

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**SAINT AVIT FRANDAT**  
Élaboration

Projet d'Aménagement  
et de  
Développement Durables

Date du PLU arrêté le

Date du PLU approuvé

2

## **SOMMAIRE**

- **Les objectifs**
- **Les orientations thématiques**

## LES OBJECTIFS

- La commune de Saint Avit Frandat n'a pas, à ce jour, à respecter un document supra-communal, mais la commune est concernée par le Schéma Directeur du Pays de la Lomagne Gerçoise qui est en cours de réflexion. La réflexion du PLU s'inscrit dans la démarche du SCOT aux regards des éléments connus à ce jour.
- La commune, dans son contexte départemental, a vocation à être un territoire agricole et rural pouvant accueillir de nouveaux habitants qui veulent vivre dans un cadre de vie de grande qualité.
- La vocation du bourg est un lieu de services et de lien social pour les habitants de la commune (services à la personne, de loisirs et de culture).

C'est pourquoi le conseil municipal exprime le projet de développer l'accueil d'une nouvelle population pour maintenir les services existant aujourd'hui, mais de ne pas développer l'urbanisation de la commune dans des proportions qui mettraient en danger l'équilibre actuel (coût des services, qualité des paysages)

La demande pour habiter la commune de Saint Avit Frandat existe. Il convient d'y répondre et de créer les conditions les plus appropriées pour, à la fois, respecter :

- les contraintes liées au paysage (les collines et les terres agricoles)
- l'équilibre et le maintien des équipements publics, et la maîtrise des déplacements qui y sont associés.
- l'équilibre dans la mixité sociale liée à l'offre de logements
- le cadre de vie des habitants en créant un habitat de qualité et en anticipant les effets de cette urbanisation.

## LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

A partir du diagnostic territorial, les enjeux en termes d'habitat, d'économie, de déplacements, de paysages nous permettent de décliner les thématiques suivantes qui déterminent les orientations de la commune pour les prochaines années.

**1 – Favoriser la dynamique démographique en organisant l'accueil raisonné de nouveaux habitants dans le respect du cadre et des modes de vie.**

**2 - Pérenniser l'économie agricole, ressource locale fondamentale et support du cadre de vie.**

**3 - Préserver le caractère rural du territoire communal, prendre en compte sa biodiversité et en renforcer l'attractivité en maintenant une lecture claire du paysage**

**4 – Permettre le développement des différentes formes d'activité non nuisantes au lieu d'habitat : agro-tourisme, artisanat, services à la population ou aux entreprises**

...

# **1 - Favoriser la dynamique démographique en organisant l'accueil raisonné de nouveaux habitants dans le respect du cadre et des modes de vie.**

## Constat :

La commune de Saint-Avit Frandat se caractérise par un caractère très rural, une économie principalement agricole et des paysages de grande qualité.

Bien que le territoire communal soit jouté par la RN21 Agen-Auch, laquelle permet d'accéder aisément aux commerces et aux services qu'offrent les bourgs proches de Lectoure, Fleurance et Astaffort, il reste confidentiel, en particulier du fait d'une voirie interne aux caractéristiques très limitées.

La population de la commune de Saint-Avit Frandat s'est fortement renouvelée au cours des dernières années sous l'effet de l'arrivée de nouveaux habitants en provenance en majorité de l'extérieur du département et à la recherche d'un cadre et de modes de vie ruraux.

Ces nouvelles implantations ont pour beaucoup reposé jusqu'alors sur la recolonisation d'un parc de logements vacants désormais quasiment résorbé.

La municipalité souhaite maintenir une politique raisonnée d'accueil de population en ouvrant progressivement de nouvelles zones à la construction, en adéquation avec les capacités financières de la commune, dans le respect des paysages et du patrimoine bâti (le château de Lacassagne, classé au titre des Monuments Historiques) et sans bouleverser les modes de vie.

Le réseau Alsatis permet les connections numériques.

## Enjeux :

- Délimiter et ouvrir progressivement de nouvelles zones à la construction en veillant à la qualité de leur intégration paysagère et à l'impact de leur équipement sur l'équilibre des finances communales.
- Favoriser le développement de l'économie locale, et mettre en place les conditions d'une bonne déserte numérique
- 

## Projet :

- Accueillir en moyenne un à deux nouveaux ménages par an.
- Densifier les quartiers existants en remplissant les « dents creuses » ou par des changements d'affectation.
- Inscrire le développement des nouveaux quartiers en continuité du centre bourg, en optimisant la capacité des réseaux.

- Phaser l'ouverture de ces nouveaux quartiers dans le temps, en cohérence avec les besoins constatés et l'équilibre des finances communales
- Prévoir, par la mise en place d'emplacements réservés, les réserves foncières nécessaires à la réalisation progressive des équipements qui accompagneront l'accueil de population nouvelle : voie de contournement et de desserte du village, extension du cimetière, aménagements de voirie, station de traitement des eaux usées ....
- Permettre le changement d'affectation de dépendances présentant une valeur patrimoniale et n'ayant plus d'usage agricole, sous réserve de l'impact sur l'activité agricole.
- Dessiner des orientations d'aménagement comme base des futurs projets d'urbanisation
- Prendre en compte le schéma départemental de développement numérique.

## **2 - Pérenniser l'économie agricole, ressource locale fondamentale et support du cadre de vie.**

### constat :

L'agriculture est à la fois une activité économique fondamentale sur la commune et le support de son cadre de vie. Une quinzaine d'exploitants y produisent céréales, oléagineux, ail de Lomagne ou melon de Lectoure ... Cette activité contribue au maintien de l'emploi et de la population sur la commune, et façonne les paysages. C'est la source, le support du cadre de vie et de la ruralité à Saint-Avit Frandat.

La consommation des sols entre 2002 et 2010 est établie par comparaison entre la photo aérienne de Fin - 2003 (source Google Earth) et la dernière mise à jour cadastrale de fin 2011. Il apparaît une consommation de 1 hectare.

Le nombre de nouvelles constructions est pour la même période de 2 maisons avec une consommation de 0,72 hectare soit par maison une surface de 3600 m<sup>2</sup>.

### Enjeux :

- Maintenir la cohérence des exploitations en limitant au strict nécessaire les prélèvements de terres agricoles pour d'autres usages que l'agriculture.
- Permettre l'évolution et la diversification (agro-tourisme, vente à la ferme ...) des activités agricoles en contrôlant les usages du sol autorisés dans et à proximité des exploitations.
- Maîtriser la consommation des sols en fixant un coefficient de modération.

### Projet :

- Eviter le morcellement des terres agricoles par la construction d'habitations, et maîtriser les implantations nouvelles susceptibles de contrarier l'évolution de l'activité agricole. Privilégier le maintien des « bonnes terres » sur une surface conséquente.
- N'autoriser les changements d'affectation des bâtiments situés au sein des exploitations qu'après en avoir mesuré l'impact sur l'activité agricole.
- Rédiger un règlement graphique et écrit qui permette la diversification des activités
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels à hauteur de 1500 m<sup>2</sup> maximum par construction, espaces publics et voirie comprise (soit une superficie moyenne par parcelle de 1200 m<sup>2</sup>), en recul de 60 % par rapport à la décennie précédente. Compte tenu du nombre de constructions attendues (30), la commune se fixe un coefficient de modération global de 0,60 (la consommation par lot passera de 3600 à 1500 m<sup>2</sup>).

### **3 - Préserver le caractère rural du territoire communal, prendre en compte sa biodiversité et en renforcer l'attractivité en maintenant une lecture claire du paysage.**

#### Constat :

Les paysages de Saint-Avit Frandat sont caractéristiques de la Lomagne gersoise : vastes étendues cultivées au calcaire parfois affleurant et à la topographie marquée, village perché sur une crête d'où la vue porte loin, rares espaces boisés ...

De nombreux points de vue offrent de remarquables perspectives sur les collines et les vallons au creux desquels coulent des cours d'eau au débit pour beaucoup intermittent, et où ont pris place plusieurs retenues collinaires à vocation d'irrigation.

Les massifs boisés sont rares, les haies souvent incomplètes (des replantations ont eu lieu récemment) mais ce tissu végétal est très important à la fois pour la stabilité des sols, pour la qualité des paysages et pour le maintien de la biodiversité. Il accompagne également les chemins de randonnée (GR65), fréquentés, mais qui pourraient être prolongés pour mieux répondre aux attentes des habitants et des touristes.

Ce vaste espace rural permet la pratique des loisirs ruraux (chasse, promenade pédestre et équestre, VTT ...)

Le bourg, dont la silhouette est identifiable depuis la RN21 ou la RD248, s'étire le long de la crête de part et d'autre de la voie communale qui le relie à ces deux axes. Les caractéristiques de la voirie sont réduites, une partie du bourg n'est desservie que par une impasse. Les espaces publics ont fait l'objet d'une première opération de mise en valeur par la réalisation d'un parking et d'un boulodrome, opération qu'il est prévu de poursuivre par l'aménagement d'une aire de jeux pour enfants et d'une aire de pique-nique.

#### Enjeu :

- Renforcer l'attractivité de la commune par la préservation des paysages, la protection de l'environnement, le maintien de la pratique des loisirs ruraux et la mise en valeur des espaces publics.
- Conforter la biodiversité sur le territoire communal. Préserver les bois et haies qui constituent les trames vertes et bleues dans la commune

#### Projet :

- Protéger les points de vue remarquables.
- Prendre en compte l'ensemble des arbres, bois et ruisseaux qui qualifient les paysages et la biodiversité de la commune et les repérer au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- Identifier les continuités écologiques (trames vertes et bleues) à préserver ou à renforcer ainsi que l'ensemble des arbres, haies, bois et ruisseaux qui qualifient les

paysages et la biodiversité de la commune, et les repérer au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ou les classer comme espaces boisés afin d'en assurer la préservation.

- Compléter le réseau de chemins de randonnée.
- Déterminer des limites à l'extension du village qui en préservent la silhouette en qualifiant les entrées de village et en utilisant si besoin l'outil emplacement réservé.
- Poursuivre la mise en valeur des espaces publics et aménager les circulations en centre-bourg en s'appuyant sur des orientations d'aménagement et des emplacements réservés



#### **4 – Permettre le développement des différentes formes d'activité non nuisantes au lieu d'habitat : agro-tourisme, artisanat, services à la population ou aux entreprises ...**

##### Constat :

La commune de Saint-Avit Frandat présente la particularité, relativement rare pour une commune rurale, d'offrir deux postes de travail pour trois actifs, et d'avoir connu un quasi-doublement de l'emploi entre 1999 et 2007.

Dans ces conditions, seul un actif sur deux travaille à l'extérieur de la commune.

Les secteurs économiques les plus développés restent l'agriculture et la construction (maçonnerie, revêtements de sols et murs, électricité ...), mais d'autres activités sont également présentes : transports, exploitation de gîtes ruraux, commerce de gros, poterie ..... En l'absence de zone communale dédiée, ces activités sont hébergées au domicile du chef d'entreprise.

##### Enjeu :

- Permettre, afin de maintenir un rapport emploi / population active satisfaisant, le développement des différentes formes d'activité non nuisantes au lieu d'habitat : agro-tourisme, artisanat, services à la population ou aux entreprises ...

##### Projet :

- Définir un règlement graphique et écrit qui permette l'exercice d'activités professionnelles au domicile, dans le respect des normes sanitaires et environnementales et des relations de bon voisinage.
- Prendre en compte les schémas de développement des réseaux de communications électroniques.