

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'Éaunes
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 :



**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 desservi 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 apparaître 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 apparaît 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.

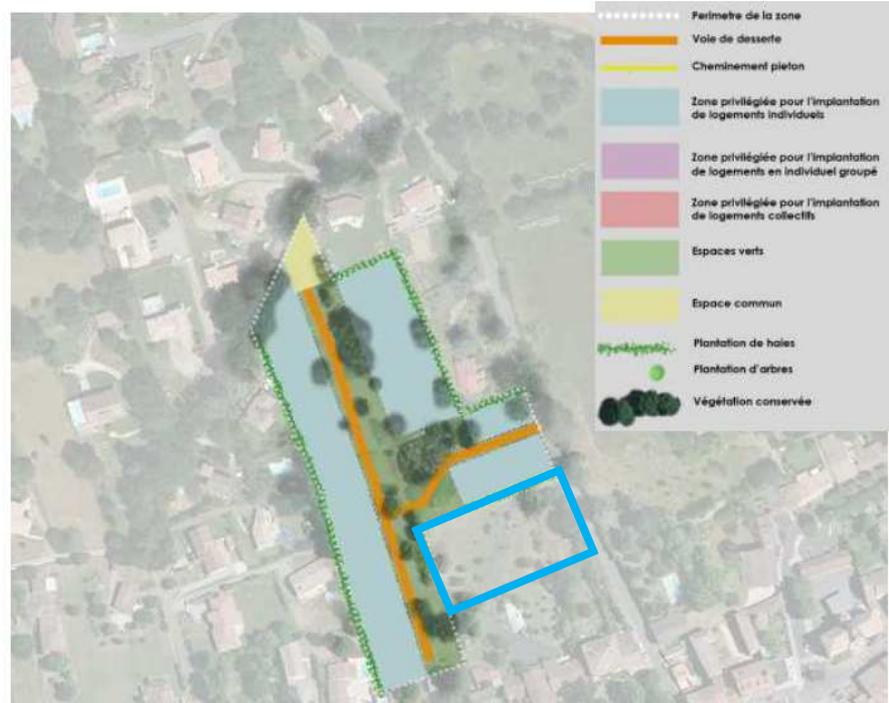
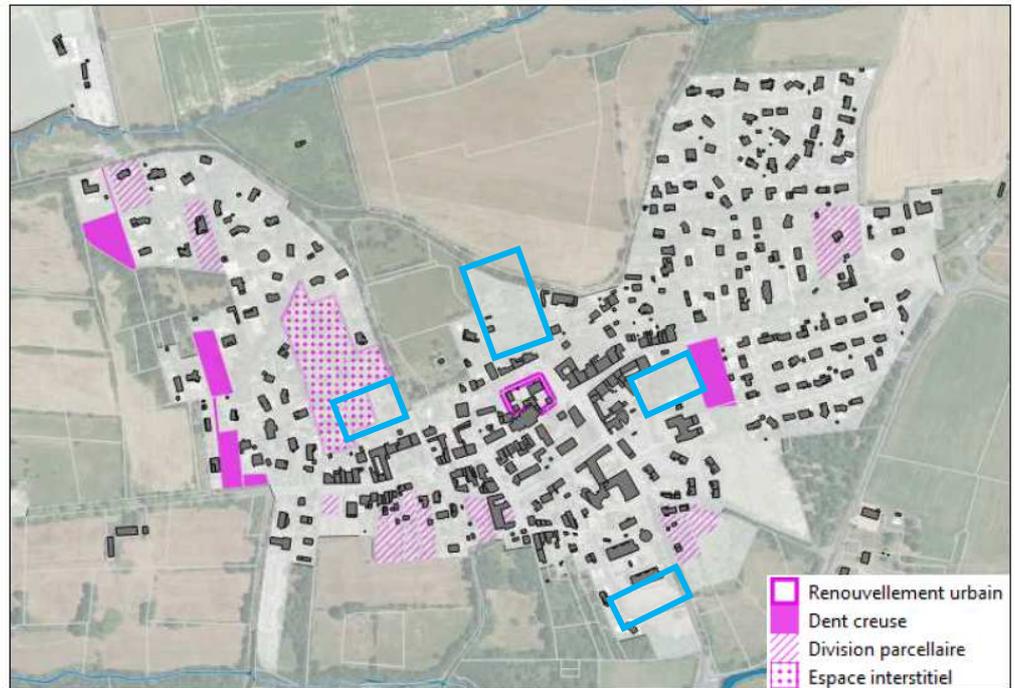
Aucun changement de destination à vocation de logement n'est identifié dans le PLU et aucune action est engagée concernant la vacance de 7,4% d'après les données INSEE 2018 (64 logements). Si les causes actuelles de la vacance perdure des actions pour y remédier devront être envisagées et permettraient 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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 911A

www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

.../...

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.**

OAP :

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 précèdent 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

Plan de zonage :

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.

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

