



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

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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

COMMUNE DE SAINTE FOY DE PEYROLIERES

PIECE 3 : Orientations d'Amenagement et de programmation

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
0	Rédaction OAP	P&P		12/2021
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 - 64053 PAU CEDEX 9				

SOMMAIRE

A. PREAMBULE	1
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	3
TROIS OAP « SECTORIELLES » À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.....	4
UNE OAP « SECTORIELLE » À VOCATION D'ACTIVITÉS.....	5
B. OAP « SECTORIELLE » A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.....	7
SECTEUR 1 : SECTEUR DU CHÂTEAU D'EAU	9
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	9
Objectif recherché	10
Principes d'Aménagement	11
Organisation globale du site	11
Densités et formes urbaines	11
Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques	11
Schéma de principe.....	12
Echéancier et Modalités d'ouverture à l'urbanisation	12
SECTEUR 2 : BOURG SUD.....	13
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	13
Objectif recherché	14
Principes d'Aménagement	15
Organisation globale du site	15
Densités, formes urbaines et mixité sociale	15
Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques	16
Schéma de principe.....	16
Echéancier et Modalités d'ouverture à l'urbanisation	16
SECTEUR 3 : FERRENDE	17
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	17

Objectif recherché	18
Principes d'Aménagement	18
Organisation globale du site	18
Densités, formes urbaines et mixité sociale	18
Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques	18
Schéma de principe.....	19
Echéancier et Modalités d'ouverture à l'urbanisation	19
C. OAP SECTORIELLE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES	21
SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS INTERCOMMUNALE.....	23
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	23
Objectif recherché	23
Principes d'Aménagement	24
Organisation globale du site	24
Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques	24
Schéma de principe.....	25
Echéancier et Modalités d'ouverture à l'urbanisation	25

A. PREAMBULE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Elles définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant,
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

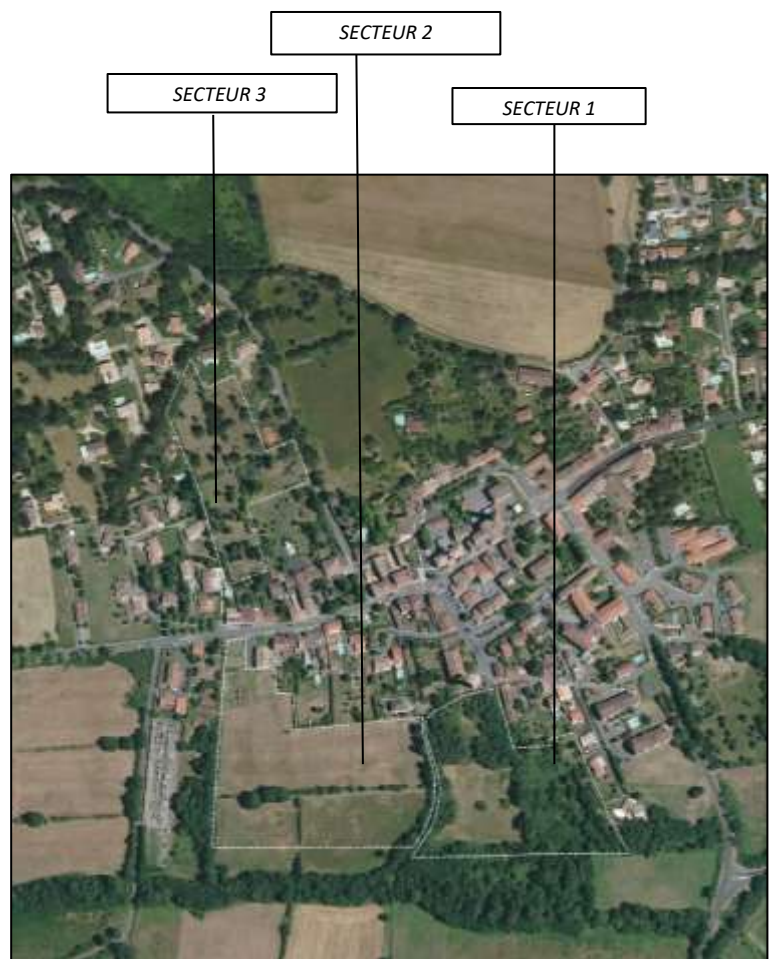
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune,
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36,
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

TROIS OAP « SECTORIELLES » A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le bourg de Sainte-Foy-de-Peyrolières s'est implanté sur le haut du versant, le long d'une ligne de crête qui s'avance vers l'Est, en surplomb sur les paysages de la plaine. Son contour est clairement défini par la rupture de pente. Les qualités et l'harmonie architecturales renforcent sa présence dans le paysage.

Les extensions urbaines se sont développées sur les pentes les plus douces des versants et dans la plaine.



Trois secteurs de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières sont concernés par la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de conforter l'offre de logements, dans le prolongement du bourg ancien :

- Deux secteurs au Sud, sur le versant, délimités par les structures bocagères existantes.
- Un secteur au Nord, au sein d'un tissu urbain résidentiel lâche, qu'il s'agira de densifier.

Localisation des secteurs à vocation principale d'habitat faisant l'objet d'une OAP

UNE OAP « SECTORIELLE » A VOCATION D'ACTIVITES

Le secteur identifié pour l'aménagement de la zone d'activités intercommunale fait également l'objet d'une OAP.

Ce dernier est situé dans la plaine, en entrée de bourg Est, aux abords du rond-point, entre la RD632 et la RD37i.



Localisation du secteur à vocation d'activités faisant l'objet d'une OAP

B. OAP « SECTORIELLE » A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

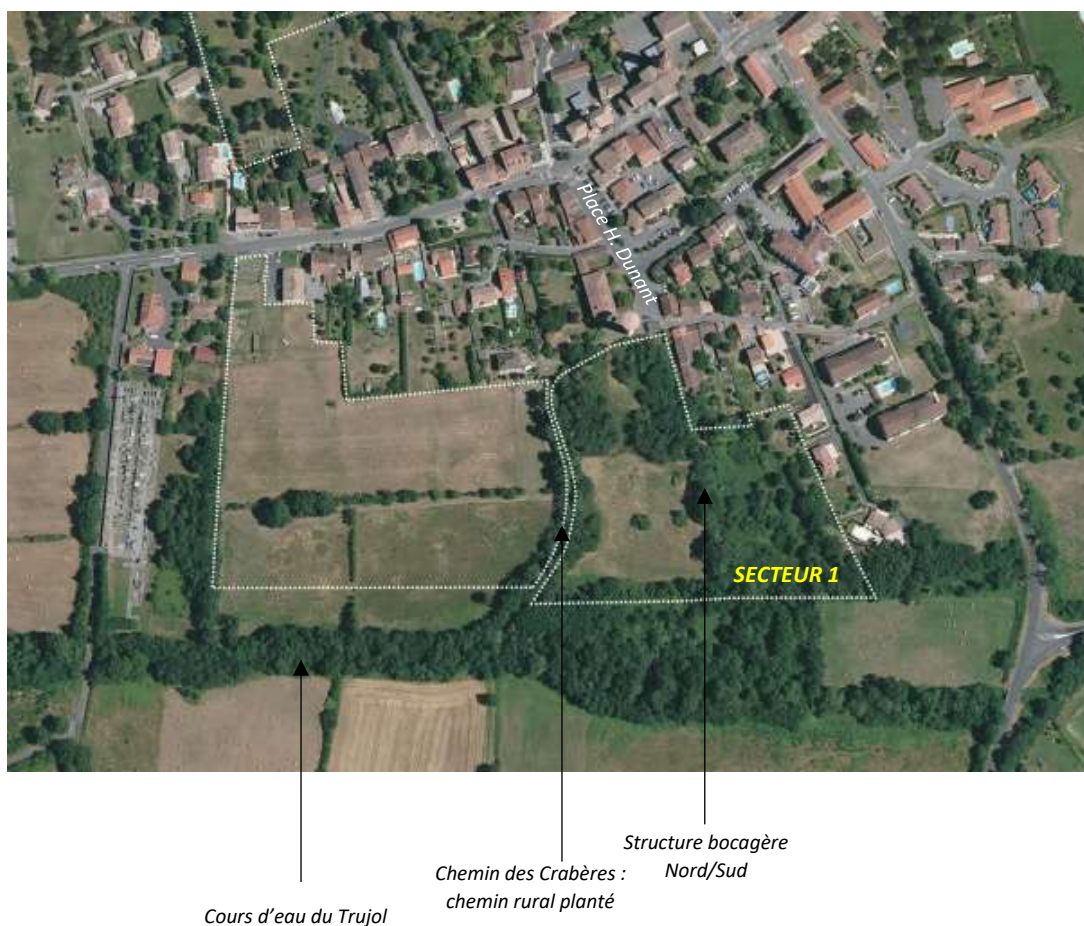
SECTEUR 1 : SECTEUR DU CHATEAU D'EAU

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur identifié prend place au Sud du bourg ancien, à l'arrière des ilots bâtis qui constituent la Place Henri Dunant. Il est constitué d'anciennes prairies en cours d'enfrichement menant jusqu'au ruisseau de Trujol situé en contrebas. Il est bordé à l'Ouest par le Chemin des Crabères, chemin rural constituant une liaison douce et dont la présence est soulignée de grands arbres et au Sud par la ripisylve du Trujol.

Le périmètre du secteur tient compte d'un large espace de recul par rapport au cours d'eau le Trujol, identifié comme constituant un corridor bleu. La végétation présente sur la zone résulte de l'ancienne structure bocagère, particulièrement remarquable ; ainsi cette trame sera conservée en limite et sur l'alignement Nord/Sud en partie centrale.

Le secteur est accessible par la Place Henri Dunant au Nord.





Accès par la Place Henri Dunant – Chemin piéton en limite Ouest – le site vu depuis le Nord

OBJECTIF RECHERCHE

L'urbanisation envisagée vise à permettre le renforcement de la centralité du bourg via le développement d'un secteur stratégique situé à proximité immédiate des équipements, commerces et services présents dans le cœur du village.

Le projet envisagé vise ainsi à favoriser une diversification de l'offre de logements tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale de la zone.

L'implantation du bâti devra tenir compte des structures bocagères conservées et le projet devra prévoir une connexion aux cheminements doux existants.

Organisation globale du site

■ Accès et desserte

Une nouvelle voie sera créée depuis la Place Henri Dunant qui desservira ensuite des voies secondaires de desserte des lots. Un bouclage des voies sera privilégié pour desservir la partie Sud du secteur comme représenté sur le schéma d'aménagement.

La largeur de la chaussée sera réduite et s'implantera au sein de larges espaces arborés et enherbés de façon à conserver les principaux arbres.

Comme représenté sur le schéma d'aménagement, des cheminements piétons prendront place afin de rejoindre le Chemin des Crabères, cheminement doux existant en limite Ouest

■ La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le schéma d'aménagement présente de larges espaces enherbés en bordure des voies et aux abords des îlots bâtis, qui participeront à limiter l'imperméabilisation de la zone et qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales, sous la forme de noues par exemple.

Densités et formes urbaines

Le secteur représente une surface d'environ 2.50 ha. La densité projetée est d'environ 15 logements par hectare soit un potentiel compris entre 35 et 40 logements.

Au regard de la situation du secteur, il y sera recherché une diversité des formes urbaines, avec :

- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel groupé, sur la zone Nord-Ouest, au plus près de la Place Henri Dunant afin de prolonger le tissu urbain ancien.
- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel sur la partie Est de manière à créer une continuité avec le bâti existant ; au Sud de la zone, au contact des espaces naturels.

Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Pour rappel, le périmètre du secteur tient compte d'un large espace de recul par rapport au cours d'eau le Trujol, identifié comme constituant un corridor bleu.

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 structure bocagère Nord/Sud le long de la voie d'accès sera également conservée dans la mesure du possible

D'autre part, les voies créées seront bordées de larges espaces verts qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales.

Enfin, des plantations d'arbres d'essences champêtres (chênes communs, érables, charmes, noisetiers, etc.) seront réalisées parallèlement aux courbes de niveau, entre les îlots bâtis, de manière à renforcer la structure bocagère.

SCHEMA DE PRINCIPE



ECHEANCIER ET MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce secteur pourra être urbanisé dès l'approbation du PLU. Toutefois, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

SECTEUR 2 : BOURG SUD

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur identifié prend place au Sud du bourg ancien, à l'arrière des ilots bâtis situés le long de la RD632. Il est constitué de prairies menant jusqu'au le ruisseau de Trujol. Il est bordé à l'Est par le Chemin des Crabères, chemin rural constituant une liaison douce et dont la présence est soulignée de grands arbres et au Sud par la ripisylve du Trujol

Le périmètre du secteur tient compte d'un large espace de recul par rapport au cours d'eau le Trujol, identifié comme constituant un corridor bleu. Une structure bocagère traverse le Sud de la zone, d'Est en Ouest.

Le secteur est accessible par le RD632 en limite Nord du site.





Photo du site depuis la RD632



Perspective sur le secteur depuis le chemin d'En Castagné

OBJECTIF RECHERCHE

L'urbanisation envisagée vise à permettre le renforcement de la centralité du bourg via le développement d'un secteur stratégique situé à proximité immédiate des équipements, commerces et services présents dans le cœur du village.

Le projet envisagé vise ainsi à favoriser une diversification de l'offre de logements tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale de la zone.

L'implantation du bâti devra tenir compte des structures bocagères conservées et le projet devra prévoir une connexion aux cheminements doux existants.

Organisation globale du site

■ Accès et desserte

Un seul accès au secteur sera créé depuis la RD632 pour la création d'une nouvelle voie qui desservira des voies secondaires de desserte des lots, parallèlement aux courbes de niveau.

La largeur de la chaussée sera réduite et s'implantera au sein de larges espaces arborés et enherbés. Chaque voie de desserte aboutira sur une placette permettant le retournement des véhicules. De plus, des placettes intermédiaires seront aménagées, comme représenté sur le schéma d'aménagement, notamment au contact avec les ilots consacrés aux logements collectifs.

Comme représenté sur le schéma d'aménagement, un cheminement piéton sera aménagé reliant le centre bourg par la RD632 et le Chemin de Crabères. Ainsi les voies de desserte seront prolongées par des liaisons piétonnes afin de rejoindre le Chemin des Crabères, cheminement doux existant en limite Est.

Enfin, des liaisons viaires permettront de désenclaver l'arrière de parcelles situées au Nord du secteur correspondant aujourd'hui à des jardins et ce, afin de faciliter la densification des espaces de jardins.

■ Espaces communs

Les espaces de retournement seront conçus comme des placettes, en privilégiant des revêtements perméables.

■ La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le schéma d'aménagement présente de larges espaces enherbés en bordure des voies et aux abords des ilots bâtis, qui participeront à limiter l'imperméabilisation de la zone et qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales, sous la forme de noues par exemple.

Densités, formes urbaines et mixité sociale

Le secteur représente une surface d'environ 3.30 ha. La densité projetée est d'environ 15 logements par hectare soit un potentiel compris entre 45 et 50 logements.

Au regard de la situation du secteur, il y sera recherché une diversité des formes urbaines, avec une graduation des densités du Nord (à proximité du bourg) vers le Sud (au contact des espaces naturels):

- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti collectif, sur la partie Nord, au plus proche de l'urbanisation ancienne le long de la RD632, qui correspond aussi à l'espace le plus plat,
- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel groupé, en partie centrale,
- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel sur la partie Sud, en transition avec les espaces naturels.

Ce secteur stratégique constituant une opération structurante au regard de sa taille et de sa situation, proposera également de la mixité sociale. Ainsi, au moins 30% des logements réalisés sur le secteur devront être des logements sociaux.

Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Pour rappel, le périmètre du secteur tient compte d'un large espace de recul par rapport au cours d'eau le Trujol, identifié comme constituant un corridor bleu.

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, notamment les lisières boisées à l'Est et à l'Ouest.

La structure bocagère Nord/Sud en cœur d'îlot sera également préservée et intégrée dans l'opération d'aménagement.

D'autre part, les voies créées seront bordées de larges espaces verts qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales.

Enfin, des plantations d'arbres d'essences champêtres (chênes communs, érables, charmes, noisetiers, etc.) seront réalisées parallèlement aux courbes de niveau, entre les îlots bâtis, de manière à renforcer la structure bocagère.

SCHEMA DE PRINCIPE



ECHEANCIER ET MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce secteur ne pourra être urbanisé qu'ultérieurement au secteur 1 du Château d'Eau, dès lors que 80% des logements prévus dans le ou les permis d'aménager délivrés sur le secteur 1 auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

En outre, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

SECTEUR 3 : FERRENDE

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur identifié prend place au Nord du bourg ancien dans un espace interstitiel situé en interface entre le bourg ancien et l'urbanisation plus récente au tissu lâche.

Correspondant à de vastes jardins dont une partie a été notamment aménagée en mare, le secteur est bordé au Sud et à l'Ouest par des parcelles bâties, au Nord par le Chemin de Notre Dame du Lait, très étroit et planté de grands arbres et à l'Est par la RD53B (route de Saiguède).



*Chemin Notre Dame
du Lait : chemin
rural planté*

Mare



Photo du site depuis la RD53B

OBJECTIF RECHERCHE

L'urbanisation envisagée vise à permettre le renforcement de la centralité du bourg via le développement d'un secteur stratégique situé à proximité immédiate des équipements, commerces et services présents dans le cœur du village.

Le projet envisagé vise ainsi à favoriser une densification du tissu urbain existant tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale de la zone.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site

■ Accès et desserte

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la RD53B.

Une voie sera créée en évitant les principaux arbres et l'espace de la mare, comme représenté sur le schéma d'aménagement. La largeur de la chaussée sera réduite et s'implantera au sein de larges espaces arborés et enherbés

■ Espaces communs

Un espace de retournement sera prévu en bordure du chemin de Notre Dame du Lait. Il sera conçu comme une placette, en privilégiant des revêtements perméables.

■ La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le schéma d'aménagement présente de larges espaces enherbés en bordure des voies et aux abords des ilots bâtis, qui participeront à limiter l'imperméabilisation de la zone et qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales, sous la forme de noues par exemple.

Densités, formes urbaines et mixité sociale

Le secteur représente une surface d'environ 1.70 ha. La densité projetée est d'environ 10 logements par hectare soit un potentiel compris autour de 17 logements et ce, afin d'assurer une transition entre le bourg ancien et l'urbanisation située au nord du chemin de Notre Dame du Lait.

Il sera ainsi privilégié des formes urbaines de type habitat individuel pur et/ou individuel groupé afin d'assurer une bonne intégration dans le site.

Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Les principaux arbres du site et la mare seront préservés, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

D'autre part, les voies créées seront bordées de larges espaces verts qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales.

Enfin, des haies champêtres (noisetiers, érables, charmes, aubépines...) seront plantées en limite Est et Ouest du secteur, de manière limiter les vis-à-vis avec les logements existants. Au contact de cette haie, les clôtures légères (de type clôture grillagée) seront privilégiées.

SCHEMA DE PRINCIPE



ECHEANCIER ET MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce secteur ne pourra être urbanisé qu'à partir de 2027. En outre, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

C. OAP SECTORIELLE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES

SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

La Communauté de Commune Coeur de Garonne souhaite créer une zone d'activités sur la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, au niveau du lieu-dit Le Couloumé.

Cette zone d'activités s'installera en continuité d'activités existantes, le long de la RD632 qui relie Sainte-Foy-de-Peyrolières à l'agglomération toulousaine et au Gers.

La superficie concernée est d'environ 2,5 ha. Le site est aujourd'hui occupé par des parcelles agricoles.

Le site est bordé, à l'Ouest, par la RD632 et des aménagements récents (arrêt de bus, aire de co-voiturage) et bordée de grands arbres, qui permettront de filtrer les vues vers la zone d'activités. Il est bordé au Sud par la RD37i, au Nord par le chemin de Cabartigue et à l'Est par les terres agricoles.

Le secteur est accessible par le RD37i (Route de Cambernard) en limite Ouest du site. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD632.



Photo du secteur 4 depuis la RD37i

OBJECTIF RECHERCHE

Le projet envisagé de zone d'activités sur ce secteur vise à accueillir des activités artisanales ou commerciales de moyennes surfaces en cohérence avec le projet intercommunal. Les parcelles étant situées au contact des espaces agricoles, l'aménagement devra prévoir des mesures d'intégration paysagère.

Organisation globale du site

■ Accès et desserte

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la RD37i.

Une voie sera créée afin de desservir l'ensemble des lots. Elle sera prolongée par un espace de retournement. La chaussée s'implantera au sein de larges espaces arborés et enherbés.

Un cheminement doux permettra de relier la RD37i au Chemin de Cabartigue, d'une largeur minimale de 1.50m, en privilégiant les revêtements perméables.

■ La gestion des eaux pluviales :

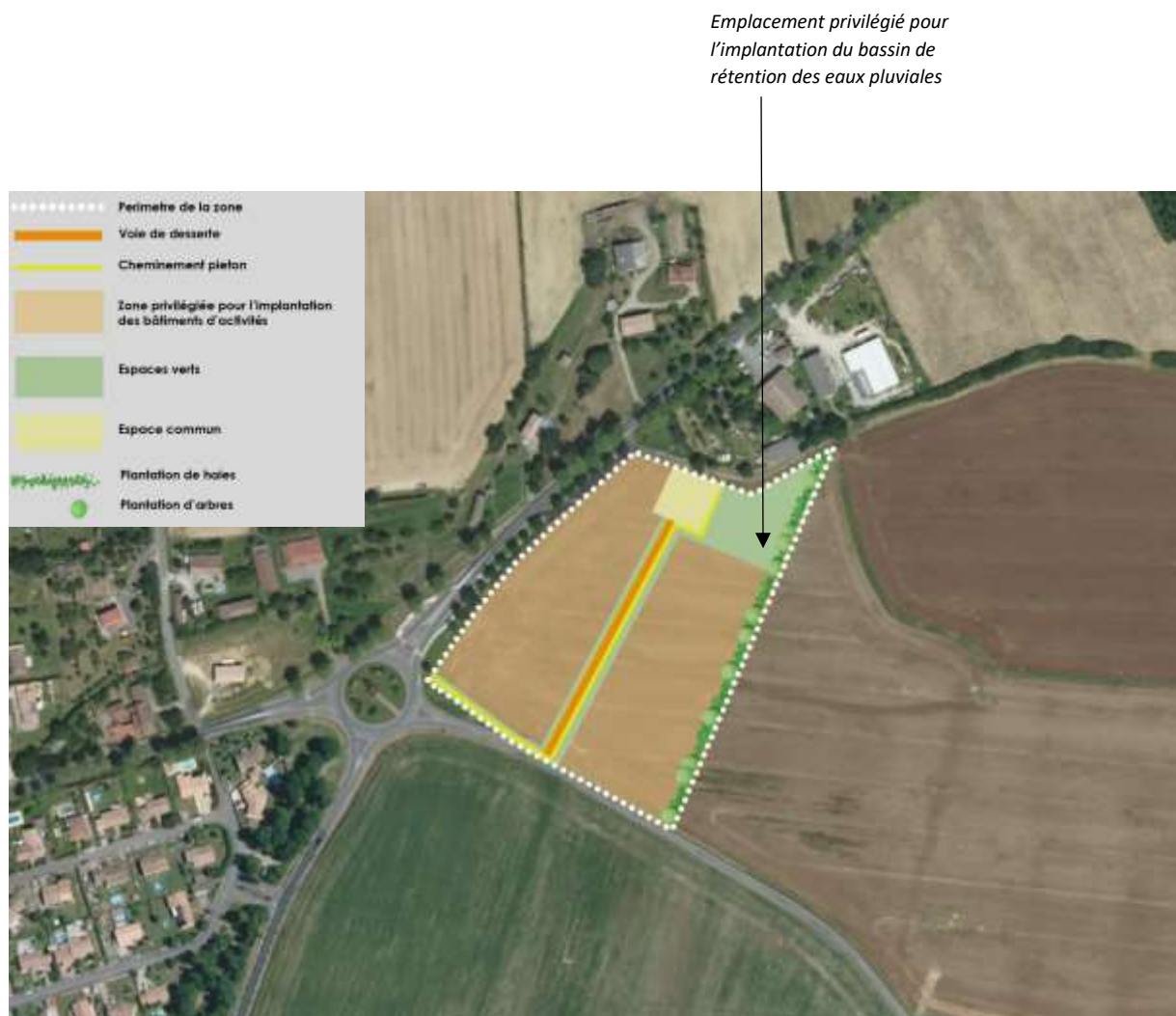
La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le schéma d'aménagement présente de larges espaces enherbés en bordure des voies, qui participeront à limiter l'imperméabilisation de la zone et qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales, sous la forme de noues. En complément, un bassin de rétention sera aménagé et traité de façon paysagère.

Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Une haie champêtre (noisetiers, érables, charmes, aubépines...) ponctuée de grands arbres (chênes) sera plantée en limite Est du secteur, de manière à limiter et créer une transition avec les paysages agricoles. Au contact de cette haie, les clôtures légères (de type clôture grillagée) seront privilégiées.

En limite Est, le long de la RD632, on recherchera un effet plus urbain, en privilégiant des façades tournées vers la RD632, des zones de stockage à l'arrière et un traitement qualitatif entre le bâti et la voie d'entrée de ville.

SCHEMA DE PRINCIPE



ECHEANCIER ET MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce secteur pourra être urbanisé dès l'approbation du PLU. Toutefois, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.