

2

DEPARTEMENT DE L'AUDE

Commune de **PEYRENS**

P.L.U. arrêté le 1er juillet 2013

P.L.U. approuvé le 18 mars 2014

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

LES ORIENTATIONS GENERALES DU DEVELOPPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE

PEYRENS est située dans l'aire d'attraction immédiate de Castelnaudary dont elle est limitrophe. Cette proximité s'accompagne de la facilité d'accès aux zones d'activités industrielles et commerciales de la ville. De ce fait, le caractère résidentiel de PEYRENS s'en trouve renforcé.

Le projet de SCoT du Pays Lauragais définit la commune comme pôle de proximité secondaire dont le rôle est d'accompagner Castelnaudary en matière d'habitat et de service de proximité. A ce titre PEYRENS doit dans son document d'urbanisme, comme les autres pôles de proximité secondaire, *"permettre la mise en œuvre d'une planification urbaine ambitieuse, durable et économe en espace."*

"Les stratégies de développementdoivent particulièrement s'attacher à :

- l'accueil de populations, en recherchant la mixité sociale*
- la diversification et la mixité des fonctions*
- le développement de l'emploi, des services ou équipements structurant."*

Voilà qui encadre les orientations générales du développement et de l'aménagement du territoire.

Le territoire communal accorde une très large place aux espaces agricoles. Par son système extensif d'exploitation, l'activité agricole, essentiellement céréalière, imprime fortement sa marque. Les éléments naturels sont très marginaux et limités à quelques parcs accompagnant des fermes anciennes ou actuelles, à quelques haies et à une maigre ripisylve de rares cours d'eau, dont le ruisseau de Glandes. La préservation des espaces agricoles est d'intérêt général.

De longue date, les établissements industriels sont importants pour et dans la commune. C'est une proximité qu'il convient de préserver notamment dans un souci de limitation des déplacements.

Entre 1990 et 2008, la commune a accru sa population de 35%. La réalisation récente d'opérations d'aménagement a encore augmenté celle-ci. Le rôle de pôle de proximité secondaire implique la confortation de ce développement démographique, limité cependant par la capacité des équipements nécessaires à l'urbanisation et aux habitants.

L'enjeu principal du nouveau plan local d'urbanisme est de définir les conditions d'un développement maîtrisé et équilibré, à la fois en termes spatiaux, de fonctionnement urbain, d'habitat et d'équipements, de développement économique.

Deux grands axes et diverses grandes orientations générales traduisent le projet communal :

Axe 1- Préserver les espaces agricoles tout en maintenant un équilibre avec la présence végétale

Axe 2 : Assurer pleinement le rôle de pôle de proximité secondaire dans la maîtrise du développement urbain

Axe 1- Préserver les espaces agricoles tout en maintenant un équilibre avec la présence végétale

Les espaces agricoles couvrent l'essentiel du territoire communal. Du fait du mode extensif d'exploitation, les éléments naturels du paysage sont considérablement réduits.

Composante de la production économique de la commune, la préservation des espaces agricoles est un axe fort du SCoT du Pays Lauragais.

Orientation 1.1 – Rendre à l'activité agricole des surfaces constructibles du P.O.S. en vigueur et en limiter les extractions.

- Diminuer les surfaces constructibles du P.O.S. en vigueur

Même si le statut figurant au P.O.S. en vigueur leur attribue une vocation urbaine (zones NA et NB), une partie de ces espaces constructibles immédiatement ou à terme, sont pléthoriques au regard des objectifs de développement. Un retour à une destination agricole s'impose. Ces espaces sont tous en périphérie du village.

- Limiter à environ 5 hectares la consommation par l'habitat des espaces agricoles

Cette consommation est due à une réorientation des choix d'aménagement de la commune. Au regard des sites sur lesquels s'exerce une activité agricole professionnelle, l'objectif de consommation est d'environ 5 hectares. Toutefois, le bilan des entrées-sorties doit être favorable à l'activité agricole.

- Une densité d'environ 17 logements/hectare

La densité des sites d'urbanisation doit avoisiner 17 logements à l'hectare. Elle constitue le moyen complémentaire de limitation de consommation des espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain.

Orientation 1.2 – Préserver l'activité agricole et permettre sa diversification

Par delà les espaces agricoles, il convient de

- ne pas admettre le développement anarchique dans les zones agricoles afin de conserver la fonctionnalité de l'économie agricole
- permettre la transformation en logements (saisonniers ou permanents) d'un voisinage compatible avec l'activité agricole, des bâtiments agricoles désaffectés et de sauvegarder ainsi un patrimoine bâti traditionnel.

Orientation 1.3 – Préserver et renforcer la présence végétale et la nature ordinaire

Le territoire communal est fortement marqué par l'activité agricole. La nature ordinaire y est peu présente.

- Préserver les plantations de rives des cours d'eau, des haies et des alignements de la RD 624

La ripisylve des cours d'eau devra faire l'objet d'une attention particulière, notamment pour le ruisseau de Glandes issu de la Montagne Noire.

- Préserver les parcs arborés et les alignements plantés

Les autres plantations, essentiellement constituées des parcs privés et de quelques alignements (haies, rives de partie de la RD 624), devront également bénéficier d'une protection.

- Maintenir et développer la présence du végétal dans les opérations d'urbanisation

Cette présence est aujourd'hui quasi exclusivement sur des terrains privés. Par endroits, elle marque sensiblement le paysage du village; Il s'agit d'une part de préserver la végétation arbustive existante sur les terrains non encore bâtis, d'autre part de permettre la réalisation d'espaces collectifs plantés accessibles à tous.

Axe 2 : Assurer pleinement le rôle de pôle de proximité secondaire dans la maîtrise du développement urbain

Orientation 2.1 – Assurer l'accueil des nouveaux habitants

Ne pas dépasser 600 habitants en 2030 et assurer l'accueil des populations

Cet objectif répond au rôle assigné à PEYRENS par le SCoT du Pays Lauragais. Il implique :

- un niveau de développement démographique mesuré mais réel
- le maintien d'un bon niveau d'emplois locaux, facteur limitatif des déplacements
- un niveau d'équipement et de services adapté
- des ressources à la mesure de ce rôle.

Il y a une étape intermédiaire qui est 2020. A cette date la population sera de l'ordre de 585 habitants.

Il nécessite la réalisation de 90 résidences principales supplémentaires pour la longue période 2010-2030, dont 40 pour l'étape intermédiaire (2020).

Les surfaces constructibles doivent prendre en compte les phénomènes de rétention foncière.

Le développement résidentiel doit se poursuivre en maintenant une diversification de l'habitat. 18 logements sociaux ont été récemment achevés ; le logement locatif est bien présent sur la commune : 30% du parc de résidences principales en 2008 (*source: INSEE*).

Renouvellement urbain : une capacité limitée à mettre en œuvre.

Le parc de logements vacants est faible (8 logements en 2008 –*source: INSEE*). Dans le vieux village, si existent des potentialités de changement de destination de remises, les obstacles à leur mise en œuvre ne manquent pas : utilisation en annexes et garages (le stationnement sur la parcelle de l'habitation n'est pas toujours possible), coût des travaux, âge des propriétaires. C'est dans une opération de niveau intercommunal que pourront être mise en œuvre les procédures et aides en mesure de favoriser ce renouvellement urbain. Ce processus sera nécessairement long. Néanmoins, rue des Peyrouses, des remises faiblement utilisées doivent pouvoir à terme laisser la place à du logement.

Orientation 2.2 : Privilégier le développement urbain dans les dents creuses

Plus de la moitié des surfaces à urbaniser doit se trouver dans les "dents creuses" existantes au village.

Les urbanisations nouvelles doivent, chaque fois que nécessaire, permettre d'assurer un meilleur fonctionnement du village et notamment de faciliter les déplacements à pieds, en particulier avec l'école. Chaque fois que nécessaire, des orientations d'aménagement et de programmation viennent garantir cet objectif essentiel.

La densification du bâti, prescrite par le SCoT du Pays Lauragais, bien qu'elle constitue un sensible changement des mentalités, demeure compatible avec la morphologie actuelle des secteurs pavillonnaires. Cette manière de faire est de bonne gestion : elle ménage les finances de la commune, autorise la densification et limite la consommation des surfaces cultivées.

La voirie des opérations d'aménagement doit prendre en compte la sécurisation des déplacements.

Le vieux village et l'école souffrent d'une offre insuffisante de stationnement qu'il convient de corriger.

Orientation 2.3 - Conforter le tissu économique existant

La présence d'entreprises de la menuiserie est ancienne dans le village. PEYRENS offre ainsi un emploi pour une peu moins (48,4%) de deux actifs résidents (1 emploi pour 5 habitants). C'est un taux qu'il convient au moins de préserver en autorisant le développement spatial des activités existantes, l'accueil d'établissements nouveaux, le développement d'une économie résidentielle.

Orientation 2.4 - Développer les services de proximité

C'est l'une des fonctions attribuée aux pôles de proximités secondaires. La nouvelle intercommunalité aura un rôle déterminant dans l'aménagement de son territoire, au travers de la manière dont elle organisera les outils territorialisés de ses compétences. Le P.L.U. devra s'y adapter au fur et à mesure de leur définition.

Dans l'attente, l'école, qui intervient dans un cadre intercommunal, devra répondre aux besoins nouveaux. Et il convient de constituer des réserves foncières et immobilières qui autorisent ce développement des services aux habitants sur des sites adaptés et bien localisés

En matière commerciale, le faible nombre d'habitants et la proximité immédiate de l'importante structure commerciale de Castelnaudary constituent un obstacle à des installations nouvelles ; par ailleurs, la chalandise principale est localisée sur la RD 624.

Il convient néanmoins de favoriser une implantation de services marchands et de santé ainsi que de commerces au village.

Un secteur intégré au village, sis rue du chêne vert dans le prolongement de l'une des menuiseries, est appelé à assurer cet accueil de commerces et services aux habitants.

Orientation 2.5 - Favoriser le développement des communications numériques

Il s'agira de développer les futurs réseaux sur le territoire communal dans des conditions de maîtrise d'ouvrage et de financement qui restent à définir, faisant aussi appel à des partenaires et financements extérieurs à la commune.