REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

PIECE 0 – PIECES ADMINISTRATIVES

ARTELIA / DECEMBRE 2022 / 4 36 2355

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

PIECE 0 – PIECES ADMINISTRATIVES

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE

ARTELIA
HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9 – TEL : 05 59 84 23 50

SOMMAIRE

A. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRESCRIVANT LA REVISION DU PLU

B. PROCES VERBAUX DEBATS DU PADD

C. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL ARRETANT LE PROJET ET TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION

D. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

E. AVIS MRAE

F. RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

G. DELIBERATION APPROUVANT LE PLU

A. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRESCRIVANT LA REVISION DU PLU

SAINTE-FOY DE-PEYROLIÈRES	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES *Département de la Haute-Garonne* *Arrondissement de Muret*	Acte rendu exécutoire de plein droit ☒ Affichage ☒ Notification

Le 27 novembre 2018 à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur François VIVES, Maire.

Séance du **27 NOVEMBRE 2018** **Acte n° 35/2018** Conseillers en exercice : 19 Présents : 16 Votants : 16+1 Absents excusés : 2 Date de convocation : 23/11/2018 Date d'affichage : 23/11/2018	Présents : **GUYS Dominique - DIJON Jaky - PORTE Véronique - DELCOUDERC Pascal - BRON Michel - DUPIN Sylvie - REMY Bernard - MOUSQUET Isabelle - FELDMANN Franck - BANACHE Isabelle - DESTOUMIEUX Guillaume - MARTRES Roger - ROLLAND Gérard - BIANCHINI Nadine - VIGNAUX Alain -** Procuration(s) : **SAGODI Aniko à VIVES François** Absent(s) : **LESNE Vanessa - BALONDRADE Emilie** Secrétaire : **Mme PORTE Véronique**
Objet :	**PRESCRIPTION REVISION COMPLETE DU PLU**

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal que Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-31, L153-32 et L153-33 ;

REÇU LE
- 3 DEC. 2018
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 juin 2014 ;

Monsieur le Maire présente les raisons de la révision du PLU :

- Etablir au niveau communal une politique d'aménagement et de développement urbain qui tienne compte des évolutions apportées par les lois « Grenelle II » et « ALUR », notamment en revoyant et complétant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

- Mettre en compatibilité le PLU actuel avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Sud Toulousain en vigueur, mais également prendre en compte les évolutions de celui-ci, en particulier en matière d'accueil de logements et d'activités économiques (au sein du tissu urbanisé et dans des espaces d'accueil dédiés), au fur et à mesure de l'avancée de la révision du SCoT en cours de réalisation par le syndicat mixte du Pays du Sud Toulousain ;

- Préserver et aménager les espaces naturels et tenir compte des questions environnementales (nuisances, prévention des risques d'inondation, cadre de vie, transports). Le futur PLU devra intégrer les réflexions issues de l'atlas de la biodiversité porté par la commune et traduire sur le territoire communal le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le SCOT qui définissent les trames verte et bleue permettant de préserver et remettre en bon état les continuités écologiques. Il conviendra notamment de porter une attention aux grands espaces boisés de « *La Salvetat* », « *La Croix* », « *La Blagnague* », « *Quillé* » ainsi qu'aux corridors vert et bleu comme « *La Saudrune* » ou les ruisseaux de « *Bajoly* », « *Galage* », « *Trujol* », « *des secs* » identifiés sur la commune ;

- Maîtriser et préciser les conditions de l'urbanisation, pour permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la base d'une utilisation économe, équilibrée et diversifiée de l'espace, à partir d'un urbanisme de projet rendu possible par le nouveau contenu du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définit dans l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 réformant le livre Ier du code de l'urbanisme ;

- Développer les possibilités d'urbanisation de la commune en fonction du projet d'accueil de la population prévu en cohérence avec les prescriptions du SCOT du Pays du Sud Toulousain. Les secteurs à proximité du bourg seront à privilégier en cohérence avec les possibilités de raccordement à l'assainissement collectif. Les projets d'urbanisation s'accompagneront de la création d'OAP ;

- Analyser les problématiques liées aux déplacements et au stationnement, notamment en privilégiant les modes doux pour relier les différents équipements publics en toute sécurité pour les usagers. Des préconisations en matière d'emplacement réservé pourraient être nécessaires à la mise en œuvre de ces projets ;

- Anticiper les accompagnements publics nécessaires au développement de l'urbanisation (espace et équipements publics) pour réserver les capacités foncières indispensables à leur réalisation. Dans ce cadre, il conviendra de prévoir des emplacements réservés si besoin ;

Préserver l'activité agricole, en appliquant les nouvelles règles en matière :

- d'extension des habitations isolées existantes non liées à l'agriculture et des possibilités de création d'annexes (suppression du pastillage Nh) ;
- de désignation des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destinations ;
- de création de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), en particulier pour des constructions exceptionnelles ne pouvant être réalisées en zones U ou AU.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois en an que-dessus.

Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,

Ouï l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

VOTE	Pour :	16 + 1
	Contre :	0
	Abstention :	0

- de prescrire la révision du PLU sur l'intégralité du territoire de la commune, conformément à l'article L.153-1 du Code de l'Urbanisme ;

- d'approuver les objectifs développés par Monsieur le Maire ;

- que la concertation sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :
  - installation de panneaux d'exposition en mairie ;
  - insertion dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune d'au moins - un article présentant l'avancement du projet de PLU ;
  - organisation d'au moins une réunion publique ;
  - mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations.

- de solliciter l'aide gratuite de l'Agence Technique Départementale de la Haute-Garonne en tant qu'assistant à maître d'ouvrage ;

- de solliciter de l'Etat, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du PLU ;

- que les crédits destinés au financement des dépenses afférents à la révision du PLU sont inscrits au budget de l'exercice considéré, chapitre 20 de la section d'investissement.

- La présente délibération sera transmise à la sous-préfète du département de la Haute-Garonne (arrondissement de Muret) et notifiée :

- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;

- au président du syndicat mixte du Pays du Sud Toulousain compétent en matière de schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;

- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture.

Conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que-dessus.

Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,

Le Maire,
François VIVES

MAIRIE de Ste-FOY-de-PEYROLIERES (Hte-GARONNE)

REÇU LE : - 3 DEC. 2018 A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

B. PROCES VERBAUX DEBATS DU PADD

Envoyé en préfecture le 16/12/2019
Reçu en préfecture le 16/12/2019
Affiché le
ID : 031-213104813-20191128-DELIB_40_2019-DE

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES *Département de la Haute-Garonne* *Arrondissement de Muret*	Acte rendu exécutoire de plein droit ☒ Affichage ☒ Notification

Le 28 novembre 2019 à 21 heures 00, le Conseil Municipal de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur François VIVES, Maire.

Séance du **28 NOVEMBRE 2019** **Acte n°40/2019** Conseillers en exercice : 19 Présents : 16 Votants : 16+2 Absents excusés : 1 Date de convocation : 25/11/2019 Date d'affichage : 25/11/2019	Présents : **GUYS Dominique - DIJON Jaky — PORTE Véronique - DELCOUDERC Pascal - BRON Michel - DUPIN Sylvie - REMY Bernard - MOUSQUET Isabelle - FELDMANN Franck - BANACHE Isabelle - LESNE Vanessa - BIANCHINI Nadine - VIGNAUX Alain - MARTRES Roger - ROLLAND Gérard** Procuration(s) : **SAGODI Aniko à M.DELCOUDERC - DESTOUMIEUX Guillaume à M.BRON** Absent(s) : **BALONDRADE Emilie** Secrétaire : **Mme PORTE Véronique**
Objet :	**DEBAT ORIENTATIONS PADD « PROJET AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE »**

Le Maire informe le conseil municipal que les études pour la révision du PLU ont démarré en mars 2019. Ces travaux qui sont réalisés dans le cadre de la commission urbanisme ont permis de faire émerger un diagnostic et un projet de PADD. Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD :

- Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Vu la délibération du conseil municipal n°35/18 en date du 27 novembre 2018 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme sur la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières ;

Vu l'article L153-12 du code de l'urbanisme précisant qu' « un débat a lieu au sein [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. » ;

Vu les orientations générales du projet de PADD annexé à la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 16/12/2019
Reçu en préfecture le 16/12/2019
Affiché le
ID : 031-213104813-20191128-DELIB_40_2019-DE

Considérant le projet de PADD dûment exposé et comportant 14 orientations s'articulant autour de trois axes, à savoir :

- Axe 1 : Maintenir les grands équilibres du territoire et préserver le cadre de vie rural de qualité ;
- Axe 2 : placer la centralisé villageoise au cœur du projet ;
- Axe 3 : définir un développement économique répondant à des besoins à plusieurs échelles.

Sur cette base, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de débattre du contenu des trois axes proposés qui seront ensuite traduits dans les pièces règlementaires du PLU (règlements écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation). Ce débat est enregistré pour pouvoir être retranscrit.

Retranscription des principaux points débattus et des questions soulevées :

Axe 1 : MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE ET PRESERVER LE CADRE DE VIE RURAL DE QUALITE

Mr MARTRES : Que signifie « assurer la pérennité de l'activité agricole »?
Mr VIVES : Le volet agricole est déjà identifié dans le précédent document du PADD, nous devons favoriser le travail de l'agriculteur, en maintenant des parcelles faciles à travailler et non fragmentées, cette activité couvre plus de la moitié de notre territoire.
Mr ROLLAND : Ce volet agricole est une simple déclaration d'intention. Combien de commissions urbanisme ont eu lieu?
Mr VIVES : 5 commissions ont eu lieu depuis le lancement de la révision. M.MARTRES, membre de la commission y a été convié systématiquement.

Axe 2 : PLACER LA CENTRALITE VILLAGEOISE AU CŒUR DU PROJET

Mr MARTRES : ne croit pas du tout à l'installation de commerces sur le village
MR VIVES : aujourd'hui nous n'avons pas d'offres de surfaces commerciales alors que nous avons des projets. Ce qui montre bien que nous devons offrir plus de possibilités en centre bourg.
Mr. ROLLAND : « placer la centralité villageoise au coeur du projet » signifie t-il que les hameaux sont figés complètement? Ne pourrions-nous pas nous contenter de «contrôler »?
Mr. VIVES : L'idée n'est pas de bloquer l'évolution des habitations existantes, elles peuvent évoluer par des extensions ou annexes. On constate aujourd'hui que nous ne pouvons pas contrôler les divisions qui ont mis en péril nos réseaux actuels, non dimensionnés pour cette densification non maitrisée hors centre village. La carte des divisions est projetée aux membres du conseil. La solution de « contrôle » n'est pas viable.
Mme PORTE : précise que pour citer l'exemple du quartier « Penelle », 22 constructions supplémentaires sont aujourd'hui présentes ou en cours de construction par rapport aux prévisions de 2011. Un renforcement de réseau d'eau potable a été nécessaire, la départementale n'est pas dimensionnée, les habitants se plaignent.
Mr.BRON : précise que nous sommes effectivement confrontés à des difficultés importantes car certains réseaux sont saturés.
Mr.ROLLAND : aurait aimé être tenu au courant au préalable de ce projet de PADD, et regrette avoir été en possession du projet du PADD 3 jours avant le conseil.

Envoyé en préfecture le 16/12/2019
Reçu en préfecture le 16/12/2019
Affiché le
ID : 031-213104813-20191128-DELIB_40_2019-DE

Mr.VIVES : Les commissions se sont déroulées sur 6 mois, il y a eu 5 commissions, et M.Martres, un de vos membres y a été invité systématiquement, ces commissions ont duré chacune 4 à 5 heures, elles servent à bien préparer le processus. Il y a eu beaucoup de travail de réflexion en amont depuis des mois, mais on note un manque d'implication de certains élus qui peuvent se tenir informés. Cette remarque n'est pas recevable, un conseil se prépare en amont.
Mr ROLLAND : lors du dernier PLU, des surfaces constructibles ont été ouvertes dans les hameaux, la loi ALUR a permis une trop forte consommation des terrains, la solution est-elle à présent de « tout fermer »?
Mr. VIVES: refuse cette caricature et juge le terme inapproprié, il s'agit d'une maitrise de développement du village, prenant en jeu les capacités des réseaux que la commune ne peut pas financer partout. La priorité actuelle étant de financer les réseaux à proximité du centre bourg, comme par exemple le renforcement des conduites d'eau potable sur le secteur Notre Dame du Lait.
Mme BANACHE et Mme MOUSQUET: demandent pourquoi nous n'indiquerions pas des surfaces minimales afin de limiter la construction dans les hameaux.
Mme PORTE : la loi ALUR a supprimé la notion de surfaces minimales. Nous avons introduit les limites séparatives afin de se prémunir des problèmes de voisinage liés à la proximité et à l'assainissement individuel, mais c'est insuffisant.
Mr.MARTRES : pourquoi le secteur de Penelle n'est-il toujours pas raccordé à la station d'épuration?
M.VIVES : l'extension doit être étudiée, actuellement son coût d'investissement n'est pas rentabilisé, car il manque 70 habitations pour arriver à l'équilibre. Oui, les investissements de renforcement de réseau doivent bien être mis sur le centre village, ce qui correspond bien à la dynamique du développement du village. Ce qui inclut également les commerces et les écoles.
Mr. MARTRES: si nous ne densifions pas, l'école ne sera pas occupée
Mr.VIVES : Ce point montre bien que nous devons densifier le centre bourg
Mr. ROLLAND : quel est le projet de diversification de logements? Qu'en est-il du projet des Chalets abandonné?
Mme PORTE : il est prévu une mixité sociale sur la première zone qui sera ouverte versant sud du village, avec 5 à 10 logements sociaux. Pas d'obligation indiquée sur le Programme Local de l'Habitat. Mais il y a un besoin au sein de nos administrés, reste à trouver un bailleur social.
Mr.VIVES : Les Chalets ont abandonné le projet sur la commune suite à la loi de finances qui a mis à mal les bailleurs sociaux. D'autre par, ce terrain, fortement remblayé sur la partie basse de manière non conforme, n'est malheureusement plus apte à recevoir des constructions. Un projet privé de 8 logements sur la partie haute est en cours. Nous devons étudier la sortie de cette partie de terrain de la zone constructible. Ce qui montre bien que nous devons nous adapter.
Le PADD fixe les grandes lignes, rien n'est figé dans le détail, le projet global sera étudié plus précisément lors de la traduction règlementaire.

.Axe 3 : DEFINIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE REPONDANT A DES BESOINS A PLUSIEURS ECHELLES

Mr MARTRES : quel est le projet de développement des établissements LACROIX?
Mr. VIVES : Un projet similaire au précédent en 2010 a été présenté.
Mr. MARTRES : que signifie « favoriser une mixité »?
Mr. VIVES : Il faut pérenniser la mixité dans les services offerts sur la commune. Zone d'activité, commerces…

Envoyé en préfecture le 16/12/2019
Reçu en préfecture le 16/12/2019
Affiché le
ID : 031-213104813-20191128-DELIB_40_2019-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES *Département de la Haute-Garonne - Arrondissement de Muret*	Acte n° 40/2019

Le conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Prend acte de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que-dessus.

Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,

Le Maire
François VIVES

MAIRIE de Ste-FOY-de-PEYROLIERES (Hte GARONNE)

MAIRIE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de la Haute-Garonne

PROCES-VERBAL
Séance du Conseil Municipal
du21 septembre 2021

Date de la convocation : 15 septembre 2021
Date d'affichage : 15 septembre 2021

Présents :
François VIVES - Véronique PORTE - Pascal DELCOUDERC - Dominique GUYS - Michel BRON - Isabelle BANACHE - Corinne BRIQUET - Carole CALL - Sylvie DUPIN - Jacques ESTIBALS - Patrice LONG - Aline MARTRES - Frédéric NOUIS –Carole PELLETIER - Gérard ROLLAND - Isabelle ROQUEBERT - Alain VIGNAUX - Marie-Noëlle VISE

Pouvoirs : Antoine KAUFFEISEN à François VIVES

Secrétaire de séance : Véronique PORTE

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance à 20 h 38 après l'arrivée des 4 membres de l'opposition.

Il souhaite la bienvenue à Carole Pelletier nouvelle conseillère municipale déléguée au commerce et l'invite à se présenter.

Mme Pelletier se présente aux membres du conseil.

Monsieur le Maire rappelle que les règles en vigueur pour la tenue des conseils municipaux en période de crise sanitaire sont maintenues jusqu'au 30 septembre 2021.

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 22 JUIN 2021

Le procès-verbal de la séance du 22 juin 2021 est approuvé à l'unanimité

COMPTE-RENDU DES DECISIONS PRISES DEPUIS LE 22 JUIN 2021

Conformément à l'article L 2122-22 et L 2133-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire rend compte à l'assemblée des décisions prises.

DECISION N° D. 2021-10 du 24 juin 2021 : Convention de mise à disposition de locaux entre la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières et l'association « ACCA Sainte-Foy »

Une convention d'occupation gratuite du local associatif pluriactivités situé lieu-dit « La Tuilerie », Route de Saint-Thomas est conclue avec l'association « ACCA Sainte-Foy », domiciliée en Mairie, 2 avenue du 8 mai 1945 à Sainte-Foy-de-Peyrolières (31470), représentée par Monsieur William LARRIEU, pour l'exercice des activités mentionnées en objet dans ses statuts.

L'occupation des locaux est consentie à titre exclusif et permanent.

La convention est fixée pour une durée initiale de 3 ans à compter du 1er juillet 2021. Elle pourra être renouvelée tacitement pour la même durée dans la limite de deux renouvellements successifs. A l'issue

des deux renouvellements tacites et dès lors que l'association aura conservé son siège social sur la commune, la convention devra être renouvelée sur décision expresse de la commune. Cette nouvelle convention pourra elle-même faire l'objet de deux renouvellements tacites.

Monsieur le Maire souligne le travail des membres de la chasse qui ont beaucoup contribué aux travaux.

Monsieur Gérard ROLLAND s'interroge sur la notion de permanent limité à 3 ans.

Monsieur le Maire répond que la convention est exclusive car c'est un local pour les associations (chasse et vélo) et qu'elle est permanente car tant que l'association chasse existera, il y aura une reconduction de la mise à disposition. `

DECISION N° D. 2021-11 du 13 juillet 2021 : Délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie

Monsieur le Maire délègue au nom de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières l'exercice du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Occitanie dans le cadre de l'aliénation portant sur la parcelle cadastrée section B n° 1229 située 1 rue Saint Jude, d'une contenance de 3 596 m² ;

L'établissement public foncier d'Occitanie exercera le droit de préemption urbain dans les conditions fixées par la convention signée le 29 juin 2021 et dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et autres textes en vigueur.

DECISION N° D. 2021-12 du 10 septembre 2021 : Assurances pour la construction d'un complexe scolaire élémentaire - Lot 1 : Assurances Tous risques chantier

Un accord cadre est conclu avec la société AXA, Agence générale représentée par Mr Thibault JANIN, domiciliée 53 ter route de Lavaur à MONTRABE (31850), pour l'assurance de la construction du complexe scolaire – Lot 1 : Assurances Tous Risques Chantier.

L'accord cadre est conclu pour un montant forfaitaire unitaire de 12 438,03 € TTC.

DECISION N° D. 2021-13 du 10 septembre 2021 : Assurances pour la construction d'un complexe scolaire élémentaire - Lot 2 : Assurances Dommages-Ouvrages et responsabilité civile

Un accord cadre est conclu avec la société AXA, Agence générale représentée par Mr Thibault JANIN, domiciliée 53 ter route de Lavaur à MONTRABE (31850), pour l'assurance de la construction du complexe scolaire – Lot 2 : Assurances Dommages-Ouvrages et responsabilité civile.

L'accord cadre est conclu pour un montant forfaitaire unitaire de 26 827,53 € HT.

Monsieur Gérard ROLLAND demande si les assurances prises dans le cadre de ces deux dernières décisions sont à la charge de la commune une seule fois ou si elles devront être renouvelées chaque année.

Monsieur le Maire répond que les assurances couvrent toute la durée du chantier.

Monsieur le Maire rappelle que, pour des raisons d'efficacité, il serait souhaitable de bien prendre connaissance des documents envoyés et de poser les questions en amont.

Monsieur Patrice LONG répond que les élus ont l'ordre du jour 5 jours avant et qu'ils n'ont pas le temps de se réunir et de préparer les questions. Il faudrait leur communiquer bien avant.

Monsieur Gérard ROLLAND abonde dans son sens : « L'ODJ 5 jours avant c'est trop juste »

Monsieur le Maire rappelle que c'est la règle des convocations du conseil municipal. Il est à souligner par ailleurs que l'ensemble des élus de l'opposition est arrivé en retard à cette séance.

Monsieur le Maire donne lecture de l'ordre du jour

ORDRE DU JOUR

COMMANDE PUBLIQUE

1. **APPROBATION DE L'AVENANT N°1 AU MARCHE DE CONSTRUCTION DU NOUVEAU BATIMENT DES SERVICES TECHNIQUES : LOT 1 VRD**

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée la délibération N°03-2021 du 16 février 2021 portant attribution du lot 1 – VRD du marché de construction du nouveau bâtiment des services techniques à l'entreprise Jean LEFEBVRE MIDI PYRENEES, domiciliée ZI de Vic - 1 rue de la Production à CASTANET TOLOSAN (31321), pour un montant HT de 118 529,91 €.

Lors des travaux d'excavation, il a été constaté la présence de terres argileuses vertes, potentiellement souillées et inadaptées structurellement à la portance du bâtiment et de la voirie. Ces données ont été confirmées par une étude géotechnique qui a préconisé un creusement du sol plus important afin d'atteindre les couches dures du terrain et la pose d'une couche supplémentaire de remblai.

La commune a donc demandé à l'entreprise Jean LEFEBVRE Midi-Pyrénées d'établir un devis pour ces travaux supplémentaires imprévus et imprévisibles.

Le devis proposé par l'entreprise pour l'ensemble de ces prestations est de 7 968,72 **€ H.T**., soit une plus-value de 6,72 % du montant initial du marché.

Le montant de l'acte d'engagement après approbation pourrait donc être porté de 118 529,91 euros H.T. à **126 498,63 euros H.T.**

Monsieur le Maire demande à l'assemblée d'approuver le montant de ces nouvelles prestations et de l'autoriser à signer tous les documents s'y rapportant.

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le conseil Municipal **DECIDE :**

- **D'AUTORISER** le creusement du sol jusqu'aux couches les plus dures pour permettre la réalisation de fondations adaptées à la portance du nouveau bâtiment des services techniques et de la voirie.
- **D'ACCEPTER** l'avenant de plus-value d'un montant total de 7 968,72 H.T. proposé par l'entreprise Jean LEFEBVRE MIDI PYRENEES, domiciliée ZI de Vic - 1 rue de la Production à CASTANET TOLOSAN (31321), titulaire du lot 1 – VRD du marché de construction du nouveau bâtiment des services techniques.
- **D'ACCEPTER** de porter le montant fixé à l'acte d'engagement de de 118 529,91 euros H.T. à **126 498,63 euros H.T.**
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Monsieur Patrice LONG demande si il y a eu une étude de sol ?

Monsieur le Maire répond qu'elle a été réalisée mais une couche d'une telle ampleur n'a pas été détectée.

Pour : 19
Contre : 0
Abstention : 0

2. APPROBATION DE L'AVENANT N°2 AU MARCHE DE CONSTRUCTION DU NOUVEAU BATIMENT DES SERVICES TECHNIQUES : LOT 3 CHARPENTE-MURS-OSSATURE BOIS – ISOLATION – COUVERTURE

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée la délibération N°03-2021 du 16 février 2021 portant attribution du lot 3 – CHARPENTE - MUR OSSATURE BOIS – ISOLATION du marché de construction du nouveau bâtiment des services techniques à l'entreprise TEGULA domiciliée ZA Broucassa à POUCHARRAMET (31370), pour un montant HT de 133 733,96 €.

Lors des différentes réunions de chantier il a été évoqué l'évolutivité future du bâtiment et notamment la perspective de fermeture des stationnements « ouverts » en vue de la création de nouveaux espaces de travail. Cette hypothèse tenant compte des matériaux initialement retenus pour la couverture en bac acier sandwich pour les stationnements couverts et ouverts a permis de retenir une solution alternative en caissons isolés et bacs acier secs ventilés.

La commune a donc demandé à l'entreprise TEGULA d'établir un devis pour ces travaux supplémentaires.

Le devis proposé par l'entreprise pour l'ensemble de ces prestations est de **367,70 € H.T**, soit une plus-value de 0,27 % du montant initial HT du marché.

Le montant de l'acte d'engagement après approbation pourrait donc être porté de 133 733,96 euros H.T. à **134 101,66 euros H.T.**

Monsieur le Maire demande à l'assemblée d'approuver le montant de ces nouvelles prestations et de l'autoriser à signer tous les documents s'y rapportant.

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le conseil Municipal **DECIDE :**

- **D'AUTORISER** la modification des matériaux initialement retenus et de remplacer la couverture en bac acier sandwich des stationnements couverts et ouverts par des caissons isolés et bacs acier secs ventilés.
- **D'ACCEPTER** l'avenant de plus-value d'un montant total de 367,70 H.T. proposé par l'entreprise TEGULA domiciliée ZA Broucassa à POUCHARRAMET (31370), titulaire du lot 3 – CHARPENTE - MUR OSSATURE BOIS – ISOLATION du marché de construction du nouveau bâtiment des services techniques.
- **D'ACCEPTER** de porter le montant fixé à l'acte d'engagement de 133 733,96 euros H.T. à **134 101,66 euros H.T.**
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Madame Dominique GUYS explique que cette modification permettra à terme la fermeture des stationnements ouverts.

Pour : 19
Contre : 0
Abstention : 0

3. APPROBATION DE L'AVENANT N°1 AU MARCHE DE CONSTRUCTION DU COMPLEXE SCOLAIRE ELEMENTAIRE – LOT 1 VRD – TERRASSEMENTS

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée la délibération N°19-2021 du 13 avril 2021 portant attribution du lot 1 – TERRASSEMENTS du marché de construction du nouveau complexe scolaire élémentaire à l'entreprise CARO TP, domiciliée 8 Zone Artisanale Ribaute à QUINT FONSEGRIVES (31130), pour un montant HT de 453 650,37 €.

Dans le cadre des aménagements de l'accès à la zone chantier depuis le chemin du Couloumé et des diverses modifications demandées lors des réunions de chantier (changement de la position du bassin d'orage et de la nature des revêtements de sols au droit des trottoirs et du parvis d'entrée), il a été demandé à l'entreprise CARO TP d'établir un devis pour ces travaux supplémentaires et ces ajustements.

Le devis proposé par l'entreprise pour l'ensemble de ces prestations est de **4 916.84 € H.T**., soit une plus-value de 1,08 % du montant initial du marché.

Le montant de l'acte d'engagement après approbation pourrait donc être porté de 453 650,37 euros H.T. à **458 567,21 euros H.T.**

Monsieur le Maire demande à l'assemblée d'approuver le montant de ces nouvelles prestations et de l'autoriser à signer tous les documents s'y rapportant.

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le conseil Municipal **DECIDE :**

- **D'AUTORISER** les travaux d'aménagement de l'accès à la zone chantier depuis le chemin du Couloumé et les diverses modifications demandées lors des réunions de chantier (changement de la position du bassin d'orage et de la nature des revêtements de sols au droit des trottoirs et du parvis d'entrée),
- **D'ACCEPTER** l'avenant de plus-value d'un montant total de 4 916,84 H.T. proposé par l'entreprise CARO TP, domiciliée 8 Zone Artisanale Ribaute à QUINT FONSEGRIVES (31130), titulaire du lot 1 – TERRASSEMENTS du marché de construction du nouveau complexe scolaire élémentaire,
- **D'ACCEPTER** de porter le montant fixé à l'acte d'engagement de 453 650,37 euros H.T. à **458 567,21 euros H.T.**
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Monsieur le Maire indique que l'ouverture du chemin a été faite pour limiter les perturbations vis-à-vis de l'école et des riverains.

Monsieur Gérard ROLLAND demande si les travaux sont déjà réalisés ?

Monsieur le Maire indique que pour des raisons de sécurité il convenait de les réaliser au plus vite.

Monsieur Gérard ROLLAND répond que dans ce cas il n'a aucune raison de se prononcer et qu'il s'abstient.

Pour : 18
Contre : 0
Abstention : 1 (Gérard ROLLAND)

4. CONSTRUCTION DU COMPLEXE SCOLAIRE ELEMENTAIRE : DECLARATION DE SOUS-TRAITANCE – LOT 1 VRD – TERRASSEMENTS

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée la délibération N°19-2021 du 13 avril 2021 portant attribution du lot 1 – TERRASSEMENTS du marché de construction du nouveau complexe scolaire élémentaire à l'entreprise CARO TP, domiciliée 8 Zone Artisanale Ribaute à QUINT FONSEGRIVES (31130), pour un montant HT de 453 650,37 €

Par demande écrite reçue en mairie le 29 juin 2021, l'entreprise CARO TP fait part à la commune de son intention de sous-traiter une partie des travaux de terrassement à la SARL VAISSE TP, domiciliée 41 chemin de la Garriguette à GAILLAC (81600), pour un montant maximum HT/TTC de **87 916,96 euros** (autoliquidation de TVA) avec paiement direct au sous-traitant.

Considérant que cette déclaration de sous-traitance ne modifie ni l'économie générale du marché, ni le montant HT du lot susvisé et que l'entreprise CARO TP reste seule responsable de l'ensemble des prestations exécutées au titre du marché par elle-même et par ses sous-traitants, Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de se prononcer sur cette déclaration.

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le conseil Municipal **DECIDE :**

- **D'ACCEPTER** la déclaration de sous-traitance de l'entreprise CARO TP pour la réalisation d'une partie des travaux de terrassement à la SARL VAISSE TP, domiciliée 41 chemin de la Garriguette à GAILLAC (81600), pour un montant maximum HT/TTC de **87 916,96 euros** (autoliquidation de TVA) avec paiement direct au sous-traitant ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Pour : 19
Contre : 0
Abstention : 0

5. CONSTRUCTION DU COMPLEXE SCOLAIRE ELEMENTAIRE : DECLARATION DE SOUS-TRAITANCES – LOT 2 GROS-ŒUVRE – FONDATIONS

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée la délibération N°19-2021 du 13 avril 2021 portant attribution du lot 2 – GROS-ŒUVRE – FONDATIONS du marché de construction du nouveau complexe scolaire élémentaire à l'entreprise BOURDARIOS, domiciliée 60 Boulevard de Thibaud à TOULOUSE (31083), pour un montant HT de 1 829 748,35 €

Par demandes écrites successives reçues en mairie le 5 juillet 2021 et le 6 août 2021 l'entreprise BOURDARIOS fait part à la commune de son intention de sous-traiter les travaux de réalisation des pieux et des micro-pieux à la SARL S.N.E. CUENDET, domiciliée lieu-dit « L'indépendance » à FAUILLET (81600), pour un montant maximum HT/TTC de **82 000 euros** (autoliquidation de TVA) avec paiement direct au sous-traitant et les travaux de ferraillage de la dalle portée à la SARL ARMAQUITAINE, domiciliée 743 route de Faguette à SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS (47310), pour un montant maximum HT/TTC de **15 000 euros** (autoliquidation de TVA) avec paiement direct au sous-traitant.

Considérant que ces déclarations de sous-traitance ne modifient ni l'économie générale du marché, ni le montant HT du lot susvisé et que l'entreprise CARO TP reste seule responsable de l'ensemble des prestations exécutées au titre du marché par elle-même et par ses sous-traitants, Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de se prononcer sur ces déclarations.

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le conseil Municipal **DECIDE :**

- **D'ACCEPTER** la déclaration de sous-traitance de l'entreprise BOURDARIOS pour la réalisation des pieux et des micro-pieux à la SARL S.N.E. CUENDET, domiciliée lieu-dit « L'indépendance » à FAUILLET (81600), pour un montant maximum HT/TTC de **82 000 euros** (autoliquidation de TVA) avec paiement direct au sous-traitant ;
- **D'ACCEPTER** la déclaration de sous-traitance de l'entreprise BOURDARIOS pour la réalisation des travaux de ferraillage de la dalle portée à la SARL ARMAQUITAINE, domiciliée 743 route de Faguette à SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS (47310), pour un montant maximum HT/TTC de **15 000 euros** (autoliquidation de TVA) avec paiement direct au sous-traitant ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à ces dossiers.

Monsieur Michel BRON indique que les pieux étaient initialement prévus à 9 mètres mais que le bureau de contrôle a préconisé des pieux de 11 mètres. Celane modifie ni l'économie générale du marché ni les montants.

Monsieur Gérard ROLLAND demande pourquoi ces délibérations sont prises alors qu'il lui semblait qu'on pouvait les prendre par décisions.

Monsieur le Directeur des services précise que des décisions ont été prises pour le recours à l'architecte qui n'a pas été validé par le Conseil Municipal au regard des montants du marché. Les procédures sont liées aux montants de la commande publique.

Pour : 19
Contre : 0
Abstention : 0

6. CONTRAT GROUPE D'ASSURANCE STATUTAIRE : PARTICIPATION A LA MISE EN CONCURRENCE ORGANISEE PAR LE CENTRE DE GESTION DE LA HAUTE-GARONNE

Monsieur le Maire rappelle aux membres de l'Assemblée que, depuis 1992, le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Haute-Garonne (CDG31) a mis en place un service facultatif d'assurance des risques statutaires du personnel comme le lui permet l'article 26 de la Loi n°84-53 du 26 Janvier 1984. Dans ce cadre, les collectivités et établissements publics du département qui le demandent peuvent bénéficier de l'accès à des couvertures par assurance des risques statutaires obtenues dans le cadre d'un contrat groupe souscrit par le CDG31, à des conditions recherchées comme attractives (taux et franchises) compte tenu de la mutualisation. La souscription par le CDG31 s'effectue dans le cadre d'une procédure conforme à la règlementation en matière de passation des marchés publics.

L'actuel contrat groupe d'assurance statutaire dont le titulaire est le groupement GRAS SAVOYE/AXA France VIE a été résilié au 31 décembre 2021 par ce dernier par anticipation. Le contrat avait vocation initialement à durer jusqu'au 31 décembre 2022.

Pour le maintien du service, le CDG31 doit donc engager une mise en concurrence pour l'obtention d'un nouveau contrat groupe à effet au 1er Janvier 2022.

Ce contrat-groupe a vocation à :

- être géré en capitalisation ;
- permettre d'une part, la couverture des risques afférents aux agents titulaires et stagiaires dont le temps de travail est supérieur ou égal à 28 heures hebdomadaires (régime de cotisation à la CNRACL) :
    - congé de maladie ordinaire
    - congé de longue maladie et congé de longue durée
    - temps partiel thérapeutique et invalidité temporaire ou définitive
    - congé suite à un accident de service ou maladie professionnelle
    - congé de maternité, de paternité ou d'adoption
    - versement du capital décès
- permettre d'autre part, la couverture des risques afférents aux agents titulaires et stagiaires dont le temps de travail est inférieur à 28 heures hebdomadaires et des risques afférents aux agents non titulaires (régime de cotisation à l'IRCANTEC) :
    - congé de maladie ordinaire
    - congé de grave maladie
    - congé suite à un accident de service ou maladie professionnelle
    - congé de maternité, de paternité ou d'adoption

Le CDG31 propose donc aux collectivités et établissements publics de les associer dans le cadre de cette procédure de mise en concurrence.

Ceux-ci doivent délibérer pour demander à être associés à la consultation conformément aux dispositions du décret 86-552.

La participation à la consultation n'engage pas la collectivité ou l'établissement public demandeur à adhérer au contrat. Au terme de la consultation et en fonction des résultats obtenus (taux, garanties et services obtenus), la structure concernée reste libre de confirmer ou pas son adhésion pour la couverture des risques en lien avec ses agents CNRACL, en lien avec ses agents IRCANTEC ou pour les deux réunis.

Dans l'hypothèse d'une adhésion in fine, la collectivité sera alors dispensée de réaliser une mise en concurrence pour ce service et pourra bénéficier de la mutualisation des résultats, des services de gestion du contrat et de l'expérience acquise par le CDG 31 depuis 1992, notamment dans le cadre des phases de traitement des sinistres.

Pour information, les dépenses supportées par le CDG31 pour la réalisation de cette mission supplémentaire à caractère facultatif sont couvertes par une contribution des structures qui adhérent in fine au contrat groupe d'assurance statutaire à hauteur d'un pourcentage de 5% appliqué à la prime d'assurance acquittée par la structure, avec un minimum de perception de 25€ par risque couvert (IRCANTEC/CNRACL).

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal **DECIDE :**

- **DE DEMANDER** au CDG31 de réaliser une mise en concurrence visant à la mise en place d'un contrat groupe d'assurance statutaire à effet au 1er janvier 2022 ;
- **DE DEMANDER** au CDG31 d'être pris en compte parmi les potentiels futurs adhérents au contrat groupe dans le cadre du dossier de consultation ;
- **DE PRECISER** qu'une fois la procédure de mise en concurrence achevée, le CDG31 informera les collectivités et établissements publics du département de la Haute-Garonne des conditions de couverture obtenues (garanties et tarifs) ;
- **DE RAPPELER** que l'adhésion in fine aux couvertures proposées reste libre à l'issue de la mise en concurrence.

Monsieur le Maire précise que le centre de gestion veut renégocier le contrat qui allait jusqu'en 2022. Cette délibération trace juste le fait que nous souhaitons être consultés pour cette négociation du contrat groupe.

Monsieur Gérard ROLLAND demande si au moment d'adhérer, la commune sera à nouveau amenée à délibérer ou pas ?

Monsieur le Maire répond que la commune sera destinataire d'une proposition qu'un débat aura lieu au sujet du pourcentage de la couverture.

Pour : 19
Contre : 0
Abstention : 0

7. DELIBERATION DE PRINCIPE PORTANT APPROBATION DE MISE EN ŒUVRE D'UNE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION DES MARCHES, DES FETES ET DES FOIRES

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commune dispose d'un marché hebdomadaire de plein vent et d'une fête locale qui nécessitent un suivi administratif et financier particulier.

En effet, ces deux animations requièrent, entre autres, la perception de redevances d'occupation du domaine public selon des tarifs fixés par la commune.

Celle-ci ne disposant pas d'un régisseur placier au sein de ses effectifs, Monsieur le Maire propose de déléguer, en l'encadrant, la gestion de ces évènements à une tierce partie, entreprise ou association, qui pourrait en outre, développer d'autres animations ou participer à des animations préexistantes.

Afin de limiter les éventuels abus et sauvegarder les spécificités locales de ces évènements, Monsieur le Maire propose que les clauses techniques particulières du dossier de consultation puissent, à minima, prévoir certaines mentions telles que :

- Le maintien du marché hebdomadaire dans sa configuration et dans son périmètre actuel en développant la présence des commerces alimentaires absents et en limitant la présence des commerces non-alimentaires inadaptés aux besoins de la population ou à la taille de la commune,
- Le maintien de la fête locale dans sa configuration et dans son périmètre actuel en développant la présence des petits métiers non concurrentiels et en limitant l'implantation des attractions inadaptées à la taille de la commune,
- Le respect des tarifs municipaux relatifs au droit d'occupation du domaine public,
- La participation à des animations préexistantes,
- Le développement de nouvelles animations, foires, foires-expositions, marchés traditionnels et marchés de noël adaptés à la taille de la commune et conformes à son histoire locale et à sa philosophie.

Monsieur le Maire indique que cette délégation de service public pourrait être conclue pour une durée initiale de 3 ans renouvelable tacitement une fois pour la même durée et que le titulaire de cette concession aurait toute latitude pour développer son activité dès lors que les prescriptions minimales non exhaustives figurant ci-dessus sont respectées.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal d'approuver le principe de délégation de service public pour la gestion du marché de plein vent, de la fête locale et des diverses animations à venir ou préexistantes dans les conditions énoncées brièvement ci-dessus.

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **DECIDE** :

- **D'APPROUVER** le principe de mise en œuvre d'une délégation de service public pour la gestiondu marché de plein vent, de la fête locale et des diverses animations à venir ou préexistantes dans les conditions présentées ci-dessus ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches relatives à la constitution du dossier d'appel à candidatures et à sa publicité ;
- **DE DONNER** tout pouvoir à Monsieur le Maire ou son représentant pour signer les documents relatifs à ce dossier.

Monsieur le Maire indique que la commune n'a pas les moyens d'encaisser de l'argent en l'absence d'un régisseur. Le volume est faible, les montants sont faibles.Il serait souhaitable de prévoir un organisme qui gèrera cet intermédiaire. Il ajoute qu'une association serait un choix plus judicieux.

Monsieur Gérard ROLLAND demande si cette association encaissera pour la mairie ?

Monsieur le Maire répond que jusqu'à présent la commune passait par une association ou le CCAS. Tout ce qui est lié aux activités festivesserait géré par cette association. Les produits seraient ensuite réinjectés sur la trésorerie de la commune. Le Trésor public fait fermer les petites régies de recettes.

Monsieur Jacques ESTIBALS demande quel est l'ordre de grandeur des sommes à recouvrer ?

Madame Dominique GUYS répond qu'il y a environ 600 €/ an

Monsieur le Directeur des services indique que la commune, pour pouvoir faire entrer de l'argent puis régler certaines dépenses festives devrait faire une régie d'avance et une régie de recettes. Faire venir un agent municipal pour encaisser est très onéreux pour si peu de flux. Les statuts de l'association devront permettre ces activités.

Monsieur Gérard ROLLAND demande quel sera le contrôle de la commune ?

Monsieur le Maire répond que, tout comme elle le fait avec les autres associations, les comptes seront étudiés. Les sommes sont très petites. L'occupation du domaine public est également très règlementée.

Madame Marie-Noëlle VISE demande si les associationsfonctionneront avec des bénévoles ?

Monsieur le Maire répond que oui.Sinon ça n'aurait pas d'intérêt.

Pour : 19
Contre : 0
Abstention : 0

ENSEIGNEMENT

8. PARTICIPATION DES COMMUNES AUX FRAIS DE SCOLARITE DES ENFANTS INSCRITS DANS LES ECOLES DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la loi du 22 juillet 1983 pose le principe selon lequel, lorsque les écoles élémentaires et maternelles publiques reçoivent les élèves domiciliés dans plusieurs communes, les dépenses d'entretien et de fonctionnement relatives à ces élèves sont partagées entre ces communes.

Lorsqu'une commune peut scolariser tous les enfants résidents sur son territoire, elle n'est pas tenue de participer aux charges liées à l'accueil des enfants dans les écoles situées en dehors de celui-ci sauf accord préalable du Maire de la commune de résidence et sauf exception prévue par les textes.

Par délibération N°45-2018 du 27 novembre 2018, le Conseil Municipal avait fixé la participation des communes à 770 euros.

Monsieur le Maire propose de maintenir le montant préalablement fixé et de recouvrer, auprès des communes concernées, les participations aux frais de scolarités pour l'année scolaire 2020-2021.

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **DECIDE** :

- **DE MAINTENIR**, pour l'année scolaire 2020-2021, la participation des communes des élèves accueillis dans les écoles de Sainte-Foy-de-Peyrolières à 770 € par élève et par an ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à recouvrer le montant de ces participations auprès des communes concernées ;
- **DE DONNER** tout pouvoir à Monsieur le Maire ou son représentant pour signer les conventions à intervenir.

Monsieur le Maire rappelle que 80% des enfants viennent de Sainte Foy et 20% des communes extérieures.

Pour : 19
Contre : 0
Abstention : 0

INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE

9. DEMISSION D'UN CONSEILLER MUNICIPAL : RENOUVELLEMENT DES REPRESENTANTS AUPRES DU SYNDICAT D'ENERGIE DE LA HAUTE-GARONNE - COMMISSION TERRITORIALE DE LA REGION OUEST DE TOULOUSE

Monsieur le maire rappelle à l'assemblée que, par délibération 10-2020 en date du 25 mai 2020, il avait été procédé à l'élection des représentants de la commune auprès du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne.

Madame Isabelle ROQUEBERT et Monsieur Franck FELDMANN avaient été élus à la majorité absolue.

Monsieur Franck FELDMANN ayant démissionné de ses fonctions de conseiller municipal le 1er juillet dernier et Madame Isabelle ROQUEBERT ayant fait part de sa volonté de ne plus exercer cette délégation, il convient aujourd'hui de procéder à une nouvelle élection en vue de désigner les nouveaux représentants de la commune auprès du syndicat.

Monsieur le Maire rappelle que le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne est un syndicat mixte composé de 585 communes et de Toulouse Métropole. Le SDEHG est administré par un comité syndical dont les membres sont issus de Toulouse Métropole et de 52 commissions territoriales réparties géographiquement sur le département.

Les communes membres sont représentées au sein du SDEHG par le biais des 52 commissions territoriales ayant pour vocation une fonction de relais local.

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières relève de la commission territoriale de la Région Ouest de Toulouse.

Le conseil municipal est invité à procéder à l'élection des 2 délégués de la commune à ladite commission territoriale.

Monsieur le Maire lance un appel à candidatures auprès des membres du Conseil.

Les candidatures suivantes sont enregistrées :

- Madame Véronique PORTE
- Monsieur Jacques ESTIBALS

Indiquer les nom et prénom des candidats	Nombre de suffrages obtenus
Véronique PORTE	15
Jacques ESTIBALS	15

Les 2 délégués élus à la commission territoriale de la Région Ouest de Toulouse sont :

- Madame Véronique PORTE
- Monsieur Jacques ESTIBALS

Pour : 15
Contre : 0
Abstention : 4 (Patrice LONG – Aline MARTRES – Gérard ROLLAND – Marie-Noëlle VISE)

10. DEMISSION D'UN CONSEILLER MUNICIPAL : RENOUVELLEMENT DES REPRESENTANTS AUPRES DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX DES COTEAUX DU TOUCH

Monsieur le maire rappelle à l'assemblée que, par délibération 11-2020 en date du 25 mai 2020, il avait été procédé à l'élection des représentants de la commune auprès du Syndicat Intercommunal des Eaux des Côteaux du Touch.

Monsieur Franck FELDMANN avait été élu à la majorité absolue en tant que délégué titulaire.

Madame Véronique PORTE avait été élue en tant que déléguée suppléante.

Monsieur Franck FELDMANN ayant démissionné de ses fonctions de conseiller municipal le 1er juillet dernier, il convient aujourd'hui de procéder à une nouvelle élection en vue de désigner les nouveaux représentants de la commune auprès du syndicat.

Il invite le conseil municipal à élire un nouveau délégué titulaire et un nouveau délégué suppléant.

Monsieur le maire rappelle que le Syndicat Intercommunal des Eaux des Côteaux du Touch est un syndicat mixte composé de 54 communes du sud-ouest toulousain pour la part gestion de l'eau et de 41 communes pour la part assainissement non collectif.

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières est adhérente du S.I.E.C.T au titre de la gestion de l'assainissement non collectif.

Le conseil municipal est invité à procéder à l'élection du nouveau délégué titulaire et du nouveau délégué suppléant.

Monsieur le Maire lance un appel à candidatures auprès des membres du Conseil.

Les candidatures suivantes sont enregistrées :

Délégué titulaire :

- Madame Véronique PORTE

Délégué suppléant :

- Madame Dominique GUYS

Nom et prénom des candidats à la fonction de délégué titulaire	Nombre de suffrages obtenus
Madame Véronique PORTE	15

Nom et prénom des candidats à la fonction de délégué suppléant	Nombre de suffrages obtenus
Madame Dominique GUYS	15

Le délégué titulaire élu au Syndicat Intercommunal des Eaux des Côteaux du Touch est :

- Madame Véronique PORTE

Le délégué suppléant élu au Syndicat Intercommunal des Eaux des Côteaux du Touch est :

- Madame Dominique GUYS

Délégué titulaire :
Pour : 15
Contre : 0
Abstention : 4 (Patrice LONG – Aline MARTRES – Gérard ROLLAND – Marie-Noëlle VISE)

Délégué suppléant :
Pour : 15
Contre : 0
Abstention : 4 (Patrice LONG – Aline MARTRES – Gérard ROLLAND – Marie-Noëlle VISE)

11. DEMISSION D'UN CONSEILLER MUNICIPAL : RENOUVELLEMENT DES REPRESENTANTS AUPRES DE RESEAU 31

Monsieur le maire rappelle à l'assemblée que, par délibération 12-2020 en date du 25 mai 2020, il avait été procédé à l'élection des représentants de la commune auprès de la Commission Territoriale de l'Aussonnelle de RESEAU 31 (SYNDICAT MIXTE DES EAUX ET DE L'ASSAINISSEMENT).

Madame Véronique PORTE, Monsieur Alain VIGNAUX et Monsieur Franck FELDMANN avaient été élus à la majorité absolue en tant que délégués de la commune.

Monsieur Franck FELDMANN ayant démissionné de ses fonctions de conseiller municipal le 1er juillet dernier, il convient aujourd'hui de procéder à son remplacement.

Il invite donc le conseil municipal à élire un nouveau délégué.

Monsieur le maire rappelle que RESEAU 31 (ex Syndicat Mixte des Eaux et de l'Assainissement) est un syndicat mixte composé de 228 communes, 14 groupements de communes et du Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières lui a délégué la gestion de l'assainissement collectif et est représentée par 3 délégués.

RESEAU 31 est administré par un comité syndical.

Les communes membres sont représentées au sein de RESEAU 31 par le biais des 14 commissions territoriales ayant pour vocation une fonction de relais local qui se réunissent ensuite en collèges électoraux pour élire, parmi les délégués issus des communes, leurs représentants au comité syndical.

Le maire indique que la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières relève de la commission territoriale de l'Aussonnelle.

Le conseil municipal est invité à procéder à l'élection d'un nouveau délégué.

Monsieur le Maire lance un appel à candidatures auprès des membres du Conseil.

Les candidatures suivantes sont enregistrées :

- Madame Dominique GUYS

Nom et prénom des candidats à la fonction de délégué	Nombre de suffrages obtenus
Madame Dominique GUYS	15

Le nouveau délégué élu au à la commission territoriale de l'Aussonnelle de RESEAU 31 en remplacement de Monsieur Franck FELDMANN est :

- Madame Dominique GUYS

A compter de l'entrée en vigueur de cette délibération, les représentants de la commune auprès de la commission territoriale de l'Aussonnelle de RESEAU 31 sont :

- Madame Véronique PORTE,
- Madame Dominique GUYS,
- Monsieur Alain VIGNAUX.

Pour : 15
Contre : 0
Abstention : 4 (Patrice LONG – Aline MARTRES – Gérard ROLLAND – Marie-Noëlle VISE)

POINTS COMPLEMENTAIRES

1. DEBAT DU PADD « PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE »

Monsieur le Maire et Madame l'Adjointe en charge de l'Urbanisme présentent les modifications intervenues dans la répartition des zones à urbaniser sur le centre bourg.

Cette nouvelle répartition entraine une modification de l'axe 2 du PADD débattu en novembre 2019.

Ce nouveau PADD est plus qualitatif, plus précis avec l'intégration d'une cartographie et affiche clairement la mobilisation du secteur de l'école élémentaire actuelle.

Monsieur le Maire précise à l'assemblée que le PADD fixe les objectifs de développement de la commune avec environ 2 500 habitants à l'horizon 2030.

Monsieur Michel BRON indique que le projet de 10 logements sur le site école n'est pas forcément acté.

Madame Véronique PORTE rappelle que le PADD a été débattu il y a plus de 18 mois. Il est nécessaire de l'adapter aujourd'hui. Elle indique qu'une réunion publique a été organisée le 10 juin dernier et que le sujet a également été abordé lors de la commission d'urbanisme en juillet 2021. Elle précise que la zone « école » est d'une superficie d'environ 1 ha et est située en centre bourg sur lequel une réflexion d'urbanisation est en cours (Logements et espaces verts).

Monsieur le Maire indique que la 4ème zone du PADD précédent ne pouvait plus être ouverte car la propriétaire ne souhaite pas voir ses terrains rendus constructibles. Il est inutile de poursuivre les études si ce secteur reste fermé. La suppression de la zone du « Barrat » (secteur D) implique une augmentation des potentiels des 3 secteurs restants avec l'ajour du 4ème secteur de l'école. Il précise que le développement des réseaux d'assainissement a été compliqué mais que la suppression de la zone du « Barrat » permettra de rentabiliser les investissements.

Monsieur Gérard ROLLAND s'interroge : « Quand on intègre ce projet de développement dans un PADD, c'est qu'on a déjà une idée de constructions sur ce site école, et c'est un grand message aux administrés. Mais on bloque les hameaux ».

Monsieur le Maire répond : « Ce sont des positions de principe. Faire croire aux hameaux qu'on peut encore développer, est malhonnête car les réseaux ne suivent pas et ne seront pas étendus ni renforcés sur les 10 années à venir au moins ».

Il ajoute que, par principe, on peut développer partout mais que ce n'est pas réaliste. Les principes ne font pas les décisions pour les administrés. Il faut avancer avec des choses concrètes.

Madame Isabelle ROQUEBERT demande : « Quand on parle de l'école, c'est juste le bâtiment ou toute la zone ? »

Madame Véronique PORTE répond : « Toute la zone ».

Madame Sylvie DUPIN demande : « Et l'ancien bâtiment des services ? »

Madame Véronique PORTE répond « Il s'agit d'une superficie d'environ 700 m^2. C'est trop peu pour l'intégrer au PADD mais il faut suivre l'évolution de ce terrain ».

Monsieur Michel BRON demande si le projet de développement du secteur école n'est qu'une intention ou si le projet est déjà avancé ?

Madame Véronique PORTE répond qu'il ne s'agit que d'un projet. Rien n'est concrétisé.

Madame Marie-Noëlle VISE demande : Où sont les espaces naturels et agricoles ?

Madame Véronique PORTE répond :«Il s'agit des 3 grandes zones qui vont être ouvertes et qui vont devenir constructibles ». Elle revient sur la cartographie.

Le PADD n'amène pas de remarques supplémentaires. Le débat est clos.

2. PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE ANNUEL 2020 DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE GARONNE

Monsieur le Maire a présenté au Conseil Municipal le rapport d'activité annuel 2020 de la communauté de communes Cœur de Garonne. Les membres de l'assemblée en ont pris préalablement connaissance dans le document joint à la convocation qui est également consultable sur le site de la communauté de communes Cœur de Garonne.

Monsieur le Maire précise que ce document est didactique et que la contribution voirie de la commune est importante.

Madame Marie-Noëlle VISE demande où en est le dossier des encombrants ?

Monsieur le Maire répond que les communes membres de l'intercommunalité mènent un réflexion sur ce dossier et qu'il faut organiser cette collecte.

Monsieur Patrice LONG intervient en disant : « Les stades sont très bien entretenus mais la voirie pourrait l'être d'avantage ».

Monsieur le Maire répond que ces sujets ne sont pas du même ordre de grandeur. « La voirie c'est 1 200 km ! Les montants sont beaucoup plus importants et le travail de planification l'est tout autant.Les intempéries font de gros dégâts. Les budgets sont proportionnels. Tout est calculé, il y a des appels d'offres. Il faut se rendre compte de ce travail et aller consulter les CR disponibles sur le site de l'intercommunalité. Notre enveloppe voirie et subventionnée à 57% par le département ».

Monsieur Patrice LONG demande s'il y aura un second logement d'urgence sur le territoire intercommunal ?

Monsieur le Maire répond qu'un projet est en cours à Cazères.

3. PRESENTATION DU RAPPORT ANNUEL 2020 SUR LE SERVICE PUBLIC DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE GARONNE

Monsieur le Maire a présenté au Conseil Municipal le rapport annuel d'activité du service public de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés pour l'année 2020 de la communauté de communes Cœur de Garonne. Les membres de l'assemblée en ont pris préalablement connaissance dans le document joint à la convocation qui est également consultable sur le site de la communauté de communes Cœur de Garonne.

Monsieur le Maire rappelle que l'intercommunalité a géré 20 000 tonnes en 2020. Cela représente 286kg/hab/an d'ordures ménagères. L'objectif en 2022 est : 264 kg.

La tarification incitative va aider à réduire les coûts de traitement.

Madame Isabelle ROQUEBERT se demande comment on peut arriver à 264 kg de déchets par an et par habitant au lieu des 286 kg actuels ?

Monsieur le Maire répond que les déchets recyclables doivent être d'avantage valorisés.

Monsieur Gérard ROLLAND : « Les ordures ménagères ne représentent que 45 % des déchets. L'investissement pour la mise en place de la tarification incitative est élevé ! »

Monsieur le Maire répond que le tri sera mieux valorisé. Il y aura donc plus de rentrées financières. La TGAP va énormément augmenter et il convient de limiter cette hausse pour à minima stabiliser les dépenses.

La CC Cœur de Garonne est au-dessus de la moyenne nationale au niveau du coût. Beaucoup d'autres territoires sont déjà passés en redevance incitative.

4. PRESENTATION DU RAPPORT ANNUEL 2020 DU SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ÉNERGIE DE LA HAUTE-GARONNE

Monsieur le Maire a présenté au Conseil Municipal le rapport annuel d'activité du Syndicat d'Energie de la Haute-Garonne pour l'année 2020. Les membres de l'assemblée en ont pris préalablement connaissance dans le document joint à la convocation qui est également consultable sur le site du Syndicat Départemental.

La séanceest levée à 22h40.

Fait à Sainte-Foy-de-Peyrolières le 26novembre 2021.

Le Maire, François VIVES

La secrétaire de séance, Véronique PORTE

C. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL ARRETANT LE PROJET ET TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION

Envoyé en préfecture le 18/02/2022
Reçu en préfecture le 18/02/2022
Affiché le
ID : 031-213104813-20220215-01_2022-DE

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES *Département de la Haute-Garonne* *Arrondissement de Muret*	Acte rendu exécutoire de plein droit ☒ Affichage ☒ Notification

Le 15 février 2022 à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, régulièrement convoqué en séance publique, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle des fêtes du Parayre sous la présidence de Monsieur François VIVES, Maire.

Séance du **15 février 2022** **Acte n°01-2022/2.1** Conseillers en exercice : 19 Présents : 19 Votants : 19 Absents excusés et représentés : / Date de convocation : 10/02/2022 Date d'affichage : 10/02/2022	Présents : **François VIVES - Véronique PORTE - Pascal DELCOUDERC - Dominique GUYS - Michel BRON - Isabelle BANACHE - Corinne BRIQUET - Carole CALL - Sylvie DUPIN - Jacques ESTIBALS - Antoine KAUFFEISEN - Aline MARTRES - Frédéric NOUIS - Carole PELLETIER - Patrice LONG - Gérard ROLLAND - Isabelle ROQUEBERT - Alain VIGNAUX - Marie-Noëlle VISE** Procuration(s) : / Secrétaire : **Dominique GUYS**
Objet :	**URBANISME** **DELIBERATION ARRETANT LE PROJET DE REVISION DU PLU ET TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION - COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-6, L.153-14 et R.153-3 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 novembre 2018 ayant prescrit la révision du PLU de Sainte-Foy-de-Peyrolières et précisé les objectifs et modalités de concertation ;

Vu le projet de PLU ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire ;

Monsieur le Maire rappelle :

- les raisons qui ont conduit la commune à engager la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- le débat qui s'est tenu au sein du conseil municipal dans sa séance du 21 septembre 2021 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- les principales options, orientations et règles que contient le projet de PLU ;

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les modalités de concertation avec la population, définies par la délibération en date du 27 novembre 2018 :

- ✓ installation de panneaux d'exposition en mairie ;
- ✓ insertion dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune d'au moins un article présentant l'avancement du projet de PLU ;
- ✓ organisation d'au moins une réunion publique ;
- ✓ mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations.

Celles-ci se sont déroulées de la manière suivante :

- ✓ Installation de deux panneaux d'exposition dans le hall de la mairie ;

Envoyé en préfecture le 18/02/2022
Reçu en préfecture le 18/02/2022
Affiché le
ID : 031-213104813-20220215-01_2022-DE

- ✓ Insertion dans le bulletin municipal de plusieurs articles ainsi que sur le site internet de la commune ;
- ✓ Tenue d'une réunion publique en mairie le 29 juin 2021 ;
- ✓ Mise à disposition d'un registre de concertation du 28 novembre 2018 jusqu'à l'arrêt du projet.

Monsieur le Maire donne lecture au conseil municipal du rapport établissant le bilan de la concertation rédigé par le cabinet Artelia, joint en annexe à cette délibération, qui a analysé et commenté les demandes du public.

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal **DECIDE :**

- **D'APPROUVER** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire et est annexé à la présente délibération ;
- **D'ARRETER** le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DE SOUMETTRE** pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées et consultées.

Conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de PLU annexé à cette dernière seront transmis :

- A l'Etat (sous-préfecture de Muret) ;
- Au Conseil Régional et au Conseil Départemental ;
- A la Chambre de Commerce et d'Industrie, à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et à la Chambre d'Agriculture ;
- Au PETR du Sud Toulousain, chargé du schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- A la communauté Cœur de Garonne compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH) ;
- A la commune limitrophe de Saint-Lys.

Conformément aux articles L151-12 et L151-13, à l'article R153-6, à l'article L153-13, et à l'article R104-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de PLU annexé seront également transmis :

- A la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- Au Centre national de la propriété forestière (CNPF) ;
- A Tisséo-Collectivités - Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération de Toulouse, autorité organisatrice prévue à l'article L.1231-1 du code des transports ;
- A la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

VOTE	Pour :	15	
	Contre :	4	P. LONG – A. MARTRES – G. ROLLAND – MN. VISE
	Abstention :	0	

Ainsi fait en Mairie les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures,

Pour extrait conforme,

Le Maire
François VIVES

MAIRIE de Ste-FOY-de-PEYROLIERES (Hte GARONNE)

Envoyé en préfecture le 08/03/2022
Reçu en préfecture le 08/03/2022
Affiché le
ID : 031-213104813-20220215-01_2022_PJ1-AU

BILAN DE LA CONCERTATION

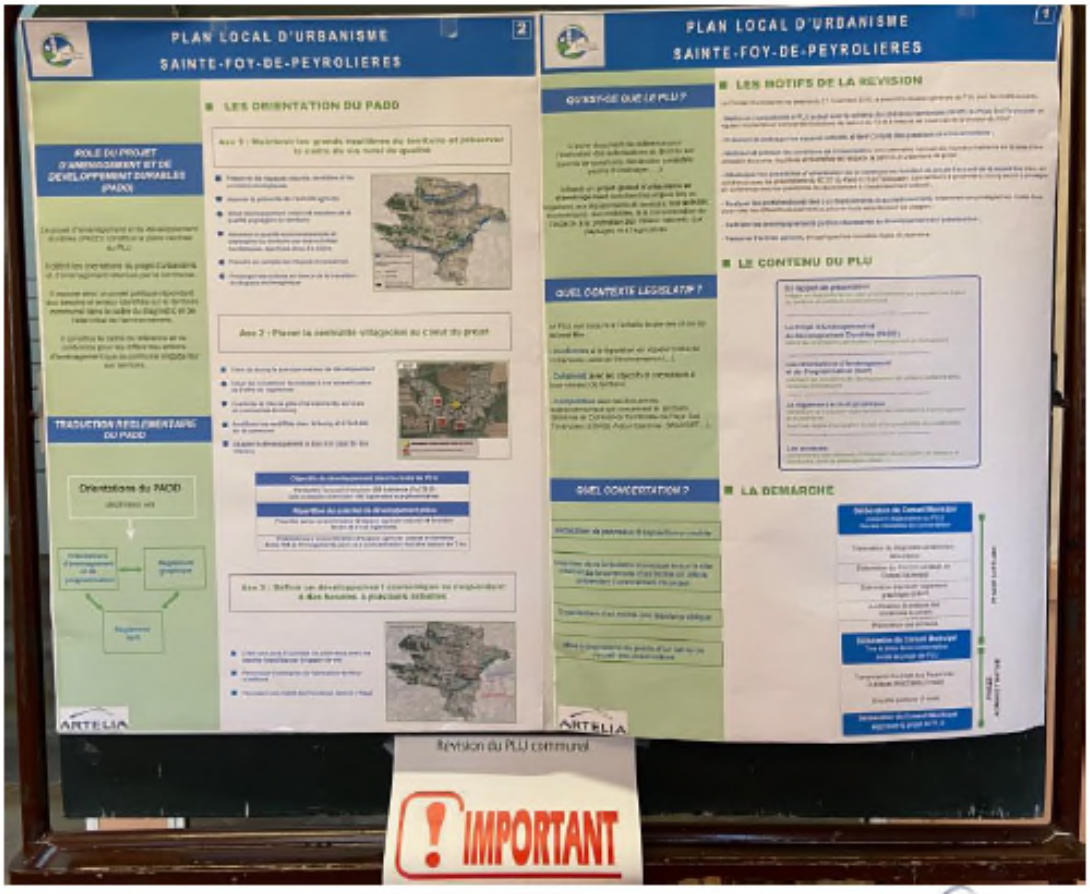
REVISION PLU DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Rappel des modalités de concertation définies par la délibération du 27 novembre 2018

- que la concertation sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :
  - *installation de panneaux d'exposition en mairie ;*
  - *insertion dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune d'au moins - un article présentant l'avancement du projet de PLU ;*
  - *organisation d'au moins une réunion publique ;*
  - *mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations.*

Le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation est le suivant :

1/ INSTALLATION DE PANNEAUX D'EXPOSITION EN MAIRIE



MAIRIE de Ste-FOY-de-PEYROLIERES
Hte GARONNE

Envoyé en préfecture le 08/03/2022
Reçu en préfecture le 08/03/2022
Affiché le
ID : 031-213104813-20220215-01_2022_PJ1-AU

2/ INSERTION DANS LE BULLETIN MUNICIPAL ET SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE D'AU MOINS UN ARTICLE PRESENTANT L'ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET DE PLU

Une information sur l'avancement du projet de PLU a été apportée :

- Dans le journal « Il était une Foy » n°43 (janvier 2019), n°45 (juillet 2019) et n°47 (janvier 2020)

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification, révision… prévoir pour « demain »

Ce document est en quelque sorte un «projet de village», accompagné des règles sur lesquelles se fondent les décisions publiques et privées en matière d'urbanisme. Son évolution est donc essentielle, au regard des prévisions économiques, démographiques, des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Révision générale du PLU

Le Conseil Municipal du 27 novembre 2018 a prescrit la révision générale du PLU sur la commune. Le PLU de Sainte-Foy, élaboré en mars 2011, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la vision des élus pour leur territoire.

Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II du 12 juillet 2010 et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, ont fait évoluer le PLU en renforçant, notamment, les exigences en matière :

- d'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans un objectif de réflection et de maîtrise de leur utilisation, au regard des objectifs des SCOT (Schéma de cohérence territoriale)
- d'analyse de la capacité de densification
- de gestion de l'habitat isolé existant dans les zones Agricoles, Naturelles et Forestières
- de liaison entre urbanisme et décisions en transports en commun existants ou programmés
- de mutualisation des capacités de stationnement des véhicules offertes par les parcs ouverts au public
- de respect de performances énergétiques et environnementales dans les constructions
- de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue).

Le lancement de la procédure sera suivi du choix d'un bureau d'études qui sera chargé des studies. En général ce type de procédure dure environ 3 ans, il sera accompagné de nombreuses communications au fil des étapes (étude, concertation, enquête publique). Vous pouvez exprimer vos remarques lors de la phase de concertation, mais attention, elles devront être obligatoirement et systématiquement réitérées par écrit lors de la phase d'enquête publique qui devrait avoir lieu en 2020.

Révisions allégées du PLU et Modification n°3

Cette troisième modification du PLU a pour objet l'ouverture de la zone située entre le chemin du Coulounié et l'école maternelle, pour le projet du nouveau groupe scolaire, ainsi qu'à la zone fermée à l'urbanisation pour raison de capacité insuffisante de la station d'épuration, dont l'assiette située en prolongement du lotissement « Les Prés de la Prée ».

Une révision allégée a été prescrite en parallèle afin de permettre les écoulements du pluvial dans le bois classé situé en aval de l'école, ainsi que la création d'un chemin piétons accédant sur le chemin du Coulounié. Une seconde révision allégée est en cours également, afin de permettre la construction d'un local pour les services techniques entre les terrains de grands jeux et le chemin de Meytrous.

Ces deux révisions allégées ont été soumises à concertation du public à compter du 8 mars 2018 et ces deux points n'ont appelé aucune remarque. Lorsque la phase de concertation a été prononcé lors du Conseil Municipal en date du 17 décembre, l'enquête publique relative aux trois projets devrait se dérouler au cours du premier trimestre 2019.

Extrait journal n°43

Révision du PLU

Une vision de l'avenir

La prescription de révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune a été arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2018.

Le marché d'appel d'offre a été remporté par le cabinet d'étude Artelia, qui a déjà travaillé sur les modifications et révisions allégées précédentes, ainsi que les ateliers participatifs « Comment vivez-vous votre village » pour lesquels un certain nombre d'administrés volontaires se sont joints à la réflexion.

Le document d'urbanisme actuel, approuvé le 24 juin 2014 a subi 3 modifications et deux révisions allégées afin de le mettre en compatibilité avec les projets communaux suite à la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Aujourd'hui, une véritable révision du PLU doit être entreprise. Le PLU devra prendre en compte de nombreux éléments, entre autres :

- les nouvelles lois relatives à l'urbanisme et l'environnement,
- l'évolution du Plan Local de l'Habitat (PLH) sur la Communauté Cœur de Garonne,
- l'évolution démographique attendue sur la commune,
- l'utilisation de liaisons douces,
- les grands projets en cours (nouveau groupe scolaire, ateliers municipaux, piste cyclable, zone d'activité…)
- l'intégration de l'atlas de la biodiversité et les réflexions issues du comité participatif sur la vision de l'évolution de notre village.

MAIRIE de Ste-FOY-de-PEYROLIERES Ville GARONNE

Envoyé en préfecture le 08/03/2022
Reçu en préfecture le 08/03/2022
Affiché le
ID : 031-213104813-20220215-01_2022_PJ1-AU

Extrait journal n°45

Urbanisme

Révision générale du PLU : où en est-on?

Le Conseil Municipal le 27 novembre 2018, a prescrit la révision générale du PLU afin de mettre en conformité notre ancien document d'urbanisme (2011) avec les nouvelles règlementations en vigueur (Grenelle, loi ALUR, loi ELAN…).

Depuis le lancement de la procédure (4 avril 2019), cinq commissions « urbanisme » ont permis de faire un état des lieux des réseaux et des constructions depuis 8 ans.
La commune est assistée par un bureau d'études, ARTELIA, et le suivi juridique de cette procédure est assuré par l'Agence Technique Départementale (ATD31).
La première étape de la révision générale est la rédaction du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels et agricoles.
Lors du Conseil Municipal du 28 novembre 2019, le PADD a été débattu et ses orientations générales retenues.
L'ensemble des Personnes Publiques Associées (les gestionnaires de réseau, voirie, services de l'état, transports, sécurité incendie…) se réunira en début d'année.
Les commissions urbanisme régulières travailleront ensuite sur l'aspect réglementaire. Une réunion publique est prévue avec le bureau d'études dans les mois à venir.

Extrait journal n°47

- Via le site Internet de la commune avec une page dédiée à la révision du PLU

Accueil / Vos démarches / Urbanisme & réseau / Révision générale du PLU

Révision générale du PLU

- Démarche
- Diagnostic
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD): première version
  - Le nouveau projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Réunion publique
- Réunion avec les Personnes (Personnes Publiques Associées)
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD): seconde version

- Dans la Dépêche du 3 juillet 2021 pour l'annonce de la réunion publique sur le PLU

SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES 3.7.21

Réunion publique sur le PLU

Le 29 juin s'est tenue une réunion publique sur le futur PLU. Devant monsieur le maire, Mme Porte, chargée de l'urbanisme et une nombreuse assistance masquée, la représentante du bureau d'études Artelia, a fait une longue présentation sur l'élaboration d'un PLU. Ensuite, ce fut au tour de F. Vives, le maire, de répondre aux questions des spectateurs en précisant que celles-ci ne devaient porter que sur l'intérêt commun. Il en ressort que les futurs logements, 140 d'ici 2030 pour 350 personnes environ, seront concentrés autour du bourg, les hameaux s'étant agrandis les années précédentes à la limite des possibilités des réseaux. Plusieurs sites sont identifiés, mais il faudra attendre la validation du nouveau PLU pour que les projets se concrétisent, autour du premier semestre 2022. Plusieurs personnes ont posé des questions sur leur cas personnel. Le maire leur a conseillé de venir exposer leur problème sur le cahier de de recueil des observations. Chaque cas sera étudié.

MAIRIE de Ste-FOY-de-PEYROLIERES Haute GARONNE

Envoyé en préfecture le 08/03/2022
Reçu en préfecture le 08/03/2022
Affiché le
ID : 031-213104813-20220215-01_2022_PJ1-AU

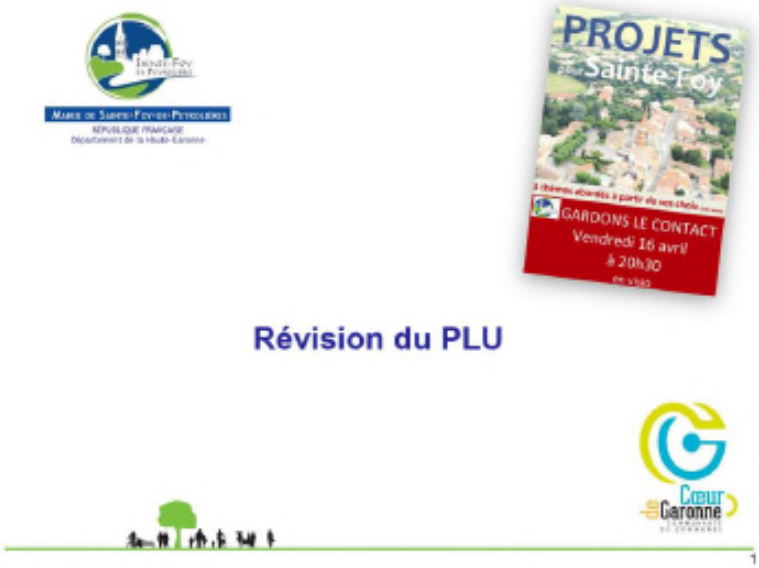
3/ ORGANISATION D'AU MOINS UNE REUNION PUBLIQUE

A- Une réunion publique a été organisée le 29 juin 2021. Une cinquantaine de personnes ont participé à cette réunion.

Durant cette réunion, a été présentée :

- Le contenu et la procédure de PLU,
- La synthèse d diagnostic,
- Les orientations du PADD,
- La traduction règlementaire du PADD

B- Durant la crise sanitaire, une réunion « Gardons le contact » a été réalisée le 16 avril 2021. Cette dernière portait sur l'état d'avancement de la révision du PLU.



C- Une information sur le PLU a été incluse chaque année lors de la présentation des vœux en 2019, 2020, 2021 et 2022.

Envoyé en préfecture le 08/03/2022
Reçu en préfecture le 08/03/2022
Affiché le
ID : 031-213104813-20220215-01_2022_PJ1-AU

4/ MISE A DISPOSITION DU PUBLIC D'UN CAHIER DE RECUEIL DES OBSERVATIONS EN MAIRIE

Ce dernier a recueilli 9 observations dont :

Huit demandes ont porté sur le maintien ou le classement en zone constructible de parcelles hors du bourg.

Réponse : *La majorité des demandes émises se situent en extension de l'urbanisation sur des secteurs en incompatibilité avec les orientations du PADD au regard des enjeux agricoles, de paysage et/ou de niveau de desserte.*

Une demande a porté sur un changement de destination d'un bâtiment pour de l'hébergement saisonnier.

Réponse : *Cette demande a été intégrée par un classement en zone Aa dans le PLU pour arrêt.*

En outre, 27 demandes ont été faites via courrier adressé à la mairie :

La majorité de ces demandes portent sur le classement ou maintien de terrains en zone constructible sur des parcelles situées hors du bourg.

Réponse : *La majorité des demandes émises se situent en extension de l'urbanisation sur des secteurs en incompatibilité avec les orientations du PADD au regard des enjeux agricoles, de paysage et/ou de niveau de desserte.*

Une demande porte sur le maintien en non constructible de parcelles au nord du bourg.

Réponse : *les terrains concernés ont bien été maintenus en zone non constructible.*

Une autre demande porte sur l'évolution de la règle sur les vérandas.

Réponse : *le règlement écrit a été modifié afin d'offrir davantage de souplesse sur les volumes secondaires au constructions telles que les vérandas.*

MAIRIE de Ste-FOY-de-PEYROLIERES Hte GARONNE

D. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL HAUTE-GARONNE.FR

DIRECTION POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE

Toulouse le 24 mai 2022

Monsieur François VIVES
Maire de Sainte-Foy-de-Peyrolières
Hôtel de Ville
31 470 SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Fax : 05 34 33 43 90
Réf. à rappeler :
DDET / CT / /

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de P.L.U. arrêté de votre commune, que vous m'avez transmis par courrier du 2 mars dernier.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier appelle, de ma part, les observations suivantes:

- OAP n°2 (bourg sud) : le secteur est en agglomération, les caractéristiques de l'accès à la RD632 devront être soumises à l'avis du secteur routier de Muret ;

- OAP n°3 (Ferrende) : secteur également en agglomération, l'accès par la RD53B devra être soumis à l'avis du secteur routier ;

- de même, pour ce qui concerne la zone d'activités à vocation intercommunale (OAP 4), la desserte est bien interdite par la RD 632 et se fera hors agglomération, par la RD37i, avec réalisation d'un aménagement routier qui sera soumis à l'avis du secteur de Muret.

Enfin, il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des O.A.P., de faire apparaître le nom des Routes Départementales.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien Cordialement,

Georges MÉRIC
Président du Conseil départemental

COPIE :
- Mme Sandrine BAYLAC et M. Loïc GOJARD
Conseillers Départementaux du canton de CAZERES

CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE LA HAUTE-GARONNE
1, boulevard de la Marquette
31090 TOULOUSE Cedex 9
Tél. 05 34 33 32 31
www.haute-garonne.fr

De : Urbanisme [mailto:urbanisme@saint-lys.fr]
Envoyé : mercredi 1 juin 2022 09:09
À : Urbanisme <urbanisme@sainte-foy-de-peyrolieres.fr>
Objet : Avis Saint-Lys révision du PLU

Bonjour Madame,

Après analyse du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Foy-de-Peyrolières, la commune de Saint-Lys émet un avis favorable au projet en tant que personne publique associée.

Au vu du développement des zones dédiées à l'activité économique dans notre secteur commun, et pour accentuer la complémentarité de nos territoires, il nous semblerait opportun de travailler ensemble et en lien avec nos intercommunalités compétentes sur ce sujet. Nous pourrions prévoir une prochaine rencontre pour échanger sur ce domaine et également sur les continuités des cheminements doux entre nos deux communes.

Nous vous prions de croire, Madame, en l'expression de nos sincères salutations.

Saint-Lys
cœur de bastide

Service Urbanisme
MAIRIE DE SAINT-LYS
1 Place Nationale - CS 60027 - 31470 Saint-Lys
Tél. 05 62 14 71 71
www.saint-lys.fr

PTC

Sapeurs-pompiers
Haute-Garonne

11 AVR. 2022

Pôle territorial Centre

MURET, le 21/03/2022

Direction départementale des territoires de la Haute-Garonne (DDT Cité ADM)
2 BOULEVARD ARMAND DUPORTAL
CITE ADMINISTRATIVE BP70001
31000 TOULOUSE

GROUPEMENT-CENTRE
Service Prévision
Affaire suivie par :
Lieutenant RICHARD
☎ - : 0562116800
Fax : 0562116809

Référence : BR / D-2022-002982

Service Territorial
14 AVR. 2022

OBJET : **PLAN LOCAL D'URBANISME**

COMMUNE : STE FOY PEYROLIERES (31470)

V/Ref. : Demande n° : Projet de PLU de M. le Maire en date du 15/02/2022, relatif à la modification du PLU de STE FOY PEYROLIERES.
Reçue le 07/03/2022

P.J. : 4 annexes

Par transmission citée en référence, la Direction départementale des territoires de la Haute-Garonne, demande l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur le projet de PLU arrêté pour la Commune de STE FOY PEYROLIERES.

Après lecture du dossier présentant ce projet, le SDIS remarque qu'il n'existe aucun paragraphe concernant « La défense incendie », alors qu'il serait important que ce dernier soit détaillé. Le projet du PLU pourrait faire apparaitre les paragraphes suivants :

Le service départemental d'incendie et de secours est régulièrement consulté dans le cadre des permis de construire (notamment habitations collectives, lotissements, bâtiments de bureaux, établissements recevant du public, bâtiments industriels). L'étude porte essentiellement sur les conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de lutte contre l'incendie et sur la défense en eau contre l'incendie.

Aussi, il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire.

En conséquence, les dispositions réglementaires annexées doivent être intégrées dès le début du projet. Elles seront renouvelées dans le cadre des procédures de permis de construire.
Les textes réglementaires de références sont cités en annexe n°4.

La participation du SDIS dans l'élaboration ou la révision du PLU est orientée suivant deux axes :

1. **Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :**

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en

raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».
Les caractéristiques de ces voies font l'objet de l'annexe 1.

2. Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).
Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.
Toutefois, une première estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, est jointe en annexes 2. Les différentes solutions techniques sont présentées en annexe 3.

Le chef du GROUPEMENT-CENTRE

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS
GROUPEMENT CENTRE
HTE-GARONNE

Lieutenant-colonel Sylvain GERGAUD

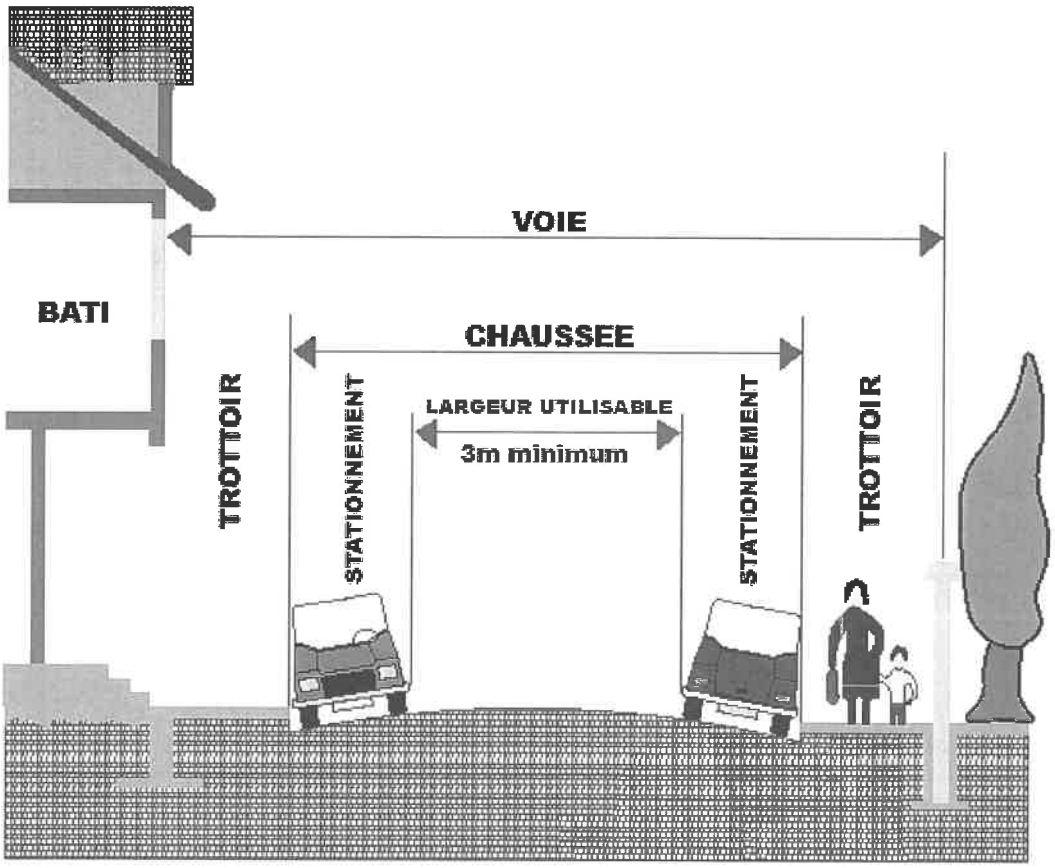
GROUPEMENT-CENTRE
Tel 0562116800 • Fax 0562116809
deci.centre@sdis31.fr • www.sdis31.fr
ZI DE MARCLAN • 23 RUE de Marclan
31600 MURET

ANNEXE 1 :
Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- Force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- Rayon intérieur : R = 11 mètres minimum
- surlargeur : S = 15/R si R < 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- Hauteur libre : 3.50 mètres
- Pente éventuelle : inférieure à 15 %
- Résistance au poinçonnement : 80 N / cm2 sur une surface minimale de 0,20m²



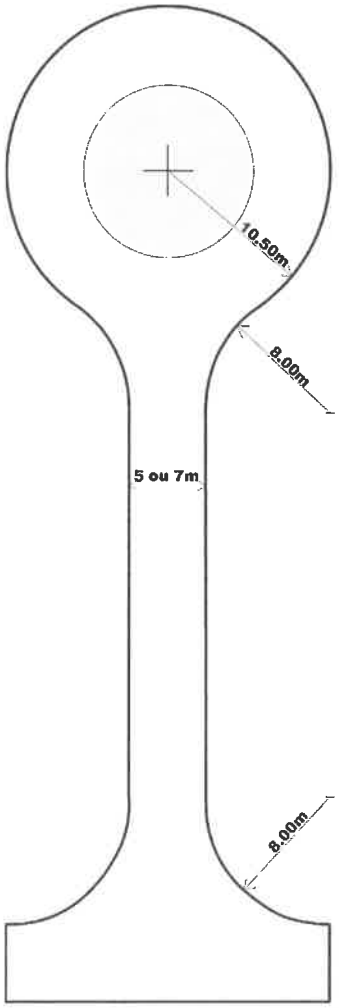
VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- Section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- Pente éventuelle : inférieure à 10 %
- Implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
  - Voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
  - Voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.



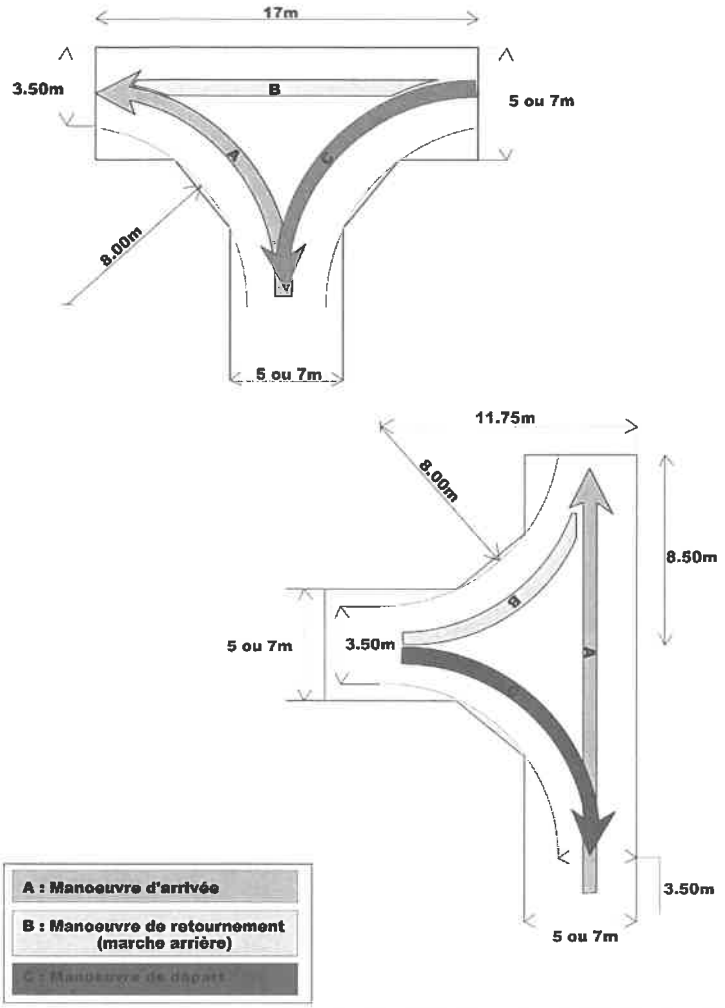


Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette » **Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »**

ANNEXE 2 :

Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie

Cas des habitations :

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m²)	**30 m3**	1 poteau d'incendie de 30 m3/h Ou Réserve incendie de 30 m3	**400 m**
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou **non** séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m² ou (Habitations > 500 m²)	**60 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Réserve incendie de 60 m3	**200 m**
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3ème famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	**120 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	**200 m**
Risques Courant Importants (Centre-ville ancien ou H≤ 50 m habitation ou H≤ 28 m ERP ou entreprises en centre-ville)	**120 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	**100 m**
Risques Particulier (3ème famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4ème famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	**120 m3 ou +**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h	**60 m**

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage...).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m3/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, **l'ordre de grandeur** sera de 120 m³ disponibles en 2h (soit 60 m3/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe-feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

Cas des Bâtiments de bureaux :

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m3/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m3/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

ANNEXE 3 :
Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer**.

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m3/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m3/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,) de capacité supérieure ou égale à 30 m^3 et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

ANNEXE 4 :
Réglementations applicables selon les types de bâtiments :

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.

- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.

- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.

- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.

- les **terrains de camping** et **stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

Direction Opérations
Coordination de CUGNAUX
16, bis rue Alfred Sauvy
31270 CUGNAUX
Tél : +33 (0) 6.37.30.29.04
travaux-tiers.cugnaux@terega.fr

DDT DE HAUTE GARONNE
Service Territorial
Pôle Territorial Centre
Pays Sud Toulousain

31074 TOULOUSE CEDEX 9

A l'attention de Madame BOURON

DOP/ETR/COPT/CU-T2022 / 203 – JAM/MHP
Affaire suivie par : Marie-Helene PELISSIE

CUGNAUX, le 18/03/2022

Objet - Plan Local d'Urbanisme
PLU arrêté
Commune de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES - 31

Madame,

Nous avons bien reçu une demande concernant le PLU arrêté de la commune citée ci-dessus.

En réponse, nous vous informons que nous n'avons aucune canalisation dans la commune désignée.

Nous n'avons pas non plus de projet d'intérêt général dans cette localité.

Vous remerciant de nous avoir consultés,

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Responsable Coordination Opérationnelle
Jean-Alain MOREAU

P.O
M. Pelissié

CCI TOULOUSE
HAUTE-GARONNE

Le Président

Référence
FS

Objet
Révision du PLU
de Sainte-Foy-de-Peyrolières

COURRIER ARRIVÉ LE
03 JUIN 2022
MAIRIE DE STE FOY DE PEYROLIERES

Monsieur François VIVES
Maire de Sainte-Foy-de-Peyrolières
Mairie
2, avenue du 8 mai 1945
31470 SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Toulouse, le 9 mai 2022

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé le projet cité en objet.

Après consultation de mes collègues et instruction de ce dossier par mes services, la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne émet un avis favorable sur la révision du P.L.U. de votre commune sous réserve de la prise en compte des observations indiquées ci-dessous.

Dans le domaine du développement démographique, les objectifs d'accueil de 350 habitants de plus à l'horizon 2030 pour atteindre une population de 2 500 personnes, avec une production d'environ 140 logements apparaissent cohérents.

Pour répondre aux besoins des habitants de la commune, nous sommes favorables à la proposition d'une offre diversifiée de logements avec notamment la production de logements locatifs et locatifs sociaux adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées. A ce sujet, nous attirons votre attention sur l'intérêt de proposer une offre diversifiée de logements à produire, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiels et répondre à la diversité de la taille des ménages, que pour permettre aux salariés des entreprises locales d'habiter à proximité de leur lieu de travail.

Dans le domaine du développement économique, nous sommes favorables à la création d'une zone d'activités économique intercommunale portée par la communauté de communes Cœur de Garonne au niveau du lieu-dit « Couloumé », le long de la RD632. Dans le cadre de l'aménagement des futurs espaces d'accueil des activités économiques, nous tenons à rappeler que les équipements, la desserte, l'accessibilité et la qualité paysagère et environnementale, constituent des éléments privilégiés par les entreprises pour installer et développer leur activité.

Nous attirons votre attention au niveau des dispositions réglementaires de la zone UH. En l'état, le règlement de la zone UH ne permet, ni l'installation d'entreprises relevant de la destination « commerce et activité de service », ni un développement modéré d'éventuelles entreprises présentent sur ces secteurs.

Afin d'assurer la pérennité économique des entreprises, le maintien et le développement des emplois, nous vous demandons 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.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Patrick PIEDRAFITA

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

MONSIEUR FRANÇOIS VIVES
MAIRIE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES
2 AV. DU 8 MAI 1945

31470 SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Réf : GD.JB.SD.2022_193
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 13 mai 2022

Siège social
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes
Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 **St-Gaudens**
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de PLU de Sainte-Foy-de-Peyrolières

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 2 mars 2022, reçu le 8 mars 2022, vous nous avez adressé le projet de PLU arrêté le 15 février 2022 par le Conseil Municipal.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation :

Volet agricole du diagnostic :

Le volet agricole du diagnostic est assez succinct, alors que l'activité agricole reste prépondérante sur le territoire communal. L'analyse (p.31 à 34 du diagnostic) ne permet pas de qualifier exhaustivement l'activité agricole locale.
Nous notons la réalisation d'une enquête auprès des exploitants agricoles qui a permis de récolter des informations utiles sur une partie des exploitants agricoles recensés sur la commune. Il semble en effet que depuis le recensement de 2010, le nombre d'exploitants n'ait pas beaucoup évolué et avoisine la quarantaine d'agriculteurs. Un certain nombre d'exploitants ne semble donc pas avoir été sollicité dans le cadre de l'enquête.

Par ailleurs certains exploitants sont identifiés avec des lettres d'autres avec des chiffres sans qu'il soit précisé la différence entre ces exploitants.

Les informations recueillies lors de ces enquêtes doivent être représentées par des cartographies dont l'échelle et la qualité permettront leur lisibilité, il conviendra notamment de localiser :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z
www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

.../...

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

- Le parcellaire des exploitations,
- Les sièges d'exploitation et les installations générant des distances d'éloignement (RSD, ICPE), les exploitations pratiquant la vente directe…
- Les projets de construction ou installation (si connus).

Enfin, **la carte de localisation des terres irriguées à forts enjeux d'après le PLU, à juste titre, doit être rajoutée.** Nous notons en effet la présence d'un important réseau d'irrigation collectif (environ 490 hectares), géré par 3 ASA, qui irrigue le territoire communal, cet équipement représente un atout primordial pour le maintien, la diversification et le développement des activités agricoles. Il doit être préservé dans cadre du PLU.

Aucune information n'est donnée sur la valeur agronomique attribuée dans l'analyse multicritère.

La grande majorité des données publiques disponibles n'a pas été exploitée hormis le RPG 2019. Des compléments pourraient être apportés au diagnostic vis-à-vis du nombre d'emplois que génère l'agriculture sur la commune. Egalement, en fonction de leur date de parution, les dernières données RGA pourraient être exploitées et rajoutées pour étayer cette partie. Par ailleurs, la commune est incluse dans plusieurs périmètres d'IGP (Identification Géographique Protégée) : Jambon de Bayonne, Porc du Sud-Ouest, Volailles du Gers, Vins Comté Tolosan et Canard à foie gras du Sud-Ouest, ce qui rappelle la diversité des productions locales qui peuvent être valorisées.

Le diagnostic agricole doit être repris et complété, les enjeux agricoles doivent être identifiés.

Analyse de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers :

Depuis 2010, 86 logements ont été construits pour une consommation foncière de 14,86 ha, soit une densité moyenne d'environ 6 logements/ha et d'environ 1730 m²/lot. Cette urbanisation a été réalisée au coup par coup, notamment au sein des hameaux au bénéfice de logements individuels. Pour les équipements, 1.37 ha supplémentaires ont été consommés.

La fourchette de densité prévue par le SCOT à l'horizon 2030 est de 10 à 20 logements/ha pour les communes de moins de 3000 habitants dont fait partie Sainte-Foy-de-Peyrolières, en secteur desservit par l'assainissement collectif.

En conséquence la densité constatée au cours des 10 dernières années est en deçà du seuil fixé par le SCOT.

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'analyse est présentée dans le rapport de présentation, elle fait apparaitre un potentiel brut à vocation d'habitat réparti entre le bourg et les hameaux. Suite à la réalisation d'une analyse multicritères menée par le bureau d'études, il est apparu que les hameaux ne présentaient pas des conditions favorables à une poursuite de leur densification. Seul le potentiel de densification/mutabilité du bourg a donc été retenu.

Entre 30 et 35 logements sont réalisables en renouvellement urbain, division parcellaire et dents creuses. Au sein des espaces interstitiels, un potentiel compris autour de 17 logements a aussi été identifié pour une surface d'environ 1,70 ha. **Il apparait que la densité proposée au sein de ces espaces est inférieure à celle proposée pour les secteurs en extension : 10 logements/ha au lieu de 15 logements/ha, ce choix semble difficilement justifiable au regard de la localisation des secteurs concernés.**

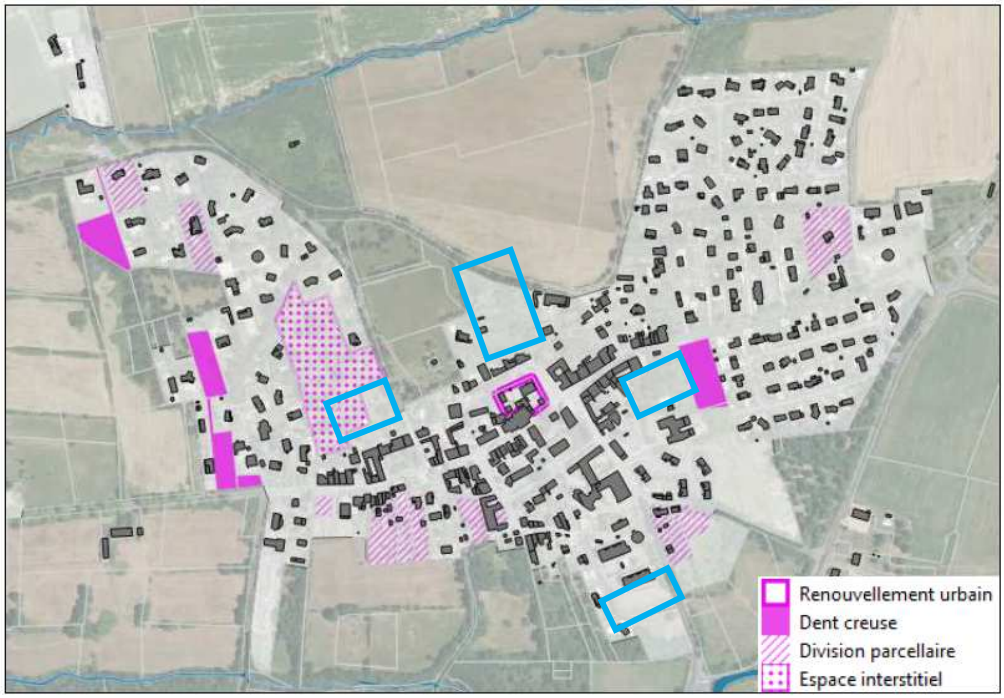
Par ailleurs, le diagnostic ne présente que le nombre de logements estimé en renouvellement urbain, division parcellaire et dents creuses, **il doit être complété avec une indication des surfaces correspondantes**, afin d'évaluer le potentiel au regard des densités inscrites dans le SCOT.

Aucun changement de destination à vocation de logement n'est identifié dans le PLU et aucune action est engagée concernant la vacance de 7,4% d'après les données INSEE 2018 (64 logements). Si les causes actuelles de la vacance perdure des actions pour y remédiez devront être envisagées et permettraient de façon certaine une réduction de la consommation foncière. Dans cette optique, il semble aussi qu'il soit encore possible d'**accentuer la densification du centre bourg** notamment sur les secteurs identifiés ci-dessous en bleu :

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 **Toulouse** cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98



En conséquence l'analyse des capacités de densification doit être complétée et optimisée afin de limiter la consommation d'espaces en extension. En l'état il est difficile d'évaluer si le dimensionnement des zones en extension délimitées dans le projet de PLU est cohérent au regard

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

du potentiel d'intensification et des objectifs de développement fixés par la commune.

Sur la forme, la qualité de certaines illustrations ne permet pas toujours de lire les éléments figurés et de nombreuses coquilles nuisent à la compréhension de certains éléments.

PADD :

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune projette d'atteindre une population de 2 500 habitants en 2030, soit 409 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2018 (2091 habitants d'après l'INSEE). Soit une croissance projetée de plus de 1,7% /an. Sachant que la croissance communale est en dessous des 1% sur les périodes 2008 à 2013 (+0.8%) et 2013 à 2018 (+0.4%) et supérieure sur la période 1999 à 2008 (+3.6%).

La commune a fait le choix d'un scénario intermédiaire par rapport à la croissance constatée au cours des 20 dernières années. Toutefois, le ralentissement observé semble conjoncturel d'après le bilan du SCoT et non pas seulement dû à des travaux à réaliser sur la station d'épuration, ce qui interroge sur une possible surévaluation de l'objectif de développement fixé.

Le nombre de logements nécessaire pour permettre cet accueil démographique est estimé à 140, soit environ 225 logements ce qui est en accord avec les objectifs du SCoT, qui fixe un nombre de 325 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :

La commune prévoit de réduire de près de 50% la consommation foncière pour la production de logements par rapport à la période précédente :
- Environ 15 ha consommés depuis 2010,
- Environ 7 ha prévus d'ici 2030 au niveau des espaces interstitiels (1,7 ha de jardins) et en extension (5,8 ha de prairies exploitées ou non) soit un potentiel d'environ 105 à 110 logements.

Les surfaces en intensification ne sont pas comptabilisées.

La commune prévoit également l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités d'environ 3 ha sur des parcelles agricoles exploitées et déclarées à la PAC, s'appuyant sur une DUP d'ores et déjà formalisée et en accord avec les prescriptions actuelles du SCoT. Au regard des conclusions issues du rapport faisant le bilan du SCoT, nous nous interrogeons néanmoins sur l'opportunité d'une telle zone au regard des 341 ha disponibles au sein des zones d'activités existantes à l'échelle du SCoT, de

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

sa localisation au niveau d'une coupure d'urbanisation et de l'urbanisation linéaire qu'elle va engendrée le long de la RD 632.
Il convient de réinterroger l'opportunité de cette zone fermée à l'urbanisation dans le PLU en vigueur et qui malgré la DUP de 2013, n'a fait l'objet d'aucun projet n'y aménagement depuis lors. Cette zone ne pourra être maintenue qu'à l'appui d'une justification approfondie.

Les surfaces en extension à vocation économique doivent être comptées dans les surfaces qu'il est prévu de consommer au cours des 10 prochaines années. Ainsi la commune projette une consommation de 10 ha à l'horizon 2030.

Comparativement au PLU en vigueur, la zone d'activités reste identifiée et nous notons une profonde refonte de zones à vocation d'habitat. Un reclassement de certaines extensions du PLU a été réalisé en zones A et N.

Le projet communal affiche sa volonté d'assurer la pérennité de l'activité agricole, par un recentrage de son urbanisation dans le bourg, une amélioration des densités et une modération de la consommation d'espace. Cependant, **les surfaces en extensions devront être optimisées après intégration du potentiel d'accueil en intensification.**

<u>OAP</u> :

4 secteurs d'OAP ont été délimités : 1 secteur situé dans la partie actuellement urbanisée, 1 zone d'activités et 2 secteurs pour de l'habitat en extension.

Nous sommes surpris de constater que l'ouverture du secteur interstitiel n'est pas priorisé par rapport à celles des secteurs en extension. Il dispose de plus d'une densité inférieure. L'ouverture de ce secteur est différée à l'échéance 2027 sans plus de précision.

Concernant le secteur Bourg Sud, portant la quasi-intégralité des logements sociaux à produire, son ouverture est conditionnée à la réalisation de la majeure partie du secteur du château d'eau, ce qui nous semble incohérent au regard des échéances. Il nous semble plus judicieux de répartir ces logements sur chacune des opérations d'ensemble.

Nous rappelons que la Loi Climat et Résilience fixe un objectif « d'absence de toute artificialisation nette des sols (ATANS) en 2050. La commune doit d'ores et déjà intégrer cet objectif en optimisant les densités.

Compte tenu des observations qui précédent les OAP doivent être retravaillées : **réduction des emprises en extension, reprise du phasage et des densités.**

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

<u>Plan de zonage</u> :

Zones AU :

En cohérence avec les observations qui précèdent sur les OAP, nous demandons que la délimitation des zones AU soit reprises et optimisées.

STECAL :

Secteur Aa : délimité autour de 2 constructions existantes afin de permettre leur changement de destination pour réaliser des logements pour des saisonniers ou de l'hébergement touristique.
Les constructions agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination doivent être désignées sur le plan de zonage et non délimitées dans un STECAL. **En conséquence nous demandons que le STECAL Aa soit supprimé.**

Secteur Na : délimité aux abords d'une activité au lieu-dit « Castagné » pour permettre son évolution. Ce STECAL doit faire l'objet d'une description plus détaillée afin de juger de son opportunité et de sa taille : Quelle activité existante ? Quel besoin d'évolution. Il n'est pas nécessaire de délimiter les habitations existantes dans un STECAL.

Secteur Ne : délimité sur 3 secteurs différents et correspondant aux équipements publics : stations d'épuration (nouvelle et ancienne) : 1.2 et 0.2 ha et parc boisé d'une emprise d'environ 1.3 ha situé à proximité du groupe scolaire.
Concernant les stations d'épurations, il conviendra de s'assurer qu'un classement en zone U « équipement » ne serait pas plus adapté.
Concernant le parc boisé il conviendra de préciser les constructions et/ou installations envisagées et de délimiter la taille du STECAL au plus près des constructions projetées. Dans le cas contraire la délimitation d'un STECAL n'est pas adaptée car insuffisamment justifié.

La délimitation des STECAL doit être revue pour tenir compte des observations ci-dessus.

Emplacements réservés :

L'emplacement réservé n° 7, d'une emprise de 5 000 m² destiné à l'aménagement d'une liaison douce entre Ste Foy et St Lys, est délimité sur des espaces agricoles et va morceler un nombre conséquent de parcelles cultivées.
Nous demandons que cet emplacement soit supprimé et que la liaison prévue soit étudiée à partir des chemins existants ou soit intégrée dans l'aménagement de la piste cyclable qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°1. Il convient de mutualiser ce type d'aménagement pour limiter la consommation d'espaces et les impacts sur les terres agricoles et les conflits de voisinage avec les espaces cultivés.

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Règlement écrit :

Les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zones agricoles et naturelles sont conformes à la note de cadrage de la CDPENAF.

Avis

Le projet de PLU réduit les pressions exercées sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, et améliore la prise en compte des exigences réglementaires en la matière.

Cependant des améliorations sont à apporter au dossier pour renforcer la préservation des espaces et de l'activité agricole.

En conséquence, **nous ne pouvons émettre un avis favorable** au projet arrêté.
Notre avis pourra être reconsidéré après la prise en compte des observations formulées ci-dessus. Nous insistons notamment sur :

- La reprise du diagnostic agricole,
- La nécessité d'accentuer la densification du centre bourg, après réévaluation et la correction des objectifs de développement fixés,
- La nécessité de revoir la taille et le découpage des secteurs d'extension de l'urbanisation (habitat et activité). Les OAP devront être revues en conséquence (reprise du phasage et des densités),
- La reprise des STECAL et des emplacements réservés.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président

Siège social
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes
Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 **St-Gaudens**
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z
www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

Bonjour,

Par correspondance ci-dessous, vous interrogez le ministère des Armées sur le projet de PLU de Ste-Foy-de-Peyrolières.

La SUP PT1 310 435 01 ci-dessous a été abrogée le 26/11/2020. Elle doit donc être retirée de l'annexe du PLU.

Servitudes d'utilité publique
Sainte-Foy-de-Peyrolières

PT1 - Servitudes de protection des centres de réception radioéléctrique contre les perturbations éléctromagnétiques	**Service localement responsable :** ESID de BORDEAUX DIVPLAN/BACSD - CS 21152 33068 BORDEAUX CEDEX

Poucharramet — Décret ministériel du 09/09/1975 modifié le 30/10/2002

De ce fait, il n'y plus d'emprise et de servitude appartenant au ministère des Armées sur le territoire de cette commune.

Par conséquent, l'EMZD de Marseille ne souhaite plus rester associé à cette démarche.

Cordialement.

ASC Christophe GLORIAN

Chargé d'études urbanisme / développement durable

EMZD MRS / DSP / BSI / Section stationnement

Caserne Audéoud

BP 40026 – 13568 Marseille cedex 02

Tél : 04 91 01 52 99 / PNIA : 864 131 52 99

emzd-marseille-bsi.contact.fct@intradef.gouv.fr

christophe.glorian@intradef.gouv.fr

MINISTÈRE DES ARMÉES
Liberté
Égalité
Fraternité

Etat-major de zone de défense de Marseille
Division soutien prévention
Bureau stationnement infrastructure

MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS
Liberté
Égalité
Fraternité

direction
générale
de l'Aviation
civile

Direction générale de l'Aviation civile

Service national d'Ingénierie aéroportuaire
« Construire ensemble, durablement »

SNIA Sud-Ouest
Bureau instruction des servitudes aéronautiques

Nos réf. : **N° 29-SO**
Vos réf. : votre courriel du 17 mars 2022
Affaire suivie par : Christophe Plantey
snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr
Tél. : 05 57 92 81 57

Mérignac, le 30 mars 2022

D.D.T. de la Haute-Garonne
Service Territorial

par mail :

prisca.bouron@haute-garonne.gouv.fr

Objet : PLU arrêté de Sainte-Foy-de-Peyrolières (31)

Par courriel cité en référence, vous nous transmettez pour avis le projet de PLU arrêté de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

L'étude de ce dossier appelle de ma part les remarques suivantes :

La liste des servitudes d'utilité publique doit être complétée par la servitude suivante :

- T7 - servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7)

En application des dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990, à l'extérieur des zones grevées par la servitude aéronautique de dégagement (T5), est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, l'établissement des installations dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau :
a) est supérieure à 50 mètres, en dehors des agglomérations ;
b) est supérieure à 100 mètres dans les agglomérations.

Sont considérées comme installations, toutes les constructions fixes ou mobiles.

Le service gestionnaire de cette servitude est :
DGAC / SNIA Sud-Ouest – Aéroport Bloc technique – TSA 85002 – 33688 Mérignac cedex.
snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr

Pour information, il n'existe pas de plan matérialisant cette servitude. Cependant, s'appliquant sur tout le territoire, elle peut, par exemple, apparaître dans la légende du plan des Servitudes d'Utilité Publique comme suit :

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

En conséquence, il est nécessaire de procéder à la mise à jour du projet de PLU arrêté.

Le chef du Pôle SNIA de Bordeaux

DGAC - SNIA SUD-OUEST
Aéroport Bloc Technique
12 Rue Marthe NIEL
TSA 85002
33688 MERIGNAC CEDEX

Sébastien JALET

PRÉFET
DE LA HAUTE-GARONNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Toulouse, le 02 JUIN 2022

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le maire
Mairie
2 Avenue du 8 Mai 1945
31470 Sainte-Foy-de-Peyrolières

Objet : projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté – Avis de l'État.

P.J. : rapport du directeur départemental des territoires – copie des avis des services

Par délibération en date du 27 novembre 2018, le conseil municipal de Sainte-Foy-de-Peyrolières a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU). Le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 15 février 2022. L'ensemble du dossier soumis à la consultation des services de l'État a été réceptionné le 7 mars 2022.

Située à une trentaine de kilomètres de Toulouse et à proximité de la zone aéroportuaire métropolitaine, la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières bénéficie d'une bonne attractivité, en lien avec le développement de l'agglomération Toulousaine. Au regard du présent document soumis à l'avis des personnes publiques associées, il apparaît qu'un effort notable est engagé par la collectivité pour accueillir dans de bonnes conditions un nombre réaliste de nouveaux habitants et pour accompagner son développement urbain en cohérence avec les orientations fixées par le SCoT et la réglementation en cours sur l'urbanisme.

Cependant, afin de confirmer cet effort visant au final à tendre vers une gestion économe de l'espace, et afin d'**intégrer, d'ores et déjà, la trajectoire que va imposer dans ce domaine la loi climat et résilience, en date du 22 août dernier**, quelques ajustements du dossier sont attendus.

Afin de maîtriser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers liée à l'extension urbaine, il est proposé de ré-échelonner les ouvertures à l'urbanisation des trois zones à urbaniser (AU). Privilégier le bourg où se trouvent les services et les équipements est rationnel mais le fait qu'aucune densification des hameaux ne soit possible augmente l'extension de l'urbanisation du bourg. Pour ne pas se retrouver à l'encontre de la loi climat et résilience, il est conseillé de conforter la justification dans l'analyse multicritères par une analyse au cas par cas des incidences de la construction des espaces encore disponibles dans les hameaux.

Service DDT/ Service territorial/ Pôle territorial centre
Affaire suivie par : Jean Claude LARRIEU
Mél : jean-claude.larrieu@haute-garonne.gouv.fr
31, chemin Saint-Laurent
31390 CARBONNE
Tél. : 05 36 47 80 30
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr

Afin de pourvoir situer la consommation effective vis à vis des objectifs annoncé, l'article L2231-1 du code général des collectivités territoriales prévoit que les communes dotées d'un document d'urbanisme, établissent un rapport tous les trois ans sur le rythme de l'artificialisation des sols. Il est demandé de préciser les calculs de la consommation foncière observée sur la décennie passée et de se fixer des limites à ne pas dépasser pour les périodes futures.

Au sujet de la protection de l'environnement, le classement en espaces boisés classés permettrait une protection plus efficace de ces écosystèmes sensibles et utiles. En ce qui concerne le développement des énergies renouvelables, les objectifs de développement du photovoltaïque sur toiture ne se retrouvent pas dans des prescriptions contraignantes du règlement écrit. Au sujet des mobilités, nous apprécions la déclinaison du schéma directeur cyclable du PETR avec la création d'un espace réservé en direction de Saint-Lys.

Enfin, les équipements d'intérêt collectif et de services publics (équipements sportifs, ateliers municipaux et cimetière...) doivent être également reclassés dans un sous secteur naturel (NE) comme la station de traitement des eaux usées, au lieu du sous secteur UE.

En définitive, j'émets un avis favorable sous réserve que les modifications et améliorations demandées soient prises en compte préalablement à l'approbation finale du document.

Je vous rappelle enfin que le présent avis sera joint, lors de l'enquête publique, au dossier de PLU arrêté, avec l'ensemble des avis formulés, sur ce projet, par les personnes publiques associées.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans l'amélioration de votre document.

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Muret,

Cécile LENGLET

PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières
Arrêté par délibération du conseil municipal du 15 février 2022

RAPPORT DE SYNTHÈSE
DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES

L'avis de l'État sur ce projet est émis au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), du Grenelle de l'environnement, de la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, de la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Économiques du 6 août 2015, de la loi relative à la Transition Énergique pour la Croissance Verte du 17 août 2015, de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 27 novembre 2018, et dernièrement, la loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience ».

La loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience », promulguée le 22 août 2021, qui est issue des travaux menés par la convention citoyenne vise à accélérer la transition de notre modèle de développement vers une société plus neutre en carbone et plus résiliente. Dans le domaine de l'urbanisme, elle promeut l'engagement d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en 2050. Pour ce faire, elle a fixé un premier objectif intermédiaire de réduction d'au moins 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au niveau national pour 2030.

Dans la continuité des diverses évolutions législatives opérées depuis la loi SRU, il s'agit au final, de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable par la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, de transports-déplacements et des risques.

1 Le contexte communal

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières a prescrit, par délibération en date du 27 novembre 2018, la révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Conformément à la procédure, le projet a été arrêté, par délibération du conseil municipal, en date du 15 février 2022 et est soumis à l'avis des personnes publique associées.

Le document qui est en cours de validité sur le territoire communal a été approuvé le 24 juin 2014. **Sa révision est essentiellement justifiée par la prise en compte des importantes évolutions**

législatives et réglementaires opérées depuis 2014, mais également par la volonté de relancer la dynamique démographique en lien avec la modernisation effectuée depuis cette date des équipements publics (crèche, groupe scolaire, city-stade, terrain de jeux, ateliers municipaux, station de traitement des eaux usées).

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières est située dans la communauté de communes Cœur de Garonne, créée le 1er janvier 2017 par la fusion de la communauté de communes du canton de Cazères-sur-Garonne, de la communauté de communes Louge et Touch et de la communauté de communes du Savès.
La communauté de communes adhère 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 qui est actuellement en cours de révision (en phase d'élaboration du PADD).

Dans le cadre de ce schéma, la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières n'est pas identifiée comme une polarité, 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'équipement et de services.

Située à une trentaine de kilomètres de Toulouse et à proximité de la zone aéroportuaire métropolitaine, cette commune au profil rural (au sens de l'insee) de 2093 habitants (données 2019) bénéficie d'une forte attractivité en raison de sa situation géographique et de son cadre de vie.

Ainsi, sur le plan démographique, Sainte-Foy-de-Peyrolières a vu sa population croître de manière continue à raison de 25 habitants supplémentaires par an en moyenne, entre les années 1975 et 1999 (Taux de croissance moyen annuel de 2,5 %). Cette croissance se manifeste même, de 1999 à 2009, par une forte accélération suivant un rythme de 54 habitants par an (TCMA de 3,24 % durant cette période). **Cependant depuis 2010, il est constaté un fort ralentissement (10 habitants/an, TCMA de 0,5%). Il semble que l'absence de zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation dans le PLU de 2014, en raison des problématiques liées à la station d'épuration, ait fortement impacté la dynamique de construction de logements (cf page 20 du diagnostic) et par conséquent l'accueil de population.**

2 Le projet communal

Afin de relancer la dynamique communale en lien avec les besoins et enjeux identifiés dans le cadre de la présente démarche, la collectivité a formulé par l'intermédiaire du PADD (projet d'aménagement de développement durable) du PLU, et conformément aux principes définit par le code de l'urbanisme, les contours de son projet de territoire pour les dix prochaines années.

Ce projet se décline ainsi suivant 3 axes :

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

Ces orientations semblent effectivement cohérentes avec le contexte territorial de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières. Leurs déclinaisons (cf sommaire du PADD) englobent bien la plupart des thématiques (urbanisme, habitat, déplacements, activité économique, équipements publics,...) qui vont affecter le fonctionnement communal durant la prochaine décennie.

Cependant plusieurs points qui participent au développement équilibré et durable du territoire font l'objet de remarques qui sont détaillées dans le présent avis. Ces remarques visent en définitive à améliorer, en lien avec la réglementation de l'urbanisme, **la gestion économe de l'espace** dans le respect des équilibres environnementaux, sociaux et économiques,_**ainsi que la traduction réglementaire** des orientations définies par le projet.

3 La gestion économe des sols

3.1 Accueil de population à rééchelonner

Le projet (cf 2.2.1 du PADD) prévoit une croissance démographique de 350 habitants sur 10 ans (35 habitants supplémentaires chaque année) pour atteindre une population de 2500 habitants à 2030 (soit- un taux de croissance moyen annuel de1,5 %).

Scénario proposé par le projet de PLU		
Echéances	2020	2030
Population	2150	2500

Cet objectif (2500 habitants à 2030) apparaît légèrement supérieur aux préconisations (cf P9) formulées par le SCoT qui visent pour Sainte-Foy-de-Peyrolières une population maximum de l'ordre de 2400 habitants en 2030.

D'autant que le niveau initial, fixé à 2150 habitants en 2020, semble de notre point de vue légèrement sur-estimé.
En effet, les dernières données fournies par l'Insee font état de 2093 habitants en 2019. La population avoisinerait donc 2100 habitants en 2020.

Nécessité d'affiner les échéances du projet

Au regard des remarques formulées ci-dessus, et en cohérence avec la date prévisionnelle d'approbation (fin 2022 ou début 2023), **il conviendrait de repositionner le présent projet aux échéances 2023- 2033**.

Scénario proposé par la DDT

Echéances	01/01/23	01/01/33
Population	2150	2500

L'appréciation fine du scénario d'évolution aux échéances du projet apparaît en effet importante, tant au regard des conditions de sa mise en œuvre opérationnelle qui doit viser une croissance échelonnée dans le temps (cf page 9 justification des choix avec un phasage obligatoire de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU qui doit concourir à l'objectif de trajectoire « ZAN ») que de la fiabilité de son évaluation qui est à effectuer, au plus, au terme des six ans après l'approbation du PLU(cf L153-27 du CU).

3.2 Estimation des besoins en logements

Comme indiqué page 17 du PADD, le projet évalue le besoin à environ 140 logements supplémentaires d'ici 2030 (soit une moyenne 14 logements/an).

Cette estimation qui correspond à l'évolution du

Années	01/01/10	01/01/23	01/01/33
Population municipale	2001 Hbts	2150 Hbts	2500 Hbts
Population Hors ménages	46 Hbts	76 Hbts	76 Hbts
taille moyenne des ménages	2,75	2,50	2,50
Résidences principales	711 rés princ	830 rés princ	970 rés princ
Variation		140 rés princ	

nombre de résidences principales apparaît réaliste, y compris sur la base du scénario DDT, actualisé avec une échéance à 2033 au lieu de 2030, sous réserve que :
- le nombre global de logements vacants et occasionnels n'évolue pas.
- la décroissance de la taille des ménages se stabilise durant la période autour de 2,50 habitants par logement du fait de la croissance démographique favorable basée sur l'accueil de jeunes ménages.

La production s'établirait en conséquence sur la période 2010-2033 (période se rapprochant de la période de référence 2010-3030 du SCOT) à 259 logements (970-711). **Se situant en deçà de l'objectif maximum, fixé par ce dernier à 325 logements en 2030, elle serait donc compatible avec les orientations du SCoT.**

3.3 Les gisements de production de logements

3.3.1 La résorption de la vacance

Comme indiqué page 21 du diagnostic, la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières compte selon l'Insee 64 logements vacants en 2018 soit 7,4 % du parc. Ce chiffre est en augmentation depuis 2010 (50 logements). Selon le PLH, cette augmentation serait liée à la présence de petits logements récents issus d'une opération de défiscalisation n'ayant pas trouvé place sur le marché local. La commune n'apparaît par conséquent pas concernée par la perte d'attractivité du parc ancien comme observé pour d'autres collectivités de la communauté de communes.
Aussi, dans la mesure où le nombre de logements vacants serait maintenu constant, le taux de vacance se limiterait à 6,1 % à l'horizon 2030 compte tenu de la croissance globale du parc. **Ce taux n'exige dès lors pas une action de reconquête spécifique.**

3.3.2 La mutabilité de constructions existantes

Comme indiqué page 51 du rapport de présentation, le potentiel de mutabilité (renouvellement urbain ou changement de destination pour de l'habitat) réside essentiellement (cf page 51 du RP) dans le projet **de réalisation de 10 logements sur le site de l'ancienne école**.
D'autant que la commune ne présente, semble-t-il, pas de constructions désaffectées. Le règlement écrit du PLU n'introduit pas par exemple de dispositions de nature à favoriser le changement de destination pour l'habitat dans les zones naturelles et agricoles.

3.3.3 Le potentiel de construction en densification

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières s'étend sur un vaste territoire de 3803 ha qui, depuis ces dernières décennies, est progressivement grignoté par l'urbanisation. Celle-ci s'est en effet fortement développée le long des voies de circulation notamment au niveau des nombreux hameaux, anciens ou contemporains, que compte la commune (le SCoT en a identifié neuf).
Depuis 2014, le développement de l'urbanisation s'est d'ailleurs réalisé majoritairement en dehors du bourg, en contradiction avec l'objectif de renforcer la centralité villageoise qui était inscrit dans le PLU (cf diagnostic page 13 du 1A).

Aussi, conformément à l'article R151-1 du CU, une analyse des capacités de densification de l'ensemble de ces espaces bâtis, bourg et hameaux, a été réalisée dans le cadre du présent projet.

Une vingtaine de lots en dents creuses et environ 45 lots en divisions parcellaires ont été identifiés. **L'analyse portant sur les hameaux nécessiterait cependant d'être explicitée au minimum à l'aide d'une représentation cartographique** comme réalisé au niveau du bourg (cf page 51 du 1B). Ce complément pourrait notamment s'insérer dans les extraits cartographiques joint en annexe du 1B.

3.3.3.1 Nécessité de renforcer la justification de la non prise en compte des hameaux au regard des objectifs de la loi climat et résilience

La collectivité s'est interrogée sur les conditions de densification des différents hameaux au regard des capacités de desserte par les réseaux publics, de leur accessibilité, des impacts environnementaux (assainissement notamment) et économiques (activité agricole). A cette fin, il a été procédé à une analyse multicritère (cf annexe 1 du 1B) qui a abouti à retenir le seul potentiel de densification du bourg. Ce potentiel est estimé à 10 logements en dents creuses et une quinzaine de constructions en division parcellaire.

La part de densification ainsi retenue ne semble pas coïncider avec les objectifs de la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui prône plutôt l'optimisation de toute zone déjà artificialisée et l'évitement au maximum de l'extension des zones urbaines.

La mise à l'écart (générale et définitive) des espaces concernés par les hameaux nécessite dès lors des justifications complémentaires. Il convient effectivement d'apprécier les conditions de constructibilité de chaque espace, de manière différenciée, comme réalisé dans l'annexe. Les incidences environnementales et budgétaires qui sont relevées mériteraient d'être évaluées en fonction du potentiel de densification qui y est identifié.
En effet, un potentiel constructible important est certainement susceptible d'induire un certain nombre d'impacts (environnement, risque routier,...). A contrario, le financement d'un renforcement de réseau peut s'avérer momentanément ou durablement irréalisable si ce potentiel est insuffisant. Cette évaluation doit par conséquent être précisée sur chaque site.

Toutefois, si la constructibilité de certains espaces était envisageable, les dispositions réglementaires (zonage, chronologie, règles spécifiques,...) qui l'encadreraient ne devraient pas alors remettre en cause le parti d'aménagement retenu par le projet qui vise à privilégier le développement du bourg et l'assainissement collectif.

Il s'agit à ce stade, afin de valider les orientations définies par le projet (notamment le PADD), de démontrer qu'aucune stratégie de reconquête des potentiels gisements (telle qu'imposée par la loi climat et résilience) n'est compatible avec les objectifs de la collectivité (cf structuration du développement urbain autour du centre bourg)

Cette analyse n'ayant pas été totalement réalisée, le dossier nécessite d'être complété afin de garantir sa lisibilité.

3.4 Le besoin d'extension urbaine pour l'habitat

3.4.1 L'impact sur la consommation foncière

3.4.1.1 Estimation de la consommation foncière au cours de la dernière décennie

La consommation d'espace réalisée, au titre de l'habitat, depuis 2010 a été estimée à 14,86 Ha (cf 1B page 48).

Cette consommation doit cependant être précisée en dégageant la part qui affecte les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), notion définie par la loi climat et résilience, qui s'avère par ailleurs convergente avec celle du SCoT(cf P58). Il convient en effet d'identifier les superficies conquises par l'extension des nouveaux espaces urbanisés sur des espaces initialement vierges de toute urbanisation afin de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces. Cette consommation devra également intégrer les extensions foncières qui concernent la réalisation d'équipements publics d'intérêt local comme mentionné au paragraphe 2.3.6.2 ci-après.

La consommation d'espace doit par conséquent être explicitée et précisée. Suivant les cartographies de localisations fournies pages 48 et 49 du 1B, **elle devrait s'avérer bien inférieure à celle qui est affichée (14,86 ha) dans le présent projet.**

3.4.1.2 Estimation de la consommation foncière au cours de la prochaine décennie et trajectoire vers le zéro artificialisation nette

Concernant l'habitat, trois secteurs d'extensions (3 zones AU) sont identifiés. L'un, de surface 1,66 ha, est situé dans un espace interstitiel, au nord du bourg. Les deux autres de superficie respectives 3,35 ha et 2,54 ha offrent un épaississement de celui-ci au sud du noyau ancien. La surface totale s'élève donc à 7,55 ha (1,66+3,35+2,54).

Dans la mesure où la consommation observée sur la période antérieure de 2010-2020 devrait être réduite (à moins de 14 ha, comme indiqué précédemment), **la trajectoire de réduction de la consommation d'espace proposée par le présent projet ne devrait pas correspondre à l'objectif global définit à l'échelle nationale (cf Climat et résilience) de réduction de 50% sur la période 2021/2031 par rapport à celle de 2011-2021.**

3.4.2 La maîtrise de la consommation foncière par la gestion de la densification

Le projet (cf page 17 du PADD) vise la construction de 100 à 110 logements **en extension urbaine** (cf 140-10-10-15=105), soit **une moyenne d'environ 10 logements par an (en extension urbaine).**
Sur la base de 105 logements projetés sur 7,55 ha de foncier, **la densité moyenne de construction de logements s'établit à 17,4 logements par hectare (580 m2/log**), hors voirie et espaces verts (coefficient d'emprise moyenne VRD étant estimé à 20%).

Elle s'élevait en moyenne depuis 2010 à 1730 m2/logement (5 à 6 log/ha) avec un écart constaté entre le bourg (1190 m2/logement) et les hameaux (1895 m2/logement). **En réduisant de deux tiers la consommation d'espace pour l'habitat, le présent projet s'inscrit donc bien dans une démarche de maîtrise de la consommation d'espace.**

En outre, l'objectif de densité minimale moyenne formulé pour Sainte-Foy-de-Peyrolières par le SCoT est de 15 à 20 logements par ha sur les extensions urbaines (P58), avec la recommandation de tendre vers la fourchette haute à l'horizon 2030. **Cet objectif est donc en voie d'être atteint.**

La démarche nécessite toutefois l'engagement constant de la collectivité vers un accompagnement des projets, dès leur émergence, afin de favoriser la prise en compte de la qualité urbaine et paysagère des opérations.

3.5 Les objectifs sociaux

3.5.1 La politique de l'habitat

Le présent projet vise la construction d'au moins 3 logements locatifs sociaux en secteur UA et au moins 30 % de LLS en secteur AU1b (ouverture pouvant être envisagée à l'horizon 2027, cf remarques ci-après) soit de l'ordre de 14 LLS (47*30%).

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 sur la période 2010-2030 – cf 2.2),
- et de 12 % pour le locatif social, soit 30 logements.

Les prévisions pour la commune seraient plutôt de l'ordre de 20 logements.
Le PLH Coeur de Garonne fixe pour Sainte-Foy-de-Peyrolières un objectif de production de 10 à 12 logements locatifs et 5 à 6 logements locatifs sociaux sur la période 2019-2024 sur la base d'une production générale de l'ordre de 9 logements par an.
Les prévisions pour la commune seraient limitées sur cette période.

La trajectoire d'évolution du parc de logements locatifs et locatifs sociaux, concernant la période de 2010 à nos jours, apparaît insuffisamment explicitée au regard des objectifs de production formulés par le SCoT (cf 3.1.5 du diagnostic) et le PLH. La production de logements locatifs sociaux (LLS) sur cette période semble toutefois marginale.

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières n'est pas, dès lors, en voie de respecter les objectifs de production de logements locatifs sociaux formulés tant par le SCoT que par le PLH.

3.5.2 Les équipements publics

Pour les équipements publics, le DOO (document d'orientations et d'objectifs) du SCoT prévoit en moyenne 6 ha par an pour l'ensemble du territoire (cf P17 *au maximum la consommation d'espaces observée durant les dix dernières années*).
Conformément à la prescription P62, sont concernés les principaux équipements structurants du bassin de vie y compris les établissements scolaires et ceux à destination des personnes âgées et de la petite enfance.
Les équipements d'intérêt local (mairie, salle des fêtes,...) sont de fait comptabilisés au titre des objectifs relevant de l'habitat.

Le présent projet de PLU identifie quatre espaces dédiés aux équipements publics ou collectifs (cf secteurs UE). Leurs périmètres sont essentiellement liés aux usages actuels et à des installations

existantes (ateliers municipaux, plateau sportif, city stade) ou en cours de réalisation comme le groupe solaire, au Sud-Est du bourg. L'aménagement de la plupart des sites a été effectué après 2010, en extension plus ou mois immédiate du bourg.

Il conviendra en conséquence de préciser le bilan de la consommation globale d'espace concernant les équipements publics sur la période de référence, 2011-2021, de la loi climat et résilience, et celle du SCoT (période 2010 à aujourd'hui avec prise en compte différenciée de la consommation en fonction de la vocation locale ou structurante de l'équipement)

3.6 Les objectifs d'ordres économiques

3.6.1 Emplois sur la commune

De par sa situation géographique, la commune apparaît très attractive pour les actifs travaillant sur le bassin d'emploi toulousain. De ce fait, seulement 14,6 % des actifs ayant un emploi travaillent sur le territoire communal. La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières offre toutefois 341 en emplois (cf Insee 2018), soit une vingtaine de plus que cinq ans auparavant.

Dans ce contexte, elle s'est fixé comme objectifs (cf l'axe 3 du PADD) :
- de relancer l'aménagement de la zone activité du Couloumé en bordure de la D632 en cohérence avec la stratégie de développement élaborée par la communauté de communes Cœur de Garonne.
- d'assurer la pérennité des activités économiques d'une entreprise de fabrication de feux d'artifice d'envergure internationale.
- de favoriser une mixité des fonctions au sein du village par l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la vocation résidentielle

3.6.2 Optimiser le foncier sur la zone d'activités

La zone du Couloumé (Zone AUX), zone située à l'Est du bourg, à vocation commerciale et à vocation d'activités a fait l'objet d'une procédure d'évolution du PLU en cours de validité, avec la mise en œuvre d'une DUP (déclaration d'utilité publique). Le report de la zone du Couloumé ne fait pas l'objet de remarque particulière dans la mesure où celle-ci s'inscrit dans la stratégie économique de la communauté de communes Cœur de Garonne (cf page 30 du 1B).

Pour autant, la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières est identifiée dans le cadre du SCoT comme pôle commercial de proximité (cf P48). Le développement du commerce de détail et de surfaces commerciales doit en conséquence être favorisé au sein du bourg en cohérence par ailleurs avec l'objectif communal de renforcer la centralité du bourg. **Les dispositions réglementaires affichées sur la zone AUX apparaissent insuffisantes au regard de la prise en compte de cet enjeu**.

3.6.3 Bien apprécier les enjeux liés à l'activité agricole

La Commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières se situe dans la petite région agricole des Coteaux du Gers. La commune est caractérisée par une qualité agronomique des sols faible à moyenne.

Les données dans le recensement agricole de 2010 pour cette commune (39 exploitations) montrent une légère baisse du nombre d'exploitants par rapport à 2000 (42 exploitations).
Cependant en 2021, selon les déclarations PAC, 60 exploitants cultivent des terres sur cette commune dont 30 ont leur siège sur la commune. En 10 ans la commune a perdu 9 sièges d'exploitation. Sainte-Foy-de-Peyrolières reste toutefois une commune majoritairement agricole.

La commune a réalisé un diagnostic agricole, mais il est très insuffisant. L'objectif d'un diagnostic agricole est de pouvoir cartographier les zones agricoles à enjeux. Pour cela il aurait été intéressant d'une part de recenser l'ensemble des parcelles à forte valeur (qualité agronomique, parcelles irriguées, parcelles drainées, parcelles en agriculture biologique ou en conversion,...) et d'autre part d'identifier le rôle de l'agriculture sur le territoire (approvisionnement local, parcelles recevant de l'épandage, entretien du paysage...). Ces éléments doivent permettre d'identifier des secteurs à enjeux et à protéger dans le cadre d'un PLU.

De manière générale, faute de diagnostic agricole complet, le positionnement des zones AU n'intègre pas totalement la dimension agricole. En particulier, **la justification de l'ordre de programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser mérite d'être précisé en prenant en compte l'impact sur l'activité agricole.**

3.6.4 Accompagner la transition énergétique

La collectivité désire soutenir la transition énergétique en favorisant la mise en place d'équipements de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments comme préconisé par le SCoT (P27). **La transcription de cette volonté ne se retrouve pas dans le règlement écrit comme indiqué au paragraphe 4.5.3.4 ci-après.**

De même, la question des projets photovoltaïques au sol n'est pas traitée dans le présent projet de PLU, alors que leur implantation est possible dans tout l'espace communal, au titre des autorisations concernant « les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif » (cf article 1 des différentes zones).
Cette disposition de portée générale (sans restrictions particulières pour les équipements photovoltaïques au regard des consommations foncières mises en jeu) n'apparaît pas dès lors cohérente avec les objectifs de préservation de l'activité agricole (cf gestion du foncier et identification de secteurs protégés) et de l'environnement (cf notamment corridors écologiques).

Le rapport de présentation n'évoque également pas la recherche d'un potentiel en lien avec la présence d'éventuels sites anthropisés afin notamment de préserver les zones A et N. L'identification des secteurs spécifiques dédiés à l'installation de centrales au sol est en effet à privilégier comme indiqué par le SCoT (P27). **A défaut de réflexion spécifique sur ce sujet, il conviendra, au minimum, d'interdire la réalisation de centrales photovoltaïques au sol dans les zones Ace et Nce du présent projet.**

3.7 Expliciter la trajectoire de consommation des espaces agricole, naturel et forestiers

La loi climat et résilience du 22 août 2022 établit un calendrier de « climatisation » des documents d'urbanisme. Les PLU doivent (cf article 194-IV-6 de la loi) avoir intégré les objectifs de réduction prévus par les documents supra ou le cas échéant, la réduction de 50 % de la consommation d'ENAF au plus tard le 22 août 2027.
Le suivi de la trajectoire de consommation et la maîtrise des divers paramètres qui l'accompagnent apparaissent indispensables afin d'anticiper au mieux les enjeux de la démarche, aux différentes échelles territoriales. Plusieurs remarques qu'il convient de prendre en compte sont formulées en ce sens dans le cadre du présent avis, comme le rééchelonnement du projet (données et phasage des zones à urbaniser) et l'approfondissement de l'analyse de la consommation réalisée depuis 2010.
Il conviendra au final de repréciser la consommation globale d'ENAF sur la période 2011-2021 et celle projetée sur 2021-2031 sur la base des remarques formulées dans le présent avis sur les volets habitat, équipements publics et activités économiques.
La réalisation d'un tableau de synthèse est préconisée afin de contribuer aux besoins des suivis d'exécution ultérieurs du présent projet.

4 TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

4.1 Une prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité à améliorer

4.1.1 Les corridors écologiques sont des enjeux forts à prendre en compte pour une meilleure protection de l'environnement

Du fait de l'engagement de la commune dans un atlas de la biodiversité, le projet de PLU arrêté prend globalement en compte, et de manière satisfaisante, la trame verte et bleue (TVB). Toutefois, les remarques suivantes devraient être prises en compte afin d'améliorer le projet.

Si les éléments de la TVB du territoire communal sont bien identifiés, et retranscrits dans les règlements écrit et graphique, notamment dans des zonages Ace et Nce, l'ambition de la collectivité aurait pu être poussée encore plus loin en menant une réflexion pour améliorer la fonctionnalité écologique du territoire en identifiant des secteurs à restaurer, par exemple en recherchant à constituer des corridors Nord-Sud qui viendraient compléter le maillage Est-Ouest identifié, en particulier sur l'ouest de la commune entre les secteurs boisés.

De même, une recherche de continuité entre le cours d'eau de Turjol et le boisement situé à l'ouest aurait été pertinent pour conforter le échanges en matière de biodiversité entre ces deux milieux.

Dans les zones où un cours d'eau est représenté sur le document graphique ou les zones en limite d'un cours d'eau, mais non identifié dans la CIZI, il conviendra d'intégrer la prescription suivante dans le règlement écrit :
« Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau. »

4.1.2 Renforcer la protection des boisements de la commune

Une faiblesse du projet dans la prise en compte et la protection de la biodiversité est l'absence totale d'espace boisé classé (EBC) dans le règlement graphique et l'utilisation de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui est loin d'être entièrement satisfaisant.

En effet, les prescriptions associées au L151-23 du CU sont inscrites dans chacune des zones du règlement écrit. Il aurait été plus simple et plus lisible si elles avaient été rédigées uniquement dans les dispositions générales du règlement. En outre, même si les prescriptions cadrent relativement les exceptions du non-maintien des éléments identifiés au titre du L151-23 du CU, aucun coefficient compensateur n'est appliqué pour les arbres, alors qu'il serait particulièrement judicieux d'appliquer un tel coefficient avec, a minima, deux arbres plantés pour un arbre détruit.

L'outil EBC doit a minima être utilisé sur les secteurs sous pression, dégradés, ou dans un mauvais état de conservation. Il faut cibler en priorité les éléments boisés à proximité de l'urbanisation, dans les pentes de plus 20 %, dans les corridors écologiques ou les ripisylves, pour les petits boisements... **Il est donc attendu un classement en EBC plus systématique. À défaut il conviendra de justifier le non classement en EBC.**

4.1.3 Le rôle de la nature en ville à ne pas négliger

Concernant les secteurs ouverts à l'urbanisation, il aurait été souhaitable de savoir si des inventaires naturalistes (faune / flore, zone humide) ont été réalisés, notamment concernant les amphibiens sur le secteur de Ferrende.

Ces inventaires doivent permettre d'engager une réflexion sur la prise en compte de la biodiversité sur ces secteurs, en évitant les secteurs à enjeux et en assurant la pérennité de la fonctionnalité écologique. Par exemple, pour les amphibiens, il faut s'assurer de conserver les habitats aquatiques de reproduction, et les habitats d'hivernage terrestres.

L'intégration des corridors écologiques à proximité immédiate aurait pu transparaître plus clairement dans les schémas de principe. Par exemple, pour le secteur bourg sud, la prairie conservée au sud du projet aurait dû être intégrée dans l'OAP en espace vert avec gestion différenciée pour s'assurer de la prise en compte optimale du corridor.

Pour le secteur du château d'eau, il faut noter que pour une meilleure prise en compte de la biodiversité, la partie boisée à l'Est aurait dû être exclue du projet pour renforcer et pérenniser la TVB locale.

4.1.4 Collecte et traitement des eaux pluviales

En application de l'article L2224-10 du code des collectivités, les communes ont l'obligation de réaliser un schéma d'assainissement des eaux pluviales, outil réglementaire permettant d'assurer la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie. L'enquête publique peut être annexée à celle du PLU.
Ce document opposable permet de fixer des prescriptions techniques pour une gestion durable des eaux pluviales : infiltration, stockage temporaire, rejet à débit limité, éventuels traitements à mettre en œuvre. Ce schéma permet ainsi de disposer d'un état des lieux des ouvrages existants et des dysfonctionnements constatés sur le territoire communal. Il doit déboucher sur l'élaboration d'un programme d'actions préventives ou curatives.

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières subit sur certains secteurs des nuisances par la conjugaison d'une urbanisation contemporaine insuffisamment maîtrisée. **On peut ainsi regretter que l'élaboration du présent projet n'ait pas été accompagnée de celle d'un schéma communal d'assainissement pluvial réalisé au minimum sur le périmètre du bourg en cohérence avec le parti d'aménagement retenu par la collectivité.**

En effet, en l'absence de schéma, l'introduction de prescriptions individuelles ou collectives, alternatives au rejet direct, reste limitée en raison de l'absence d'étude spécifique et de valeur réglementaire. **Ainsi, dans les OAP, les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont très limitées, en se bornant essentiellement à préconiser une prise en compte à l'échelle du projet avec une utilisation maximale des espaces enherbés.**

4.2 La Délimitation des zones urbaines et des zones à urbaniser

4.2.1 Les zones urbaines

Conformément à l'article R 151-17 du code de l'urbanisme, « 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 ».

Le projet identifie quatre typologies de zones urbaines à vocation résidentielle :
- Zone UA correspondant au bourg ancien
- Zone UB correspondant aux extensions récentes desservies par l'assainissement collectif
- Zone UC correspondant au tissu urbain lâche en assainissement autonome situé à l'Ouest du centre bourg
-Zone Uh qui délimite les différents hameaux à constructibilité limitée identifiés dans le cadre du présent projet.

Concernant les zones Uh , **le périmètre nécessite, sauf justification complémentaire, d'être resserré au plus près du bâti et en deçà des limites parcellaires sur certains espaces** afin de limiter leurs emprises (cf P5 du SCoT) et de respecter une homogénéité de traitement vis à vis des constructions existantes.

On peut notamment citer :
- Hameaux de En Castagné : parcelles 477-1116 - 943
- Hameau de Bourrieu : parcelles 959 - 139 - 140 - 917
- Hameau de Penelle : parcelles 347 - 348

Il est par ailleurs identifié des zones urbaines à vocation d'équipements collectifs et de services publics (zones UE) et à vocation d'activités (zones UF et UXa). Le secteur UF qui correspond au site de l'entreprise de fabrication de feux d'artifice est identifié dans le PLU en cours. Le secteur UXa vise à permettre l'évolution d'activités existantes en bordure de la D632 à l'Est du bourg.

La définition de la zone UE vise à répondre à l'objectif de PADD de conforter le rôle de pôle d'équipements et services du bourg (cf 1C- page 46). Cette zone comprend ainsi quatre sous secteurs correspondant successivement aux équipements sportifs, aux ateliers municipaux, au cimetière et au groupe scolaire.

A l'exception du groupe scolaire, l'identification de ces espaces, au sein d'une zone urbaine de surcroît globale (avec des dispositions réglementaires indifférenciées en matière de construction) pose question au regard du leur fonctionnement interne ainsi que de leur environnement géographique. En effet, les secteurs des équipements sportifs, des ateliers municipaux et du cimetière correspondent d'une part à des emprises foncières publiques fermées (non ouvertes à la circulation publique) qui s'intègrent dans la continuité du bourg, au sein d'un environnement naturel ou agricole. Ces secteurs ne font par ailleurs pas l'objet de projet d'évolution à court et moyen terme.

Nous proposons en conséquence le reclassement de ces trois espaces en zone Ne, zone naturelle à vocation d'équipement publics. Les dispositions réglementaires viseront à interdire toute nouvelle construction et n'autoriser que les installations nécessaires à leur fonctionnement.

4.2.2 Les zones à urbaniser (AU1a, AU1b, AU2, Aux).

Le projet identifie trois zones à urbaniser (zones AU) à usage d'habitation, de commerces et de services nécessaires et compatibles avec la vie de leurs habitants, en extension de l'urbanisation (cf R151.20 du Code de l'urbanisme) comme suit :

- Une zone AU1a de 2,54 ha, ouverte immédiatement à l'urbanisation, avec un objectif de construction de 35 à 40 logements soit une densité de l'ordre 17 logements/ha (hors voirie-espaces verts).
- Une Zone AU1b de 3,34 ha ouverte à l'urbanisation dès que 80 % des permis de construire seront délivrés sur le secteur AU1a, avec un objectif de construction de 45 à 50 logements.
- Une zone AU2 de 1,66 ha ouverte à l'urbanisation à partir de 2027 avec un objectif de construction de 17 logements (soit une densité de l'ordre de 12 logements par ha (hors voirie et espaces verts).

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation doivent cependant être requestionnées au regard des observations formulées au 2.1 sur le ré-échelonnement du projet. En effet, sur la base du rythme moyen de production de 10 logements par an en extension urbaines qui est envisagé (cf 2.3.4.b), la zone AU1a devrait répondre aux besoins de production des années 2023-2024.
La zone AU1b concernerait ensuite les années 2025-2030 (50/10). La zone AU2 serait dès lors ouverte à l'urbanisation à l'horizon 2030 et non 2027 comme affiché dans le projet. **Cette dernière ne devrait, dès lors, pas intégrer le calcul de la trajectoire de consommation d'ENAF à 2031.**

Concernant la zone AUX, le périmètre est légèrement réduit par le reclassement des deux parcelles, situées au nord du chemin rural, en zone agricole (parcelle 383) et en zone UX (parcelle 384). Sa superficie est d'environ 2,5 ha. **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.**

4.3 Les zones agricoles naturelles et forestières

Il convient de rappeler que 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 les exceptions formulées dans les articles L151-11 à 151-13 du code de l'urbanisme.
Ces exceptions concernent :
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (L151-11-1)
- 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 (L151-11-II)
- les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (L151-12)
- à titre exceptionnel, délimiter des STECAL, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (L151-13)

4.3.1 Zones agricoles, identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination

Dans le cadre du présent projet, la zone agricole couvre la majorité du territoire communal (75%, cf page 58 du 1C), en raison de la prédominance de l'activité agricole. Elle intègre en outre deux sous secteurs Ace et Aa.
Le sous secteur Ace se décline sur plusieurs points du territoire en fonction des enjeux de biodiversité mis en évidence par l'Atlas communal de biodiversité (cf page 50 du 1C).

Le deuxième sous secteur Aa qui est présenté comme un STECAL (cf page 59 du 1C) est destiné à permettre la création de logements saisonniers et d'hébergements de type gîtes dans les bâtiments existants situés au lieu-dit Tenne.
Néanmoins, les dispositions envisagées dans le règlement visent seulement à autoriser des changements de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique. Or, le code de l'urbanisme préconise dans ce cas le repérage des bâtiments concernés. L'identification d'un secteur spécifique n'est dès lors pas nécessaire, et le secteur Aa ne doit pas être considéré un STECAL. **Il conviendra en conséquence de procéder aux nécessaires ajustements du règlement graphique (suppression du secteur) et du règlement écrit. Le rapport de présentation devra au préalable être complété par la présentation des bâtiments concernés.**

A noter que les éventuelles demandes d'autorisations correspondant à des changements de destination devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.

4.3.2 Zones naturelles, et en particulier celles dédiées aux équipements d'intérêt collectif

La zone naturelle se décline en trois sous secteurs. La part résiduelle de la zone naturelle (non déclinée en secteurs spécifiques) se limite aux espaces ceinturant le sud du bourg et à un espace situé sur le versant nord du bourg ancien.

Les trois sous secteurs sont définis comme suit :

- Nce de préservation des continuités écologiques dont, de fait, les dispositions réglementaires limitent strictement les possibilités de constructions,
- Ne, dédié uniquement aux équipements d'intérêt collectif et de services publics (comme la station d'épuration des eaux usées). **Conformément aux remarques ci-dessus, les sites relatifs aux équipements sportifs, aux ateliers municipaux et au cimetière devront, sauf complément d'information, être également reclassés dans ce sous secteur (au lieu du secteur UE),**
- Na dédié à un site sur lequel s'exercent des activités économiques.

Les secteurs Ne et Na sont identifiés comme des STECAL (cf page 57 du c) afin d'y autoriser des constructions nouvelles. Cependant aucun projet n'y est décrit à court ou moyen terme afin de justifier cette identification. **L'identification de ces STECAL est par conséquent prématurée.**

Les secteurs (Ne) doivent donc être rendus inconstructibles en autorisant seulement la réalisation d'installations nécessaires à leur fonctionnement. Dans le cas où des projets seraient identifiés sur certains espaces, ceux-ci devront faire l'objet d'un indiçage particulier complémentaire (de type Ne1, Ne2,..) afin d'être alors effectivement identifiés en STECAL et faire l'objet de dispositions réglementaires adaptées.
Le secteur Na devrait être reclassé dans la zone agricole, au regard de sa situation. Si son maintien était justifié, il devrait alors être identifié en tant que sous secteur de la zone A (et non Na).

4.4 La prise en compte des risques et des nuisances

4.4.1 Le risque inondation

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières est concernée par le risque inondation lié à la Saudrune, sur la partie située à l'Est du territoire, sur un secteur majoritairement classé en zone

naturelle de préservation des continuités écologiques et marginalement en zone agricole (A) et également en zone UF. La Saudrune est en effet identifiée dans la cartographie des zones inondables de la Haute Garonne (CIZI), comme indiqué page 94 du diagnostic.

Il est recommandé de reporter cette cartographie sur le document graphique, pour la bonne information de public. Celle-ci devra notamment différencier les secteurs situés en zone d'aléas faible à moyen des secteurs en aléa fort. Seule la zone UF semble concernée par l'implantation d'un bâtiment. Les dispositions réglementaires relatives à la prise en compte du risque inondation sont également à préciser notamment en fonction du niveau d'aléa concerné (cf remarques jointes au.4.6.3 ci-après).

Au delà des zones cartographiées par la CIZI, le risque inondation peut concerner d'autres cours d'eau secondaires présents sur le territoire communal. Aussi, afin de prendre en compte le risque inondation sur l'ensemble de ces cours d'eau, les nouvelles constructions doivent être interdites à moins de 10 m des hauts de berge dans les zones A et N comme réalisé par le projet.

4.4.2 PPR sécheresse

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, la connaissance a évolué. Une nouvelle carte d'exposition relative à ce phénomène a été publiée en 2019 ; Elle est disponible sur le site internet Georisques : https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/. La nouvelle carte indique que la commune est partiellement concernée par l'aléa fort retrait/gonflement des argiles.

De nouvelles dispositions relatives au risque retrait/gonflement des argiles ont par ailleurs été introduites par l'intermédiaire de la loi ELAN et les deux arrêtés d'application :
- l'arrêté du 27 septembre 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols,
- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation (cf code de la construction et de l'habitation R.112-6 et R.112-7).

Le PPR sécheresse approuvé le 22/12/2008 mentionné dans le document est toujours en application, mais il conviendra de veiller à appliquer les dispositions les plus contraignantes par rapport à la loi ELAN.

Ce document qui est une servitude d'utilité publique doit figurer dans les annexes du PLU. Pour autant les règles constructives qu'il prescrit n'affectent pas l'élaboration du présent projet.

4.5 OBSERVATIONS RELATIVES AUX PIÈCES DU DOSSIER

4.5.1 Remarques générales sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation est globalement conforme aux articles L151-4 et R123-2 du code de l'urbanisme.
Des compléments sont cependant attendus à ce rapport suite aux remarques formulées dans le cadre du présent avis.

4.5.2 Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet a pour objectif (cf axe 1 du PADD) de maintenir les grands équilibres du territoire et la préservation d'un cadre de vie rural de qualité. La protection des espaces naturels et des corridors écologiques, la pérennisation de l'activité agricole et le maintien de la qualité paysagère constituent à cet égard des enjeux forts. L'axe 2 du PADD privilégie pour, ce faire, le développement du bourg avec la volonté de conforter son rôle de centralité par le biais d'une offre d'équipements et de services qui réponde aux besoins de la population. Les OAP déclinent assez fidèlement ces orientations en termes de desserte (prise en compte des modes doux) et de préservation des structures paysagères.

En revanche, l'ambition urbaine et la typologique des aménagements apparaissent insuffisamment abordées.

Le bourg de Sainte-Foy-de-Peyrolières installé sur un point haut, présente en effet un bel ensemble patrimonial à l'attractivité renforcée par la présence de nombreux équipements. Les développements contemporains réalisés notamment à l'Est et au Sud ne présentent en revanche pas les mêmes qualités constructives.

Aussi, afin de lutter contre la tendance à la banalisation de l'espace, une plus grande exigence devrait être apportée sur la qualité des projets, lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Une écriture moderne qui prenne en compte les formes urbaines traditionnelles pourrait, par exemple, être conceptualisée et déclinée dans les OAP.
Mais, seule une réflexion architecturale d'ensemble menée dans le cadre d'une étude urbaine dédiée peut permettre une telle formalisation. **Cette démarche, non réalisée, pourrait encore être envisagée au-delà de l'aboutissement du présent projet, en concertation, par exemple, avec des services experts comme le CAUE. La promotion de la qualité urbaine est en effet, de notre point de vue, tout à fait complémentaire de l'objectif de développement de la centralité du bourg tel que poursuivi par la collectivité.**

Concernant le volet opérationnel des OAP, il est spécifié, sur les secteurs 1 et 2, que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation **d'une ou plusieurs** opérations d'aménagement d'ensemble. **Cette préconisation n'est pas conforme à l'article R151-20 du code de l'urbanisme** qui indique seulement la possibilité d'une (et non plusieurs) opération d'aménagement d'ensemble. **De fait l'aménagement du secteur doit être soumis à une demande de permis d'aménager sur la totalité du périmètre, la réalisation des travaux pouvant être effectuée en tranches successives. Il conviendra donc de modifier la formulation.**
Si la réalisation d'une seule opération d'aménagement ne s'avérait pas pertinente (par exemple pour la zone AU1b), une évolution ultérieure du PLU serait nécessaire afin de décomposer le (ou les) secteurs concernés en plusieurs zones à urbaniser.

Il conviendra par ailleurs, page 19 du dossier OAP, de reporter l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 de 2027 à 2030 en lien avec la remarque formulée au 4.2.2.

4.5.3 Remarques sur le Règlement écrit (L151-8)

4.5.3.1 Zones A et N

Secteurs identifiés en STECAL

Le projet identifie plusieurs secteurs en tant que STECAL : les secteurs Na et Ne (cf page 64 du 1C) en zone N et le secteur Aa (cf page 59 du 1C) en zone A.

Comme indiqué au paragraphe 3.3 précédent, le secteur Aa ne relève pas d'un STECAL. Ce secteur a vocation à être supprimé au profit de la zone A au sens large. Les bâtiments concernés par un changement de destination devront surtout être repérés sur le document graphique après identification et justification formulées dans le rapport de présentation.. Ainsi le présent règlement de la zone A (ou zone Aa si secteur maintenu) devra autoriser le changement de destination des bâtiments repérés pour des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique (Cf R151-28, sous destination de la destination commerce et activité de services).

De même, comme indiqué précédemment, en l'absence de justification complémentaire, les secteurs Na et Ne ne peuvent constituer en l'état des STECAL d'autant que les dispositions réglementaires formulées dans le présent projet ne respectent pas celles du L151-13 du code de l'urbanisme (cf indication des conditions de hauteur, implantation, densité, ,...). En conséquence, ces dispositions seront actualisées afin de n'autoriser que les installations liées aux activités présentes dans ces secteurs.

4.5.3.2 Zones Uh

En cohérence avec les orientations du PADD, le tableau correspondant à l'article 1 de la zone UH doit être complété par une croix dans la colonne « interdictions » concernant les habitations, et l'hébergement hôtelier et touristique.
A l'article 3.1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15 %. Il conviendra de préciser si les piscines sont comprises.
Au 3.2, la limitation des constructions à 7 mètres de hauteur semble excessive au regard de la nature des constructions autorisées (extension ou annexes). Il conviendrait sauf justification complémentaire de la réduire à 4 mètres.

4.5.3.3 Volet risque

Comme indiqué précédemment, **le règlement écrit doit être remanié sur le volet prise en compte du risque inondation afin d'intégrer les recommandations du service risque de la DDT dans les zones inondables en fonction bien sûr des dispositions réglementaires générales prévues pour 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 0,80m, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel. Au dessus de cette hauteur de 80cm, 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 1,50m, la hauteur de la clôture hors tout est limitée à 1,50m.
- Les plantations d'arbres à haute tige seront espacées de plus de 4 m. Elle 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.

4.5.3.4 Développement des énergies renouvelables

Comme indiqué précédemment au 3.6.4 , la commune souhaite faciliter le développement des équipements photovoltaïques sur les bâtiments et prévoit pour se faire d'insérer des dispositions dans le règlement (cf page 16 du 1.C). Aussi, des recommandations générales (et identiques à

chaque zone) sont formulées dans les articles 4.3 des différentes zones. Mais, ces recommandations ne relèvent pas de dispositions réglementaires (mais plutôt d'orientations à insérer dans les OAP) et n'ont donc pas lieu d'être maintenue en l'état dans le règlement.

Une déclinaison réglementaire propre à chaque zone est pourtant nécessaire afin de respecter les objectifs formulés par la collectivité ainsi que la cohérence du dossier. La prise en compte des dispositifs photovoltaïques pourrait notamment être optimisée sur les zones à urbaniser, zones AU à vocation d'habitat et zone AUX à vocation d'activité. **Une réflexion spécifique sera à engager en ce sens afin d'intégrer des dispositions lors d'une future évolution du PLU.**

4.5.4 Remarques sur le règlement graphique

Des ajustements du règlement graphique sont à réaliser en lien avec les remarques formulées dans le présent avis. Ces ajustements concernent essentiellement le resserrement des secteurs Uh au plus près du bâti existant (cf 3.2.1 ci-dessus) ; le reclassement de plusieurs secteurs UE en secteurs Ne (cf 3.2.1) et la suppression du secteur Aa.

Comme mentionné précédemment nous recommandons également le report de l'enveloppe CIZI avec la différenciation des niveaux d'aléas.

4.5.5 Remarques sur les annexes (L151-43)

Les gestionnaires de servitudes consultés dans le cadre du présent avis ont formulé des remarques qui sont jointes au présent avis. Il conviendra de les prendre en compte.

La Région Occitanie Pyrénées - Méditerranée

Carole DELGA
Ancienne ministre
Présidente

Toulouse, le 4 mars 2022

Récépissé

MONSIEUR FRANÇOIS VIVES
MAIRE
MAIRIE DE SAINTE FOY DE PEYROLIERES
HOTEL DE VILLE
2 AVENUE DU 8 MAI 1945
31470 SAINTE FOY DE PEYROLIERES

NOS REF : CD/AD/SGC/A22-05633
OBJET : Projet de Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le courrier que vous avez adressé à la Région en date du 2 mars 2022.

Votre demande a été confiée à la Direction de l'Aménagement, du Foncier et de l'Urbanisme qui ne manquera pas de vous répondre dans les meilleurs délais.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Carole DELGA

Conformément à la loi « Informatique et Liberté » du 6 janvier 1978, nous vous précisons que toutes les informations communiquées dans le cadre d'une demande de subvention, font l'objet d'un traitement informatisé, aux seules fins de l'instruction du dossier. Vous pourrez exercer le droit d'accès et de rectification des données.

Toulouse, le 23 MARS 2022

Monsieur François VIVES
Maire de Sainte-Foy-de-Peyrolières
MAIRIE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES
2, AVENUE DU 8 MAI 1945
31 470 SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Dossier suivi par :
Julie FRESEL
Tél : 05.61.24.83.42
Fax : 05.34.31.07.68
julie.fresel@reseau31.fr
Réf. à rappeler : ING 2022/148

COURRIER ARRIVÉ LE
31 MARS 2022
MAIRIE DE STE FOY DE PEYROLIERES

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 02 mars 2022, vous informez le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement RESEAU31 de l'arrêt du projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Foy de Peyrolières, par délibération du 15 février 2022.

Dans le cadre de cette révision et du transfert de la compétence assainissement collectif des eaux usées, RESEAU31 doit s'assurer de la cohérence de votre nouveau projet de développement avec l'étude du schéma directeur d'assainissement en cours et le zonage associé. Il est aussi nécessaire de vérifier la bonne compatibilité du projet de PLU avec le règlement de service de l'assainissement collectif des eaux usées.

De manière générale, que ce soit sur les perspectives d'évolutions urbanistiques ou bien sur le règlement graphique, le projet de schéma d'assainissement et de zonage associé, en cours d'élaboration, est bien cohérent avec le projet de PLU arrêté.

Cette étude de schéma directeur et le projet de zonage d'assainissement associé seront à insérer en annexe sanitaire de votre PLU afin que les deux dossiers puissent être soumis à l'enquête publique unique PLU / assainissement.

Les services de RESEAU31 restent à votre écoute pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Joseph PELLEGRINO
Vice-Président du Syndicat Mixte
de l'Eau et de l'Assainissement
de Haute-Garonne

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX DES COTEAUX DU TOUCH

251, route de Saint Clar
31600 LHERM

Tél. 05 61 56 00 00

www.siect.fr

Lherm le 2 juin 2022,

A l'attention de Monsieur le Maire,
2 Av. du 8 Mai 1945
31470 SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Objet : Projet PLU de la commune de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier en date du 02 Mars 2022, ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES, le S.I.E.C.T souhaite faire part de ses observations :

Comme indiqué pour courrier, le 16 Novembre 2021, le S.I.E.C.T n'a pas d'observations particulières en matière d'adduction en eau potable.

Cependant, il est important de porter attention sur le centre bourg de la commune. Notamment au chemin de Notre Dame de Lait où la capacité du réseau d'eau potable actuel est insuffisante pour accueillir de nouvelle construction. Inscrite en zone UC sur le document graphique, il est nécessaire d'effectuer une modification d'urbanisation.

Également au Lieu-dit En Castagne où certains dimensionnements de canalisation sont insuffisants par rapport à la demande (cf : *CUb 031 481 19 G0081 au nom de FABRE Guy pour division*).

Nous restons à votre disposition pour tous renseignements utiles, et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos sincères salutations.

Le Responsable Technique,
Monsieur Christophe MATEU

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX DES COTEAUX DU TOUCH 251, Rte de St-Clar 31600 LHERM

PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL

Monsieur le Maire
Mairie de Sainte Foy de Peyrolières
31470 SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

N/Réf. : CE/22/05/01
Dossier suivi par : Coline ETIENNE
scot@payssudtoulousain.fr
05.61.97.74.17.

Carbonne, le 20 mai 2022

Objet : avis PPA sur la révision générale du PLU de Ste-Foy-de-Peyrolières au titre du SCoT

Monsieur le Maire,

Le territoire communal, d'une superficie de 3 802 hectares, se situe à proximité de deux pôles d'emplois, de commerces et de services que sont Rieumes (à une quinzaine de minutes) et Saint-Lys (commune limitrophe à Sainte-Foy-de-Peyrolières. Le droit des sols de la commune de Ste-Foy-de-Peyrolières est actuellement régi par un PLU approuvé en 2014. La population de la commune est de 2091 d'après les données INSEE de 2018. Au titre du SCoT, la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières n'est ni pôle d'équilibre, ni pôle de service du SCoT, mais elle est définie comme pôle commercial de proximité.

Après avoir analysé le projet de PLU au regard de la compatibilité au SCoT de 2012, l'avis du Pays Sud Toulousain rendu au titre des personnes publiques associées est le suivant :

Le projet respecte les préconisations et recommandations du SCoT concernant l'organisation d'un développement équilibré à horizon 2030. Associé à son projet de station d'épuration, la commune s'est fixé comme objectif de produire jusqu'en 2030 environ 140 logements afin de rattraper les objectifs envisagés par le SCoT. Le projet de PLU prévoit ainsi l'accueil de 350 habitants supplémentaires d'ici 2030 sur la base de 2,5 personnes par ménage correspondant à un taux de variation annuelle de 1,7%. Ce choix de taux de variation annuelle constitue un intermédiaire entre le taux de variation annuelle observé entre 1999 et 2008 (3,6%) et celui observé entre 2008 et 2018 (0,6%). Ainsi, le parti de la commune de se baser sur un développement de 1.7% est ambitieux et dépasse les préconisations du SCoT, mais correspond à un rééquilibrage de la population et est associé à une consommation mesurée de surfaces agricoles. En effet, le PLU propose une réduction de la consommation d'espaces pour de l'habitat de près de 50% par rapport aux 10 années précédentes avec une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers projetés par les zones urbaines et à urbaniser du futur PLU de 7,4 ha (sur les 13 ha consommés entre 2011 et 2021).

Le projet répond également aux objectifs du DOO concernant la préservation et valorisation du territoire pour les générations futures au regard de la protection des corridors écologiques. La consommation projetée pour de l'habitat dans le PLU est autour de 7 ha pour une densité moyenne de 15 logements/ha environ (compris voirie et espaces verts) sur les 40 ha maximums d'objectif SCoT.
Le projet est donc également compatible avec les objectifs de consommation du SCoT. Un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg et un maintien de tous les quartiers dans leur enveloppe urbaine actuelle est porté par ce projet.

L'objectif de conforter l'autonomie du territoire est respecté au regard du maintien et du développement des activités commerciales existantes du centre-bourg. De par un recentrage des habitations et le développement

d'une mixité fonctionnelle, le développement des activités économiques permet la mixité des fonctions et permet de répondre aux besoins des habitants répondant ainsi aux objectifs du DOO.

Le projet de révision générale respecte également l'orientation du SCoT de prévoir une urbanisation durable pour tous. Le projet prévoit en effet un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg ainsi qu'un maintien de tous les quartiers dans leur enveloppe urbaine actuelle, ce qui répond à la préconisation de densifier les zones urbaines. Sur la commune, 81 logements ont été construits depuis 2010 sur un potentiel de 325 soit 25 % sur les 60% d'ici 2020 proposés par le SCoT. Un potentiel restant de 244 logements reste à la commune. Le document propose un développement d'environ 140 logements à 2030, ce qui est compatible avec les objectifs de rythme de construction du SCoT entre 16 et 17 nouveaux logements/ an. Le PLU prévoit une production minimum de 20 logements sociaux via le PLU soit près de 15% de la production envisagée sur les 12% définis par le SCoT pour les communes non pôle. La densité passée était de 5 à 6 logements/ hectares (y compris voirie et espaces verts), le projet de PADD propose une moyenne de 15 logements/ha ce qui est compatible avec les orientations du SCOT qui autorise une fourchette de 10 à 20 logements/ha hors voirie et espaces verts pour une commune hors pôle d'équilibre ou de service.

Enfin, le projet est compatible avec la promotion d'une mobilité pour tous et une accessibilité à tout. Le projet de la commune de recentrer l'urbanisation au niveau du bourg afin de favoriser une proximité entre zones habitées et équipements, services et commerces permet de favoriser les déplacements doux. Il prévoit d'améliorer et sécuriser les déplacements dans le bourg et vers Saint-Lys, et de mettre en place une offre de stationnement adaptée aux nouveaux besoins.

Ainsi, le Pays Sud Toulousain, en tant qu'établissement porteur de SCoT, émet un avis favorable sans prescription au projet de révision du plan local d'urbanisme de Sainte-Foy-de-Peyrolières avec toutefois les 5 observations suivantes :

Observation 1 : l'objectif démographique est dépassé, pourtant l'objectif en nombre de logements reste en deçà des objectifs.

Observation 2 : le projet répond aux objectifs en matière de protection des corridors écologiques, mais évoque peu la création de ces derniers (R1). L'atlas de la biodiversité communale réalisé pourrait permettre d'étudier le développement ces derniers.

Observation 3 : le projet identifie et protège les boisements, haies et zones humides. Il pourrait également prévoir de réimplanter ou développer ces dernières.

Observation 4 : Malgré l'identification au titre du L151-19 du code de l'urbanisme de bâtisses ou ensembles patrimoniaux remarquables du territoire situé dans le bourg, 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 (P25) ou de travail sur les cônes de vue (R5), ce sont des éléments qui pourraient être développés.

Observation 5 : L'élaboration d'une analyse sur objectif de plan de mise en accessibilité du centre-bourg (P79) pourrait être réalisé. Ainsi que des projets d'arrêts de bus peuvent être prévus pour accompagner le covoiturage et l'usage du bus.

Gérard ROUJAS
Président

PAYS SUD TOULOUSAIN
34 avenue de Toulouse
31390 CARBONNE

Syndicat Mixte des Transports en Commun
de l'Agglomération Toulousaine

Le Président

Monsieur François VIVES
Maire
Hôtel de Ville
2 avenue du 8 mai 1945
31470 SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Toulouse, le 17 MARS 2022

Nos réf : DGS/DPEM/NB/CD/2022 / 15386
Affaire suivie par : Christophe DOUCET

COURRIER ARRIVÉ LE
21 MARS 2022
MAIRIE DE STE FOY DE PEYROLIERES

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier du 2 mars 2022, vous notifiez à Tisséo Collectivités la délibération d'arrêt de la révision de votre Plan Local d'Urbanisme, pour avis sous 3 mois.

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières étant situé hors ressort territorial et le PLU n'étant pas dans un rapport de compatibilité au Plan de Mobilité de la grande agglomération toulousaine, Tisséo Collectivités ne se prononce pas sur votre projet de révision.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous,

Jean-Michel LATTES
Président de Tisséo Collectivités
Vice-Président de Toulouse Métropole
Adjoint au Maire de Toulouse

7, esplanade Compans-Caffarelli • BP 11120 • 31011 Toulouse CEDEX 6 • Tél : 05 67 77 80 80 • Fax : 05 67 77 80 01
N° SIRET : 25310098600046

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Service économie agricole

Affaire suivie par :Sandrine KIKOLSKI
Téléphone : 05 61 10 60 29
Courriel : sandrine.kikolski@haute-garonne.gouv.fr

Toulouse, le 14 juin 2022

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 9 juin 2022 sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

Objet : Auto-saisine de la Commission sur l'intégralité du projet de PLU
Délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans les zones N et A
Encadrement des extensions et des annexes en zone A et N

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-12 et L 151-13 ;

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 8 avril 2022;

Vu le projet arrêté d'élaboration du PLU de la commune de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES;

À l'issue de la présentation et après débats la commission émet,

Un **avis défavorable** sur l'économie générale du projet de PLU aux motifs que :

- Le diagnostic agricole est incomplet.
La localisation des différentes zones ouvertes à l'urbanisation n'est pas justifiée.

- La densité, même si elle est compatible avec le SCOT, peut être revue et augmentée. De plus, au vu de sa localisation, l'ouverture en premier de la zone AU 2 (avant la zone Au1a) apparaît plus logique. Un travail approfondi sur la densité pourrait permettre la fermeture d'une zone (Au1b).
De même, la commune est concernée par un taux de vacance qui nécessite une réflexion pour le limiter à l'avenir.

- Aucun boisement n'a été identifié comme Espace Boisé Classé (EBC). Une réflexion sur le classement de certains espaces en EBC devrait être lancée.

Détail des suffrages (17 votes) : **défavorable** : 12 voix **favorable sous réserve** : 4 voix **abstention** : 1 voix

Un avis **favorable** sur le STECAL **Na,** secteur dédié aux activités économiques isolées **sous réserve** de réglementer la surface de plancher et l'emprise des bâtiments projetés.
Détail des suffrages (17 votes) : **favorable sous réserve** à l'unanimité

Un avis **défavorable** sur le STECAL **Aa,** secteur dédié à la diversification de l'activité agricole au motif que l'outil n'est pas adapté. Les bâtiments sont déjà existants, il est donc nécessaire d'autoriser leur changement de destination en les pastillant sur le règlement graphique et en modifiant le règlement écrit.
Détail des suffrages (17 votes) : **défavorable** à l'unanimité

Un avis **défavorable** sur les 2 STECAL **Ne (stations d'épuration),** secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics au motif que les Constructions et Installations Nécessaires à des Équipements Collectifs (CINEC) peuvent être autorisées en zone A ou N dès lors que le règlement écrit le permet. Le STECAL n'est donc pas nécessaire.
Détail des suffrages (17 votes) : **défavorable à l'unanimité**

Un avis **défavorable** sur le STECAL **Ne,** secteur dédié au parc boisé jouxtant la zone d'équipements définie au niveau du groupe scolaire et du city-stade à l'Est du bourg au motif que l'outil n'est pas adapté. Étant donné qu'aucune construction n'est prévue, il suffit d'adapter le règlement écrit pour permettre l'installation de mobilier léger (banc).
Détail des suffrages (17 votes) : **défavorable à l'unanimité**

Un avis défavorable à l'unanimité sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N aux motifs que : • La surface de plancher totale maximale (existante et extension) et l'emprise maximale au sol totale des extensions ne doivent pas dépasser 200 m². • La surface de plancher de l'extension doit être au maximum de 30 %. • La règle d'implantation par rapport à la limite foncière est de 3 m minimum. • La surface maximale de plancher totale et l'emprise maximale au sol des annexes ne doivent pas dépasser 50 m².
Détail des suffrages (17 votes) : **défavorable** à l'unanimité.

La présidente de séance,

Céline GAY-MITAULT

E. AVIS MRAE

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale sur la 1ère révision du PLU de SAINTE FOY DE PEYROLIERES (31)

N°Saisine : 2022-010328
N°MRAe : 2022AO55
Avis émis le 03 juin 2022

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 08 mars 2022, l'autorité environnementale a été saisie par la Commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières (Haute-Garonne) pour avis sur le projet de révision du PLU sur sa commune.

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité le 3 juin 2022 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 7 janvier 2022) par Stéphane Pelat et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 08/03/2022 et a répondu le 13/04/2022.

Le préfet de département a également été consulté et a répondu en date du 13/04/2022.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe[1].

1 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières (31) révise son PLU.

L'évaluation environnementale est de bonne qualité notamment sur la trame verte et bleue mais la démarche n'est pas complètement aboutie, l'analyse des impacts sur la biodiversité restant trop sommaire et générale sur les zones que le projet prévoit d'impacter.

En effet, sur les secteurs de projets (OAP, STECAL, emplacements réservés, zones Ne dédiée aux équipements, etc.) le rapport n'est pas assez précis, malgré la réalisation d'un atlas de la biodiversité communal évoqué mais non mobilisé. La MRAe constate que si les données existent sur les différents secteurs du territoire, elles n'ont pas été exploitées pour rendre compte d'une manière suffisamment précise des enjeux et réaliser une analyse fine des impacts.

Le nombre de logements et la densité envisagés par le projet sont cohérents. Le choix d'un recentrage des constructions autour du bourg principal en lien avec les équipements et pour limiter les déplacements semble favorable à l'environnement mais nécessitera de maîtriser le déploiement des OAP.

En revanche, le rapport ne démontre pas que le projet répond favorablement à la trajectoire de la loi climat et résilience du 22 août 2022 qui prévoit une réduction de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030. Tels que les données sont présentées l'atteinte de cet objectif n'est pas probante.

La MRAe note favorablement le travail engagé par la collectivité sur les déplacements (déploiement de pistes cyclables au sein de la commune et avec la commune de Saint-Lys). En revanche, il ne s'agit que d'une démarche partielle qui devra être complétée par d'autres engagements, les pistes existantes n'étant pas continues sur la commune elle-même. Sur les questions énergétiques, la contribution de la commune aux objectifs du PCAET reste à construire.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

En application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie a été saisie par la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières (31) pour rendre un avis dans le cadre de la première révision de son PLU et sur la base du rapport de présentation.

En outre, il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », l'autorité compétente pour approuver un plan doit mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes : le plan approuvé, une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan, dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées, et enfin, les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

En application de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.

2 Présentation de la commune et du projet de plan local d'urbanisme

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières (2093 habitants, INSEE 2019) bénéficie d'une forte attractivité en raison de sa situation géographique et de son cadre de vie en périphérie de l'agglomération toulousaine. Elle se situe au sud-ouest de Toulouse (environ 30 km) et à l'ouest de Muret (17 km).

La commune appartient à la communauté de communes Cœur de Garonne qui adhère 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 en vigueur de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières a été approuvé le 24 juin 2014. Sa révision est essentiellement justifiée par la prise en compte des importantes évolutions législatives et réglementaires opérées depuis 2014, mais également par la volonté de relancer la dynamique démographique en lien avec la modernisation effectuée, depuis cette date, sur les équipements publics (en particulier école élémentaire, station de traitement des eaux usées).

La commune n'est pas identifiée comme une polarité et doit maîtriser son développement en veillant à maintenir et à pérenniser de manière durable son niveau d'équipement et de services. Le rapport dresse le constat d'un écart entre son objectif initial de 2014 qui visait à « renforcer la centralité villageoise par une urbanisation dans la continuité du village » et le développement important constaté au final dans les hameaux (hors bourg).

La commune s'étend sur un vaste territoire de 3 803 ha qui, depuis ces dernières décennies, est progressivement grignoté par l'urbanisation. Celle-ci s'est en effet fortement développée le long des voies de circulation, notamment au niveau des nombreux hameaux, anciens ou contemporains, que compte la commune (le SCoT en a identifié neuf).

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières est dotée d'un important réseau routier mais la desserte en mobilités alternatives à celles de la voiture individuelle reste marginale et limitée. Or la commune est principalement résidentielle et se caractérise par la forte présence de populations actives en dehors de la commune, bien qu'elle conserve une activité agricole importante.

La richesse écologique du territoire est marquée par la présence de zones à enjeux recensés dans le cadre de l'atlas de biodiversité communal (ABC) :

- une ZNIEFF à l'est du territoire « Etangs de Cambernard et de Parayré » ;
- une interconnexion avec le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » situé sur la commune limitrophe ;
- quelques boisements épars, alignements boisés, prairies de fauche qui assurent le maintien d'une vie sauvage variée et contribuent à une continuité nord/sud de la trame verte marquée néanmoins par des obstacles liés à la proximité de l'urbanisation ;
- le réseau hydrographique dense qui comprend plusieurs ruisseaux traversant le territoire selon un axe ouest/est[2] et trois grandes retenues. Le ruisseau le plus important, la Saudrune est maillé de nombreuses mares, fossés et petits étangs.

Le projet communal est envisagé sur la base d'un taux de variation annuelle de population de 1,7 % par an à l'horizon 2030 et la production de logements envisagée est de 140 logements à l'horizon 2030. En termes de diversification de l'habitat, des petits collectifs et des maisons mitoyennes à proximité du centre ancien sur les zones AU situées au sud du bourg et sur la zone AU1b sont prévus. Les quatre OAP (orientations d'aménagement et de programmation) dédiées ont donc vocation à densifier le tissu urbain entre le cimetière et le centre-bourg (création de près de 100 logements) et à proposer 2,5 ha à des activités artisanales ou commerciales de moyennes surfaces dans le cadre d'une zone d'activité économique intercommunale. La commune soutient l'activité d'une entreprise de pyrotechnie, le maintien de l'agriculture, et souhaite favoriser le développement touristique et de loisir notamment autour des trois lacs présents sur le territoire. Huit sites en activité ou abandonnés, susceptibles d'être pollués ne sont pas remobilisés.

Ce projet prévoit également un développement en cohérence avec les limites naturelles existantes (trame boisée, cours d'eau, relief…) :

- en traitant l'interface entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel en maintenant des coupures d'urbanisation entre le village et les quartiers/hameaux périphériques et en clarifiant les limites du bourg.
- en prenant en compte les boisements qui représentent 1/6 du territoire ainsi que les prairies, les haies et milieux buissonnants (notamment la station à rosier de France),
- en préservant les cours d'eau orientés ouest/est qui entaillent les reliefs, des vues très ouvertes, avec des perceptions en belvédère ou des vues lointaines sur le clocher
- en encadrant le développement le long des deux axes routiers principaux qui traversent la commune, la RD7 et la RD632.

3 Enjeux identifiés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de révision du plan local d'urbanisme résident dans :

- 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.

2 le ruisseau de Bajoly, la Galage, le Trujol, le ruisseau des Secs, la Saudrune et l'Espérès, la Saudrune étant le plus important.

4 Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

Le projet d'élaboration du PLU de Sainte-Foy-de-Peyrolières doit contenir un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Le choix des secteurs de projet doit notamment être justifié au regard des solutions de substitution raisonnables à l'échelle du territoire. La MRAe relève que ce n'est pas le cas dans le projet présenté. Si cette démarche a été réalisée dans le cadre de l'élaboration de l'atlas de la biodiversité communal, les conclusions des choix de solutions alternatives doivent figurer dans le dossier d'évaluation environnementale.

La MRAe recommande de justifier les choix opérés dans le PLU en particulier concernant les secteurs de développement de l'urbanisation au regard des solutions alternatives envisageables (art. R.151-3 - 4° du code de l'urbanisme).

Le rapport est, dans son ensemble, clair et pédagogique. Cependant malgré l'existence d'un atlas de biodiversité communal mentionné dans le rapport, ce dernier n'est pas assez exploité notamment dans l'évaluation des impacts des secteurs ouverts à l'urbanisation.

L'état initial est de très bonne facture et bien présenté même si les cartes gagneraient à être moins floues et agrandies.

L'articulation avec les plans et programmes est une partie insuffisamment traitée qui reste à compléter. Si l'articulation avec le SCoT est bien démontrée dans la partie justification des choix pour toutes les thématiques, la même démarche n'a pas été réalisée pour le PCAET, le rapport se contentant de conclure qu'il faut *« prendre en compte les orientations émises dans le PCAET sur lesquelles le PLU peut influer » et « favoriser le développement des énergies renouvelables » s*ans plus de précision sur ce que sont ces énergies à prendre en compte et sans rappel de ce qui pourrait être décliné à partir de ces orientations.

La partie relative aux incidences et les mesures destinées à « éviter, réduire ou compenser » (ERC) est une synthèse du contenu de l'état initial et de la justification des choix. Elle apporte peu d'éléments supplémentaires à la compréhension du document. Elle aurait pu cependant contenir une analyse plus fine des impacts des différents projets du PLU sur les secteurs ouverts à l'urbanisation pour lesquels des « zooms » sont attendus. C'est le cas pour les OAP, les emplacements réservés, le STECAL et les zones N et A dans lesquels des projets sont prévus (cf infra sur la partie biodiversité).

Le mécanisme de suivi proposé ne comporte pas de valeurs initiales chiffrées contrairement aux objectifs qui le sont pour certaines thématiques mais pas pour les consommations d'espaces. Il n'indique pas non plus les modalités de suivi et ne détermine pas les alertes de déclenchement d'éventuelles mesures correctives.

Le résumé non technique du rapport environnemental de 56 pages est complet et permet de bien appréhender le contenu du document

La MRAe recommande de revoir les parties relatives à l'articulation avec le PCAET et la partie relative aux incidences et aux mesures ERC qui sont trop incomplètes et ne contribuent pas à la démarche d'évaluation environnementale en ne permettant pas de comprendre les impacts du PLU sur les secteurs de projets (OAP, ER, STECAL, secteurs de loisirs, etc.) et ainsi de mettre en place les mesures ERC adaptées.

5 Analyse de la prise en compte de l'environnement

5.1 Limitation de la consommation d'espace

Après une période où la commune a vu sa population croître de manière continue à raison de 25 habitants[3] entre 1975 et 1999 et 54 habitants supplémentaires par an en moyenne[4] entre 1999 et 2009, la dynamique de construction de logements et d'accueil de population a connu un fort ralentissement depuis 2010 (8 à 10

3 Taux de croissance moyen annuel (TCMA) de 2,5 %

habitants/an, TCMA de 0,5 %)[5]. Ce ralentissement est notamment justifié dans le dossier par la problématique de la STEP qui a contraint la commune à ne plus autoriser de nouvelles constructions jusqu'à la mise en service de la nouvelle STEP en octobre 2015.

Le projet communal envisagé sur la base d'un taux de variation annuelle de population de 1,7 % par an à l'horizon 2030 prévoit donc une dynamique intermédiaire entre celle observée sur la période 1999-2008 et 2008-2018. Il projette une croissance démographique de 350 habitants sur 10 ans (35 habitants supplémentaires chaque année) pour atteindre une population de 2500 habitants à 2030 (soit un taux moyen annuel 1,52 %). Cet objectif apparaît légèrement supérieur à la préconisation (P9) formulée par le SCoT qui vise une population maximale de l'ordre de 2400 habitants en 2030. Les projections méritent donc d'être mises en cohérence.

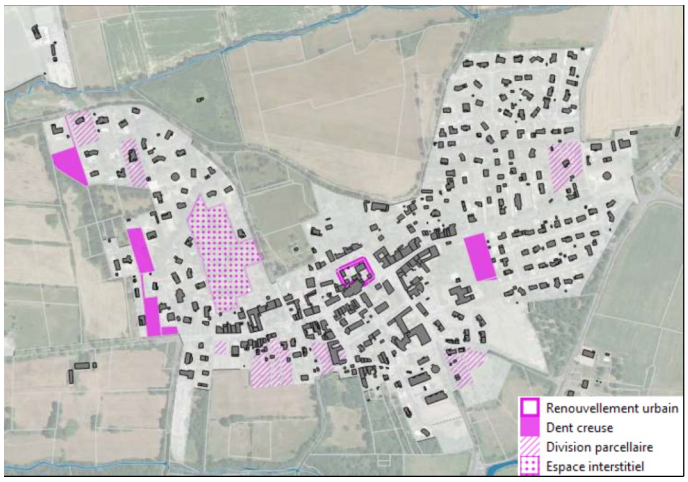
La MRAe recommande de justifier les projections démographiques qui semblent légèrement surestimées par rapport aux constats des dernières années, même adaptés pour tenir compte des nouveaux équipements réalisés sur la commune.

Malgré la sur-évaluation démographique, le besoin en logements repose sur un scénario réaliste. La production de logements envisagée est de 140 logements à l'horizon 2030 en privilégiant la centralité du bourg (soit une moyenne de 14 logements/an). La MRAe note que cette estimation semble compatible avec les orientations du SCoT. Elle correspond à l'évolution du nombre de résidences principales, la production s'établissant à 259 logements sur la période 2010-2033, période se rapprochant de la période de référence 2010-2030 du SCoT, donc en deçà de l'objectif maximum fixé par ce dernier à 325 logements en 2030.

Les logements vacants et mutables sont peu mobilisables sur la commune[6]. Si le nombre de logements vacants est maintenu, le taux de vacance se limitera à 6,1 % à l'horizon 2030 compte tenu de la croissance globale du parc. Ce taux n'exige dès lors pas une action de reconquête spécifique. Quant au potentiel de mutabilité (renouvellement urbain ou changement de destination pour de l'habitat), il réside essentiellement[7] dans le projet de réalisation de 10 logements sur le site de l'ancienne école. Il reste donc lui aussi limité.

Concernant la densification (dents creuses et divisions parcellaires)[8], la collectivité s'est interrogée sur les conditions de densification du bourg et des différents hameaux (une vingtaine de lots en dents creuses, dont une dizaine dans les hameaux, environ 45 lots en divisions parcellaires, dont une trentaine dans les hameaux, et une vingtaine en espaces interstitiels ont été identifiés. Il a ensuite été procédé à une analyse multicritère[9] au regard des capacités de desserte par les réseaux publics, de leur accessibilité, les impacts environnementaux de l'assainissement notamment et les impacts économiques (activité agricole) qui a abouti à retenir le seul potentiel de densification du bourg, estimé à 10 logements en dents creuses, une quinzaine de constructions en division parcellaire et une vingtaine en espaces interstitiels.

Extrait de l'état initial - p. 51 - 1B



4 Cette croissance s'est accélérée entre 1999 à 2009 suivant un rythme de 54 habitants par an (TCMA de 3,24 % durant cette période),

5 Page 19 du diagnostic et p.3 de la justification

6 Qui compte, selon l'INSEE, 64 logements vacants en 2018, soit 7,4 % du parc

7 Rapport de présentation p.51

8 Etat initial p.48 - 1B

9 cf annexe 1 de l'état initial de l'environnement – 1 B

Depuis 2014, le développement de l'urbanisation avait été réalisé majoritairement en dehors du bourg, en contradiction avec l'objectif de renforcer la centralité villageoise qui avait été inscrite dans le PLU[10] et que souhaite reprendre la collectivité afin d'optimiser l'usage des équipements et limiter les déplacements.

Concernant les extensions et consommations nouvelles au titre de l'habitat, trois secteurs d'extensions (3 zones AU) sont identifiés et prévus. L'un, d'une surface de 1,66 ha, est situé dans un espace interstitiel, au nord du bourg. Les deux autres, de superficies respectives 3,35 ha et 2,54 ha, viennent en extension au sud du noyau ancien. La surface totale s'élève donc à 7,55 ha[11]. Le projet[12] vise la construction de 100 à 110 logements en extension urbaine, soit une moyenne d'environ 10 logements par an. Sur une moyenne de 105 logements projetés sur les 7,55 ha de zones AU, la densité moyenne de construction de logements s'établit à 13,9 logements par hectare, en intégrant voirie et espaces verts.

Elle s'élevait en moyenne depuis 2010 à 5 à 6 log/ha. En réduisant de deux tiers la consommation d'espace pour l'habitat, le présent projet s'inscrit donc bien dans une démarche de densification, même si celle-ci reste limitée.

La consommation d'espace des équipements publics

Le présent projet de PLU identifie quatre espaces dédiés aux équipements publics ou collectifs : création d'une zone Ne correspondant à un bois situé à l'est du bourg, en continuité du groupe scolaire et du city-stade (UE) et création de trois zones UE dont une dédiée aux équipements sportifs.

Leurs périmètres sont essentiellement liés aux usages actuels et à des installations existantes (ateliers municipaux, plateau sportif, city stade) ou en cours de réalisation comme le groupe solaire, au sud-est du bourg. L'aménagement de la plupart des sites a été effectué après 2010, en extension plus ou moins immédiate du bourg. Ces consommations semblent ne pas avoir été prises en compte dans les bilans. Il convient de préciser la manière dont ces espaces ont été comptabilisés.

La consommation d'espace totale des espaces naturels, agricoles et forestiers passée est à clarifier : la consommation d'espace réalisée, au titre de l'habitat (14,86 ha) et des équipements (1,37 ha), depuis 2010 a été estimée à 16,23 ha[13]. Cette consommation comprend les espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF), conquis en extension pour de l'urbanisation, et les espaces en dents creuses des parties déjà urbanisées, ainsi que les extensions foncières qui concernent la réalisation d'équipements publics d'intérêt local.

Or, cette consommation observée sur la période antérieure de 2010-2020 de 16,23 ha n'est pas comparable aux 7,55 ha du projet de PLU qui ne représentent que des superficies conquises par l'extension des nouveaux espaces urbanisés sur des espaces initialement vierges de toute urbanisation. À ces 7,55 ha doivent être ajoutées les consommations « masquées » des projets inscrits dans les espaces naturels et agricoles (comme les STECAL et les emplacements réservés, les espaces N indicés dédiés à du développement touristique et de loisir, etc.) qui n'ont pas été prises en compte.

Dans tous les cas, la consommation d'espace doit être explicitée et précisée en indiquant clairement ce qui a été comptabilisé avant et après le projet. Suivant les cartographies de localisations fournies[14], la consommation passée semble inférieure à celle qui est affichée (16,23 ha) tandis que la consommation nouvelle semble supérieure.

Or, la loi climat et résilience du 22 août 2021 établit un calendrier d'intégration des objectifs de réduction prévus par les documents supra ou en l'absence, la réduction de 50 % de la consommation d'ENAF au plus tard le 22 août 2027.

Ainsi, la trajectoire de réduction de la consommation d'espace proposée par le présent projet semble ne pas participer à l'objectif global définit à l'échelle nationale de réduction de la consommation d'ENAF d'au moins 50 % sur la période 2021/2031 par rapport à celle de 2011-2021.

10 cf extrait page 13 du résumé non technique

11 1,66+3,35+2,54

12 cf page 17 du PADD

13 cf 1B diagnostic et état initial page 48 - 1B

14 cf 1B diagnostic et état initial pages 48 et 49 du 1B

La MRAe recommande de revoir la démonstration de moindre consommation d'espace dans une perfective de respect de la trajectoire de la loi climat et résilience du 22 août 2022 qui prévoit une réduction de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échéance 2030. Tels que les données sont présentées, l'atteinte de cet objectif n'est pas démontrée.

5.2 Préservation des espaces naturels et de la biodiversité

La MRAe relève que si une recherche de préservation de la biodiversité sur la commune a été engagée notamment sur la base d'un atlas de biodiversité communal, l'évaluation environnementale reste trop succincte et imprécise.

En particulier, elle ne présente ni la méthode,ni les résultats des inventaires pour les secteurs susceptibles d'être affectés directement par la mise en œuvre du plan, notamment :

- les quatre secteurs d'OAP, dont 7,55 ha des trois zones AU[15] et 2,5 ha de la future zone d'activité économique ;
- les zones à vocation de développement pour le tourisme et le loisir pourtant classées en zone naturelle de préservation des continuités écologiques (Nce) ;
- les zones N (notamment Nce) et A impactées par la création de quatre STECAL permettant la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et permettant l'extension d'activités existantes[16] ;
- les emplacements réservés (ER), dont tous sauf un sont situés en zone N et peuvent être sensibles : les ER 2, 3, 4, 6 sont situés dans la trame verte ; certains en bords de routes et chemins sont susceptibles de comporter de la Rose de France et les ER 7 et 11 impactent directement des zones humides sans qu'aucune analyse ni solution alternative ne soit proposée.

Il convient de présenter la méthodologie appliquée (bibliographie consultée, dates et nombre de passages terrain, conditions météorologiques, qualification des intervenants, association ou experts sollicités…).

Un diagnostic est esquissé pour les quartiers existants[17]. Mais les cartes présentées, non légendées, ne montrent pas la localisation des enjeux de biodiversité indiqués dans les tableaux joints. Ces enjeux sont par ailleurs trop succinctement évoqués car sans inventaires et hiérarchisation.

QUARTIER BERNADOUX

Situation et forme urbaine	Quartier d'habitat récent composé de plus d'une vingtaine de constructions	
	Développement linéaire	
Mobilités	Distance au bourg : 900 m	
	RD632 : problématique des accès directs et sécurité	
	Absence de cheminements piétons	
	Arrêt bus du Conseil Départemental	
Assainissement	Assainissement autonome	
Eau potable	Problématique eau potable : restructuration	
Risques	NON	
Agriculture	Présence de terres non agricoles à proximité de l'urbanisation (RPG) Pas d'exploitations agricoles	
Environnement	Biodiversité : linéaire à enjeu au sud et mare à l'est	
	Corridor bleu :ruisseau le Trujol au sud	
SCOT	Secteur identifié comme HAMEAU A MAITRISER	

Diagnostic p.113 - Annexe 1

15 AU1a « Château d'eau » et AU1b « Bourg Sud » ; AU2 « Ferrende »

16 Évaluation environnementale p.13

17 Annexe 1 du rapport de présentation p. 107 et suivantes

Pièce 3 -OAP p. 9 et p. 12

Les OAP sont présentées également sans analyse des niveaux d'enjeux présents sur les parcelles prévues à l'urbanisation et sans propositions de solutions alternatives en cas d'enjeux importants. Les habitats naturels mentionnés (prairie en cours d'enfrichement, cours d'eau) sont trop imprécis.

L'analyse de l'évaluation des incidences des zones susceptibles d'être touchées de manière notable présentée dans le rapport de présentation est trop sommaire et ne permet pas d'appréhender les enjeux donc les impacts sur les secteurs concernés.

Compte tenu notamment de la présence de secteurs à enjeux environnementaux importants sur la commune notamment avec la présence de la Rose de France, la MRAe considère qu'un diagnostic écologique de terrain doit être réalisé, en se basant sur une description des habitats naturels et des espèces protégées potentiellement présents, en intégrant une synthèse des données disponibles. Ce diagnostic doit permettre de déterminer si des investigations complémentaires ciblées sont nécessaires (présence potentielle d'espèces protégées).

Si ce diagnostic a déjà été réalisé, le rapport tel qu'il est présenté ne rend pas compte de cette démarche. Il convient que le dossier présente les résultats des analyses de terrain sous formes de cartes à partir des résultats des inventaires et évalue les niveaux d'enjeux qui en découlent (fort, moyen, faible). Les secteurs à enjeux trop importants devront être écartés du projet de territoire et des solutions alternatives recherchées et présentées dans la partie justification des choix.

La méthode de détermination et de délimitation des zones humides potentielles (nombreuses sur la commune) n'est pas présentée. Les seules cartes de la partie *« justification des choix »*[18] et celles de la partie *« état initial de l'environnement »*[19] ne sauraient suffire. Le rapport doit indiquer comment les zones humides ont été inventoriées (indiquer comment les données de l'inventaire départemental, celles du SRCE[20] et du SCoT ont été reprises) et préciser les critères qui ont conduit au classement *« zone humide »* dans le règlement graphique en indiquant notamment pourquoi les trois étangs sont exclus de ce classement.

Il convient également d'analyser les impacts du projet de PLU sur le fonctionnement de ces zones humides, notamment dans les secteurs dédiés au développement touristique et de loisir et au droit des emplacements réservés. Cette démonstration est d'autant plus nécessaire que le règlement écrit prévoit bien la protection des boisements rivulaires et des zones humides mais que le règlement graphique indique que des projets de pistes cyclables et d'espaces de loisir y sont prévus.

Cette protection est assurée dans le règlement graphique par le classement des *« zones humides »* comme *« élément de paysage à préserver au titre de l'article L151-23*[21] *du Code de l'Urbanisme » mais des projets y sont*

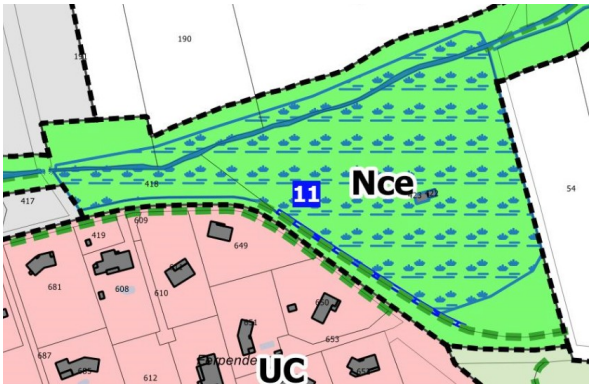
18 Justification des choix p. 66 et 82

19 Etat initial de l'environnement p. 78-79

20 Schéma régional de cohérence écologique

21 Article L151-23 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* »

prévus et les dispositions spécifiques du règlement écrit *« interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides(…). Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents. ».*



Règlement graphique -ER 11 aménagement d'une liaison piétonne 350m²

La MRAe recommande la réalisation d'un diagnostic écologique de terrain en se basant sur une description des habitats naturels et des espèces protégées, en intégrant l'analyse des données disponibles sur l'ensemble des secteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par la mise en œuvre du plan.

Si ce travail a déjà été réalisé dans le cadre de l'atlas de la biodiversité communal, la MRAe recommande de revoir le rapport pour en rendre compte dans des analyses détaillées pour chaque secteur impacté par le projet (en présentant les inventaires, des cartes de localisation et d'analyses détaillées).

La MRAe recommande de présenter la méthodologie d'inventaire et d'analyse des parcelles impactées par le projet d'urbanisation y compris les zones humides.

La MRAe recommande que les zones humides affectées par le projet (par altération ou destruction, directe ou indirecte) soient évitées. Elle recommande de corriger les erreurs matérielles de représentation des emplacements réservés sur le règlement graphique, qui prévoient notamment la création de pistes cyclables sur des zones humides alors que le règlement écrit exclut explicitement tout aménagement dans ces mêmes zones humides.

Concernant la traduction réglementaire de la trame verte et bleue (TVB), le projet de PLU prévoit un PLU favorable à la préservation de la biodiversité par un classement en zone N et Nce[22] des trois étangs, des ripisylves des cours d'eau[23], d'une grande majorité de boisements, et en zone Ace[24] pour certains secteurs agricoles. Plusieurs haies à préserver sont identifiées dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme[25]. Le règlement écrit impose un recul minimum d'implantation des constructions de 10 m le long de l'ensemble des cours d'eau et la protection des boisements rivulaires et des zones humides via l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La MRAe note que les prescriptions associées au L151-23 du code de l'urbanisme sont dispersées dans les règlements écrits des différents zonages. Pour une meilleure compréhension, il est plus simple qu'elles soient rédigées uniquement dans les dispositions générales du règlement[26]. Pour renforcer les éléments de la TVB, l'outil EBC[27], en les identifiant réglementairement, permet de protéger davantage les secteurs sous pression,

22 Zone naturelle de préservation des continuités écologiques

23 Galage, le Trujol, la Saudrune et ses affluents tels que le ruisseau des Secs et l'Espérès.

24 Zone agricole de préservation des continuités écologiques

25 Article L151-23 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* »

26 Les dispositions associées aux zones humides sont dans l'article N1, tandis que celles pour les éléments boisés sont dans les articles A5 et N5.

27 Espace boisé classé

dégradés ou dans un état mauvais de conservation en ciblant en priorité les éléments boisés des corridors écologiques et les ripisylves en mauvais état ainsi que les petits boisements.
Par ailleurs, la trame verte et bleue peut être renforcée en identifiant des secteurs à restaurer pour améliorer la fonctionnalité écologique du territoire. Par exemple, le fonctionnement écologique communal s'appuie sur les cours d'eau et la topographie avec pour résultante principale des éléments de TVB positionnés sur un axe est-ouest. Pour améliorer la biodiversité sur le long terme et favoriser les échanges et déplacements des espèces, une recherche de constitution de corridors sur un axe nord-sud est pertinente en particulier sur l'ouest de la commune : par exemple entre les secteurs boisés (entourés en violet sur la carte ci-dessous) ou entre le cours d'eau de Turjol et le boisement situé à l'ouest (entouré en jaune ci-dessous), l'inscription d'une continuité et son classement en Nce permettrait de conforter le maintien d'une certaine biodiversité.

Dans les OAP, la traduction de la TVB est n'est pas correctement déclinée : par exemple pour le secteur bourg sud, la prairie conservée au sud du projet aurait dû être intégrée dans l'OAP en espace vert avec gestion différenciée pour s'assurer de la prise en compte optimale du corridor écologique. Par exemple, dans le secteur du château d'eau, la partie boisée à l'est du projet n'est pas exclue du périmètre alors qu'elle est inscrite dans le document comme élément de la trame verte et bleue.

La MRAe recommande de regrouper la réglementation qui vise à la préservation des différents éléments paysagers et naturels protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et de renforcer les éléments de la trame verte et bleue en classant les secteurs les plus fragiles en espaces boisés classés.

La MRAe recommande de renforcer la trame verte et bleue afin de contribuer à la restauration de certains corridors écologiques.

Enfin, elle recommande prendre en compte cette trame verte et bleue dans les secteurs de projets notamment dans les OAP en tenant mieux compte du règlement graphique.

5.3 Transition énergétique

Le phénomène de mitage constitue un élément marquant du paysage. L'habitat, dispersé, se répartit entre le bourg et plusieurs hameaux ou ensembles agricoles disséminés sur le territoire. En recentrant l'urbanisation autour du bourg, afin de favoriser une proximité avec les équipements, les commerces et services, le PLU cherche à contribuer à la limitation de cet étalement et à favoriser les déplacements doux.

Cette démarche constitue un premier pas de limitation de l'usage de la voiture contribuant à l'amélioration de la qualité de l'air. Le projet prévoit de réaliser des aménagements facilitant les déplacements piétons et cycles mais de manière ponctuelle (notamment en direction du groupe scolaire et des équipements sportifs) et uniquement sur le bourg. Par ailleurs, compte tenu du lien fort entre Sainte-Foy-de-Peyrolières et Saint-Lys, la commune prévoit d'assurer une jonction sécurisée vers Saint-Lys au niveau cyclable et piéton, afin d'offrir une alternative sécurisée à l'usage de la RD632.

La MRAe constate que la collectivité met en œuvre des réponses variées et qui vont dans le sens d'une amélioration des modes de déplacement. Si ces propositions sont intéressantes, elles ne porteront des effets de report modal qu'en s'insérant dans un réseau continu et global, dans le cadre d'une réflexion approfondie de développement des modes de déplacements alternatifs à l'échelle de toute la commune voire des intercommunalités auxquelles appartient la commune, notamment en mobilisant davantage les transports en commun incluant un rabattement vers la gare de Muret.

La MRAe recommande de présenter plus précisément l'état des lieux des continuités des pistes cyclables et cheminements piétons à l'échelle de la commune voire des intercommunalités auxquelles elle appartient.

La MRAe recommande d'interroger l'articulation entre les perspectives d'accueil de nouvelles populations et les potentialités de développement des transports en commun à l'échelle de l'intercommunalité voire du SCoT, notamment en direction de la gare de Muret.

La MRAe estime que la traduction des objectifs dont s'est dotée le Pays Sud Toulousain en adoptant son PCAET nécessite une appropriation de l'ensemble des thématiques air-énergie-climat et une traduction dans les documents d'urbanisme que la commune élabore. Le rapport se contente de dire « qu'il prend en compte les orientations du PCAET » sans véritablement le démontrer. La seule mesure qu'il prend se limite au raccordement réglementaire à l'assainissement collectif et au développement centralisé autour du bourg.

Le développement d'énergie renouvelable se limite à autoriser, dans le règlement, des dispositifs individuels de production d'énergie qui sont déjà autorisés par la loi. Les autres thématiques du PCAET Pays du Sud Toulousain relatives à l'adaptation au changement climatique ou au développement du stockage carbone par exemple ne sont pas évoquées, ni traduites dans le PLU. La collectivité pourrait utiliser un panel de mesures à sa disposition pour s'approprier l'ensemble de ces enjeux et les décliner dans les projets d'urbanisme, par exemple en introduisant des « obligations » plutôt que des « possibilités »: obligations de perméabilité des aires de stationnement ou d'autres espaces, obligations renforcées en matière de solutions énergétiques innovantes dans les nouveaux secteurs d'urbanisation, création de plusieurs zonages spécifiques ou emplacements réservés mettant en œuvre des politiques de mobilité durables, etc.

D'une manière générale, la MRAe recommande de traduire de manière opposable dans les choix d'urbanisation la contribution du PLU à la réalisation des objectifs du PCAET, à travers la recherche d'une moindre dépendance aux énergies fossiles dans l'organisation de l'urbanisme et des déplacements, la recherche d'économie d'énergie, le développement des énergies renouvelables et l'atténuation des effets du changement climatique.

F. RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

5-3 Orientations d'aménagement et de programmation page 30
● OAP sectorielle à vocation principale d'habitat
● OAP sectorielle à vocation d'activités AUX
● OAP Trame verte et bleue/Paysage
● Réponses aux observations relatives au Règlement écrit et aux orientations des OAP
5-4 Classement des parcelles UC des hameaux et des zones Nh en zone Uh et A
● Classement d'hameaux en zone Agricole page 36
● Etapes de l'élaboration du projet de révision du PLU
● Doléances des propriétaires
● Réponse de la Mairie au PV de synthèse

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

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° janvier 2017, elle-même adhérant au pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du pays du Sud toulousain, structure porteuse du Schéma de Cohérence territorial (SCoT) approuvé le 29 octobre 2012 actuellement en cours de révision.

Le PLU doit répondre à la prescription P5 du SCoT, bien maîtrise 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

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 règlementation 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% d**e 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 ».

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)

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)

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 : ttps://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-établir-un-cu-certificat-d-urbanisme

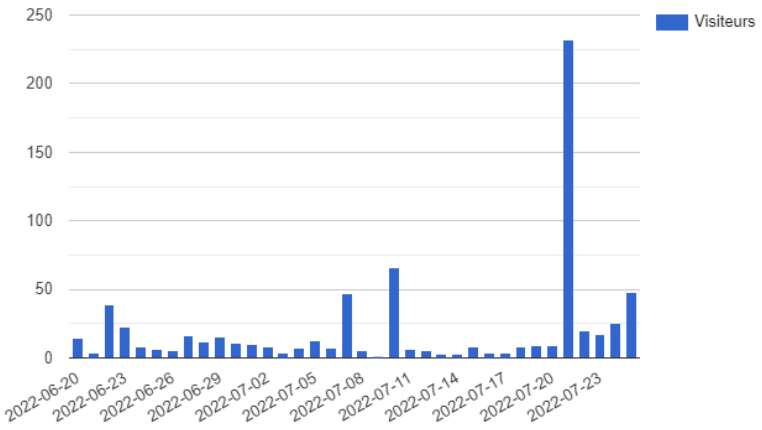
Pendant ces permanences, j'ai reçu 67 personnes, associations et collectifs de propriétaires, pour 44 observations orales, une personne est venue deux fois. Les courriers ont été joints au registre papier (4 lettres sans entretien avec le CE). **Total : 48 observations**

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.



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 intenet 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.

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

3-3-1-Etapes 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

- 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 règlementaire 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 entrainé 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.

Le Commissaire-Enquêteur constate que les différentes phases de la concertation ont été réalisées conformément à la règlementation 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 entrainé 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.

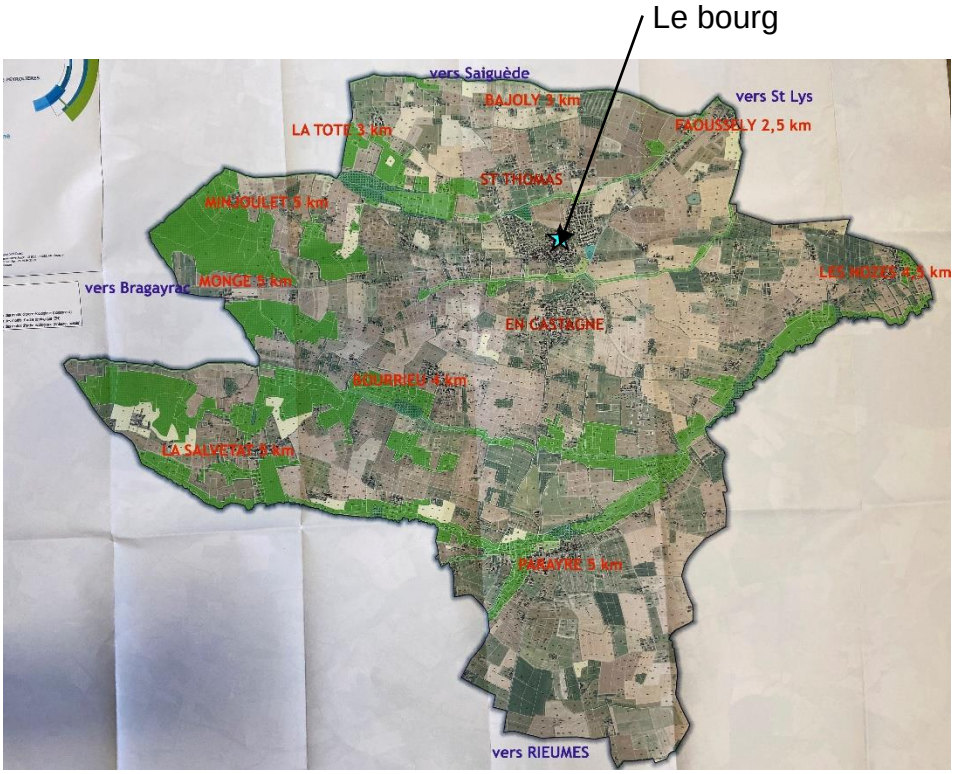
<u>Synthèse de l'axe 1</u> :

-Préserver les espaces naturels sensibles et les corridors écologiques : 1 ZNIEFF, 3 étangs collinaires, et environ 40 mares, les cours d'eau d'ouest en Est de la Saudrune, du Galage, du Trujol et leurs corridors, les boisements (environ 1/6 du territoire), les prairies, haies, flore à préserver (Rosiers de France).

- Assurer la pérennité de l'activité agricole qui couvre près de la moitié du territoire

- Maintenir la qualité environnementale et paysagère avec les trois unités de paysages, les hauteurs à l'Ouest, un plateau intermédiaire vers l'Est, la plaine

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



<u>Synthèse de l'axe 2</u> : 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

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)

- Diagnostic territorial
    - Contexte général
    - Contexte paysager
    - 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
    - Etat initial de l'environnement
        - Caractéristiques physiques du territoire, Un patrimoine bâti de qualité, Synthèse, Enjeux
    - 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.
    - Risques naturels et anthropiques
        - Les risques naturels, les risques anthropiques, Synthèse, Enjeux
    - Climat/énergie
- Annexe : Analyse multicritères par quartier
- 40 figures

Pièce 1-C : <u>Rapport de présentation, Justification du projet (94 pages)</u>
- Justification des choix
    - Des choix retenus pour établir le PADD en cohérence avec les enjeux identifiés
    - Une traduction règlementaire visant à décliner les orientations et objectifs du PADD
    - Les autres prescriptions graphiques
- Modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
    - Méthode utilisée pour le calcul de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF)
    - Une compatibilité du projet aux objectifs chiffrés du PADD
- 8 figures

Pièce 1-D : <u>Rapport de présentation, Evaluation du projet (42 pages)</u>
- Evaluation du projet sur l'environnement
    - Rappel de la règlementation
    - Explication des choix retenus
    - Articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes
    - Evaluation des incidences et mesures
- Indicateurs de suivi
- 2 tableaux
- 8 figures

Pièce 2 : <u>Projet d'Aménagement et de Développement Durables</u> (PADD) (24 pages)
- Préambule
- Contexte règlementaire

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

Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (30 pages)
- Préambule
    - Contexte règlementaire
    - Trois OAP sectorielles à vocation principale d'habitat
    - Une OAP sectorielle à vocation d'activités
- OAP sectorielles à vocation principale d'habitat
    - Secteur 1 : secteur du Château d'Eau
    - Secteur 2 : Bourg Sud
    - Secteur 3 : Ferrende
        - Pour chacun : Présentation du contexte et des enjeux du site, Objectif recherché, Principes d'Aménagement, Schéma de principe, Echéancier et modalités d'ouverture à l'urbanisation
- OAP sectorielle à vocation principale d'activités
    - Secteur 4 : Zone d'activité intercommunale
        - Présentation du contexte et des enjeux du site, Objectif recherché, Principes d'Aménagement, Schéma de principe, Echéancier et modalités d'ouverture à l'urbanisation.
- 10 figures
- 8 photos
-

Pièce 4-1 <u>Règlement écrit</u> (156 pages)
- Dispositions générales
- Lexique
- Palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne
- Disposition par zone
    - Zone UA, zone UB, Zone UC, Zone UH,

- 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 du14 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

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 :
    - Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et observations, commentaires de la commune (25 pages) et
    - 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 **:**

- La modification de zonage des hameaux : des propriétaires de presque tous les hameaux, mais surtout des Nozes
- Des demandes de parcelles constructibles en zone A dans le PLU actuel et dans le projet de révision (8 observations)
- 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)
- 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.

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 mins 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau national pour 2030.

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 règlementaire 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 règlementaires 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

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 règlementaires 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 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 »

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 le 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.

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 31demande 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 gite 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.

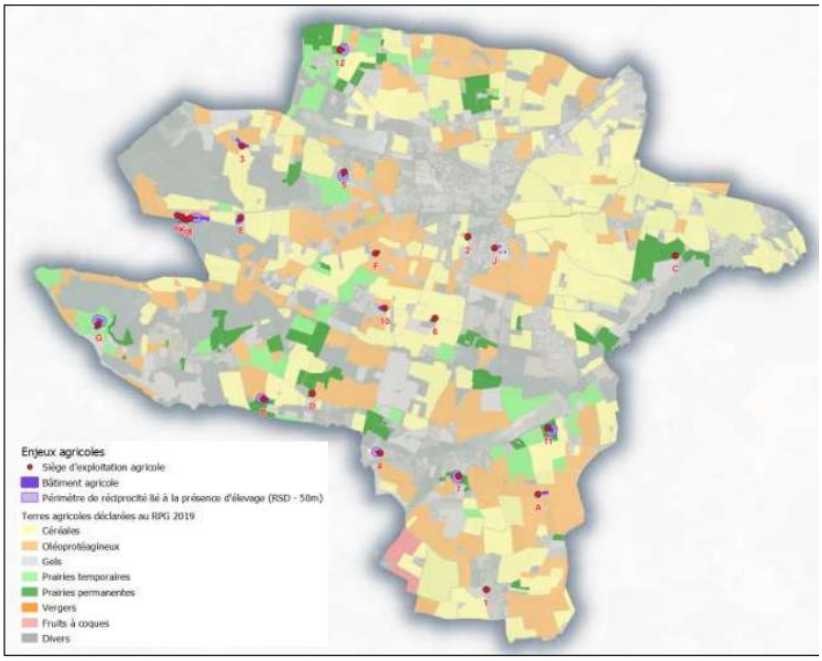
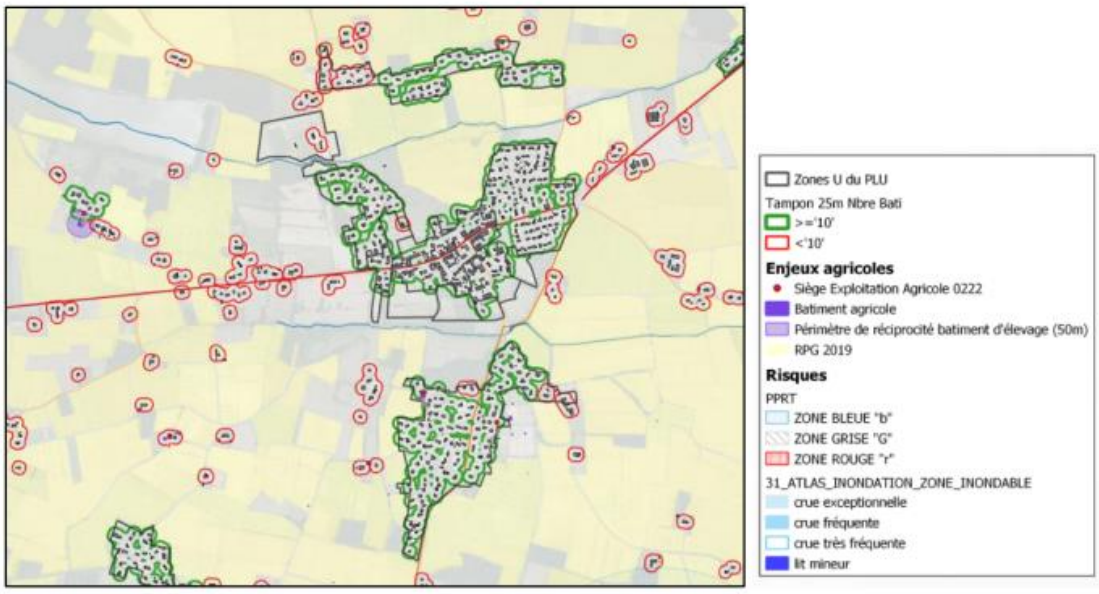


Figure 16- Exploitation agricoles recensées sur la commune et la localisation des terres déclarées agricoles (Source : questionnaire agricole et données de la commune et Registre Parcellaire Graphique 2019)

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

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
due au solde naturel en %	*-0,5*	*-0,2*	*-0,2*	*0,1*	*0,4*	*0,4*	*-0,3*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*-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 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

La projection de 2150 habitants en 2020 et de 2500 habitants en 2030 apparait 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.

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 <u>densité retenue de 15 logements par hectare</u> (y compris voirie et espaces verts) dans le PADD est compatible avec les orientations du Scot (pour une commune avec assainissement collectif (10à 20 logements/ha hors voirie et espaces verts).
Depuis 2010, on a observé une densité moyenne de 5 à 6 logements /ha (1190m² /logements dans le bourg et 1895 m² 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 <u>nombre de logements sociaux</u> 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 su 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 :

- <u>Les logements vacants</u>

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

n’apparait 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 incompléte 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.

	Document complémentaire	
	Nombre de lots	Superficie
Les Berdots	1	1030 m²
Les Nozes	3	3797 m²
Minjoulet	1	
Bernadoux	2	6200 m²
La Salvetat	4	8222 m²
Parayre	5	7618 m²
Bourrieu	3	6300 m²
En Castagné	24	3,78 ha
La Tote	1	2650 m²
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 entrainant 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 possiilité 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

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

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	▪Par la place Henri Dunant au Nord ▪Connexion aux cheminements doux existant	▪Par la RD 632 au Nord ▪Placettes avec possibilité de retournement ▪Cheminement doux envisagé avec connexion aux cheminements doux	▪Par la RD 53B ▪Création d'une voie évitant les principaux arbres et la mare ▪Un espace de retournement prévu
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	▪Bâti individuel groupé au Nord-Ouest ▪Bâti individuel	▪Bati collectif au Nord ▪Bâti individuel groupé au centre ▪Bâti individuel au Sud	▪Bâti individuel pur ▪et/ou individuel groupé
Mixité sociale		30% des logements réalisés	
Insertion paysagère Préservation des espaces	▪Structure bocagère conservé ▪Plantation d'arbres parallèle aux courbes de niveau	▪Structures paysagères présentes conservées ▪Plantation d'arbres parallèle aux courbes de niveau	▪Principaux arbres et mare préservés ▪Plantation de haies champêtres en limite Est et Ouest
Echéancier	Dès l'approbation du PLU	Dès que 80% des logements prévus du secteur 1auront 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 ».

- 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 règlementation 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 fraicheur…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 fraicheur…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 ème et 5ème 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 maitriser (prescription) à 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 entrainé 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. 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.

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 200m² et pour les annexes 50 m² supplémentaires pour l'ensemble des constructions annexes projetées hors piscine, et 50 m² 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.

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….

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 reconnait 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’entraine 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,

-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)

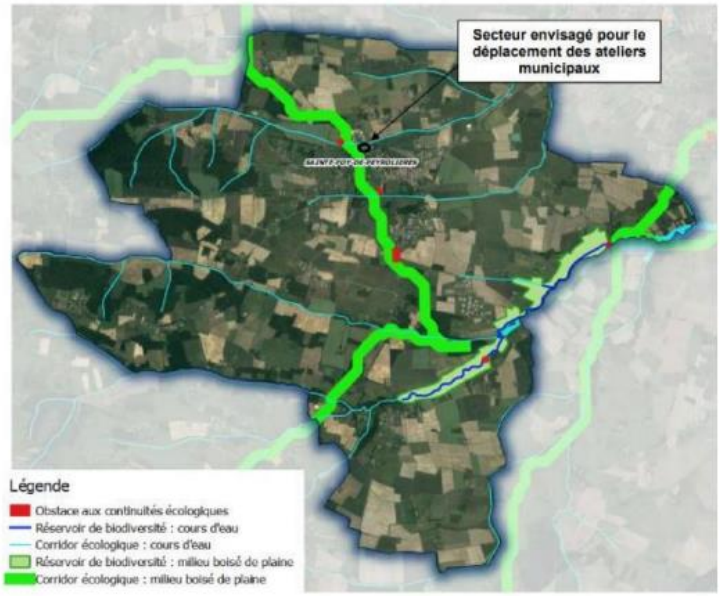


Fig. 13. Illustration de la trame verte et bleue sur le territoire (source : SRCE)

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.

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 fraicheur 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 règlementaires, 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

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 <u>quatre zones urbaines à vocation résidentielle</u> :

- 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 prés de 75% du territoire de cette commune agricole et rurale.

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,

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 Berdots.

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 remarqués 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 5000m², 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 bâche 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.

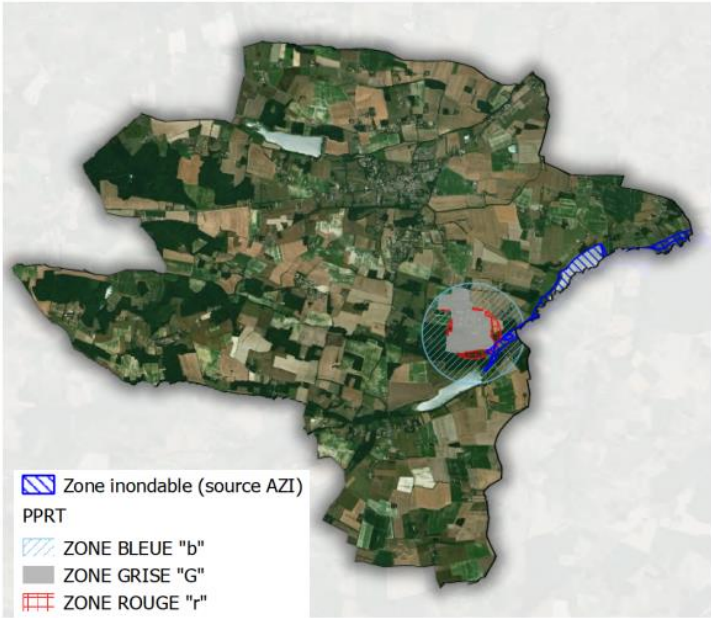
5-11 Risques Naturels et Technologiques

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

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 règlementaires générales prévues dans les <u>zones A, Nce et UF concernées par la CIZI</u> :

« -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

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).

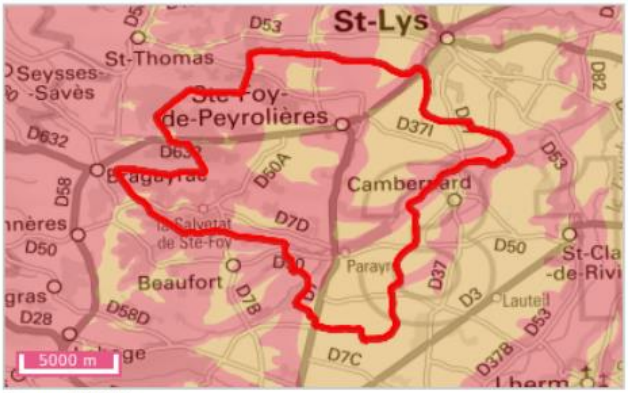
Le PPR sécheresse approuvé le 22/12/2008 est toujours en application.

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).



Exposition forte
Exposition moyen
Exposition faible

Source: BRGM

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

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 100mètres 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.

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 limiteé 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.

● 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 indiçage 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 règlementaires générales prévues pour 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 0,80m, 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 CIZI, 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.

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 :

T7	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

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.

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 2017en 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 850m².
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 règlementation 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 maitriser),
▪ les insuffisances de réseaux aussi dans le bourg dans le secteur de Notre Dame du Lait, une zone UC en assainissement autonome,

▪ la règlementation 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 (Piéces 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 (surcout 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.

● <u>Collectif de propriétaires du hameau les Nozes</u>
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 illégale ?
▪ Quels sont nos droits de construction en zone A prévus dans de projet de révision du PLU ?

▪ 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 ambigüités.
▪ 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 te régulation de l’urbanisation par l’analyse des demandes, rappel de la règlementation en zone Agricole
Conseil d’Etat, 6° -5° chambres réunies. n° 435178dans ses considérants 4 et 5. 24 novembre 2021,

L’indemnisation d’un préjudice résultant du reclassement d’un terrain n’est pas règlementairement 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 page10 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 règlementation en vigueur.

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 limite des zones Uh. La commune a précisé que la délimitation des zones UH s'appui 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 recencé 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 cet/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 m². 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)

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*

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

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 parle 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
    - Objet de l'enquête publique
    - Coordonnées du responsable du projet : Le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne
- Textes règlementaires régissant l'enquête publique
- Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative

- 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
    - Contexte géographique et localisation
    - Données communales
    - Etude des milieux récepteurs
    - 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
    - Présentation des solutions techniques
    - Conclusions
- Programme de travaux
    - Modalités de financement
    - Programmation retenue
    - Evaluation environnementale du programme retenu
    - Prix de l'assainissement
- Zonage d'assainissement collectif/non collectif
    - Rappels législatifs
    - Règles applicables aux zones d'assainissement collectif
    - Règles applicables aux zones d'assainissement non collectif
    - Justification du zonage d'assainissement des eaux usées retenu
    - 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.

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 eqn 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).

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/km², 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 Saudurne, 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 <u>zone vulnérable</u> (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 <u>l'insuffisance des ressources</u> par rapport aux besoins
Le territoire communal est classé en zone <u>sensible à l'eutrophisation</u> pour le paramètre phosphore

●Le contexte environnemental et milieux naturels : les sols sont <u>peu perméables à pratiquement imperméables</u> 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 par 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.

● 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 priorité1 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.

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 maitriser » 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 <u>être opposée au projet de zonage</u> 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.

.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 financement, 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 couts 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 étendu 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 forte 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 VERCHERE
Commissaire-Enquêteur

Département de la Haute-Garonne

Enquête publique unique
du 20 juin 2022 au 25 juillet 2022

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

Conclusion du Commissaire Enquêteur (15 pages)

du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Destinataires :
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse
Monsieur le Maire de Sainte Foy de Peyrolières
Monsieur le Président de SMEA-Réseau 31

Vendredi 2 septembre 2022
Annie-Claude Verchère

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

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

L'objectif de cette révision du PLU est d'accueillir les nouveaux habitants au vu de la croissance de la démographie, de l'adapter aux évolutions de la règlementation depuis 2014 avec trois axes définis dans le PADD :
Axe1- « Maintenir les grands équilibres du territoire et préserver le cadre de vie rural de qualité », en particulier les espaces naturels sensibles et les corridors écologiques, l'activité agricole
Axe 2- « Placer la centralité villageoise au cœur du projet », en faisant du bourg le principal secteur de développement, et adapter le développement urbain à la capacité des réseaux
Axe 3 – Définir un développement économique répondant à des besoins à plusieurs échelles » en cohérence avec le bassin de vie.

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

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

Le PLU en cours de validité a été approuvé le 24 juin 2014. Il a été l'objet de 3 modifications et de deux révisions allégées.
Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrit par délibération du Conseil Municipal de Sainte Foy de Peyrolières du 27 novembre 2018 et arrêté par délibération du 15 février 2022.

La commune de Sainte Foy de Peyrolières se caractérise par sa grande étendue : une superficie de 3802 hectares pour 2093 habitants (Insee 2019), par un grand nombre de ruisseaux orientés Ouest-Est, délimitant vallons et collines, avec des sols peu perméables à pratiquement imperméables, un assainissement collectif au centre bourg, et les hameaux en assainissement autonome.
Une autre caractéristique est le nombre de hameaux plus ou moins éloignés du centre-bourg ; sur 11 hameaux-quartiers, 5 sont à 4,5 ou 5Km, et 4 entre 3 et 2,5 km ; ceci explique la nécessité de prendre en compte les réseaux dans les critères d'urbanisation.

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

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

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

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

Pendant ces permanences, le Commissaire-Enquêteur a reçu 67 personnes, associations et collectifs de propriétaires, la plupart avec remise de documents mis sur le registre numérique (RN) et 4 courriers, soit **48 observations**
Le nombre de contributions exclusivement sur le registre numérique est de **28** (22 personnes).
Le nombre total d'observations est donc de **70 observations ou contributions de 67 personnes, associations et collectifs de propriétaires**.
On peut estimer à environ **160 à 200 personnes** qui ont ou se sont associées pour manifester dans la très grande majorité leur opposition à ce PLU, essentiellement pour contester les passages des hameaux en zone UC et des zones NH en Uh ou en A.

Un des motifs de ces observations est le manque de concertation.
Le Commissaire-Enquêteur constate que les différentes phases de la concertation ont été réalisées conformément à la règlementation en vigueur. Les orientations, les choix retenus, l'évolution du dossier ont été l'objet de nombreuses informations sur le site de la Mairie, sur le journal de la commune, et les documents mis à disposition.
Différentes actions ont été menées avec les habitants (perception et évolution du centre bourg, atlas de la biodiversité communal).
L'objectif de maintenir les grands équilibres du territoire, d'assurer la pérennité de l'activité agricole et d'adapter le développement urbain à la capacité des réseaux a été clairement exposée dès l'élaboration du PADD débattu en Conseil Municipal le 28 novembre 2019.
Même si lors de la réunion publique du 29 juin 2019 les hameaux sont classés en Nh, même si la décision de classer les hameaux en zone Uh ou A a été postérieure

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

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

Le PADD a défini trois axes :

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

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

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

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

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

La préservation des espaces naturels et de la biodiversité est également un axe fort de ce projet, appuyé par l'élaboration de l'Atlas de biodiversité communal, qui a permis de faire un état des lieux de la faune, de la flore et des espaces naturels, suivi de préconisations
Le Commissaire-Enquêteur note favorablement la poursuite de cet axe avec le projet de la commune de réaliser une OAP « TVB/Paysage en réponse à l'observation du PETR Pays Sud Toulousain pour améliorer la prise en compte des continuités écologiques et du paysage..

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions réalisées ces dix dernières années dans le bourg et dans les quartiers-hameaux correspondent à une consommation de 13,16 ha pour les 90 constructions recensées (25 dans le bourg) et à 3 ha pour les équipements collectifs (2 ha pour le groupe scolaire, le city-stade, les ateliers municipaux et 1 ha pour la station d'épuration), soit un total de 16,16 hectares.
La consommation prévisible maximum pour les 10 prochaines années est donc de **8,08** hectares.
Les projets entrainant une consommation d'espaces sont les 3 OAP, Château d'Eau (2,50 ha), Bourg Sud (3,30 ha) et Ferrende (1,70 ha), un secteur en UC de 0,65,ha et la zone AUX d'activités intercommunales (2,5 ha), soit **8,05 ha pour les trois OAP et 2,50 ha pour la zone d'activité intercommunale AUX.**

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

Les trois OAP sectorielles à vocation principale d'habitat sont situées à proximité des équipements, commerces et services pour les secteurs 1 et 2 en particulier, et le secteur 3 situé dans un espace interstitiel près des terrains de sport répondent à l'objectif du PADD de renforcer la centralité du bourg.
Il est prévu un total de 92 à 107 logements pour 7,5 ha. La densité est évaluée avec les voiries et espaces communs inclus de 15 logements/ha pour deux OAP et 10 logements/ha pour l'OAP AU2..
Ces projets visent à favoriser une diversification de l'offre de logements tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale, des structures bocagères à conserver et du réseau de cheminements doux.

Mais ces projets nécessitent des adaptations concernant le calendrier et les phasages, les modalités d'ouverture des OAP AU 1 et la densité :
-Proposition d'un calendrier à partir de l'approbation du PLU soit 2023-2033 avec ouverture de la zone AU 1b en 2025/2030 et de la zone AU 2 à l'horizon 2030
-Augmentation de la densité, ces trois zones étant en assainissement collectif au vu des prescriptions du SCoT en assainissement collectif (Prescription du SCoT :10 à 20 logements/ha hors voirie et espaces verts)

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

Un projet d'OAP sectorielle à vocation d'activités AUX est celui de la Communauté de Commune Cœur de Garonne qui souhaite créer une zone d'activité à vocation intercommunale sur la commune de Sainte-Foy de Peyrolières au niveau du lieu-dit Le Couloumé. Il répond à des besoins identifiés par la Communauté de Communes Cœur de Garonne et a été validé par une Déclaration d'Utilité Publique.
Cette zone de 2,5 ha située en zone agricole accueillera des activités artisanales ou commerciales de moyenne surface en cohérence avec le projet intercommunal. Il sera nécessaire à veiller à la complémentarité entre les activités du centre bourg et celles de cette zone d'activité, comme la commune le prévoit dans cette perspective

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

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

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

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

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

Le règlement du PLU doit aussi permettre dans les habitations l'exercice et l'installation de professions libérales (architecte…) ou de services (assistantes maternelles à domicile…) en zone Uh ou A avec les conditions que la vocation principale du bâtiment reste un bâtiment d'habitation et de ne pas générer de nuisances pour leur environnement immédiat.
Le CE propose de modifier le règlement des zones A et Uh en ce sens.
Ces mesures permettront de répondre à la liberté d'entreprendre, au développement de la commune et aux recommandations environnementales de rapprocher emplois et domicile.

L'axe 1 du PADD a comme orientations : la préservation des espaces naturels identifiés dans le SCoT et l'Atlas de biodiversité communal de Sainte Foy de Peyrolières, -la protection des zones humides.
Le Commissaire-Enquêteur note la présentation des enjeux qui s'appuie sur l'Atlas de biodiversité communal, il regrette que les cartes soient peu lisibles et que la méthodologie ne soit pas expliquée et les localisations d'espèces à protéger ne soient reprises dans l'étude des zones à urbaniser ; il demande d'intégrer un corridor Nord-Sud, de mieux localiser les zones humides (les mares en particulier), d'intégrer les objectifs du PCAET, énergie, déplacement, atténuation des effets du changement climatique en particulier dans les OAP…Le commissaire-Enquêteur note l'effort pour mettre en place des cheminements doux, piétonniers dans le bourg, pistes cyclables vers Saint LYS.
Le Commissaire-Enquêteur prend en considération l'ensoleillement dans le département, les économies pouvant en résulter, la volonté de la commune d'encourager le développement des ER dont le photovoltaïque, cet objectif est mentionné dans le PADD, aussi il est favorable au maintien des articles 4.3 du règlement, et propose de compléter les OAP sectorielles à vocation principale d'habitat en ce sens.

Concernant le classement des zones urbaines, agricoles et naturelles, le Commissaire-Enquêteur note avec satisfaction les zones sensibles protégées, mais aussi des modifications à faire :
- la suppression de la zone Aa qui correspond à un changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique avec adaptation des règlements écrit et graphique
- le reclassement des secteurs correspondant aux sites des équipements sportifs, des ateliers municipaux et du cimetière en sous-secteur Ne
- le reclassement en zone A de la parcelle d'une habitation en zone Nce de l'impasse des Berdots.

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

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

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

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

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

- Préserver les espaces naturels sensibles et les corridors écologiques
La préservation des espaces naturels et de la biodiversité est également un axe fort de ce projet, appuyé par l'élaboration de l'Atlas de biodiversité communal
- Assurer la pérennité de l'activité agricole qui couvre près de la moitié du territoire

-Faire du bourg le principal secteur de développement, conforter son rôle de pôle d'équipements, services et commerces du bourg

- Améliorer les mobilités, en particulier avec des cheminements doux dans le bourg
- Adapter le développement urbain à la capacité des réseaux
- Répondre à des besoins de zone d'activités pour des activités artisanales ou commerciales de moyenne surface en cohérence avec le projet intercommunal et veiller à la complémentarité entre les activités du centre bourg et celles de cette zone d'activité,
- Pérenniser l'entreprise de fabrication de feux d'artifices d'envergure internationale
- Maintenir les quartiers-hameaux dans leur enveloppe actuelle au regard de leur niveau d'équipement et de desserte

- Prévoir et organiser l'accueil d'environ 350 habitants d'ici 2030
- Diversifier l'offre de logements dans les 3 OAP sectorielles tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale, des structures bocagères à conserver et du réseau de cheminements doux.

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

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

Aussi le Commissaire-Enquêteur émet

un avis favorable à ce projet

avec les 9 recommandations
et les réserves suivantes
-12 d'ordre générales
- 5 concernant les OAP
- 13 concernant le règlement écrit
- 11 concernant le règlement graphique
- 2 concernant les servitudes
- 2 concernant les annexes

Avec les recommandations suivantes :

▪ Prendre mieux en compte des problématiques liées au changement climatique, à l'implication pour impulser la transition écologique pourtant déjà prise en compte par la commune, en particulier dans les OAP (orientation des habitations, ouvertures, isolation, végétalisation, ilots de fraicheur, recueil et récupération des eaux de pluie pour l'entretien des jardins et des espaces communs, énergies renouvelables*)*

▪ Compléter l'analyse des espaces interstitiels disponibles, le recensement des dents creuses dans les hameaux classés UH

▪ Inclure la réalisation d'une OAP « TVB/Paysage

▪ Compléter l'analyse des zones humides, en particulier les nombreuses mares.

▪Traiter la qualité environnementale et paysagère des entrées de la commune, et la nature en ville

▪ Recenser la trame verte et bleue à restaurer

▪ Prévoir un classement en Espace Boisé Classé (EBC) des bois recensés dans l'Atlas de biodiversité communal

▪ Inclure la chapelle de la Salvetat et les douves dans le patrimoine remarquable dans les pièces du dossier

▪ Etudier les cas particuliers signalés en limite de zone Uh

Avec les réserves suivantes :

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

▪ Compléter le diagnostic agricole (recensement des parcelles à forte valeur agronomique, irriguées, drainées, en agriculture biologique ou en conversion, améliorer la lisibilité de la carte sur les enjeux agricoles, ajouter u*ne carte des parcelles irriguées et drainées*

▪ Améliorer l'objectif de logements locatifs sociaux pour respecter les prescriptions du SCoT et du PLH Cœur de Garonne *sur la période 2011-2030.*

▪ Adapter la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers à la surface disponible en application de la loi « Climat et Résilience

▪ Reprendre les critères de classement des hameaux dans le dossier et le classement des hameaux les Nozes et Faoussely en Uh

▪ Modifier le règlement des zones Uh et A en introduisant la possibilité pour les entreprises existantes en zone Uh de pouvoir développer partiellement leurs locaux à l'intérieur de leur emprise foncière actuelle

▪ Modifier le règlement des zones Uh et A pour permettre dans les habitations l'exercice et l'installation de professions libérales ou de services domicile…) en zone Uh ou A

▪ Compléter les corridors écologiques avec un axe Nord-Sud

▪ Améliorer la lisibilité des cartes peu lisibles dans le dossier, en particulier dans la pièce 1B Diagnostic et état initial de l'environnement, une carte sur les enjeux agricoles, présenter la méthodologie de l'étude environnementale et préciser les localisations d'espèces à protéger dans l'étude des zones à urbaniser

▪ Modifier les tracés des ER n° 7 et 11 en évitant les zones humides

▪ Etablir la liste des travaux à faire avec le SDIS 31 et les services concernés ainsi qu'une programmation prévisionnelle pour assurer la défense incendie de la commune et en particulier dans les hameaux de la Salvetat, de Minjoulet et des Nozes.

▪ Retranscrire la carte des zones inondables sur le règlement graphique avec les trois zones d'aléa, et compléter le règlement écrit avec les prescriptions correspondantes au risque inondation pour les zones de la CIZI et pour les cours d'eau secondaires présents ; actualiser la carte du risque retrait-gonflement des argiles.

<u>Concernant les OAP</u>

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

▪ Modifier les modalités d'ouverture à l'urbanisation « l'aménagement du secteur doit être soumis à une demande d'aménager sur la totalité du périmètre, la réalisation des travaux pouvant être effectuée en tranches successives ».

▪ Prévoir une densité des zones AU 1 a et AU 1 b de 15 à 20 logements/ha et de 12 à 15 logements/ha pour le secteur AU2

▪ Compléter la trame verte et bleue en tenant mieux compte du règlement graphique, en recensant et préservant les arbres et haies et exclure la partie boisée à l'Est de l'OAP Château d'Eau

▪ Soumettre à l'avis du secteur routier de Muret les accès de l'OAP 2 Bourg Sud, de l'OAP 3 Ferrende par la RD 53 B et de la zone AUX

Concernant le Règlement écrit

● Le règlement de la zone Uh, Modifier

▪ L'article Uh-1 en mettant une croix dans la colonne interdictions concernant les habitations et l'hébergement hôtelier et touristique.et l'emprise au sol complétée comme pour les extensions, annexes et piscines en zone A ; ajouter l'autorisation de reconstruction à l'identique comme en zone A.
▪ L'article Uh-3 : préciser si les piscines sont comprises dans l'emprise au sol limité.
▪ l'article Uh-3.1 interdire les nouvelles constructions en raison de contraintes énumérées, et autoriser uniquement les extensions et les constructions d'annexes dans « les hameaux », avec les mêmes contraintes en zone A et en zone Uh
▪ L'article Uh-3.2. Réduire la hauteur maximale des constructions de 7m. à 4 mètres au regard de la nature des constructions autorisées (extensions, ou annexes) présentes dans les zones Uh sauf justification complémentaire
▪ Article A-1 et Uh-1 : Introduire la possibilité pour les entreprises existantes de pouvoir développer partiellement leurs locaux à l'intérieur de leur emprise foncière actuelle. Autoriser les activités libérales dans les habitations principales sous conditions de l'absence de nuisances pour l'environnement

● Le règlement de la zone AU, Modifier les articles suivant du règlement des OAP :

▪ Article AU-2 : Remplacer Dans la zone « AU1a » par « AU1b »
▪ Article AU-3.1 : Emprise au sol des constructions : « Excepté des dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet »
▪ Article AU-5.1 Préciser « Pour chaque construction » au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre »

● Le règlement de la zone A, Modifier

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

● Le règlement de la zone N, Modifier

▪ Autoriser seulement dans le secteur N la réalisation d'installations nécessaires à leur fonctionnement, aux activités de ce secteur, avec un indiçage particulier pour les différents projets (Ne1, Ne2)

▪ Classer en Ne les ateliers municipaux au Nord-Ouest du bourg en bordure du ruisseau de la Galache, les équipements sportifs au Nord-ouest du bourg, au-delà de la Galache, le cimetière au Sud-Ouest du bourg

Concernant le Règlement graphique :

▪ Ajouter le nom des routes départementales, des ruisseaux et des communes avoisinantes

▪ Ajouter le tracé Nord-Sud de la trame verte et bleue

▪ S'assurer que les buissons de Rosier de France sont bien inclus dans la zone Ace au Nord-Est de la commune.

▪ Renommer les deux secteurs UXa en bordure de la RD 632 à l'Est du bourg en UX

▪ Resserrer les limites des secteurs Uh au plus près du bâti existant en tenant compte des annexes et jardins d'agrément.

▪ Renommer en secteur Ne indicé les équipements publics suivant : les ateliers municipaux au Nord-Ouest du bourg en bordure du ruisseau de la Galache, les équipements sportifs au Nord-ouest du bourg, au-delà de la Galache, le cimetière au Sud-Ouest du bourg

▪ Supprimer le sous-secteur Aa et repérer le ou les bâtiments repérés pour des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique

▪ Renommer le sous-secteur Na en sous-secteur de la zone A

▪ Reporter la carte des zones inondables avec la différenciation des niveaux d'aléas.

▪ Ajouter dans la légende, la signification du point « rond noir »

▪ Reclasser si besoin une habitation de l'impasse des Berdots de Nce en zone A.

Concernant les servitudes :

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

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

▪ Supprimer la SUP **PT1**

Concernant les annexes

▪ Ajouter la Carte informative des zones inondables

▪ Ajouter la légende au Plan du réseau AEP échelle 1/10 000°

A Balma, le 2 septembre 2022

Annie-Claude VERCHERE

G. DELIBERATION APPROUVANT LE PLU