

A

Commune de Sabailan



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme de Sabailan

Rapport de présentation

Délibération du CM de Sabailan en date du 31/10/2013 – arrêt du projet d'élaboration de PLU

Enquête publique du 16/06/2014 au 15/07/2014

Approuvé par le Conseil Municipal le : _____

Approuvé par le Préfet le : _____



1. Rappel : Historique des documents d'urbanisme

SABAILLAN ne dispose pas jusqu'à l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme de document d'urbanisme.

2. Le contexte réglementaire

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la loi Engagement National pour l'Environnement et le Grenelle de l'Environnement I et II, la loi ALUR sont à l'origine d'une réforme des documents d'urbanisme.

Le PLU traduit avant tout un véritable projet urbain d'aménagement et de développement durable.

Par délibération du 23/06/2011, le conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune et défini les modalités de la concertation.

Le PLU doit couvrir l'ensemble du territoire communal.

Cette concertation a associé pendant toute la durée de l'élaboration du projet, conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

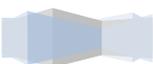
Par délibération du 31/10/2013, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

Par arrêté municipal du 22 mai 2014, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique qui s'est tenue du 16/06/2014 au 15/07/2014.

3. Objet et contenu du PLU

Conformément à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; enfin la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement
- les annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

4. Objet du présent rapport

Conformément aux articles L. 121-10, L.121-11, L. 123-1 du code de l'urbanisme, le présent rapport de présentation :

- Expose le **diagnostic communal** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- Analyse **l'état initial de l'environnement** et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Explique les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient les choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées.
- Expose les **motifs de la délimitation des zones, des règles** qui y sont applicables et des **orientations d'aménagement et de programmation de secteur**. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du *a* de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme ;
- **En cas de modification ou de révision**, le rapport de présentation est complété par **l'exposé des motifs des changements apportés**.



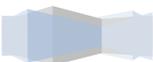
SOMMAIRE

1	LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ECHELLES DE TERRITOIRE	9
1.1	La politique intercommunale	9
1.1.1	Le Pays Portes de Gascogne	10
2	LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE	11
2.1	Le vieillissement de la population	11
2.2	La composition des foyers	11
2.3	Emploi et revenus	12
3	L'HABITAT	13
3.1	L'évolution et tendances de la construction	13
3.2	Caractéristiques de l'habitat de type Haut Savès	13
4	LES ESPACES PUBLICS	15
5	5 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	15
	La mairie et le foyer rural au centre du village	16
6	LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS	17
7	LES LOISIRS.....	18
8	GEOGRAPHIE ET STRUCTURE DE L'ECONOMIE LOCALE.....	19
8.1	Les entreprises locales	19
8.2	Le tourisme.....	19
8.3	Agriculture : Sabaillan, commune rurale et agricole.....	20
8.3.1	Données générales	20
8.3.2	Les évolutions passées.....	22
8.3.3	Données récentes et incidences spatiales	24
8.4	La voirie	38
9	PAYSAGE ET PATRIMOINE	42
9.1	Paysage et urbanisation.....	42



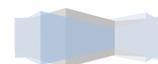
Plan local d'urbanisme de Sabaillan

9.2	Patrimoine	43
10	ETAT ACTUEL DES RESEAUX	44
10.1	L'eau potable	44
10.2	L'Electricité	44
10.3	Internet Haut débit	45
10.4	Télécommunications	45
10.5	L'assainissement.....	45
11	. Etat initial de l'environnement	46
11.1	Le Contexte naturel	46
11.1.1	Le contexte géomorphologique.....	46
11.1.2	L'hydrographie et la trame bleue de la commune:.....	47
11.1.3	Les enjeux liés au sol	53
11.2	La trame verte de la commune :	53
11.2.1	La place de l'arbre	54
11.3	Les risques	59
11.4	Synthèse et préconisations.....	59
12	ENJEUX DE LA COMMUNE DE SABAILLAN ISSUS DE CES ANALYSES	61
13	JUSTIFICATIONS DU PROJET DU PLU	62
13.1	La stratégie et les objectifs du PLU	62
13.2	La démarche d'élaboration du PLU.....	63
13.3	Les choix retenus dans le PADD.....	63
13.4	Du PADD aux documents graphiques et dispositions réglementaires.....	68
13.4.1	Dispositions générales du règlement	68
13.4.2	Le règlement	68
13.4.3	Eau potable.....	69
13.4.4	Electricité.....	69
13.4.5	Assainissement	69
13.4.6	Bornes et réserves incendie	69
13.5	Les surfaces des zones construites ou constructibles du zonage.....	71



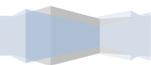
Plan local d'urbanisme de Sabaillan

13.6	Objectifs chiffrés du PLU en matière de construction de logements.....	72
13.7	Motifs de la délimitation des zones.....	72
13.8	Le potentiel constructible par secteur.....	73
13.8.1	Le village : 8 logements	73
13.8.2	Desmouras : 1 logement	74
13.8.3	Laprade: 3 logements.....	75
13.8.4	Labourdette Nord: 3 logements	76
13.8.5	Labourdette Sud: 4 logements.....	77
14	Indicateurs pour l'évaluation des résultats du présent PLU	78
15	Incidence des orientations sur l'environnement et pris en compte de sa préservation et sa valorisation	79
15.1	Les objectifs de la population.....	79
15.2	L'impact sur le milieu naturel et le paysage	79
15.2.1	La protection des milieux aquatiques renforcée.....	80
15.2.2	Le végétal au service de l'intégration de la construction	80
15.2.3	La stratégie des jardins source d'une réduction du foncier constructible	80
16	Impact sur l'agriculture : consommation des espaces agricoles dédiés à la constructibilité	81
16.1	L'évitement des zones d'élevage au sud	81
16.2	Approche surfacique de la consommation des espaces agricoles destinés à la construction (périmètres bleus)	81
17	Impact sur les consommations énergétiques	86
17.1	La réglementation thermique des bâtiments existants.....	86
17.2	La RT 2012 pour les bâtiments neufs.....	87
17.3	Trois exigences de résultats pour respecter la RT 2012	88
17.3.1	L'efficacité énergétique du bâti.....	88
17.3.2	La consommation énergétique du bâtiment.....	88
17.3.3	Le confort d'été dans les bâtiments non climatisés.....	88
18	Impact sur le sol et le sous sol.....	88
18.1	La gestion des eaux pluviales.....	89
18.2	Le réseau assainissement.....	89

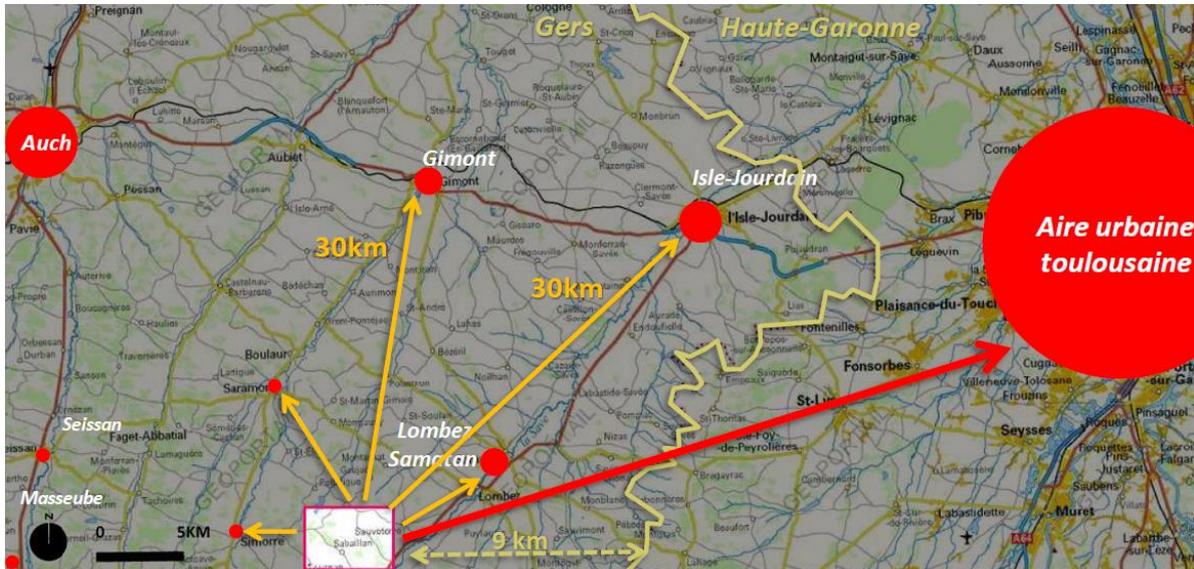


Plan local d'urbanisme de Sabaillan

18.3	Les servitudes et contraintes	89
19	Impact sur le cadre de vie et la vie sociale	89
19.1	La centralité du village	89
19.2	Renforcement d'un urbanisme groupé et des relations de voisinage	90
19.3	Les équipements publics	90
20	Impact sur la santé publique.....	90
20.1	La plaine inondable de la Gesse et mouvement de terrain	90
20.2	Pollution sur le bruit.....	90
20.3	Pollution de l'air	90



1 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ECHELLES DE TERRITOIRE



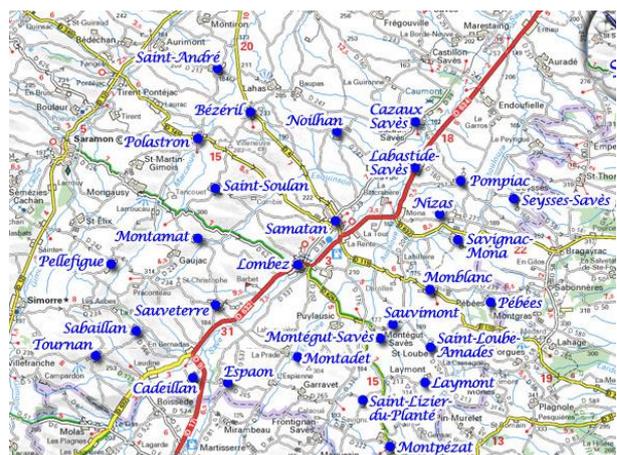
Sabaillan est situé au Sud Est du Gers, à 9 km de la Haute Garonne, à 1h de Toulouse soit aux portes de la communauté urbaine toulousaine. La commune se situe au Sud-Ouest de Lombez. Face à l'effet de métropolisation, la commune demeure encore préservée d'une double tendance dont sont assujettis les territoires proches de la métropole : un contexte socioéconomique gersois et une influence de la proximité de Toulouse notamment par la présence de résidences de cadres et la hausse des prix du foncier urbanisable.

Sabaillan est une commune préservée, dotée d'une agriculture dynamique, principale économie. Toutefois, elle n'est pas à l'abri des effets de la métropolisation. Au profil profondément rural, Sabaillan rencontre des problématiques socio-économiques plutôt gersois (désertification, dynamique économique, vieillissement de la population, patrimoine vernaculaire en errance...) malgré la proximité de la frontière de la Haute Garonne.

1.1 La politique intercommunale

Communauté de Communes du Savès

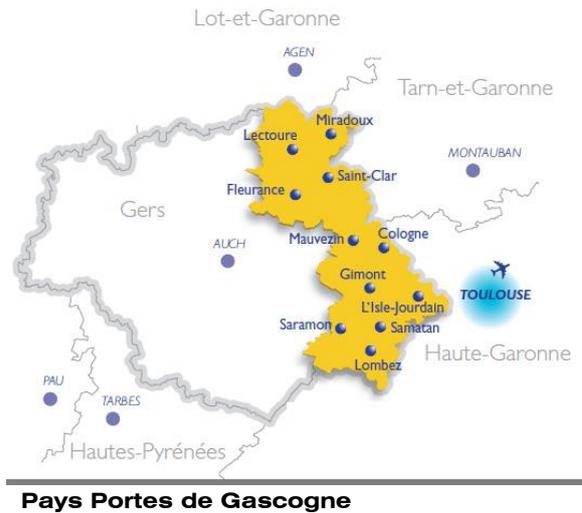
La commune appartient à la Communauté de Communes du Savès. Cette coopération intercommunale permet de maintenir une politique économique et d'aménagement avec la réalisation de zones d'activité (exemple ZA la Ramonède), des services sociaux (services à domicile, relais d'assistantes maternelles), le maintien des écoles avec les deux regroupement pédagogique intercommunaux (RPI).



1.1.1 Le Pays Portes de Gascogne

Nombre d'habitants : 56 201

Le pays est une autre échelle territoriale se basant sur une politique intercommunale apportant une lisibilité et une réalité démographique et économique de communes dotées d'une proche culture et identité. L'objectif du Pays est de favoriser la fédération souple de communes, groupements de communes et acteurs socioprofessionnels ou associatifs autour d'une "communauté d'intérêts économiques et sociaux" et d'un projet commun de développement.



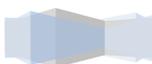
Parmi les ambitions du pays :

- ➔ Anticiper et accueillir qualitativement les nouvelles populations
- ➔ Préserver et valoriser un cadre de vie attractif
- ➔ Développer une économie locale dynamique et durable

Actuellement, le Pays Portes de Gascogne poursuit une démarche en cours de réflexion préparatoire à l'émergence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) rural avec le Pays d'Auch.

Le Pays est aussi un partenaire assurant une veille sur différentes problématiques (habitat, construction, emplois, démographie...).

Par ailleurs, il est un partenaire privilégié pour l'accompagnement et le développement de projets culturels et touristiques.



2 LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

De 1999 à 2008, une augmentation de la population de 0,3% est liée à un solde migratoire de 0,7% soit l'arrivée de nouveaux arrivants face à un solde naturel négatif de -0,4%. Cela se traduit par une faible évolution démographique de 153 habitants en 1999 à 157 en 2008. En effet, cela s'explique par un taux de mortalité plus élevé (12,9‰) que le taux de natalité de 8,6‰.

L'arrivée de jeunes familles est une source majeure de rajeunissement et de dynamique de peuplement d'où l'importance de développer une politique d'accueil.

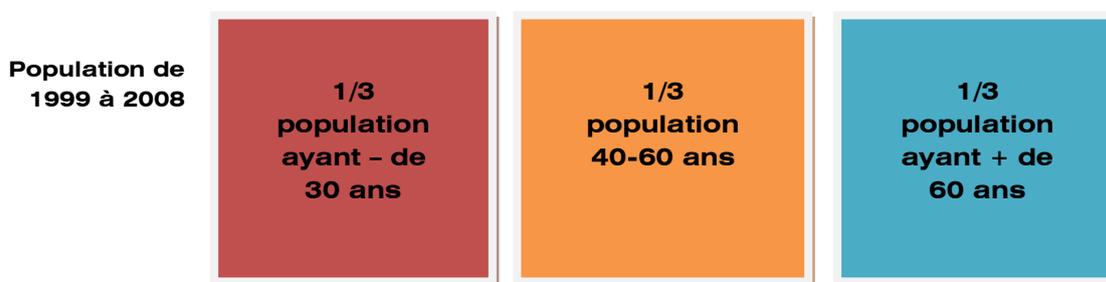
	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	172	171	158	139	153	157
Densité moyenne (hab/km ²)	15,3	15,3	14,1	12,4	13,6	14,0

Source : INSEE

2.1 Le vieillissement de la population

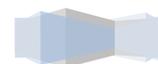
Parmi les caractéristiques de la population sabaillanaise, un équilibre dans la représentation des trois classes d'âge qui souligne toutefois l'importance des personnes âgées sur le territoire. Cela nous interroge sur les conditions et choix de vie d'évoluer ou non au sein de leur domicile. Les plus de 60 ans représentent un tiers de la population soit 29%.

Par ailleurs, la part des –de 30 ans représentent 27 % paraît équilibrer la tendance vieillissante de la population. Cependant, la classe des 45-59 ans représentant 24% ce qui peut rajouter un facteur de vieillissement non négligeable.



2.2 La composition des foyers

Selon l'INSEE 2008, la taille d'un ménage correspond à 2,5 personnes par foyer. Les personnes vivant seules représentent 24% dans la classe des 65-79 ans, 20% pour les + de 80 ans et 10% chez les 40-54 ans. La qualité de vie des personnes âgées vivant seules et leur volonté de vieillir au sein de



leur domicile est un enjeu majeur vis-à-vis des services d'aide à domicile à maintenir, de l'accès aux services de santé, du combat contre l'isolement social.

2.3 Emploi et revenus

Les actifs représentent 70% de la population dont 65% ont un emploi, 5 % disposent du chômage. Le secteur d'emploi compte 36 emplois concernant les sabaillannais ce qui se traduit une baisse du secteur économique avec un indicateur d'emploi passant de 63 en 1999 à 57 en 2008.

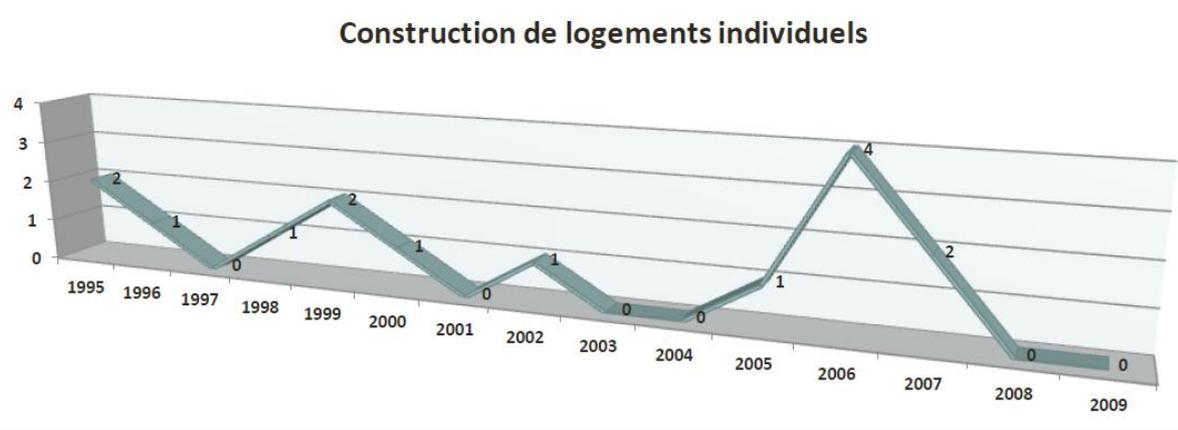
Parmi les actifs, 32% d'entre eux travaillent et résident sur la commune, contre 68% travaillant en dehors de la commune dont 44% dans le département du Gers. De 1999 à 2008, on constate une augmentation du nombre d'actifs vivant à Sabaillan, passant de 54 à 63 habitants actifs en 2008.

En ce qui concerne les revenus, on assiste à une baisse de revenus moyens soit – 3,7% de 2006 à 2008. Sur 78 foyers fiscaux, seulement 35 foyers sont imposables. Le revenu net moyen déclaré est de 17797 euros.



3 L'HABITAT

3.1 L'évolution et tendances de la construction



Source : DDT Gers

Le logement individuel prime notamment à travers l'accession. Les propriétaires représentent 87% de la population contre 13% en location. Sur l'ensemble du parc, la commune dispose de 3 appartements.

En matière de construction la commune ne fait pas l'objet d'une forte demande, au regard du graphique ci-dessus, la construction représente 1 permis de construire par an de 1999-2009.

Sur 72 logements sur l'ensemble de la commune, 86% sont des résidences principales. Sabaillan compte 2 logements et 8 résidences secondaires.

Le parc est assez ancien : 40 habitats ont été construits avant 1949 ; 8 habitats dans les années 1950-1990. Une relance de la construction neuve de 13 habitats concerne la période 1990-2005.

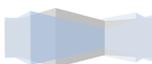
En 2008, 43% des ménages vivent sur la commune depuis plus de 30 ans, pouvant avoir leurs origines dans la commune. 13% habitent Sabaillan depuis 20-29 ans.

Au niveau du parc social, la commune dispose d'un logement social appartenant à un bailleur privé réhabilité et conventionné suite à des financements ANAH. 20% de la population de Sabaillan ont des ressources inférieures aux 30% des plafonds HLM. Sabaillan peut mener une OPAH afin d'améliorer l'habitat de propriétaires occupants à revenus modestes.

3.2 Caractéristiques de l'habitat de type Haut Savès

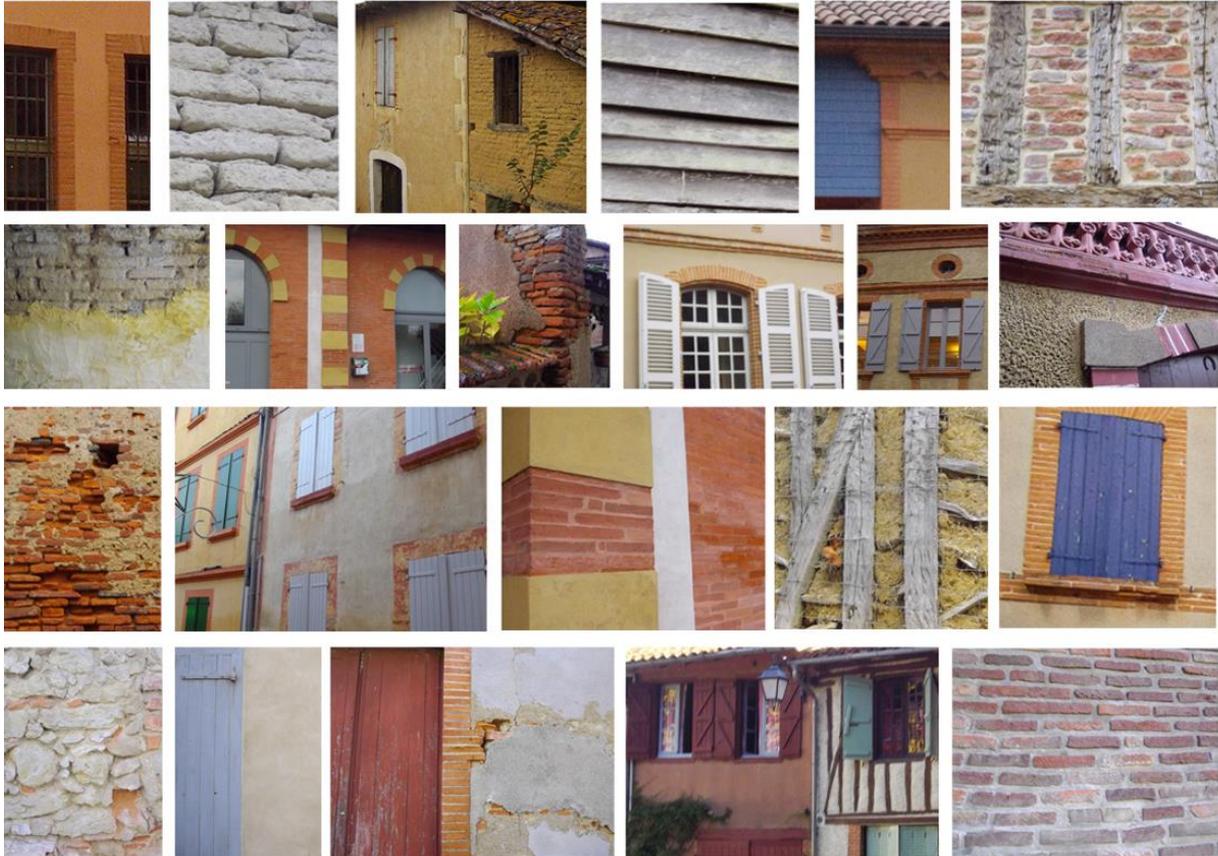
Parmi les caractéristiques de l'habitat rencontré dans le secteur, citons :

- Des teintes de façades, des alternances du rouge et un ton couleur terre crue, l'utilisation de brique rouge-orange caractéristiques du secteur de Lombez Samatant et de Simorre ;
- Des maisons de plain pied trapues ou à étages
- Des plans rectangulaires ou carrés



Plan local d'urbanisme de Sabaillan

- Maison à façade pignon, maison rectangulaire avec R+1 ou carré,
- Maison de villages avec mitoyenneté, R+1
- Toitures à 4 pans et 3 pans
- Orientation Nord/Sud
- Rapport de proximité entre espace public et espace privé
- Une haie mélangée avec une taille basse



Palette d'associations de teintes des façades aux menuiseries rencontrées dans le Haut Savès



Diversité des formes de l'habitat villageois Haut Savès et du rapport du bâti à l'espace public



4 LES ESPACES PUBLICS

La commune dispose de peu d'espaces publics. La plupart des espaces libres au centre bourg sont dédiés au stationnement comme la place de la mairie, le parking face au cimetière, le stationnement linéaire le long de la départementale.

Quelques habitants profitent de l'espace collectif comme lieu d'échange et de rencontre. Des bancs, murets sont disposés autour de la mairie et permettent d'apprécier le cadre du village.

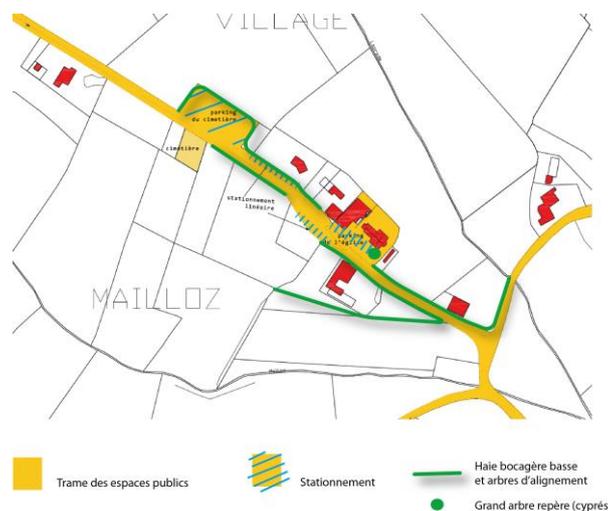
Des chemins communaux sont utilisés par les randonneurs, marcheurs et tracteurs. Ce réseau de cheminement doux permet d'accéder aux espaces de nature.

De manière générale ces espaces possèdent un caractère champêtre à perpétuer sous la forme d'un bocage, qui souligne d'autant plus toute la ruralité de Sabaillan : haie mélangée à taille basse, la présence de fruitiers le long des routes...



Ambiance champêtre des espaces publics au cœur du village : grands arbres et haies taillées basses, côtoient vieux vergers et champs de tournesols s'étendant aux pieds du village. Le cadre dans lequel s'insèrent les espaces publics est harmonieux et profondément rural.

5



5 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

La salle des fêtes demeure le seul équipement public dont est dotée la commune. Elle permet d'organiser des évènements au sein de la commune dont la fête du village.

En ce qui concerne les équipements scolaires, Sabaillan est concernée par un RPI dans le cadre de la politique intercommunale dont les écoles maternelles et primaires pour les communes membres. 11 écoles dont 6 maternelles réparties sur 13 sites différents : deux Regroupements Pédagogiques Intercommunaux : Cazaux Savès-Noilhan-Pompjac-Seysse Savès et Laymont-Montpezat, puis Lombez, Monblanc, Polastron, Samatan (toutes quatre avec maternelle) et Tournan.

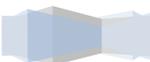
Par ailleurs, pour le jeune public, les A.L.A.E. (Accueil de Loisirs Associé à l'École) existent à Lombez et Noilhan en gestion communautaire et à Polastron (le Bouton d'Or) et Monblanc (M.J.C.) en gestion associative. Les C.L.P. (Centre de Loisir Périscolaire) : les centres de loisirs de Samatan (Les copains d'abord) et de Monblanc (M.J.C.) se partagent les activités du mercredi et des vacances scolaires pour les tranches d'âge de 3/6 ans et 6/12 ans. Les effectifs augmentent d'année en année et l'activité de ces centres est devenue incontournable.

En ce qui concerne les services sociaux et l'accompagnement des personnes vulnérables, la commune bénéficie du CCAS de Simorre où une assistante sociale encadre le suivi des familles.

Enfin, en ce qui concerne les personnes âgées, la mise en place de l'APA, du PACT ainsi qu'un service d'aide-ménagère permettent d'améliorer les conditions de ceux qui souhaitent continuer de vivre au sein de leur propre logement dans des conditions sanitaires décentes.



La mairie et le foyer rural au centre du village



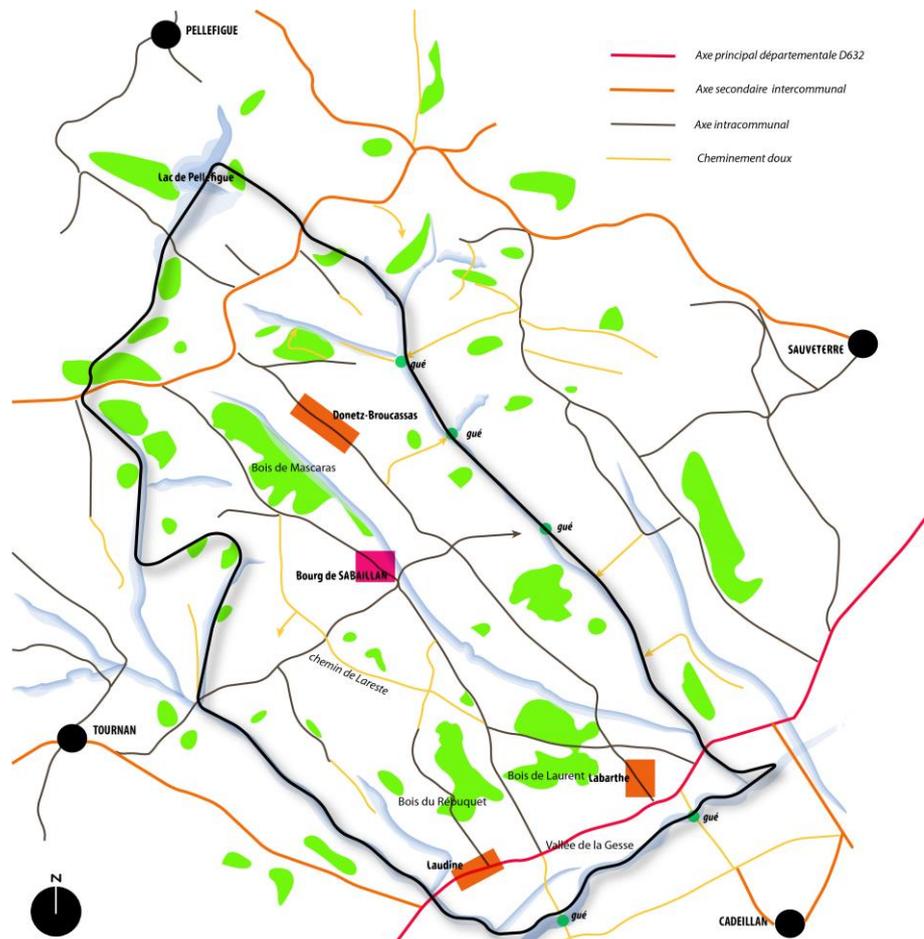
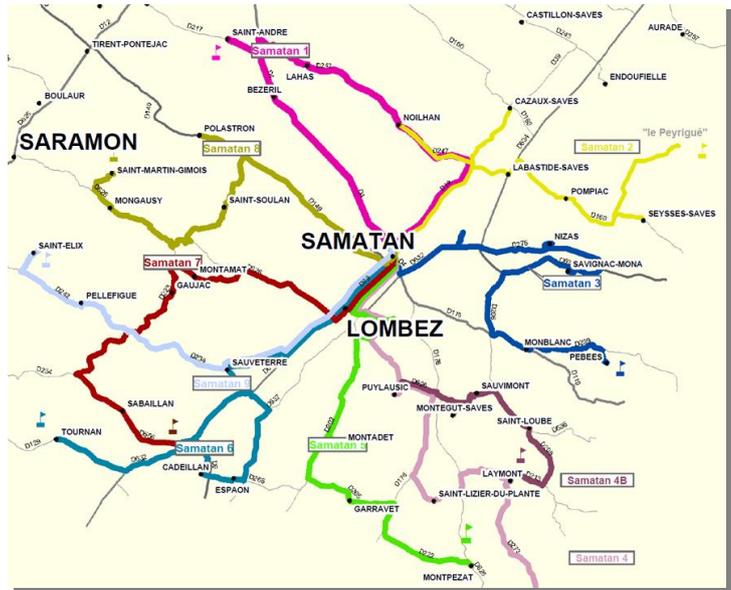
6 LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

La voiture est indispensable pour vivre dans ce type de commune : accessibilité aux services, commerces, alimentation, culture, éducation, accès au travail...

La commune est toutefois desservie par la ligne 7 Samatan-Sabaillan, et ce, à destination des enfants scolarisés dans la gratuité.

Le transport à la demande n'est pas mis en place par le CG 32 dans ce secteur.

Les déplacements doux concourent à partager le cadre de vie avec l'ensemble des habitants de la commune et des visiteurs. Parmi les cheminements doux existants, le chemin de Lareste (PR) se distingue par l'aménagement d'une aire de pique nique dans la partie centrale de la commune.



Carte des du réseau et des espaces de destination

7 LES LOISIRS

Un tissu associatif se maintient sur la commune, citons :

- La Société de Chasse Sabaillanaise
- Le Comité des fêtes

Par ailleurs, un site de Canoe kayak est implanté dans le secteur de la vallée de la Gesse, une activité qui permet de connaître les milieux humides de la Gesse. Enfin, le cadre de vie, lui-même, est une ressource de bien être pour les habitants ; des randonnées et marches sont organisées par une association locale (Rando Val de Save) autour de la découverte du patrimoine rural et paysager.



8 GEOGRAPHIE ET STRUCTURE DE L'ECONOMIE LOCALE

8.1 Les entreprises locales

En 2010, 8 entreprises sont présentes sur la commune dont 2 dans le domaine de la construction, 6 dans le commerce, le transport et les services. L'économie principale de la commune reste l'agriculture représentant près de 67%. Les petites entreprises (TPE) qui concourent à la vie économique de la commune représentent 27%.

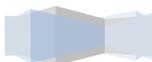
Parmi les autres sources économiques du secteur d'emplois, citons :

- Politique intercommunale des Zone Artisanale : ZA de Latour, ZA de la Ramondère
- Le réseau Soho Solo (accompagnement des travailleurs indépendants qui désirent travailler à domicile dans le Gers pour bénéficier d'un cadre de vie des plus agréables. Initié par différentes collectivités : la CCI du Gers, le CEEI Gers Gascogne (Centre Européen d'Entreprise et d'Innovation), le Conseil Général du Gers le Conseil Régional de Midi-Pyrénées ainsi que de nombreuses communes ou Communauté de Communes.
- A l'échelle du secteur de Lombez : 40 entreprises – 250 emplois
- L'Hôpital de Lombez : 220 emplois...
- A l'échelle du Pays Portes de Gascogne: 3478 entreprises dont la moitié dans les services, 3251 exploitations agricoles, 3 marchés au gras

8.2 Le tourisme

En matière de tourisme rural, la commune dispose de plusieurs éléments qui concourent à la promotion du village :

- Une offre d'hébergement touristique : 4 chambres d'hôte
- La proximité du [Syndicat d'Initiative de Lombez](#) et de l'[Office de Tourisme de Samatan](#)
- L'organisation de la fête locale a lieu le 2^{ème} dimanche d'octobre
- La descente de la rivière GESSE en canoë kayak
- L'aménagement d'une aire de pique-nique aménagée et ombragée avec vue sur les Pyrénées au niveau du chemin de LARESTÉ



8.3 Agriculture : Sabaillan, commune rurale et agricole

8.3.1 Données générales

Localisée dans le quart Sud-Est du département du Gers, proche de la commune de Lombez et du département de la Hte Garonne, la commune de Sabaillan est située à 43 km de Auch et à 54 km de l'agglomération toulousaine.

Commune de **1120 hectares**, marquée en grande partie par un ensemble géomorphologique, « de coteaux peu à moyennement accidentés », elle s'étire dans un sens nord-ouest/sud-est jusqu'à la plaine de la rivière de la Gesse. La RD 234, située au nord-ouest de Sabaillan et dominant à 307 m, dessine la limite entre deux bassins versants celui de la Save (avec la Gesse) le plus important en surface communale, et celui de la Gimone (avec la Marcaoue).

Sabaillan passe ainsi de 179 m à 300 m avec une altitude moyenne de 243 m.

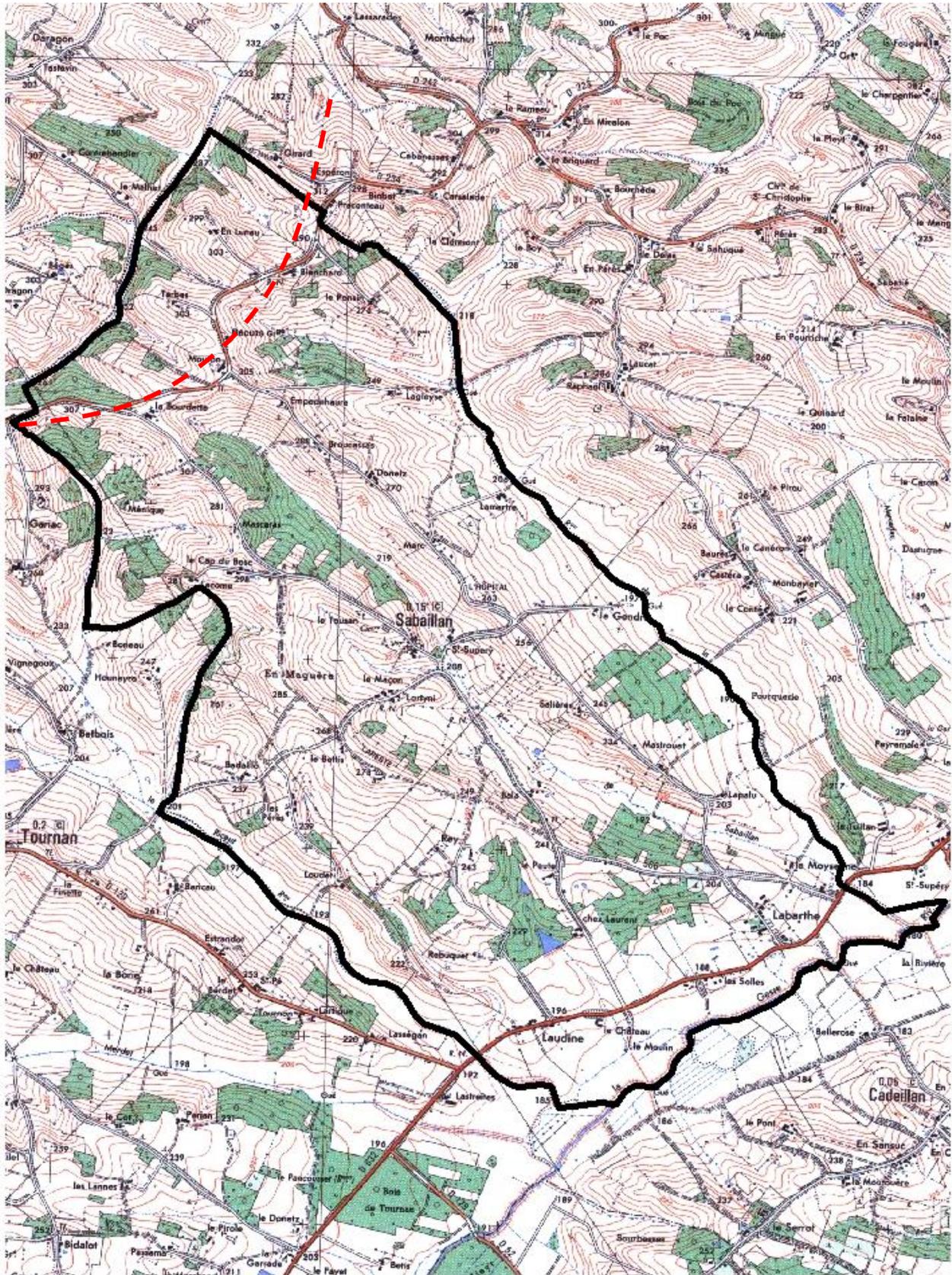
Les limites communales sont encadrées par les cours d'eau de la Gesse au sud-est, de la Moysenne en limite est, du Ricaut pour la frange ouest et enfin de la Marcaoue pour la limite nord-ouest.



La Gesse



Plan local d'urbanisme de Sabailan



Sabaillan est une petite commune rurale et agricole qui compte cependant des entreprises artisanales : un Paysagiste, une entreprise spécialisée dans la Pyrotechnie, un artisan Peintre et Plâtrier. Au delà de ces entreprises artisanales, l'activité dominante est agricole ; c'est elle qui mobilise encore le nombre le plus important d'actifs sur la commune et qui occupe dans le même temps 65% de la surface communale (les surfaces en bois représentent 138 ha).

Sabaillan offre une première image agricole traditionnelle, par l'alternance de cultures, de prairies, et de boisement encore relativement bien présent sur son territoire. Les systèmes d'exploitation sont toutefois plus complexes qu'il n'y paraît en première observation.

La commune présente une diversité de situations et d'orientations d'un point de vue économique comme technique. Il n'y a pas de profil type uniformisé sur Sabaillan. La commune témoigne d'un attachement à l'Agriculture en terme de métier comme de valeur patrimoniale, avec une présence de l'élevage bien affirmée (50% des exploitations avec de l'élevage en 2012).

Structurellement, les exploitations agricoles de la commune se sont :

- soit renforcées progressivement au niveau foncier pour atteindre une SAU supérieure à 100 ha, avec un potentiel d'installation cadre familial
- soit diversifiées en mettant en place des ateliers Elevage porcin, avicole, PAG, gavage ou encore maraichage, avec un potentiel aussi d'installation
- soit disposent d'un potentiel de confortation, conciliant souvent de la double activité.

Trois projets d'installation à court terme existent pour des exploitations de Sabaillan, une exploitation extérieure est aussi concernée par un projet d'installation. Ce nombre certes très insuffisant pour assurer un renouvellement satisfaisant, donne toutefois une image dynamique de la commune relayée par un nombre significatif de projets au sein des exploitations.

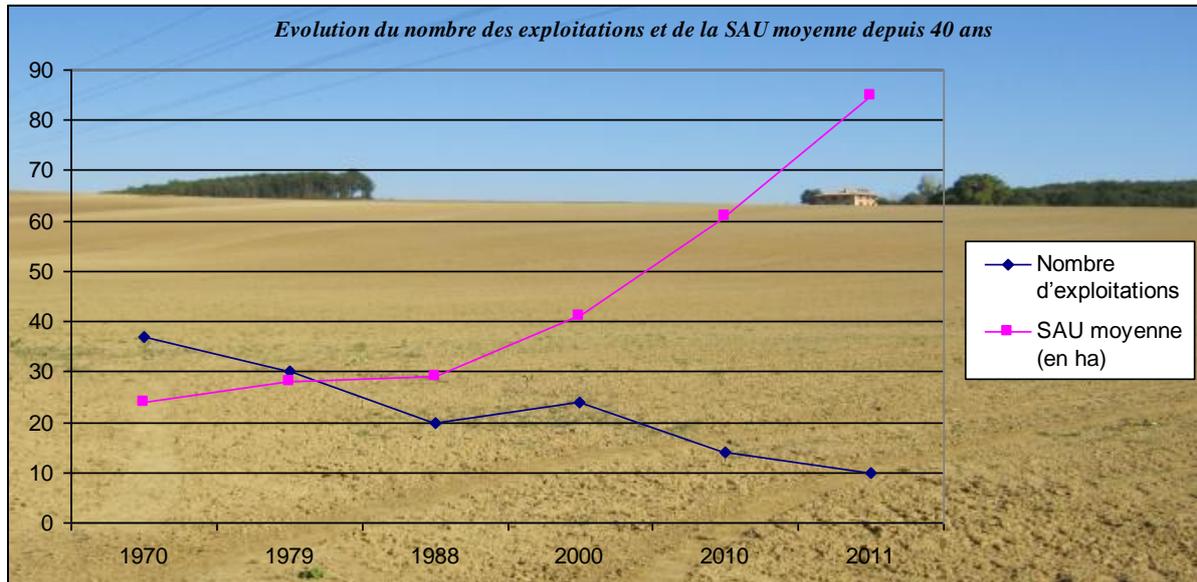
8.3.2 Les évolutions passées

	1970	1979	1988	2000	2010	2011
Nombre d'exploitations	37	30	20	24	14	10
SAU mise en valeur (en ha)	893	845	576	991	854	848
SAU moyenne (en ha)	24	28	29	41	61	85
Eleveurs Bovins allaitants	31	19	7	8	3	3
Eleveurs Bovins lait	1	1	4	1	0	0

Plan local d'urbanisme de Sabaillan

Le recensement agricole de 2000 donnait 24 exploitations pour 991 hectares de SAU ; dix années après, le nombre d'agriculteurs n'est plus que de 14 pour une mise en valeur de 854 hectares de surface agricole.

Source : AGRESTE - DRAAF Midi-Pyrénées - Recensement Agricole 1970, 1979, 1988, 2000, 2010 – résultats communaux provisoires 2010



Les différents recensements agricoles témoignent d'une diminution constante du nombre d'exploitations. Les recensements de 1988 et de 2010 témoignent de l'hémorragie des effectifs en agriculture. Cela correspond aux grandes phases de restructurations, de grands changements d'orientations sur les exploitations, de rationalisation et simplification des systèmes d'exploitation avec en toile de fond les inflexions/évolutions de la Politique Agricole Commune.

Alors qu'entre 2000 et 2010, la diminution du nombre d'exploitations n'entame pas pour bon nombre de communes du Gers le potentiel de production des exploitations, Sabaillan connaît une diminution du nombre d'exploitations mais accuse aussi un sensible recul de sa PBS (Production Brute Standard).

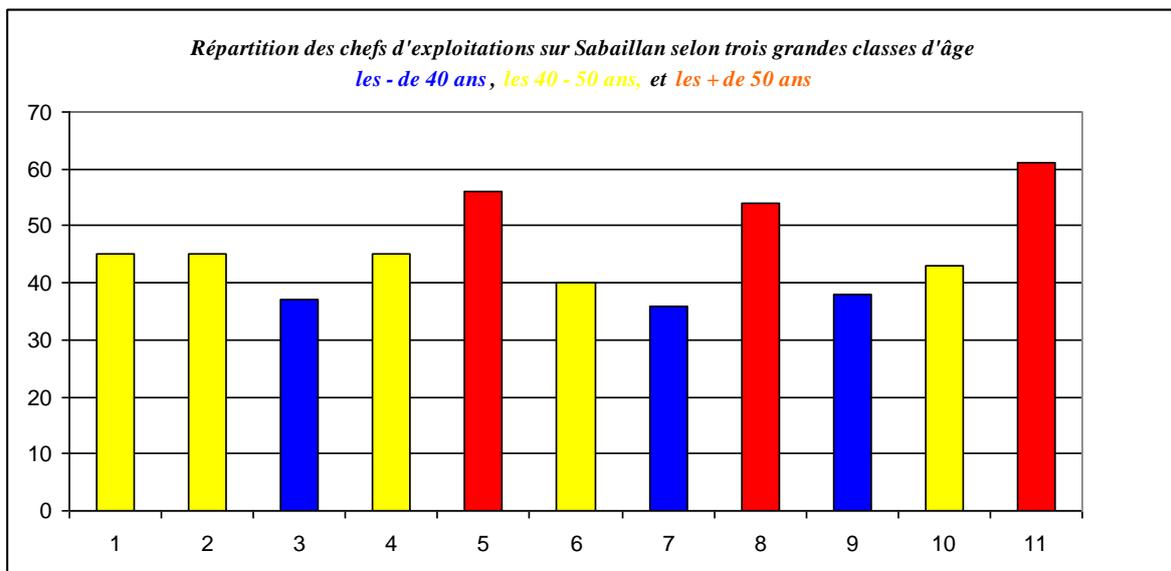
La diminution aujourd'hui se poursuit ; la nouvelle organisation agricole européenne (2013-2014), le recul de l'âge de la retraite, la variabilité des marchés des productions agricoles seront autant d'éléments qui impacteront l'évolution future du nombre d'exploitations sur la commune et plus généralement dans le Gers.

8.3.3 Données récentes et incidences spatiales

La commune compte aujourd'hui 10 exploitations (sièges sur Sabaillan pour 11 chefs d'exploitations) et 15 exploitations extérieures (exploitations dont le siège est situé sur une commune en général limitrophe de Sabaillan et exploitant des terres de la commune), soit 25 exploitations mettant en valeur 800 hectares de SAU sur la commune.

La carte de localisation (cf. page suivante) montre une répartition plus importante des sièges d'exploitation sur les deux tiers de la commune toute classe d'âge confondue et une absence marquée de structures agricoles au nord de Sabaillan. Le centre du village ne comprend aucun siège agricole.

La structure d'âge des 11 agriculteurs de Sabaillan montre que les 40-50 ans sont majoritaires.



→ 3 exploitants de – de 40 ans

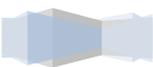
→ 5 exploitants de 40 à 50 ans

→ 3 exploitants de + de 50 ans

L'âge moyen des agriculteurs de la commune est de 45 ans, ce qui en fait une population relativement jeune, installée sur des structures supérieures à 60 hectares pour plus de la moitié d'entre elles.

Sur le potentiel à moyen terme de cessations d'activité (3 exploitations), deux projets d'installations dans le cadre familial sont en préparation ; un troisième projet d'installation devrait aussi intervenir à court/moyen terme sur une des structures de la classe intermédiaire.

L'assise pour un maintien de l'activité agricole avec un nombre d'unités de production encore bien présentes sur la commune existe ; le potentiel d'installation comme de confortation y contribuera

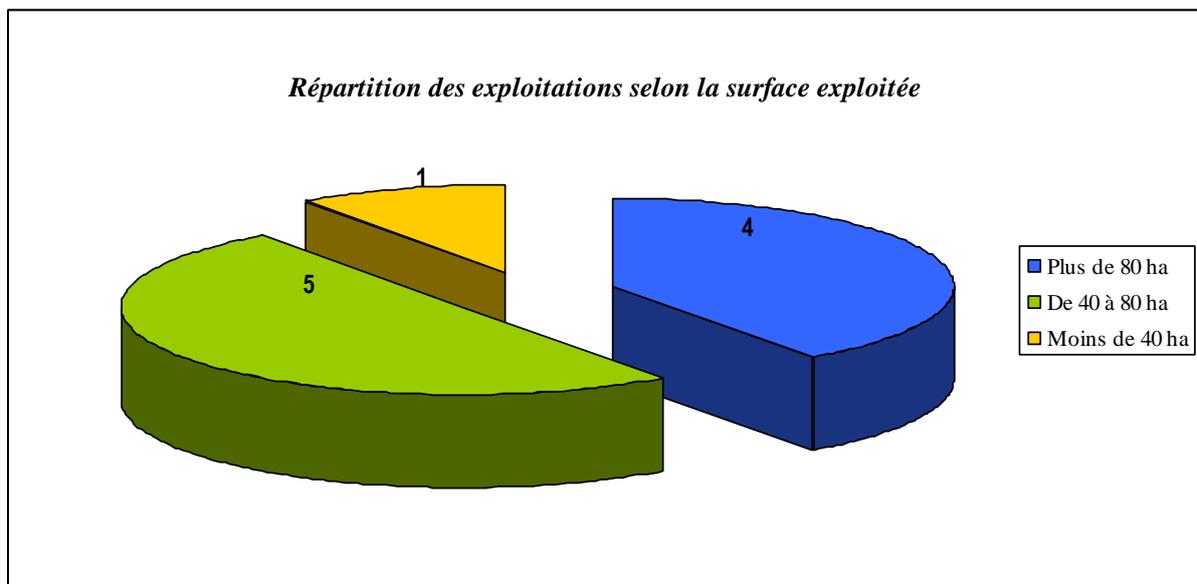


pleinement. C'est un élément d'analyse important et pesant dans les orientations futures qui seront retenues dans le document d'urbanisme.



L'activité agricole pratiquée à titre principal est majoritaire, avec cependant plus du quart des chefs d'exploitations ayant une activité secondaire. Sabaillan se distingue par une organisation dans le cadre sociétaire des activités agricoles ; en effet 40 % seulement d'entre elles sont pratiquées à titre individuel. Le recours à la mise en société relève de différentes motivations économiques (rentabilité des facteurs de production...), pour une meilleure distinction des activités, pour des raisons fiscales, patrimoniales, et sociales (statut au conjoint...). Le salariat régulier est effectif pour trois exploitations rencontrées.

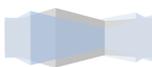
La Surface Agricole : dimensionnement des exploitations et distribution géographique



Pour les exploitations de – de 80 hectares, bien que recoupant des situations différentes, trois groupes se distinguent au sein de ces exploitations :

- Les exploitations autour de 40 hectares avec de la double activité (3 sur 3), laissant peu de place pour un atelier Elevage ou seulement de taille réduite pour un marché très ciblé.
- Une exploitation se singularisant par sa taille et son orientation économique, - de 5 ha ; elle appartient au type de structure agricole économe en foncier reposant sur des ateliers de diversification et une valorisation directe des produits ; cette exploitation a développé des productions à haute valeur ajoutée (légumes plein champ, production plants et semences...)
- Les exploitations autour de 65 hectares avec des ateliers d'élevage, intensification des moyens et outils de production, valorisation en direct de tout ou partie des productions.

La réalité de ces 6 structures et les perspectives d'évolution (agrandissement, atelier supplémentaire, installation, transmission...) qu'elles se donnent, impliquent que les orientations d'aménagement du futur document d'urbanisme tiennent compte de la taille « modeste » de ces structures, du besoin de rentabilité optimum des moyens de production par ces exploitations, de la prise en compte de ces nombreuses activités au sein d'une même et unique exploitation.



Pour les 4 autres exploitations, 80 hectares et plus :

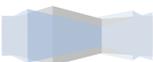
Les situations sont aussi variées, avec un atelier de productions semences, des ateliers d'élevage bovin viande et porcin pour deux d'entre elles, un atelier de diversification en gavage pour une autre ; les exigences et obligations réglementaires importantes qui s'imposent à elles, les projets de développement projetés et les projets de reprise à court et moyen terme qui existent, supposent aussi une attention particulière dans le cadre du futur projet urbain.

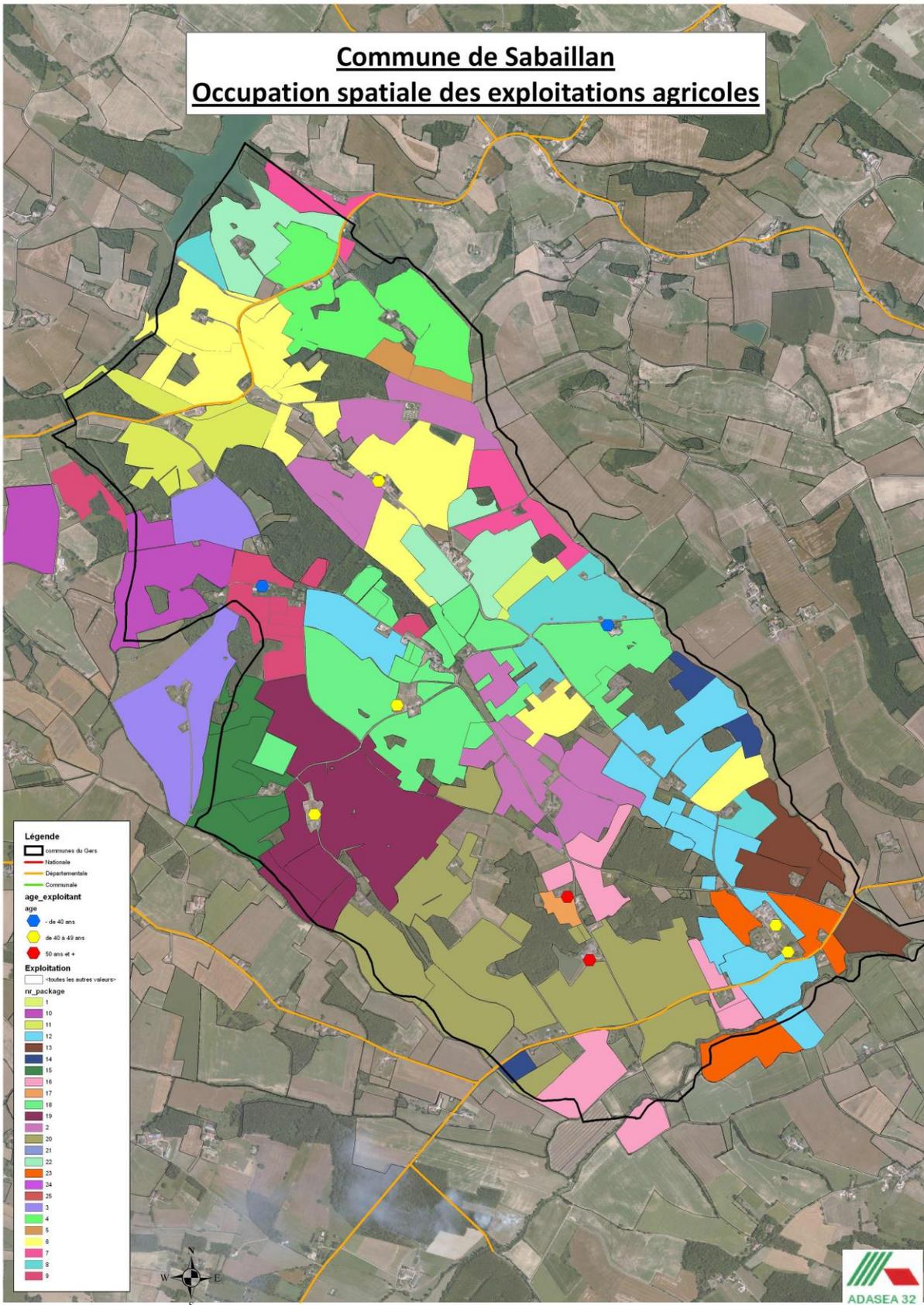
Au niveau des surfaces d'exploitation, leur progression est constante sur la commune comme pour l'ensemble du département. La moyenne de la SAU par exploitation en 2000 sur Sabaillan était de 41 hectares, elle est aujourd'hui de 85 hectares (+ de 50%), dont 63% de SAU communale.

Ainsi globalement 25 exploitations interviennent sur la commune et mettent en valeur 730 hectares de Sabaillan :

- 538 ha détenus par les 10 exploitations de Sabaillan, pour un total SAU de 848 ha
- 192 ha mis en valeur par les 15 agriculteurs extérieurs

Le village de Sabaillan et son environnement agricole





Plan local d'urbanisme de Sabaillan

La distribution spatiale des terres par exploitation montre des situations diverses induisant pour bon nombre d'entre elles des déplacements de matériels non négligeables ; la circulation des engins agricoles augmente, en lien direct avec l'accroissement de la taille des exploitations et l'éloignement des parcelles ; le foncier est relativement morcelé pour au moins cinq exploitations de la commune, combinant ou non l'existence de différents sites de production pour une même unité d'exploitation.

En outre, l'activité habituelle des exploitations implique des déplacements réguliers sur l'ensemble de la voirie de la commune, y compris dans le centre du village, et à certains époques de l'année un renforcement du trafic agricole (moissons en juillet, ou octobre), exigence et contrainte qu'il sera nécessaire de prendre en compte dans le futur projet (gestion des espaces publics...)

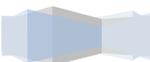
L'existence :

- de plusieurs sites de production d'exploitants ou non de Sabaillan sur la commune et/ou les communes limitrophes,
- de projet d'installation-reprise,
- de besoin d'agrandissement
- de développement de production à forte valeur ajoutée ou avec des contraintes réglementaires importantes, génèrent des besoins en équipements réguliers, parfois spécifiques, en bâtiments, en habitat dans le cadre de la décohabitation, en infrastructures agricoles de type accès, busage etc. ; en raison des enjeux que représente l'activité agricole, l'ensemble des éléments de développement des exploitations connus et pressentis constituent des points clés pour le zonage et règlement futur du document d'urbanisme.

La configuration géographique de Sabaillan traversée par deux départementales (au nord-ouest et au sud-est) et un réseau dense de voies communales permet une accessibilité relativement bonne du territoire tout en dédiant une partie de son territoire à l'activité agricole.

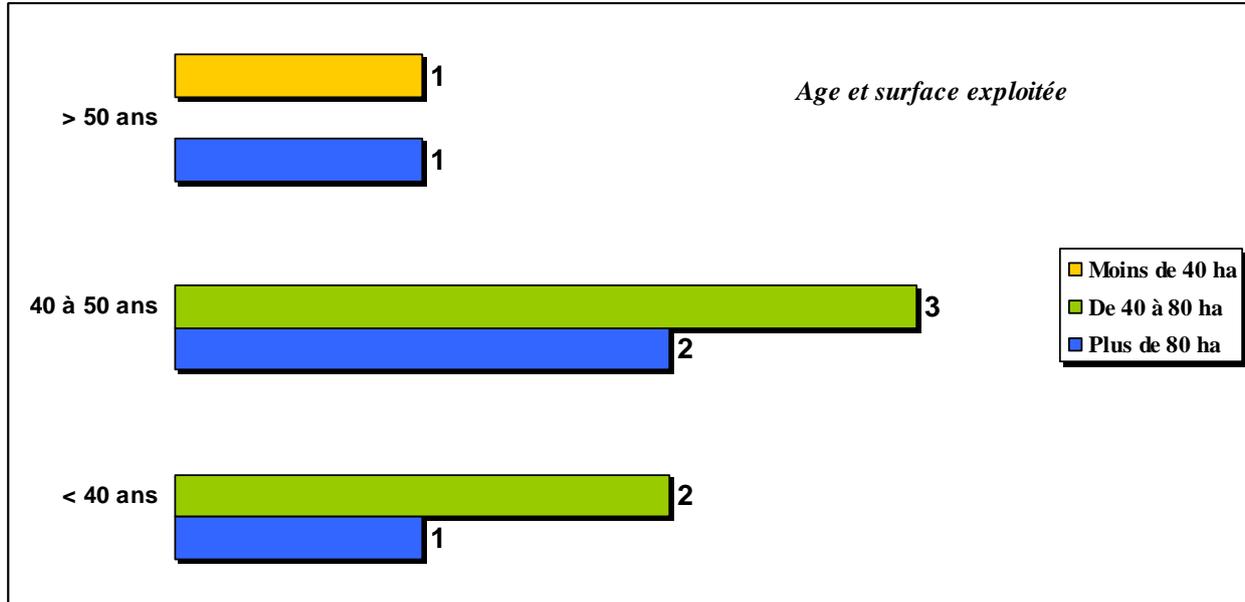


La RD 632 sur Sabaillan



La répartition spatiale des exploitations permet d'aborder la répartition des exploitations selon la taille des structures agricoles sur la commune.

8.3.3.1 Répartition des exploitations selon l'âge des chefs d'exploitation et la taille des structures



La taille d'exploitation la plus représentée est celle de la SAU comprise entre 40 et 80 hectares, avec deux classes représentées, les moins de 40 ans et 40 à 50 ans. Les exploitations supérieures à 80 ha de SAU concernent toutes les classes d'âge.

Cela confirme le mouvement d'accroissement des superficies cultivées pour la nouvelle génération d'agriculteurs mais aussi la taille importante des structures d'exploitations libérables dans les 10 ans à venir.

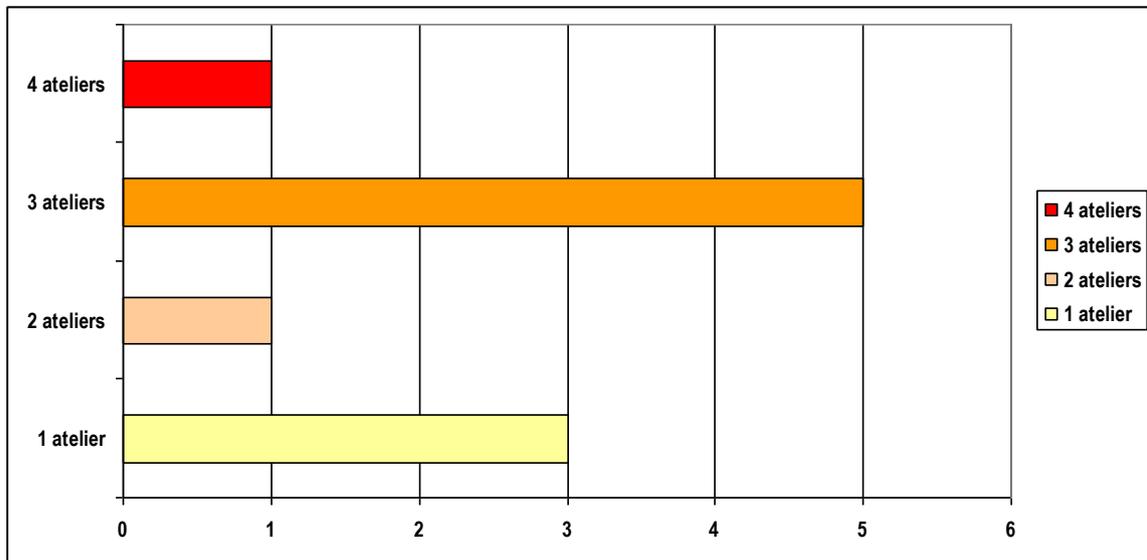
Systèmes de productions et occupation du sol

La SAU est consacrée principalement, à près de 80% aux cultures (587 ha) ; le système polyculture en sec avec une rotation céréales-oléoprotéagineux domine **même si plus d'une centaine d'hectares est irriguée** (cf. carte surfaces irriguées), principalement du maïs le long de la Gesse.

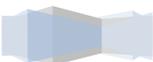
L'activité d'élevage est bien représentée et concerne 5 exploitations sur 10 ; la commune compte une diversité de systèmes de production qui constitue une réelle singularité. Sabaillan compte 2 élevages Bovins viande, 1 petit élevage ovin, 1 élevage porcin, 1 élevage PAG, 2 ateliers gavage, 1 maraicher/producteur de plants, 1 producteur exclusif de fourrages, et des systèmes Polyculture associant blé de qualité, maïs irrigué et semences. Les exploitants extérieurs interviennent sur Sabaillan essentiellement pour les travaux liés aux productions de céréales et oléo protéagineux.

Cette diversité implique au sein des structures la coexistence de plusieurs ateliers et donc un enchainement des tâches et un rythme de travail très soutenu, en particulier à certaines périodes de l'année.

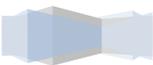
8.3.3.2 Répartition des exploitations selon les ateliers présents au sein d'une même structure

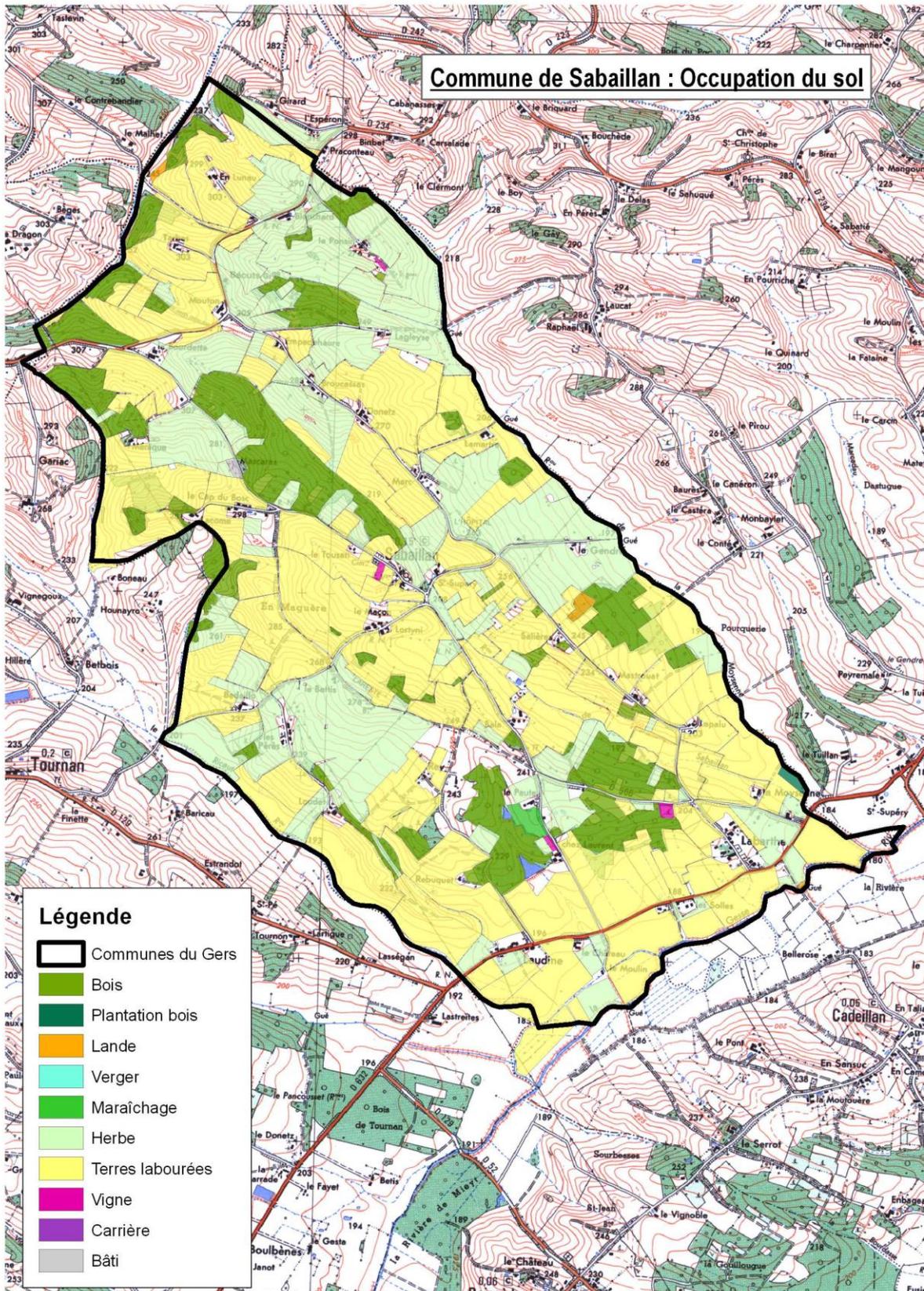


De plus les obligations réglementaires (épandage...) et les exigences inhérentes à l'activité agricole comme par exemple les déplacements de matériels, le stockage (céréales, produits phytosanitaires, gasoil), le transport et chargement des productions... seront à prendre en compte dans les orientations futures du document d'urbanisme (cf. cartographie Occupation du sol, rappel des Sièges d'exploitation, Irrigation, Epandage... pages suivantes).

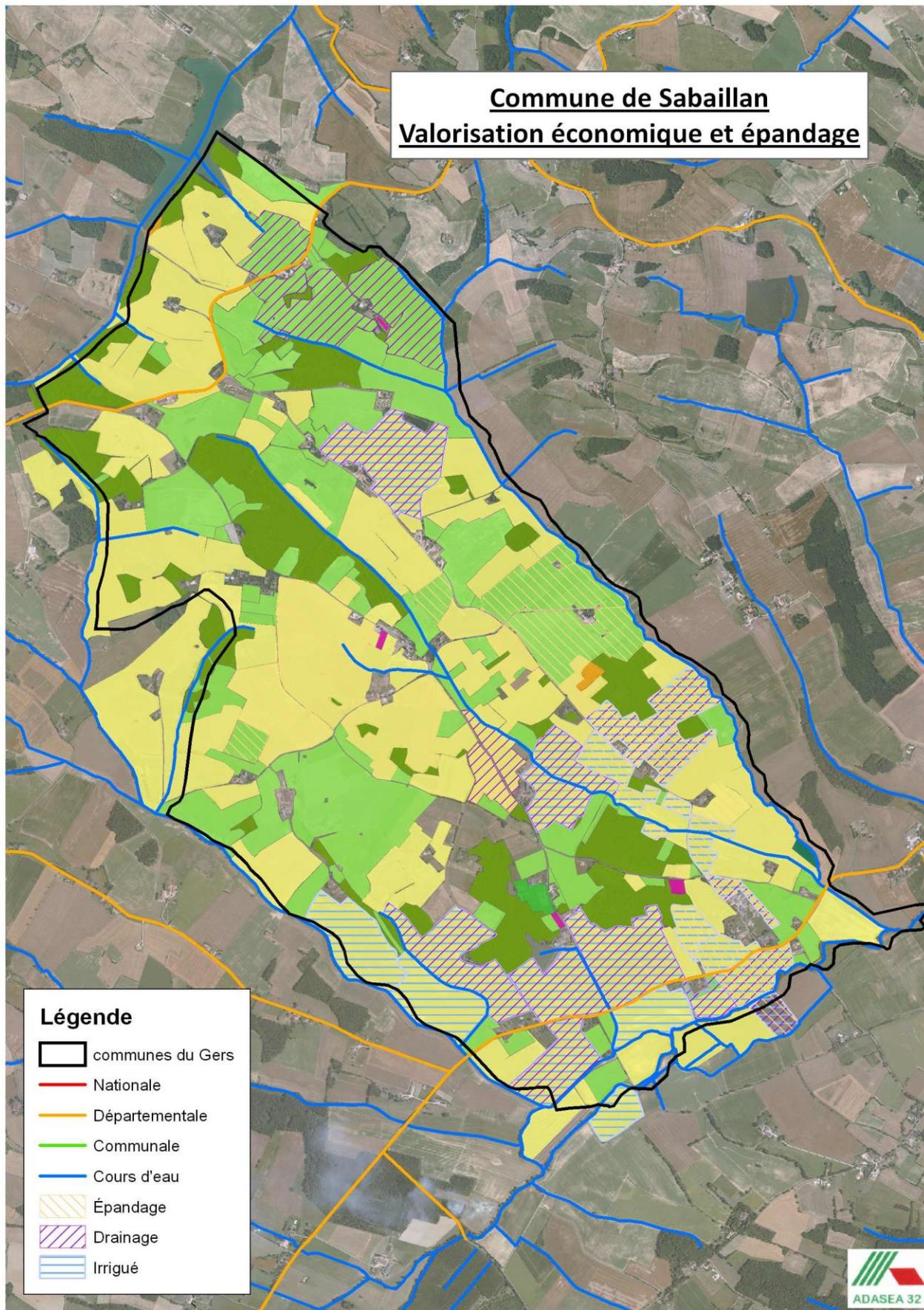


Paysages agricoles de Sabaillan









Plan local d'urbanisme de Sabaillan

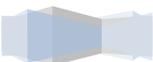
Les travaux d'amélioration foncière ont été réalisés avec peu de drainage systématique (cf. carte précédente). L'irrigation est présente notamment dans la plaine de la Gesse.

Les surfaces en herbe occupent 140 hectares ; le réseau relativement dense de bandes enherbées permettent de recréer des connections et passages, notamment entre les éléments boisés, présents sur la commune ;

Les pratiques agricoles ont beaucoup évolué ces dernières années sur Sabaillan. La mise en place de bandes enherbées notamment en bordure des cours d'eau et des fossés cadastrés contribue à la préservation de la qualité de l'eau et des sols avec :

- Limitation des risques de pollution phytosanitaire
- Limitation des risques de turbidité des eaux
- Contribution à la lutte contre l'érosion
- Préservation des corridors écologiques

Exemples de bandes enherbées en bordure de cours d'eau sur Sabaillan

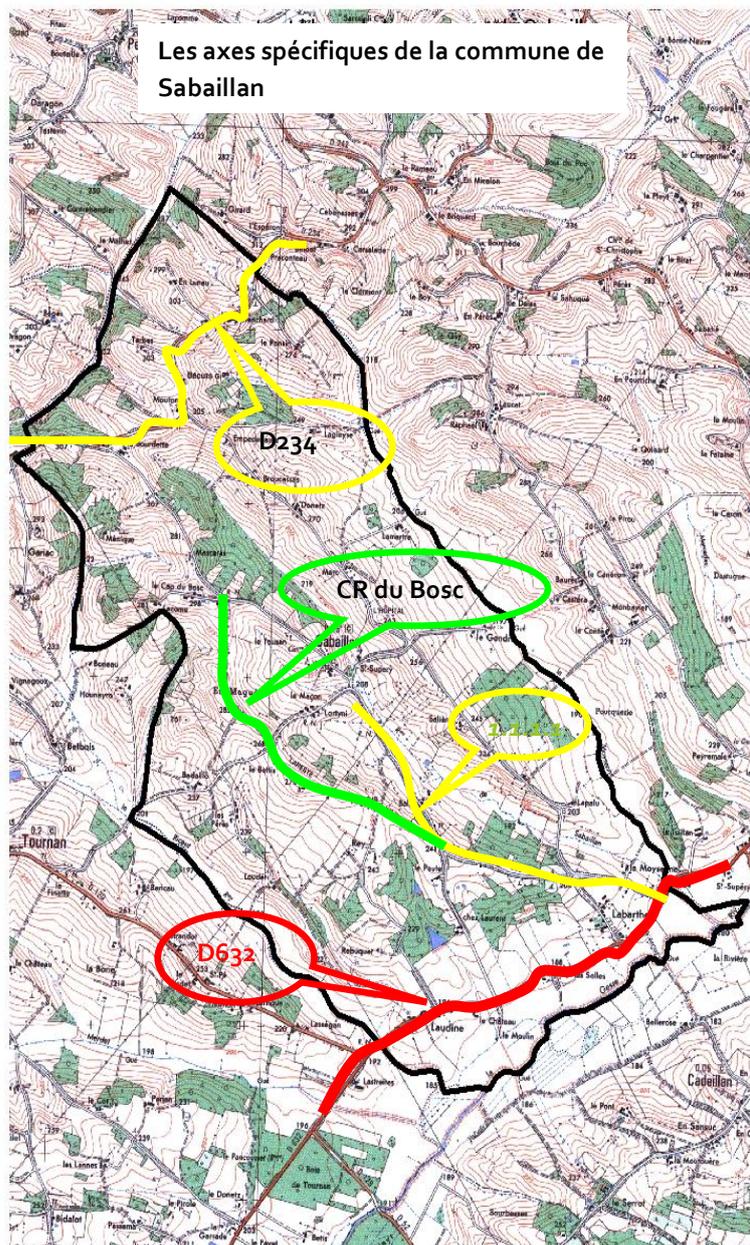


8.4 La voirie

La commune de Sabaillan s'étend sur un ensemble de coteaux démarqués par la portion de plaine de la Gesse (parcourue par la D632 rectiligne) et le sommet du haut de bassin versant séparant les bassins versant de la Save et de la Gimone (parcouru par la D234 sinueuse). Les principales voies du réseau routier :

- la D632, très rectiligne, traverse le Sud du territoire communal et constitue le seul axe à grande circulation, cette route départementale étant d'intérêt régional (liaison Lombez-Boulogne sur Gesse), le trafic y est important. Cet axe fait l'objet d'une protection sur toute sa longueur. Une interdiction de construire dans les zones non urbanisées à moins de 75 mètres ou de 100 mètres de l'axe (voie soumise à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme)

- la D234, très sinueuse, traverse l'extrémité Nord de la commune d'Est en Ouest, reliant Simorre à Sauveterre, avec la D566 sillonnant la commune sur toute sa longueur, sont des routes d'intérêt cantonal.



La D632 rectiligne



La D234 sinueuse



La majorité de la trame viaire de Sabaillan se compose de chemins ruraux (CR) et voies communales (VC) qui quadrillent l'ensemble du territoire avec parfois des cheminements « doux », sur des chemins ruraux non carrossables, hors engins agricoles, piétons et cyclistes.

Le CV 4



Le CV 107

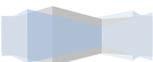
Le CV 5



Ce quadrillage s'insère dans un relief très accidenté de coteaux, essentiellement en ligne de crête, impliquant deux contraintes à intégrer dans le PLU :

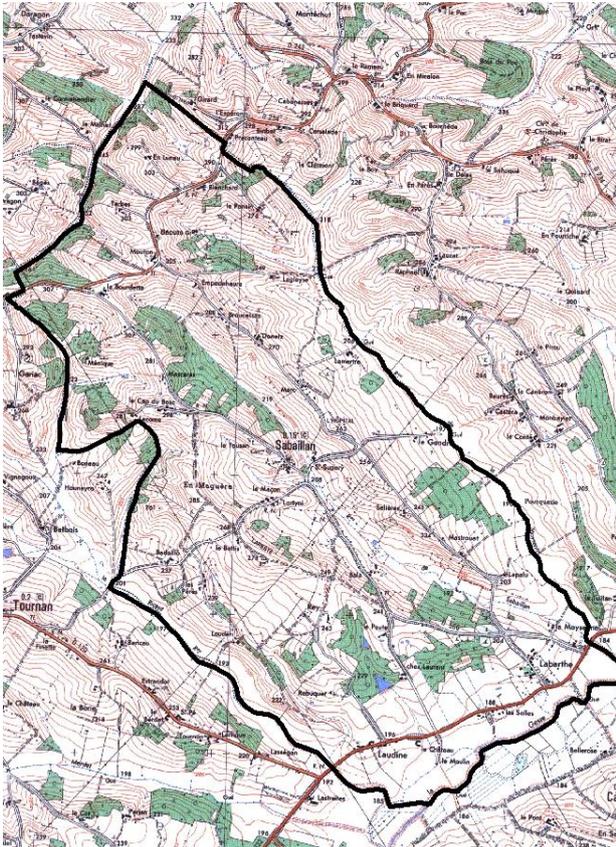
De nombreuses covisibilités en cas de construction en ligne de crête.

De nombreux carrefours à caractère accidentogènes.



Plan local d'urbanisme de Sabaillan

L'urbanisation s'est essentiellement développé le long des lignes de crête, le long des voies communales VC102, VC108, et surtout VC1 qui porte le village et VC5 qui porte les hameaux de Donetsk et le Marc et sa sous-branche VC105 qui porte le hameau de Labarthe ;



Le croisement

D566-VC4



Le croisement

D274-VC5



Le croisement

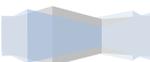
D274-VC1



Croisement CV5 et CV4



Croisement CV1 et CV4



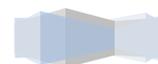
Plan local d'urbanisme de Sabaillan

Le chemin rural du Bosc constitue le principal cheminement doux de la commune, il est aménagé d'une aire de pique-nique. Il longe la ligne de crête la plus élevée de la commune ; offrant des vues panoramiques particulièrement remarquables.

On retrouve également des connexions douces en zone de vallée, notamment en direction des gués qui franchissent la rivière Gesse en direction des communes voisines.



« Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »



9 PAYSAGE ET PATRIMOINE

9.1 Paysage et urbanisation



La commune de Sabaillan s'inscrit dans une culture de l'habitat en crête. Parmi quelques caractéristiques de ce type d'habitat rencontré sur la commune, citons :

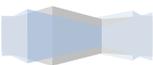
- La fragilité des lignes de crêtes
 - Les co visibilitées fortes
 - L'aménagement de points de vue
 - L'effet de point d'appel (cas des constructions isolées)
 - Un impact paysager des bâtiments qui se profilent dans l'horizon et leur inscription dans la pente
 - L'intégration paysagère (couleur des façades, volumes, matériaux, plantations adaptées)
- Une tendance à l'extension de l'urbanisation linéaire : un développement au fil de la crête, le long des routes, conséquences : très coûteux, souvent aucun travail de l'épaisseur de ses quartiers « personne devant ma maison » « seul au monde » « vue sur les Pyrénées »
 - L'absence d'un travail d'épaisseur au niveau de chaque quartier
 - Le maintien de haies basses afin de préserver les vues lointaines



Village érigé sur une fin de crête

La vallée de la Gesse et sa plaine alluviale

Vue depuis les coteaux de Cadeillan : ripisylve de la Gesse, front des coteaux boisés, vue des 3 lignes de crêtes dont le village de Sabaillan

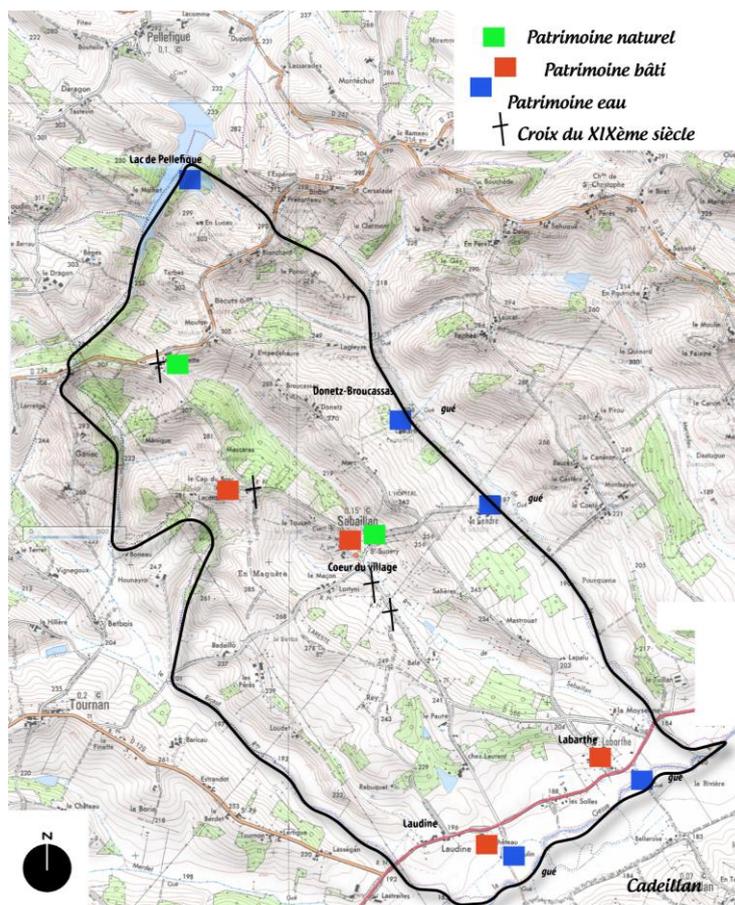


9.2 Patrimoine



Parmi les éléments du patrimoine présent sur la commune, citons :

- **L'église paroissiale Notre-Dame**, style néo-gothique comprend un clocher à base carrée qui sert de porche prolongé dans sa partie supérieure par une flèche octogonale, le bâtiment actuel date du début du XXème siècle (1905-1911)
- **Une tête funéraire de type gallo-romain**, au chevet de l'église
- **Le moulin sur la Gesse** (XIII s.) a représenté un élément important dans la vie locale, il est aujourd'hui restauré et habité.
- Le vestige du **château de Labarthe** en bordure de CD 632 – ancien hameau de Labarthe détruit à la Révolution
- **Les gués**, témoins de l'époque gallo romaine
- **Le lac de Pellefigue (ZNIEFF)**
- **Ancienne borde avec un pigeonnier sur le site de Cap de Bosc**
- **Les croix du XIX ème qui ponctuent les croisements**



10 ETAT ACTUEL DES RESEAUX

10.1L'eau potable

Le quartier de Labourdette et le centre bourg disposent d'un réseau suffisant à toute extension de l'urbanisation.

- Centre bourg – Ø 100
- Labourdette – Ø 100

Cependant certains quartiers ont une capacité d'évolution plus restreinte, citons :

- Quartier « Mouton-Donetz » – Ø 50-63
- Quartier du « Rebuquet » – Ø 32
- Quartier de « La Paute » – Ø 32

Pour ces derniers des travaux sont à envisager.

10.2L'Electricité

Deux lignes haute tension traversent la commune :

- Ligne 1T 225 kV CAZARIL-JALIS
- Ligne 2T 63 kV ISLE EN DODON-SEMEZIES

Durant ces dernières années, la commune a constaté des vols de lignes électriques alimentant des maisons non occupées et des ruines.

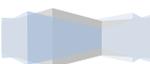
Un premier avis du syndicat d'électrification nous permet de connaître l'état actuel des réseaux d'électrification des secteurs urbanisés.

Le quartier du « Centre Bourg » : Ce secteur est globalement et correctement desservi par le réseau BT et le transformateur P3 « St Supery » situé à l'est de la zone projetée. Nous attirons votre attention sur le fait que les parcelles situées en deuxième rideau ne sont pas desservies.

Le quartier Mouton-Donetz : Ce secteur, bien que desservi par le réseau BT avec le poste de transformation P8 « Brocasse » situé en position centrale, n'offre pas de possibilité de construction. En effet le réseau existant est vétuste et de faible section et donc de capacité insuffisante.

Le quartier de « Labourdette nord » : Ce secteur ne parait pas poser de problème à condition de développer à proximité du transformateur.

Le quartier de la Paute : Ce secteur, très partiellement desservi au sud par le réseau BT, ne permet pas de construction de par l'éloignement du poste de transformation P1 « Bourg ».



Le quartier du Rébuquet : Ce secteur, bien qu'assez globalement desservi par le réseau BT, n'offre que peu de possibilité de construction de par la vétusté du réseau et aussi l'éloignement du poste de transformation P1 « Bourg » implanté au nord. La capacité du réseau sera insuffisante lors des demandes d'urbanisme.

10.3 Internet Haut débit

L'objectif du Schéma Départemental est que 100% de la population gersoise ait accès aux offres Triple-Play et donc à un débit minimal de 8Mb/s.

Cela suppose un certain pragmatisme financier et donc technologique.

- 40% de la population aura accès à la fibre optique
- Près de 50% supplémentaire aura accès à cet objectif de seuil via une solution filaire. Cela nécessitera des investissements importants sur près de 150 sous-répartiteurs du Gers.
- Les 10% qui échapperaient encore au Très Haut Débit bénéficieront des deux dernières actions entamées prochainement par le Conseil Général : montée en débit du réseau wifi pour les communes qui ont déjà ce type d'installation + soutien financier à l'équipement satellitaire.

A Sabaillan, une partie de la Commune bénéficiera de l'investissement réalisé sur le Sous-Répartiteur de Sauveterre.

Le reste de la Commune dispose déjà d'un débit suffisant ou sera concerné par le soutien au satellite.

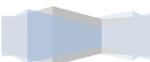
10.4 Télécommunications

Aucune observation n'a été exprimée en ce qui concerne d'éventuelles carences en matière de réseau télécom.

10.5 L'assainissement

La commune est actuelle régie par un principe d'assainissement individuel.

Elle n'envisage aucun projet d'assainissement collectif sur son territoire.



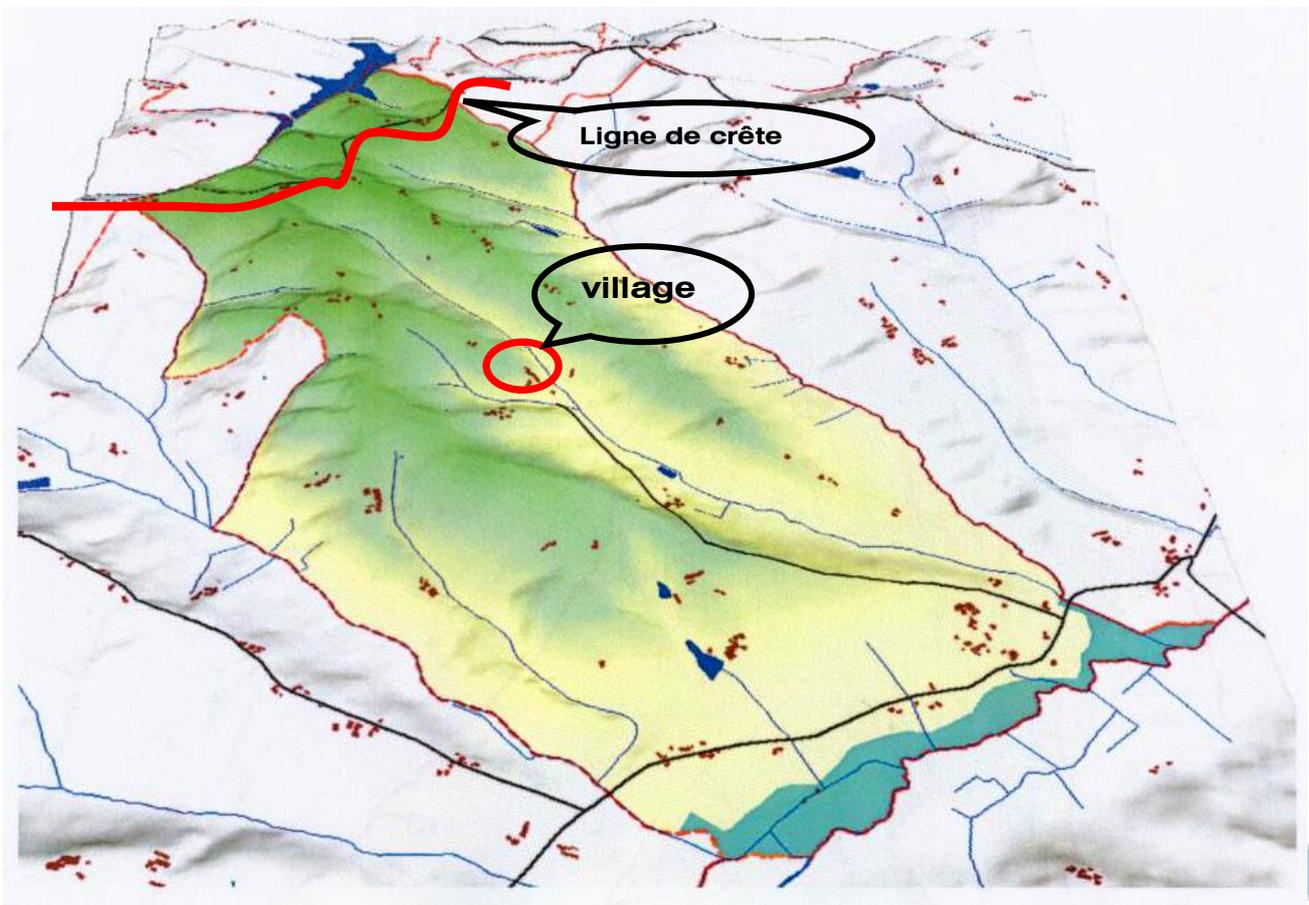
11 . Etat initial de l'environnement

11.1 Le Contexte naturel

Il s'agit de mettre en relief des éléments d'analyse agricole avec les éléments tirés de l'analyse environnementale. De cause à effet, les stratégies individuelles des exploitants agricoles ont tracé la configuration du paysage. Ainsi du point de vue naturel et paysager, la commune a subi au fil du temps de nombreuses modifications, à la fois en terme de présence de cœurs de diversité, mais aussi en terme de corridors naturels dont les rôles sont multiples : de la fonctionnalité environnementale à la distribution, à la circulation et au mixage des espèces.

En effet, les politiques successives de restructuration foncière ont conduit à des modifications significatives des infrastructures agro-écologiques, en particulier à travers les agrandissements parcellaires, les arasements de talus et arrachage de haies, mais qui se sont fait au détriment des milieux naturels, appauvrissant l'ensemble des éléments qui participent à la constitution de la Trame Verte et Bleue locale.

11.1.1 Le contexte géomorphologique



Plan local d'urbanisme de Sabaillan

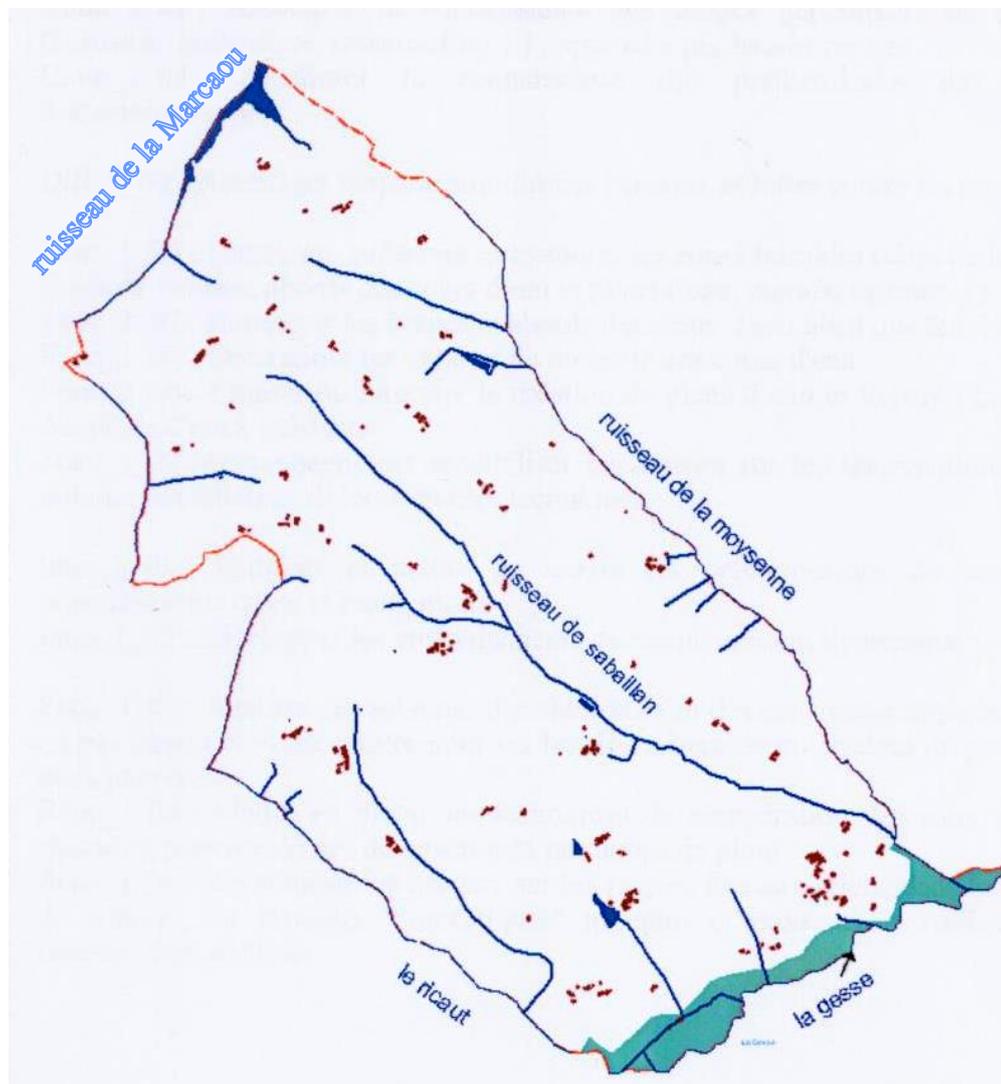
La commune couvre trois grands ensembles morpho-pédologiques avec un relief principal incliné Nord-Ouest/ Sud-est de la ligne de crête à la rivière de la Gesse, découpé en vallonnements transversaux en pentes fortes par les ruisseaux principaux. En bas de bassin versant, une zone de plaine rejoint le secteur inondable des bords de la Gesse. Le relief s'accroît rapidement de la rivière Gesse au Sud-est au sommet de coteaux au Nord-Ouest, en passant de **180 m** à **307 m**.

Le point culminant se situe sur la ligne de crête marquée par la D234.

Le village est situé sur un vallonnement à mi pente à une altitude de 210 m.

11.1.2 L'hydrographie et la trame bleue de la commune:

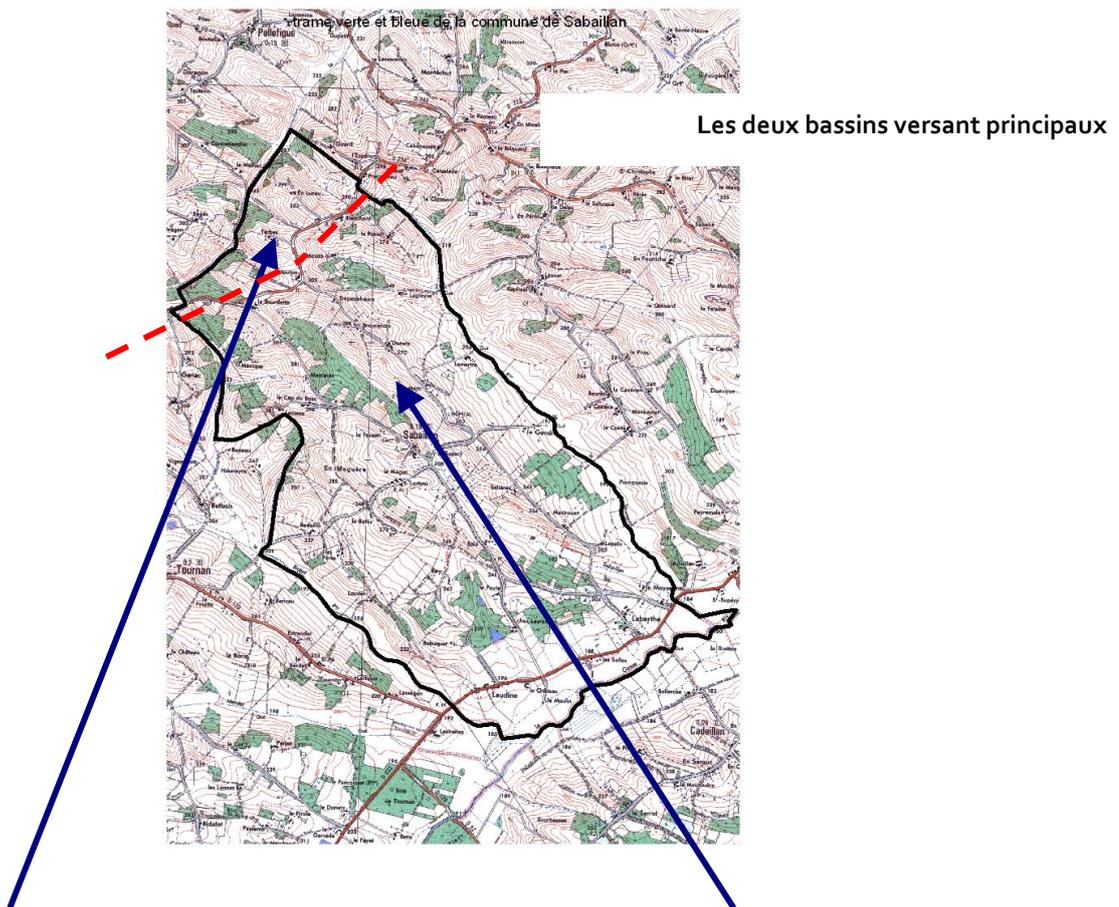
La rivière Gesse constitue la limite Sud de la commune, avec plusieurs affluents, dont la plupart prennent leur source dans la commune : Ruisseau du Ricaut en limite Ouest, le ruisseau de la Marcaoue en limite Nord (aménagé depuis en barrage), le ruisseau du Moysenne en limite Est, et le ruisseau de Sabaillan qui parcourt le centre de la commune.

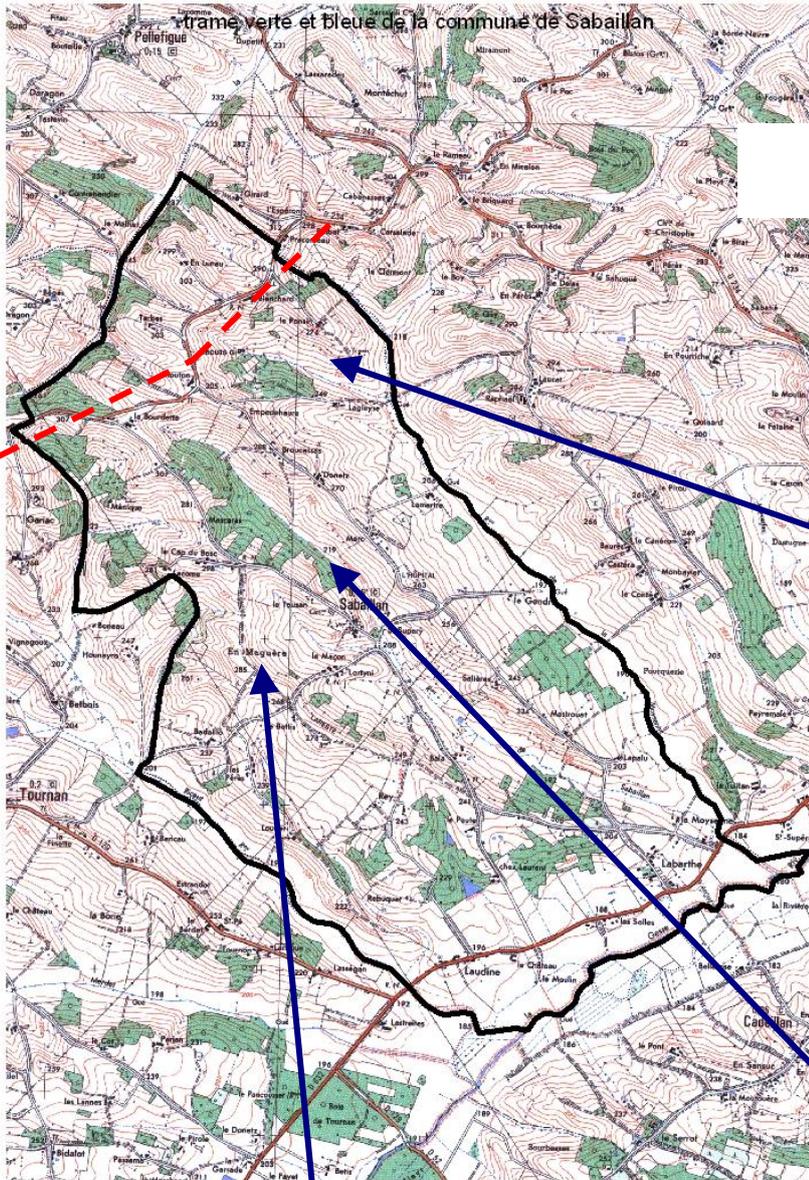


11.1.2.1 Les enjeux Liés à L'eau

L'enjeu eau est important du fait de l'importance des éléments en présence sur la commune:

Le territoire de Sabaillan s'étendant de part et d'autre de la ligne de crête marquée par la D234, il est concerné par deux bassins versant (tracé figuratif en rouge ci-dessous), un bassin principal au Sud-est concernant la rivière Gesse, affluent de la Save et une partie au nord-ouest concernant le bassin versant de la rivière Marcaoue, affluent de la Gimone





Les trois sous bassins versant



BV Ricaut



BV Sabailan



BV Moysenne

Des résurgences surgissent sur l'ensemble du territoire de la commune, ressources en haut de bassin versant avec la source des différents ruisseaux alimentant le territoire communal.

11.1.2.1.1 La rivière

La rivière Gesse a gardé son caractère naturel avec de nombreux méandres, elle dessine une zone inondable s'étendant en direction de la D632, d'autant plus large qu'on s'approche de la jonction avec les ruisseaux de Sabaillan et Moysenne et la jonction avec la Save à seulement 1 Km des limites communales.

Elle a la particularité sur son parcours dans la commune de Sabaillan de comporter trois gués permettant aux engins agricoles de rejoindre la commune voisine de Cadeillan.



11.1.2.1.2 Les ruisseaux

En ce qui concerne les ruisseaux, la commune constitue l'ensemble du bassin versant de quelques affluents concernant les deux bassins versants : des différentes branches constituant la source, au parcours jusqu'à la confluence avec la rivière.

Ces ruisseaux se caractérisent par une grande différenciation le long de leur parcours.

Les ruisseaux avec une ripisylve continue et en bon état :

Le ruisseau de Ricaut en limite Ouest de la commune et la Gesse ont conservé une ripisylve continue et de qualité, avec toutes les strates arbustives nécessaires à une bonne fonction de corridor écologique.



Ripisylve du Ricaut



Ripisylve de la gesse

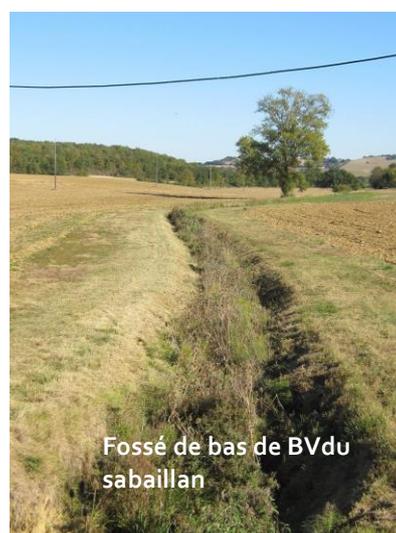


Les ruisseaux ne comportant plus que quelques rares éléments fixes le long de leur cours :

Les ruisseaux de Sabaillan et de Moysenne ne comportent en bordure de leur cours plus que quelques éléments arborés isolés ou des couverts herbacés, leur fonction de corridor et d'épuration est en partie altérée..



Il en est de même en ce qui concerne le réseau de fossé qui accompagne les écoulements de bas de bassin versant et au sein de la la plaine de la Gesse, notamment au niveau du réseau du Moulin.



11.1.2.1.3 Les mares et étangs

En dehors du barrage de ré alimentation sur la Marcaoue, le relief est trop accidenté pour une généralisation des retenues collinaires, la commune comporte 4 petits lacs et un réseau très résiduel de mares, essentiellement préservées sur les sites d'élevage.

Le réservoir de la Marcaou servant à réalimenter l'aval pour l'irrigation, la commune de Sabaillan n'est pas concernée par cet enjeu à ce niveau, par contre, il représente un enjeu en matière de biodiversité, à travers ses fonctions de zone humide.

Un lac réservoir et source de biodiversité



Les autres plans d'eau de la commune servent pour deux d'entre eux à l'irrigation (maïs et maraîchage), un d'agrément et un ancien lac d'irrigation aujourd'hui zone humide..

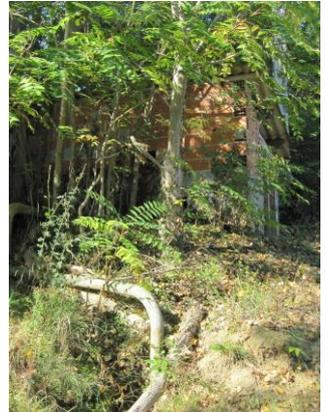


Un réseau de mares parsème le territoire communal, représentant autant de cœurs de biodiversité répartis sur la commune



11.1.2.1.4 L'enjeu irrigation

Cet enjeu concerne la partie plaine de la Gesse, la rivière servant de source d'alimentation, cet espace rivière communal dispose d'installation et d'aménagements en conséquence, servant essentiellement à l'irrigation du maïs.



Installations d'irrigation à partir de la Gesse

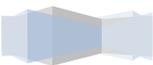
11.1.3 Les enjeux liés au sol

Les sols peuvent créer des ravines et atterrissements par endroits en zones implantées en cultures d'été (accumulation importante de matériel – limon, sable, gravier, en fond de parcelles, liée aux phénomènes d'érosion), l'érosion se traduit également dans ces coteaux accidentés par des loupes de glissement de terrain.



11.2 La trame verte de la commune :

La trame verte constituée d'un ensemble de boisements, de linéaires de haies et d'usages liés à l'herbe le long des routes ou le long des fossés, le tout étant issus de l'organisation de l'espace autour des infrastructures résiduelles, assure une fonction d'épandage de crues en zone inondable, d'épuration le long des cours d'eau et talweg, ainsi qu'une fonction de préservation des



sols. Un bon état de cette trame représente un atout environnemental important par rapport à la qualité des eaux et à la lutte contre l'érosion.

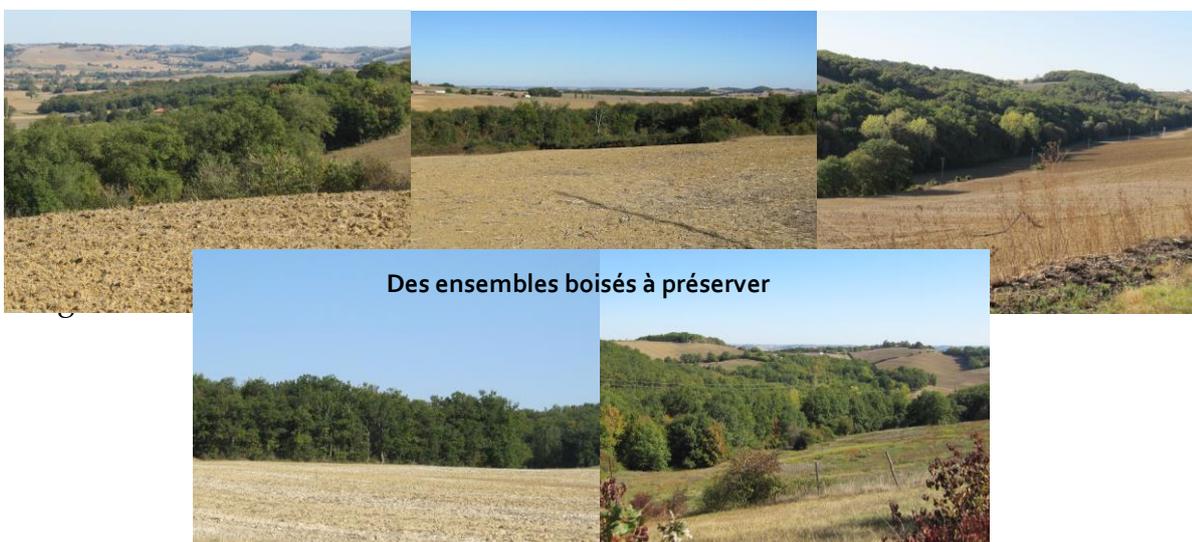
Des éléments fixes tels que les éléments enherbés, boisés, haies, bosquets sont des milieux permettant de lutter efficacement contre l'érosion et la protection des eaux, tout en jouant un rôle capital pour la faune, les insectes et auxiliaires.

L'élément boisé est l'élément qui a subi le plus de modifications au cours des temps, il ne subsiste que sous forme reliquaire dans ses différentes formes :

11.2.1 La place de l'arbre

11.2.1.1 Les massifs boisés

En matière de massifs boisés, la commune comporte une vingtaines de massifs boisés de plus de 0.5 hectares répartis sur tout le territoire, avec une majorité de boisements situés en rive droite de ruisseaux ou sur les plus fortes pentes.



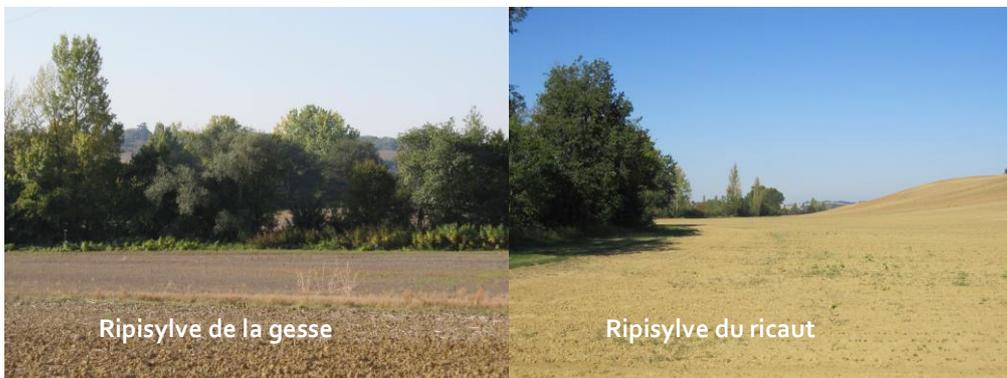
11.2.1.2 Les bosquets

En matière de bosquets, des éléments boisés ponctuels et discontinus complètent la trame des boisements.



11.2.1.3 Les Linéaires de haies

Les seuls alignements de haies constituant une continuité sont les ripisylves de la Gesse et du Ricaut



Sur le reste du territoire communal, les alignements de haie sont soit discontinus :

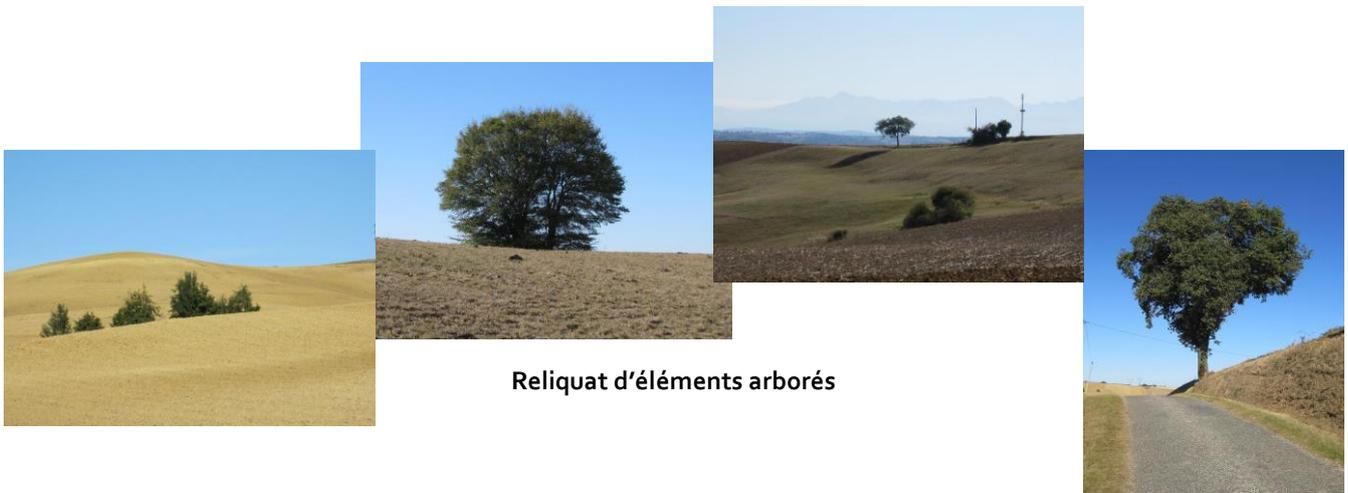




Soit
inexistants
sur de larges
portions du
territoire :

11.2.1.4 Les arbres isolés

Des reliquats de haies subsistent sous la forme d'arbres isolés qui représentent alors des repères paysagers parfois remarquables qu'il convient de protéger.



Les éléments arborés divers forment encore dans certains secteurs de la commune un reliquat de bocage qu'il serait intéressant de conserver, d'une part dans des secteurs clef pour le maintien du sol en forte pente, d'autre part autour du village pour lequel il représente un écrin paysager.



11.2.1.5 Un entretien inapproprié

L'entretien des éléments arborés, en particulier les haies, fait apparaître des pratiques qui risquent de fragiliser la qualité de ces éléments, par blessures, éclatement des branches, ou disparition des éléments.



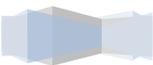
L'ensemble de ces éléments représente un maillage déterminant en lien avec le réseau hydrographique en termes de corridors pouvant assurer les fonctionnalités d'une trame verte et bleue :

- lutte contre l'érosion
- protection des eaux
- protection contre les aléas climatiques (vent, sécheresse...)
- éléments constitutifs du paysage et corridor d'espèces et de faune sauvage.
- production d'auxiliaires des cultures.

Ces différentes fonctionnalités sont consolidées ponctuellement par la présence de plusieurs autres éléments constitutifs de cette trame, issus du relief et des usages agricoles :

11.2.1.6 Les milieux enherbés

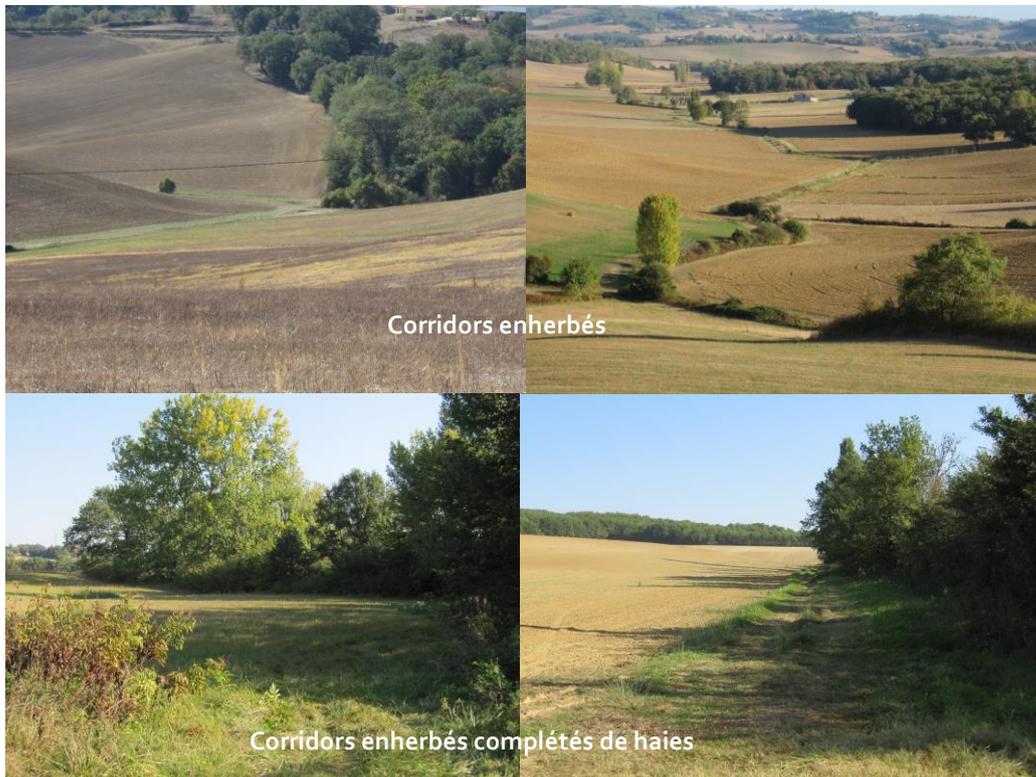
Les zones enherbées, dont certaines sont des milieux particulièrement remarquables, sont concentrées en noyaux plus importants sur les sommets et pentes de relief. Ils constituent avec les



autres éléments associés un ensemble d'habitats particulièrement remarquables qui représentent plusieurs cœurs de biodiversité au Nord et au centre du territoire communal.

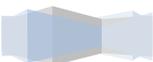


Ces espaces enherbés sont prolongés dans les secteurs de cultures par les corridors enherbés de la PAC, d'autant plus fonctionnels quand ils sont assortis d'une ripisylve



L'ensemble de ces espaces, à partir des ruisseaux, de la rivière et des plans d'eau, espaces de réserve en eau, représentent les corridors naturels essentiels, terrestre comme aquatique. Ils représentent des lieux de déplacements, des lieux de nourrissage et aussi d'abris pour de très nombreuses espèces animales.

Du bon état et du maintien de ces corridors dépend la survie d'une diversité importante d'espèces.



Tous ces éléments forment le paysage caractéristique de Sabaillan, auquel les habitants ont témoigné leur attachement. Celui-ci se découvre, différent selon la voie empruntée pour parvenir jusqu'au village, mais toujours surprenant avec sa diversité de formes, de couleurs et d'ambiance.

Ce paysage est un élément important à retenir notamment par rapport à la sauvegarde de certains points de vue.

11.3 Les risques

Citons les risques qui concernent Sabaillan :

- Zone de sismicité 2 – aléa faible
- Zone inondable de la Gesse – projet de PPRI par les services de la DREAL
- Plan de prévention des risques de Retrait et Gonflement des Argiles, approuvé le 28/02/2014.

11.4 Synthèse et préconisations

La synthèse des enjeux environnementaux se dessine au vu de la cartographie de la trame verte et bleue de la commune.

Cette trame prend la forme d'un ensemble de cœurs de biodiversité répartis sur la commune formés à partir des grands espaces boisés auxquels sont associés les corridors axés Nord-Sud des ruisseaux aboutissant et connectés au corridor Est-Ouest de la rivière Gesse.

En dehors de ces éléments, le reste du territoire de la commune comporte des éléments reliquaires non connectés, avec absence de linéaires en bordure des ruisseaux et au bord des chemins, avec cependant un relais partiel représenté par les espaces enherbés.

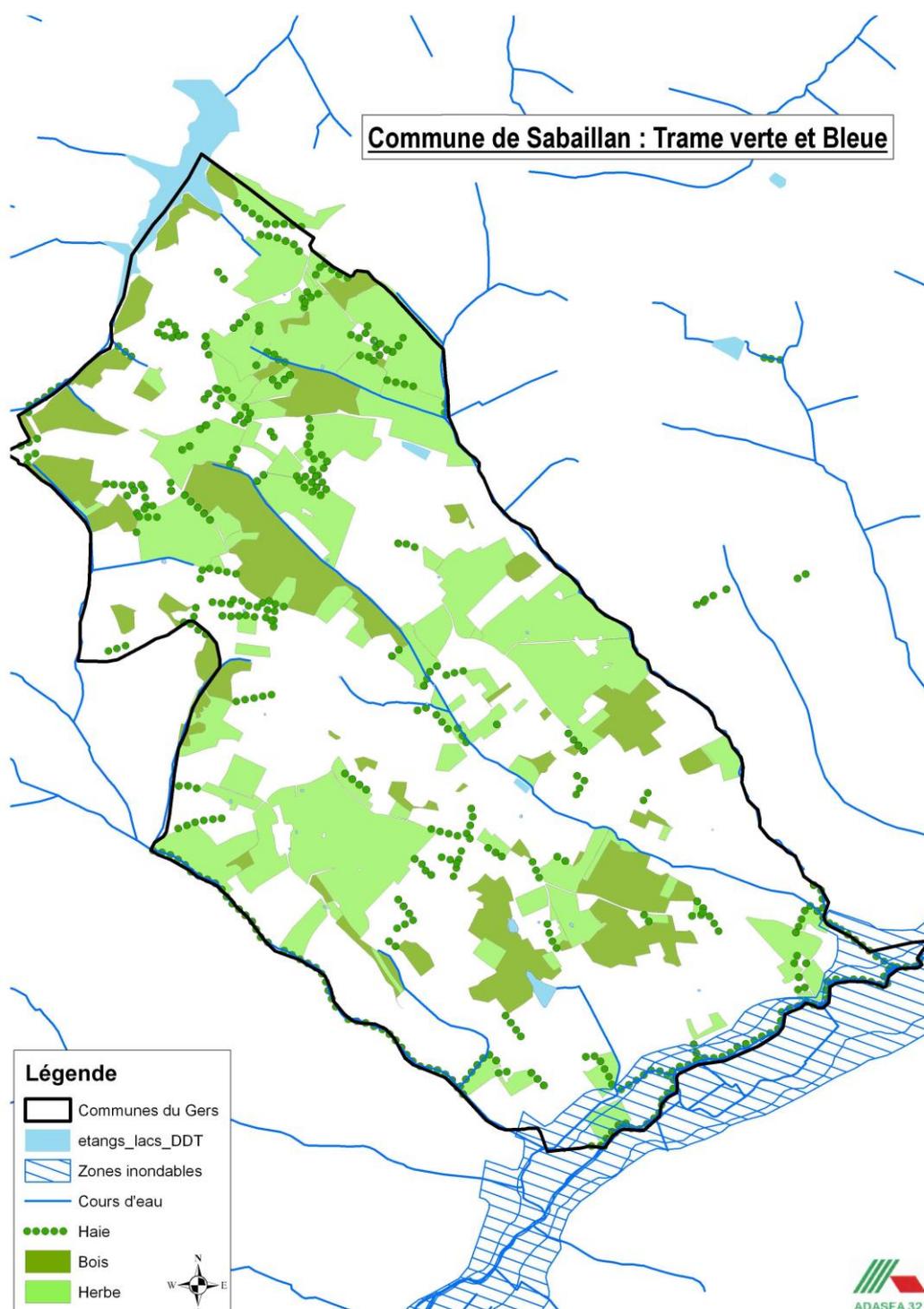
Les éléments constitutifs de cette trame sont ceux qui vont permettre de répondre aux enjeux environnementaux analysés dans le diagnostic :

- ❖ Importance de la mosaïque des milieux pour la qualité paysagère, enjeu particulièrement fort autour du village, mais aussi la fonction de cœur de biodiversité que constituent les éléments boisés et les surfaces en herbe, et leur rôle en matière de maintien des sols, d'épandage des crues et d'épuration des eaux.
- ❖ Importance de tenir compte des linéaires boisés et de la présence de l'arbre sous toutes ses formes, avec leur fonction de filtre, d'épuration et de régulation climatique, permettant de répondre aux enjeux liés à la qualité de l'eau, de l'air, la préservation des sols, mais aussi de par leur caractère de connexion forte, facteur favorable pour une bonne répartition et de mixage des espèces animales et végétales.



Plan local d'urbanisme de Sabaillan

- ❖ Positionner les zones à urbaniser dans le respect des zones à enjeux cartographiées ci-après, de manière à respecter cette trame et permettre aux différents éléments qui la constituent de continuer à exercer leurs fonctions.
- ❖ Définir les règlements adéquats pour préserver les éléments constitutifs de cette trame et/ou les mesures compensatoires permettant de pérenniser leur fonctionnalité
- ❖ La prise en compte des risques naturels dans les conditions d'occupation du territoire communal ;

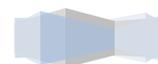


12 ENJEUX DE LA COMMUNE DE SABAILLAN ISSUS DE CES ANALYSES



Principaux enjeux :

- Une stratégie d'aménagement et d'accueil des nouveaux ménages basée en majorité sur le développement des quartiers existants (le village, Mouton, Desmours, Labourdette Nord) sur l'ouverture d'un quartier à faible potentiel (Labourdette Sud) et sur la qualité de l'environnement
- L'accompagnement et l'intégration sociale de toutes les générations
- Valorisation de deux séquences paysagères : séquence des crêtes aux grandes perspectives paysagères et la séquence de la vallée de la Gesse
- Protection des lignes de crêtes
- Connexions et continuités de la trame verte et bleue
- Prise en compte des risques et nuisances sur la commune



13 JUSTIFICATIONS DU PROJET DU PLU

13.1 La stratégie et les objectifs du PLU

1. Du R.N.U. au P.L.U.

Jusqu' à présent la commune ne disposait pas de document d'urbanisme et était régie par le Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

2. Les problématiques de l'élaboration du PLU de Sabaillan

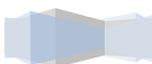
Par délibération en date du ____, la commune de Sabaillan a décidé d'engager l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document d'urbanisme permettra de répondre aux problématiques et enjeux actuels et de développer une stratégie à long terme :

- La protection de la culture rurale au sein de la commune à travers le choix d'une croissance faible tout en maintenant une politique d'accueil ;
- Une urbanisation unitaire en phase avec la capacité des réseaux ;
- Le développement en plusieurs petits quartiers afin de maintenir un lien de voisinage et un équilibre social se basant sur la proximité ;
- Soutenir la dynamique économique actuelle des agriculteurs et entrepreneurs présents sur la commune.
- Partager un cadre de vie de qualité en lien avec le capital environnemental pris en compte dans le projet de PLU.

Le PLU de Sabaillan s'inscrit dans les politiques publiques actuelles :

- **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (13/12/2000)**
- **Loi Urbanisme et Habitat (02/07/2007)**
- **Lois Engagement national pour le Logement (13/07/2006)**
- **Réforme des permis de construire (1er octobre 2007)**
- **Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (25 mars 2009 : JO du 27 mars 2009)**
- **Loi Grenelle de l'environnement I**
- **Loi ENE engagement national pour l'environnement dite Loi Grenelle de l'environnement II (12/07/2010)**
- **Loi du 18/01/2013 - Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social**
- **Loi ALUR « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (loi du 26/03/2014)**



13.2 La démarche d'élaboration du PLU

Un diagnostic communal a été réalisé sur l'ensemble des problématiques qui structurent cette échelle de territoire (démographie, économie, agriculture et environnement, habitat, l'architecture locale) et a permis à cette étude d'identifier les enjeux.

Ce diagnostic se base sur l'analyse de données, de recherches ainsi que d'une collecte de données terrain fine à partir d'analyse de l'espace ou encore des entretiens menés avec les sièges d'exploitations.

Un ensemble de réunions de travail avec le conseil municipal ont été organisées au cours du projet d'élaboration. Deux réunions publiques auront permis de partager les réflexions sur le projet communal avec les habitants de Sabaillan.

Par ailleurs, les services publics et techniques qui encadrent la commune au quotidien ont été consultés.

Cette concertation a permis à l'équipe du bureau d'études d'aboutir à une stratégie en co production avec les différents acteurs de ce projet élus, services publics et habitants.

13.3 Les choix retenus dans le PADD

Le projet communal défini par la municipalité de SABAILLAN a pour but d'améliorer la vie des habitants sur ce territoire et de développer son attractivité par la recherche de solutions selon 6 axes qui structureront la stratégie communale pendant 15 à 20 ans:

AXE 1 : UNE QUALITE D'HABITAT POUR TOUTES LES GENERATIONS

AXE 2: UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE

AXE 3 : LA VALORISATION ET DYNAMIQUE DU TISSU AGRICOLE

AXE 4 : LA QUALITE DU RESEAU D'ECHANGES AU SEIN DU VILLAGE

AXE 5 : LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE & PAYSAGE DE SABAILLAN

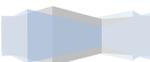
AXE 6 : LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET L'AMELIORATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Dans le cadre d'un développement durable, le projet communal doit associer le développement du territoire au développement socioéconomique dans le respect de l'environnement et des paysages.

Le PADD est le projet communal qui cherche à conforter une culture rurale, un cadre de vie de qualité, une offre de logements pour toutes les générations, à perpétuer une vie économique et à améliorer les déplacements quotidiens.

La commune détient des potentiels qu'elle doit développer en recherchant des complémentarités et équilibres avec ses territoires limitrophes.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. de la commune de Sabaillan envisage un développement urbain modéré en rapport avec le niveau d'équipement existant de manière à structurer et à intégrer dans le paysage leur urbanisation.



AXE 1 : UNE QUALITE D'HABITAT POUR TOUTES LES GENERATIONS

Éviter une surconsommation du foncier, en recentrant l'urbanisation

La commune de Sabaillan n'a pas une culture de l'habitat groupé. Afin de ne pas compromettre l'agriculture, le PLU doit impulser une urbanisation rurale autour de quartiers. Différents hameaux sont présents sur la commune et peuvent être porteurs d'une faible extension future. Citons les quartiers du bourg, Labourdette, Mouton, Laudine, Donetz.

Permettre l'accèsion à la propriété aux nouveaux ménages (familles, jeunes ménages)

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants non seulement dans de nouvelles opérations d'habitat mais aussi dans les quartiers déjà constitués. La commune souhaite mettre en place les outils qui maintiennent une mixité sociale et qui permettent aux habitants de Sabaillan de pouvoir vivre dans des conditions décentes. Cette situation fait référence aux propriétaires d'un patrimoine bâti à vocation d'habitat inadapté à leurs besoins et à leurs moyens financiers à l'exemple des retraités agricoles propriétaires d'un patrimoine vernaculaire.

Diversifier l'offre de logement en maintenant un équilibre social

Une partie de la population de Sabaillan peut être concernée par le logement social. L'objectif est de proposer une offre de logement pour toutes les générations des jeunes couples aux personnes âgées ayant peu de ressources pour adapter leur logement.

Accompagner l'urbanisation avec une offre d'équipement (espace public, lieu pour se réunir)

Chaque secteur concerné par une future urbanisation sera doté d'une bonne qualité de réseau ainsi que la qualité d'espaces publics pour se réunir et tisser une vie sociale, des relations de voisinage.

Renforcer la centralité du bourg et l'identité de chaque quartier

Chaque quartier sera identifié par un traitement paysager, par l'identification au moyen d'une signalétique afin de développer le sentiment de franchissement d'un quartier, exemple « Quartier de la Bourdette ». La densité, les formes du bâti et la présence d'équipements permettra de différencier le coeur du village des autres quartiers.

Qualité architecturale et paysagère des constructions dans un esprit villageois Haut Savès

Chaque quartier sera encadré par une palette des teintes pour les façades et menuiseries que nous retrouvons dans l'architecture de type Haut Savès. Autres caractéristiques du bâti identitaire sera réintégré dans le règlement tels que la toiture, les hauteurs, les formes, les plans... La qualité de l'habitat pour les différentes générations d'habitants sera privilégiée à la quantité.

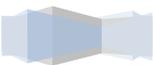
AXE 2 : UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE

Accueillir les entreprises, artisans, services

Certains secteurs pourront disposer d'un tissu mixte. Il est ainsi nécessaire d'identifier les quartiers dédiés à l'habitat acceptant des entreprises. Cette posture s'appuie sur le principe d'intégration de l'économie dans le tissu urbain et non la création d'une zone artisanale. L'objectif est de perpétuer une installation d'entreprises de manière intégrée comme aujourd'hui, en évitant des conflits de voisinage selon l'activité exercée.

Développer l'offre touristique loisirs

La réalisation d'un cheminement du village à la vallée de la Gesse permettra d'accéder à un espace de loisir. Le développement d'une visite du patrimoine de la commune pourra compléter une offre



culturelle sur le secteur. Enfin, 4 chambres d'hôtes sont identifiées sur la commune. L'objectif est d'encourager les projets de développement et de la diversité d'hébergements touristiques sur la commune en s'inscrivant dans la politique du Pays Portes de Gascogne et de l'Office du Tourisme.

AXE 3 : LA VALORISATION ET DYNAMIQUE DU TISSU AGRICOLE

Sabaillan offre un profil agricole d'exploitations orientées vers l'élevage (50% des exploitations avec de l'élevage en 2012). La commune compte actuellement 25 exploitations agricoles, présentant une diversité de situations, agriculture conventionnelle, agriculture raisonnée, agriculture diversifiée et agriculture en gestion patrimoniale. Des projets très diversifiés sont en gestation.

Préserver et renforcer le potentiel et la diversité de l'agriculture

L'agriculture est perçue comme une économie à part entière jouant un rôle fondamental sur l'équilibre du paysage. Le maintien et développement de sa diversité ainsi que la relation de proximité avec les habitants sont au cœur du projet communal. L'activité d'élevage est bien représentée et concerne 5 exploitations sur 10 ; la commune compte une diversité de systèmes de production qui constitue une réelle singularité. Sabaillan compte 2 élevages Bovins viande, 1 petit élevage ovin, 1 élevage porcin, 1 élevage PAG, 2 ateliers gavage, 1 maraicher/producteur de plants, 1 producteur exclusif de fourrages, et des systèmes Polyculture associant blé de qualité, maïs irrigué et semences.

Préserver les zones à enjeux Elevage

Des obligations réglementaires telles que l'épandage seront prises en compte dans le cadre du document d'urbanisme et de l'implantation des futures zones d'urbanisation.

Préserver les grands ensembles présentant un intérêt agronomique

La valeur agronomique des sols est un paramètre indispensable à prendre en compte dès lors que le devenir d'une exploitation ou l'installation d'un jeune agriculteur se pose. Toutes les terres ne sont pas fertiles. La fertilité provient parfois d'un long travail d'amendements. La préservation des terres à fort potentiel agronomique est indispensable à la pérennité de l'agriculture sabaillanaise.

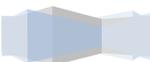
La qualité comme support de valorisation économique (productions sous contrat, etc...)

Le développement de productions sous contrat fait partie des principales conditions et perspectives d'évolution des exploitations. Orientée principalement vers les grandes cultures, Sabaillan est toutefois couvert par des Indication Géographique Protégée (I.G.P.), ce qui est un tremplin économique pour la diversification de l'agriculture.

Perpétuer la culture rurale en tissant un lien entre nouveaux habitants de Sabaillan et les agriculteurs

Il est important que la commune instaure un lien social entre les habitants de Sabaillan et les agriculteurs, acteurs du paysage et potentiellement producteurs d'une agriculture nourricière. Par le biais d'une politique d'accueil, la commune contribue à maintenir la culture rurale commençant par la connaissance des agriculteurs et de leurs productions.

Au-delà du lien entre les habitants et les agriculteurs, ce type d'expérience permet de susciter des projets d'installation et de partager les valeurs d'une profession agricole fragile.



AXE 4 : LA QUALITE DU RESEAU D'ECHANGES AU SEIN DU VILLAGE

Le potentiel environnemental de Sabaillan offre une qualité de cadre de vie aux habitants à préserver et à améliorer. Un réseau d'espaces publics permettra d'apprécier une vie de village, d'entretenir des relations de quartiers, de voisinage, d'instaurer une vie sociale.

Développer des itinéraires permettant l'accès aux espaces de nature (lac, rivière, bois)

La mise en place d'un réseau de cheminements doux permettra aux habitants de Sabaillan d'apprécier pleinement. Un réseau pourra ainsi lier par le biais d'un aménagement léger et champêtre, les habitants de chaque quartier, au bourg et aux espaces de nature sans les besoins d'une voiture. Parmi les objectifs majeurs en termes d'aménagement, l'accès à la vallée de la Gesse et la continuité du chemin de Laresté

Développer le co-voiturage

L'ensemble des habitants sont dépendants de la voiture, la mise en place d'un point de rassemblement au niveau du village permettrait de réduire l'impact environnemental pour les habitants qui effectuent la navette domicile-travail, loisirs-domicile.

AXE 5 : LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE & PAYSAGE DE SABAILLAN

Mettre en valeur le bourg et son rapport en front de crête

Certaines portions de la commune ne peuvent pas accepter un continuum urbain où des aménagements viendraient perturber l'équilibre d'un site à haute valeur patrimoniale. Le paysage du village suggère une mise en scène formée par une unité architecturale et paysagère. Les crêtes demeurent les espaces les plus sensibles au regard de l'impact paysager de l'urbanisation linéaire. Leur protection est nécessaire en vue de préserver l'identité de Sabaillan. Une sensibilisation de la population peut être l'occasion d'expliquer de manière pédagogique l'intérêt collectif d'un paysage non renouvelable.

Intégrer dans le paysage et développer les hameaux existants

Protéger le patrimoine vernaculaire et le petit patrimoine rural

Lier le bourg aux espaces de nature à proximité

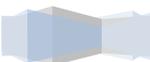
Assurer la prise en compte de la question des risques naturels (PPRI)

AXE 6 : LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET L'AMELIORATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Préservation et plantations de haies bocagères, entretien des éléments boisés,

Accompagnement végétal des différents projets économiques comme résidentiels...

Afin d'intégrer au mieux les aménagements et constructions dans le paysage, la commune souhaite soutenir une réponse en matière de paysage pour accompagner les quartiers existants et futurs.



Les constats de clôtures inadaptées au contexte rural amène la commune à privilégier des clôtures végétales de type haie mélangée sur la base d'une palette végétale adaptée au territoire.

Pour accompagner cette campagne de sensibilisation sur la tendance de « se clore en milieu rural », deux principes :

Le pré verdissement des parcelles urbanisables

Ce principe répond à une exigence en matière d'intégration paysagère qu'attend la commune. Le pré verdissement sera à mettre en place par les particuliers en amont de la construction.

L'intérêt du pré verdissement appelé aussi pré végétalisation (stratégie paysagère) est une méthode d'aménagement qui a pour objectifs :

- de valoriser un site destiné à un aménagement urbain en améliorant sa qualité et en lui donnant une certaine consistance ;
- de transformer un paysage dégradé en un espace plus agréable (dans le cas des friches industrielles).

Elle consiste en particulier à procéder à la plantation d'arbres et d'arbustes bien avant que ne soient entreprises des constructions (5 à 15 ans avant les opérations) pour gagner du temps sur la croissance naturelle des végétaux. Un arbre atteint son plein volume en 20 ans en moyenne. En plantant suffisamment tôt, on obtient des végétaux de taille et de volume satisfaisant. On crée de cette façon des trames végétales dans lesquelles pourront s'inscrire de futures infrastructures, de futures constructions.

Préservation des ressources naturelles

Renforcement de la combinaison de l'arbre et de l'eau

La protection des espaces naturels combinant l'arbre et l'eau participera à la qualité de la trame verte et bleue. Ces espaces correspondent plus particulièrement aux ripisylves des ruisseaux et aux zones humides:

Source du ruisseau de la Serrette (versant Nord du domaine du château)

Ripisylves des ruisseaux de Sabaillan, du Ricaut, Marcaoue, Moysenne, le Ricaut

Le secteur de la ZNIEFF du Lac de Pellefigure

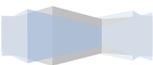
Valorisation des éléments et motifs paysagers

La trame paysagère du bourg fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'assurer sa continuité et de préserver sa biodiversité tout en apportant une qualité de cadre de vie exceptionnelle. Haies champêtres et espaces publics paysagers participeront, à l'échelle des jardins privés et des aménagements publics, à la poursuite de corridors écologiques. L'intérêt est perpétué des rythmes dans le paysage sans le clore avec des essences végétales inadaptées entraînant un effet de mur : effet de fenêtre visuelle, de portes, de répétition, de signal, de couronne...

Valorisation des zones humides telles que plans d'eau, sources, fossés, boisements rivulaires, ... en partenariat avec les différents acteurs (propriétaires, sensibilisation de la population...)

Le PLU articule la qualité de l'environnement aux performances techniques et productives de l'agriculture présente sur la commune, aux interfaces des ruisseaux et champs à destination de céréales ou de production sous contrat. L'objectif est de maintenir un bon état des espaces naturels et de promouvoir un effet de filtre ainsi que la biodiversité à travers la protection des abords des ruisseaux, la valorisation par renaturation ou encore la plantation de haie...

Préservation et valorisation des corridors et continuum écologiques (continuités, liens entre biotopes) et de tous les éléments relais (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, boisements, mares, ruisseaux...)



Des espaces verts intéressants existent sur la commune et il semble nécessaire de les protéger, ce qui se traduira par le classement des espaces boisés dans le PLU. Ces espaces constituent des corridors et continuum écologiques (continuités, liens entre biotopes) et sont complétés par tous les éléments relais pour la faune et la flore (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, boisements, mares, ruisseaux...). Des haies discontinues, partiellement arrachées pourront faire l'objet d'un renforcement ne matière de plantations ou de renaturation.

13.4 Du PADD aux documents graphiques et dispositions règlementaires

13.4.1 Dispositions générales du règlement

Des règles générales sont applicables en toutes zones, zone de constructions diffuses ou groupées, pour la construction neuve ou la rénovation de l'existant, venant décliner les axes du PADD en principes opérationnels, elles sont les suivantes :

- **Les aspects extérieurs du bâti en phase avec l'architecture locale de type Haut Savès :**
 - Hauteur de l'habitat : R+1
 - Respect des couleurs locales pour les façades et menuiseries (cf. référentiel couleur en fin de règlement)
 - Acceptation des constructions bois avec des teintes naturelles

- **Intégration paysagère de toute construction avec le végétal :**

Chaque zone constructible collective dispose d'une ceinture d' E.B.C. (espace boisé classé) qui garantit la présence du végétal en accompagnement du bâti.

- **Les ripisylves sont protégées avec le principe des E.B.C.** utilisé dans le cas de la commune de Sabaillan **pour assurer les continuités végétales ou restaurer les ripisylves** suite au remembrement ou pratiques agricoles.

- **La protection de la zone inondable de la Gesse**

La zone inondable selon la carte des aléas du PPRI de la Save a été incorporée dans le document graphique. L'objectif majeur est de protéger la population. Les constructions seront soumises à l'accord du Préfet pour les secteurs inclus dans le périmètre valant Plan de Prévention du Risque Inondable. Les constructions existantes devront respectés pour leurs travaux de rénovation, la hauteur de crue de référence (installations électriques, pièce hors d'eau, la rénovation de pièce en rez-de-chaussée sous conditions des futures occupations...)

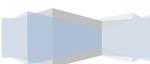
13.4.2 Le règlement

13.4.2.1 Les spécificités du zonage et du règlement proposés, Les occupations du sol - articles 1 et 2

- **Les zones disposant d'un caractère déjà construit**

Les zones U correspondent aux zones d'ores et déjà construites dans leur majorité, une partie du village ainsi que les hameaux de Laudine, Laprade, Labourdette Nord, Saint Pé.

Les zones Ah correspondent à l'habitat diffus qui quadrille l'espace agricole.



Pour ces deux premières zones venant reconnaître le bâtiment existant, la rénovation doit respecter les caractéristiques du patrimoine. Les limites doivent être traitées avec le végétal. Elles acceptent un tissu mixte (équipements publics, habitat, commerces, artisanat sous conditions (pollutions olfactives et auditives écartées).

Les zones Ae correspondent aux entreprises en milieu rural, présentes sur le territoire de la commune, ayant les possibilités de construire dans leur unité foncière afin de répondre à leur besoin de développement.

- **La reconnaissance de la dynamique agricole**

Les zones Aaa correspondent aux exploitations agricoles présentes sur Sabaillan ayant les possibilités de construire au sein de leur unité foncière afin de répondre à leur besoin de développement dont la diversification (construction relative à la transformation et commercialisation) et les besoins d'hébergement des personnes ayant un lien avec l'activité agricole développée sur le site.

- **Les zones ne disposant pas d'un caractère construit**

Les zones AU correspondent aux zones vierges au caractère majoritairement naturel ou agricole, aux zones dépourvues des réseaux ou disposant de réseaux mais insuffisants (eau potable, électricité, assainissement, réserve incendie). Elles sont à vocation mixte, sont proscrites l'implantation d'activités aux usages incompatibles.

La zone A correspond exclusivement aux espaces agricoles de la commune destinée à la production agricole.

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle : boisements, abords des cours d'eau, et les jardins. Les règles sont soumises à l'article R123-8 du code de l'urbanisme. Les constructions sont interdites dans la bande de prise en compte de la trame bleue, identifié sur le zonage soit 10mètres de part et d'autre de chaque ruisseau.

13.4.2.2 L'accès et desserte des terrains constructibles - article 3

Chaque parcelle constructible doit être connectée à l'espace public. La mutualisation des accès est visée dans le cadre de toutes nouvelles constructions au sein d'une même unité foncière. Aucun accès direct ne sera créé sur la D 632.

13.4.2.3 Les réseaux - article 4

13.4.3 Eau potable

Les constructions devront être raccordées au réseau l'eau potable.

13.4.4 Electricité

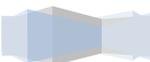
Les constructions devront être raccordées au réseau électrique.

13.4.5 Assainissement

Les constructions devront être disposées d'un assainissement individuel.

13.4.6 Bornes et réserves incendie

Les constructions groupées sous la forme de hameau devront être à proximité d'un équipement permettant de lutter contre l'incendie. Des emplacements réservés sont répartis au sein du zonage afin de répondre ce dispositif sécuritaire (Nord, Sud, Centre).



13.4.6.1 La superficie minimale des terrains constructibles - article 5

Non réglementé au regard des dispositions portées par la Loi ALUR : interdiction de la mise en place d'une surface minimale des terrains. (Loi ALUR, loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)

13.4.6.2 Implantation du bâti par rapport à l'espace public - article 6

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'espace public et à l'emprise des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.
- pour les piscines.
- pour les annexes d'habitations
- pour les extensions des bâtis existants ne respectant pas la règle, sans réduire le recul déjà existant

13.4.6.3 Par rapport aux limites séparatives - article 7

La mitoyenneté est acceptée seulement au village afin de composer un front bâti.

13.4.6.4 Par rapport aux autres constructions- article 8

Les constructions devront maintenir des intervalles permettant de garantir l'entretien des bâtiments.

13.4.6.5 Emprise au sol - article 9

L'emprise au sol n'a pas été réglementé au regard d'une tendance à un habitat rural respectueux de la culture architecturale locale.

13.4.6.6 Hauteur des constructions - article 10

La hauteur des constructions est fixée de manière générale à R+1 pour l'habitat.

13.4.6.7 Aspects extérieurs des constructions - article 11

Les aspects retenus doivent s'inspirer de la culture de la construction locale de type Haut-Savès. Chaque construction doit être intégrée d'un point de vue paysager. Une haie ou plantation doivent insérer chaque construction. Les constructions doivent respecter les palettes de couleurs et de matériaux à destination des façades et des menuiseries.

13.4.6.8 Stationnement des véhicules - article 12

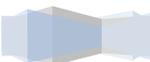
Le stationnement doit être géré au sein de l'unité foncière relative à la construction et aux adaptées à ses activités soit hors de l'espace public.

13.4.6.9 Espaces libres, plantations - article 13

Les limites de la partie construite de la parcelle seront plantées d'un mélange d'essences locales.

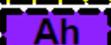
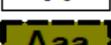
13.4.6.10 Coefficient d'Occupation des Sols (COS) - article 14

Le COS n'est pas réglementé en raison de l'absence de risque sur la commune.

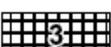


13.5 Les surfaces des zones construites ou constructibles du zonage

ZONAGE

	Zone urbanisée (5,59 ha)
	Zone d'urbanisation future où les réseaux ne sont pas actuellement suffisants (2,69 ha)
	Zone d'urbanisation future de loisirs où les réseaux ne sont pas actuellement suffisants (0,11 ha)
	Zone d'entreprises non liées à l'activité agricole (3,20 ha)
	Zone d'habitat diffus non lié à l'activité agricole (10,83 ha)
	Zone naturelle protégée (140,60 ha)
	Zone naturelle submersible (95,01 ha)
	Zone vouée à l'activité agricole (824,90 ha)
	Siège d'exploitation et diversification des activités agricoles (19,77 ha)
	Espace boisé classé (0,97 ha)

Liste des emplacements réservés :

	ER n°1 : Emplacement réservé destiné à la réalisation d'une réserve incendie (500 m ²) Destinataire : la commune
	ER n°2 : Emplacement réservé destiné à la réalisation d'une réserve incendie (500 m ²) Destinataire : la commune
	ER n°3 : Emplacement réservé destiné à la réalisation d'une réserve incendie (500 m ²) Destinataire : la commune
	ER n°4 : Emplacement réservé destiné à la réalisation d'un parking paysager (1108 m ²) Destinataire : la commune



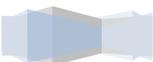
13.6 Objectifs chiffrés du PLU en matière de construction de logements

	habitats actuels	objectifs du PLU - potentiel de création de nouveaux logements	Total
Le Village	6	8	14
Laprade dit "Donetz Broucassas"	3	3	6
Desmouras	3	1	4
La Bourdette SUD	1	4	5
La Bourdette Nord	3	3	6

13.7 Motifs de la délimitation des zones

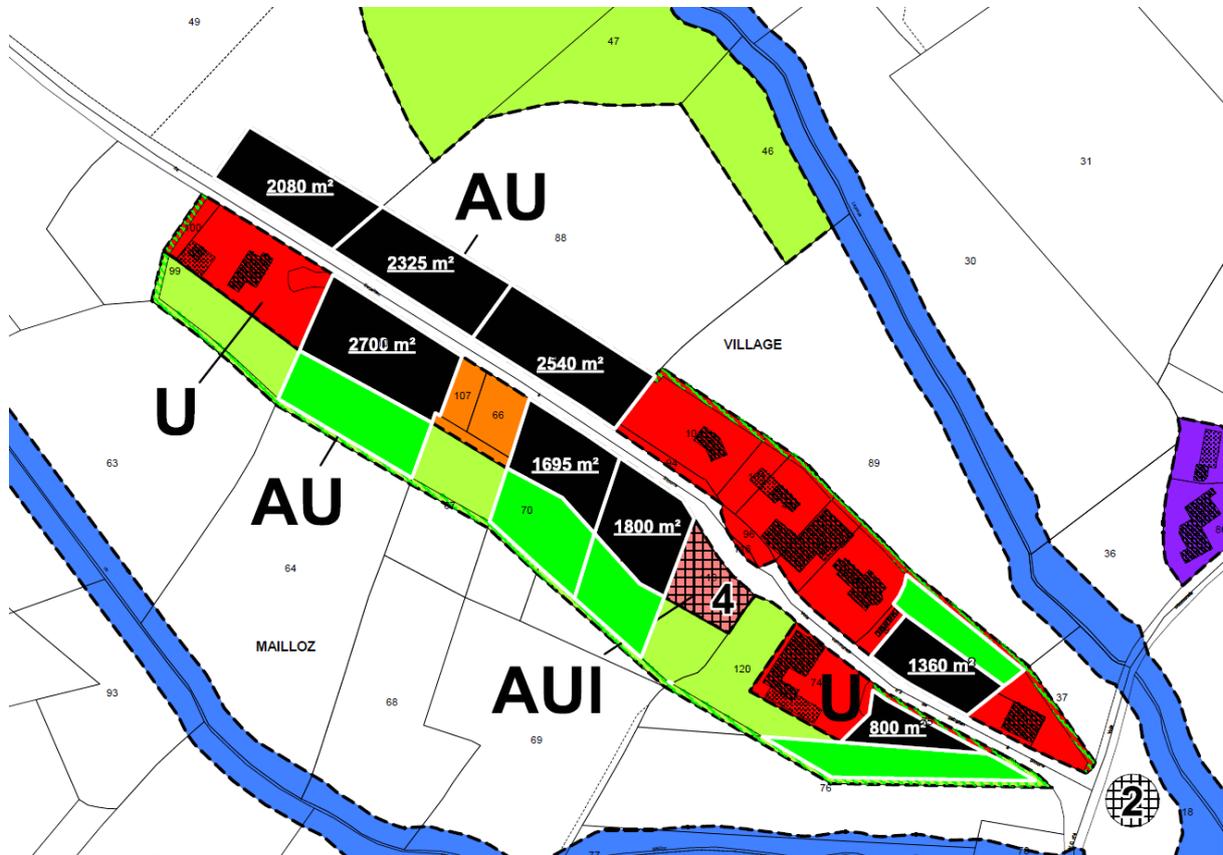
4 grands principes d'aménagement conditionnent le choix des zones constructibles :

- Un principe d'intégration paysagère : chaque zone s'inscrit dans des limites construites et paysagères existantes.
- La présence des réseaux: les réseaux sont présents
- Les possibilités d'accès aux parcelles de manière directe, sans induire des coûts d'aménagement important lors de la réalisation des accès favorisé essentiellement par la présence de la voirie communale
- L'éloignement des zones d'élevage et d'épandage.

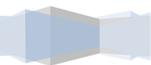
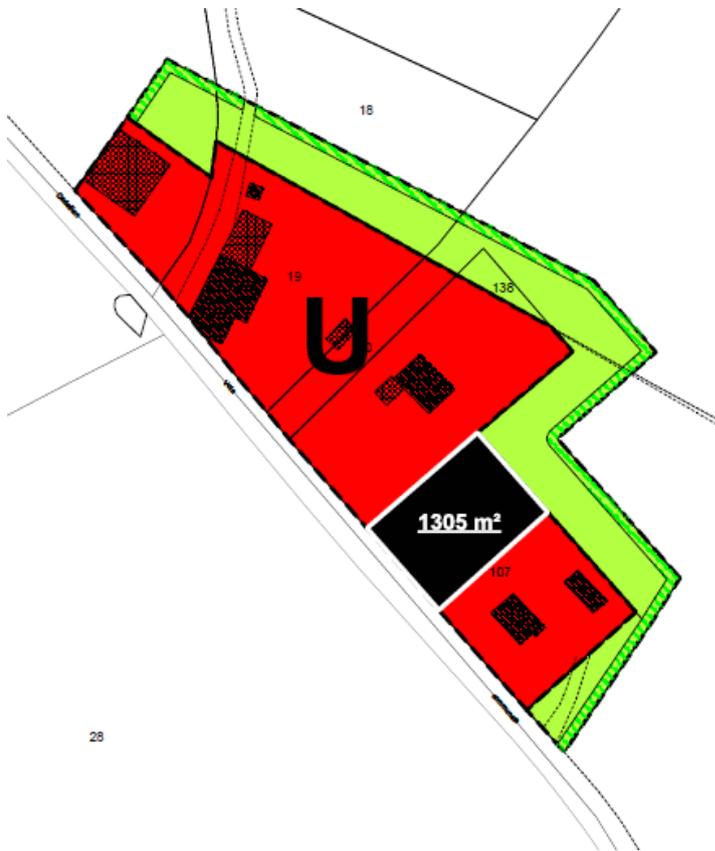


13.8 Le potentiel constructible par secteur

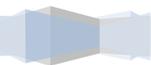
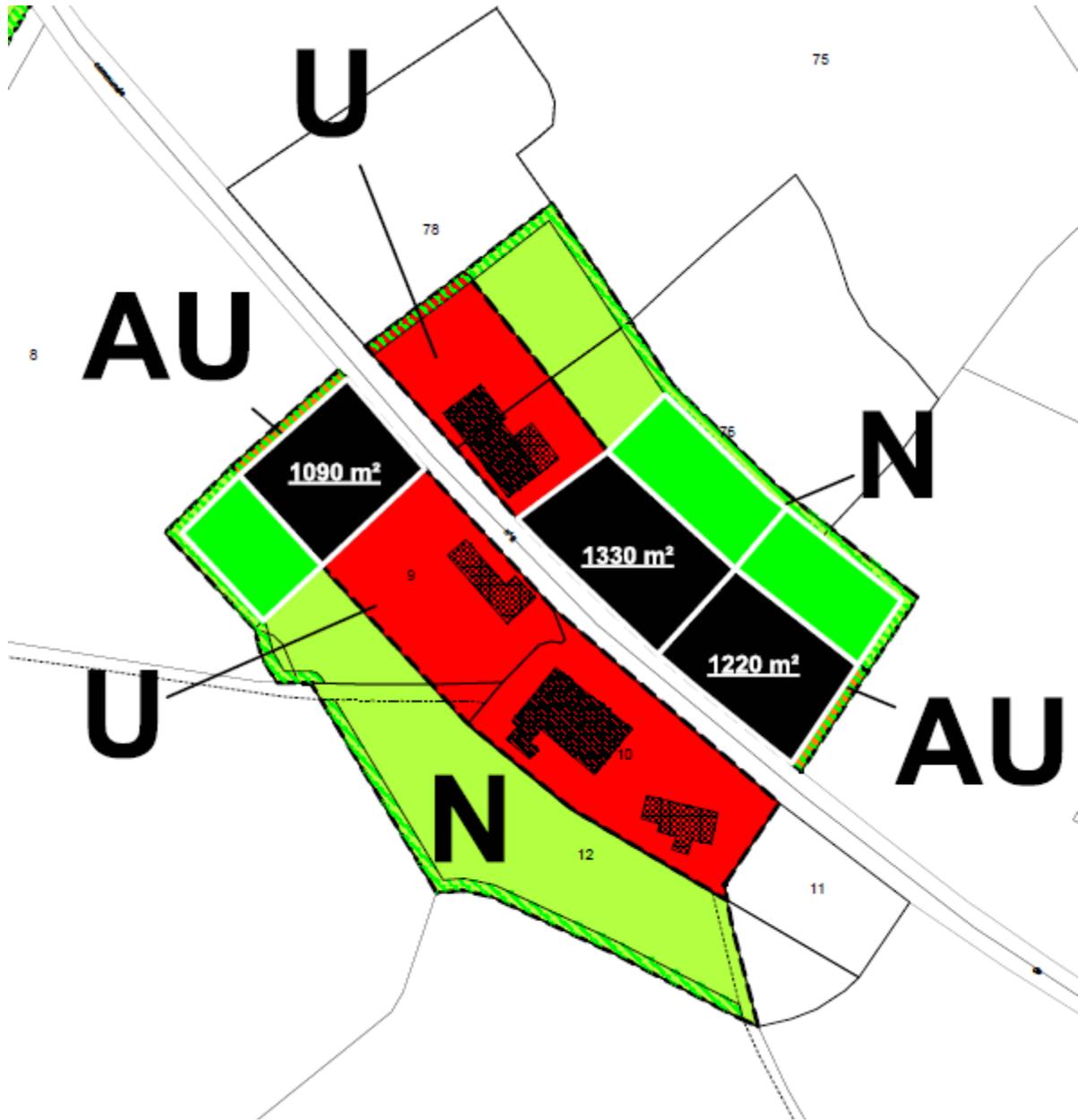
13.8.1 Le village : 8 logements



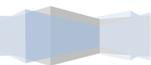
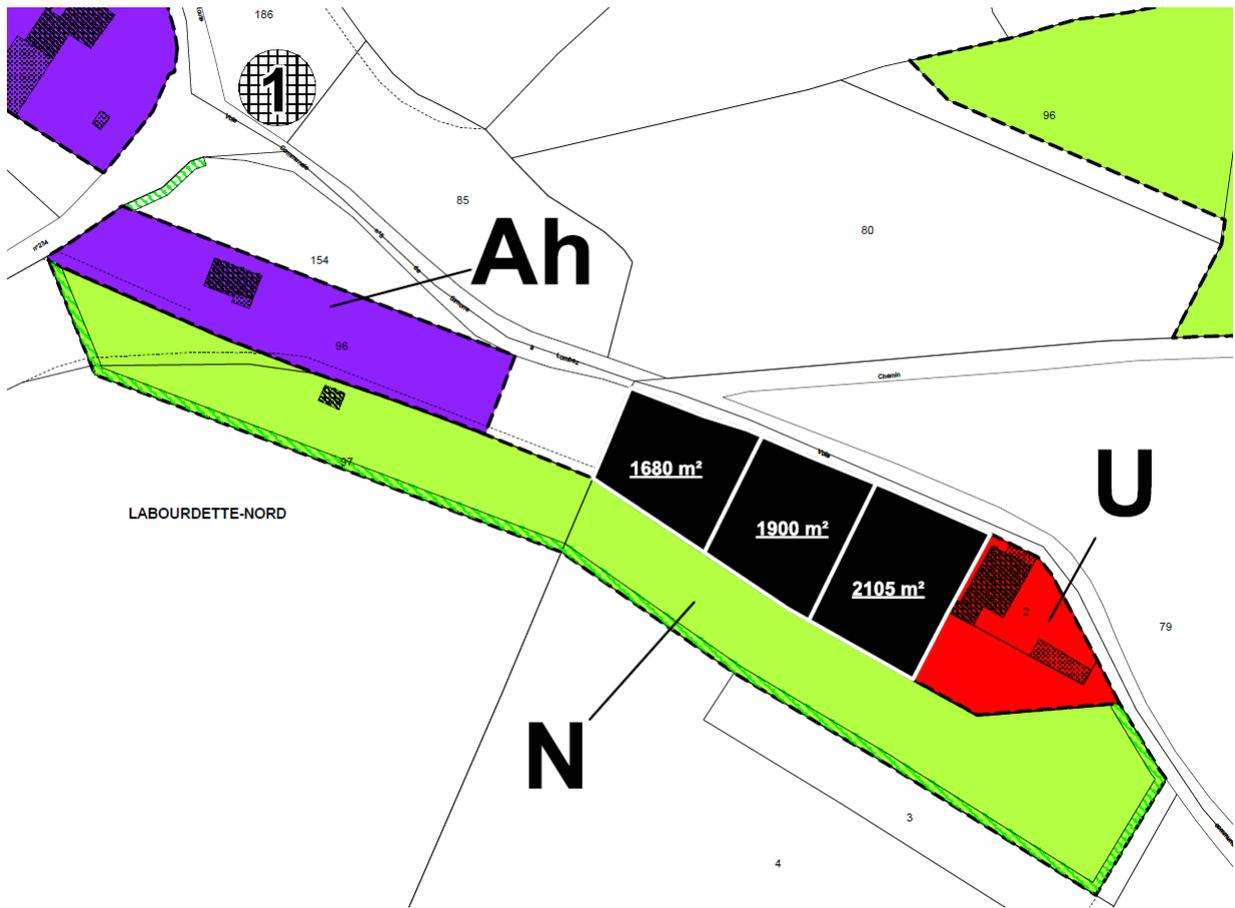
13.8.2 Desmouras : 1 logement



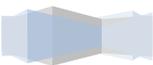
13.8.3 Laprade: 3 logements



13.8.4 Labourdette Nord: 3 logements



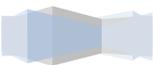
13.8.5 Labourdette Sud: 4 logements



14 Indicateurs pour l'évaluation des résultats du présent PLU

Les indicateurs qui permettront d'évaluer le présent projet de PLU seront les suivants :

- 1 La densité par hameau**
- 2 La qualité architecturale et paysagère des constructions futures**
- 3 Les dépenses communales au regard du renforcement des réseaux liées à la construction en rapport avec la fiscalité mise en place**
- 4 La stabilité de la population dans leur habitat**
- 5 La qualité et la continuité de réseau de haie et espaces naturels (la trame verte)**



15 Incidence des orientations sur l'environnement et pris en compte de sa préservation et sa valorisation

Le PLU de Sabaillan s'inscrit dans les politiques publiques actuelles.

La municipalité a fait le choix d'une urbanisation venant confortée les hameaux existants à l'exception de Laudine (proximité de la D632) et du hameau de Labarthe (site porcin).

Le village demeure une priorité en matière de renforcement d'une centralité, avec des équipements fédérateurs existants.

La zone inondable de la Gesse est aussi une raison d'évitement du secteur Sud de la commune.

Le développement de la partie centrale et du Sud de la commune a été privilégié offrant un cadre de vie agréable, de grandes vues sur le paysage pyrénéen, éloigné de tout site d'élevage.

Le capital écologique de la commune est au cœur de la stratégie du PLU à travers la protection des cours d'eau, la reconquête des ripisylves en phase avec les directives de l'Agence ADOUR GARONNE favorable à une prise en compte du domaine de l'eau dans les milieux aquatiques dans les politiques de planification de l'urbanisme.

15.1 Les objectifs de la population

Données prospectives :

Population communale : 162 habitants au recensement de 2011

Population communale en 2030 : 212 habitants

Soit 20 familles en 15 ans

On considère qu'un logement apporte 2,5 habitants supplémentaires.

15.2 L'impact sur le milieu naturel et le paysage

Sabaillan se compose de deux séquences paysagères qui structurent la stratégie d'aménagement portée par le PLU :

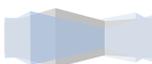
- La séquence de crêtes
- La séquence de la Gesse

La majorité des constructions se situent culturellement en hauteur de crête.

L'agriculture est dynamique et valorise la majorité des terres de la commune.

Ces trois fondamentaux sont le socle de la stratégie communale :

PAYSAGE/HABITAT/ ENVIRONNEMENT NATUREL/ AGRICULTURE



15.2.1 La protection des milieux aquatiques renforcée

Une topographie qui induit la protection des cours d'eau ne raison des effets de gravité, la convergence vers le milieu aquatique de la Gesse, la pression des cours d'eau réceptacles des bassins versants agricoles.

Les EBC et les zones N viennent assurer la continuité des ripisylves ainsi que leur épaisseur.

Les ruisseaux sont protégés à deux titres :

- La réglementation des zones inondables, zone Ns pour la plaine de la Gesse
- La garantie des continuités boisées le long des ruisseaux (article L 123-1-5-7)
- La prise en compte de la trame verte et bleue issue de la politique publique du Grenelle

15.2.2 Le végétal au service de l'intégration de la construction

Chaque construction (U, AU) a l'obligation de s'intégrer dans le paysage à l'échelle de son site. Le traitement végétal être réalisé entre l'espace bâti et l'espace agricole, entre l'espace public et l'espace bâti. Ses limites paysagères doivent être réalisées à partir d'essences végétales.

15.2.3 La stratégie des jardins source d'une réduction du foncier constructible

Ce principe de réduction du foncier constructible sera expliquer aux propriétaires, soit le développement d'un pédagogie est nécessaire avant toute vente ou projet.

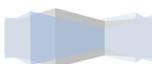
Descriptif du principe :

La stratégie des jardins cultive la ruralité, sert la moindre consommation du foncier et accompagne le potentiel de mutation des parcelles déjà occupées par l'habitat existant.

Le découpage parcellaire aléatoire offre une simulation pédagogique d'une urbanisation qui concourt au cadre de vie autour d'unités foncières à double nature. La parcelle minimale constructible de référence est 1500m² (pouvant être moindre).

Un travail sur l'association des espaces constructibles et des espaces naturels au niveau du zonage du PLU est une double opportunité pour les habitants de Sabaillan:

- devenir un jardin, un espace de détente en lien avec l'habitat - garder un caractère agricole : prairie naturelle ou cultivée par l'agriculteur voisin.

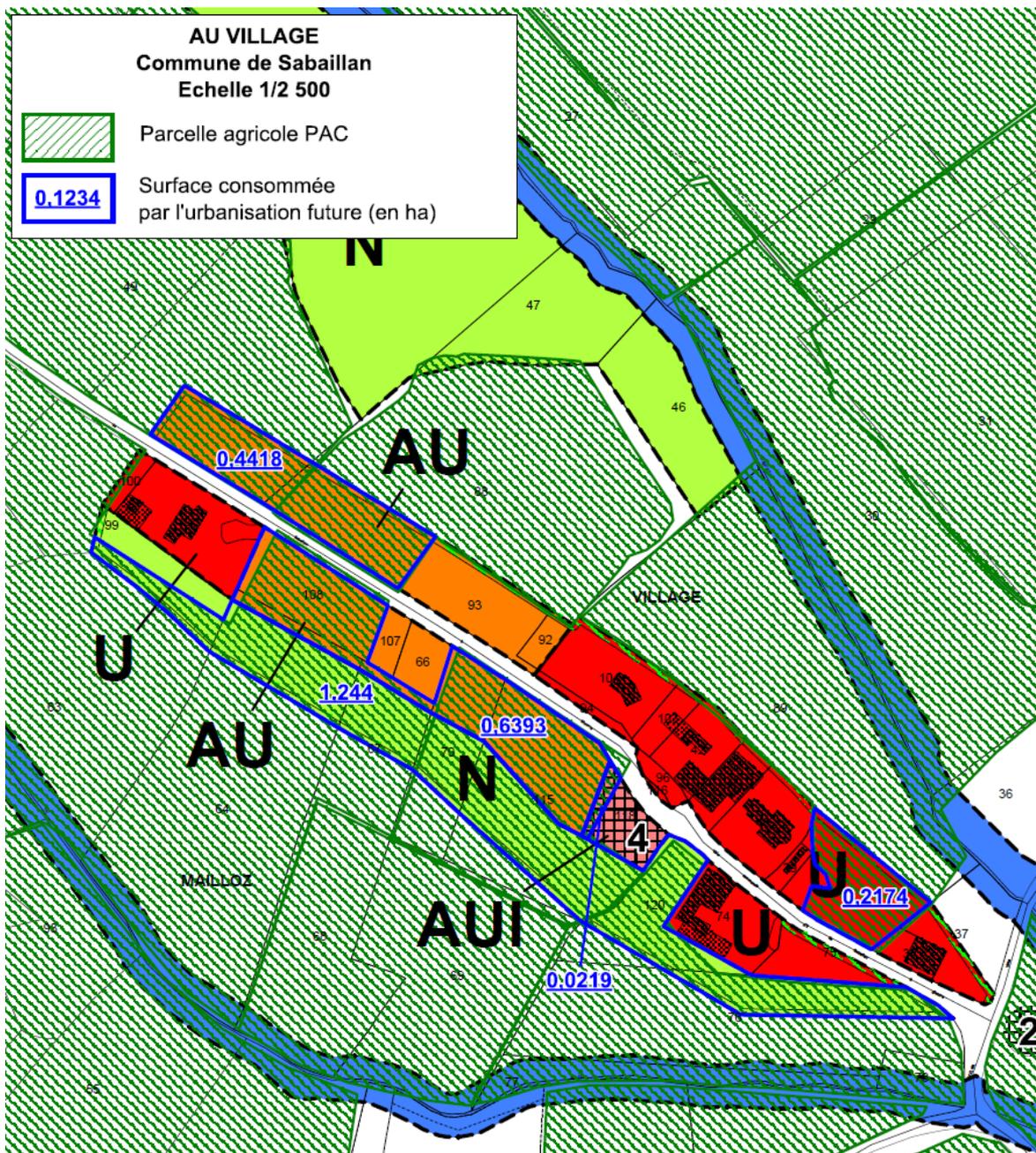


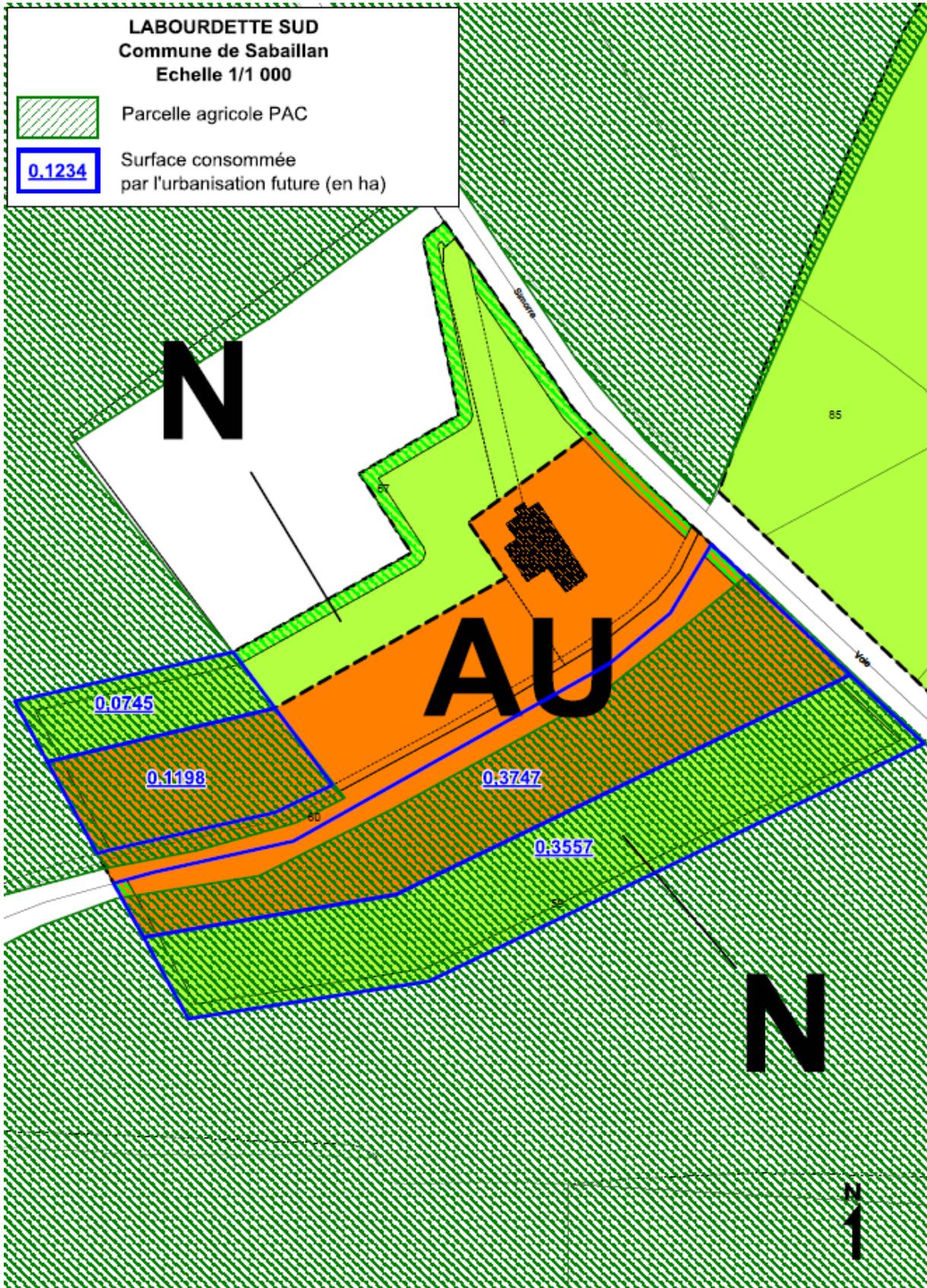
16 Impact sur l'agriculture : consommation des espaces agricoles dédiés à la constructibilité

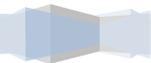
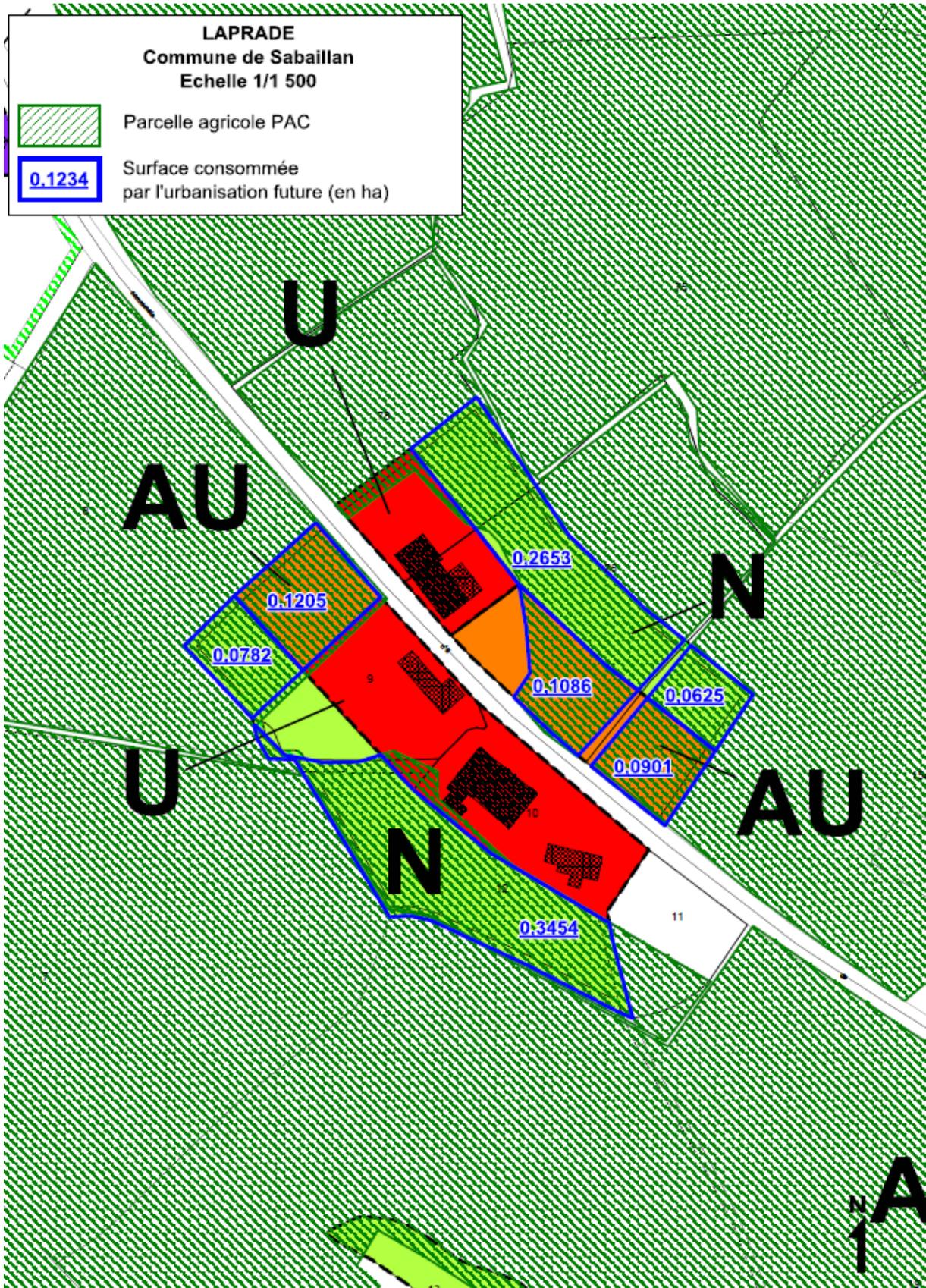
16.1 L'évitement des zones d'élevage au sud

L'évitement des zones d'élevage et d'épandage est un des premiers parti pris en matière de choix des zones. La partie Sud regroupant des sièges d'exploitations ICPE avec des plans d'épandage important a été écartée de la stratégie de développement de Sabaillan afin d'assurer la pérennité des élevages. (voir chapitre sur l'agriculture)

16.2 Approche surfacique de la consommation des espaces agricoles destinés à la construction (périmètres bleus)







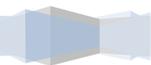
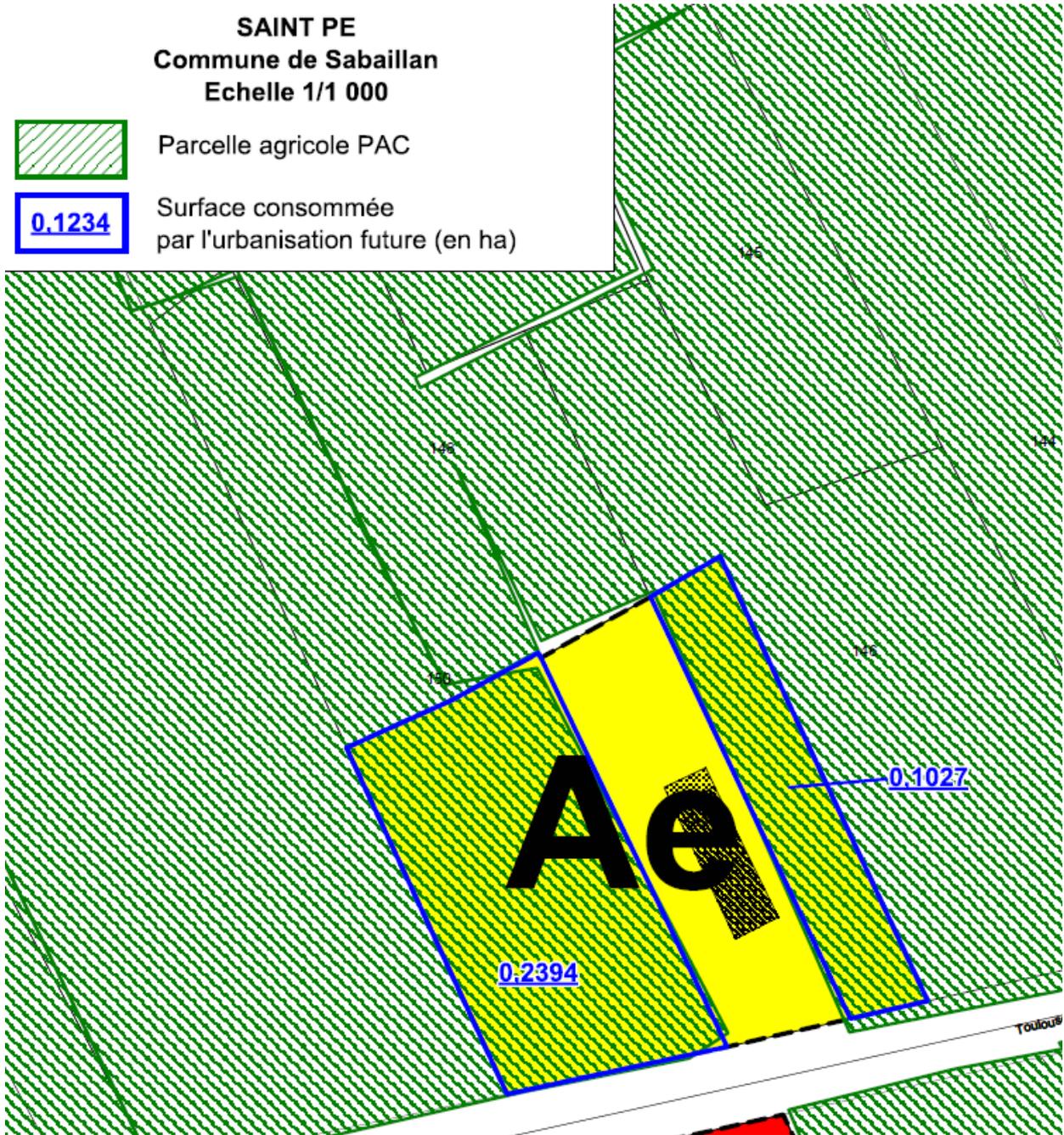
SAINT PE
Commune de Sabaillan
Echelle 1/1 000



Parcelle agricole PAC



Surface consommée
par l'urbanisation future (en ha)



17 Impact sur les consommations énergétiques

17.1 La réglementation thermique des bâtiments existants

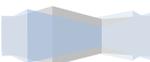
(extrait du site <http://www.rt-batiment.fr>)

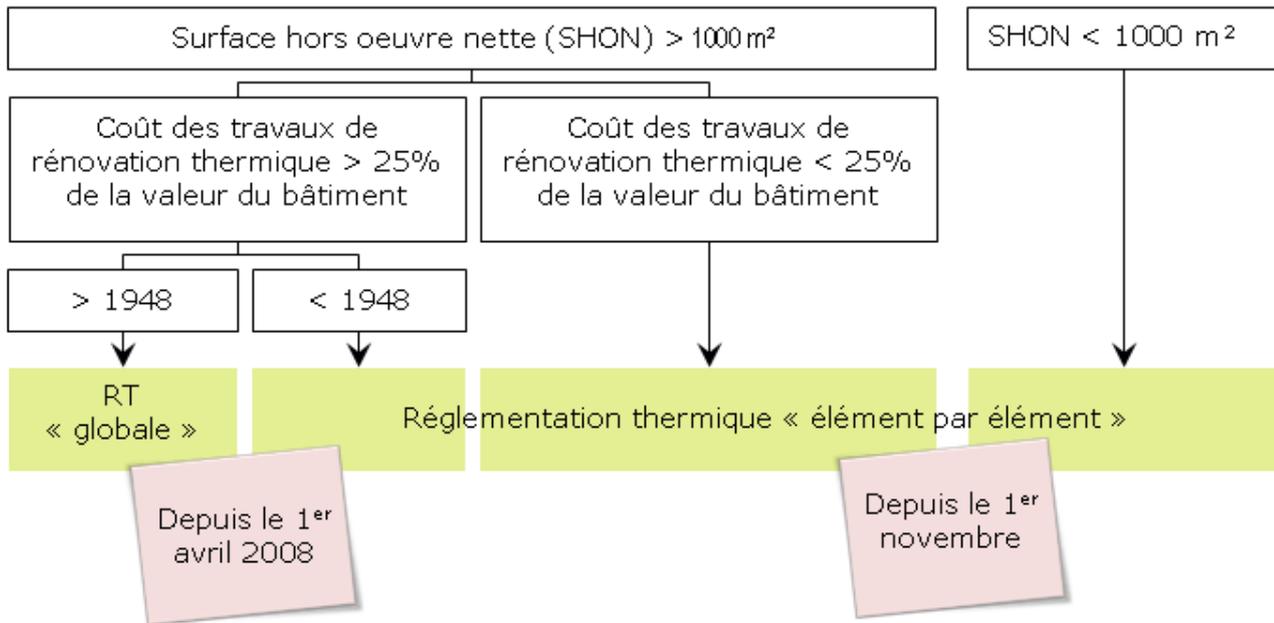
La réglementation thermique des bâtiments existants s'applique aux bâtiments résidentiels et tertiaires existants, à l'occasion de travaux de rénovation prévus par le maître d'ouvrage. Elle repose sur les articles L. 111-10 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que sur leurs arrêtés d'application. L'objectif général de cette réglementation est d'assurer une amélioration significative de la performance énergétique d'un bâtiment existant lorsqu'un maître d'ouvrage entreprend des travaux susceptibles d'apporter une telle amélioration. Les mesures réglementaires sont différentes selon l'importance des travaux entrepris par le maître d'ouvrage :

- Pour les rénovations très lourdes de bâtiments de plus de 1000 m², achevés après 1948, la réglementation définit un objectif de performance globale pour le bâtiment rénové.

Ces bâtiments doivent aussi faire l'objet d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie préalablement au dépôt de la demande de permis de construire. Ce premier volet de la RT est applicable pour les permis de construire déposés après le 31 mars 2008. Voir les pages "RT existant globale", "Etudes de faisabilité existante"

- Pour tous les autres cas de rénovation, la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé. Ce second volet de la RT est applicable pour les marchés ou les devis acceptés à partir du 1er novembre 2007.





17.2La RT 2012 pour les bâtiments neufs

(extrait du site <http://www.rt-batiment.fr>)

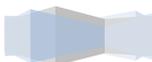
Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne, tout en suscitant :

une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements, un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique, un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Afin de répondre à ces différents objectifs, la DHUP a engagé l'élaboration de la RT 2012 depuis l'été 2008. Douze groupes de travail thématiques ont été réunis depuis lors (groupe tertiaire, acteurs du résidentiel, enveloppe, systèmes, etc). Ces groupes de travail thématiques étaient composés d'experts des professions concernées par chaque thème, afin de recueillir et de débattre publiquement des contributions (plus de 500 au total) de chacune des professions quant aux futures exigences et à l'application de la RT 2012.

Entre septembre 2008 et février 2010, 6 conférences consultatives ont permis à la DHUP de présenter périodiquement les avancées des travaux et orientations à plus d'une centaine d'organisations représentatives des acteurs concernés. La conférence du 19 février 2010, a permis d'une part de récapituler l'ensemble des exigences prévues par la RT 2012 et, d'autre part, d'en illustrer les impacts techniques, économiques, énergétiques et environnementaux aussi bien sur la base d'exemples représentatifs qu'au niveau macroscopique.

Depuis lors, le MEEDDM a consolidé les orientations prévues pour cette future réglementation notamment au travers de la finalisation de la loi Grenelle 2.



La RT 2012 est applicable à tous les permis de construire :

- déposés à compter du 28 octobre 2011 pour certains bâtiments neufs du secteur tertiaire (bureaux, bâtiments d'enseignement primaire et secondaire, établissements d'accueil de la petite enfance) et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ;
- déposés à partir du 1er janvier 2013 pour tous les autres bâtiments neufs.

17.3 Trois exigences de résultats pour respecter la RT 2012

La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte :

- 3 exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été.
- Quelques exigences de moyens, limitées au strict nécessaire, pour refléter la volonté affirmée de faire pénétrer significativement une pratique (affichage des consommations par exemple).

Les exigences de résultats imposées par la RT2012 sont de trois types :

17.3.1 L'efficacité énergétique du bâti

L'exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti est définie par le coefficient «Bbiomax» (besoins bioclimatiques du bâti). Cette exigence impose une limitation simultanée du besoin en énergie pour les composantes liées à la conception du bâti (chauffage, refroidissement et éclairage), imposant ainsi son optimisation indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

17.3.2 La consommation énergétique du bâtiment

L'exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire se traduit par le coefficient « Cepmax », portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs). Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la valeur du Cepmax s'élève à 50 kWh/(m².an) d'énergie primaire, modulé selon la localisation géographique, l'altitude, le type d'usage du bâtiment, la surface moyenne des logements et les émissions de gaz à effet de serre pour le bois énergie et les réseaux de chaleur les moins émetteurs de CO₂. Cette exigence impose, en plus de l'optimisation du bâti exprimée par le Bbio, le recours à des équipements énergétiques performants, à haut rendement.

17.3.3 Le confort d'été dans les bâtiments non climatisés

A l'instar de la RT 2005, la RT 2012 définit des catégories de bâtiments dans lesquels il est possible d'assurer un bon niveau de confort en été sans avoir à recourir à un système actif de refroidissement. Pour ces bâtiments, la réglementation impose que la température la plus chaude atteinte dans les locaux, au cours d'une séquence de 5 jours très chauds d'été n'excède pas un seuil.

18 Impact sur le sol et le sous sol



18.1 La gestion des eaux pluviales

Chaque construction doit gérer les eaux pluviales de sa parcelle.

Elles peuvent aussi converger vers un bassin ou mare pouvant servir potentiellement à la biodiversité, être utilisé dans le cas de besoins domestiques sous condition de traitement en eau potable ou encore à destination d'un bassin d'orage pour la lutte contre l'incendie

18.2 Le réseau assainissement

Sur l'ensemble du zonage, chaque construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome.

18.3 Les servitudes et contraintes

Le PLU prend en compte les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire. Toute contrainte a été pris en amont de l'élaboration du PLU.

Les servitudes d'utilité publique :

- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)
- Le retrait de gonflement des argiles sur l'ensemble de la commune (PM1)
- Les servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières sur l'ensemble de la commune (T7)
- Zone inconstructible en l'attente d'une étude paysagère et sécurité – article L111-1-4 ; bande de 75 mètres de chaque côté de la voie.

19 Impact sur le cadre de vie et la vie sociale

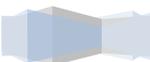
19.1 La centralité du village

Le zonage , le PADD et les OAP encadrent l'évolution du village de manière à accompagner sa qualité paysagère, architecturale et la sensibilité de sa topographie.

AXE 1 : UNE QUALITE D'HABITAT POUR TOUTES LES GENERATIONS

Renforcer la centralité du bourg et l'identité de chaque quartier

Chaque quartier sera identifié par un traitement paysager, par l'identification au moyen d'une signalétique afin de développer le sentiment de franchissement d'un quartier, exemple « Quartier de la Bourdette». La densité, les formes du bâti, la mitoyenneté et la présence d'équipements permettront de différencier le cœur du village des autres quartiers.



19.2 Renforcement d'un urbanisme groupé et des relations de voisinage

Chaque quartier dispose d'un potentiel de construction faible, cela permettra de renforcer la vie sociale dans chaque unité de voisinage. L'objectif est de maintenir un équilibre social qui s'inscrit dans la culture rurale.

19.3 Les équipements publics

Chaque hameau doit être à proximité d'une réserve ou équipement permettant de lutter contre l'incendie. Chaque zone AU et U seront équipées d'un dispositif qui conditionne la constructibilité de chaque zone.

Trois emplacements réservés sont prévus pour répondre à ce besoin.

20 Impact sur la santé publique

20.1 La plaine inondable de la Gesse et mouvement de terrain

La zone inondable de la Gesse fait l'objet de différentes études au regard du risque pour la population. Ce risque fait l'objet d'un zonage spécifique Ns dit naturel submersible.

Le plan de prévention des retraits et gonflement d'argile concerne l'ensemble de la commune. Une réglementation encadre le bâti.

20.2 Pollution sur le bruit

Le trafic induit par l'ouverture à l'urbanisation est faible. Il n'ya aura pas d'effet sur la santé.

20.3 Pollution de l'air

Au vu du zonage du PLU, aucune zone n'est destinée à une activité polluante.

Le projet accorde une place importante pour le végétal et une mobilité mutualisée à travers la pratique du co voiturage.

