

FREGOUVILLE

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

- I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**
 - DEMOGRAPHIE
 - LOGEMENTS
 - ACTIVITES - EMPLOIS

- II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
 - MORPHOLOGIE DU SITE
 - OCCUPATION DU SOL

- III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**
 - LES SYSTEMES PAYSAGERS
 - LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS
 - LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE
 - LE SYSTEME URBAIN
 - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX
 - PATRIMOINE
 - SERVITUDES

2ème Partie : PROJET DE CARTE COMMUNALE

- I - CONTRAINTES**

- II - ZONAGES**

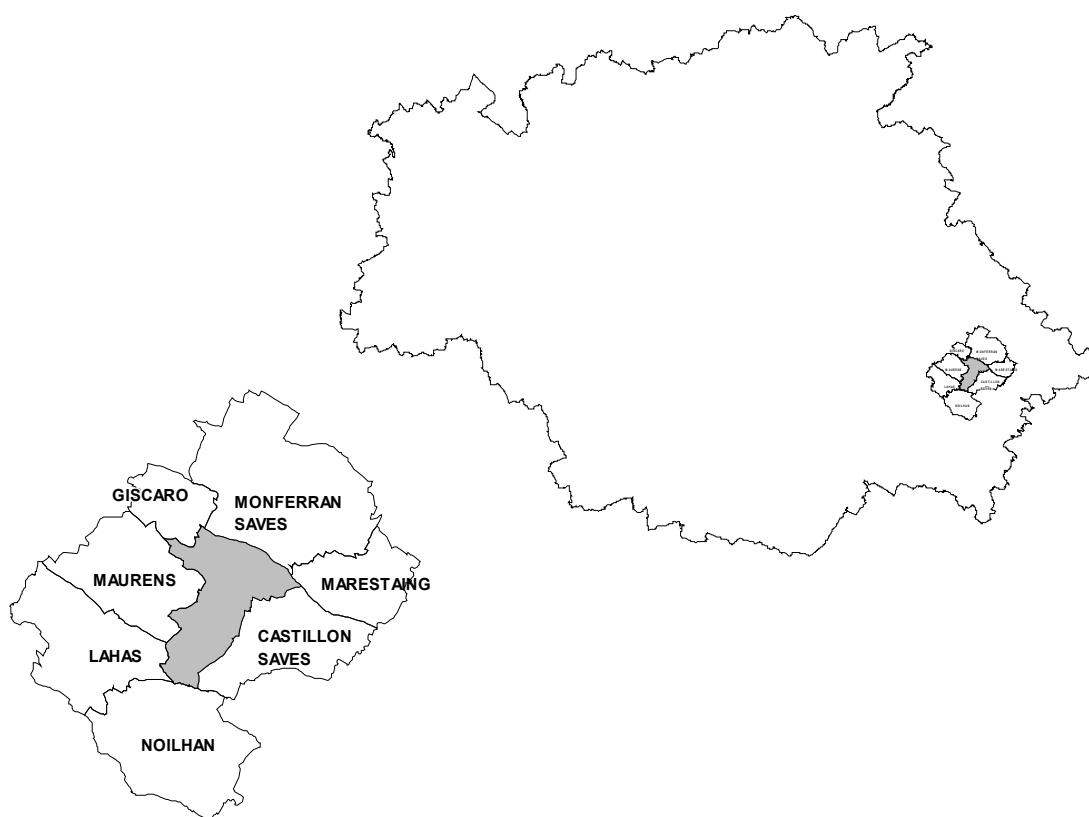
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

- I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

- II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

PLAN DE SITUATION



1ère PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de frégouville, d'une superficie de 1232 hectares, se situe à l'est du département du Gers entre Gimont et l'Isle Jourdain.

Située dans le canton de l'isle jourdain, elle est implantée à huit kilomètres à l'est de Gimont et à une douzaine de kilomètres à l'ouest du chef lieu de canton.

Elle est desservie à partir des routes départementales n°160 et n°243 qui rejoignent Gimont et une voie communale qui relie Monferran Savès et la RN 124.

Située dans un secteur géographique qui connaît un développement urbain en pleine mutation, Frégouville enregistre ces toutes dernières années de nouvelles demandes en terrains à bâtir. Le développement de l'est gersois vers la capitale régionale va amplifier ce phénomène.

Le territoire est limitrophe des communes de Maurens, Giscaro, Monferran-Savès, Marestaing, Castillon-Savès, Noilhan et Lahas.

Les élus ont souhaité mener une réflexion globale sur le développement urbain de leur commune, avoir un document définissant des périmètres constructibles tenant compte d'un développement harmonieux du village tout en respectant la qualité et l'identité des paysages. Ils ont voulu anticiper la demande qui se fait de plus en plus forte sur le secteur, aussi, ils ont opté pour l'élaboration d'une carte communale.

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

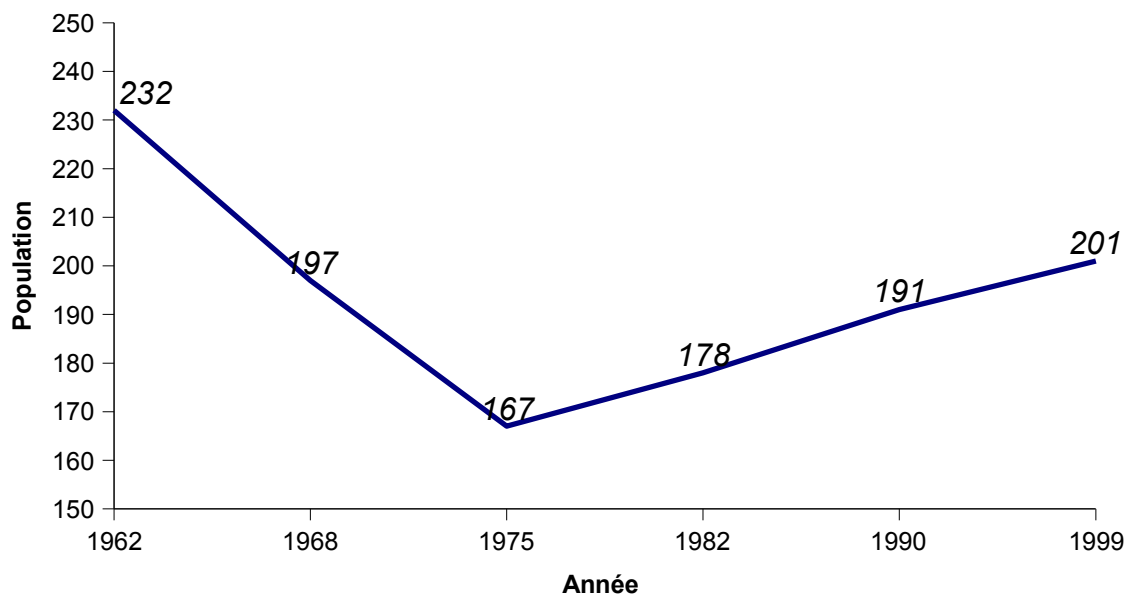
- ouvrir des terrains autour de l'existant
- maintenir le caractère rural de la commune en favorisant la vie au bourg
- limiter l'urbanisation linéaire
- rentabiliser les réseaux existants
- éviter le mitage
- préserver le milieu naturel et agricole
- respecter la qualité des paysages

- DEMOGRAPHIE

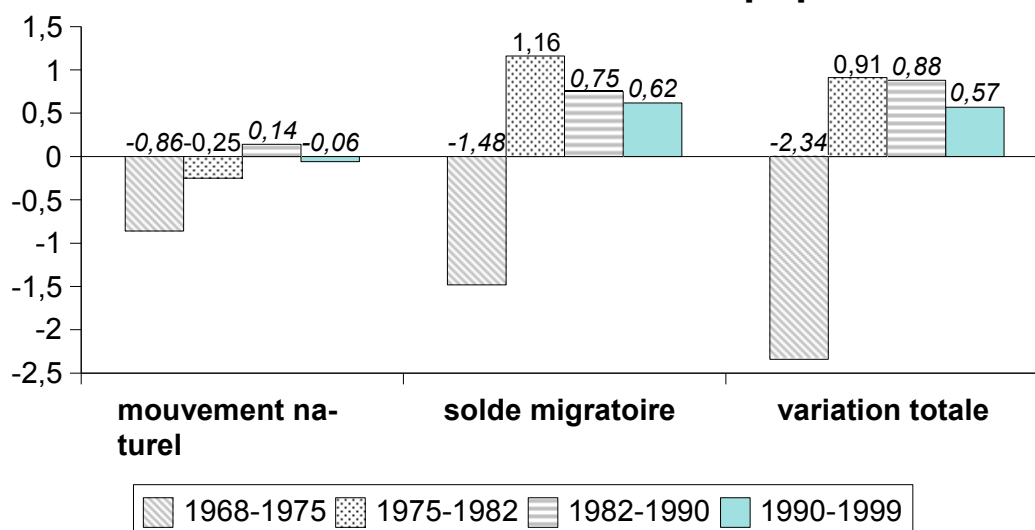
La commune de Frégouville a vu sa population diminuer jusqu'en 1975. Le nombre d'habitants est passé alors de 272 en 1936 à 167 en 1975. A partir de cette date, une arrivée nouvelle de population a favorisé un redressement de la courbe. Frégouville enregistrait en 1999 201 habitants soit le niveau des années 60.

Depuis 1975, le mouvement naturel s'équilibre, sur la même période, le solde migratoire devient positif et permet ainsi à la commune de voir sa population augmenter régulièrement.

Évolution de la population



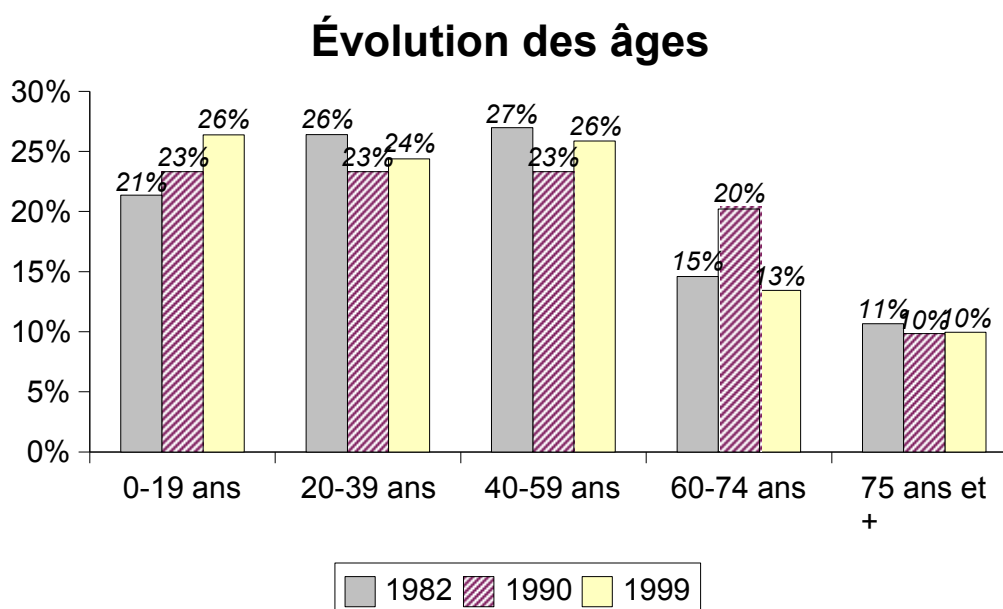
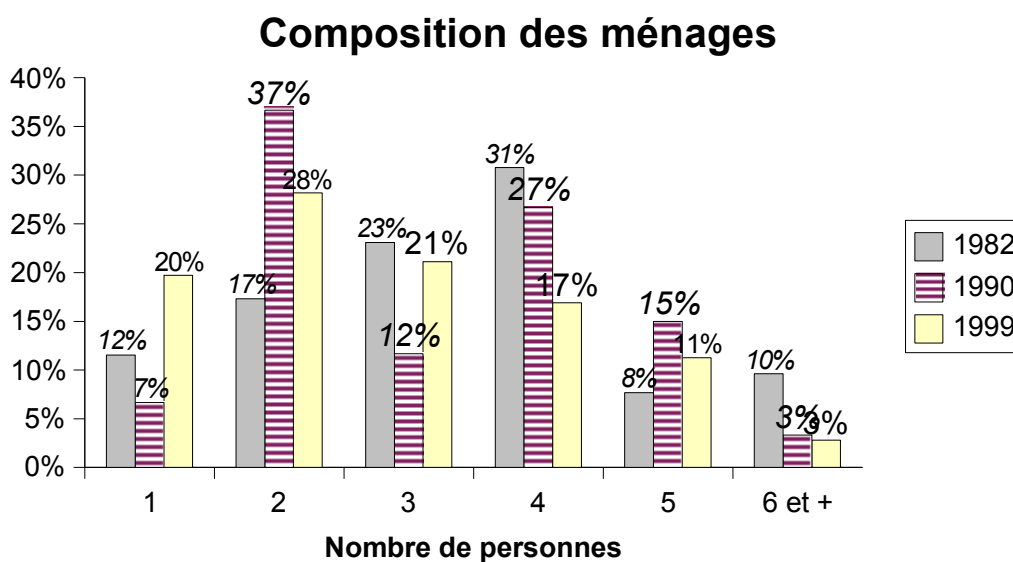
Taux de variation annuels de la population



- Composition de la population :

L'évolution des ages laisse entrevoir une certaine stabilité de toutes les tranches d'age. On observe cependant, une légère augmentation du nombre des jeunes, lié à l'arrivée d'une population nouvelle.

La composition des ménages est très fluctuante entre les recensements. La grosse tendance reste la diminution de la taille des ménages.



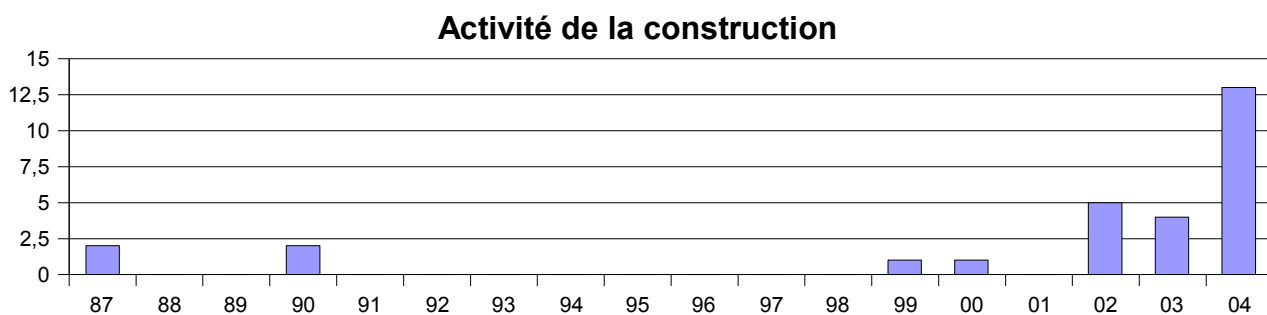
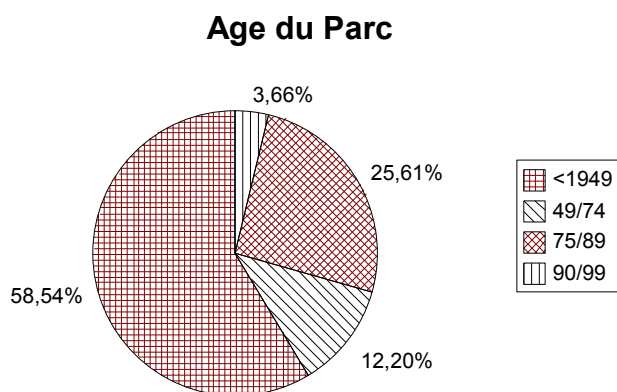
- LOGEMENTS

- Dynamique de la construction :

La construction neuve a été relativement faible sur la commune jusqu'en 1999, quasiment aucun logement n'a été édifié jusqu'en 1998. Les années 1999 à 2001 voit un frémissement de la construction. A partir de 2002, la relance de la construction et le développement de l'est gersois se font ressentir, l'année 2004 est particulièrement prolifique avec 13 logements autorisés.

Les logements vacants en 1999 étaient peu nombreux (8).

On trouve également sur la commune 3 résidences secondaires.



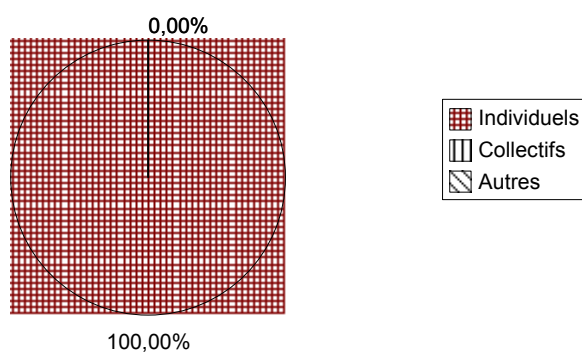
- Structure et état du parc

Dans un parc relativement ancien, les effets de la relance de la construction se retrouveront bientôt. On relève toutefois près de 30% des constructions édifiées après 1975.

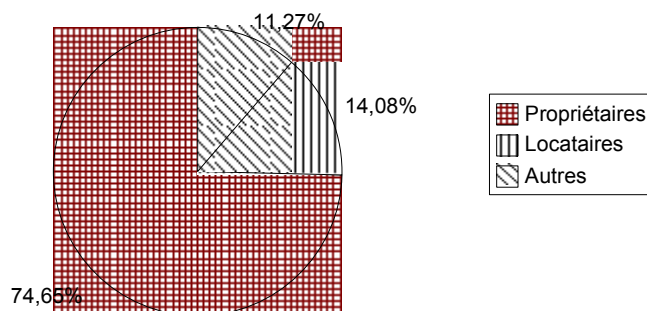
La maison individuelle est le seul type de logements, on ne trouve pas de logements collectifs sur la commune.

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire. Cependant le parc locatif représente 14% des résidences principales.

Résidences Principales - Type de Logements



Résidences Principales - Statut d'Occupation



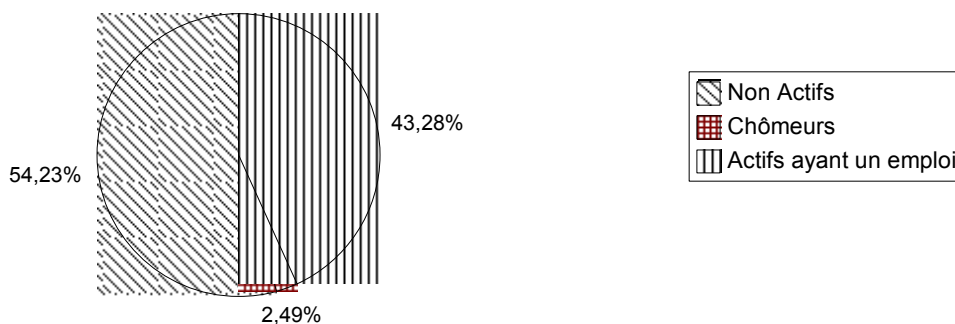
- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active est restée stable entre 1982 et 1990, le taux de chômage est lui maintenu autour de 5,5 %.

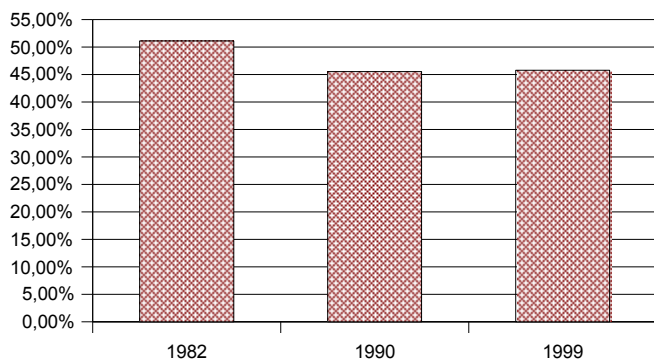
La population active bénéficie de 38 emplois offerts sur Frégouville dont 34 sont occupés par les habitants de la commune. Les emplois offerts sur la commune ont fortement diminué depuis 1982, ils étaient au nombre de 71.

Les autres actifs travaillent essentiellement sur la zone d'emploi.

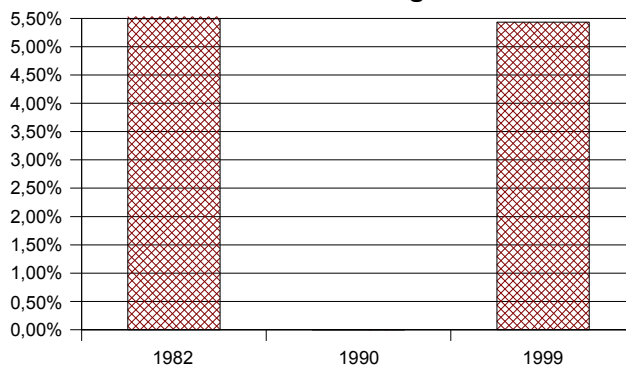
Activité 1999



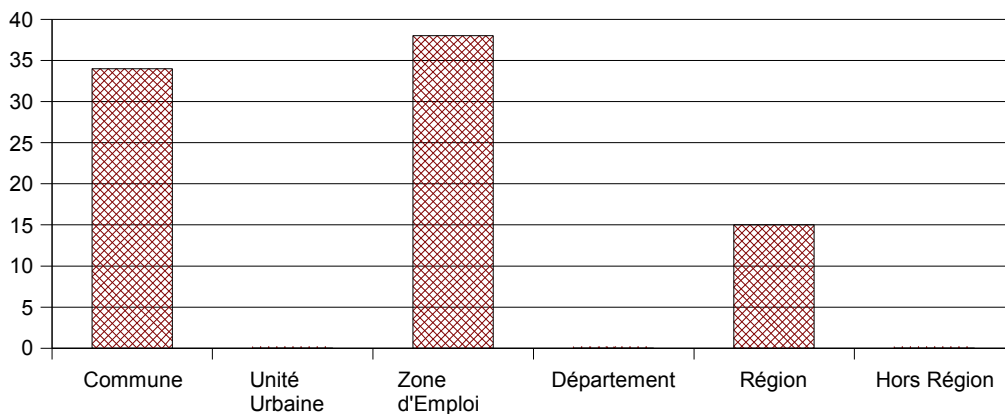
Taux d'Activité



Taux de Chômage



Relation Domicile Travail lieu d'emploi des actifs de la commune



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

La commune de Frégouville est située à l'est du département du Gers dans l'entité paysagère du Savès-toulousain qui est le pays le plus oriental et le plus méditerranéen de la Gascogne Gerçoise:

Savès, parce qu'organisé autour de l'ample vallée de la Save; vallée gasconne d'exception qui a donné son nom aux villages et aux collines qui la bordent.

Toulousain, par son architecture de brique, mais aussi par son rattachement à l'orbite toulousaine qui transforme considérablement les paysages savésiens: routes, constructions, aménagements urbains...

Elle est desservie par deux routes départementales:

- la RD 160 de Gimont à Sain Lys
- la RD 243 de Maurens à Endoufielle

Une occupation à l'époque néolithique y a été décelée, puis une villa exista lors de la période gallo-romaine, ce qui permet de penser qu'on a songé à édifier une bastide vers le 11°. Enfin, on a créé le village autour du château du 14°. Situé sur un point haut, il offre des points de vue vers les pyrénées.

Le Savès est une campagne opulente et lumineuse, baignée par un climat aux tonalités méditerranéennes et son terrible vent d'autan. Le champ ou plutôt la parcelle, apparaît comme l'élément de base du paysage. Les collines étirées, les vallons interminables qui bordent la large plaine de la Save et des ruisseaux environnants, peuvent s'étendre sur plusieurs kilomètres.

Les altitudes varient de 169 m au sud du territoire à 247 m sur les collines du nord de la commune. Le village est implanté sur ces collines à une altitude de 239 mètres.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Le village de Frégouville est juché sur des collines étirées et perchées. Il est installé au nord du territoire communal légèrement à l'écart de la route départementale n°243. Le centre ancien est bien regroupé autour d'une place centrale où était implantée l'ancienne mairie et jusqu'à l'église et son cimetière qui ferme le village. L'urbanisation plus récente a permis de développer en épaisseur autour des voies existantes.

b) Les grandes végétations

La végétation de la commune reste assez rare comme sur l'ensemble du territoire (le taux de boisement du pays est le plus faible du département 5,5%). Il subsiste cependant quelques masses boisées notamment au sud de la commune.

c) Les ripisylves

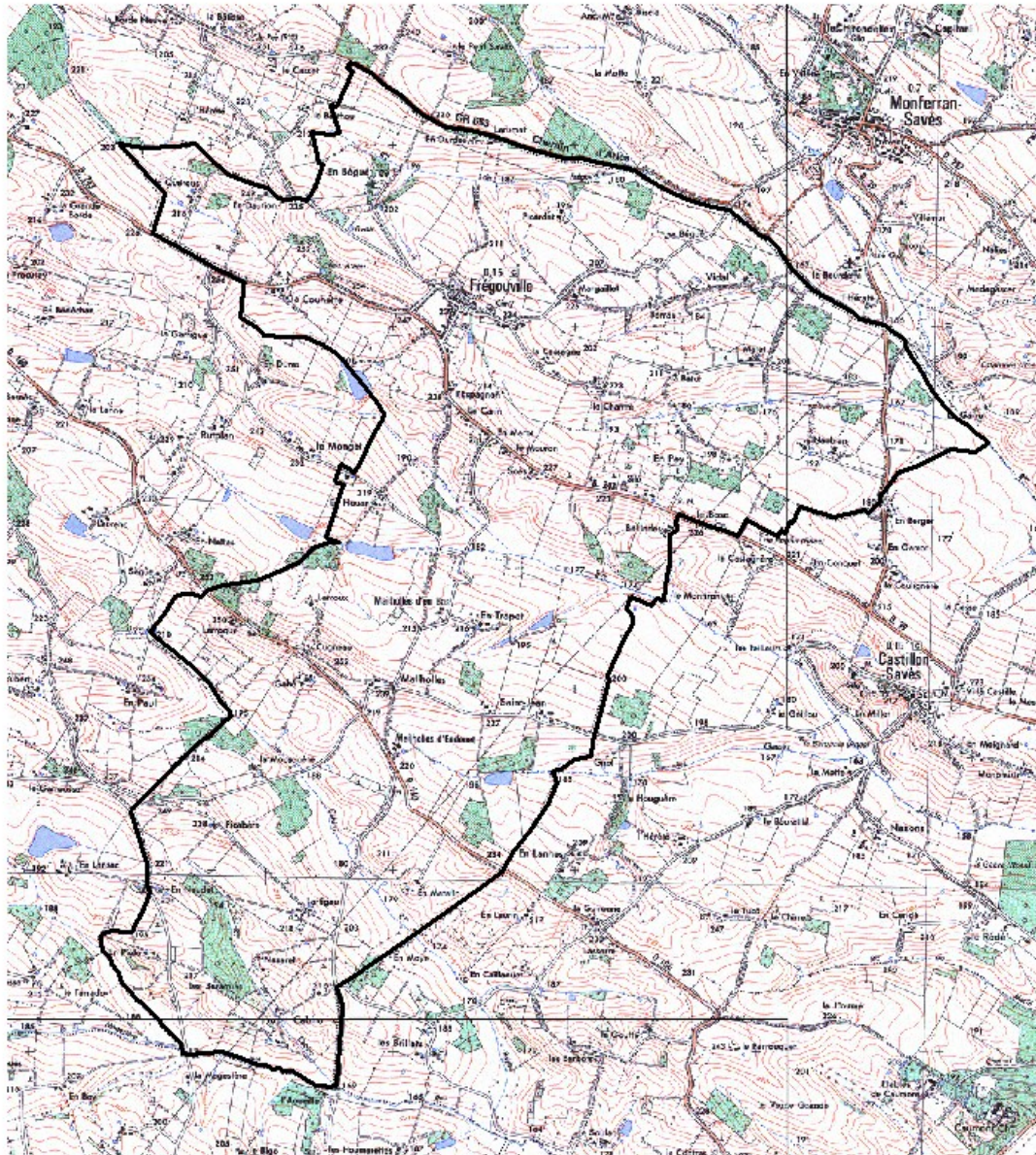
On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux.

d) Les cultures

C'est un territoire de grandes cultures qui laisse peu d'espace à la nature. C'est le domaine des céréales et des oléagineux. De nombreuses prairies ont disparues au profit des terres cultivées. Plusieurs lacs d'irrigation ont été créés notamment au sud de la commune.

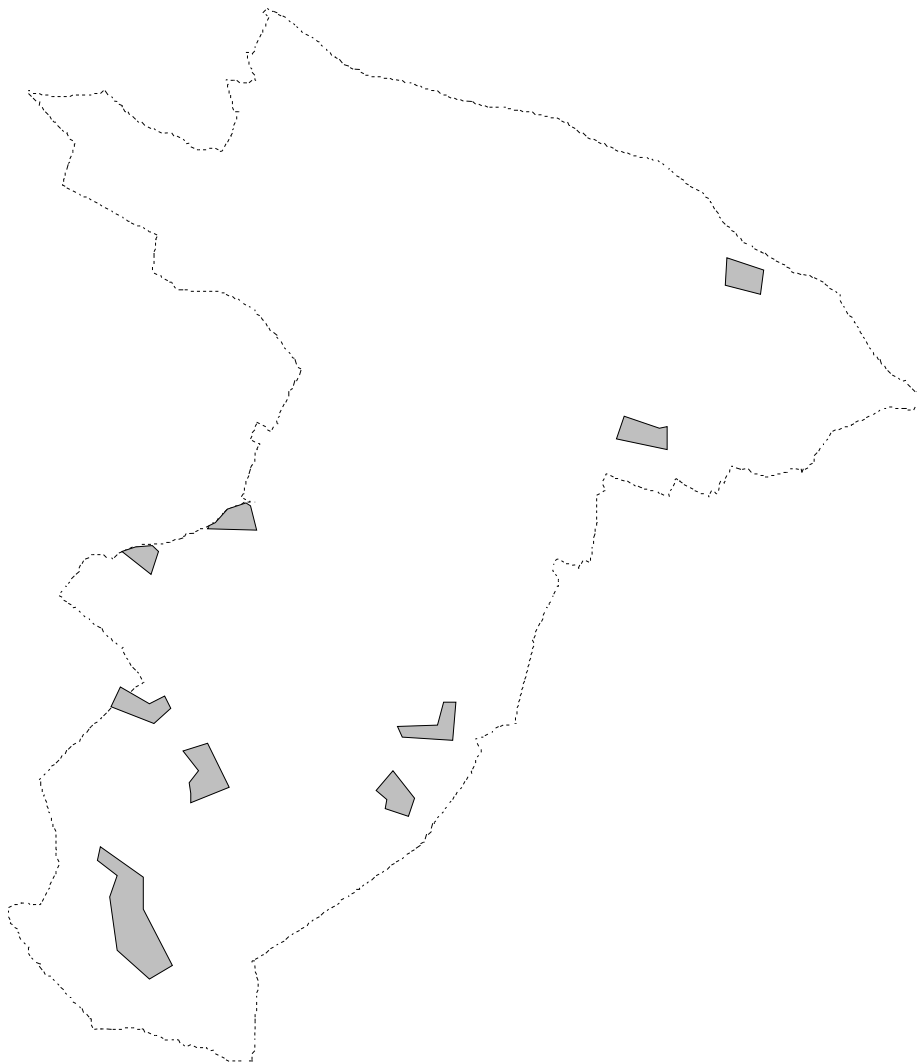
III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS



L'ensemble de la commune est composée de collines et de vallons d'orientation est-ouest. Ils sont le support d'épais terreforts fertiles, des terres peu pentus et profondes, propices à la mise en culture. Ce pays devient petit à petit, une frange urbaine et un des arrières pays résidentiels de l'agglomération toulousaine. La confrontation ville/campagne est directement lisible dans le paysage. C'est une terre de plus en plus convoitée par un marché de l'immobilier en plein essor. Toute la campagne se retrouve touchée, à différents degrés de concentration, par le développement des constructions neuves, ce qui soulève le problème aigu de leur intégration paysagère, d'autant plus que la végétation se fait rare.

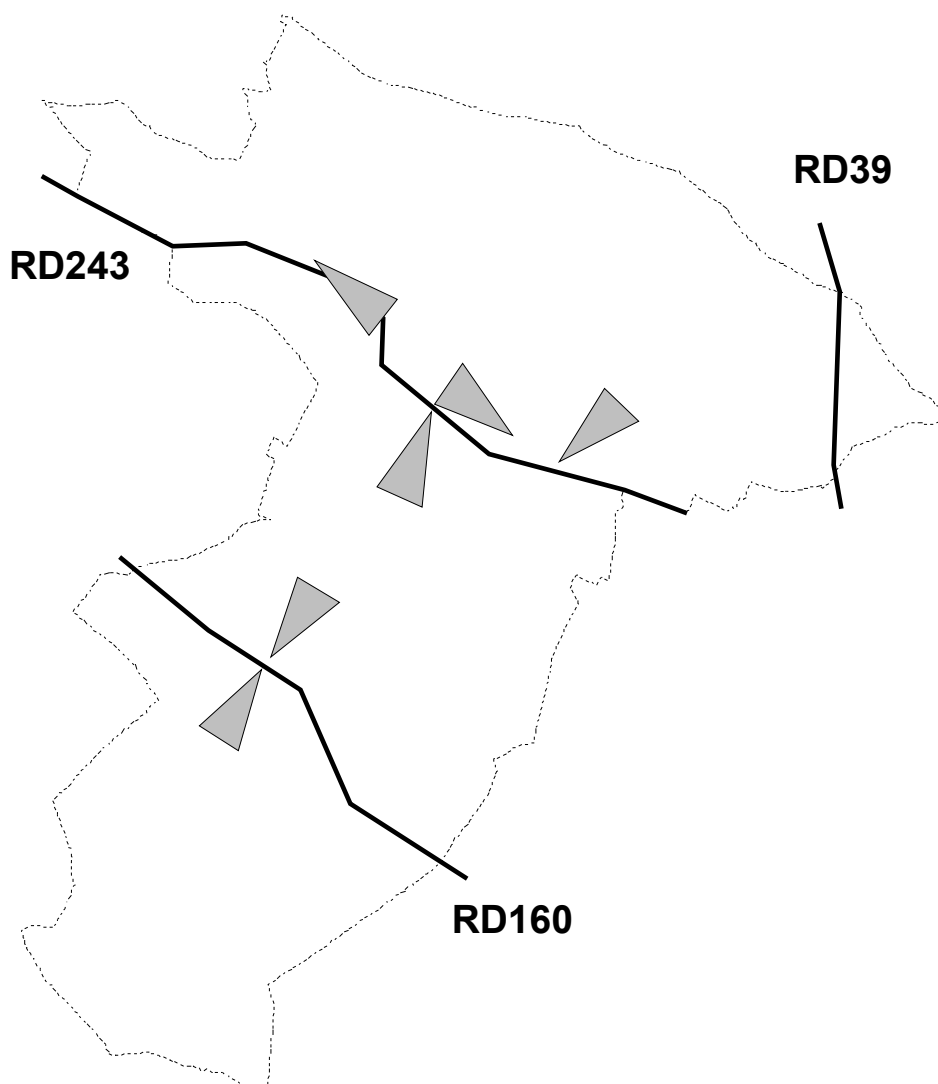
- LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux d'orientations est/ouest en direction de la vallée de la Save. Dans la partie sud du territoire, ils sont le support de plusieurs lacs collinaires réservés à l'activité agricole.

L'ouest du département est peu boisé, Frégouville ne possède pas de très grandes masses boisées. On retrouve disséminées sur le territoire quelques petits massifs qui maintiennent un aspect naturel à l'ensemble.

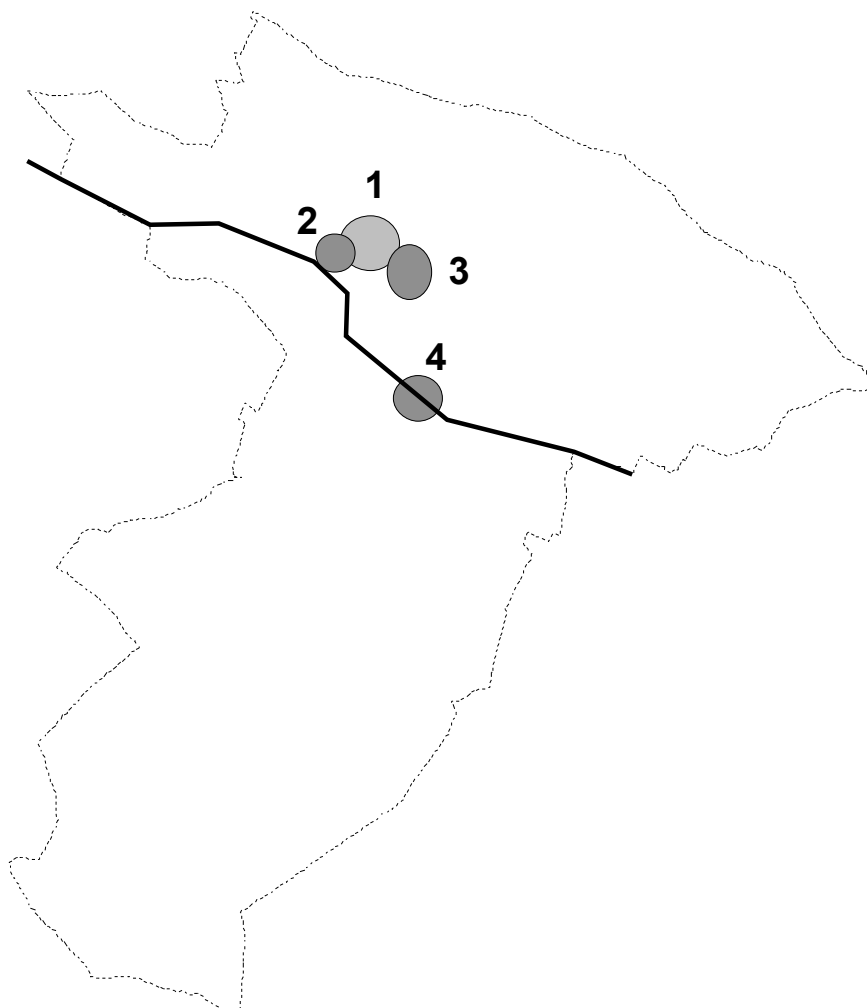
- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



Deux routes départementales traversent la commune. Elles coupent toute les deux le territoire d'ouest vers l'est. Au sud, on trouve la RD 160 qui va de Gimont à Saint Lys. C'est une route de crête qui traverse la commune dans un secteur naturel agricole. Plus au nord, la RD 243 qui se raccorde à la RD 160 à Maurens empreinte elle aussi les routes de crête. C'est elle qui dessert le village mais qui est soumise à une pression d'urbanisation à ses abords.

Les points de vue remarquables s'effectuent à partir de ces deux axes. Elles offrent de magnifiques points de vue sur la campagne environnante et sur les pyrénées.

- LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village ancien :

Le bourg ancien est situé sur un point haut en retrait de la route départementale n°243. Il est bien regroupé autour d'une place centrale ancienne et d'une place plus récente qui s'est formée dans le périmètre de la nouvelle mairie et de l'école. La partie agglomérée est caractéristique du pays du Savès: terre crue pour les constructions les plus modestes et terre cuite des briques qui appareillent et décorent un patrimoine caractéristiques et donne sa couleur au pays.

2 – Au soulan du village:

Ce sont les extensions qui se sont développée en continuité du bourg à partir des voies existantes. Le maillage à permis de densifier le secteur et de conforter l'image aggloméré du site.

3 - La Cassagne:

C'est un développement plus récent en linéaire de part et d'autre du chemin rural du Chantre. Cette urbanisation doit éviter de fermer le paysage, aussi elle doit être contenue et reliée au centre afin d'en assurer une continuité.

4 – Au Mouron:

Là aussi, il s'agit d'un développement linéaire sur une route de crête, la RD 243. L'impact paysager des constructions reste important, son développement doit être contenu et nécessite un verdissement autour des nouvelles habitations.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- le village: le bourg ancien est entièrement desservi par le réseau électrique.
- au soulan du village: les terrains situés à la cazalère nécessitent une extension, les terrains au moulin d'antoine ne sont pas desservis
- la cassagne: réseau en place en bordure du chemin du chantre, au nord une extension sera nécessaire à l'ouest de la VC n°2
- au mouron: le réseau passe au sud des constructions, les terrains du nord sont desservis par des antennes, voir capacité
- en pey: réseau en place, capacité insuffisante, loin du transformateur
- cugnau: le transformateur est en place en bordure de la ferme de la Gahe, il permet d'alimenter les terrains en face avec la création d'un réseau. Le réseau alimentant mailloles est trop faible pour supporter de nouvelles construction, éloignement du transformateur.

Alimentation par le réseau d'eau potable:

- Le village: le réseau est en place
- au soulan du village: desservi
- la cassagne: réseau en place, voir capacité pour les terrains à margaillet
- au mouron: canalisation diamètre 50, voir capacité
- en pey: réseau en place, diamètre 60
- cugnau: réseau en place diamètre 100

Réseau d'assainissement:

Le réseau d'assainissement est en place au village, la station de traitement des eaux se trouve proche du terrain de sports

Les constructions nouvelles au soulan du village pourront être raccordées

Voirie:

Le village devra se développer en privilégiant les sorties sur la voirie communale.

L'urbanisation linéaire en bordure des RD 243 et 160 devra être limitée en privilégiant les sorties communes.

- PATRIMOINE

L'ensemble du village ancien reste remarquable avec une voie d'enceinte, ses places et l'église entourée du cimetière. Le site vallonné propose un panorama sur les pyrénées.

- SERVITUDES

I 3 Canalisations de distribution et transport de gaz
Canalisation DN 500 Lussan – Lias
Canalisation DN 400 Lussagnet – Lias - Léguevin
Canalisation DN 800 Lussan – Lias

I 4 Electricité établissement des canalisations électriques
Ligne 63 kv Gimont – l'Isle Jourdain
Ligne 225kv Jalis - Lesquive

PM 1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles
Un plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles a été prescrit. Il fixera les normes de construction à mettre en oeuvre pour éviter les désordres dans les bâtiments. Tout le territoire sera concerné par ce plan, avec un risque moyen.

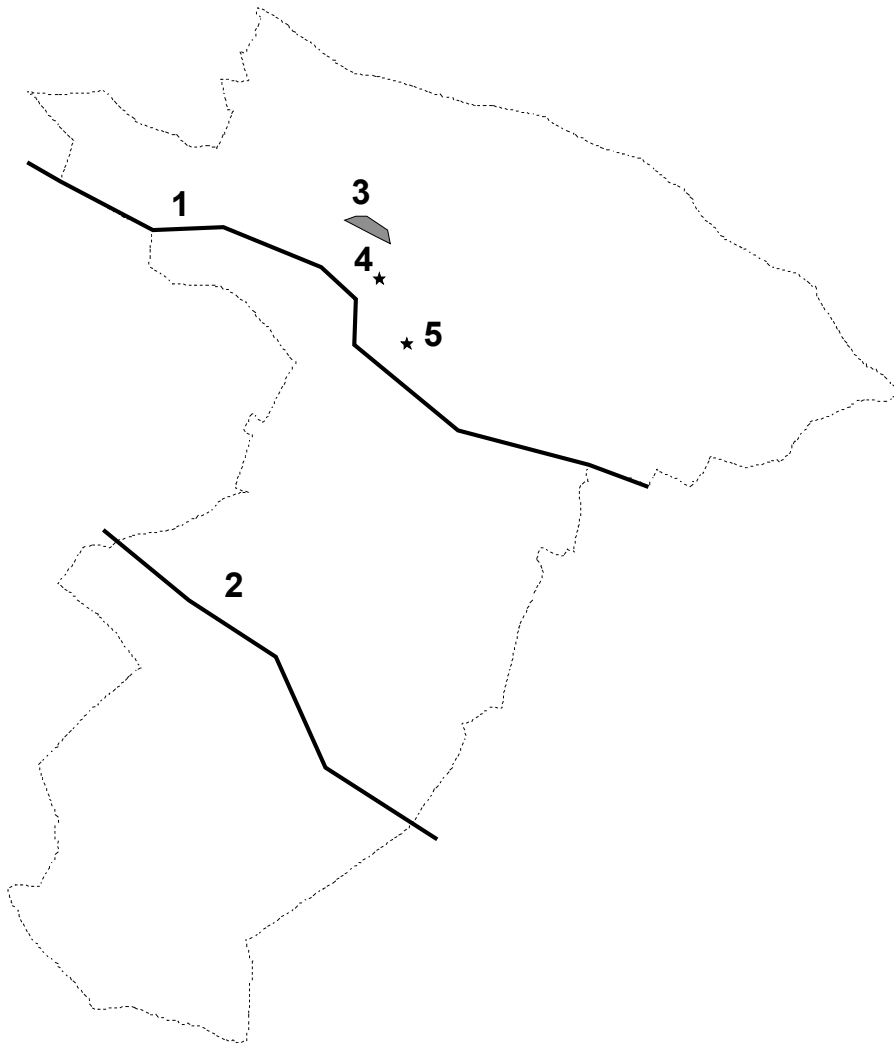
PT 2 Télécommunication centres émission réception obstacles
Faisceau hertzien de Le Grès CCT 031.53.009 à Mont de Marsan CCT 040.53.014

PT 3 Télécommunication téléphoniques télégraphiques
Câble fibre optique F405-01 Toulouse – Bayonne

T7 Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



- 1 – Route départementale n°243
- 2 – Route départementale n°160
- 3 – Glacis du village
- 4 – Station de traitement des eaux usées
- 5 – Elevage

II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les terrains proches du centre où se sont développés les lotissements. Le développement s'est organisé à partir des voies existantes. Cette zone est correctement desservie par les réseaux et raccordée au réseau d'assainissement collectif. Côté nord, la zone ne sera pas étendue pour tenir compte des fortes pentes et des difficultés d'accès. La zone est pratiquement urbanisée, seuls quelques terrains restent libres dans les dents creuses. La zone sera arrêtée aux constructions existantes pour éviter un étirement le long des voies.
ZC 2 La Cazalère	C'est la zone qui se situe entre les lotissements, le village et la route départementale. Cet espace permettra de fermer le développement proche du centre. Une extension des réseaux sera nécessaire en particulier pour le réseau électrique. Une voie interne devra faciliter le désenclavement des parcelles. Le secteur peut se raccorder au réseau d'eaux usées.
ZC 2 La Cassagne	Secteur situé côté est du village, il se décompose en deux: <ul style="list-style-type: none">– de part et d'autre du chemin du Chantre, l'urbanisation est déjà engagée avec notamment la présence d'un lotissement. Les réseaux sont en place, l'urbanisation sera arrêtée aux dernières constructions pour stopper le développement linéaire.– en bordure de la voie communale n°2, le secteur propose des terrains plats, accessibles directement depuis le village. Sur cette zone, les réseaux sont en place mais ne desservent pas correctement toute la zone, une extension et renforcement seront nécessaires.
ZC 2 Au Mouron	Une urbanisation s'est développée récemment à partir d'anciennes fermes de part et d'autre de la route départementale n°243 à 500 mètres du centre bourg. Ce développement s'effectue en crête et ferme les points de vue. De plus, l'urbanisation linéaire génère la multiplication des sorties et par conséquent les risques. La zone sera donc limitée en linéaire en maintenant la construction dans les dents creuses et en épaisseur côté sud. L'urbanisation versant nord sera limitée à une seule rangée de constructions pour ne pas développer l'habitat vers le bâtiment d'élevage en place. Les sorties devront être regroupées et orientées vers les voies communales si possible. Les réseaux sont en place mais leur capacité reste limitée.
ZC 2 A Cugnau	Secteur qui pourrait se développer au sud du territoire en bordure de la route départementale n°160. La zone s'appuie sur des constructions existantes et reste centrée par rapport au transformateur du réseau électrique. Le réseau d'eau est en place sur la RD, le réseau électrique devra être étendu depuis le transformateur.
ZN Le reste du territoire	C'est le reste du territoire. Zone naturelle essentiellement agricole, l'urbanisation n'y a pas sa place. Seules quelques constructions peuvent y être admises sous conditions.

III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations
ZC 1	Au Village	10,54	5
ZC 2	La Cazalère	2,42	10
ZC 2	La Cassagne	11,42	25
ZC 2	Au Mouron	7,68	17
ZC 2	A Cugnau	3,56	8
ZN	le reste du territoire	1196,38	/

ZC 1	TOTAL	10,54	5
ZC 2	TOTAL	25,08	60
ZN	TOTAL	1196,38	/

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

Le développement urbain doit permettre une urbanisation optimale des investissements en matière de réseaux.

L'extension du bourg s'est orientée sur deux axes, les terrains enclavé du village afin de présenter un ensemble et coté est afin de maintenir une urbanisation proche du centre.

Deux hameaux ont été maintenus en limitant le développement linéaire et les constructions sur les crêtes visibles de très loin.

L'urbanisation épars n'a pas été retenue afin de maintenir les espaces naturels et préserver le cadre de vie.

Voirie :

Le développement de Frégouville s'est principalement assuré jusqu'à présent en bordure des voies. Le projet propose une meilleure gestion des accès en favorisant l'urbanisation des dents creuses et la construction en épaisseur. Le développement linéaire a été stoppé.

Assainissement :

L'assainissement du bourg est assuré par une station de traitement des eaux usées située au sud est en contrebas du village vers le terrain de sports. Les extensions proche du centre pourront se raccorder à cette station. Les autres terrains seront soumis à l'assainissement individuel.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain a été limité à l'ouest du village pour conforter l'existant tout en préservant les crêtes et les points de vue en arrivant de Gimont. Les hameaux resteront limités, pas de secteur créé.

Le reste du territoire a été maintenu en secteur naturel agricole afin d'éviter le mitage et de préserver le site.

Elle préconise la présence d'espaces verts autour des nouvelles constructions.

Environnement et Paysages :

Maintien de la construction autour de l'existant.

Limitation de l'urbanisation le long des routes importantes.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.

Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.

L'urbanisation proche des bâtiments d'élevage et de la coopérative a été arrêtée

Les massifs boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.