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

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1-A : RESUME NON TECHNIQUE

ARTELIA

ARTELIA / DECEMBRE 2022/ 4 36 2355

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES
PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION - PIECE 1-A – RESUME NON TECHNIQUE

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE

ARTELIA
HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9

SOMMAIRE

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 6
   1.1. Une dynamique démographique continue et un ralentissement de la construction 7
   1.2. Un bon niveau d'équipements et services 8
   1.3. Un territoire à vocation principalement résidentiel sous l'influence de l'agglomération toulousaine 9
   1.4. Un village au carrefour de plusieurs routes départementales .. 10
   1.5. Les réseaux 10
   1.6. Consommation foncière et potentiel de densification et de mutabilité 12
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 13
   2.1. Des paysages aux ambiances diversifiées 13
   2.2. Un patrimoine bâti de qualité 13
   2.3. Biodiversité et fonctionnalité environnementale du territoire 14
   2.4. Ressources naturelles 15
   2.5. Pollutions et nuisances 15
   2.6. Risques naturels et anthropiques 16
   2.7. Climat/énergie 16
3. JUSTIFICATION DES CHOIX 17
   3.1. Des choix retenus pour établir le PADD en cohérence avec les enjeux identifiés 17
   3.1.1. Modération de la consommation d'espace 19
   3.1.2. Equilibre social de l'habitat 22
   3.1.3. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage 24
   3.1.4. Equipements, commerces et services 27
   3.1.5. Réseaux et énergie 28
   3.1.6. Les mobilités : transports et déplacement 30
   3.1.7. Développement économique et de loisirs 32
   3.1.8. Agriculture 34
   3.1.9. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques 35

3.2. Une traduction règlementaire visant à décliner les orientations et objectifs du PADD 37
3.2.1. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, Uh et AU) 37
3.2.2. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics (UE) 38
3.2.3. Des zones à vocation économique (UF, UX et AUX) 39
3.2.4. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes 40
3.2.5. Des zones naturelles (N) adaptées aux spécificités de la commune 41
3.3. Les autres prescriptions graphiques : des outils complémentaires au profit du projet 42
3.3.1. Une OAP thématique « TVB et Paysage » 42
3.3.2. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration du fonctionnement urbain 42
3.3.3. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire 43
3.3.4. Des éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques 43
3.3.5. Des espaces boisés classés (EBC) au niveau des boisements relictuels en zone agricole 43
3.3.6. Un changement de destination (article L151-11 2° du code de l'urbanisme) ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole 43
4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS 44
5. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES 46
6. EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 46
6.1. Incidences potentielles sur le site Natura 2000 46
6.1.1. Incidences directes 46
6.1.2. Incidences indirectes 46
6.2. Incidences du PLUi sur l'ensemble des thématiques environnementales et mesures envisagées 47
7. INDICATEURS DE SUIVI 56

FIGURES

Figure 1- Situation générale de la commune par rapport à l'agglomération toulousaine..... 6

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

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

Le territoire communal, d'une superficie de 3 802 hectares, se situe 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).

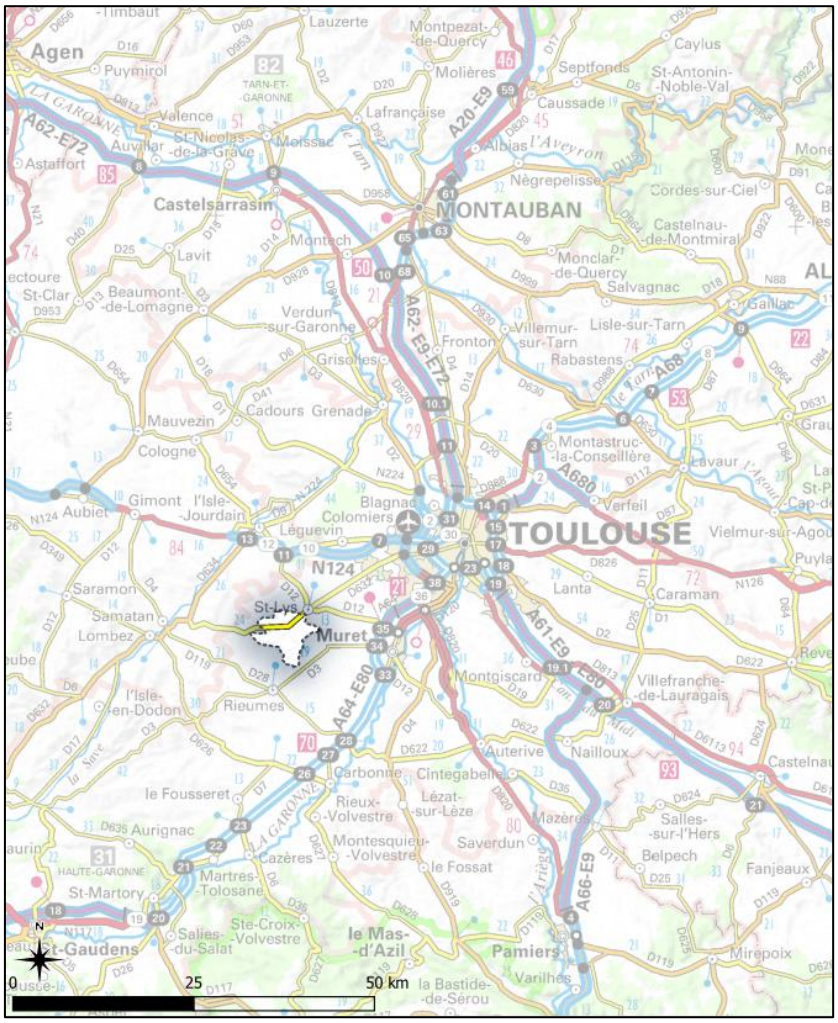


Figure 1- Situation générale de la commune par rapport à l'agglomération toulousaine

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'Equilibre 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.

Sur le territoire, le droit des sols est actuellement régi par un PLU approuvé en 2014.

1.1. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE ET UN RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION

En 2018, la commune compte 2091 habitants selon les données INSEE.

Depuis 1975, la commune connait une croissance démographique continue de population avec toutefois de fortes variations en fonction des périodes intercensitaires. Ainsi, si le taux de variation annuelle a oscillé entre 1,6% et 3,7% entre 1975 et 2008 avec notamment deux périodes de forte croissance entre 1975-1982 et 1999-2008 (3,6%), il a connu un ralentissement notable depuis 2008 pour atteindre 0,4% sur la dernière période intercensitaire (2003-2018).

Sur le territoire communal, l'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) est de 1,1 témoignant d'une population plutôt jeune.

En 2018, Sainte-Foy-de-Peyrolières compte 861 logements dont 91,5% sont des résidences principales. La part de résidences secondaires et logements occasionnels reste faible (1%).

Depuis 2010, le rythme moyen de construction sur la commune est de 8 logements par an avec une forte variabilité selon les années.

En cohérence avec le caractère rural de la commune, la maison individuelle prédomine (90,6% du parc de logements) et est majoritairement de grande taille (84,7 % des résidences principales ayant 4 pièces ou plus).

La commune compte toutefois 9,3% d'appartements réalisés essentiellement après les années 90. La forte croissance sur la période 1991-2005 est à mettre en lien avec la réalisation de l'opération de défiscalisation dans le bourg.

En 2018, les propriétaires représentent près de 84% des occupants des résidences principales. La part du locatif (près de 15%), si elle apparait non négligeable pour une commune rurale, a connu toutefois une légère diminution entre 2013 et 2018. La majorité de ces logements locatifs relèvent de l'initiative privée.

Démographie et habitat
Synthèse
■ Une croissance continue de population depuis les années 70 mais un fort ralentissement depuis 2008 en lien avec des zones à urbaniser fermées à l'urbanisation, ■ Une croissance issue de l'arrivée de population nouvelle quasi-exclusivement, ■ Un profil familial de la population : 2,56 personnes/ménage, ■ Un parc de logements composé majoritairement de résidences principales, ■ Une part de logements vacants stable mais non négligeable notamment au niveau des logements collectifs liés à la défiscalisation, ■ Une prédominance de la maison individuelle de grande taille, ■ Une majorité de propriétaires occupants et des logements locatifs relevant majoritairement de l'initiative privé.

Enjeux
■ Permettre une croissance démographique échelonnée dans le temps et en adéquation avec le niveau d'équipement de la commune, ■ Définir, dans la mesure du possible un projet, en cohérence avec le PLH approuvé, ■ Favoriser une diversification de l'habitat en cohérence avec le statut rural de la commune et les dynamiques du territoire.

1.2. UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET SERVICES

Equipements et services
Synthèse
■ Un niveau d'équipement et services adapté à la taille de la commune et complétée par l'offre présente sur Saint-Lys notamment, ■ Un renforcement des équipements initié depuis plusieurs années (crèche, groupe scolaire, citystade, …), ■ Un projet de regroupement des équipements scolaires en cours de réalisation, ■ Des équipements principalement recentrés au niveau du bourg à l'exception des équipements sportifs, ■ La présence de commerces et services dans le bourg majoritairement le long de la RD632 participant à la dynamique du centre-bourg, ■ Quelques locaux commerciaux vacants.
Enjeux
■ Anticiper sur les besoins éventuels en matière d'équipements et services induits par le développement projeté, ■ Maintenir la dynamique commerciale dans le centre-bourg, ■ Améliorer l'accessibilité aux équipements, commerces et services.

1.3. UN TERRITOIRE A VOCATION PRINCIPALEMENT RESIDENTIEL SOUS L'INFLUENCE DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE

Emploi et économie
Synthèse
■ Un territoire à vocation résidentielle sous l'influence de l'agglomération toulousaine, ■ Une population active travaillant essentiellement en dehors de la commune, ■ Un tissu économique principalement composé d'établissements de petite taille et relevant majoritairement de la sphère présentielle, ■ Une entreprise nationale spécialisée dans la pyrotechnie implantée sur la commune, ■ Un projet de zone d'activités intercommunale en cours de réalisation, ■ Une activité agricole très présente sur le territoire, ■ Une activité touristique et de loisirs peu développée.
Enjeux
■ Permettre le maintien voire le développement des activités existantes, … ■ Favoriser la réalisation de la ZAE intercommunale en cohérence avec la stratégie de la communauté de Communes Cœur de Garonne, ■ Assurer la pérennité de l'entreprise spécialisée dans la pyrotechnie, ■ Maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions, ■ Favoriser un développement touristique et de loisirs en cohérence avec le potentiel de la commune et la stratégie intercommunale.

1.4. UN VILLAGE AU CARREFOUR DE PLUSIEURS ROUTES DEPARTEMENTALES

Mobilités
Synthèse
■ Un village au carrefour de plusieurs routes départementales permettant d'offrir une bonne accessibilité mais ayant un impact sur le fonctionnement du bourg, ■ Une offre de transports en commun recentrée sur le bourg, ■ La voiture comme principal mode de déplacement, ■ Des déplacements piétons peu sécurisés au niveau du bourg et des axes stratégiques à améliorer, ■ Des projets pour améliorer les circulations douces vers Saint-Lys, ■ Une offre de stationnement importante au niveau du village mais avec un manque de visibilité, ■ Une amélioration récente de la desserte en terme de réseaux numériques.
Enjeux
■ Améliorer les circulations à l'intérieur du bourg, ■ Privilégier un développement à proximité des transports en commun ■ Anticiper sur l'impact potentiel des choix de développement en matière de déplacement, ■ Anticiper sur les besoins de stationnement en fonction du développement envisagé

1.5. LES RESEAUX

Réseaux
Synthèse
Eau potable ■ Une absence de captage d'eau potable sur la commune, ■ Une évaluation des besoins futurs à l'horizon 2035, ayant permis d'établir un programme hiérarchisé de travaux d'expansion à réaliser. **Assainissement** ■ Un bourg desservi en grande partie par l'assainissement collectif,

- Une capacité résiduelle de la station d'épuration de 1050 EH,
- Un schéma directeur d'assainissement en cours de réalisation,
- Une nature et une perméabilité des sols sur la commune très défavorables à l'infiltration avec des problématiques sur le secteur En Castagné.

Eaux pluviales

- Absence de schéma d'eaux pluviales.

Enjeux

- Proposer un développement en cohérence avec la capacité des réseaux (actuels ou programmés),
- Privilégier un développement urbain en assainissement collectif,
- Encadrer la gestion des eaux pluviales pour limiter impacts sur le milieu récepteur.

1.6. CONSOMMATION FONCIERE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTABILITE

Sur le territoire, **depuis 2010**, ont été consommés :

- Pour l'habitat : 13,18 ha pour 76 lots, soit une moyenne de 1730 m²/lot (densité moyenne de 5 à 6 logements/ha),
- Pour les équipements : 3 ha pour le groupe scolaire, les ateliers municipaux, le city-stade et la station d'épuration.

Cette consommation s'est répartie de la façon suivante :

- **Bourg :**
  - Habitat : 25 constructions d'habitations dont 23 ayant généré une consommation d'espace de 2,7 ha soit une moyenne de 1174 m²/lot (8 à 9 logements/ha),
  - Equipements : 2 ha pour les équipements publics groupe scolaire, city-stade et ateliers municipaux.
- **Quartiers :** 10,48 ha pour 53 logements soit une moyenne de 1 976 m²/lot (5 à 6 logements/ha).

La consommation d'espace observée sur la période 2011-2021 est de 15,54 ha dont 12,54 ha pour de l'habitat et 3 ha pour les équipements publics.

Trois constructions ont ainsi été réalisée entre 2010 et 2011, 1 construction à En Castagné et 2 à Bourrieu.

Suite à la réalisation d'une analyse multicritères qui a associé analyse des formes urbaines et contraintes à la densification (risques, accessibilité, assainissement, enjeux environnementaux, …)., il est apparu 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, ...

Dès lors, seul le potentiel de densification/mutabilité du bourg a été retenu :

- Un potentiel en renouvellement urbain de 10 logements sur le site de l'ancienne école,
- Un potentiel dit « en dent creuse » : Ce potentiel est estimé à une dizaine de logements,
- Un potentiel dit « en division parcellaire » : Ce potentiel, estimé à une quinzaine de constructions, reste toutefois très aléatoire car il se heurte immédiatement au fait qu'il relève de l'initiative privée,
- Un potentiel en comblement d'espace interstitiel estimé à une vingtaine de constructions.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. DES PAYSAGES AUX AMBIANCES DIVERSIFIEES

Le territoire communal prend place sur la haute terrasse de la Garonne et présente un relief marqué, en transition avec les premières hauteurs des coteaux du Gers.

On retrouve ainsi :

- Les premières hauteurs des coteaux du Gers : Elle occupe la partie Ouest du territoire. Ce secteur présente un paysage plus fractionné du fait de la présence de nombreux vallons. Le relief s'escarpe, souligné par les boisements qui y sont nombreux. Les vues alternent entre perceptions fermées et ouvertures depuis les hauteurs.

- Le versant ondulé, espace de transition entre la haute terrasse et les coteaux : orienté vers l'Est, il forme des crêtes étroites et parallèles, aux ambiances changeantes. Les vues sont remarquables, en surplomb des paysages de la plaine. Cette unité paysagère accueille la majorité de l'urbanisation, insérée dans une trame boisée riche. Les perceptions sont variées, entre les grands panoramas depuis les points hauts et la fermeture des pentes boisées, parfois raides, notamment vers le ruisseau de Trujol. A l'inverse, les pentes douces du ruisseau de la Galage, au Nord du village, offre un paysage bocager champêtre plus ouvert.

- La haute terrasse de la Garonne : elle présente un relief plat relativement homogène, formé de grandes parcelles céréalières ; les cours d'eau et la végétation animent ce paysage de champs, dominé par les vues lointaines. La plaine est vouée à l'agriculture et n'accueille que peu de bâti, à l'exception des fermes, parfois groupées en hameaux. Cependant, ces terres planes ont accueilli des extensions urbaines, notamment le long des voies, en rupture avec la structure ancienne des paysages.

Contexte paysager
Synthèse et enjeux
■ Des vues à préserver notamment au Nord du bourg, ■ Des coupures vertes à maintenir aux abords des cours d'eau, ■ Des entrées de ville à affiner.

2.2. UN PATRIMOINE BATI DE QUALITE

Le territoire ne compte aucun édifice protégé au titre du patrimoine mais recense un patrimoine « ordinaire » de qualité. En outre, aucune zone de présomption archéologique n'est identifiée sur le territoire.

Patrimoine
Synthèse
■ Une absence d'édifice protégés sur la commune, ■ Un patrimoine bâti conférant au bourg et hameaux anciens leur identité.
Enjeux
■ Prendre en compte les spécificités du patrimoine bâti notamment dans le village, ■ Assurer la préservation des ensembles bâtis remarquables présents dans le bourg.

2.3. BIODIVERSITE ET FONCTIONNALITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

Biodiversité et fonctionnalité environnementale du territoire
Synthèse
Zonage d'inventaire ou de protection reconnus ■ Une ZINEFF à l'Est du territoire « Etangs de Cambernard et de Parayré », ■ Une interconnexion avec le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » située sur la commune limitrophe. **Biodiversité** ■ Des zones à enjeux identifiés dans le cadre de l'ABC. **Zones humides** ■ Des zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental du CD31. **Trame verte et bleue** ■ Un SCoT du Pays du Sud Toulousain qui identifie et veille à la préservation des espaces naturels et continuités écologiques, ■ Un enjeu fort de la trame verte et bleue, ■ Des obstacles aux continuités matérialisés par l'urbanisation et les principaux axes de communication.

Enjeux
■ Préservation des espaces naturels d'intérêt identifiés dans le SCoT et dans le cadre du diagnostic, ■ Préservation des enjeux identifiés dans le cadre de l'ABC, ■ Protection des zones humides identifiées, ■ Considérer les impacts potentiels du PLU sur la biodiversité dans les choix d'urbanisation.

2.4. RESSOURCES NATURELLES

Ressources naturelles
Synthèse
■ Absence de captage d'eau potable sur la commune, ■ Des prélèvements agricoles liés à l'irrigation, ■ Absence de site d'exploitation du sol et sous-sol.
Enjeux
■ Limiter les prélèvements sur la ressource en eau.

2.5. POLLUTIONS ET NUISANCES

Pollutions et nuisances
Synthèse
■ Des masses d'eau superficielles mais aussi souterraines sensibles aux pollutions d'origine agricole, ■ Un territoire classé en zone sensible et en zone vulnérable, ■ 8 sites en activité ou abandonnés, susceptibles d'être pollués, ■ Une gestion et un traitement des déchets à l'échelle de la Communauté de Communes labellisée territoire Zéro Déchets Zéro Gaspillage depuis 2016, ■ Des nuisances sonores principalement en lien avec les circulations routières et l'activité pyrotechnique.

Enjeux
■ Prendre en compte les nuisances identifiées dans les choix de développement, ■ Limiter le développement de l'habitat le long de la RD632.

2.6. RISQUES NATURELS ET ANTHROPIQUES

Risques
Synthèse
■ Prendre en compte les risques identifiés dans les choix de développement, ■ Plusieurs risques naturels et anthropiques recensés sur le territoire (Inondation, mouvement de terrain, site SEVESO, …), ■ Un PPR Sécheresses et un PPRT applicables sur le territoire, ■ Risque inondation identifié au travers d'une CIZI.

2.7. CLIMAT/ENERGIE

Climat/Energie
Synthèse
■ Un PCAET applicable sur le territoire.
Enjeux
■ Prendre en compte les orientations émises dans le PCAET sur lesquelles le PLU peut influer, ■ Favoriser le développement des énergies renouvelables.

3. JUSTIFICATION DES CHOIX

3.1. DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX IDENTIFIES

A l'issue du diagnostic ayant permis une analyse globale et transversale du fonctionnement de la commune et l'identification des enjeux dans le cadre de la révision du PLU, plusieurs réunions se sont déroulées afin d'établir le projet de PADD.

Il a notamment été réalisé, une analyse de l'évolution du territoire par rapport aux orientations définies dans le PADD du PLU de 2014. Ce dernier a été mis en parallèle avec les enjeux actuels sur la commune afin de définir le projet qui serait établi pour les années venir.

Il est ainsi apparu que certains objectifs du PLU de 2014 n'avaient pas été atteints dont notamment le fait de « renforcer la centralité villageoise par une urbanisation dans la continuité du village ». En effet, depuis 2014, le développement de l'urbanisation s'est réalisé de façon importante dans les hameaux (hors bourg).

Cette évolution a notamment été la résultante de la présence de zones à urbaniser « fermées » dans le bourg (problématique de la station d'épuration en 2014) et de l'évolution règlementaire ayant permis une densification largement supérieure à ce que la collectivité avait initialement envisagée (loi ALUR).

Une fois ce bilan réalisé, deux scénarios ont ensuite servi de base de discussion pour l'élaboration du PADD du PLU :

- Un scénario « au fil de l'eau » qui visait à prolonger les tendances observées ces dernières années,
- Un scénario « SCoT » définis sur la base des orientations du PADD du SCoT en vigueur.

Dès lors, la construction d'un scénario intermédiaire a émergé, fondé à la fois sur le fait de prolonger certaines orientations du PLU de 2014 tout en prenant en compte les nouveaux enjeux identifiés sur le territoire notamment en lien avec :

- La création de la nouvelle station d'épuration et l'actualisation en cours du schéma d'assainissement,
- Les impacts de la densification des hameaux sur le fonctionnement territorial, les réseaux et le milieu récepteur,
- Les évolutions règlementaires récentes et la mise en compatibilité du projet avec le SCoT du Pays Sud Toulousain,
- La réalisation de l'Atlas de Biodiversité Communal,
- …

Le SCoT prévoyait un objectif global de création de 325 logements entre 2010 – 2030 (correspondant à un rythme moyen compris entre 16 et 17 logements/an). Il apparait qu'en 2021, la commune comptabilise un peu moins de 90 logements réalisés depuis 2010 (correspond à environ 8 logements/an) soit un rythme moyen de création de logements divisé par deux par rapport à celui envisagé par le SCoT. Cette faible dynamique s'explique à la fois par les problématiques rencontrées avec la station d'épuration jusqu'en 2016 et des zones à urbaniser fermées dans le PLU ayant généré essentiellement une urbanisation au coup par coup.

Dès lors la commune s'est fixée comme objectif de produire en dix ans, environ 140 logements correspondant à un rythme moyen de construction par an correspondant à celui initialement envisagé par le SCoT.

Elle prévoit ainsi l'accueil de 350 habitants supplémentaires d'ici dix ans sur la base de 2,5 personnes par ménage correspondant à un taux de variation annuelle de 1,7%. Ce taux de variation annuelle constitue ainsi un intermédiaire entre le taux de variation annuelle observé entre 1999 et 2008 (3,6%) et celui observé entre 2008 et 2018 (0,6%).

A partir de ces éléments et suite à de nombreux échanges en réunion durant lesquels ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies, a émergé le scénario souhaité par les élus, retranscrit au travers du PADD.

AXE 1 : MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE ET PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

AXE 2 : PLACER LA CENTRALITE VILLAGEOISE AU CŒUR DU PROJET

AXE 3 : DEFINIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE REPONDANT A DES BESOINS A PLUSIEURS ECHELLES

3.1.1. Modération de la consommation d'espace

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Proposer un développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF),
- ⇨ Proposer des zones de développement en cohérence avec le projet d'accueil de logements,
- ⇨ Définir un potentiel en extension prenant en compte les enjeux présents sur les espace impactés (agricole, naturel, …),
- ⇨ Proposer un développement économique en cohérence avec la stratégie intercommunale.

Choix retenus dans le PADD

En termes de modération de consommation d'espace, le PLU prévoit un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg, prioritairement dans les secteurs desservis en assainissement collectif via un développement urbain alliant réinvestissement urbain et extensions urbaines. Il est ainsi affiché qu'environ 30 à 35 logements seraient réalisés sans consommation d'espace et que la consommation d'espace pour de l'habitat avoisinerait les 7 ha.

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

En outre, la stratégie de développement économique qui s'appuie sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) vise à concentrer le développement économique à proximité des activités existantes présentes à l'Est du bourg, le long de la RD632.

Justification :

Sur la base des éléments de diagnostic ayant notamment permis d'analyser le fonctionnement urbain, de qualifier et localiser la consommation d'espace générée ces dernières années ainsi que le potentiel de densification et de mutation, il a été défini un projet visant à la fois à proposer un développement urbain prenant en compte les spécificités de la commune tout en limitant la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers.

A travers la révision de son PLU, la commune prévoit un développement urbain recentré sur le bourg.

Il est ainsi prévu :

- de privilégier le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, au niveau d'espaces non bâtis présents dans le bourg et dans son prolongement afin d'en conforter sa centralité.

- de maintenir les quartiers et hameaux présents sur le territoire dans leurs limites actuelles au regard des problématiques rencontrées en terme de réseaux notamment (cf. analyse multicritères en annexe).

L'objectif communal vise également à proposer un développement urbain en cohérence avec la taille de la commune et la capacité de ses équipements et réseaux.

En matière de développement économique, la priorité est donnée à la formalisation d'une zone d'activités intercommunale dont la réflexion est amorcée depuis de nombreuses années et faisant déjà l'objet d'une DUP.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Une réduction de la consommation d'espaces pour de l'habitat de près de 50% avec une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers induite par les zones urbaines et à urbaniser de 7,4 ha,
- ✓ Un potentiel de densification représentant environ 1/4 du développement urbain envisagé,
- ✓ La définition de densités dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les zones AU en fonction des caractéristiques de chacune des zones, de leur environnement, topographie et niveau de desserte,
- ✓ Un classement en zones Uh ou A des quartiers et hameaux présents sur le territoire interdisant toute nouvelle construction d'habitation au regard de leur taille, des contraintes environnementales et des problématiques de réseau (cf. analyse multicritères en annexe),
- ✓ Un potentiel de développement économique centré sur les emprises déjà existantes et la zone AUX faisant déjà l'objet d'une DUP.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

Extrait du DOO :

Orientations chiffrées

NB Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030

NB Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030

NB Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030

Développement en continuité des principaux espaces urbanisés existants

Noyaux villageois existants

Zones d'activités existantes

Développement mesuré des hameaux

Hameaux extensibles

Hameaux à maîtriser (prescription)

Hameaux à maîtriser (recommandation)

Coupures d'urbanisation

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Pôles d'équilibre		25 à 40 logements/ha
Pôles de services		15 à 25 logements/ha
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT *puisqu'il vise à favoriser :*

- ✓ Un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg,
- ✓ Un maintien de tous les quartiers dans leur enveloppe urbaine actuelle.

En outre, la densité affichée de **15 logements/ha (y compris voirie et espaces verts)** dans le PADD est compatible avec les orientations du SCOT (fourchette de 10 à 20 logements/ha hors voirie et espaces verts) pour les communes non considérées en tant que pôle d'équilibre ou de services, en assainissement collectif.

En outre, la somme de la consommation d'espace pour de l'habitat depuis 2010 (T « 0 » du SCOT) de près de 15 ha et de celle projetée dans le cadre du PLU de 7,4 ha à l'horizon 10 ans, restent largement inférieures à la consommation initialement identifiée dans le DOO (40 ha).

3.1.2. Equilibre social de l'habitat

Enjeux identifiés par le diagnostic
⇨ Permettre une croissance démographique échelonnée dans le temps, ⇨ Définir un projet en cohérence avec le PLH approuvé, ⇨ Favoriser une diversification de l'habitat qui soit en cohérence avec le statut rural et les dynamiques de la commune
Choix retenus dans le PADD
En termes de stratégie en matière d'habitat, le PADD se fonde sur le fait de : ✓ Permettre la production d'environ 140 logements à l'horizon dix ans, ✓ Permettre une diversification de l'habitat via la création de formes urbaines diversifiées
Justification : *En raison notamment de problématiques liées à la station d'épuration, le commune a connu un ralentissement démographique ces dernières années. Suite à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration, la commune souhaite aujourd'hui relancer une dynamique sur son territoire.* *Le projet se fonde ainsi sur un taux de variation annuelle de population de 1,7% par an à l'horizon dix ans, dynamique intermédiaire entre celle observée sur la période 1999-2008 et 2008-2018.* *Dès lors la production de logements envisagée est de 140 logements à l'horizon dix ans.* *En termes de diversification de l'habitat, il a été décidé de :* - *privilégier l'émergence de petits collectifs et maisons mitoyennes à proximité du centre ancien sur les zones AU située au sud du bourg.* - *mettre en place un nombre de logements sociaux minimum sur une bâtisse acquise par l'EPF avec la production d'un minimum de 3 logements sociaux, au niveau de l'ancienne école avec la production d'un minimum de 9 logements sociaux et la mise en place d'un pourcentage de 30% de logements sociaux sur la zone AU1b (soit une production minimum de 14 logements sociaux) soit un potentiel minimum de 26 logements sociaux à dix ans.*
Principaux éléments de la traduction règlementaire : ✓ Un potentiel d'accueil de logements estimé entre 130 et 140 logements dans le cadre du PLU, ✓ Trois secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme définis au règlement graphique : ✓ Minimum de 3 logements sociaux en zone UA sur un secteur spécifique identifié au document graphique, ✓ Minimum de 9 logements sociaux en zone UA au niveau de l'ancienne école, ✓ Minimum de 30 % de logements sociaux définis sur la zone AU1b, ✓ Une complémentarité recherchée entre les OAP et le règlement écrit afin de favoriser l'émergence de formes urbaines diversifiées qui soient toutefois cohérentes avec le tissu urbain existant en périphérie.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain et le PLH Cœur de Garonne

Extrait du DOO du SCoT :

P54 Le SCOT se donne pour objectif de tendre vers une production moyenne **de 20 % de logements sociaux** à l'horizon 2030. Cet objectif se répartit de la manière suivante :

- dans les pôles d'équilibre, en moyenne 26 % de la production totale de logements ;
- dans les pôles de services et communes non-pôles dotées d'une gare (Boussens et Martres-Tolosane), en moyenne 17 % de la production totale de logements ;
- dans les autres communes, en moyenne 12 % de la production totale de logements.

Rappel des orientations du PLH sur Sainte-Foy-de-Peyrolières

- *Une production de logements comprise entre 39 et 46 logements entre 2019 et 2024,*
- *Un objectif de production de 25% de logements locatifs (entre 10 et 12 logements locatifs) dont 12% de logements locatifs sociaux (entre 5 et 6 logements dont 1 à 2 PLAi).*

Au regard de la programmation d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, la commune prévoit l'ouverture immédiate d'une seule zone dans la période du PLH : la zone AU1a correspondant à un minimum de 35 logements pouvant être réalisés en une ou plusieurs opérations. En outre, la création de 3 logements sociaux minimum est envisagée en zone UA.

Le PLU prévoit une production minimum de 26 logements sociaux via le PLU (dont 12 logements sur des zones urbaines) soit plus de 18% de la production envisagée.

En outre, les règles émises ne vont pas à l'encontre de la production de logements locatifs et sociaux et les formes urbaines recherchées sur ce secteur sont favorables à l'émergence de ce type de logements.

3.1.3. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Des coupures vertes à maintenir aux abords des cours d'eau,
- ⇨ Une vue sur l'église à préserver depuis le hameau de Penelle,
- ⇨ Affiner le contour de la tache urbaine et stopper le développement linéaire notamment au niveau des hameaux,
- ⇨ Traiter la transition entre espace urbain et agricole,
- ⇨ Prendre en compte le caractère ouvert et bocager des paysages qui permet de conserver la lisibilité du bourg et les vues sur le bourg,
- ⇨ Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances des biens et des personnes.

Choix retenus dans le PADD

Dans le cadre du PLU, la commune projette de proposer une urbanisation qualitative du bourg et de ses abords en :

- ✓ Privilégiant le développement urbain au niveau d'espaces non bâtis encore présents dans le village et en épaisseur du bourg afin d'en conforter sa centralité,
- ✓ Etablissant des choix de développement en cohérence avec les limites naturelles existantes (trame boisée, cours d'eau, relief, ...) et en traitant l'interface entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel,
- ✓ Maintenant des coupures d'urbanisation entre le village et les quartiers/hameaux périphériques et en clarifiant les limites du bourg,
- ✓ Proposant des règles architecturales et paysagères adaptées en fonction des sites de développement envisagés.

A l'échelle du territoire il est également projeté de :

- ✓ Préserver les grandes caractéristiques de chaque unité paysagère et recentrer l'urbanisation au niveau du bourg,
- ✓ 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),
- ✓ Préserver 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,
- ✓ Encadrer le développement le long des deux axes routiers principaux qui traversent la commune, à savoir la RD7 et la RD632.

Justification :

Trois unités paysagères se distinguent sur la commune :

- *« 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 et d'autres liés à une urbanisation plus récente.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le projet défini vise dès lors à préserver les éléments fondant l'identité Sainte-Foy-de-Peyrolières ainsi que les grands équilibres entre espaces agricoles, naturels et urbains.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

Grand paysage

- ✓ Classement en en zone naturelle de continuité écologique (NCe) des principales continuités écologiques identifiées reprenant l'ensemble des milieux et zones humides du territoire et les masses boisées s'étirant à l'Ouest du territoire,
- ✓ Identification de la majorité des boisements, linéaires boisés et zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme avec intégration de dispositions spécifiques de façon à assurer leur préservation,
- ✓ Encadrement des extensions urbaines le long des voies en maintenant notamment les hameaux dans leur limite actuelle et en proposant une urbanisation en épaisseur,
- ✓ Maintien en zone agricole du nord du village afin de préserver le cône de vue sur l'église,
- ✓ Classement en zone urbaine de hameaux (Uh) ou agricole (A) des hameaux présents sur le territoire.
- ✓ Création d'une OAP TVB-Paysage afin de concilier le maintien de la qualité de l'environnement du territoire selon une approche « biodiversité » et « cadre de vie »

Développement urbain

- ✓ Dispositions règlementaires différenciant le bourg ancien (UA), des extensions récentes (UB et UC), des hameaux (Uh),
- ✓ Délimitation des zones futures de développement au niveau des espaces interstitiels ou en épaississement du bourg en prenant appui sur les limites naturelles existantes (Trujol et sa ripisylve au sud et zone humide, espaces agricoles, linéaires boisés et la Galage au nord, …°),
- ✓ Définition d'OAP sur les secteurs stratégiques de développement des communes (zone AU1a, AU1b, AU2) afin d'adapter les projet de développement aux caractéristiques de la commune et au site dans lesquels ils s'inscrivent,
- ✓ Dispositions dans le règlement écrit sur les clôtures en limite de zone agricoles et naturelles.

Patrimoine bâti

- ✓ Identification au titre du L151-19 du code de l'urbanisme de bâtisses ou ensembles patrimoniaux remarquables du territoire situés dans le bourg,
- ✓ Dispositions spécifiques en zone UA correspondant au bourg ancien via des règles spécifiques en terme d'implantation du bâti, un renvoi à la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne,…. Permettant de préserver l'identité du bourg ancien.

Risques et nuisances

- ✓ Développement urbain hors des zones soumises au risque inondation (Atlas des zones inondables) et hors du périmètre du PPRT.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

P5 Le modèle territorial de développement et d'aménagement s'inscrit dans **un cadre général de protection et de valorisation des éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers.**
Sur l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme mettent en œuvre des orientations de **développement urbain mesuré** avec une prise en compte forte des enjeux environnementaux et de qualité de l'urbanisation comme contrepartie à une constructibilité éventuelle. Le principe de cette orientation est que l'urbanisation nouvelle pour l'habitat est envisageable uniquement en continuité des noyaux villageois existants ou au sein des hameaux identifiés par le SCOT[3] et selon les modalités définies ci-après.
Les formes d'urbanisation linéaires sont limitées.
Cette orientation est complétée par un objectif de consommation maximum de foncier pour l'habitat à l'horizon 2030 pour chaque commune[4].
De même, le SCOT établit un objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 pour chaque commune[5] réparti de la manière suivante :
- au minimum, environ 80 % dans ou en continuité des noyaux villageois ;
- au maximum, environ 20 % dans les hameaux.

Le recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg dans une logique de renforcement de sa centralité et de préservation des grands équilibres naturels et agricoles apparait compatible avec le PADD.

En outre, la commune projette l'ensemble de son développement au niveau du bourg.

3.1.4. Equipements, commerces et services

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Anticiper sur les besoins éventuels en matière d'équipements et services induits par le développement projeté,
- ⇨ Améliorer l'accessibilité aux équipements, commerces et services,
- ⇨ Maintenir la dynamique commerciale dans le bourg.

Choix retenus dans le PADD

Le PADD affiche la volonté communale de poursuivre le confortement du rôle de centralité du bourg en y centralisant **les équipements, commerces et services** et en anticipant sur les besoins éventuellement liés au développement envisagé.

Justification :

La commune souhaite maintenir la dynamique existante en centre-bourg en lien avec la présence de nombreux équipements (groupe scolaire, city-stade, salle des fêtes, …), commerces et services de proximité (tabac-presse, boulangerie, salon de coiffure, marché, …).

Pour cela, elle prévoit à la fois de recentrer l'urbanisation au niveau du bourg pour faciliter l'accès à ces équipements, commerces et services tout permettant un renforcement de l'offre existante notamment en autorisant une mixité des fonctions dans le bourg.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Création de zones UE, zone urbaine spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics au Nord-Ouest du village (secteur des équipements sportifs et bâtiments techniques municipaux), à l'Est du bourg (groupe scolaire et city-stade).
- ✓ Mixité fonctionnelle dans les zones urbaines résidentielles avec l'implantation de l'artisanat et du commerce de détail autorisés dans les zones UA, UB, UC et AU, zones les plus cohérentes pour l'accueil de ce type d'activités au regard de la volonté de renforcement du centre-bourg, de l'accessibilité (piétonne notamment) et du niveau des réseaux, …

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

P61 Les documents d'urbanisme veillent à l'équilibre entre le développement urbain communal, la capacité, la répartition géographique et la programmation des équipements et services à la population de chaque **bassin de vie**.
Cette orientation se traduit notamment à travers un dimensionnement adapté des capacités de développement des documents d'urbanisme.

La cohérence recherchée entre développement urbain, équipements et services est compatible avec le DOO qui préconise un équilibre entre développement urbain communal, capacité et programmation des équipements et services à la population. A noter que la commune œuvre pour cette cohérence depuis plusieurs années (groupe scolaire, city-stade, …).

3.1.5. Réseaux et énergie

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Privilégier le développement urbain sur les zones desservies par l'assainissement collectif,
- ⇨ Prendre en compte la capacité des réseaux dans les choix de développement,
- ⇨ Prendre en compte les orientations émises dans le PCAET sur lesquelles le PLU peut influer,
- ⇨ Favoriser le développement des énergies renouvelables.

Choix retenus dans le PADD (cf. *axe 2 du PADD)*

En termes de réseaux, le PADD propose d'adapter le développement urbain à la capacité des réseaux existants ou projetés via notamment :

- ✓ La priorisation du développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif,
- ✓ Le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitant le développement ultérieur des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie.

Justification :

Dans le cadre du PLU, les élus affichent leur volonté :

- ✓ *D'assurer une cohérence entre le développement proposé et la capacité des réseaux notamment par la prise en compte de la desserte en assainissement collectif. La révision du schéma communal d'assainissement a notamment été réalisée en parallèle du PLU,*
- ✓ *De favoriser le développement des énergies renouvelables prioritairement sur le bâti.*

Une attention particulière a été portée sur la capacité des réseaux à supporter le développement projeté dans le PLU. Cette analyse des réseaux, justifie notamment le maintien en zone Uh ou A des principaux hameaux qui arrivent en limite de leur capacité à recevoir de nouvelles constructions soit pour une insuffisance du réseau d'eau potable, soit pour une capacité limitée du milieu récepteur à recevoir des nouveaux assainissements autonomes sur des secteurs étant défavorables à l'infiltration (ex : En Castagné) soit pour une insuffisance de la défense incendie.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

Réseaux

- ✓ Développement urbain privilégié sur les secteurs desservis en assainissement collectif et ce, en cohérence avec la capacité résiduelle de la station d'épuration,
- ✓ Raccordement à l'assainissement collectif imposé dans les zones à urbaniser,
- ✓ Prise en compte de la capacité des réseaux dans la définition des zones,
- ✓ Dispositions dans le règlement et les OAP sur la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation et modalité de gestion).

Energie

- ✓ Recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg visant à faciliter le développement ultérieur des réseaux d'énergie,
- ✓ Dispositions dans le règlement pour encourager le développement des énergies renouvelables sur le bâti.

Communications numériques

- ✓ Recentrage de l'urbanisation et définition de densités dans les zones AU facilitant le développement ultérieur des communications numériques,
- ✓ Disposition règlementaire visant à anticiper sur le développement ultérieur des câbles optiques (fourreaux, chambres).

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

P26 Afin d'améliorer, de protéger, d'économiser et de valoriser la **ressource en eau,** les documents d'urbanisme mettent en œuvre les prescriptions suivantes :

Protection de la ressource en eau :
Les documents d'urbanisme identifient et protègent les éléments constitutifs de cette ressource :
- les corridors bleus et les zones humides ;
- les zones nécessaires à la gestion des crues ;
- les espaces nécessaires à la protection des captages en eau potable.

Afin de protéger ces espaces de transferts d'éléments polluants, les documents d'urbanisme mettent en œuvre des modalités d'aménagement du territoire permettant de les limiter (haies, talus, dispositifs enherbés…).

Les documents d'urbanisme respectent les arrêtés de DUP des captages lorsque ceux-ci sont établis. Dans tous les cas, des périmètres de protection doivent protéger les sites de captage AEP en activité.

La dégradation éventuelle des zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fait l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Gestion des eaux usées :
Le développement urbain est conditionné aux capacités de traitements des eaux usées, à la bonne qualité des rejets des stations d'épurations.
Les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif sont prioritairement ouverts à l'urbanisation. En cas de capacités insuffisantes et d'absence de projet de renforcement suffisant, les zones à urbaniser restent fermées à l'urbanisation.
Les rejets non urbains et notamment les rejets industriels doivent être compatibles avec les rejets admissibles dans le collectif conformément à la règlementation.
A défaut d'assainissement collectif, les documents d'urbanisme privilégient la mise en œuvre de formes d'assainissement autonome regroupées.
Par ailleurs, la production de logements dans les communes non-dotées d'un assainissement collectif est maîtrisée davantage[25].
Dans le cadre des schémas d'assainissement collectif, les collectivités veillent à anticiper l'évolution des besoins et à programmer la mise à niveau des équipements de collecte et de traitement des eaux usées. Il est attendu une articulation des démarches d'élaboration et de détermination des zonages entre les schémas d'assainissement collectif et les documents de planification urbaine.

Alimentation en eau potable :
Le développement urbain est conditionné aux capacités du réseau d'eau potable.
Les secteurs déjà desservis par le réseau d'eau potable sont prioritairement ouverts à l'urbanisation.
En cas de capacités insuffisantes et d'absence de projet de renforcement suffisant, les zones à urbaniser restent fermées à l'urbanisation.

Gestion des eaux pluviales :
Les documents d'urbanisme intègrent des règles limitant l'imperméabilisation des sols et permettant de favoriser la recharge des nappes. Dans cette optique, sont privilégiées les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales comme l'infiltration à la parcelle si la nature du sol y est favorable et le développement de dispositifs destinés à récupérer et réutiliser les eaux de pluies.

En outre, la définition du projet vise à :

- ✓ Privilégier un développement urbain sur les secteurs desservis en assainissement collectif,
- ✓ À garantir une bonne gestion des eaux pluviales,

et ce, en cohérence avec les orientations du DOO.

3.1.6. Les mobilités : transports et déplacement

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Une configuration du bourg ancien (alignement sur voirie, étroitesse de certaines voies) et un relief à prendre en considération dans l'organisation des déplacements,
- ⇨ Améliorer les circulations à l'intérieur du bourg,
- ⇨ Privilégier un développement urbain à proximité des transports en commun,
- ⇨ Anticiper sur l'impact potentiel des choix de développement en terme de gestion des déplacements,
- ⇨ Anticiper sur les besoins en stationnement en fonction du développement envisagé.

Choix retenus dans le PADD (cf. *axe 2 du PADD*)

En termes de mobilités, l'orientation définie dans le PADD vise à améliorer les mobilités dans le bourg ainsi qu'à l'échelle plus globale de la commune. Pour cela, le projet se fonde sur le fait de :

- ✓ Recentrer l'urbanisation au niveau du bourg afin de favoriser une proximité entre zones habitées et équipements, services et commerces permettant de favoriser les déplacements doux,
- ✓ Améliorer et sécuriser les déplacements dans le bourg et vers Saint-Lys,
- ✓ Mettre en place une offre de stationnement adaptée aux nouveaux besoins.

Justification :

Si les distances entre les différents hameaux et le centre-bourg incitent à un usage de la voiture, le recentrage du développement au niveau du bourg, au regard de la proximité offerte aux équipements, commerces et services vise à faciliter le recours aux mobilités douces (piétons et vélos). En parallèle la commune prévoit de réaliser des aménagements facilitant les déplacements piétons et cycles sur le bourg notamment en direction du groupe scolaire et des équipements sportifs.

En outre, conscient du lien fort entre Sainte-Foy-de-Peyrolières et Saint-Lys, la commune prévoit d'assurer une jonction sécurisée vers Saint-Lys au niveau cyclable et piéton, afin d'assurer une alternative sécurisée à l'usage de la RD632.

Enfin, si le diagnostic identifier un nombre de places de stationnement suffisante, la commune souhaite anticiper sur les besoins ultérieurs induits par le développement envisagé ainsi que la création d'une aire de stationnement face aux équipements sportifs.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

Modes de déplacement doux

- ✓ Un développement urbain exclusivement dans le bourg,
- ✓ Intégration de principes de cheminements piétons dans les OAP,
- ✓ Identification d'emplacements réservés pour la mise en place de cheminements doux.

Transports collectifs

- ✓ Identification d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un arrêt de bus dans le quartier Parayre.

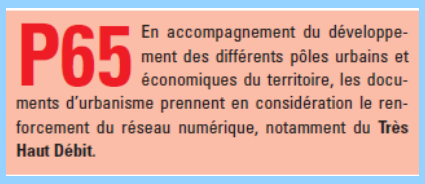
Gestions des flux et voies

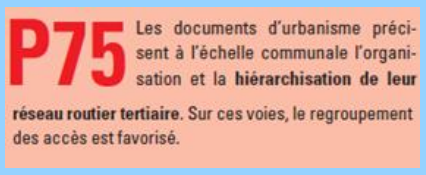
- ✓ Identification d'emplacements réservés pour sécuriser certains carrefours et adapter le dimensionnement de certaines voiries,
- ✓ Définition de schémas de voirie dans les OAP en cohérence avec le fonctionnement urbain des secteurs limitrophes et les voiries périphériques.

Stationnements

- ✓ Dispositions dans le règlement du PLU afin d'adapter le nombre de places de stationnement en fonction des projets.
- ✓ Extension de la zone UE à l'est de la RD53b afin de permettre la réalisation d'une aire de stationnement pour les équipements sportifs.

Compatibilité avec le DOO du SCOT





En cohérence avec les orientations du SCOT, les dispositions du PLU visent à prolonger la stratégie communale en matière de mobilités en matière de déplacements doux mais également à structurer la desserte routière des futures zones de développement (schéma de principe).

En outre, concernant les deux voies principales que sont la RD7 et la RD632, la commune encadrent les nouveaux accès : l'OAP de la zone AU1b prévoit un accès groupé pour l'ensemble de l'opération et la zone AUX ne prévoit aucun accès direct sur la RD632. Concernant la RD7, aucune nouvelle zone de développement n'est identifiée.

En outre, par un recentrage de l'urbanisation, le PLU anticipe sur le développement du très haut débit.

3.1.7. Développement économique et de loisirs

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Permettre le maintien voire le développement des activités existantes, …
- ⇨ Favoriser la réalisation de la ZAE intercommunale en cohérence avec la stratégie de la Communauté de Communes Cœur de Garonne,
- ⇨ Assurer la pérennité de l'entreprise spécialisée dans la pyrotechnie,
- ⇨ Maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions,
- ⇨ Favoriser un développement touristique et de loisirs en cohérence avec le potentiel de la commune et la stratégie intercommunale.

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)

En termes de développement économique, le projet se fonde sur :

- ✓ La prise en compte du bassin de vie en matière de stratégie économique par la création d'une zone d'activités intercommunale,
- ✓ La poursuite des activités existantes dont celle de fabrication de feux d'artifices.

Justification :

La commune, si elle a une vocation principalement résidentielle, accueille plusieurs activités sur son territoire dont une activité de pyrotechnie qu'elle souhaite pérenniser au travers du PLU.

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 3 ha environ sur la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières. Le projet de création d'une zone d'activités, 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. Elle a d'ores et déjà fait l'objet d'une DUP

En outre, la commune dispose de nombreux atouts pour le développement touristique et de loisirs en lien avec la qualité de son environnement.

Principaux éléments de la traduction règlementaire

Zones d'activités

- ✓ Délimitation d'une zone d'activités (AUX) en prolongement des activités existantes située à l'Est du bourg, en direction de Saint-Lys,
- ✓ Délimitation d'une zone spécifique à l'activités de l'entreprise de pyrotechnie (UF).

Activités artisanales, d'entrepôt, …

- ✓ Délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée « Aa » correspondant à une activité artisanale isolée,
- ✓ Mixité fonctionnelle dans les zones résidentielles adaptée en fonction des enjeux identifiés.

Activités sportives et de loisirs

- ✓ Création d'une zone Ne1 correspondant à un bois situé à l'Est du bourg, en continuité du groupe scolaire et du city-stade (UE),
- ✓ Création de trois zones UE dont une dédiée aux équipements sportifs.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

P37 Dans les **communes non identifiées comme site économique**, le SCOT favorise prioritairement le maintien des zones d'activités existantes et leur développement mesuré. Les extensions se limitent à 20 à 30 % des surfaces existantes.
En l'absence de zones d'activités ou de possibilité d'extensions des zones existantes, le SCOT privilégie la mixité des fonctions au sein ou en continuité du noyau villageois. Exceptionnellement lorsqu'une telle mixité n'est pas envisageable, de nouveaux projets de zones d'activités de petites activités artisanales, agricoles ou de services locaux peuvent être envisagés sous réserve de ne pas porter atteinte à la stratégie économique du bassin de vie[36]. Ces projets ne dépassent pas 2 à 3 ha et sont composés de lots adaptés aux besoins de la petite activité. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

P41 Hors des zones dédiées à l'activité économique, le développement d'implantation d'activités de proximité pour les besoins des habitants est encouragé. Les documents d'urbanisme permettent une **mixité des fonctions** à travers l'intégration de ce type d'activités dans les secteurs d'habitat existants ou futurs sous réserve de l'absence de risques ou nuisances pour le voisinage.

Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour le développement de zones d'activités économiques de 2010 à 2030 (hors ZAco du DAC)	
Bassin de vie de Rieumes	**environ 55 ha dont :**
Site économique de bassin émergent (Rieumes)	- environ 30 ha
Site économique d'intérêt local (Le Lherm)	- environ 15 ha
Autres sites existants et petite activité	- environ 10 ha

Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du DOO :

- ✓ La délimitation d'une zone à urbaniser à vocation d'activités de 2,6 ha en cohérence avec la stratégie économique du bassin de vie de RIeumes et faisant l'objet d'une DUP,
- ✓ La mise en place d'une offre complémentaire avec une mixité des fonctions autorisée dans les zones urbaines à vocation résidentielle.

3.1.8. Agriculture

Enjeux identifiés par le diagnostic

⇨ Maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions,

⇨ Proposer un développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Choix retenus dans le PADD

En termes d'agriculture, le projet communal affiche sa volonté d'assurer la pérennité de l'activité. Par un recentrage de son urbanisation dans le bourg, une amélioration des densités et une modération de la consommation d'espace, la commune se fixe comme objectifs :

- ✓ De limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles,
- ✓ De garantir le maintien d'unités agricoles cohérentes (préservation des accès) et à forts enjeux (zones irriguées),

permettant ainsi de créer les conditions favorables à la pérennisation de l'activité agricole.

Justification : Le projet communal en recentrant l'urbanisation au niveau du bourg, en maintenant le les quartiers dans leur enveloppe et en définissant des superficies en cohérence avec les besoins identifiés, facilite la préservation de l'agriculture et le maintien d'un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains.

Principaux éléments de la traduction règlementaire

- ✓ Un développement alliant densification, comblement des espaces interstitiels et urbanisation en épaisseur du bourg,
- ✓ La prise en compte des enjeux agricoles et des exploitations existantes dans les choix de développement,
- ✓ L'identification d'un changement de destination en zone agricole destiné à la diversification de l'activité agricole destinée notamment à accueillir des saisonniers sur l'exploitation,
- ✓ Une délimitation des zones à urbaniser (AU) en dehors de tout secteur agricole à fort enjeu sur des secteurs contraints pour l'agriculture du fait de la proximité de l'urbanisation.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

P20 Afin d'améliorer la prise en compte de l'activité agricole dans l'élaboration des documents d'urbanisme, le **diagnostic agricole**, lors des études, précise :

- les secteurs agricoles à enjeux, notamment par rapport à la qualité des sols, aux pentes ;
- l'activité économique agricole : sièges d'exploitation avec leur SAU, bâtiments agricoles, équipements (serres, irrigations, ...) et le cas échéant, signes de qualité ;
- les contraintes liées aux déplacements des engins agricoles ;
- les menaces pesant sur la pérennité de l'activité : maîtrise du foncier (modes de faire-valoir), statut des exploitants et des exploitations.

P42 Pour répondre à l'objectif du PADD de maintenir la **filière agricole** sur le territoire, le SCOT protège les espaces agricoles par plusieurs orientations, notamment :

- les principes du développement urbain mesuré[37] ;
- les objectifs maximum par commune de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030[38] ;
- les objectifs maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'activité économique et l'activité commerciale à l'horizon 2030[39].

Outre ces mesures de protection visant à améliorer la sécurité foncière des exploitations agricoles et à maintenir des espaces agricoles suffisamment vastes et homogènes, les orientations générales du SCOT sont de renforcer la valorisation des productions agricoles à destination de l'alimentation et, en particulier au niveau local ou de l'aire urbaine toulousaine. Le SCOT est également favorable à d'autres types de valorisation dans le cadre des besoins de l'activité économique régionale.

L'analyse en phase diagnostic des enjeux agricoles sur laquelle se fonde le zonage ainsi que le recentrage de l'urbanisation sur le bourg avec une modération de la consommation d'espace permet au PLU d'être compatible avec les prescriptions du DOO.

3.1.9. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Préservation des espaces naturels d'intérêt identifiés dans le SCoT, dans l'ABC et dans le cadre du diagnostic,
- ⇨ Considérer les impacts potentiels du PLU sur la biodiversité dans les choix d'urbanisation,
- ⇨ Protection des zones humides identifiées (inventaire départementale CD31),
- ⇨ Limiter les pressions urbaines sur les masses d'eaux superficielles,
- ⇨ Encadrer la gestion des eaux pluviales pour limiter impacts sur le milieu récepteur.

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

Le PADD met en avant un projet fondé sur la préservation des espaces naturels sensibles et les corridors écologiques. Il est ainsi prévu de prendre en compte les enjeux identifiés dans l'Atlas de Biodiversité et ainsi :

- ✓ Préserver la ZNIEFF « Étangs de Cambernard et de Parayré »,
- ✓ Protéger les zones humides et milieux aquatiques (cours d'eau et milieux associés),
- ✓ Maintenir voire renforcer les principales continuités écologiques présentes sur le territoire.

Justification :

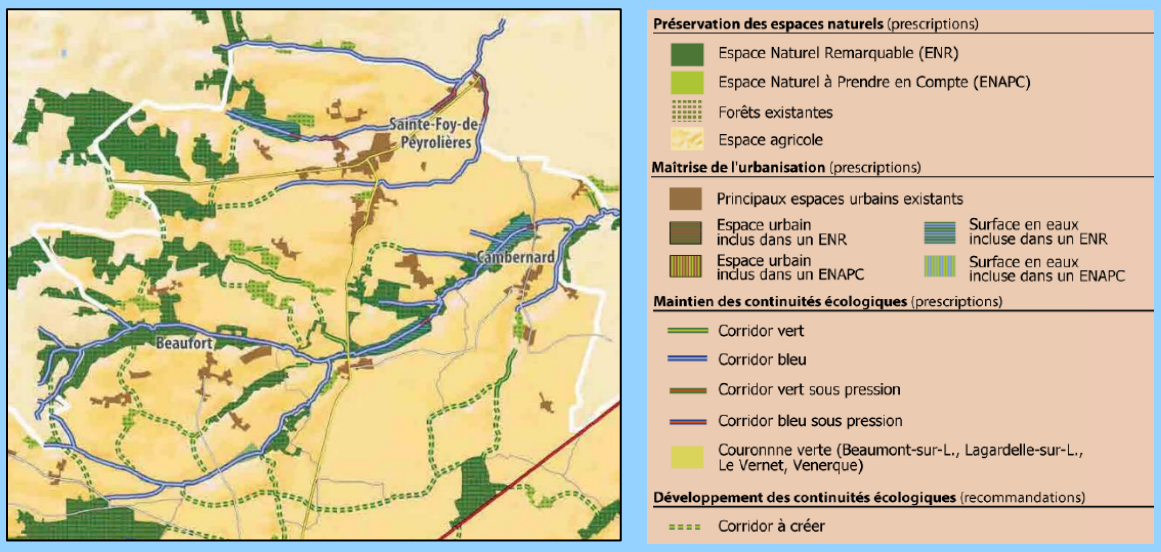
La commune, qui a réalisé un Atlas de Biodiversité Communal, porte une attention particulière sur la préservation des espaces naturels sur son territoire. Le PLU se situe dans le prolongement de cet atlas et des nombreuses actions menées par la commune (sorties pédagogiques sur l'environnement, opérations nettoyons la nature, chantier participatif en faveur de la biodiversité avec la plantation de 400 arbres et arbustes dans le but de créer une haie champêtre aux abords du stade municipal,…)

Principaux éléments de la traduction règlementaire

- ✓ Délimitation d'une zone naturelle de protection des continuités écologiques (Nce) fondée sur les enjeux identifiés en termes de biodiversité et de continuités écologiques : principaux cours d'eau et milieux associés, étangs, zones humides, ZNIEFF, ensembles boisés s'étirant à l'Ouest du territoire,
- ✓ Délimitation d'une zone agricole de continuité écologique (Ace) fondée sur les enjeux identifiées dans l'ABC concernant des prairies à vocation agricole abritant notamment des espèces patrimoniales,
- ✓ Création d'une OAP TVB-Paysage afin de concilier le maintien de la qualité de l'environnement du territoire selon une approche « biodiversité » et « cadre de vie »
- ✓ Identification de la majorité des boisements, linéaires boisés et zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme avec intégration de dispositions spécifiques de façon à assurer leur préservation,
- ✓ Intégration de dispositions spécifiques sur les clôtures en limite de zone A et N et dans les zones A et N,
- ✓ Intégration de zones non aedificandi le long des cours d'eau dans le règlement (10m),
- ✓ Développement centré sur le bourg et maintien des quartiers dans leurs limites actuelles limitant ainsi les pressions sur le milieu naturel,
- ✓ Délimitation de zones à urbaniser (AU) desservies par l'assainissement collectif et hors zones à enjeux de préservation identifiées dans l'ABC,

- ✓ Mise en place de dispositions spécifiques dans les OAP visant à favoriser une bonne prise en compte des enjeux environnementaux : maintien de structures paysagères, plantations complémentaires,
- ✓ Intégration de prescriptions spécifiques sur la gestion des eaux pluviales.

Compatibilité avec le DOO du SCOT



Les orientations du PADD et sa traduction règlementaire sont en cohérence avec les prescriptions du DOO via :

- ✓ Un classement en NCe des Espaces naturels Remarquables (ENR) et Espaces Naturels à Prendre en Compte (ENAPC),
- ✓ Un classement en NCe des principaux cours d'eau s'écoulant sur le territoire que sont la Saudrune, les ruisseaux des Secs, de Bajoly, le Trujol et la Galage, et des surfaces en eau incluses en eau dans un ENR (étangs),
- ✓ Une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des boisements identifiés en ENR et ENAPC.

3.2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

3.2.1. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, Uh et AU)

Principe de délimitation des zones

Afin de permettre une délimitation des zones résidentielles en cohérence avec ces orientations, la traduction règlementaire du projet s'est appuyée sur les différents éléments issus du diagnostic (tâche urbaine, analyse multicritère par quartier, enjeux agricoles et environnementaux, desserte en matière de réseau, localisation des équipements publics, …).

Le bourg concentre ainsi les seules zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle permettant un développement, et ce, en cohérence avec les orientations du PADD.

Les zones urbaines

Trois zones ont ainsi été délimitées dans le bourg :

- Une zone UA, correspondant au bourg ancien de Sainte-Foy-de-Peyrolières,
- Une zone UB, correspondant à la zone urbaine d'extension récente desservie par l'assainissement collectif,
- Une zone UC correspondant à la zone urbaine de plsu faible densité en assainissement autonome.

Concernant les quartiers, ceux-ci ont fait l'objet d'une analyse multicritères recoupant formes urbaines, desserte en voirie et réseaux, risques, enjeux agricoles et environnementaux. Il est ainsi apparu que si ces derniers ne présentaient pas de critères favorables à leur extension et/ou densification, pour autant, certains d'entre eux, de par leur importance, ne pouvaient être reversés en zone agricole ou naturelle. Ainsi, une zone Uh a été définie sur les quartiers les plus « urbains » sans que pour autant ne puisse être autorisées de constructions nouvelles à vocation d'habitation.

Les zones destinées à accueillir le futur développement résidentiel (zones AU)

Le PLU définit trois zones à urbaniser qui se répartissent dans des secteurs stratégiques du bourg. Il a ainsi été délimité trois zones AU, l'une comblant un espace interstitiel au Nord du bourg (AU2) et les autres offrant un développement en épaississement au Sud du bourg ancien (AU1a et AU1b) présentant moins d'enjeu agricole et paysager que les autres secteurs autour du bourg.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les zones AU1a, AU1b, AU2 à vocation résidentielle font ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration de la parcelle, etc.).

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'intégration du projet au fonctionnement urbain, leur insertion paysagère, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

De manière globale, les OAP fixent des objectifs :

- *En matière de desserte et accessibilité,*
- *En matière de gestion des eaux pluviales,*
- *En matière de forme urbaine et densité,*
- *En matière d'insertion paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques,*
- *En matière de modalités d'ouverture à l'urbanisation et d'échéancier.*

Le règlement écrit

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle sont les suivantes :

- Permettre une mixité des fonctions sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser avec des nuances en fonction des zones,
- Mettre en place une urbanisation différenciée (implantation, aspect des constructions, densités, …) entre le centre ancien et les extensions récentes,
- Gérer la densification en fonction de la localisation des secteurs et de la présence ou non de l'assainissement collectif,
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur en émettant des prescriptions en matière d'assainissement et de pluvial.

3.2.2. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics (UE)

Principe de délimitation des zones

La définition de zones UE spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics vise à répondre à l'objectif du PADD de conforter le rôle de pôle d'équipements et services du bourg (axe 2).

Le PLU identifie trois zones UE :

- La première intègre le groupe scolaire et le city-stade situé à l'Est du bourg,
- La seconde comprend les ateliers municipaux implantés au Nord-Ouest du bourg, en bordure de la Galage,
- La troisième intègre les équipements sportifs situés au Nord-Ouest du bourg, au-delà de la Galage.

Si le développement des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics est permis sur l'ensemble des zones à vocation résidentielle, la définition de zones UE permet néanmoins de préciser le rôle de centralité de certains secteurs d'équipements tout en anticipant les nouveaux besoins potentiellement induits par le développement envisagé.

Le règlement écrit

En cohérence avec les orientations du PADD, le principe retenu pour l'élaboration du règlement écrit de la zone UE vise à répondre à la volonté communale de renforcer son niveau d'équipements et de services en cohérence avec le développement projeté.

De plus, le règlement écrit a été conçu de façon à limiter les prescriptions en matière de caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère au regard des contraintes notamment techniques de ce type de construction.

3.2.3. Des zones à vocation économique (UF, UX et AUX)

Principe de délimitation des zones

La définition des zones à vocation économique du PLU s'appuie d'une part sur la prise en compte des activités existantes et d'autre part sur la stratégie économique définie à l'échelle de la communauté de communes pour le bassin de vie de Rieumes et ce, en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique (axe 3 du PADD).

Le PLU distingue :

- Une zone UF identifiée au niveau de l'entreprise de fabrication de feux d'artifices,
- Une zone UX correspondant aux activités situées en bordure de la RD632 à l'Est du bourg,
- Une zone AUX délimitée en continuité Ouest de la zone UX, au Sud de la RD632 et faisant l'objet d'une DUP pour une zone d'activités intercommunale.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La zone AUX à vocation d'activités située en bordure de la RD 632, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en cohérence avec le schéma d'aménagement envisagé lors de la DUP.

Cette OAP fixe des objectifs :

- En matière de desserte et accessibilité,
- En matière de gestion des eaux pluviales,
- En matière d'insertion paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques,
- En matière de modalités d'ouverture à l'urbanisation et d'échéancier.

Le règlement écrit

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser à vocation économique sont les suivantes :

- Adapter le règlement aux différentes typologies de zones accueillant ou devant accueillir des activités,

- Garantir un développement économique en cohérence avec la stratégie intercommunale et assurer la pérennité des activités économiques existantes,
- Adapter le développement projeté à la capacité des réseaux (assainissement collectif, gestion du pluvial, …) limitant l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur,
- Favoriser une bonne intégration des zones dans leur environnement.

3.2.4. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes

Principe de délimitation des zones

Couvrant près de 75% du territoire, les zones A circonscrivent la grande majorité des terres à vocation agricole du territoire (hors zones de développement urbain, abords de cours d'eau et principaux espaces relevant d'un intérêt en termes de biodiversité et de continuité écologique).

La zone agricole comprend un sous-secteur, le secteur Ace qui correspondant à un secteur non bâti à vocation agricole mais présentant des enjeux en termes de biodiversité. Plusieurs zones Ace ont donc ainsi été définies sur le territoire, reprenant les éléments mis en évidence dans le cadre de l'Atlas de Biodiversité Communal.

Le code de l'urbanisme ne permettant pas les extensions en zone agricole des constructions autres que celles à destination d'habitation, une zone « Aa » a donc été définie pour l'activité isolée située en limite du quartier En Castagné afin que cette dernière puisse évoluer.

Il s'agit ainsi de permettre l'évolution de cette entreprise tout en l'encadrant (destination et emprise). La délimitation de la zone s'appuie en majeure partie sur l'existant (bâtiments et terrains occupés) et offre une bande d'une vingtaine de mètres au Sud afin de permettre son évolution.

Le règlement écrit

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones agricoles sont les suivants :

- Préserver l'activité agricole du territoire,
- Encadrer les évolutions des constructions d'habitations existantes en zone agricole,
- Protéger les espaces naturels sensibles,
- Favoriser une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

3.2.5. Des zones naturelles (N) adaptées aux spécificités de la commune

Principe de délimitation des zones

Afin de prendre en compte les différentes spécificités des zones naturelles, la délimitation des zones naturelles s'est effectuée selon les modalités suivantes :

Zone	Secteurs concernés
N : zone naturelle	*Espaces naturels ceinturant une partie du bourg et bordant une partie du Nord du quartier Paraye*
Nce : zone naturelle de protection des continuités écologiques	*Principales continuités écologiques identifiées reprenant l'ensemble des milieux et zones humides du territoire et les masses boisées s'étirant à l'Ouest du territoire*
Ne : secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Equipements épuratoires (ancienne et nouvelle stations) situés au Nord-Est du bourg aux abords de la Galage et parc boisé situé en continuité du city-stade à l'Est du bourg*

Parmi ces secteurs, les secteurs Ne constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), en ce qu'ils autorisent l'implantation de constructions nouvelles.

Deux zones Ne (dont une zone Ne1) ont été délimitées sur le territoire :

- La première est le cimetière qui de par sa situation se situe en frange entre la zone urbaine et les espaces naturels et agricoles,
- La deuxième, identifié en Ne1 au regard de son caractère essentiellement non bâti intègre le parc boisé jouxtant la zone d'équipements définie au niveau du groupe scolaire et du city-stade à l'Est du bourg afin d'y permettre une éventuelle valorisation de cet espace via un parcours de santé.

Conformément à l'article L.151-12 du CU, alinéa 2, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement écrit

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones naturelles sont les suivants :

- Prendre en compte les espaces à enjeux identifiés dans l'atlas de biodiversité communal,
- Préserver les principales continuités écologiques qui structurent le territoire,
- Limiter les pressions urbaines sur les cours d'eau,
- Préserver les éléments structurants du paysage,
- Assurer la pérennité voire le développement d'activités spécifiques.

3.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : DES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET

3.3.1. Une OAP thématique « TVB et Paysage »

La mise en place d'une OAP dite " TVB et paysage" sur la commune de Sainte-Foy de Peyrolières consiste à concilier le maintien de la qualité de l'environnement du territoire selon une approche « biodiversité » et « cadre de vie » et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD visant à maintenir les grands équilibres du territoire.

Cette OAP compte deux orientations principales qui s'appuie notamment sur les éléments ayant émergé dans le cadre de l'Atlas de Biodiversité Communale :

- La préservation des espaces naturels et corridors écologiques notamment via des dispositions spécifiques sur :
  - Les boisements et les réseaux de haies,
  - Les cours d'eau et plans d'eau et milieux associés,
  - Les zones humides,
  - Les continuités écologiques
- Le fait d'allier développement urbain et maintien de la qualité paysagère du bourg et ses abords notamment en préservant certains espaces ouverts, en préservant les alignements de platanes en entrée de ville, …

3.3.2. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration du fonctionnement urbain

En cohérence avec les orientations définies par le PADD, notamment en termes de mobilités, le PLU identifie 9 emplacements réservés au bénéfice de la commune répondant à des besoins identifiés en matière d'amélioration des déplacements :

- Un élargissement de voirie concernant la voie communale 9 longeant le cimetière (ER 2) et trois aménagements de carrefour dont 1 dans le bourg et 2 au quartier Le Parayre sont projetés afin d'adapter le dimensionnement aux circulations et sécuriser les déplacements,
- Quatre créations de liaisons douces sont projetées. L'ER1, est destiné la création d'une piste cyclable entre la sortie Est du bourg et Saint-Lys le long de la RD632 et les ER 3,4 et 6 sont destinés à créer des perméabilités piétonnes au Sud du bourg,
- Un emplacement est prévu pour déplacer l'arrêt de bus existant au quartier Le Parayre (ER9) le long de la RD7, afin de le rendre plus sécure.

3.3.3. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire

Le PLU identifie, en cohérence avec l'orientation définie dans le PADD, six ensembles patrimoniaux remarquables composés d'une bâtisse de son parc et/ou de ses dépendances.

En outre a été identifiées au titre de l'article L.151-19 du CU les douves ainsi que la chapelle présentes au niveau du quartier de la Salvetat.

Cette identification a trois conséquences importantes :

- La soumission a permis de démolir des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie du bâtiment concerné,
- La soumission à déclaration préalable des travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément protégé,
- Le respect des dispositions spécifiques dans le règlement visant à ce que tous travaux ou constructions ne remettent pas en cause ces éléments caractéristiques.

3.3.4. Des éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les principaux éléments boisés (espaces et linéaires boisés) du territoire qui contribuent à assurer la continuité écologique sur le territoire, structurent le paysage et participent à l'identité du territoire et ce, en cohérence avec les orientations du PADD.

Ont également été identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les zones humides recensées sur le territoire. Afin de garantir leur préservation, le règlement émet des dispositions spécifiques interdisant tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces zones.

3.3.5. Des espaces boisés classés (EBC) au niveau des boisements relictuels en zone agricole

Ont fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme les boisements relictuels situés dans l'espace agricole.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3.3.6. Un changement de destination (article L151-11 2° du code de l'urbanisme) ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi, le PLU identifie de deux bâtiments au sein d'une exploitation pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin d'y autoriser notamment la création de logements de saisonniers.

4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Pour rappel, le PADD prévoit un recentrage du développement dans le bourg et une modération de la consommation d'espaces NAF basé sur :

- L'accueil d'environ 140 logements à l'horizon 10 ans,
- 30 à 35 logements en densification soit 20 à 25% du potentiel offert par le PLU,
- Une consommation d'espaces NAF liée à l'habitat d'environ 7 ha, contre près de 15 ha consommés depuis 2010.

Bilan chiffré du PLU		
Potentiel <u>sans</u> consommation d'espace	Renouvellement urbain (ancienne école)	10 logements environ
	Dents creuses	10 logements environ
	Division parcellaire	13 logements environ
	Total	***33 logements environ***
Potentiel <u>avec</u> consommation d'espace	Secteur AU1a Château d'eau *Extension*	*35 à 40 logements environ*
	Secteur AU1b Bourg Sud *Extension*	*45 à 50 logements environ*
	Secteur AU2 « Ferrende » *Espace interstitiel*	*17 logements environ*
	Total	***Entre 97 et 107 logements environ sur 7,4 ha***
Bilan du potentiel offert par le PLU		**Entre 130 et 140 logements au total exclusivement dans le bourg, répartis de la façon qui suit :** - *33 logements en densification (environ 24% du potentiel)* - *Entre 97 et 107 logements en consommation d'espace sur 7,4°ha soit une densité moyenne de 14 logements/ha (environ 76% du potentiel)*

A noter que l'urbanisation envisagée est échelonnée dans le temps, ainsi :

- Un potentiel de 68 et 73 logements (environ 52% du potentiel du PLU) est immédiatement ouvert à l'urbanisation,
- Un potentiel de 45 et 50 logements (environ 36% du potentiel du PLU) est programmé à 2025 sous réserve que 80% des logements prévus dans le ou les permis d'aménager délivrés sur la zone AUa fasse l'objet d'un permis de construire accordé,

Un potentiel de 17 logements après 2028 (environ 12% du potentiel du PLU).

En cohérence avec la stratégie économique du bassin de vie, le développement économique envisagé s'appuie sur l'enveloppe de la DUP réalisée pour la création d'une zone d'activités intercommunale dont la réflexion est amorcée depuis de nombreuses années.

Située en prolongement immédiat des activités existantes localisées à l'Est du bourg le long de la RD632, la zone à urbaniser à vocation d'activités définie s'étend sur 2,60 ha de terres déclarées au Registre Parcellaire Graphique 2019 et occupées par des grandes cultures.

Les activités autorisées dans certains secteurs naturels reprennent en majorité des activités d'ores et déjà existantes. Il s'agit :

- D'une zone Aa reprenant l'emprise d'une activité artisanale située en continuité immédiate de l'urbanisation du quartier En Castagné,
- Une zone Ne1 délimitée sur le bois communal jouxtant le city-stade à l'Est du bourg. A noter que pour cette dernière, le boisement est préservé par une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

En termes de consommation d'espace, le bilan qui peut être tiré du PLU est le suivant :

Zones du PLU	Total consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLU	Espace à vocation agricole	Espace naturel
Zones résidentielles générant de la consommation d'espace	**7,4 ha**	*4,2 ha non déclarés au RPG 2019*	*3,2 ha dont 1,6 ha d'espaces de parcs et jardins*
Zones à vocation d'activités (AUX)	**2,6 ha**	*2,6 ha déclarés au RPG 2019*	-
Total	***10 ha***	***6,8 ha***	***3,2 ha***

Les zones urbaines et à urbaniser induisent la réduction de :

- 6,8 ha d'espaces à vocation agricole dont 2,6 ha seulement déclarés au RPG 2019,
- 3,2 ha d'espaces naturels pour moitié identifié en parcs et jardins situé en espace interstitiel.

5. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES

Les orientations du PLU apparaissent compatibles avec les orientations du SDAGE Adour-Garonne, du SAGE Vallée de la Garonne, du SRCE, du SRCAE, du SCOT du Pays Sud Toulousain et du PCAET.

6. EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LE SITE NATURA 2000

6.1.1. Incidences directes

Le territoire n'étant concerné par aucun site Natura 2000, le projet n'a aucune incidence directe sur le réseau Natura 2000.

6.1.2. Incidences indirectes

Si le territoire n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, il existe une interaction entre les écoulements du territoire qui confluent vers le Touch, affluent de la Garonne et le site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » situé à une 15aine de km à l'Est de la commune.

Mesures d'évitement

- Création d'une zone Nce de préservation des continuités écologiques et de la biodiversité au niveau des principales continuités bleues du territoire,
- Recul d'implantation des constructions imposé par rapport aux cours d'eau,
- Protection des boisements rivulaires et des zones humides via l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- Limitation de la constructibilité dans les quartiers assainis en autonome présentant des problèmes de saturation du milieu récepteur.

Mesures de réduction

- Un développement privilégié sur les secteurs raccordés à l'assainissement collectif : 92% du potentiel,
- Mise en place de dispositions règlementaires limitant l'impact de l'assainissement autonome,
- Limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Encadrement des possibilités de constructions dans les zones Uh, A et N.

Au regard de la distance entre le territoire communal et le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (dilution sur plusieurs dizaines de km) et des différentes mesures mises en place dans le PLU afin de limiter les incidences sur l'eau et les milieux aquatiques, on peut considérer que le projet de PLU n'aura pas d'incidence indirecte sur ce site Natura 2000.

6.2. INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENSEMBLE DES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET MESURES ENVISAGEES

ZONES HUMIDES
Mesures d'évitement ■ Une identification des zones humides au titre de l'article L151-23 du CU intégrant des dispositions spécifiques de préservation dans le règlement écrit ■ La création d'une zone NCe de préservation des continuités écologiques et de la biodiversité Mesures de réduction ■ La mise en place d'une OAP TVB-Paysage **Bilan des incidences potentielles** Le PLU assure la préservation des zones humides par la mise en place de prescriptions spécifiques de façon à garantir leur préservation avec une règlementation adaptée à ce type d'espaces.

CONTINUITES ECOLOGIQUES, PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

Mesures d'évitement

- Création d'une zone NCe de préservation des continuités écologiques et de la biodiversité,
- Création d'une zone Ace de préservation de la biodiversité,
- Identification, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des espaces et linéaires boisés et des zones humides,
- Le classement en Espaces Boisés Classés des boisements relictuels présents en zone agricole.

Mesures de réduction

- Développement de l'urbanisation centré sur le bourg et maintien des quartiers dans leurs limites actuelles,
- Dispositions spécifiques dans le règlement afin de privilégier les essences locales,
- Dispositions spécifiques dans les OAP : maintien des structures paysagères, espaces communs et plantations complémentaires préconisées,
- La mise en place d'une OAP TVB Paysage,
- Recul d'implantation des constructions de 10 m de part et d'autre de tous les cours d'eau s'écoulant sur le territoire et dans toutes les zones du PLU.

Bilan des incidences potentielles

Les choix de développement opérés dans le cadre de la révision du PLU assurent la préservation des enjeux en matière de patrimoine naturel, biodiversité et continuités écologiques identifiés.

En effet, le recentrage de l'urbanisation exclusivement dans le bourg permet de limiter la dispersion du bâti pouvant être à l'origine de pression sur les milieux naturels.

En outre, parmi les nombreux enjeux ayant été pris en compte lors de la définition des zones à urbaniser, une attention particulière a été portée sur les enjeux de préservation mis en évidence dans le cadre de l'ABC.

Ainsi, les zones AU ont été principalement définies en dehors de tous secteurs identifiés comme à enjeu de préservation :

- Zone AU1b Bourg Sud : terres à vocation agricole non déclarées au RPG 2019 occupé par des praires (3,3 ha) ne présentant pas d'enjeu particulier,
- Zone AU1a Château d'eau : espace non identifié comme à enjeu de préservation comprenant au Nord un peuplement de feuillus (0,6 ha), à l'Est des formations arbustives et sous arbrisseaux (1 ha) et sur le reste de la zone, des cultures (0,9 ha),
- Zone AU2 Ferrende : zone interstitielle occupée par des espaces naturels ordinaires (1,6 ha) identifiés en « parc et jardin » dans le cadre de l'ABC et comprenant une mare à préserver.

A l'échelle globale du territoire, l'OAP « TVB Paysage » permet d'assurer la préservation des continuités écologiques et des paysages.

En outre, à une échelle plus fine, pour chacune de ces zones, les OAP émettent des dispositions spécifiques en matière d'insertion paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques via la préservation des lisières boisées existantes, de la mare sur le secteur Ferrende mais également via la création de plantations, dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Au regard des choix d'urbanisation d'une part mais également des différentes prescriptions mises en place afin de préserver les continuités écologiques, le patrimoine naturel et la biodiversité, le PLU n'a aucune incidence négative sur cette thématique et contribue même à la préserver.

AGRICULTURE

Mesures d'évitement

- Classement en zone agricole, A, des secteurs agricoles.

Mesures de réduction

- Recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg, limitation de la dispersion du bâti et de la consommation d'espace,
- Des évolutions du bâti et des activités isolées dont la vocation est autre qu'agricole, encadrées,
- Développement économique concentré à l'Ouest du bourg.

Bilan des incidences potentielles

Au regard du recentrage du développement à vocation d'habitat et économique au niveau du village et à proximité immédiate, ainsi que de la prise en compte des enjeux agricoles dans la définition des zones à urbaniser, les incidences du PLU sur l'agriculture ont été minorées.

La réduction des espaces agricoles générée par le PLU s'élève à :

- 4,2 ha pour l'habitat dont 0,9 ha déclarés au Registre Parcellaire Graphique 2019,
- 2,6 ha pour les activités économiques (AUX) ; à noter néanmoins que la réflexion menée à l'échelle intercommunal concernant cette zone est amorcée depuis de nombreuses années et que la délimitation de la zone s'appuie sur celle de la DUP.

POLLUTIONS ET NUISANCES

EAU

Mesures d'évitement

- Classement en zone de préservation des continuités écologiques et de la biodiversité des principaux cours d'eau s'écoulant sur le territoire,
- Classement en zone de préservation des continuités écologiques et de la biodiversité des zones humides identifiées sur le territoire,
- Identification des zones humides identifiées sur le territoire au titre de l'article L151-23 du CU,
- Identification des boisements rivulaires au titre de l'article L151-23 du CU intégrant des dispositions spécifiques dans le règlement écrit
- Classement en zone naturelle des quartiers En Castagne et La Salvetat

Mesures de réduction

- Recul d'implantation des constructions de 10 m de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire, dans toutes les zones du PLU, limitant la pression sur le milieu hydraulique et permettant ainsi de préserver la qualité des eaux,
- Priorisation du développement en assainissement collectif,
- Capacité de la station d'épuration en cohérence avec les projections de développement,
- Gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration et un encadrement de l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et à urbaniser,
- La mise en place d'une OAP TVB Paysage.

AIR

Mesures de réduction

- Développement urbain exclusivement dans le bourg,
- Mixité fonctionnelle favorisée dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle,
- Choix de développement pour inciter le recours aux mobilités douces : développement urbain centré sur le bourg favorisant la proximité aux équipements et services pour des déplacements piétons notamment,
- Recours aux énergies renouvelables encouragée.

NUISANCES SONORES

Mesures d'évitement

- Développement urbain à vocation résidentielle exclusivement en dehors des secteurs affectés par le bruit,
- Recentrage du développement économique évitant une dispersion des activités potentiellement nuisantes.

Mesures de réduction

- Mixité des fonctions encadrée
- Recentrage de l'urbanisation limitant les conflits d'usage avec l'agriculture,
- Dispositions règlementaires visant à maintenir des reculs d'implantation par rapport à l'A632.

Incidences potentielles

Aucune zone à vocation d'habitat permettant un développement n'a été délimitée dans le secteur affecté par le bruit lié à la RD632. En revanche, des habitations et activités existantes sont situées dans la zone de bruit afférente à cette voie.

Ainsi, le quartier des Berdots situé en bordure de la RD632 sur la section concernée par la zone de bruit a été classé en Uh. Néanmoins, dans ce secteur, aucune nouvelle habitation ne peut être réalisée ; les seules évolutions étant limitées à la création d'extensions et annexes aux constructions d'habitations existantes.

Les activités présentes le long de cet axe sur cette section ont par ailleurs été classés en UX. En outre, une zone à urbaniser à vocation d'activités (AUX) a été définie en prolongement de ces activités. Cette zone AUX est ainsi située dans la zone affectée par le bruit de la RD632. Aucune règle spécifique n'est définie dans le règlement, en outre s'agissant exclusivement d'activités, ce type de bâtiments n'est pas soumis à dispositions d'isolement acoustique.

Enfin, pour ce qui concerne la société Etienne Lacroix ; cette dernière est située à l'écart de toute zone urbanisée. La délimitation de la zone UF dédiée à cette activité a été maintenue dans son emprise actuelle ; seules quelques habitations isolées sont situées dans un rayon de 500 m autour du site.

Le PLU sera donc sans incidence notable sur ce thème, au regard notamment de :

- La localisation des activités existantes susceptibles d'être source de nuisances sonores par rapport aux zones résidentielles d'une part,
- La traduction règlementaire définie visant à adapter les activités autorisées en fonction de la vocation de la zone et de sa sensibilité (proximité habitation notamment) permettant ainsi de limiter les conflits d'usage entre activités et logements.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ASSAINISSEMENT

Mesures d'évitement

- Capacité de la station d'épuration en cohérence avec les projections de développement.

Mesures de réduction

- Échelonnement dans l'ouverture des zones à urbaniser
- Limitation du développement en assainissement autonome
- Encadrement de l'imperméabilisation des sols

Bilan des incidences potentielles

La programmation de l'ouverture à l'urbanisation définie permet de veiller à l'adéquation entre le développement urbain projeté et la capacité des équipements épuratoires.

En outre, la mise en place de dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales et la limitation du développement dans les secteurs assainis en autonome veillent à limiter l'impact de l'urbanisation.

A noter que la mise en place de zones à urbaniser impose la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ce qui permettra d'appréhender la gestion des eaux pluviales à une échelle plus cohérente.

EAU POTABLE

Mesures d'évitement

- Raccordement obligatoire au réseau d'eau potable.

Mesures de réduction

- Échelonnement dans l'ouverture des zones à urbaniser
- Définition des zones urbaines et à urbaniser en cohérence avec le réseau d'eau potable

Bilan des incidences potentielles

La programmation de l'ouverture à l'urbanisation définie permet de veiller à l'adéquation entre le développement urbain projeté et la capacité des réseaux.

Le PLU, au regard notamment des projections démographiques envisagées générera une augmentation des besoins en eau potable. Néanmoins, les choix de développement et la bonne connaissance du réseau faciliteront la gestion des réseaux.

RISQUES

INONDATION

Mesures d'évitement

- Classement en zone naturelle de préservation des continuités écologiques ou agricole de la majorité des secteurs concernés par le risque inondation.

Mesures de réduction

- Règlement émettant des dispositions spécifiques pour les secteurs situés en zone inondable,
- Gestion des eaux pluviales : le règlement du PLU émet des prescriptions concernant les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement (favoriser l'infiltration, surface minimale de pleine terre).

Bilan des incidences potentielles

Le PLU sera sans incidence notable sur cette thématique, aucun potentiel de développement n'ayant été comptabilisé dans l'emprise de la zone de risque identifiée.

RISQUE INDUSTRIEL

Mesures d'évitement

- Développement urbain concentré dans le bourg situé à l'écart de l'installation classée.

Bilan des incidences potentielles

Le PLU exclut ainsi tout développement à proximité de l'installation industrielle classée SEVESO seuil haut. Le PLU sera donc sans incidence notable sur cette thématique.

SECURITE ROUTIERE

Mesures d'évitement

- Emplacements réservés destinés à sécuriser les déplacements doux et améliorer le fonctionnement urbain,
- Emplacements réservés destinés à adapter les voiries au développement projeté,
- Principes d'aménagement dans les OAP visant à assurer la sécurité des accès et à améliorer le fonctionnement urbain

Bilan des incidences potentielles

Au regard des choix d'urbanisation et des outils règlementaires mis en place au profit d'une sécurisation des accès et d'une amélioration du fonctionnement urbain, le PLU aura une incidence positive sur la sécurité routière.

Thématique	Orientations	Mesures principales du PLU : évitement et réduction
Aménagement, Urbanisme et gestion des ressources	Formes urbaines et développement	Développement urbain principalement réalisé sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble avec la mise en place de dispositions en matière de densité notamment Développement exclusivement au niveau du bourg et réparti entre densification du tissu urbain existant (24%) et comblement d'espaces interstitiels/urbanisation en épaisseur. Mixité des formes urbaines et des fonctions facilitée (OAP, règlement) dans les zones urbaines et à urbaniser présentant le niveau de desserte adapté.
	Espaces naturels et agricoles / nature en ville	Préservation des principales continuités bleues, des zones humides et des entités boisées étendues par un classement en zone Nce de préservation des continuités écologiques et de la biodiversité Identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des boisements, linéaires boisés et zones humides présents sur la commune. Identification de parcs associés à des maisons remarquables au titre de l'article L151-19 du CU, maintien des linéaires boisés et traitement végétal dans les zones AU via les OAP, Préservation de la vocation agricole des terres : zonage agricole A représentant 75% du territoire
	Prise en compte des risques naturels et gestion des eaux pluviales	Recul imposé le long des cours d'eau : 10 m de part et d'autre de tous les autres cours d'eau s'écoulant sur le territoire pour l'ensemble des zones Limitation des impacts de l'urbanisation via la limitation de l'imperméabilisation des sols (% de plein terre), recherche de solutions pour la préservation des formations végétales existantes pour tout projet d'aménagement) et la mise en place de dispositions en matière de gestion des eaux pluviales.
Transports et mobilités		Recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg favorisant une proximité entre équipements, services, commerces et zones résidentielles facilitant l'accès en mode actif, Développement des modes doux afin de proposer une alternative à la voiture : OAP émettant des dispositions spécifiques en matière de cheminements piétons, définition d'ER pour la création de cheminements doux et voie cyclable.
Energie		Installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions encouragée (règlement).

PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

Mesures d'évitement

- Préservation des éléments structurants du grand paysage

Mesures de réduction

- Recentrage de l'urbanisation sur le bourg,
- Prise en compte des formes urbaines existante et la recherche de la bonne intégration des nouvelles zones
- Prise en compte des caractéristiques architecturales et du paysage urbain
- Préservation du cadre de vie
- Prise en compte des éléments du patrimoine dit « ordinaire »,
- La mise en place d'une OAP TVB Paysage.

Bilan des incidences potentielles

La localisation des zones, le règlement et les OAP visent également à permettre l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles opérations en fonction des typologies urbaines existantes, à assurer la préservation des éléments de patrimoine et contribuent à préserver la qualité du cadre de vie.

L'ensemble des dispositions prises en matière de paysage, patrimoine et cadre de vie contribue à préserver les éléments identitaires du territoire qu'ils soient naturels ou bâtis et à organiser un développement en cohérence avec les spécificités du territoire en s'inspirant des références locales. Le PLU aura donc une incidence positive sur cette thématique.

7. INDICATEURS DE SUIVI

Afin de pouvoir évaluer dans le temps les incidences du PLU sur l'environnement, il s'avère indispensable de mettre en place une série d'indicateurs, concrets, quantifiables et mesurables. En effet, un bon indicateur doit pouvoir être simple dans sa mise en œuvre.

Ceux-ci permettront de mesurer d'une part l'état initial de l'environnement et d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document.

Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Source de données	Résultats attendus
Paysage	Respect des prescriptions du règlement et des OAP	OAP	Service instructeur : autorisations d'urbanisme	Respect des prescriptions
	Suivi des bâtiments ayant fait l'objet d'un classement au titre du L151-19	Photos état t0 issus de la justification du PLU		
Développement urbain	Nombre de logements réalisés annuellement	Autorisations d'urbanisme	Service instructeur	Maximum de 140 logements à 10 ans
	Superficie moyenne consommée par lot sur les zones AU	Principes d'aménagement définis dans l'OAP		Densité moyenne de 15 lgts/ha sur les zones AU1a et AU1b et de 10 lgts/ha sur la zone AU2 Ferrende
	Potentiel réalisé en densification	Potentiel de densification estimé dans le diagnostic du PLU		Environ 33 logements
	Typologie de bâtiments créés	Principes d'aménagement définis dans l'OAP		Respect des OAP
Développement économique	Nombre de nouvelles entreprises implantées et lieu d'implantation	Autorisations d'urbanisme	Service instructeur	Remplissage de la zone AUX
	Consommation d'espace liée au développement économique		Service instructeur	
Agriculture	Evolution du nombre d'exploitations	Diagnostic du PLU	Chambre d'Agriculture	Maintien de l'activité agricole
	Evolution des terres déclarées agricoles	RPG 2019	Chambre d'Agriculture	
Biodiversité et fonctionnalité environnementale du territoire	Evolution de la trame verte et bleue	Etat initial de l'environnement du PLU et SCoT	Pays Sud Toulousain / commune	Maintien des continuités écologiques identifiées – Respect des préconisations du PLU (ex : clôtures végétalisées en zones A et N)

	Evolution des surfaces boisées	Etat initial de l'environnement du PLU	Commune	Maintien des éléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme
	Evolution des zones humides	Inventaire des zones humides 31 / ABC	Commune	
Eau et assainissement	Qualité des eaux rejetées après traitement en STEP	Données du schéma directeur d'assainissement révisé	Réseau 31	Qualité conforme à la réglementation
	Contrôle des dispositifs d'assainissement autonome	Données du schéma directeur d'assainissement révisé	SPANC	Conformité des dispositifs
	Evolution de la qualité des masses d'eau	SDAGE	Agence de l'Eau Adour-Garonne	Pas de dégradation
Energie-climat	Linéaire de cheminements doux aménagés		Commune	Acquisition des ER et respect des OAP
	Nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	Autorisations d'urbanisme	Service instructeur	Augmentation du nombre d'installations