

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de Peyrole

## 2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables



A Peyrole, le

Cachets et visas

17 FEV. 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Le Maire

Municipal du 17 février 2014

Sylvère NIVELAIS

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

### 2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **17 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



# SOMMAIRE

Préambule.....	2
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	3
<i>INTRODUCTION.....</i>	<i>4</i>
<b><i>Axe 1 : Maîtriser et organiser le développement résidentiel pour renforcer le bourg et maintenir les équipements .....</i></b>	<b><i>5</i></b>
<b><i>Axe 2 : Permettre le maintien et le développement des activités économiques .....</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>Axe 3 : Protéger le cadre de vie des habitants et pérenniser l'activité agricole (environnement, paysage et patrimoine) .....</i></b>	<b><i>12</i></b>

## PREAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD introduit une **démarche de projet communal** dans le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en **s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial**. Il s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il définit les **orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le PADD de Peyrole affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

- ✓ **le principe d'équilibre** : développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires
- ✓ **le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics
- ✓ **le principe du respect de l'environnement** : maîtrise des déplacements, préservation des ressources naturelles, réduction des nuisances

Le PADD, et par la suite la traduction réglementaire du PLU, s'attachent à respecter les objectifs et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et val Dadou, approuvé le 11 mai 2009.

Pour qu'il soit efficace et réussi, ce projet doit être concerté à la fois avec les habitants de Peyrole, mais aussi avec les autres acteurs du territoire : communes limitrophes, Communauté de communes de Tarn & Dadou, le Conseil Général, le Conseil Régional, la Chambre d'agriculture du Tarn, les professionnels...

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

## **INTRODUCTION**

---

Le Plan Local d'Urbanisme, au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables - et ultérieurement par sa traduction réglementaire - doit veiller à permettre une meilleure maîtrise du développement urbain de la commune. Sur la période 1999-2008, la commune de Peyrole a connu une explosion démographique avec un taux de croissance annuel moyen de + 4,9 %, soit un gain de 18 habitants chaque année, engendrant de nombreux besoins en logements et en équipements. Le parc de résidences principales a ainsi augmenté considérablement avec un taux de croissance annuel moyen de + 5,7 % impliquant une consommation foncière importante (environ 5,5 ha à des fins d'habitat entre 2004 et 2008).

Soucieuse de maîtriser son développement en matière de rythme et de localisation, la municipalité a construit un projet s'articulant autour de trois grandes orientations :

- *Maîtriser et organiser le développement résidentiel pour renforcer le bourg et maintenir les équipements,*
- *Permettre le maintien et le développement des activités économiques,*
- *Préserver le cadre de vie des habitants et pérenniser l'activité agricole (environnement, paysages et patrimoine).*

## **AXE 1 : MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL POUR RENFORCER LE BOURG ET MAINTENIR LES EQUIPEMENTS**

---

La commune de Peyrole est confrontée à quatre problématiques dans son évolution démographique et résidentielle :

- une taille des ménages qui diminue : on comptait en moyenne 2,8 personnes par ménage en 2008 (contre 2,9 en 1999). Les projections réalisées par l'INSEE prévoient une diminution de la taille des ménages de 0,1 personne tous les 10 ans. La taille des ménages sur Peyrole serait donc de 2,7 en 2018 et de 2,65 en 2023 ;
- une vacance du logement faible mais qui augmente : malgré la baisse de la part des logements vacants (6,2 % du parc en 2008 contre 7,3 en 1999), la commune comptait lors de ce dernier recensement 12 logements vacants (soit 3 de plus par rapport à 1999) ;
- une offre résidentielle peu diversifiée : la grande majorité du parc est occupée par leur propriétaire (76%) avec une grande surface habitable (66 % de T4 et plus) ce qui rend difficile l'accès au logement pour les ménages modestes ou les primo-accédants. La grande taille du parcellaire (en moyenne 1150m<sup>2</sup> sur les opérations conduites sur la période 2004-2008 et souvent bien plus par le passé) génère également une très forte consommation foncière ;
- une organisation urbaine éclatée et un bourg légèrement en retrait des grands axes de communication : le lotissement sur le hameau de Pas de Peyrole au croisement des routes de Montans (D87) et de Lisle-sur-Tarn (D10) est déconnecté du village (situé à 5 km à flanc de colline).

En termes de développement démographique, l'objectif est triple :

- Trouver des moyens de maintenir les équipements créés récemment (crèche, école et station d'épuration) en permettant l'arrivée de nouveaux habitants (et en particulier des jeunes ménages avec enfants) ;
- Diversifier le parc de logement et constituer un véritable noyau urbain autour du bourg centre ;
- Phaser le développement urbain, diminuer la consommation foncière et le mitage urbain.

### Scénario retenu : « Maintien voire développement des équipements »

Le scénario de « maintien et développement des équipements » s'appuie sur un accroissement démographique maîtrisé afin de maintenir l'offre en équipements scolaires et périscolaires (crèche et école), de loisirs et sportifs (salle des fêtes existante,...) voire de développer l'offre en matière d'équipements urbains (mise en place récente d'un dispositif d'assainissement collectif sur le village). Cet accroissement démographique se traduit par un développement de l'habitat modéré (aux alentours de 1% par an) permettant un accroissement de la population et le maintien des équipements scolaires sans toutefois subir une trop forte augmentation du nombre d'habitants (synonyme d'investissements supplémentaires et de consommation foncière importante). Ce développement implique la création de 3 nouveaux logements par an en moyenne. Le PLU, document opposable, gère la localisation, la forme et le rythme de développement afin de répondre aux besoins des habitants, de préserver et de valoriser le cadre de vie (environnement et paysage) et l'activité agricole.

Le tableau ci-dessous met en évidence les évolutions du profil de la population et du parc de logements souhaitées.

	Recensement 1999	Recensement 2008	Estimation 2013	Estimation 2018	Projection 2023
<b>Population</b>	306	471	560	585	610
	+ 4,9 % par an, soit environ 18 habitants par an			<b>+0,84 % par an, soit environ 5 habitants par an</b>	
<b>Logement (Résidences principales)</b>	102	168	203	216	230
	+ 5,7 % par an, soit environ 7 logements par an		<b>+ 1,26 % par an, soit environ 2,7 logements par an</b>		

Ce scénario de développement démographique de +0,84 % par an équivaldrait à 5 nouveaux habitants et de 3 logements à créer par an. Ces objectifs prennent en compte les objectifs fixés par le SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou.

Afin de définir un objectif de logements à produire pour accueillir cette population, le scénario prend en compte une poursuite de la baisse du nombre de personnes par foyer dans les années à venir, en lien avec le desserrement des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, ce phénomène sociologique entraîne une baisse du nombre de personnes par ménage. La taille des ménages diminuant, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population.

Il est envisagé une diminution de la taille des ménages de l'ordre de 0,05 point par tranche de 5 années à horizon 2025, en lien avec les perspectives de l'INSEE à l'échelle nationale. Le nombre moyen de personnes par foyer passerait de 2,8 en 2008 à 2,7 en 2018 et 2,65 à l'horizon 2023 à l'échelle de la commune.

Cet objectif de maintien des équipements sur la commune est par ailleurs cohérent avec la politique de regroupement scolaire intercommunal entre les communes de Parisot et de Peyrole (mutualisation et répartition des équipements scolaires).

Afin de répondre aux objectifs de renouvellement démographique et de réduction de la consommation foncière, une enveloppe foncière de 9,3 ha a été attribuée à la commune de Peyrole (Cf. déclinaison scénario de développement à l'échelle du groupement des 10 communes de Briatexte). Toutefois, après réflexions et la définition d'un projet urbain communal cohérent et durable, seulement 8,3 ha seront mobilisés sur la période 2013-2023 (zones urbaines disponibles et zones d'urbanisation futures) avec un travail nécessaire sur les densités.

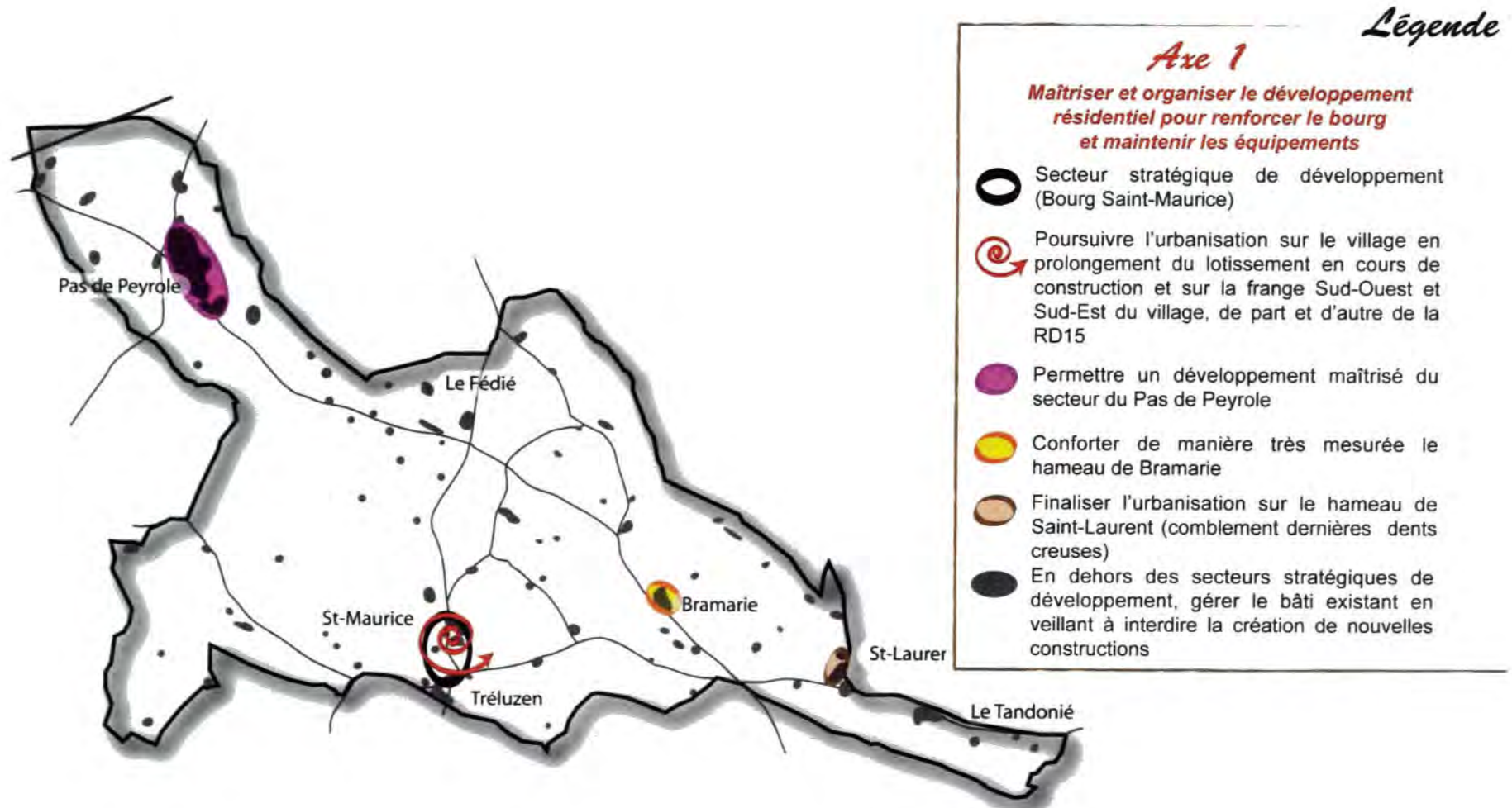
L'objectif de réduction de la consommation foncière à des fins d'habitat pour les 10 prochaines années est de l'ordre de 40 % (par rapport à la période 2004 - 2008). La consommation foncière moyenne annuelle pour la seule vocation habitat sur la période 2004-2008 est de 1,38 Ha, tandis que la consommation foncière moyenne annuelle envisagée pour la période 2013-2023 est de l'ordre de 0,83 Ha.

### Ainsi, le présent PLU envisage de :

- **Développer prioritairement le bourg afin de maintenir voire de développer les équipements et le réseau d'assainissement collectif, diversifier les formes d'habitat et accroître l'effet fédérateur du village.** L'urbanisation future se localisera non plus le long de D19 sur le hameau de Tréluzen (éloignement avec les principaux équipements du bourg, difficultés d'accès et de raccordement au réseau d'assainissement à cause du relief, rétention foncière élevée,...) mais désormais entre le village et le hameau de Tréluzen (avec notamment le prolongement vers le sud du nouveau lotissement des Hauts de Saint-Maurice). Le développement urbain est également envisagé à plus long terme sur la frange Ouest du bourg, notamment le long de la RD 15. Ces futures opérations permettront de donner au village une forme urbaine plus concentrique et non plus discontinue ;
- **Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation sur le secteur du « Pas de Peyrole ».** Le développement urbain se limitera aux comblements des dernières dents creuses<sup>1</sup> disponibles et à l'aménagement d'un secteur de taille limité situé entre la RD10 et la RD87 ;
- **Conforter de manière très mesurée le hameau de Bramarie ;**
- **Finaliser l'urbanisation sur le hameau de « Saint-Laurent ».** Le développement urbain se limitera au comblement des dernières dents creuses.
- **Gérer le bâti existant sans pour autant autoriser de nouvelles constructions sur les autres hameaux et secteurs d'habitat isolé.** Le développement urbain déconnecté des enveloppes urbaines existantes (village, hameaux de Bramarie, Pas de Peyrole et Saint-Laurent) est interdit pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace ;
- **Préserver l'ambiance villageoise et limiter la « banalisation » des formes urbaines** en gérant l'intégration paysagère et architecturale des nouveaux projets (formes d'habitat, matériaux de constructions, végétations, qualité des espaces publics, cheminements doux...) ;
- **Favoriser la densité et la diversité des types d'habitat** (individuel pur et habitat intermédiaire<sup>2</sup>) afin de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- **Maintenir un certain équilibre entre les générations** en favorisant le maintien des plus jeunes dans la commune et l'implantation de nouvelles familles ;
- **Phaser l'ouverture à l'urbanisation** dans le temps et établir des limites nettes et durables entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains ;
- **Développer le réseau d'assainissement collectif** sur le bourg en lien avec les futures opérations (extension du réseau d'assainissement collectif en lien avec la nouvelle station d'épuration).

<sup>1</sup> *Espaces non bâtis à ce jour encadrés par des espaces urbains et pour lesquels une urbanisation n'est pas problématique au regard de la protection des paysages, des boisements ou d'espaces sensibles en terme environnemental*

<sup>2</sup> *L'habitat intermédiaire constitue une alternative à l'étalement urbain en conservant les qualités de la maison individuelle. Trois critères essentiels définissent l'habitat intermédiaire : un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la superficie du logement et une hauteur maximale de R+3.*



## **AXE 2 : PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

La commune de Peyrole est animée par une économie rurale dynamique et diverse comme l'indique le diagnostic : artisans du bâtiment, services divers, de nombreuses exploitations agricoles et viticoles,... Le maintien de ces activités est une priorité et leur développement doit être favorisé par un règlement permettant leur évolution. La municipalité souhaite également développer le potentiel économique (artisanal et commercial notamment).

### **Le PLU devra alors veiller à :**

- **Pérenniser les activités agricoles :**
  - **En protégeant les terres agricoles de l'urbanisation**, en priorité celles à fortes valeurs agronomiques ;
  - **En préservant les outils de production ;**
  - **En limitant les conflits entre habitations et exploitations** par la prise en compte des périmètres de protection sanitaires (éloigner les habitations nouvelles des nuisances : bruits, odeurs, traitements phytosanitaires,...). Le développement urbain sera ainsi réduit au comblement d'une seule dent creuse située à l'intérieur du hameau de Saint-Laurent ;
  - **Ce qui permettra le maintien des éléments naturels** (boisements, zones humides...) afin de protéger les sols de l'érosion et d'enrichir la biodiversité et le paysage ;
  - **En permettant un développement de l'irrigation respectueux du cycle de l'eau** afin de maintenir l'agriculture sans perturber les écosystèmes.
- **Favoriser la diversification des activités agricoles par un règlement et un zonage adaptés permettant :**
  - **La transformation et la vente directe ;**
  - **Le changement de destinations des bâtiments** à caractère patrimonial ;
  - **L'hébergement et la restauration** pour développer le tourisme vert (gîtes et chambres d'hôtes, activités de loisirs et sportives...) dans le cadre de la diversification des activités agricoles uniquement. Cette autorisation sera limitée aux projets connus et compatibles avec les activités agricoles afin de les pérenniser.

- **Maintenir, renforcer et développer les activités économiques rurales existantes** par la possibilité de création et d'extension des locaux économiques (conforter la population résidente et favoriser une offre de proximité pour limiter les déplacements) ;



## Axe 2

### Permettre le maintien, le développement et l'implantation des activités économiques



Favoriser le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales existantes sur le territoire communal et favoriser l'implantation d'artisans ruraux



Pérenniser les activités agricoles et favoriser la diversification (vente directe, transformation, tourisme vert...)



Maintenir et développer les activités économiques, commerciales ou artisanales en lien avec la route départementale n°87

### **AXE 3 : PROTÉGER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE (ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE)**

---

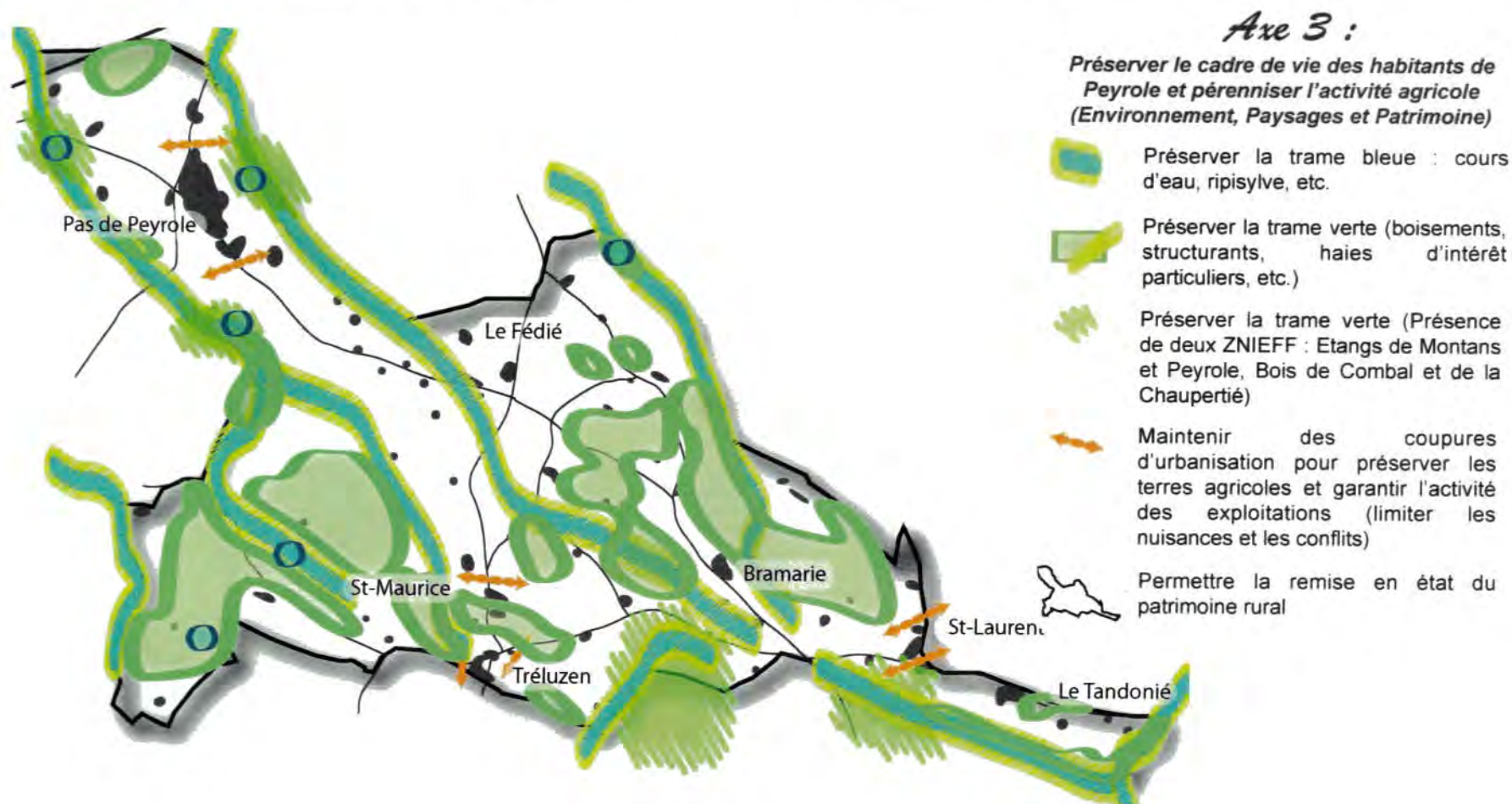
La commune de Peyrole bénéficie d'un cadre de vie de qualité, avec des paysages variés et marqués (espaces agricoles et boisés, collines, vallons et plaine,...) et d'une ambiance villageoise préservée (équipements, chaussées et espaces publics retravaillés, lac). Qu'ils soient de nature urbaine, agricole ou naturelle, les sites et les milieux remarquables répartis sur l'ensemble de la commune font son identité et méritent d'être protégés, préservés et valorisés. La municipalité souhaite ainsi engager des mesures permettant leur mise en valeur.

La gestion des ensembles agricoles, urbains, naturels et paysagers doit garantir la bonne cohabitation de ces fonctions, le maintien des équilibres écologiques, la préservation des ressources et la lutte contre le réchauffement climatique.

#### **Le PLU devra :**

- **Préserver les éléments naturels de la trame bleue** en protégeant les éléments significatifs : les cours d'eau et leurs abords, les lacs, les mares et les zones humides ;
- **Préserver les éléments naturels de la trame verte** en protégeant les éléments significatifs : les boisements, les haies, les prairies et les pelouses naturelles les plus significatifs ;
- **Permettre l'entretien et l'exploitation durable des milieux naturels** (coupe de bois de chauffe, irrigation,...) ;
- **Valoriser et protéger les éléments naturels remarquables** (arbres isolés, haies structurant le paysage, réservoirs de biodiversité dont les étangs de Montans et de Peyrole, les bois de Combal et de la Chaupertié tous classés en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique,...) ;
- **Préserver et permettre la valorisation des éléments patrimoniaux** significatifs par la remise en état de bâtiments (pigeonnier, corps de fermes,...) ;
- **Maintenir la qualité du bâti et des espaces publics existants, particulièrement sur le bourg.** Les nouvelles opérations devront être en cohérence avec le tissu existant en matière architecturale et urbaine (implantation et forme du bâti, traitements des façades et matériaux de constructions, végétations,...) ;
- **Favoriser la création d'espaces publics de qualité** lors de la réalisation de nouvelles opérations urbaines ;
- **Préserver de réelles coupures d'urbanisation** pour limiter le mitage et ainsi préserver les terres agricoles, les paysages et l'entrée nord du bourg Saint-Maurice (protéger les abords de l'église de nouvelles constructions) ;

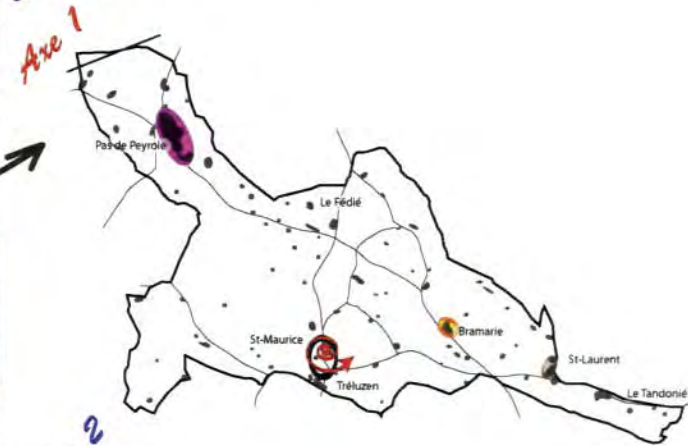
- Assurer la sécurité des habitants vis-à-vis des risques naturels et des nuisances identifiés dans la commune (retrait et gonflement d'argiles, inondations, périmètres de protection des installations classées pour la préservation de l'environnement, nuisances et insécurités routières, feux de forêts, épandage d'effluents liés à l'élevage, ...)
- Favoriser l'intégration de matériaux renouvelables afin de permettre les économies d'énergie ;
- Favoriser l'intégration d'unités de production d'énergies renouvelables et de captation des eaux pluviales.



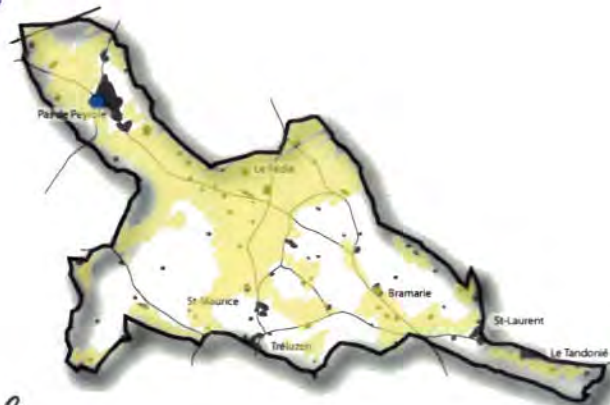
Carte globale



Zooms



Axe 2



Axe 3



Légende

**Axe 1**

**Maitriser et organiser le développement résidentiel pour renforcer le bourg et maintenir les équipements**

- Secteur stratégique de développement (Bourg Saint-Maurice)
- Poursuivre l'urbanisation sur le village en prolongement du lotissement en cours de construction et sur la frange Sud-Ouest et Sud-Est du village, de part et d'autre de la RD15
- Permettre un développement maîtrisé du secteur du Pas de Peyrole
- Conforter de manière très mesurée le hameau de Bramarie
- Finaliser l'urbanisation sur le hameau de Saint-Laurent (comblement dernières dents creuses)
- En dehors des secteurs stratégiques de développement, gérer le bâti existant en veillant à interdire la création de nouvelles constructions

**Axe 2**

**Permettre le maintien, le développement et l'implantation des activités économiques**

- Favoriser le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales existantes sur le territoire communal et favoriser l'implantation d'artisans ruraux
- Pérenniser les activités agricoles et favoriser la diversification (vente directe, transformation, tourisme vert...)
- Maintenir et développer les activités économiques, commerciales ou artisanales en lien avec la route départementale n°87

**Axe 3 :**

**Préserver le cadre de vie des habitants de Peyrole et pérenniser l'activité agricole (Environnement, Paysages et Patrimoine)**

- Préserver la trame bleue : cours d'eau, ripisylve, zones humides, etc.
- Préserver la trame verte (boisements, structurants, haies d'intérêt particuliers, etc.)
- Préserver la trame verte (Présence de deux ZNIEFF : Etangs de Montans et Peyrole, Bois de Combal et de la Chaupertié)
- Maintenir des coupures d'urbanisation pour préserver les terres agricoles et garantir l'activité des exploitations (limiter les nuisances et les conflits)
- Préserver et permettre la valorisation des éléments patrimoniaux