



## REVISION DU PLU DE SAINTE FOY DE PEYROLIERES

29 juin 2021



Maite FOURCADE **PAYS PAYSAGES**  
paysagiste dplg [pays.paysages@wanadoo.fr](mailto:pays.paysages@wanadoo.fr)  
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

# Sommaire

1. Contenu et procédure du PLU
2. Synthèse du diagnostic
3. Orientations du PADD
4. Traduction règlementaire du PADD



## Contenu et procédure





## Contenu du PLU

### **Un rapport de présentation**

intègre un diagnostic et un volet environnement qui exposent les enjeux du territoire et justifie le projet communal

.....

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

.....

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

précisent les conditions de développement de certains secteurs et/ou certaines thématiques

.....

### **Le règlement écrit et graphique**

constituent la traduction réglementaire des orientations d'aménagement et d'urbanisme.  
fixent les règles d'occupation du sol et les possibilités de construction.

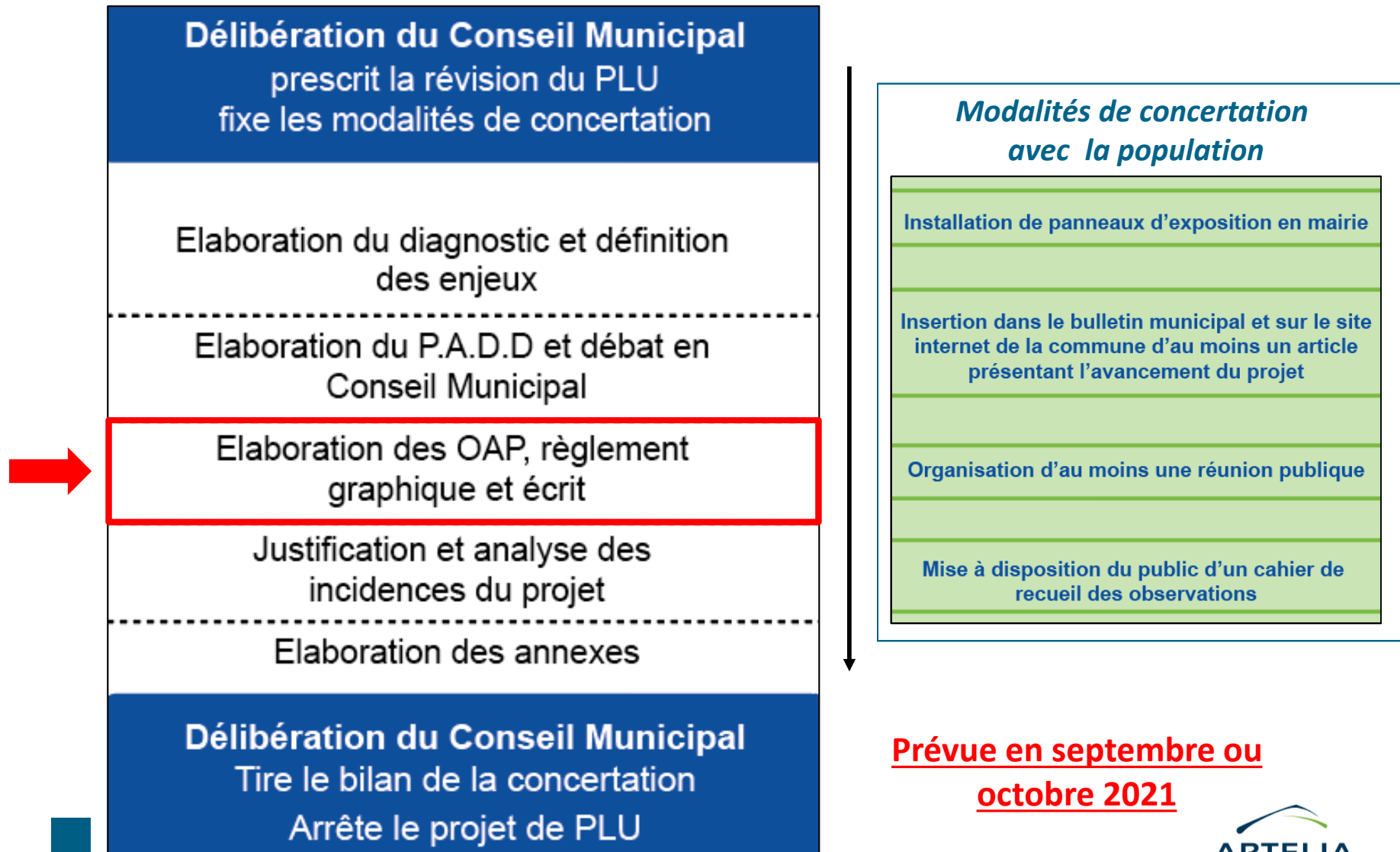
.....

### **Les annexes**

comprennent des éléments d'information divers (plans de réseaux et servitudes, droit de préemption urbain,...).



## Procédure de PLU (phase d'étude)



**Prévue en septembre ou  
octobre 2021**



## Procédure de PLU (phase administrative)

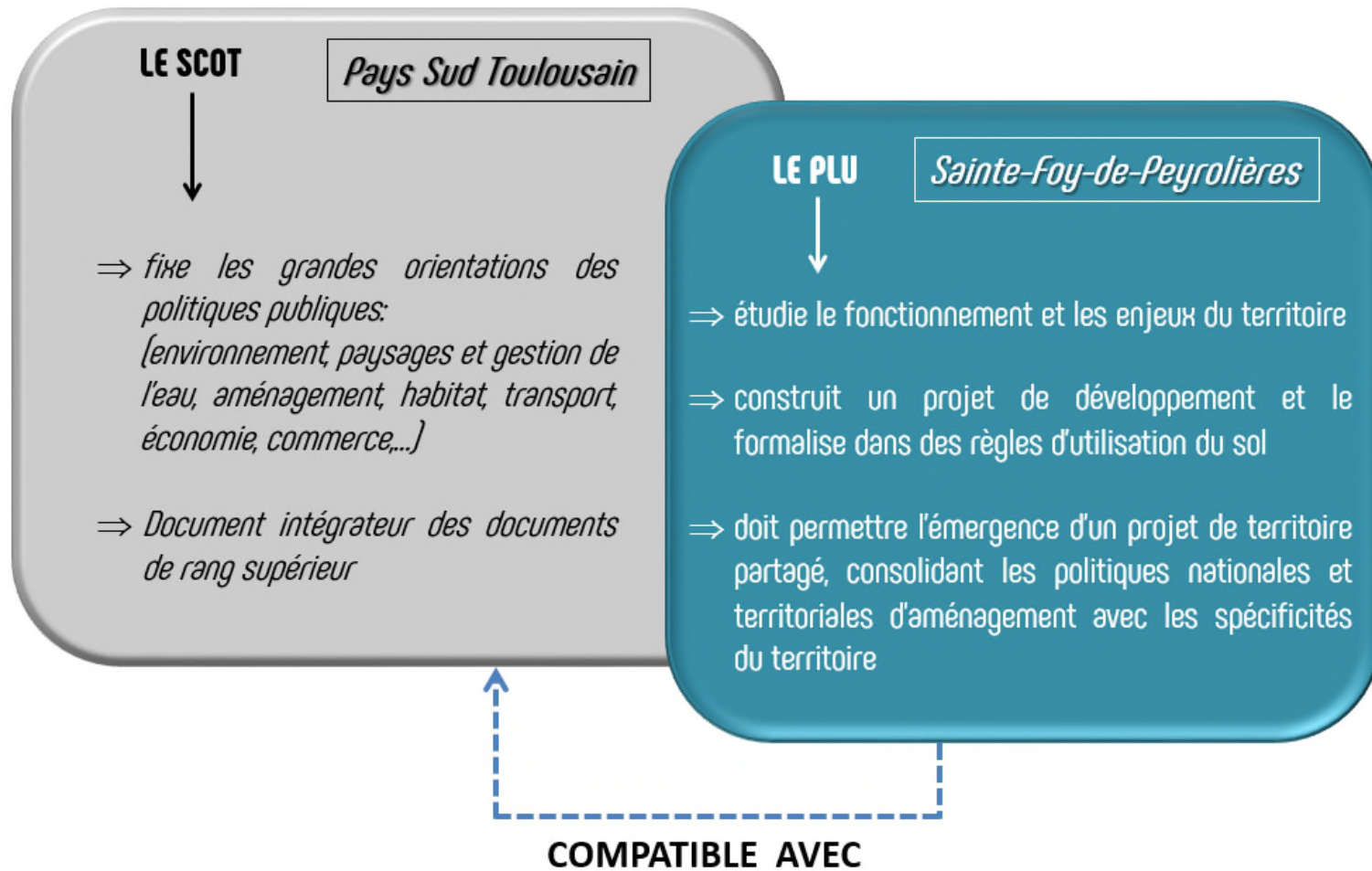


### Personnes publiques associées

Etat, région, département, autorité organisatrices des transports, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et organisme de gestion des parcs naturels régionaux, chambre de commerce et d'industrie, chambre de métiers, chambre d'agriculture et établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale et les communes voisines.



# Un projet de PLU devant être compatible avec le SCoT

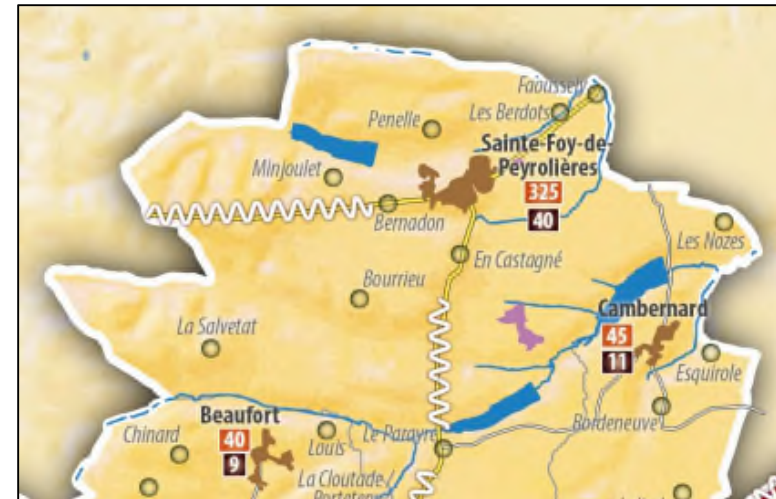




## Un cadre réglementaire



Le SCoT prévoit:

- ⇒ Un développement urbain privilégié en continuité des noyaux villageois existants, à savoir le village de Sainte-Foy-de-Peyrolières,
- ⇒ Un développement des hameaux à maîtriser,
- ⇒ Un objectif maximum de construction de nouveaux logements entre 2010 et 2030 de 325 logements,
- ⇒ Des espaces naturels à préserver,
- ⇒ Des continuités écologiques à maintenir.






### Orientations spatiales du développement urbain mesuré




#### 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)

#### Orientations chiffrées

-  Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030
-  Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030
-  Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030





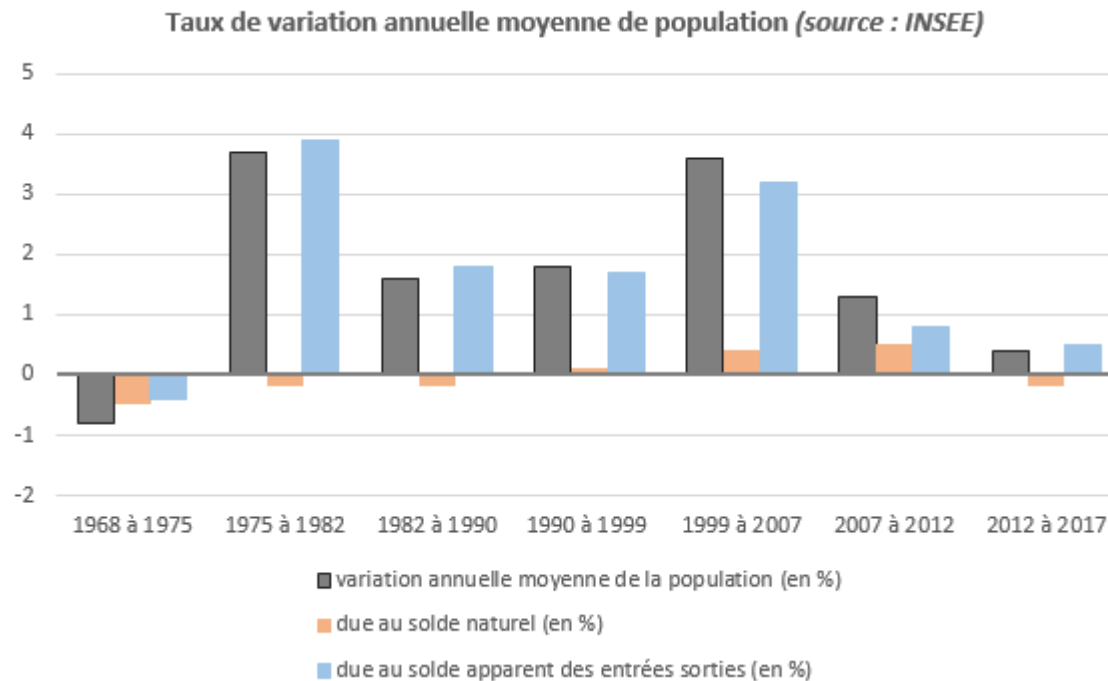
## Synthèse du diagnostic





## Démographie

- ⇒ 2074 habitants en 2017
- ⇒ Une croissance continue de population depuis les années 70 mais un fort ralentissement depuis 2012 (+39 habitants entre 2012 et 2017)
- ⇒ Un développement majoritairement dû à l'arrivée d'une population nouvelle s



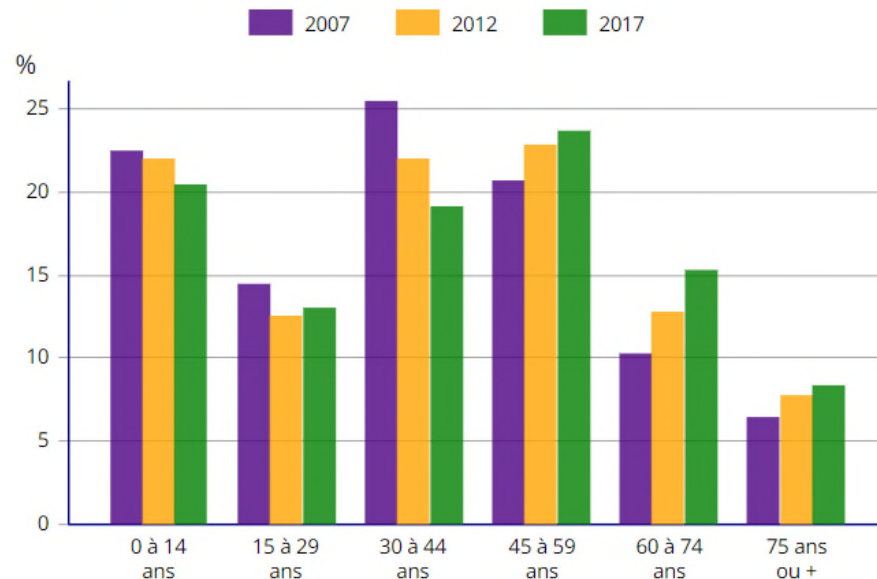


## Démographie

- ⇒ Une taille moyenne des ménages (2,56 en 2017) en diminution (ralentissement de la dynamique démographique) mais un profil qui reste toutefois familial
- ⇒ 59,3% des ménages installés sur la commune depuis plus de 10 ans

⇒ Un vieillissement global de la population depuis 2007

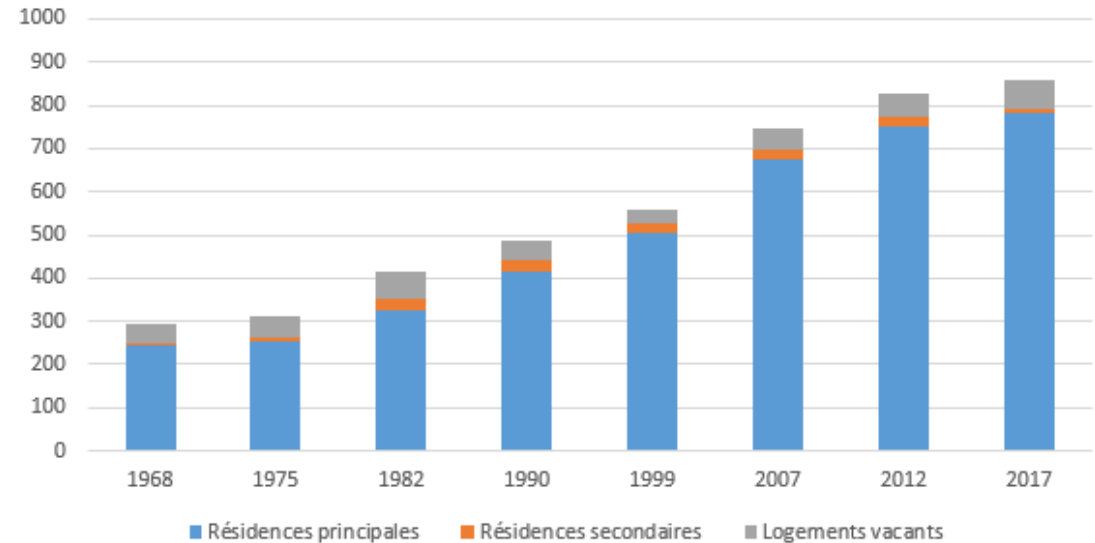
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges





## Habitat

- ⇒ Un parc de logements composé majoritairement de résidences principales (91,2% du parc de logements)
- ⇒ Une parc de logements vacant en légèrement augmentation (7,7 %)



- ⇒ Un parc de logements composé essentiellement de maisons individuelles (90,6%) en accession à la propriété (83,8%)
- ⇒ Des logements de grande taille : 84,7% des résidences principale ont 4 pièces ou plus
- ⇒ Une augmentation de la part du locatif depuis 2010 qui représente en 2017 : 15% des résidences principales
- ⇒ 13 logements locatifs sociaux recensés (pas de nouveaux LLS réalisés depuis 2013)





## Emploi

- ⇒ Une commune à caractère résidentiel
- ⇒ Un indicateur de concentration d'emploi en cohérence avec le caractère rural de la commune (35)
- ⇒ Une population active travaillant majoritairement en dehors de la commune (85,4%)
- ⇒ Une augmentation du nombre d'emplois offert sur la commune (333 en 2017 contre 312 en 2012)
- ⇒ Deux établissements offrant plus de 50 emplois (industrie et administration publique)
- ⇒ Près de 50% des établissements orientés vers les commerces/transports/services divers



## Equipements, commerces et services

- ⇒ Un bon niveau d'équipements et services
- ⇒ Un projet de regroupement des équipements scolaires
- ⇒ Des équipements principalement recentrés au niveau du bourg (exception des équipements sportifs)
- ⇒ Une offre commerciale adaptée à la taille de la commune, concentrée dans le village, principalement le long de la RD632
- ⇒ Quelques locaux commerciaux vacants
- ⇒ Une proximité de Saint-Lys (offre complémentaire)



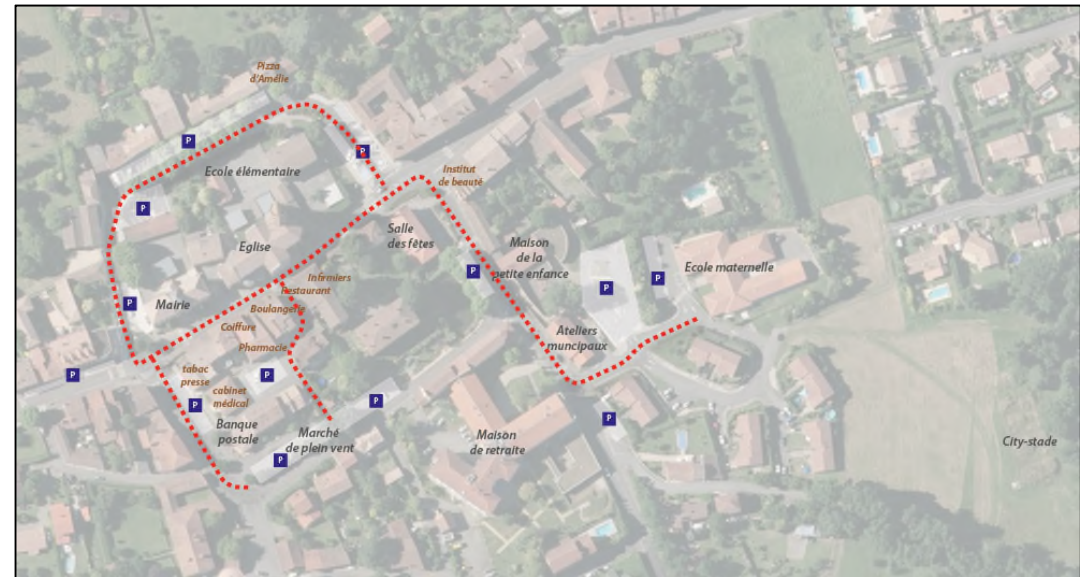


## Mobilités

- ⇒ Le principal mode de déplacement sur la commune est la voiture (déplacement domicile/travail et déplacement vers le village pour les quartiers périphériques)
- ⇒ Le déplacement vélo reste très ponctuel majoritairement pour des questions de sécurité des déplacements. Il est principalement utilisé par des personnes vivant en périphérie directe du centre-bourg.

⇒ Le déplacement piéton est pratiqué principalement par les personnes habitant dans le centre-bourg, pour du loisirs ou en complément du déplacement voiture. Il s'agit principalement de déplacements limités et courts. Quelques problèmes de sécurisation des déplacements piétons.

### *Principaux déplacements piétons recensés*





# Stationnement

- ⇒ Une répartition des stationnements sur l'ensemble du village
- ⇒ Une problématique de lisibilité de certains stationnements
- ⇒ Trois parkings essentiellement utilisés par les habitants





## Espaces publics

- ⇒ La majorité des espaces publics sont dédiés à la voiture (parkings) en raison de la configuration du centre ancien (bâtisses implantées à l'alignement induisant notamment le stationnement des habitants du centre-bourg le long des voies ou sur les parkings publics)
- ⇒ Il existe peu d'espaces publics pouvant constituer des lieux de rencontre dans le village, à l'exception de l'aire de jeux allée des Tilleuls
- ⇒ Un aménagement urbain qualitatif a été réalisé autour de la mairie et de l'école élémentaire



# Bilan consommation d'espaces depuis 2010

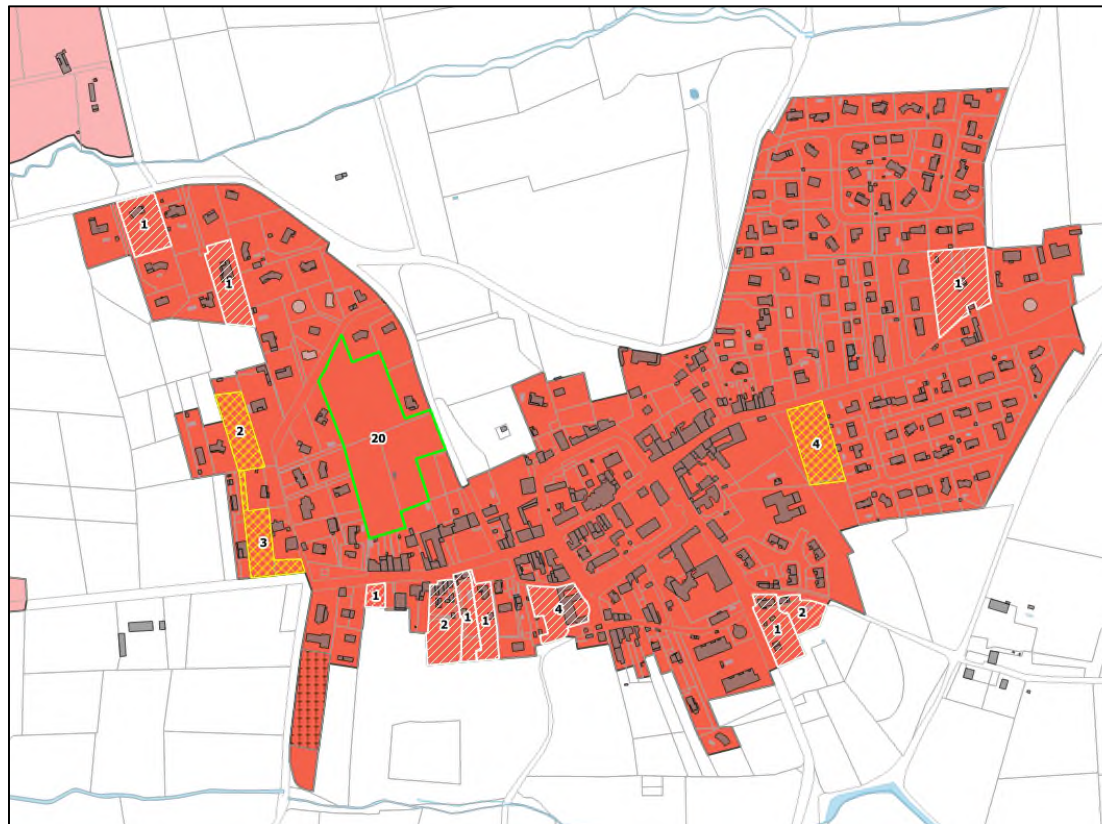
67 nouvelles constructions pour 12,5 ha de consommés





## Analyse du potentiel de densification

- ⇒ 15 divisions parcellaires ramenée à 10 (ratio 2/3)
- ⇒ 9 dents creuses ramenée à 7 (ratio 3/4)
- ⇒ Potentiel en densification estimé à environ 17 logements
- ⇒ Espace interstitiel permettant une vingtaine de logements



# Biodiversité

- ⇒ Des espaces agricoles ouverts qui couvrent plus de la moitié du territoire
- ⇒ Une couverture boisée qui occupe environ 1/6ème du territoire
- ⇒ Des milieux humides : un réseau hydrographique dense, trois retenues collinaires, des zones humides, etc,
- ⇒ Un Atlas de Biodiversité Communal réalisé sur le territoire qui identifie des secteurs à enjeu de préservation et de gestion
- ⇒ Des engagements en faveur de la biodiversité : Zéro-phyto ; Chantier participatif de plantation de haie champêtre,...

## Légende

### Reservoirs de biodiversité

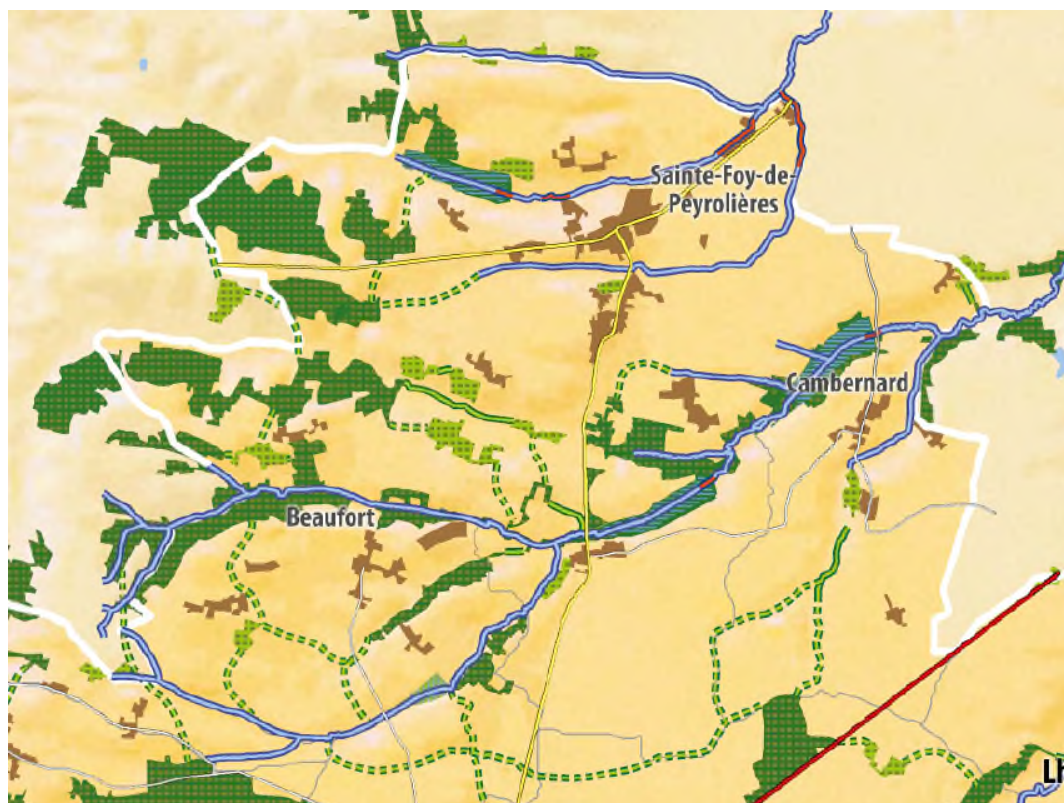
- Maintenir le milieu ouvert
- Préserver les zones humides - obligation réglementaire
- Préserver les zones humides
- Préserver le bois
- Préserver les plans d'eau
- Préserver les plantes messicoles
- Prairie mésophile à enjeu
- Linéaires à enjeu
- Stations de flore protégée
- Préserver les mares





## La trame verte et bleue

- ⇒ Une trame verte et bleue bien représentée
- ⇒ De nombreux corridors à préserver / des corridors à créer
- ⇒ Deux corridors bleus ponctuellement sous pression : la Galage et le Trujol
- ⇒ Des Espaces Naturels Remarquables : massifs boisés, retenues collinaires,...



Préservation des espaces naturels (prescriptions)	
	Espace Naturel Remarquable (ENR)
	Espace Naturel à Prendre en Compte (ENAPC)
	Forêts existantes
	Espace agricole

Maîtrise de l'urbanisation (prescriptions)	
	Principaux espaces urbains existants
	Espace urbain inclus dans un ENR
	Espace urbain inclus dans un ENAPC
	Surface en eaux incluse dans un ENR
	Surface en eaux incluse dans un ENAPC

Maintien des continuités écologiques (prescriptions)	
	Corridor vert
	Corridor bleu
	Corridor vert sous pression
	Corridor bleu sous pression
	Couronne verte (Beaumont-sur-L., Lagardelle-sur-L., Le Vernet, Venerque)

Développement des continuités écologiques (recommandations)	
	Corridor à créer



## Les risques

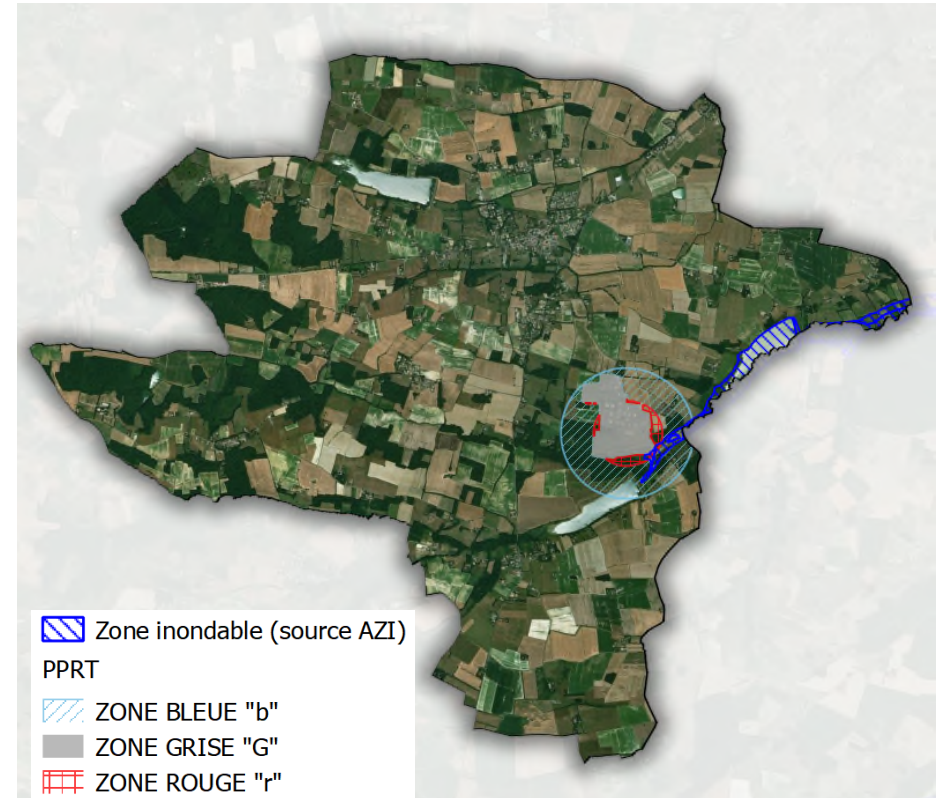
Sismique : aléa très faible (zone 1)

Mouvement de terrain : PPRn sécheresse approuvé le 22/12/2008

Inondation à hauteur de la Saudrune en limite est du territoire (Atlas des Zones Inondables de Lannemezan)

Remontée de nappes : sensibilité globalement très faible, nappe affleurante au niveau des ruisseaux de la Galage, des Secs, de la Saudrune et du Montant

Installation industrielle : ICPE soumise à autorisation (Société Etienne Lacroix Tous Artifices)



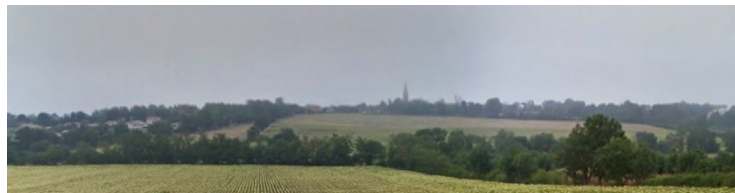




# Paysage

## Les éléments structurants du paysage

- ⇒ Un relief de transition entre la Haute terrasse de la Garonne et les premières hauteurs des coteaux du Gers
- ⇒ Des cours d'eau nombreux, orientés Ouest/Est qui entaillent les reliefs
- ⇒ Des vues très ouvertes, avec des perceptions en belvédère ou des vues lointaines sur le clocher
- ⇒ Une trame arborée très présente, qui anime les paysages

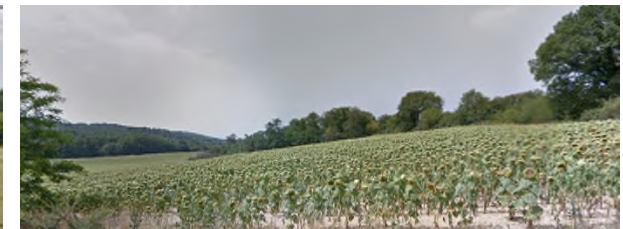
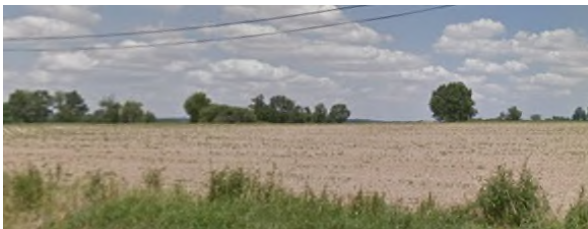
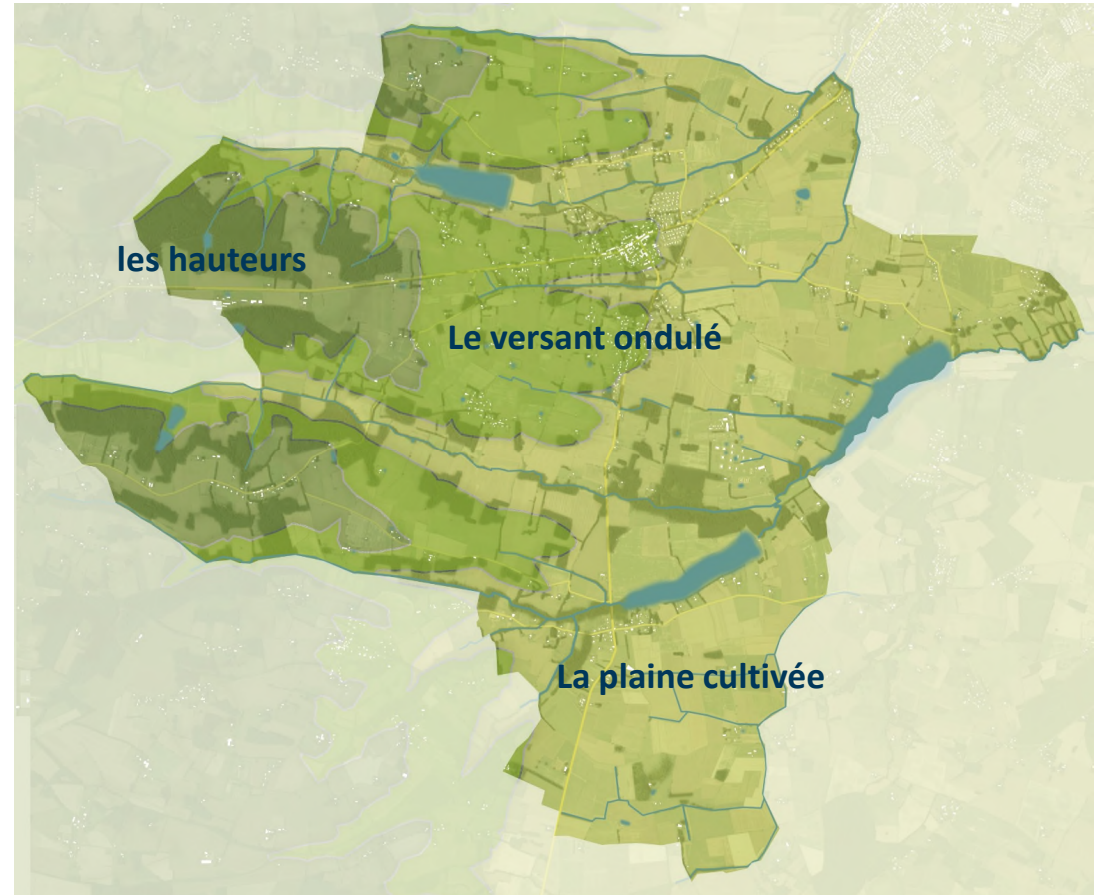




# Paysage

## Trois unités paysagères sur la commune

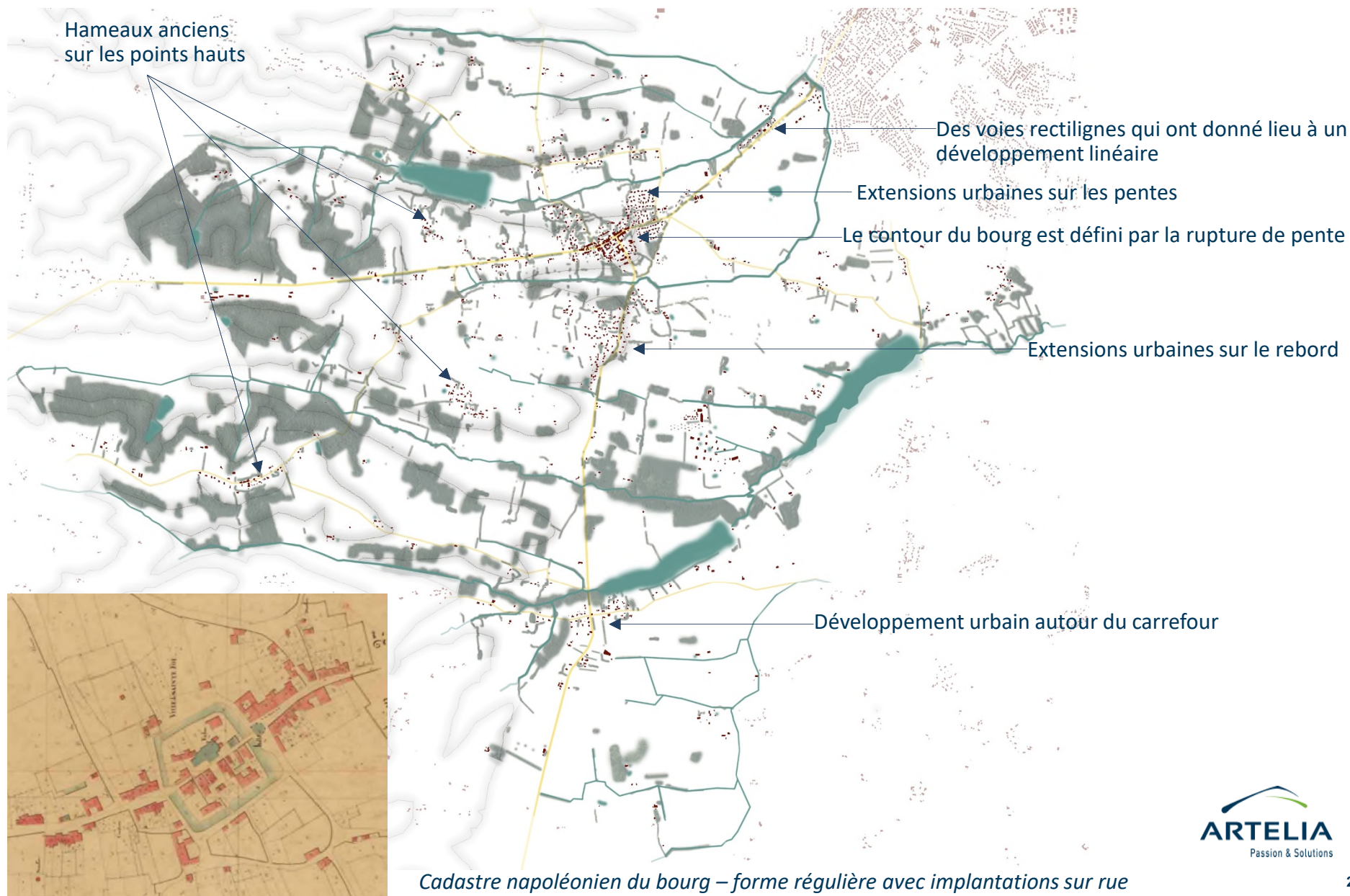
- ⇒ A l'Ouest, le relief s'escarpe, souligné par les boisements; les vues alternent entre perceptions fermées et ouvertures depuis les hauteurs
- ⇒ Le versant, orienté vers l'Est, est entaillé par les cours d'eau, offrant un paysage ondulé, aux ambiances changeantes. Les vues sont remarquables, en surplomb des paysages de la plaine
- ⇒ La plaine 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.







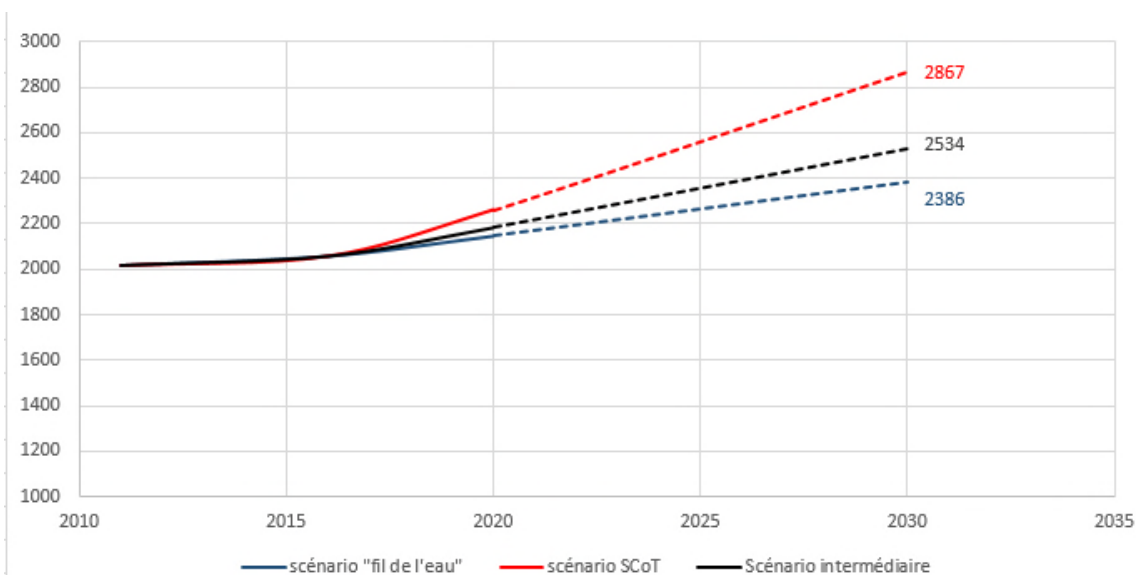
# Paysage





# Scénarios de développement étudié

Scénario « fil de l'eau » (T0)	Scénario SCoT	Scénario Réunion
<b>Démographie – Habitat - Consommation d'espace</b>		
<p>Une croissance démographique dans le prolongement de la période 2006-2016 : 1,1% de variation annuelle de population par an :</p> <p>⇒ <b>Soit près de 2400 habitants en 2030 : estimation d'environ 240 habitants entre 2020-2030</b></p> <p>⇒ <b>sur la base de 2,5 pers. par logement, le besoin peut être estimé à environ 100 logements.</b></p>	<p>Retard pris par rapport au SCoT si rattrapage développement fondée sur <b>2,4% de variation annuelle</b> :</p> <p>⇒ <b>Soit environ 2850 habitants en 2030 : estimation d'environ 600 habitants entre 2020-2030</b></p> <p>⇒ <b>sur la base de 2,5 pers. par logement, le besoin peut être estimé à environ 240 logements.</b></p>	<p>Relance démographique liée au PLU et à la nouvelle station d'épuration : <b>1,5% de variation annuelle</b> (sur la base d'une tendance intermédiaire entre 2006-2016 et 2006-2011) :</p> <p>⇒ <b>Soit environ 2500 habitants en 2030 : estimation d'environ 350 habitants entre 2020-2030</b></p> <p>⇒ <b>sur la base de 2,5 pers. par logement, le besoin peut être estimé à environ 140 logements.</b></p>



Un développement projeté intermédiaire correspondant à un rythme de 14 logts/an soit plus du double que le rythme observé par rapport à la période 2010-2018





## Orientations du PADD





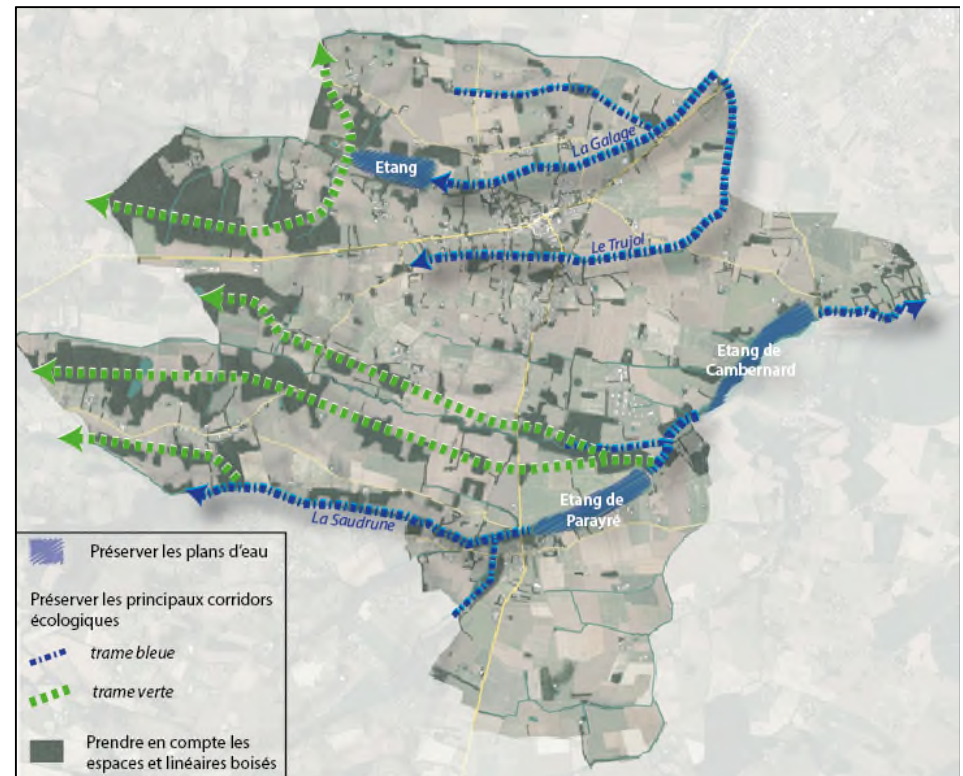
**AXE 1 : MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES DU  
TERRITOIRE ET PRESERVER LE CADRE DE VIE  
RURAL DE QUALITE**



## A – PRESERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

- ⇒ Préserver la ZNIEFF « Étangs de Cambernard et de Parayré » ainsi que la bande boisée riveraine de la Saudrune qui les relie,
- ⇒ Protéger les zones humides et milieux aquatiques notamment les trois étangs collinaires et leurs berges (un sur la Galage et deux sur la Saudrune), les mares et plus globalement les cours d’eaux dont notamment le ruisseau de la Saudrune, la Galage, le Trujol,...et les corridors qui les accompagnent.

- ⇒ Prendre en compte les boisements qui représentent 1/6 du territoire ainsi que les prairies, les haies et milieux buissonnants. Les forêts de l’ouest de la commune offrent notamment de grandes surfaces boisées qui font partie du corridor boisé reliant le piémont pyrénéen à la moyenne vallée de la Garonne, axe écologique essentiel de la Trame Verte et Bleue régionale.







## B – ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture, qui couvre près de la moitié du territoire joue un rôle prépondérant sur la commune tant au niveau paysager qu'économique.

Dès lors, la commune souhaite en assurer la pérennité en limitant notamment l'impact de l'urbanisation sur ces espaces.

Pour cela, il est envisagé :

- ⇒ un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg avec une amélioration des densités et une modération de la consommation d'espace,
- ⇒ une prise en compte des unités agricoles, des accès agricoles et des zones irriguées dans les choix de développement.



## C – ALLIER DEVELOPPEMENT URBAIN ET MAINTIEN DE LA QUALITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE

Favoriser un développement urbain qualitatif prenant en compte les grands équilibres paysagers du territoire. Il est ainsi envisagé de :

- ⇒ Préserver les grandes caractéristiques de chaque unité paysagère et recentrer l'urbanisation au niveau du bourg,
- ⇒ Etablir des choix de développement en cohérence avec les limites naturelles existantes (trame boisée, cours d'eau, relief,..) et traiter l'interface entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel,
- ⇒ Maintenir des coupure d'urbanisation entre le village et les quartiers/hameaux périphériques et clarifier les limites du bourg,
- ⇒ Proposer des règles architecturales et paysagères adaptées en fonction des sites de développement envisagés.





## **D – VALORISER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE PAR DES ACTIVITES TOURISTIQUES, SPORTIVES ET/OU DE LOISIRS**

- ⇒ Donner la possibilité d'accueillir des activités touristiques, sportives et/ou de loisirs adaptées aux enjeux du territoire et à sa qualité environnementale et paysagère qui puissent renforcer voire compléter l'offre existante (cheminements piétons existants, équipements sportifs et de loisirs situés dans le vallon de la Galage)

## **E – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES**

- ⇒ Commune concernée par plusieurs risques dont notamment la présence d'une installation classée pour l'environnement couverte par un PPRT, un PPR sur le risque retrait-gonflement des argiles ainsi que le risque inondation, qui seront pris en compte dans le cadre du PLU
- ⇒ Encadrer le développement le long des deux axes routiers principaux qui traversent la commune, à savoir la RD7 et la RD632, pour des critères de sécurité.

## **F – PROLONGER LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE**





**AXE 2 : PLACER LA CENTRALITE VILLAGEOISE AU  
CŒUR DU PROJET**





## A – FAIRE DU BOURG LE PRINCIPAL SECTEUR DE DEVELOPPEMENT

- ⇒ L'accueil d'environ 350 habitants d'ici 2030 permettant à la commune d'atteindre le seuil des 2500 habitants,
- ⇒ Un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg afin de conforter son rôle de centralité,
- ⇒ Le maintien des quartiers/hameaux disséminés sur le territoire dans leur enveloppe urbaine actuelle sans possibilité de densification au regard notamment de leur niveau d'équipements et de desserte.



## A – FAIRE DU BOURG LE PRINCIPAL SECTEUR DE DEVELOPPEMENT

### 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 2030**  
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 15 et 20 logements**

*Potentiel avec consommation d'espace agricole naturel et forestier*

**Entre 120 et 125 logements pour une consommation foncière autour de 9 ha** répartis de  
entre comblements d'espaces interstitiels et extensions urbaines.

#### Objectif chiffré de modération de consommation d'espace

*Consommation projetée dans le PLU :*

*15 logements/ha environ (compris voirie et espaces verts)*



## **B – CREER LES CONDITIONS FAVORABLES A UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS**

⇒ Se donner la possibilité d'une diversification de l'offre dans le bourg afin de pouvoir accueillir des profils de population variés

## **C – CONFORTER LE ROLE DE POLE D'EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCE DU BOURG**

⇒ Prolonger l'effort de recentrage des équipements au niveau du bourg tout en anticipant sur les besoins potentiellement induits par le développement envisagé.

⇒ Créer des espaces publics de convivialité (exemple : donner une nouvelle vocation à l'ancien site de l'école situé en plein cœur de bourg)

⇒ Garantir le maintien voire le développement de l'offre commerciale dans le bourg qui participe à l'animation urbaine.

⇒ Maintenir une dynamique dans le bourg et proposer une offre adaptée en matière d'équipements, commerces et services de proximité.







## **D – AMELIORER LES MOBILITES DANS LE BOURG ET A L'ECHELLE DE LA COMMUNE**

- ⇒ Recentrer l'urbanisation au niveau du bourg afin de favoriser les déplacements piétons ou cycles pour accéder aux équipements, commerces et services et offrir une proximité aux arrêts de transport en commun,
- ⇒ Améliorer et sécuriser des déplacements dans le bourg,
- ⇒ Créer des connexions viaires et/ou piétonnes entre les futures zones de développement et le bourg,
- ⇒ Adapter l'offre de stationnement aux nouveaux besoins,
- ⇒ Créer une piste cyclable et d'un cheminement piétonnier vers Saint-Lys.

## **E – ADAPTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A LA CAPACITE DES RESEAUX**

- ⇒ Accueil de population en cohérence avec la capacité des équipements et réseaux existants ou projetés.
- ⇒ Prioriser le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif.





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



## A – CREER UNE ZONE D'ACTIVITES EN COHERENCE AVEC LES BESOINS IDENTIFIES SUR LE BASSIN DE VIE

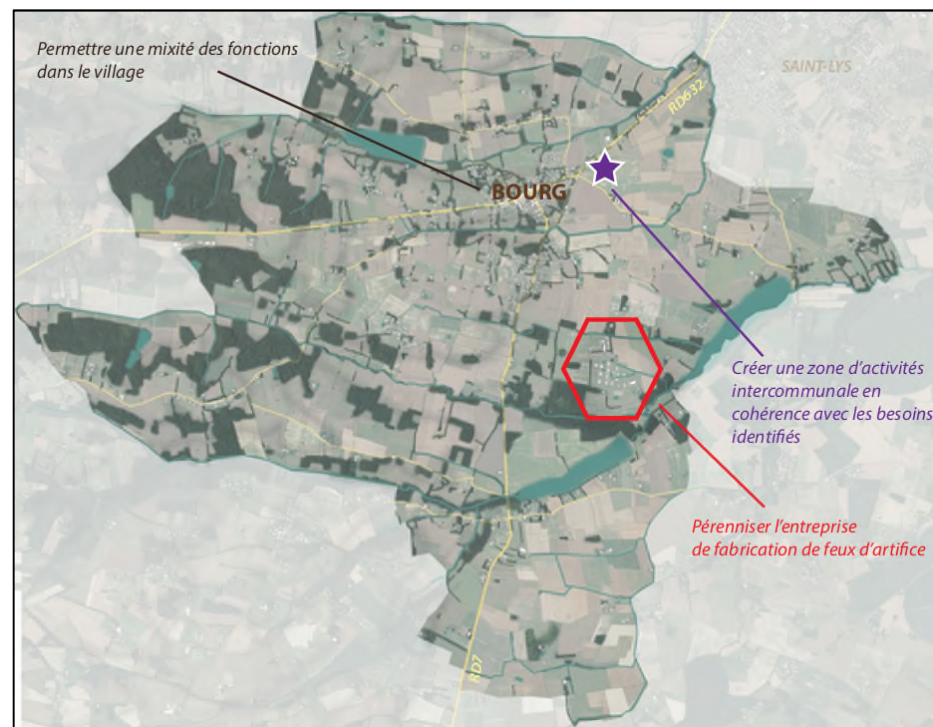
⇒ Projet de création d'une zone d'activités intercommunale d'environ 3 ha au niveau du lieu-dit Couloumé, le long de la RD632, identifié comme priorité dans la mesure où elle constitue une réponse adaptée aux besoins identifiés sur le bassin de vie de Rieumes

## B – PERENNISER L'ENTREPRISE DE FABRICATION DE FEUX D'ARTIFICES

⇒ Permettre la pérennisation et la diversification de cette activité spécifique

## C - FAVORISER UNE MIXITE DES FONCTIONS DANS LE VILLAGE

⇒ Maintenir une dynamique dans le bourg notamment par l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la vocation résidentielle du bourg en complémentarité avec le projet de zone d'activités intercommunale

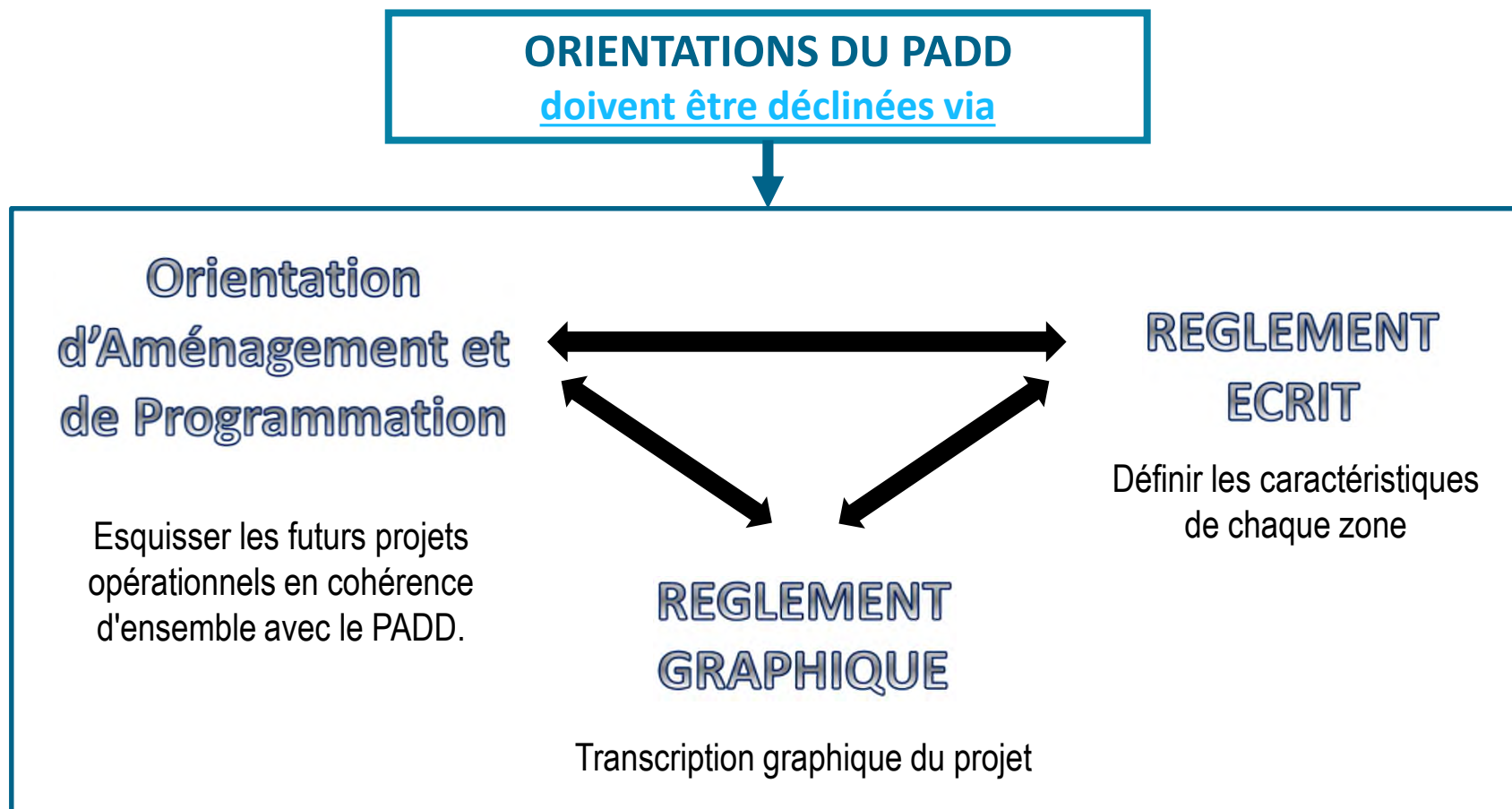




# Traduction réglementaire du PADD



## Des outils règlementaires au profit du projet





## Règlement écrit et graphique

Différentes typologies de zones:

⇒ les zones urbaines (U)

⇒ les zones à urbaniser (AU / AU0)

⇒ les zones agricoles (A)

⇒ les zones naturelles et forestières (N)

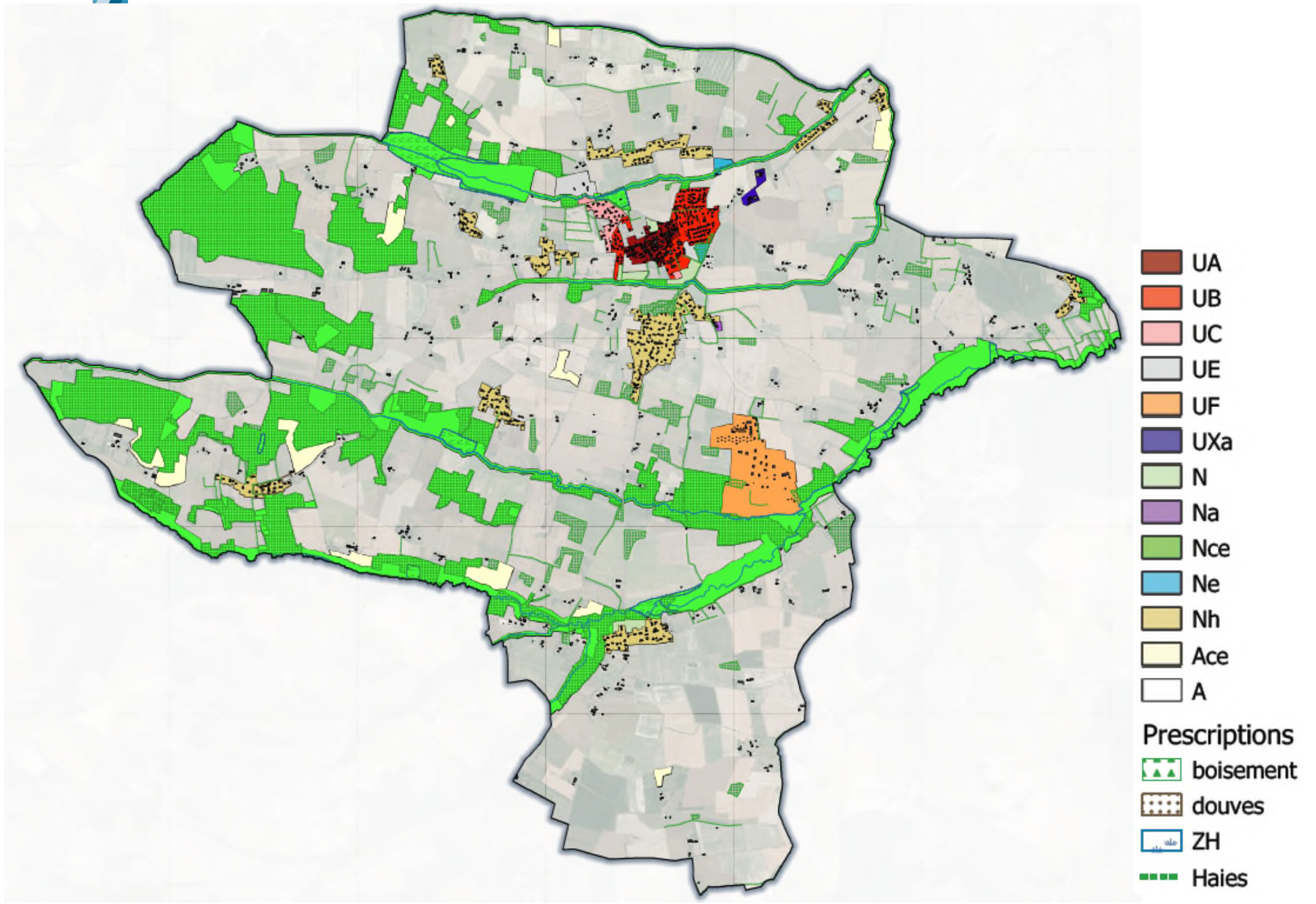
Le règlement écrit définit les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones



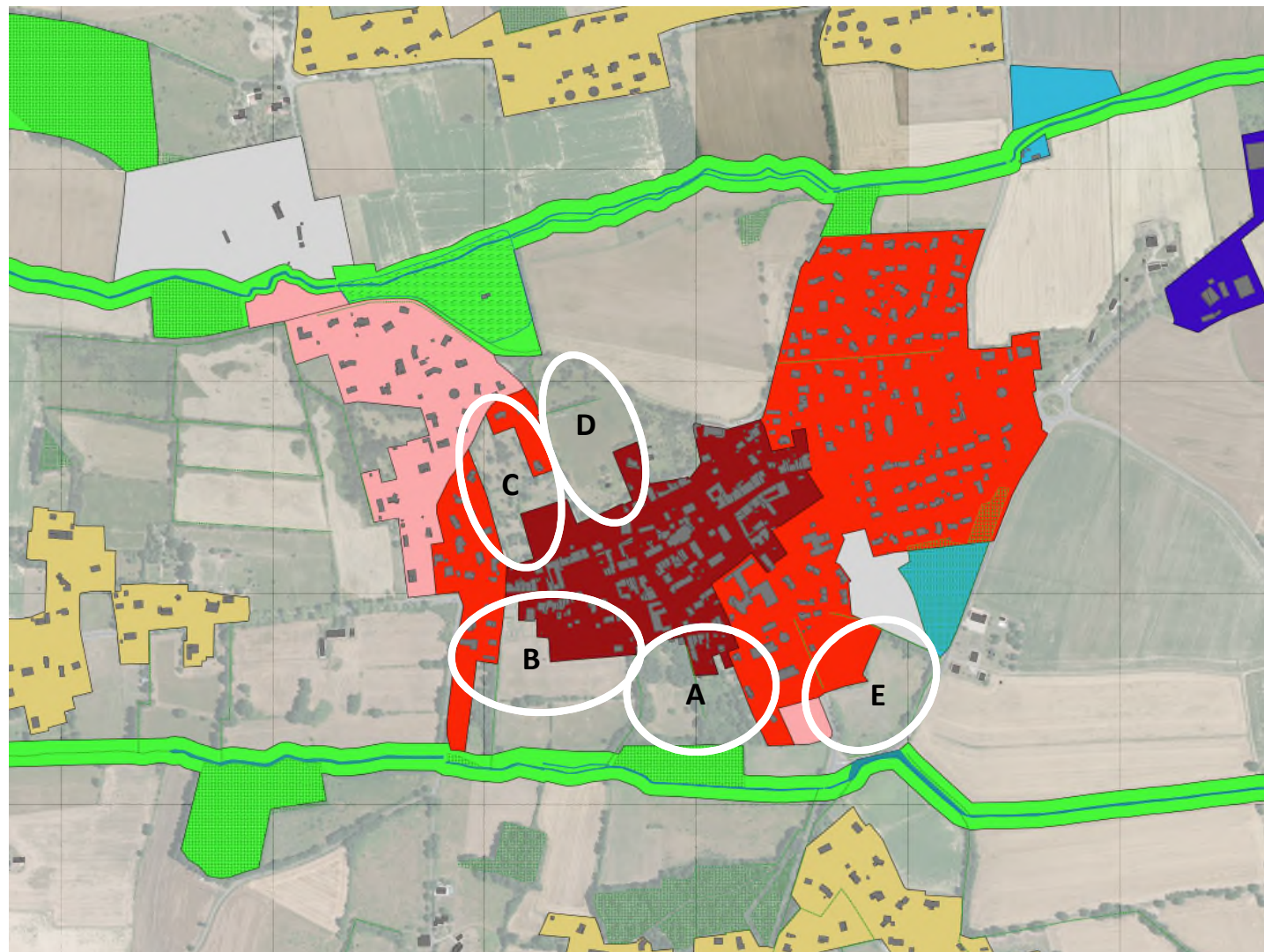




# Règlement graphique en cours d'élaboration



## Secteur de développement urbain en cours d'étude



- UA
- UB
- UC
- UE
- UF
- UXa
- N
- Na
- Nce
- Ne
- Nh
- Ace
- A

### Prescriptions

- boisement
- douves
- ZH
- Haies





## Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de traduire de façon opérationnelle le projet d'aménagement et de développement durables de l'intercommunalité.

Elles sont ainsi un moyen de décliner de façon détaillée le projet du territoire sur un espace donné (à l'échelle d'un secteur, d'une commune, d'un quartier...) ou sur une thématique spécifique (déplacements, trame verte et bleue,...)



Merci pour votre attention