



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE  
NOTICE EXPLICATIVE

Commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières  
Déclassement de parcelles à extraire du domaine  
public

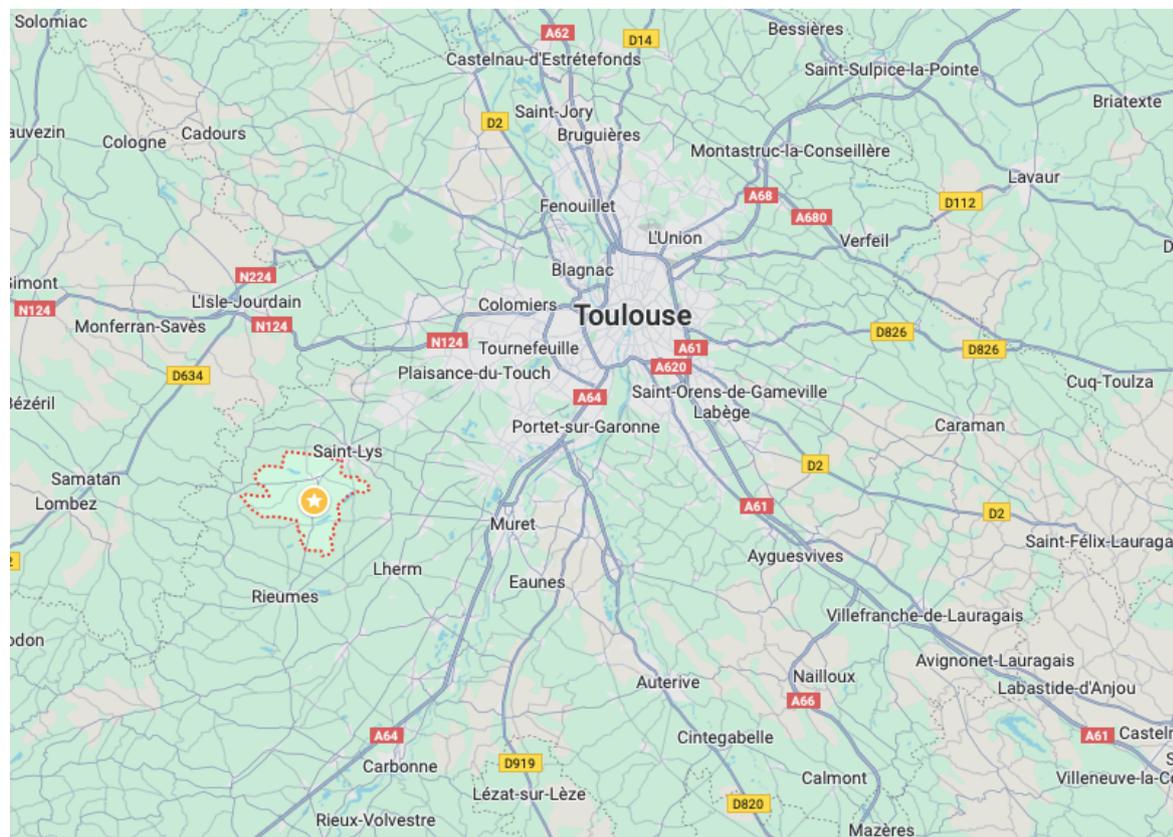
ENQUETE PUBLIQUE du  
20 MARS 2024 8h30 au 5 AVRIL 2024 17h00

Responsable du projet : commune de Sainte-Foy-de-  
Peyrolières

## Présentation de la commune

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières (2091 habitants, données INSEE 2018) se situe en Haute-Garonne, au sud-ouest de l'agglomération toulousaine, à une trentaine de kilomètres de Toulouse (45 min).

Le territoire communal, d'une superficie de 3802 hectares, se situe à proximité de deux pôles d'emplois, de commerces et de services que sont Rieumes (à une quinzaine de minutes) et Saint-Lys (commune limitrophe à Sainte-Foy-de-Peyrolières).



Depuis le 1er janvier 2017, la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières fait partie de la communauté de communes **Cœur de Garonne** qui regroupe 48 communes et compte près de 35 000 habitants.

La commune appartient également au PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) Pays Sud Toulousain qui compte 99 communes adhérentes des 3 communautés de communes que sont : la Communauté de communes du Volvestre, la Communauté de communes Cœur de Garonne, la Communauté de communes du Bassin Auterivain.



## Objet de l'enquête

La présente enquête a pour objet le déclassement du domaine public de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières de plusieurs extraits de parcelles situées en bordure de l'allée des Platanes, 31470 Sainte-Foy-de-Peyrolières.

Ce déclassement permettra la **cession de terrain à l'Office Public de l'Habitat de la Haute Garonne** pour un projet d'habitat inclusif.

## Le projet

La commune a été sollicitée pour un projet de maisons partagées de type « habitat inclusif », pour des personnes âgées en perte d'autonomie.

Après avoir réalisé un premier niveau d'enquête auprès de plusieurs acteurs du sanitaire, social et médico-social de notre commune, la commune a confirmé son intérêt pour la mise en place de deux maisons partagées à Sainte-Foy-de-Peyrolières.

Cet intérêt se justifie à plusieurs titres :

- **Répondre aux besoins de nos administrés âgés par l'habitat inclusif**

L'habitat inclusif est une troisième voie qui se place entre le domicile et un EHPAD. Nous avons déjà eu l'occasion de repérer des personnes seules, en difficulté et avec un sentiment d'insécurité lié à la perte d'autonomie. L'habitat inclusif est la réponse à ceux qui ne veulent plus rester dans leur maison familiale et qui sont suffisamment actif pour s'adapter à une vie partagée tout en gagnant en sécurité par la présence des autres. Notre commune répond aux critères de l'habitat inclusif en termes de commerces, d'associations, de dispositifs de soin et de transport.

- **Travailler en synergie avec les communes avoisinantes**

Les villages de Bragayrac et de Saint-Thomas ont un projet similaire de maisons partagées. Cela permet de répondre à la demande de candidats à l'habitat inclusif sur une zone territoriale plus importante, et de penser le projet dans sa globalité afin d'en proposer des spécificités.

Plus précisément :

- Les maisons de Sainte-Foy-de-Peyrolières sont envisagées dans un milieu plutôt urbain (équipements)
- Les maisons partagées de Saint-Thomas sont prévues dans une zone de loisirs et d'activités physiques ou thérapeutiques...
- Les maisons partagées de Bragayrac sont situées dans un environnement agricole.

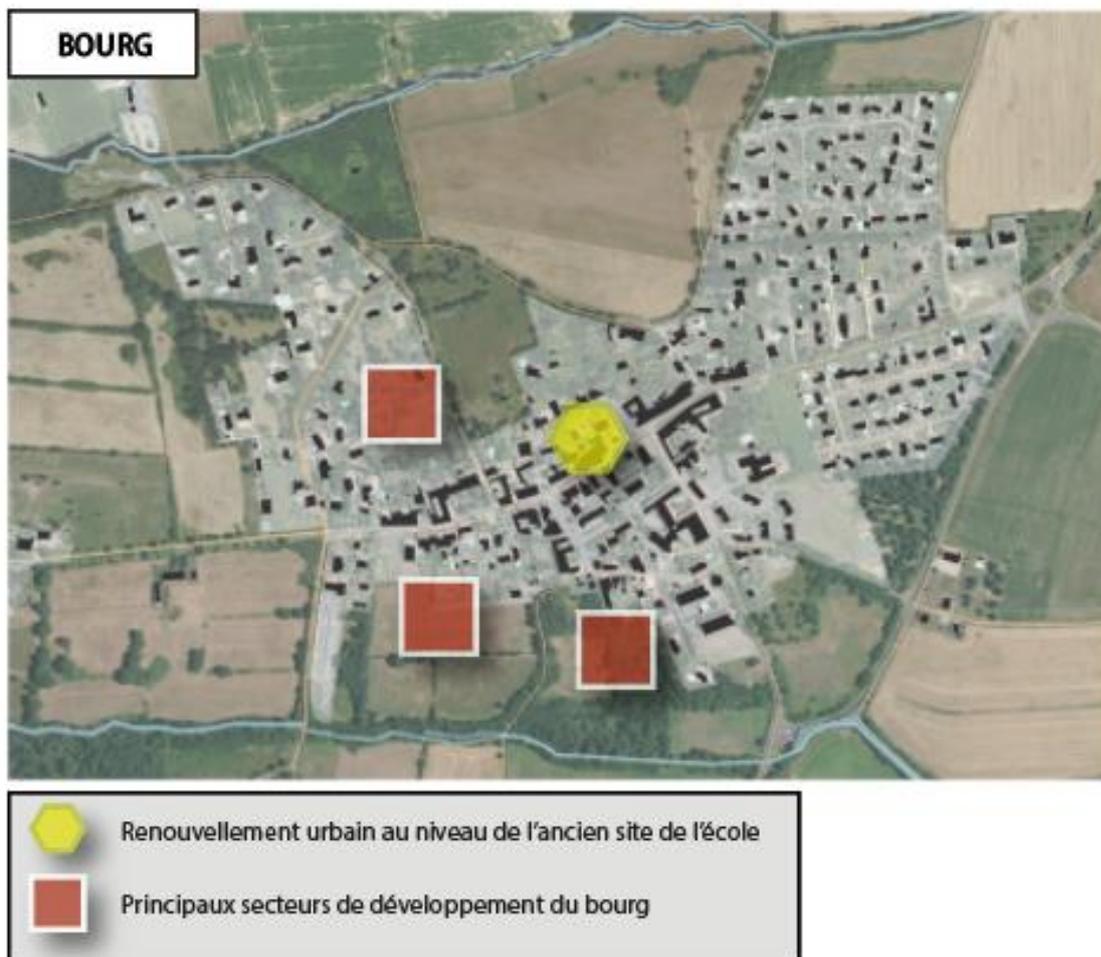
L'habitat inclusif implique une dynamique de vie partagée, à l'intérieur comme à l'extérieur des maisons. Les animateurs rattachés aux maisons partagées vont permettre de maintenir le lien entre les communes avoisinantes.

- **Développer le logement social**

Ces locations entrent dans le cadre du logement social et du logement à loyer modéré, qui correspondent au Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur notre commune.

Axe 2 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) : placer la centralité villageoise au cœur du projet. Il fait état d'une opération de renouvellement urbain sur le site comme suit :

« Un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg afin de conforter son rôle de centralité avec à la fois la mise en place d'une opération de renouvellement urbain au niveau de l'ancien site de l'école et des extensions sur des secteurs stratégiques situés dans son prolongement ».



Extrait axe 2 du PADD

Le règlement graphique du document d'urbanisme révisé classe l'ancienne école en zone UA, instaurant dans le périmètre un programme de logements avec mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. La cession du foncier à un bailleur social est donc cohérente avec ce document d'urbanisme.

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, livret 1C (1.1.3. Équilibre social de l'habitat) évoque un programme de réalisation d'un minimum de 9 logements sociaux sur le site de l'ancienne école.

Les logements produits dans le cadre de l'opération répondent au critère des PLS (Prêt Locatif Social).

- **Intégrer ces maisons dans un projet architectural urbain global**

La commune est actuellement en cours de réflexion sur le réaménagement d'un secteur du centre du bourg, suite au déménagement définitif du groupe scolaire. La commune a fait procéder à la démolition de bâtiments désaffectés, installés sur des parcelles communales situées derrière la mairie et l'église donnant sur l'allée des Platanes.

Une partie de l'emprise de ces bâtiments aujourd'hui démolis a fait l'objet d'un déclassement de fait du domaine public en raison de sa désaffectation. Une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) est en projet dans l'ancien bâtiment de l'école, médecins, échographe, podologues, infirmières, ce qui facilitera les consultations à domicile sur ces deux maisons.

Chacune des deux maisons accueillera 9 logements individuels et des espaces communs (cuisines, pièces de vie, buanderies etc.).

Des synergies seront aussi envisageables avec la Maison d'Assistantes Maternelles en particulier sur la zone dédiée au jardin partagée.

## **Le montage permettant la réalisation de ce projet**

En vue de la réalisation de ce projet de construction de deux maisons partagées en partenariat avec OPH31 (Office Public de l'Habitat de la Haute-Garonne) et l'association ITO (Association pour l'habitat Accompagné, Partagé et inséré dans la vie locale), la commune souhaite aujourd'hui céder à OPH 31 les surfaces nécessaires à l'implantation des bâtiments.

Pour ce faire, il convient également de céder des parcelles relevant du domaine public en complément des parcelles précédemment réincorporées dans le domaine privé.

Concernant la maison 1 : 669 m2 devraient être cédés à OPH31, dont 481m2 appartenant déjà au domaine privé de la commune, et **188 m2 au domaine public de la commune.**

Concernant la maison 2 : 644 m2 devraient être cédés à OPH31, dont 607 m2 appartenant déjà au domaine privé de la commune, et **37 m2 au domaine public de la commune.**

Afin de permettre la cession de ces extraits de parcelles à OPH31, la commune a donc entamé une procédure de déclassement, afin de les intégrer dans le domaine privé de la commune.

### **Les étapes de ce montage :**

- La commune procède au déclassement des extraits de parcelles 1 à 5 après enquête publique et avis du commissaire enquêteur
- La commune procède concomitamment à la division parcellaire permettant de ne vendre que le terrain d'assiette concerné par les deux projets d'habitat inclusif à OPH31
- La commune délibère sur le déclassement effectif des extraits de parcelles
- La commune cède le terrain d'assiette de l'opération à OPH31 en charge de la réalisation du projet
- La fermeture du parking et du cheminement piéton aura lieu au moment des travaux (article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques)

### Les parcelles concernées, actuellement toujours utilisées par le public sont :

- Un parc public de stationnement de 8 places qui concerne deux portions de parcelles (B1092, B146) et une partie de voirie communale
- Une portion d'un cheminement piétonnier (B1093 et B1094) situé entre l'allée des Platanes et l'avenue du 8 mai 1945, qui sera légèrement rétréci sur sa largeur mais conservé.

Ce déclassement modifiera les conditions de stationnement. Pour compenser la perte d'usage de cet espace, le parc public de stationnement de 8 places sera rétabli sur l'arrière de la mairie, qui restera dans le domaine public.

Quant au cheminement piétonnier, la partie restante dans le domaine public de la commune fera l'objet d'un réaménagement lors de la construction des bâtiments et des espaces verts. Cet accès sera donc maintenu ouvert au public.

Tous les abords de ces deux parcelles resteront dans le domaine public et feront l'objet d'un réaménagement et de création d'espaces verts, d'ilots de fraîcheur et de cheminements piétons. Il est prévu également un espace vert public commun aux deux maisons ainsi qu'à la Maison des Assistantes Maternelles (MAM).

## Communications diverses liées au projet

Le projet a été exposé à trois reprises lors de réunions publiques nommées « parlons-en » sur notre commune. Les 2 décembre 2022, 12 mai 2023 et 29 septembre 2023.

Il a également fait l'objet d'articles sur les bulletins municipaux N°59 de janvier 2023, N°60 d'avril 2023, N°61 de juillet 2023, N°62 d'octobre 2023, et N°64 de janvier 2024.

Le projet a été évoqué à plusieurs reprises lors des conseils municipaux, lors de la cérémonie des Vœux de janvier 2024, ainsi que lors du bilan à mi-mandat.

Toutes ces présentations, ainsi que les bulletins municipaux, sont disponibles sur le site internet de la commune.

## Dispositions législatives et réglementaires

Concernant le déclassement de l'emprise du parc de stationnement :

Articles L111-1 et L141-3 du domaine public routier, Article L141-3 code de la voirie routière

Concernant l'enquête publique obligatoire :

Articles L134-1, L134-2, et L134-31 (créés par ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015)

Articles L134-5 et L134-6 (créés par décret n°2015-1342 du 23 octobre 2015)

Articles R141-4 à R141-10 du code de la voirie routière

Concernant la décision de déclassement :

Articles L2141-1 et L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques

Article L141-3 du code de la voirie routière

## Enquête publique

Dans le cas spécifique de déclassement d'une voirie communale, lorsque ce déclassement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, la procédure de déclassement du domaine public routier communal doit, selon l'article L.141-3 du Code de la voirie routière, faire en amont l'objet d'une enquête publique avant que le Conseil Municipal ne puisse se prononcer sur le déclassement envisagé.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique jusqu'à sa clôture est le Maire en vertu des articles L.141-3 alinéa 3 du Code de la Voirie Routière et R.134-5 et R134-10 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

L'article L.134-2 du Code des relations du public avec l'administration « *a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision* ».

Cette enquête est donc préalable à la prise de décision par l'administration. La procédure d'enquête publique s'effectue dans les conditions suivantes :

#### • Lancement de l'enquête et information du public

Monsieur Le Maire de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières a pris un arrêté (18/2024) en date du 28 février 2024 transmis à la Préfecture de la Haute-Garonne le 28 février 2024 portant ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement des emprises constitutives du domaine public routier et non routier pour une durée de 17 jours consécutifs du 20 mars 2024 (à 8h30) au 5 avril 2024 (à 17h00). Article R141-4 du code de la voirie publique.

Cet arrêté indique l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête et les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. Dans le même temps, un avis d'enquête publique a été affiché en mairie, ainsi que sur les 3 panneaux d'affichages dédiés (La Salvetat, les Nozes, Le Parayre).

L'arrêté du Maire est rendu public par voie d'affichage en mairie de Sainte-Foy-de-Peyrolières et sur les lieux objet de l'enquête quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

En complément, cet avis a fait l'objet d'une publication dans deux journaux à diffusion départementale pour permettre au public d'être informé de cette enquête, à savoir :

- Petit Journal : parutions jeudi 29 février 2024 et jeudi 21 mars 2024
- La voix du Midi : parutions jeudi 29 février 2024 et jeudi 21 mars 2024

Le commissaire enquêteur a été choisi, conformément à l'article R134-17 du Code des relations entre le public et l'administration, sur une liste d'aptitude. Il s'agit de M. Jean-Claude LONJOU, directeur général des services en retraite.

#### • Déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'article R. 134-10 du Code de la voirie routière, la présente enquête dure 17 jours, du 20 mars 2024 (à 8h30) au 05 avril 2024 (à 17h). L'ensemble du dossier soumis à enquête publique ainsi que le registre permettant aux personnes intéressées de formuler leurs observations sur le projet de déclassement, sont mis à disposition du public aux heures d'ouverture au public :

- Le lundi-mardi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h.
- Le mercredi de 9h00 à 12h00.
- Le jeudi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h.
- Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h.
- Le samedi de 9h00 à 12h00 un samedi sur deux (semaines impaires)

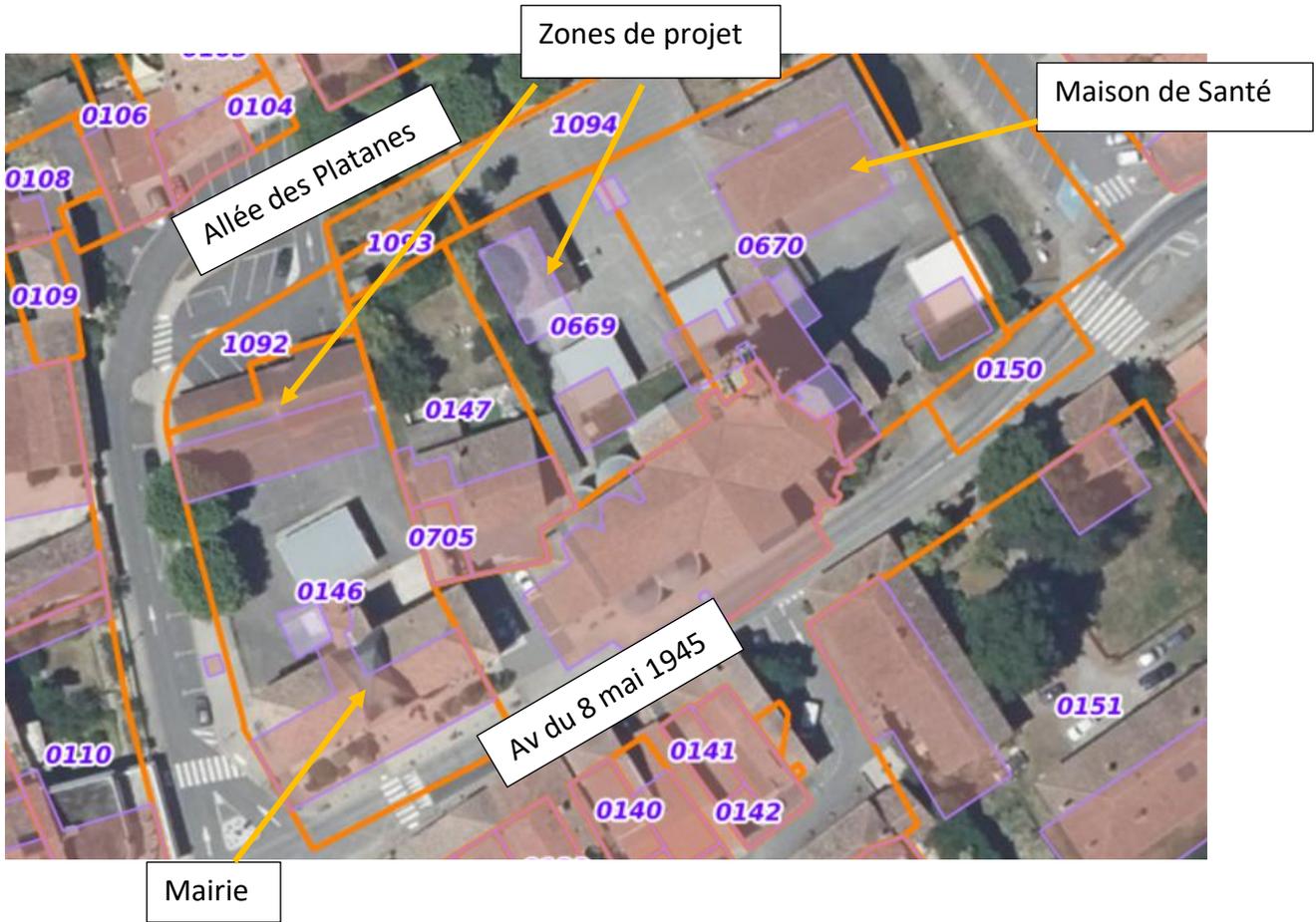
- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, déposé au service urbanisme de la mairie de Sainte-Foy-de-Peyrolières

- par courriel à l'adresse ([enquetepublique1@sainte-foy-de-peyrolieres.fr](mailto:enquetepublique1@sainte-foy-de-peyrolieres.fr))

- par courrier à l'adresse suivante :

**Mairie de Sainte-Foy-de-Peyrolières  
à l'attention du commissaire enquêteur  
2 avenue du 8 mai 1945  
31470 Sainte-Foy-de-Peyrolières**





Parcellaire avant démolition des structures



Esquisse construction de logements pour personnes âgées

## Photographies des lieux après démolition

Vue parking public



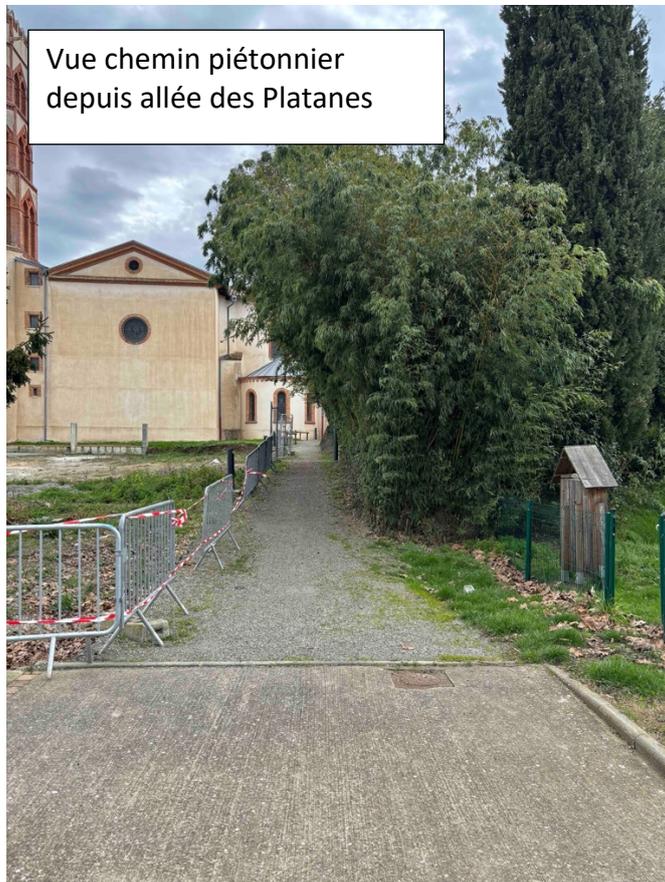
Vue terrain friche et parking



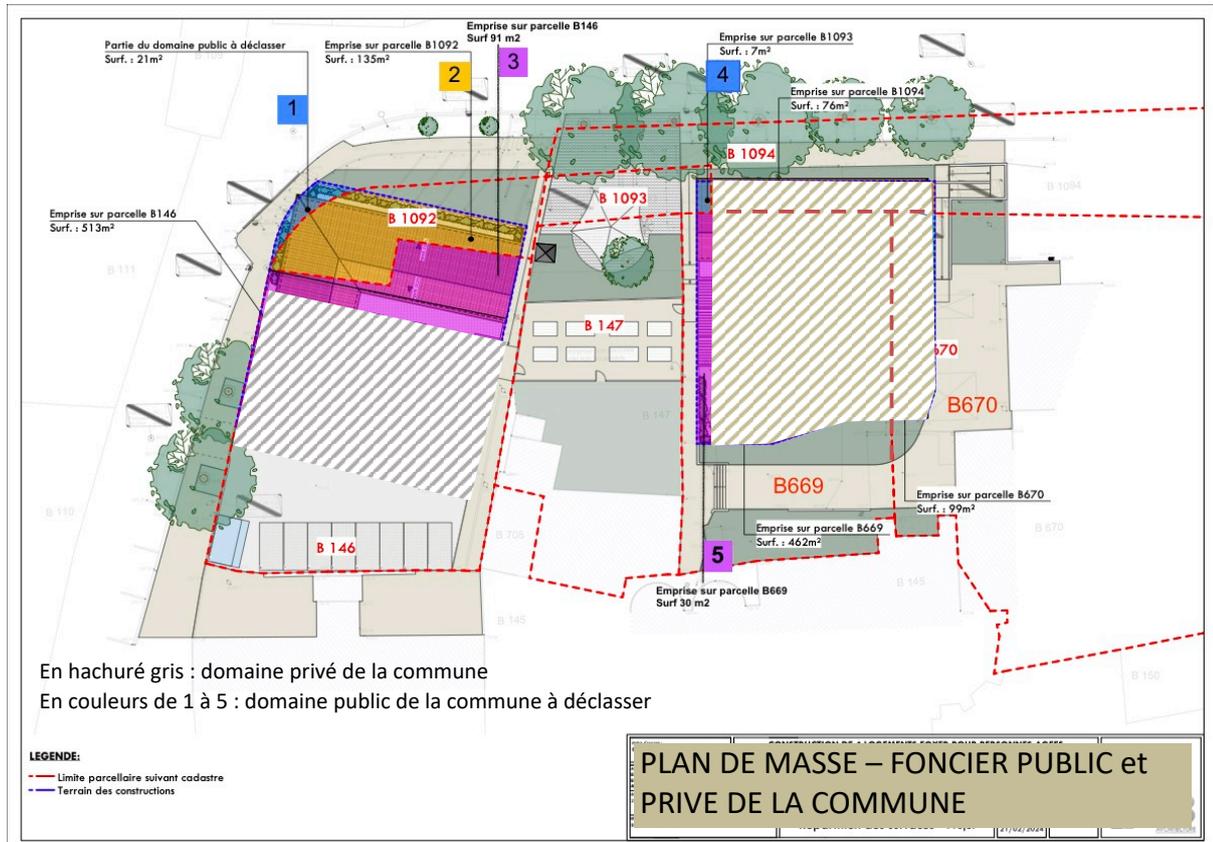
Vue chemin piétonnier  
Depuis l'église



Vue chemin piétonnier  
depuis allée des Platanes



Ce projet nécessite donc l'achat de parcelles communales, identifiées comme suit :



Vue des deux assiettes foncières recevant les deux maisons partagées, cédées à OPH31 dans le cadre de l'opération.

5 extraits de parcelles étant identifiées dans le domaine public de la commune, elles font l'objet du déclassement et répertoriées dans le tableau ci-dessous :

**Parcelles objets du déclassement en vue de cession à un tiers:**

Référence sur plan	parcelle	Surface parcelle (m2)	Surface à déclasser
1	Domaine public		21
2	B1092	218	135
3	B146	1639	91
4	B1093	98	7
5	B669	800	30

**Total des surfaces cédées à OPH31 : 1313 m2**

**Dont domaine public à déclasser : 284 m2**

## Annexes

- Délibération N°09-2024 du 27 février 2024
- Arrêté 18/2024 du 28 février 2024 prescrivant l'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Planches en A4 présentation du projet ( 8 planches)
- Extrait règlement graphique du PLU de la zone concernée
- PLU : extrait du livret 1.C- justification du projet. Pages 14 et 15 équilibre social de l'habitat
- PADD