



# **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTÉ-FOY-DE-PEYROLIERES**

## **PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENTS DURABLES**



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE FOY DE PEYROLIERES

COMMUNE DE SAINTE FOY DE PEYROLIERES

PIECE 2 : Projet d'aménagement et de développements durables

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
0	Rédaction PADD	ARTELIA		
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9				

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE .....</b>	<b>6</b>
<b>AXE 1 MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE ET PRESERVER LE CADRE DE VIE RURAL DE QUALITE</b>	<b>8</b>
<b>PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES .....</b>	<b>10</b>
<b>ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE .....</b>	<b>11</b>
<b>ALLIER DÉVELOPPEMENT URBAIN ET MAINTIEN DE LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>11</b>
<b>VALORISER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE PAR DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES, SPORTIVES ET/OU DE LOISIRS .....</b>	<b>13</b>
<b>PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES.....</b>	<b>13</b>
<b>PROLONGER LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGÉTIQUE .....</b>	<b>13</b>
<b>AXE 2 PLACER LA CENTRALITE VILLAGEOISE AU CŒUR DU PROJET .....</b>	<b>14</b>
<b>FAIRE DU BOURG LE PRINCIPAL SECTEUR DE DEVELOPPEMENT .</b>	<b>16</b>
<b>CRÉER LES CONDITIONS FAVORABLES À UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS .....</b>	<b>17</b>
<b>CONFORTER LE RÔLE DE PÔLE D'ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCE DU BOURG .....</b>	<b>17</b>
<b>AMÉLIORER LES MOBILITÉS DANS LE BOURG ET À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>18</b>
<b>ADAPTER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN A LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX .....</b>	<b>18</b>

**AXE 3 DEFINIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
REPONDANT A DES BESOINS A PLUSIEURS ECHELLES  
.....20**

**CRÉER UNE ZONE D’ACTIVITÉS EN COHÉRENCE AVEC LES BESOINS  
IDENTIFIÉS SUR LE BASSIN DE VIE..... 22**

**PERENNISER L’ENTREPRISE DE FABRICATION DE FEUX  
D’ARTIFICES..... 22**

**FAVORISER UNE MIXITÉ DES FONCTIONS DANS LE VILLAGE..... 22**

# PREAMBULE



## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il expose ainsi un projet politique à court et moyen terme, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire communal et aux outils mobilisables par la collectivité. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.







## **AXE 1**

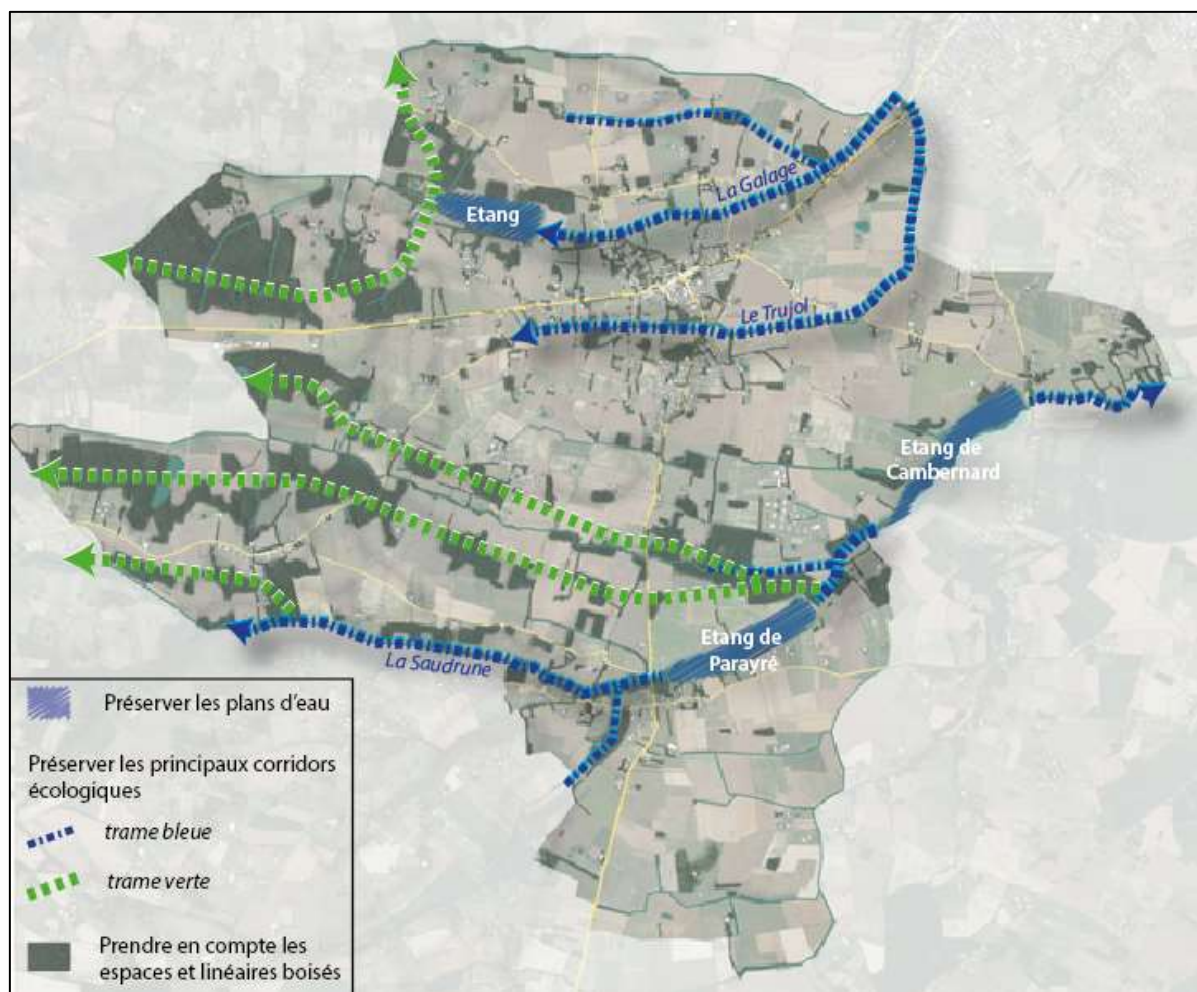
# **MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE ET PRESERVER LE CADRE DE VIE RURAL DE QUALITE**



## PRESERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Afin de mieux connaître la biodiversité sur le territoire, d'en identifier les enjeux spécifiques et de faciliter la prise en compte de la biodiversité lors de la mise en place des politiques communales ou intercommunales, la commune a réalisé un Atlas de Biodiversité. Elle souhaite notamment prendre en compte les enjeux identifiés dans cet Atlas lors de la révision du PLU, à savoir :

- Préserver la ZNIEFF « Étangs de Cambernard et de Parayré » située à cheval sur le territoire de la commune et de celle de Cambernard qui englobe les étangs de Cambernard et du Parayré ainsi que la bande boisée riveraine de la Saudrune qui les relie.
- Protéger les zones humides et milieux aquatiques qui abritent une biodiversité spécifique, souvent menacée, et jouent un rôle écologique plus large dans la régulation du cycle de l'eau. Cela concerne notamment les trois étangs collinaires et leurs berges (un sur la Galage et deux sur la Saudrune), les mares et plus globalement les cours d'eau dont notamment le ruisseau de la Saudrune, la Galage, le Trujol, ..., et les corridors qui les accompagnent.
- Prendre en compte les boisements qui représentent 1/6 du territoire ainsi que les prairies, les haies et milieux buissonnants (notamment la station à rosier de France). Les forêts de l'ouest de la commune offrent notamment de grandes surfaces boisées qui font partie du corridor boisé reliant le piémont pyrénéen à la moyenne vallée de la Garonne, axe écologique essentiel de la Trame Verte et Bleue régionale.



## ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture, qui couvre près de la moitié du territoire joue un rôle prépondérant sur la commune tant au niveau paysager qu'économique. Dès lors, la commune souhaite en assurer la pérennité en limitant notamment l'impact de l'urbanisation sur ces espaces. Pour cela, il est envisagé :

- Un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg avec une amélioration des densités et une modération de la consommation d'espace,
- Une prise en compte des unités agricoles, des accès agricoles et des zones irriguées dans les choix de développement.

## ALLIER DEVELOPPEMENT URBAIN ET MAINTIEN DE LA QUALITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE

Le territoire se caractérise par un relief de transition entre la haute terrasse de la Garonne et les premières hauteurs des coteaux du Gers. Les éléments structurants le paysage sont les cours d'eau orientés Ouest/Est qui entaillent les reliefs, des vues très ouvertes, avec des perceptions en belvédère ou des vues lointaines sur le clocher et une trame arborée qui anime les paysages.

Trois unités paysagères se distinguent ainsi :

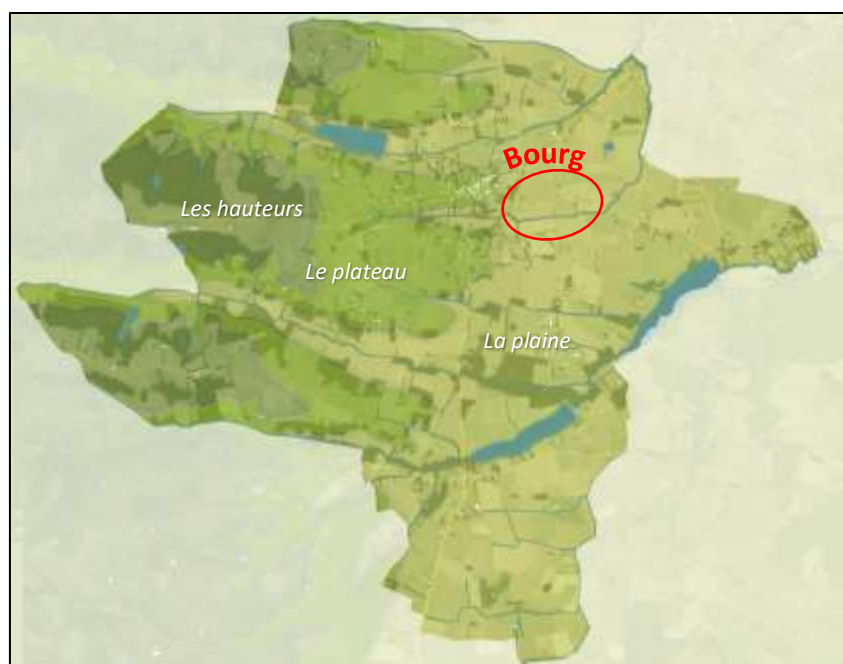
- « Les hauteurs » qui se situent à l'Ouest et se distinguent par un relief qui s'escarpe, souligné par les boisements; où les vues alternent entre perceptions fermées et ouvertures depuis les hauteurs,
- Le « plateau intermédiaire », orienté vers l'Est, entaillé par les cours d'eau et offrant un paysage ondulé, aux ambiances changeantes. Les vues sont remarquables, en surplomb des paysages de la plaine,
- La « plaine cultivée » qui présente des paysages agricoles étendus sur un relief plat relativement homogène; les cours d'eau et la végétation animent les champs cultivés ; l'unité est dominée par des vues lointaines.

Situé sur un point haut, entre le vallon du Trujol et de la Galage, le bourg ancien s'est développé de part et d'autres de la RD632, il se distingue notamment des extensions plus récentes par sa forme régulière avec implantation sur rue.

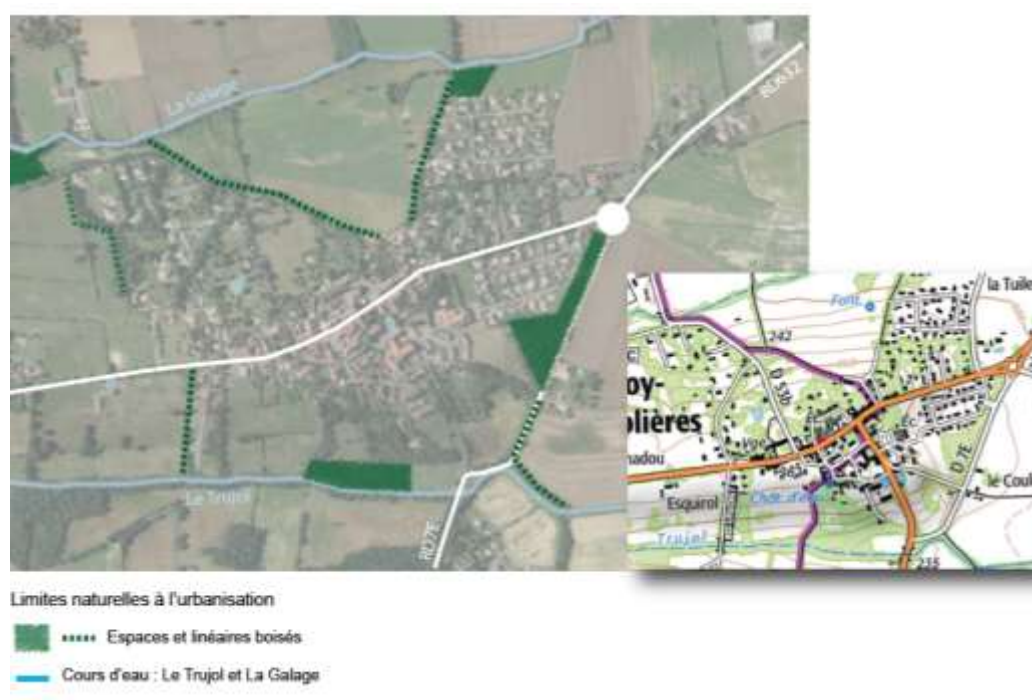
De nombreux quartiers sont ensuite disséminés sur le territoire, certains étant des quartiers historiques (La Salvetat, le Parayre) et d'autres liés à une urbanisation plus récente (En Castagné, Pénelle, Les Nozes, ...).

Dans le cadre du PLU, la commune projette ainsi de favoriser un développement urbain qualitatif prenant en compte les grands équilibres paysagers du territoire. Il est ainsi envisagé de :

- Préserver les grandes caractéristiques de chaque unité paysagère et recentrer l'urbanisation au niveau du bourg,



- Etablir des choix de développement en cohérence avec les limites naturelles existantes (trame boisée, cours d'eau, relief, ...) et traiter l'interface entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel,



- Maintenir des coupures d'urbanisation entre le village et les quartiers/hameaux périphériques et clarifier les limites du bourg,
- Proposer des règles architecturales et paysagères adaptées en fonction des sites de développement envisagés.

## **VALORISER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE PAR DES ACTIVITES TOURISTIQUES, SPORTIVES ET/OU DE LOISIRS**

La commune souhaite se donner la possibilité d'accueillir des activités touristiques, sportives et/ou de loisirs adaptées aux enjeux du territoire et à sa qualité environnementale et paysagère qui puissent renforcer voire compléter l'offre existante (cheminements piétons existants, équipements sportifs et de loisirs situés dans le vallon de la Galage).

## **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES**

La commune est concernée par plusieurs risques dont notamment la présence d'une installation classée pour l'environnement couverte par un PPRT, un PPR sur le risque retrait-gonflement des argiles ainsi que le risque inondation, qui seront pris en compte dans le cadre du PLU.

De plus, il est prévu d'encadrer le développement le long des deux axes routiers principaux qui traversent la commune, à savoir la RD7 et la RD632, pour des critères de sécurité.

## **PROLONGER LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE**

Depuis plusieurs années, la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières engage des actions pour aborder la transition écologique et énergétique : atlas de la biodiversité communale, extinction de l'éclairage public sur certaines tranches horaires, gestion différenciée des espaces verts, installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques, chantiers participatifs de plantation de haies, parking de covoiturage... Elle souhaite ainsi que le PLU se situe dans le prolongement des actions engagées à travers notamment la création d'un chemin piétonnier et une piste cyclable reliant Sainte-Foy à Saint-Lys, le développement facilité pour le photovoltaïque sur les bâtiments, ....



## **AXE 2**

# **PLACER LA CENTRALITE VILLAGEOISE AU CŒUR DU PROJET**





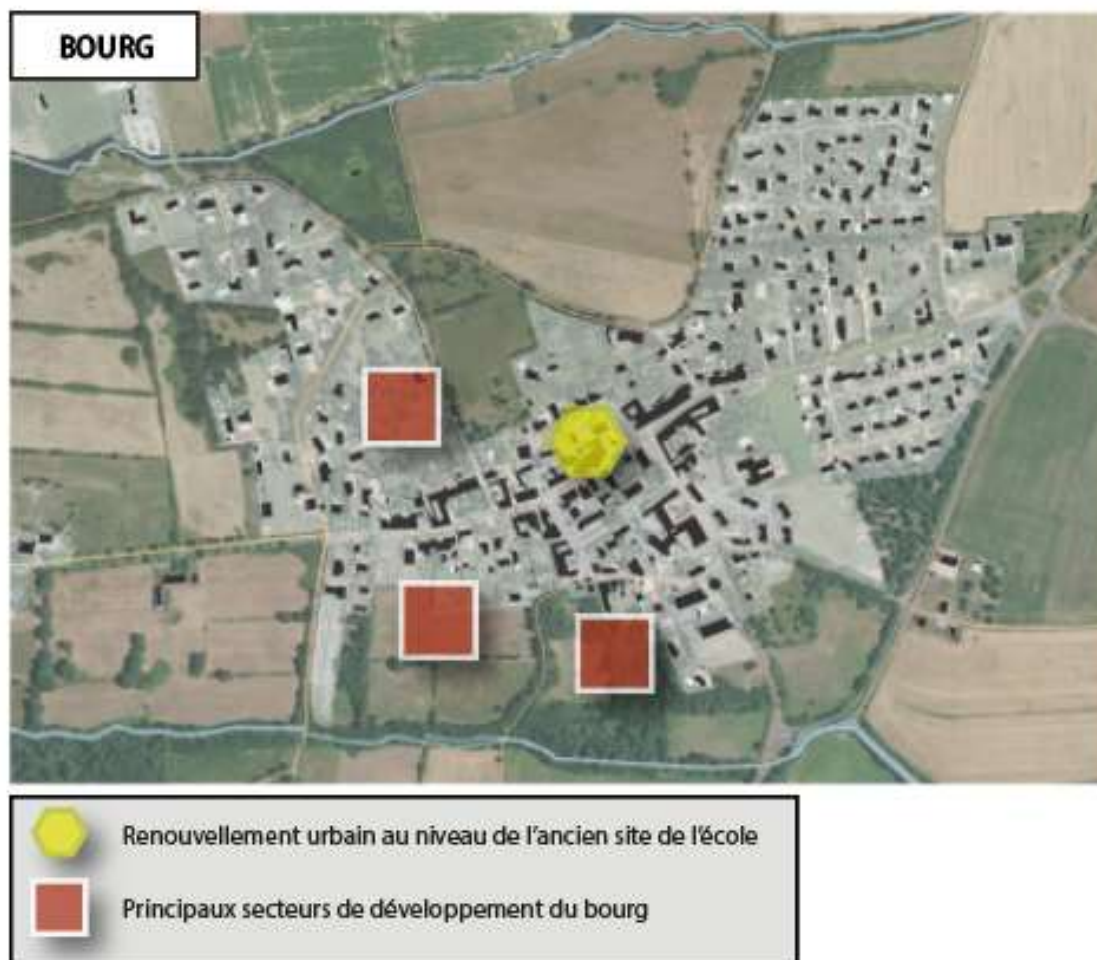
## FAIRE DU BOURG LE PRINCIPAL SECTEUR DE DEVELOPPEMENT

Ces dernières années, en raison notamment des problématiques liées à la station d'épuration, la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières a connu à la fois un ralentissement démographique ainsi qu'un développement majoritairement hors du bourg, au niveau des quartiers disséminés sur le territoire communal.

Dans le cadre de la révision du PLU et de la réalisation de la nouvelle station d'épuration, la commune souhaite créer les conditions favorables à une relance de la croissance démographique et à un renforcement de la centralité villageoise qui accueille les principaux équipements et services de la commune.

Le projet se fonde ainsi sur :

- L'accueil d'environ 350 habitants d'ici 2030 permettant à la commune d'atteindre le seuil des 2500 habitants,
- 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,
- Le maintien des quartiers/hameaux disséminés sur le territoire dans leur enveloppe urbaine actuelle sans possibilité de densification au regard notamment de leur niveau d'équipements et de desserte.



Objectifs de développement de la commune de Sainte Foy de Peyrolières dans le cadre du PLU
<p>Permettre l'accueil d'environ <b>350 habitants d'ici 2030</b></p> <p>soit un besoin d'environ 140 logements supplémentaires (sur la base de 2,5 pers./ménage)</p>
Répartition du potentiel de développement prévu
<p><u>Potentiel <b>sans</b> consommation d'espace agricole naturel et forestier (dents creuses inférieures à 1ha et divisions parcellaires) :</u></p> <p><b>Entre 30 et 35 logements</b></p>
<p><u>Potentiel <b>avec</b> consommation d'espace agricole naturel et forestier</u></p> <p><b>Entre 105 et 110 logements pour une consommation foncière autour de 7 ha</b> répartis de entre comblements d'espaces interstitiels et extensions urbaines.</p>
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace
<p><i>Consommation projetée pour de l'habitat dans le PLU : autour de 7 ha pour une densité moyenne de 15 logements/ha environ (compris voirie et espaces verts)</i></p>

## CREER LES CONDITIONS FAVORABLES A UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le parc de logements sur la commune est essentiellement composé de maisons individuelles en accession à la propriété. Dans le cadre du développement projeté, la commune souhaite se donner la possibilité d'une diversification de l'offre dans le bourg afin de pouvoir accueillir des profils de population variés.

## CONFORTER LE ROLE DE POLE D'EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCE DU BOURG

Le bourg de Sainte-Foy-de-Peyrolières centralise la majorité des équipements, services et commerces de la commune.

Depuis quelques années, un renforcement des équipements (crèche, EHPAD, groupe scolaire en cours de réalisation, ...) a notamment été réalisé afin d'adapter l'offre aux besoins de la population tout en renforçant le rôle de centralité du bourg. La commune souhaite donc prolonger cet effort de recentrage tout en anticipant sur les besoins potentiellement induits par le développement envisagé.

En outre, la commune souhaite créer des espaces publics de convivialité. Il est notamment envisagé de donner une nouvelle vocation à l'ancien site de l'école situé en plein cœur de bourg, derrière la mairie et l'église, afin d'en faire un espace de centralité.

La commune souhaite également garantir le maintien voire le développement de l'offre commerciale dans le bourg qui participe à l'animation urbaine.

Au travers de ces différents projets, la commune souhaite à la fois maintenir une dynamique dans le bourg et proposer une offre adaptée en matière d'équipements, commerces et services de proximité.

## **AMELIORER LES MOBILITES DANS LE BOURG ET A L'ECHELLE DE LA COMMUNE**

Les objectifs définis en matière de mobilités visent à permettre une amélioration des déplacements tout en prenant en compte les spécificités de la commune, à savoir :

- Un territoire communal très étendu avec une urbanisation éclatée sur plusieurs quartiers /hameaux,
- Un bourg traversé en son centre par un axe passant, la RD632,
- Une configuration du bourg ancien (alignement sur voirie, étroitesse de certaines voies) et un relief à prendre en considération dans l'organisation des déplacements.

Dans ce contexte, il est dès lors projeté :

- Un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg afin de favoriser les déplacements piétons ou cycles pour accéder aux équipements, commerces et services (distance) et offrir une proximité aux arrêts de transport en commun,
- L'amélioration et la sécurisation des déplacements dans le bourg,
- Des connexions viaires et/ou piétonnes entre les futures zones de développement et le bourg,
- L'adaptation de l'offre de stationnement aux nouveaux besoins,
- La création d'une piste cyclable et d'un cheminement piétonnier vers Saint-Lys.

## **ADAPTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A LA CAPACITE DES RESEAUX**

L'accueil de population se fera en cohérence avec la capacité des équipements et réseaux existants ou projetés. La commune souhaite notamment prioriser le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif.

De plus, le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitera le développement ultérieur des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie.





## **AXE 3**

# **DEFINIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE REpondant A DES BESOINS A PLUSIEURS ECHELLES**



## **CREER UNE ZONE D'ACTIVITES EN COHERENCE AVEC LES BESOINS IDENTIFIES SUR LE BASSIN DE VIE**

L'une des actions prioritaires de la communauté de communes Cœur de Garonne dans le cadre de son projet en matière de développement économique est la création de nouvelles offres d'accueil pour les porteurs de projet en raison d'un contexte de pénurie.

Le projet de création d'une zone d'activités sur Sainte-Foy-de-Peyrolières d'environ 3 ha au niveau du lieu-dit Couloumé, le long de la RD632, a ainsi été identifié comme une priorité dans la mesure où elle constitue une réponse adaptée aux besoins identifiés sur le bassin de vie de Rieumes.

## **PERENNISER L'ENTREPRISE DE FABRICATION DE FEUX D'ARTIFICES**

La commune présente la particularité d'accueillir une entreprise d'assemblage et de stockage de produits explosifs d'envergure internationale. Elle souhaite dès lors permettre la pérennisation et la diversification de cette activité spécifique.

## **FAVORISER UNE MIXITE DES FONCTIONS DANS LE VILLAGE**

La commune souhaite maintenir une dynamique dans le bourg notamment par l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la vocation résidentielle du bourg en complémentarité avec le projet de zone d'activités intercommunale.

