

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
SAINT AVIT FRANDAT
Élaboration

Rapport de Présentation

Date du PLU arrêté le

Date du PLU approuvé

1

SOMMAIRE

Préambule

Historique de l'évolution des documents d'urbanisme dans la commune p 4

1ère partie : diagnostic du territoire communal

Contexte spatio-temporel

La situation géographique et institutionnelle p 6
Historique

Analyse paysagère globale

1 - La commune dans les grands ensembles du paysage p 7

La morphologie

Le réseau hydrographique

L'occupation du sol

Le bourg et les limites

2 - Réciprocité des points de vue dans le grand paysage p 18

Les vues sur le territoire communal

3 - Les enjeux du paysage p 20

• *Analyse urbaine*

Organisation du bâti

Le réseau viaire

Les caractéristiques patrimoniales

L'archéologie

p 22

Analyse socio-économique

La démographie

Le logement

L'activité l'emploi

p 30

2

L'agriculture

p 34

Éléments de synthèse

p 37

2^{ème} partie : Analyse de l'état initial de l'environnement

p 38

Le climat
Le milieu physique
Géologie
Pédologie
L'hydrographie
La végétation
Les milieux naturels
Les terres cultivées

3^{ème} partie : Les objectifs, les choix du PADD et du règlement

p 45

Justification des choix retenus
Description quantitative du zonage
Prospective
Description du caractère des zones et de l'évolution du zonage et du règlement
Synthèse
Les emplacements réservés
Les secteurs de préemption
Les servitudes d'utilité publique

p 48

p 50

p 59

4^{ème} partie : Préservation et mise en valeur du paysage et de l'environnement

p 60

Les effets de l'urbanisation sur le paysage
Les effets sur la faune et la flore
Les déplacements
L'alimentation en eau potable
L'assainissement
Les déchets

3

5^{ème} partie : Indicateur d'évaluation du PLU

PREAMBULE

Le conseil municipal de la commune de Saint-Avit-Frandat a décidé, par délibération du conseil municipal du XXX, de réaliser son Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de l'article L 110, L121-1 et R123-1 du code de l'urbanisme en lieu et place du règlement National d'urbanisme.

Le dossier de PLU conformément à l'article R 123-1 du code de l'urbanisme est constitué des pièces suivantes:

- 1 – Rapport de présentation
- 2 – PADD
- 3 – Les orientations d'aménagement
- 4- Règlement
 - 4 - 2 - Pièce graphique (zonage et emplacements réservés)
 - 4 - 1 - Pièce écrite
- 5 - Annexes
 - 5 – 1 Plan de servitudes
 - 5 – 2 Listes des servitudes
 - 5 – 3 Les périmètres particuliers
 - 5 - 3 - 1 Les contraintes
 - 5 - 3 - 2 Le Droit de Préemption Urbain
 - 5 - 4 Annexe sanitaire
 - 5 - 4 - 1 note technique
 - 5 - 4 - 2 plan d'adduction d'eau potable

Il s'agira de prendre en compte :

- Les contraintes supra-communales exposées dans le " porter à connaissance"
- Le respect de l'ensemble des lois et réglementations citées dans le « porter à connaissance » (Loi sur l'eau, loi sur l'air, loi sur le bruit, loi sur le paysage, loi "environnement", décret relatif à l'archéologie, décret relatif aux espaces naturels sensibles, protection contre les risques majeurs - incendie-).

4

La phase diagnostic présentée dans ce rapport se fonde sur une analyse de l'état des lieux issue d'un travail documentaire et d'investigations sur le terrain. Elle hiérarchise ces éléments et en livre des synthèses écrites et cartographiques. Elle en dégage des problématiques qui permettent d'orienter les bases du projet de la commune.

L'article R123-2 du code de l'urbanisme relatif aux Plan Local d'Urbanisme, précise le contenu du rapport de présentation :

- 1° - Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L123-1
- 2° - Analyse l'état initial de l'environnement
- 3° - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. 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 L123-2
- 4° - Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- 5. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées

Historique des documents d'urbanisme élaborés dans la commune et contexte de la révision.

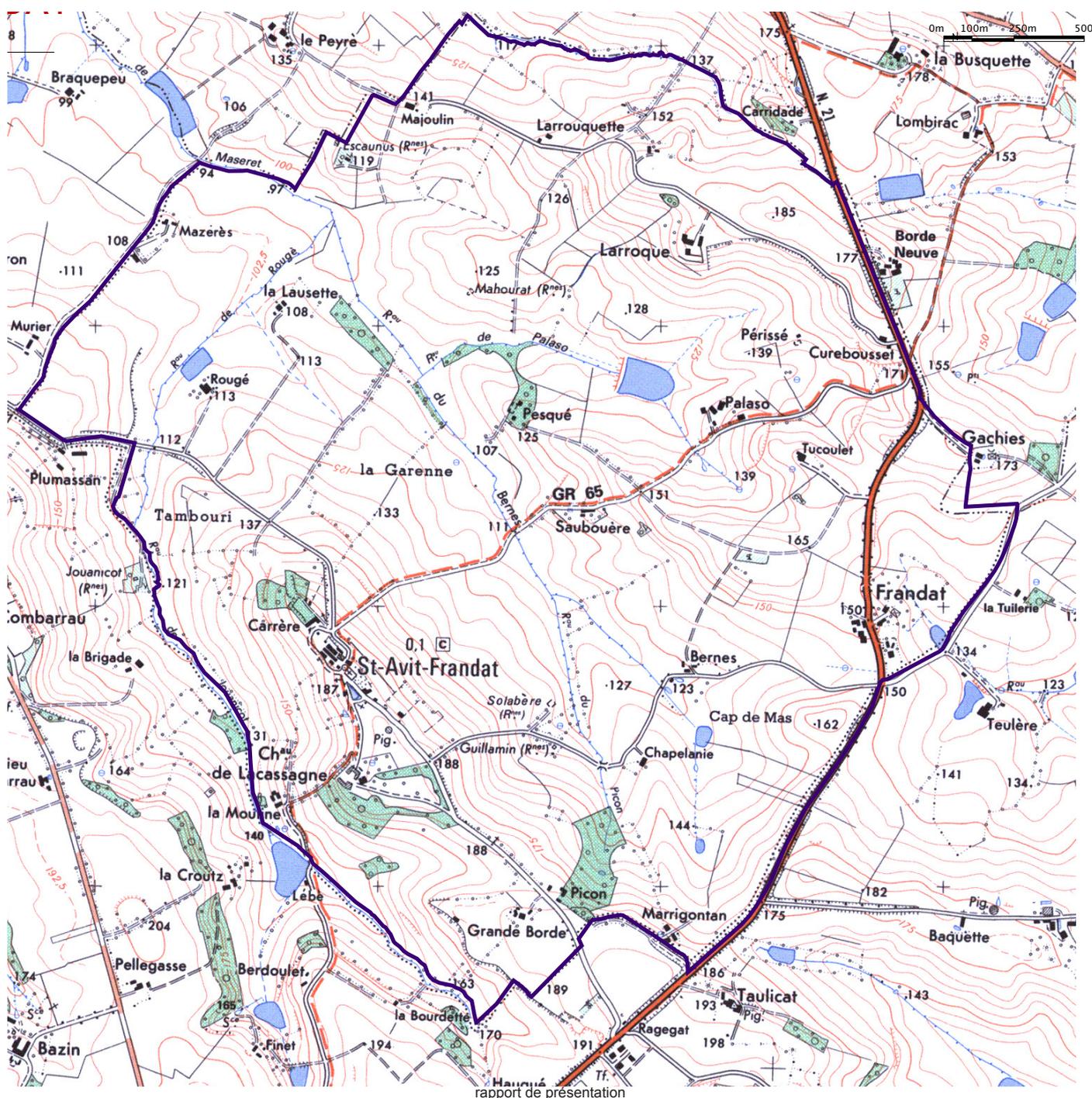
La commune de Saint-Avit-Frandat ne dispose pas de document d'urbanisme et est soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Les raisons qui ont poussé la municipalité à faire évoluer sa situation en terme d'urbanisme sont de deux ordres :

- La volonté pour les élus d'accueillir de nouveaux habitants
- Mais aussi de maîtriser et choisir le devenir de la commune

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.

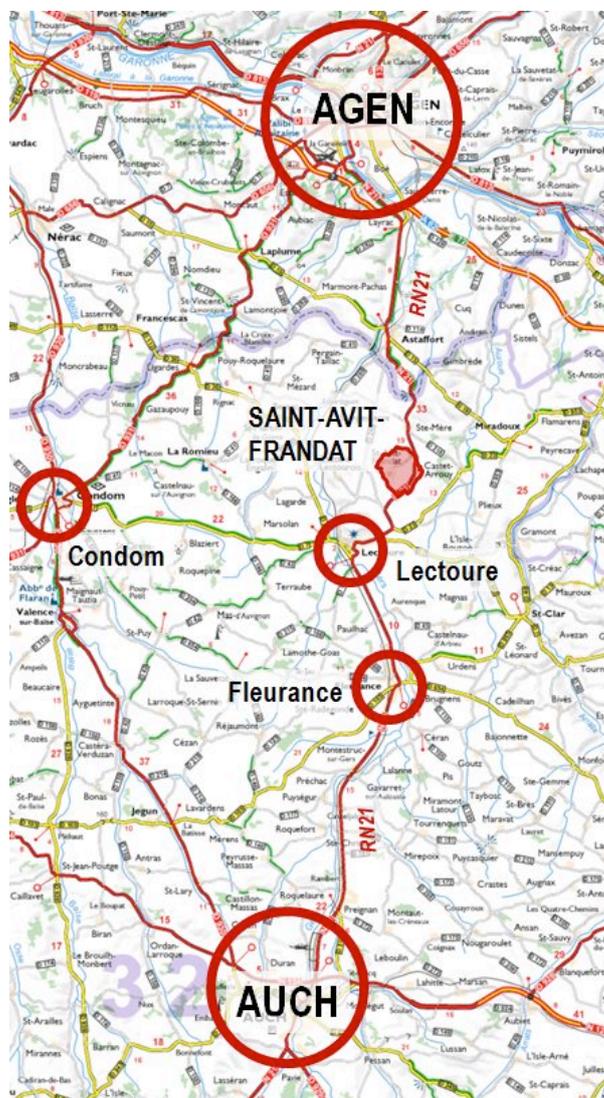
première impression



Contexte spatio-temporel

La situation géographique et institutionnelle

La commune de Saint-Avit-Frandat (département du Gers), 106 habitants en 2008, s'étend sur un territoire de 755 hectares situé à 32 km au sud d'Agen et 43 km au nord d'Auch, respectivement chefs-lieux des départements du Lot-et-Garonne et du Gers, auxquels elle est reliée par la RN21 Limoges-Tarbes.



Positionnement de Saint-Avit-Frandat par rapport aux pôles principaux (fond de carte Michelin)

Elle est limitrophe des communes de Lectoure, Sainte-Mère, Sempesserre et Castéra-Lectourois. Saint-Avit-Frandat appartient à la communauté de communes de la Lomagne Gersoise qui regroupe 43 communes (Berrac - Brugnens - Cadeilhan - Castelnau-d'Arbieu - Castéra-Lectourois - Castet-Arrouy - Céran - Cézan - Flamarens - Fleurance - Gavarret-sur-Aulouste – Gimbrede - Goutz - Lagarde-Fimarcon - Lalanne - Lamothe-Goas - Larroque-Engalin - La Sauvetat - La Romieu - Lectoure - Marsolan - Mas-d'Auvignon - Miradoux - Miramont-Latour - Monestruc - Pauilhac - Pergain-Taillac - Pis – Pliex - Pouy-Roquelaure - Préchac - Puysegur - Réjaumont - Saint-Avit-Frandat - Sainte-Mère - Sainte-Radegonde - Saint-Martin de Goyne - Saint-Mézard - Sempesserre - Taybosc – Terraube - Urdens) représentant une population de plus de 20 262 habitants en 2008 d'une superficie de 686 Km².

Les compétences de la communauté de communes sont les suivantes :

Les compétences

La Communauté de Communes dispose de compétences obligatoires définies par la Loi et de compétences facultatives qu'elle choisit en fonction des problématiques de son territoire. Elle conduit, pour le compte de ses communes membres, des actions et des réflexions d'intérêt communautaire dans les domaines suivants :

L'aménagement de l'espace : schéma communautaire nécessaire au développement harmonieux, durable et équilibré du territoire sur les plans économique, culturel, social, sportif, éducatif et relatif au logement ; maintien et développement des services et équipements publics...

- **Le développement économique** : extension de filières, création de zones ou d'ateliers relais, d'une pépinière d'entreprises...

- **Le développement du tourisme** : soutien aux actions de promotion, tourisme scientifique, accompagnement du thermalisme, signalisation, entretien et développement des sentiers de randonnée...

- **La politique du logement et du cadre de vie** : études pour l'amélioration et la rénovation de l'habitat, aide aux communes pour l'aménagement des espaces publics, réhabilitation de bâtiments communaux...

- **La voirie** : réflexion sur l'amélioration des conditions de circulation sur son territoire et vers l'extérieur, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.

- **L'environnement** : schéma communautaire des zonages communaux d'assainissement collectif et individuel, service des contrôles des systèmes d'assainissement autonome.

- **Les équipements culturels, sportifs et scolaires** : création d'une école de musique communautaire.

URBANISME :

La communauté de communes s'est dotée d'un service urbanisme en janvier 2013 qui instruit les demandes d'autorisation pour ses communes membres depuis mars 2013

Cartographie de la Communauté de communes Lomagne Gersoise :



Saint-Avit-Frandat au sein de la communauté de communes de la Lomagne Gersoise (fond de carte Michelin)

APPROCHE PAYSAGERE GLOBALE

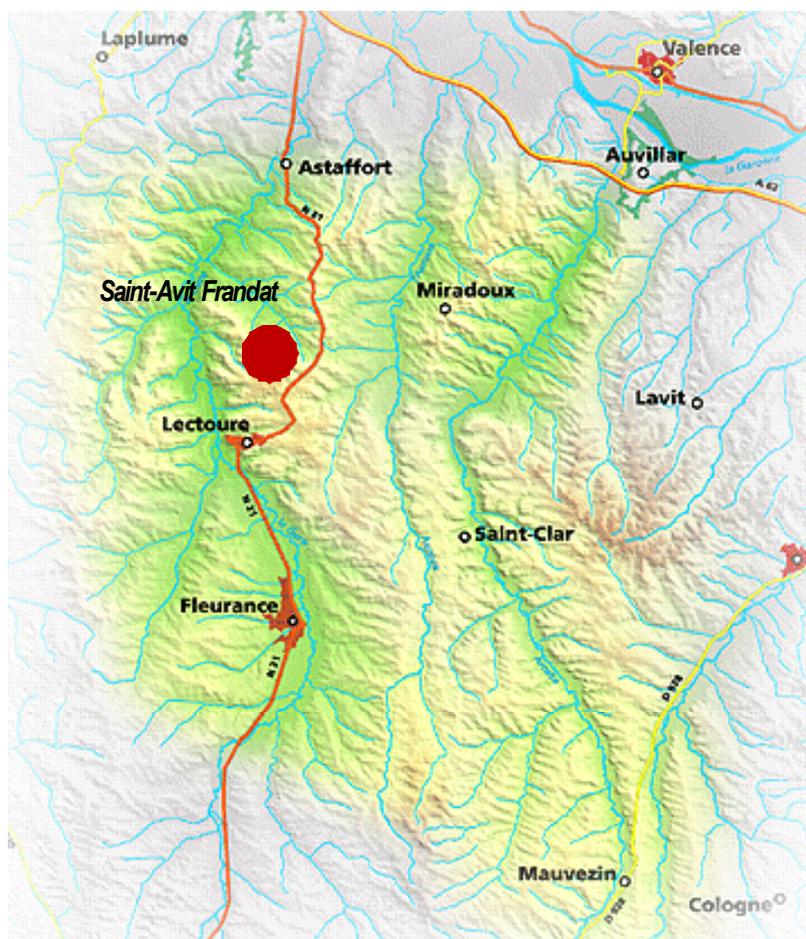
1 - La commune de Saint-Avit-Frandat dans les grands ensembles de paysages.

La commune appartient à l'entité de la Lomagne Gersoise.

Passer les coteaux Sud de la Garonne, la Gascogne débute et Saint-Avit-Frandat est une des premières communes concernées. Le paysage de collines ondule généreusement et laisse apparaître des vallons cultivés.

Le territoire communal présente les grandes 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, bien au-delà des villages voisins de Sainte-Mère ou Sempesserre, rares espaces boisés ...

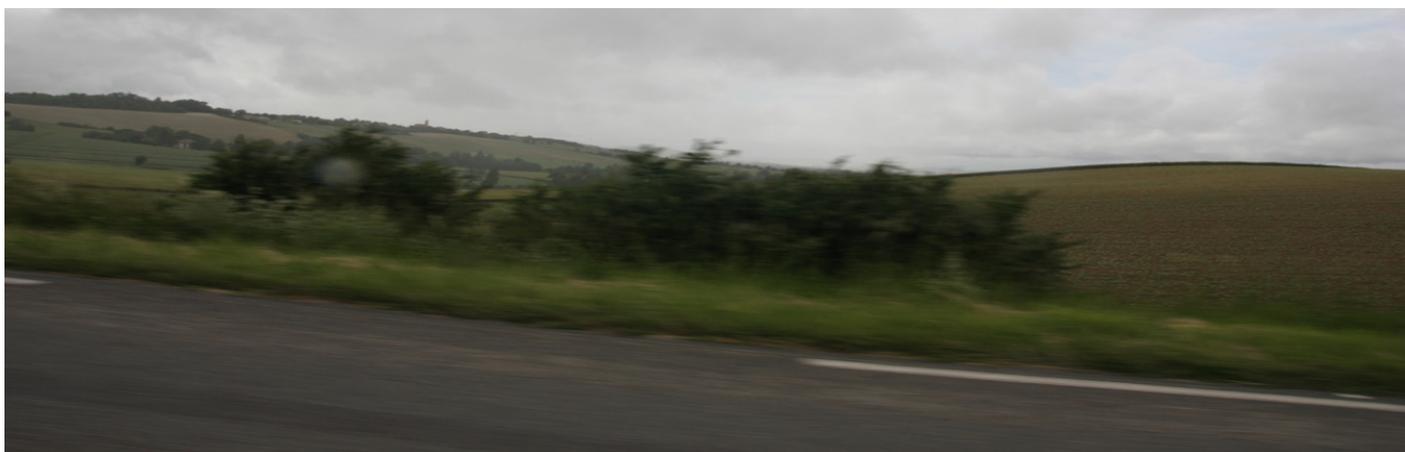
La particularité de cette entité est la situation en crête des villages, Saint-Avit-Frandat respecte ce principe et l'effet de silhouette du village est bien présent depuis les communes voisines et également depuis la RN 21. Saint-Avit-Frandat est un « village de crête » et ainsi offre des vues exceptionnelles.



*Saint-Avit Frandat dans la Lomagne Gersoise
(Source : Inventaire des Paysages du Gers –
CAUE 32 & Arbres et Paysages*



photo panoramique depuis la RN 21



Occupation du sol

La majeure partie du territoire de la commune est constituée par l'activité agricole

L'activité agricole constitue une des activités principales de la commune. Elle est dominée par les cultures céréalières, et la culture du melon. Aucun élevage n'est présent sur la commune.

Le territoire communal compte des exploitations agricoles qui marquent le paysage comme des repères à la fois historiques et économiques. Ces bâtiments sont le plus souvent organisés sur eux-mêmes avec une cour intérieure.

Les bois et haies végétales représentent une faible part de la surface cadastrée de la commune (autour de 38 hectares soit 5% de la commune).

Malgré tout, les petites surfaces qui existent sont très prégnantes dans le paysage, localisés sur les versants non cultivés des collines principalement dans la partie Sud.

Les haies qui subsistent ont une importance grandissante en tant que repère et participent au maintien de la biodiversité, l'aplupârt sont identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

L'activité humaine prend une part modérée de l'occupation du sol. Le réseau de voies, les habitations du bourg, des hameaux et des fermes isolés se répartissent sur l'ensemble de la commune de façon modérée.

Hormis le bourg très présent visuellement ainsi que son extension, les fermes et maisons isolées constituent aujourd'hui les pôles d'habitat qui structurent la commune.

Le réseau viaire donne à voir le paysage lointain et proche avec des effets de co-visibilité très marqués.



Le bourg ses limites et la réciprocité des points de vues dans le grand paysage

Le bourg constitue la partie agglomérée de la commune. A ce titre la problématique des entrées de village se pose, justifiée également par le caractère patrimonial et l'effet de silhouette. Ce questionnement impact également la question de l'attractivité.

La vue à l'entrée Est depuis la route nationale ne fait pas apparaître la qualité de l'effet de silhouette du village. Celui-ci est perceptible depuis la RN 21 ou bien des voies communales perpendiculaire à la voie principale de la commune. Celles-ci offrent une frontalité de la silhouette et mettent en évidence la qualité du village.

L'entrée Sud- Est en revanche met en évidence le château de Laccassagne et les boisements qui l'accompagne, qui sont classés en EBC.

L'avancée dans le village permet de découvrir les différentes architectures, du plus moderne au plus ancienne. L'espace public récemment aménagé en parking, espace de repos et terrain de pétanque constitue un espace fort du village.

L'église et le cimetière marque le seuil du village ancien, reconnaissable à la hauteur et la volumétrie de son architecture.

Le glacis au nord du village planté contraste avec l'architecture des maisons mitoyennes et l'extension pavillonnaires et donne à la vue toute la complémentarité et la force du lieu et montre bien la problématique de l'étirement de la silhouette.

L'entrée Nord-Ouest depuis la « voie romaine » est qualifiée à la fois par l'étroitesse du chemin d'accès, les courbes et le relief ainsi que l'architecture implantée en limite de l'espace publique.

Cette entrée directe dans le coeur du bourg et la présence de l'église, de la mairie participe de l'ambiance du village et de son caractère pittoresque.

La circulation des engins agricoles est impactée par le virage très serré qui termine le bourg.

Les entrées Sud sont plus problématiques et intimistes. En effet, depuis la RN 21, les chemins peuvent être emprunté mais avec une dangerosité certaine.

Cette arrivée sud permet une vue sur la silhouette du village comme décrit précédemment.

13

Les vues sur le territoire communal : le réseau viaire au service du paysage

Le réseau viaire soit en route de crête (pour la voie structurante), soit en route transversale, marque la topographie, ce qui permet de créer une relation de co-visibilité avec l'horizon et les coteaux voisins.

Ce réseau de voies communales, de chemins ruraux est organisé de telle façon qu'il donne à voir, à visiter et à parcourir les paysages de la commune.

L'urbanisation récente ne compromet pas encore la qualité des vues sur le territoire.



2 - Les enjeux du paysage

Le paysage de la commune est un élément majeur de son attractivité et de la qualité du cadre de vie avec les vues proches ou lointaines.

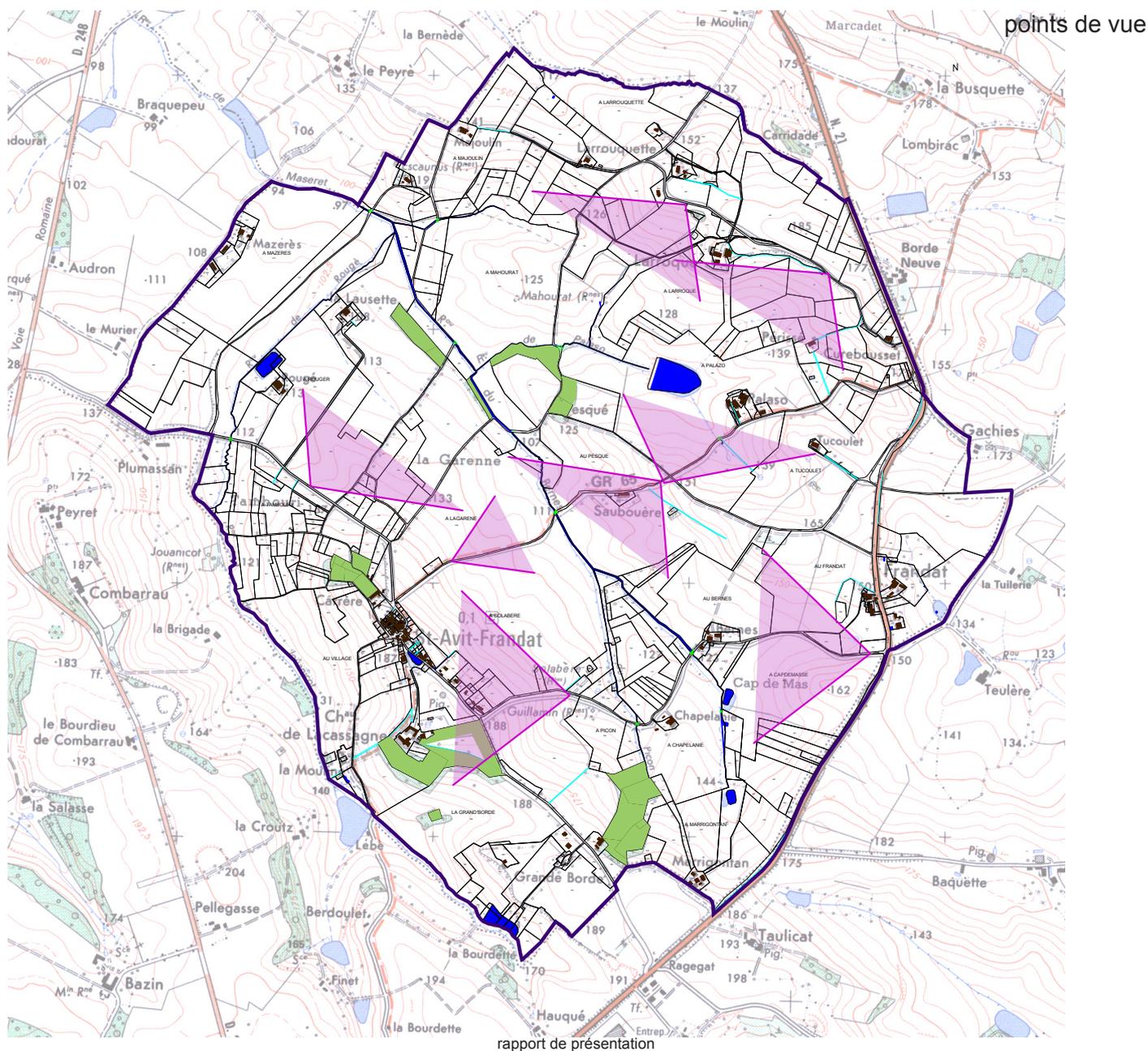
Les bois existants et les haies dessinent le paysage et méritent une attention particulière.

Les caractéristiques de l'habitat et son architecture locale.

Pour préserver le caractère rural de la commune et la richesse de ses paysages, une politique volontariste doit être menée à travers le PLU.

Les enjeux liés au paysage peuvent s'établir ainsi :

- Rendre claire la lecture du paysage, du bourg et de ses extensions, en préservant les points de vue
- Valoriser le bourg en traitant ses limites en :
 - aménageant l'entrée Sud-Est du bourg pour déterminer le seuil de passage.
 - délimitant une limite franche entre le bourg et son territoire agricole à l'Est
 - préservent le coté Ouest.
- Maîtriser la consommation d'espace,
- Mener une politique environnementale à l'échelle du territoire en favorisant le maintien des haies bocagères.





Le réseau viaire : hiérarchisation des voies et déplacements

La commune est traversée par la route nationale 21 du Nord au Sud dans la partie Est de la commune.

La particularité de la commune est de ne pas être traversé par de routes départementales.

Les routes communales présentes sur la commune représentent peu de kilomètres par rapport à certaines communes.

Le réseau communal est intimement lié au relief. La voie communale structurante relie la route nationale 21 et la route départementale dite « voie romaine » qui est à proximité des limites communales est une route de crête.

Deux routes communales relie cette voie structurante avec la RN de façon perpendiculaire. Leur intersection représente un danger certain. Cela permet de percevoir le relief comme une vague.

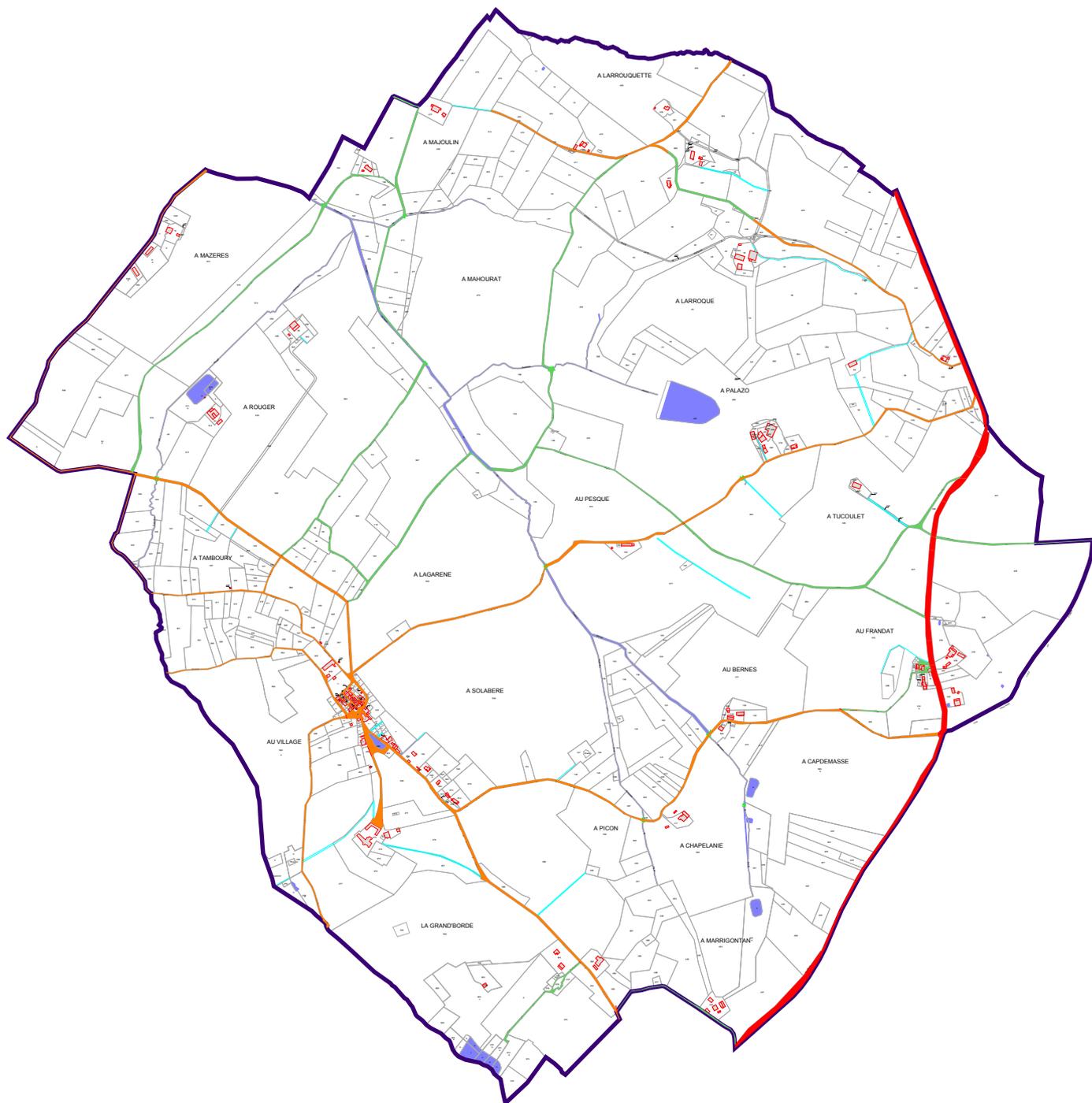
La commune est globalement peu maillée et laisse percevoir un territoire très agricole.

Le trafic

L'évolution du trafic atteste des usages notamment sur la RN 21, le trafic augmente sensiblement au fil du temps sans pour autant perturber celui de la commune qui reste très local.

Transports en commun

La commune n'est pas desservie par les transports en commun. Le transport scolaire dont l'arrêt de bus se situe à l'entrée du village à l'intersection entre le lotissement récent et les portes du bourg dessert la commune.





20



Les caractéristiques patrimoniales

L'intérêt patrimonial du bâti est symbolisé par le château de Lacassagne, essentiellement des XVIIème et XVIIIème siècles, partiellement classé et inscrit au titre des Monuments Historiques.

La commune possède du patrimoine bâti non protégé: fontaine, vestige, maisons vernaculaires. Ces édifices méritent une attention particulière.

L'archéologie

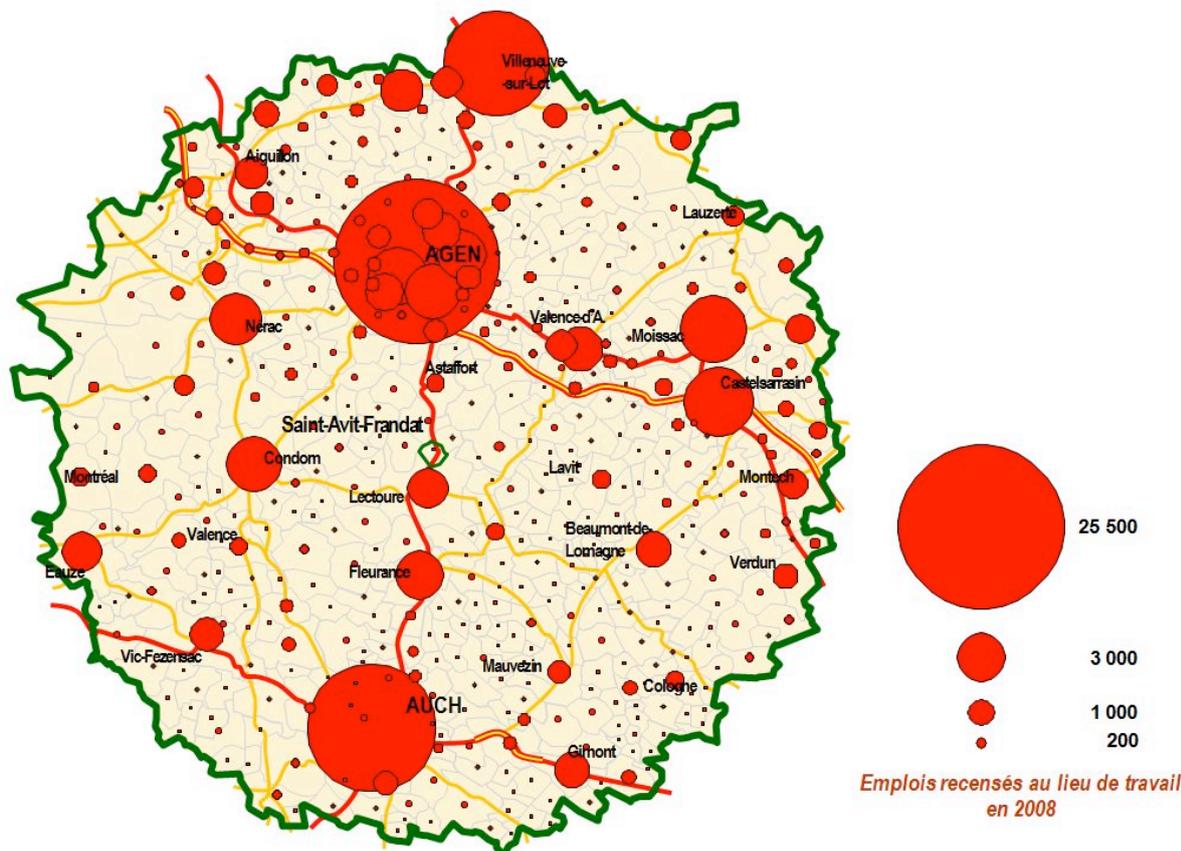
La commune n'est pas impactée par la présence de sites sensibles au niveau de l'archéologie.

Néanmoins, afin d'éviter toute destruction de site (qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens, articles 322-1 et 322-2 du code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite (article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validé par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945), conformément à l'article L531-14 de code du patrimoine.

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

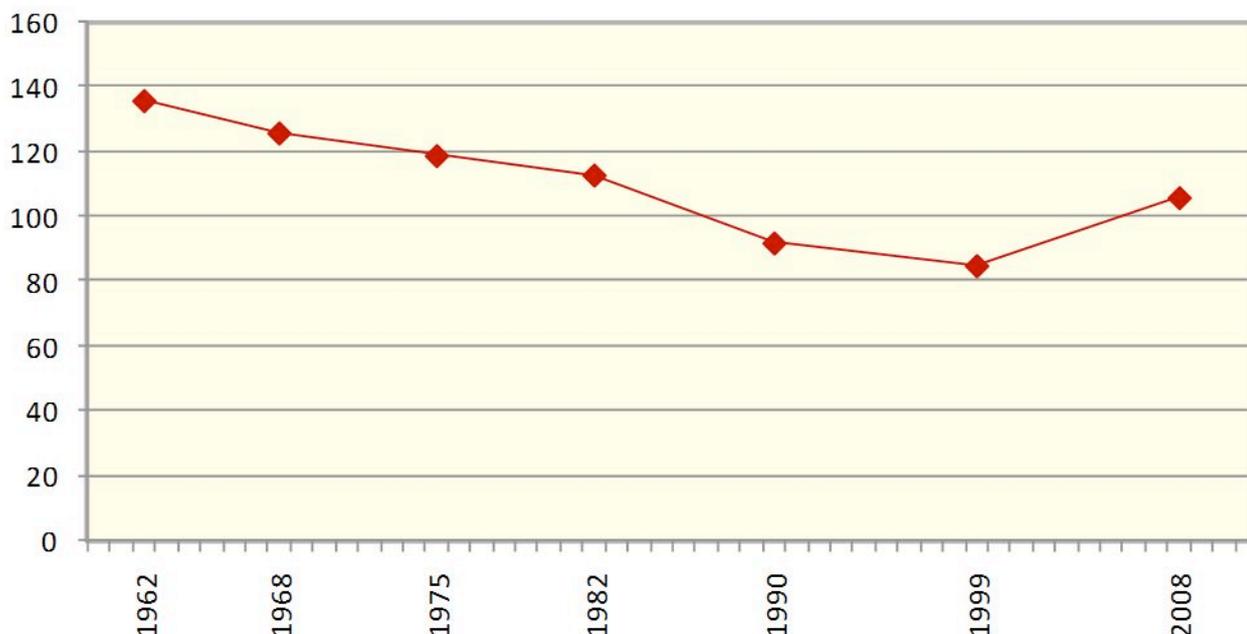
Une reprise démographique récente qui reste à conforter

Saint-Avit-Frandat, petite commune rurale de 106 habitants longée par la RN21 Limoges-Tarbes, se situe quasiment à mi-chemin entre l'agglomération d'Agen, qui connaît actuellement une forte dynamique économique et démographique, et celle d'Auch, pôle d'emploi et de services, chef-lieu du département. Elle bénéficie également de la proximité de bourgs plus ou moins importants tels que Lectoure, Astaffort, Fleurance ou Condom, sous-préfecture.



Les pôles d'emploi dans un rayon de 50 kilomètres autour de Saint-Avit-Frandat
(Source : INSEE RP)

Conséquence de l'exode rural puis de la déprise de l'emploi agricole, sa population, qui atteignait près de 300 résidents en 1876, a lentement diminué jusqu'en 1999, approchant alors les 80 habitants. Depuis cette date, une reprise assez nette s'est amorcée, qui demande cependant confirmation sur le long terme.

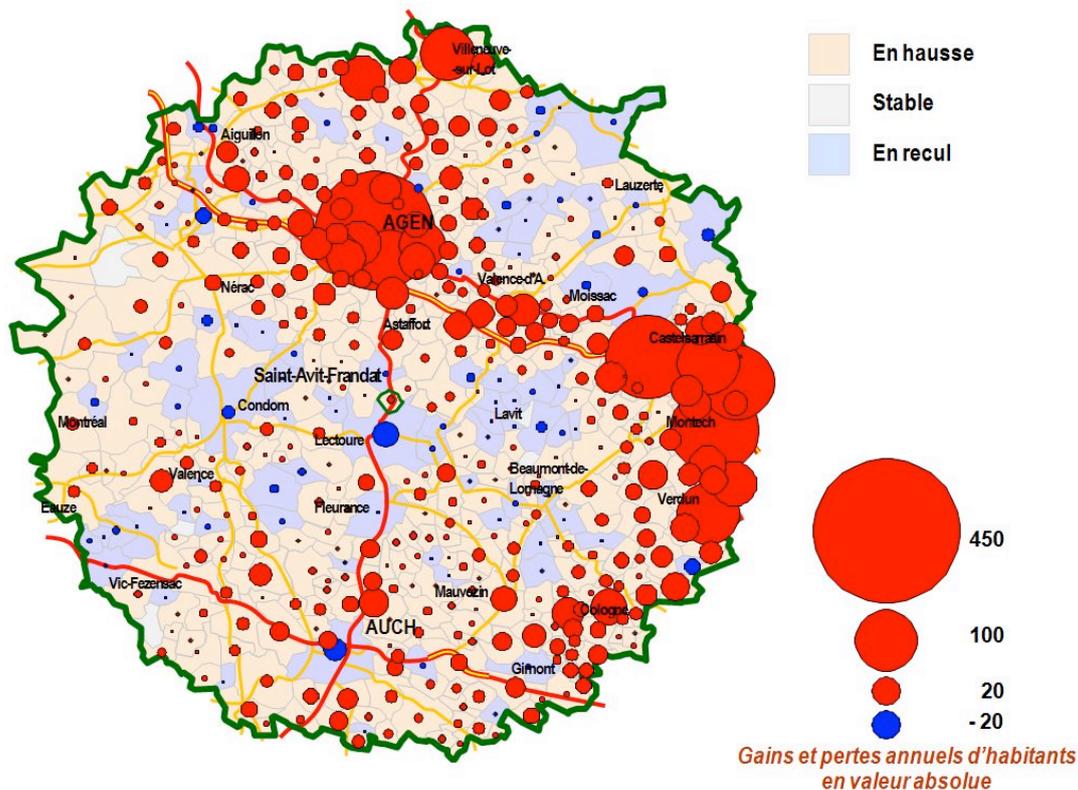


*Evolution démographique de la commune de Saint-Avit-Frandat de 1962 à 2008
(Source : INSEE RGP&RP)*

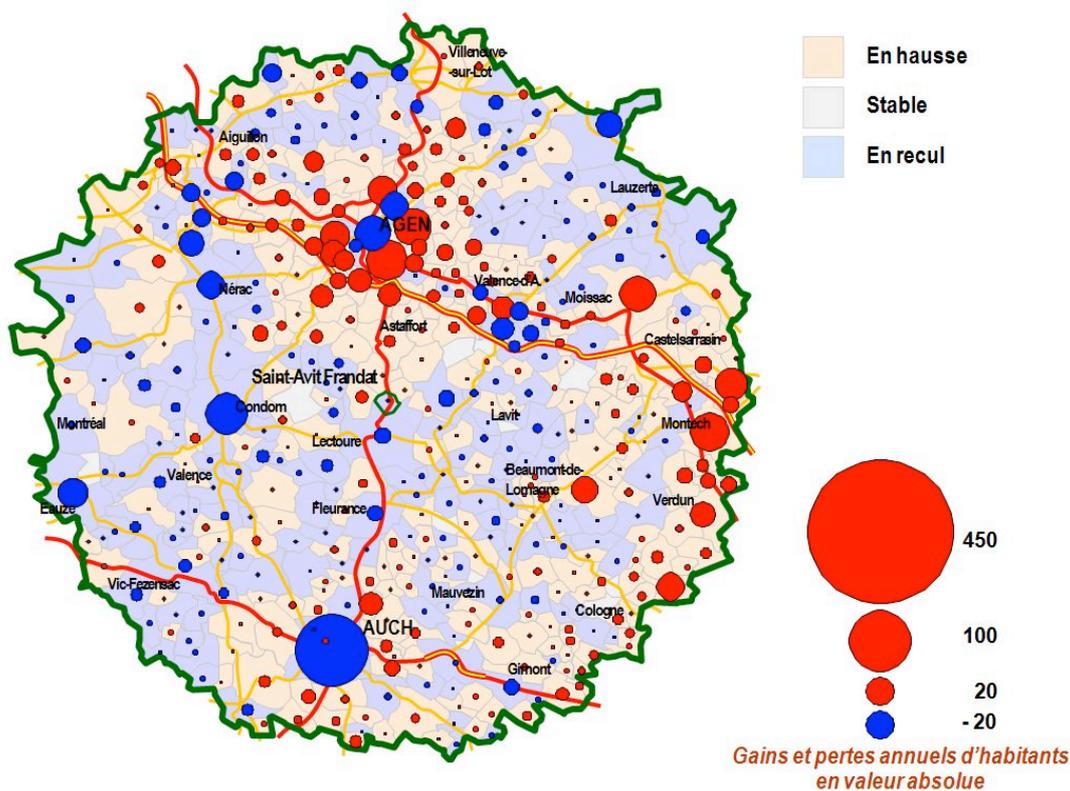
« Cette évolution est en partie l'expression de l'attrait qu'exerce à nouveau depuis quelques années le milieu rural sur des urbains soucieux de qualité et de cadre de vie, bénéficiant des nouvelles technologies de communication qui leur permettent de délocaliser leurs activités professionnelles plus facilement : ainsi, le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs), longtemps déficitaire, se révèle désormais nettement positif, alors que dans le même temps, le solde naturel (différence entre le nombre des naissances et celui des décès) atteint l'équilibre. Elle est aussi le fait de la proximité du val de Garonne qui retrouve aujourd'hui une forte dynamique démographique, un temps atténuée par les effets de la fin du chantier de la centrale nucléaire de Golfech, dynamique qui se répercute sur les territoires avoisinants.

23

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	Solde 1975-2008
<i>Solde naturel</i>	-4	-4	3	0	-5
<i>Solde migratoire</i>	-2	-17	-10	21	-8
Evolution de la population	-6	-21	-7	21	-13

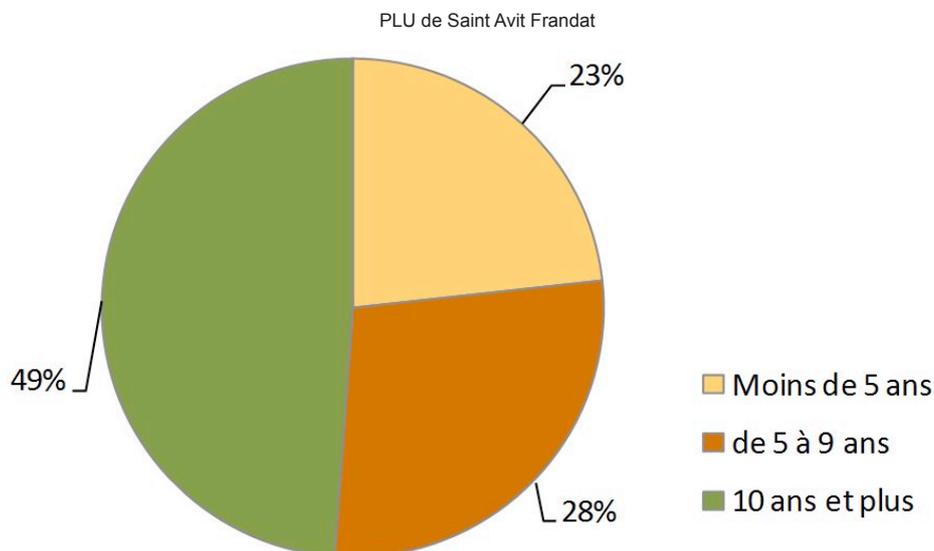


Evolutions démographiques de 1999 à 2008
(Source : INSEE RGP&RP)



Evolutions démographiques de 1990 à 1999
(Source : INSEE RGP&RP)

Ces différents facteurs ont entraîné un renouvellement marqué de la population de Saint-Avit-Frandat au cours des dernières années : plus de la moitié des habitants actuels n'y résidaient pas dix ans auparavant (cette proportion est en moyenne de 44% sur les communes de la Lomagne Gersoise), et pour 50%, ces nouveaux résidents n'habitaient pas le Gers auparavant.

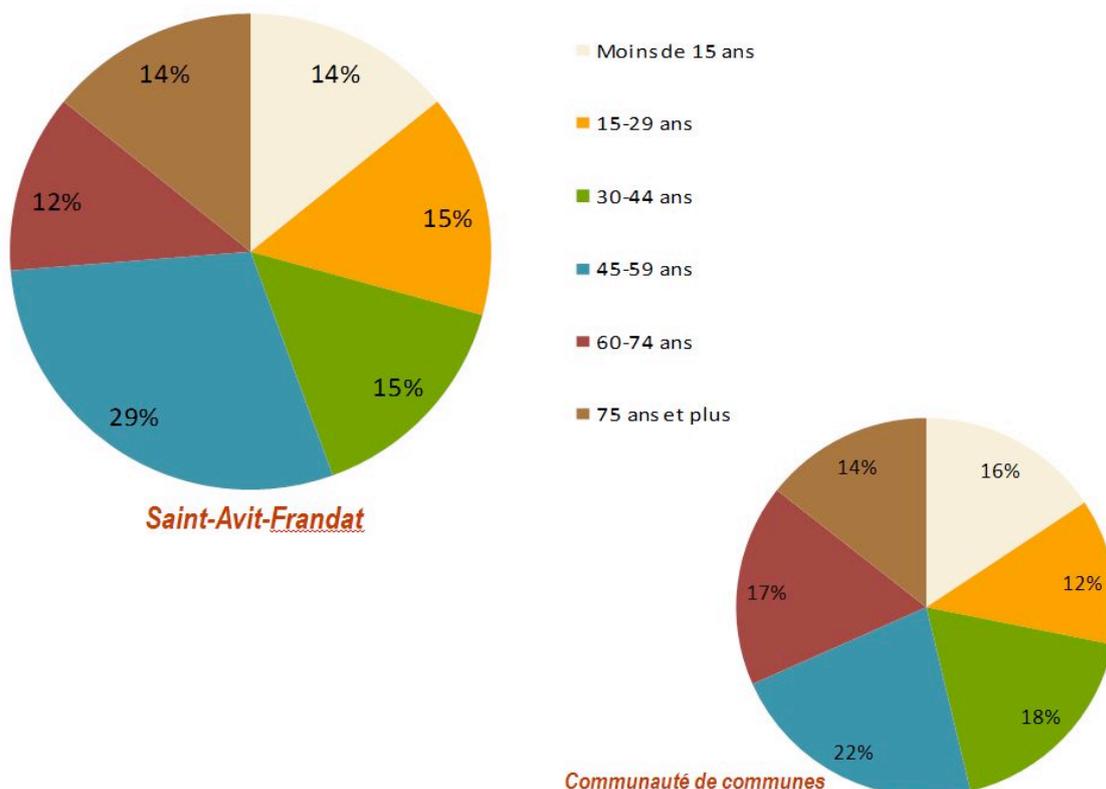


Commune de Saint-Avit-Frandat : ancienneté d'emménagement des habitants en 2008 (Source : INSEE RP)

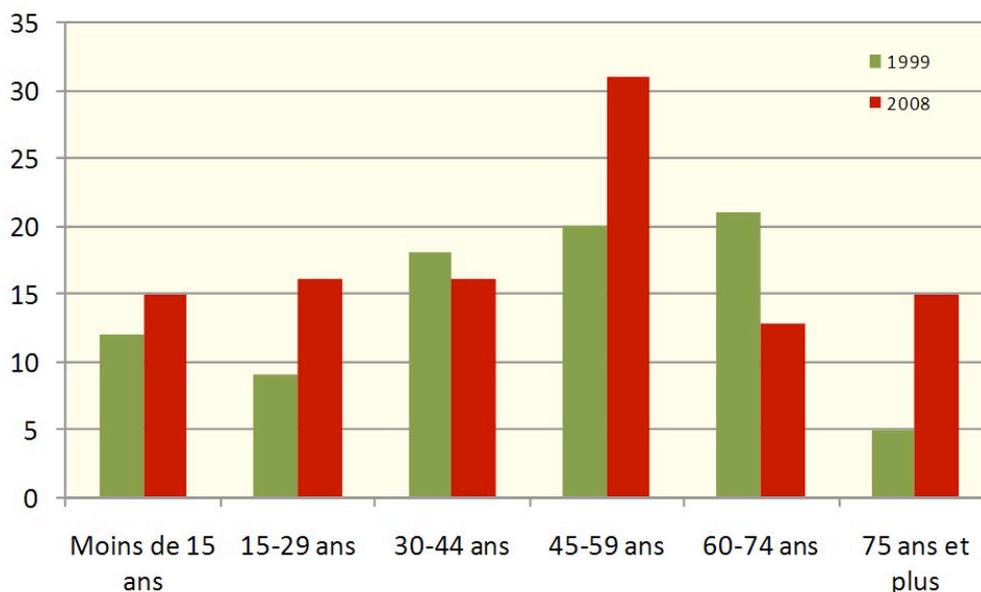
L'arrivée de cette nouvelle population n'engendre pas pour autant d'abaissement perceptible de la moyenne d'âge (elle se maintient à 45 ans, identique à celle de la communauté de communes), mais se traduit néanmoins par une redistribution des classes d'âge : la part des moins de 30 ans progresse de 25 à 29%, celle des plus de 60 ans régresse de 31 à 26%. Ainsi, parmi les 20 jeunes de 5 à 25 ans recensés, un tiers s'est implanté à Saint-Avit-Frandat au cours des cinq dernières années, alors que cette proportion n'est que de un sur dix chez les plus de 55 ans

	5 – 24 ans	25 – 54 ans	55 ans et plus
Nombre	7	14	3
Proportion dans la classe d'âge	37%	28%	10%

Commune de Saint-Avit-Frandat : répartition des habitants installés depuis moins de 5 ans par classe d'âge (Source : INSEE RP)



Commune de Saint-Avit-Frandat et Lomagne Gersoise : répartition des habitants par classe d'âge en 2008 (Source : INSEE RGP&RP).

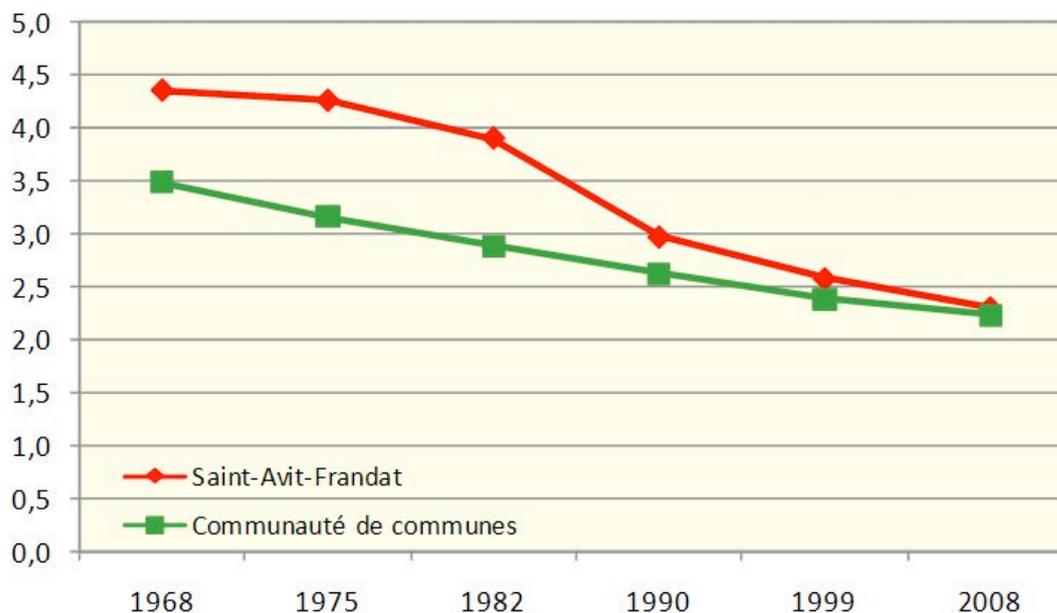


Commune de Saint-Avit-Frandat : évolution de la répartition des habitants par classe d'âge entre 1999 et 2008 (Source : INSEE RGP&RP)

Un accueil de population fondé dans un premier temps sur la résorption du parc de logements vacants

Si la commune de Saint-Avit-Frandat a perdu un tiers de sa population en trente ans (de 1968 à 1999), c'est avant tout par le fait de la diminution du nombre de personnes habitant le même foyer, le nombre de ménages marquant pour sa part une très légère progression. Les phénomènes de décohabitation s'y sont amorcés plus tard qu'ailleurs, la comparaison avec la communauté de communes en témoigne, et se sont sans doute traduits un temps, au moins pour partie, par le départ des jeunes dans un contexte marqué de déprise agricole, alors même qu'un important parc de logements vacants (jusqu'à 30% des habitations) était disponible.

26

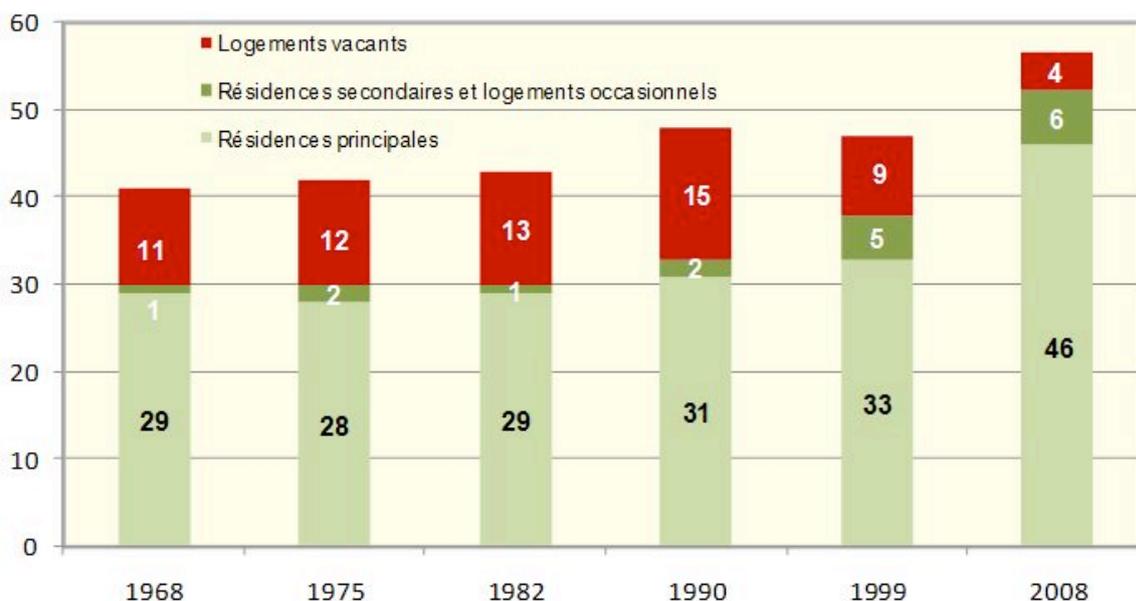


Commune de Saint-Avit-Frandat et communauté de communes de la Lomagne Gersoise : évolution du nombre moyen de personnes par ménage de 1968 à 2007 (Source : INSEE RGP&RP)

C'est sur la période 1990-1999 que se manifestent les premiers signes d'évolution, témoignant d'un regain d'attractivité de la commune même si le solde migratoire est encore négatif : si le nombre total d'habitations reste stable, le parc de logements vacants commence à se résorber, alors que dans le même temps le nombre de résidences secondaires progresse.

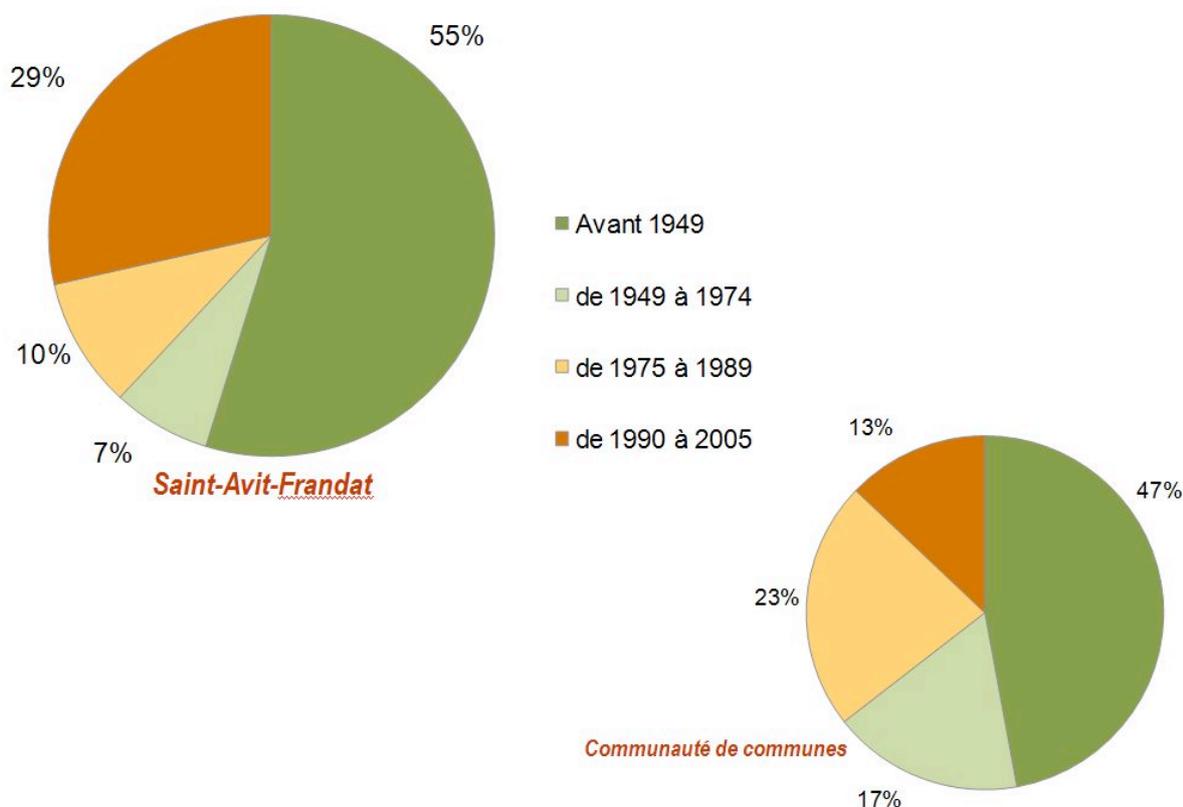
Ce phénomène est confirmé sur la période 1999-2008 qui voit la vacance continuer à régresser

alors que quelques constructions sortent de terre : 6 logements neufs ont fait l'objet de permis de construire depuis 1999, dont la moitié en 2009 et 2010. Le taux de vacance est désormais de 7,4% (communauté de communes : 10,2%), alors que les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 11,1% des habitations (communauté de communes : 7,7%)



Commune de Saint-Avit-Frandat : évolution de la répartition du parc de logements de 1968 à 2008 (Source : INSEE RGP&RP)

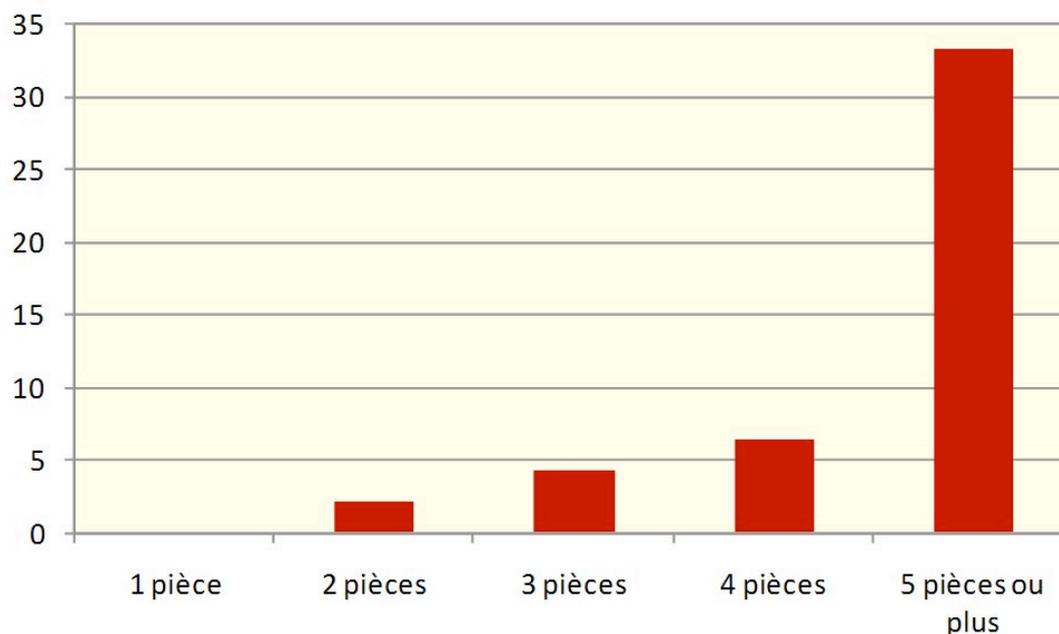
L'âge du parc de résidences principales confirme ces éléments : plus de la moitié est antérieure à 1949, près de 30% a moins de 20 ans, et la période 1949-1989 se caractérise par une très faible production.



Commune de Saint-Avit-Frandat et communauté de communes de la Lomagne Gersoise : répartition des résidences principales par période de construction (Source : INSEE RP)

A l'exception du logement situé à l'étage de la mairie et loué par la commune, les habitations sont toutes des maisons individuelles, le plus souvent de grande taille : trois résidences principales sur quatre proposent cinq pièces ou plus

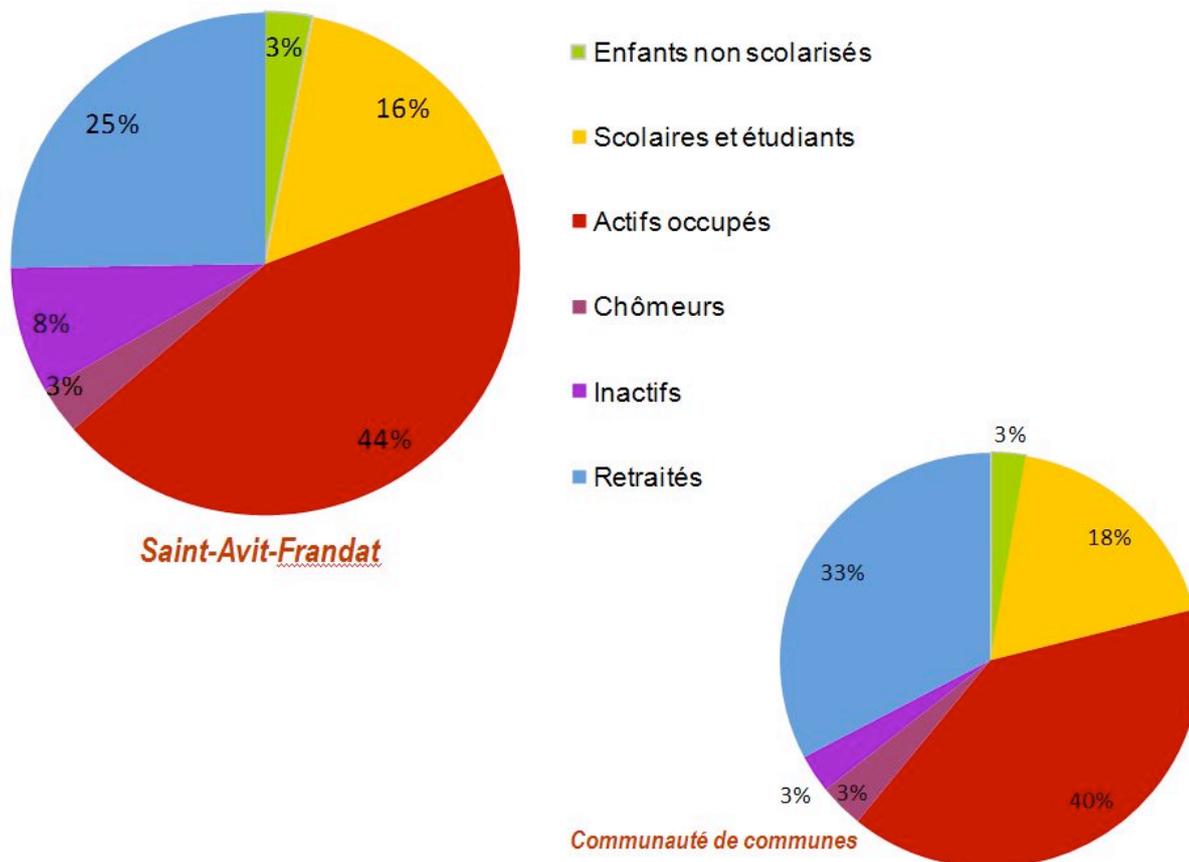
La part du logement locatif s'établit à 22,5%, proportion relativement élevée pour une petite commune rurale : elle est de 28,8% en moyenne sur le territoire communautaire. S'il n'existe pas de logement social HLM à Saint-Avit-Frandat, la commune a aménagé et met en location deux logements, l'ancien presbytère et l'appartement situé à l'étage de la mairie.



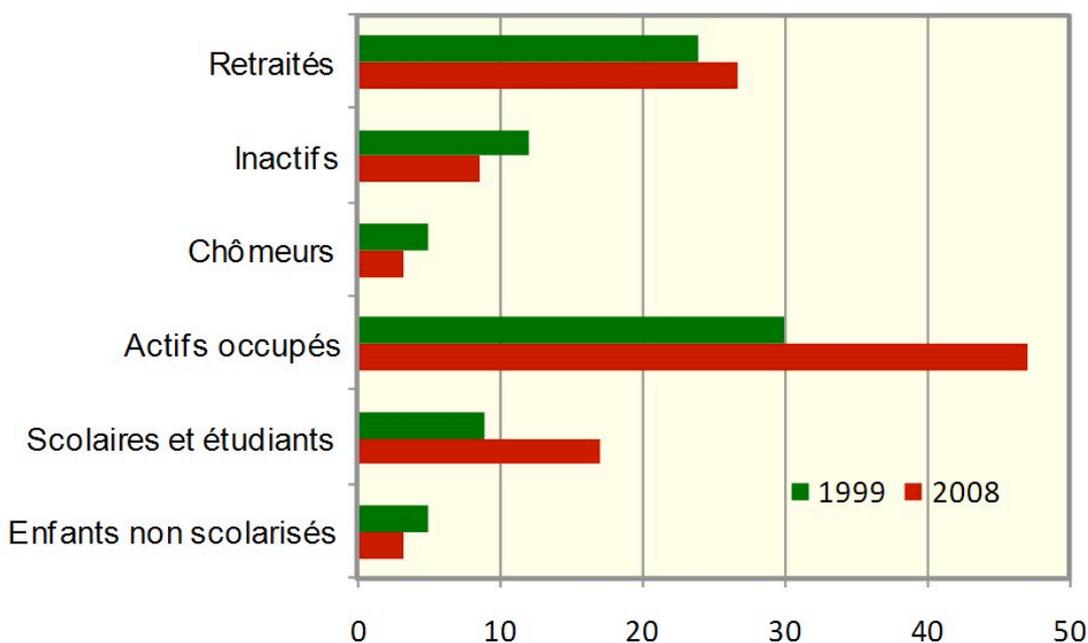
Commune de Saint-Avit-Frandat : répartition des résidences principales par nombre de pièces en 2008 (Source : INSEE RP)

Une population active, aux revenus modérés, qui bénéficie de la proximité de pôles d'emplois et de services

Conséquence de l'évolution de la pyramide des âges, la population de Saint-Avit-Frandat se caractérise par un taux d'activité relativement élevé : 47% des habitants ont un emploi ou en recherchent un (cette proportion est de 43% sur la communauté de communes). La part des retraités est modérée (25%, alors qu'elle est de 33% sur le territoire communautaire), leur nombre ne progressant que faiblement en valeur absolue.

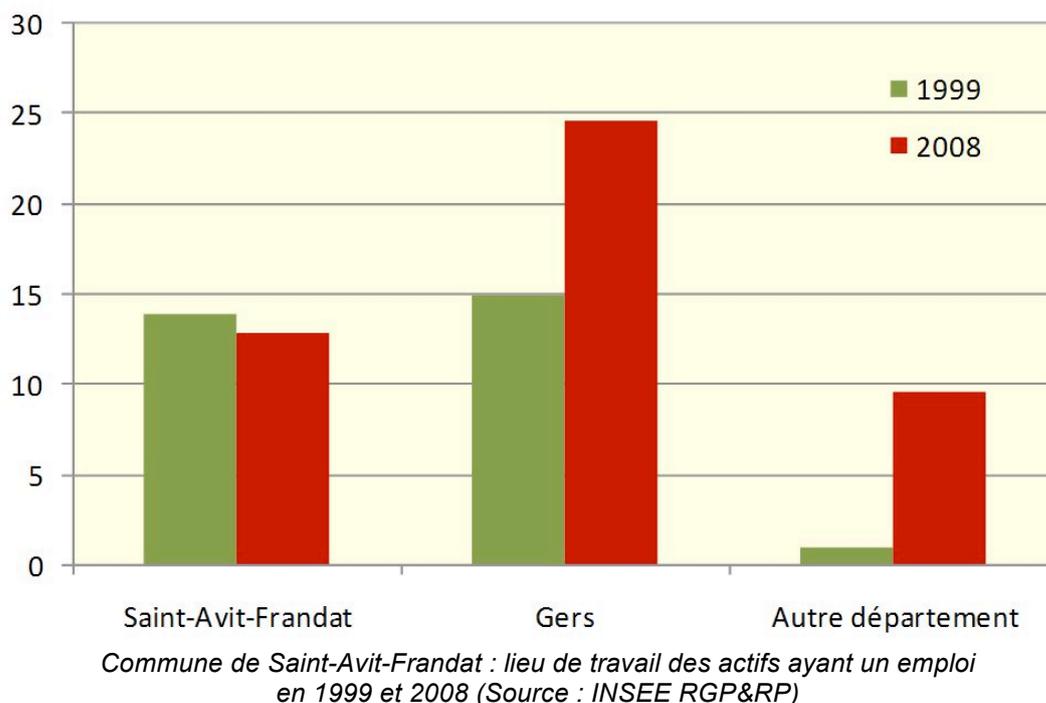
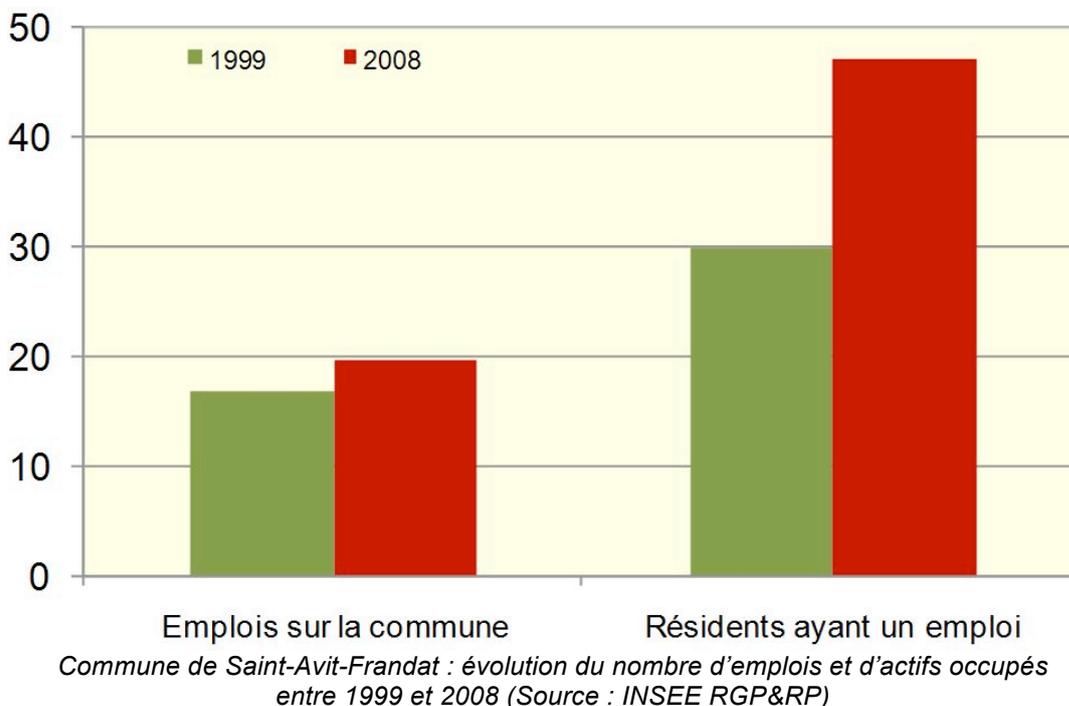


Commune de Saint-Avit-Frandat et communauté de communes de la Lomagne Gersoise : statut des habitants en 2008 (Source : INSEE RP)



Commune de Saint-Avit-Frandat : évolution du nombre d'habitants par statut entre 1999 et 2008 (Source : INSEE RP)

A contrario, entre 1999 et 2008, le nombre des actifs occupés a augmenté de plus de 50%. Ceux-ci travaillent désormais en majorité à l'extérieur de la commune, l'emploi local, bien qu'en progression, ne suffisant pas à répondre aux besoins des habitants : alors qu'un sur deux travaillait sur place en 1999, seul un sur quatre est dans ce cas aujourd'hui, la part de ceux qui exercent leur activité hors département (pour l'essentiel en Lot-et-Garonne) s'étant fortement accrue.

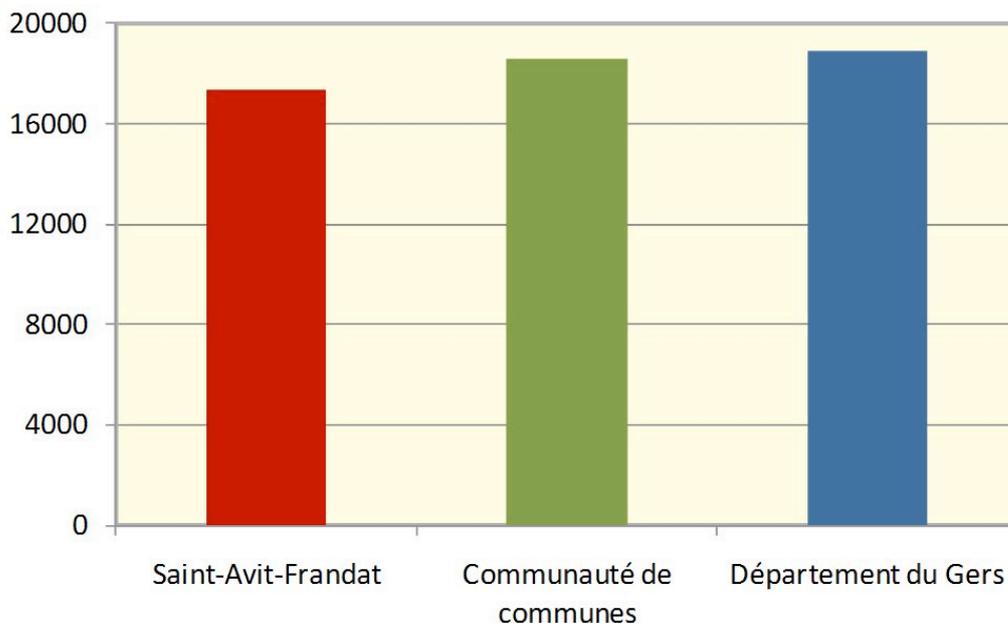


Les pôles d'emploi proches (Lectoure, Fleurance ou l'agglomération agenaise), qui connaissent tous une dynamique économique positive, captent bien sûr l'essentiel de ces actifs. Les déplacements domicile-travail se font quasi-exclusivement en véhicule particulier. Néanmoins, la commune est desservie par la ligne TER Auch-Agen (arrêt sur la commune de Lectoure au lieu-dit Ragegat, au débouché de la voie communale reliant le village à la RN21), qui propose quatre allers-retours par jour par bus vers Auch, Fleurance, Lectoure, Astaffort ou Agen.

Les revenus des Saint-Avitois restent modérés : le site salairemoyen.com fait état d'un salaire net moyen par actif de 1073€ par mois, la moyenne départementale étant de 1432€. Le revenu net par ménage est estimé par la même source à 2139€, légèrement plus élevé que la moyenne départementale (l'apparente incohérence entre ces deux informations s'explique en particulier par le nombre plus élevé d'actifs par ménage mis en évidence ci-dessus).

Le revenu net imposable moyen des foyers fiscaux (17 380€ en 2007) est également inférieur de 8% à la moyenne départementale et de 7% à celle de la communauté de communes. 50% des

foyers ne sont pas imposés (la moyenne nationale est de 48%), leur revenu net imposable moyen s'établissant à 8000€



Commune de Saint-Avit-Frandat : revenu net moyen des foyers fiscaux comparé aux moyennes de la communauté de communes et du département (Source : DGI)

Les Saint-Avitois disposent dans un rayon de quelques kilomètres d'une offre complète d'équipements et de services à la population : Lectoure, Fleurance, l'agglomération d'Agen proposent en effet tout le panel souhaité en termes de commerces, de professions de santé, d'équipements sportifs et culturels, d'activités associatives ...

L'offre locale est donc réduite : depuis la fermeture du restaurant il y a quelques années, il ne subsiste pas de commerce sur la commune.

Sur place, les habitants disposent d'une salle des fêtes, d'un boulodrome et d'un espace public-lieu de rencontre récemment aménagé, une aire de jeux et un espace barbecue étant en projet.

Les enfants scolarisés, dont les effectifs se sont également sensiblement accrus, sont pour l'essentiel accueillis dans les établissements du bourg voisin de Lectoure (primaire, collège, lycée), et bénéficient d'un ramassage scolaire pour rejoindre leur site d'études.

Une économie locale fondée sur l'agriculture et la construction

Saint-Avit-Frandat s'inscrit dans un territoire rural fortement impacté par le recul de l'emploi agricole, aux limites d'influence d'un bassin d'activité agenais en forte croissance économique et à proximité immédiate des bourgs de Lectoure, Fleurance ou Condom, également générateurs d'emplois.

Dans ce contexte, le nombre de postes de travail sur le territoire communal reste stable : 18 en 1990, 17 en 1999, 20 en 2008. Cette apparente stabilité masque néanmoins une recomposition de l'activité, sensible ici comme ailleurs.

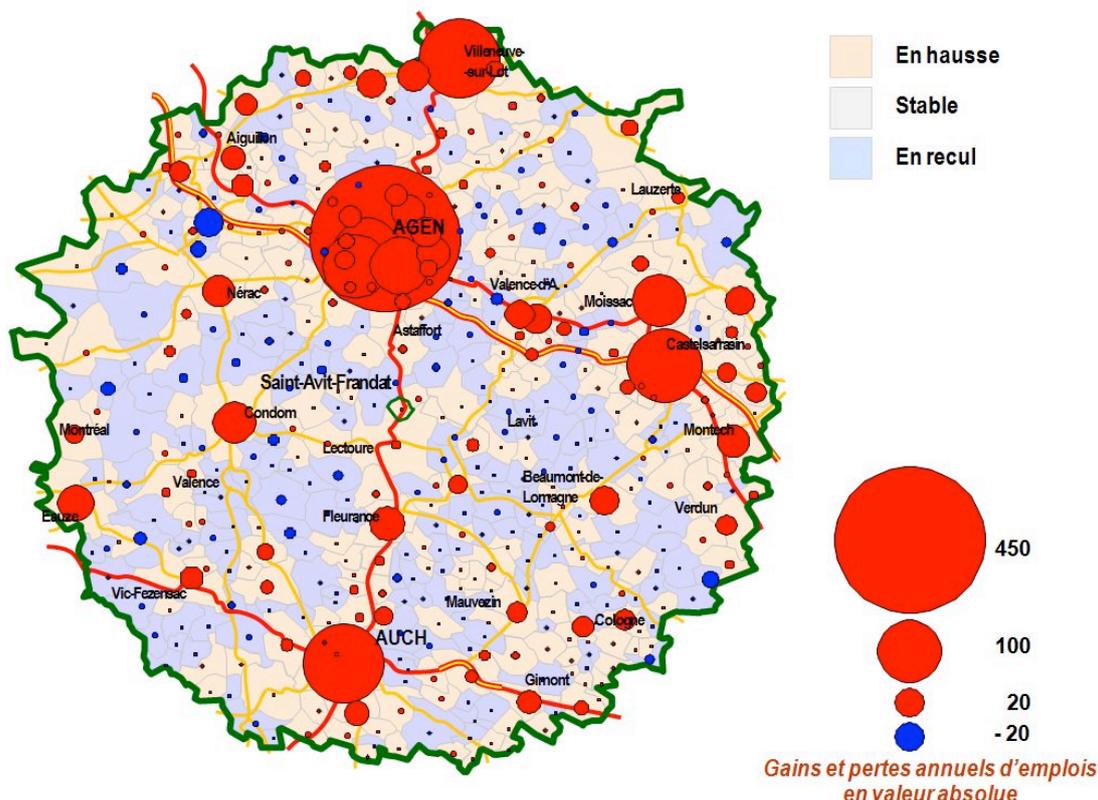
L'agriculture, qui représentait 25 Unités de Travail Annuel en 1988, ne procure plus que l'équivalent de 12 emplois à temps plein aujourd'hui (RGA 1988 et 2010). Dans le même temps, l'artisanat de la construction s'est développé : un emploi salarié en 1998, 7 en 2010. Trois entreprises interviennent dans ce domaine (maçonnerie, revêtement des sols et des murs, installation électrique).

D'autres activités ont également vu le jour sur le territoire communal, parfois initiées par les nouveaux arrivants qui bénéficient désormais, grâce aux efforts de la municipalité et de la communauté de communes, d'une couverture numérique satisfaisante (couverture wifi pour les zones blanches de la commune) : transport, presse, commerce de gros de fruits et légumes, artisanat d'art, services informatiques et téléphoniques

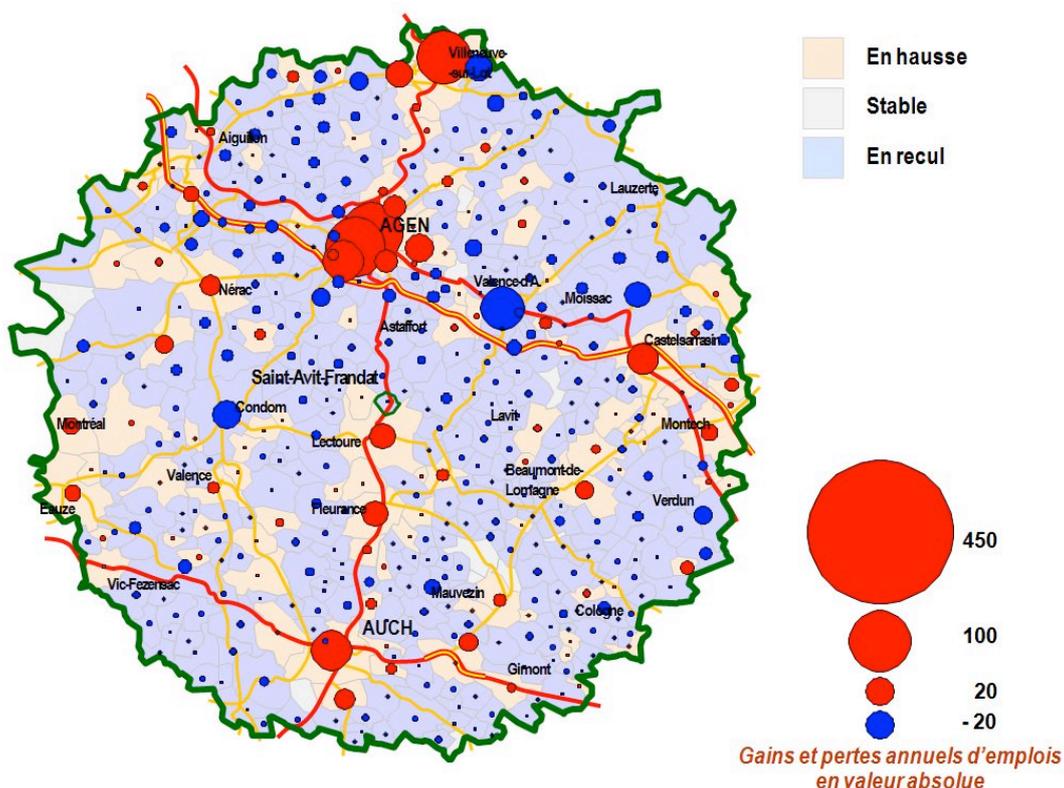
Au total, ce sont 20 établissements actifs fin 2009 qui sont recensés par l'INSEE (agriculture : 8, industrie : 1, construction : 3, commerce, transports et services : 8)

La valorisation touristique reste encore embryonnaire : deux gîtes accueillent les vacanciers, une structure organise des stages de poterie.

Le chemin de Saint-Jacques de Compostelle, qui traversait le village, a été dévié il y a quelques années, néanmoins subsiste un itinéraire de randonnée départemental qui permet de découvrir le territoire communal.

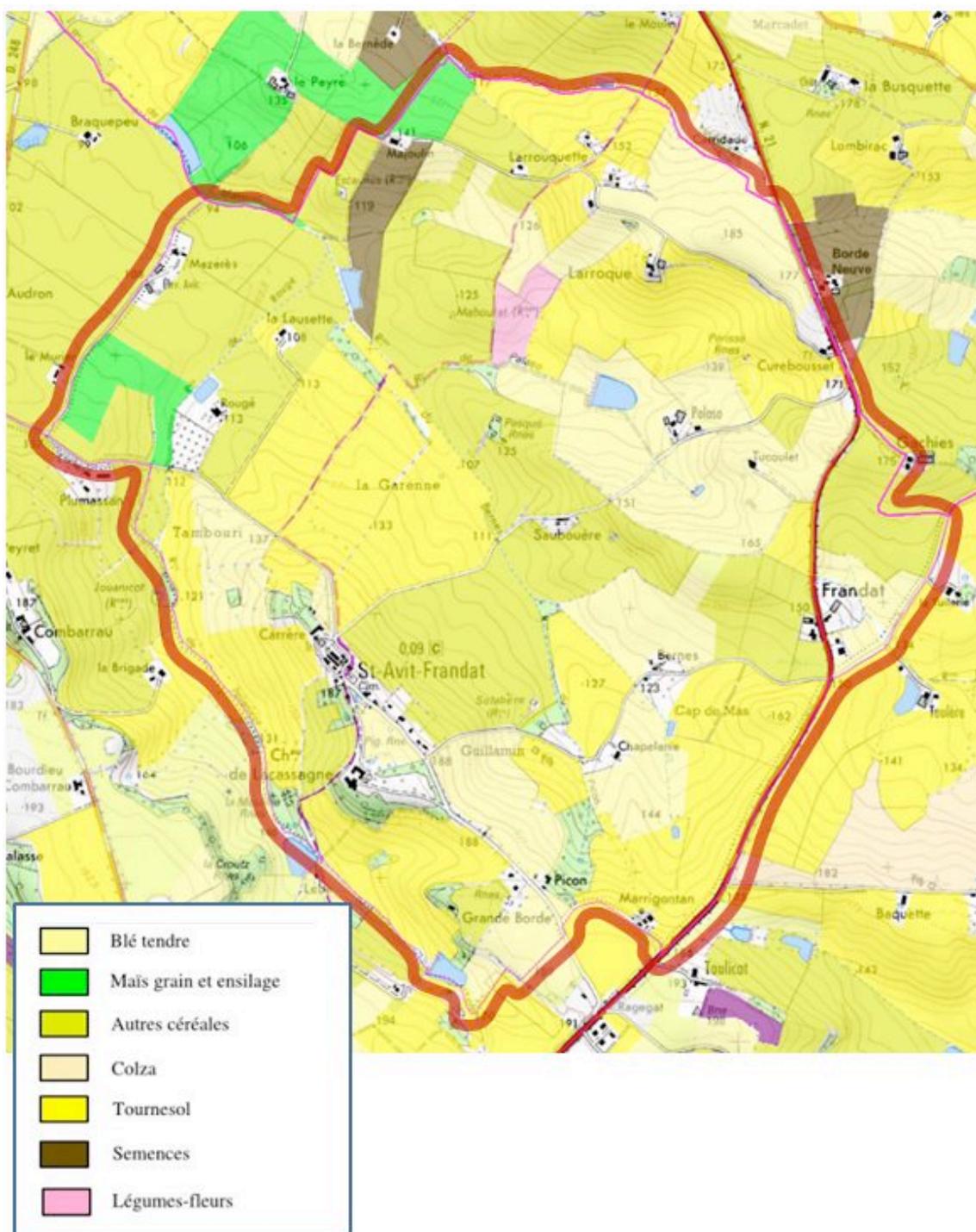


Evolutions de l'emploi entre 1999 et 2008
(Source : INSEE RGP&RP)

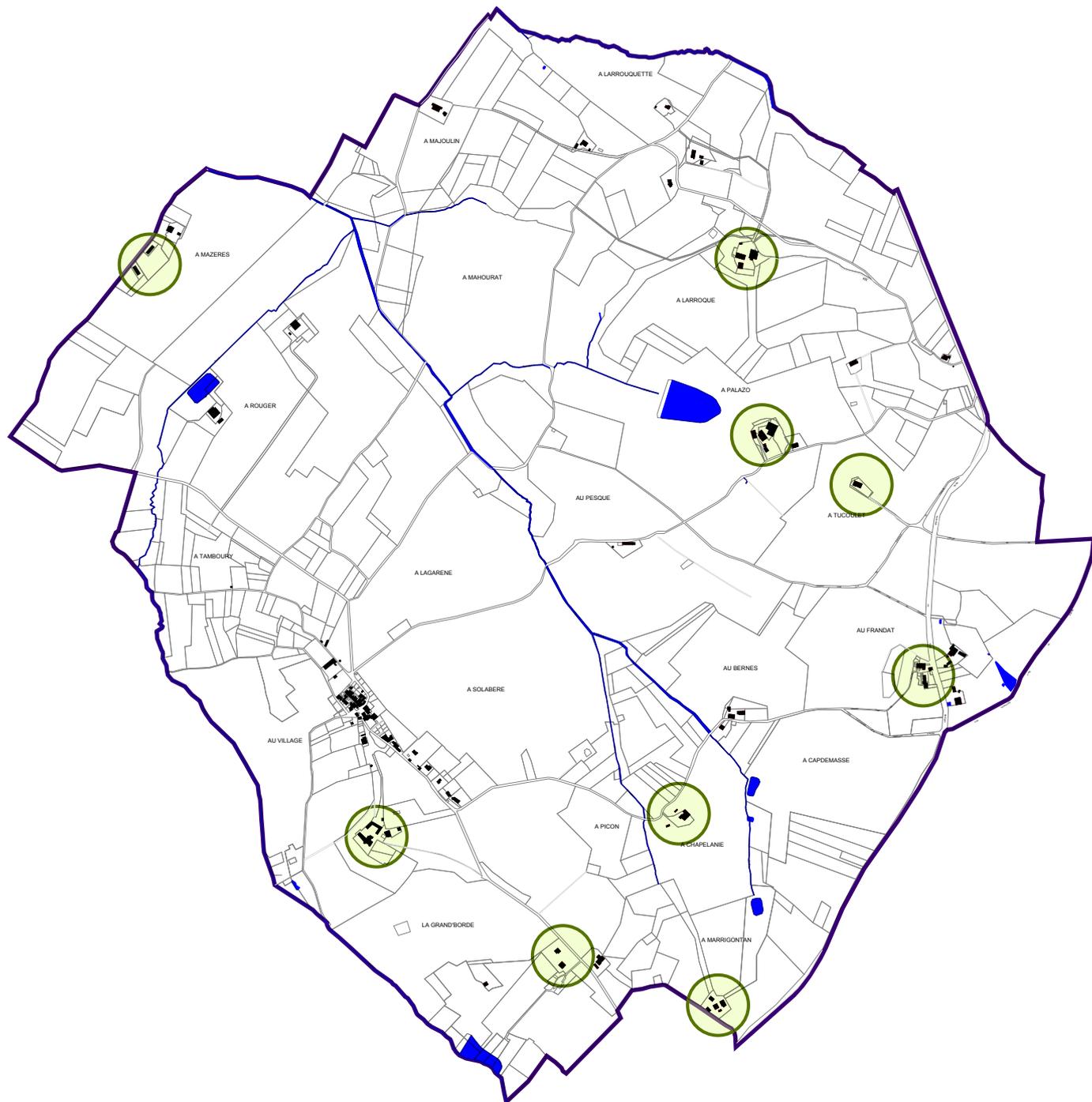


Evolutions de l'emploi entre 1990 et 1999
(Source : INSEE RGP&RP)
rapport de présentation

Même si elle ne procure plus autant d'emplois que par le passé, l'agriculture reste aujourd'hui l'activité économique dominante sur la commune, occupant majoritairement l'espace. Profondément restructurée entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitations régressant de 60% alors que dans le même temps la SAU augmentait de 25%, elle semble avoir trouvé aujourd'hui une certaine stabilité.



Commune de Saint-Avit-Frandat : mises en culture 2009
(Source : Registre Parcellaire Graphique – Géoportail IGN)



	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations dont le siège se situe sur la commune	17	7	7
Superficie Agricole Utilisée (SAU) par les exploitations dont le siège se situe sur la commune (ha)	556	701	707
Superficie Agricole Utilisée (SAU) moyenne des exploitations dont le siège se situe sur la commune (ha)	33	100	101
Unités de Travail Annuel (UTA)	25	15	12

Commune de Saint-Avit-Frandat : évolution des structures agricoles entre 1988 et 2010 (Source : RGA)

Les productions sont très diversifiées : on y cultive le melon, l'ail, la betterave, le blé, le tournesol, le colza, le soja, le maïs semence, le maïs pop-corn, les semences potagères Le seul élevage (de poulets) est recensé. Dix exploitants pratiquent la vente directe sur la commune, un troisième sur la commune voisine Castéra-Lectourois. L'irrigation, organisée à partir de lacs collinaires, permet de régulariser le rendement.

ELEMENTS DE SYNTHÈSE :

Retiendra du diagnostic :

amorce d'un changement démographique avec une stabilité de la population, voir une reprise, passe par le maintien du solde naturel et une augmentation du solde migratoire. La commune Saint-Avit-Frandat connaît depuis une décennie une reprise démographique fondée sur l'arrivée de jeunes ménages séduits en particulier par le cadre de vie. Cette dynamique a reposé en grande partie sur la recolonisation d'un parc de logements vacants représentait en 1990 30% des habitations. Aujourd'hui, ce parc vacant est quasiment résorbé, et quelques constructions neuves sont sorties de terre au cours des dernières années. Le faible nombre du logement locatif ; la attractivité importante du cadre de vie malgré l'absence de commerces et d'activités, résultant d'un bon niveau de services à proximité immédiate (Lectoure, Agen, Fleurance, Astaffort), aisément accessible par la RN21.

Sur le plan économique, l'agriculture a connu de lourdes mutations mais semble avoir trouvé aujourd'hui un équilibre qui lui conserve la place de première activité économique sur la commune. Dans le même temps, l'artisanat se développe sous différentes formes, en particulier dans le domaine de la construction.

terme d'enjeux :

trouver un projet équilibré pour le maintien de l'identité villageoise : le cadre de vie (paysage, patrimoine) créer les conditions pour l'accueil d'une nouvelle population et ainsi faire perdurer la vie du village. s'assurer de la reconquête (ce qu'il en reste) du bâti ancien pour un équilibre entre le renouvellement urbain et les extensions et surtout une mobilisation du foncier sur « les dents creuses »

2ème partie : Etat initial de l'environnement

Le climat

Le secteur de Saint-Avit-Frandat est sous l'influence d'un climat contrasté, subissant des influences océaniques et méditerranéennes. Les vents d'Ouest sont prédominants et marquent les paysages.

Les hivers sont doux et humides, les printemps humides et précoces. Les étés sont chauds et assez secs et les automnes généralement cléments et ensoleillés.

La pluviométrie moyenne annuelle analysée est inférieure à 700 mm, ce qui est peu. Les orages d'été peuvent être violents et apporter un déséquilibre soudain du niveau des fossés. La récupération des eaux de pluie est un enjeu pour les années futures.

La clémence du climat et les précipitations précitées sont un atout pour l'agriculture, la principale contrainte étant liée aux déficits estivaux parfois importants qui nécessitent le recours à la pratique de l'irrigation.

Le milieu physique

Les caractéristiques géologiques et pédologiques

Géologie

Les collines et vallons de la commune résultent d'un long itinéraire géologique qui s'est traduit au fil du temps.

La plupart des terres de la commune sont des moyennes terrasses constituées de mélange d'argiles et de cailloux résultant d'anciennes alluvions.

Le village est situé sur des terres de marne et de molasse

Globalement le sol est composé de molasse et de terre d'alluvion ancienne. La terre a constitué le matériau essentiel pour la construction des maisons anciennes.

Pédologie

On distingue une homogénéité du sol à travers de longues collines aux versants fertiles et leurs vallons plus ou moins encaissés.

La nature des sols est propice à la culture de céréales au regard de la fertilité des terres.

L'hydrologie

Le réseau hydrographique de la commune est composé de plusieurs ruisseaux et fossés mères qui alimentent un nombre important de lacs de plus ou moins grande taille.

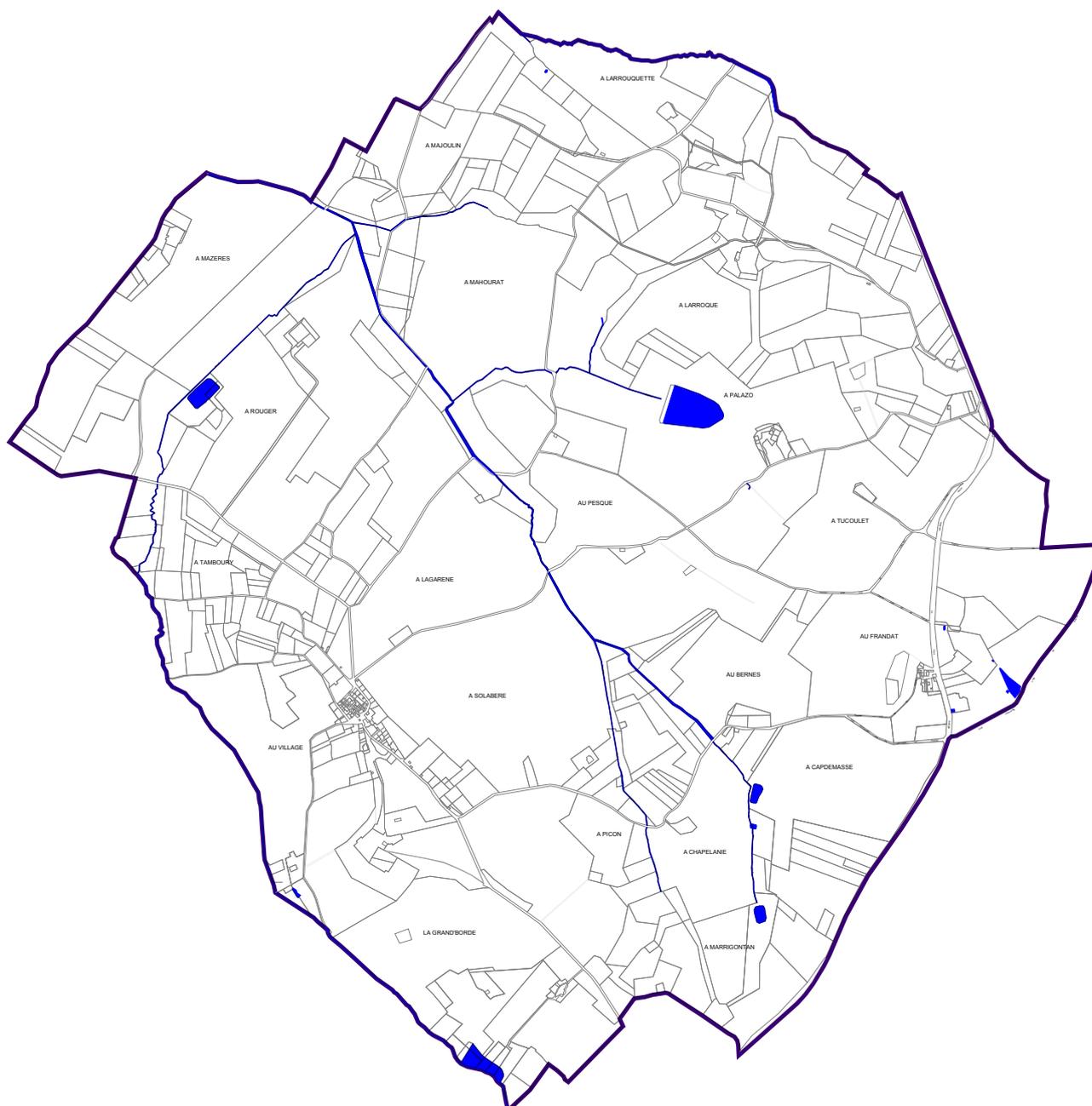
Les plus importants d'entre eux sont les suivants :

- du Matet en limite Nord de la commune
- de Jouanicot en limite Est, le plus important en terme de linéaire et affluent du Pesqué
- du Pesqué et de ses autres affluents le « Picon » le « Boues » et « le Majoulin » au centre de la commune d'Ouest en Est de la commune.

Plusieurs fossés mère viennent alimenter des plans d'eau et ne porte pas de nom. Leur rôle est important pour l'écoulement des eaux d'orage.

Ces cours d'eau et plans d'eau constituent des milieux humides propices au développement d'espèces communes végétales et animales.

L'absence de ripisylve rend parfois les abords très rudes. Les plantations existantes sont alors très importantes comme repères visuels et écologiques et sont protégées par un EBC . Elles participes de la trame verte.





La végétation et les structures végétales

Les boisements sont présents sur la commune (environ 35 hectares) , situés sur les parties pentues du relief.

Les structures végétales présentes sur la commune sont principalement en limite de parcelles agricoles et au bord des ruisseaux.

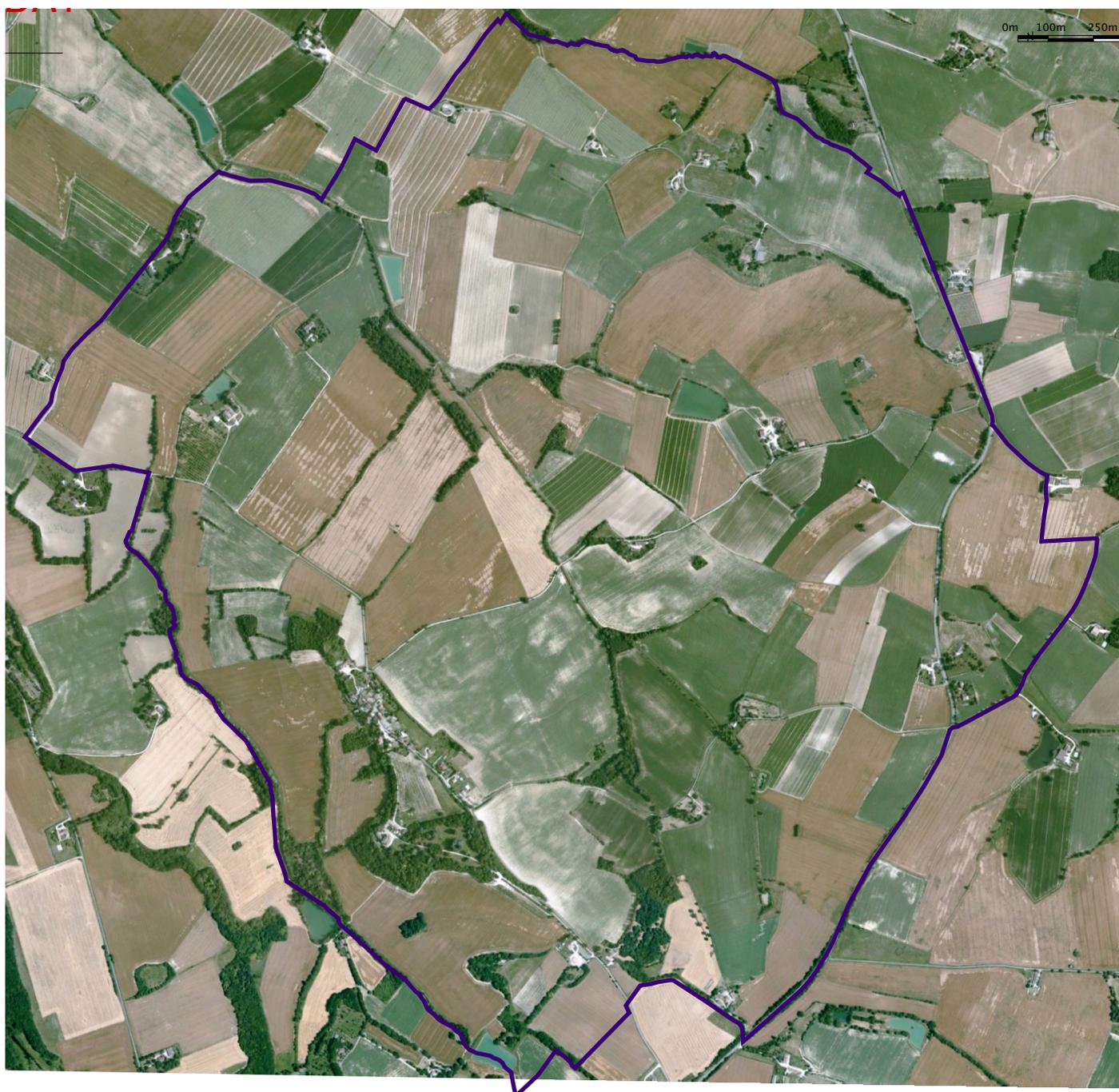
Aux abords du village, un parc existant possède quelques sujets dignes d'intérêt dans le parc du château.

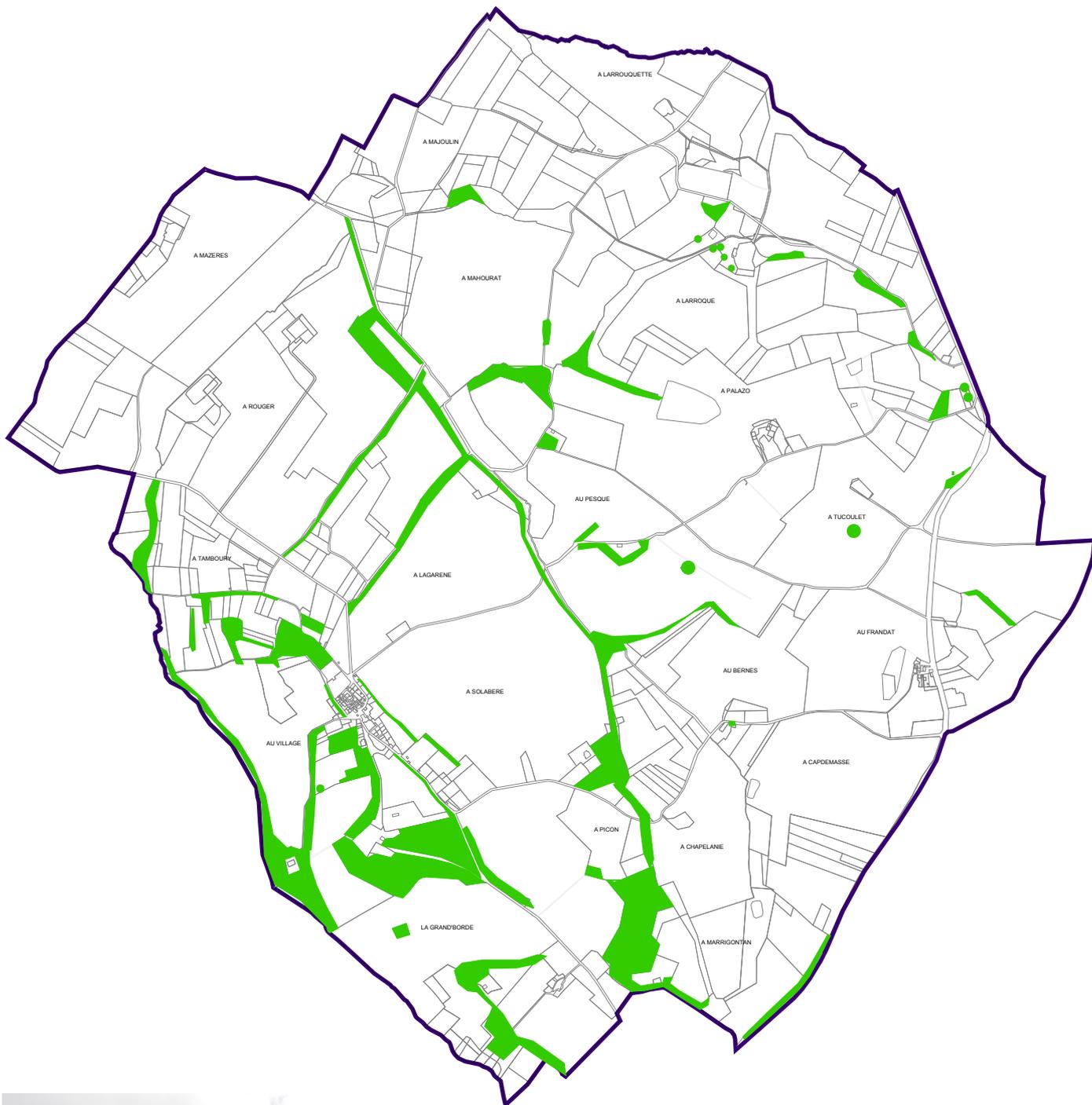
Certains chemins possèdent encore des haies dont la présence est utile pour un équilibre écologique.

Les haies qui existent encore dans l'espace agricole méritent une attention particulière tant pour la perception paysagère que le potentiel d'habitat pour la faune et la flore.

Les essences les plus répandues sur la commune sont le chêne, l'acacia. Quelques cèdres viennent ponctuer les entrées de fermes ou se situent comme repères au milieu d'un champs.

Les haies sont composées de noisetier, de charmes ...







Les milieux naturels : la faune et la flore

L'aire d'étude comporte un ensemble de biotopes limités qui réduit la possibilité d'une faune variée mais néanmoins on observe un nombre d'espèces communes.

• Les milieux humides

Les zones humides et prairies situées en bordure de ruisseau revêtent une importance particulière pour les amphibiens au moment de leur reproduction. Il est noté sur la commune les espèces de batraciens. On note également dans les milieux non humides, Lézard des murailles, Lézard vert occidental, Pélodyte ponctué.

• Les collines et vallons

Les haies et les espaces enherbés ainsi que les abords des constructions abritent une faune ordinaire et protégée.

La faune protégée est la suivante :

Espèces susceptibles d'être présentes :

Mammifères :	Fouine
	Hérisson d'Europe
Reptiles et batraciens :	Complexe des grenouilles vertes
	Crapaud calamite
	Rainette méridionale
	Salamandre tachetée

Toutes les espèces sont protégées sauf la fouine

Les haies et les boisements abritent également les espèces d'oiseaux suivantes :

Aigrette garzette, Autour des palombes, Bihoreau gris, Bondrée apivore, Bouscarle de Cetti, Bruant zizi, Busard cendré, Busard Saint-Martin, Buse variable, Chevalier guignette, Fauvette à tête noire, Grand cormoran, Grèbe castagneux, Grèbe huppé, Héron cendré, Héron pourpré, Lorient d'Europe, Milan noir, Milan royal, Rossignol philomèle, Troglodyte mignon

42

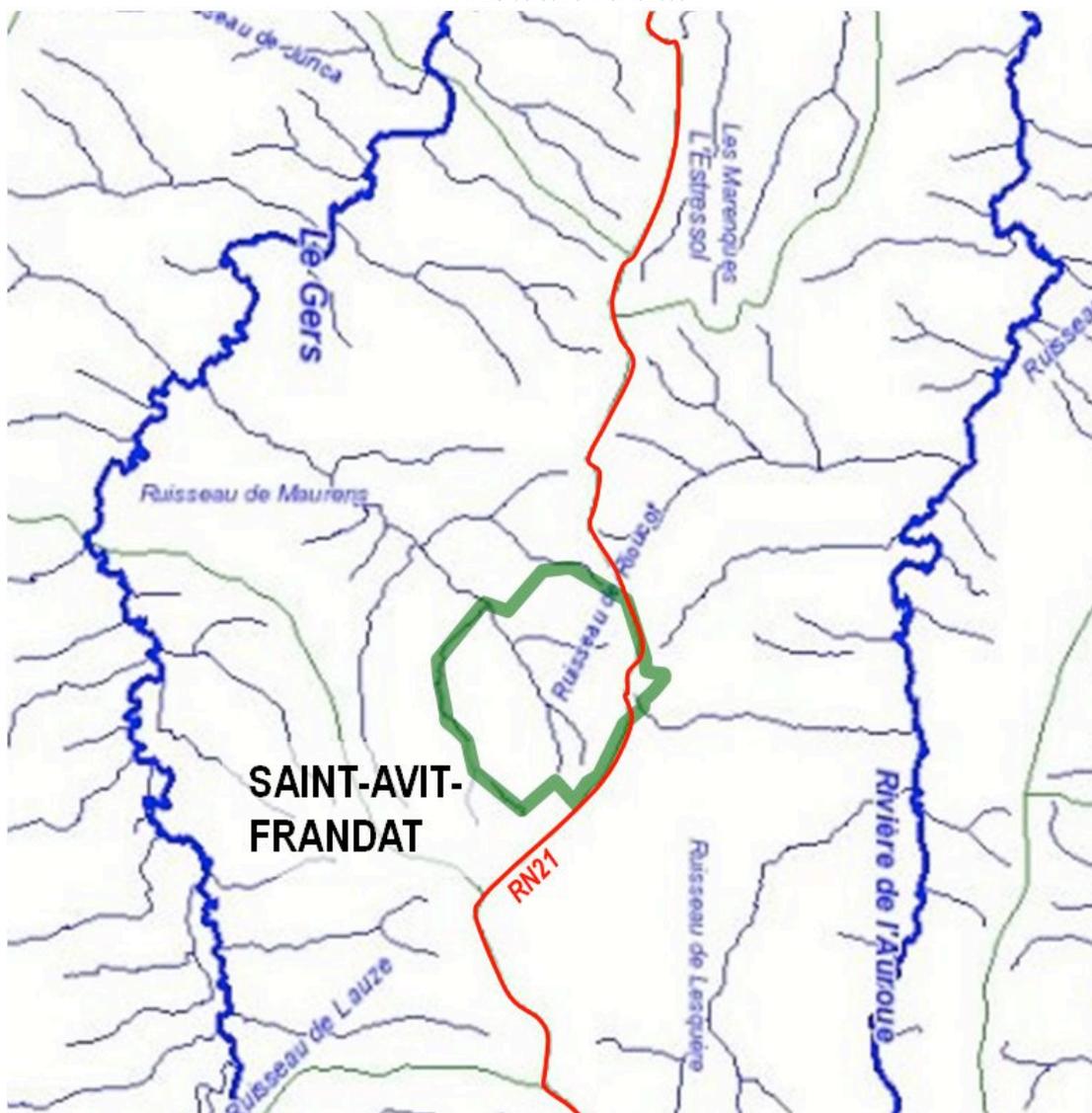
Incidence sur le site Natura 2000 de la Garonne

La commune de Saint-Avit-Frandat, n'est pas traversée par la Garonne situé à quelques kilomètres. La rivière constitue un milieu humide qu'il conviendra de préserver par un zonage dédié Nr et par une règle d'inconstructibilité. La non incidence du projet de la commune est démontré page 62.

L'hydrologie et la qualité des eaux

La commune de Saint-Avit-Frandat est classée en **zone vulnérable** (*partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable*) et en **zone de répartition des eaux** (*zones caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins*).

En matière d'eaux superficielles, la commune se situe principalement dans le bassin versant du Gers, et très marginalement (pour sa partie à l'est de la RN21) dans celui de l'Aurouë, que rejoignent les eaux drainées par le ruisseau de Noguès.



*Commune de Saint-Avit-Frandat : organisation du réseau hydrographique
(Source : Agence de l'eau Adour-Garonne)*

Elle est essentiellement concernée par la masse d'eau du ruisseau de Maurens (ou ruisseau du Bernès puis ruisseau de Picon) qui prend son origine au bois de Picon et la traverse de part en part suivant un axe nord-ouest / sud-est, collectant au passage les ruisseaux secondaires de Palaso, Rougès et plus à l'aval de Mulé.

L'état de la masse d'eau du ruisseau de Maurens est considéré comme bon sur le plan chimique et moyen sur le plan écologique, la pression étant jugée moyenne de la part des activités agricoles et faible en ce qui concerne les rejets domestiques.

Les objectifs assignés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne visent à obtenir un bon état global de cette masse d'eau en 2021, un bon état chimique étant attendu dès 2015.

Pour ce qui est des eaux souterraines, la commune est concernée par les masses d'eau suivantes : molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont, sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord Adour-Garonne, calcaires du jurassique moyen et supérieur captif, calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne. A l'exception de la dernière qui bénéficie à l'heure actuelle d'un bon état quantitatif et chimique, et à laquelle un objectif de bon état global est assigné par le SDAGE dès 2015, les autres connaissent un état dégradé qui a conduit à retenir un objectif de bon état global à l'échéance 2021 pour les deux premières et 2027 pour la troisième.

Le caractère intermittent des ruisseaux qui sillonnent Saint-Avit-Frandat ne permet pas d'y maintenir une vie piscicole permanente. Leur débit assure néanmoins l'alimentation de plusieurs retenues d'irrigation : quatre points de prélèvement sont identifiés sur la commune, les volumes utilisés pour l'arrosage des cultures s'élevant en moyenne sur la période 2007-2009 à 50 000 m³ par an environ.

Les risques naturels et technologiques

Risque sismique :

la commune de Saint-Avit-Frandat est classée en zone d'aléa très faible (zone 1).

Risque de retrait et gonflement des argiles :

Un plan de prévention du risque naturel « retrait et gonflement des argiles » a été prescrit sur l'ensemble du territoire communal le 4 novembre 2005. Il n'est pas approuvé à ce jour. Néanmoins, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle liés à ce phénomène :

- Arrêté du 11/01/2005 (J.O. du 01/02/2005) - Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
- Arrêté du 27/05/2005 (J.O. du 31/05/2005) - Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Risque inondation :

Aucun risque lié au débordement des cours d'eau n'est identifié. Néanmoins, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle liés aux effets de ruissellements superficiels :

- Arrêté du 29/12/1999 (J.O. du 30/12/1999) - Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain
- Arrêté du 28/01/2009 (J.O. du 29/01/2009) - Inondations et coulées de boue

Risque lié au transport de matières dangereuses par la route :

Bien que longée par la RN21, la commune de Saint-Avit-Frandat n'est pas identifiée dans le Dossier départemental des risques majeurs (DDRM) établi par la Préfecture du Gers comme commune à risque particulier au titre du transport de matières dangereuses par la route.

Risque d'incendie:

Le règlement départemental relatif au risque d'incendie (débroussaillage, distance, accès pour les engins de lutte contre le feu) s'applique aux projets de construction à proximité des zones boisées. La commune devra prendre en compte les règles de mise en sécurité et les règles de lutte contre l'incendie.

3ème partie : Les objectifs, les choix du PADD et du règlement

La nécessité d'élaborer un document d'urbanisme sur la commune résulte de la volonté de maîtriser son développement pour accueillir de nouveaux habitants tout en préservant son cadre de vie, source de son attractivité.

Pour la commune, la poursuite de l'objectif d'accueil d'une population est essentielle au maintien du lien social dans la commune c'est-à-dire la vie du village. En effet, l'ouverture à l'urbanisation sera limitée en dehors du bourg et circonscrite aux secteurs déjà bâtis.

La commune a souhaité prescrire l'élaboration de son PLU, avec les **objectifs** suivants :

- 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

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).

45

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.

Justification des choix retenus

À l'issue de plusieurs ateliers de débats avec les élus, le projet du PLU fait émerger l'expression du maintien du caractère rural de Saint-Avit-Frandat.

Ce caractère est traduit par son agriculture, son paysage, les relations entre les habitants, tous enclins à se connaître.

Le premier objectif du PADD :

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

Le constat est le suivant :

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 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.

Du constat, les enjeux identifiés sont les suivants :

- 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.

La déclinaison des enjeux s'exprime par le projet suivant :

- Accueillir en moyenne un à deux nouveaux ménages par an. L'accueil de 1,5 permis par an en moyenne soit en renouvellement soit en extension constitue un objectif raisonné et raisonnable pour la commune qui s'appuie sur les années futures et sur une volonté de dynamiser les prochaines années avec le PLU.
- L'accueil s'envisage dans trois contextes, sous réserve de la présence des réseaux indispensables à l'obtention de permis de construire.
 - 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.
 - 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.

L'ouverture à l'urbanisation sera accompagnée de la façon suivante :

- 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....
- Dessiner des orientations d'aménagement comme base des futurs projets d'urbanisation

Les différentes possibilités d'accueil d'une nouvelle population permettront de favoriser une mixité de population et de typologie des logements tels que maisons individuelles, logements intermédiaires, maisons de ville. La diversité recherchée par les habitants sera possible à Saint-Avit-Frandat.

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

Le constat est le suivant :

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 m².

Du constat, les enjeux identifiés sont les suivants :

- 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.

La déclinaison des enjeux s'exprime par le projet suivant :

- 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 m² maximum par construction, espaces publics et voirie comprise (soit une superficie moyenne par parcelle de 1200 m²), 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 m²).

47

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.

Le constat est le suivant :

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.

Du constat, les enjeux identifiés sont les suivants :

- 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

La déclinaison des enjeux s'exprime par le projet suivant :

- 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

48

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 ...

Le constat est le suivant :

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.

Le réseau Alsatis permet les connections numériques.

Du constat, les enjeux identifiés sont les suivants :

- 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 ...
- Favoriser le développement de l'économie locale, et mettre en place les conditions d'une bonne déserte numérique

La déclinaison des enjeux s'exprime par le projet suivant :

- 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 départemental de développement des réseaux de communications électroniques.

Description quantitative du PLU et justification

Le zonage du PLU se décline en quatre types de zone

Les zones urbaines et les zones à urbaniser

- **Les zones urbaines** U sont caractérisées par leur forme et leur typologie (la densité, l'alignement par rapport à l'espace public, les façades continues ou discontinues), avant de l'être par leur spécificité fonctionnelle (habitat, équipements).
- **Les zones à urbaniser** AU sont caractérisées par l'insuffisance des réseaux pour une urbanisation à court terme. Leur vocation est de devenir de futures zones urbaines.

Les zones Ua, Ub totalisent une superficie de 4,7 ha soit 0,62 % de la superficie totale de la commune, à laquelle s'ajoute un potentiel de zones à urbaniser AU (AU, 2AU) de 3,3 ha soit 0,44 % de la superficie totale de la commune, dont 1,9 de zone AU0 (secteur bloqué à court terme)

49

Les zones agricoles

- **Les zones agricoles** sont d'une part pour créées pour maintenir les sols en terres agricoles, support de l'économie agricole (zone A) et d'autre part pour permettre aux agriculteurs de construire des annexes à leur habitat (Ae). et de prendre en compte les constructions existante dans l'espace agricole (zone A1). Un secteur dédié au tourisme sera pris en compte AL.

Les zones A, A1 et Ae ont une superficie de 678,75 hectares soit 89,9 % de la superficie totale de la commune.

Les zones naturelles

- **Les zones naturelles** sont caractérisées par la volonté de ne pas urbaniser ces secteurs. Il s'agira soit de protéger le potentiel naturel, notamment les ruisseaux (Nr) et les partie de bois et de haies (Np).

Les zones naturelles représentent trois types d'occupation du sol.

La première NL correspond à la présence d'un gîte pouvait être conduite à se développer, d'une superficie de 2000 m²

La deuxième est une zone dédiée aux boisements : petits bois, bosquet et haies zone Np. Elle constitue la trame verte de la commune et le plus souvent classé en EBC.

La troisième Nr a une superficie de 25,9 hectares soit 3,43 % de la superficie totale de la commune.

Les espaces boisés classés ont une surface de 37,5 hectares soit 4,97 % de la superficie totale de la commune. Ils correspondent aux bois, bosquet et haies de la commune dont la situation est stratégique et dont l'exploitation n'est pas effective.

La totalité des zones construites dites U, A1, Ae et à construire dans les zones AU et AU0 représente 30 hectares soit 3,97 % de la superficie totale de la commune. La totalité des zones agricoles A, A1 et Ae et naturelles (NL, Nr, Np) ont une superficie de 725 hectares soit 96,03 % de la superficie de la commune.

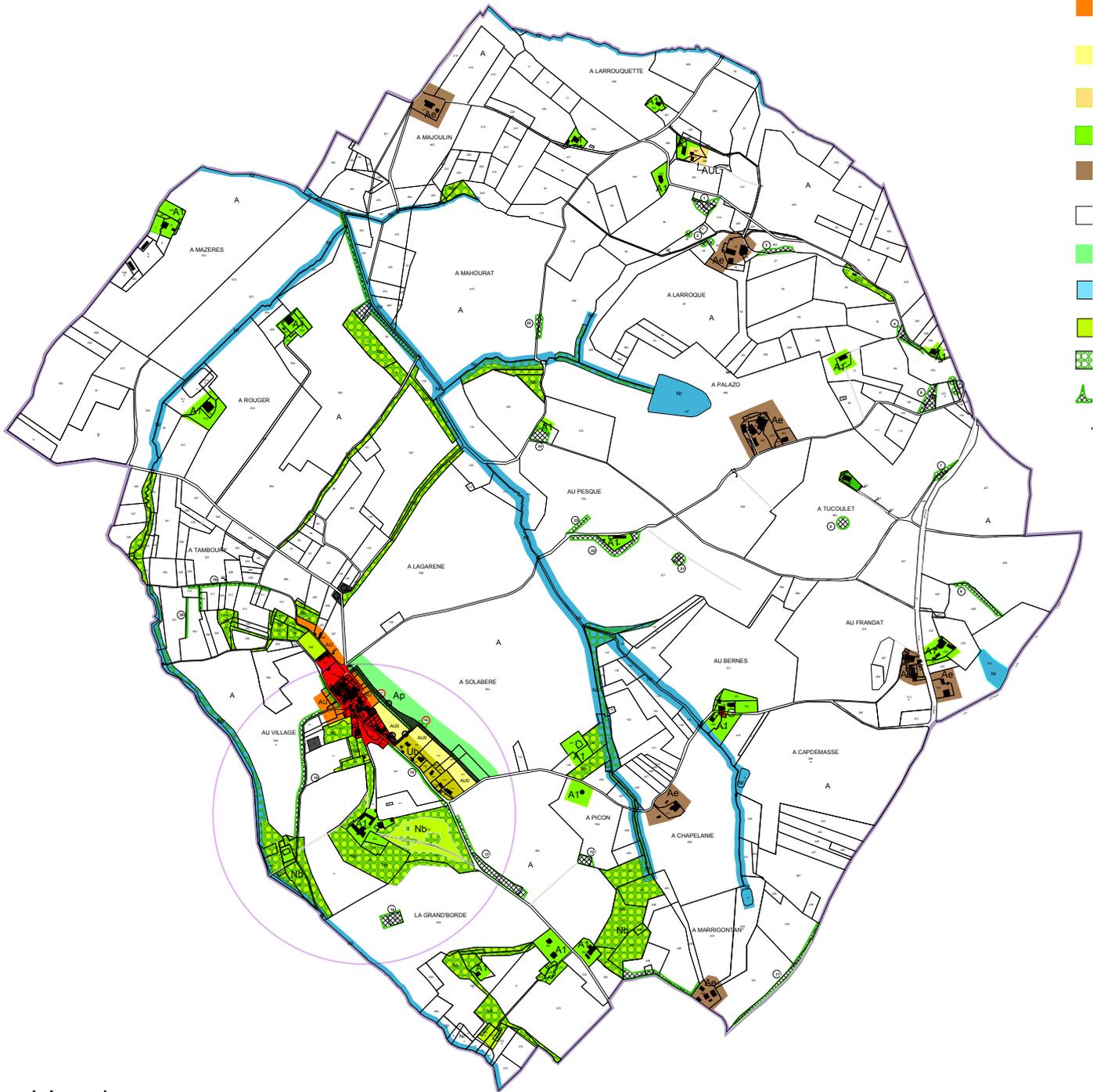
Ces données attestent du caractère très rural et naturel de la commune de Saint-Avit-Frandat

SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

	PLU 2014	
	surface ha	% / à la surface communale %
SECTEUR constructible		
HABITAT		
zone urbaine dense		
Centre ancien	Ua	3,10 0,41
Quartier récent et hameaux	Ub	1,60 0,21
	<i>sous Total</i>	<i>4,70 0,62</i>
Habitat en zone agricole	A1	12,00 1,59
Siège d'exploitation agricole	Ae	10,00 1,32
	Total	26,70 3,54
SECTEUR AU		
URBANISATION FUTURE		
Habitat futur	AU	1,40 0,19
	AU0	1,90 0,25
	Total	3,30 0,44
ZONE NATURELLE		
Protection paysage point de vue	Ap	3,75 0,50
Protection de haie, bois, bosquet	Np	37,5 4,97
Protection ruisseau	Nr	25,9 3,43
Secteur lié au tourisme	AL	0,2 0,03
	Total	67,35 8,92
ZONE AGRICOLE		
Zone agricole	A	657,65 87,11
	Total	657,65 87,11
	total	755,00 100,00

50

Zones urbanisée ou à urbaniser	30,00	3,97
Zones nopr bâties naturelle ou agricole	725,00	96,03



Légende

- Ua** Bourg historique dense a développer
- Ub** Quartier recent à densifier
- AU** Nouveaux quartier à développer
- AU0** Nouveaux quartier à développer a long terme (Modification du PLU)
- A1** zone agricole bati ou l'extension mesurée, le changement d'affectation, la construction d'annexes à l'habitat sont autorisées
- AL** zone agricole dédié à l'activité touristique
- Ae** zone naturelle bati ou l'extension mesurée, le changement d'affectation, la construction d'annexes à l'habitat et la construction de bâtiment nécessaire à l'activité agricole sont autorisé
- A** Secteur dédié à l'espace agricole
- Ap** Zone naturelle liée à la qualité du paysage et du point de vue : inconstructible
- Nr** Zone naturelle liée à la présence de ruisseau : inconstructible
- Np** Zone naturelle liée à la présence de bois bosquet, haies : inconstructible
- EBC** Espaces Boisés classés
- Protection au titre du L123-1-7



Synthèse

Si l'on compare l'évolution du zonage entre le PLU et le RNU en termes de typologie et d'usage, les données sont les suivantes :

Au total, la commune reste très largement à dominante agricole et naturelle.
Dans le PLU 96,03 % de la commune (725 hectares) sont classés en zone agricole ou naturelle.

Le PLU 2013 est une organisation du zonage pour une meilleure efficacité de l'aménagement avec une stabilité des zones constructibles. Les surfaces constructibles dans le PLU des zones U, AU et AU0 sont de 3 hectares.

PROSPECTIVE : SIMULATION ET COHERENCE

L'offre du foncier dans le PLU

Prospective d'évolution démographique dans les zones urbanisées actuelles:

Les capacités des zones Ua, Ub sont évaluées à 0,5 hectares de surface encore constructibles (opérations neuves ou de densification). Dans la mesure où aujourd'hui la plupart de ces terrains sont occupés par un jardin, la probabilité qu'ils se construisent rapidement est faible.

Ce foncier disponible aujourd'hui ne constitue pas un potentiel sur lequel ils peuvent fonder un développement. Leur constructibilité demeure, c'est pourquoi la surface prise en compte sera de 0,4 hectare.

Evolution démographique dans les nouvelles zones à urbaniser:

Les capacités des zones à urbaniser à court terme AU et à long terme AU0 représentent 3,3 hectares.

52

Soit un potentiel réaliste constructible sur la commune de 3,7 pour 20 ans soit 0,18 hectares par an.

Les besoins en terme de foncier pour le PLU

L'objectif de population est de 170 habitants à l'horizon 2025 soit un nombre de maisons supplémentaires comprises entre 1 et 2 par an. En effet le nombre d'habitants en plus à accueillir sera de 64 habitants (170 -106), soit $14/2,2 = 30$

Le besoin en terme de foncier est calculé à partir de l'objectif à atteindre de 1,5 permis par an pendant 20 ans soit 30 maisons.

Nous considérons que la consommation moyenne, voirie incluse, par permis sera de 1250 m². Ce qui permet d'estimer un besoin de $30 \times 1250 = 3,75$ hectares soit 0,18 par an.

Le PLU offre aujourd'hui une superficie potentielle à bâtir correspondant aux objectifs de la commune de SAINT-AVIT-FRANDAT, fixés dans le PADD.

Description du caractère des zones et de l'évolution du zonage et du règlement

LE ZONAGE :

Les zones urbaines. Elles sont la résultante de l'histoire du développement du village et correspondent au village ancien et à son extension récente. Leur caractère principal définit le cadre de vie : l'habitat, les services, activités compatibles avec l'habitat. La partie historique est classée en zone Ua pour bénéficier d'un règlement singulier liés à son caractère. La partie récente de l'extension du village (maison plus centrée sur la parcelle) sera classée en zone Ub

Evolution par rapport au RNU

Les zones Ua, Ub du PLU correspondent potentiellement aux parties actuellement urbanisées de la commune (RNU)

En effet, la zone Ua est circonscrite aux limites du bourg ancien construit, incluant l'église, le cimetière et la partie non construite aujourd'hui occupée par un espace public. La partie Nord-Ouest du village est une ancienne ferme et présente un potentiel à urbaniser.

La zone Ub au Sud est du village est définie par la présence de maisons récentes. Celle-ci englobe les jardins des habitations.

Les zones à urbaniser

La zone AU est à dominante d'habitat mais pourra accueillir des services, des commerces, de l'artisanat compatible avec l'habitat afin de constituer une mixité urbaine propre à une vie de village. Il s'agit d'une zone non construite (ou très peu) non équipée ou insuffisamment équipée dont la vocation est de devenir une zone habitée.

Les futures zones constructibles sont situées dans le prolongement des parties actuellement urbanisées.

Les zones AU et AU0 sont ainsi définies.

Les créer d'une part autour du village. Les sites privilégiés pour un développement du village sont soit au Nord soit au Sud, en proposant des constructions en « épaisseur » du centre historique.

Et d'autre part, à court terme, dans le prolongement Nord-Ouest au lieu dit « Tamboury », adossé au bois pour une meilleure intégration et au Sud-Est au lieu dit « A Solabere » en vis à vis du quartier récent de l'autre côté de la route qui pénètre dans le village à plus long terme.

Les zones naturelles ont la caractéristique de préserver l'espace soit pour des raisons environnementales, soit pour des raisons liées au paysage.

Les zones naturelles ne s'opposent pas aux zones urbaines, elles se mettent en valeur mutuellement. Elles sont de plusieurs types, celles qui sont liées au caractère paysagé et environnementales des sites (Np, Nr)

Les bois, bosquets et haies qui constituent les trames vertes de la commune sont classés en zone Np. Les parties boisées et celles qui bordent les ruisseaux sont classées en EBC pour une plus grande protection. Les autres sont identifiés au titre de l'article L123-1-5- 7° du code de l'urbanisme.

Les abords des ruisseaux majeurs seront classés en zone Nr pour prendre en compte le caractère environnemental du site sur une bande de 10 mètres de part et d'autre du ruisseau, ce classement constitue la trame bleue de la commune.

Les zones agricoles correspondent aux terres agricoles dont la valeur du sous-sol doit être protégée. C'est l'enjeu de la pérennité de l'agriculture.

Il s'agit des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique sont classés en A. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (art L123-7-5 alinéa7 du C.U.). Les fermes existantes sur la commune ont été

classées en zone Ae pour permettre aux exploitants de réaliser des annexes liées à leur habitation, qu ne sont pas nécessaire à l'activité agricole.

Il existe également la zone A1 qui prendre en compte l'existant, bâti ou non pour lui permettre de « vivre » dans le respect du caractère de la zone. Toutes les constructions non agricoles de la commune, en dehors des zones décrites ci-dessus, seront classées en zone A1 pour permettre une extension mesurée de chaque maison, le changement d'affectation de constructions non utilisées, la construction d'annexes, sans compromettre l'économie agricole.

Celles-ci résultent de la mise en adéquation du code de l'urbanisme avec les modes d'occupation. En effet, un nombre important de constructions est situé dans l'espace agricole qui a un classement spécifique dans le PLU : la zone A. Seule zone du PLU mono-fonctionnelle qui impose aux constructions, pour pouvoir exister et évoluer, d'être nécessaire à l'activité agricole (art R 123-7 du code de l'urbanisme). Pour autant les projets pour ces maisons, non liées à l'activité agricole existent, comme l'extension, la réhabilitation, la modification de leur façade. Ceux-ci nécessitent une autorisation administrative qui ne pourra être accordée que si la construction n'est pas en zone A. D'où la création de la zone A1 pour toutes les constructions existantes qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole.

La vocation de la zone A1 est de prendre en compte un état de fait, c'est-à-dire la présence d'une maison, d'une construction non liée à l'activité agricole et de lui permettre d'évoluer dans le temps (extension mesurée, réhabilitation) dans le respect des dispositions réglementaires de la zone.

Au lieu dit « A Larouquette », un zonage spécifique est nécessaire pour permettre l'évolution d'un site dédié au tourisme et à l'accueil saisonnier (AL)

La troisième zone exprime la volonté de préserver les points de vue qui implique un classement en zone Ap au regard des enjeux de co-visibilité forte. Le secteur Ap se situe sur la face nord du village visible depuis la RN 21 et délimite le glacis fragile d'un point de sa constructibilité.

La protection des haies et bosquet au titre de l'article L123-1-5 7° est justifier par rapport à la prie ne compte des trames vertes sur la commune

Le repérage est indiqué dans le plan de zonage par un symbole (hâchurage entouré d'un liserait rouge).

54

	objet	Lieu dit			
1	Bosquet	A Larroque	14	Bosquet	La Grand'borde
2	Ensemble de trois Chênes	A Larroque	15	Haie champêtre	Village
3	Haie champêtre	A Larroque	16	Deux chênes	A Solabère
4	Haie champêtre	A Palazzo	17	Haie champêtre	A Solabère
5	Ensemble de deux Chênes	A Palazzo	18	Haie champêtre	Village
6	Bosquet	A Palazzo	19	Haie champêtre	A Tamboury
7	Haie champêtre	A Tucoulet	20	Haie champêtre	A Tamboury
8	Chêne	A Tucoulet	21	Chêne	Au Pesque
9	Haie champêtre	Au Frandat	22	Haie champêtre	Au Pesque
10	Fontaine	A Capdemasse	23	Haie champêtre	Au Pesque
11	Haie champêtre	A Marrigontain	24	Bosquet	Au Pesque
12	Bosquet	A Picon	25	Haie champêtre	Au Pesque
13	Haie champêtre	A Picon			

Les éléments repérés participent aussi au maintien général du cadre de vie des habitants de la commune et à son attractivité.

Le repérage permet aussi la prise en compte de la singularité de l'élément repéré et sa préservation dans le temps.

LE REGLEMENT :

Dans toutes les zones du PLU, les articles suivants, ne sont pas réglementés :

- L'article 5 – Caractéristiques des terrains. La loi SRU permet de réglementer cet article uniquement pour des raisons liées à l'assainissement et pour des raisons patrimoniales. Ces deux critères ne sont pas présents sur la commune, c'est pourquoi l'article n'est pas renseigné.
- L'article 8 – Distance entre chaque construction. La distance entre chaque construction d'une même parcelle n'est pas réglementée, afin de permettre une souplesse d'implantation pour promouvoir « l'esprit de la densité » recherché par le contexte législatif.
- L'article 9 – L'emprise au sol des constructions. Elle n'est pas réglementée afin de permettre une souplesse dans les projets et pour promouvoir « l'esprit de la densité ».
- L'article 14 – Coefficient d'occupation des sols. La maîtrise de la superficie constructible pour chaque construction n'est pas opportune sur la commune de Saint-Avit-Frandat. En effet, le risque serait plutôt la « sous-densité » (par rapport à l'esprit du code de l'urbanisme) et la volonté d'implanter des maisons sur des grands terrains. C'est pourquoi le coefficient d'occupation des sols n'est pas renseigné.
- L'article 15 – exprime la volonté de fixer des règles liées à la maîtrise de l'énergie et de l'environnement. Les règles édictées indiquent l'existence de la réglementation thermique 2012 et l'obligation de s'y tenir d'où l'absence de réglementation plus spécifique.

Les zones urbaines (U)

Les articles 1, 2, 3, 4, 13 et 16 du règlement sont communs aux zones Ua et Ub.

L'article 1 interdit toutes constructions dont la compatibilité avec le caractère urbain n'est pas avérée.

L'article 2 autorise sous conditions les constructions dont l'existence est interdite dans l'article 1 sous réserve de respecter les critères définis à l'article 2 et notamment les installations classées qui doivent s'implanter en zone U.

L'article 3 définit les accès aux parcelles et s'inscrit dans les prescriptions du RNU : accès soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité.

L'article 4 impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau.

- *L'article 11* :

La commune a engagé des prescriptions architecturales qui devront respecter l'environnement et le caractère des lieux. Des prescriptions architecturales devront respecter l'esprit des constructions du village : la pente des toitures, la forme des tuiles, les enduits, les menuiseries, les clôtures. Les clôtures quand elles existent seront composées d'essence champêtre, pour cela elles ne sont pas réglementées en hauteur de 1,4 mètre. Une architecture contemporaine respectueuse de l'harmonie du lieu sera possible dans le respect du site.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte du contexte pour chaque opération, des arbres existants et de la volonté d'agrémenter, notamment, les aires de stationnement.

L'article 16 exprime la volonté d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et impose la pose d'un fourreau lors des aménagements afin de pouvoir raccorder au réseau numérique les nouvelles constructions.

La zone Ua.

Le sous-secteur Ua est justifié par :

- *L'article 6 et 7* : l'implantation des constructions se fera à l'alignement de l'emprise publique et sur au moins une des limites séparatives. En effet, la forme urbaine du centre historique ne doit pas être dénaturée par un dérèglement de sa typologie urbaine. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas précis de sécurité ou d'incertitude cadastrale.

Ce principe d'implantation respecte les principes existants et permet une densification future des parcelles suivant le projet de chaque pétitionnaire.

- *L'article 10* : les constructions devront s'intégrer de façon harmonieuse et pour cela leur hauteur ne sera jamais supérieure à plus de trois niveaux. C'est la hauteur maximale constatée aujourd'hui dans le village.

- L'article 12 n'est pas réglementé afin de ne pas mettre en danger les constructions anciennes qui ne peuvent avoir de stationnement dans leur terrain.

La zone Ub

• *Le sous-secteur Ub* correspond à un quartier de faubourg. La typologie se caractérise par une densité moins forte que dans le bourg et des règles d'implantation plus souples. Dans ce contexte, le règlement incite à densifier tout en permettant une adaptation dans la façon d'y parvenir, c'est-à-dire dans le choix de l'implantation et des hauteurs.

L'article 6 : l'implantation préconisée des constructions prend en compte la situation du site. En effet, les constructions sont implantées à plus de 15 mètres pour s'installer dans la pente ce qui à pour effet de laisser le regard passer au-dessus des constructions sur les coteaux en vis à vis.

Cette implantation sera reconduite dans le PLU c'est pourquoi la distance sera à 15 mètres minimums de l'espace public. En revanche, les annexes pourront être à l'alignement pour favoriser la fonctionnalité de l'accès au garage au même niveau que la route mais leur longueur sera limitée à 7 mètres pour ne pas faire obstacle à la vue sur la totalité de la façade du terrain.

56

- *L'article 7* : le respect du code de l'urbanisme nous invite à rechercher de la densité pour ne pas gaspiller l'espace. Ce potentiel ne peut être obtenu, que si la construction implantée n'empêchera pas dans le futur l'implantation d'une construction contiguë. C'est pourquoi, il est demandé, sur au moins une des limites, soit de s'implanter en limite pour conserver la logique de rationalité foncière, soit à une distance maximale égale à la hauteur (mesuré à l'égout) divisé par deux avec un minimum de 2 mètres pour permettre un passage piétonnier et des ouvertures.

- *L'article 10* : les hauteurs seront au maximum de deux niveaux et devront permettre la vue au-dessus de la toiture des constructions. Les annexes auront une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres pour être en accord avec l'usage.

L'article 12 reprend la rédaction de l'article du RNU. En effet, la problématique du stationnement est complexe dans les bourgs centre, c'est pourquoi dans chaque opération, il est demandé de créer deux stationnements par logement en dehors de l'espace public.

Les zones à urbanisation future (AU, AU0)

L'article 1 interdit toutes constructions dont la compatibilité avec le caractère urbain n'est pas avérée.

L'article 2 autorise les constructions sous réserve de respecter les orientations d'aménagement. La mixité urbaine et la diversité des modes d'habités (garant entre autre du bon fonctionnement des équipements) nécessitent un projet d'ensemble qui mette en place les conditions de leur réussite. La réalisation des quartiers dans le cadre des orientations d'aménagement sera possible au fur et mesure de la réalisation des réseaux pour préserver une souplesse dans la mise en œuvre.

L'article 3 définit les accès aux parcelles et respecte la rédaction du RNU de ne pas compromettre la sécurité.

L'article 4 impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau.

- *L'article 6* : l'implantation préconisée des constructions est d'être par principe proche de l'espace public pour une utilisation économe du sol sans pour autant être à l'alignement pour prendre en compte l'existant et la fréquentation de la voie considérée.

Il sera possible de s'implanter au maximum à 10 mètres afin de créer une souplesse tout en imposant le principe de l'implantation près de l'espace public.

L'article 7 :

Le respect du code de l'urbanisme nous invite à rechercher de la densité pour ne pas gaspiller l'espace. Ce potentiel ne peut être obtenu que si la construction implantée n'empêchera pas dans le futur l'implantation d'une construction contiguë. C'est pourquoi il est demandé, sur au moins une des limites, soit de s'implanter en limite pour conserver la logique de rationalité foncière, soit à une distance maximale égale à la hauteur (mesuré à l'égout) divisé par deux avec un minimum de 2 mètres pour permettre un passage piétonnier et des ouvertures.

L'article 10 : les hauteurs respecteront celles des constructions voisines pour l'expression d'une harmonie de l'épannelage dont la hauteur est le plus souvent de deux niveaux. C'est pourquoi la hauteur maximale réglementée est au maximum de trois niveaux. Dans le cas où l'esthétique de la rue nécessiterait une autre hauteur, l'autorisation pourra être donnée.

L'article 11 : les prescriptions architecturales confirment le respect du caractère traditionnel des constructions (pentes, tuiles, enduits) tout en permettant une expression contemporaine. L'harmonie obtenue prévaudra lors de l'instruction des demandes de constructions. Les clôtures quand elles existent seront composées d'essence champêtre, pour cela elles ne sont pas réglementées en hauteur de 1,4 mètre. Une architecture contemporaine respectueuse de l'harmonie du lieu sera possible dans le respect du site.

57

L'article 12 reprend la rédaction de l'article du RNU. Il est demandé de créer le stationnement lié aux besoins de la construction en dehors de l'espace public.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte du contexte pour chaque opération avec la prise en compte des arbres existants et la volonté d'agrémenter notamment les aires de stationnement.

Les zones AU0 sont l'expression de la volonté du projet global de l'extension de la ville. Ces secteurs seront urbanisables uniquement après une modification ou une révision du PLU. Les règles ne sont pas définies, elles le seront lors de la modification ou révision du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation.

La zone agricole (A , A1 et Ae)

Trois sous secteurs les déterminent :

- La zone A strictement réservé aux constructions nécessaires à l'activité agricole et aux édifices pour les services
- La zone Ae lieu des sièges d'exploitations qui nécessite la possibilité de construire des annexes à l'habitation sans être nécessaire à l'activité agricole.
- La zone Ap délimite le secteur de co-visibilité avec la RN 21 et protégé ainsi la silhouette du bourg.
- AL, est le secteur dédié aux hébergements de tourisme.

L'article 1 : La zone A est uniquement dédiée à l'activité agricole. A ce titre, aucune construction autre que celle nécessaire à l'activité agricole ne sera possible dans le respect des règles

d'implantation liée au paysage.

Dans les zones Ae sont autorisées en plus des constructions nécessaires à l'activité agricole des extensions aux constructions, des changements d'affectation et des annexes liées à l'habitation

Dans la zone A1, ne sont admises que les extensions mesurées et les changements d'affectation pour de l'habitat, du commerce, du service et de l'artisanat compatibles avec l'habitat et les annexes. Ceci afin de permettre aux habitants de faire évoluer leur construction sans pour autant bouleverser l'existant.

L'article 2 : Sont soumises à conditions particulières les maisons des agriculteurs construites sur l'exploitation à une distance proche des bâtiments existants inférieure à 100 mètres, pour ne pas consommer de l'espace agricole. Les extensions des maisons existantes seront également possibles pour être en accord avec l'évolution de chaque agriculteur.

Pour préserver la qualité des sites, les terrassements seront très modérés et intégrés en amont dans la réflexion programmatique du bâtiment.

En zone A1, les extensions des constructions existantes seront :

- 30 m² de l'emprise au sol pour les constructions dont d'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU
- 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m².

Cette possibilité ne permet pas d'accueillir de nouvelles familles mais uniquement une (ou deux) pièce supplémentaire. Elles conserveront l'aspect extérieur des façades afin de préserver le caractère existant de la zone.

L'article 3 définit les accès aux parcelles et reprend la rédaction du RNU pour ne pas compromettre la sécurité.

L'article 4 commun à tous les sous secteurs, il impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau.

L'article 6 :

Dans la zone A, A1, AL et Ae : l'implantation préconisée des constructions est d'être par principe proche du bâti existant pour maîtriser la consommation des sols. En effet, dans l'espace agricole l'objectif sera de s'insérer dans l'existant et pour cela être proche des constructions existantes. La distance requise par rapport aux emprises publiques sera telle sorte que les constructions entre elles ne soient pas à plus de 100 mètres les unes des autres.

Dans le cas d'une création, le repérage par rapport aux bâtiments existants est impossible d'où la possibilité d'être à 2 mètres minimum des limites de l'espace publics.

L'article 7 :

Dans la zone A, A1, AL et Ae : l'implantation préconisée des constructions est d'être par principe proche du bâti existant pour maîtriser la consommation des sols. En effet, dans l'espace agricole l'objectif sera de s'insérer dans l'existant et pour cela être proche des constructions existantes. La distance requise par rapport aux emprises publiques sera telle sorte que les constructions entre elles ne soient pas à plus de 100 mètres les unes des autres.

La présence d'un ruisseau impliquera un recul de 20 mètres minimum des bords de celui-ci pour ne pas impacter de façon irrémédiable le biotope et la biodiversité.

Dans le cas d'une nouvelle installation pour ne pas bloquer le projet la distance sera de 2 mètres minimum par rapport à la voie sans contrainte par rapport à des bâtiments existants.

L'article 10 : Les règles de hauteurs s'inscrivent dans une logique d'harmonisation avec les constructions voisines. C'est pourquoi, il est demandé de respecter la hauteur des constructions voisines et de ne pas dépasser trois niveaux (à l'égout du toit) pour les maisons d'habitation.

La hauteur maximale des constructions liées à l'activité agricole sera de 9 mètres pour être en accord avec l'utilisation d'engins de gros volume qui nécessite une hauteur minimale. Celle-ci ne prend pas en compte les éléments techniques.

Dans les secteurs A1, Ae et AL les constructions auront une hauteur à l'égout du toit de 7 mètres maximum. En effet, les corps de ferme sont composés de bâtiments dont la hauteur au faîtage est très souvent égale à 7 mètres.

Pour les bâtiments de la zone A, la hauteur sera de 9 mètres à l'égout pour prendre en compte la hauteur des engins agricoles.

L'article 11 : reprend la rédaction du RNU et s'inscrit dans la logique du contexte et de la prise en compte de l'aspect des constructions voisines. Les prescriptions architecturales confirment le caractère traditionnel des constructions (pentes, tuiles, enduits). Néanmoins, les programmes des bâtiments agricoles peuvent être l'expression d'une utilisation de matériaux contemporains.

Les terrassements seront minima pour respecter la pente des terrains : la construction prendra en compte la contrainte de la pente.

L'article 12 reprend la rédaction de l'article du RNU. Chaque opération peut apporter ces solutions. C'est pourquoi, il est demandé de créer le stationnement lié aux besoins de la construction en dehors de l'espace public.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte du contexte pour chaque opération avec la prise en compte des arbres existants et la volonté d'agrémenter, notamment, les aires de stationnement

L'article 16 exprime la volonté d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et impose la pose d'un fourreau lors des aménagements afin de pouvoir raccorder au réseau numérique les nouvelles constructions.

Les zones naturelles (Np, Nr)

Deux sous secteurs les déterminent :

- Np sont les terrains naturels à préserver pour leur qualité paysagère et environnementale. L'inconstructibilité est stricte.
- Nr, est un secteur lié à la protection environnementale des ruisseaux, l'inconstructibilité est stricte.

L'article 1 :

- Les zones Np, et Nr comprennent l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et des paysages.

L'article 2

En zone Np, Nr, tout est interdit à l'exception des édifices nécessaires au système d'arrosage de l'agriculture.

L'article 3 : commun à tous les sous secteurs. Il définit les accès aux parcelles et respecte la rédaction du RNU de ne pas compromettre la sécurité.

L'article 4 commun à tous les sous secteurs, il impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau.

L'article 6 : Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisés, d'où l'implantation préconisée dans le périmètre défini par le plan.

L'article 7 : Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisés, d'où l'implantation préconisée dans le périmètre défini par le plan..

L'article 10 : Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisés, d'où l'absence de réglementation.

L'article 11 : Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisés, d'où la règle d'harmonie qui prévaudra lors de l'instruction des demandes de constructions.

L'article 12 Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisés, d'où l'absence de réglementation.

L'article 13 Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisés, d'où l'absence de réglementation

L'article 16 Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisés, d'où l'absence de réglementation.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés marquent la volonté municipale de s'inscrire dans une démarche prospective pour un programme spécifique sur un site. Dans ce PLU, ils sont au nombre de cinq.

Pour les équipements

L'emplacement réservé n° 1 correspond à la volonté de créer des jardins familiaux au cœur du bourg.

Les emplacements réservés n° 4, 5 et 7 correspondent à la volonté de créer une station d'épuration. L'étude nécessaire pour créer la station d'épuration permettra de déterminer lequel des emplacements sera conservé.

Pour les aménagements

L'emplacement réservé n° 3 correspond à la volonté d'élargir la voie en vue de créer un nouveau quartier.

L'emplacement réservé n° 2 correspond à la création d'une nouvelle voie qui permettra de désenclaver le village et de résoudre les problèmes de traversé d'engins dans le village.

60

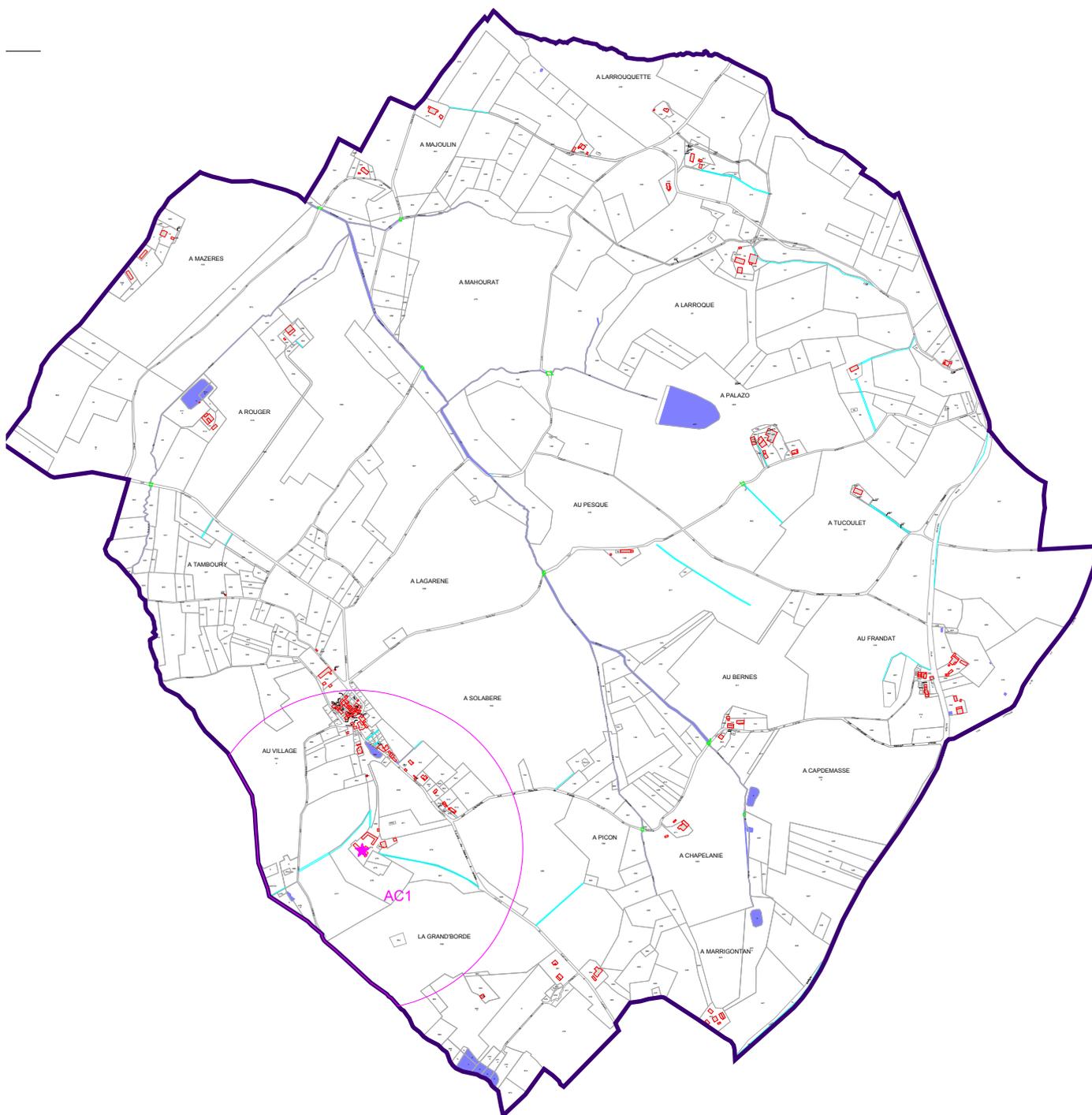
Les secteurs de préemption

La commune a prévu de mettre en place un droit de préemption dans les zones U, AU et 2AU du PLU (dans le cadre réglementaire du code de l'urbanisme).

Les servitudes d'utilité publique

Plusieurs types de servitude (**cf. annexes**) existent sur la commune dont:

- AC1 – protection des monuments historique. Le château Lacassagne en 1980 est soumis aux règles des M.H. par le classement de ses façades et ses toitures et de sa salle du première étage dite des chevaliers de Malte.
- T7 – relations aériennes zones hors dégagement
- PM1 - Les contraintes de risques naturels mentionnées dans le porté à connaissance figurent dans les annexes du PLU : risque retrait/gonflement des argiles



SERVITUDES
déclarées d'utilité publique

CODE	INTITULE	SYMBOLE
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques : _____ Classés ou inscrits	
PM1	Servitude d'écarter des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles - réseau gisement des argiles	en cours d'insurrection
T7	Servitudes aéronautiques à l'encontre des zones de dépagement concernant les installations particulières	ensemble de la commune

4ème partie : Préservation et mise en valeur du paysage et de l'environnement

L'équilibre entre les zones construites et les zones naturelles et agricoles est maintenu, le PLU marque une réelle volonté de préserver la qualité paysagère et son cadre de vie.

En effet 95,91 % de la commune est en zone naturelle ou agricole et 4 % en zone urbaine. L'évolution entre le PLU et le RNU ne se mesure pas uniquement en terme quantitatif puisque la superficie des zones constructibles est très proche du potentiel du RNU.

Le projet de développement de la commune de Saint-Avit-Frandat s'inscrit dans une volonté de cohérence entre une extension à proximité du village et la prise en compte d'un habitat à réhabiliter pour respecter l'équilibre entre le renouvellement urbain et l'extension.

Pour autant, dans les années à venir, les demandes engendrées par les constructions potentielles seront absorbées par les structures existantes ou prévues dans le PLU.

Les nouveaux habitants vont générer une transformation de l'environnement qu'il convient de prendre en compte à l'échelle de la commune.

Les principales transformations de l'environnement résultent des nouvelles constructions tant dans leur implantation que dans l'impact sur l'évolution

- des paysages,
- de la faune et de la flore
- de la gestion de l'eau,
- de l'assainissement
- des déchets,
- des déplacements

Les effets de la consommation du sol

62

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 2012. 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 m²

Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels à hauteur de 1500 m² maximum par construction, espaces publics et voirie comprise (soit une superficie moyenne par parcelle de 1200 m²), 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 m²).

Les effets de l'urbanisation sur le paysage

Le projet de paysage est de marquer les limites de l'urbanisation de façon franche, de conserver l'effet d'entrée de village, de préserver les points de vue, de pérenniser l'agriculture en se préservant d'un mitage de la construction. Le PLU a inscrit :

- la préservation des bois en espaces boisés classés
- la protection par des zones Ap et Np des secteurs de paysage caractérisés (point de vue, corridor écologique) et des classements L123-1-7-5 alinéa7 du code de l'urbanisme.
- le marquage des limites à l'urbanisation de façon franche et contenue par une organisation à partir de schéma d'orientation d'aménagement
- la rationalisation de l'occupation de l'espace à court, moyen et long terme par un règlement prospectif par rapport à l'implantation de la maison dans la parcelle.

Il est à noter que les terrains constructibles près du bourg sont en pentes. Les prescriptions des orientations d'aménagement préconisent une densification pour reproduire l'effet de silhouette et un accompagnement de haies qui permet une continuité avec l'existant.

Les effets sur la faune et la flore.

- Afin de prévenir la qualité des eaux, une bande de terrain non constructible de 10 mètres est créée aux abords des cours d'eau afin de limiter les effets des ruissellements sur les terres agricoles portant traces éventuellement de produits non désirables.
- La flore existante ne sera pas touchée ou très peu, dans la mesure où le PLU préserve les biotopes en les rendant inconstructibles A et Nr et en créant des espaces boisés classés. Les secteurs déjà construits sont très ténus et maîtrisés.

Les nouveaux terrains constructibles sont près du bourg et issus de terres agricoles (céréales) sur lesquelles la faune et la flore sont moins présentes.

La faune terrestre ne voit pas son biotope modifié, toutes les constructions futures prévues dans le PLU sont situées dans des secteurs déjà construits ou à proximité du bâti existant. Les Espaces Boisés sont préservés et classés en EBC (protection forte du code de l'urbanisme) de telle sorte que les habitats de la faune terrestre demeurent.

L'incidence environnementale

La commune de Saint-Avit-Frandat n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000. Néanmoins la présence d'un site existe à plusieurs kilomètres : la Garonne.

La distance qui sépare la Garonne de la commune de Saint Avit Frandat est telle, que les incidences ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000.

La Garonne constitue l'axe majeur de migration pour les poissons grands migrateurs, reliant l'Atlantique jusqu'aux Pyrénées. L'estuaire de la Gironde, véritable milieu de transition, joue un rôle clé dans l'adaptation physiologique des poissons grands migrateurs au passage d'un milieu marin à un milieu fluvial, et vice versa. La Garonne est un lieu de reproduction et les graviers de son lit abritent les œufs. C'est aussi un milieu nourricier.

L'incidence du PLU de Saint-Avit-Frandat sur ce site doit donc être analysée au regard des perturbations que pourraient engendrer ses dispositions par rapport à la capacité de restauration de l'accueil de poissons migrateurs dans la Garonne, et donc par rapport aux impacts susceptibles d'affecter la qualité des eaux.

Ces impacts, qu'ils concernent les rejets en eaux usées ou eaux pluviales, seront extrêmement limités, à la fois parce que le gain de population attendu à Saint-Avit-Frandat en 20 ans (70 habitants) ne représente qu'une part infime de la croissance démographique attendue dans le même temps dans les bassins versants concernés, et que la commune de Saint-Avit-Frandat a inscrit dans ses priorités la réalisation d'une station d'épuration des eaux usées qui permettra de collecter et d'épurer les eaux du village et de ses extensions, et ainsi d'améliorer la qualité globale des eaux rejetées au milieu.

Les déplacements

Le maillage des routes sur l'ensemble de la commune peut accueillir une augmentation du trafic dans la mesure où l'extension de la construction se fait seulement autour du bourg.

L'emplacement réservé n° 2 est créé pour renforcer la sécurité routière par rapport au déplacement des engins agricoles.

Les liaisons douces seront envisagées dans chaque opération, non pas systématiquement en site propre, mais en partage de l'espace soit par des bas cotés plus larges.

Dans chaque zone AU, les déplacements seront pensés sans impasse, des emplacements réservés sont prévus pour désenclaver les parcelles situées à l'arrière des voies de circulation.
(Aménagement de l'espace public, emprise nécessaire pour les déplacements doux)

A l'échelle de la commune, les circuits de randonnées identifiés et répertoriés au comité départemental du tourisme sont très empruntés. La commune les maintient en état de façon assidue.

L'alimentation en eau potable

La commune de Saint-Avit-Frandat a transféré ses compétences relatives à l'alimentation en eau potable au Syndicat de Saint-Mézard.

Le projet de la commune sera assuré en adduction.

La défense incendie

Pour faire face aux risques d'incendie, la commune s'engage à créer les équipements nécessaires à la constructibilité de ces terrains qui aujourd'hui ne sont pas desservie en sécurité de défense incendie.

Les secteurs prévus dans le PLU seront renforcés au fur et à mesure des besoins et de l'ouverture des différents quartiers à urbaniser.

L'assainissement

• Collectif

La commune de Saint-Avit-Frandat a pour projet une station d'épuration pour le bourg.

Il prévoit une zone à desservir par le réseau d'assainissement collectif, constituée par le bourg et ses extensions proches par écoulement gravitaire. Le reste du territoire communal sera maintenu en assainissement non collectif.

Trois sites pressentis sont délimités par les emplacements réservés n° 4, 5 et 7. L'étude pour la réalisation de la station d'épuration sera réalisée dans les prochaines années ainsi que la mise à jour du schéma d'assainissement.

• Non collectif

La commune de Saint-Avit-Frandat a transféré ses compétences relatives à l'assainissement non collectif à la communauté commune de la Lomagne Gerçoise.

Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) mis en œuvre, prévoit la réalisation d'une étude de sol à l'occasion des dépôts de permis de construire.

Les déchets

A l'échelle de la commune, le ramassage des déchets engendrés par la population est assuré par des agents de la communauté de communes qui en assurent la collecte.

Il existe une déchetterie à Lectoure qui permet aux particuliers de déposer les encombrants, les ferrailles, les plastiques, les déchets verts, le bois, les gros cartons.

Il existe également deux points d'apports volontaires sur la commune.

L'analyse des thématiques sur l'ensemble de la commune atteste que celle-ci est en mesure de prendre en compte les impacts du projet de PLU.

5^{ème} partie : Indicateur d'évaluation du PLU

Les critères et les indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU prévue par l'article L 123-12-1 suppose de suivre les effets du PLU sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Pour cela plusieurs indicateurs seront mis en place lors des dépôts de permis de construire, de déclaration préalable et de permis d'aménager.

Il s'agira de relever :

- Le nombre de maisons par mois pour en connaître la somme annuelle soit en réhabilitation soit en extension (neuf) issue d'un permis isolé ou d'un permis d'aménager (permis groupé)
- Le nombre de personnes par maison pour estimer le nombre de personnes qui arrivent sur la commune.
- La surface des maisons construites pour ainsi connaître la surface totale consommée par l'habitat
- La même procédure sera effectuée pour les activités
- La surface consommée sera alors connue et comparée aux estimations décrites dans le PLU pour agir éventuellement conformément à la loi.