

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>PREAMBULE</u>	<u>2</u>
<u>2.</u>	<u>EXPOSE DES MOTIFS DE LA REVISION</u>	<u>3</u>
<u>2.1.</u>	<u>CONTEXTE DU PROJET</u>	<u>3</u>
<u>2.2.</u>	<u>LOCALISATION DU PROJET ET DESCRIPTION DU PROJET</u>	<u>3</u>
<u>2.3.</u>	<u>LES AMENAGEMENTS DU SITE</u>	<u>4</u>
<u>3.</u>	<u>INCIDENCE SUR LES ESPACES AGRICOLE NATURELS ET FORESTIER :</u>	<u>7</u>
<u>4.</u>	<u>JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION AU REGARD DES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES</u>	<u>8</u>
<u>5.</u>	<u>COMPATIBILITE DU PROJET</u>	<u>13</u>
<u>5.1.</u>	<u>COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD</u>	<u>13</u>
<u>5.2.</u>	<u>COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :</u>	<u>15</u>
<u>5.3.</u>	<u>COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE :</u>	<u>16</u>
<u>5.4.</u>	<u>PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DANS LE PROJET :</u>	<u>19</u>
<u>5.5.</u>	<u>PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITE DES TERRITOIRES</u>	<u>20</u>
<u>5.6.</u>	<u>PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES</u>	<u>22</u>
<u>5.7.</u>	<u>PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES SITES ET DES PAYSAGES</u>	<u>22</u>
<u>6.</u>	<u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u>	<u>23</u>
<u>7.</u>	<u>CONCLUSION</u>	<u>24</u>
<u>8.</u>	<u>ANNEXE 1 : DOSSIER CDPENAF</u>	<u>25</u>
<u>9.</u>	<u>ANNEXE 2 : DOSSIER CAS PAR CAS</u>	<u>26</u>

1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Peyrole a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 février 2014. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 2 mars 2020 et abrogée en date du 21 juin 2021.

La procédure de révision allégée est prévue à l'article L153-34 du CU :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.»

Le Conseil Municipal par délibération en date du 17/05/2022 a demandé à l'agglomération Gaillac Graulhet d'engager la révision allégée n°1 du PLU.

Cette révision allégée concerne le développement du Pas de Peyrole.

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est compétente en matière de document d'urbanisme.

Elle a engagé en parallèle de la révision allégée du PLU, une modification et une autre révision allégée qui seront soumises à l'enquête publique conjointement à la présente procédure.

Le projet d'urbanisation de la commune de Peyrole nécessite la réalisation de 3 procédures menées conjointement et sont indissociables en terme d'analyse et de justifications.

Le projet de révision consiste à créer deux zones AU0 au Pas de Peyrole

Elle a prescrit la révision allégée en date du 20/06/2022.

2. Exposé des motifs de la révision

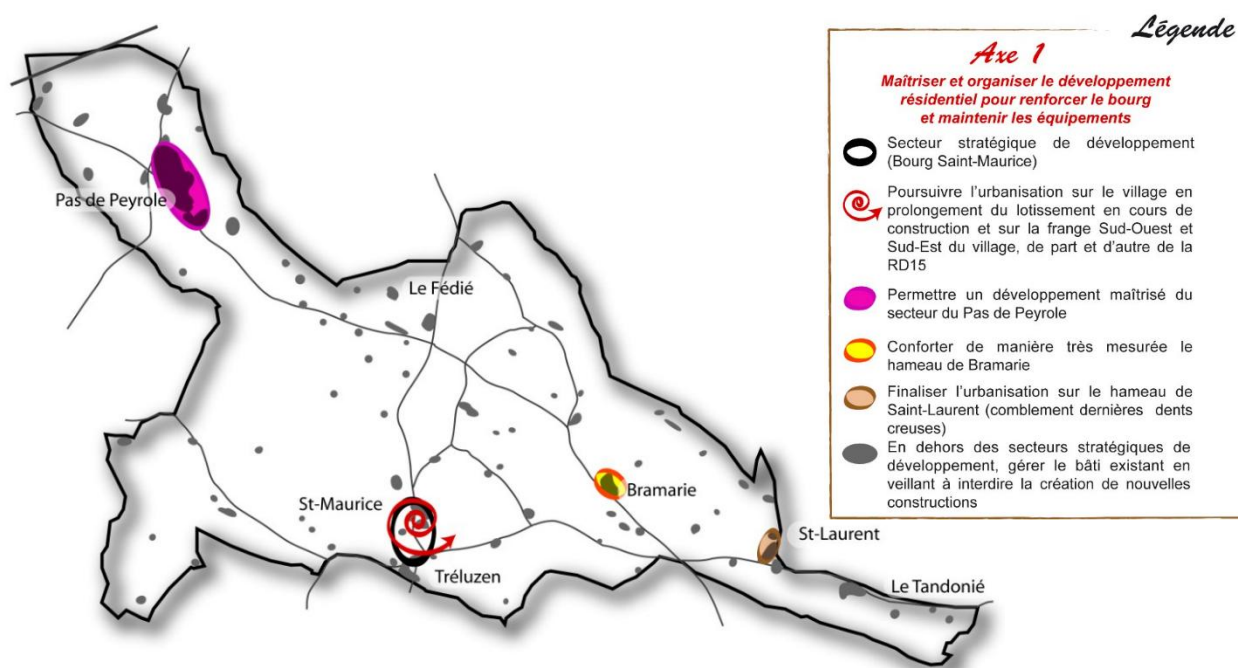
2.1. Contexte du projet

Les trois procédures engagées sont intimement liées puisque les incidences en terme d'évolution démographique de création de logement et de consommation d'espace doivent être analysées dans leur globalité.

La création des 2 zones AU0 concernent le Pas de Peyrole, pour un développement futur et qui sera repris dans le PLUi. Il s'agit de permettre une densification de l'espace urbanisé en améliorant la forme urbaine et d'assurer une mixité sociale aux abords immédiats de la crèche intercommunale afin de former un pôle d'attractivité.

2.2. Localisation du projet et description du projet

Comme le prévoit le PADD, l'urbanisation du Pas de Peyrole doit être maîtrisée. Ainsi le projet permet de rééquilibrer le développement entre les 2 pôles d'urbanisation de la commune.

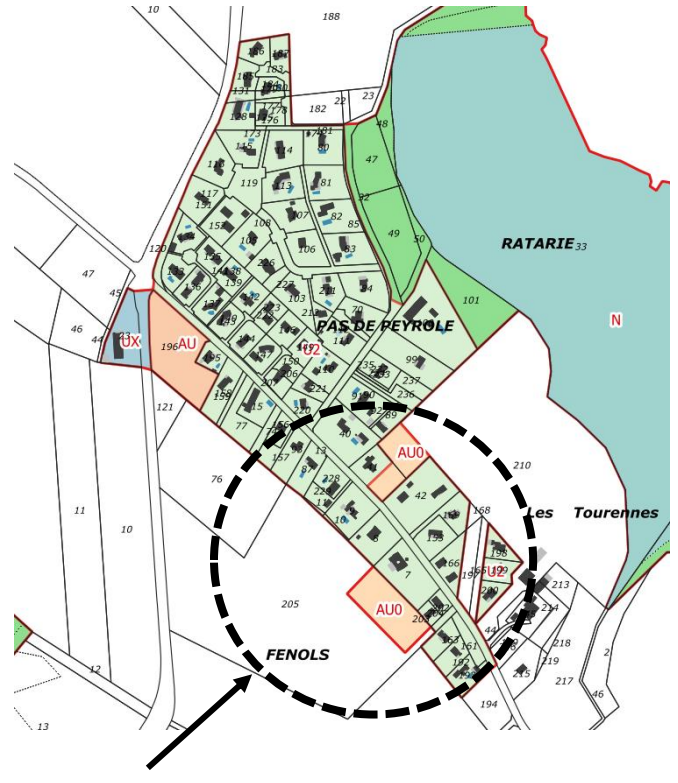


Les extraits ci-après montre l'évolution du document graphique.

Extrait avant modification



Extrait modifié



modification

La surface de la zone AU0 à côté de la crèche (Fénols) représente 0.6 ha et celle de Tourenne 0.45 ha.

La zone de Fénols empiète sur une zone A et la zone de Tourenne empiète sur 0.15 ha de zone U2 et 0.3 ha de zone A. La partie qui était classée en zone U2 est intégrée afin de mutualiser la desserte des lots afin de limiter le nombre d'accès sur la RD.

2.3. Les aménagements du site

Le secteur de Fénols permet l'implantation de logement à caractère social avec un tissu d'habitat en bande. La desserte se fait par le terrain appartenant à la collectivité. La réserve incendie est conservée au même endroit et la voie contourne la citerne pour desservir 2 lots libres et une dizaine de logements à caractère social. La voie interne et une haie assure la transition avec l'espace agricole. Les eaux pluviales seront tamponnées dans une noue paysagère accompagnée d'une liaison piétonne. 2 poches de stationnement viennent compléter l'aménagement.

Le nombre de logements projetés correspond aux objectifs du SCOT de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet qui prévoit une densité de 12 logements/ha à l'échelle de la commune pour la globalité du PLU.

Les schémas d'aménagements ci-dessous ont servi de base à l'élaboration des OAP :

schéma d'aménagement



Sur le secteur de Tourenne, l'aménagement est composée d'une voie qui dessert 4 lots libres

schéma d'aménagement



Les OAP :

ZONE AU0 : LE PAS DE PEYROLE

Le développement de la zone AU0 Sud (parcelles ZC 205 partie) : 6250 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇒ La zone AU sera composée d'un bâti en bande d'environ 10 logements et environ 2 lots libres. ⇒ Le bâti devra être orienté au Sud ou parallèle aux voies. ⇒ Les haies à créer ou à conserver assurent une transition avec l'espace agricole et limite l'impact paysager des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇒ Les accès seront regroupés sur la voie à créer. ⇒ Le réseau d'eau potable est présent en limite Est de la zone. ⇒ Les réseaux secs sont présents en limite Est de la zone et devront être étendus sous la voie en place. ⇒ Le secteur est en assainissement collectif. ⇒ Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet de façon à limiter les débits dans les fossés.

L'aménagement sera réalisé en une seule phase dans les 10 ans.

Le développement de la zone AU0 Nord (parcelles ZC 210 partie) : 4285 m²

CARACTERISTIQUES DES OAP	ORIENTATIONS DETAILLEES
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	⇒ La zone AU sera composée d'environ 4 lots libres. ⇒ Le bâti devra être orienté au Sud ou parallèle aux voies. ⇒ Les haies à créer ou à conserver assurent une transition avec l'espace agricole et limite l'impact paysager des constructions.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	⇒ Les accès seront regroupés sur la voie à créer. ⇒ Le réseau d'eau potable est présent en limite Sud de la zone. ⇒ Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie en place. ⇒ Le secteur est en assainissement collectif. ⇒ Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet de façon à limiter les débits dans les fossés.

L'aménagement sera réalisé en une seule phase dans les 10 ans.

Principe d'aménagement de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation :

	Habitat en bande		Liaisons piétonnes à créer
	Logement en lots libres		Haie à créer et à conserver
	Stationnement		Noues paysagères à créer
	Voie à créer		

Sur le secteur Sud (Fénols) :

La densité de logement sera plus importante afin de former une véritable centralité organisée autour de la crèche intercommunale.

La voie créée aura une fonction mixte avec un espace de retournement de véhicules.

Les liaisons piétonnes permettent de créer des liens avec l'urbanisation périphérique.

La noue paysagère permettra d'assurer le tamponnement des eaux pluviales sans surcharger le réseau existant.

Les espaces de stationnement assurent une bonne fonctionnalité des espaces communs.

Les haies en périphérie assurent une transition avec l'espace agricole.

Sur le secteur Nord (Tourenne) :

La densité de logement sera plus faible, compatible avec l'urbanisation périphérique composée d'un tissu pavillonnaire.

La voie créée aura une fonction mixte avec un espace de retournement de véhicules.

La haie à créer assurent une transition avec l'espace agricole.

3. Incidence sur les espaces agricole naturels et forestier :

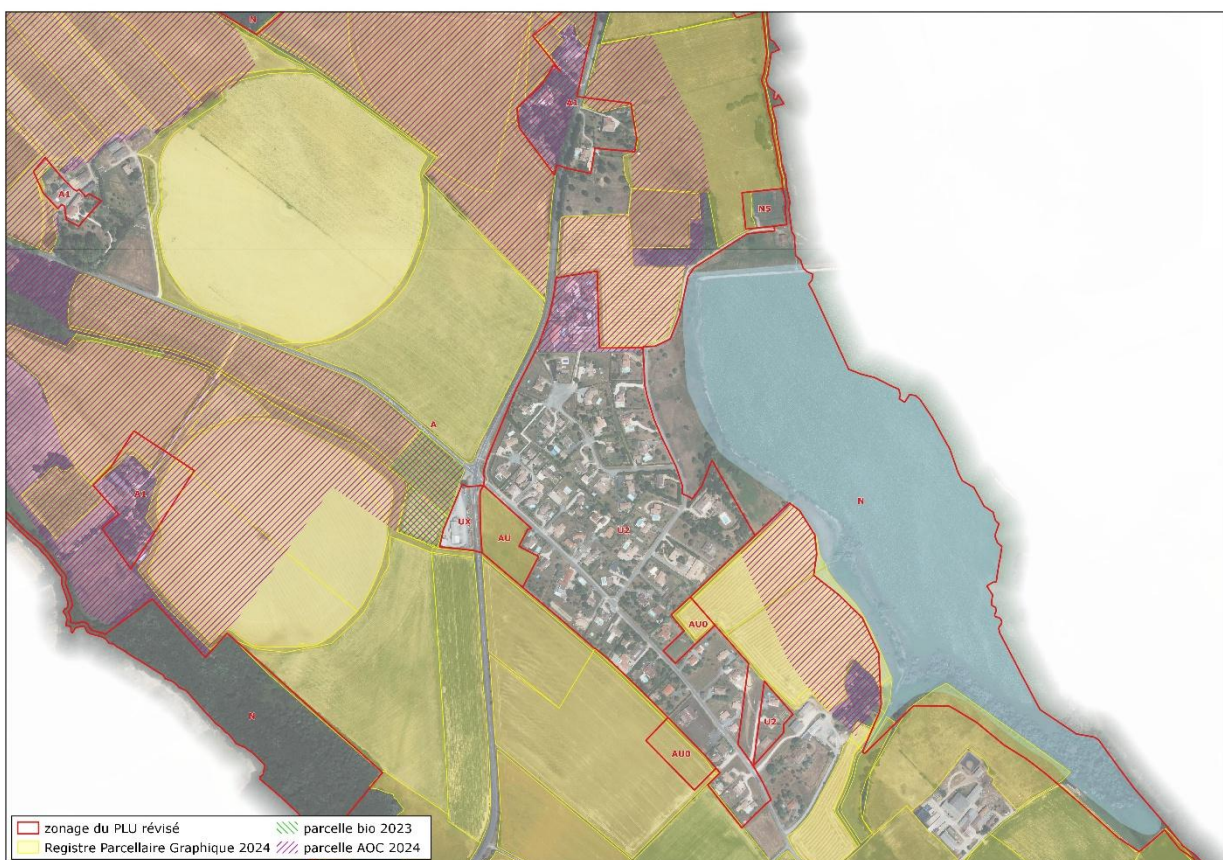
Les 2 zones AU0 empiètent sur des parcelles cultivées.

Il s'agit d'un propriétaire exploitant pour le secteur de Tourenne. La parcelle de Fénols est cultivée par le même exploitant et le propriétaire est le frère de l'exploitant.

La perte des 0.9 ha de surface agricole est très limitée par rapport à la surface de l'exploitation qui est de plus de 100 ha.

Il s'agit de parcelles déclarées à la PAC. Elles sont irriguées, drainées et non concernées par l'épandage d'effluents d'élevage.

Aucun bâtiment agricole n'est présent à proximité immédiate du projet.



Les boisements ne sont pas touchés par les procédures de révisions allégées et les différents points de la modification. Les zones constructibles sont désormais plus éloignées des zones boisées.

Au bilan des trois procédures, la restitution d'espaces agricole et naturelle est positive de 3,18 ha.

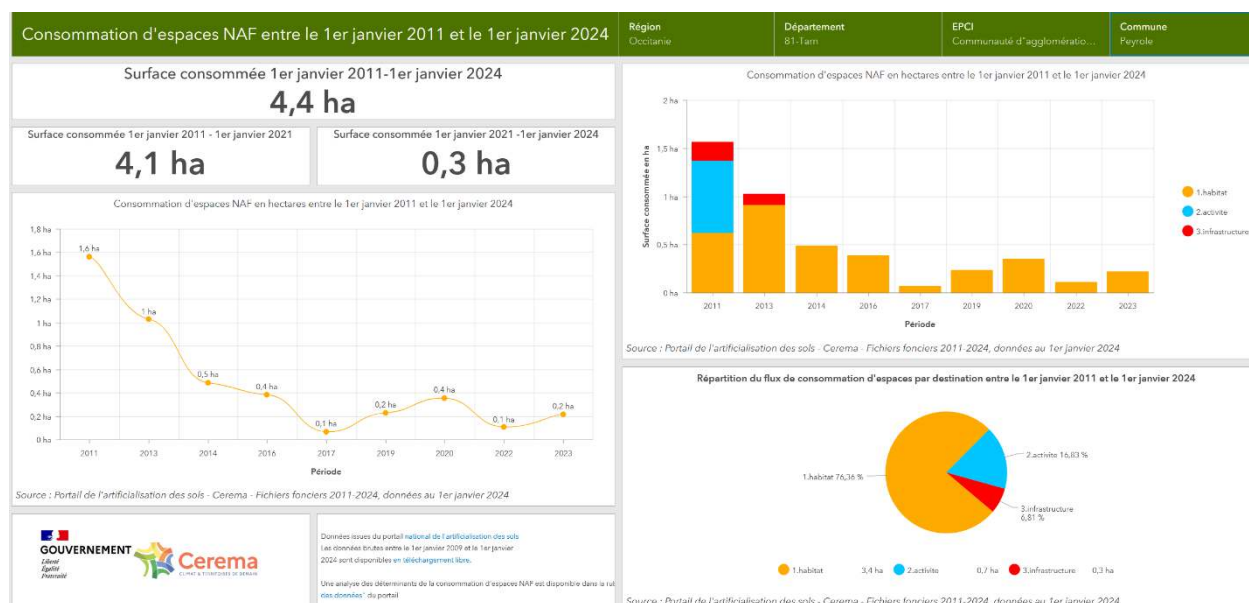
La procédure de révision allégée est soumise à l'avis de la CDPENAF (cf dossier en annexe 1) et à une demande d'examen au cas par cas afin d'obtenir une dispense d'évaluation environnementale (cf dossier en annexe 2).

⇒ **Les incidences sur les espaces agricoles naturels et forestier sont donc faible pour cette procédure mais positives sur l'ensemble des 3 procédures.**

4. Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des objectifs réglementaires

La procédure de révision allégée n°1 n'a pas d'incidence sur l'ouverture à l'urbanisation s'agissant de la création de zones fermées à l'urbanisation. Son ouverture est programmée en fin des 10 prochaines années afin d'échelonner le développement.

Les objectifs de sobriété foncière sont calculés en fonction de la consommation d'espace passée. Ainsi pour Peyrole la consommation antérieure est de 4.4 ha.



Le SRADDET impose une réduction de 55% de la consommation antérieure. Le SCOT de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet ne prévoit pas de territorialisation de l'objectif de réduction de consommation d'espace. Néanmoins il indique que l'orientation vers laquelle les communes rurales doivent tendre est une densité minimale de l'ordre de 12 logements/ha

Capacité de densification et de réinvestissement :

La commune de Peyrole dispose d'aucune réserve foncière urbanisable ou de friches à réinvestir. Le taux de logements vacants est quasi nul avec seulement 0.8% du parc de logements.

Le seul potentiel de densification réside dans la division parcellaire des propriétés déjà bâties. Ces surfaces ne permettent pas à ce jour de constituer un réel potentiel du fait que la libération du foncier ne s'effectue qu'au grès des successions et de la seule volonté des propriétaires.

Besoin en foncier à mobiliser :

Le projet au global des 3 procédures réduit de 3,18 ha les surfaces urbanisables

Zone	avant modification	modifiées	Evolution
zones U et AU	35,20 ha	32,02 ha	-3,18 ha
zones A et N	1989,25 ha	1992,43 ha	3,18 ha

Le projet permet une urbanisation de 2,18 ha dont seulement 0.90 ha qui sont déjà ouverts à l'urbanisation sur les 10 prochaines années :

lieux	surfaces
pas de peyrole	0,90 ha
st maurice bourg	0,68 ha
st maurice tréluzen	0,59 ha
total	2,18 ha

Le développement ainsi prévu est compatible avec les objectifs de la Loi Climat Résilience.

A court terme, les 2 zones d'ouverture à l'urbanisation de Saint Maurice permettront la création de 12 logements. Cette ouverture permettra l'accueil de 25 habitants. Ce qui permettra de compenser la perte de population enregistrée entre 2016 et 2022.

La possibilité d'accueil de nouvelle population est indispensable pour pouvoir répondre favorablement aux demandes, assurer le renouvellement de la population pour jouer un rôle dans l'aménagement complémentaire et solidaire dans la CAGG.

Peyrole n'a pas pu se développer du fait de l'absence d'ouverture à l'urbanisation progressive et de mise sur le marché de terrains viabilisés.

L'ouverture à l'urbanisation demandée pour les 3 procédures est de 1,27 ha.

Les objectifs poursuivis :

Le Bourg historique n'est plus le bassin de vie qui s'est déplacé au Pas de Peyrole. Le développement s'inscrit dans la continuité de la création du lotissement du Pas de Peyrole en 1990 avec une grande proximité des services à Lisle sur Tarn :

- Collège
- Tissu social, Commerces
- Associations, MJC, Equipements sportifs
- Maison de santé pluridisciplinaire
- Transports (Train, aire de covoiturage)

Le projet d'évolution du PLU permet :

- Une préservation du patrimoine historique et culturel
- une protection des espaces d'intérêts paysagers, écologiques
- de pérenniser l'exploitation des équipements et services (crèche, assainissement...)
- d'exploiter les voies déjà artificialisées. Ne pas engendrer de renforcement ou création de voies.
- de se raccrocher aux dessertes numériques existantes
- d'être à proximité des transports communs et du réseau primaire, faciliter l'accès à l'emploi
- le maintien et l'intégration d'activités (services, artisans...)
- la maîtrise du coût d'accessibilité à l'habitat (social, locatif)

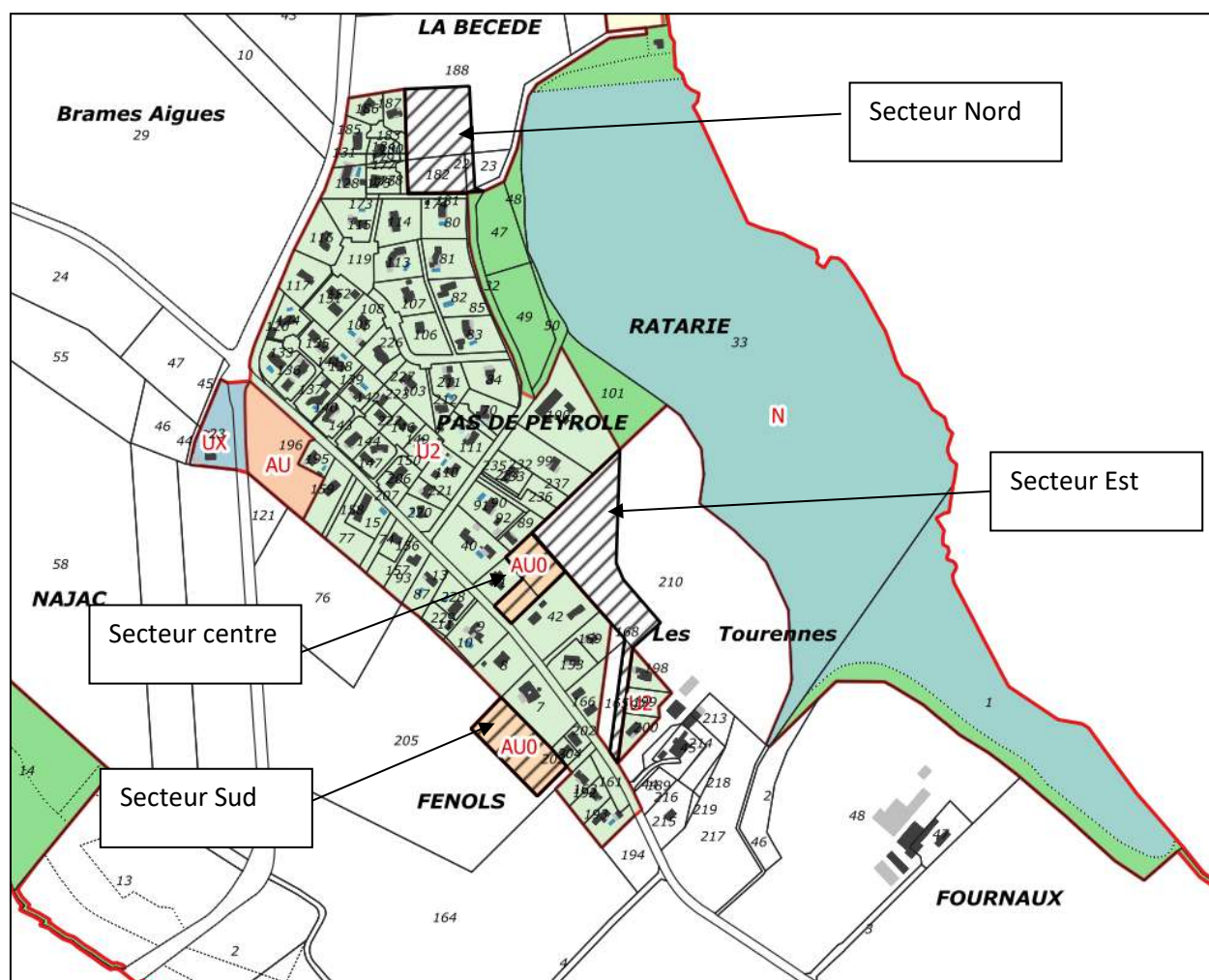
- le développement du parc locatif, social...
- de répondre favorablement à l'orientation de densification

Etude des scénarios :

Concernant le développement de Saint Maurice, la configuration topographique, agricole et paysagère ne permet pas d'orienter le développement ailleurs que sur les terrains proposés. L'orientation prise en 2014 lors de l'élaboration du PLU répond aux enjeux dans une logique de continuité urbaine adaptée aux réseaux en place. Le redimensionnement prévu permet une meilleure adéquation avec les besoins de développement de la commune avec une répartition plus équilibrée entre Saint Maurice et le Pas de Peyrole.

Concernant le développement du Pas de Peyrole, plusieurs scénarios ont été étudiés, mais les alternatives aux développements retenus ne permettent pas d'assurer une mixité sociale.

La carte ci-après nous montre les secteurs d'extension étudiés.



Sur le secteur Nord, l'extension est proche des enjeux écologiques sur une parcelle agricole au fond de l'urbanisation du Pas de Peyrole. Cette localisation impose de traverser l'urbanisation existante ce qui apportera des nuisances aux habitations riveraines et une surcharge de la voie d'accès.

Ce secteur est inadapté à l'implantation de logement à caractère social avec des réseaux d'eau et d'électricité limités qui ne permettent pas une forte densité.

Sur le secteur Est, la desserte est uniquement possible, par un petit lotissement privé avec une contrainte liée à la conduite d'irrigation qui traverse la parcelle. Ici, le développement en forte densité en impasse ne semble pas opportun. La parcelle a une vocation agricole et la forme de la parcelle nous a amené à améliorer la forme urbaine en bouchant une dent creuse par la zone AU0 (secteur centre). Cette zone nécessitant une voie de desserte, la zone est fermée à l'urbanisation.

Motifs des choix retenus :

Le secteur Sud (Fenols) a été retenu du fait de la proximité de la crèche intercommunale afin de former une véritable centralité pour ce secteur d'urbanisation récente.

Les contraintes agricoles ont été prises en compte avec une emprise limitée qui ne réduit pas les zones d'épandage d'effluents d'élevage.

L'ouverture à l'urbanisation sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Une orientation d'aménagement et de programmation a été pré-établie afin de préfigurer l'aménagement de la zone qui permet sans contrainte de réaliser du logement à caractère social.

Cette zone a une capacité d'accueil de logement d'environ 12 logements soit une population estimée à 25 à 30 habitants.

La zone AU0 du centre (Tourenne) permet de combler une dent creuse avec une desserte unique par la route départementale. Cette petite opération nécessite que la desserte soit actée dans le cadre d'une opération d'aménagement globale.

Cette zone a une capacité d'accueil de logement d'environ 4 à 5 logements soit une population estimée à 10 à 12 habitants.

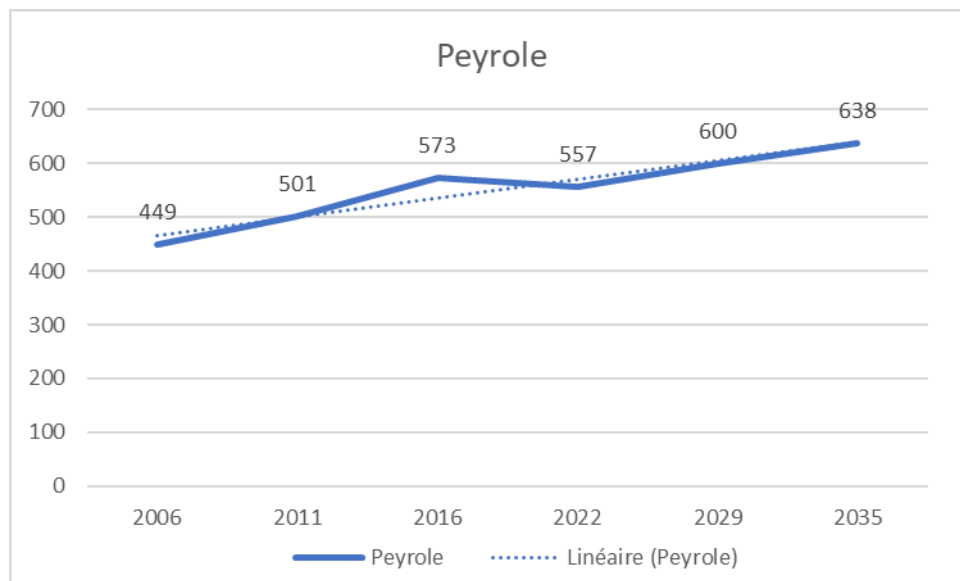
Ainsi le développement de l'ensemble des zones AU et AU0 permettra l'accueil de 35 logements soit 11.96 logements/ha ci qui est compatible aux objectifs du SCOT.

Etant donné que les zones AU0 s'ouvriront certainement en fin de la période des 10 prochaines années, il y a fort à penser que l'urbanisation se chevauchera avec la future décennie. Néanmoins, il est indispensable d'assurer une maîtrise foncière notamment par la création de logement à caractère social. De plus, la réduction des surfaces constructibles va accentuer la rareté des parcelles constructibles et ainsi faire évoluer le prix du foncier à la hausse. C'est pourquoi, il est indispensable pour la commune de prévoir des réserves foncières qui ne seront accessibles que par l'application du Droit de Préemption Urbain.

lieux	zone	surfaces	nb de logement	Nb d'habitants
pas de peyrole Fénols	AU0	0,63 ha	12	28
pas de peyrole Tourenne	AU0	0,43 ha	5	12
pas de peyrole carrefour	AU	0,60 ha	6	14
st maurice bourg	AU	0,68 ha	6	14
st maurice tréluzen	AU	0,59 ha	6	14
total		2,93 ha	35	81

Objectifs démographiques :

Les perspectives du PLU sont estimés à l'horizon 2035 :



L'objectif de population de 81 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 est dans la tendance des 20 dernières années. Il est dans la continuité des objectifs du PADD.

Ces accueils complémentaires permettront de pérenniser l'école de Peyrole et le RPI Parisot-Peyrole

L'ouverture à l'urbanisation progressive des zones AU0 permettra d'assurer une croissance régulière de la population et sans connaître de pics et de creux dans les écoles.

L'évolution annuelle de la population n'est pas territorialisée dans le SCOT de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. Ainsi Peyrole aura un objectif supérieur au 0,6% qui est l'orientation prévue par le SCOT vers laquelle les communes rurales doivent tendre, pour rattraper la baisse démographique observée entre 2016 et 2022.

Peyrole	2006	2011	2016	2022	2029	2035
Population	449	501	573	557	600	638
Evolution annuelle entre les recensements		2,22%	2,72%	-0,56%	1,07%	1,05%
Evolution annuelle des 10 dernières années		0,97%				
Evolution annuelle entre 2022 et 2035				1,05%		
Evolution annuelle entre 2011 et 2035	1,01%					

L'évolution annuelle sur les 10 dernières années était de 0,97%/an, et celle projetée entre 2022 et 2035 est de 1,05%/an. Sur la période 2011 à 2035, l'évolution n'est que de 1,01% /an. Elle est 4 fois inférieure à ce que la commune a connue entre 1999 et 2011 (4,19%/an) et plus de 2 fois inférieure à la période 2006-2016.

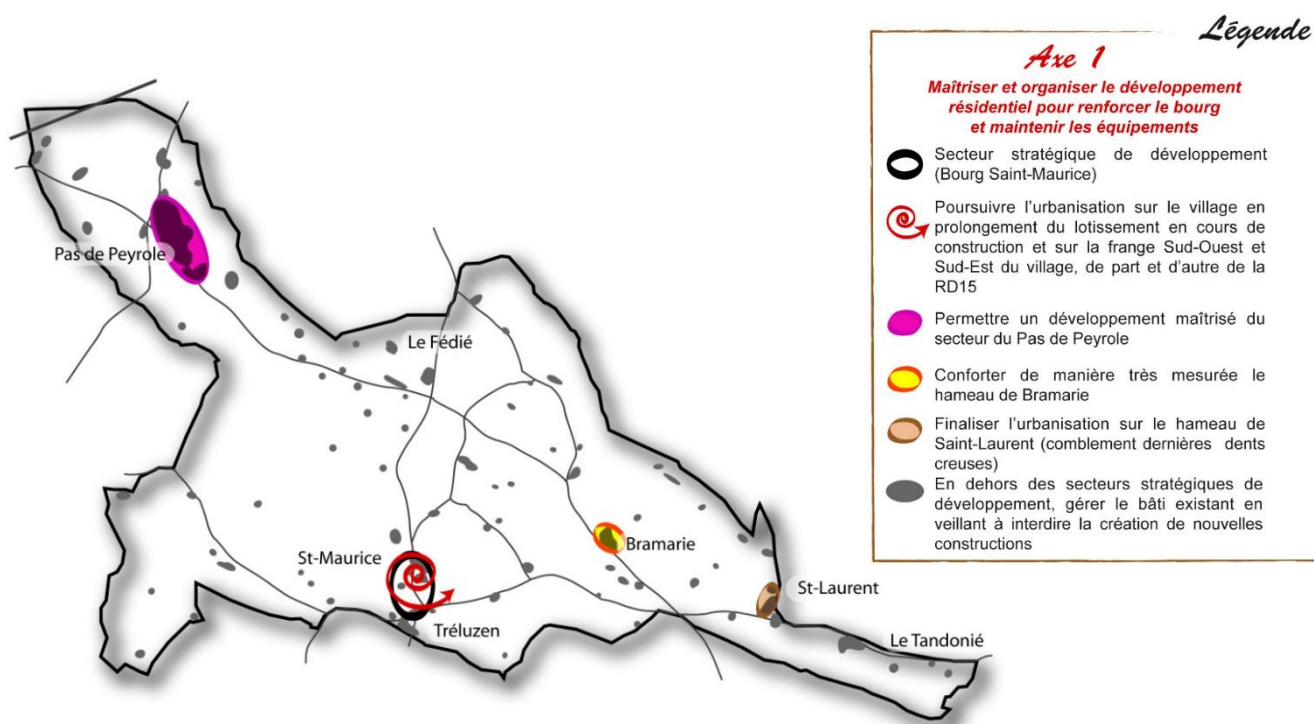
5. Compatibilité du projet

5.1. Compatibilité du projet avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est construit 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).

Maîtriser et organiser le développement résidentiel pour renforcer le bourg et maintenir les équipements,



La projection démographique prévue est de +0,84 % par an, soit environ 5 habitants par an et la projection en terme de logement est de + 1,26 % par an, soit environ 2,7 logements par an.

Les trois procédures permettent de rééquilibrer l'ouverture à l'urbanisation entre les 2 pôles :

	avant modification	modifiée
Pas de peyrole	0,90 ha	0,90 ha
St Maurice	0,00 ha	1,28 ha

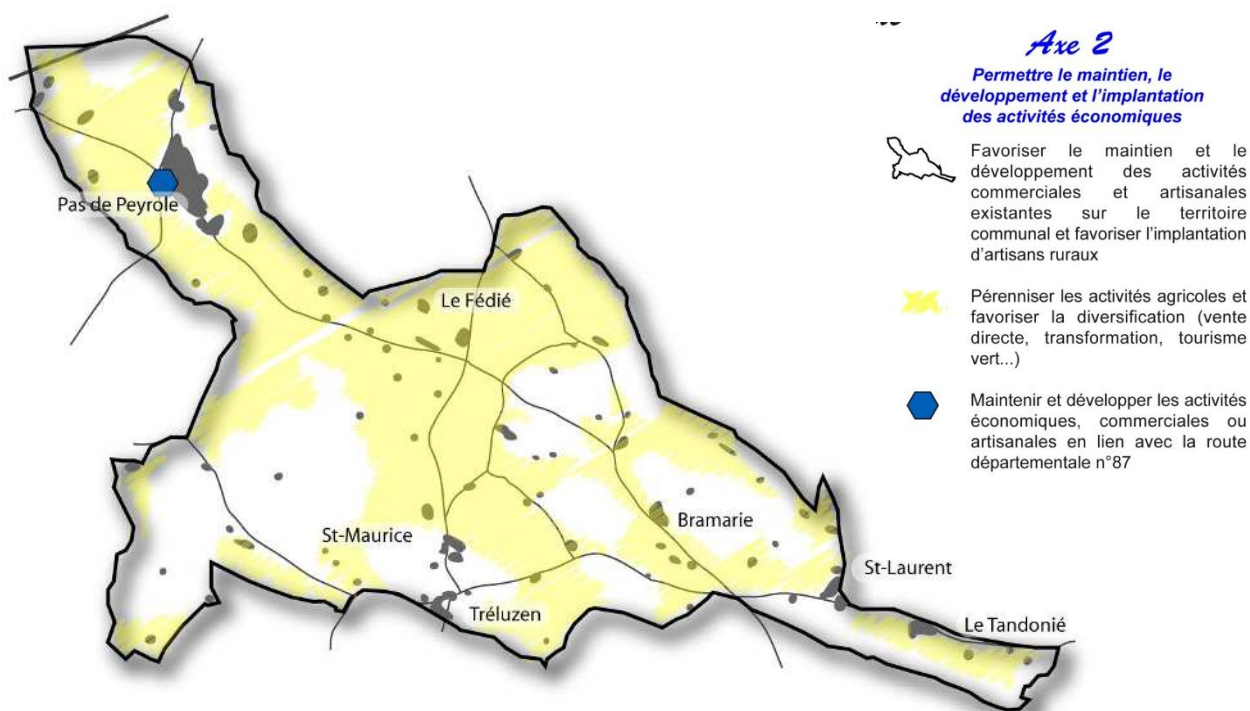
La suppression de la zone AU0 de Bramarie ne remet pas en cause l'orientation puisque que le hameau dispose d'une zone U3 qui permet une densification.

L'accueil de population par la modification du PLU n'est pas augmentée de manière significative car seul les changements de destination sont susceptibles d'augmenter la population communale. En revanche la révision allégée n°2 permettra l'implantation de 12 logements soit l'accueil d'environ 25 habitants.

La population communale est de 557 habitants en 2022, en légère diminution depuis 2016. Cette décroissance est liée à l'absence de disponibilité foncière. L'objectif du PADD était d'atteindre 610 habitants en 2023.

Les 3 procédures permettront de compenser en partie ce retard dans l'évolution démographique.

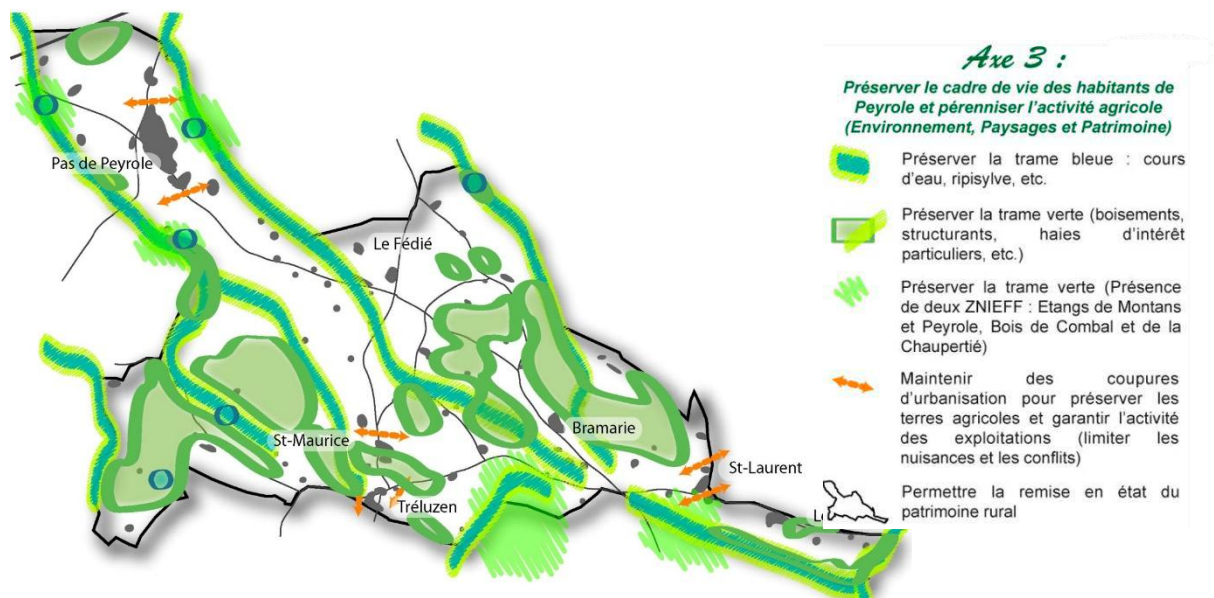
- *Permettre le maintien et le développement des activités économiques,*



La modification permet la création d'un STECAL qui s'inscrit dans l'orientation de maintien de l'activité agricole et le maintien et le développement des activités commerciales existantes. Les 4 changements de destination supplémentaires ne sont pas de nature à compromettre l'activité agricole.

Les révisions allégées n'ont pas d'incidences sur cette orientation

- **Préserver le cadre de vie des habitants et pérenniser l'activité agricole (environnement, paysages et patrimoine).**



La modification renforce la protection de la trame verte en réduisant les zones constructibles les plus proches des espaces boisés.

Les coupures d'urbanisation sont maintenues.

Les révisions allégées n'ont pas d'incidences sur cette orientation

⇒ **Les projets de modification et de révisions sont compatibles au PADD.**

5.2. Compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

La Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet a réalisé un PLH. Le PLU doit être compatible avec le PLH.

Les orientations du PLH concernent la production de logements (neuf ou réhabilitation) ainsi que la création de logement social.

Le PLH 2020-2025 avait pour objectif de produire 133 logements sur les 14 communes rurales de l'Ouest de l'agglomération.

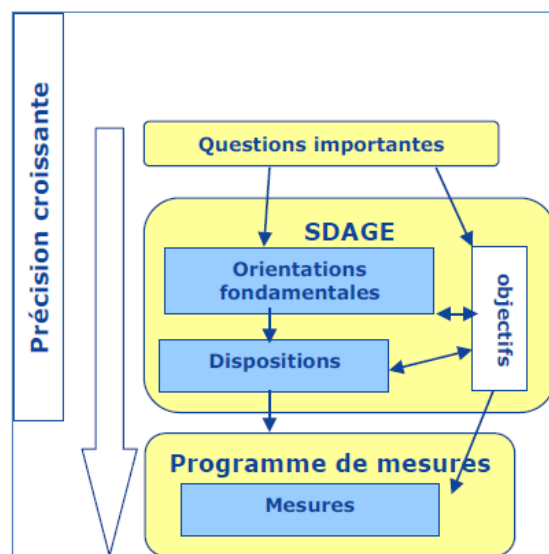
Sur cette période la commune de Peyrole a enregistré seulement 7 logements commencés (données SITADEL2) sur la période 2020 à 2025 alors qu'elle aurait pu en permettre davantage. Sans préjuger du futur PLH, nous pouvons envisager une quinzaine de logements supplémentaires sur les 5 prochaines années ce qui permettrait de rattraper le retard pris sur la période précédente. Le projet des 3 procédures cumulées représente en moyenne l'accueil de 35 logements sur 10 ans sachant que les zones AU0 vont s'ouvrir à la fin de la période des 10 ans. Nous pouvons donc considérer que les 3 logements par an comme un objectif compatible avec les orientations du PLH.

⇒ **Les projets de modification et de révisions s'inscrivent dans la continuité des objectifs du PLH 2020-2025 et ne changent pas les orientations définies. La capacité d'accueil reste compatible aux orientations du PLH.**

5.3. Compatibilité du projet avec le SDAGE Adour Garonne :

Les mesures du **SDAGE Adour-Garonne** se divisent en 4 orientations fondamentales. Les orientations qui concernent l'urbanisation de la commune de Peyrole sont les orientations A, B et D.

Plus particulièrement la A34, qui concerne l'accessibilité des informations sur le territoire pour les documents d'urbanisme, les B2, B3, B6 et B22 visant la réduction des pollutions et enfin les D27, D29, D33 et D50 qui assurent la protection des fonctionnalités des milieux aquatiques.



Les mesures du **SDAGE Adour-Garonne** se divisent en 4 orientations fondamentales. Il est question plus particulièrement des orientations A31 à A35, qui concerne l'accessibilité des informations sur le territoire pour l'élaboration des documents d'urbanisme, les B2 à B6 visant la réduction des pollutions, la C17 abordant la gestion quantitative de l'eau et enfin les D23, D25, D30 qui assurent la protection des fonctionnalités des milieux aquatiques.

Les mesures qui permettent au projet de satisfaire aux dispositions du SDAGE Adour Garonne se trouvent dans le tableau ci-dessous.

Orientations du SDAGE	Sensibilité du territoire	Traduction dans le projet
CONCILIER LES POLITIQUES DE L'EAU ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - A31 Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols et le ruissellement pluvial et chercher à désimperméabiliser l'existant - A32 S'assurer d'une gestion durable de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructures - A33 Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols - A34 Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'aménagement - A35 Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire	Moyenne du fait de la faible densité du contexte rural	<i>Développement limité avec réduction importante des surfaces constructibles</i> <i>Développement limité avec réduction importante des surfaces constructibles</i> <i>Trame continuité écologique avec OAP</i> <i>Gestions des eaux pluviales par des noues paysagères</i> <i>Zones constructibles raccordables à l'assainissement collectif</i>
Réduire les pollutions - B2 Promouvoir les solutions fondées sur la nature, à chaque fois que cela est possible, pour gérer les eaux pluviales et traiter les eaux usées - B3 Macropolluants : réduire les flux de pollution ponctuelle pour contribuer	Moyenne à faible du fait d'un traitement adapté des zones constructibles	<i>Gestion des eaux pluviales par des noues paysagères</i> <i>Zones constructibles raccordables à l'assainissement collectif</i> <i>Non concerné</i>

à l'atteinte ou au maintien du bon état des eaux • B4 Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale • B5 Réduire les rejets des systèmes d'assainissement domestique par temps de pluie • B6 Promouvoir l'assainissement non collectif là où il est pertinent		<i>Gestion des eaux pluviales par des noues paysagères</i> <i>Réseau séparatif existant</i> <i>Le reste de la commune est entièrement en assainissement non collectif du fait de la faible densité d'habitat</i>
Améliorer la gestion quantitative • C17 Améliorer la gestion quantitative des services d'eau potable et limiter l'impact de leurs prélèvements	Faible du fait d'un développement limité du territoire	<i>Développement limité avec réduction importante des surfaces constructibles</i>
Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques • D23 Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la restauration de la continuité écologique • D25 Renforcer la préservation et la restauration des têtes de bassin et des « chevelus hydrographiques » • D30 Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux • D41 Éviter, réduire ou, à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides	Moyenne sur les cours d'eau du fait de la présence de plusieurs ruisseaux formant un chevelu hydrographique	<i>Trame continuité écologique avec OAP</i> <i>Trame continuité écologique avec OAP</i> <i>Trame continuité écologique avec OAP</i> <i>Trame continuité écologique avec OAP</i> <i>Trame continuité écologique avec OAP</i>

• D46 Intégrer les mesures de préservation des espèces et leurs habitats dans les documents de planification et mettre en œuvre des mesures réglementaires de protection • D51 Adapter les projets d'aménagement en tenant compte des zones inondables		Absence de zone constructibles aux abords des zones inondables
---	--	--

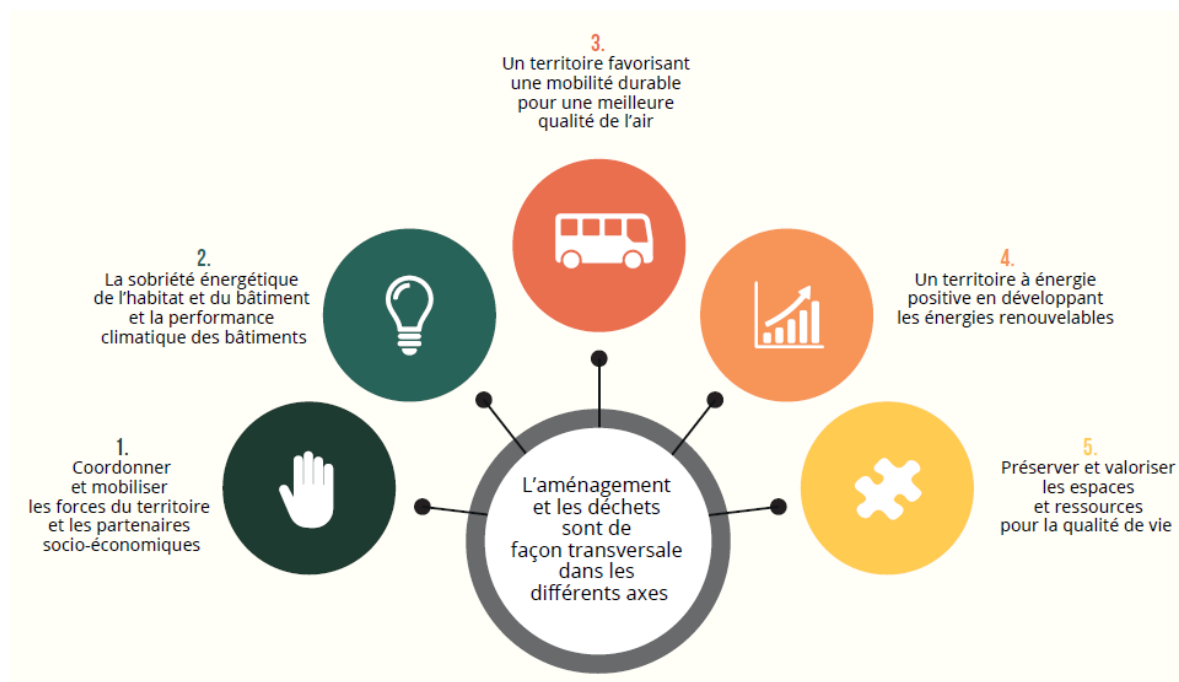
⇒ **Les projets de modification et de révisions sont compatibles au SDAGE Adour Garonne.**

5.4. Prise en compte du Plan Climat Air Energie dans le projet :

La Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet a approuvé son PCAET approuvé le 24/10/2022.

Il fixe des objectifs de réduction de la consommation d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

Une stratégie locale construite autour de 5 axes stratégiques :



Le projet prend en compte le PCAET par un développement maîtrisé qui ne crée pas d'étalement urbain.

Le PCAET doit répondre à 3 objectifs :

1. Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre
2. Augmenter la part des énergies renouvelables
3. S'adapter au changement climatique

Le projet prend en compte le PCAET par une valorisation du patrimoine bâti (réhabilitation et changements de destination) respectueuse de l'environnement et de l'espace agricole.

Le projet de STECAL A3 à destination d'hébergement touristique n'est pas de nature à augmenter de manière significative la consommation d'énergie et d'eau potable.

Concernant la production d'ENR, le projet permet uniquement le petit éolien (moins de 12 m) et l'agrivoltaïque limité à 1 ha afin de préserver les paysages et renforcer le cadre de vie.

Ces mesures limitent les spéculations foncières et la hausse du foncier agricole.

⇒ **Les projets de modification et de révisions sont compatibles au PCAET.**

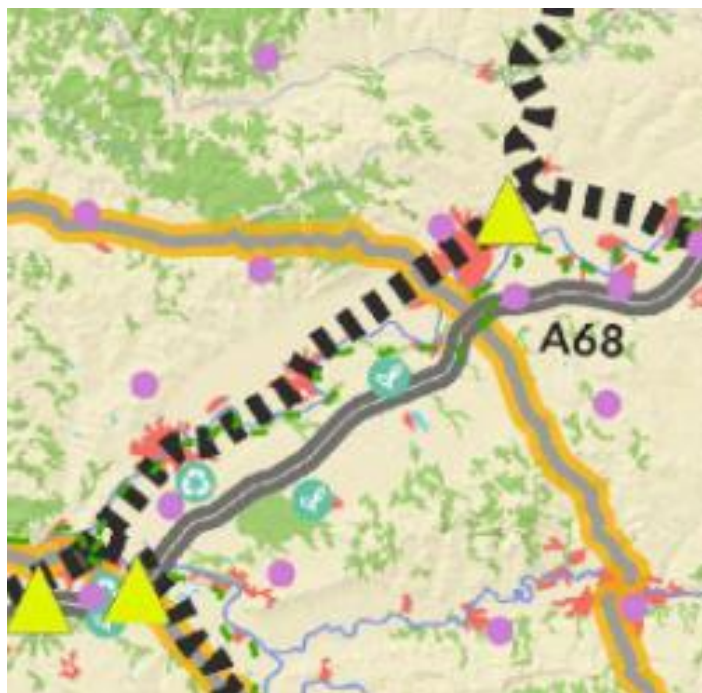
5.5. [Prise en compte du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires](#)

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040 a été adopté le 30 juin 2022. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire. Sa modification adoptée en date du 12 juin 2025 intègre les dispositions de la Loi Climat Résilience en territorialisant les objectifs nationaux par EPCI.

Le PLU doit prendre en compte les objectifs du SRADDET :

Le SRADDET fixe ainsi les objectifs de moyens et longs termes de la Région en matière :

- d'équilibre et d'égalité des territoires,
- d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- de désenclavement des territoires ruraux,
- d'habitat,
- de gestion économe de l'espace,
- d'intermodalité et de développement des transports,
- de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air,
- de protection et de restauration de la biodiversité,
- de prévention et de gestion des déchets.



Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires

Optimiser les connexions régionales vers l'extérieur

- ➡ Développer les portes d'entrées du territoire
- ➡ Renforcer la complémentarité du réseau des aéroports
- ➡ Finaliser les lignes à grande vitesse
- ➡ Renforcer les ouvertures interrégionales par le RIR

Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires

- ➡ Conforter les OZE (Occitanie Zone Economique)
- ➡ Accompagner l'ouverture touristique autour des GSO (Grands Sites d'Occitanie)
- ➡ Structurer le réseau de Voies Vertes et Veloroutes national et européen

Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux

- ➡ Faire du littoral une vitrine de la résilience
- ➡ Développer la complémentarité entre les ports de commerce
- ➡ Favoriser les exportations

Le défi de l'attractivité pour accueillir bien et durablement

Garantir l'accessibilité pour tous aux services et soutenir le développement local

- ➡ Conforter les Bourgs Centres
- ➡ Accompagner les territoires via les Maisons de la Région

Réussir le zéro artificialisation à l'échelle régionale et atteindre la non perte nette de biodiversité à l'horizon 2040

- ➡ Territoires artificialisés
- ➡ Territoires agricoles
- ➡ Espaces naturels et forestiers

Devenir une région à énergie positive et faire des déchets une ressource

- ➡ Développer l'éolien flottant
- ➡ Développer la valorisation organique
- ➡ Prioriser l'incinération avec valorisation
- ➡ Renforcer le tri

Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales

Renforcer les synergies territoriales

- ➡ Conforter les villes universitaires d'équilibre
- ➡ Faire rayonner les équipements culturels régionaux
- ➡ Soutenir les projets sportifs de territoire

Favoriser les relations et les échanges d'échelle régionale

- ➡ S'appuyer sur le réseau ferroviaire régional
- ➡ Connecter les pôles urbains et économiques par le RIR (Réseau Routier d'Intérêt Régional)
- ➡ Ouvrir les 6 lignes ferroviaires prioritaires des EGRIM (Eaux Généraux du Rail et de l'Intermodalité)

Prendre appui sur la diversité des territoires pour une région plus équilibrée

- ➡ Développer une montagne attractive, ouverte et innovante
- ➡ Conforter les Bourgs Centres
- ➡ Favoriser le développement durable des métropoles

Le PLU doit être compatible aux règles du SRADDET. Le projet de modification du PLU de Peyrole répond de manière positive aux règles qui la concerne :

• UN RÉÉQUILIBRAGE RÉGIONAL POUR L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

Des solutions de mobilité pour tous : **le projet de modification ne concerne pas cet objectif**

Des services disponibles sur tous les territoires : **le projet de modification ne concerne pas cet objectif**

Des logements adaptés aux besoins des territoires : **le projet de modification ne concerne pas cet objectif**

Un rééquilibrage du développement régional : **le projet de modification ne concerne pas cet objectif**

Des coopérations territoriales renforcées : **le projet de modification ne concerne pas cet objectif**

• UN NOUVEAU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT POUR RÉPONDRE À L'URGENCE CLIMATIQUE

Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040 : **le projet de modification réduit de plus de 50% les surfaces constructibles (3.18 ha en moins) et limite le développement à 2.18 ha sur les 10 prochaines années. Les zones AU0 s'urbaniseront dans le cadre du PLUi.**

Atteindre la non perte nette de biodiversité : **le projet de modification identifie la trame verte et bleue avec une OAP.**

La première Région à énergie positive : **le projet de modification permet la production d'ENR en compatibilité avec le PCAET Gaillac Graulhet**

Un aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau : **le projet de modification n'impacte pas les zones inondables et le développement limitée n'aura pas d'incidence sur la ressource en eau**

Un littoral vitrine de la résilience : **Non concerné**

Réduire la production des déchets avant d'optimiser leur gestion : **le projet de modification ne concerne pas cet objectif**

⇒ **Les projets de modification et de révisions sont compatibles aux règles du SRADDET et prennent en compte les objectifs de ce dernier.**

5.6. [Prise en compte des risques et des nuisances](#)

La modification n'est pas concernée par les risques naturels et technologiques identifiés sur la commune :

- Risques naturels

-Inondation : PPRI Tarn Aval approuvé en date du 18/08/2015

-Retrait et Gonflement des Argiles : PPR RGA approuvé en date du 13/01/2009

Remontée de nappe : existant

-Feux de forêt : Néant

-Sismique : Risque faible

-Radon : Risque faible

- Risques technologiques :

Pollution des sols : 3 sites identifiés (sans enjeux humain)

⇒ **Les projets de modification et de révisions prennent en compte les risques et les nuisances**

5.7. [Prise en compte de la qualité des sites et des paysages](#)

La commune de Peyrole, ne comporte pas de site patrimonial d'intérêt majeur, mais le relief vallonné offre des perspectives sur les paysages naturels intéressants.

Les enjeux paysagers sont pris en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les mesures d'intégration des zones constructibles sont prises de manière à assurer une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels par des plantations de haies notamment.

⇒ **Les projets de modification et de révisions prennent en compte la qualité des sites et des paysages**

6. Tableau de surface des zones

La révision allégée n°1 concerne la création de 2 zones AU0 au pas de Peyrole pour une surface de 1.05 ha et la réduction de 0.9 ha de zone A et de 0.15 ha de zone U2.

La révision allégée n°2 concerne la création de 2 zones AU à Saint Maurice pour une surface de 1.27 ha et la réduction de 1.27 ha de zone N.

La modification n°2 concerne plus précisément :

-La réduction de 1.34 ha de secteur A1 et la création d'un secteur A3 d'une surface de 1.09 ha et l'extension de la zone A de 0.25 ha.

-La réduction de 5.36 ha de zone AU0 et l'augmentation de 5.36 ha de zone N

Le tableau ci-après reprend l'évolution des surfaces des 3 procédures.

Zone	surfaces		
	avant modification	modifiées	Evolution
A	1337,46 ha	1337,72 ha	0,27 ha
A1	52,86 ha	51,52 ha	-1,34 ha
A2	0,16 ha	0,16 ha	0,00 ha
A3	0	1,09 ha	1,09 ha
AU	0,90 ha	2,18 ha	1,27 ha
AU0	5,36 ha	1,05 ha	-4,30 ha
N	536,59 ha	539,74 ha	3,16 ha
N1	3,07 ha	3,07 ha	0,00 ha
N5	0,94 ha	0,94 ha	0,00 ha
Np	58,18 ha	58,18 ha	0,00 ha
U1	1,28 ha	1,28 ha	0,00 ha
U2	23,72 ha	23,58 ha	-0,15 ha
U3	3,08 ha	3,08 ha	0,00 ha
UE	0,28 ha	0,28 ha	0,00 ha
UX	0,57 ha	0,57 ha	0,00 ha
total	2024,45 ha	2024,45 ha	0,00 ha

Les zones agricoles et naturelles sont augmentées de 3.18 ha et les zones constructibles sont diminuées de 3.18 ha.

Zone	avant modification	modifiées	Evolution
zones U et AU	35,20 ha	32,02 ha	-3,18 ha
zones A et N	1989,25 ha	1992,43 ha	3,18 ha

7. Conclusion

La révision allégée n°1 a uniquement pour objet de réduire une zone agricole, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le projet comporte un véritable intérêt pour la commune afin de planifier le développement démographique en conformité avec les principes du développement durable.

Cette révision allégée est compatible aux orientations du SDAGE Adour Garonne et du PLH de l'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Elle est également compatible avec les règles du SRADDET et du SCOT en cours d'élaboration. Elle prend en compte le PCAET et les objectifs du SRADDET.

8. Annexe 1 : DOSSIER CDPENAF

9. Annexe 2 : DOSSIER CAS PAR CAS