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.