de pluie pour l'entretien des jardins et des espaces communs...) ; l'installation de dispositifs de

*production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions est à encourager.*

### **5-3-2 OAP sectorielle à vocation d'activités AUX**

Ce projet 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.

Cette zone accueillera des activités artisanales ou commerciales de moyenne surface en cohérence avec le projet intercommunal.

Ce site de 2,5 ha est en zone agricole cultivée ; les limites sont à l'Ouest la RD 632 avec des aménagements (arrêt de bus, parking de covoiturage et une ligne de grands arbres), au sud la RD 37i, au Nord le chemin de Cabartigue et à l'Est par des terres agricoles.

L'accès unique est prévu par la RD 37 i, comme le demande le Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet (larges espaces enherbés en bordure des voies, sous forme de noues, et un bassin de rétention traité de façon paysagère)

L'insertion paysagère est prévue, avec la mise en valeur des continuités écologiques

Ce projet a été validé par une Déclaration d'Utilité Publique.

Dans le cadre de sa compétence « Développement économique », la Communauté de Communes Cœur de Garonne s'est fixé parmi ces quatre principaux objectifs celui de mettre en place les conditions d'accueil de nouvelles structures ;

Une « Étude de Positionnement Économique et Stratégique » par la Direction des Affaires Économiques et du Développement Local du Conseil Général (devenu depuis le Conseil Départemental) de la Haute-Garonne a fait émerger les actions à mener en priorité dont la création de nouvelles offres d'accueil pour les porteurs de projet : un contexte de pénurie d'offres s'est en effet installé.

La Communauté de Communes Cœur de Garonne a identifié plusieurs réserves foncières potentielles pour le développement de ces nouvelles zones d'activités, dont une de 3 ha environ sur la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières. Le développement de cette zone est une priorité, dans la mesure où plusieurs demandes d'installations ont déjà été faites par des entreprises. Le développement de cette zone d'activités s'inscrit de plus dans les objectifs fixés par le SCOT, de développer et harmoniser l'économie du territoire.

Une observation demande de la vigilance pour éviter une concurrence avec les activités et commerces du centre bourg afin de maintenir ces dernières en objectif avec le projet de renforcer la centralité villageoise.

*Le Commissaire-Enquêteur constate que ce projet répond à des besoins identifiés par la Communauté de Communes Cœur de Garonne. Il recommande que les activités qui vont s'installer sur cette zone soient bien en complémentarité avec celles du centre de Sainte Foy de Peyrolières ceci pourrait être précisé dans l'objectif recherché.*

*Il recommande de poursuivre la réflexion pour se prémunir des conséquences du changement climatique (orientation des constructions, ouvertures, isolation, végétalisation...ilots de fraîcheur...récupération des eaux de pluie pour l'entretien des espaces communs...); l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions est à encourager.*

### **5-3-3 OAP Trame verte et bleue/Paysage**

*Le Commissaire-Enquêteur note que la commune prévoit la réalisation d'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. Un de ses objectifs pourrait être la mise en application des préconisations de l'Atlas de biodiversité communale.*

### **5-3-4 Réponses aux observations relatives au Règlement écrit et aux orientations des OAP**

Des observations ont été faites, et la Mairie répond à la suite du PV de synthèse.

- Article AU-2 : Mixité fonctionnelle et sociale, une erreur est constatée.

Remplacer Dans la zone « AU1a » par « AU1b »

- Article AU-3.1 : Emprise au sol des constructions

Il sera complété comme le propose la commune par « 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 »

La Mairie propose qu'en parallèle il sera inscrit dans les OAP des dispositions spécifiques en matière d'emprise au sol pour les secteurs d'implantation de bâti collectif, voire de bâtiments individuels groupés.

- Article AU-3.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La Mairie propose de préciser dans l'OAP et non dans le règlement les modalités de dérogation dans le cadre de logements individuels groupés.

- Article AU-5.1 Espace de pleine terre

L'observation propose de rajouter « Pour chaque construction » avant au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre »

La Mairie dit « étudier la possibilité de faire évoluer la rédaction de l'article en ce sens.

- Schémas viaires et faisabilité technique et urbanistique du projet

La Mairie rappelle que si les OAP sont opposables, elles s'apprécient selon un rapport de compatibilité et non de conformité, ce qui laisse au maître d'ouvrage une marche de manœuvre pour réaliser les actions ou opérations prévues.

*Le Commissaire-Enquêteur rejoint les réponses de la Mairie et approuve la proposition de rajouter pour les espaces de pleine terre « Pour chaque construction » au vu des densités des OAP.*

#### **5-4 Classement des parcelles UC des quartiers-hameaux en UH ou en A**

Une majorité d'observations concerne le classement en zone agricole des hameaux, et de façon moindre en zone UH.

Plusieurs interrogations ont été formulées, le droit de classer des hameaux en zone agricole ? quelles conséquences pour les propriétaires ? l'information pendant l'élaboration du projet de révision du PLU ?

*Pour émettre un avis, le Commissaire-Enquêteur a examiné les points suivants :*

Classement d'hameaux en zone Agricole  
 Etapes de l'élaboration du projet de révision du PLU  
 Doléances des propriétaires  
 Réponse de la Mairie au PV de synthèse

##### **4-4-1● le Classement des hameaux en zone Agricole**

Un hameau est un **petit groupe d'habitations** (généralement limité à une dizaine ou une vingtaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Le hameau implique, comme la **notion de continuité**, une **proximité des constructions**.

La zone Agricole **regroupe toutes les terres agricoles d'une commune, protégées en raison de leur potentiel agronomique, économique ou biologique ;**

**Parmi les exceptions au principe d'inconstructibilité en zone A, une des exceptions concerne « les bâtiments existants, et ils peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes » (L151-12 du code de l'urbanisme).**

Le regroupement de quelques habitations ne répond pas systématiquement à la définition d'un hameau : Le Conseil d'État a jugé que le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un hameau, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments (CE, 5 février 2001, Secrétaire d'Etat au logement c/ Commune de Saint-Gervais, n° 217796 et 217798). De même, une zone rurale qui ne comporte que quelques habitations dispersées ne saurait constituer un hameau (CE, 10 avril 1996, Artis, n° 116165), et ce même pour des constructions habituellement désignées comme telles localement (CAA Lyon, Fournier, 8 juillet 2004, n° 00LY00019).

Le groupe des propriétaires des Nozes se réfère aux considérants 4 et 5 de la décision du Conseil d'Etat, 6<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> chambres réunies, n° 4351-78 du 24/11/2021 : « il ne ressort pas des pièces de ce dossier que ce classement permet d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune ».

La commune a voulu mettre en avant son caractère agricole en décidant des orientations du PADD avec en premier le maintien des grands équilibres du territoire, et dans cet axe, la préservation des espaces naturels, la pérennité de l'activité agricole avec description des enjeux. L'analyse « multicritères » a pris en compte les enjeux agricoles et environnementaux des quartiers-hameaux. Les autres principales difficultés rencontrées sont l'alimentation en eau potable et la défense incendie non assurée, l'état des assainissements autonomes et de certains fossés avec des sols peu perméables à pratiquement imperméables, la capacité du réseau routier

D'autre part, le développement de Sainte Foy de Peyrolières s'est fait au cours des années le long des routes et chemins, expliquant cet habitat disséminé et dispersé.

#### 5-4-2● Les étapes de l'élaboration du projet de révision du PLU

Dès novembre 2018, lors du débat sur le PADD en Conseil Municipal, la Mairie a présenté les axes du PADD, débattu lors de deux commissions « urbanisme » en septembre et en novembre 2018 ; l'axe 2 « Placer la centralité villageoise au cœur du projet » oriente le projet d'urbanisation avec un premier critère « Adapter le développement urbain à la capacité des réseaux » et une priorisation du développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif.

**Le SCoT Pays du Sud Toulousain approuvé le 28 octobre 2012 est en phase de révision, et toujours le document de référence jusqu'en 2030. Les Orientations et les objectifs du PLU doivent être compatibles avec ceux du SCoT.**

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (DOO) a listé les hameaux dont le développement est à maîtriser (prescription) à Sainte Foy de Peyrolières :

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

Faoussely, les Berdots, Penelle, Minjoulet, Bernadon, En Castagné, Bourrieu, La Salvetat, Parayre, Les Nozes (voir page 8/93 Pièce 1-C)

Il est prévu dans les prescriptions du SCoT (P5) la répartition des nouveaux logements à l'horizon 2030 : au minimum environ 80% dans ou en continuité des noyaux villageois, et au maximum environ 20% dans les hameaux. On constate ces dix dernières années sur les 90 logements recensés, 25 dans le bourg et 65 dans les hameaux, soit 72% dans les hameaux (voir dans la réponse de la commune aux avis des PPA mis dans le dossier soumis à enquête publique).

Les diagnostics sur l'ensemble des hameaux programmés après la Commission d'Urbanisme du 23 janvier 2020, ont abouti à l'analyse « multicritères » prenant en compte les éléments suivants : situation et forme urbaine, mobilités, assainissement (tous en assainissement autonome), eau potable et défense incendie, risques (pas de risques autres que ceux de toute la commune sécheresse, retrait/gonflement des argiles)), agriculture, environnement et biodiversité (trame verte et bleue, mares...), prescription du SCoT ; un tableau résume ces éléments (page 122/129, Pièce1-B).

Lors de la réunion publique du 29 juin 2021, le projet de révision est présenté en l'état à ce jour ; les orientations sont exposées :

1. Le maintien des quartiers/hameaux disséminés sur le territoire dans leur enveloppe urbaine actuelle sans possibilité de densification au regard notamment de leur niveau d'équipements et de desserte
2. Le règlement graphique en cours d'élaboration mentionnait à ce stade une dénomination Nh pour les enveloppes de l'habitat des hameaux.

Lors de la réunion des PPA du 15 octobre 2021, la DDT demande une rectification du document de travail : les zones indiquées Nh doivent obligatoirement être traitées en zone U en limitant les constructions actuelles. Le document graphique est donc modifié en ce sens.

Lors de la Commission d'Urbanisme du 31 janvier 2022 (voir PJ), la suppression de la zone Nh a entraîné la requalification en zone Uh dans les groupes d'habitations plus denses au regard de la tâche bâtie actuelle, et la qualification de UC pour des zones plus denses et contiguës au centre bourg. La zone A a été définie.

Lors du Conseil Municipal du 15 février 2022, le projet de révision du PLU est arrêté.

Le commissaire-enquêteur, recevant les observations du public sur ces modifications a sollicité une réunion de travail avec le Maire, laquelle s'est tenue le 6 juillet 2021 dans l'objectif de comprendre les critères ayant permis de classer des hameaux en zone Uh et d'autres en zone A. A cette date, 15 observations formulées par 24 propriétaires de 11 sites différents concernaient ce changement de classification. L'ordre du jour permettra aussi d'aborder l'exercice de professions dans ces secteurs, Uh et A, ceux présents à la date d'approbation du PLU, et ceux qui sont envisagés dans les semaines ou mois à venir comme une installation libérale dans leur habitation sans entraîner de nuisance pour leur entourage.

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

### 5-4-3● Doléances des propriétaires

L'analyse des observations fait apparaître l'inquiétude des propriétaires de maisons et/ou de terrains nus aujourd'hui constructibles, certains regroupés en collectif ou en association ; ils mentionnent principalement

- le respect du droit à construire, les conséquences sur les investissements, projets de vie et de transmission qui sont remis en cause
- la perte financière quant à la valeur des terrains nus et certainement aussi des habitations
- les restrictions des possibilités d'extension des habitations existantes et des annexes

En zone A, les possibilités existent mais sont réduites : dans ce projet de révision, « l'extension des constructions existantes est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire ...dans la limite de 200m<sup>2</sup> et pour les annexes 50 m<sup>2</sup> supplémentaires pour l'ensemble des constructions annexes projetées hors piscine, et 50 m<sup>2</sup> de surface pour le bassin des piscines ».

- le droit à reconstruire à l'identique en cas de sinistre en zone A : quelles garanties ? l'article 1 du règlement écrit de la zone A renvoie à l'article L 111-15 du CU qui stipule « sauf si ...le PLU en dispose autrement »
- la possibilité du droit de préemption de la SAFER en cas de vente en zone A
- l'entretien et la sécurité des routes, des équipements collectifs : sera-t-il toujours assuré par la Mairie ? avec un budget dédié aux hameaux ?
- les conditions pour une poursuite de l'activité économique présente, l'installation d'activité libérale à venir (voir ci-après)

### 5-4-4● Réponse de la commune au PV de synthèse

- Concernant le classement en zone A et en zone Uh

La commune rappelle l'analyse multicritères réalisée qui a mis en évidence les contraintes existantes sur les hameaux suite au développement réalisé ces dernières années. La commune a précisé les critères permettant le classement des constructions d'habitations existantes en zone A ou Uh en fonction de leur nombre, de la densité (distance entre 2 constructions) et des enjeux observés notamment agricoles :

La zone Uh a été délimitée sur les quartiers présentant un tissu urbain constitué (10 constructions d'habitations distantes de moins de 50m avec rattachement des constructions périphériques quand les jardins étaient attenants) et dès lors que ces derniers n'étaient ni concernés par un risque ni par un enjeu agricole.

Ainsi, la Mairie prévoit de classer en zone Uh « les hameaux de Faoussely et les Nozes qui répondent à ces critères.

- Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU : la commune rappelle que le PLU permettra les extensions et annexes des habitations existantes.

- La reconstruction à l'identique

La commune cite l'article A-1 du règlement se référant à l'article L111-15 du CU, sans y apporter la modification demandée, à savoir la suppression de la dernière partie de l'article « sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

- la préemption possible de la SAFER

La commune cite les articles L 143-1 et suivants du code rural qui précisent les modalités d'application du droit de préemption, ce dernier concernant « les biens immobiliers à usage agricole et biens immobiliers qui leur sont attachés ou terrains nus à usage agricole » sous réserve du 1 de l'article L 143-7 du code rural.

- le maintien des activités économiques en zone Uh

Des chefs d'entreprises et des gérants de sociétés ont interrogé la CCI qui demande, pour les entreprises existantes, d' « introduire la possibilité de pouvoir développer leur locaux à l'intérieur de leur emprise actuelle ».

- Entretien des routes et équipements publics

La commune précise que les compétences en matière de voirie ne sont pas remises en cause par le PLU.

#### *Analyse et avis du Commissaire-Enquêteur :*

*Le classement de secteurs urbanisés en zone A doit permettre d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la commune. L'axe 1 du PADD présenté en CM le 28 novembre 2019 « Maintenir les grands équilibres du territoire et préserver le cadre de vie rural de qualité a pour premiers objectifs : préserver les espaces naturels sensibles et les corridors écologiques, et assurer la pérennité de l'activité agricole. Ces éléments ont été inclus dans l'analyse multicritères qui répond à cette exigence.*

*Le CE constate que l'objectif « le maintien des quartiers/hameaux disséminés sur le territoire dans leur enveloppe urbaine actuelle sans possibilité de densification au regard notamment de leur niveau d'équipements et de desserte » présenté lors de la réunion publique du 29 juin 2021 est bien postérieur à la phase diagnostic avec l'analyse multicritères des hameaux programmés après la Commission d'Urbanisme du 23 janvier 2020.*

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

*Le CE prend en compte le développement des hameaux au cours des dix dernières années (65 logements sur 90) et les prescriptions du SCoT à l'horizon 2030 (80% dans ou en continuité des noyaux villageois, et au maximum environ 20% dans les hameaux) et l'analyse multicritères.*

*Le CE estime que le classement en zone Uh permet de gérer les difficultés rencontrées et de préserver l'avenir pour la commune et pour les propriétaires avec la possibilité de construction dans les dents creuses étudiée au cas par cas en fonction de l'évolution de la population et des modes de vie. Il note l'évolution de la réflexion de la commune en précisant les critères pour le classement en Uh ou en A, (nombre d'habitations, densité, distance entre deux habitations, enjeux agricoles) et le classement en zone Uh des hameaux de Faoussely et des Nozes qui présentent plus de 10 constructions distantes de moins de 50 m sans enjeu agricole.*

*Concernant la reconstruction à l'identique, les extensions des habitations et annexes, la préemption possible de la SAFER en cas de vente en zone A, la commune rappelle la législation en cours que le PLU doit respecter.*

### **5-5 Incidences sur l'activité économique**

Dans le règlement écrit, en zone Uh comme en zone Agricole sont interdites toutes les activités des secteurs secondaires ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau), et les activités de commerce et de services où s'effectue l'accueil de la clientèle.

Or le classement de zones UC en Uh ou en A pose le problème du maintien des activités existantes actuellement ou même des installations à venir par exemple pour des activités libérales et de service, la création de la zone AUX permettant l'accueil de nouvelles entreprises.

Plusieurs personnes dont le siège est en zone UC dans le PLU actuel s'inquiètent des possibilités de poursuivre leurs activités professionnelles dans les zones Uh et A, de s'agrandir, de vendre ou de s'installer comme :

- des gérants de sociétés et chefs d'entreprise aux Berdots (zone A), avec 15 salariés
- le gérant de l'Armurerie 1745 Route de Toulouse, avec un secteur de restauration d'armes avec une clientèle nationale, dont l'activité est réglementée par le Code de la Sécurité Intérieure, 2 salariés en zone Uh (voir réponse de la commune au PV de synthèse)
- un artisan menuisier avec une entreprise depuis 17 ans en zone A

C'est aussi l'inquiétude pour des activités libérales ou artisanales, comme

- une propriétaire architecte, qui doit déménager à En Caillaouet (zone A dans le projet de révision) à la fin des travaux et désire pratiquer son activité à son domicile, elle ne générera pas de nuisances pour son environnement.

- d'autres comme assistante maternelle....

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

L'article Uh-1 mentionne dans les interdictions l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, l'industrie, les entrepôts, les bureaux comme dans la zone Agricole

Le Code du Commerce dans l'article L 123-10 stipule : « Les personnes physiques peuvent déclarer l'adresse de leur local d'habitation et y exercer une activité, dès lors qu'aucune disposition législative ou stipulation contractuelle ne s'y oppose. »

La CCI demande afin d'assurer la pérennité économique des entreprises, le maintien et le développement des emplois, d'introduire dans les dispositions règlementaires de la zone Uh la possibilité pour les entreprises existantes de pouvoir développer partiellement leurs locaux à l'intérieur de leur emprise foncière actuelle ».

La commune en réponse au PV de synthèse prévoit d'étudier la possibilité d'autoriser les extensions mesurées des bâtiments d'activité existant en zone Uh sur le même principe que pour le logement .

*Le CE reconnaît les principes de ce projet, favoriser la centralité du bourg, et accueillir sur les zones AUX de nouvelles entreprises. Il constate aussi la suppression de zones UC ou NH.*

*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 propose de retenir la proposition du Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie en modifiant 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.*

## **5-6 Biodiversité et environnement**

### **Espaces naturels, Biodiversité et continuités écologiques**

Les objectifs dans le PADD sont :

-la préservation des espaces naturels identifiés dans le SCoT et l'Atlas de biodiversité communal de Sainte Foy de Peyrolières,

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

-la protection des zones humides,

-de limiter les impacts potentiels des choix d'urbanisation sur la biodiversité et les pressions urbaines sur les masses d'eau superficielles, et d'encadrer la gestion des eaux pluviales pour limiter les impacts sur le milieu récepteur.

Dans son avis la MRAe émet un ensemble de **recommandations** après avoir identifié 3 principaux enjeux environnementaux :

- la limitation de la consommation d'espaces
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité
- la prise en compte des objectifs de transition énergétique, dans un contexte de changement climatique

Elle aurait souhaité un diagnostic de terrain ; celui-ci a été réalisé et présenté dans l'Atlas de biodiversité communal, peu mis en valeur (Pièce 1B) par les cartes peu lisibles.

- La préservation des espaces naturels identifiés dans le SCoT et l'Atlas de biodiversité communal de Sainte Foy de Peyrolières

Ce sont la ZNIEFF « Etangs de Cambernard et de Parayre, les zones humides, comme la quarantaine de mares identifiées par Réseau 31, les corridors écologiques des ruisseaux de la Galge, du Trujol et de la Saudrune.

La DDT et la MRAe estiment que ce projet aurait pu identifier les secteurs à restaurer, renforcer la trame verte et bleue avec des corridors Nord-Sud, des continuités entre des ruisseaux et des boisements.

Le corridor écologique Nord-Sud de la trame verte est évoqué mais non repris car marqué par des obstacles liés à l'urbanisation, il avait déjà été pris en compte dans le dossier de révision allée ayant pour objet le déplacement des ateliers municipaux (révision décidée par DM du 7 mars 2018)

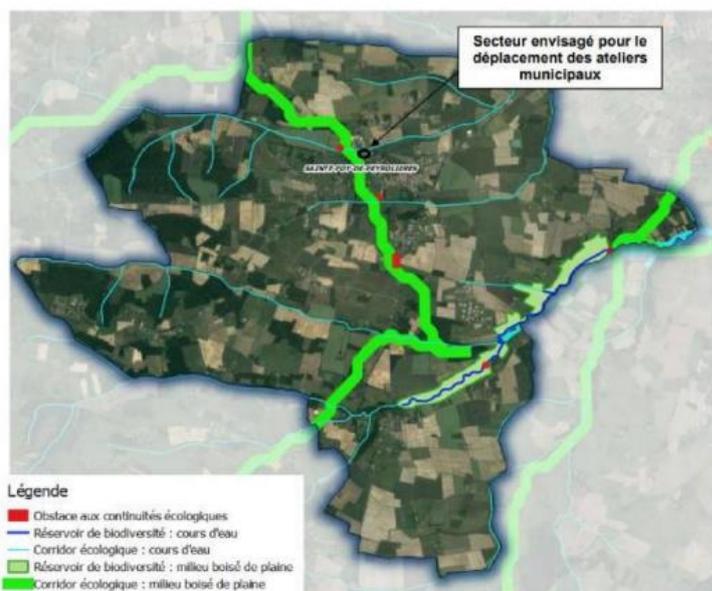


Fig. 13. Illustration de la trame verte et bleue sur le territoire (source : SRCE)

La commune répond ainsi au PV de synthèse : « La carte des continuités écologiques insérées dans la Pièce 1.B Diagnostic-EIE pourra être complétée en y intégrant le corridor vert Nord/Sud ».

Les zones humides doivent mieux apparaître, en particulier les nombreuses mares.

Les espaces boisés auraient pu être mieux protégés par un zonage en Espace Boisé Classé (EBC) en particulier pour les secteurs sous pression ou dégradés, les petits boisements, les éléments boisés à proximité de l'urbanisation ou dans les pentes.

- Concernant la ressource en eau, le territoire est classé en zone vulnérable et en zone sensible, la qualité des eaux reste dégradée sur des tronçons importants (apport en fertilisants, en MES) ; il existe une interaction entre les écoulements du territoire (les différents ruisseaux) qui confluent vers le Touch, affluent de la Garonne et le site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », zone ZSC (Zone Spéciale de Conservation).

- PLU et objectifs du PCAET, énergie, déplacement, atténuation des effets du changement climatique.

Ce projet prend en compte ces différents objectifs.

Le plan relatif aux déplacements poursuit son objectif en favorisant les déplacements piétonniers dans le bourg et les pistes cyclables vers Saint Lys ; la place de la voiture reste prépondérante mais la commune a peu de modalités de transport en commun et la sécurité est prise en compte ; deux lignes de bus vers Toulouse, une aire de co-voiturage à la sortie de la commune vers Toulouse, les gares les plus proches (axe Toulouse-Auch, ou Muret) ne sont accessibles que par voiture.

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

Le développement des Energies Renouvelables ne concerne que le photovoltaïque en toiture sur les logements, les OAP auraient pu être l'occasion de projet ambitieux et actuellement nécessaire (orientations des constructions, ilots de fraîcheur en complément des haies, énergie) ; il n'y a pas de projet non plus sur le plan agricole.

*Le Commissaire-Enquêteur recommande de compléter le diagnostic initial avec la méthodologie de ce recensement, des cartes mieux lisibles comme celles des milieux naturels et semi-naturels, des enjeux de biodiversité à préserver, et des zones humides, présentes dans l'Atlas de biodiversité communal ; il recommande aussi d'inscrire une démarche plus respectueuse prenant en compte les effets du dérèglement climatique dans les OAP ; il demande d'inscrire la trame verte Nord-Sud.*

### **5-7-Les Energies Renouvelables (ER)**

Le développement des installations solaires photovoltaïques répond à de nombreux enjeux pour les territoires, comme la lutte contre le changement climatique, ou l'autonomie énergétique.

Dans le PADD, la commune a inscrit comme sous-objectif de l'axe 1 « Prolonger les actions en faveur de la transition Ecologique et énergétique, et parmi celles-ci, le développement facilité pour le photovoltaïque sur les bâtiments.

En effet, le développement des installations solaires photovoltaïques répond à de nombreux enjeux pour les territoires, comme la lutte contre le changement climatique, ou l'autonomie énergétique.

Cette volonté est réaffirmée dans le rapport de présentation (Pièce 1-C, page 15/93) : « favoriser le développement des ER prioritairement sur le bâti ».

Le règlement écrit dans les articles 4.3 de chaque zone reprend cet objectif : « l'installation de dispositifs d'ER ...est encouragée. Plusieurs ER sont citées dont le photovoltaïque. Mais il n'a aucune précision sur les règles d'implantations favorables aux panneaux solaires.

Par ailleurs, cette orientation n'est pas reprise dans les OAP sectorielle à vocation principale d'habitat ; le photovoltaïque en toiture pourrait être inclus dans l'organisation globale du site comme la gestion des eaux pluviales en veillant à l'orientation et l'inclinaison de la toiture d'une part, et aux masques solaires d'autre part comme les arbres, les bâtiments, tout objet naturel ou construit susceptible de produire de l'ombrage sur les modules photovoltaïques.

La DDT 31 estime que ces recommandations ne relèvent pas de dispositions réglementaires, qu'une réflexion spécifique sera à engager en ce sens afin d'intégrer des dispositions lors d'une future évolution du PLU, ces recommandations seraient plutôt à insérer dans les OAP.

Le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) a établi une fiche « les dispositions du PLUi en matière

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

de photovoltaïque » dans laquelle il cite des exemples de PLU. ( fiche n°3, janvier 2017)

*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 sectorielle à vocation principal d'habitat en ce sens.*

## **5-8 Délimitation des zones**

L'objectif national de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fonde le principe d'inconstructibilité des zones A et N, hormis des exceptions formulées dans les articles L 151-11 à 151-13 du code de l'urbanisme :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (L 151-11-1)
- les bâtiments identifiés dans le document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11-2)
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (L151-1)
- les bâtiments d'habitations existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (L151-12)
- à titre exceptionnel des STECAL, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (L151-13).

Les zones urbaines

Les zones agricoles

Les zones naturelles

### **5-8-1 Les zones urbaines**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art R 151-17 code de l'urbanisme).

▪ Le projet identifie quatre zones urbaines à vocation résidentielle :

- une zone UA correspondant au bourg ancien
- une zone UB correspondant aux extensions récentes desservies par l'assainissement collectif
- une zone UC correspondant à un tissu urbain moins dense en assainissement autonome au Nord-Ouest du bourg
- une zone Uh en assainissement autonome délimitant différents hameaux identifiés dans ce projet

Pour les zones Uh, la DDT 31 demande que le périmètre de ces zones soit resserré au plus près du bâti en deçà des limites parcellaires sur certains espaces afin de limiter leurs emprises (prescription P5 du SCoT) et de respecter une homogénéité de traitement vis-à-vis des constructions existantes.

La commune réexaminera le règlement graphique en tenant compte de l'emprise des constructions, habitations et annexes et des jardins aménagés.

Quelques propriétaires ont remarqué ces tracés, qui font obstacle à des projets de division parcellaire ou de constructions d'annexes.

▪ Des zones AU à urbaniser à vocation résidentielle sont créées pour les 3 secteurs Château d'Eau, Bourg Sud au sud du bourg, et Ferrende au Nord du bourg ancien.

Pour chaque secteur, des orientations d'aménagement et de programmation précisent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (Voir § 5-3)

Le calendrier des ouvertures à l'urbanisation doit être modifié pour débuter à partir de l'approbation du PLU, soit de 2023 à 2033 (avis DDT 31)

- Des zones UE à vocation d'équipements collectifs et/ou de services publics pour :
  - le groupe scolaire et le city-stade,
  - 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

La DDT 31 propose de reclasser les trois derniers espaces UE (ateliers municipaux, équipements sportifs et cimetière) en zone Ne, zone naturelle à vocation d'équipements publics car ils correspondent à des emprises foncières publiques fermées à la circulation publique. Le règlement écrit devra être adapté pour interdire toute nouvelle construction en Zone Ne, et n'autoriser que les installations nécessaires à leur fonctionnement.

▪ Les zones à vocation économique : UF, UX et AUX

- une zone UF au niveau de l'entreprise de fabrication de feux d'artifice, entreprise classée avec un PPRT
- une zone UX correspondant aux activités des entreprises situées en bordure de la RD 632 à l'Est du bourg
- une zone AUX pour une zone d'activité intercommunale, définie par une OAP sectorielle à vocation principale d'activités et faisant l'objet d'une DUP ; elle est située le long de la RD 632 et de la RD 37i. ( voir § )

**5-8-2 Les zones agricoles (A)** destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes.

Elles couvrent près de 75% du territoire de cette commune agricole et rurale.

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

La zone A deux sous-secteurs Ace et Aa ;

▪ Sous -secteur Ace.

Il correspond à des secteurs avec enjeux en termes de biodiversité mis en évidence avec l'Atlas de biodiversité communal.

▪ Sous-secteur Aa.

Considéré comme un STECAL à l'Ouest du territoire au lieu-dit Laroche, il est envisagé pour permettre la création de logements pour des saisonniers dans des bâtiments existants, et la possibilité de gîtes.

La DDT 31 et la Chambre d'Agriculture demandent la suppression de ce secteur Aa, et d'adapter les règlements écrit et graphique dans le cadre d'un changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique.

**5-8-3 Les zones naturelles (N)** créées pour préserver les espaces naturels sensibles et les corridors écologiques.

La zone N comprend 3 sous-secteurs :

▪ Sous-secteur Nce

Il correspond à la zone naturelle de protection des continuités écologiques, en particulier de la trame verte et bleue et de la biodiversité.

Dans le dossier de révision allégée ayant pour objet le déplacement des ateliers municipaux (révision décidée par délibération du 7 mars 2018, il existait

La trame nord-sud mentionnée dans le dossier de révision allégée ayant pour objet le déplacement des ateliers municipaux (révision décidée par délibération du 7 mars 2018, pourrait être rajoutée dans ce projet. La commune dit pouvoir compléter le diagnostic en intégrant ce corridor. (réponse au PV de synthèse)

Une parcelle avec habitation dans l'impasse des Berdots a été signalée lors des permanences en zone Nce, et devra être reclassée en zone A

▪ Secteur Ne, dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

Trois secteurs sont ainsi inclus correspondant aux stations d'épuration, au parc boisé à côté du groupe scolaire et du city-stade et à la Maison des Chasseurs.

Comme mentionné ci-dessus, les sites des équipements sportifs, des ateliers municipaux et du cimetière devront être reclassés dans ce sous-secteur (avis de la DDT 31).

La Chambre d'Agriculture propose un classement en Ue des stations d'épuration, ce qui pourrait être possible mais contraire à l'argumentaire de la DDT 31.

▪ Sous-secteur Na,

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

Ce secteur est dédié à un site avec une activité économique isolée, en limite du quartier-hameau d'En Castagné. Ceci est justifié en fonction de l'activité de cette entreprise (distribution de fioul) qui envisage de changer d'énergie pour une énergie renouvelable, le bois.

*Le Commissaire-Enquêteur prend à son compte les remarques de la DDT 31, et émet un avis favorable :*

- à la modification du calendrier d'ouverture des zones Au à partir de l'approbation du PLU
- à la suppression de la zone Aa avec adaptation des règlements écrit et graphique
- au reclassement des secteurs correspondant aux sites des équipements sportifs, des ateliers municipaux et du cimetière en sous-secteur Ne
- au reclassement en zone A de la parcelle d'une habitation en zone Nce de l'impasse des Berdets.

*Le CE demande de compléter le diagnostic de la trame verte et bleue avec le corridor nord sud mentionné ci-dessus et de l'inclure dans le règlement graphique.*

*Il conviendra de préciser si la zone Ace située au Sud du Hameau de Faoussely intègre la zone correspondant au buisson du Rosier de France*

*Il regrette que certains espaces boisés remarquables dans l'Atlas de biodiversité communal ne soient pas classés en Espaces Bois Classé (EBC).*

## **5-9 Emplacements Réservés**

Le PLU a prévu 11 Emplacements Réservés répondant à des besoins en matière d'amélioration des déplacements

-soit pour améliorer la sécurité, élargissement de voies (ER 2), aménagements de carrefour (ER 8 et 10), emplacement pour un arrêt de bus (ER 9), élargissement de la Place Henri Dunant (ER 5)

-soit pour créer des liaisons douces (ER 3), une piste cyclable vers Saint Lys le long de la RD 632 (ER 1), des perméabilités piétonnes dans le bourg (ER 3, 4 et 6), une liaison sentier piéton avec Saint Lys le long de la RD 53 b et de la Galache (ER 7) et le long de la RD 53b (ER 11).

Des observations ont été formulées :

-concernant l'ER 7, pour une liaison avec la commune de Saint Lys, d'une emprise de 5000m<sup>2</sup>, la Chambre d'Agriculture demande sa suppression, que la commune accepte dans la réponse aux avis des PPA

Concernant les ER 7 et 11 en zone humide, la MRAe demande de ne pas mettre de pistes cyclables et de corriger le règlement graphique ; la commune répond que l'ER 11 le long de la RD 53b pourra être supprimé.

*Le Commissaire-enquêteur prend aussi en compte l'intérêt d'une liaison douce, cyclable et piétonnier, vers Saint Lys (Collège en particulier) demandée par la Commune de Saint Lys, et demande donc de revoir les tracés pour répondre aux observations de la MRAe et de la Chambre d'Agriculture.*

## **5-10 Défense Incendie**

Dans le rapport de présentation, pièce 1-B, Diagnostic et état initial de l'environnement, un état des lieux est fait : il y a sur la commune 38 poteaux incendie (PI) répartis entre le bourg et les quartiers-hameaux, et 3 PI privés sur le site des Etablissements Lacroix Ruggiéri.

En novembre 2021, un état des lieux de la défense incendie a été réalisé par le SDIS 31 sur les quartiers et le centre bourg intégrant les zones à urbaniser :

- sur plusieurs quartiers la défense incendie n'est pas assurée : La Salvetat, Minjoulet, les Nozes, la Tote, secteur Lombez/ route de la Salvetat/Miaou
- sur les zones à urbaniser prévues dans le bourg elle pouvait être assurée mais nécessitait la mise en place d'un PI propre à chacune des zones et un renforcement de la canalisation pour la zone AU2, la défense incendie.

Le SDIS 31 en tant que PPA demande de prévoir l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours (dimensionnement des voiries) dans le règlement et des points d'eau incendie (PEI) conformément aux normes françaises en vigueur

Une observation est formulée par l'Association Solidarité Citoyenne Urbanisme, elle demande une planification des mesures à prendre pour assurer la sécurité incendie sur l'ensemble des quartiers

Dans la réponse au PV de synthèse, la collectivité précise que les secteurs ont été identifiés et soumis à alimentation eau potable. Des renforcements en eau potable ont été demandés pour assurer la Défense Incendie : deux secteurs (Nozes et Salvetat) nécessitent un achat de foncier pour la mise en place de bache incendie, la pose d'un PI sur la partie haute du secteur UC est prévu grâce à un renforcement DN 80 en DN 140 chemin du Minjoulet (DOB du SCIET 2022). Dans cette zone UC, est prévue l'OAP AU2 (Ferrende)

*Le Commissaire-enquêteur 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.*

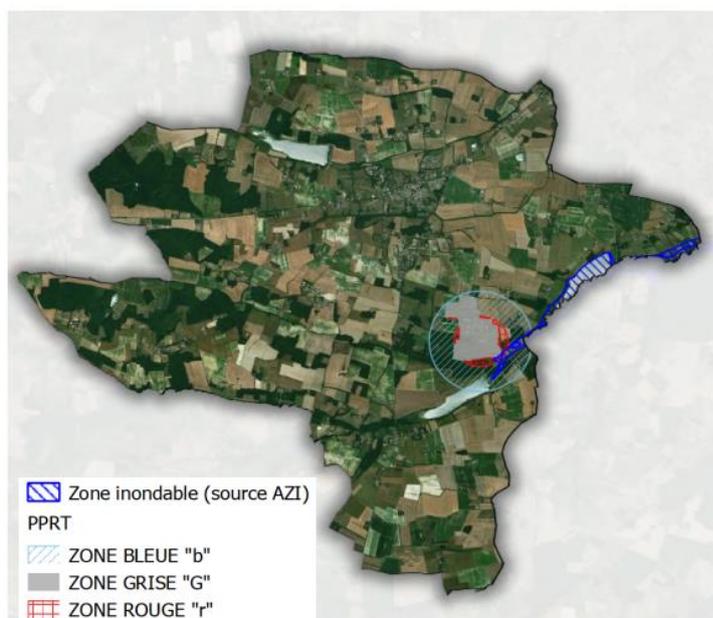
## **5-11 Risques Naturels et Technologiques**

Les risques naturels, technologiques et nuisances sont prise en compte dans l'axe 1 du PADD : un PPRT pour une installation classée Seveso, un PPR pour le risque Enquête Publique Unique ayant pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme et le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

retrait gonflement des argiles, le risque inondation, et deux axes routiers pour des critères de sécurité (RD 7 et RD 632). Ils sont décrits dans la pièce 1-B du rapport de présentation (page 92 et suivantes)

Le risque technologique : une installation classée sur le territoire de la commune, la fabrication de produits explosifs de la société Etienne Lacroix fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 13/12/2010

**Le risque inondation** est décrit, avec les risques de ruissellement des eaux pluviales et le risque inondation du ruisseau de la Saudrune identifié dans la Carte Informative des Zones Inondables (CIZI) ; cette carte n'est pas reprise dans le règlement graphique avec la délimitation des trois zones correspondant aux aléas fort, moyen et faible, absence de localisation notée par l'association « Solidarité Citoyenne Urbanisme ». ce risque a été présenté lors de la réunion publique du 29 juin 2021 au niveau de la Saudrune en limite Est du territoire de la commune (rapport Artelia page 22) :



Inondation à hauteur de la Saudrune en limite est du territoire (Atlas des Zones Inondables de Lannemezan)

Le règlement écrit prévoit seulement pour les zones A et N dans l'article 4-2 « clôtures implantées en zone inondable : Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au règlement graphique, les clôtures ne devront pas porter atteinte au libre écoulement des eaux ».

La DDT 31 demande de remanier ce règlement pour intégrer les recommandations du service risque dans les zones inondables en fonction des dispositions réglementaires générales prévues dans les zones A, Nce et UF concernées par la CIZI :

« -clôtures : Les nouvelles clôtures doivent permettre la transparence hydraulique. Dans les zones où la hauteur est inférieure à 0,80 m, la transparence hydraulique se »

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

*fera à partir du terrain naturel. Au-dessus de cette hauteur de 80 cm, un muret d'une hauteur maximale de 40 cm est autorisé. En zone d'aléa fort, dans les secteurs où la hauteur est supérieure à 1,50 m, la hauteur de la clôture hors tout est limitée à 1,50 m.*

*-Les plantations d'arbres à haute tige seront espacées de plus de 4 m. Elles seront autorisées sous réserve d'être élaguées régulièrement jusqu'à la hauteur de référence et d'utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.*

*-Le mobilier extérieur doit être ancré ou rendu captif, sauf dans le cas de mobilier aisément déplaçable.*

*-En cas de cheminements doux, indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Le cheminement sera arasé au niveau du terrain naturel.*

*Les surfaces seront gardées perméables. »*

Pour les cours d'eau secondaires présents sur le territoire communal hors CIZI, pour prendre en compte ce risque inondation, le règlement doit *inclure que « les nouvelles constructions doivent être interdites à moins de 10 m des hauts de berges dans les zones A et N ».*

**Le risque retrait-gonflement** : la connaissance a évolué, l'annexe devra être modifiée avec une nouvelle carte d'exposition publié en 2019 :

<https://www.georisques.gouv.fr/argiles/carte#> ; cette nouvelle carte indique que la commune est partiellement concernée par l'aléa fort retrait-gonflement des argiles (avis DDT 31).

Le PPR sécheresse approuvé le 22/12/2008 est toujours en application.

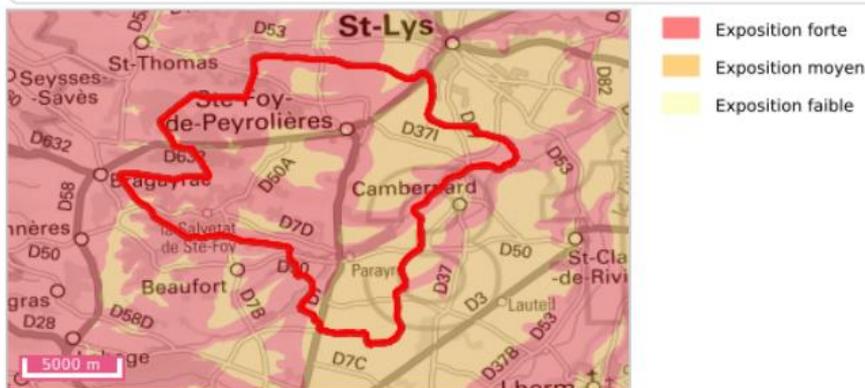
Sur le site de géorisques :

## LA COMMUNE EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Commune exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : **Oui**



Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



**Le risque sismique** : le territoire est classé en zone de sismicité 1, il n'y a donc aucune contrainte réglementaire.

Parmi **les nuisances**, le projet mentionne

- **l'état écologique des masses d'eau**, moyen pour les ruisseaux de la Saudrune, de l'Aiguebelle, du Montant, des Secs
- le risque **nuisance sonore** avec le classement de la RD 632 entre le bourg (giratoire d'entrée) et Saint Lys le long du hameau des Berdots sur 100 mètres de part et d'autre de la voie

*Le Commissaire-enquêteur prend note de la description de l'ensemble des risques et nuisances, il demande de compléter le règlement graphique avec la carte des zones inondables en mentionnant les aléa fort, moyen et faible et le règlement écrit comme noté dans l'avis de la DDT 31 en ce qui concerne les zones inondables décrites dans la CIZI, et les cours d'eau secondaires.*

*Il demande aussi d'actualiser la carte « retrait-gonflement des argiles ».*

## 6 Règlement Ecrit, Règlement Graphique et Servitudes

### Le Règlement écrit

Le règlement écrit d'un PLU fixe, en cohérence avec le PADD, les dispositions générales et les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

La commune a ajouté un lexique et la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

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

Chaque zone comprend 8 articles traitant de la destination des constructions, usage des sols et natures d'activité, des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, et des équipements et réseaux.

● Le règlement de la zone Uh :

- L'article Uh-1 doit être modifié 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.

- L'article Uh-3 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 15%, la DDT demande de préciser si les piscines sont comprises.

Par ailleurs, la commune a fait le choix d'interdire les nouvelles constructions en raison de contraintes énumérées, et celui d'autoriser uniquement les extensions et les constructions d'annexes dans « les hameaux », choix rappelé dans le courrier aux administrés du 27/04/2022 et dans la réponse au PV de synthèse (page 10) ; les mêmes contraintes doivent donc s'appliquer en zone A et en zone Uh, et l'article Uh-3.1 devra donc être modifié dans ce sens.

De même, l'autorisation de reconstruction à l'identique mentionnée dans l'article A-1 n'est pas mentionnée dans l'article l'article Uh-1, il sera donc à ajouter.

- L'article Uh-3.2. La DDT 31 demande, sauf justification complémentaire, de 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

- Les activités économiques des entreprises présentes sur ces secteurs : pour permettre leur maintien et le développement des emplois locaux, le règlement devra être modifié ; la CCI propose d'introduire la possibilité pour les entreprises existantes de pouvoir développer partiellement leurs locaux à l'intérieur de leur emprise foncière actuelle. La commune répond au PV de synthèse en précisant qu'«elle étudiera la possibilité d'autoriser les extensions mesurées des bâtiments d'activité existants en zone Uh sur le même principe que le logement ».

● Les zones AU

- Article AU-2 : Remplacer « AU 1a » par « AU 1b » zone sur laquelle les logements sociaux sont prévus.

- Article AU-3.1 relatif à l'emprise au sol des constructions

Prenant en compte une observation d'un porteur de projet, la commune propose

« 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 ».

- L'article Au-5.1 relatif à l'espace de pleine terre : il conviendrait de préciser « pour chaque construction » et non par lot au vu de la typologie des habitations : bâti individuel, bâti individuel groupé prédominant.

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

- Les zones A

- Le sous-secteur Aa doit être supprimé, et le règlement de la zone A devra 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 ».
- Le sous-secteur Na en zone Agricole devra être identifié en tant que sous-secteur de la zone A et non Na.
- Le sous-secteur Aa doit être supprimé (article A-1) et le règlement doit autoriser des changements de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF et de l'identification du bâtiment concerné dans le règlement graphique article L 151-11-2) du code de l'urbanisme.

Les secteurs UE correspondant aux équipements suivants :

- 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

doivent être renommés en Ne, zone naturelle à vocation d'équipements publics dans les différentes pièces du dossier.

- Les secteurs Na et Ne doivent être inconstructibles en autorisant seulement la réalisation d'installations nécessaires à leur fonctionnement, aux activités de ce secteur, et un indicage particulier pour les différents projets (Ne1, Ne2..)

- Les activités professionnelles libérales existantes ou à venir dans un local de l'habitation principale pourraient devoir être autorisées ailleurs que dans le bourg sous réserve d'absence de nuisance pour l'entourage immédiat ; le règlement écrit doit pouvoir être adapté en ce sens en particulier dans les hameaux.

- Les eaux pluviales :

Le règlement écrit prévoit que les eaux pluviales soient conservées sur la parcelle, et celles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain redirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Une incitation à stocker et à réutiliser les eaux de pluie sur les parcelles autant que de possible, des rejets à débit limité, pourraient être un des axes en faveur de l'adaptation climatique. La prescription P26 du SCoT mentionne dans la gestion des eaux pluviales « le développement des dispositifs destinés à récupérer et à réutiliser les eaux de pluies ».

- Le volet risque

1- Le règlement écrit doit être modifié pour prendre en compte le risque inondation et intégrer les recommandations du service risque de la DDT dans les zones inondables en fonction des dispositions réglementaires générales prévues pour les zones A, Nce et UF concernées par la CIZI :

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

- Clôtures : les nouvelles clôtures doivent permettre la transparence hydraulique. Dans les zones où la hauteur est inférieure à 0,80m, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel. Au-dessus de cette hauteur de 80 cm, un muret d'une hauteur maximale de 40 cm est autorisé. En zone d'aléa fort, dans les secteurs où la hauteur maximale est supérieure à 1,50m, la hauteur de la clôture hors tout est limitée à 1,50m.
- Les plantations d'arbres à haute tige seront espacées de plus de 4m. Elles seront autorisées sous réserve d'être élaguées régulièrement jusqu'à la hauteur de référence et d'utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.
- Le mobilier extérieur doit être ancré ou rendu captif, sauf dans le cas de mobilier aisément déplaçable.
- En cas de cheminement doux, indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Le cheminement sera arasé au niveau du terrain naturel. Les surfaces seront gardées perméables.

2- Au-delà des zones cartographiées par la ClZI, le risque inondation peut concerner d'autres cours d'eau secondaires présents sur le territoire communal. Aussi pour prendre en compte ce risque, les nouvelles constructions doivent être interdites à moins de 10m des hauts de berges dans les zones A et N.

*Le Commissaire-Enquêteur prenant en considération les analyses des secteurs concernés, demande la modification des articles mentionnés ci-dessus.*

## **Le Règlement graphique**

Le document graphique fait apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme a identifiées (art R 151-14)

Quelques ajustements sont à réaliser à la suite des observations des PPA et du commissaire-enquêteur.

Le nom des routes départementales devra être ajouté pour une meilleure lecture comme le demande le Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

La trame verte et bleue doit être renforcée avec le tracé Nord-Sud décrit dans la révision décidée par délibération du 7 mars 2018 ; il faudra s'assurer que les buissons de Rosier de France sont bien inclus dans la zone Ace au Nord-Est de la commune.

Les deux secteurs UXa en bordure de la RD 632 à l'Est du bourg doivent être renommés UX

Les limites des secteurs Uh : leurs limites doivent être resserrées au plus près du bâti existant en tenant compte des annexes et jardins d'agrément.

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

Les secteurs UE correspondant aux équipements suivants doivent être renommés en Ne, zone naturelle à vocation d'équipements publics :

- 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

Le sous-secteur Aa doit être supprimé, et le ou les bâtiments repérés pour des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique

Le sous-secteur Na doit être renommé comme dans le règlement écrit en sous-secteur de la zone A

Une habitation de l'impasse des Berdots signalée lors des permanences en zone Nce, devra être reclassée en zone A.

La carte des zones inondables doit être reportée sur le document graphique avec la différenciation des niveaux d'aléas.

Dans la légende, le point « rond noir » doit être ajouté avec sa signification.

## Les Servitudes

La liste et le Plan des servitudes doivent être modifiés en fonction des deux réponses suivantes de PPA :

- Comme le demande la Direction générale de l'Aviation civile dans la réponse du 30 mars 2022, il convient d'ajouter la servitude suivante : - **T 7**- servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) avec la rédaction suivante :

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

- Concernant la servitude PRT1, servitudes de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques, L'Etat -major de zone de défense de Marseille informe que la SUP **PT1** 310 435 01 a été abrogée le 26/11/2020, elle doit donc être retirée de l'annexe du PLU

Concernant les annexes sanitaires :

- Plan du réseau AEP échelle 1/10 000° Ce plan ne comprend pas de légende
- Plan du réseau d'assainissement
- Système d'élimination des déchets

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

## 7 Analyses des observations non étudiées ci-dessus

**Les observations du public** ont essentiellement porté sur les points suivants :

- la modification de zonage des hameaux : des propriétaires de presque tous les hameaux, mais surtout des Nozes

L'analyse des observations fait apparaître l'inquiétude des propriétaires de maisons et/ou de terrains nus aujourd'hui constructibles, inconstructibles dans le projet de révision du PLU, certains regroupés en collectif ou en association

- des demandes de parcelles constructibles en zone A dans le PLU actuel et dans le projet de révision, 8 entourées de terrains agricoles, 4 en limite ou à proximité de hameaux.
- la problématique de la poursuite d'activités professionnelles de commerces de sociétés, (garages, armurerie...), d'artisans (menuisier en A), d'activités libérales en zone Uh et A (poursuite et installations)
- les OAP de Château d'Eau, de Bourg Sud et de Ferrende, règlement de Château d'Eau et biodiversité à préserver dans ces trois secteurs.

Les observations concernant la modification de zonage des hameaux, la problématique de la poursuite d'activités professionnelles de commerces et d'artisanat et les OAP sont analysées ci-après, ces contributions ayant été faites par plusieurs personnes en permanence et par les associations et collectifs.

### **Les contributions des associations et collectifs**

- Association de Défense de l'Environnement et du Cadre de Vie du Canton de Saint-Lys.

Remise d'un document de 145 pages (16 pages d'analyse complétée par les copies des documents cités).

Les observations portent sur la marnière, laquelle a été utilisée comme décharge, puis a fait l'objet de projets immobiliers arrêtés.

Puis sont traités les bandes vertes et bleues (OAP Château d'Eau), le rôle de la marnière, régulateur hydrologique, la diversité architecturale et la personnalité villageoise menacée par la standardisation des projets des promoteurs et le risque de « ghettoïsation », les nouvelles zones AU aussi proches du centre bourg que les zones 2 Au du PLU en cours, l'analyse des potentiels de logements depuis 2016, les conséquences avec le non-respect de la Loi Climat, « une pluie de problèmes » (alimentation en eau insuffisante, saturation du milieu récepteur, durcissement du règlement écrit interdisant tout nouveau logement en zones Uh et A, agrégation abusive de zones urbanisées très différentes, tendance à rejeter à priori les demandes d'autorisation de construire), deux versions du PADD, la saturation des quartiers-hameaux n'est pas atteinte, la loi Climat et le SCoT imposent de densifier les espaces déjà urbanisés avant d'investir.

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

Elle demande de vérifier la légalité de certaines délibérations (29/11/2016 ; PADD, d'effectuer des sondages et études de sols de l'ancienne marnière, que soit suspendue la révision du PLU, de laisser aux quartiers-hameaux la capacité limitée qu'ils avaient de construire.

*Analyse du Commissaire-Enquêteur sur les points autres que ceux mentionnés ci-dessus :*

▪ Cette marnière a été l'objet d'une étude géotechnique de conception avant-projet réalisé pour le compte de la SA HLM les Chalets en 2017 en vue de la réalisation de la construction d'un ensemble de logements. Il est noté une hétérogénéité des terrains rencontrés (remblais), terrain en pente et en friche au moment de l'étude. Il a été identifié des remblais hétérogènes peu à moyennement compacts jusqu'à 1,3m à 3m de profondeur au droit des sondages réalisés sur la totalité du site. Il est noté des contraintes importantes pour le terrassement, les fondations (profondes), le dallage et le rejet des eaux pluviales. Lors des sondages, il est retrouvé selon les lieux de sondage des graves éparses et graviers, de l'enrobé, des galets, du béton, des plastiques dans 5 sondages, du PVC (1 sondage) des blocs de béton, des débris végétaux, des morceaux de souche à 1,7m.

Cette étude fait suite à la demande de déclaration préalable faite en Mairie le 10/04/2013 sur le terrain situé au lieu-dit « les grés de la ville », parcelles B 176, 174, 175, 172, 650, 689, 358, 652 pour une superficie de 26 850m<sup>2</sup>.

*Cette marnière classée en 1Aub dans sa partie inférieure a été classée en zone N dans ce projet. Ce comblement est à regretter et le Commissaire-Enquêteur estime que le classement en zone N est tout à fait justifié.*

● Association Solidarité Citoyenne Urbanisme de Sainte Foy de Peyrolières

Document de 103 pages (format A3) intitulé « Observation sur le projet de révision du PLU de Sainte Foy de Peyrolières » pour « exprimer leurs questionnements, leurs commentaires, leurs observations, leurs doutes et leurs désaccords ».

Pour l'association et leurs adhérents, ce projet de PLU n'est pas admissible parce que les zonages sont arbitraires (abus de classification en zone A des zones UC et NH), parce que les règlements sont abusifs, parce que la conformité avec le SCoT n'est pas entièrement avérée, parce que l'implantation des OAP projetées est inappropriée, parce que les classements de parcelles relèvent d'une certaine partialité. Aussi ils « s'opposent au projet du PLU à la révision ».

L'ensemble des Pièces du dossier soumis à enquête publique a été étudié.

L'association énumère, en citant les lieux et la réglementation en vigueur, leurs observations et questionnements :

- l'objectif de la centralité villageoise du bourg était déjà prévu dans le PLU actuel,
- l'application des prescriptions du SCoT (P5) non respectées (hameaux à maîtriser),
- les insuffisances de réseaux aussi dans le bourg dans le secteur de Notre Dame du Lait, une zone UC en assainissement autonome,

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

- la réglementation permet lors de l'examen des DP, CU, PC de les refuser pour insuffisance de réseaux,
- le classement des habitations non liées à l'usage agricole en zone A est-il légal ?
- les conséquences de la classification en Uh ou en A sur la valeur des biens, sur les possibilités réduites d'extensions des habitations et des annexes, sur quels critères ce classement a-t-il été réalisé ? (impasse des Berdots avec 7 maisons dans un espace bien délimité)questionnement sur les possibilités de reconstruction à l'identique et l'association demande l'identification de toutes les constructions par voie d'huissier par la commune,
- la consommation d'ENAF inclut-il la superficie des 28 ha construite ?,
- des entreprises autorisées en zone AUX au pied du centre bourg et interdites ailleurs, l'association conteste le choix « directif » de la zone AUX, cette zone ne préserve pas les cônes de vue,
- le risque de désertification du bourg au profit de la zone AUX, le devenir des entreprises et la poursuite des activités économiques dans les zones Uh et A,
- l'absence de planification de la défense Incendie, les zones inondables non trouvées, non localisées,
- Pour les sites à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural, l'association demande d'exposer les motifs et si les propriétaires ont été informés ; le site archéologique relatif aux douves du hameau de la Salvetat n'est pas mentionné (Pièces 1-B et 1-C).
- L'association s'interroge sur le classement en Na (demande de nommer les activités), sur le STECAL Aa, sur les situations des OAP et leurs conséquences sur le réseau d'assainissement collectif (surcote par rapport aux zones 2AU du PLU actuel) sur les secteurs Ne (quels types d'activités et leur incidence sur les espaces à protéger).
- L'association fait aussi des remarques sur le règlement écrit, zones par zones et sur le règlement graphique, reprenant les questionnements cités ci-dessus ; le point « noir rond » n'est pas indiqué dans la légende.

#### ● Collectif de propriétaires du hameau les Nozes

Document de 46 pages (format A3) réalisé par 21 propriétaires en 8 points

Ils demandent le maintien en zone UC.

- Qui sommes-nous ?
- Quel est le problème ?
- 3 questions concernant le PADD

La Mairie fait le choix de développer le bourg et « le maintien des quartiers et hameaux dans leur enveloppe actuelle » (voir axe 2 du PADD) : le collectif montre qu'il existe un potentiel à construire hors du bourg, et se demande pourquoi l'évaluation n'a porté que sur le bourg ? quelle justification ? avant la décision de développer le bourg ou pour conforter cette décision ?

- Quels sont les cas où le reclassement d'un terrain en zone A est illégal ?
- Quels sont nos droits de construction en zone A prévus dans de projet de révision du PLU ?

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

- D'autres hameaux se voient attribuer la zone Uh, cette classification pourrait-elle mieux protéger nos droits ?
- Dans quels cas la collectivité peut-elle être tenue d'indemniser le préjudice résultant du reclassement d'un terrain ?
- Les Nozes, parcelles « dents creuses »
- Et la conclusion.

Le classement de parcelles UC en A pose plusieurs problèmes :

- Respect du droit à construire, investissements, projets de vie et de transmission remis en cause, valeur des habitations et des terrains nus
- Restriction des possibilités d'extension des habitations et des annexes
- Droit à reconstruire à l'identique en cas de sinistre : quelles garanties ? l'article A-1 du règlement écrit qui renvoie à l'article L 111-15 du CU devrait supprimer la contrainte mentionnée dans le CU « sauf si ...le PLU en dispose autrement » pour lever les ambiguïtés.
- Entretien et sécurité des routes, des équipements collectifs par la Mairie  
Information par les notaires lors d'acquisition ...
- Reclassement en zone A : est-ce légal, contrôle et régulation de l'urbanisation par l'analyse des demandes, rappel de la réglementation en zone Agricole  
Conseil d'Etat, 6<sup>e</sup> -5<sup>e</sup> chambres réunies. n° 435178 dans ses considérants 4 et 5. 24 novembre 2021,

L'indemnisation d'un préjudice résultant du reclassement d'un terrain n'est pas réglementairement de la compétence du contenu du dossier de PLU.

● Collectif de propriétaires de l'impasse des Berdots

Lettre remise lors de permanence du 30/06/2022 de 10 pages signée par les 14 propriétaires (7 propriétés)

Ils s'opposent de façon ferme et unanime au classement de ce secteur en zone A, arguant du caractère légal « douteux » de cette décision, du manque d'information, des pertes financières. Le document comprend le règlement graphique montré lors de la réunion d'information du 29/06/2021, la délimitation de ce secteur dans le projet actuel (page 30/93 Pièce1-C), signale une parcelle avec habitation en zone Nce (parcelle 1062), une planche de photographies destinée à montrer le caractère résidentielle de ce secteur, sans lien avec une activité agricole ; Trois propriétés ont été achetées après le lancement de la procédure de révision, pour lesquelles les propriétaires n'auraient pas eu d'information.

L'ensemble des Berdots est en zone UC dans le PLU actuel ; Ce collectif de 7 propriétés en assainissement autonome individuel et à faible densité est séparé du hameau des Berdots par la ripisylve de la Galache classée en Nce, un classement important de protection des zones sensibles dans ce projet.

L'information de la révision du PLU de la commune a été faite par plusieurs canaux différents comme précisé dans le § « concertation ». Le classement de ces zones urbanisées en Uh et A a été analysé (voir page 10 de ce rapport)

Un des objectifs du PADD est d'adapter le développement urbain à la capacité des réseaux ; or en août 2020, il était déjà signalé pour l'impasse des Berdots « impossible de rajouter tout branchement ou compteur supplémentaire sur la zone (alimentation de la zone en diamètre 50), on note aussi un des contrôles en 2021 d'assainissement autonome non conforme avec risque de salubrité publique et impact sur l'environnement ; les sols de la commune sont peu perméables à pratiquement imperméables ; par ailleurs, la défense incendie n'est pas assurée, elle nécessite sur les Berdots des renforcements en eau potable et un achat foncier pour la mise en place de bâche incendie.

*Pour ces raisons, le Commissaire-Enquêteur émet un avis favorable au projet de classement actuel de l'impasse des Berdots en zone A ; il faudra vérifier si les constructions de la parcelle identifiée par le collectif en zone Nce sont en zone A ou Nce .*

● Collectif de propriétaires Chemin d'En Caillaouet

Lettre remise en permanence le 25/06/2022 de 9 pages signée par 10 propriétaires (5 propriétés) manifestant une opposition ferme et unanime au projet de classement de leurs parcelles en zone agricole.

Ce secteur classé UC dans le PLU actuel est classée en zone A dans le projet de révision. Ils contestent cette décision, car ce sont des parcelles avec des propriétés bâties de maisons individuelles et d'annexes sans lien avec une activité agricole. Les propriétés sont décrites avec des planches photographiques montrant le caractère urbanisé de ce regroupement d'habitations à faible densité. Ils soulignent aussi la suppression du droit à construire, les restrictions des possibilités d'extension, les impacts financiers, leurs interrogations concernant le droit à reconstruire à l'identique en cas de sinistre.

Ce collectif de 5 propriétés en assainissement autonome individuel et à faible densité est entouré de terres agricoles ; le SIECT signalait en mars 2019 qu'aucune autre construction n'était possible et qu'il n'y avait pas de renforcement du réseau d'eau potable prévu dans ce secteur (alimentation de la zone en diamètre 50).

*En fonction du réseau d'eau potable et des sols peu perméables à pratiquement imperméables, de la situation de ces constructions entourées de terres agricoles, le Commissaire-Enquêteur approuve le classement en zone Agricole.*

**Analyse et avis du Commissaire-Enquêteur pour des questionnements non traités dans l'analyse du dossier.**

Les constructions en zone agricole pour des agriculteurs doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

Les demandes de parcelles constructibles en zone agricole : ces parcelles sont soit entourées de terres agricoles soit en limite de hameau, avec ou non une zone de rupture (terre agricole, haies à protéger, ...) : *avis défavorable du CE en raison des objectifs de préservation des terres agricoles traduits dans les différents textes réglementaires de cette décennie.*

Certains propriétaires ont constaté que leur parcelle en totalité ou en une partie de leur parcelle en zone UC ou Nh était classée en zone A, parcelle déjà bâtie avec des projets d'extension, de division parcellaire, ou constituant leur patrimoine, ainsi ils contestent ce projet de révision. Le CE leur a expliqué que ceci correspond aussi à l'objectif de préservation des terres agricoles. Les services de l'Etat demandent de resserrer au plus près du bâti les limites des zones Uh. La commune a précisé que la délimitation des zones UH s'appuie sur l'emprise des constructions et la limite des jardins aménagés. *Avis favorable du CE à la procédure de la Commune.*

Site de la marnière classée en zone N : Le propriétaire des parcelles où se situe cette marnière et son comblement a expliqué les différents projets qui n'ont pas abouti sur cette zone classée 1AUb (voir analyse ci-dessus). *Avis favorable du CE pour ce classement en zone N.*

Patrimoine bâti de qualité : Dans la pièce 1-A (Résumé non Technique), il est noté que le territoire ne compte aucun édifice à protéger au titre de patrimoine, mais il est recensé un patrimoine « ordinaire » de qualité, avec comme enjeux :

- prendre en compte les spécificités du patrimoine bâti notamment dans le village
- assurer la préservation des ensembles bâtis remarquables présents dans les bourgs.

Sont identifiés six ensembles patrimoniaux remarquables composés d'une bâtisse, de son parc et/ou de ses dépendances (Pièce 1-A page 39/58) et les douves au niveau du quartier de la Salvetat, avec les conséquences en résultant (soumission à permis de démolir et à déclaration préalable de travaux et pas de remise en cause des éléments caractéristiques lors de travaux).

Dans une observation il est demandé que les propriétaires de ces bâtis remarquables en soient informés.

*Le Commissaire-Enquêteur recommande de prendre aussi en compte les bâtis remarquables dans les hameaux anciens comme à Parayre et à la Salvetat : la chapelle de la Salvetat n'est pas mentionnée. Il demande de veiller à ce que les propriétaires privés de ces bâtiments soient bien informés de ce classement en bâti remarquable et des conséquences.*

Sur le secteur d'En Castagné classé en Uh dans le projet de révision du PLU, un projet d'un lotissement de 10 maisons est proposé par TERRABATIR associé à un autre propriétaire sur 6900 m<sup>2</sup>. Le secteur d'En Castagné présente des assainissements non conformes et des fossés en mauvais états, posant des problèmes de salubrité publique et des risques pour l'environnement ; la possibilité d'une station d'épuration a été étudiée et non retenue (voir avis sur le zonage d'assainissement des eaux usées)

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

*Le Commissaire-Enquêteur a donné son avis sur le Classement des parcelles UC des quartiers-hameaux en NH ou en A après avoir examiné les points suivants : Classement d'hameaux en zone Agricole, Etapes de l'élaboration du projet de révision du PLU, Doléances des propriétaires et Réponse de la Mairie au PV de synthèse.*

Une observation a pour objet le nombre de places de stationnement pour le projet d'habitat inclusif dans le bourg, demandant de réduire leur nombre, le justifiant par le fait qu'il n'y a besoin que de deux places pour le personnel. Le CE estime qu'il y a d'autres besoins, personnel médical, visites....

Des propriétaires ont obtenu récemment (dans les mois précédents) un certificat d'urbanisme et s'étonnent de découvrir que la parcelle est en zone non constructible.

Des personnes se sont étonnées lors de l'acquisition récente (2020-2021) d'habitations que les notaires ne donnent pas d'information sur l'existence d'un PLU en cours de révision.

Une observation concerne les évacuations des eaux pluviales lors de fortes pluies, provoquant des inondations : « Lors de nombreux épisodes pluvieux ou orageux, le ruisseau du Trujol déborde systématiquement et inonde la route depuis le pont de la D7 jusqu'à la RD 37 jusqu'aux maison lieu-dit le Carret, les terres environnantes n'étant pas suffisamment perméables ». Ceci a été signalé à la Mairie.

Une observation concerne la parcelle des ateliers municipaux, il n'y aurait pas de fosse de rétention au niveau du stock de carburant ; la commune a répondu « il ne s'agit pas d'une station de carburant mais d'une réserve de carburant dans une citerne à double peau. *Le CE en prend note.*

### **- Des cas particuliers**

*Le Commissaire-Enquêteur prend en compte la nécessité de la maîtrise de la consommation foncière, la demande de la DDT 31 de resserrer les zones Uh au plus près du bâti, mais aussi les observations faites pendant l'enquête publique, et il estime que certaines doivent bénéficier d'une étude plus approfondie.*

▪ Dans le bourg, cas de Madame A. les parcelles 734a et 734b ont été fusionnées en 734 mis en totalité en zone N.

Réponse de la commune Elle propose d'étendre partiellement la zone UB sur la parcelle 734 sur une bande de 5 à 6 m de profondeur depuis le bâtiment situé le plus au Sud, et le reste des parcelles en N, au vue des boisements prolongeant la ripisylve du Trujol. *Avis conforme du Commissaire-Enquêteur*

▪ Hameau le Penelle : Parcelle A 133 à la limite Est du hameau. Parcelle achetée en 2003, viabilisée, PC en 2008, travaux commencés (terrassement, voir photos sur RN), travaux arrêtés pour raisons graves familiales.

Cette parcelle UC dans le PLU actuel est en limite du hameau et a été classée justement en A. *Au vu de l'histoire de cette famille et des travaux de terrassement engagés, le Commissaire-Enquêteur estime qu'elle pourrait être réintégrée dans la* Enquête Publique Unique ayant pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme et le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

*zone Uh dans l'alignement des parcelles de proximité, laissant dans l'avenir une possibilité de finir leur habitation.*

▪ Hameau de la Salvetat : les deux propriétés en limite de la zone Uh sont situées de part et d'autre de la route à l'entrée du hameau, et exclues de la zone Uh. L'une est séparée de la zone Uh par les douves, et l'autre les constructions sont séparées du hameau par une mare (parcelle 154) et un jardin arboré (parcelle 153) selon des déclarations de la propriétaire ; *le Commissaire-Enquêteur estime qu'elles pourraient être réintégrées dans la zone Uh pour les parties correspondant aux habitations et jardins d'agrément.*

▪ Hameau du Minjoulet. Un propriétaire (parcelle 254) souhaite un changement de destination pour une ancienne bergerie, qui aurait été une habitation (présence d'une grande cheminée) en maison d'habitation, quelle possibilité pourraient être envisagée ? Avis conforme du Commissaire-Enquêteur avec la commune, une visite sur place sera peut-être nécessaire pour s'assurer de l'intérêt architectural de cette bergerie.

## **B Projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte Foy de Peyrolières**

### **1. Présentation du projet**

### **2. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier**

### **3.Comptabilité des observations**

### **4.Synthèse des avis des PPA**

### **5. Analyse du dossier soumis à enquête publique**

Les caractéristiques de la commune

La situation actuelle

Elaboration du projet de modification du zonage

Programme retenu

### **6.Analyse des observations**

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

## 1.Présentation du projet

Le Président du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne, Réseau 31, a décidé de valider le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Sainte Foy de Peyrolières et de soumettre ce projet à enquête publique (décision n° 2022525-258 du 25 mai 2022).

Il est l'autorité compétente en raison du transfert de compétence « Assainissement Collectif » à Réseau 31.

Il a désigné la commune de Sainte Foy de Peyrolières comme autorité compétente pour l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique.

L'objectif de cette révision du zonage est de traduire la réalité de l'assainissement actuelle existant sur la commune de Sainte Foy de Peyrolières, et d'assurer la cohérence avec le zonage du Plan local d'Urbanisme de la commune.

Réseau 31 s'est assuré de la cohérence du projet de révision du PLU avec l'étude du schéma d'assainissement et le zonage associé et aussi de sa compatibilité avec le service de l'assainissement des eaux usées (courrier du 23 mars 2022 au Maire de Sainte Foy de Peyrolières).

Le schéma Communal d'Assainissement actuel a été réalisé en 2004, puis actualisé en 2011 et un zonage d'assainissement adopté en 2011.

Le projet actuel d'assainissement collectif concerne les secteurs déjà desservis et des zones à urbaniser au Nord et au Sud du bourg.

Les projections du développement en cours de la commune et de ce projet dans le bourg, donc en assainissement collectif permettent de chiffrer les EH à très court terme de 140 EH et en fonction des projets du PLU, 341 Eh soit un **total de 481 EH**

## 2.Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprend 4 pièces, il a été réalisé par le bureau d'études « sce, Aménagement & environnement ».

Le dossier soumis à enquête publique a été réalisé par le bureau d'études « sce Aménagement et environnement » à la demande de Réseau 31- , et arrêté en mai 2022 ; il comprend 4 pièces numérotées d'une à quatre, et un plan « projet de zonage d'assainissement des eaux usées Echelle 1/2500°.

Pièce 1 : Note de présentation non technique (16 pages) avec :

- Préambule
- Note de présentation non technique
  - o Objet de l'enquête publique
  - o Coordonnées du responsable du projet : Le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne
- Textes réglementaires régissant l'enquête publique
- Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative

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

- Déroulement de l'enquête publique
- Principales caractéristiques du projet de zonage
- Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu.
- Projet de zonage d'assainissement des eaux usées

Pièce 2 : Rapport technique (78 pages dont 9 planches en A3)

- Avant-propos
- Présentation générale du territoire d'étude
  - o Contexte géographique et localisation
  - o Données communales
  - o Etude des milieux récepteurs
  - o Contexte environnemental et milieux naturels
- Synthèse de l'état des lieux et du diagnostic de l'assainissement collectif (AC)
- Synthèse de l'état des lieux et du diagnostic de l'assainissement non collectif (ANC)
- Etude des modes d'assainissement sur les futures zones à urbaniser
  - o Présentation des solutions techniques
  - o Conclusions
- Programme de travaux
  - o Modalités de financement
  - o Programmation retenue
  - o Evaluation environnementale du programme retenu
  - o Prix de l'assainissement
- Zonage d'assainissement collectif/non collectif
  - o Rappels législatifs
  - o Règles applicables aux zones d'assainissement collectif
  - o Règles applicables aux zones d'assainissement non collectif
  - o Justification du zonage d'assainissement des eaux usées retenu
  - o Analyse environnementale simplifiée du zonage d'assainissement retenu
- Liste des 9 cartes en A3.

Pièce 3 : Projet de zonage d'assainissement des eaux usées (6 pages et une carte Echelle 1/2500°)

- Une carte en A4 du projet de zonage
- Une carte Echelle 1/2500° comprenant une vue d'ensemble à l'échelle 1/45 000°)

Pièce 4 : Annexes administratives

- Décision du 25 mai 2022 du Président de Réseau 31 pour validation du projet de zonage avant enquête publique
- Avis de l'Autorité Environnementale du 1° juin 2022
- Courrier de Réseau 31 du 9 mai 2022 de saisine du Tribunal Administratif de Toulouse

### **3 Comptabilisation des observations**

Les contributions ont essentiellement concerné le projet de révision du PLU ; on peut regretter ce fait car il est intéressant de recueillir des constats de terrain, surtout sur le fonctionnement des fossés et les nuisances possibles en aval.

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

Sur les 70 observations ou contributions de 67 personnes, associations et collectifs de propriétaires, seules 6 concernent le zonage d'assainissement.

L'Association Solidarité Citoyenne Urbanisme de Sainte Foy de Peyrolières (créée le 24/03/2022, publiée au JO le 29/03/2022, 69 adhérents ayant réglé leur cotisation, et 120 à 130 contacts) a remis au commissaire-enquêteur lors de la permanence du 25 juillet 2022 un document de 20 pages (format A3) mis aussi sur le Registre Numérique.

Parmi toutes les personnes reçues, les questions de l'AA systématiquement posées lors de l'entretien : est-il conforme, avez-vous eu un contrôle ? ; elles avaient des installations d'AA conformes (déclaration et/ou attestation de conformité fournie) sauf deux cas :

- le devis est fait et accepté mais les travaux non réalisés (raison : artisan en attente).
- la propriétaire n'a pas eu de contrôle et ne sait pas.

Or, parmi les 70 personnes venues en permanence ou ayant déposé une contribution sur le Registre Numérique, le nombre d'assainissement non conforme après visite sur place des services est de 10 (2 en 2022, 4 en 2021, 1 en 2020 et 3 en 2019)

#### **4 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie conformément à la réglementation et a rendu sa décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas : ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Pour rendre son avis, la MRAe a pris en considération

- le projet, à savoir le maintien de la zone d'assainissement collectif en y intégrant les futures zones à urbaniser, et le maintien du reste de la commune en assainissement non collectif
- les zones sensibles, la ZNIEFF de type 1 Etangs de Cambernard, l'absence de périmètre de protection de captage
- le fonctionnement conforme de la station d'épuration d'une capacité de 1600 EH
- le plan de travaux prévu
- le diagnostic du service public d'assainissement non collectif (SPANC) sur 57% des installations d'Assainissement Non Collectif (ANC) et en particulier celui d'En Castagné et le plan d'actions spécifique prévu pour accélérer la mise en conformité des installations
- les autres installations en habitat diffus non regroupé et les différentes actions réglementaires prévues (avis sur les permis de construire, contrôle des dispositifs, vente immobilière).
- 

La MRAe a ainsi considéré que ce projet limite les probabilités d'incidences sur la santé et l'environnement (annexe II de la directive 2001/42/CE).

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

## 5 Analyse du dossier soumis à enquête publique

### Présentation succincte de la commune :

- Les caractéristiques relevées de la commune sont en particulier :
  - une densité d'environ 55 habitants/km<sup>2</sup>, une consommation moyenne par habitant de 115 litres/jour d'eau potable, et 1065 abonnés au réseau d'eau potable en 2019, un gros consommateur l'EHPAD.
  - une station d'épuration de 1600EH saturée à 30% actuellement, en bon état de fonctionnement ; en sortie la zone de rejet végétalisée favorise le ralentissement de l'eau et favorise l'effet épurateur sur la pollution particulaire. Les normes de rejet sont respectées sur l'ensemble des paramètres.
- Le milieu récepteur, ce sont les différents ruisseaux, Bajoly, la Galage, qui constitue le milieu récepteur de la station d'épuration, le Trujol, les Secs, la Saudrune, tous allant vers le Touch, puis vers la Garonne.

Le bon état écologique des masses d'eau superficielles de la Saudrune, de l'Ayguebelle (la Galage), du Montant et des Secs n'est atteint par aucune de ces masses (présence de métaux, nitrates, matières azotées, phosphorées et organiques, pesticides)

L'état chimique de ces masses est globalement bon ; les pressions sur le ruisseau de la Galage sont multiples : domestiques (stations d'épuration et déversoir en cas d'orage), agricole, et subit les prélèvements pour l'irrigation juste en aval de la retenue de la Galage.

Sainte Foy de Peyrolières est classée en zone vulnérable (nitrates > 40 mg/l)  
 La commune fait partie des communes du bassin Adour Garonne classée en zone de répartition des eaux (ZRE) en raison de l'insuffisance des ressources par rapport aux besoins  
 Le territoire communal est classé en zone sensible à l'eutrophisation pour le paramètre phosphore

- Le contexte environnemental et milieux naturels : les sols sont peu perméables à pratiquement imperméables et ne permettent pas d'envisager le traitement des eaux usées par infiltration

- Le contexte environnemental et patrimonial :  
 La ZNIEFF de type 1 des Etangs de Cambernard et de Parayre, 11 zones humides, et les zones inondables recensées par la CIZI doivent être prises en compte. Ces zones sont éloignées de la station d'épuration.  
 Une carte en page 22 présente clairement ces enjeux.



### **La situation actuelle :**

- L'assainissement collectif comprend la station d'épuration de 1600 EH fonctionnant à 30% environ de sa capacité, un réseau de 4,5 km de canalisations eaux usées gravitaires, station en bon état général.

Concernant les canalisations, on note surtout des eaux claires permanentes représentant 30% du volume de temps sec arrivant à la station.

Des investigations ont été réalisées et ont permis d'identifier plusieurs défauts structurels, et de préconiser les travaux de réhabilitation et de renouvellement des réseaux et de les prioriser (voir Pièce 2, carte page 28)

- L'assainissement non collectif

Un état des lieux a été réalisé pour 561 installations d'assainissement non collectif (ANC).

### **Elaboration du projet de modification de l'assainissement collectif et non collectif.**

- Quatre secteurs en assainissement non collectif ont été identifiés pour envisager des possibilités de raccordement à l'assainissement collectif : le secteur de Notre Dame du Lait dans le bourg, le long du Chemin de Saint Thomas (Hameau Penelle), le secteur de la Tuilerie (zone AUX d'activité), le secteur En Castagné. (fossés pleins, désordres sanitaires avec odeurs)

Environ 17 % des installations sont jugées non conformes.

Une étude comparative a été menée pour ces 4 secteurs, avec l'analyse des coûts des travaux et des contraintes dans le cas d'assainissement collectif et dans le cas d'ANC.

Si le coût par branchement est supérieur à 10 k€, le projet d'assainissement collectif ne pourra faire l'objet d'aucune subvention de la part des partenaires financiers (Agence de l'Eau et Conseil Départemental), et ceci est le cas pour les 4 sites.

- Les futures zones à urbaniser

Les études réalisées sur les 3 OAP du bourg à vocation d'habitat ont permis de retenir les scénarii à coût acceptable pour la commune, permettant de les relier à l'assainissement collectif.

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

- Le programme de travaux

Les financements possibles des différents partenaires financiers ont été pris en compte en fonction de leurs orientations financières actuelles (Agence de l'Eau et Conseil Départementale). La participation des particuliers au financement de l'assainissement collectif a été définie par type de logement. A partir de 1800 € pour un T1.

### **Programmation retenue :**

Au vu de la sensibilité des réseaux aux eaux claires parasites permanentes, des études comparatives des scénarii d'assainissement collectif et non collectif, des perspectives d'évolution de la commune,

Réseau 31 en accord avec la commune de Sainte Foy de Peyrolière ont décidé de :

- Créer les réseaux nécessaires au raccordement des futures zones à urbaniser
- D'améliorer les conditions d'écoulement au sein du secteur sensible d'En Castagné
- De privilégier les travaux de réhabilitation des réseaux
- De maintenir en ANC les 4 secteurs étudiés.

Ces programmes de travaux sur les réseaux sont décrits, ainsi que les gains attendus et leur montant financier, et classés par priorité 1 et 2 ; Le coût total est de 190,2 k€.

Ce programme sera complété par des actions de contrôles des dispositifs existants et des travaux de réhabilitation, une campagne de sensibilisation auprès des riverains, et des travaux de curage et de reprofilage de fossés.

## **- 6 Analyses des observations**

- Observation sur les évacuations des eaux pluviales dans le ruisseau du Trujol  
Un risque d'inondation de la route depuis le pont de la D7 jusqu'à la RD 37 est signalé lors de fortes pluies et d'orages.

Réseau 31 répond que les volumes d'effluents traités rejetés dans ce secteur apparaissent négligeables en situation de fortes précipitations.

- Une observation sur la présence de distribution d'hydrocarbure et de lavage de véhicules sur le site des ateliers municipaux ; cette observation a été traitée dans le dossier « révision du PLU »

- Quatre observations relatives à la mise en assainissement collectif d'En Castagné

- L'étude comparative menée sur le secteur d'En Castagné et mentionnée ci-dessus a permis d'évaluer le coût d'un assainissement collectif, qui ne permet pas d'envisager d'aides financières de la part de l'Agence de l'Eau ni du Conseil Départemental ; ces travaux auraient une répercussion sur le prix de l'assainissement et donc sur les usagers.

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

Les travaux d'extension de réseau d'assainissement sont inscrits dans le Programme Pluriannuel d'Investissement de Réseau 31 au sein duquel les élus de Réseau 31 ont décidé de ne pas retenir les opérations qui ne sont pas subventionnables.

-Les parcelles 1306 et 1307 sur le secteur d'EnCastagné : Réseau 31 répond que « ces parcelles n'ont pas été contrôlées dans le cadre de ce projet, car elles sont situées sur un autre versant et disposent de fossés suffisants, orientés aussi vers le Trujol. Ainsi, au regard des problématiques observées sur les parcelles situées plus au Sud et afin d'anticiper toute dégradation du ruisseau du Trujol, il est préconisé de manière préventive d'éviter toute densification sur ce secteur déjà très urbanisé ».

*S'appuyant sur les études menées par Réseau 31 et les réponses apportées, le Commissaire-Enquêteur considère que ce quarter-hameau a globalement un certain nombre d'éléments défavorables sur certaines parties de ce quartier vallonné, des assainissements autonomes non conformes, des fossés nécessitant des travaux,, des odeurs traduisant des problématiques de santé publique ; or tous les fossés se dirigent vers le ruisseau du Trujol et par l'intermédiaire du Touch vers la Garonne, site protégé Natura 2000 Garonne. Il rappelle aussi que l'assainissement autonome est un des facteurs justifiant le classement en Uh de ce hameau signalé « à maîtriser » dans le SCoT.*

- Une observation concerne la station d'épuration de la commune : la présence de ragondins qui détériorent les berges de la Galage, et des débris qui viendraient de la station : Réseau 31 rappelle le fonctionnement de la station avec la zone de rejet végétalisée permettant de limiter les risques de pollution du milieu récepteur. Le problème des ragondins est récurrent sur les installations de Réseau 31, et sur Sainte Foy de Peyrolières un programme de piégeage des ragondins a été mis en place il y a deux mois.

*Le Commissaire-Enquêteur prend acte de cette action.*

- L'Association Solidarité Citoyenne Urbanisme de Sainte Foy de Peyrolières a remis au commissaire-enquêteur lors de la permanence du 25 juillet 2022 un document de 20 pages.

L'Association déclare être opposée au projet de zonage de l'assainissement des eaux usées soumis à enquête publique, ce dernier ne fait que justifier les choix des nouveaux zonages du PLU par la Municipalité..

Ils dénoncent des solutions techniques lourdes et coûteuses pour les 4 OAP supportées par tous les futurs foyens Un secteur du centre bourg classé en N est mis en UA, et ajouté au réseau d'assainissement collectif, l'OAP 2 pourrait bénéficier de ce tronçon

Ce projet pour raccorder les 3OAP à la station entraîne un circuit sinueux aux multiples angles.

L'association analyse les données dans les différents sites, s'interroge et propose d'autres solutions en particulier à partir de la zone 2AU au nord du bourg remis en zone N et A qui aurait permis un raccordement gravitaire à la station d'épuration...

L'étude porte seulement sur 3 secteurs dans les hameaux et un dans le bourg, elle ne démontre pas le bien fondé des choix faits par la municipalité, elle tente de les légitimer.

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

.Pourquoi ne pas avoir pris le hameau de Penelle dans son ensemble, route de Saint Thomas pour calculer le coût par habitant ?

Pourquoi bloquer la construction sur En Castagné si « moyennant quelques travaux de curage et de profilage des fossés, il n'existe pas de contraintes fortes au maintien de ce secteur en assainissement autonome ?

Des questions au sujet des financements, de l'implication de l'autorité publique  
Elle signale une erreur de frappe avec une inversion dans la Pièce 2 page 53/65, Z AU 02 alors qu'il s'agit de Z AU 01 et Z AU 01 alors qu'il s'agit de Z AU 03.

Réseau 31 a répondu à ces observations.

*Le Commissaire-Enquêteur reprend certaines réponses qu'il estime complémentaires au dossier soumis à enquête publique, apportant des précisions.*

Concernant les coûts, la programmation de travaux au plus juste et à des coûts économiquement acceptables pour la collectivité et en termes de répercussions pour les usagers

Les données concernant la charge maximale en entrée de 652 EH correspondent à la valeur maximale observée à un instant donné en entrée de station, les valeurs présentées dans le rapport correspondent au nombre d'abonnés raccordés à l'assainissement collectif 550EH

Les stations d'épuration de Sainte Foy de Peyrolières et de Saint Lys sont conçues pour limiter leur impact sur la qualité du cours d'eau de la Galage

Les réseaux d'assainissement collectif sont parfaitement en capacité à recevoir les nouveaux effluents des OAP projetées

L'OAP Ferrende et Chemin Notre Dame du Lait : la zone à l'ouest n'a pas été étendue à l'ouest, elle est arrêtée en point haut, et ne permet pas d'envisager un raccordement gravitaire de ces habitations. Le raccordement aurait nécessité un poste de refoulement avec des surcoûts trop importants pour être rentabilisé (habitations éloignées les unes des autres)

Les OAP Château d'Eau et Bourg Sud : l'autorité publique n'a pas vocation à rendre un projet privé financièrement rentable, les coûts de viabilisation du terrain sont à la charge de l'aménageur, le coût porté par Réseau 31 est uniquement lié à la pose du réseau sous le domaine public. L'aménageur choisira librement l'emplacement de son réseau sur ses terrains

Le secteur d'En Catagné : lors des visites sur place il a été relevé de fortes odeurs et d'importantes traces de pollutions sur les fossés pluviaux (voir photos) Le raccordement de nouveaux abonnés peut être de nature à augmenter le risque de pollution du milieu ainsi que la saturation des exutoires.

A Balma, le 2 septembre 2022



Annie-Claude VERCHÈRE  
Commissaire-Enquêteur