



MAIRIE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de la Haute-Garonne

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 12 DECEMBRE 2022

ORDRE DU JOUR :

FINANCES LOCALES

- Délibération fixant la durée d'amortissement d'une subvention d'équipement,
- Décision modificative N°2 sur le budget communal : amortissement d'une subvention d'équipement 2021,
- Décision modificative N°3 sur le budget communal : versement complémentaire de l'attribution de compensation,
- Investissement avant le vote du budget 2023.

URBANISME

- Délibération approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- Délibération instaurant le droit de préemption urbain,
- Délibération soumettant les clôtures à la procédure de déclaration préalable

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES <i>Département de la Haute-Garonne Arrondissement de Muret</i>	Acte rendu exécutoire de plein droit <input checked="" type="checkbox"/> Affichage <input checked="" type="checkbox"/> Notification
---	--	--

Le 12 décembre 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, en mairie sous la présidence de Monsieur François VIVES, Maire.

Séance du 12 décembre 2022 Acte n° 70-2022/7.1 Conseillers en exercice : 19 Présents : 18 Votants : 18 Absents excusés non représentés : 1 Date de convocation : 07/12/2022 Date d'affichage : 07/12/2022	Présents : François VIVES - Véronique PORTE - Pascal DELCOUDERC - Dominique GUYS - Michel BRON - Isabelle BANACHE - Carole CALL - Sylvie DUPIN - Jacques ESTIBALS - Antoine KAUFFEISEN - Patrice LONG - Aline MARTRES - Frédéric NOUIS - Carole PELLETIER - Gérard ROLLAND - Isabelle ROQUEBERT - Alain VIGNAUX - Marie-Noëlle VISE Absente excusée et non représentée : Corinne BRIQUET Secrétaire : Jacques ESTIBALS
Objet :	FINANCES LOCALES DELIBERATION FIXANT LA DUREE D'AMORTISSEMENT D'UNE SUBVENTION D'EQUIPEMENT

Vu l'article L2321-2, 27° du code général des collectivités territoriales,

Vu l'article R 2321-1 du code général des collectivités territoriales,

Monsieur le maire rappelle à l'assemblée que, par délibération 07-2021 du 13 avril 2021, le conseil municipal a approuvé la signature du protocole d'accord transactionnel avec l'association RESO pour le versement du financement participatif de la cuisine partagée de l'EHPAD « L'Albergue » d'un montant total de 50 000 euros selon les modalités suivantes :

- Un premier versement d'un montant de 15 000 euros après l'adoption du budget primitif de la commune au titre de l'année 2021 ;
- Un deuxième versement d'un montant de 15 000 euros après l'adoption du budget primitif de la commune au titre de l'année 2022 ;
- Un troisième et dernier versement d'un montant de 20 000 euros après l'adoption du budget primitif de la commune au titre de l'année 2023.

Monsieur le Maire indique que, conformément aux règles de la comptabilité publique, les subventions d'équipement versées, doivent être amorties à compter de l'année N+1 sur une durée maximale de cinq ans lorsque la subvention finance des biens mobiliers, du matériel ou des études.

Il ajoute que, s'agissant de ce type d'amortissement :

- la base est le coût d'acquisition ou de réalisation de l'immobilisation (valeur toutes taxes comprises) ;
- la méthode retenue est la méthode linéaire. Toutefois, une commune peut, par délibération, adopter un mode d'amortissement dégressif, variable, ou réel ;
- la durée est fixée par l'assemblée délibérante, qui peut se référer au barème de l'instruction M14.

Concernant le financement participatif de la cuisine partagée de l'EHPAD « L'Albergue » versé à l'association RESO, Monsieur le Maire propose de l'amortir linéairement sur une durée de 3 ans à compter de l'année 2022 selon les modalités suivantes :

- 16 667 € en 2022,
- 16 667 € en 2023,
- 16 666 € en 2024.

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

- **D'APPROUVER** la proposition de Monsieur le Maire telle que présentée ci-dessus ;
- **D'AUTORISER**, à compter de 2022, l'amortissement linéaire sur une durée de 3 ans du financement participatif de la cuisine partagée de l'EHPAD « L'Albergue » versé à l'association RESO selon les modalités suivantes :
 - 16 667 € en 2022,
 - 16 667 € en 2023,
 - 16 666 € en 2024.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents se rapportant à ce dossier.

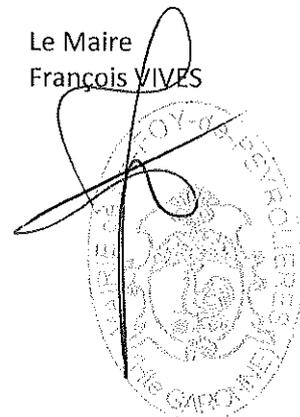
VOTE	Pour :	18	
	Contre :	0	
	Abstention :	0	

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

Au registre sont les signatures,

Pour extrait conforme,

Le Maire
François VIVES





EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES
Département de la Haute-Garonne
Arrondissement de Muret

Acte rendu exécutoire
de plein droit
 Affichage
 Notification

Le 12 décembre 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, en mairie sous la présidence de Monsieur François VIVES, Maire.

Séance du 12 décembre 2022 Acte n° 71-2022/7.1	Présents : François VIVES - Véronique PORTE - Pascal DELCOUDERC - Dominique GUYS - Michel BRON - Isabelle BANACHE - Carole CALL - Sylvie DUPIN - Jacques ESTIBALS - Antoine KAUFFEISEN - Patrice LONG - Aline MARTRES - Frédéric NOUIS - Carole PELLETIER - Gérard ROLLAND - Isabelle ROQUEBERT - Alain VIGNAUX - Marie-Noëlle VISE Absente excusée et non représentée : Corinne BRIQUET Secrétaire : Jacques ESTIBALS
Conseillers en exercice : 19 Présents : 18 Votants : 18 Absents excusés non représentés : 1 Date de convocation : 07/12/2022 Date d'affichage : 07/12/2022	
Objet :	FINANCES LOCALES DECISION MODIFICATIVE N°2 SUR LE BUDGET COMMUNAL AMORTISSEMENT D'UNE SUBVENTION D'EQUIPEMENT 2021

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée la délibération n° 07-2021 du 13 avril 2021 par laquelle la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières s'est engagée d'attribuer à l'EHPAD « L'Albergue », membre de l'association RESO, une aide financière d'un montant de 50 000€ pour les travaux d'agrandissement de la cuisine. Cette participation permet à la commune de bénéficier d'une cuisine partagée avec l'EHPAD afin de fournir en liaison chaude les repas des écoles de la commune. Il a été convenu avec les représentants de l'association RESO de verser la participation en trois annuités à compter de 2021. L'amortissement des subventions d'équipements versées est obligatoire. Pour ce faire, il est nécessaire de procéder à des opérations d'ordre budgétaires qui correspondent à un jeu d'écritures sans flux financiers réels et qui doivent toujours être équilibrées en dépenses et en recettes.

Par conséquent, afin de neutraliser l'impact budgétaire, il convient d'ouvrir des crédits budgétaires en dépense d'investissement au compte 198/chapitre 040, en recette d'investissement au compte 280422/chapitre 040, en dépense de fonctionnement au compte 6811/chapitre 042 et en recette de fonctionnement au compte 7768/chapitre 042.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'effectuer les modifications suivantes sur le budget communal 2022 :

Désignation	Budgété avant DM	Diminution	Augmentation	Budget après DM
Total des chapitres de dépenses d'investissement mouvementés par la DM	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €
040 Opérations d'ordre entre section	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €
198/040	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €
Total des chapitres de recettes d'investissement mouvementés par la DM	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €
040 Opérations d'ordre entre section	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €
280422/040	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €
Total des chapitres de dépenses de fonctionnement mouvementés par la DM	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €
042 Opérations d'ordre entre section	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €
6811/042	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €
Total des chapitres de recettes de fonctionnement mouvementés par la DM	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €
042 Opérations d'ordre entre section	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €
7768/042	0.00 €	0.00 €	16 667.00 €	16 667.00 €

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

- **D'APPROUVER** les modifications sur le budget communal telles qu'exposées ci-dessus.

VOTE	Pour :	18	
	Contre :	0	
	Abstention :	0	

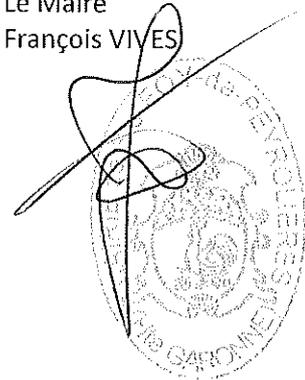
Ainsi fait en Mairie les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures,

Pour extrait conforme,

Le Maire

François VIVES



	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES <i>Département de la Haute-Garonne Arrondissement de Muret</i>	Acte rendu exécutoire de plein droit <input checked="" type="checkbox"/> Affichage <input checked="" type="checkbox"/> Notification
---	--	--

Le 12 décembre 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, en mairie sous la présidence de Monsieur François VIVES, Maire.

<p style="text-align: center;">Séance du 12 décembre 2022</p> <p style="text-align: center;">Acte n° 72-2022/7.1</p> <p>Conseillers en exercice : 19 Présents : 18 Votants : 18 Absents excusés non représentés : 1 Date de convocation : 07/12/2022 Date d'affichage : 07/12/2022</p>	<p>Présents : François VIVES - Véronique PORTE - Pascal DELCOUDERC - Dominique GUYS - Michel BRON - Isabelle BANACHE - Carole CALL - Sylvie DUPIN - Jacques ESTIBALS - Antoine KAUFFEISEN - Patrice LONG - Aline MARTRES - Frédéric NOUIS - Carole PELLETIER - Gérard ROLLAND - Isabelle ROQUEBERT - Alain VIGNAUX - Marie-Noëlle VISE</p> <p>Absente excusée et non représentée : Corinne BRIQUET</p> <p>Secrétaire : Jacques ESTIBALS</p>
<p style="text-align: center;">Objet :</p>	<p style="text-align: center;">FINANCES LOCALES</p> <p style="text-align: center;">DECISION MODIFICATIVE N°3 SUR LE BUDGET COMMUNAL VERSEMENT COMPLEMENTAIRE DE L'ATTRIBUTION DE COMPENSATION</p>

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que la commune verse annuellement une attribution de compensation à la Communauté de Communes Cœur de Garonne pour la mise en œuvre des actions liées au transfert de compétences et notamment celle liée à la compétence Enfance Jeunesse.

Cette attribution de compensation est constante depuis 2019.

En 2022 la commune et l'intercommunalité ont convenu d'élargir les interventions de la MJC de LHERM pour permettre l'accueil des enfants lors des vacances scolaires et faciliter le quotidien des familles concernées. Dans l'attente de l'ouverture du nouveau complexe scolaire, la MJC a donc mis en place des navettes pour permettre l'accueil des enfants à LHERM lors des vacances scolaires. Depuis l'ouverture du complexe scolaire Jules Ferry, l'accueil est réalisé sur site et a été élargi.

Pour faire face à ces nouvelles charges, la Communauté de Communes Cœur de Garonne propose à la commune d'augmenter l'attribution de compensation et d'appeler dès cette année un montant supplémentaire de 105 941,16 €.

Monsieur le Maire indique que, pour faire face à cette charge supplémentaire il convient de modifier le budget primitif en diminuant les dépenses initialement inscrites aux chapitres 020, 022, et 21 pour abonder les dépenses inscrites au chapitre 014.

Il rappelle que le budget primitif est une prévision de dépenses et de recettes à réaliser au cours d'une année donnée. En raison d'éléments nouveaux, il peut être corrigé à tout moment par décisions modificatives (DM). Chacune des modifications doit respecter les règles de l'équilibre budgétaire, c'est-à-dire que les dépenses supplémentaires doivent être couvertes par des recettes nouvelles ou compensées par des réductions de dépenses.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'effectuer les modifications suivantes sur le budget communal 2022 :

Designation	Diminution sur crédits ouverts	Augmentation sur crédits ouverts
D 739211 : Attributions de compensation		105 941.16 €
TOTAL D 014 : Atténuations de produits		105 941.16 €
D 020 : Dépenses imprévues Invest	7 159.39 €	
TOTAL D 020 : Dépenses imprévues Invest	7 159.39 €	
D 022 : Dépenses imprévues Fonct	71 379.00 €	
TOTAL D 022 : Dépenses imprévues Fonct	71 379.00 €	
D 023 : Virement section investissement	34 562.16 €	
TOTAL D 023 : Virement à la sect^e d'investis.	34 562.16 €	
D 2184 : Mobilier	27 402.77 €	
TOTAL D 21 : Immobilisations corporelles	27 402.77 €	
R 021 : Virement de la section de fonct	34 562.16 €	
TOTAL R 021 : Virement de la section de fonct.	34 562.16 €	

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

- **D'APPROUVER** les modifications sur le budget communal telles qu'exposées ci-dessus.

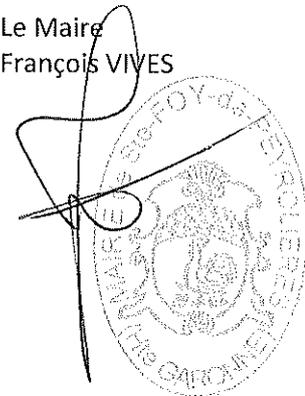
VOTE	Pour :	14	
	Contre :	0	
	Abstention :	4	Patrice LONG – Aline MARTRES – Gérard ROLLAND – Marie-Noëlle VISE

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

Au registre sont les signatures,

Pour extrait conforme,

Le Maire
François VIVES



	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES <i>Département de la Haute-Garonne Arrondissement de Muret</i>	Acte rendu exécutoire de plein droit <input checked="" type="checkbox"/> Affichage <input checked="" type="checkbox"/> Notification
---	--	--

Le 12 décembre 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, en mairie sous la présidence de Monsieur François VIVES, Maire.

Séance du 12 décembre 2022 Acte n° 73-2022/7.1 Conseillers en exercice : 19 Présents : 18 Votants : 18 Absents excusés non représentés : 1 Date de convocation : 07/12/2022 Date d'affichage : 07/12/2022	Présents : François VIVES - Véronique PORTE - Pascal DELCOUDERC - Dominique GUYS - Michel BRON - Isabelle BANACHE - Carole CALL - Sylvie DUPIN - Jacques ESTIBALS - Antoine KAUFFEISEN - Patrice LONG - Aline MARTRES - Frédéric NOUIS - Carole PELLETIER - Gérard ROLLAND - Isabelle ROQUEBERT - Alain VIGNAUX - Marie-Noëlle VISE Absente excusée et non représentée : Corinne BRIQUET Secrétaire : Jacques ESTIBALS
Objet :	FINANCES LOCALES INVESTISSEMENT AVANT LE VOTE DU BUDGET 2023

Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'en vertu des dispositions de l'article L 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, des dépenses d'investissement peuvent être engagées, liquidées et mandatées jusqu'à l'approbation du budget primitif, dans la limite du quart des crédits inscrits en section d'investissement du budget de l'exercice précédent.

Le montant des dépenses d'investissement budgétisé en 2022 aux chapitres 20 et 21 s'élève à : 4 425 161,68 €.

Conformément aux textes applicables, il est proposé au Conseil Municipal de faire application de cet article à hauteur de : 1 106 290,42 €.

Les dépenses d'investissement concernées sont les suivantes :

- Chapitre 20 - Immobilisations incorporelles	4 982,14 €
- Chapitre 21 - immobilisations corporelles	1 101 308,28 €
Total :	1 106 290,42 €

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

- **D'ACCEPTER** les propositions de Monsieur le Maire dans les conditions exposées ci-dessus.

VOTE	Pour :	14	Patrice LONG – Aline MARTRES – Gérard ROLLAND – Marie-Noëlle VISE
	Contre :	0	
	Abstention :	4	

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

Au registre sont les signatures,

Pour extrait conforme,

Le Maire
François VIVES



	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES <i>Département de la Haute-Garonne Arrondissement de Muret</i>	Acte rendu exécutoire de plein droit <input checked="" type="checkbox"/> Affichage <input checked="" type="checkbox"/> Notification
---	--	--

Le 12 décembre 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, en mairie sous la présidence de Monsieur François VIVES, Maire.

<p style="text-align: center;">Séance du 12 décembre 2022</p> <p style="text-align: center;">Acte n° 74-2022/2.1</p> <p>Conseillers en exercice : 19 Présents : 18 Votants : 18 Absents excusés non représentés : 1 Date de convocation : 07/12/2022 Date d'affichage : 07/12/2022</p>	<p>Présents : François VIVES - Véronique PORTE - Pascal DELCOUDERC - Dominique GUYS - Michel BRON - Isabelle BANACHE - Carole CALL - Sylvie DUPIN - Jacques ESTIBALS - Antoine KAUFFEISEN - Patrice LONG - Aline MARTRES - Frédéric NOUIS - Carole PELLETIER - Gérard ROLLAND - Isabelle ROQUEBERT - Alain VIGNAUX - Marie-Noëlle VISE</p> <p>Absente excusée et non représentée : Corinne BRIQUET</p> <p>Secrétaire : Jacques ESTIBALS</p>
<p style="text-align: center;">Objet :</p>	<p style="text-align: center;">URBANISME</p> <p style="text-align: center;">DELIBERATION APPROUVANT LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</p>

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-33, L.153-21 et L. 153-22 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 novembre 2018 ayant prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le dernier débat en conseil municipal en date du 21 septembre 2021 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 février 2022 ayant arrêté le projet de PLU ;

Vu la consultation pour avis, pendant trois mois, des Personnes Publiques Associées et autres Personnes Publiques Consultées (PPA-PPC), sur le projet de PLU arrêté, ayant abouti à :

- Un avis favorable avec remarques simples ou sans remarque particulière pour :
 - ✓ L'Etat major de zone de défense de Marseille, demandant de retirer la servitude d'utilité publique PT1 310 435 01 qui a été abrogé ;
 - ✓ Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS), le 17 mars 2022, demandant de prévoir le bon dimensionnement des voiries et du réseau d'eau afin d'assurer la défense incendie ;
 - ✓ Tisseo collectivités, le 17 mars 2022 ;
 - ✓ TEREKA, le 18 mars 2022 ;
 - ✓ Réseau 31, le 23 mars 2022 ;
 - ✓ La Direction générale de l'Aviation civile (DGAC), le 30 mars 2022, demandant de compléter la liste des servitudes ;
 - ✓ La chambre de Commerce et de l'industrie (CCI), le 9 mai 2022, demandant de modifier le règlement écrit de la zone Uh afin de permettre l'évolution des entreprises existantes ;
 - ✓ Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays Sud Toulousain en charge du schéma de cohérence territoriale (SCoT), le 20 mai 2022, faisant des observations concernant l'objectif démographique, la protection des corridors écologiques, les zones humides, la charte paysagère du PETR et la mise en accessibilité du bourg ;
 - ✓ Le Conseil Départemental, le 24 mai 2022, demandant de faire apparaître les noms des routes départementales pour une meilleure lisibilité des orientations d'aménagement et



de programmation (OAP) et du règlement graphique et de soumettre pour avis au secteur routier de Muret la réalisation des accès des OAP ;

- ✓ La mairie de Saint-Lys, le 1^{er} juin 2022, demandant de travailler en commun sur les projets de développement économique ou de mobilités douces ;
- ✓ Le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch (SIECT), le 2 juin 2022, indiquant l'insuffisance des réseaux en matière d'adduction d'eau potable sur deux secteurs de la commune ;
- Un avis favorable du sous-préfet de Muret, le 2 juin 2022, sous réserve de rééchelonner les ouvertures à l'urbanisation des trois zones à urbaniser (AU), de conforter la justification dans l'analyse multicritère par une analyse au cas par cas des incidences de la construction des espaces encore disponibles dans les hameaux, de préciser les calculs de la consommation foncière observée sur la décennie passée et de fixer des limites à ne pas dépasser, de prévoir des espaces boisés classés sur des écosystèmes sensibles et de reclasser des équipements d'intérêt collectif et de service publics en un sous-secteur naturel ;
- Un avis réputé favorable pour les autres personnes publiques associées et consultées (Conseil Régional Occitanie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Centre National de la Propriété Forestière, Communauté de Communes Cœur de Garonne, commune de Cambernard, Syndicat Départemental d'énergie de la Haute-Garonne) n'ayant pas répondu à la consultation.
- Un avis qui ne peut être favorable de la chambre d'agriculture en date du 13 mai 2022, demandant : la reprise du diagnostic agricole, d'accentuer la densification sur le centre bourg, de revoir la taille et le découpage des secteurs d'extension de l'urbanisation, de reprendre les STECAL et les emplacements réservés ;

Vu l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 14 juin 2022, donnant un avis favorable au STECAL Na et des avis défavorables sur l'économie générale du plan, les STECAL Aa et Ne ainsi que sur les dispositions visant à encadrer les extensions et annexes des habitations en zone A et N.

Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 3 juin 2022 analysant la démarche d'évaluation environnementale et proposant des recommandations pour améliorer la conception du projet ;

Vu l'arrêté du maire en date du 31 mai 2022 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal, du 20 juin au 25 juillet 2022 ;

Vu les observations du public concernant la révision du PLU émises pendant l'enquête ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 2 septembre 2022 donnant un avis favorable au projet de PLU, avec 9 recommandations et 45 réserves ;

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la révision du PLU et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA-PPC, CDPENAF et MRAe, aux observations du public émises lors de l'enquête publique et aux réserves et recommandations du commissaire enquêteur, les réponses telles que présentées et expliquées dans la note annexée à la présente délibération, qui détaille également les évolutions qui ont été apportées au projet de PLU en vue de prendre en compte des avis.

Considérant que la prise en compte de réserves, remarques, recommandations et observations des PPA-PPC, CDPENAF et MRAe, des observations du public et des réserves et recommandations du commissaire enquêteur entraîne comme **principales modifications du dossier de PLU** (liste exhaustive dans l'annexe à la présente délibération) :

- Sur le rapport de présentation : complément du diagnostic agricole. Mise à jour de l'analyse de la consommation de l'espace et du potentiel de densification et de mutation en termes d'habitat ;
- Sur le règlement graphique : mise en place d'espaces boisés classés (EBC) au niveau des boisements relictuels en zone agricole. Mise en place d'un changement de destination ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole. Classement des quartiers Faoussely et Les Nozes en zone Uh et modifications mineures du périmètre de la zone Uh sur les quartiers En Castagné, Bourriou et Penelle. Evolutions des secteurs (Ne, Ne1, Aa) situés en zone agricole (A) et naturelle (N) : suppression / changement de dénomination (voir détails en annexe de la délibération) ;
- Sur le règlement écrit : Assouplissement des règles en zones Uh concernant trois sous-destinations pour permettre l'évolution des entreprises existantes. Compléments sur le risque d'inondation dans les dispositions générales ;
- Sur les orientations d'aménagement et de programmation : création d'une OAP thématique « TVB et Paysage ». Ajustement des OAP sectorielles par la création d'une rubrique « Adaptation au changement climatique » et la modification de l'échéancier et les modalités d'ouverture à l'urbanisation.

Considérant que ces modifications du dossier permettent de lever 41 réserves du commissaire enquêteur sur 45 et que les quatre réserves restantes ne peuvent être prises en compte par la commune qui respecte toutefois le cadre législatif :

- La réserve « Adapter la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers à la surface disponible en application de la loi « Climat et Résilience » ne peut être levée car la loi ne fixe pas de « surface disponible » par commune. Par contre la commune s'inscrit bien dans la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN) qui est un principe inscrit dans la loi climat et résilience ;
- La réserve « 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 » » ne peut être levée car le code de l'urbanisme ne prévoit pas cette possibilité. Ce dernier définit deux possibilités d'aménagement sur les zones à urbaniser : « opération d'aménagement d'ensemble » ou « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone » ;
- La réserve « Prévoir une densité des zones AU1 a et AU1 b de 15 à 20 logements/ha et de 12 à 15 logements/ha pour le secteur AU2 » ne peut être levée. Les projets proposés respectent la configuration de chacun des sites en compatibilité avec le SCoT ;
- La réserve « 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 » ne peut être levée qu'en partie. En effet, la partie boisée à l'Est de l'OAP Château d'eau ne constitue pas un boisement remarquable, il s'agit d'un espace occupé par des acacias et des broussailles qui n'est pas identifié comme zone à enjeu dans le cadre de l'atlas de la biodiversité communale et de l'évaluation environnementale sur le PLU.

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme (CU).

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

- **D'APPROUVER LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**, tel qu'il est annexé à cette délibération.

Conformément aux articles R.153-20, R.153-21 et R.153-22 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en

caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le PLU approuvé et la présente délibération seront publiés sur le portail national de l'urbanisme

La présente délibération deviendra exécutoire :

- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- et sa transmission à Monsieur Le Sous-Préfet de Muret.

Elle sera, en outre, publiée sur le site Internet de la commune.

Conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

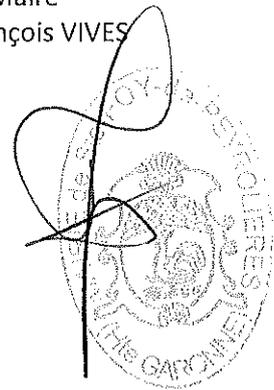
VOTE	Pour :	14	Patrice LONG – Aline MARTRES – Gérard ROLLAND – Marie-Noëlle VISE
	Contre :	4	
	Abstention :	0	

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

Au registre sont les signatures,

Pour extrait conforme,

Le Maire
François VIVES



Annexe à la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) du 12 décembre 2022

Commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières

La présente note recense toutes les remarques et observations émises par les personnes publiques associées et consultées (PPA-PPC), la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Sont également retranscrites les recommandations et réserves du commissaire enquêteur ainsi que les observations du public émises dans le cadre de l'enquête publique.

Cette note annexée à la délibération d'approbation du PLU commente les différents avis reçus et détaille les modifications qui ont été apportées au dossier en vue de leur prise en compte par la commune.

Composition de l'annexe :

Synthèse des avis des personnes publiques associées et observations – page 2

Synthèse de l'avis de la MRAE et observations – page 24

Avis de la CDPENAF et observations - page 28

Recommandations et réserves du commissaire enquêteur – page 32

Réponses aux contributions du public faites lors de l'enquête publique – page 44

Extrait de l'article L153-21 du code de l'urbanisme : « A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier des observations du public et du rapport du commissaire [...], est approuvé par : [...] Le conseil municipal »

Envoyé en préfecture le 13/12/2022
Reçu en préfecture le 13/12/2022
Publié le 14/12/2022
ID : 031-213104813-20221212-74_2022_2-DE

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS

Envoyé en préfecture le 13/12/2022
Reçu en préfecture le 13/12/2022
Publié le 14/12/2022



ID : 031-213104813-20221212-74_2022_2-DE 2

1/ CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE – Avis du 24 mai 2022

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
OAP Bourg Sud : accès sur la RD632 en agglomération => soumis à avis du secteur routier de Muret	La commune en prend note	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration d'une disposition précisant que l'accès devra être réalisé en concertation avec le gestionnaire de la voirie .
OAP Ferrende : accès sur la RD53B => soumis à avis secteur routier de Muret		
OAP zone d'activités : accès interdit par la RD632, accès unique hors agglomération sur la RD37i avec réalisation d'un aménagement routier => soumis à avis secteur routier de Muret		
Faire apparaître les noms des Routes Départementales sur le règlement graphique	Le nom des RD a été ajouté au règlement graphique	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique

2/ CHAMBRE D'AGRICULTURE – Avis du 13 mai 2022

Ne peuvent émettre un avis favorable, mais avis pourra être reconsidéré après la prise en compte des observations formulées

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
RAPPORT DE PRESENTATION		
<i>Volet agricole du diagnostic</i>		
<p>Diagnostic assez succinct ne permettant pas de qualifier exhaustivement l'activité agricole locale. Le diagnostic agricole doit être repris et complété, les enjeux agricoles doivent être identifiés Il conviendra notamment de localiser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>La carte de localisation des terres irriguées à forts enjeux d'après le PLU, à juste titre, doit être rajoutée. 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.</p>	<p>Le diagnostic agricole est complété en fonction des éléments disponibles. Pour rappel, des questionnaires ont été transmis aux agriculteurs de la commune dans le cadre du diagnostic et ont permis de mettre en évidence les principaux enjeux (pérennité des exploitations, projets, etc.). Le diagnostic agricole est dimensionné aux enjeux du territoire, sachant que la majorité des espaces agricoles sont préservés dans le cadre du projet. Un focus est réalisé aux abords du bourg afin de mesurer les incidences potentielles du projet sur ces terres agricoles.</p>	<p>Modification de la pièce1-B diagnostic et état initial de l'environnement sur le volet agricole</p>
<i>Analyse de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers</i>		
<p>La densité constatée au cours des 10 dernières années est en deçà du seuil fixé par le SCOT</p>	<p>En raison notamment d'une problématique liée à la station d'épuration, ces dernières années, le développement urbain s'est majoritairement réalisé au coup par coup sans réflexion globale d'aménagement en dehors du bourg, au sein des quartiers et hameaux assainis en autonome, expliquant la faible densité observée sur les 10 dernières années.</p>	-

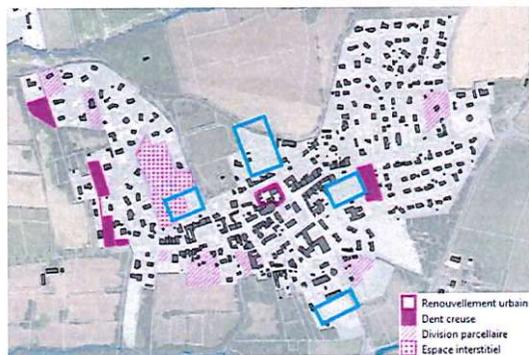
Capacité de densification des espaces urbanisés

L'analyse des capacités de densification doit être complétée et optimisée afin de limiter la consommation d'espaces en extension.

Il apparait que la densité proposée au sein de l'espace interstitiel 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 du secteur concerné.

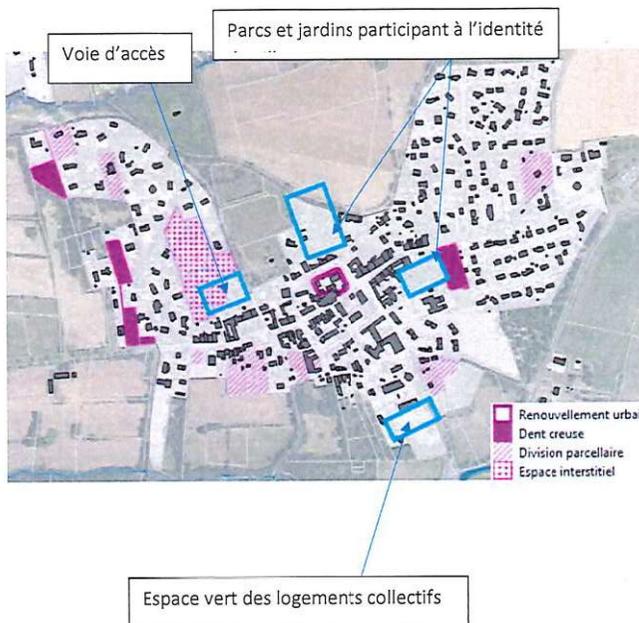
Le diagnostic ne présente que le nombre de logements estimé en renouvellement urbain, division parcellaire et dents creuses, il doit être complété avec une indication des surfaces correspondantes, afin d'évaluer le potentiel au regard des densités inscrites dans le SCOT.

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 permettront de façon certaine une réduction de la consommation foncière. Dans cette optique, il semble aussi qu'il soit encore possible d'accroître la densification du centre bourg sur les secteurs ci-après.



L'analyse de la capacité de densification a été réalisée en cohérence avec les dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui prévoit une prise en compte des formes urbaines et architecturales

Les densités préconisées sont issues d'une analyse détaillée alliant densification et maintien des équilibres.



Modification du chapitre sur le potentiel de densification du rapport de présentation pièce 1-B afin de préciser les motifs de non identification de certaines parcelles

PADD		
Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants		
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.	La DDT et le SCoT ne remettent pas en cause les projections démographiques réalisées dans le cadre du PLU En outre, le nombre de divisions parcellaires réalisées sur les hameaux est révélateur de l'attractivité de la commune.	-
Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers		
Les surfaces en intensification ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière pour la production de logements. Les surfaces en extensions devront être optimisées après intégration du potentiel d'accueil en intensification. La CA s'interroge sur l'opportunité de la zone à urbaniser à vocation d'activités délimitée sur la commune, au regard des 341 ha disponibles au sein des zones d'activités existantes à l'échelle du SCoT et de 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 ni aménagement depuis lors. Cette zone ne pourra être maintenue qu'à l'appui d'une justification approfondie.	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 2,5 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 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. La Communauté de Communes Cœur de Garonne prévoit donc la création d'une zone d'activités à vocation commerciale et artisanale sur la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, au niveau du lieu-dit Le Couloumé. Ce projet a d'ores et déjà fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).	-
OAP		
Les OAP doivent être retravaillées : réduction des emprises en extension, reprise du phasage et des densités.	Le PLU vise à prioriser l'urbanisation sur la zone du château d'eau au regard de la proximité des équipements et services qu'elle offre, du recours possible aux mobilités actives, etc En terme de réalisation et de gestion des réseaux la zone du château d'eau et la zone Bourg Sud se doivent d'être concomitantes.	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration des dispositions citées pour les secteurs concernés avec modification des échéances d'ouverture à l'urbanisation : AU1b : 80% et 2025, AU2 : 2028
La CA est surprise de constater que l'ouverture du secteur interstitiel n'est pas priorisée par rapport à celles des secteurs en extension. Il dispose de plus d'une densité inférieure.		
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.	Le choix de centraliser les logements sociaux est lié au fait que les opérateurs ne se déplacent plus pour des petites opérations. A noter que la commune prévoit de réaliser de l'habitat inclusif au niveau de l'ancienne école dans le cadre du renouvellement urbain envisagé.	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin d'intégrer un secteur de mixité sociale sur le secteur de l'ancienne école afin d'y imposer un minimum de 9 logements sociaux

<p>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.</p>	<p>Le projet de révision du PLU vise à réduire la consommation d'espace. En effet, une réduction de la consommation d'espace de près de 50% par rapport à la consommation d'espace réalisée sur les 10 dernières années pour l'habitat et les équipements publics est réalisée selon les chiffres actualisés présent en annexe.</p> <p>En outre, le PLU affiche une réelle amélioration en terme de densité ; le projet affiche en effet une densité moyenne de 15 logements/ha pour une densité moyenne observée sur les 10 dernières années de 5 à 6 logements/ha.</p>	-
<p>PLAN DE ZONAGE Zones AU</p>		
<p>En cohérence avec les observations qui précèdent sur les OAP, nous demandons que la délimitation des zones AU soit reprises et optimisées.</p>	Cf commentaires précédents.	-
<p>STECAL</p>		
<p><u>Secteur Aa</u> : 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.</p> <p>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.</p>	<p>Le STECAL est supprimé et les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (changement de destination)</p>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin de remplacer la sous-secteur Aa par une identification au titre de l'article L.151-11 2° du CU.</p> <p>Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
<p><u>Secteur Na</u> : 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.</p>	<p>Le secteur Na délimité s'appuie sur l'occupation actuelle du site intégrant ainsi les bâtiments existants et intègre une extension vers le Sud d'environ 1150 m² afin de permettre une diversification de l'activité existante. Il s'agit à ce jour d'une activité de stockage et distribution de fioul ; au regard du contexte actuel, il est envisagé une diversification de l'activité vers le stockage et la distribution de granulés bois.</p> <p>Il s'agit d'une demande d'extension d'un hangar existant, liée aux nouvelles sources d'énergie (transition énergétique fioul/bois).</p>	<p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit avec suppression de la zone Na et création d'un nouveau sous-secteur Aa comprenant des règles adaptées au projet</p> <p>Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
<p><u>Secteur Ne</u> : 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.</p> <p>Concernant les stations d'épurations, il conviendra de s'assurer qu'un classement en zone U « équipement » ne serait pas plus adapté.</p> <p>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.</p> <p>Dans le cas contraire la délimitation d'un STECAL n'est pas adaptée car insuffisamment justifié.</p>	<p>La délimitation des STECAL est revue au regard des usages et affectations des sols qui y sont autorisés. Les STECAL reprenant l'emprise des stations d'épuration seront supprimés et reversés en zone agricole et le cimetière est basculé en zone Ne au lieu de UE.</p> <p>Concernant le parc boisé, les aménagements envisagés par la commune sont des aménagements légers de type bancs en bois. L'objectif est de valoriser cet espace situé à proximité du groupe scolaire et du city-stade. Le règlement de la zone Ne est modifié en conséquence avec la création d'un secteur Ne1.</p>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique pour supprimer les zones Ne de l'ancienne et la nouvelle station d'épuration, classer en zone Ne le cimetière et renommer le parc boisé en Ne1 au lieu de Ne.</p> <p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit afin de faire évoluer les dispositions de la zone Ne et d'intégrer un secteur Ne1 afin d'en préciser les constructions et installations</p> <p>Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>

Emplacements réservés		
<p>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.</p> <p>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.</p>	Suppression de l'ER n°7	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique pour supprimer l'ER7 et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
REGLEMENT ECRIT		
<p>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.</p>	La commune en prend note	-

3/ PETR PAYS SUD TOULOUSAIN – Avis du 20 mai 2022

Avis favorable sans prescriptions

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
Le projet respecte les préconisations et recommandations du SCoT concernant l'organisation d'un développement équilibré à horizon 2030 : développement de 1,7% ambitieux mais correspondant à un rééquilibrage de la population et associé à une consommation mesurée de surfaces agricoles.	La commune en prend note	-
Le projet répond aux objectifs du DOO concernant la préservation et la valorisation du territoire pour les générations futures au regard de la protection des corridors écologiques.		-
Le projet est compatible avec les objectifs de consommation du SCoT : consommation projetée pour l'habitat autour de 7 ha pour une densité moyenne de 15 lgts/ha.		-
L'objectif de conforter l'autonomie du territoire est respectée : maintien et développement des activités commerciales existantes du centre-bourg, recentrage des habitations, développement d'une mixité fonctionnelle, développement des activités économiques.		-
L'orientation du SCoT de prévoir une urbanisation durable pour tous est respectée : recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg et maintien de tous les quartiers dans leur enveloppe urbaine actuelle, développement d'environ 140 logements à 2030 compatible avec les objectifs de rythme de construction du SCoT (entre 16 et 17 nouveaux lgts/an), production de près de 15% de logements sociaux sur les 12% définis par le SCoT, densité moyenne de 15 lgts/ha y compris voirie et espaces verts, pour une fourchette de 10 à 20 lgts/ha hors voirie et espaces verts fixée par le SCoT.		-
Le projet est compatible avec la promotion d'une mobilité pour tous et une accessibilité à tout : urbanisation recentrée au niveau du bourg afin de favoriser la proximité entre zones habitées, équipements, services et commerces permettant de favoriser les déplacements doux, amélioration et sécurisation des déplacements dans le bourg et vers Saint-Lys, mise en place d'une offre de stationnement adaptée aux nouveaux besoins.		-
Obs.1 : L'objectif démographique est dépassé, pourtant l'objectif en nombre de logements reste en deçà des objectifs		-

Obs. 2 : Le projet répond aux objectifs en matière de protection des corridors écologiques, mais évoque peu la création de ces derniers (R1). L'ABC réalisé pourrait permettre d'étudier le développement de ces derniers.	Une OAP TVB / paysage est réalisée afin d'améliorer la prise en compte des continuités écologiques et du paysage.	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration d'une OAP thématique TVB/paysage
Obs. 3 : Le projet identifie et protège les boisements, haies et zones humides. Il pourrait également prévoir de réimplanter ou développer ces dernières.		
Obs. 4 : Malgré l'identification au titre du L.151-19 du CU, 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.		
Obs. 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.	La commune en prend note	-

4/ Commune de Saint-Lys – Avis par mail du 1^{er} juin 2022

Avis favorable

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
<p>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.</p> <p>Nous pourrions prévoir une prochaine rencontre pour échanger sur ce domaine et également sur les continuités des cheminements doux entre nos deux communes.</p>	<p>La commune en prend note</p> <p>La traduction du PLU favorise l'évolution des mobilités par un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg et le règlement est favorable à ce type d'assainissement.</p>	-

5/ SDIS – Avis du 14 mars 2022 et 21 mars 2022

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
<p>Le SDIS remarque qu'il n'existe aucun paragraphe concernant « La défense incendie » alors qu'il serait important que ce dernier soit détaillé.</p> <p>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.</p> <p>1. Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :</p> <p>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 ».</p> <p>Les caractéristiques de ces voies font l'objet de l'annexe 1.</p> <p>2. Défense en eau contre l'incendie :</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Un paragraphe sur la défense incendie est présent au chapitre 3.5.2 de la Pièce 1.B Diagnostic-EIE (pg45) et mentionne notamment l'état des lieux réalisé par le SDIS en novembre 2021 sur les quartiers et le centre-bourg intégrant les zones à urbaniser.</p> <p>Des compléments pourraient être apportés sur la base des éléments transmis dans le cadre de la consultation des PPA.</p>	<p>Modification de la pièce 1-B diagnostic et état initial de l'environnement et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>

6/ REGION OCCITANIE – Avis du 14 mars 2022

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
Transmission de la demande à la Direction de l'Aménagement, du Foncier et de l'Urbanisme.	La commune en prend note	-

7/ TISSEO – Avis du 17 mars 2022

Ne se prononce pas

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
La commune étant située en dehors du 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 le projet de révision.	La commune en prend note	-

8/ Etat-major de zone de défense de Marseille – Mail du 24 mars 2022

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU		
<p>La SUP PT1 310 435 01 a été abrogée le 26/11/2020. Elle doit donc être retirée de l'annexe du PLU.</p> <p>Servitudes d'utilité publique Sainte-Foy-de-Peyrolières</p> <table border="1"> <tr> <td>PT1 - Servitudes de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques</td> <td>Service localement responsable : ESID de BORDEAUX DIV/PLAN/BACS/D - CS 21152 33068 BORDEAUX CEDEX</td> </tr> </table> <p><small>Poucharramet Décret ministériel du 09/08/1975 modifié le 30/10/2002</small></p> <p>De ce fait, il n'y plus d'emprise et de servitude appartenant au ministère des Armées sur le territoire de cette commune.</p>	PT1 - Servitudes de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques	Service localement responsable : ESID de BORDEAUX DIV/PLAN/BACS/D - CS 21152 33068 BORDEAUX CEDEX	La commune en prend note. La liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique sont modifiés en ce sens.	Modification de la liste et du plan des Servitudes d'Utilité Publique présents en annexe du PLU
PT1 - Servitudes de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques	Service localement responsable : ESID de BORDEAUX DIV/PLAN/BACS/D - CS 21152 33068 BORDEAUX CEDEX			

9/ TEREKA – Avis du 18 mars 2022

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
Aucune canalisation ni projet d'intérêt général sur la commune.	La commune en prend note	-

10/ DGAC – Avis du 30 mars 2022

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
<p>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)</p> <p>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</p> <p>S'appliquant sur tout le territoire, il n'existe pas de plan matérialisant cette servitude.</p>	La liste et le plan des servitudes sont modifiés en ce sens.	Modification de la liste et du plan des Servitudes d'Utilité Publique présents en annexe du PLU

11/ Réseau 31 – Avis du 23 mars 2022

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
<p>De manière générale, le projet d'assainissement et de zonage associé est bien cohérent avec le projet de PLU arrêté.</p> <p>L'étude du schéma directeur et le schéma d'assainissement associé seront à insérer en annexe sanitaire de votre PLU.</p>	La commune en prend note.	L'annexe relative au zonage d'assainissement sera actualisée avec le document post-enquête

12/ SIECT – Avis du 2 juin 2022

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
La capacité du réseau d'eau potable actuel chemin Notre Dame du Lait est insuffisante pour accueillir de nouvelles constructions. Inscrite en zone U, il est nécessaire d'effectuer une modification d'urbanisation	La délimitation de la zone UC s'appuie sur l'enveloppe urbaine existante sans extension. En outre, le règlement écrit de la zone vise à limiter les potentiels de densification.	-
Lieu-dit En Castagné, certains dimensionnements de canalisations sont insuffisants par rapport à la demande	L'insuffisance du réseau d'eau potable ainsi que les problématiques liées à l'assainissement expliquent notamment le classement en zone Uh de la zone.	-

13/ CCI Haute Garonne – Avis du 3 juin 2022

Avis favorable

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
Favorable à la proposition d'une offre diversifiée de logements	La commune en prend note.	-
Favorable à la création de la zone d'activités intercommunales.	La commune en prend note.	-
Introduire des dispositions en zone Uh permettant aux entreprises existantes de développer partiellement leurs locaux à l'intérieur de leur emprise foncière actuelle	La commune a intégré la possibilité d'autoriser les extensions mesurées des constructions à vocation d'activités existantes sur le même principe que le logement ainsi que le changement de destination.	Modification de la pièce 4.1 règlement écrit afin d'y intégrer la possibilité d'extension mesurée et de changement de destination pour les activités et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet

14/ DDT – Avis du 02 juin 2022

Avis favorable sous réserve

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU																								
Gestion économe des sols																										
<i>Accueil de population à rééchelonner</i>																										
<p>Au regard de la date prévisionnelle d'approbation (fin 2022-début 2023) et du fait que la population avoisinerait les 2100 habitant en 2020 et non 2150, il conviendrait de repositionner le projet aux échéances 2023-2033.</p> <p style="text-align: center;">Scénario proposé par la DDT</p> <table border="1"> <tr> <td>Echéances</td> <td>01/01/23</td> <td>01/01/33</td> </tr> <tr> <td>Population</td> <td>2150</td> <td>2500</td> </tr> </table>	Echéances	01/01/23	01/01/33	Population	2150	2500	<p>Le PADD a est modifié pour évoquer une échéance à 10 ans à partir de l'approbation du PLU, en lieu et place de 2030</p>	<p>Modification de la pièce 2 – PADD avec modification de l'échéance projetée dans le tableau.</p>																		
Echéances	01/01/23	01/01/33																								
Population	2150	2500																								
<i>Estimation des besoins en logements</i>																										
<p>L'estimation du nombre de résidences principales apparaît réaliste y compris sur la base du scénario DDT actualisé avec une échéance à 2030 sous réserve que le nombre de logements vacants et occasionnels n'évolue pas et que la décroissance de la taille des ménages se stabilise autour de 2,5 sur la période.</p> <table border="1"> <tr> <td>Années</td> <td>01/01/10</td> <td>01/01/23</td> <td>01/01/33</td> </tr> <tr> <td>Population municipale</td> <td>2001 Hbts</td> <td>2150 Hbts</td> <td>2500 Hbts</td> </tr> <tr> <td>Population Hors ménages</td> <td>46 Hbts</td> <td>76 Hbts</td> <td>76 Hbts</td> </tr> <tr> <td>taille moyenne des ménages</td> <td>2.75</td> <td>2.50</td> <td>2,50</td> </tr> <tr> <td>Résidences principales</td> <td>711 rés princ</td> <td>830 rés princ</td> <td>970 rés princ</td> </tr> <tr> <td>Variation</td> <td></td> <td>140 rés princ</td> <td></td> </tr> </table> <p>Se situant en deçà de l'objectif de l'objectif maximum fixé par le SCoT, elle serait donc compatible avec les orientations du SCoT.</p>	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		<p>La commune en prend note</p>	-
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																								
<i>Les gisements de production de logements</i>																										
<p><u>Résorption de la vacance</u> : 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, ce taux n'exige dès lors pas une action de reconquête spécifique.</p>	<p>La commune en prend note</p>	-																								

<p><u>Le potentiel de construction en densification</u> : L'analyse sur les hameaux nécessiterait d'être explicitée au minimum à l'aide d'une présentation cartographique comme réalisé au niveau du bourg. La part de densification retenue ne semble pas coïncider avec les objectifs de la LCR qui prône l'optimisation de toute zone déjà artificialisée et l'évitement au maximum de l'extension des zones urbaines : nécessité de renforcer la justification de la non prise en compte des hameaux</p> <p>Il s'agit, afin de valider les orientations définies par le projet, de démontrer qu'aucune stratégie de reconquête des potentiels gisements n'est compatible avec les objectifs de la collectivité.</p>	<p>Une analyse multicritères jointe à la pièce 1-B a été réalisée associant analyse des formes urbaines et contraintes à la densification (risques, accessibilité, assainissement, enjeux environnementaux, ...).</p> <p>Cette dernière a permis de mettre en évidence que les hameaux, ne présentaient pas des conditions favorables à recevoir de la densification sans que cela n'induisent des coûts de renforcement de réseaux notables, des incidences sur le milieu récepteur, l'activité agricole, ...</p>	<p>Modification du chapitre sur le potentiel de densification du rapport de présentation pièce1-B avec intégration du potentiel estimé dans les hameaux.</p>
<u>Le besoin d'extension urbaine pour l'habitat</u>		
<u>L'impact sur la consommation foncière</u>		
<p>La consommation d'espace réalisée sur la dernière décennie doit être précisée en dégageant la part qui affecte les espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Il convient d'identifier les superficies conquises par l'extension de nouveaux espaces urbanisés sur des espaces initialement vierges afin de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces ; elle devra également intégrer les extensions foncières qui concernent la réalisation d'équipements publics d'intérêt local.</p> <p>Suivant les cartographies fournies pages 48 et 49 du 1.B, la consommation d'espace devrait s'avérer bien inférieure à celle qui est affichée dans le présent projet</p> <p>Dans la mesure où la consommation observée sur la période 2010-2020 devrait être réduite (à moins de 14 ha), 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 de réduction de 50% sur la période 2021/2031 par rapport à celle de 2011/2021.</p>	<p>La consommation d'espace réalisée depuis 2010 sera affinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En y intégrant les équipements publics que sont les ateliers municipaux et la station d'épuration ; - En supprimant les constructions réalisées en divisions parcellaires et ce, afin d'avoir une approche équivalente à celle réalisée pour la consommation d'espace induite par le PLU. <p>Cf. « 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 » jointe.</p>	<p>Modification du chapitre sur la consommation d'espace du rapport de présentation pièce1-B en y intégrant mise à jour de la consommation foncière sur 10 ans et objectifs de sobriété foncière du projet de PLU</p>
<u>La maîtrise de la consommation foncière par la gestion de la densification</u>		
<p>Projet : densité moyenne de 17,4 logts/ha hors voirie et espaces verts Dernière décennie : densité moyenne de 5 à 6 logts/ha En réduisant de 2/3 la consommation d'espace pour l'habitat, le présent projet s'inscrit bien dans une démarche de maîtrise de la consommation d'espace. L'objectif de densité minimale moyenne formulé par le SCoT (15 à 20 logts/ha) est 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.</p>	<p>La commune en prend note</p>	<p>-</p>

<i>Les objectifs sociaux</i>		
<u>La politique de l'habitat</u> : La commune n'est pas en voie de respecter les objectifs de production de logements locatifs sociaux formulés tant par le SCoT (20% de la production totale de logements entre 2010 et 2030 pour le locatif soit 50 logements, et 12% pour le locatif social soit 30 logements) que par le PLH (10 à 12 logements locatifs et 5 à 6 logements sociaux sur la période 2019-2024).	La commune porte une attention particulière au sujet dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l'ancienne école avec un projet d'habitat inclusif composé de 2 maisons comprenant chacune 9 logements sociaux	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin d'intégrer un secteur de mixité sociale sur le secteur de l'ancienne école afin d'y imposer un minimum de 9 logements sociaux
<u>Les équipements publics</u> : Il conviendra de préciser le bilan de la consommation globale d'espace concernant les équipements publics sur la période de référence, 2011-2021, de la LCR et celle du SCoT (2010 à aujourd'hui avec prise en compte différenciée de la consommation en fonction de la vocation locale ou structurante de l'équipement)	Le bilan de la consommation globale d'espace est complété en ce sens	Modification du chapitre sur la consommation d'espace du rapport de présentation pièce1-B en y intégrant mise à jour de la consommation foncière sur 10 ans et objectifs de sobriété foncière du projet de PLU
<i>Les objectifs d'ordre économique</i>		
Le report de la zone AUX du Couloumé s'inscrit dans la stratégie économique de la Communauté de la Communes Cœur de Garonne. Pour autant, la commune est identifiée dans le cadre du SCoT comme pôle commercial de proximité ; 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.	La situation de la zone AUX dans le prolongement du bourg permet une accessibilité aisée en mode actif. En outre, une attention particulière sera portée par la collectivité pour favoriser une offre complémentaire et non concurrente au centre-bourg.	-
<u>Bien apprécier les enjeux liés à l'activité agricole</u> : Le diagnostic agricole réalisé est très insuffisant. Il aurait été intéressant de recenser l'ensemble des parcelles à forte valeur et d'identifier le rôle de l'agriculture sur le territoire.	Des compléments sont apportés au diagnostic agricole au regard des éléments disponibles.	Modification de la pièce1-B diagnostic et état initial de l'environnement sur le volet agricole
Le positionnement des zones AU n'intègre pas totalement la dimension agricole. 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.	Cf. réponse à CA31	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration des dispositions citées pour les secteurs concernés avec modification des échéances d'ouverture à l'urbanisation : AU1b : 80% et 2025, AU2 : 2028
<u>Accompagner la transition énergétique</u> : La collectivité désire soutenir la transition énergétique en favorisant la mise en place d'équipements de productions d'énergie renouvelable sur les bâtiments comme préconisé par le SCoT. La transcription de cette volonté ne se retrouve pas dans le règlement écrit. La question des projets photovoltaïques au sol n'est pas traitée, alors que leur implantation est possible dans tous l'espace communal au titre des autorisations concernant « les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ». Cette disposition de portée générale n'apparaît pas dès lors cohérente avec les objectifs de préservation de l'activité agricole et de l'environnement.	Le règlement écrit de la zone Nce ne permet pas l'implantation de tels installations. Le règlement de la zone Ace est clarifié en cohérence avec les dispositions. L'OAP TVB / paysage permet d'encadrer l'implantation de ce type d'installation.	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration d'une OAP thématique TVB/paysage

A défaut de réflexion spécifique sur l'identification de secteurs spécifiques dédiés à l'installation de centrales au sol, il conviendra, au minimum, d'interdire la réalisation de centrales photovoltaïques au sol dans les zones Ace et Nce.		
<i>Expliciter la trajectoire de consommation des espaces agricole, naturel et forestier</i>		
Il conviendra de repréciser la consommation globale d'ENAF sur la période 2011-2021 et celle projetée sur 2021-2031 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.	Le document sera modifié	Modification du chapitre sur la consommation d'espace du rapport de présentation pièce 1-B en y intégrant mise à jour de la consommation foncière sur en 2011 et 2021
Traduction réglementaire des milieux naturels et de la biodiversité à améliorer		
<i>Une prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité à améliorer</i>		
<p><u>Les corridors écologiques sont des enjeux forts à prendre en compte pour une meilleure protection de l'environnement</u> : Si les éléments de la TVB sont bien identifiés et retranscrits dans le règlement écrit et graphique, une réflexion aurait pu être menée pour améliorer la fonctionnalité écologique du territoire en identifiant des secteurs à restaurer en recherchant par exemple à constituer des continuités Nord-Sud en particulier à l'Ouest de la commune entre les secteurs boisés. De même, une recherche de continuité entre le Trujol et le boisement situé à l'Ouest aurait été pertinent pour conforter les échanges en matière de biodiversité entre ces deux milieux.</p>	CF. OAP TVB / paysage	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration d'une OAP thématique TVB/paysage
<p>Dans les zones où un cours d'eau est représenté sur le document graphique ou les zones en limites 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. »</p>	Le règlement écrit est modifié en ce sens	Modification de la pièce 4.1 règlement écrit et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
<p><u>Renforcer la protection des boisements de la commune</u> : Une faiblesse dans la prise en compte et la protection de la biodiversité est l'absence totale d'EBC dans le règlement graphique et l'utilisation de l'article L.151-23 du CU qui est loin d'être entièrement satisfaisant.</p> <p>Les prescriptions associées au L151-23 du CU sont inscrites dans chacune des zones, il aurait été plus simple et plus lisible qu'elles soient rédigées dans les dispositions générales. En outre, aucun coefficient compensateur n'est appliqué pour les arbres alors qu'il serait particulièrement judicieux d'appliquer un tel coefficient avec, à minima, deux arbres plantés par arbre détruit.</p> <p>Il est attendu un classement en EBC sur les secteurs sous pression, dégradés ou dans un mauvais état de conservation. A défaut, il conviendra de justifier le non classement en EBC.</p>	<p>Suite aux remarque émises, les boisements relictuels épars en zone agricole font l'objet d'un classement en EBC.</p> <p>La commune souhaite maintenir les prescriptions associées au L.151-23 dans chaque zone.</p> <p>Suite aux remarque émises, les boisements relictuels épars en zone agricole font l'objet d'un classement en EBC.</p>	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique avec intégration d'EBC et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet

<p><u>Le rôle de la nature en ville à ne pas négliger</u> : Il aurait été souhaitable de savoir si des inventaires naturalistes ont été réalisés, notamment concernant les amphibiens sur le secteur Ferrende afin par exemple de s'assurer de conserver les habitats aquatiques de reproduction et les habitats d'hivernage terrestre. 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 aurait dû être intégrée dans l'OAP en espace vert avec gestion différenciée pour s'assurer de la prise en compte maximale 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.</p>	<p>Dans le cadre de l'ABC, l'approche a été faite en deux temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> - état des lieux des connaissances de la commune : travail de cartographie à partir des photographies aériennes, synthèse de toutes les informations disponibles (données d'espèces et de milieux) - inventaires faunistiques et floristiques : réalisé sur la période de l'année favorable à la détection des espèces animales et végétales du territoire. La carte des enjeux écologiques a alors été affinée en fonction de toutes les informations complémentaires récoltées et des préconisations générales sont définies. 	<p>Modification du rapport de présentation pièce1-B diagnostic et état initial de l'environnement avec intégration d'une annexe comprenant l'ABC et du chapitre sur la biodiversité en y intégrant la méthode de réalisation de l'ABC</p>
<p><u>Collecte et traitement des eaux pluviales</u> : Regrette que l'élaboration du présent projet n'ait pas été accompagné de celle d'un schéma commune d'assainissement pluvial réalisé au minimum sur le périmètre du bourg en cohérence avec le parti d'aménagement retenu par la collectivité. Dans les OAP, les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont très limitées.</p>	<p>La commune en prend note</p>	
<p><i>La délimitation des zones urbaines et des zones à urbaniser</i></p>		
<p><u>Les zones urbaines</u> :</p> <p>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. Peuvent notamment être cités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En Castagné : parcelles 477, 1116 et 943 • Bourrieu : parcelles 959, 139, 140 et 917 • Penelle : parcelles 347 et 348 	<p>La délimitation des zones est réajustée si les parcelles citées ne correspondent pas à des espaces de jardins liés à des constructions. Ont ainsi été modifiées :</p> <p>En castagné :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle 477 (réduction de la zone Uh au plus près des annexes existantes) - parcelle 1116 (réduction au sud au regard de la présence de chevaux) - parcelle 943 maintenue en zone Uh car jardin de la construction <p>Bourrieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle 959 zone Uh recalée à la limite de la tache urbaine - parcelles 139,140 et 917 limite de la zone Uh réajustée avec classement zone zone A de la 140 et 917 et alignement de la 139 sur la 140. <p>Penelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle 347 (devenue 1218) : maintenue car permis de construire accordé. - parcelle 348 : maintenue en zone Uh car jardin de la construction 	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin de réajuster la limite Uh et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>

<p>Concernant les zones UE, à l'exception du groupe scolaire, l'identification de ces espaces, au sein d'une zone urbaine de surcroît globale pose question au regard de leur fonctionnement interne ainsi que de leur environnement géographique => proposition de reclassement de ces trois espaces en zone Ne, zone naturelle à vocation d'équipements publics avec dispositions visant à interdire toute nouvelle construction et n'autoriser que les installations nécessaires à leur fonctionnement.</p>	<p>La commune souhaite maintenir le classement en zone UE les équipements sportifs ainsi que les ateliers municipaux. Le cimetière est basculé en zone Ne.</p>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique pour supprimer les zones Ne de l'ancienne et la nouvelle station d'épuration, classer en zone Ne le cimetière et renommer le parc boisé en Ne1 au lieu de Ne.</p> <p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit afin de faire évoluer les dispositions de la zone Ne et d'intégrer un secteur Ne1 afin d'en préciser les constructions et installations.</p> <p>Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
<p><u>Les zones à urbaniser :</u> Les conditions d'ouverture à l'urbanisation doivent être questionnées au regard du rééchélonnement du projet. Sur la base d'un rythme moyen de production de 10 logts/an en extension urbaine qui est envisagé, la zone AU1a devrait répondre aux besoins de production des années 2023-2024. La zone AU1b concernerait alors les années 2025-2030. 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 pas intégrer le calcul de la trajectoire de consommation d'ENAF à 2031. Concernant la zone AUX, 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.</p>	<p>AU1b : 80% et 2025 AU2 : 2028</p>	<p>Modification de la pièce 3- OAP avec intégration des dispositions citées pour les secteurs concernés avec modification des échéances d'ouverture à l'urbanisation : AU1b : 80% et 2025, AU2 : 2028</p>
<p><u>Les zones agricoles, naturelles et forestières :</u> Le sous-secteur Aa n'autorisant que le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique, il conviendra de supprimer le sous-secteur et d'identifier les bâtiments concernés au titre du changement de destination tout en procédant aux nécessaires ajustements du règlement graphique et du rapport de présentation pour présenter les bâtiments concernés.</p>	<p>Cf. réponse CA</p>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin de remplacer la sous-secteur Aa par une identification au titre de l'article L.151-11 2° du CU.</p>
<p>Concernant les secteurs Ne et Na, aucun projet n'y étant décrit à court ou moyen terme afin de les justifier, leur identification est prématurée. Les secteurs Ne doivent être rendus inconstructibles en autorisant seulement la réalisation d'installations nécessaires à leur fonctionnement. Dans le cas où des projets seraient identifiés, ceux-ci devraient faire l'objet d'un indicage particulier complémentaire et faire l'objet de dispositions réglementaires adaptées. Le secteur Na devrait être reclassé en zone A au regard de sa situation et identifié en sous-secteur de la zone A si son maintien est justifié.</p>	<p>Un secteur Aa en lieu et place du sous-secteur Na. Deux des sous-secteurs Ne (stations d'épuration) sont supprimés et restitués en zone agricole. Le parc boisé dans le prolongement du city-stade est classé dans un secteur Ne1 afin d'adapter le règlement écrit à la volonté de n'y autoriser que des aménagements légers.</p>	<p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit avec suppression de la zone Na et création d'un nouveau sous-secteur Aa.</p> <p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique pour supprimer les zones Ne de l'ancienne et la nouvelle station d'épuration, classer en zone Ne le cimetière et renommer le parc boisé en Ne1 au lieu de Ne.</p> <p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit afin de faire évoluer les dispositions de la zone Ne et d'intégrer un secteur Ne1 afin d'en préciser les constructions et installations</p>

		Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
<i>La prise en compte des risques et des nuisances</i>		
<u>Le risque inondation :</u> Il est recommandé de reporter la CIZI sur le document graphique en différenciant les secteurs situés en aléas faible à moyen des secteurs en aléa fort.	Le report de la CIZI est réalisé en superposition au document graphique en annexe informative.	Création d'une annexe informative (pièce 5) reprenant le zonage et la CIZI.
Les dispositions réglementaires relatives à la prise en compte du risque inondation sont à préciser en fonction du niveau d'aléa concerné.	Le document est modifié en ce sens.	Modification de la pièce 4.1 règlement écrit pour y ajouter des dispositions sur les zones inondables Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
<u>PPR Sécheresse :</u> Ce document est une SUP devant figurer en annexe du PLU.	Le PPR Sécheresse est annexé au présent PLU.	-
Observations relatives aux pièces du dossier		
<i>Remarques générales sur le rapport de présentation</i>		
Des compléments sont attendus suite aux remarques formulées dans le cadre du présent avis.		
<i>Remarques sur les OAP</i>		
L'ambition urbaine et la typologie des aménagements apparaissent insuffisamment abordées. 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 réflexion architecturale d'ensemble menée dans le cadre d'une étude urbaine dédiée pourrait être envisagée en concertation par exemple avec des services experts comme le CAUE.	Les OAP ont été définies en cohérence avec les enjeux de chaque site.	-
Concernant le volet opérationnel des OAP, la préconisation de réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble n'est pas conforme à l'article R151-20 du CU qui indique seulement la possibilité d'une opération d'aménagement d'ensemble. De fait, l'aménagement 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. Si la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble ne s'avérait pas pertinente, une évolution ultérieure du PLU serait nécessaire afin de décomposer le secteur concerné en plusieurs zones à urbaniser.	Les OAP sont modifiées afin que chaque zone AU fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration des dispositions citées pour les différents secteurs
Il conviendra de reporter l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 à 2030.	La commune prévoit une ouverture différée à 2028	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration des dispositions citées pour les secteurs concernés avec

		modification des échéances d'ouverture à l'urbanisation : AU1b : 80% et 2025, AU2 : 2028
<i>Remarques sur le règlement écrit</i>		
<p><u>Zones A et N :</u> Le sous-secteur Aa doit être supprimé au profit de la zone au profit de la zone A au sens large. Les bâtiments concernés par un changement de destination devront être repérés sur le document graphique après identification et justification formulées dans le rapport de présentation. Le règlement de la zone A devra alors autoriser le changement de destination des bâtiments repérés.</p> <p>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 ne respectent pas celles du L151-13 du CU (conditions de hauteur, implantation, densité, ...).</p>	Cf. Réponse CA31	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin de remplacer la sous-secteur Aa par une identification au titre de l'article L.151-11 2° du CU.</p> <p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit avec suppression de la zone Na et création d'un nouveau sous-secteur Aa.</p> <p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique pour supprimer les zones Ne de l'ancienne et la nouvelle station d'épuration, classer en zone Ne le cimetière et renommer le parc boisé en Ne1 au lieu de Ne.</p> <p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit afin de faire évoluer les dispositions de la zone Ne et d'intégrer un secteur Ne1 afin d'en préciser les constructions et installations</p> <p>Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
<p><u>Zones Uh :</u> 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.</p> <p>A l'article 3.1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% ; il conviendra de préciser si les piscines sont comprises.</p>	<p>Les croix sont utilisées lorsque la destination est interdite ; dès lors qu'elle est soumise à conditions, la destination en soi n'est pas interdite. Les dispositions générales du règlement écrit (pg 4/155) rappellent que « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU. »</p> <p>Règle précisée dans le lexique du règlement écrit</p>	-
<p>Au 3.2, la limitation des constructions à 7m semble excessive au regard de la nature des constructions autorisées (extensions et annexes). Il conviendrait, sauf justification complémentaire, de les réduire à 4m.</p>	<p>Au regard des constructions nouvelles autorisées en zone Uh, la hauteur des constructions nouvelles, à savoir les annexes aux constructions d'habitations existantes, est limitée à 4 m</p>	<p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>

<p><u>Volet risque :</u> Le règlement écrit doit être remanié sur le volet prise en compte du risque inondation dans les zones inondables en fonction des dispositions réglementaires prévues pour les zones A, Nce et UF concernées par la CIZI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 0,80cm, 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. <p>Les surfaces seront gardées perméables.</p>	<p>Les règles pouvant être gérées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme seront reprises dans le règlement écrit.</p>	<p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit pour y ajouter des dispositions sur les zones inondables</p>
<p><u>Développement des énergies renouvelables :</u> Des recommandations générales identiques à chaque zone sont formulées dans les articles 4.3 des différentes zones. Mais ces dispositions ne relèvent pas de dispositions réglementaires (mais plutôt d'orientations à insérer dans les OAP) et n'ont pas lieu d'être maintenue en l'état dans le règlement. Une déclinaison réglementaire propre à chaque zone est pourtant nécessaire, la prise en compte des dispositifs photovoltaïques pourrait notamment être optimisée sur les zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités. Une réflexion spécifique est à engager afin d'intégrer des dispositions lors d'une future évolution du PLU.</p>	<p>La commune en prend note.</p>	<p>-</p>
<p><i>Remarques sur le règlement graphique</i></p>		
<p>Des ajustements du règlement graphique sont à réaliser concernant essentiellement le resserrement des secteurs Uh, le reclassement de plusieurs secteurs UE en Ne et la suppression du secteur Aa.</p>	<p>Cf. réponse précédente</p>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin de réajuster la limite Uh et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
<p>Reporter l'enveloppe CIZI avec la différenciation des niveaux d'aléas.</p>	<p>Cf. réponse précédente</p>	<p>Création d'une annexe informative (pièce 5) reprenant le zonage et la CIZI. Modification de la pièce 4.1 règlement écrit pour y ajouter des dispositions sur les zones inondables</p>
<p><i>Remarques sur les annexes</i></p>		
<p>Prendre en compte les remarques émises par les gestionnaires de servitudes consultés</p>	<p>La commune en prend note</p>	<p>-</p>

SYNTHESE AVIS MRAE ET OBSERVATIONS

Envoyé en préfecture le 13/12/2022
Reçu en préfecture le 13/12/2022
Publié le 14/12/2022



ID : 031-213104813-20221212-74_2022_2-DE

24

15/ MRAe – Avis du 03 juin 2022

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche 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	Le document est complété en analysant plus précisément les zones AU.	Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet afin de renforcer la justification sur le choix des AU.
L'état initial est de très bonne facture et bien présenté même si les cartes gagneraient à être moins floues et agrandies.	La commune en prend note et la lisibilité des cartes est améliorée	Modification de la pièce 1-B diagnostic et état initial de l'environnement
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.	Le document est modifié afin d'en améliorer la compréhension	Modification de la pièce 1-D évaluation du projet afin de faciliter la compréhension des incidences.
Analyse de la prise en compte de l'environnement		
<i>Limitation de la consommation d'espace</i>		
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.	Le scénario de développement défini par la commune apparait en adéquation avec les orientations du SCoT.	-
<u>Extensions et consommations nouvelles au titre de l'habitat</u> La densité moyenne projetée s'établit à 13,9 lgts/ha, y compris voirie et espaces verts. Elle s'élevait en moyenne depuis 2010 à 5 à 6 lgts/ha. En déduisant 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 commune en prend note.	-
<u>Consommation d'espace des équipements publics UE</u> Préciser la manière dont ces espaces ont été comptabilisés dans la consommation d'espace (ateliers municipaux, plateau sportif, city-stade, groupe scolaire)	Cf. réponse DDT31	-
<u>Consommation d'espace totale des espaces naturels, agricoles et forestiers passée à clarifier</u>	Cf. réponse DDT31	Modification de la pièce 1-C justification du projet afin de clarifier l'analyse des espaces consommés.

<p>Aux 7,55 ha du projet de PLU doivent être ajoutées les consommations « masquées » des projets inscrits dans les espaces naturels et agricoles (STECAL, ER, ...)</p> <p>La consommation d'espace doit être explicitée et précisée en indiquant clairement ce qui a été comptabilisé avant et après le projet.</p>		
<p>La MRAe recommande de revoir la démonstration de moindre consommation d'espace dans une perspective de respect de la trajectoire de la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui prévoit une réduction de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échéance 2030.</p> <p>Tels que les données sont présentées, l'atteinte de cet objectif n'est pas démontrée.</p>	<p>Cf. réponse DDT31</p> <p>Pour rappel, l'article 191 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 ne fixe pas cet objectif à l'échelle de la commune.</p>	
<p><i>Préservation des espaces naturels et de la biodiversité</i></p>		
<p>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 Truvre du plan.</p> <p>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).</p>	<p>Dans le cadre de l'ABC, l'approche a été faite en deux temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> - état des lieux des connaissances de la commune : travail de cartographie à partir des photographies aériennes, synthèse de toutes les informations disponibles (données d'espèces et de milieux) - inventaires faunistiques et floristiques : réalisé sur la période de l'année favorable à la détection des espèces animales et végétales du territoire. La carte des enjeux écologiques a alors été affinée en fonction de toutes les informations complémentaires récoltées et des préconisations générales sont définies. 	<p>Modification du rapport de présentation pièce1-B diagnostic et état initial de l'environnement avec intégration d'une annexe comprenant l'ABC et du chapitre sur la biodiversité en y intégrant la méthode de réalisation de l'ABC</p>
<p>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.</p>	<p>La méthodologie mise en place dans le cadre de l'ABC est intégré à l'Etat Initial de l'Environnement.</p>	
<p>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.</p>	<p>L'ER n°11 visant l'aménagement d'une liaison piétonne le long de la RD53b est supprimé.</p>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique pour supprimer l'ER 11 et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>

<p>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.</p>	<p>Les boisements relictuels épars en zone agricole fait l'objet d'un classement en EBC.</p>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique avec intégration d'EBC et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
<p>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.</p>	<p>Une OAP TVB / paysage est réalisée afin d'améliorer la prise en compte des continuités écologiques et du paysage.</p>	<p>Modification de la pièce 3- OAP avec intégration d'une OAP thématique TVB/paysage</p>
<p>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.</p>	<p>Le document est complété en ce sens</p>	<p>Modification de la pièce1-B diagnostic et état initial de l'environnement sur le volet mobilités</p>
<p>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.</p>		
<p>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.</p>	<p>La commune en prend note</p>	<p>-</p>

AVIS DE LA CDPENAF ET OBSERVATIONS

Envoyé en préfecture le 13/12/2022
Reçu en préfecture le 13/12/2022
Publié le 14/12/2022



ID : 031-213104813-20221212-74_2022_2-DE 28

CDPENAF – Avis du 14 juin 2022

Remarques émises	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
Economie générale du projet		
<p>Avis défavorable :</p> <ul style="list-style-type: none"> Diagnostic agricole incomplet 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 AU2 (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 venir 	<p>Le diagnostic agricole a été complété. Pour rappel, des questionnaires ont été transmis aux agriculteurs de la commune dans le cadre du diagnostic et ont permis de mettre en évidence les principaux enjeux (pérennité des exploitations, projets, etc.). Le diagnostic agricole a été dimensionné aux enjeux du territoire, sachant que la majorité des espaces agricoles sont préservés dans le cadre du projet. Un focus pourra être réalisé aux abords du bourg afin de mesurer les incidences potentielles du projet sur ces terres agricoles.</p> <p>Le projet de révision du PLU vise à réduire la consommation d'espace. En effet, une réduction de la consommation d'espace de près de 50% par rapport à la consommation d'espace réalisée sur les 10 dernières années pour l'habitat et les équipements publics est réalisée selon les chiffres actualisés présent dans le rapport de présentation. En outre, le PLU affiche une réelle amélioration en terme de densité, le projet affiche en effet une densité moyenne de 15 logements/ha pour une densité moyenne observée sur les 10 dernières années de 5 à 6 logements/ha. Le PLU vise à prioriser l'urbanisation sur la zone du château d'eau au regard de la proximité des équipements et services qu'elle offre, du recours possible aux mobilités actives, etc. En termes de réalisation et de gestion des réseaux, la zone du château d'eau et la zone Bourg Sud se doivent d'être concomitantes. Selon l'avis de la DDT, « 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, ce taux n'exige dès lors pas une action de reconquête spécifique. »</p>	<p>Modification de la pièce1-B diagnostic et état initial de l'environnement sur le volet agricole</p> <p style="text-align: center;">/</p>

<ul style="list-style-type: none"> Aucun boisement n'a été identifié comme Espace Boisé Classé (EBC). Une réflexion sur le classement de certains espaces en EBC devrait être lancée 	<p>Les boisements relictuels épars en zone agricole ont été classés en EBC.</p>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique avec intégration d'EBC et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
<p><i>STECAL</i></p>		
<p>Avis favorable sur le STECAL Na sous réserve de réglementer la surface de plancher et l'emprise des bâtiments projetés</p>	<p>Le secteur Na devenu Aa s'appuie sur l'occupation actuelle du site intégrant ainsi les bâtiments existants et intègre une extension vers le Sud d'environ 1150 m² afin de permettre une diversification de l'activité existante. Il s'agit à ce jour d'une activité de stockage et distribution de fioul ; au regard du contexte actuel, il est envisagé une diversification de l'activité vers le stockage et la distribution de granulés bois. Il s'agit d'une demande d'extension d'un hangar existant, liée aux nouvelles sources d'énergie (transition énergétique fioul/bois).</p>	<p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit avec suppression de la zone Na et création d'un nouveau sous-secteur Aa. Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin de remplacer la zone Na par Aa Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
<p>Avis défavorable sur le STECAL Aa 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.</p>	<p>Le STECAL Aa a été supprimé et les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (changement de destination)</p>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin de remplacer la sous-secteur Aa par une identification au titre de l'article L.151-11 2° du CU.</p>
<p>Avis défavorable sur les 2 STECAL Ne (stations d'épuration) au motif que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisés en zone A ou N dès lors que le règlement écrit le permet. Le STECAL n'est donc pas nécessaire.</p>	<p>La délimitation des STECAL est revue au regard des usages et affectations des sols qui y sont autorisés. Les STECAL reprenant l'emprise des stations d'épuration sont supprimés et reversés en zone agricole et le cimetière est basculé en zone Ne au lieu de UE (cf remarque DDT31).</p>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique pour supprimer les zones Ne de l'ancienne et la nouvelle station d'épuration, classer en zone Ne le cimetière et renommer le parc boisé en Ne1 au lieu de Ne.</p>
<p>Avis défavorable sur le STECAL Ne (parc boisé) au motif que l'outil n'est pas adapté. Etant donné qu'aucune construction n'est prévue, il suffit d'adapter le règlement écrit pour permettre l'installation de mobilier léger (banc)</p>	<p>Concernant le parc boisé, les aménagements envisagés par la commune sont des aménagements légers de type bancs en bois. L'objectif est de valoriser cet espace situé à proximité du groupe scolaire et du city-stade. Le règlement de la zone Ne est modifié en conséquence avec la création d'un secteur Ne1.</p>	<p>Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
<p><i>Dispositions sur les extensions et annexes en zones A et N</i></p>		
<p>Avis défavorable aux motifs que :</p>		
<ul style="list-style-type: none"> La surface de plancher total maximale (existante et extension) et l'emprise maximale au sol des extensions ne doivent pas dépasser 200 m² La surface de plancher de l'extension doit être au maximum de 30% 	<p>La commune a maintenu les règles édictées dans le règlement des zones A et N, à savoir : « L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée). »</p>	

Envoyé en préfecture le 13/12/2022
 Reçu en préfecture le 13/12/2022
 Publié le 14/12/2022
 ID : 031213104813-20221212-14_2022_2-DE
 30



<ul style="list-style-type: none"> La règle d'implantation par rapport à la limite foncière est de 3 m minimum 	<p>La commune a maintenu les règles édictées dans le règlement des zones A et N, à savoir : « Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. »</p>	-
<ul style="list-style-type: none"> La surface maximale de plancher totale et l'emprise maximale au sol des annexes ne doivent pas dépasser 50 m² 	<p>La commune a maintenu les règles édictées dans le règlement des zones A et N, à savoir : « L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU, 50 m² de surface de bassin pour les piscines. » 	-

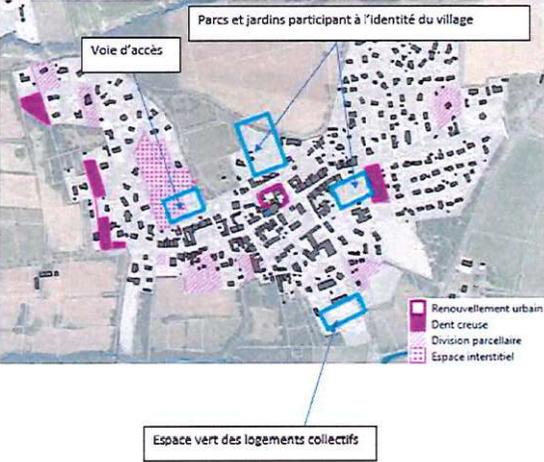
RECOMMANDATIONS ET RESERVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Envoyé en préfecture le 13/12/2022
Reçu en préfecture le 13/12/2022
Publié le 14/12/2022



ID : 031-213104813-20221212-74_2022_2-DE

32

Recommandations	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
<p>Prendre mieux en compte des problématiques liées au changement climatique, à l'implication pour impulser la transition écologique pourtant déjà prise en compte par la commune, en particulier dans les OAP (orientation des habitations, ouvertures, isolation, végétalisation, îlots de fraîcheur, recueil et récupération des eaux de pluie pour l'entretien des jardins et des espaces communs, énergies renouvelables)</p>	<p>Les OAP sont complétées dans ce sens. Il est précisé que le projet d'aménagement devra, dans la mesure du possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participer à son échelle à une démarche globale de limitation de l'imperméabilisation des sols et de gestion alternative des eaux pluviales : utilisation de revêtement perméable pour le stationnement, réalisation d'espace commun en pleine-terre, maintien des boisements existants, etc. • Comporter des plantations d'essences locales afin de bénéficier des avantages que cela procure : régulation thermique, épuration de l'air, biodiversité, cohésion sociale pour les opérations d'ensemble (lieu de rencontre, jardin partagé...) • Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, notamment à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : type de lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc. 	<p>Modification de la pièce 3- OAP avec intégration des dispositions citées pour chaque secteur des OAP.</p>
<p>Compléter l'analyse des espaces interstitiels disponibles, le recensement des dents creuses dans les hameaux classés Uh</p>	<p>Conformément à la réponse apportée aux avis PPA, l'analyse de la capacité de densification a été réalisée en cohérence avec les dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui prévoit une prise en compte des formes urbaines et architecturales.</p> <p>Les densités préconisées sont issues d'une analyse détaillée alliant densification et maintien des équilibres.</p> 	<p>Modification du chapitre sur le potentiel de densification du rapport de présentation pièce1-B avec intégration du potentiel estimé dans les hameaux.</p>

Envoyé en préfecture le 13/12/2022
 Reçu en préfecture le 13/12/2022
 Publié le 14/12/2022



ID : 031-213104813-20221212-74_2022_2-DE
 33

Inclure la réalisation d'une OAP « TVB/Paysage »	Conformément à la réponse apportée aux avis PPA, une OAP TVB / paysage est réalisée afin d'améliorer la prise en compte des continuités écologiques et du paysage.	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration d'une OAP thématique TVB/paysage
Compléter l'analyse des zones humides, en particulier les nombreuses mares	L'identification des zones humides est issue à la fois de l'inventaire départemental ainsi que de l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC). Dans le cadre de l'ABC, l'approche a été faite en deux temps : – état des lieux des connaissances de la commune : travail de cartographie à partir des photographies aériennes, synthèse de toutes les informations disponibles (données d'espèces et de milieux) – inventaires faunistiques et floristiques : réalisé sur la période de l'année favorable à la détection des espèces animales et végétales du territoire. La carte des enjeux écologiques a alors été affinée en fonction de toutes les informations complémentaires récoltées et des préconisations générales sont définies. L'ABC est joint en annexe du rapport de présentation.	Modification du rapport de présentation pièce1-B diagnostic et état initial de l'environnement avec intégration d'une annexe comprenant l'ABC et du chapitre sur la biodiversité en y intégrant la méthode de réalisation de l'ABC
Traiter la qualité environnementale et paysagère des entrées de la commune, et la nature en ville	Une OAP TVB / paysage est réalisée afin de compléter la prise en compte de la qualité environnementale et paysagère de la commune.	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration d'une OAP thématique TVB/paysage
Recenser la trame verte et bleue à restaurer	Une OAP TVB / paysage est réalisée afin d'améliorer la prise en compte des continuités écologiques et du paysage.	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration d'une OAP thématique TVB/paysage
Prévoir un classement en Espace Boisé Classé (EBC) des bois recensés dans l'Atlas de biodiversité communal	Conformément à la réponse apportée à la MRAe, les boisements relictuels épars en zone agricole font l'objet d'un classement en EBC.	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique avec intégration d'EBC et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
Inclure la chapelle de la Salvetat et les douves dans le patrimoine remarquable dans les pièces du dossier	Les douves présentes au niveau du quartier de la Salvetat sont d'ores et déjà identifiées au titre de l'article L.151-19 du CU. La chapelle est également identifiée au titre de l'article L.151-19 du CU.	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique avec identification de l'article L151-19 du CU et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
Etudier les cas particuliers signalés en limite de zone Uh	S'il est dans un premier temps recommandé d'« étudier les cas particuliers signalés en limite de zone Uh», dans un second temps, il est émis une réserve demandant à « resserrer les limites des secteurs Uh au plus près du bâti existant en tenant compte des annexes et jardins d'agrément ». Cette contradiction ne permet pas de répondre favorablement aux deux demandes de la commissaire enquêtrice. Conformément à la réponse apportée à la demande de la DDT, la délimitation des zones est réajustée pour les parcelles citées ne correspondant pas à des espaces de jardins liés à des constructions.	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin de réajuster la limite Uh et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet

Réserves	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
D'ordre générales		
Modifier le calendrier en cohérence avec la date prévisionnelle d'approbation du PLU : des échéances 2023-2033	Conformément à la réponse apportée aux avis PPA, le PADD est modifié pour évoquer une échéance à 10 ans à partir de l'approbation du PLU, en lieu et place de 2030.	Modification de la pièce 2 – PADD avec modification de l'échéance projetée dans le tableau.
Compléter le diagnostic agricole (recensement des parcelles à forte valeur agronomique, irriguées, drainées, en agriculture biologique ou en conversion, améliorer la lisibilité de la carte sur les enjeux agricoles, ajouter une carte des parcelles irriguées et drainées	Conformément à la réponse apportée aux avis PPA, des compléments sont apportés au diagnostic agricole au regard des éléments disponibles. Pour rappel, des questionnaires ont été transmis aux agriculteurs de la commune dans le cadre du diagnostic et ont permis de mettre en évidence les principaux enjeux (pérennité des exploitations, projets, etc.). Le diagnostic agricole a été dimensionné aux enjeux du territoire, sachant que la majorité des espaces agricoles sont préservés dans le cadre du projet. Un focus est réalisé aux abords du bourg afin de mesurer les incidences potentielles du projet sur ces terres agricoles.	Modification de la pièce1-B diagnostic et état initial de l'environnement sur le volet agricole
Améliorer l'objectif de logements locatifs sociaux pour respecter les prescriptions du SCoT et du PLH Cœur de Garonne sur la période 2011-2030	La commune porte une attention particulière au sujet des logements locatifs sociaux. Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l'ancienne école, un projet d'habitat inclusif composé de 2 maisons comprenant chacune 9 logements sociaux est ainsi prévu. Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme a été délimité au droit de l'ancienne école : Minimum de 20% de logements sociaux tels que définis au IV de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
Adapter la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers à la surface disponible en application de la loi « Climat et Résilience »	Rappel de l'avis de la DDT : « Projet : densité moyenne de 17,4 logts/ha hors voirie et espaces verts Dernière décennie : densité moyenne de 5 à 6 logts/ha En réduisant de 2/3 la consommation d'espace pour l'habitat, le présent projet s'inscrit bien dans une démarche de maîtrise de la consommation d'espace. L'objectif de densité minimale moyenne formulé par le SCoT (15 à 20 logts/ha) est en voie d'être atteint. » Cette réserve semble constituer une mauvaise compréhension des exigences de l'article 191 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui ne fixe pas d'«enveloppes d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) disponibles» à l'échelle de la commune.	-
Reprendre les critères de classement des hameaux dans le dossier et le classement des hameaux les Nozes et Faoussely en Uh	Il est réintégré en zone Uh, les hameaux de Faoussely et Les Nozes qui présentent plus de 10 constructions distantes de moins de 50 m sans enjeu agricole.	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet

<p>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</p>	<p>Autoriser le développement d'activités autres qu'agricoles en zone A n'est pas conforme aux articles R 151-23 et L 151-11 à L 151-13 du code de l'urbanisme qui fixent le cadre des activités autorisées en zone agricole. Si elles étaient levées, ces réserves seraient de nature à fragiliser le PLU. En effet, il est impossible d'autoriser de manière générale le développement d'activités économiques autres qu'agricoles dans le règlement écrit de la zone agricole tout comme il est désormais interdit d'user d'un « pastillage » de la zone agricole afin de permettre le développement de ces activités.</p>	<p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
<p>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</p>	<p>Pour ce qui concerne la zone Uh, comme précisé dans la réponse apportée à la CCI dans le cadre de la consultation des PPA, la commune intègre la possibilité d'autoriser les extensions mesurées des bâtiments d'activité existants en zone Uh, sur le même principe que pour le logement. A noter, que comme pour l'habitat, ces secteurs ne sont pas favorables à recevoir de nouvelles activités (niveau de desserte en voirie, en eau potable, assainissement autonome, etc.). Pour rappel, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le bâtiment principal. Dès lors, la transformation d'une habitation intégralement en local d'activité sera différemment traitée de l'utilisation d'une partie de son habitation pour son usage professionnel.</p>	
<p>Compléter les corridors écologiques avec un axe Nord-Sud</p>	<p>La carte des continuités écologiques insérées dans la Pièce 1.B Diagnostic-EIE a été complétée en y intégrant le corridor vert Nord/Sud identifié dans le dossier de révision allégée. En outre, une OAP TVB / paysage est réalisée afin d'améliorer la prise en compte des continuités écologiques et du paysage.</p>	<p>Modification de la pièce 1-B diagnostic et état initial de l'environnement et de la pièce 3- OAP avec intégration d'une OAP thématique TVB/paysage modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
<p>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</p>	<p>La lisibilité des cartes insérées dans la pièce 1B Diagnostic et état initial de l'environnement a été améliorée. Conformément à la réponse apportée aux avis PPA, la méthodologie mise en place dans le cadre de l'ABC sera intégrée à l'Etat Initial de l'Environnement. Dans le cadre de l'ABC, l'approche a été faite en deux temps : – état des lieux des connaissances de la commune : travail de cartographie à partir des photographies aériennes, synthèse de toutes les informations disponibles (données d'espèces et de milieux) – inventaires faunistiques et floristiques : réalisé sur la période de l'année favorable à la détection des espèces animales et végétales du territoire. La carte des enjeux écologiques a alors été affinée en fonction de toutes les informations complémentaires récoltées et des préconisations générales sont définies. Enfin, aucune espèce protégée mise en évidence dans le cadre de l'ABC n'a été délimitée en zone à urbaniser.</p>	<p>Modification de la pièce 1-B diagnostic et état initial de l'environnement</p>

Modifier les tracés des ER n° 7 et 11 en évitant les zones humides	Conformément à la réponse apportée aux avis PPA, l'ER n°11 visant l'aménagement d'une liaison piétonne le long de la RD53b a été supprimé. L'ER7 non concerné par des ZH mais traversant des espaces agricoles (remarque de la CA31) est supprimé car il est possible de l'intégrer dans l'aménagement de l'ER1 (voie cyclable).	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique pour supprimer les deux ER et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
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	Un paragraphe sur la défense incendie est présent au chapitre 3.5.2 de la Pièce 1.B Diagnostic-EIE (pg45) et mentionne notamment l'état des lieux réalisé par le SDIS en novembre 2021 sur les quartiers et le centre-bourg intégrant les zones à urbaniser. Des compléments sont apportés sur la base des éléments transmis dans le cadre de la consultation des PPA.	Modification de la pièce1-B diagnostic et état initial de l'environnement et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
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.	Le report de la CIZI est réalisé en superposition au document graphique en annexe informative. Les dispositions réglementaires relatives à la prise en compte du risque inondation sont intégrées dans le règlement écrit. L'aléa retrait-gonflement des argiles est traité dans la Pièce 1.B Diagnostic-EIE et une carte de l'aléa sera insérée.	Création d'une annexe informative (pièce 5) reprenant le zonage et la CIZI. Modification de la pièce 4.1 règlement écrit pour y ajouter des dispositions sur les zones inondables Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
Concernant les OAP		
Modifier le calendrier d'ouverture des OAP sectorielles à vocation principale d'habitat à partir de l'approbation du PLU soit 2023-2033 avec ouverture de la zone AU1b en 2025/2030 et de la zone AU 2 à l'horizon 2030	Conformément à la réponse apportée aux avis PPA, il est revu le calendrier de la façon suivante : AU1b : 80% et 2025, AU2 : 2028	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration des dispositions citées pour les secteurs concernés.
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 »	L'article R151-20 du code l'urbanisme définit deux possibilités d'aménagement sur les zones à urbaniser : « opération d'aménagement d'ensemble » ou « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ».	-
Prévoir une densité des zones AU1 a et AU1 b de 15 à 20 logements/ha et de 12 à 15 logements/ha pour le secteur AU2	Les densités proposées sont adaptées à la configuration de chacun des sites. Au vu de la topographie, il apparaît difficile de faire une densité plus importante sans impacter les voies et espaces de pleine terre perméables. Le projet est compatible avec le SCoT.	-
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	L'OAP prévoit que « Les structures paysagères présentes sur le site et fondées essentiellement sur la présence d'espaces et de linéaires boisés dont certaines en lien avec ce corridor bleu seront conservées, à savoir les lisières boisées à l'Ouest et au Sud ». La partie boisée présente sur la partie Est de l'OAP ne constitue pas un boisement remarquable, il s'agit d'un espace occupé par des acacias et des broussailles (photos) non identifié comme zone à enjeu dans le cadre de l'ABC.	-

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	Les OAP sont complétées dans ce sens.	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration d'une disposition précisant que l'accès devra être réalisé en concertation avec le gestionnaire de la voirie .
Concernant le règlement écrit		
<p>Le règlement de la zone Uh Modifier</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les croix sont utilisées lorsque la destination est interdite ; dès lors qu'elle est soumise à conditions, la destination en soi n'est pas interdite. Les dispositions générales du règlement écrit (pg 4/155) rappellent que « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU. » Dès lors que le règlement écrit ne l'interdit pas, la reconstruction à l'identique, dans les conditions citées, est autorisée 	<i>Pas d'évolution nécessaire pour lever la réserve</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le lexique (du règlement écrit) précise que « Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 0,60m. » 	<i>Pas d'évolution nécessaire pour lever la réserve</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au regard des constructions nouvelles autorisées en zone Uh, la hauteur des constructions nouvelles, à savoir les annexes aux constructions d'habitations existantes, est limitée à 4 m. 	Modification de la pièce 4.1 règlement écrit et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concernant les possibilités offertes aux entreprises existantes en zones A et Uh : Autoriser le développement d'activités autres qu'agricoles en zone A n'est pas conforme aux articles R 151-23 et L 151-11 à L 151-13 du code de l'urbanisme qui fixent le cadre des activités autorisées en zone agricole. Si elles étaient levées, ces réserves seraient de nature à fragiliser le PLU. En effet, il est impossible d'autoriser de manière générale le développement d'activités économiques autres qu'agricoles dans le règlement écrit de la zone agricole tout comme il est désormais interdit d'user d'un « pastillage » de la zone agricole afin de permettre le développement de ces activités. 	Modification de la pièce 4.1 règlement écrit et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet

	<p>Pour ce qui concerne la zone Uh, comme précisé dans la réponse apportée à la CCI dans le cadre de la consultation des PPA, la commune autorise les extensions mesurées des bâtiments d'activité existants en zone Uh, sur le même principe que pour le logement.</p> <p>A noter, que comme pour l'habitat, ces secteurs ne sont pas favorables à recevoir de nouvelles activités (niveau de desserte en voirie, en eau potable, assainissement autonome, etc.).</p> <p>Pour rappel, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le bâtiment principal. Dès lors, la transformation d'une habitation intégralement en local d'activité sera différemment traitée de l'utilisation d'une partie de son habitation pour son usage professionnel.</p>	
<p>Le règlement de la zone AU</p> <p>Modifier les articles suivant du règlement des OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 » 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'article AU2 a été modifié en ce sens ▪ Le règlement écrit est complété afin de préciser « Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3), l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet ». En parallèle, il est 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. 	<p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit</p> <p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit</p> <p>Modification de la pièce 3- OAP avec intégration des dispositions citées.</p>
<p>Le règlement de la zone A</p> <p>Modifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 indicage particulier pour les différents projets 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suite aux avis PPA, la collectivité a décidé de supprimer le STECAL Aa et d'identifier les bâtiments au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (changement de destination). ▪ Conformément à la réponse apportée aux avis PPA, un sous-secteur Aa est délimité en lieu et place du sous-secteur Na. 	<p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit avec suppression de la zone Aa tel que défini dans le PLU pour arrêt</p> <p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit avec suppression de la zone Na et création d'un nouveau sous-secteur Aa comprenant des règles adaptées au projet</p>

<p>Le règlement de la zone N Modifier</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comme précisé dans la réponse à l'avis de la CDPENAF, les STECAL Ne reprenant l'emprise des stations d'épuration sont supprimés et reversés en zone agricole. Le STECAL Ne du parc boisé est maintenu mais le règlement associé modifié au regard des aménagements envisagés. ▪ La commune maintient le classement en zone UE des équipements sportifs ainsi que des ateliers municipaux. Le cimetière est reclassé en zone Ne 	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique pour supprimer les zones Ne de l'ancienne et la nouvelle station d'épuration, classement en zone Ne du cimetière.</p> <p>Modification de la pièce 4.1 règlement écrit afin de faire évoluer les dispositions de la zone Ne</p> <p>Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
Concernant le règlement graphique		
Ajouter le nom des routes départementales, des ruisseaux et des communes avoisinantes	Le nom des RD, ruisseaux et communes avoisinantes est ajouté au règlement graphique	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique
Ajouter le tracé Nord-Sud de la trame verte et bleue	Une OAP TVB / paysage est réalisée afin d'améliorer la prise en compte des continuités écologiques et du paysage.	Modification de la pièce 3- OAP avec intégration d'une OAP thématique TVB/paysage
<p>S'assurer que les buissons de Rosier de France sont bien inclus dans la zone Ace au Nord-Est de la commune</p>	<p>La station de Rosier de France identifiée dans le cadre de l'ABC est localisée au sein d'une haie basse d'une quinzaine de m classée en zone A.</p> <p>La zone Ace a été délimitée au droit de la prairie mésophile identifiée comme habitat d'espèces patrimoniales.</p> <p>La haie est identifiée au titre de l'article L.151-23 du CU et intégré dans les enjeux liés à l'OAP TVB-Paysage.</p> <div data-bbox="1021 855 1301 1114" style="text-align: center;"> </div>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique avec identification de la station de Rosier de France au titre de l'article L151-23 du CU</p> <p>Modification de la pièce 3- OAP avec intégration d'une OAP thématique TVB/paysage</p> <p>Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>
Renommer les deux secteurs UXa en bordure de la RD 632 à l'Est du bourg en UX	Il s'agit d'une erreur matérielle sur le règlement graphique, le sous-secteur UXa correspond en réalité à la zone UX. Le règlement graphique est donc modifié en conséquence.	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique

Resserrer les limites des secteurs Uh au plus près du bâti existant en tenant compte des annexes et jardins d'agrément.	S'il est dans un premier temps recommandé d'« étudier les cas particuliers signalés en limite de zone Uh», dans un second temps, il est émis une réserve demandant à « resserrer les limites des secteurs Uh au plus près du bâti existant en tenant compte des annexes et jardins d'agrément ». Cette contradiction ne permet pas de répondre favorablement aux deux demandes de la commissaire enquêtrice. Conformément à la réponse apportée à la demande de la DDT, la délimitation des zones est réajustée si les parcelles citées ne correspondent pas à des espaces de jardins liés à des constructions.	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin de réajuster la limite Uh et modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
Renommer en secteur Ne indicé les équipements publics suivant : les ateliers municipaux au Nord-Ouest du bourg en bordure du ruisseau de la Galage, les équipements sportifs au Nord-ouest du bourg, au-delà de la Galage, le cimetière au Sud-Ouest du bourg	Comme précisé dans la réponse à l'avis de la CDPENAF, les STECAL Ne reprenant l'emprise des stations d'épuration sont supprimés et reversés en zone agricoles. Le STECAL Ne du parc boisé est maintenu, il est renommé Ne1 et le règlement associé modifié au regard des aménagements envisagés. La commune souhaite maintenir le classement en zone UE des équipements sportifs ainsi que des ateliers municipaux. Le cimetière est reclassé en zone Ne	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique pour supprimer les zones Ne de l'ancienne et la nouvelle station d'épuration, classement en zone Ne du cimetière et Ne1 du parc boisé. Modification de la pièce 4.1 règlement écrit afin de faire évoluer les dispositions de la zone Ne et Ne1 Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
Supprimer le sous-secteur Aa et repérer le ou les bâtiments repérés pour des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique	Suite aux avis PPA, la collectivité supprime le STECAL Aa et identifie les bâtiments au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (changement de destination).	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin de remplacer la sous-secteur Aa par une identification au titre de l'article L.151-11 2° du CU. Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet
Renommer le sous-secteur Na en sous-secteur de la zone A	Conformément à la réponse apportée aux avis PPA, un sous-secteur Aa est délimité en lieu et place du sous-secteur Na.	Modification de la pièce 4.1 règlement écrit avec suppression de la zone Na et création d'un nouveau sous-secteur Aa comprenant des règles adaptées au projet
Reporter la carte des zones inondables avec la différenciation des niveaux d'aléas	Conformément à la réponse apportée aux avis PPA, le report de la CIZI réalisé en superposition au document graphique en annexe informative.	Création d'une annexe informative (pièce 5) reprenant le zonage et la CIZI.
Ajouter dans la légende, la signification du point « rond noir »	La signification du « rond noir » correspondant aux PC délivrés est ajouté à la légende	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique avec intégration de la légende correspondante
Reclasser si besoin une habitation de l'impasse des Berdets de Nce en zone A	La construction étant existante mais non reportée au cadastre, elle est reversée en zone agricole.	Modification de la pièce 4.2 règlement graphique afin de reverser la bâtisse concernée en zone A. Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet

Concernant les servitudes					
<p>Ajouter la servitude suivante : - T 7- servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) avec la rédaction suivante :</p> <table border="1"> <tr> <td>T7</td> <td>Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières</td> <td>S'applique pour l'ensemble du territoire communal</td> </tr> </table>	T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières	S'applique pour l'ensemble du territoire communal	<p>La servitude T7 a été ajoutée ; la liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique sont modifiés en ce sens.</p>	<p>Modification de la liste et du plan des Servitudes d'Utilité Publique présents en annexe du PLU</p>
T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières	S'applique pour l'ensemble du territoire communal			
<p>Supprimer la SUP PT1</p>	<p>La servitude PT1, abrogée le 26/11/2020 est supprimée ; la liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique sont modifiés en ce sens.</p>				
Concernant les annexes					
<p>Ajouter la carte informative des zones inondable</p>	<p>La carte informative des zones inondables est annexée au PLU</p>	<p>Création d'une annexe informative (pièce 5) reprenant le zonage et la CIZI.</p>			
<p>Ajouter la légende au Plan du réseau AEP échelle 1/10 000°</p>	<p>La légende est ajoutée au plan du réseau AEP.</p>	<p>Modification du plan du réseau AEP présent en annexe du PLU</p>			

Cas particuliers relevés par le commissaire enquêteur

AVIS CE sur cas particuliers	Commentaires de la commune	Evolution du PLU
<p>Dans le bourg, cas de Madame A. les parcelles 734a et 734b ont été fusionnées en 734 mis en totalité en zone N.</p> <p><u>Réponse de la commune dans le PV :</u> 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.</p> <p>⇒ avis conforme du CE</p>	<p>Maintien du positionnement du PV : extension partielle de 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</p>	<p>Modification de la pièce 4.2 règlement graphique avec extension de la zone UB sur la parcelle concernée.</p> <p>Modification de la pièce 1-C justification du projet et de la pièce 1-D évaluation du projet</p>

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.

⇒ 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.

Maintien du positionnement du PV : au regard des distances de ces constructions par rapport au reste du hameau (plus de 50 m), et de la présence de terres agricoles et de boisements, le rattachement de ces constructions ne semble pas cohérent ni avec la méthodologie définie pour la mise en place de la zone Uh ni avec la remarque de la DDT qui demande de resserrer au plus près du bâti les zones Uh délimitées.

Le changement de destination a été étudié afin de vérifier si cette dernière présente un intérêt architectural, ne remet pas en cause la pérennité d'une exploitation agricole et est suffisamment desservi en limite.

Au regard de la desserte en réseau, il n'est pas ajouté de changement de destination

REPONSES AUX CONTRIBUTIONS DU PUBLIC FAITES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le 14/12/2022

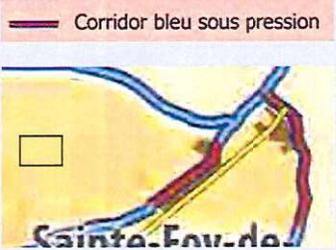


ID : 031-213104813-20221212-74_2022_2-DE

N° Contribution	Nom	Prénom	Organisme	Parcelles	Demande	Réponses apportées
1	MARTRES	Christophe		Zone A ▪ Le Monge Parcelles - G 15, 16, 17, 18, 19 ▪ F 128 route de la Salvetat	Demande la possibilité de construction une maison d'habitation, des annexes pour l'activité de son fils paysan et un garage à plus de 30 mètres -Demande de parcelle constructible (trajet en tracteur dangereux sur ce secteur)	Le règlement de la zone A autorise les annexes aux constructions d'habitation toutefois comme le précise le code de l'urbanisme, l'implantation de ces annexes est encadrée. La parcelle F128 constitue une parcelle agricole déclarée agricole au RPG2021 dont la constructibilité serait incompatible avec la législation en vigueur et les orientations du PADD. Elle est donc maintenue en agricole (A)
4	SAINT GUILY	Gaëlle		Saint Thomas En zone UC 674 et 676 675 et 677	Passage en Uh Deux parcelles avec habitation construite en 1986 Eau potable : RAS Assainissement autonome : proche de la station d'épuration. Demande le maintien de la possibilité de division parcellaire et de construction dans l'avenir	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Penelle présente notamment : une voirie étroite, n'est pas desservie par l'assainissement collectif et n'est pas desservie par les transports en commun et est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, le quartier est maintenu dans son enveloppe existante et la zone Uh ne permet pas de nouvelles habitations.
3	ARAILLET	Véronique		Le Bourg 734 a en UB e: 734 b et 737 en N	La parcelle 734 est mise en totalité en zone N Demande de conserver la parcelle 734 a en UB avec un accès depuis la parcelle 737 derrière le cimetière.	La zone UB sur la parcelle 734 a été étendue sur une bande de 5 à 6 m de profondeur depuis le bâtiment situé le plus au Sud. Le classement en zone naturelle du reste de la parcelle est lié à la présence de boisements situés dans le prolongement de la ripisylve du Trujol.
2	ARNAUD, NÉE THOMAS	Ginette		Faoussely Zone A Parcelle D 1184	Parcelle d'environ 8000m2 en fermage (prairie) Demande de parcelle constructible pour un projet de 2 ou 3 maisons, ce qui pourrait former un hameau avec les maisons situées à proximité. (demande renouvelée)	La parcelle D1184 constitue une parcelle agricole déclarée agricole au RPG2021 dont la constructibilité serait incompatible avec la législation en vigueur et les orientations du PADD.
5	PINAY	Paule	Association de l'environnement et du cadre de vie du canton de Saint Lys	PLU	Remise d'un document de 145 pages concernant des observations sur un terrain ayant servi de décharge privée de 2010 à 2013, l'environnement dans le projet du PLU, le PADD et les évaluations en superficie et en logements. et les demandes en résultant en page 16. Ceci est complété par des documents justificatifs.	Le PADD a été débattu en conseil municipal et n'a fait l'objet d'aucune remise en cause quant à son fondement par les personnes publiques associées.
6	PINAY	Paule		En Castagné En zone UC 1244 et C38, 37,36	Passage en zone Uh Demande que ces parcelles et en particulier la parcelle 1244 soient constructibles, considérées comme dent creuse.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier En Castagné présente notamment : une problématique d'accès directs et de sécurité sur la RD7, une absence de cheminements piétons, une absence d'arrêt de transport en commun. En outre, il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone est maintenue dans son enveloppe existante et la zone Uh ne permet pas de nouvelles habitations

7	SCOTTO	Annie		Les Bernacoux En zone UC Parcelles G 801 et 802 en partie	Passage en zone A Achat il y a 5ans La parcelle 802 est un chemin desservant 2 parcelles. Restrictions dans les possibilités d'extension. Demande de maintien en zone UC, zone pavillonnaire	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le hameaux Bernadoux présente notamment : une problématique d'accès directs et de sécurité sur la RD632, une absence de cheminements piétons. Il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur et une problématique d'eau potable. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD et au regard de la faible densité, la zone est maintenue en zone A.
8	SAPE	Jean-Paul		Faoussely Zone UC Parcelles 610, et 681	Passage en zone A Sur la parcelle 610, une maison d'habitation et un local professionnel depuis 2004 (armurerie, avec un secteur restauration reconnu nationalement). Cette activité professionnelle dépend du Code de la Sécurité intérieure, avec des contraintes particulières, devra refaire un dossier si passage en zone A. Deux salariés. Veut pouvoir conserver son entreprise, la possibilité de fermer si nécessaire et de rouvrir un commerce non agricole. Assainissement autonome : devis fait, travaux programmés.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Faoussely présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons. En outre, il est en assainissement autonome, se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux (ruisseau du Trujol) et se situe à proximité de terres agricoles. Il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles constructions conformément aux orientations du PADD. La zone Uh permet désormais une évolution des activités existantes.
9	FERNANDEZ	Jean-Pierre		Zone A Section C Parcelles 1301 et 1305 Parcelles 1298 et 1302 Parcelles 1299 et 1303 Parcelles 1300 et 1304	Demande en leurs noms et au nom de ses deux filles que ces parcelles soient en zone constructible, terrain acheté par le père en 1961. Parcelles actuellement en zone agricole	Les parcelles sont déclarées agricole au RPG2021. Leur constructibilité serait incompatible avec la législation en vigueur et les orientations du PADD.
10	ESCALLE	Joëlle		La Salvetat Zone UC Parcelles OF 787, 35, 790 Et 791, 352	Hameau de la Salvetat, Parcelles OF 350, 678, 790 et 791; ces parcelles en zone UC sont intégrées dans le hameau ; elles sont classées en zone A dans le projet soumis à enquête publique. Le hameau de la Salvetat est classé en zone Uh dans ce projet, ces parcelles sont à la limite du hameau, séparé par les douves. Demande que ces parcelles, zone de vie, et pour un témoin du passé, soient incluses dans le hameau et classées en Uh	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier La Salvetat présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commun. Il est en assainissement autonome avec des problématiques de capacité du milieu récepteur et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet pas de nouvelles habitations.
11	LENFANT	Cédric	collectif En Caillaouet	En Caillaouet Zone UC Parcelles G 776et 707, G 775, G 891, G 961et 535, G 892	Demande au nom d'un collectif de dix voisins (5 maisons) Groupe de cinq maisons d'habitation et leurs annexes entouré de parcelles en zone agricole. Les arguments présentés : limitation des droits à construire des extensions et des annexes, impacts sur la valeur des biens en zone A, droit à reconstruire à l'identique non précisé en cas de sinistre. Eau potable : RAS actuellement Demande le maintien du zonage actuel, UC et Uh	Secteur non identifié comme hameau notamment dans le SCoT qui se situe dans un environnement à dominante agricole. Le règlement de la zone A autorise les extensions et annexes aux constructions d'habitation toutefois comme le précise le code de l'urbanisme, leur implantation est encadrée. La constructibilité serait incompatible avec la législation en vigueur et les orientations du PADD. La zone est donc maintenue en agricole (A)

12	MASSOL	Nicole		Parcelle 151, une maison, un hangar, parcelle 152, une maison et parcelle 153 un jardin d'agrément arboré. Maisons à usage de résidence secondaire. Deux mares sont signalées sur les parcelles 151 et 152 en limite de parcelles. Ces parcelles n'ont pas de vocation agricole, mais les maisons d'habitation sont éloignées de la dernière maison du hameau, séparées par ce jardin arboré et une mare. Assainissement autonome non contrôlé. Demande le maintien du zonage actuel	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier La Salvétat présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commun. Il est en assainissement autonome avec des problématiques de capacité du milieu récepteur et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, ne permet pas de nouvelles habitations.
13	CAPPELLERI	Antoine Et Yolande	En Couillet Zone UC Parcelle 640	Classement en zone A, La moitié de la parcelle située côté route D 632 comprend une maison catant de 1840, un garage et une piscine et l'autre moitié des ruches, des arbres fruitiers et un potager, soit 120 variétés d'arbres et de végétaux. Elle est incluse dans un groupe de maisons de part et d'autre de la RD 632. Assainissement autonome, contrôlé, le prochain en 2024 S'oppose à un classement en zone A de la moitié de la parcelle proche de la D 632	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le hameaux Bernadoux présente notamment : une problématique d'accès directs et de sécurité sur la RD632, une absence de cheminements piétons. Il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur et une problématique d'eau potable. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD et au regard de la faible densité, la zone est maintenue en zone A.
14	HUC	Joël	Les Nozes Parcelle C 507 en zone A	Propriétaire depuis 2005, des parcelles construites jouxtent son terrain. Demande que la parcelle soit en zone constructible, voudrait construire pour eux-mêmes.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commune. En outre, il est en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. Il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD.
15	SENTOUS	Christine	Le Bourg Zone UA Parcelle 789	Propriétaire depuis 1994, se renseigne sur le zonage de la parcelle et la procédure en cours.	Parcelle située centre bourg et classée en zone AU1b
16	MAHOURAT	Didier Et Valérie	Arnadjouan Zone A Parcelle D1- 58 route de Rieumes Sainte Foy de Peyrolières	Propriétaire depuis 2003, parcelle située entre la route et un espace boisé. Parcelle viabilisée. Un hangar. Servitude de passage sur son terrain pour trois maisons situées à proximité Demande que la parcelle soit en zone constructible, voudrait construire pour eux-mêmes	La bâtisse située sur la parcelle 58 constitue une bâtisse isolée dont la constructibilité serait incompatible avec la législation en vigueur et les orientations du PADD. Elle est donc maintenue en agricole
17	VANDEWEGH E	Christophe	Les Nozes Parcelles C 1156 et 1154 en zone UC	Maison d'habitation sur la parcelle 1154 et chemin d'accès personnel sur 1156. Assainissement autonome avec une mini-station contrôlée avant l'achat récent en 2021, pas d'information sur la révision en cours du PLU. Pas de projet de division parcellaire Pas de projet agricole Conteste le passage en zone A.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commune. En outre, il est en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. Il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD.

18	VELU	Nathalie		Les Nozes Parcelles 1149 et 504 en zone UC	Habite depuis le 1/07/2000 Conteste le passage en zone A	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commune. Il est en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD.
19	ROLLAND	Gérard	collectif de 14 propriétaires impasse des Berdots	Impasse Les Berdots Zone UC Parcelles B 656 et B 655, B 703 et B 1037 B 594 , B 567 et B 1064, B 1257, B 1256, B 1039 et B 1035	Au nom des 14 propriétaires (7 propriétés) Contestent le passage en zone A et pour une propriété en zone NCe, devaient être classées en Uh au moment de la concertation. Eau potable : RAS. Assainissement autonome : contrôle il y a environ deux ans pour deux propriétés.	Le groupe de constructions impasse des Berdots se situe au nord de la Galage identifié comme corridor bleu sous pression au niveau de ce secteur. Au regard de la rupture naturelle avec le reste du quartier les Berdots et des caractéristiques du secteur ce dernier est maintenu en agricole.  Le diagramme montre une zone agricole (jaune) avec un corridor bleu sous pression (rouge) qui s'étend le long d'une route (bleue). Une légende indique 'Corridor bleu sous pression'. Le nom 'Sainte-Foy-de' est visible en bas de l'image.
20	ALANDETTE	Michel		Notre Dame du Lait Lieu-dit Ferrande Parcelle 411 Zone UC	Parcelle achetée en 2010 comme terrain constructible Conteste la division en deux de la parcelle avec une moitié classée en zone A D'un côté une parcelle avec habitation (413), de l'autre une prairie non entretenue (410) et des bâtiments pour chevaux (454) en UC.	La délimitation de la zone UC s'appuie sur la limite de la tache urbaine actuelle en raison notamment de l'absence d'assainissement collectif. La délimitation de la zone UC a été réajustée afin de s'aligner à la parcelle située à gauche, le fond de parcelle étant partiellement boisé.
21	FAVRE	Patrik Et Allaïck		Les Bernadoux Parcelle G 991 Zone UC	Parcelle achetée en 1999 et maison avec PC à partir d'un hangar professionnel Bordé sur un côté par un ruisseau et des haies. Eau potable : beaucoup de puissance Assainissement autonome : contrôle en 2021, valable 8 ans. Conteste le passage en zone A	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le hameaux Bernadoux présente notamment : une problématique d'accès directs et de sécurité sur RD632, une absence de cheminements piétons. Il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur et une problématique d'eau potable. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD et au regard de la faible densité, la zone est maintenue en zone A.

22	LEBRE	Solène		Le bourg Parcelle B 88 en zone UA	Renseignement sur le règlement en zone UA pour un projet de véranda Se référer au document "règlement", page 30. : "Toutefois..."	-
23	MONTAUT	Joël		Bourrieu Parcelle G 960 Zone UC	Passage en zone A. A déjà obtenu un PC mais non réalisé pour raison de santé. Terrain viabilisé.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le hameau de Bourrieu est éloigné du bourg et présente notamment : une problématique de largeur de voirie, une absence de cheminements piétons. Il est en assainissement autonome, un bâtiment agricole est présent à l'est. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet de nouvelles habitations. Suite à l'avis PPA, son emprise a également été réajustée.
24	FACCA	Christiane		Ferrende Zone UC Parcelle 413	Parcelle toute en longueur de 1250 m2. Une marnière au fond de la parcelle 413. Une partie maintenue en UC, une partie classée en zone A, ce que la propriétaire conteste. Perte financière, quel accès par la suite, quel entretien ?	La délimitation de la zone UC s'appuie sur la limite de la tache urbaine actuelle en raison notamment de l'absence d'assainissement collectif. La délimitation de la zone UC vise à préserver le fond de parcelle boisé.
25	CLERE / BLANC	Christian et Aline		Minjoulet Zone Nh Parcelle 625 Zone A Parcelle 627	Parcelle 625 de 8492 m2 Conteste le passage de Nh en zone Agricole. Une maison construite en 1995 acheté en 2012, et une piscine, Assainissement autonome contrôlé il y a quelques mois, drain à refaire Considère que c'est une spoliation de biens. Dans ce PLU, conteste aussi la zone AU1a du Château d'eau (quel bilan carbone ?, suppression des arbres, travaux, pompe de relevage et consommation d'électricité)	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Minjoulet est éloigné du bourg et présente notamment : il compte une exploitation agricole, une absence de cheminements piétons, d'arrêt de transport en commun. Il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur et une problématique d'eau potable. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, il est maintenu en zone agricole (A)
26	ALLAIS	Hélène		Les Bernadoux Zone UC Parcelle 456	Passage en zone A Parcelle 456 Les Bernadoux avec une maison, un garage et une piscine hors sol. Parcelle non divisible. Des travaux d'agrandissement avaient été prévus, quelles possibilités ? en fonction des surfaces. Envisage prochainement une activité professionnelle libérale à domicile (assistante maternelle...) est-ce possible en zone agricole ? Perte financière mentionnée.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le hameaux Bernadoux présente notamment : une problématique d'accès directs et de sécurité sur la RD632, une absence de cheminements piétons. Il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur et une problématique d'eau potable. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD et au regard de la faible densité, la zone est maintenue en zone A.
27	FRATER	Michel		Hameau Saint Thomas, Quartier le Penelle Zone A Parcelle A 699, A 28 et 29	Parcelle A 699 Hameau Saint Thomas, route de Saiguede en zone A En son nom et celui de ses deux frères, demande que la parcelle 699 devienne constructible Parcelle située au nord et en limite du hameau Saint Thomas	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Penelle présente notamment : une voirie étroite, n'est pas desservie par l'assainissement collectif et n'est pas desservie par les transports en commun et est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet pas de nouvelles habitations. De plus la parcelle se situe en extension de l'urbanisation sur des terres déclarées agricoles.

28-38	D'ARGENCE	Frédéric	Minjoulet Zone UC Parcelle 254 Zone A Parcelles 628,626, 253, et 643.	Projet actuel : changement de destination de la grange pour une maison d'habitation pour sa fille, projet possible en zone UC mais pas en zone A, sa fille n'exerçant pas dans le secteur agricole. Assainissement autonome : contrôle le y a un an : RAS Conteste le passage en zone A	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Minjoulet est éloigné du bourg et présente notamment : une exploitation agricole, une absence de cheminements piétons, d'arrêt de transport en commun. Il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur et une problématique d'eau potable. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, il est maintenu en zone agricole (A)
29 / @62, 63, 64, 65, 67, 68, 69 O45	ASSOCIATION		Solidarité Citoyenne Urbanisme	Observations de l'Association Solidarité Citoyenne Urbanisme de Sainte-Foy-de-Peyrolières sur le PLU à la révision Comme représentant de l'association « Solidarité Citoyenne Urbanisme », dépose un dossier « papier » dossier mis sur le RN.S'oppose au projet de révision du PLU et au zonage d'assainissement. A titre personnel, attire l'attention sur la réglementation concernant les artisans en zone A.	
30	LAGES et GODARD	Angélique et Xavier	Saint Thomas Parcelle 631 (2300m²)	En zone Uh dans ce projet, demande que la parcelle soit constructible, avec étude au cas par cas, en se référant à l'avis du Préfet et à la notion de dent creuse du SCoT.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Penelle présente notamment : une voirie étroite, n'est pas desservie par l'assainissement collectif et n'est pas desservie par les transports en commun et est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet pas de nouvelles habitations.
32	DUEDAL	Valérie	Les Nozes Parcelles C 1155 et C 1157	Document remis par le collectif les Nozes. Conteste le projet de révision du PLU, projet de construction et de vente, perte financière, possibilité de reconstruire à l'identique ?	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commune. Il est en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD.
33	BEUCHARD	Muriel	Les Nozes Parcelle CO2 1151	Opposés au projet de révision du PLU, impact financier, reconstruction en cas de sinistre ? Indemnisation pour perte financière ?	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commun. Il est également en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD.
34	MONEREAU	Gérard	Les Nozes Parcelle C 1204	Nouveau projet de son fils de construction d'une habitation de type T3. (PC refusé à 3 reprises)	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commune. Il est en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est

						reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD.
35	SOUBDE				Parcelles en zone A (28 ha), actuellement cultivées de part et d'autre du ruisseau de la Galache. Historique et différents projets de zone constructible à proximité du centre bourg dont la dernière au niveau des parcelles 59 et 60	Parcelle agricole avec fort enjeu paysager retranscrit au niveau de l'OAP TVB-Paysage.
36	PORTELLI	Claude		Les Nozes Parcelles 502, 503 et 732	Conteste le passage de UC en A, voudrait construire ou vendre sur la parcelle 732 pour leur retraite. Perte financière (ont payé impôts, droits de succession), reconstruire à l'identique en cas de sinistre ? Même problématique en cours à Saint Lys : un terrain classé AU passe en A.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commune. Il est en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD.
37	PUJOL	Corinne		Penelle Parcelle A 133	Achat d'un terrain en 2003 destiné à la construction, (CU 2002), a été viabilisé, PC en 2008, travaux de terrassement et fondation réalisés, n° de voirie en 2010. En 2014, terrain toujours constructible. Demande de revoir le classement de la moitié haute de la parcelle et de pouvoir terminer cette construction.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Penelle présente notamment : une voirie étroite, n'est pas desservie par l'assainissement collectif et n'est pas desservie par les transports en commun et est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, le quartier est maintenu dans son enveloppe existante et la zone Uh ne permet de nouvelles habitations.
39	SALABERT	Pierre		Holentis Parcelles 277,756, 780	Parcelles en A dans le PLU actuel non exploité depuis plus de 35 ans, en A dans le projet de révision. Demande que ces parcelles soient constructibles.	Habitation isolée, sa constructibilité serait incompatible avec le PADD
40	TRIS MARIANO			En Castagné Parcelles G 1023 et G 1020 (980 m²)	Demandent que ces parcelles soient constructibles (demande de CU opérationnel après obtention du CU le 16 juin 2022)	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier En Castagné présente notamment : une problématique d'accès directs et de sécurité sur la RD7, une absence de cheminements piétons, une absence d'arrêt de transport en commun. En outre, il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur. Il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet de nouvelles habitations
41	LARRIEU	William		Bourrieu Parcelle G 626 2120 Chemin de Bourrieu	Maison familiale, en Nh dans le PLU actuel, en zone A dans le projet de révision. Estimation du bien en 2014. Demande à être rattaché au hameau de Bourrieu. Première maison dans ce hameau construite en 1974, unité paysagère fait état d'une absence de concertation directe, dévaluation d'une résidence principale, droit de préemption de la SAFER en zone A.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le hameau de Bourrieu est éloigné du bourg et présente notamment : une problématique de largeur de voirie, une absence de cheminements piétons. Il est en assainissement autonome, un bâtiment agricole est présent à l'est. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet de nouvelles habitations. Suite à l'avis PPA, son emprise a également été réajustée.

42	CHARRIER	Christelle	Architecte	En Caillaouet Parcelle G 961	En UC dans le PLU actuel, en zone A dans le projet de révision. Maison en cours de travaux, souhaite lors du déménagement installer son cabinet d'architecture, est-ce possible en zone A ? référence au Code du Commerce. Pas de nuisance pour le voisinage.	Pour rappel, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le bâtiment principal. Dès lors, la transformation d'une habitation intégralement en local d'activité sera différemment traitée de l'utilisation d'une partie de son habitation pour son usage professionnel.
43	STROH	Jean-Marc		Parcelles 525, 526, et 540	A acquis 6 parcelles dont 3 en zone verte. Sur les 3 autres parcelles, sa maison sur la parcelle 540, s'oppose au projet de révision du PLU et demande que les autres parcelles soient constructibles soit pour construire, soit pour vendre. Patrimoine familiale. Perte financière, quelle reconstruction en cas de sinistre, quel entretien des routes, chemins, fossés en zone A ?	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commune. En outre, il est en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, conformément aux orientations du PADD, cette dernière ne permet pas de nouvelles habitations
R	HUC Christian			Nozes	Demande de terrain constructible	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commune. Il est en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD
Courrier 1	FABIENNE CROZAT			Les Nozes Zone UC : C 519 Zone A 459 et 460, 845 et 844	Passage en zone A de la parcelle C 519. Maison familiale et dépendances sur cette parcelle depuis plus de 30 ans, perte de valeur, quelle réponse des assurances en cas de sinistre ? et de demande de reconstruction sur un terrain agricole Demande le maintien en zone constructible. Par ailleurs, demande de parcelles constructibles le long de la route, au lieu-dit le Verger (parcelles 459 et 460 avec un puit et un hangar) et au lieu-dit La Pointe (parcelles 844 et 845).	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commune. Il est en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, conformément aux orientations du PADD, cette dernière ne permet de nouvelles habitations
Courrier 2	PANLOUT	Marie Thérèse		Trujol Parcelles C 1215 et 1217	Demande que ces parcelles restent constructibles après les démarches et travaux réalisés (congrés au fermier, conduite d'eau potable en 2007) pour des lots de 2000 m ² et le reste arboré.	Parcelle déclarée agricole située en extension de l'urbanisation existante, sa constructibilité serait incompatible avec le PADD
Courrier 3	MARTRES Claude			En Castagné Parcelles G 460 (1333m ²) et 1000 (4224m ²)	En UC dans le PLU actuel, en zone A dans le projet de révision. Demande le maintien en zone UC.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier En Castagné présente notamment : une problématique d'accès directs et de sécurité sur la RD7, une absence de cheminements piétons, une absence d'arrêt de transport en commun. En outre, il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur. Il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet pas de nouvelles habitations

Courrier 4	PORTELLI	Eric	SCI LES BERDOT	Parcelles section B n° 1028 – 1029 – 1030 – 1031 – 1025 - 962	Parcelles en UC dans le PLU actuel, en Uh dans le projet de révision	Le règlement de la zone Uh a été modifié afin de permettre une évolution des activités existantes.
@44	SAILLY	Antoine	APUMP	OAP Château d'Eau	PLU, règlement de la zone AU, logements sociaux, emprise au sol, implantation en limite séparative	<p>L'article AU-2 a bien été modifié.</p> <p>L'article AU-3.1 a été modifié afin que les OAP puissent déroger aux dispositions émises. Pour les logements collectifs, il a été précisé dans les OAP que la règle ne s'applique pas pour les secteurs d'implantation des logements collectifs.</p> <p>L'article AU-3.4 permet bien les maisons mitoyennes par le garage via l'implantation possible en limite séparative pour les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m et pour les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 m.</p> <p>La commune souhaite maintenir la règle d'espace de pleine à l'échelle du terrain d'assiette du projet.</p> <p>Il convient de rappeler que les OAP s'applique selon le principe de compatibilité et non de conformité s'agissant de la remarque sur le schéma viaire.</p>
E45	ALLISON SHEEHAN ATELIER SAUVETERRE			Proposition - Enquête publique Sainte-Foy-de-Peyrolières	Dans le cadre de la construction d'un projet d'habitat inclusif en zone UA, dans le bourg de Sainte-Foy-de-Peyrolières, souhait d'intégrer ce cas particulier dans la réglementation concernant l'obligation de création de places de stationnement.	Le PLU a été modifié afin d'imposer un minimum de 9 logements sociaux sur le site de l'ancienne école.

@48	GUIRAUD	Marc		Les Nozes	Parcelles UC en A : Conteste le passage en zone A	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commun. Il est également en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD.
@53	BORDES	Daniel		La Salvetat	Conteste le passage en zone A.	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier La Salvetat présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commun. Il est en assainissement autonome avec des problématiques de capacité du milieu récepteur et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet de nouvelles habitations.
@54	GUILLOUX	Tony		Bernadon	Conteste le passage en zone A	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le hameaux Bernadoux présente notamment : une problématique d'accès directs et de sécurité sur la RD632, une absence de cheminements piétons. Il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur et une problématique d'eau potable. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD et au regard de la faible densité, la zone est maintenue en zone A.
@55	HERBAUT	Thomas		OAP 3 Ferrende	Préservation environnement	Les OAP visent à émettre des dispositions favorisant une bonne intégration du bâti dans son environnement et la préservation des boisements existants.
@57	GAJAN	Jean Luc		Evacuation des eaux pluviales issues de nouveaux secteurs rendus constructibles	Vous trouverez ci-joint, les observations qu'appellent le projet de modifications du PLU de la commune de Ste Foy de Peyrolières	Le règlement du PLU ainsi que les OAP vise à favoriser une gestion des eaux pluviales.
R74	ZUCCON PROMOTION			remarques sur PLU ancien projet des Chalets	a déposé un projet de PA. Refusé par la commune. B174 B175 B176 B353 B650 B652. Ancien projet Chalets abandonné. Nouveau projet déposé mais refusé (assainissement collectif), non conforme à OAP. Terrain remblayé non conforme à construction.	Le terrain compte d'important remblais qui ont justifié son reversement en zone naturelle (N).

@75	CAUBET	Marie		Préservation de la biodiversité	<p>Il me semble dommageable de construire sur le secteur 1, secteur du château d'eau. Ce site est arboré et permet une réserve de biodiversité et une régulation naturelle de l'humidité et de la chaleur, éléments importants face aux changements climatiques. J'ai bien noté qu'une partie des arbres serait conservée dont certains "dans la mesure du possible". Or par expérience, "la mesure du possible" est rarement respectée. Une nouvelle plantation d'arbres est proposée mais il faut 20 à 30 ans pour qu'un arbre devienne adulte et le dernier rapport du GIEC rappelle l'urgence et le peu de temps qu'il reste avant des modifications irréversibles. Chaque geste compte donc et la préservation de ces arbres me semble indispensable.</p> <p>Des terrains non arborés et non exploités en terres agricoles me paraîtraient plus opportuns compte tenu du contexte climatique (terrain en face du lotissement communal en cours de vente par exemple)</p>	<p>Les OAP intègrent des dispositions spécifiques destinées à préserver les boisements présentant un intérêt écologique dans l'ABC (cf. annexe rapport de présentation). En outre, une OAP TVB-PAYSAGE a été intégrée au PLU afin de concilier préservation des secteurs à enjeux et maintien du cadre de vie.</p>
@77	ACCARDI	Christopher		Contestation suite à l'arrêt du projet de PLU du 15 février 2022	<p>Bonjour Madame la Commissaire Enquêtrice, Vous trouverez ci-joint mon courrier. Merci de l'attention que vous porterez aux éléments mentionnés dans celui-ci. Très cordialement, Christopher Accardi</p>	<p>Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Nozes présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commune. Il est en assainissement autonome et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD.</p>
@78	SALOM	Muriel		PLU	<p>A la lecture du projet de PLU, nous sommes contre. Préservation biodiversité et de l'environnement. Constructions restreintes, dévaluation, spoliation ...</p>	<p>Une OAP TVB-PAYSAGE a été intégrée au PLU afin de concilier préservation des secteurs à enjeux environnement et maintien du cadre de vie. En outre, le PLU émet des dispositions en cohérence avec les enjeux identifiés dans l'Atlas de Biodiversité (ABC)</p>
@79	COMBELLES-CLARMONT	Michelle		Parayre E 812-813	<p>Conteste le passage en zone Uh</p>	<p>Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Le Parayre est éloigné du bourg et présente notamment : des problématiques d'accès et de sécurité sur la RD7 et une absence de cheminements piétons. Il est en assainissement autonome, se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux (corridor bleu Saudrune). En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD ce quartier est maintenu dans son enveloppe existante et est classé en zone Uh qui ne permet toutefois pas de nouvelles habitations.</p>

@80	D.GUYS				Conteste le document de 145 pas de l'association de l'environnement et d cadre de vie du canton de Sant Lys	RAS
@81	KARINE GAUBERT			Faoussely	Conteste le passage UC en zone A	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Faoussely présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons. Il est en assainissement autonome, se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux (ruisseau du Trujol) et se situe à proximité de terres agricoles. En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD.
@84, 85, 109	PERRIER	Romain		En Castagné	Conteste le passage en zone Uh Zonage assainissement et demande de subvention	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier En Castagné présente notamment : une problématique d'accès directs et de sécurité sur la RD7, une absence de cheminements piétons, une absence d'arrêt de transport en commun. En outre, il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur. Il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet de nouvelles habitations
@87	LAYE	Jackie		Parayre D509	Demande de CU	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Le Parayre est éloigné du bourg et présente notamment : des problématiques d'accès et de sécurité sur la RD7 et une absence de cheminements piétons. Il est en assainissement autonome, se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux (corridor bleu Saudrune). En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD ce quartier est maintenu de son enveloppe existante et classé en zone Uh qui ne permet toutefois pas de nouvelles habitations.
@89	RICHARD VIGIER			En Castagné	Pas de fosse de rétention sur la parcelle des ateliers municipaux Conteste le passage UC en zone Uh	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier En Castagné présente notamment : une problématique d'accès directs et de sécurité sur la RD7, une absence de cheminements piétons, une absence d'arrêt de transport en commun. En outre, il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur. Il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet de nouvelles habitations
@90	LECOURT	Jean-Noel Et Christine		La Salvetat	Conteste le passage UC en zone h Acquis en aout 2020	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier La Salvetat présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons et de transport en commune. En outre, il est en assainissement autonome avec des problématiques de capacité du milieu récepteur et se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux. Il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, le quartier est maintenu dans son enveloppe existante et la zone Uh ne permet de nouvelles habitations.

@92 et @94	CLEMENT PRUVOST			Bourrieu	Conteste le passage UC en zone Uh Projet de vie	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le hameau de Bourrieu est éloigné du bourg et présente notamment : une problématique de largeur de voirie, une absence de cheminements piétons. Il est en assainissement autonome, un bâtiment agricole est présent à l'est . En outre, il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet de nouvelles habitations. Suite à l'avis PPA, son emprise a toutefois été réduite.
@99	JEUNE Jean Christophe			Route de Rieumes, A	Demande poursuite activité menuisier	Le secteur concerne une bâtisse isolée dans l'espace agricole incompatible avec les orientations du PADD. Pour autant le classement en zone A ne remet pas l'activité existante.
@103	MARCHAND	Didier		Faoussely	Conteste le passage UC en zone A	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier Les Faoussely présente notamment : une importante distance au centre-bourg, une absence de cheminements piétons. En outre, il est en assainissement autonome, se situe à proximité d'un secteur à enjeux environnementaux (ruisseau du Trujol) et se situe à proximité de terres agricoles. Il est identifié comme hameau à maîtriser. S'il est reversé en zone Uh, cette dernière ne permet toutefois pas de nouvelles habitations conformément aux orientations du PADD.
@104, 105, 106 , 107, 108	BOE SAS TERRABATIR	Michel	TERRABATIR	En Castagné	Conteste le passage UC en zone Uh Projet d'un lot de 10 habitations	Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, le quartier En Castagné présente notamment : une problématique d'accès directs et de sécurité sur la RD7, une absence de cheminements piétons, une absence d'arrêt de transport en commun. En outre, il est en assainissement autonome avec une problématique de capacité du milieu récepteur. Il est identifié comme hameau à maîtriser. Conformément aux orientations du PADD, la zone Uh ne permet de nouvelles habitations

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES <i>Département de la Haute-Garonne Arrondissement de Muret</i>	Acte rendu exécutoire de plein droit <input checked="" type="checkbox"/> Affichage <input checked="" type="checkbox"/> Notification
---	--	--

Le 12 décembre 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, en mairie sous la présidence de Monsieur François VIVES, Maire.

<p style="text-align: center;">Séance du 12 décembre 2022 Acte n° 75-2022/2.3</p> <p>Conseillers en exercice : 19 Présents : 18 Votants : 18 Absents excusés non représentés : 1 Date de convocation : 07/12/2022 Date d'affichage : 07/12/2022</p>	<p>Présents : François VIVES - Véronique PORTE - Pascal DELCOUDERC - Dominique GUYS - Michel BRON - Isabelle BANACHE - Carole CALL - Sylvie DUPIN - Jacques ESTIBALS - Antoine KAUFFEISEN - Patrice LONG - Aline MARTRES - Frédéric NOUIS - Carole PELLETIER - Gérard ROLLAND - Isabelle ROQUEBERT - Alain VIGNAUX - Marie-Noëlle VISE</p> <p>Absente excusée et non représentée : Corinne BRIQUET</p> <p>Secrétaire : Jacques ESTIBALS</p>
<p style="text-align: center;">Objet :</p>	<p style="text-align: center;">URBANISME</p> <p style="text-align: center;">DELIBERATION INSTAURANT LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN</p>

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2121-24 et L 2122-22, 15 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;

Vu le PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2020, donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain ;

Considérant l'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de préemption simple sur les zones U (UA, UB, UC, Uh, UE, et UF), AU et AUX du territoire communal de Sainte-Foy-de-Peyrolières (voir plan annexé) lui permettant de mener à bien sa politique foncière ;

Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur ;

Après en avoir délibéré ;

Le conseil municipal **DECIDE** :

- **D'INSTAURER** un droit de préemption urbain sur les zones U (UA, UB, UC, Uh, UE et UF), AU et AUX du territoire communal de Sainte-Foy-de-Peyrolières dont le périmètre est précisé au plan ci-annexé ;
- **DE PRECISER** que les cessions de terrains par l'aménageur dans la ZA « Le Couloumé » et les cessions relatives aux lots du lotissement sont exclues du champ d'application du droit de préemption urbain et que cette exclusion est valable cinq ans, à compter de la présente délibération ;
- **DE RAPPELER** que le maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain ;
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément à l'article R 211-2

du code de l'urbanisme, qu'une notification en sera faite au lotisseur et/ou à l'aménageur concerné(s) (le cas échéant), qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme ;

- **DE DIRE** qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L 213-13 du code de l'urbanisme.

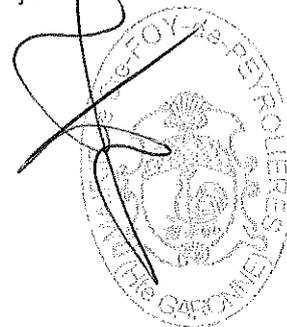
VOTE	Pour :	14	
	Contre :	4	Patrice LONG – Aline MARTRES – Gérard ROLLAND – Marie-Noëlle VISE
	Abstention :	0	

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

Au registre sont les signatures,

Pour extrait conforme,

Le Maire
François VIVES



	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES <i>Département de la Haute-Garonne Arrondissement de Muret</i>	Acte rendu exécutoire de plein droit <input checked="" type="checkbox"/> Affichage <input checked="" type="checkbox"/> Notification
---	--	--

Le 12 décembre 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, en mairie sous la présidence de Monsieur François VIVES, Maire.

<p style="text-align: center;">Séance du 12 décembre 2022</p> <p style="text-align: center;">Acte n° 76-2022/2.1</p> <p>Conseillers en exercice : 19 Présents : 18 Votants : 18 Absents excusés non représentés : 1 Date de convocation : 07/12/2022 Date d'affichage : 07/12/2022</p>	<p>Présents : François VIVES - Véronique PORTE - Pascal DELCOUDERC - Dominique GUYS - Michel BRON - Isabelle BANACHE - Carole CALL - Sylvie DUPIN - Jacques ESTIBALS - Antoine KAUFFEISEN - Patrice LONG - Aline MARTRES - Frédéric NOUIS - Carole PELLETIER - Gérard ROLLAND - Isabelle ROQUEBERT - Alain VIGNAUX - Marie-Noëlle VISE</p> <p>Absente excusée et non représentée : Corinne BRIQUET</p> <p>Secrétaire : Jacques ESTIBALS</p>
<p style="text-align: center;">Objet :</p>	<p style="text-align: center;">URBANISME</p> <p style="text-align: center;">DELIBERATION SOUMETTANT LES CLOTURES A LA PROCEDURE DE DECLARATION PREALABLE</p>

Monsieur le Maire rappelle que le décret n°2014-253 du 27 février 2014 a défini de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme. A ce titre, il a laissé la possibilité aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme.

L'article R421-12, d) du code de l'urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable, l'installation des clôtures sur le territoire de la commune, pour s'assurer du respect des règles fixées par le Plan Local d'Urbanisme, afin d'éviter la multiplication de projets non conformes et le développement de procédures d'infraction aux règles du PLU.

Vu le rapport soumis à son examen,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R421-12, d),

Où l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le conseil municipal DECIDE :

- **D'INSTAURER** la déclaration préalable pour l'installation d'une clôture sur tout le territoire communal.

VOTE	Pour :	14	
	Contre :	4	Patrice LONG – Aline MARTRES – Gérard ROLLAND – Marie-Noëlle 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

