

Note explicative détaillée présentant les modifications apportées au dossier de modification n°1 du PLU de Peyrole entre l'enquête publique et l'approbation

Conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme, « à 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 ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article [L. 153-8](#) ».

Présentation des modifications apportées au dossier de modification n°1 du PLU de Peyrole

Les modifications apportées au document graphique

Le plan de zonage a été modifié pour tenir compte :

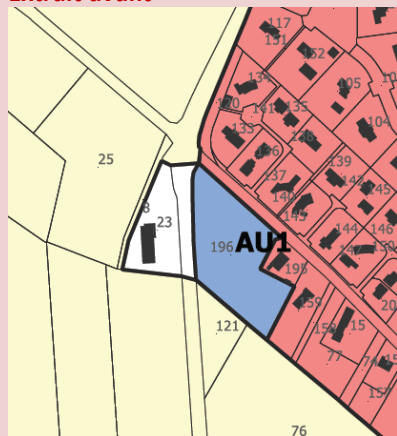
- Des avis des Personnes Publiques Associées ;
- Des demandes formulées lors de l'enquête publique ayant reçu un avis favorable du maître d'ouvrage (Cf. Procès-verbal de synthèse).

Document graphique présenté en enquête publique

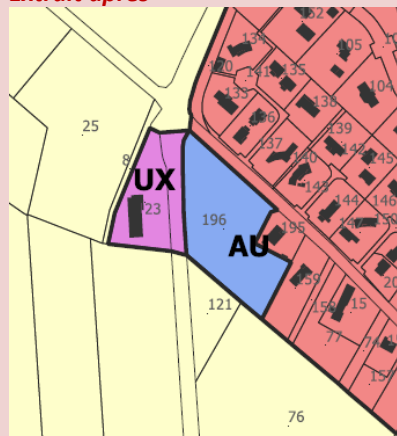
Document graphique destiné à l'approbation du Conseil communautaire

RECOMMANDATION ENQUETE PUBLIQUE : La zone AU du Pas de Peyrole avait été reclassée en zone AU1 dans le dossier soumis à notification des PPA et enquête publique. Néanmoins, la procédure de modification n°1 ne portant pas sur la zone AU du Pas de Peyrole, le commissaire enquêteur demande son reclassement originel en zone AU.

Extrait avant



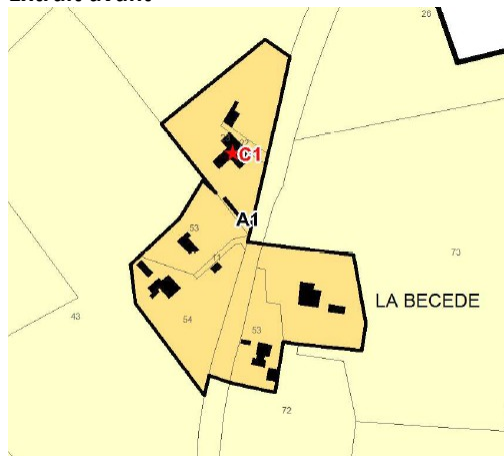
Extrait après



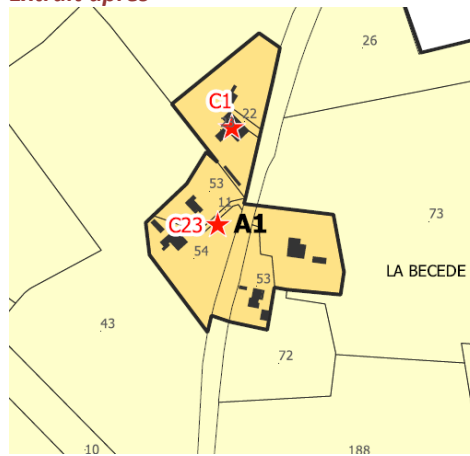
RECOMMANDATION ENQUETE PUBLIQUE :
Correction d'une erreur matérielle concernant deux bâtiments pouvant changer de destination étaient

identifiés en n°23. Cette erreur a donc été corrigée et la liste reprise. Le bâtiment situé le plus au Nord du lieu-dit Pillié a été remplacé par le n°27.

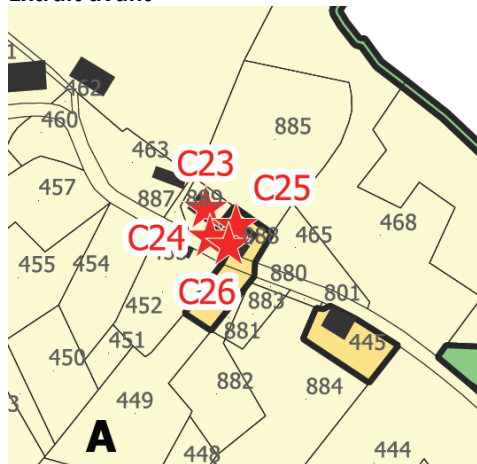
Extrait avant



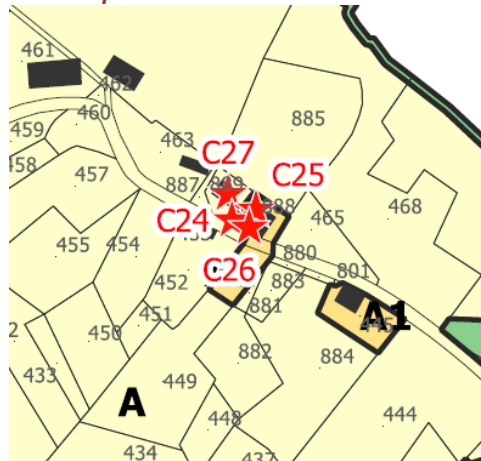
Extrait après



Extrait avant



Extrait après



Les modifications apportées à la liste des bâtiments inventoriés au titre du changement de destination en zone A et N

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place. Les modifications apportées entre l'enquête publique et l'approbation ont été inscrites en **vert**. Dans le dossier soumis à approbation, ces corrections n'apparaîtront plus, mais uniquement dans la présente notice détaillée.

Ce tableau a été modifié et les corrections associées ont été effectuées dans la pièce 1.3. du rapport de présentation « annexe au rapport de présentation »

Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
--------	----------	-----------	-----------

C1	La Becede	ZA23	Ancienne grange agricole
C2	Badailiac	ZD36	Ancienne grange agricole
C3	Badailiac	ZD40	Ancienne dépendance agricole
C4	Badailiac	ZD40	Ancienne grange agricole (supprimé)
C5	Le Fedie	ZI6	Ancienne grange agricole
C6	Le Fedie	ZI6	Ancienne grange agricole
C7	Combe Nègre	ZH26	Ancienne dépendance agricole
C8	Boyères	ZR38	Ancienne grange agricole
C9	Les Boyères	ZR39	Ancienne grange agricole
C10	Les Boyères	ZR39	Ancienne dépendance agricole
C11	Gabit	ZL42	Ancienne grange agricole
C12	Bustarou	ZK27	Ancienne dépendance agricole
C13	Bustarou	ZK27	Ancienne grange agricole
C14	Combo de Pabano	ZM34	Ancienne dépendance agricole
C15	Le Cayrelet	ZM6	Ancienne bâtisse agricole
C16	La Lucie	ZL11	Ancienne grange agricole
C17	La Lucie	ZL10	Ancienne chai viticole
C18	Métairie Neuve	ZN6	Ancienne dépendance agricole
C19	Las Ribes Hautes	ZO50	Ancienne grange agricole
C20	Le Fédié	ZI13	Ancienne grange agricole
C21	Le Fédié	ZI65	Ancienne grange agricole
C22	Saint-Maurice	ZP32	Ancienne briqueterie
C23	La Becede	ZA54	Ancienne dépendance agricole
C24	Pillié	C889	Ancienne cave bergerie
C25	Pillié	C889	Ancien atelier agricole
C26	Pillié	C888	Ancien poulailler
C27	Pillié	C888	Ancienne étable

Les modifications apportées au règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit résultent :

- Des avis des Personnes Publiques Associées ;
- Des conclusions du commissaire enquêteur.

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place. Les modifications apportées entre l'enquête publique et l'approbation ont été inscrites en **vert**. Dans le dossier soumis à approbation, ces corrections n'apparaîtront plus, mais uniquement dans la présente notice détaillée.

Document présenté en enquête publique

Document destiné à l'approbation du Conseil communautaire

Evolution suite à l'enquête publique :

Evolution suite à l'enquête publique :

RECOMMANDATION ENQUETE PUBLIQUE : La zone AU du Pas de Peyrole avait été reclassée en zone AU1 dans le dossier soumis à notification des PPA et enquête publique. Néanmoins, la procédure de modification n°1 ne portant pas sur la zone AU du Pas de Peyrole, le commissaire enquêteur demande son reclassement originel en zone AU. Le règlement écrit doit donc être adapté en conséquence.

ARTICLE AU1 :

Dans l'ensemble des secteurs AU1 et AU2 :

ARTICLE AU1 :

~~Dans l'ensemble des secteurs AU1 et AU2 :~~

Dans l'ensemble de la zone AU (y compris les ~~des~~ secteurs AU1 et AU2) :

ARTICLE AU6 :

Dans les secteurs AU1 :

ARTICLE AU6 :

~~Dans les secteurs AU1 :~~

Dans la zone AU et les secteurs AU1 :

ARTICLE AU9 :

Dans les secteurs AU1 :

ARTICLE AU9 :

~~Dans les secteurs AU1 :~~

Dans la zone AU et les secteurs AU1 :

Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP du bourg

Afin de répondre aux remarques de la Direction Départementale de Territoires sur les remarques relatives à la densité de logements à l'hectare, les éléments de programmation détaillés à droite du schéma d'aménagement ont été modifiés.

Document présenté en enquête publique

**Document destiné à l'approbation du Conseil
communautaire**

Eléments de programmation

Surface totale de la zone : 9 358 m²
Surface cessible - VRD (15 %) : 7 954,3 m²
Nombre de logements attendus : 4 à 6 logements
Densité attendue : 5 à 8 logements à l'hectare

Eléments de programmation

Surface totale de la zone : 9 358 m²
Surface cessible - VRD (15 %) : 7 954,3 m²
Nombre de logements attendus : 4 à 6 logements
Densité attendue : 6 à 8 logements à l'hectare, soit environ 5
logements individuels d'une surface moyenne de 1 300 à 1 500 m²
par parcelle.

OAP Bramarie

Afin de répondre aux remarques de la Direction Départementale de Territoires sur les remarques relatives à la densité de logements à l'hectare, les éléments de programmation détaillés à droite du schéma d'aménagement ont été modifiés.

Document présenté en enquête publique

**Document destiné à l'approbation du Conseil
communautaire**

Eléments de programmation

Surface de la zone : 2,85 hectares
Phase 1 : Surface 1,52 ha / Surface cessible -15% VRD : 1,29 ha
Nombre de logements attendus : entre 8 et 10 logements
Densité moyenne attendue à l'échelle de l'opération de 6 à 8 logements/ha
Phase 2 : Surface 1,33 ha / Surface cessible -15% VRD : 1,13 ha
Nombre de logements attendus : entre 6 et 8 logements
Densité moyenne attendue à l'échelle de l'opération de 5 à 7 logements/ha

Eléments de programmation

Surface de la zone : 2,85 hectares
Phase 1 : Surface 1,52 ha / Surface cessible -15% VRD : 1,29 ha
Nombre de logements attendus : entre 12 et 16 logements
Densité moyenne attendue à l'échelle de l'opération de 10 à 12 logements/ha
Phase 2 : Surface 1,33 ha / Surface cessible -15% VRD : 1,13 ha
Nombre de logements attendus : entre 10 et 14 logements
Densité moyenne attendue à l'échelle de l'opération de 8 à 12 logements/ha

Les modifications apportées à la notice explicative valant rapport de présentation

Pour tenir compte de l'avis de la DDT et de la CHAMBRE D'AGRICULTURE :

- Un complément de justification a été apporté sur chaque nouveau bâtiment identifié au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme et son impact potentiel sur l'activité agricole.
- Une mise en cohérence des documents (notice explicative valant rapport de présentation et annexe 1.c du rapport de présentation). Ce sont bien 8 nouveaux bâtiments qui sont proposés au titre du changement de destination en zone A.
- Des compléments de justification ont été portés à la notice de présentation pour étayer les justifications des modifications portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AUO du bourg et du hameau de Bramarie.

Les modifications de erreurs matérielles identifiées par le commissaire enquêteur

- La prise en compte des corrections à apporter aux documents écrits et graphiques du dossier.

En conclusion, l'ensemble des pièces du dossier ont été modifiées pour mettre en cohérence les documents entre-eux.

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet
Annexe à la délibération d'approbation

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le *Modification n°1 du PLU de Peyrole* **SLOW**
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Les modifications apportées au dossier de modification n°1 du PLU de Peyrole sont issues des réponses favorables apportées aux remarques des PPA et à la prise en compte des recommandations du commissaire enquêteur.

Justification des modifications non prises en compte au dossier de modification n°1 du PLU de Peyrole

- 1) *La communauté d'Agglomération Gaillac –Graulhet informe que la commune de Peyrole a engagé une démarche collaborative avec le SDIS et celui-ci a redirigé la collectivité vers le Syndicat de l'Eau de Rabastens. La commune de Peyrole a fixé un rendez-vous avec les services compétents pour la DECI, rencontre technique qui permettra d'apporter les réponses et solutions techniques adaptées au préalable de l'aménagement de la zone AU2 du hameau de Bramarie.
Les deux collectivités assurent veiller à la prise en compte du résultat de l'étude en cours pour assurer la sécurité incendie sur la zone AU2 de la Bramarie.*

- 2) *La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet confirme que la zone AU1 du Bourg à aménager fera l'objet d'une étude sur les aléas des mouvements de terrains en lien avec l'aménagement privé.*

- 3) *Les arguments qui motivent l'ouverture des deux zones AU0 et clairement exprimés dans la notice de présentation de la procédure de modification n°1 sont les suivants :*
 - *L'accueil de nouveaux résidents sur le territoire ;*
 - *La présence et le maintien des équipements publics et services publics sur la commune ;*
 - *Le rythme de croissance observé sur le territoire (le + important du groupement de Briatexte avec un taux de croissance annuel moyen de 3,76%, soit 15 nouveaux habitants en moyenne par an), soit un rythme plus soutenu que ce qu'avait prévu le PLU de 2014 ;*
 - *La présence de disponibilités foncières en zone U (dents creuses et divisions parcellaires possibles) mais qui dépendent étroitement de la volonté des propriétaires de vendre en vue de construire. La mobilisation des terrains situés en zone U est dépendante de l'importance du phénomène de rétention foncière (ex : transmission familial de biens fonciers, spéculation foncière, volonté de ne pas diviser ou vendre son terrain,...) ;**Ces deux ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent dans les respects des orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) acté en 2014.*

- 4) *La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet rappelle que tous les bâtiments identifiés au plan de zonage ne doivent pas être comptabilisés en habitation, car ces derniers peuvent évoluer pour d'autres usages et notamment la destination touristique par exemple qui est autorisée via le règlement écrit. Notons, que depuis l'approbation du PLU de la commune de Peyrole en février 2014, soit près de 5 ans d'application, seul le bâtiment C11 au lieu-dit « Gabit » a fait l'objet d'une transformation pour la création de 3 logements.
Concernant les bâtiments C20, C21, C23, C24, C25 et C26 : La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet précise que la notice explicative du dossier de modification a été amendée pour évaluer l'impact éventuel sur l'activité agricole.
Concernant le bâtiment C22 : Il s'agit de l'ancienne briqueterie qui n'est pas en état de ruine. La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet maintient cette identification.
Rappelons que le principe de réciprocité prévaut et qu'à ce titre, en aucun cas, il ne peut être autorisé une tierce habitation au sein du périmètre d'une exploitation en activité.
Enfin, tous les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sont soumis à avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction du projet.*

