

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-SARDOS

---

## RAPPORT DE PRESENTATION

*Pièce 1*

---

### **UrbaDoc**

56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
Fax. : 05 31 60 25 80  
urbadoc@free.fr

PROJET DE PLU ARRETE

ENQUETE PUBLIQUE

PLU APPROUVE

# Sommaire

<b>Sommaire.....</b>	<b>2</b>
<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre I.....</b>	<b>5</b>
<b>Exposition du diagnostic.....</b>	<b>5</b>
Présentation générale .....	7
Les grandes entités paysagères .....	12
Les données socio-économiques.....	26
L'activité économique.....	40
L'organisation et la morphologie urbaine de la commune.....	51
<b>Chapitre II.....</b>	<b>60</b>
<b>Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement .....</b>	<b>60</b>
Identification environnementale .....	61
Les contraintes de la commune.....	83
Les éléments réglementaires.....	91
<b>Chapitre III.....</b>	<b>97</b>
<b>Justification des choix retenus.....</b>	<b>97</b>
Les motifs du PADD.....	98
Les caractéristiques des différentes zones .....	100
Les dispositions réglementaires .....	112
Les évolutions de la carte communale .....	121
<b>Chapitre IV.....</b>	<b>123</b>
<b>Evaluation des incidences sur l'environnement.....</b>	<b>123</b>
Analyse des incidences démographiques et de l'impact sur l'agriculture .....	124
Evaluation des incidences sur l'environnement .....	129

## Préambule

Par délibération en date du 18 Février 2008, le Conseil Municipal de Saint-Sardos a décidé de prescrire l'élaboration du PLU et, par ce biais, a exprimé son souhait de faire un diagnostic tant sur les besoins que sur les possibilités d'assurer un projet global d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la commune.

La commune de Saint-Sardos possédait une carte communale. Il s'est avéré nécessaire pour le Conseil Municipal de se doter d'un outil compatible avec les lois d'aménagement. Ce nouveau document d'urbanisme, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), permettra à la commune d'élaborer une stratégie de développement cohérente et une meilleure qualité de vie.

La loi SRU s'inscrit dans la continuité de la loi Voynet sur l'aménagement du territoire et de la loi « Chevènement » sur l'intercommunalité, à partir de trois principes :

➤ **L'exigence de solidarité pour assurer** un développement cohérent du territoire ; **engager** des actions fortes de renouvellement urbain ; **assurer** la mixité sociale dans des villes plus équilibrées.

➤ **Le développement durable et la qualité de la vie pour : développer** des villes en harmonie avec les territoires qui les entourent ; **intégrer** dans le développement économique et les choix d'urbanisation, des enjeux de qualité urbaine et de protection de l'environnement ; **donner** une priorité aux transports collectifs.

➤ **La démocratie et la décentralisation : rendre** le droit plus lisible en simplifiant les règles d'urbanisme et en privilégiant le débat public ; **clarifier** les responsabilités respectives de l'Etat et des collectivités locales.

Le PLU comprend le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

### Le rapport de présentation

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation comprend quatre parties :

- Le diagnostic urbain permet d'apprécier les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.
- L'état initial de l'environnement met en évidence les principaux enjeux de l'urbanisme de la commune de Saint-Sardos.
- La présentation et la définition des choix retenus pour l'établissement du projet d'aménagement et de développement durable, des motifs de l'élaboration des orientations d'aménagement, de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme, ainsi que la justification des zones en attente.
- Enfin, évalue les incidences et les orientations du P.A.D.D sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

## **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)**

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

Les orientations d'aménagement du P.A.D.D peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs. Dans ce cas, les thèmes abordés peuvent être très divers : développement ou préservation des centres-villes, aménagement des entrées de villes...

Les orientations du P.A.D.D devront être conformes aux principes de la loi SRU, dont l'objectif est le développement durable : « *un développement qui tient compte des besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures* » :

### **Les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer :**

- « L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Compte tenu des grandes orientations qui ont pu être dégagées et les souhaits de l'équipe municipale, le P.A.D.D de la commune de Saint-Sardos devra porter sur les thématiques suivantes :

### **Maîtriser le développement de la commune tout en conservant la qualité de vie, la qualité des paysages et les traditions rurales.**

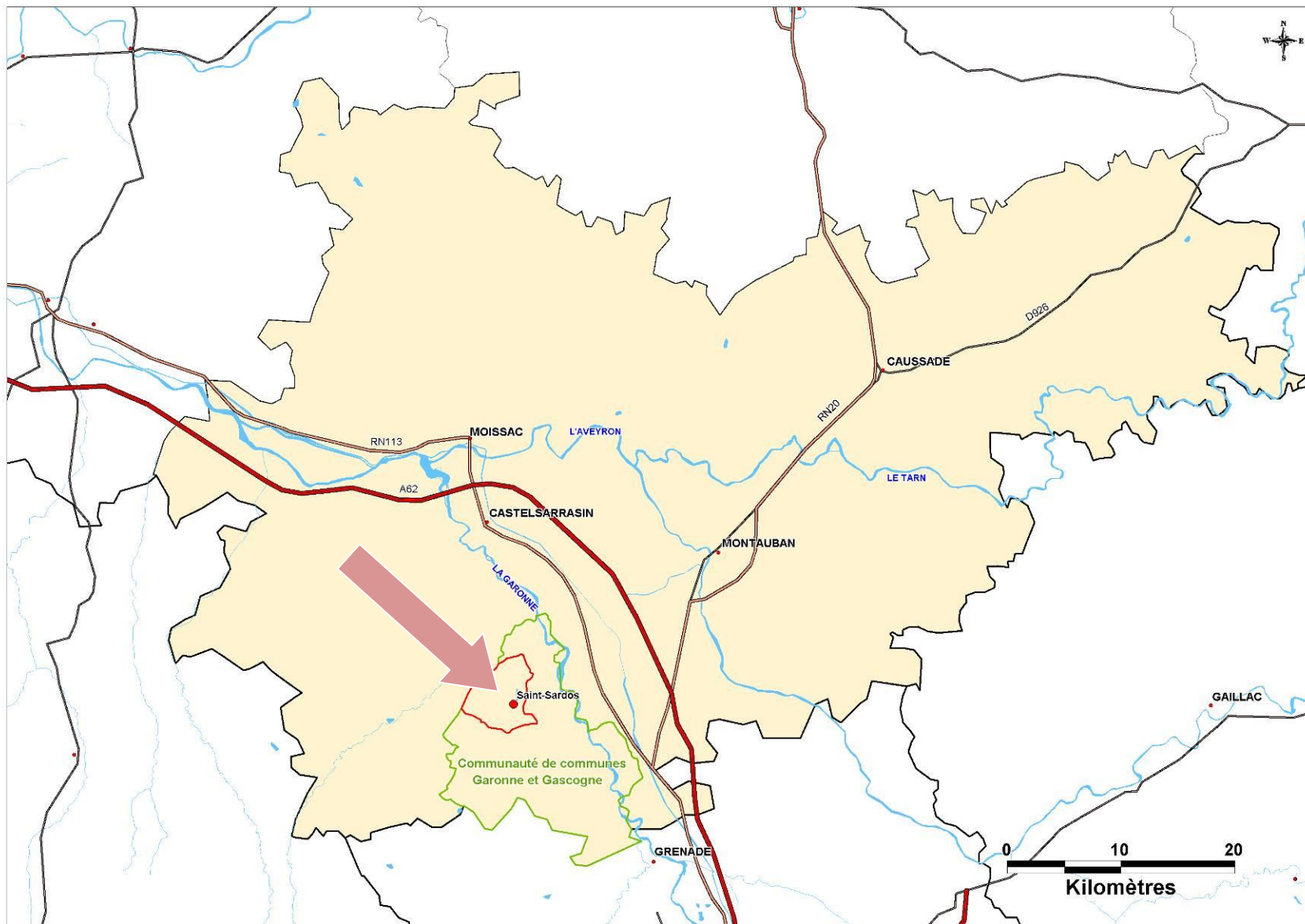
### **Le règlement et les documents graphiques comprennent :**

- La délimitation des zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles (N), le territoire communal dans son ensemble étant recouvert par le zonage,
- La définition des règles qui s'imposent aux constructeurs ;
- La délimitation de certains espaces faisant l'objet de réglementations spéciales : espaces boisés classés, éléments de paysages à protéger, emplacements réservés, secteurs à risques...

Le PLU est également accompagné d'annexes, qui fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations (notamment les servitudes d'utilité publique).

# **Chapitre I**

## **EXPOSITION DU DIAGNOSTIC**



**Carte n° 1 - Localisation de la commune de Saint-Sardos dans le département du Tarn-et-Garonne (Cartographie ETEN)**

**Plan Local d'Urbanisme – Commune de Saint-Sardos – Rapport de présentation**

## Présentation générale

### Situation géographique

La commune de Saint-Sardos se situe au Sud-ouest du département du Tarn-et-Garonne, à 25 km de la préfecture de Montauban et à environ 45 km de Toulouse préfecture de Haute-Garonne. Son territoire s'étend sur un plateau de faible altitude surplombant la Gimone à l'Ouest et la Garonne à l'Est. Les principales voies de desserte sont les routes départementales n°25, 77 et 55.

Le territoire communal, d'une superficie de 2684 ha, fait partie de la communauté de communes de Garonne et Gascogne et dépend administrativement du canton de Verdun-sur-Garonne. Le ruisseau de Tessonne (code hydro : O2670500) représente la frontière Nord-ouest de la commune, la frontière Sud étant quant à elle matérialisée par le ruisseau « Le Lambon » (code hydro : O2650500). Le territoire communal est également traversé par de multiples ruisseaux permanents ou intermittents, notamment le ruisseau « Le Rieutort » (code hydro : O2670600) qui traverse la commune en son centre selon un axe Sud-ouest – Nord-est. Le village de St-Sardos est positionné en bordure du plateau surplombant les lacs de Combe Cave et de Boulet. Deux principales entités paysagères se détachent en fonction du relief : le plateau, qui couvre la quasi-entièreté du territoire communale et les zones de coteaux ou pentes du plateau qui forment les franges de la commune.

Les communes limitrophes sont Bourret, Mas-Grenier, Verdun-sur-Garonne, Bouillac, Comberouger, Vigueron, Belbèse, Larrazet et Montain.

### Caractéristiques historiques de la commune

---

La commune de Saint-Sardos porte une histoire vieille de 900 ans derrière elle. Au cœur du triangle actuel formé par les communes de Castelsarrasin, Beaumont-de-Lomagne et Grenade-sur-Garonne et à une échelle plus vaste au cœur du triangle Montauban, Toulouse, Beaumont-de-Lomagne elle se tourne vers la capitale régionale qu'est Toulouse. Le village se situe entre l'Aquitaine et le Languedoc, deux mondes historiquement et géographiquement différents.

Il s'agit là d'un espace tout particulier, marginal dans le sens où les influences sont nombreuses : influence gasconne (ethnique et linguistique), languedocienne (politique et économique), et influence de l'Aquitaine. Pourtant la région de Saint-Sardos que l'on situerait dans le Nord-Ouest toulousain et le Bas-Quercy n'a apparemment appartenu à aucune de ces influences et c'est cette disparité, ces multiples attractions qui ont fait qu'elle ne relève ni d'un monde ni de l'autre. Elle répond au concept de " *carrefour intermédiaire* " qui s'est forgé au fil des temps et des hommes. Il n'y a donc pas d'entité géographique vraiment claire pour les contemporains et le village de Saint-Sardos se place à l'intérieur de cet agrégat de territoires. Cette région peu peuplée où Saint-Sardos fut créée, comprenait essentiellement bois et terres encore vierges. Les XII<sup>ème</sup> et XIII<sup>ème</sup> siècles servaient de cadres aux ordres religieux (en l'occurrence les cisterciens et les bénédictins pour faire référence à l'*abbaye de Grandselve* et celle de Mas-Grenier). En 1317, fut créé par le Pape Jean XXII, le diocèse de Montauban. L'arrivée des Anglais et la Guerre de Cent Ans (1337-1453) a changé beaucoup de choses dans la région. Avec la prise des villes par les conquérants, les nombreuses résistances des français, cette guerre a apporté, dans le Bas-Quercy, souffrances, misères et révoltes populaires vers la fin du XIV<sup>ème</sup> siècle et du début du XV<sup>ème</sup> siècle.

Après *la Croisade des Albigeois* (1208-1244), *la Réforme* (1452-1456) fut aussi une importante crise religieuse luttant contre le Protestantisme qui toucha gravement le pays. Mais la population prend un rapide essor avec le défrichement des terres incultes et cette période est une période prospère au point de vue matériel. A la fin du XV<sup>ème</sup> siècle, le paysan mange à sa faim.

### *Saint-Sardos, une fondation monastique, une sauveté*

*La sauveté* est un enclos de sauvegarde, avec le bénéfice de la Paix et la juridiction tutélaire. Selon l'historien du Moyen Age, Charles Higounet, ce sont " *de petits villages d'hôtes, de création préméditée, placés sous la protection de l'église*, protection symbolisée par la plantation de croix délimitant leur territoire ". A la fin du XII<sup>ème</sup> siècle, le climat de violence et d'insécurité s'étend ; les sauvetés créaient des aires de Paix mais restaient trop exiguës. *Le Concile de Narbonne en 990* relance la valorisation des sauvetés et grâce à des échanges, accords et donations entre abbés et laïcs, elles sont ainsi redéfinies. C'est le cas de Saint-Sardos : *donation en 1122 d'un alleu* (étendue de terres) à une abbaye (celle de Sarlat en Périgord) *avec promesse d'implantation de croix délimitant le territoire, protection des habitants et construction d'une église*. Une photocopie de la Charte de fondation est exposée dans la salle du Conseil de la mairie de Saint-Sardos. Saint-Sardos, petit village, petite sauveté créée pour répandre la Paix, voilà le but premier de cette communauté de moines bénédictins sarladais venus de si loin pour s'installer dans un pays qui leur était jusqu'alors inconnu mais qui, géographiquement et géologiquement bien placé, semblait être d'un grand intérêt. Peu à peu la sauveté s'agrandit, fluctuant au rythme des événements, s'adapte et s'intègre lentement comme pour se fondre dans un milieu encore hostile et attire de plus en plus de monde venant s'installer et trouver la paix. Défrichements, cultures, coordination avec la royauté permettent la mise en place d'une petite société, *une commune*. Certes les troubles religieux du Moyen Age ont ralenti cet essor, mais passé outre, elle s'agrandit au XIII<sup>ème</sup> siècle comme pour suivre l'effet de mode des bastides et castelnaux en se prolongeant par des lots réguliers tout autour. Sarlat a toujours un regard sur son prieuré et semble mener son affaire à bien malgré les remontrances et concurrences des abbayes voisines. Saint-Sardos a suivi le cours de l'Histoire comme le courant d'une rivière qui suit son chemin parfois semé d'embûches mais qui continue quand même.

Elle devient une commune *avec ses consuls* comme il est dit dans le Sud de la France car dans le Nord on employait déjà le terme de Maire. Saint-Sardos a su garder en mémoire ses origines ; *le clocher de l'église* (XIV<sup>ème</sup> siècle), *l'église* elle-même qui reposent sur les bases de l'église primitive du XII<sup>ème</sup> siècle, puis en se promenant dans les petites ruelles, on s'aperçoit que c'est tout un patrimoine qui mérite d'être mis en valeur, même si le temps efface les traces du passé. (*La halle* construite sous l'ère des bastides (XIII-XIV<sup>ème</sup> siècles) fut détruite au début du XX<sup>ème</sup> siècle). Il reste également un vieux *moulin* isolé, derrière l'école du village et *une grande maison privée* en briques rouges de style Renaissance inscrite aux Monuments Historiques qui porte encore, en calcaire, mais dans un état plus que critique, des fenêtres à meneaux d'origine.

### *De Saint-Sacerdos à Saint-Sardos*

*Sacerdos* naquit vers le milieu du V<sup>ème</sup> siècle au lieu de Calviac en Quercy où son père Laban et sa mère Mondane qui étaient de Bordeaux, s'étaient retirés. Laban mourut peu d'années après et laissa son fils sous la tutelle de Mondane qui lui donna une excellente éducation et les plus grands principes de religion. Elle le mit sous *la discipline de Saint Capuan, évêque de Cahors* qui lui conféra les ordres sacrés. Sacerdos revint alors dans sa patrie à Calabre où il trouva un petit monastère pauvre, vivant d'aumône. Sacerdos fit réparer ce monastère où il prit l'habit quelques temps après et y vécut sept ans en tant que simple religieux. Après quoi, *il fut élu abbé*. La réputation de sa sainteté fut telle que, l'évêque de Limoges, Aggerius étant mort, il fut unanimement élu à sa place. Sacerdos gouverna son diocèse pendant plusieurs années mais voyant sa fin proche,

souhaita mourir dans son monastère. Il n'y parvint pas mais fut quand même inhumé dans l'église du monastère. Il s'y fit depuis de nombreux miracles mais plusieurs siècles après, le monastère de Calviac est ruiné par des guerres. Cette abbaye est alors réunie à celle de Sarlat et le corps de Sacerdos fut aussi transporté dans cette ville qui le prit pour patron. En 1122, lors de la fondation de Saint-Sacerdos, *il est déjà canonisé*. Un buste-reliquaire en son honneur se trouve encore aujourd'hui dans l'église. *Sacerdos est fêté le 05 mai* ; voilà pourquoi la fête locale se déroule à cette époque.

Peu à peu, au fil des siècles, *Sacerdos s'est transformé en Sardos* sans doute à cause de l'évolution de la langue française (latin, vieux-français, français), des déformations orales du langage, et des nombreux patois locaux.

*Texte de Catherine REYNAUD*

Le paysage communal s'est étoffé et modernisé depuis, et propose aujourd'hui une offre étoffée en matière de services et d'équipement. Parmi le développement récent de la commune, on peut citer le développement urbain au sud est du bourg historique matérialisé par la réalisation récente de lotissement, ainsi que la restauration de la mairie et de la place Marcel Vigné.

Les nombreuses traces du passé encore visibles devront être protégées et valorisées. La réflexion de la commune, qui déterminera les objectifs du PADD devra nécessairement tenir compte de son histoire.

### **Ce qu'il faut en retenir :**

**La commune de St-Sardos dépend du canton de Verdun-sur-Garonne. Elle se situe sur un plateau surplombant les vallées de la Gimone et de la Garonne. La commune bénéficie d'un positionnement intéressant à 25 km de Montauban et à 45 km de Toulouse.**

Contexte intercommunal de la commune.

Comme le souligne Marc CENSI (Président-fondateur des communautés de France), depuis 1992, les communautés de communes ont été le fer de lance de la recomposition territoriale. Pourtant, si ce maillage par près de 2 200 espaces de solidarité a déjà considérablement modifié le paysage politique et administratif local, le mouvement n'est pas achevé. Des nouvelles communautés se créent, d'autres s'étendent, certaines fusionnent.

A l'heure où l'on souhaite rapprocher le niveau de décision et renforcer l'efficacité de l'action publique, cette réalité ne doit être oubliée. Le couple communes-communauté, s'il fonctionne harmonieusement, alliant proximité et efficacité, constitue un formidable levier pour contribuer au renouveau de la démocratie locale.

La commune de St-Sardos fait partie de la communauté de communes de Garonne et Gascogne. La communauté de communes est le fruit de l'engagement de 9 communes (Aucamville, Beaupuy, Bouillac, Bourret, Comberouger, Mas-Grenier, Saint-Sardos, Savenès et Verdun-sur-Garonne) regroupant 7200 habitants sur 20 390 ha.



La communauté de communes a pour objet « une association de communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace ».

➤ Compétences obligatoires

- **Aménagement de l'espace communautaire :**

- Acquisition, gestion et rétrocession de réserves foncières,
- Harmonisation des règles de construction.

- **Développement économique :**

- Promotion des zones d'activité économique, création d'ateliers relais, recherche de partenaires, publicité,
- Engagement d'actions pour lutter contre la désertification rurale,
- Développement et gestion du tourisme communautaire (à l'exception des PRLs privés),
- Développement et gestion de l'hôtellerie de plein air.

➤ Compétences facultatives choisies

- **Gestion et organisation du transport à la demande,**
- **Mise en place et coordination d'agents d'une police communautaire,**
- **Mise en place et coordination de toutes opérations d'intérêt communautaire devant concourir au développement d'une politique de l'enfance et de la jeunesse,**
- **Création et aide au fonctionnement de crèches, haltes garderies,**
- **Préparation, instruction et signature du « contrat petite enfance », coordination du « contrat temps libre » et évaluation.**

➤ Compétences optionnelles choisies

- **Environnement :**

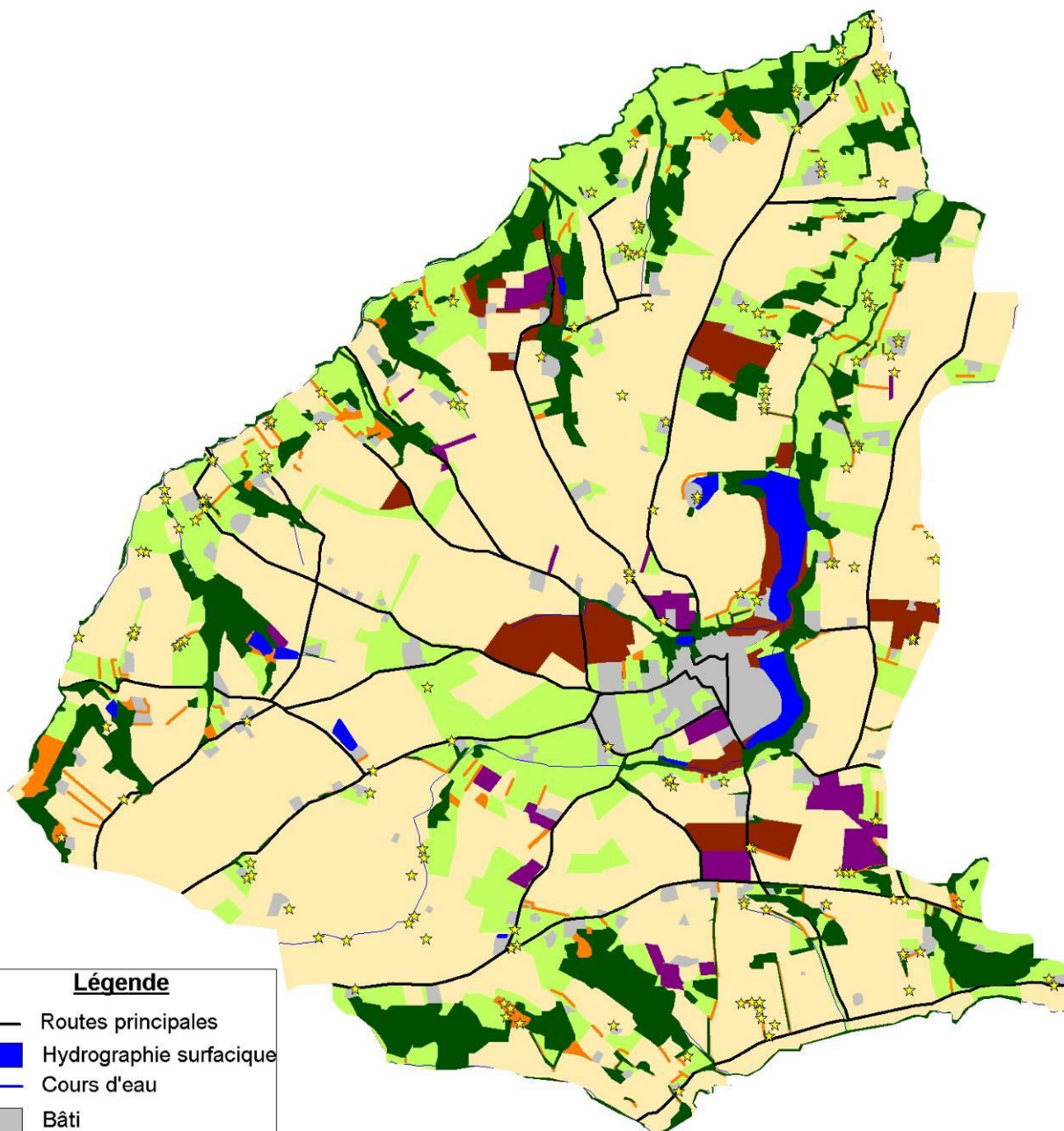
- Mise en place d'un schéma d'assainissement intercommunal,
- Collecte et traitement des ordures ménagères et tri sélectif des déchets.

- **Politique du logement social et du cadre de vie :**

• Mise en place d'opérations d'intérêt communautaire concernant le logement et l'amélioration du cadre de vie telles que les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et la réhabilitation du patrimoine ancien ou de caractère.

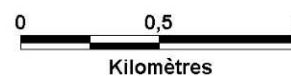
**Ce qu'il faut en retenir :**

**Dans le cadre de son développement, la commune devra se rapprocher de la communauté de communes afin de prévoir un projet respectueux des dispositions communautaires susmentionnées ainsi que des enjeux en termes d'habitat relevé à cet échelon territorial (cf. p.99).**



### Légende

- Routes principales
- Hydrographie surfacique
- Cours d'eau
- Bâti
- Grandes cultures
- Prairies
- Bois
- ★ Arbres isolés
- Plantations d'arbres
- Vignes
- Fruticées
- Haies



Cartographie ETEN Environnement 2009

### Les entités paysagères

**Paysage** : le terme évoque « **la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donnés, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard** » ; chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

Notre perception du paysage dépend donc de notre culture personnelle et collective ainsi que de notre histoire. Le paysage apparent a déjà été, sauf à de rares exceptions, largement modifié par l'homme. Le mode de vie, l'évolution de l'agriculture ont modifié beaucoup de paysages jusqu'à des cas extrêmes de modification du relief. De ce fait l'homme exerce une pression sur le paysage pour le façonner à son image, à son mode de vie, à sa culture ou à sa perception. Un paysage naturel (c'est-à-dire peu modifié par l'homme) représente, l'harmonie des formes et des couleurs et la liberté d'accéder à cette même nature voir la possibilité de façonner ce paysage pour ses propres aspirations.

Elément essentiel du bien-être individuel et social et de la qualité de vie, le paysage contribue à l'épanouissement des êtres humains ainsi qu'à la consolidation de l'identité européenne. Il participe de manière importante à l'intérêt général, sur les plans culturel, écologique, environnemental et social et constitue une ressource favorable à l'activité économique, avec le tourisme notamment. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun (*Convention européenne du paysage*).

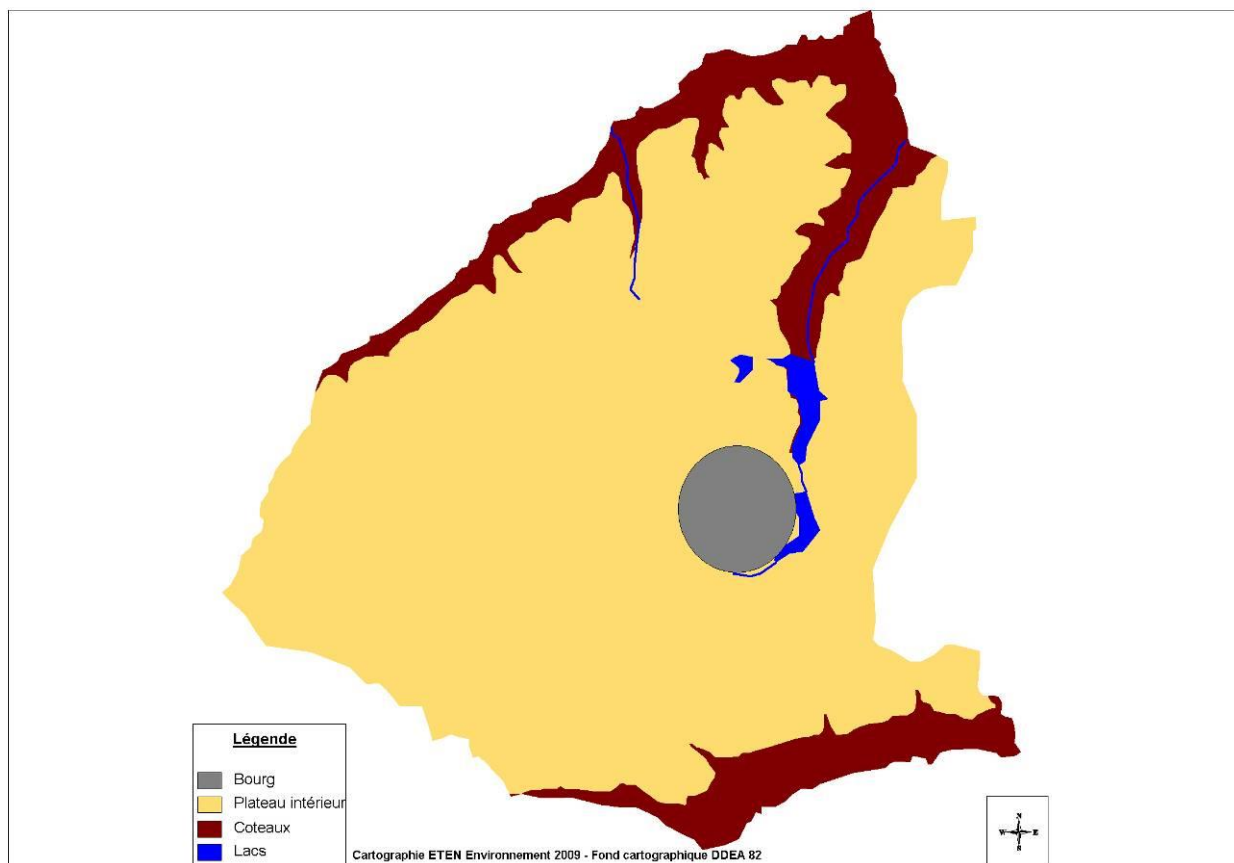
#### Le paysage de Saint-Sardos

---

Différentes unités paysagères se détachent en fonction essentiellement du relief mais également de la vocation accordée à ces espaces, laissés pour partie à l'état naturel, ou bien valorisés voire encore lieu de prédilection quant à l'implantation des établissements urbains :

- Le vaste plateau intérieur, qui couvre la quasi-totalité du territoire communal, et qui est dominé par les grandes cultures et la viticulture,
- Les zones de coteaux qui bordent la commune schématiquement au niveau de ses frontières Nord, Est et Sud, dominées par les boisements et prairies,
- Le bourg de Saint-Sardos, par la densité et la qualité du bâti qui le constitue.
- Les lacs de Boulet et de Combe Cave

## Cartographie schématique des entités paysagères présentes sur la commune



### *Le plateau intérieur*

L'altitude moyenne oscille entre 170 et 190 mètres. Cette vaste terrasse occupe la quasi-totalité du territoire communal. Entaillée par une vallée principale (vallée du Rieutort) et essentiellement occupée par des terres agricoles remembrées, elle est limitée sur la frontière Nord-Ouest par la vallée de la Tessonne et au niveau de sa frontière Sud par la vallée du Lambon. Le relief interne est donc relativement plat. Le point culminant de la commune (210 mètres) se situe au niveau du plateau, au Sud-ouest, alors que le niveau le plus bas (110 mètres) se situe en fond de vallée au Nord-est de la commune. On y trouve un grand nombre de corps de fermes isolés, de grande qualité architecturale, de type bord toulousaine, affublées de galeries et pigeonniers parfois assez monumentaux en brique foraine et toiture de tuiles canal. Cet habitat rural ajouté à un relief plat et l'absence de hiérarchie claire dans les voiries induisent des difficultés de repérage. Le clocher de l'église assure tout de même sur une grande partie du plateau un point d'ancrage visuel.



© ETEN Environnement 2009 – Vue sur le village depuis Sepet (RD 55)

### *Les zones de coteaux*

Les deux principales zones de coteaux présentes sur la commune doivent leur existence à la présence de deux cours d'eau : La Tessonne, au Nord-Ouest, et le Lambon, au Sud-est. Moins pratiques d'un point de vue culturel, l'occupation des sols y est dominée par les prairies et les boisements. N'ayant vraisemblablement pas ou peu subi le remembrement, un grand nombre de parcelles présentent à l'heure actuelle un certain nombre de haies arbustives et arborescentes particulièrement agréables d'un point de vue paysager. En dehors de quelques corps de fermes implantés sur les derniers belvédères ou escarpements, ces coteaux représentent les zones de la commune au niveau desquelles la naturalité s'exprimer le plus. De plus, il est important de signaler qu'une partie du coteau Sud-est est classé en ZNIEFF de type 1 (Forêt Royale de Grand Selve).

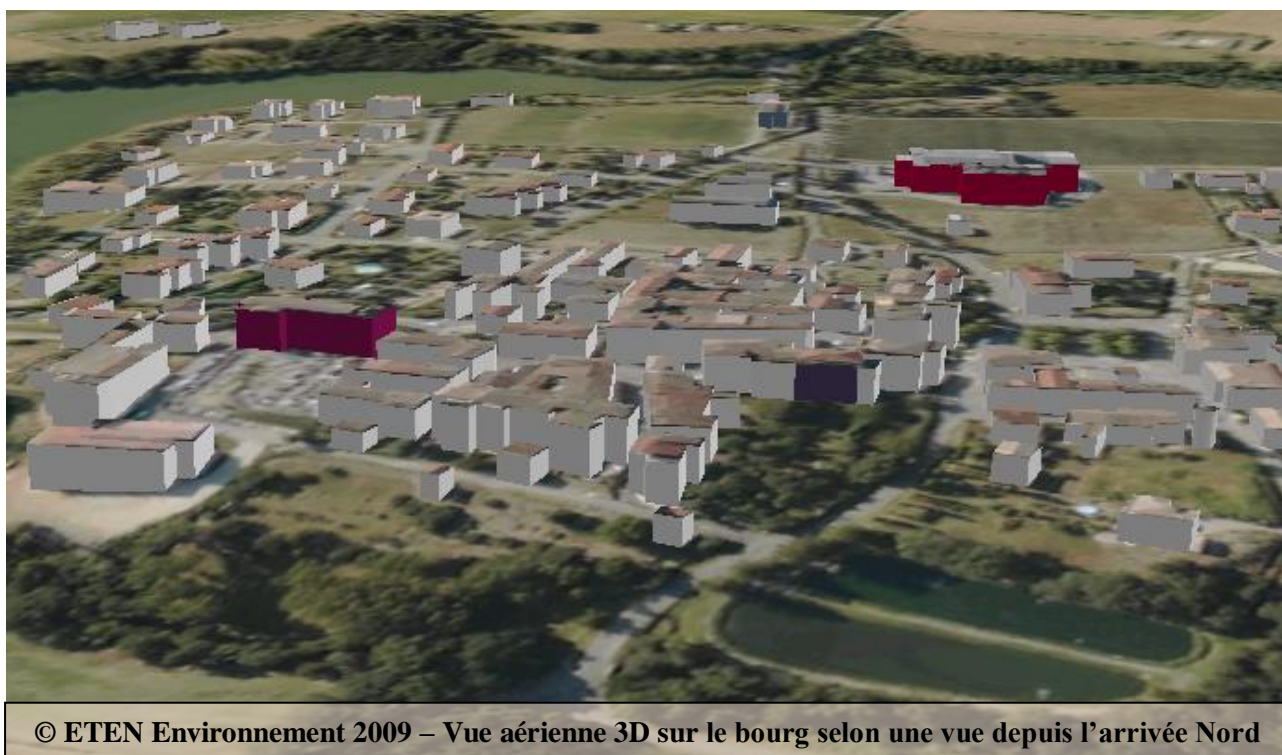


© ETEN Environnement 2009 – Vue sur la vallée de la Tessonne depuis Paoulès (RD 55)

## *Le bourg*

Caractérisé par son implantation en limite de la première terrasse gasconne, le bourg de Saint-Sardos présente une organisation relativement claire :

- Un noyau « historique » de type petite bastide sans pour autant présenter de vaste place publique ;
- Un faubourg, qui s'est développé au 19<sup>ème</sup> siècle à partir de l'école et de la mairie autour de l'actuelle place ;
- Quelques implantations industrielles avec surtout la cave coopérative construite dans les années 50 et agrandie dans les années 60, véritable « château industriel » aujourd'hui en cours de requalification ;
- Les extensions d'initiatives individuelles sous forme pavillonnaire au Sud-est du Bourg
- Les lotissements, opérations groupées récentes d'aménagement, à l'Ouest du Bourg.



## *Les lacs*

Les besoins en eau, notamment pour l'irrigation des grandes cultures (maïs) est le point de départ des deux retenues artificielles (Lac de Combe Cave et Lac de Boulet) aux portes du bourg. Rapidement aménagées en zones de loisir (pêche et baignade), les deux lacs font autorité dans les environs. Afin de satisfaire aux conditions sanitaires des eaux de baignade, une piscine complète le parc de loisirs. Le cadre champêtre des lieux en fait un lieu dominical et de vacances avec de nombreuses animations (entre 25000 et 30000 entrées entre mai et septembre). En outre, il convient

de noter que ces deux lacs sont classés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1. Cette classification a pour objectif d'identifier et de décrire les secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Cet inventaire est devenu aujourd'hui un élément majeur de la politique de protection de la nature. C'est pour cette raison qu'il doit être consulté dans le cadre de l'aménagement du territoire, prévu par la commune de Saint-Sardos.



© ETEN Environnement 2009  
Vue sur le Lac de Boulet

© ETEN Environnement 2009  
Vue aérienne 3D sur les deux Lacs



#### Les surfaces cultivées

---

Les terres agricoles couvrent la majeure partie du territoire communal (1991 ha en 2000, soit 75%), fait significatif au regard des données départementales concernant l'étendue des surfaces destinées à l'agriculture (60%). Au niveau communal, l'activité agricole se présente essentiellement sous la forme de grandes cultures, de céréales notamment, (occupant 60% de la commune), mais également de viticulture et d'arboriculture, l'élevage restant confidentiel. Les surfaces agricoles occupent préférentiellement le large plateau intérieur. L'activité viticole développée sur le territoire communal est essentiellement composée de vins VDQS (Vin Délimité de Qualité Supérieure), qui constituent une classification intermédiaire entre Vin de Pays et Vin d'Appellation d'Origine Contrôlée. La présence de la cave coopérative au Sud du centre-bourg témoigne de l'importance de la production viticole au sein du tissu économique local.



© ETEN Environnement 2009 – Vue panoramique sur la parcelle de vignes au sud de la Cave

Au-delà de la valeur économique que cette activité représente, l'agriculture en général constitue aussi un moyen d'éviter la fermeture des espaces par la végétation et donc de valoriser les paysages de la commune.

Pour autant, les surfaces cultivées subissent une pression foncière croissante qui se caractérise non pas par un mitage, mais par l'extension en phases successives de l'urbanisation (pavillons, résidences, lotissements). Les surfaces viticoles se localisent essentiellement à proximité du bourg. A ce titre, le maintien de l'agriculture constitue un enjeu important pour le développement et la gestion des paysages de la commune.

#### Les espaces bâtis

---

Le paysage de la commune de lie également au travers de son espace bâti. D'une manière générale, l'habitat se développe selon un principal plan : l'extension concentrique autour du bourg.

La commune de Saint-Sardos est caractérisée par :

- Un centre bourg, établi autour de l'intersection entre la RD 25 et la RD 55, qui présente une morphologie générale circulaire. Il est circonscrit au Nord par le ruisseau Le Tonnerre et au Sud par le ruisseau Le Rieutort. A l'Est il est limité par les deux lacs alors qu'à l'Ouest il est ouvert sur le vaste plateau intérieur. De nombreuses voies de desserte (chemins vicinaux et départementaux) divergent à partir du centre bourg de manière dendritique, telles que les routes départementales n° 25, 55, 55 ter ou les chemins communaux en direction du Nord ou du Sud-ouest. Elles constituent autant de lignes de force structurant le développement urbain. Au-delà du centre historique, organisé autour de la place de l'église dont les fondations datent du 12<sup>ème</sup> siècle, le bourg de Saint-Sardos se décompose en plusieurs secteurs bâtis correspondant à des époques de programmation bien distinctes. Circulaire à l'origine, la physionomie actuelle présente une forme plus ovoïdale, étirée selon un axe Ouest-sud-ouest – Est-nord-est en raison de la création d'opérations d'aménagements groupés à l'Ouest du Bourg.
- En périphérie immédiate du centre-bourg, des poches d'urbanisation plus récentes mais organisées de manière rationnelle sous forme d'opérations groupées permettant d'optimiser la consommation de l'espace (lotissements, résidence, pavillons). Celles-ci ont permis de densifier le noyau villageois, notamment au Sud-est sur les terrains surplombant le lac de Combe-Cave, puis plus récemment à l'Ouest au lieu-dit la Bergeronne, avec de nombreuses opérations groupées réalisées et à venir. Les implantations répondant à des logiques purement individuelles et génératrices d'un mitage certain des espaces agricoles demeurent peu nombreuses sur l'ensemble du territoire communal : les seuls bâtis isolés présents sur la commune sont constitués par les bâtiments de fermes historiques.
- Un grand nombre de bâtiments de fermes isolés est présent sur la commune. Le plus souvent, ces bâtiments présentent une haute qualité architecturale, de type Borde toulousaine mais avec galerie, porches et pigeonniers parfois assez monumentaux en brique foraine et toiture de tuiles canal. Il s'agit de corps de ferme la plus souvent imposant du seul fait des bâtiments dévolus au stockage de la production avant l'acheminement vers des coopératives. Dans cette configuration, il n'est pas rare qu'une partie des bâtiments soit reconvertie en gîte. Ces domaines, tel que celui des Coymes, qui est issu de la rénovation d'un ancien corps de ferme au cœur des pommiers et du vignoble de Saint-Sardos et qui présente notamment un ancien séchoir à tabac, sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.



© ETEN Environnement 2009 – Différents types de bâti présents sur la commune



## Lecture sommaire du territoire communal

La commune de Saint-Sardos s'étend sur 2 656 ha. Elle présente schématiquement une forme de triangle équilatéral dont les hauteurs font 6 à 7 km. L'altitude moyenne est de 180 mètres.

Le territoire communal est situé sur la première terrasse de la Garonne. A l'Ouest le ruisseau de la Tessonne, qui prend sa source à Escazeaux, borde le territoire communal, avant de se jeter dans la Garonne au niveau du bourg de Bourret. Au Sud, le ruisseau de Lambon, qui prend sa source à Brignemont rejoint lui aussi la Garonne, au niveau du bourg de Mas-Grenier, après avoir traversé notamment Comberouger. Enfin, le ruisseau Le Rieutort, qui prend sa source à Saint-Sardos et qui constitue la principale alimentation en eau des Lacs, contraint quelque peu le développement urbain du Sud du Bourg.

Au niveau environnemental, quatre entités permettent de décrypter les paysages de Saint-Sardos :

- La principale unité concerne la vaste terrasse qui occupe la quasi-totalité du territoire communal. Il s'agit de terrains essentiellement voués à l'agriculture, ayant subi le remembrement. Le parcellaire y est particulièrement vaste et les limites privées ne sont plus matérialisées par des haies. En outre, les arbres isolés sont rares sur la commune. L'aspect fortement anthropisé qui se dégage de cette vaste unité paysagère ne doit pas faire oublier qu'un grand nombre d'espèces animales et végétales s'est adapté à ces conditions.

Ainsi, des espèces de rapaces telles que la buse variable, le faucon crécerelle et même le busard Saint-Martin (individu femelle observé le 10 Février au Grand Cornac) sont présents sur la commune. En outre, la grande faune est bien représentée au niveau de la commune, avec d'importantes populations de chevreuil ou de lièvre (notamment observés autour des lacs).



© ETEN Environnement 2009  
Buses variables (*Ticol*)



- La seconde unité concerne les lacs de Boulet et Combe Cave. Malgré la forte anthropisation dont ils sont victimes (base de Loisir, chemin permettant de faire le tour complet), ils accueillent un certain nombre d'espèces sauvages. Classés tous les deux en ZNIEFF en raison de la richesse du milieu en faune aviaire, avec notamment d'importantes concentrations d'oiseaux aquatiques hivernants, mais aussi en raison d'une richesse batrachologique non négligeable caractérisée par la présence de rainettes méridionales, de crapauds calamites et de grenouilles vertes.



© ETEN Environnement 2009 – Avifaune contactée au niveau des lacs de *Boulet* et *Combe Cave* (Grand Cormoran, Grande Aigrette, Aigrettes garzettes)

- La troisième environnementale concerne les coteaux, présents notamment au niveau des frontières Sud et Nord-ouest de la commune, ainsi qu'au niveau de la vallée du ruisseau Le Rieutort après l'exutoire du Lac de Boulet. Cette unité est essentiellement caractérisée par sa topographie, elle-même dépendante de l'hydrographie. Ces zones de coteaux coïncident en effet avec la présence des principales vallées alluviales. Difficiles à travailler d'un point de vue agricole en raison des difficultés d'accès et de manœuvres pour les engins, l'occupation du sol de ces zones de coteaux est essentiellement composée de boisements et de prairies. En outre, la majorité de ces zones n'a pas subi de remembrement ; elle présente donc une forte naturalité, en raison notamment de la présence de haies arbustives et arborées. La biodiversité dans ces zones est particulièrement élevée, les boisements et les haies apportant à la faune des lieux de repos et de protection, les prairies et cultures représentant quant à elles des zones de nourrissage. C'est ce qui a justifié la classification en ZNIEFF de type 1 d'une partie du coteau Sud-est (Forêt Royale de Grand Selve).





© ETEN Environnement 2009 – Avifaune contactée au niveau des zones de coteaux  
(Mésange bleue, Mésange à longue queue, Roitelet huppé)

- La dernière unité environnementale de la commune de Saint-Sardos est paradoxalement représentée par le Bourg. En effet, malgré le caractère minéral et fortement anthropisé de cette zone, les plus anciennes zones de bourg constituent des entités environnementales à part entière. Un grand nombre d'espèces animales et végétales se sont adaptées à ces conditions de vie particulières, qui présentent un grand nombre de contraintes, tant du point de vue du gîte que du couvert. Malgré cela, les vieux bâtiments représentent des lieux au niveau desquels on trouve des espèces avifaunistiques certes communes (Pigeon biset, Moineau domestique), mais qui présentent ces dernières années d'inquiétantes diminutions d'effectifs (dues essentiellement à la réfection des bâtiments vétustes). En outre, ces vieilles bâtisses accueillent potentiellement des espèces plus patrimoniales, telles que des rapaces nocturnes (chouettes effraie, chouette chevêche, chouette hulotte) ou des chiroptères.



© ETEN Environnement 2009 – Avifaune contactée au niveau du bourg  
(Pigeon biset et Moineau domestique)

1. La traversée de la commune par les routes départementales n° 25, 55 et 55 ter

#### La route départementale n° 25

La route départementale n°25, en provenance de Larrazet et en direction de Mas-Grenier permet de sillonner le territoire communal latitudinalement de Larrazet au bourg de Saint-Sardos et longitudinalement du bourg de Saint-Sardos à la limite communale avec Mas-Grenier.

D'un point de vue paysager et des ambiances ressenties, plusieurs séquences peuvent être mises en exergue.

- L'entrée communale, du franchissement de la Tessonne au plateau intérieur.

En provenance de Larrazet, l'entrée sur le territoire communal se présente comme un palier permettant de délimiter la vallée de la Tessonne du vaste plateau intérieur. La route départementale longe alors un cours d'eau entourée d'une ripisylve avant d'arriver sur le plateau.



© ETEN Environnement 2009 – Panneau d'indication, RD 25 à Montané, commune de Larrazet

- L'entrée du plateau au bourg de Saint-Sardos. Cette deuxième séquence permet de rendre compte de l'importance de l'activité agricole sur le territoire communal. De part et d'autre de la route départementale 25, de larges amplitudes visuelles se dévoilent, permettant d'apprécier l'étendue des parcelles dévolues aux grandes cultures. Sur cette portion, le regard est alternativement attiré par des éléments bâtis patrimoniaux (pigeonnier isolé au milieu d'une parcelle, mur-clocher de l'église) et d'autres infrastructures plus récentes (pylônes à très haute tension notamment) accentués par la monotonie du relief.



© ETEN Environnement 2009 – Vue sur le plateau agricole depuis la RD n° 25 vers le Sud-ouest

La route sillonne alors les cultures (grandes cultures, arboriculture, prairies temporaires) avant de permettre d'entrevoir les opérations récentes d'aménagement de l'ouest du bourg.

- La traversée du bourg. La route départementale n°25 est la voie structurante du bourg. En effet, après avoir traversé les parcelles ayant accueilli les dernières opérations d'aménagement (lotissement et résidence) de l'Ouest du bourg, la route



traverse le centre historique en passant successivement au niveau de la place Marius Granié, puis la place de l'hôtel de ville, puis la place de l'Eglise, avant de contourner le centre historique par l'Ouest. Cette portion permet de rendre compte de l'ancienneté et de la qualité architecturale du centre historique, dominé par le mur-clocher de l'église. Le tracé de la séquence ainsi décrite assure un cheminement à travers le centre-bourg permettant de mettre en évidence les différentes composantes quant à l'évolution du tissu urbain de Saint-Sardos : ce tracé parcourt successivement les extensions les plus récentes du bourg au niveau de la Bergeronne, l'extension du 19<sup>ème</sup> siècle, le centre historique et enfin les extensions pavillonnaires du secteur de Cabagères. Puis elle passe à l'amont immédiat du lac de Combe Cave au niveau d'une digue amenant au carrefour avec la route départementale n° 55.

- La sortie en direction de Mas-Grenier. Cette dernière séquence permet d'avoir sur les premières dizaines de mètres après le carrefour avec la RD n°55 un panorama sur le lac de Combe Cave. Elle poursuit ensuite sa route à travers le plateau avant de redescendre vers la vallée de la Garonne à Mas-Grenier.

#### Les routes départementales n°55 et 55 ter

---

La route départementale n°55, en provenance de Lafitte et en direction de Bouillac, permet de sillonner le territoire communal latitudinalement.

Au niveau du territoire communal, les différentes séquences paysagères qu'elle présente sont sensiblement les mêmes que celles rencontrées lors du passage sur la RD n° 25 :

- L'entrée communale, du franchissement de la Tessonne à l'entrée sur le plateau intérieur. Après avoir franchi la Tessonne, la route longe le ruisseau de Taillefer d'une manière rectiligne, et permet de rejoindre le plateau intérieur après avoir cheminé au sein d'une mosaïque de prairies, cultures et boisement.
- A l'instar de la seconde séquence concernant la RD n°25 sus-décrite, la découverte du plateau intérieur s'effectue par la découverte de l'importance du parcellaire. Cependant, jusqu'à *Sepet* les vues sont en partie masquées par la présence de quelques boisements. L'arrivée sur le bourg par cette voie offre de belles perspectives sur le clocher de l'église, valorisé par son détachement et sa dominance par rapport aux autres constructions.



© ETEN Environnement 2009 – Vue sur le bourg depuis la RD n°55 à *Moulins de Beraud*

- La traversée du bourg de Saint-Sardos par la RD n°55 débute par la traversée du ruisseau de Tonnerre. Après être passé devant les anciennes lagunes, la route poursuit son chemin et offre en montant sur la droite une vue agréable sur un ancien moulin à vent converti en pigeonnier et sur un ancien bâtiment de stockage agricole, en grande partie bâti en terre crue. La voie intersecte ensuite la route départementale n°25 à hauteur de la place Marius Granié nouvellement aménagée, sur laquelle se trouve le monument aux morts. Puis la voie longe la place et longe la maison dont la façade Est est inscrite aux Monuments Historiques. La sortie du bourg par cette voie s'effectue en observant successivement quelques parcelles en prairie, la cave coopérative et une parcelle de vignes qui fait front au stade.



© ETEN Environnement 2009 – Vue sur la Place Marius Granié

- La sortie par la RD n°55 s'effectue par la partie sud du plateau, dominée elle-aussi par les grandes cultures. Puis, après avoir croisé la voie communale n°6 à hauteur de Casals, la route redescend sur la vallée du Lambon où elle rejoint la RD n°77.



© ETEN Environnement 2009 – Vue sur le Château de Casals

- Saint-Sardos possède une seconde route départementale n°55 : la RD n°55 ter. Cette voie part du rond-point de l'église, puis passe entre le lac de Combe Cave et le lac de Boulet qu'elle dessert au niveau de la base de loisir. Sur cette portion, on peut regretter la présence d'un bâtiment hors contexte architectural en contrebas immédiat de l'église. Malgré ce bâtiment, la route offre depuis le rond-point une vue embrassante sur les coteaux boisés des lacs. Après être remontée sur le plateau agricole Est, la route prend la direction du Nord vers Bourret ou elle traverse de grande cultures parsemées de corps de fermes anciens.



© ETEN Environnement 2009 – Vue sur le bâtiment hors contexte depuis la RD n°55 ter

### Les points de vue à prendre en considération

Que ce soit depuis les routes n°25, 55 ou 55 ter, lorsque l'on se situe sur le plateau, ou encore depuis les chemins vicinaux qui drainent le territoire communal, de larges ouvertures visuelles se dessinent, mettant en évidence l'étendue des parcelles agricoles, ponctuées d'éléments patrimoniaux tels que les pigeonniers ou vieux corps de ferme.

Le bourg de Saint-Sardos, situé en position dominante par rapport aux paysages des vallées du Tonnerre et du Rieutort implique également en raison de cette situation, de nombreuses perspectives, notamment depuis les arrivées par l'Ouest et le Nord.



© ETEN Environnement 2009 – Arrivée depuis la RD n°55 à hauteur de la lagune

Aussi, les opérations d'aménagement récentes sur le secteur de la Bergeronne bénéficient des vues vers l'Ouest et le Sud, visibilité relativement dégagée qui, malgré le passage de la ligne à très haute tension, participent au faire-valoir de ces lotissements et résidences. Sur l'ensemble de ce secteur le maillage est simple, la mise en place des tracés permettant une juxtaposition par tranches d'opérations de lotissement.

Réciproquement, les arrivées par la voie communale dite de Dubiart, par la voie communale n°2 ou par la voie communale n°8 ménagent ainsi des ouvertures permettant d'apprécier l'impact paysager des extensions urbaines récentes.

Globalement, les cônes de visibilité laissent transparaître l'image d'un centre-bourg dont la structure historique tend progressivement à se déliter. En cause, les extensions récentes, au parcellaire lâche comparativement au parcellaire du noyau historique, même s'il s'agit exclusivement d'opérations groupées.

### **Ce qu'il faut en retenir :**

**Le territoire communal présente un paysage qui s'inscrit par ses formes et ses volumes dans les terrasses de la Garonne, issues de l'étagement des dépôts fluviatiles. Les grandes cultures et la viticulture participent pleinement à l'identité communale par la mise en valeur des parcelles. Cependant, la réorganisation des parcelles consécutives au remembrement a participé à la banalisation des paysages avec la disparition des haies séparatives et des arbres corniers ou de limite. Le PLU devra tenir compte de la protection et de la revalorisation de ces paysages agricoles.**

La topographie du territoire communal induit des échappées visuelles intéressantes, notamment aux abords du bourg. Sur la partie occidentale, les constructions récentes impactent indéniablement le paysage. Le développement devra continuer à être réalisé en profondeur, contenu au sein des axes structurants existant et en lien avec les extensions récentes. Lorsque les caractéristiques le permettront, ces extensions devront tenir compte de leur intégration vis-à-vis des points de vue alentours.

## *Les données socio-économiques*

### **La population de Saint-Sardos**

Le département du Tarn-et-Garonne

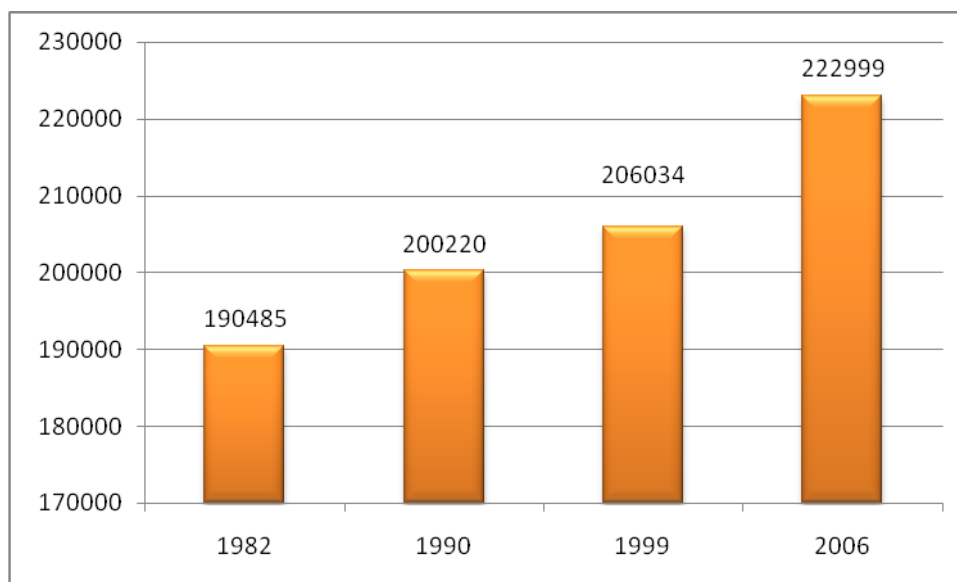
Tableau n°1 : Evolution de la population du Tarn-et-Garonne

1982	1990	1999	2006*
190485	200220	206034	222999

Source INSEE, 2008.

\*Population estimée au 1<sup>er</sup> Janvier 2006

Graphique n°1 : Evolution de la population du Tarn-et-Garonne (Source INSEE 2008)



La population du département du Tarn-et-Garonne représente, selon l'estimation réalisée par l'INSEE au 1<sup>er</sup> Janvier 2006, 222 999 habitants, soit une augmentation de 22779 habitants depuis 1990, représentant une évolution démographique de plus de 10% pendant cette période.

L'émigration des jeunes vers d'autres départements a entraîné un vieillissement non négligeable de la population comparativement aux chiffres nationaux.

Tableau 2 : Structure de la population par tranches d'âge :

Tranches d'âge	Tarn-et-Garonne	France métropolitaine
<b>0 – 19 ans</b>	22,8	24,6
<b>20 – 39 ans</b>	24,7	28,1
<b>40 – 59 ans</b>	26,2	26
<b>60 – 74 ans</b>	16,1	13,6
<b>Plus de 75 ans</b>	10,2	7,7

Le taux de croissance de la population a marqué une diminution entre la période 1982-1990 et la période 1990-1999. Exclusivement dû à un solde migratoire positif (solde naturel nul pendant ces deux périodes), il s'élève à +0,3% pendant la période 1990-1999, soit un chiffre légèrement inférieur à la moyenne nationale (+0,37%). Cette évolution démographique place le département du Tarn-et-Garonne dans une situation intermédiaire entre le dynamisme du département voisin de la Haute-Garonne (+1,37%) et l'affaiblissement noté dans le département voisin du Gers (-0,1%) durant cette même période.

Au sein de la région Midi-Pyrénées, qui présente un accroissement démographique important (+0,5%), le département du Tarn-et-Garonne se situe à la deuxième place en termes de croissance démographique. La Haute-Garonne signe la première place avec un accroissement de +1,37%, suivie par le Tarn-et-Garonne et le Lot (+0,3%), l'Ariège (+0,1%), le Tarn (0%), le Gers et les Hautes-Pyrénées (-0,1%) et enfin l'Aveyron (-0,3%). Le solde naturel y étant nul, le département du Tarn-et-Garonne ne doit son accroissement démographique qu'au solde migratoire, positif.

Tableau n°3 : Taux démographique du département du Tarn-et-Garonne

	1990-1999	1982-1990
<b>Taux d'évolution global</b>	0,3	0,6
<b>Solde naturel</b>	0	0
<b>Solde migratoire</b>	0,3	0,6

Malgré un rythme de croissance deux fois moins élevé que pendant la période 1982-1990, le département du Tarn-et-Garonne a gagné 22779 habitants entre 1990 et 2006. L'évolution globale de la population entre 1990 et 1999 est de 0,3% par an. La variation due au solde naturel est nulle, stable, mais légèrement inférieure à la moyenne nationale (+0,1%). Les naissances compensant exactement les décès, le département du Tarn-et-Garonne ne doit son évolution démographique que grâce à un solde migratoire nettement positif (+0,3%).

Cette augmentation de population est due en grande partie à un retour au pays des personnes de 60 ans et plus, ce qui entraîne un vieillissement de la population Tarn-et-Garonnaise.

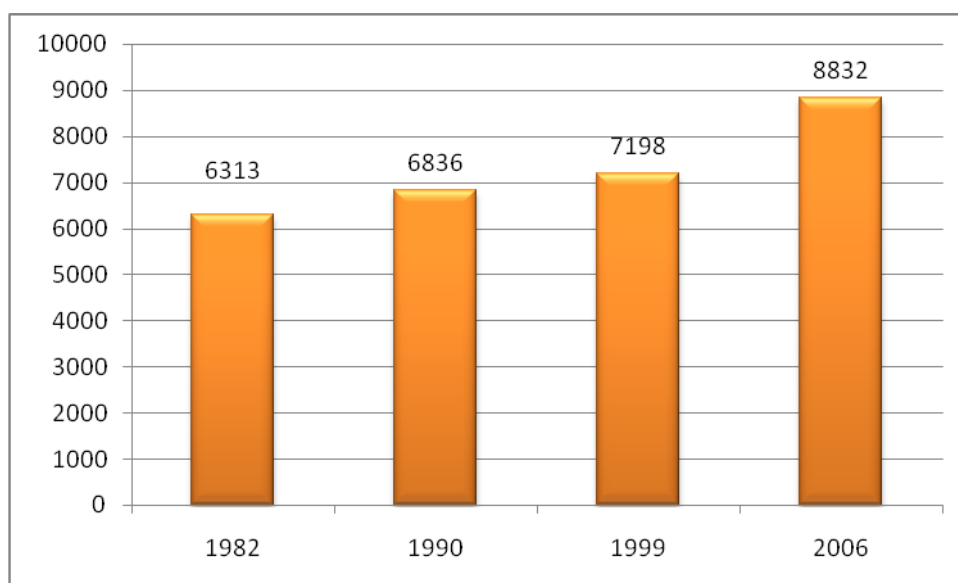
**Ce qu'il faut en retenir :**

**Le territoire communal s'inscrit dans un département attractif dont la population augmente grâce à un apport migratoire important.**

Tableau n°4 : Evolution de la population du canton de Verdun-sur-Garonne

1982	1990	1999	2006
6313	6836	7198	8832

Graphique n°2 : Evolution de la population du canton de Verdun-sur-Garonne (Source INSEE)



Le canton de Verdun-sur-Garonne a connu une forte augmentation de population au cours des 3 dernières décennies. La population cantonale est successivement passée de 6313 habitants en 1982 à 6836 habitants en 1990 atteindre 7198 habitants en 1999, soit une augmentation de 885 habitants entre 1982 et 1999, représentant une augmentation de 12,3% pendant cette période. Enfin, entre 1999 et 2006, la population cantonale a connu une augmentation de près de 23%.

Tableau n°5 : Evolution de la population du canton de Verdun-sur-Garonne

	1990-1999	1982-1990
<b>Taux d'évolution global</b>	0,6	1
<b>Solde naturel</b>	-0,1	-0,2
<b>Solde migratoire</b>	0,7	1,2

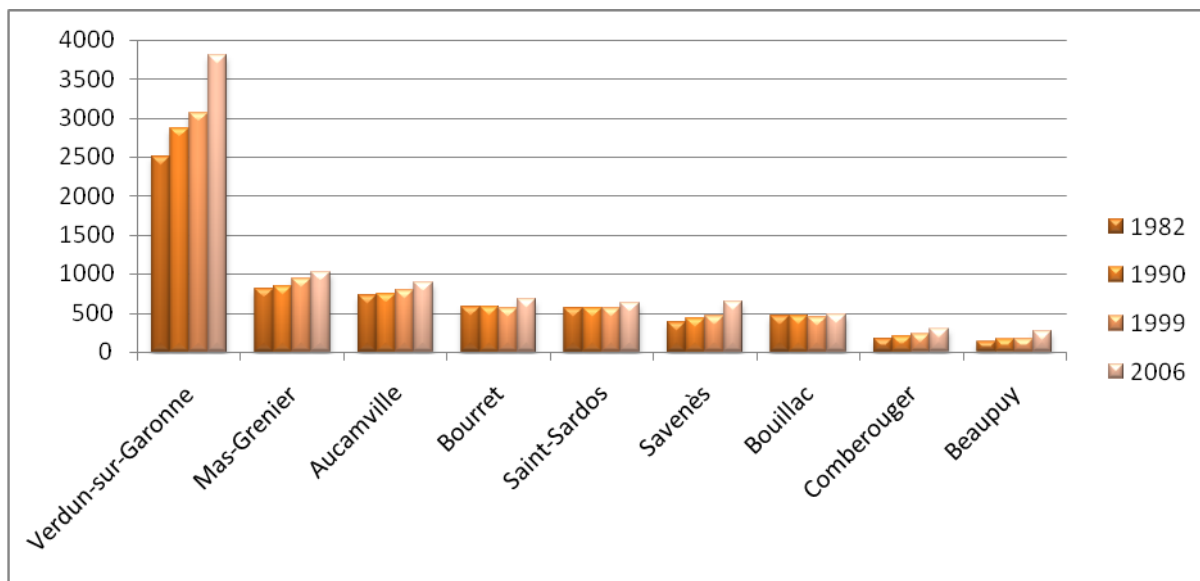
La population du canton de Verdun-sur-Garonne est en augmentation significative depuis 1982. Malgré une diminution entre la période 1982-1990 et la période 1990-1999, le taux démographique reste particulièrement élevé, nettement supérieur à la moyenne nationale (+0,37). Ce fort taux démographique s'explique par un solde migratoire très nettement positif (malgré une diminution de 0,5% entre les deux périodes) qui compense largement un solde naturel légèrement négatif.

### Ce qu'il faut en retenir :

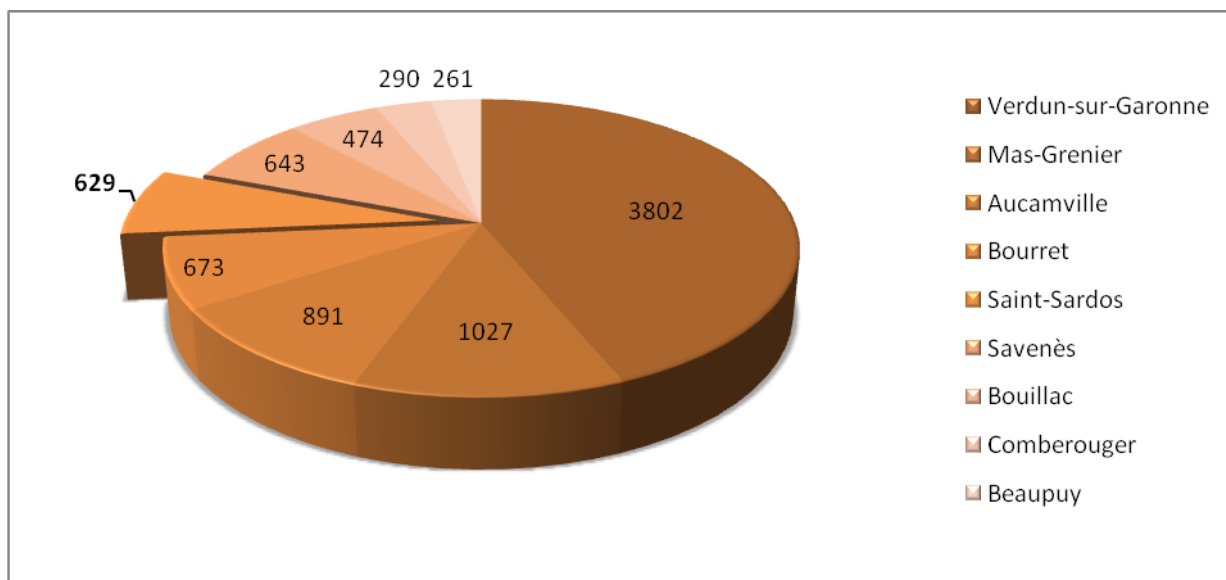
**Le territoire communal s'inscrit dans un canton attractif dont la population augmente fortement, grâce à un solde migratoire nettement positif, mais en légère diminution.**

La démographie de Saint-Sardos

Graphique n°4 : Evolution de la population du canton de Verdun-sur-Garonne entre 1982 et 2006 :



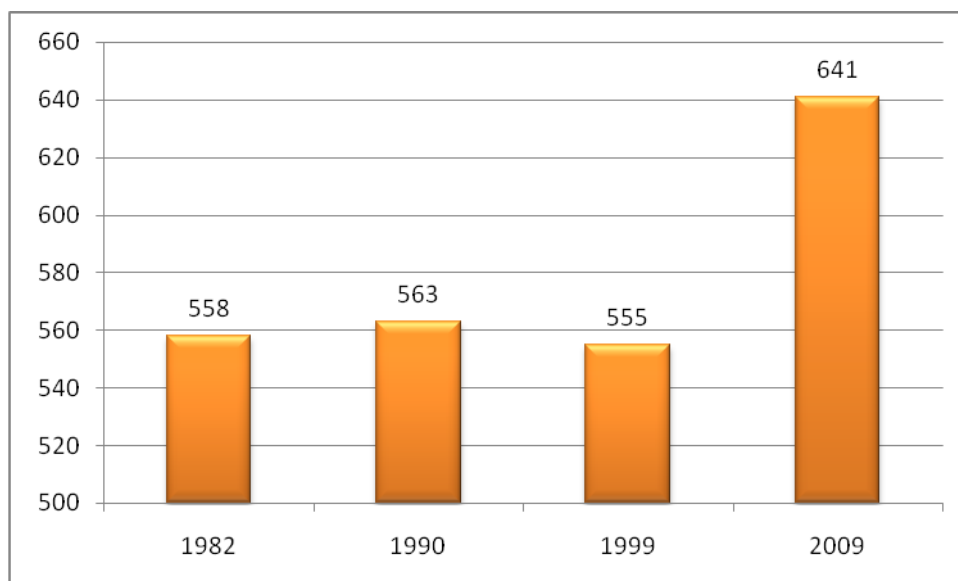
Graphique n°5 : Répartition de la population du canton de Verdun-sur-Garonne en 2006 :



Le canton de Verdun-sur-Garonne a connu une augmentation progressive de sa population entre 1982, 1990 et 1999, passant respectivement de 6313 habitants à 6836 habitants puis à 7198 en 1999. D'après les données de l'INSEE du recensement de 2006, la population légale sans double compte de 2006 du canton est de 8832. Par ailleurs, la commune de Saint-Sardos représentait en 2006 un

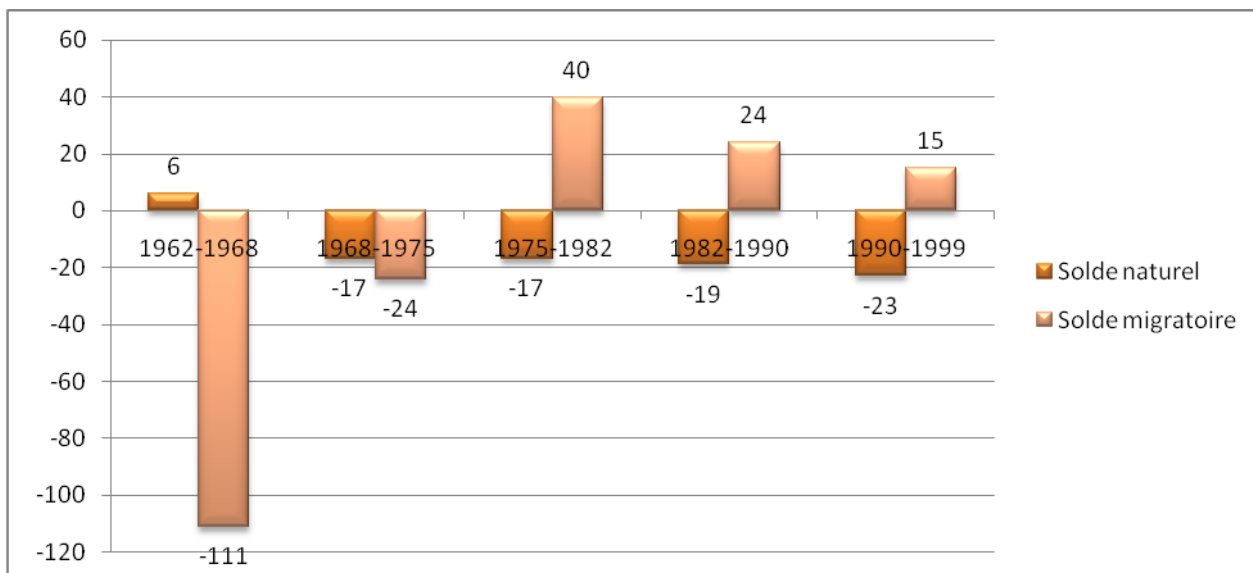
peu plus de 7% de la population cantonale. Le chef-lieu de canton Verdun-sur-Garonne représentait quant à lui en 2006 43% de la population cantonale.

Graphique n°6 : Evolution de la population de la commune de Saint-Sardos :



La commune de Saint-Sardos a connu plusieurs phases dans son développement démographique. Ainsi, après une légère augmentation entre 1982 et 1990 (558 à 563 habitants), on note une diminution sensible jusqu'en 1999 (555 habitants), avec depuis une augmentation notoire, la population étant passé de 555 habitants en 1999 à 641 en 2009, soit une augmentation de 86 habitants, représentant environ 15% d'augmentation.

Graphique n°7 : Evolution démographique de la commune de Saint-Sardos :



Le graphique ci-dessus illustre la démographie de la commune de Saint-Sardos. Après une diminution importante de la population entre 1962 et 1968, due à un exode de plus de 100 personnes, la commune présente un certain équilibre démographique. La forte augmentation de population entre 1999 et 2009, qui n'apparaît pas sur ce graphique, peut être en grande partie expliquée par un solde migratoire nettement positif pendant cette période, et peut être relié aux aménagements récents à l'Ouest du bourg (résidence et lotissements). En outre, il est important de

noter que le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès), relativement stable, est négatif depuis 1968. Cela corrobore donc les précédents propos concernant l'augmentation significative de la population, observée depuis 1999 et laisse raisonnablement penser que les opérations d'aménagements sus-citées ont entraîné l'arrivée massive de nouveaux habitants pendant la dernière période intercensitaire.

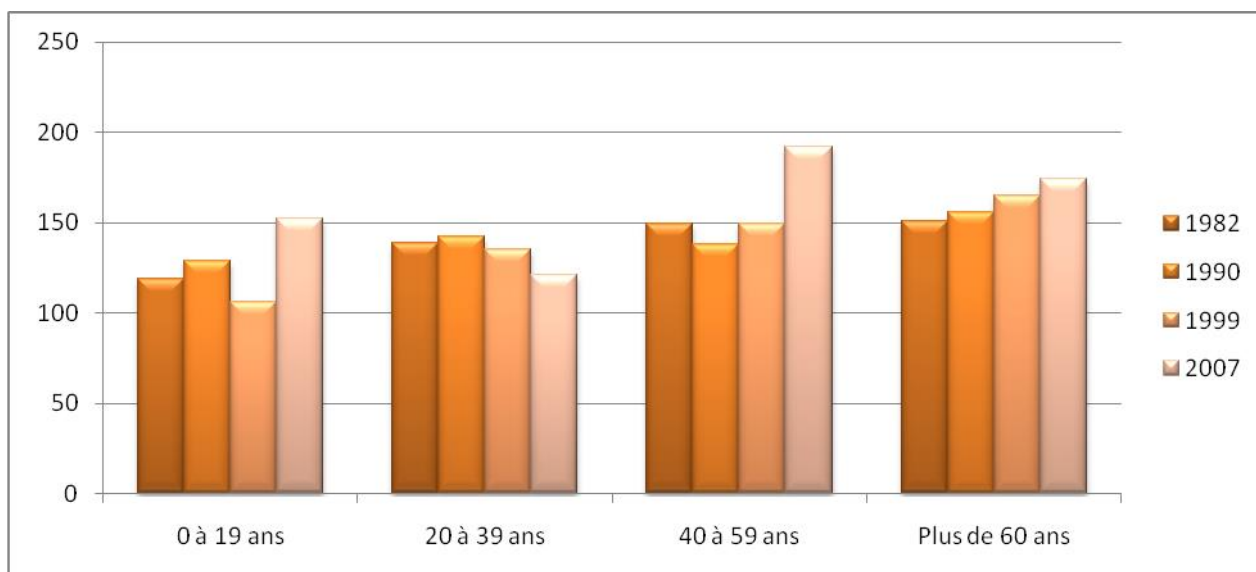
NB : Les données du recensement complémentaire réalisé en Octobre 2007 (données officielles de l'INSEE) indiquent que la population était de 731 habitants. En effet les données de population légales au 1<sup>er</sup> Janvier 2009 se basent sur le recensement de 2006 (avant les dernières opérations d'aménagement).

### **Ce qu'il faut en retenir :**

**Le développement démographique s'inscrit dans une dynamique d'accroissement positive exclusivement portée par un solde migratoire positif témoignant de l'attractivité du territoire. Le conseil municipal devra choisir les modalités de ce développement et devra maîtriser la croissance communal en la contenant sans pour autant la juguler. La commune devra donc offrir des terrains disponibles pour les nouveaux arrivants.**

La composition de la population

Graphique n°8 : Evolution de la structure de la population par tranches d'âge :



La répartition par âge de la population découle en grande partie des différents éléments démographiques qui ont jalonné le 20<sup>ème</sup> siècle. Les fluctuations de la natalité, la baisse de la mortalité, l'augmentation de l'espérance de vie, l'impact des migrations, sont autant de facteurs qui influent sur la pyramide des âge du département.

La structure de la population en 2007 de Saint-Sardos semble différer significativement de la population de 1999. Cette évolution indique :

- Une reprise non négligeable de la tranche d'âge 0 à 19 ans,

- Une diminution légère de la tranche d'âge 20 à 39 ans,
- Une forte augmentation de la tranche d'âge 40 à 59 ans,
- Une augmentation significative de la tranche d'âge des plus de 60 ans, qui correspond aux personnes retraitées.

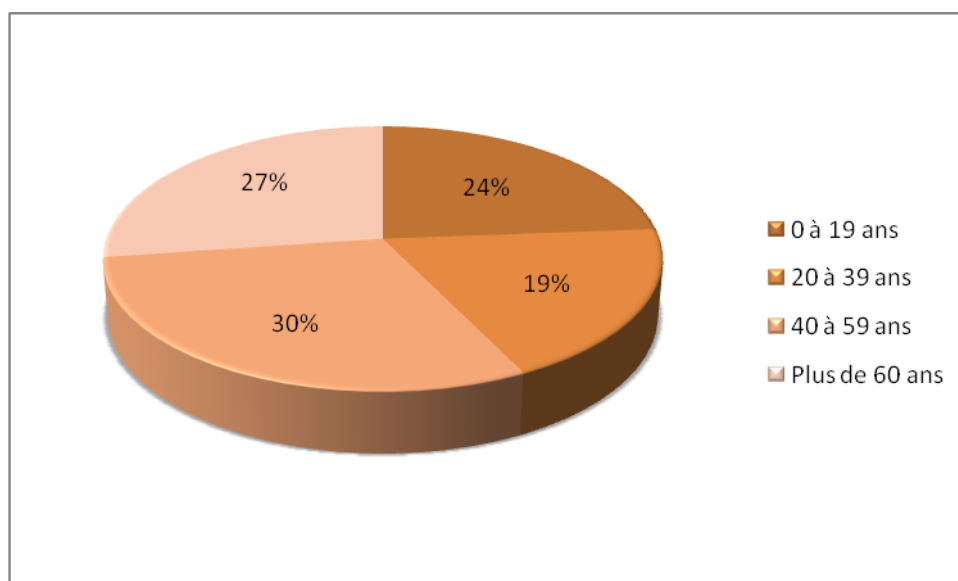
Il est important de noter que l'augmentation de la tranche d'âge des plus de 60 ans ne résulte pas uniquement du vieillissement des personnes ayant eu entre 40 et 59 ans en 1982. L'augmentation du nombre de personnes retraitées peut en effet s'expliquer par l'installation récente de ces personnes sur la commune à travers les opérations d'aménagement récentes (résidence et lotissement) à l'Ouest du bourg.

Malgré cela il convient de noter que la proportion des « forces vives » dans la commune est prépondérante. Elle renforce l'idée d'une attractivité notable de la commune et en pondère le vieillissement décrit précédemment. Si ce vieillissement est accentué dans la plupart des départements par le départ des jeunes à l'âge des études supérieures ou à la recherche d'un premier emploi, l'arrivée, dans la commune, de nouvelles populations parmi lesquelles des jeunes ménages avec enfants, permet de nuancer ce point de vue.

#### **Ce qu'il faut en retenir :**

**La structure de la population par tranches d'âge permet d'appréhender l'évolution démographique de la commune. L'augmentation des tranches d'âge de plus de 60 ans témoigne du vieillissement global de la population française, alors que le niveau élevé des tranches d'âge inférieures à 59 ans permet de confirmer l'attractivité du territoire communal. Ainsi, en 2007, près de 27% de la population avait plus de 60 ans tandis que la part des moins de 20 ans représentait à la même époque près de 24%. En outre, il est important de noter que cette analyse démographique se base sur le dernier recensement légal, qui date de 2007. Or, depuis 2007, la commune de Saint-Sardos semble avoir évolué du point de vue démographique. Le prochain recensement global (2012) permettra de mieux appréhender la démographie actuelle de la commune. Il est d'ores et déjà légitime de penser que les opérations d'aménagement récentes auront eu un impact significatif sur cette démographie, avec notamment l'installation de jeunes ménages avec enfants. La commune devra donc tenir compte de ces recommandations afin de veiller à offrir des équipements adaptés à chacune de ces tranches d'âge.**

Graphique n°9 : Structure de la population par tranches d'âge en 2007 :

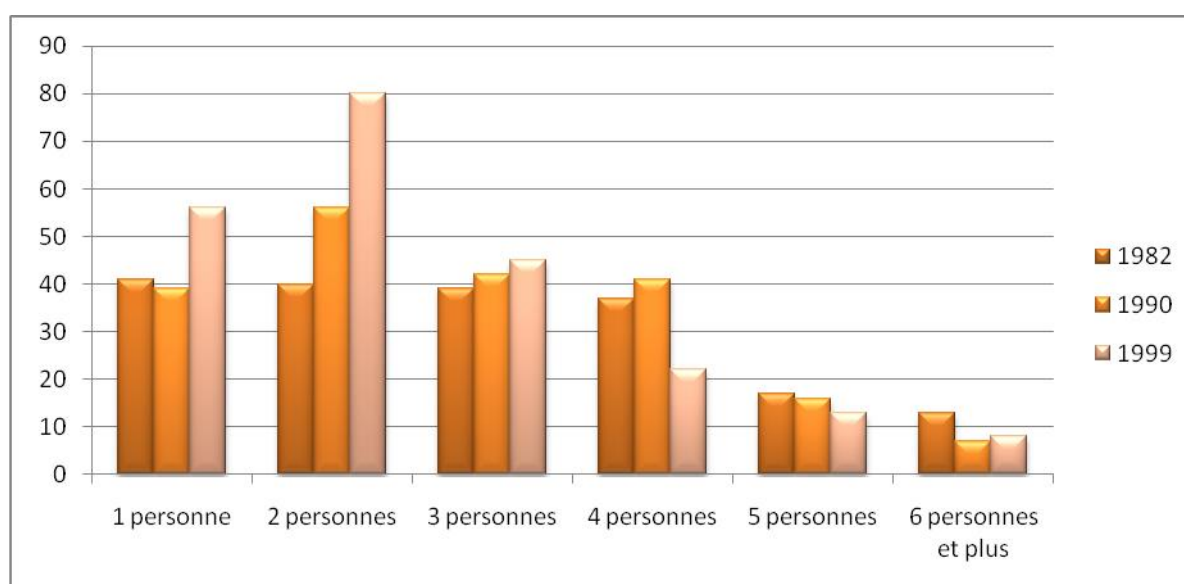


En 2007, les 152 jeunes de moins de 20 ans que compte la commune représentaient 24% de la population totale de Saint-Sardos. Les personnes âgées de moins de 40 ans représentaient à cette même époque 43% de la population communale totale. La période du Baby-boom consécutif à la fin de la seconde Guerre Mondiale engendre une part importante des 40 à 59 ans, qui représentaient 30% de la population totale en 2007. Il s'agit de la tranche d'âge la plus représentée, ce qui signifie que le vieillissement observé aujourd'hui pourrait être nettement accentué au cours des prochaines années. Cependant l'attrait de la commune vis-à-vis des jeunes ménages palie déjà ce phénomène.

#### Taille des ménages

---

Graphique n°10 : Taille des ménages



Le nombre moyen d'habitants par résidence principale est de 2,5 environ en 1999. Ce chiffre correspond précisément à la moyenne nationale qui est de l'ordre de 2,4 habitants/ménage. On note en outre que les ménages composés de 2 personnes représentent la part la plus représentée (36%) dans la commune d'une part ; d'autre part on note que ce type de ménages a subi une nette

augmentation entre 1982 et 1999, notamment au cours de la dernière période intercensitaire. Cette observation corrobore les hypothèses précédemment émises : la proportion importante de personnes âgées de plus de 60 ans peut être expliquée par une arrivée récente de ces personnes sur la commune. Ces personnes vivant quasi-exclusivement en couple, leur arrivée récente pourrait au moins en partie expliquer la proportion des ménages composés de deux personnes.

Les ménages composés de 1 personne représentent quant à eux 25% des ménages. On note en outre, une légère augmentation des ménages composés de 3 personnes, alors que les ménages composés de plus de 4 personnes marquent une diminution globale de leur nombre au cours de la période 1982-1990. Il s'agit d'une tendance générale qui d'une part marque la fin des grandes familles d'antan, et qui, d'autre part, résulte de la fin des groupements familiaux sous un même toit. Entre 1990 et 1999, la commune compte 23 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 11,4%.

**Ce qu'il faut en retenir :**

**La prééminence des petits ménages (composés d'une ou deux personnes) témoigne de la dichotomie de la population, composée d'anciens résidents (où les enfants sont partis) et de nouveaux arrivants. L'importance significative des ménages composés de 3 personnes montre également l'attractivité de la commune auprès de couples avec 1 enfant, notamment auprès de primo-accédants à la propriété.**

La population active

➤ La population active de la commune

Tableau n°6 : Evolution de la population active :

1982	1990	1999	2007
258	234	237	274

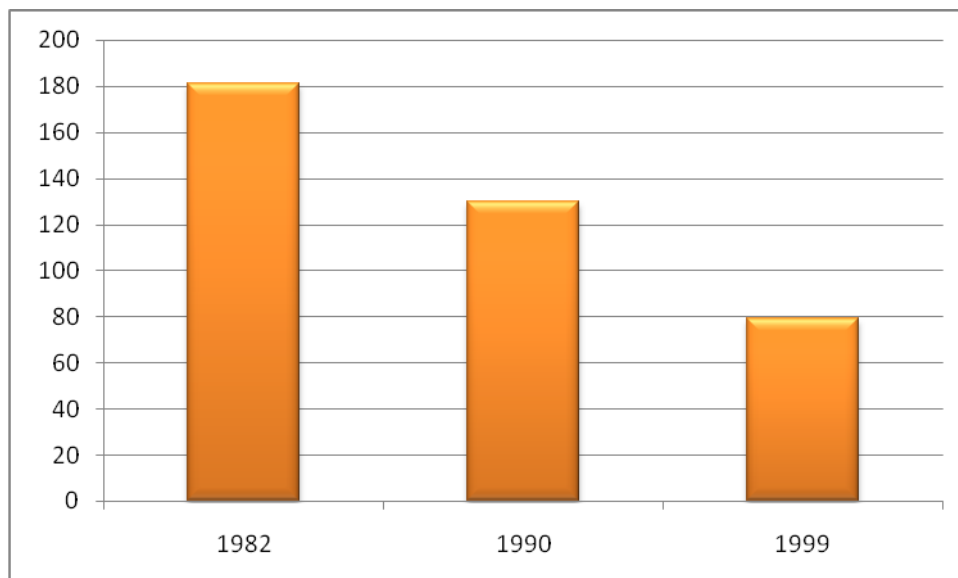
Au recensement de 1999, la commune comptait 237 personnes actives. Si entre 1982 et 1990 la population active s'est assez nettement infléchi (-9%), elle a connu une légère hausse par la suite (+1.3%) entre 1990 et 1999, puis une hausse marquée entre 1999 et 2007 (+15,6%).

Tableau n°7 : Nombre de chômeurs :

1982	1990	1999	2007
8	11	33	30

Le nombre de chômeurs a augmenté au cours des 20 dernières années. La proportion de chômeurs au sein de la population active étant passée de 3% en 1982 à 4,7% en 1990 pour atteindre près de 14% en 1999. La dernière période intercensitaire a cependant vu le taux de chômage nettement diminuer, passant de 14,2% à 10,9%.

Graphique n° 11 : Population active travaillant sur la commune :



La part des actifs résidants sur la commune de Saint-Sardos et y exerçant leurs activités n'a cessé de baisser depuis 1982. En effet, des 181 personnes en 1982, il ne reste que 79, soit une baisse de plus de 56% pendant cette période.

Cette situation est le résultat d'une évolution des modes de vie. Elle est aussi caractérisée par le fait que la commune ne soit pas apte à procurer des emplois à ses habitants. Aujourd'hui, on s'aperçoit de plus en plus que les populations des petites communes travaillent dans les communes plus importantes des environs.

C'est principalement le développement des moyens de transports qui est à l'origine de cette évolution. Mais d'autres facteurs viennent étayer ce changement, notamment la baisse du nombre d'agriculteurs qui, généralement, vivent à proximité des terres qu'ils travaillent.

#### **Ce qu'il faut en retenir :**

**La population communale tend progressivement à travailler sur d'autres communes (un tiers en 1999). Bien que la commune dispose d'un tissu économique diversifié, elle est tout de même victime du phénomène de résidentialisation, qui consiste à vivre sur une commune et à travailler sur une autre. Ce mode de vie peut avoir des incidences notoires en termes de socialisation des habitants mais aussi en termes économiques et écologiques, puisqu'il contribue à multiplier les déplacements. Le conseil municipal devra donc certainement trouver un consensus pour son développement futur.**

#### ➤ La structure de l'emploi

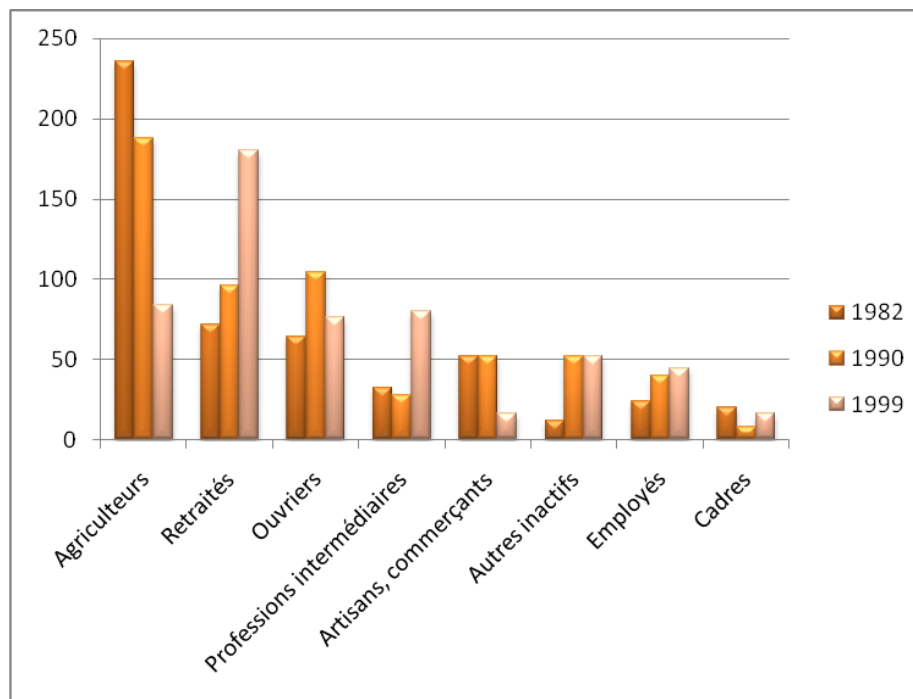
En dehors des retraités, la catégorie socio-professionnelle dominante sur la commune de Saint-Sardos était en 1999 les agriculteurs. Cependant, les données du diagnostic agricole montrent que la donnée de recensement est obsolète puisque la commune ne compte plus en 2009 que 59 agriculteurs.

Les professions intermédiaires et les ouvriers représentent respectivement les deuxième et troisièmes catégories socio-professionnelles les plus représentées sur la commune.

Ce qu'il est important de noter ici c'est la très forte diminution du nombre d'agriculteurs depuis 1982. A cette date, ils étaient 236 sur la commune de Saint-Sardos, et ils ne seraient plus que 59 aujourd'hui, soit une diminution de 75% en moins de 30 ans. Lorsque l'on se penche attentivement

sur ce chiffre on s'aperçoit qu'il est intimement lié aux retraités, en constante augmentation depuis 1982 et qui montrent quant à eux entre 1982 et 1999 une augmentation de +60%. Enfin, il est important de noter l'importante diminution du nombre d'artisans et commerçants sur la commune (diminution de près de 70% entre 1990 et 1999).

**Graphique 12 : Répartition par catégories socio-professionnelles de la population de Saint-Sardos :**



### **Ce qu'il faut en retenir :**

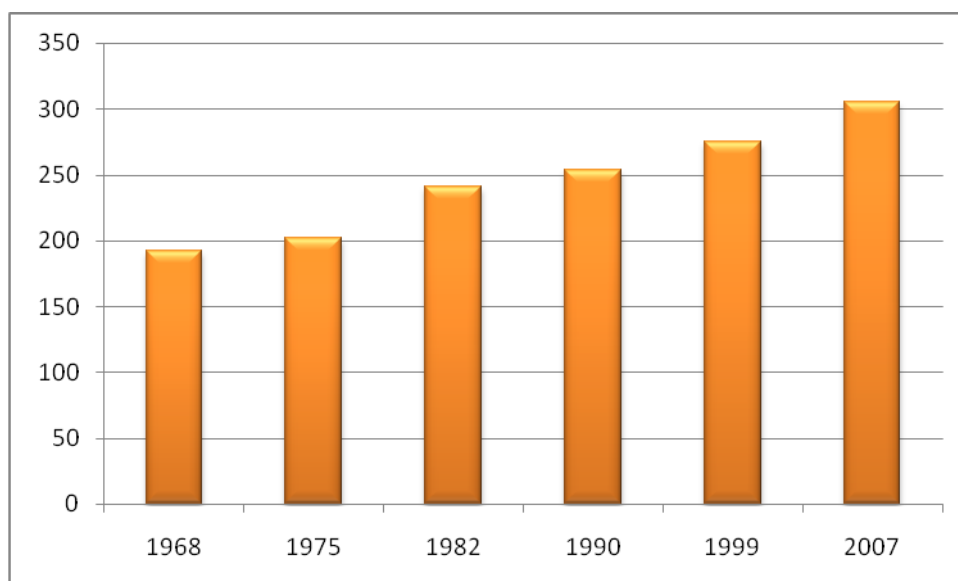
**La population active a conforté une dynamique opérée très tôt dans sa structure. La population qui travaillait en tant qu'employés et professions intermédiaires n'a cessé d'augmenter, tandis que celle qui travaillait dans le domaine de l'économie rurale n'a cessé de régresser. La population active conforte aujourd'hui une activité de services et d'industrie qu'elle exerce en grande partie à l'extérieur de la commune. La part des professions intermédiaires et supérieures est relativement importante. Le PLU devra tenir compte de ces conclusions, et devra en particulier prendre en compte la baisse du nombre d'agriculteurs et en corolaire du maintien des surfaces cultivées.**

### **Le parc de logements**

#### La situation générale du logement

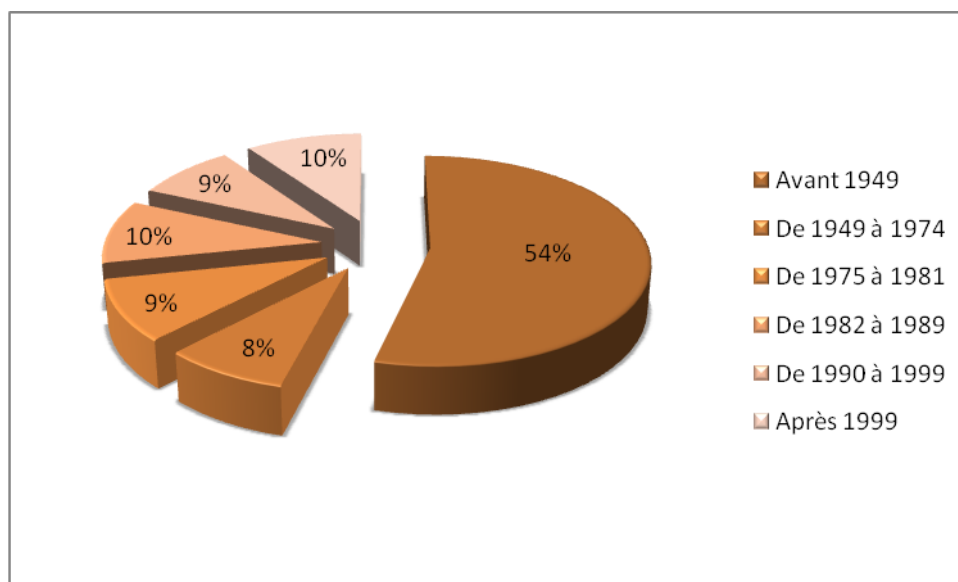
Le logement est un facteur d'insertion incontournable et constitue une des grandes priorités de l'action sociale. Nombreuses sont les familles qui vivent encore aujourd'hui dans des logements délabrés et insalubres. Cette situation est d'autant plus criante que le niveau de confort des logements ne cesse de s'améliorer.

Graphique 13 : Evolution du nombre de logements :



Le nombre d'habitations est en constante évolution depuis 1968, date depuis laquelle la commune a enregistré une augmentation de 113 logements, soit près de 60% d'augmentation. Cette augmentation, tant en termes de rythmes qu'en termes de volumes, s'explique par l'attractivité du département en général, ainsi que par l'attractivité de la commune.

Graphique n° 14 : Date d'achèvement des logements :

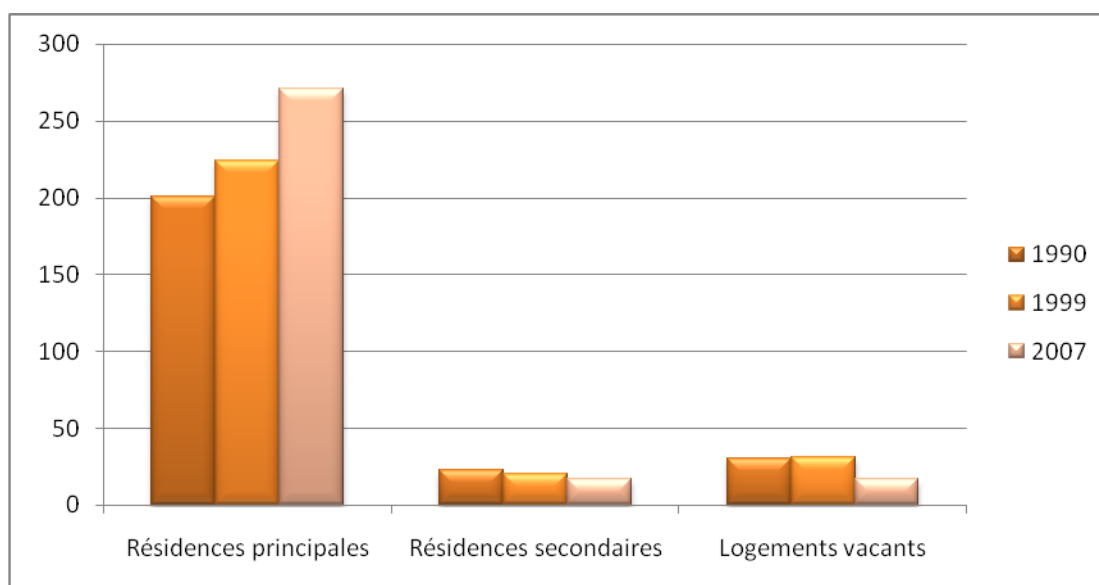


Ce graphique révèle que la majorité des logements a été construite avant 1949. Ils représentent 54% des logements de la commune. La part des logements construits entre 1949 et 1989 représente un effectif de 84 logements, soit 28% du parc total de logements. Enfin, les logements construits après 1990 représentent 56 logements, soit 18% environ.

### Ce qu'il faut en retenir :

La structure du bâti et notamment l'âge des logements s'inscrit en partie dans la même dynamique que la structure de la population. On retrouve des logements récents en quantité notable (37% des logements ont été construits après 1975) qui sont le lieu de vie des nouveaux accédants. Les bâtiments d'avant guerre, le plus souvent occupés par des personnes plus anciennement installées, représentent plus de la moitié du parc total. Le PLU devra donc permettre de sauvegarder cet habitat ancien, et d'intégrer les nouvelles constructions et les nouvelles habitations à l'existant, en évitant pour se faire de constituer des isolats.

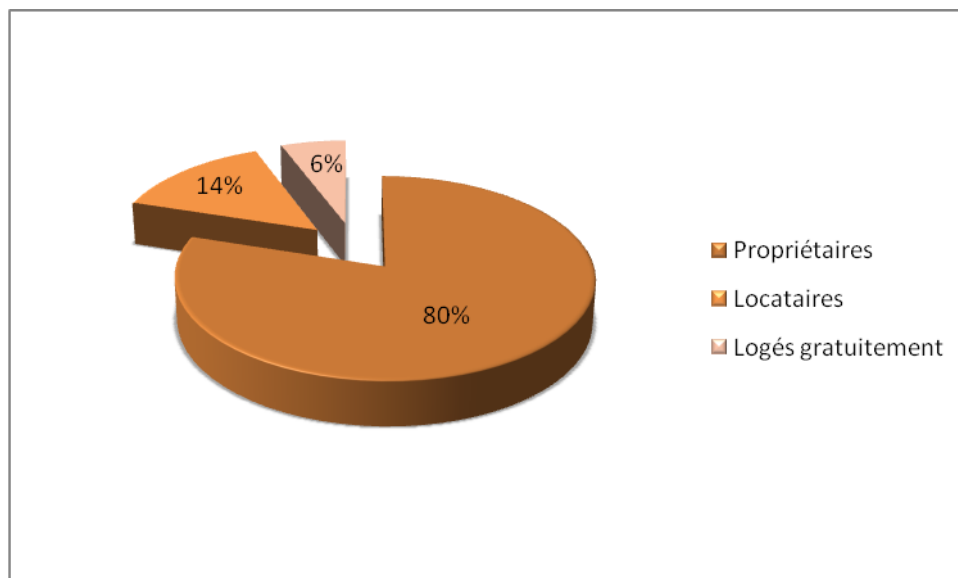
Graphique n°15 : Répartition du parc de logements par catégories :



Le nombre de résidences principales est en augmentation depuis 1990, passant de 201 à 271 logements, soit une augmentation de 35% entre 1990 et 2007. On note également une diminution régulière du nombre de résidences secondaires, passant de 23 à 17, soit une baisse de 26% pendant la même période.

Il convient en outre de souligner que le nombre de logements vacants, relativement stable entre 1990 et 1999 a subi depuis une forte diminution, passant de 31 en 1999 à 17 en 2007, soit une baisse de près de la moitié du nombre de logements vacants. L'augmentation du nombre de résidences principales peut donc s'expliquer par la mutation d'un certain nombre de maisons vacantes et par celle d'un certain nombre de résidences secondaires (en diminution), ainsi que par des néo-constructions au cours de cette période intercensitaire pour la majorité d'entre elles.

Graphique n°16 : Répartition du parc de logements par statut d'occupation en 1999 :



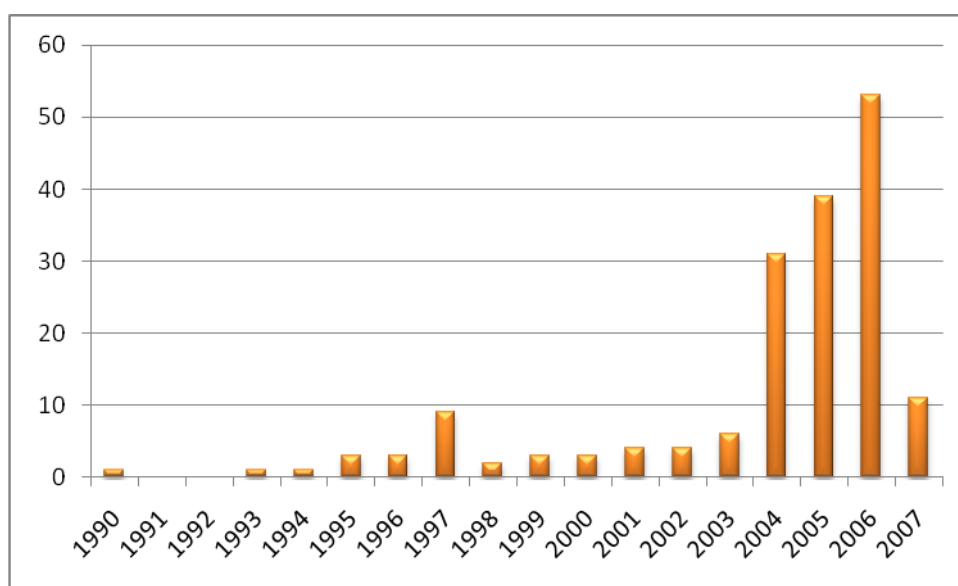
80% des ménages de la commune sont propriétaires de leur logement. Il convient de souligner qu'entre 1990 et 1999, la proportion des ménages propriétaires n'a pas évolué, représentant 80%. En ce qui concerne la proportion des ménages locataires de leur logement, elle n'a pas significativement évolué (15% en 1990 contre 14% en 1999).

La quasi-totalité des résidences principales est constituée de logements individuels. C'est ce genre d'habitation que recherchent les primo-accédants à la propriété, qui souhaitent s'installer dans la commune. On note en outre dans la commune 13 logements dont les habitants sont logés à titre gracieux.

#### La dynamique de la construction

---

Graphique n° 17 : Evolution du nombre de permis de construire délivrés pour des nouvelles constructions (Source : Ministère EEDDAT) :



Le rythme de construction est très variable durant la période étudiée. En effet, de 1990 à 2003, la moyenne des permis de construire délivrés est de 2,8 par an. En revanche, lorsque l'on observe attentivement de nombre de permis de construire sur la période 2003, 2008, on remarque que le rythme est nettement supérieur, avec une moyenne de 33,5 permis délivrés par an pendant cette période, soit une moyenne plus de 10 fois plus élevée. Un des enjeux du PLU en général et du PADD en particulier sera de contenir cet attrait pour la commune et de maîtriser l'urbanisation. Il convient en outre de signaler que ces statistiques ne portent que sur les constructions neuves.

### **Ce qu'il faut en retenir :**

**La dynamique de la construction neuve indique un développement de plus en plus soutenu. Au cours des 4 dernières années de référence (2003-2007), le rythme de constructions neuves s'est élevé en moyenne à plus de 30 permis par an, cet indice pouvant servir de base théorique au PLU.**

## ***L'activité économique***

### **Les aires d'influence**

La commune dispose de nombreux services sur son territoire et bénéficie ainsi d'une certaine autonomie. Les communes de Verdun-sur-Garonne, Beaumont de Lomagne voire accessoirement Montauban et Toulouse répondent de manière complémentaire aux besoins quotidiens des populations.

### **Les commerces, les services, l'artisanat et le tourisme**

L'analyse de l'activité commerciale est basée sur une grille de valeurs INSEE qui détermine les gammes d'équipement des communes. L'échelle utilisée est la suivante :

- Gamme minimale : Bureau de tabac, alimentation générale...
- Gamme de proximité : Bureau de poste, pharmacie...
- Gamme intermédiaire : Droguerie, collège...
- Gamme supérieure : Laboratoire d'analyses médicales, cinéma...

Tableau n°7 : Niveau des équipements (Source Inventaire Communal de 1998) :

Commune	Distance à la commune la plus fréquentée	Niveau d'équipement	Niveau des équipements
<b>Saint-Sardos</b>	12	10	C
<b>Verdun-sur-Garonne</b>	9	16	A
<b>Beaumont-de-Lomagne</b>	0	19	A
<b>Montauban</b>	0	19	A
<b>Toulouse</b>	0	19	A

L'inventaire communal offre une vision synthétique de la vie et de l'équipement des communes, et constitue de ce fait un outil apprécié des décideurs ayant des responsabilités territoriales. Il vise à :

- Mieux connaître le cadre de vie au niveau local en réalisant un inventaire des commerces, services et équipements fréquentés par les particuliers ;
- Mesurer la densité d'implantation de ceux-ci et l'accès aux services ;
- Dresser pour les bourgs et les petites villes la carte des attractions générées par la fréquentation de certains équipements.

Au moment de l'inventaire communal de 1998, la commune de Saint-Sardos possède 10 des 19 équipements de la liste établie par l'INSEE. Les services manquant se trouvent sur les communes voisines, notamment Verdun-sur-Garonne et Beaumont-de-Lomagne, qui possèdent la quasi-totalité des commerces et des services et attirent ainsi toutes les communes environnantes qui en sont dépourvues.

La plupart des communes rurales connaissent aujourd'hui un regain d'intérêt. Beaucoup de personnes viennent chercher la qualité de vie, le paysage et la tranquillité dans ces communes. Dans le cadre de son développement ultérieur, et forte de son attractivité, la commune s'attachera à maintenir et étoffer une offre de services et de commerce d'ores et déjà diversifiée tout en veillant à protéger ses atouts de village accueillant afin de ne pas dénaturer son attractivité.

Tableau n°8 : Les équipement présents sur Saint-Sardos et les communes alentours :

Equipement	Saint-Sardos	Verdun-sur-Garonne	Beaumont-de-Lomagne	Montauban
<b>Garage</b>	1	3	5	9 ou +
<b>Maçon</b>	Non	1	5	9 ou +
<b>Electricien</b>	Non	1	3	9 ou +
<b>Alimentation générale</b>	Non	Non	1	9 ou +
<b>Boulangerie</b>	1	3	5	9 ou +
<b>Boucherie</b>	1	1	5	9 ou +
<b>Bureau de poste</b>	1	1	1	5
<b>Librairie</b>	Non	1	3	9 ou +
<b>Quincaillerie</b>	Non	Non	1	9 ou +
<b>Salon de coiffure</b>	1	3	5	9 ou +
<b>Café</b>	1	3	3	9 ou +
<b>Bureau de tabac</b>	1	2	3	9 ou +
<b>Restaurant</b>	1	3	3	9 ou +
<b>Ecole</b>	Oui	Oui	Oui	Oui
<b>Collège</b>	Non	Non	Oui	Oui
<b>Dentiste</b>	Non	3	5	9 ou +
<b>Infirmier</b>	2	2	5	9 ou +
<b>Médecin</b>	Non	5	5	9 ou +
<b>Pharmacie</b>	Non	2	3	9 ou +

Ce tableau est basé sur l'inventaire communal réalisé par l'INSEE en 1998 sur les informations essentielles dans chaque commune. L'INSEE a établi une liste des 19 services essentiels qui permettent d'établir un constat sur l'offre des communes. Ce tableau montre les lieux de consommation des habitants de la commune de Saint-Sardos. Cependant, une partie de ces données s'avère obsolètes, puisque depuis 2007, un médecin s'est installé sur la commune.

En effet, les habitants de Saint-Sardos trouvent une partie des commerces et services nécessaires à leur vie quotidienne dans leur commune :

- Hébergement, chambres d'hôte, gîtes ;
- Restauration
- Vente de produits locaux
- Cave coopérative
- Commerces et artisans
- Autres services : point presse, tabac, débit de gaz, etc.

On trouve par ailleurs des manifestations et festivités sur la commune tout au long de l'année :

- Pique-nique et feu d'artifice
- Repas convivial des Saint-Sardossiens
- Fête communale
- Fête du vin et journée artisanale
- Vide-grenier
- Tournoi de pétanque
- Lotos, etc.

### **Ce qu'il faut en retenir :**

**La commune dispose sur son territoire, d'un panel de services et d'équipements relativement satisfaisant. Cependant, l'arrivée de nouveaux arrivants devra s'accompagner d'une offre en matière de services et de commerces en adéquation avec l'attractivité dont fait preuve la commune depuis quelques années. Le vieillissement sera également une donnée à appréhender.**

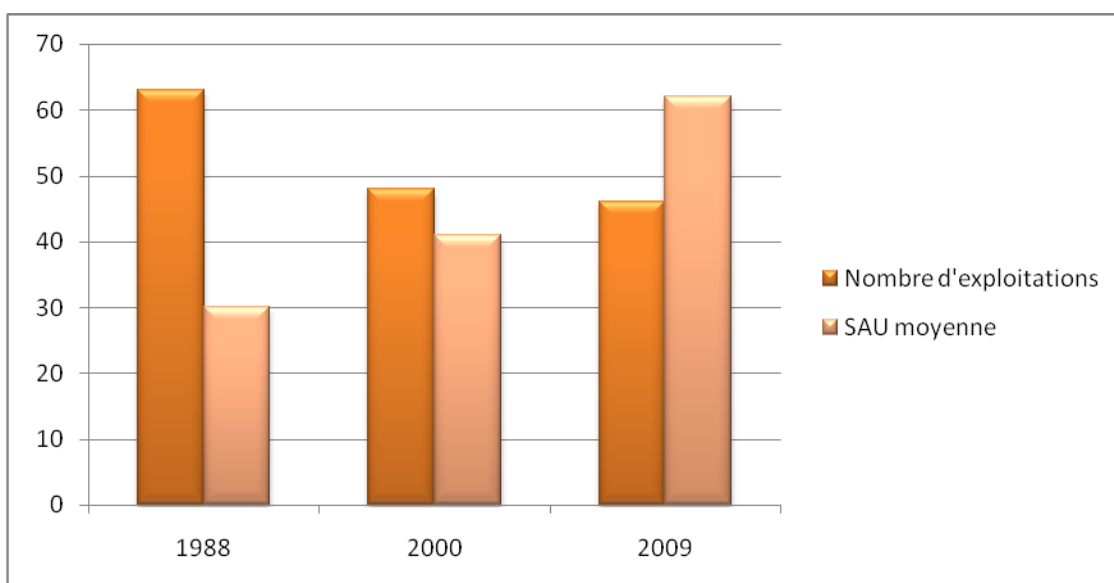
## **L'agriculture**

### Situation générale

Commune rurale, le territoire est depuis le moyen-âge en grande partie voué à l'agriculture et à la viticulture. Elle demeure encore aujourd'hui l'activité économique prépondérante avec notamment la production de céréales et depuis le 13<sup>ème</sup> siècle de vin de qualité supérieure. D'une superficie totale de 2655 ha, la commune possédait au recensement agricole de 2000 une Surface Agricole Utile (SAU) de 1991 ha, soit un ratio de 75%.

### Taille moyenne des exploitations et SAU moyennes

Graphique n°18 : Evolution des exploitations (Sources RGA, 2000 et diagnostic ETEN, 2009) :



L'évolution agricole de la commune de Saint-Sardos est tout à fait représentative de l'évolution de l'agriculture française. On note entre 1988 et 2000 une forte diminution du nombre d'exploitations passant de 63 à 48, soit une baisse de 24%, alors qu'on assiste au même moment à une augmentation de la SAU moyenne d'environ 37% durant la même période. Les techniques agricoles permettent aujourd'hui aux exploitants de travailler sur des surfaces plus grandes. En somme, le nombre d'exploitants diminue plus rapidement que la SAU du fait de l'augmentation moyenne de la taille des exploitations. Cette tendance est confirmée pendant la période de 2000 à 2009, avec une légère diminution du nombre d'exploitations et parallèlement une forte augmentation de la SAU moyenne, qui a été multipliée par 2 depuis 1988, et qui dépasse aujourd'hui 60 ha en moyenne.

Tableau n°9 : Les caractéristiques de la production végétale (Source RGA, 2000) :

	Exploitations		Superficie	
	1988	2000	1988	2000
<b>SAU</b>	63	48	1893	1991
<b>Terres labourables</b>	62	43	1714	1868
<b>Dont céréales</b>	54	41	1071	1061
<b>Superficie fourragère principale</b>	32	13	305	144
<b>Dont superficie toujours en herbe</b>	28	9	110	28
<b>Superficie en fermage</b>	20	16	350	404

L'observation des données montre l'évolution de l'agriculture de la commune de Saint-Sardos. En effet, le nombre d'exploitations totales (qui comprend les exploitations professionnelles et les petites exploitations) est passé de 63 à 48 entre 1988 et 2000. Durant la même période, la SAU est

passée de 1893 à 1991 ha. La superficie des terres labourables a augmenté durant la même période de l'ordre de 9%. Les superficies enherbées ont quant à elle subi une forte diminution (-53%), alors que les superficies en fermage ont augmenté d'environ 15%. Enfin, on peut noter qu'au recensement de 2000, les céréales étaient cultivées sur plus de 53% de la SAU.

Tableau n°10 : Les caractéristiques de la production animale (Source RGA, 2000) :

	Exploitations		Effectif	
	1988	2000	1988	2000
<b>Bovins</b>	25	9	507	281
<b>Dont vaches</b>	17	8	246	150
<b>Volailles</b>	53	19	2835	1170

Selon les données du recensement général agricole de 2000, la commune ne comptait ni élevage d'équidés, ni caprins, ni ovins, ni porcins. En termes d'exploitations et d'effectifs, les volailles sont les plus représentées. Malgré le fait qu'il y ait plus de deux fois plus d'exploitations de volailles que de bovins, on enregistre une diminution de près de 63% du nombre d'exploitations de volailles et une diminution de plus de 58% en termes d'effectifs entre 1988 et 2000. Cette situation confirme la tendance générale et indique que l'activité agricole de la commune présente une diversité de cultures dont il conviendra de prendre compte dans le PLU.

#### Caractéristiques des exploitants

Tableau n°11 : L'âge des exploitants (Source RGA 2000, Diagnostic Agricole ETEN Environnement 2009) :

	2000	2009
<b>Moins de 40 ans</b>	15	7
<b>De 40 à 54 ans</b>	16	23
<b>55 ans ou plus</b>	21	14
<b>Total</b>	52	44

Ces chiffres montrent que la majorité des exploitants est âgée de moins de 55 ans. Cependant, il est important de noter que la part des exploitants et coexploitants de plus de 55 ans est non négligeable.

#### Ce qu'il faut en retenir :

**La déprise agricole générale observée dans de nombreuses régions de France et notamment dans la région Midi-Pyrénées ne semble pas atteindre la commune de Saint-Sardos. Certes la tendance à la diminution du nombre d'exploitations est confirmée sur le territoire communal, mais la Surface Agricole Utile a augmenté depuis 1988. Malgré cela, la question de la requalification de certains espaces soumis à une forte pression foncière reste posée. L'empreinte agricole sur le paysage, notamment aux abords immédiats du bourg, tend à se dissiper au détriment d'opérations d'aménagements urbains soutenus ces dernières années. Or il est nécessaire de maintenir le caractère agricole de la commune, car il constitue en grande partie le faire valoir de ce territoire et explique l'attractivité du territoire auprès de populations qui recherchent une certaine quiétude, loin des nuisances citadines.**

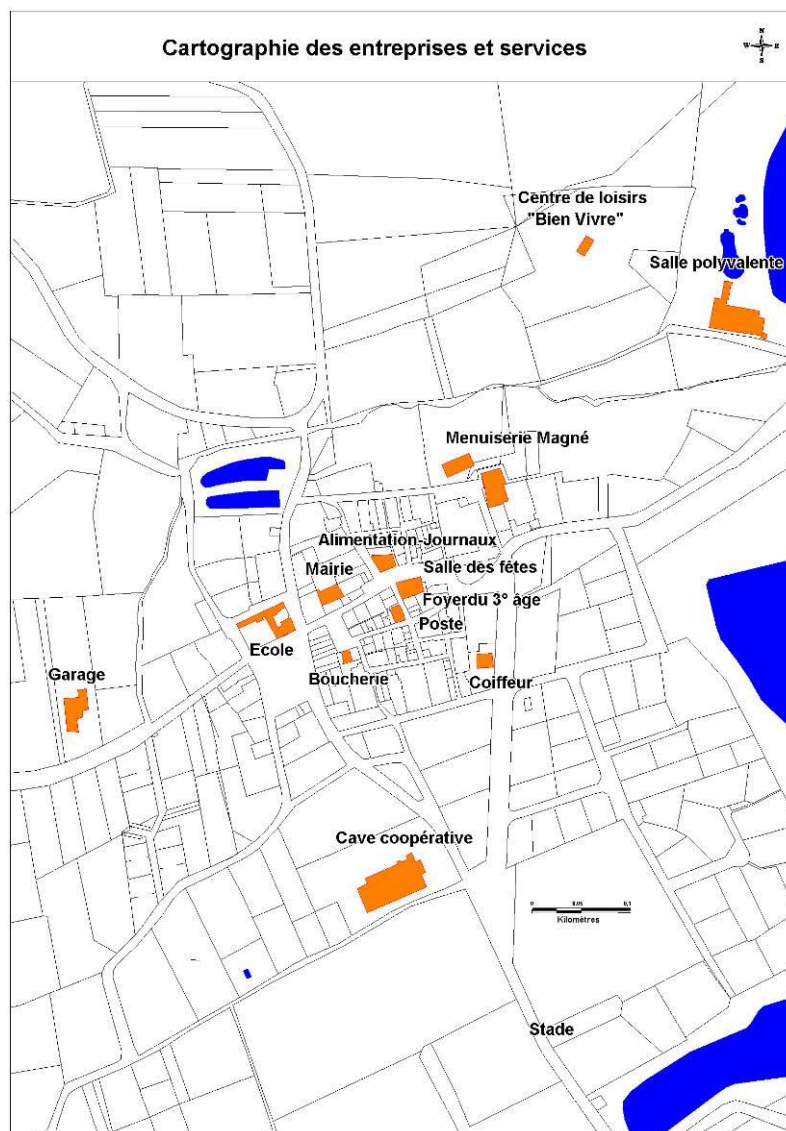
## Les équipements publics et les déplacements

### Les équipements

L'essor d'une commune passe par une diversification et une multiplicité de l'offre en équipements. Ainsi, cette offre influe sur le rayonnement et le pouvoir attractif de la commune. L'inventaire communal de 1998 a montré que près de 20 000 communes ne disposent d'aucun commerce de remplacement.

La commune de Saint-Sardos est relativement peu confrontée à ce phénomène puisqu'elle dispose d'un nombre important d'équipements compris dans la gamme de services minimum. Elle reste néanmoins dépendante des communes voisines pour certains services. La commune est dotée par ailleurs de quelques équipements publics pour compléter l'offre de services relevant du secteur privé. On y trouve ainsi :

- L'hôtel de ville, l'église, bureau de poste, cimetière, écoles maternelle et primaire, bibliothèque municipale, maison de la culture, salle polyvalente, stade municipal, ateliers municipaux, base de loisir avec piscine, camping (réservé aux groupes).



**Cartographie des entreprises et services au niveau du bourg**

A côté de ces équipements publics, la commune dispose d'un patrimoine bâti très riche :



© ETEN Environnement 2009 – Vue sur l’avenue de Gascogne depuis la place Marius Granié

- Clocher de l’église, monument historique classé en date du 9 Août 1921

Le clocher de l’église, 14<sup>ème</sup> siècle, ainsi que l’église elle-même, reposent sur les bases de l’église primitive du 12<sup>ème</sup> siècle. Elle abrite une pierre tombale du 14<sup>ème</sup> siècle enchâssée dans le clocher-mur de l’église, qui porte en latin les inscriptions suivantes : « L’an du Seigneur 1333 le 12<sup>ème</sup> jour du début du mois de Juin mourut Jean de Bernard chapelain de Saint-Sardos dont puisse l’âme reposer en paix. Amen. Pater Noster. » Il s’agit du plus ancien témoin matériel du passé.



© ETEN Environnement 2009  
Vue sur la façade Renaissance inscrite aux Monuments historiques

- Maison Renaissance, monument historique inscrit en date du 9 Juin 1926

Cette grande maison privée en briques rouges de style renaissance porte, dans un état critique, des fenêtres à meneaux d’origine en calcaire.

- Ancien moulin

Cet ancien moulin, dont il en reste plus que la structure de base, se trouve derrière le groupe scolaire.

En outre, il convient de noter que Saint-Sardos possède un patrimoine vernaculaire riche et diversifié, avec un Calvaire sur la place de l’église ainsi que de nombreuses constructions en terre crue. Enfin, le caractère pittoresque des vieilles ruelles du bourg ancien est tout à fait non négligeable.



© ETEN Environnement 2009 – Vue sur le Moulin à vent depuis le chemin du Moulin

## Les équipements sportifs

---

La commune est dotée de multiples équipements sportifs :

- Terrain de football
- Boulodrome
- Circuit de moto

## Les associations

---

La commune compte sur son territoire un certain nombre d'associations touchant essentiellement les domaines du loisir et du sport. Parmi celles-ci, on peut distinguer :

- Le comité des fêtes, en charge de l'organisation des différentes manifestations et fêtes du village
- Le club de football des Francs-tireurs
- Le club des boules de Saint-Sardos
- Le Moto-club, qui organise chaque année sur son circuit une manche du championnat de France d'endurance
- La banda locale, Ké-Ya-Wew
- Association de randonnée pédestre
- Académie de Billard

Ces associations permettent aux populations de se rencontrer tout au long de l'année. Elles renforcent le lien social et contribuent ainsi à la vie de la commune.

## La base de Loisir

---

Le parc de Loisir de Saint-Sardos constitue une des bases de loisir les plus attractives de la région. Un grand nombre d'activités est proposé (location de canoë-kayak, pédalos, mini-golf, ping-pong, piscines surveillées, tyrolienne géante, bar-restaurant, aire de pique-nique, etc.)



### Ce qu'il faut en retenir :

**La commune de Saint-Sardos dispose sur son territoire de nombreux équipements et services nécessaires pour permettre de faire face aux besoins quotidiens des populations. Les équipements sportifs sont divers et relativement nombreux. Pour ce qui est de l'enseignement, la commune abrite une école maternelle ainsi que primaire. Aussi, la salle des fêtes communale permet d'assurer une certaine cohésion sociale.**

**La commune est en outre dotée d'un patrimoine architectural intéressant, vecteur d'un développement touristique à conforter.**

**Enfin, la base de loisir représente l'atout touristique majeur de la commune et présente une portée départementale à régionale. Un vaste projet d'aménagement autour du lac est à l'étude. Il constituera un des enjeux majeurs du PLU.**

L'évolution législative et réglementaire des dix dernières années, et notamment la loi SRU, insiste sur les problématiques de déplacement et ses liens avec l'urbanisme.

Il importe désormais d'étudier les conséquences en matière de déplacements de tout projet de développement communal. La recherche de solutions d'organisation de l'espace favorisant la marche à pieds, le vélo, les rabattements vers des axes de transport en commune, doivent accompagner les réflexions sur le devenir de l'espace urbain. L'éventuelle programmation de travaux sur la voirie communale doit être mise à profit pour rééquilibrer l'espace public en faveur des modes de déplacement doux.

### ⇒ Piétons et cycles

Bien que la voiture demeure le mode de déplacement le plus usité, la place du vélo et du piéton est bien présente. En effet, les déplacements sur de courtes distances sont rendus possibles au sein du bourg de Saint-Sardos, comme en témoigne l'aménagement récent de la place Marius Granié ou de la place de l'église. La quasi-totalité des équipements s'y concentrent. En outre, la densité au niveau de l'habitat y est sans égal au regard de la répartition du bâti sur le reste du territoire communal.



© ETEN Environnement 2009 – Panoramique de la place Marius Granié

### ⇒ Les transports en commun

Il existe une ligne de bus Toulouse-Grande-Beaumont-de-Lomagne (ligne 88) qui dessert la commune avec une fréquence de deux allers-retours par jour. En outre, les élèves de la commune bénéficient du réseau de transport scolaire.

### ⇒ L'automobile

L'utilisation de la voiture reste prioritaire dans la commune en raison de la configuration du territoire. La distance entre la commune et les principales communes voisines mais également les centres d'approvisionnement favorisent l'utilisation de la voiture.

La majorité des déplacements sur Saint-Sardos s'effectue en voiture. Plusieurs faits renforcent cette tendance :

- L'organisation de l'habitat parfois en maisons isolées (corps de ferme notamment) disséminées sur l'ensemble du territoire
- La localisation des emplois et de certains services spécifiques, essentiellement hors de la commune, qui rend nécessaire l'usage de la voiture et très souvent la possession de deux véhicules par ménage.

Tableau n°12 : Migrations domicile-travail en 1999 :

Dans la même commune	Dans une autre commune	Du même département	D'un autre département
<b>79</b>	125	98	27

Au moment du recensement de 1999, seuls 79 Saint-Sardossiens sur les 204 actifs résidents de la commune travaillaient sur la commune de Saint-Sardos, soit un pourcentage de 39%. On peut noter en outre que la part des actifs résidant et travaillant à Saint-Sardos a subi une forte diminution au cours des 25 dernières années (58% en 1990 et 72% en 1982). Ce constat est à mettre en relation avec la diminution du nombre d'exploitants agricoles qui explique en grande partie la diminution du nombre d'actifs résidant et travaillant sur la commune de Saint-Sardos. Le reste de la population active travaille dans une autre commune.

Tableau n°13 : Migrations domicile-travail en 1999 par mode de transport :

Moyen de transport	Lieu de résidence – Lieu de travail							
	Ensemble	Dans la même commune	Autre commune	Même unité urbaine	Même zone d'emploi	Même département	Même région	Autre cas
<b>Pas de transport</b>	39	39	0	0	0	0	0	0
<b>Marche à pied seule</b>	8	8	0	0	0	0	0	0
<b>Un seul mode de transport</b>	148	28	120	0	97	97	118	2
<b>Plusieurs modes de transport</b>	9	4	5	0	1	1	2	3
<b>Total</b>	204	79	125	0	98	98	120	5

Parmi les actifs travaillant dans la commune, on trouve les agriculteurs qui n'utilisent pas de moyen de transport pour se rendre sur leurs lieux de travail. Par contre, dès qu'il s'agit de travailler dans une autre commune, la voiture devient incontournable.

## **La voirie**

- Analyse du réseau viaire

La commune est traversée par 4 routes départementales principales :

- La RD 25 qui traverse le village de Saint-Sardos et relie la RD 928 au Nord à Mas-Grenier au Sud-est ;
- La RD 55 qui traverse elle-aussi le village de Saint-Sardos et relie la RD 928 à Bouillac
- La RD 55 ter, qui relie le bourg de Saint-Sardos à Bourret
- La RD 77, qui passe en limite Sud de la commune et qui relie notamment Mas-Grenier à Comberouger.



Les chemins ruraux et les voies communales servent quant à eux de barreaux de liaison entre les axes principaux et assurent une meilleure desserte du reste du territoire communal.

➤ La sécurité routière

Une attention particulière devra être portée sur les accès aux voies publiques, existantes ou à créer, des secteurs d'où se projette le développement urbain.

D'une façon générale, et dans le souci de la sécurité routière, les nouvelles zones urbanisables devront être localisées et aménagées de manière à ne pas générer de conflits d'usage avec le réseau de voiries qui dessert le territoire communal. Il est par ailleurs rappelé que les autorisations d'occupation des sols peuvent être refusées lorsque le projet ne respecte pas les distances de sécurité suffisantes par rapport à la voie.



**Ce qu'il faut en retenir :**

**Dans les choix d'urbanisation opérés par le conseil municipal, il est important que soit prise en compte l'organisation des zones urbanisables avec la voirie. La densification en profondeur des poches urbaines existantes induisent un report de la circulation sur les départementales, l'augmentation du trafic automobile en prise directe avec les voiries les plus lourdes constituant un facteur accidentogène qu'il convient d'appréhender.**

## ***L'organisation et la morphologie urbaine de la commune***

L'analyse de l'organisation d'une commune permet de déterminer les phases successives de son développement. Cette analyse est reprise dans le PADD car elle détermine le type d'habitat existant sur la commune et préfigure les objectifs de ce document en la matière.

La distribution du bâti sur la commune de Saint-Sardos présente un caractère particulièrement regroupé au niveau du bourg, avec la présence non négligeable d'habitations isolées disséminées sur l'ensemble du territoire communal et conjointement un mitage dont l'impact sur le cadre paysager est limité. Les constructions les plus récentes sont implantées de manière réfléchie avec une organisation sous forme d'habitats pavillonnaires groupés ou plus récemment sous forme de résidences ou de lotissement en raquette.

On distingue sur la commune de Saint-Sardos plusieurs types d'implantation du bâti :

- Le centre-bourg, concentre l'essentiel de la densité bâtie à l'échelle communale. Plusieurs styles architecturaux se côtoient sans se mêler réellement, renvoyant ainsi l'image d'un bourg composite mais dont les grands ensembles se lisent distinctement.
- Les corps de ferme qui s'égrainent sur l'ensemble du territoire, desservis par des voies de transit primaires ou secondaires.

### **Le bourg de Saint-Sardos**

Surplombant actuellement les lacs de Boulet et de Combe Cave, sur le plateau séparant le ruisseau Le Rieutort alimentant le lac de Combe Cave du ruisseau Le Tonnerre alimentant le lac de Boulet, le bourg historique de Saint-Sardos semble s'être développé autour de la place de l'église. La quasi-totalité des constructions dans le centre historique est constituée de maisons anciennes. Elles sont généralement mitoyennes des deux côtés et se développent autour d'un réseau dense de ruelles.

Loin d'être d'une physionomie linéaire, le village s'étire selon un axe Est-ouest le long de la départementale n°25, avec un développement selon plusieurs rideaux. A partir du noyau originel, diverses lignes de force ont contribué à guider l'urbanisation vers l'Ouest (RD 25) et le Sud-est (entre la RD 25 et la RD 55 ter).



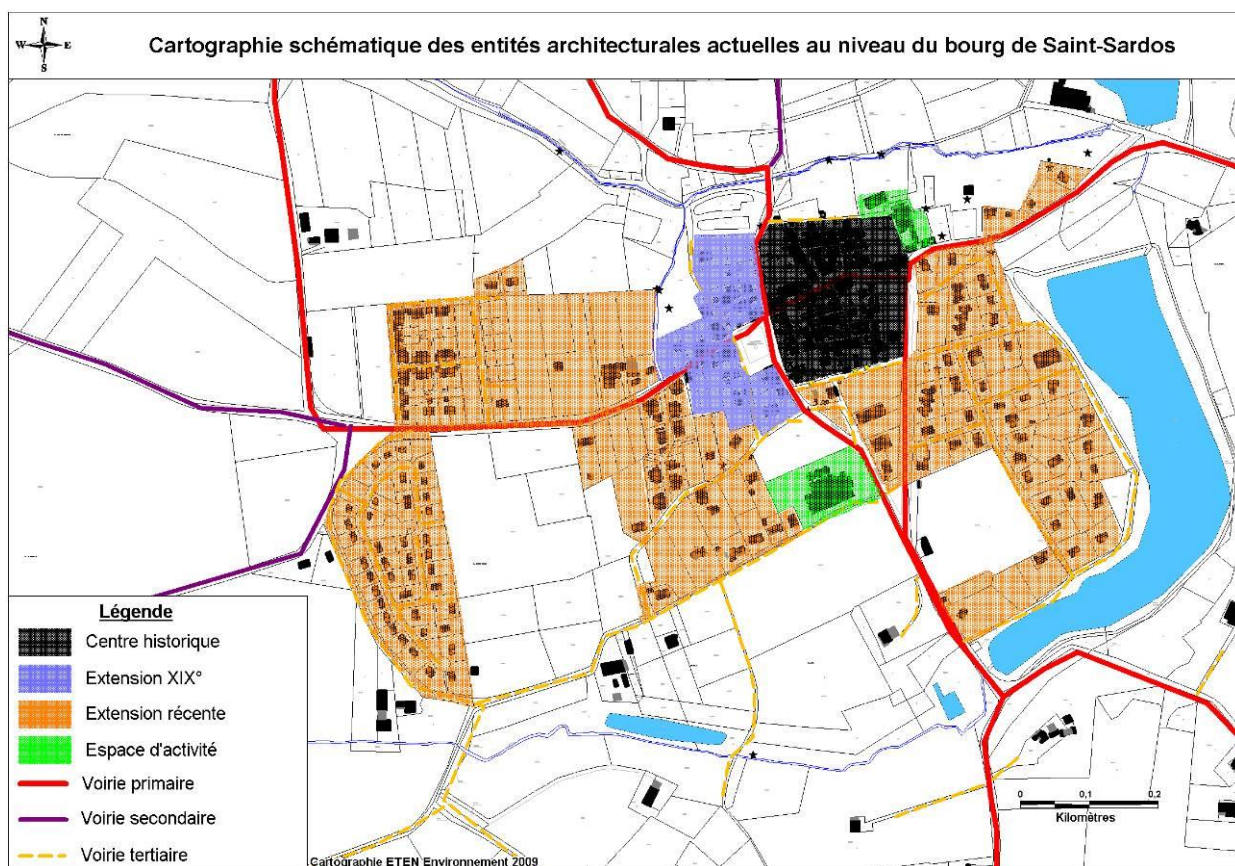
© ETEN Environnement 2009  
Vue sur les toitures mitoyennes surplombant le chemin rural n°8 « Tour de Ronde »

A lui seul, le bourg de Saint-Sardos constitue une unité paysagère dense et bien distincte, d'autant plus que le noyau originel est positionné sur un plateau en position dominante par rapport au paysage environnant comme en témoigne la situation de l'église surplombant les actuels lacs. Dans l'ensemble, le centre-bourg bénéficie d'une structure assez homogène même si la trame urbaine tend à se déliter aux entrées de village.



© ETEN Environnement 2009  
Vue sur la place de l'ancienne Halle

La photographie actuelle quant à l'organisation urbaine atteste d'un développement opéré au carrefour des routes départementales n°55 et n°25, mêlant une densité affirmée au niveau du noyau historique originel, une masse pavillonnaire plus lâche au Sud-est du bourg et des opérations d'aménagement récentes tout aussi lâches à l'Ouest du bourg le long de la RD 25.



En fonction de la taille des parcelles et de la densité du bâti, on peut distinguer trois grands ensembles :

- Une zone d'habitat dense au sein de laquelle les parcelles sont de petite taille et structurées tout autour de la place du centre. Cette entité correspond au noyau originel de Saint-Sardos et concentre notamment l'Eglise, le cimetière ainsi que la maison Renaissance. En outre, la majorité des entreprises, services et administrations s'y concentrent.
- Une première phase d'extension à partir du noyau primitif présentant un ensemble bâti sous forme de faubourg, développé notamment à l'Ouest du centre-bourg en liaison avec celui-ci par l'intermédiaire de la place Marius Granié
- Diverses phases d'extension récentes opérées chronologiquement sous forme d'habitats pavillonnaires en surplomb du lac de Combe Cave, sous forme de résidence et de lotissements présentant un parcellaire relativement lâche et ayant une stricte vocation d'habitat à l'Ouest du Bourg au lieu-dit La Bergeronne.



Orthophotoplans centrés respectivement sur le centre bourg et sur la zone pavillonnaire de Combe Cave.

Malgré cette diversité de formes du bâti, la lecture paysagère du bourg se trouve facilitée par l'organisation réfléchie des phases d'aménagement, sous forme relativement concentrique depuis la place du centre.

Dans le noyau originel, l'occupation du sol est très dense, les rues étroites, le tissu urbain néanmoins ventilé par un certain nombre de placettes.

Ce noyau atteste d'un développement selon une fondation monastique, une sauveté, développée au sein d'un périmètre de protection défini par l'implantation de croix en 1122. Puis, dès le 13<sup>ème</sup> siècle, par lots réguliers tout autour s'est développé l'urbanisation. L'église actuelle repose d'ailleurs sur les bases de l'église primitive du 12<sup>ème</sup> siècle. La trame viaire se développe de manière relativement ordonnée avec un réseau aux ruelles perpendiculaires et est constitué dans l'ensemble de ce noyau originel par un lacs d'impasses, de ruelles à angle droit, ménageant des effets de découverte intéressants. Cette trame viaire paraît en certains secteurs très peu adaptée à la circulation automobile.

Les constructions anciennes sont implantées de manière continue, à l'alignement des rues et sur un parcellaire de petites dimensions. Suivant cette configuration, elles constituent autant d'îlots agencés les uns aux autres en fonction d'une trame viaire resserrée et tortueuse qui confère au centre historique toute sa qualité.



© ETEN Environnement 2009

Vue sur les ruelles du bourg historique

Les bâtiments en eux-mêmes présentent la forme d'un parallépipède rectangle. Ils sont caractérisés dans la majorité des cas par des toits à double pente recouverts de tuiles canal. La hauteur des constructions est généralement R (un niveau au rez-de-chaussée) et de façon ponctuelle R+1 voire R+2. En ce qui concerne la couleur des façades, elle est relativement homogène, tirant majoritairement dans des tonalités beiges, avec de manière ponctuelle des façades aux coloris plus chauds (saumonés, orangés, etc.).

La présence de l'église, édifice classé aux monuments historiques, exige des aménagements inscrits dans le périmètre de protection qui lui incombe, une harmonisation paysagère et une intégration respectueuse de la qualité architecturale des sites concernés. Toute forme d'aménagement au sein de ce périmètre sera soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La tendance récente à la réhabilitation d'une partie des bâtiments, dans le respect des valeurs architecturales édictées, participe également à entretenir une image pittoresque du centre bourg, même si un certain nombre de ces rénovations peuvent être considérées comme hors contexte d'un point de vue architectural (maison R+2 place du centre, Mairie en retrait par rapport à la voie et au toit recouvert de tuiles mécaniques, maison surplombant la boucherie présentant un toit avec des



ruptures de pentes, etc.). Aussi, il convient de relever que le bourg de Saint-Sardos se développe par agrégats successifs d'opérations groupées, mais aussi par un traitement plus fin des tissus urbains les plus vétustes, via des opérations ponctuelles de renouvellement urbain dans le centre historique.

En effet, les objectifs de densification, d'urbanité et de complexités, prônés par la loi SRU, expliquent le succès d'opérations réutilisant les parcellaires déjà existants avec leurs contraintes stimulantes ; ils impliquent en ce sens une meilleure prise en compte des rapports entre tissu constitué en lotissements.

Progressivement, le développement urbain s'est opéré en fonction d'un plan linéaire à la faveur notamment de facilités de transport (RD 25 notamment). Ainsi, en annexe du noyau historique, l'extension principale s'est réalisée autour de la place actuellement nommée Marius Granié. Le centre-bourg se distingue de cette zone par un linéaire de bâti continu constitué d'habitats

mitoyens des deux côtés et des cœurs d'îlots densément bâtis conférant ainsi une très forte minéralité à cette traversée qui renvoie l'image d'un village-rue. Mais cette densité de bâti se retrouve aussi plus en profondeur puisque le tissu urbain peut être scindé en deux blocs principaux, de part et d'autre de l'Avenue de Gascogne.

En ce qui concerne spécifiquement la première extension historique de l'urbanisation, on note une grande disparité au sein de l'architecture. Ces bâtiments présentent ainsi une diversité de hauteurs (R, R+1, R+2) de formes (mitoyennes, isolées, parallépipédiques, base complexe, avec ou sans retrait par rapport à la voirie, balcon, etc.). En ce qui concerne les coloris, on retrouve plusieurs types de tonalités, avec à l'instar du centre historique une importance accordée à l'utilisation d'enduits à l'état brut ainsi que la présence de matériaux de construction locaux sur les façades (briques, etc.). Ponctuellement, les constructions les plus récentes affichent des coloris plus chatoyants et plus contemporains (saumoné, etc.).



© ETEN Environnement 2009  
 Vue sur la place Marius Granié et les extensions du 19<sup>ème</sup> siècle

La densité dans l'ensemble du bourg reste au final relativement élevée, avec plusieurs îlots densément bâtis. On note même, parfois, l'absence de jardins. Certains bâtiments tels que le groupe scolaire (en cours de restructuration) constituent des exemples intéressants en termes d'architecture civile.

On retrouve également plusieurs aménagements végétaux intéressants, notamment le Jardin de Sylvie, les platanes de la place de l'église ou encore l'aménagement récent de la place Marius Granié. Cela permet de créer des ambiances agréables, ombragées, rompant en particulier avec la minéralité du centre-bourg.

**L'habitat pavillonnaire**

Le développement récent de Saint-Sardos résulte d'une juxtaposition de structures relativement monotones dans leurs formes (résidence pavillonnaire formatée, lotissement avec des plans répétitifs, parcelles régulières, etc.).

En effet, à partir du début des années 60 et jusqu'en 2000, on retrouve une autre logique d'urbanisation. Ces années ont vu la réalisation de programmes de construction privilégiant l'habitat pavillonnaire.



© ETEN Environnement 2009  
 Vue panoramique sur le quartier résidentiel de Combe-Cave

Ces constructions ont permis à de nombreux foyers d'accéder à la propriété dans de bonnes conditions. Ce type d'habitat reste aujourd'hui très différent du bâti ancien que l'on retrouve dans le bourg. Il répond plus généralement à une logique individuelle dans la mesure où ces constructions ne jouent pas un rôle structurant dans le bourg. Les maisons sont en général placées au centre du terrain.

Toutes ces maisons possèdent un garage, un jardin, parfois affublé d'une piscine. L'extension pavillonnaire a atteint ces dernières années les zones qui étaient jusque là réservées à l'activité agricole.

Cette urbanisation résulte non pas de la diffusion d'un bâti épars sur le territoire communal, mais bien d'opérations groupées, plus économes en surface (parcelles de moindres dimensions), plus cohérentes (plan-masse concernant les lotissements) et dont les effets négatifs sur le paysage sont minimisés.

Les entrées Ouest, Est et Sud de la commune se caractérisent ainsi par la présence de secteurs pavillonnaires. Ces zones périphériques présentent un tissu urbain davantage aéré du seul fait que les constructions ne vont pas jusqu'en fond de parcelle. Pour autant, différentes opérations d'aménagements récents peuvent être distinguées. Les coefficients d'occupation du sol permettent de discriminer les parcelles bâties.

L'extension récente du bourg s'est réalisée en premier lieu au Sud-est à la faveur d'opérations d'aménagement d'habitations pavillonnaires sur les terrains surplombant le lac de Combe-Cave. Cette première vague d'extension s'est globalement limitée à ces terrains.

Plus récemment, deux principales opérations de lotissement ont vu le jour à l'Ouest du bourg, au lieu-dit La Bergeronne : Il s'agit d'une part d'une résidence « Le Moulin de Saint-Sardos », et d'autre part de deux lotissements.



© ETEN Environnement 2009  
Vue sur le lotissement de la Bergeronne depuis le Petit Cornac

## Les corps de ferme

La commune concentre sur son territoire de nombreux corps de ferme. Répartis sur l'ensemble du territoire communal, on observe néanmoins que leur densité est plus élevée en limites Nord-ouest et Sud du plateau. Ces corps de ferme isolés constituent des marqueurs forts en terme identitaire et paysager. La trace de l'activité humaine, l'agencement et l'entretien des parcelles confère au paysage une identité patrimoniale à préserver.



© ETEN Environnement 2009  
Vue sur une ancienne ferme à beauvais et pigeonier (Cayllol)

Le bâti relatif à ces corps de ferme est souvent de volumétrie imposante, avec des annexes nécessaires au parage du matériel agricole et au stockage de la production. L'ensemble de ces corps de ferme témoigne d'un patrimoine vernaculaire qu'il convient de valoriser, *a fortiori* lorsqu'il s'agit de bâtiments particulièrement anciens et/ou bâtis en terre crue. En outre, nombreux sont ces corps de ferme à montrer l'architecture typique du Tarn-et-Garonne des 18 et 19<sup>ème</sup> siècles, avec notamment de nombreux porches ou beauvais en bon état de conservation. Leur orientation

Sud, Est ou Sud-est les protège des vents froids et de la pluie. Leur caractère original réside le plus souvent dans leurs façades principales, les murs pignons ou gouttereaux étant ouverts par un grand porche dans-cœuvre, appelé emban ou balet, qui commande l'entrée du logis.

### Les pigeonniers

---

Les paysages du Midi toulousain sont profondément marqués par les silhouettes des nombreuses tours isolées qui abritaient des pigeons. Le département du Tarn-et-Garonne, et Saint-Sardos n'échappent pas à cette règle. A l'origine, le droit de construire un pigeonnier aurait été très réglementé, mais il semble bien que, dès le XVIII<sup>e</sup> siècle, nombre d'entre eux n'étaient déjà plus uniquement des biens nobles. Si l'élevage des pigeons offrait un réel intérêt pour leur chair comme pour l'engrais tiré de la colombine, la construction d'un pigeonnier présentait surtout l'avantage de conférer à la demeure un prestige indéniable, signe de la distinction sociale de son propriétaire. Le territoire de Saint-Sardos abrite un grand nombre de ces constructions.



© ETEN Environnement 2009  
Quelques pigeonniers de Saint-Sardos

### La terre crue

---

Pendant des décennies elle a été ignorée, mais la terre crue connaît actuellement un renouveau et de nombreux projets de construction à base de terre crue voient le jour en Garonne-Gascogne. La redécouverte des vertus des constructions en terre crue ainsi que l'aspect paysager de ces habitations en sont les principaux atouts. Les murs sont le plus souvent enduits avec un mortier de chaux et recouverts d'un badigeon ocre naturel, parfois blanc. Cependant, il reste sur la commune de nombreuses constructions traditionnelles non enduites. Il s'agit le plus souvent de constructions à l'abandon ou de hangars. Ce patrimoine en perte de vue représente la signature architecturale du Tarn-et-Garonne. Les constructions en terre crue étaient réservées aux « petites gens » en raison de la facilité pour se procurer la terre. Elles sont donc le plus souvent liées à des constructions au moins historiquement agricoles.



© ETEN Environnement 2009  
**Bâti patrimonial en terre crue à Saint-Sardos**

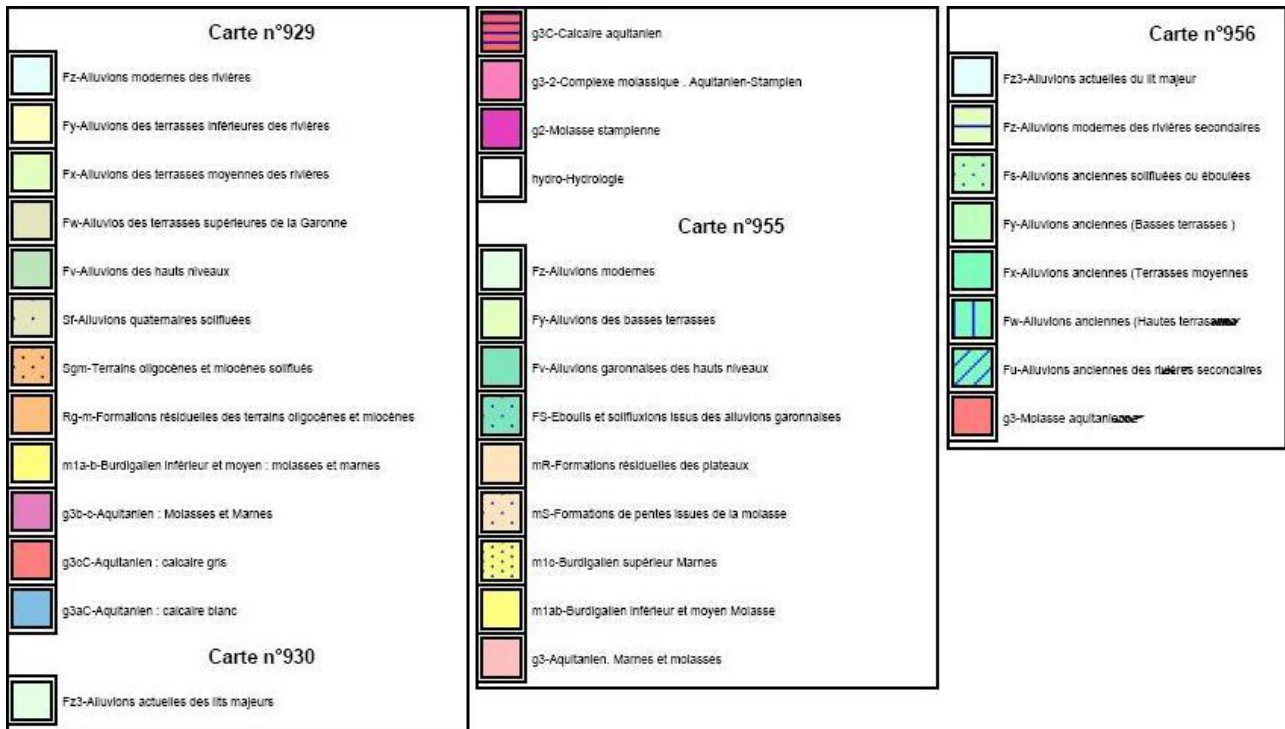
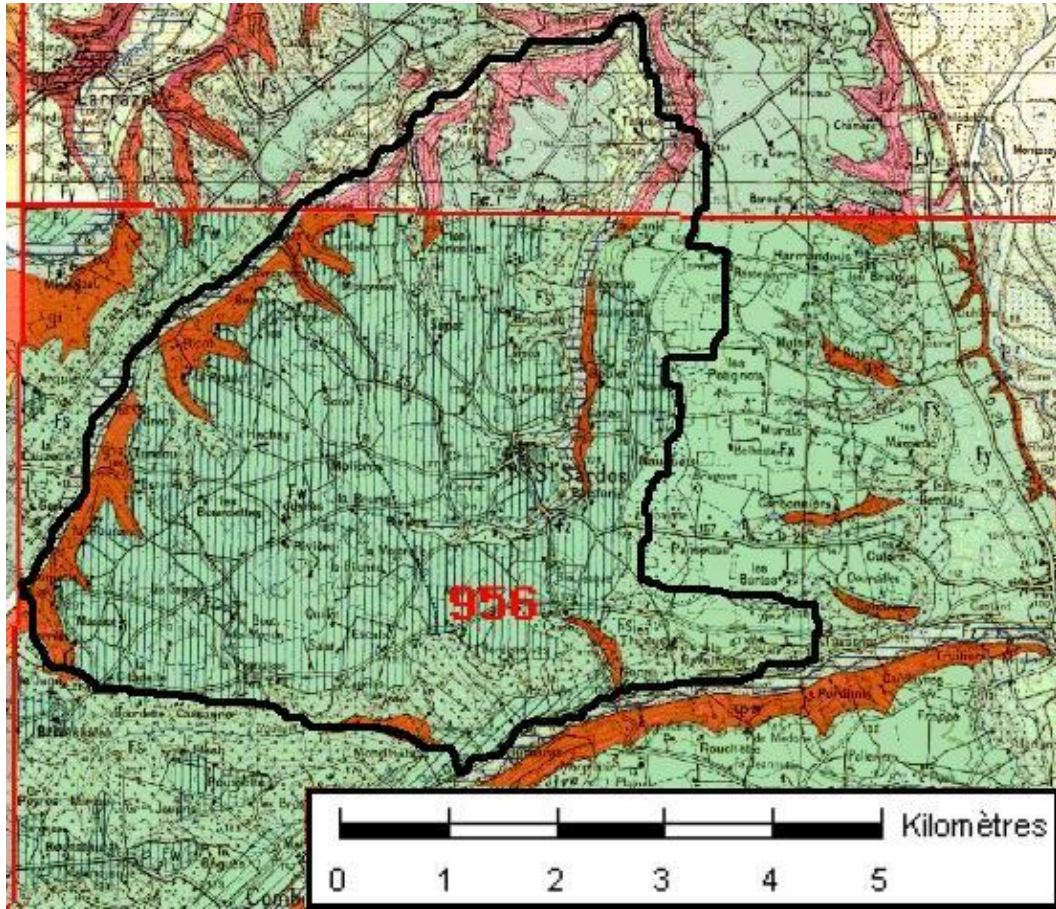
Sans fondations, ces anciennes fermes sont massives, faites d'un rez-de-chaussée surmonté d'un grenier qui sert le plus souvent de fenil lorsque les combles n'ont pas été aménagés. L'arrière est souvent protégé des pluies venues de l'ouest par la troisième pente du toit appelée queue de palombe. Selon la richesse et le statut de leurs habitants successifs elles ont pu s'enrichir de bâtiments connexes voire d'extensions en dur. Les linteaux sont variables. Il s'agit le plus souvent de poutres massives en chêne, parfois de simples planches en jouant le rôle.

**Ce qu'il faut en retenir :**

**Le développement urbain de la commune de Saint-Sardos, particulièrement soutenu ces dernières années a contribué à marginaliser quelque peu le centre historique. Le modèle urbain de Saint-Sardos s'est effectué de manière relativement concentrique, ce qui a tout de même permis de conserver une certaine lisibilité dans le paysage urbain. Il convient désormais d'identifier de nouvelles zones à urbaniser en respectant un schéma de développement plus économe en termes de gestion foncière et en intégrant les nouvelles zones aux unités architecturales en présence.**

## **Chapitre II**

### **ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



Cartes géologiques de Saint-Sardos (Source BRGM)

Dans la région, la Garonne a entaillé au cours de l'ère quaternaire les formations molassiques résultant d'un dépôt continental de type deltaïque du tertiaire, qui correspond aux molasses de l'Aquitainien et du Stampien. Ces formations forment le relief encaissant et affleurent au niveau des coteaux, des escarpements et des talus des terrasses.

Ce processus de creusement s'est opéré par étapes successives, entrecoupées de phases d'alluvionnement, corrélativement aux diverses périodes glaciaires. La Garonne a ainsi déposé une succession de 4 terrasses étagées. Les terrasses les plus anciennes sont les plus éloignées du lit actuel et les plus élevées en altitude.

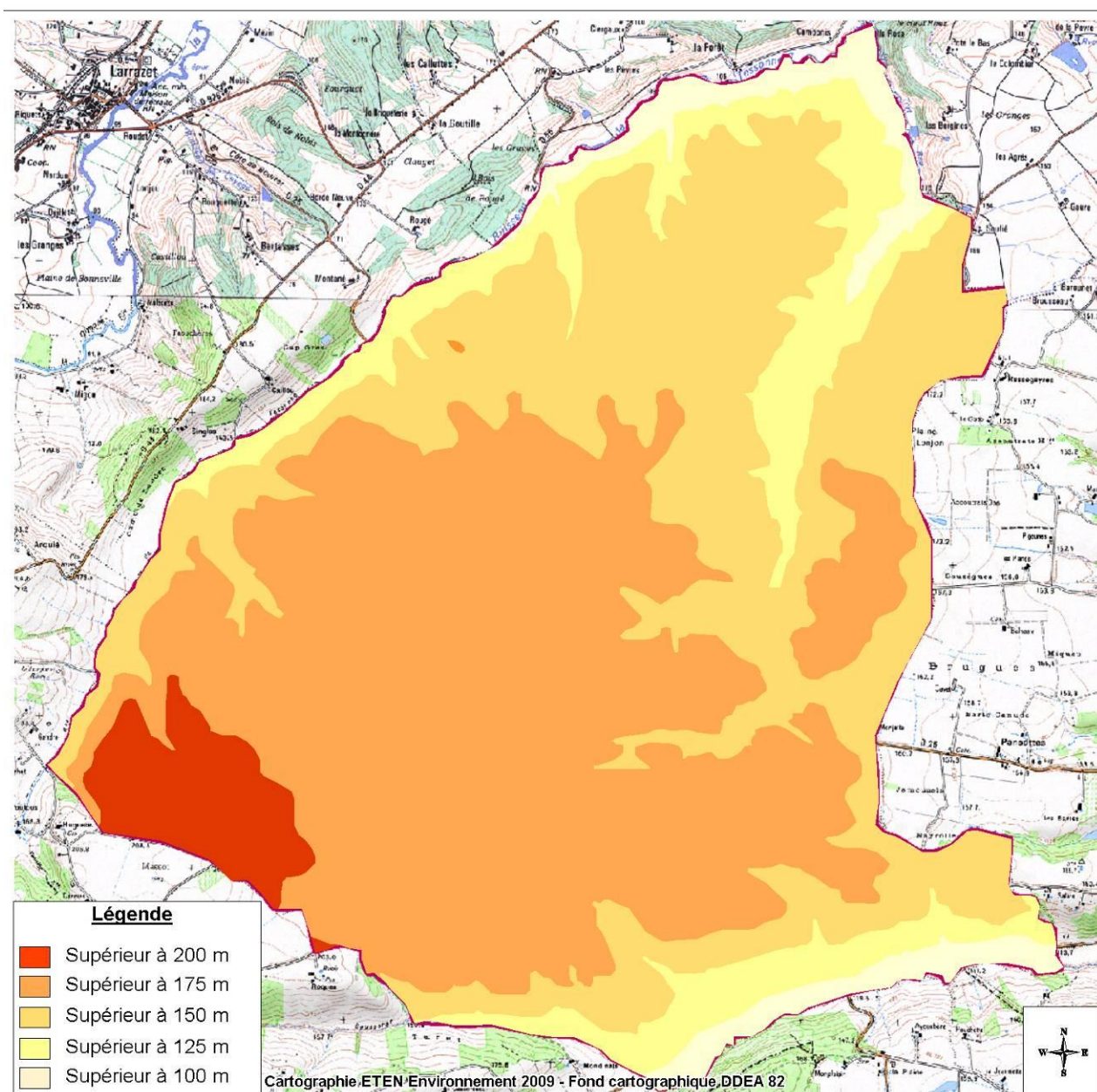
Les matériaux constitutifs des terrasses (matériaux alluvionnaires d'origine quartzeuse, schisteuse, granitique d'une épaisseur de 4 à 5 mètres recouverts de limons sur 1 à 2 mètres) présentent des degrés d'altération liés à leur âge, et donc, à des degrés divers, une pollution argileuse, ce qui est moins sensible dans le cas des alluvions de la basse plaine de lit majeur (alluvions subactuelles et modernes).

Des divagations locales de la Garonne ont introduit postérieurement des irrégularités (présence de paliers et de petits rebords de terrasse). De nombreux cours d'eau secondaires ont ensuite recoupé les différentes terrasses garonnaises. Pour illustrer cela, le Rieutort s'est ainsi encaissé d'une vingtaine de mètres dans les alluvions de haute et moyenne terrasse de la Garonne.

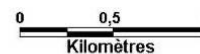
Les terrasses se sont formées au quaternaire à l'occasion du lent mouvement de bascule qui a progressivement repoussé vers l'Est la Garonne, le Tarn et l'Ariège.

En dehors des alluvions modernes qui occupent les abords immédiats des cours d'eau, les différentes terrasses reposent directement sur la molasse tertiaire et se sont formées d'une couche puissante de graviers et de cailloux roulés, plus ou moins régulièrement recouverts de limons superficiels.



L'ensemble a suivi une évolution par lessivage, parfois accompagné d'un début de podzolisation, qui a contribué à la formation de boubènes, terres battantes, plus ou moins imperméables par suite d'un mauvais drainage, avec parfois la présence d'un horizon d'accumulation (grep) brun foncé, constitué par un conglomérat de cailloux, cimentés par une argile ferrugineuse



**Cartographie du relief de la commune de Saint-Sardos**



**Légende**

-  Cours d'eau
-  Hydrographie surfacique

Cartographie ETEN Environnement 2009

## Relief et hydrographie

### Hydrographie

---

Les ruisseaux de Tessonne (Code Hydro : O2670500) et du Lambon (Code hydro : O2670600) constituent les exutoires principaux de la commune. Ils forment respectivement les frontières Nord-ouest et Sud-est de la commune. En outre, le ruisseau Le Rieutort (Code hydro : 02650500) forme le principal cours d'eau intérieur de la commune. Il alimente successivement les lacs de Combe Cave et de Boulet. Ce dernier est de plus alimenté par un ruisseau qui prend sa source à Ensenil, qui longe les anciennes lagunes avant de se jeter dans le lac.

Plusieurs cours d'eau intermittents alimentés soit par des sources, soit par le ruissellement des eaux pluviales, sillonnent le territoire communal. Nombre de ruisseaux, fossés et rigoles ont été aménagés à destination des cultures.

Les lacs de Boulet et de Combe Cave constituent l'autre élément prépondérant dans le paysage hydrographique de Saint-Sardos. Ces lacs ont été créés dans les années 1970

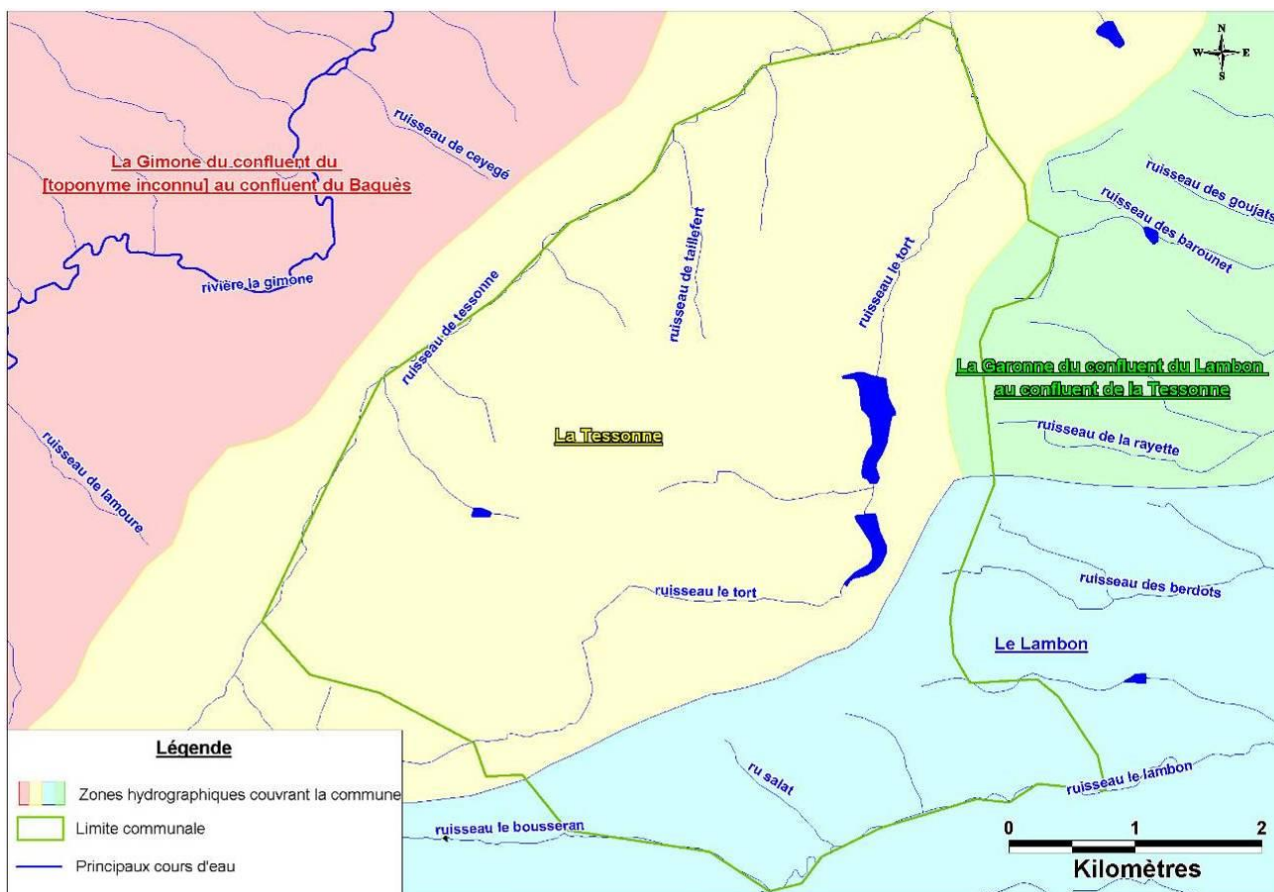
L'importance de la ressource en eau souterraine est quant à elle conditionnée par la stratigraphie et la topographie du terrain.

Quatre principaux aquifères sont présents :

- L'aquifère de l'Armagnac
- L'aquifère de la Garonne moyenne, basse plaine et basse terrasse
- L'aquifère de la Garonne moyenne, moyenne terrasse
- L'aquifère de la plaine de la Garonne et du Tarn

En outre, la commune de Saint-Sardos se trouve sur trois bassins versants principaux :

- Le bassin de la Tessonne (O267), qui couvre les deux-tiers de la commune ;
- Le bassin du Lambon (O265) ;
- Le bassin de la Garonne du confluent du Lambon au confluent de la Tessonne (O266).



**Cartographie de l'hydrographie de la commune de Saint-Sardos**

### Qualité piscicole

En ce qui concerne la qualité piscicole des cours d'eau de la commune, ils ne bénéficient pas d'un suivi spécifique. La station de mesure la plus proche est située à Bourret, au pont de la Garonne. A cet endroit les analyses montrent un état perturbé des peuplements en 2<sup>ème</sup> catégorie piscicole.

### Qualité des eaux

Afin de maintenir ou d'améliorer la qualité des rivières, des objectifs ont été mis en place, en application de la circulaire du 17 mars 1978 sur «la politique des objectifs de qualité des cours d'eau, canaux, lacs ou étangs». Tous ces objectifs de qualité (détaillés ci-dessous) sont repris dans le SDAGE<sup>1</sup> adopté par le comité de bassin et approuvé par le préfet coordinateur de bassin. Il s'agit essentiellement de :

- Protéger les écosystèmes aquatiques et les zones humides,
- Restaurer les phénomènes de régulation naturels et la dynamique fluviale,
- Valoriser le potentiel piscicole du bassin.

<sup>1</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux : document issu de la loi sur l'eau, fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin Adour-Garonne

Aucune station de mesure de qualité des eaux ne concerne les cours d'eau de la commune de Saint-Sardos. Les stations de mesure les plus proches se situent à Verdun-sur-Garonne (station mesurant la qualité de l'eau de la Garonne) et à Lafitte (station mesurant la qualité de l'eau de la Gimone). Les mesures effectuées au niveau de Verdun-sur-Garonne indiquent une qualité passable de la Garonne en amont de Saint-Sardos. La Gimone présente quant à elle une bonne qualité à Lafitte.

## Le relief

---

La commune de Saint-Sardos offre un relief varié :

- Les vallées de la Tessonne, du Lambon et du Rieutort s'écoulent selon un axe Sud-Nord.
- Le large plateau central, positionné entre 160 et 190 mètres d'altitude. L'occupation du sol, nettement influencée par l'agriculture présente en grande majorité un paysage d'openfield, présentant peu de repères. La plupart des arbres et haies ont été supprimés suite au remembrement et seuls les éléments anthropiques (pylônes, constructions) y accrochent le regard.

La transition entre ces deux zones topographiques prend la forme de coteaux aux pentes plus ou moins marquées. Ils se structurent autour d'un axe principal orientés Nord-ouest → Sud-est. Les cours d'eau secondaires ont quant à eux contribué à façonner quelques vallons supplémentaires.

## Zones naturelles

Les espaces non cultivés (bois, landes, haies, talus, cours d'eau, prairies, etc...) qui forment les milieux naturels de la commune jouent un rôle important dans les équilibres biologiques et la préservation de certaines espèces. Ils constituent les habitats nécessaires à la reproduction des espèces, et sont également des zones de gagnage (nourrissage), de transit, de stationnement, d'hivernage. Ces espaces préservés sont aussi des continuums biologiques (corridors) qui permettent aux espèces de se déplacer d'un habitat à l'autre et de dynamiser leur population (brassage génétique) et ainsi garantir leur pérennité.



Ces corridors assurent donc le maintien des populations et la survie des espèces. Ils interviennent également dans la protection des sols, le fonctionnement hydraulique des cours d'eau (zones tampons, champs d'expansion de crue, seuils, réalimentation, etc.) et les microclimats.

Les expositions, pentes et essences (arbres) rencontrées modifient aussi l'intérêt de ces habitats naturels en offrant aux espèces animales des variations stationnelles assurant une grande biodiversité et la présence de refuges en fonction des saisons et des conditions climatiques.

Le maintien des habitats et de leur connectivité est un enjeu qu'il conviendra d'intégrer dans les stratégies, à venir, de gestion de l'urbanisation.

#### Les réseaux hydriques

---

Les principaux cours d'eau de la commune sont bordés par une ripisylve composée principalement de peupliers, d'aulnes glutineux avec la présence de quelques frênes ponctuellement. L'état de conservation de ces ripisylves est variable selon les secteurs mais peu être considéré comme relativement bon sur la majeure partie du linéaire de cours d'eau, favorisées par l'encaissement souvent important de ces derniers. Au titre des services qu'elles rendent à notre société (ralentissement des crues, redistribution lente de l'eau en période d'étiage, maintien des berges, etc.), les ripisylves jouent un rôle socio-économique majeur.



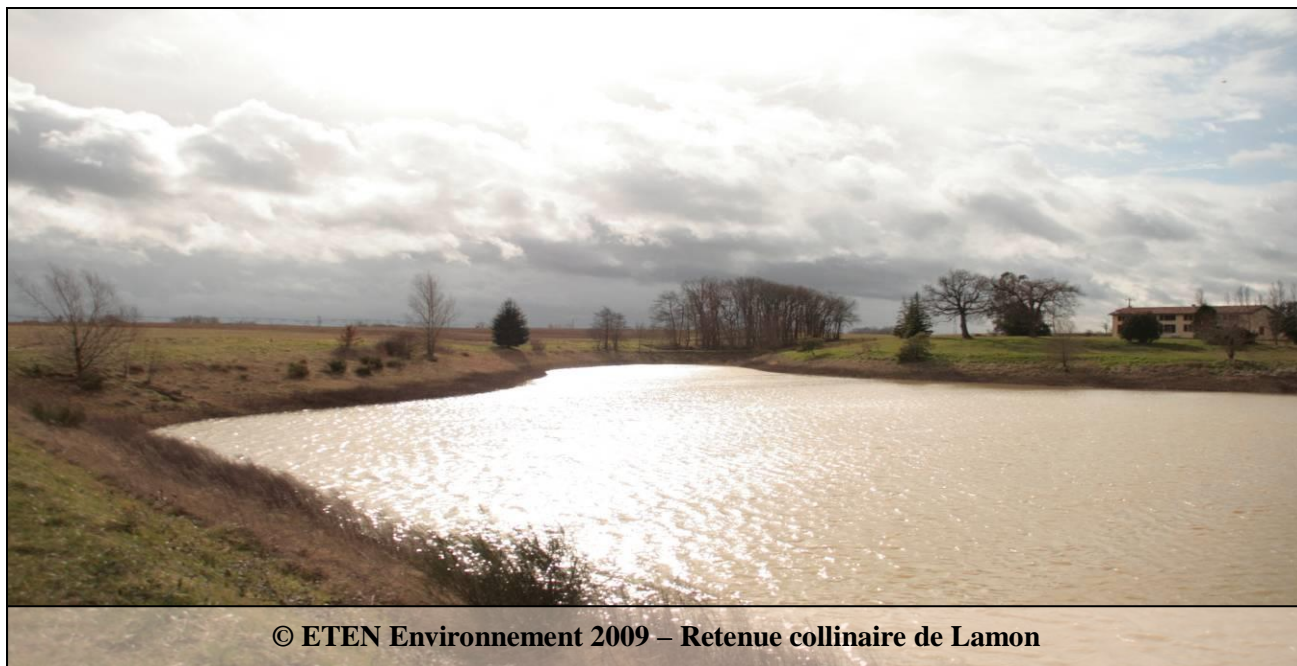
Les eaux de la nappe d'accompagnement ainsi que l'eau du cours d'eau elle-même se trouvent débarrassées d'une partie des phosphates et des nitrates grâce au rôle épurateur des végétaux qui y sont présents. Le second rôle écologique joué par les ripisylves concerne leur rôle de corridor écologique, ainsi que le rôle qu'ils jouent dans la diversification des habitats aquatiques (source de nourriture, création de microenvironnements, abris, etc.).



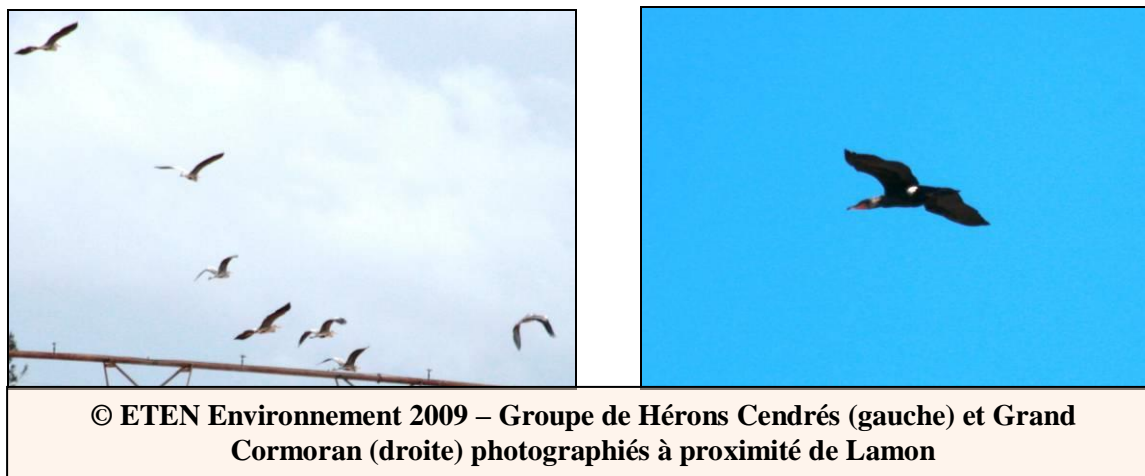
En outre, le rôle socio-économique de ces milieux linéaires est clairement identifié. En premier lieu, il convient de noter la fonction stabilisatrice du lit et la protection contre les crues (protection physique du sol, ralentissement de la propagation des crues, blocage des bois flottants, etc.) Enfin, ces milieux présentent des potentialités paysagères et récréatives non négligeables. Elles contribuent à l'attractivité et à la qualité du paysage des vallées Saint-Sardossiennes.

**Ces ripisylves ont un rôle écologique et socio-économique important. Il est indispensable de les préserver de tout aménagement destructeur.**

Les retenues collinaires



Saint-Sardos comptabilise une dizaine de retenues collinaires, de superficie variable, servant pour la plupart à l'irrigation. Ces milieux aquatiques, entourés de cultures, de bois ou de prairies constituent des habitats privilégiés pour un grand nombre d'espèces. En outre, ils permettent l'installation de zones humides dans leurs parties les moins profondes. Ces écosystèmes sont particulièrement favorables pour les Grands Cormorans (*Phalacrocorax carbo*) (ci-dessous) et pour les Ardéidés comme le Héron cendré (*Ardea cinereus*) (ci-dessous) l'Aigrette Garzette (*Egretta garzetta*) ou le Canard Colvert (*Anas platyrhynchos*). Ils constituent d'autre part un habitat recherché par de nombreux amphibiens, notamment le Crapaud commun (*Bufo bufo*) et les Grenouilles vertes (*Pelophylax* sp.)



Les ceintures de végétation bordant ces étendues d'eau peuvent être attractives pour les libellules, notamment au niveau des hydrophytes.

De petits cours d'eau parcourent la commune. La plupart de ces ruisseaux prend son origine au sein de talwegs et est temporaires. Ils sillonnent les cultures dans leurs parties aval et sont ainsi sensibles à l'eutrophisation. Ces points d'eau, utiles pour de nombreuses espèces, notamment les grands mammifères comme le Sanglier (*Sus scrofa*) pour l'abreuvement et la souille, peuvent avoir un rôle important dans la reproduction des amphibiens, notamment les Urodèles (Salamandre et Tritons)

**Il est important de maintenir ce réseau hydraulique en le préservant de toute construction.**

D'autres ruisseaux longent les routes et sont busés. Ces ruisseaux ont ainsi un rôle de fossé et sont relativement dégradés, ce qui diminue leur intérêt écologique en termes de biodiversité, mais ils jouent un rôle non négligeable dans de nombreuses fonctions, notamment paysagères et écologiques.

#### Les Chênaies

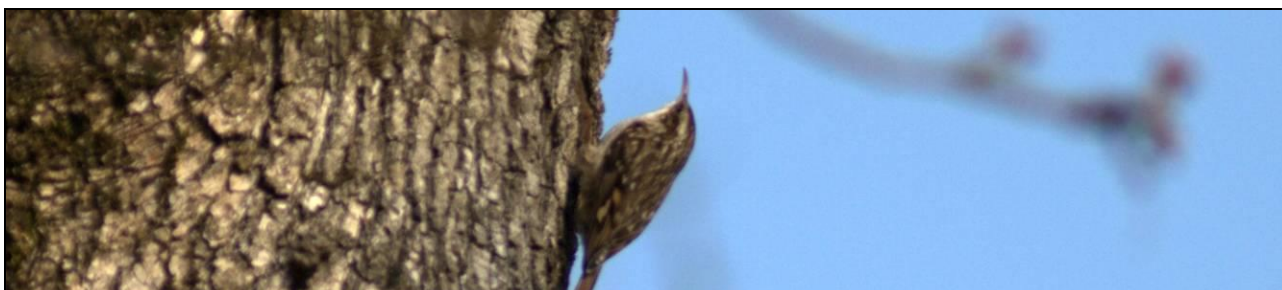
---

Ces chênaies représentent un boisement d'une surface conséquente de près de 500 ha, soit près d'un quart de la superficie de la commune (le département du Tarn-et-Garonne comptabilise quant à lui 15,4% en surface boisée). Leur gestion permet de conserver une variabilité de milieu intrinsèque (âge et hauteur d'arbres variés), ce qui est favorable à de nombreuses espèces en termes de niches écologiques proposées.



© ETEN Environnement 2009 – Vue sur la Chênaie du lac de Boulet

Dans les vieux boisements, des espèces remarquables d'insectes saproxylophages peuvent potentiellement être présents, notamment le Lucane cerf-volant et le Grand Capricorne. Ces vieux arbres, présentant des cavités et du bois mort, sont des sites préférentiels pour la faune. Ils peuvent avoir plusieurs fonctions selon les espèces. Les passereaux, tels les mésanges, sitelles et les grimpereaux, nichent dans les cavités de ces arbres. Les écureuils établissent leur lieu de vie au sein de ces boisements. Les chauves-souris affectionnent également ces arbres qui leur servent de gîte ou de zone de repos lors de leur chasse nocturne.



© ETEN Environnement 2009 –  
Grimpereau des jardins photographié dans la Chênaie du lac de Boulet



Les Pics verts et les Pics épeiches (potentiellement les Pics noirs), utilisent les vieux arbres de fort diamètre comme source de loges et/ou de nourriture (figure ci-dessous).

Les jeunes boisements, de faible hauteur, ont un fort pouvoir attractif pour les espèces d'oiseaux inféodés aux buissons. Ils peuvent accueillir des passereaux remarquables comme la Pie-grièche écorcheur. Ces nouvelles plantations mettent à jour, temporairement, les strates herbacées. Elles engendrent ainsi, avec les vieux arbres, un effet lisière très favorable pour les reptiles.

Ces boisements, plus ou moins denses et jouxtant les champs sont également très favorables au cycle de vie des ongulés, de nombreuses traces de chevreuils et de sangliers étant présentes.

Ces chênaies, situées préférentiellement sur les versants sont susceptibles d'accueillir des espèces floristiques patrimoniales, notamment quelques orchidées se développant dans ce type de milieu. En outre, les boisements situés sur les versants Sud et Ouest (les plus ensoleillés), sont susceptibles d'accueillir des espèces méditerranéennes renfermant une flore relictuelle de la période chaude et sèche (xérothermique) qui a suivi la dernière glaciation. Il s'agit de bois à valeur patrimoniale élevée, favorable notamment au Pouillot de Bonelli, passereau protégé au niveau national.

**Du fait de son rôle écologique important, il convient de préserver ces milieux de tout aménagement.**

De plus, il est noté qu'afin d'**améliorer la production et la valorisation économique des milieux boisés, tous en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts**, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a instauré dans chaque région un **plan pluriannuel de développement forestier** (PPRDF). Le PPRDF de la région Midi-Pyrénées a été approuvé par arrêté préfectoral du 28 mars 2012. Il constitue un programme d'actions opérationnel en faveur d'une mobilisation supplémentaire de bois dans le cadre d'une gestion durable et multifonctionnelle de la forêt. Dans le département du Tarn-et-Garonne, quatre actions sont engagées en ce sens : deux sont inhérentes au Plan de Développement de Massif, une concerne la valorisation de la forêt et de la forêt paysanne et la dernière action vise à l'amélioration foncière et à la production forestière.

#### Les zones de coteaux

---

Les coteaux de la commune sont constitués de boisements alternant avec des prairies, fauchées ou pâturées, et des cultures.

Ce contexte biogéographique est extrêmement favorable pour la nidification de plusieurs espèces de rapaces, les boisements servant de zone de nidification et les prairies et champs alentour de zone de nourrissage. Les espèces présentes sont notamment la Buse variable (ci-dessous) et le Faucon crécerelle. Du fait de sa configuration, ce milieu peut potentiellement accueillir le Faucon hobereau, l'Aigle botté, l'épervier d'Europe et même le Circaète Jean-le-Blanc (cette dernière espèce est un nicheur rare en France).



© ETEN Environnement 2009 – Buse variable (Ticol)

Les boisements rencontrés sur les zones de coteaux sont principalement les Chênaies acidiphiles de Chêne pédonculé, mélangés de Châtaigner et de Robinier faux-acacia en proportions variables selon les zones. Ces milieux boisés sont constitués de vieux arbres, parfois morts, et sont donc très attractifs pour les espèces de coléoptères saproxylophages et pour les Pics.

Selon les cas, l'ensemble des boisements ou leurs lisières possèdent des fourrés (ronciers), des haies ou des liens fonctionnels avec de plus petites entités boisées qui jouent un rôle majeur comme zone refuge pour de nombreux mammifères et oiseaux. Ces zones sont aussi des sites principaux de reproductions pour des dizaines d'espèces d'oiseaux familières des milieux ruraux (Merle noir, Rouge-Gorge familier, Troglodyte mignon, ...).

**Ces grands ensembles naturels sont donc à préserver, offrant une zone de refuge pour la faune commune** (Pigeon ramier, Chevreuil, Sanglier, ...) **et remarquable** (Pic ver, Pic épeiche, Pic noir, Buse variable, ...).

Les zones de prairies pâturées ou fauchées ainsi que les jeunes friches présentent un grand intérêt pour les oiseaux et peuvent servir de lieu de nidification pour les passereaux comme le Tarier pâtre (ci-dessous) et la Cisticole des joncs. De plus, ces prairies sont une zone attractive pour les insectes, tel que les Orthoptères (sauterelles, criquets) et les Lépidoptères inféodés à ces milieux.



© ETEN Environnement 2009 – Tarier pâtre photographié à Barbacas

Plusieurs zones de talwegs sont présentes sur la commune de Saint-Sardos, notamment dans la partie Sud de la commune. Ces dépressions, généralement situées entre les cultures ou au sein d'un bois de coteau, présentent une pente le plus souvent abrupte, et peuvent accueillir un petit cours d'eau temporaire ou permanent.

Les pentes de ces talwegs sont principalement constituées de Chênaies avec une dominance du Chêne pédonculé, fréquemment accompagné de Châtaigner, dans des proportions variables, et, parfois, de Robinier faux-acacia, de Charme, de Chêne sessile ou de Frêne au niveau des parties boisées.

Dans les talwegs les plus profonds et les plus humides, quelques pieds d'Aulne glutineux forment une ripisylve fragmentaire le long des petits cours d'eau. Les arbres de ces zones sont de fort diamètre et vieux, parfois morts. Ils sont une véritable source de vie pour les insectes saproxylophages et les Pics et autres espèces faunistiques qui s'en nourrissent.

Ces dépressions accueillent de nombreux mammifères (Chevreuil, Sanglier, Lapin). Elles peuvent potentiellement être une zone de refuge et/ou de reproduction pour les espèces précitées mais également pour d'autres mammifères (Genette, Blaireau, ...) et de nombreuses espèces d'oiseaux (Sittelle torchepot, Pic vert, Pic épeiche, ...).

La chênaie encaissée et les petits cours d'eau constituent des conditions d'humidité et d'habitat très favorables pour des amphibiens remarquables comme la Salamandre tachetée ou le Triton palmé.

Bien qu'ils soient de faible surface, ces talwegs permettent de maintenir une relative continuité forestière au sein de la commune malgré les zones urbanisées et les zones de culture intensive. Ils constituent de véritables corridors biologiques pour les espèces terrestres (Mammifères), amphibiens (Amphibiens), et aviennes (Oiseaux).

**Ces talwegs ont donc un rôle écologique très important. Il convient de les préserver de tout aménagement.**

## Les haies

---

Les haies champêtres jouent de nombreux rôles, tant sur le plan écologique, que sur le plan hydrologique, physique, chimique ou encore pédologique.

Les haies denses assurent le rôle de corridor biologique en réalisant un maillage entre les milieux naturels composant la matrice paysagère. Elles sont également le lieu de refuge, de nourrissage et de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, insectes, reptiles, et petits mammifères).

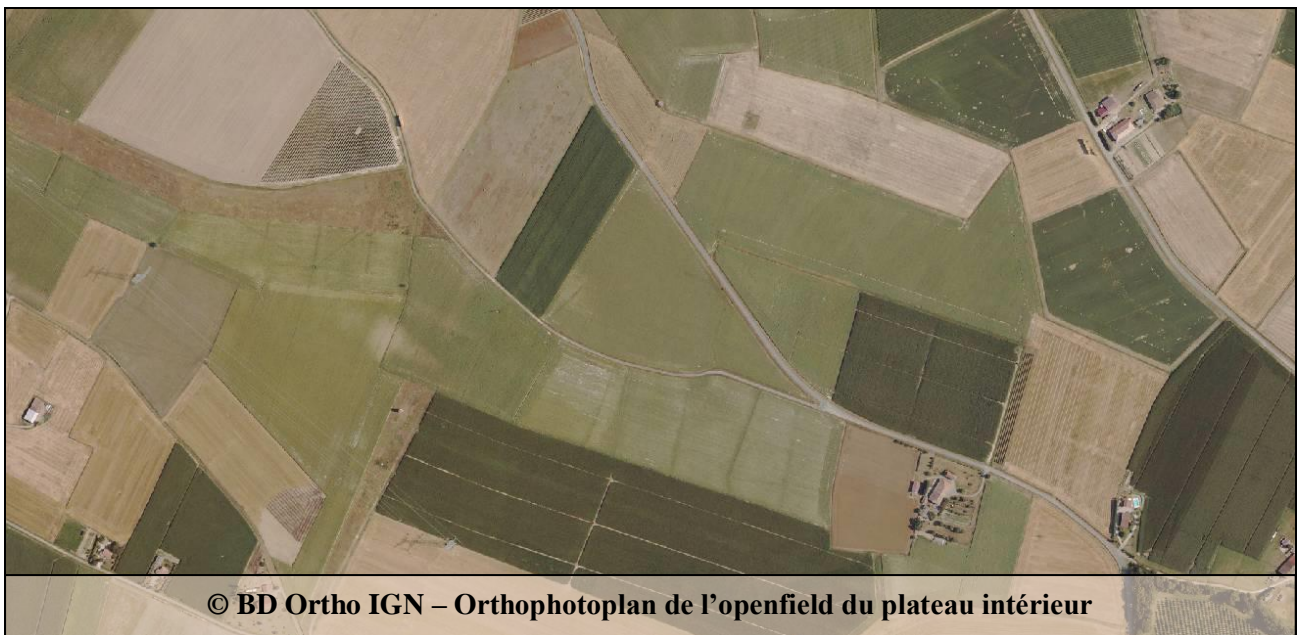
Étroites, transparentes et sans continuum, elles ne permettent pas aux espèces d'assurer leur cycle biologique et ne jouent plus le rôle de cache et de zone de transit pour la faune.

Sur le plan hydrologique, le rôle des haies est à ne pas négliger. En effet, les haies (notamment lorsqu'elles sont implantées perpendiculairement à la pente) limitent l'érosion des pentes en ralentissant le ruissellement. En outre, leur implantation en zone inondable permet le ralentissement de l'eau lors des crues.

Sur le plan physique, les haies ont une fonction de brise vent non négligeable. En effet, selon leur largeur et leur hauteur et en fonction de leur composition spécifique, elles ont la particularité de freiner le vent jusqu'à plus de 40% de sa vitesse initiale et ce sur une distance dix fois supérieure à celle de la haie. Cette action, particulièrement importante pour l'écosystème bocager en général, permet en outre de limiter l'évapotranspiration et donc de limiter l'irrigation de certaines cultures gourmandes en eau.

Sur le plan chimique, les haies participent, à la manière des ripisylves, à une partie de l'épuration des phytosanitaires et fertilisants utilisés dans certaines parcelles.

Enfin, outre l'aspect paysager non négligeable, la présence de haies présente une fonction pédologique notable. En effet ces dernières favorisent à travers leur enracinement le maintien du sol, notamment lorsqu'elles sont implantées sur les zones de coteaux.



La présence des haies sur la commune de Saint-Sardos est hétérogène (orthophotoplans ci-dessus). Bien représentées sur les coteaux nord de la commune, elles sont rares voire inexistantes sur le plateau intérieur. Leurs faciès sont eux aussi hétérogènes, certaines subissant un entretien trop

fréquent et trop sévère. Elles sont majoritairement constituées par des ronciers, des prunelliers, d'aubépines et de lianes telles que la clématite, la présence de quelques arbres ponctuant les haies les plus anciennes, souvent les mieux conservées.

En revanche, les paysages d'openfield tels que celui présenté sur la photo ci-dessus ne présentent pas un aspect paysager satisfaisant en raison des longues parcelles dépourvues de haies, *a priori* supprimées pour faciliter le passage des engins agricoles.

Ces haies sont pourtant une source de vie importante, permettant notamment de lutter contre certains parasites des cultures (les insectes réalisent notamment une lutte biologique contre certains parasites du maïs occasionnant des ravages).

**Les haies ont donc un rôle écologique important. Il est primordial de les conserver sur l'ensemble de la commune lorsqu'elles existent, et il conviendrait de lancer un plan de restauration au niveau des openfields qui par définition en sont dépourvus.**

#### Les périmètres d'inventaires reconnus

---

La commune de Saint-Sardos bénéficie de deux zones classées en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique. Il s'agit d'une part de la ZNIEFF « Lacs de Boulet et de Combe Cave » et d'autre part « Forêt Royale de Grand Selve ».

L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine naturel national. Le classement en ZNIEFF d'une zone ne lui confère aucune protection réglementaire. Il s'agit d'un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : il s'agit de sites de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils abritent un certain nombre d'habitats et/ou d'espèces d'intérêt patrimonial.
- Les ZNIEFF de type II : il s'agit de grand ensemble naturels, riches et peu modifiés, qui présentent des potentialités écologiques importantes et qui peuvent inclure dans leur périmètre plusieurs ZNIEFF de type I ainsi que les milieux qui les séparent au titre du rôle fonctionnel et de la cohérence écologique qui s'en dégagent.

#### ➤ Lacs de Boulet et de Combe Cave

Cette ZNIEFF est entièrement située sur le territoire communal. La désignation de ce site comme zone d'intérêt écologique repose sur la richesse faunistique des lacs, notamment d'un point de vue ornithologique, avec notamment de fortes concentrations d'oiseaux aquatiques hivernants (Anatidés, Foulques, Laridés, Ardéidés, etc.). Les visites de terrain nous ont notamment permis d'observer une Grande Aigrette ainsi que deux Aigrettes garzettes (Annexe I de la Directive européenne « Oiseaux », annexe A de la CITES, annexe II de la convention de Berne, articles 1 et 5 de la protection nationale). En outre, le site présente un intérêt batrachologique non négligeable, puisqu'il abrite des populations de Crapaud calamite et de Rainettes méridionales.



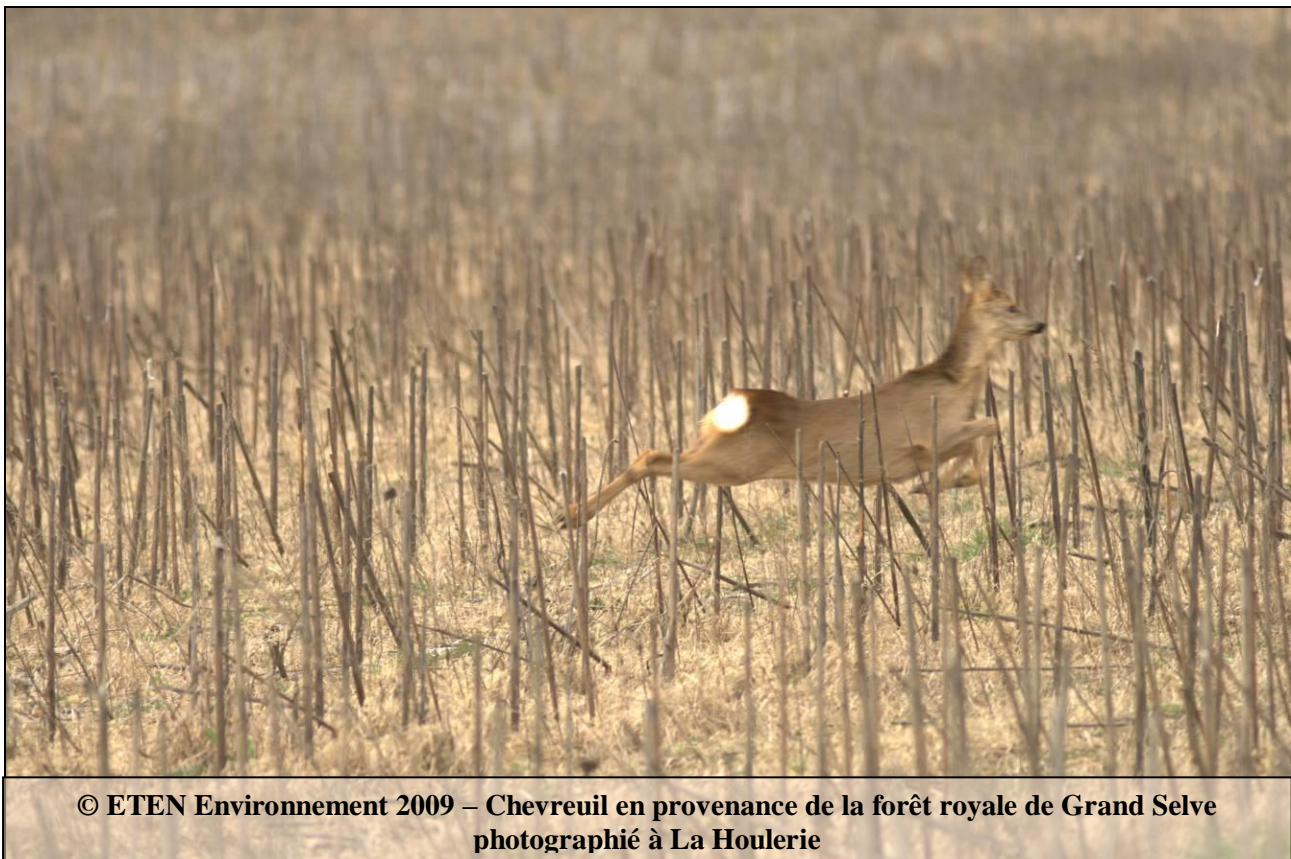
© ETEN Environnement 2009 – Vue sur le lac de Boulet

➤ Forêt Royale de Grand Selve

Cette ZNIEFF, essentiellement située sur la commune de Bouillac, ne couvre que 0,1% de la superficie communale. La désignation de ce site comme zone d'intérêt écologique repose essentiellement sur sa richesse d'un point de vue ornithologique. En effet, la forêt est le lieu de nidification de nombreux rapaces (Epervier d'Europe, Faucon Hobereau, Hibou Moyen-Duc) et de nombreux autres oiseaux d'intérêt patrimonial (Pic-Mar, Pic-Epeichette, Gros-bec). De plus, elle abriterait des couples de Busards. En outre, elle présente un intérêt mammalogique (Chevreuil, Genette, Ecureuil, Blaireau), floristique (Chêne liège) et mycologique (Grande diversité de basidiomycètes forestiers).



© ETEN Environnement 2009 – Vue sur la forêt royale de Grand Selve depuis la RD n°55



© ETEN Environnement 2009 – Chevreuil en provenance de la forêt royale de Grand Selve photographié à La Houlerie

## Synthèse sur les milieux naturels

---

Suite à cette analyse (effectuée sur la base de relevés de terrain et la cartographie d'occupation des sols et milieux naturels), les éléments les plus importants pour le maintien *a minima* d'une diversité faunistique et floristique sur la commune et d'une fonctionnalité écologique satisfaisante ont été identifiés.

Trois éléments primordiaux sont à prendre en compte pour l'évaluation des potentialités écologiques de la commune :

- Les zones d'intérêt pour la faune et la flore
- Les zones de transit pour la faune
- Les zones d'intérêt pour le fonctionnement écologique général des écosystèmes

Ces éléments, intimement liés peuvent être traités indépendamment les uns des autres. Il faut donc considérer les habitats naturels susceptibles d'accueillir la faune et la flore dans un premier temps. Dans un deuxième temps, il faudra considérer les zones de transit entre ces habitats. Dans un dernier temps il sera nécessaire de considérer l'ensemble des rôles joués par ces habitats d'un point de vue fonctionnel.

Les zones d'intérêt pour la faune et la flore correspondent à de grands ensembles fonctionnels, relativement préservés. Elles constituent des refuges biologiques, zone de reproduction, de nourrissage, pour la faune et la flore à l'échelle communale ou extra-communale (lien avec les habitats naturels périphériques à la commune). Elles accueillent une faune et une flore plus riches et plus diversifiées ainsi que les éléments biologiques les plus originaux de la commune (Habitats naturels, espèces de faune et de flore). Elles présentent des surfaces qui permettent aux espèces les

plus sensibles aux dérangements d'assurer leur reproduction (Grand gibier, rapaces, passeraux...). Leur disparition entraînerait une perte forte de la biodiversité et de la richesse biologique communale.

Les zones de transit sont les couloirs de déplacements (corridors biologiques) empruntés par la faune. On pense bien sûr immédiatement au grand gibier tel que le Chevreuil ou le Sanglier, mais l'ensemble de la faune régie ses déplacements dans un objectif de sécurité face à ses prédateurs, de protection par rapport au vent et aux intempéries et selon la source de nourriture.

Ces déplacements peuvent être saisonniers, occasionnels ou réguliers avec plusieurs dizaines de trajets par jour entre une zone de nourrissage et une zone de repos. Ces zones sont alors fréquentées avec assiduité, ce qui implique de nombreux aller-retour. Entre ces secteurs de ressources alimentaires et les sites de reproduction, les espèces empruntent les couloirs les plus sécurisés et les moins hostiles. Les réseaux de haies, prairies naturelles, cours d'eau, ripisylve, landes, lisière de boisement (en fait tous les milieux qui conservent des caractéristiques naturelles) sont alors largement privilégiés au détriment des milieux anthropisés, souvent très uniformisés, tels que les parcelles de grande culture.

L'impact sur la faune de la rupture de ces zones de flux par un habitat humain, un aménagement ou une infrastructure serait, le cas échéant, important. Il induirait une augmentation de la mortalité (perçusion, prédation induite, rupture de transit et d'accès à des zones de nourrissage,...), et donc un déséquilibre possible de la dynamique propre à chaque espèce ainsi qu'une perte de biodiversité.

Les grandes **zones d'intérêts pour la faune et la flore** sont au nombre de 4 sur la commune :

**Le réseau hydrographique**, composé notamment du Lambon, de la Tessonne et du Rieutort, ainsi que de tous les ruisseaux affluents présente un intérêt naturel élevé. En effet, la plupart de ces cours d'eau sont accompagnés d'une ripisylve en bon état de conservation, favorisant l'implantation d'espèces végétales patrimoniales, inféodées aux zones humides et favorisant le déplacement de la grande faune en jouant le rôle de couloir biologique pour les cours d'eau les moins profonds.



**Les Chênaies**, réparties sur l'ensemble du territoire communal se concentrent préférentiellement au niveau des zones de coteaux. Elles présentent une forte hétérogénéité en termes d'état de conservation. Le sud de la commune présente les boisements les mieux conservés, les plus vastes aussi, avec notamment la limite de la forêt royale de Grand Selve. Les coteaux des deux tiers Nord de la commune ainsi que ceux de la vallée du Rieutort présentent eux aussi des boisements à valeur patrimoniale élevée. Malgré la taille souvent réduite et leur aspect fortement fragmenté par endroits, leur intérêt repose sur la mosaïque paysagère qu'ils forment avec les prairies et cultures qui les entourent.

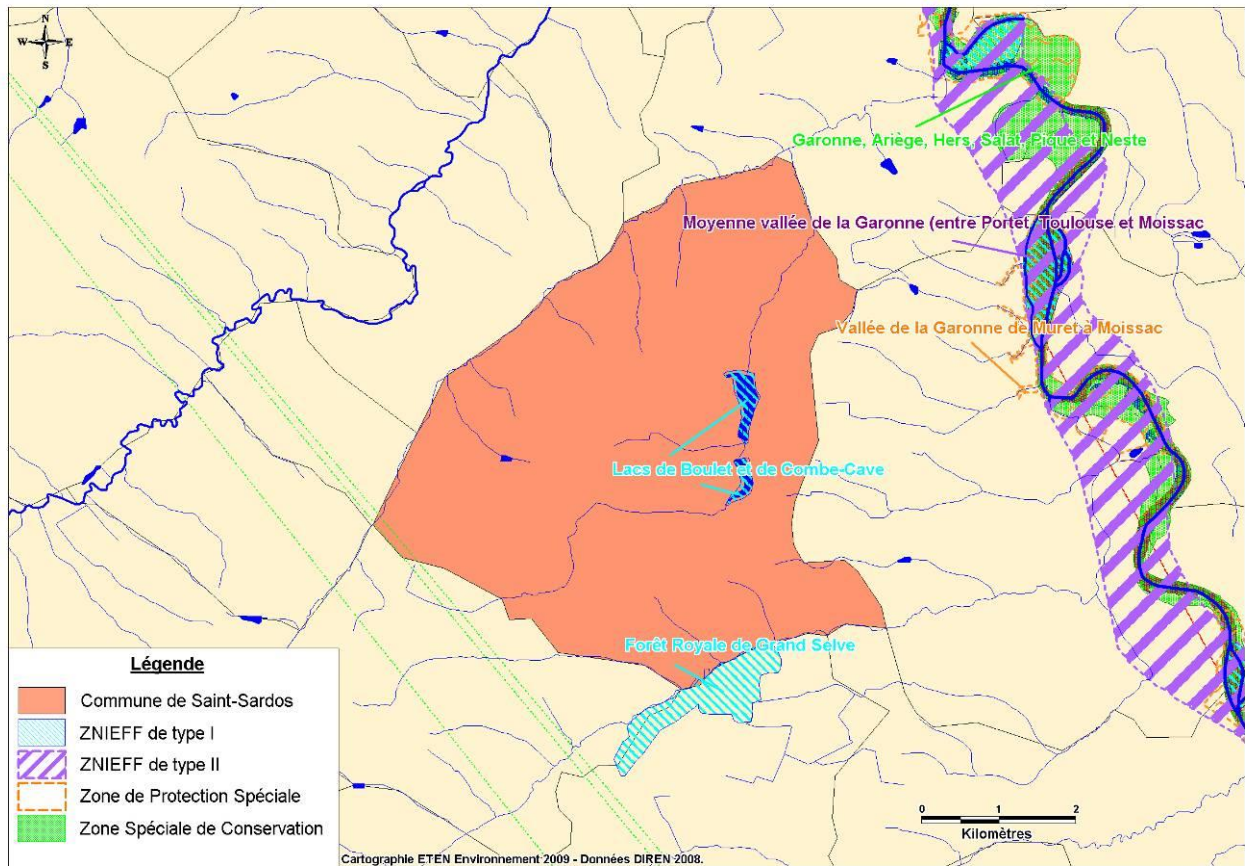
Du point de vue de la biodiversité, ces boisements abritent potentiellement des espèces patrimoniales. Une expertise écologique menée en période favorable (printemps-été) permettrait de caractériser au mieux ces richesses écologiques et biologiques. Cependant, on peut affirmer avec certitude que les boisements, notamment les plus anciens ainsi que ceux aux sous-bois les moins entretenus, abritent une biodiversité élevée. Les espèces de grands mammifères y trouvent refuge, les insectes saproxylophages s'installent dans le bois mort et attirent ainsi les espèces d'oiseaux s'en nourrissant, etc.

**Les retenues collinaires et lacs**, créés de toute pièce pour les besoins en eau, notamment pour l'agriculture, représentent, lorsqu'ils sont suffisamment anciens, des zones d'intérêt majeur pour la faune et la flore. En effet, elles permettent à leur périphérie, l'installation d'habitats naturels humides, particulièrement favorables à l'installation d'espèces faunistiques et floristiques patrimoniales (odonates, amphibiens, lépidoptères, oiseaux d'eau, etc.). Elles participent en outre à la diversification paysagère.

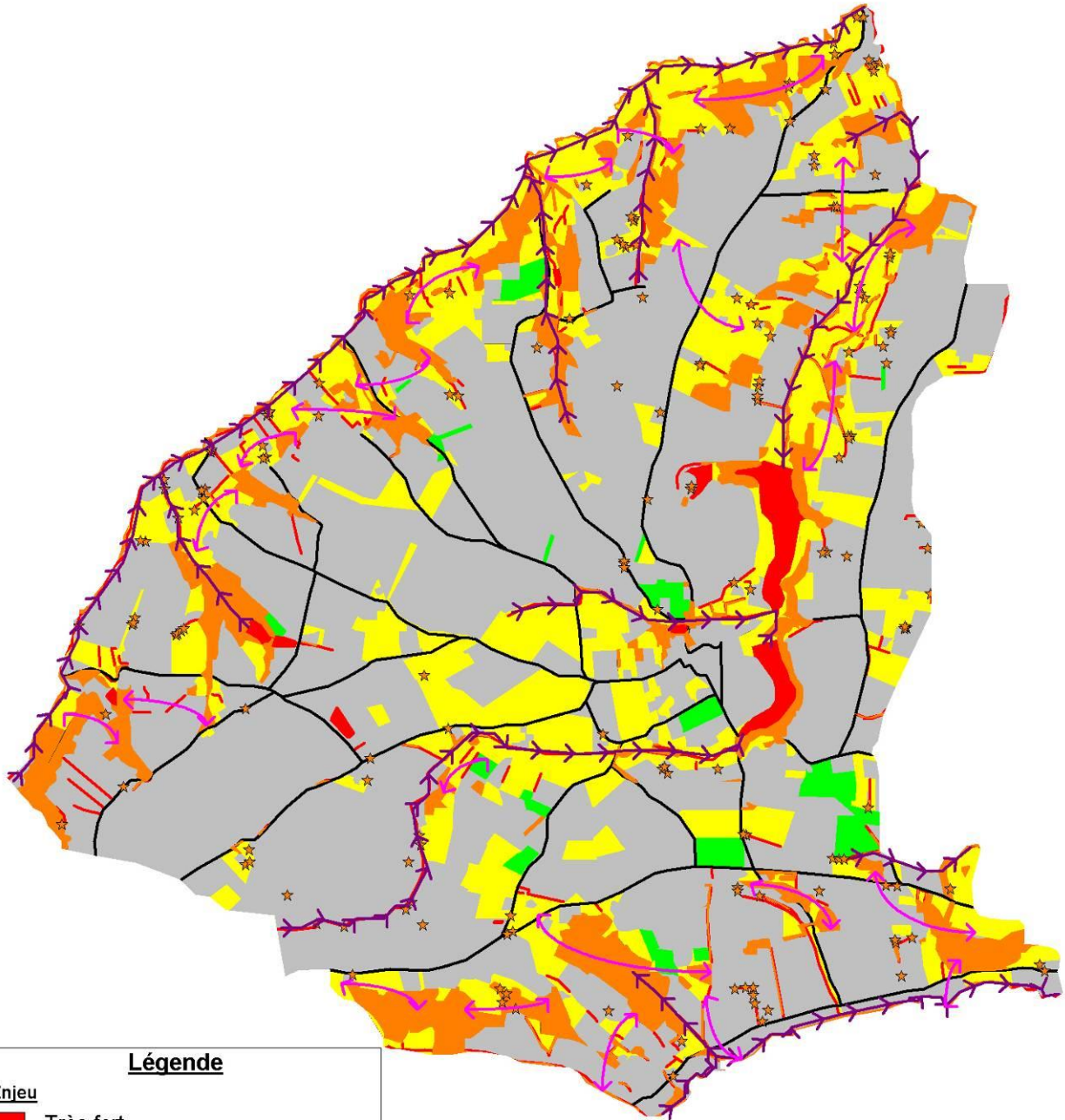


© ETEN Environnement 2009 – Lac de Combe Cave depuis l'amont

**Les mosaïques prairiales** sont des milieux particulièrement intéressants d'un point de vue faunistique. En forte régression ces dernières décennies au profit des cultures, ces mosaïques composées essentiellement de prairies pâturées ou fauchées et de haies possèdent un potentiel d'accueil important pour les oiseaux (rapaces, passereaux) mais aussi pour les mammifères. Associées à des boisements, ces milieux forment une mosaïque à haute valeur patrimoniale et paysagère.



**Cartographie des périmètres d'inventaires et réglementaires autour de la commune de Saint-Sardos**

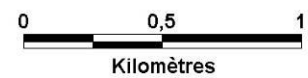


**Légende**

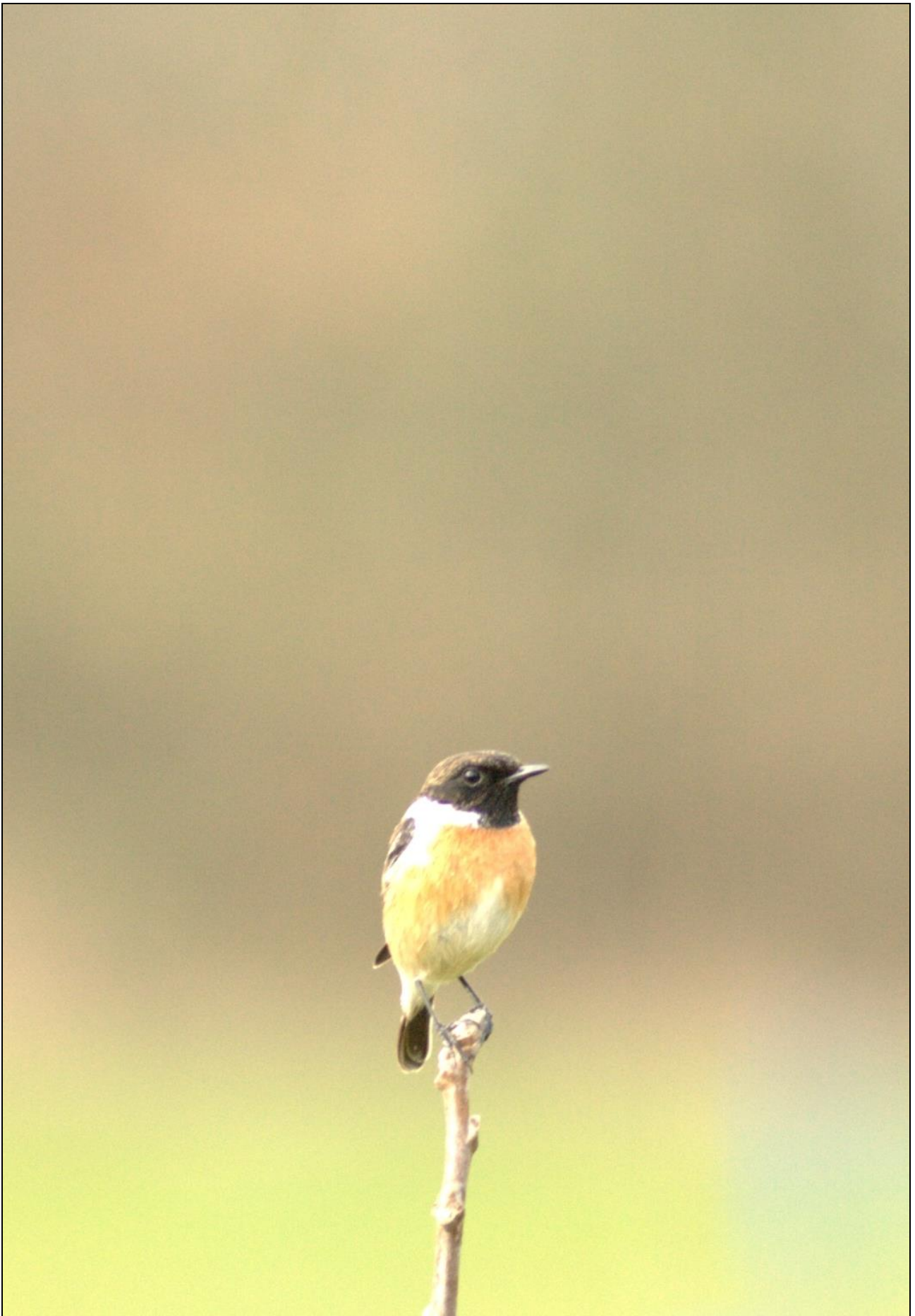
**Enjeu**

- Très fort
- Fort
- Moyen
- Faible
- Nul

- Principaux flux de faune terrestre
- Principaux flux de faune aquatique
- Routes principales



Cartographie ETEN Environnement 2009



© ETEN Environnement 2009 – Tarier pâtre photographié à Barbacas

L'alternance des prairies fauchée, pâturées et des boisements de chênes pubescents est très favorable pour de nombreuses espèces (Rapaces, Passereaux, Grand gibier) qui peuvent se reproduire sur les milieux boisés et se nourrir sur les zones de prairies. Les prairies pâturées peuvent être intéressantes pour la nidification de nombreux passereaux (Tardif pâtre ci-dessus, Cisticole des Joncs) et la lisière présente entre ces deux milieux est très importante pour des oiseaux nichant des milieux buissonnants ou arbustifs (Pie-grièche écorcheur). Ce milieu permet d'accueillir également de nombreux insectes (papillons, sauterelles, criquets...)

Les **zones d'intérêt pour le transit de la faune** sont des espaces le plus souvent relativement isolés et de faibles superficies dans un environnement plutôt hostile pour la faune. Elles constituent des zones de haltes temporaires ou de repos (journaliers pour le gibier) pour la faune et sécurisent les espèces lors de franchissement obligatoire d'espaces ouverts. Plusieurs zones de transit pour la faune ont été recensées sur la commune.

**Sur ces secteurs de transit, il conviendrait d'éviter toute construction ou infrastructure. Il conviendrait en outre de privilégier la reconquête des lisères de parcelles par un réseau de haies arborées de bonne qualité.**

#### **Ce qu'il faut en retenir :**

**Le PLU devra tenir compte des richesses naturelles reconnues dont dispose la commune (lacs de Boulet et de Combe Cave, fragment de la Forêt Royale de Grand Selve). Il pourra en outre prévoir des zones au sein desquelles les richesses naturelles devront être préservées et mises en valeur par des actions de gestion appropriées.**

#### ***Les contraintes de la commune***

Le PLU est grevé d'un certain nombre de contraintes administratives incontournables que l'on désigne sous le nom de « servitudes d'utilité publique ». En plus de ces contraintes, on recense les contraintes d'ordre naturel ou environnemental.

Les préconisations d'aménagement contenues dans le PADD devront incontestablement prendre en considération les contraintes présentes sur le territoire communal. Ces contraintes sont d'ordre physique, réglementaire ou concernent les réseaux, et par conséquent vont peser sur les choix à retenir pour le développement à venir de la commune.

#### **Les éléments physiques**

En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols. Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.

Le principal risque naturel recensé dans le pays, (80 % des communes), est le risque d'inondation : inondations de plaine (inondations lentes à partir de précipitations, crues torrentielles ou inondations par ruissellement urbain). En matière de prévention des risques d'inondations, la législation actuelle résulte principalement de la loi du 22 juillet 1987. La loi du 2 février 1995 dite « Loi Barnier » (avec les décrets d'application et la circulaire du 24 avril 1996) :

- Crée un outil juridique spécifique à la prise en compte, à l'initiative du préfet, des risques naturels dans l'aménagement : le Plan de Prévention des Risques prévisibles (PPR) ;
- Renforce les objectifs de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : libre écoulement des eaux et protection contre les inondations.

La commune de Saint-Sardos est concernée par le risque inondation. Le bourg n'est pas concerné par le risque inondation. Seuls quelques anciens corps de ferme situés à proximité de cours d'eau permanents ou temporaires se situent en limite de ces zones à risque.

En outre, la commune bénéficie d'un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 19 Juillet 1999 et révisé en 2000 : le PPRI du bassin Garonne amont approuvé par arrêté préfectoral le 6 Novembre 2000 est applicable sur le territoire communal.

Il convient par ailleurs de signaler que la commune a émis plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle suite aux inondations et coulées de boue en 1996, 1999 et 2006.

Les dispositions réglementaires devront protéger de toute urbanisation les espaces compris dans les champs d'inondation et les terrains libres de toute urbanisation devront le demeurer en interdisant toute construction nouvelle. En ce qui concerne les extensions de constructions existantes, elles devront être mesurées, avec un plancher bas situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et sans création de logement nouveau.

Pour les cours d'eau pouvant intéresser le territoire communal mais non répertoriés dans la cartographie élaborée par la DIREN, il conviendra de recueillir des éléments de connaissance lors des constructions ou des zones à urbaniser se développent à proximité. En l'absence de connaissance, et en application du principe de précaution, la règle est de ne pas urbaniser des terrains dont la cote est à moins d'un mètre de la cote de la crête de berge du ruisseau.



Extrait cartographique du  
PLAN DE PREVENTION  
DU RISQUE INONDATION

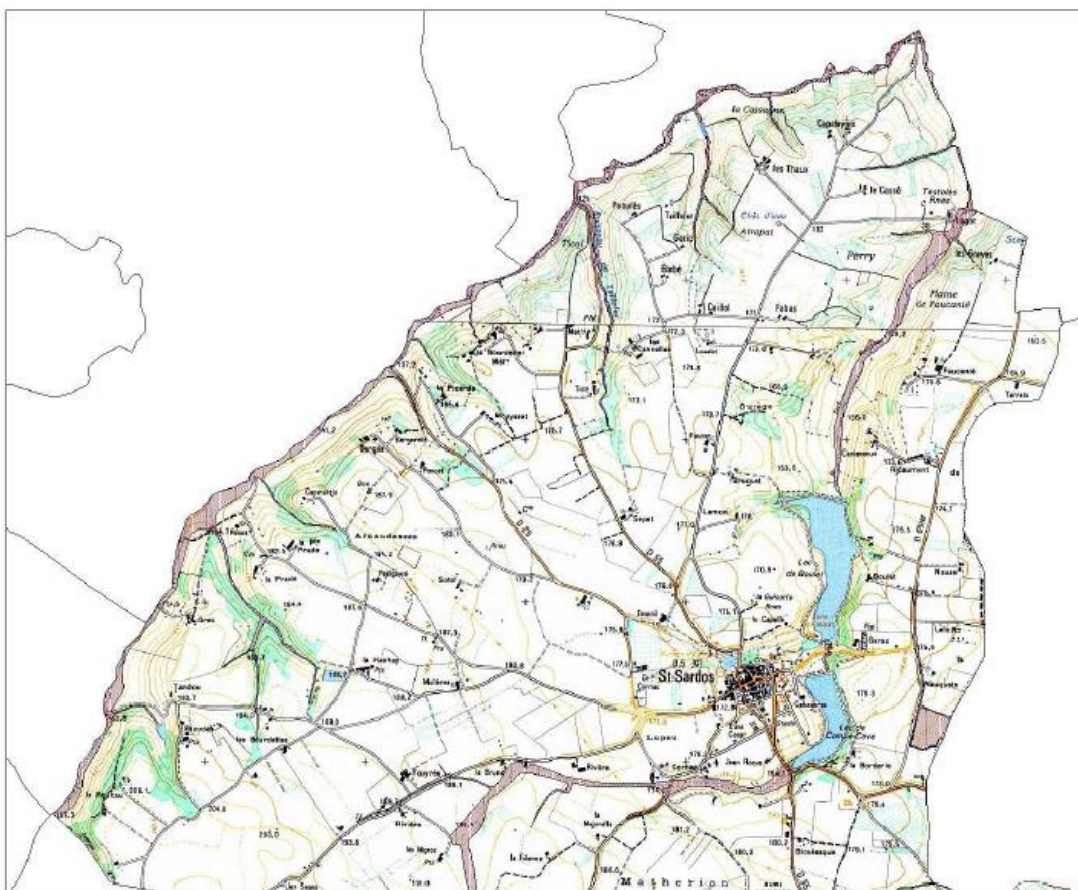
approuvé par arrêté préfectoral

**COMMUNE DE SAINT SARDOS**



PLANCHE 1 / 2

ECHELLE : 1 / 20000 environ



Extrait cartographique du  
PLAN DE PREVENTION  
DU RISQUE INONDATION

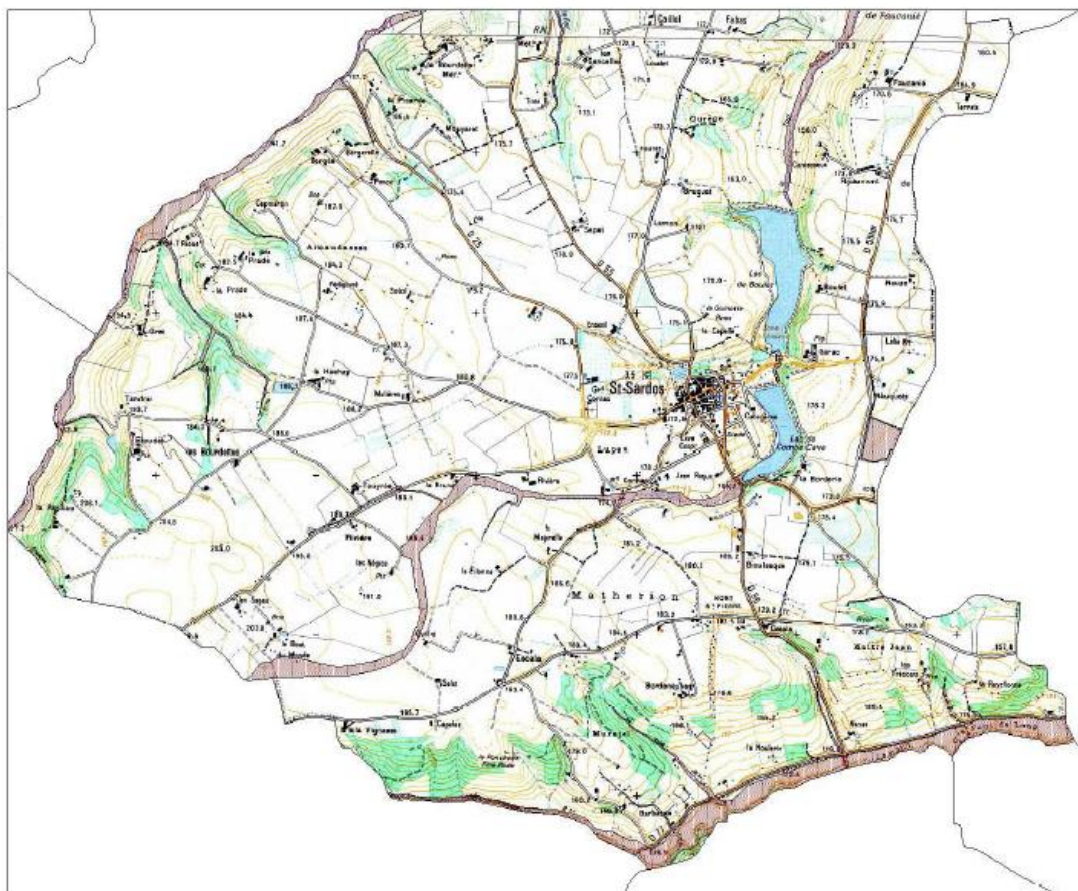
approuvé par arrêté préfectoral

**COMMUNE DE SAINT SARDOS**



PLANCHE 2 / 2

ECHELLE : 1 / 20000 environ



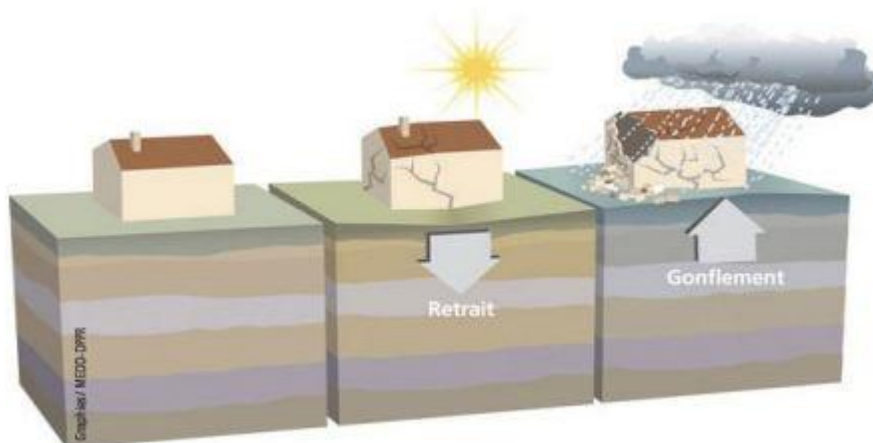
**Cartographies du Plan de Prévention du Risque Inondation sur la commune de Saint-Sardos**

Le mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est principalement dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion, favorisés par l'action de l'eau, du vent et de l'homme. Ces mouvements de terrain font partie des risques naturels auxquels la rance est confrontée.

La classification de ces mouvements de terrain repose sur la vitesse avec laquelle ils se produisent. La première catégorie regroupe les mouvements lents et continus, tels que les affaissements, les tassements et les glissements. En s'accéléralant, ces derniers peuvent être rattachés, tout comme les effondrements, à la seconde catégorie : les mouvements rapides et brusques. Les conséquences de ces catastrophes peuvent être multiples : évacuation de bâtiments, ensevelissements et destructions d'habitations, perte de vies humaines etc. Face à ces phénomènes, le rôle des autorités consiste à développer l'information du public sur les zones à risques.

### ➤ Zone de retrait-gonflement des argiles

La **totalité** du territoire communale de Saint-Sardos est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles.



retrait-gonflement des sols argileux (source Graphies MEEDDAT)

Le Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des argiles, qui a été approuvé le 25 Avril 2005 a pour objectif la prévention du risque lié au retrait-gonflement des argiles en prescrivant des règles de construction qui permettront de résister à ce phénomène naturel. Le respect de ces règles est de la responsabilité de la personne qui souhaite construire. En cas de sinistre, le propriétaire doit attester du respect de ces règles devant sa compagnie d'assurance. Il est à noter par ailleurs que cette dernière ne pourra généralement intervenir qu'après la prise d'un arrêté interministériel portant état de catastrophe naturelle. Différents arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe relatifs aux mouvements de terrain ont été déclarés au profit de la commune (1992, 1993 pour des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et 2002, 2004 et 2005 pour des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.).

## Le risque sismique

---

Il est difficile de localiser les séismes ; toutefois depuis 1991, un zonage sismique existe en France afin de prévenir les risques.

Le décret du 14 mai 1991 détermine 5 zones de sismicité croissante :

- une zone 0 de "sismicité négligeable mais non nulle" où il n'y a pas de prescription parasismique particulière : aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'y a été observée historiquement,
- quatre zones Ia, Ib, II et III où l'application de règles de construction parasismique est justifiée. Ces quatre zones sont définies de la manière suivante :

**une zone I** de "sismicité faible" où :

- aucune secousse d'intensité supérieure ou égale à IX n'a été observée historiquement,
- la période de retour d'une secousse d'intensité supérieure à VIII dépasse 250 ans,
- la période de retour d'une secousse d'intensité supérieure à VII dépasse 75 ans.

Cette zone est elle-même subdivisée en deux :

- une zone IA de "sismicité très faible mais non négligeable" où : aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement et les déformations tectoniques récentes sont de faible ampleur;
- une zone IB de "sismicité faible" qui reprend le reste de la zone I ;

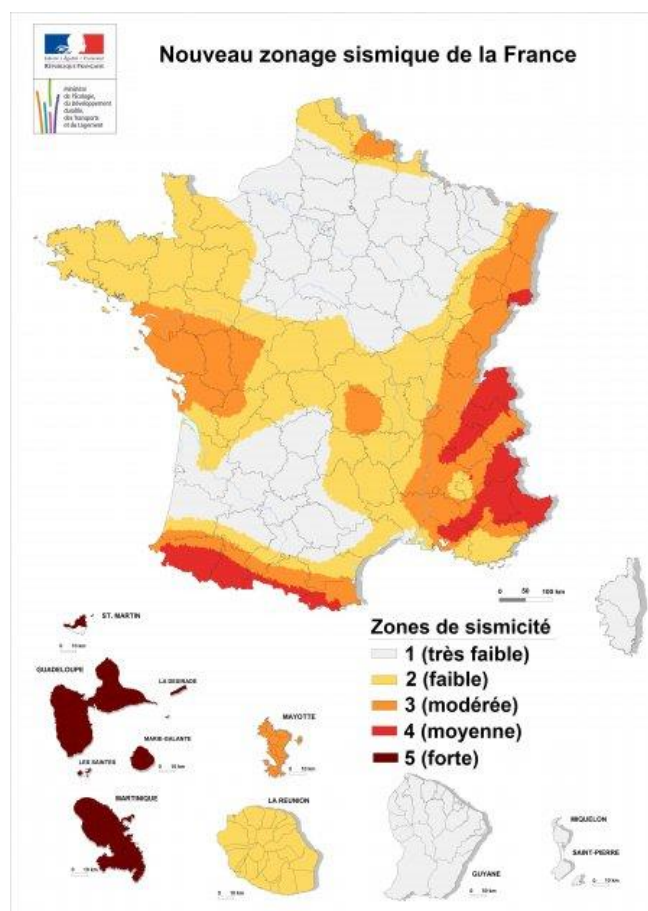
**une zone II** de "sismicité moyenne" où :

- soit une secousse d'intensité supérieure à IX a été observée historiquement,
- soit les périodes de retour d'une secousse d'intensité supérieure ou égale à VIII et d'une secousse d'intensité supérieure ou égale à VII sont respectivement inférieures à 250 et 75 ans ;

**une zone III** de "forte sismicité", limitée aux départements de la Guadeloupe et de la Martinique, où la sismicité relève d'un contexte différent : celui d'une frontière de plaques tectoniques

Ce zonage repose sur des études réalisées en 1986. Ainsi une nouvelle réglementation parasismique existe en France depuis le 24 octobre 2010 ; elle est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011. Ce nouveau zonage est plus précis, en se basant sur les limites communales, et non plus les limites cantonales. Il définit 5 zones de sismicité, allant de 1 (zone d'aléa très faible) à 5 (zone d'aléa fort). La réglementation s'applique aux bâtiments neufs et pour les zones 2 à 5, pour les bâtiments anciens.

La commune de Saint-Sardos est concernée par le risque sismique. La commune, tout comme l'ensemble du département, est classée en zone de sismicité très faible (zone 1) par le décret N°2012-1254 du 22 octobre 2010.



En terme de prévention des risques technologiques, industriels ou de prévention des nuisances, les dangers éventuels présentés par certaines installations classées pour la protection de l'environnement doivent être également recensées, en particulier ceux liés au stockage de matières toxiques ou inflammables et celles relevant de l'activité agricole. Dans l'analyse de l'environnement devrait, par exemple, figurer une localisation spatiale des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation/déclaration afin de clairement présenter les risques/contraintes existantes, notamment pour l'habitat environnant.

Dans le souci de minimiser les nuisances par rapport aux activités agricoles, il y a lieu d'insister sur les dispositions de l'article L.111-3 du code rural qui rétablit « la règle de réciprocité » ; la même exigence d'éloignement doit être imposée aux projets de construction à usage non agricole nécessitant un permis de construire (à l'exception des extensions des constructions existantes) situés à proximité de bâtiments agricoles existants que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, le PLU peut fixer des règles d'éloignement différentes pour tenir compte des constructions agricoles implantées antérieurement. Ces règles sont fixées par le PLU, par délibération du conseil municipal, pris après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique (article 79 de la loi du 23 février 2005 relative aux territoires ruraux).

Pour les bâtiments agricoles d'élevage, il y a également lieu de rappeler que les distances minimales d'éloignement définies dans le règlement sanitaires départemental doivent être respectées.

#### Les risques sanitaires

---

Bien que ceux-ci ne relèvent pas directement des documents d'urbanisme, il convient tout de même de les prendre en compte.

Selon l'article L.220-1 du code de l'environnement « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie* ».

#### **Dans cette optique, le PLU peut notamment conseiller :**

- L'emplacement judicieux des zones artisanales et industrielles vis-à-vis des secteurs résidentiels en fonction des vents dominants ;
- Un développement harmonieux de l'urbanisation limitant les transports automobiles ;
- La diversification des plantations afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens.

L'article L.1334-7 du code de la santé publique précise que « *un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis* ».

Les textes pris pour l'application de ces dispositions (décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996) précisent que celles-ci concernent tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997. Bien que ces dispositions ne concernent pas directement les documents d'urbanisme, elles pourraient être diffusées, et « médiatisées », par l'intermédiaire du document d'urbanisme à travers, par exemple, la phase de concertation au public.

- Les termites

En France, l'infestation des termites, insectes xylophages (qui se nourrissent de bois), a pris la dimension d'un fléau suffisamment inquiétant pour que le législateur ait mis en place une réglementation nouvelle. En effet, l'activité des termites peut affecter la qualité d'usage des bâtiments mais aussi causer des désordres importants dans leur structure même. Dans les cas les plus extrêmes, elle peut conduire à leur effondrement.

L'ensemble du département de Tarn-et-Garonne est à cet effet concerné par ces mesures depuis le décret du 6 Juillet 2000 (n° 00-1001) relatif à la lutte contre les termites.

Ce zonage implique que, lors de la vente, un état parasitaire établi par expert et datant de moins de trois mois, devra être joint à l'acte authentique. Le propriétaire, l'occupant ou le syndic de copropriété qui a connaissance de la présence de termites a l'obligation de faire une déclaration en mairie par lettre recommandée ou bien déposée contre décharge. Depuis le 1<sup>er</sup> Novembre 2007, l'état relatif à la présence de termites est réalisé par une personne certifiée, conformément aux articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'habitation.

- Le Saturnisme

L'intoxication par le plomb des jeunes enfants, appelée saturnisme infantile, est un problème de santé publique en France.

Les sources d'exposition au plomb sont nombreuses : peintures dans l'habitat ancien, eau, retombées atmosphériques industrielles... Pour lutter contre l'exposition au plomb dans les peintures, des obligations pèsent désormais sur les propriétaires de logement ancien. Le vendeur a ainsi l'obligation d'annexer un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.

Dans les communes du Tarn-et-Garonne un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé aux actes de vente des immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949. Il est établi par des contrôleurs techniques agréés ou des techniciens de la construction qualifiés ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission. Si le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, il est immédiatement transmis au préfet par le diagnostiqueur.

En cas de risque, le propriétaire doit en informer les occupants et préciser les mesures pour y remédier.

- L'amiante

Un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante doit être annexé aux actes de vente des biens immobiliers. Cet état est réalisé par un contrôleur technique agréé ou par un technicien de la construction. Depuis le 1<sup>er</sup> Novembre 2007, il devra avoir été certifié, conformément aux articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Sont visés tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Depuis plusieurs années, un programme d'action contre les risques sanitaires liés aux expositions à l'amiante a en effet été mis en œuvre par les pouvoirs publics, en raison du caractère cancérigène des fibres d'amiante lorsqu'elles sont inhalées. Les mesures de protection des travailleurs ont été renforcées. En outre, la fabrication ainsi que la vente de produits contenant de l'amiante sont interdites.

L'amiante ayant été utilisée dans de nombreux domaines de la construction, il est fait obligation aux propriétaires de rechercher la présence d'amiante et d'évaluer l'état de conservation des matériaux.

#### Le ruissellement pluvial

---

La gestion des eaux pluviales est réglementée par le code civil (articles 640 et 641), le code général des collectivités territoriales (articles L 2212-2, L 2224-10), le code de l'environnement (articles L 212-1, L 214-2) et le code de l'urbanisme (L 123-1-11°). Cette législation donne aux collectivités la possibilité de faire de la prévention en matière de pollution et d'inondation. Cette réglementation nationale peut s'accompagner d'une réglementation locale.

En effet, contrairement à ce qui s'applique aux eaux usées, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement pour les eaux pluviales. Par conséquent, celle-ci peut être imposée que sur la base de règles locales issues du schéma communal d'assainissement, qui a autant vocation à traiter de ces aspects que de l'assainissement des eaux usées. La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement constitue un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

#### Les feux de forêt

---

Bien que les incendies fassent partie des risques naturels majeurs, leur déclenchement et leur arrêt sont très dépendants de l'action de l'homme. Ce dernier a en effet deux actions opposées sur le phénomène :

- Il est responsable de la plupart des mises à feu ;
- Il limite son évolution et ses conséquences par des actions de prévention et de lutte.

Le renforcement des mesures de prévention est le complément indispensable des efforts de lutte actuels. L'accroissement de la végétation doit être compensé par la diminution du nombre de départs de feu et la gestion des zones vulnérables, notamment des interfaces habitat-forêt.

#### Les déchets

---

L'article L.541-2 du code de l'environnement stipule que « *toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme ou de l'environnement est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination* ».

**Le ramassage des ordures ménagères est géré par la communauté de communes. Il existe un tri sélectif au sein de chaque habitation. De plus, un ramassage de la ferraille est organisé chaque mois, de même qu'un ramassage des déchets verts.**

#### **Ce qu'il faut en retenir :**

**Le PLU devra appréhender les risques connus. Les constructions ne devront pas être réalisées dans les espaces où les risques inondation sont connus ou soupçonnés.**

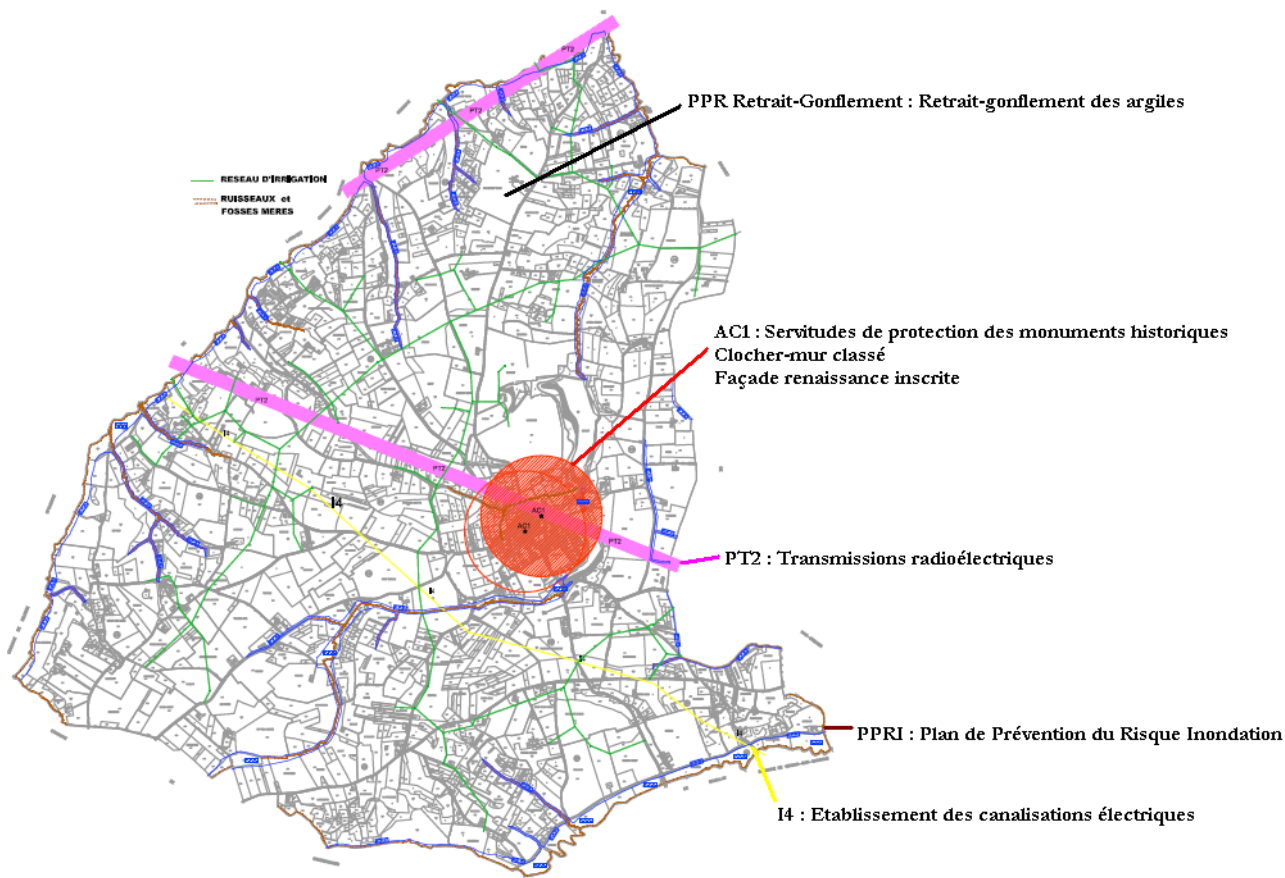
## Les éléments réglementaires

La commune de Saint-Sardos n'est soumise en matière réglementaire qu'aux lois nationales qui régissent l'ensemble du territoire.

## Les servitudes

Tableau n°14 : Servitudes d'utilités publiques de la commune de Saint-Sardos

Désignation	Générateur	Acte instituant	Service responsable
AC1	Clocher-mur de l'église (classé) Façade de la maison Renaissance (inscrite)	Arrêté du 9 Août 1921 Arrêté du 19 Juin 1926	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
I4	Ligne à très haute tension Grisolles - Donzac		Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche
PM1 : Servitudes résultant des Plans de Préventions aux Risques Naturels prévisibles PPR	Plan de prévention des risques naturels inondations et mouvements de terrains	Arrêtés préfectoraux du 6 Novembre 2000 et du 25 Avril 2005	Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture
PT2 : Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Liaison troposphérique TOULOUSE – FRANCAZAL - LACAUNE	Décret du 20 Mars 1995	Etablissement du Génie Rue du Château Vieux 82000 - MONTAUBAN



Cartographie des servitudes d'utilité publique sur la commune de Saint-Sardos (Source DDT, 2008)

**Ce qu'il faut en retenir :**

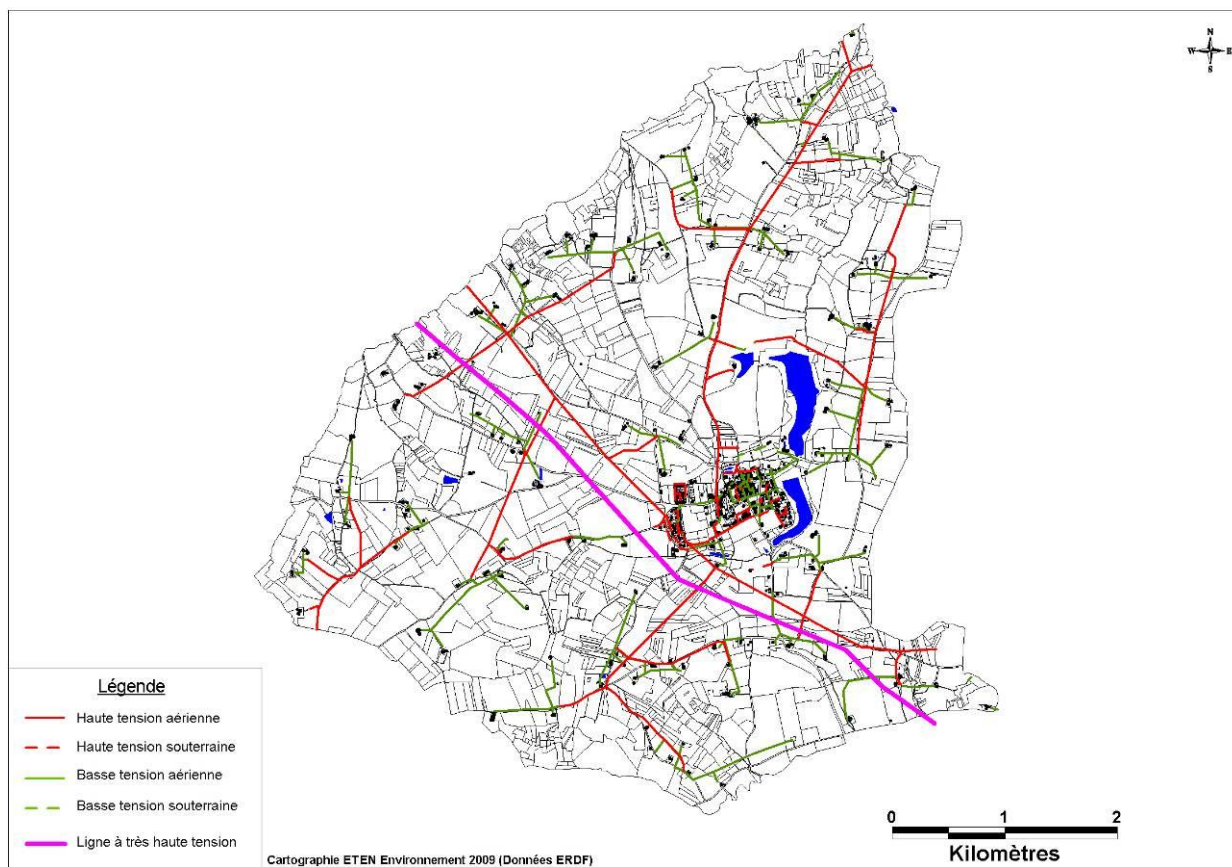
**De nombreuses servitudes d'utilité publique sont répertoriées sur le territoire communal. Dans le cadre des projets de développement de la commune, il faudra prendre cela en considération. L'urbanisation de la commune devra s'attacher à protéger, préserver et valoriser le paysage existant, à développer des activités pour continuer à fixer la population. Le développement en continuité des entités bâties d'ores et déjà établies semble important.**

**Les réseaux**

Dans les choix de développement du territoire communal, la commune de Saint-Sardos devra prendre en compte l'article 111-8 du RNU, qui stipule que « l'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R 111-9 à R 111-12.

La commune de Saint-Sardos dispose de tous les réseaux nécessaires pour l'approvisionnement des populations. De plus, l'extension du réseau et la création d'une nouvelle station d'épuration viennent d'être terminés. Le développement de la commune pourra donc se faire dans la limite des zones pré-équipées et ayant une capacité suffisante de réseaux.

Le territoire communal actuellement urbanisé est desservi par les réseaux électriques. Pour limiter des coûts importants à la commune, il faudra envisager l'extension future de l'urbanisation dans les endroits suffisamment desservis.



**Cartographie du réseau électrique couvrant la commune (source ERDF, 2009)**

## La ressource en eau

---

La commune dispose d'un réseau public d'alimentation en eau potable. Celle-ci provient du réservoir des Tricous et du château d'eau de la Plaine de Thaux.

La commune devra intégrer la problématique de l'eau dans la conception du PLU conformément à la loi sur l'eau de 1992 et à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006.

Article 1 : « L'eau fait partie du patrimoine commune de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements, ainsi que des droits antérieurement établis. »

Article 2 : « Les dispositions de cette loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette gestion équilibrée vise à assurer :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection contre la pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de mer dans la limite des eaux territoriales ;

- Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- La valorisation de l'eau comme source économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
  - o De santé, de salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
  - o De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
  - o De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques, ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

La reconnaissance de la valeur de l'eau implique une protection importante de cette ressource : le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique.

En application de cette loi, les captages d'eau potable doivent faire l'objet d'institution de périmètre de protection.

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

- Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :
  - o Réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
  - o Canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
  - o Prises d'incendie réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 à 300 mètres les unes des autres.
- Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés.

A défaut de ressource suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Par ailleurs, le PLU doit prendre en considération les besoins des services d'incendie et de secours en matière de défense en eau contre l'incendie et d'accessibilité aux différentes constructions.

Les prescriptions aux engins de lutte contre l'incendie devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'arrêté du 31 Janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie et être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins » et/ou « voies échelles ».

Les points d'eau (poteaux incendie ou réserves) permettant d'assurer la défense contre l'incendie extérieure des bâtiments seront conformes aux textes à savoir :

- Les poteaux d'incendie devront être conformes aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200) ;
- Les réserves d'eau et leurs accès devront être aménagés conformément à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

Leurs nombre, contenance et implantation devront être déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Directeur du SDIS du Tarn-et-Garonne.

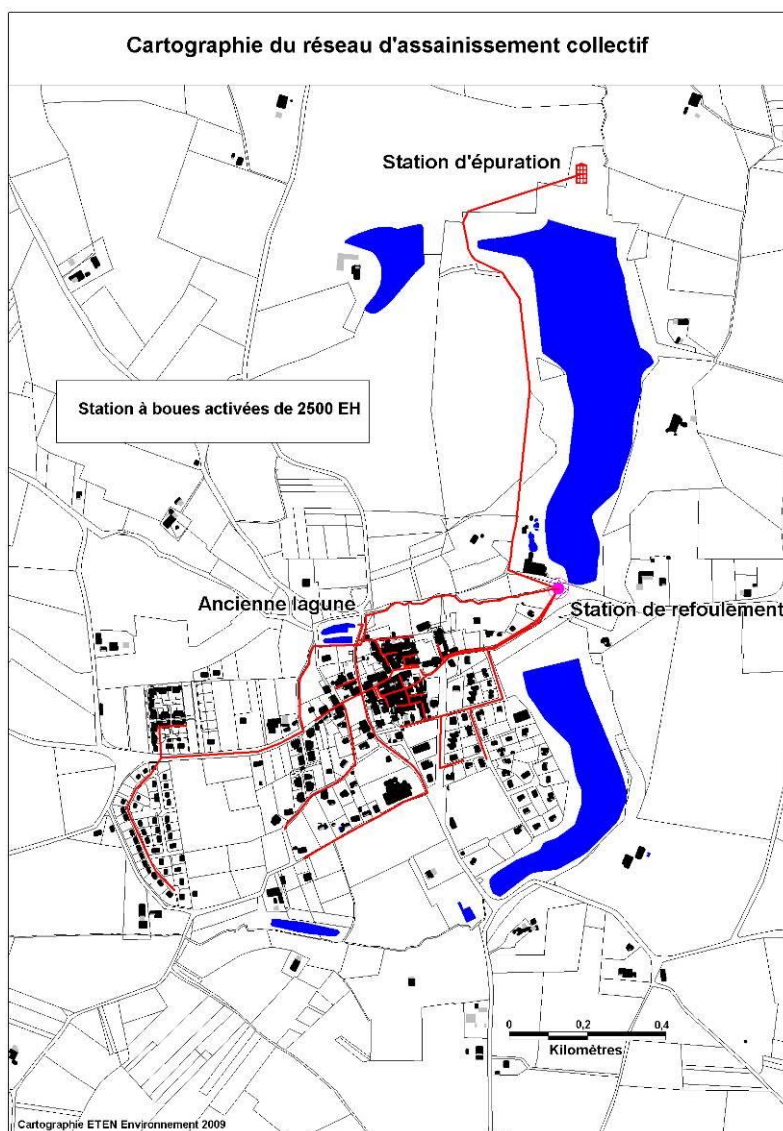


**Cartographie du réseau d'alimentation en eau potable (source DDT 82)**

## L'assainissement

---

La commune de Saint-Sardos est raccordée à une station d'épuration d'une capacité théorique de 2500 EH. Cette station, construite en 2008, traite actuellement 700 EH et permet donc de répondre à un développement démographique communal plus soutenu. La commune est couverte par un Schéma Communal d'Assainissement



Dans une perspective de développement de l'urbanisation, il conviendra de privilégier la desserte par le réseau collectif pour tout établissement rejetant des quantités d'eau usées importantes, ainsi que pour les opérations nouvelles. La commune a d'ailleurs à ce titre bénéficié d'une modernisation de son système d'assainissement collectif, puisque l'ancienne lagune du nord du bourg a été remplacée par une station d'épuration qui se situe au Nord du lac de Boulet, dimensionnée pour accueillir les effluents du futur Parc Résidentiel de Loisir, en plus de ceux provenant des habitations actuelles et futures de la zone du bourg. La lagune est quant à elle déconnectée du réseau, et pourra être réaffectée à un projet d'aménagement.

Une distance minimale de 100 mètres entre la station d'épuration et les habitations devra être respectée afin de préserver les habitants des émanations olfactives et des bruits. Il serait en outre souhaitable de ne pas implanter d'habitations à proximité immédiate de la station de refoulement. Enfin, il sera nécessaire dans ces réflexions de tenir compte des vents dominants pour l'implantation des habitations.

## **Chapitre III**

### **JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**

## ***Les motifs du PADD***

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de St-Sardos a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU. Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme pour les habitants de la commune de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et les opportunités à saisir pour leur territoire.

Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et un contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, court et long termes.

Le diagnostic a permis d'exposer la situation de la commune.

### **Constat de localisation :**

La commune de Saint-Sardos est située dans le département du Tarn et Garonne, à 25 km de Montauban et à 45 km de la métropole toulousaine. Son inscription au sein du bassin de vie montalbanais lui confère un caractère attractif, et ce, notamment parce qu'elle dispose d'équipements publics et privés attractifs sur son territoire. Cela engendre un processus de résidentialisation particulièrement prégnant.

### **Constat sur l'urbanisation :**

L'analyse du développement urbain laisse clairement apparaître l'attractivité notable de la commune. Trois entités urbaines se dégagent sur le territoire communal : le noyau originel de Saint-Sardos avec les traces de l'occupation ancienne et typique du pays montalbanais, une extension pavillonnaire organisée sous la forme de multiples opérations groupées, et un habitat diffus, souvent hérité de l'activité agricole, qu'il convient de préserver. L'optique de développement récente qui a vu naître des lotissements privilégiant des surfaces réduites doit être poursuivie. Ce développement a été rendu possible par le choix de développer un assainissement collectif qui doit continuer à demeurer la règle générale.

### **Constat sur l'activité et les paysages :**

La commune présente des paysages non dénués d'intérêt (lac de Combe Cave, etc.) propice à servir de support pour une utilisation à but touristique. Avec la localisation géographique de la commune, ils constituent un vecteur de l'attraction communale en faveur de jeunes couples en recherche d'accession à la propriété à moindre coût dans des communes aux caractéristiques plus rurales. Le territoire de Saint-Sardos laisse transparaître également son identité agricole de par la présence ponctuelle de corps de ferme et bâtisses traditionnelles. La présence, sur le territoire communal, d'activités tertiaires assure une diversification du tissu économique.

Le diagnostic met aussi en exergue plusieurs points :

- Une nécessaire prise en compte nécessaire du Plan de Prévention des Risques Inondation qui oblige à une urbanisation dans les secteurs non concernés par cet aléa ;
- Une dichotomie entre le centre ancien du village de St Sardos et les extensions urbaines plus récentes à proximité ;
- Une relative prise en compte des enjeux fonciers favorisée pour partie par une urbanisation sous la forme d'opérations groupées en continuité de l'existant et tenant compte des capacités réseau
- Une activité agricole importante qui contribue à la structuration du paysage;
- Une attractivité touristique forte à préserver

La commune a donc pris en compte ces caractéristiques pour établir son projet d'aménagement et de développement durable.

Les objectifs définis par la commune dans le cadre du PADD répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

**Continuer le développement urbain de la commune et maîtriser son étalement dans le temps :**

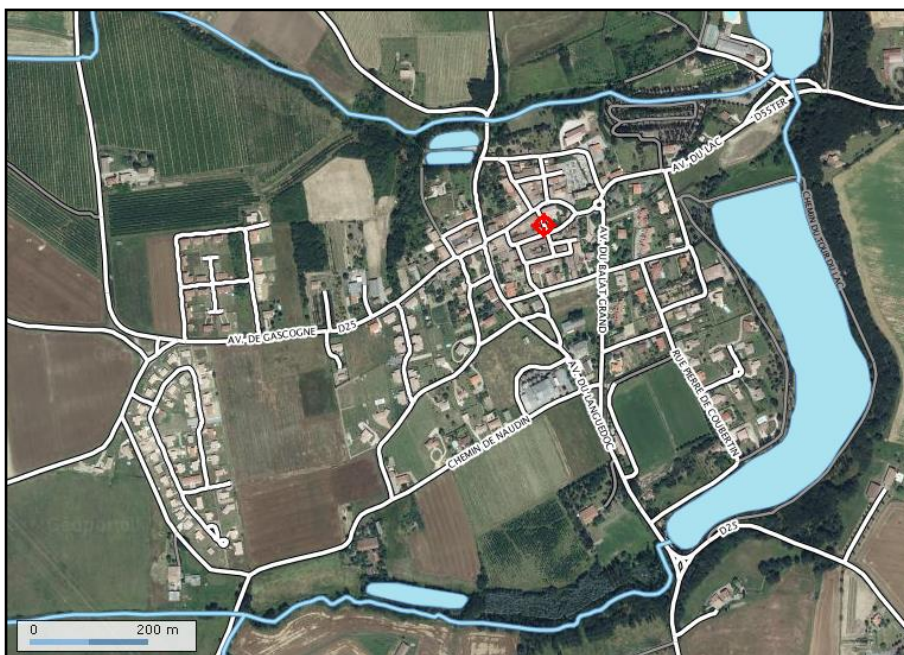
- **Permettre le maintien et le développement des commerces et services**
  - **Respecter l'environnement naturel et bâti**
  - **Conforter et diversifier les activités**
- **Promouvoir et développer l'activité touristique**

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

**Permettre le développement des commerces et services**

La commune de Saint-Sardos a connu ces dernières années, au gré d'une pression foncière importante conjuguée à une mise à niveau importante de ses équipements (école – station d'épuration) un fort développement démographique. Celui-ci doit être poursuivi afin de maintenir la qualité de service et de promouvoir une offre d'équipement conséquente et toujours plus diversifiée. Pour autant ce développement ne doit pas être subi, mais pensé et intégré à la ville existante, ce qui passe par une nécessaire programmation du développement urbain, respectueux du paysage rural et des capacités communales.

**Respecter l'environnement naturel et bâti**



Penser la commune de Saint Sardos de demain, c'est aussi respecter ce qu'elle est aujourd'hui. Ainsi, la préservation de la forme urbaine villageoise est un enjeu fort de ce PADD, notamment parce que la commune est concerné par la présence de monuments classés. Penser la commune de Saint Sardos de demain, c'est aussi respecter ses composantes structurelles et naturelles et donc préserver les espaces situées à l'extérieur de ces

limites. C'est aussi continuer à avoir une gestion économe du foncier dans une logique toujours plus avérée de développement durable. C'est préserver le territoire agricole et naturel et mettre à profit les investissements réseaux à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qui est déjà circonscrite par ses limites naturelles. Cette ligne directrice quant à un développement urbain au plus proche des réseaux, en continuité du centre-bourg et soucieux de limiter la pression foncière sur les espaces

naturels et agricoles en fixant des objectifs de densité minimale pour la construction répond aux enjeux d'habitat relevé à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Garonne Gascogne. De même la déclinaison des densités au sein des différentes zones ouvertes à l'urbanisation doit permettre de diversifier de l'offre d'habitat, et de favoriser notamment l'accession sociale.

### **Conforter et diversifier les activités**

Le développement démographique envisagé doit permettre à la commune d'assurer un niveau de service toujours plus important afin de contrecarrer les effets du processus de résidentialisation. L'atteint de palier vitaux pour les commerces et services proximités, la réservation d'espaces dévolus à cet effet sont des enjeux forts de ce projet de bourg, bourg amené à devenir village. Par ailleurs le projet d'urbanisme se veut aussi respectueux de l'activité agricole. En effet, aucune exploitation ne doit être perturbée par l'urbanisation, ce qui sera le cas avec un projet essentiellement tourné vers le bourg. L'activité touristique très importante sera maintenue mais aussi favorisé avec une zone dédié à l'aménagement de la base de loisirs.

### **Promouvoir et développer l'activité touristique**

La base de loisirs qui accueille toujours plus de chalands sera préservée et les aménagements autour devront être pensés en lien avec le village dans une logique de développement d'ensemble et non monofonctionnelle. La préservation de cet outil/atout est un enjeu fort du PADD.

**Ainsi le projet se veut être une continuité de la carte communale, laquelle avait initié le développement, le PLU devant le programmer.**

## ***Les caractéristiques des différentes zones***

### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines (zone U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement, défense incendie...), existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. En classant ces zones U, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipement nécessaire à une urbanisation immédiate. Ces zones se divisent en zones Ua pour la partie la plus ancienne et la plus dense du village de Saint-Sardos, en zones Ub pour les extensions pavillonnaires réalisées dans la continuité du noyau villageois. Il existe des zones Ue1 et Ue2 réservés à l'exploitation de la cave et au développement de l'offre commerciale.

La zone Ua : Le noyau ancien de Saint-Sardos

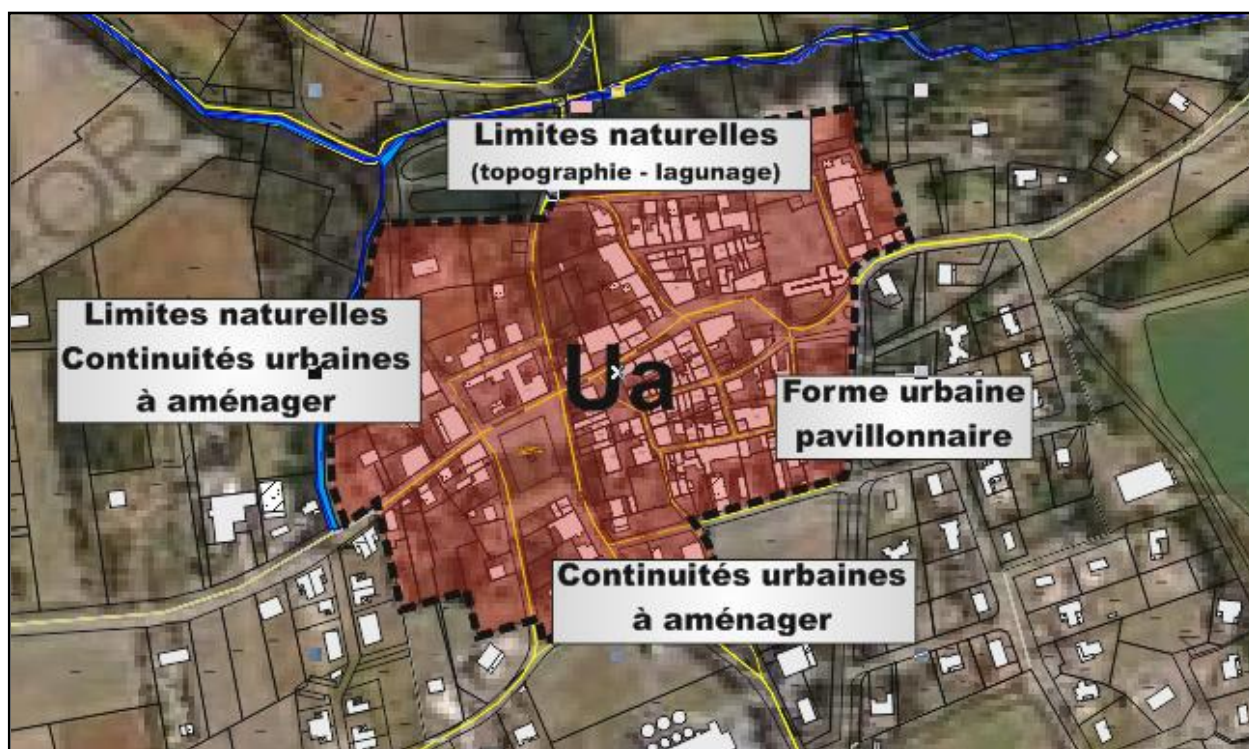
La zone Ua correspond au centre ancien du village de Saint-Sardos. Le bâti est relativement dense et s'articule en accroche ou bien en léger retrait de la voirie. La zone Ua intègre également les équipements structurants (église, école, espaces de respiration) permettant d'affirmer le rôle de centralité du village à l'échelle communale. Cette zone est desservie par les réseaux AEP et électricité et est défendue contre le risque incendie. Elle s'inscrit dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif.

La zone Ua ne constitue pas une zone permettant de nombreuses possibilités de constructions nouvelles. Le classement en zone Ua a pour première vocation de préserver le caractère urbain du noyau originel et les fonctions qui lui sont associées (Mairie, Ecole, salle des fêtes, église,...).

Les limites de la zone Ua épousent au plus près l'espace aggloméré et naturel.

La zone est limitée :

- Au nord par la déclivité des terrains qui chutent vers le ruisseau qui constitue une limite naturelle, au même titre que l'ancien lagunage.
- A l'est par la forme urbaine pavillonnaire qui est venue se greffer au village ancien en proposant un type d'habitat et d'habiter différent.
- Au sud par un espace prairial enchâssé entre le secteur de la cave, le noyau ancien et l'habitat pavillonnaire. Cette zone qui doit marquer l'entrée de ville sud doit être aménagée via un aménagement d'ensemble permettant de poursuivre la forme urbaine centrale. Cette zone revêt un caractère important du fait du nombre de personnes qui l'empruntent en période estivale pour rejoindre la base de loisirs.
- A l'est par une limite naturelle, le ruisseau mais aussi par la topographie ici chahutée. La zone qui suit est faiblement urbanisée et propose des dents creuses importantes qui justifient plus un classement en zone AU.

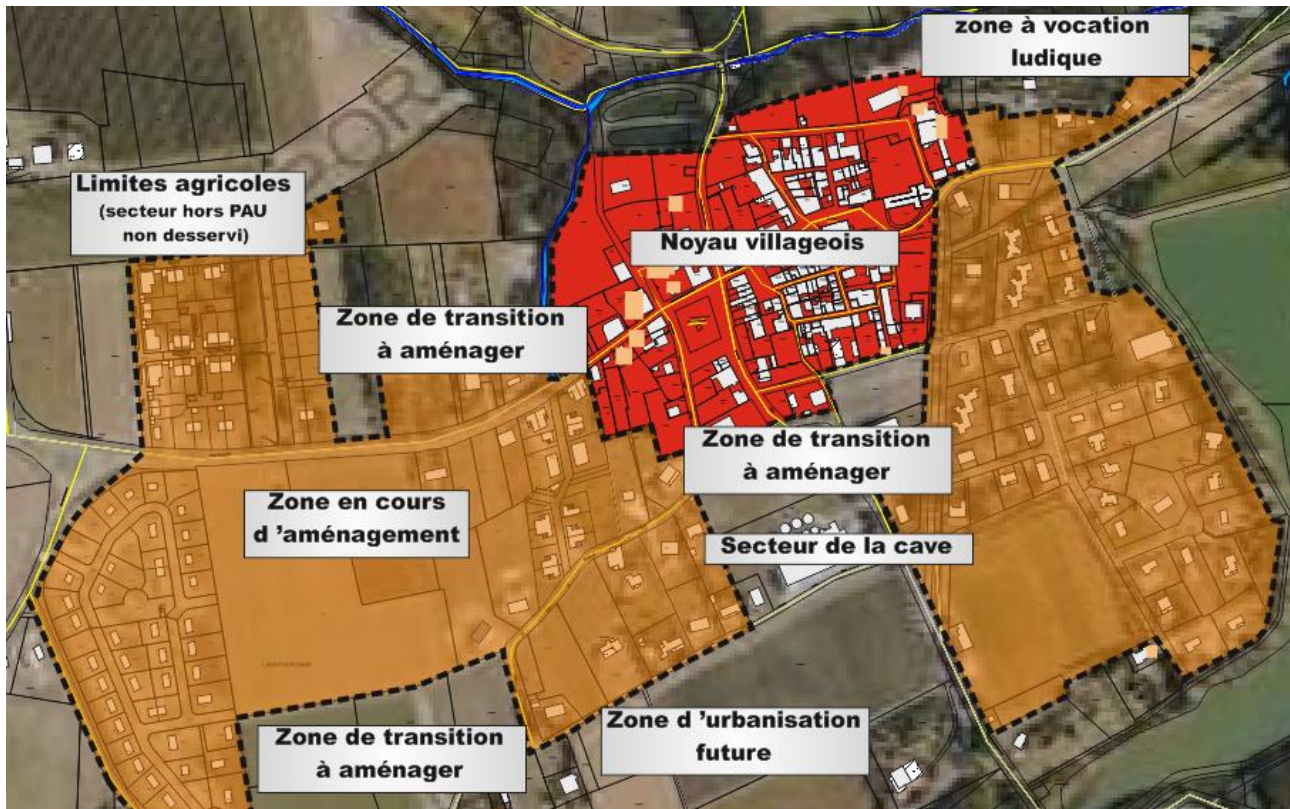


La zone Ub : Les extensions pavillonnaires du village de Saint Sardos

La zone Ub correspond aux zones d'habitat dont les caractéristiques, c'est-à-dire la forme urbaine et l'architecture sont plus contemporaines. Les secteurs se situent en continuité du noyau ancien Cette zone est desservie par les réseaux AEP et électricité. Elle s'inscrit dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif.

Le développement urbain est inhérent au processus de résidentialisation qui se caractérise par une mixité du bâti mêlant à la fois des lotissements (urbanisation récente) et des constructions implantées en fonction d'opportunités foncières (premières marges du bourg).

Ces zones sont impactées par le périmètre de protection lié au monument historique classé, au niveau du bourg.

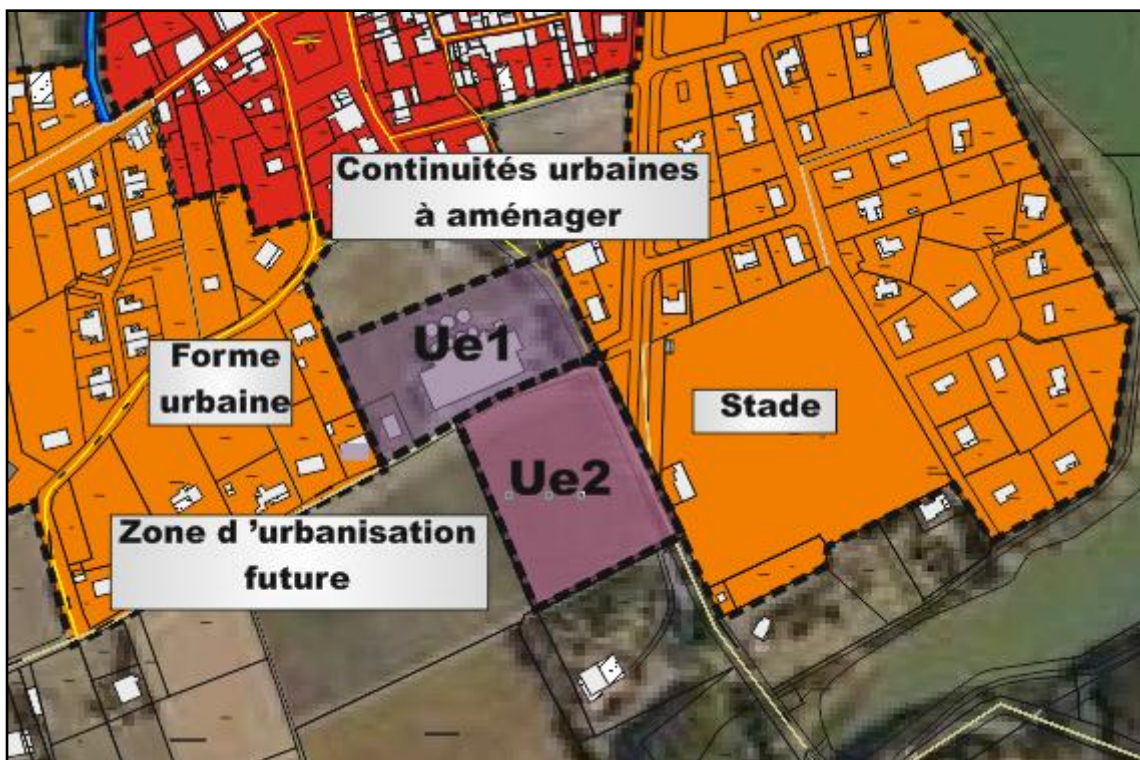


Concernant le secteur de la Bergeronne, la zone est limitée :

- A l'ouest et au nord par les limites entre le secteur urbanisé et la zone agricole qui se développe dans le pourtour immédiat. Sur ces limites structurantes, se trouve la limite de desserte en réseau d'assainissement. Par ailleurs, le projet de la commune étant de préserver l'espace agricole en rentabilisant le foncier inclus dans les limites des parties actuellement urbanisées, il n'est pas opportun de desservir dans un avenir proche ces secteurs voués à l'agriculture.
- Au sud, par un espace interstitiel qui se trouve enchâssé entre l'extension du bourg primitive, le lotissement de la Bergeronne et la zone en cours d'aménagement. Cette zone de superficie importante a été inscrite en zone à urbaniser afin de permettre un développement d'un maillage viaire efficace. Par ailleurs la zone est aussi limitée par une zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est repoussée dans le temps, cette zone étant incluse dans les limites naturelles du bourg mais pour l'heure dévolue à l'agriculture.
- A l'est par le secteur de la cave, la zone de transition à aménager citée ci-dessus (justification zone Ua) et le noyau villageois qui a une forme urbaine et une densité différente.
- Au nord par un espace interstitiel de transition qui nécessite des aménagements et qui devra permettre de terminer l'urbanisation entre le pavillonnaire récent et le bourg et par les limites agricoles.

Concernant le secteur du stade, la zone est limitée :

- A l'ouest par le secteur de la cave, la zone de transition à aménager citée ci-dessus (justification zone Ua) et le noyau villageois qui a une forme urbaine et une densité différente.
- Au sud et à l'est, par les limites naturelles et l'absence de réseaux d'assainissement
- Au nord par la vocation du site qui est touristique (base de loisirs)



Les zones Ue1 et Ue2 correspondent aux zones d'activités existantes (secteur de la cave) ou en cours d'aménagement (zone commerciale). Les secteurs se situent en continuité des zones d'habitat, en entrée de ville sud. Ces zones sont desservies par les réseaux AEP et électricité. Elles s'inscrivent dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif

La zone Ue1 initialement implantée en extérieur de bourg se retrouve aujourd'hui enchâssée dans l'enveloppe urbanisée. Il est important des lors de gérer la transition avec les espaces urbanisés alentours, notamment ceux à venir.

La zone Ue2 dévolue à l'activité commerciale est aujourd'hui propriété communale. Elle bénéficie d'un effet vitrine intéressant (passage estival vers la base de loisirs) et son aménagement doit permettre de valoriser l'entrée de ville et de poursuivre les aménagements de qualité permettant de relier le centre-ville. Cette logique de transit entre le centre bourg et les quartiers adjacents et la zone commerciale est primordiale pour l'aménagement de la ville. En ce sens, afin de valoriser cette entrée, le conseil municipal a prévu de se garder une bande de 10 m en bordure de voie pour créer un aménagement paysager.

Concernant la zone Ue1, la zone est limitée :

- A l'est et à l'ouest par la forme urbaine pavillonnaire dévolu à l'habitat,
- Au sud par la zone commerciale
- Au nord par l'espace de transition à aménager vers le bourg (limites avec la cave à matérialiser par un aménagement)

Concernant la zone Ue2, la zone est limitée :

- A l'ouest par une zone d'urbanisation future dont la vocation n'est pas encore définie (habitat ou activités)
- Au sud par un espace habité
- A l'ouest par le stade

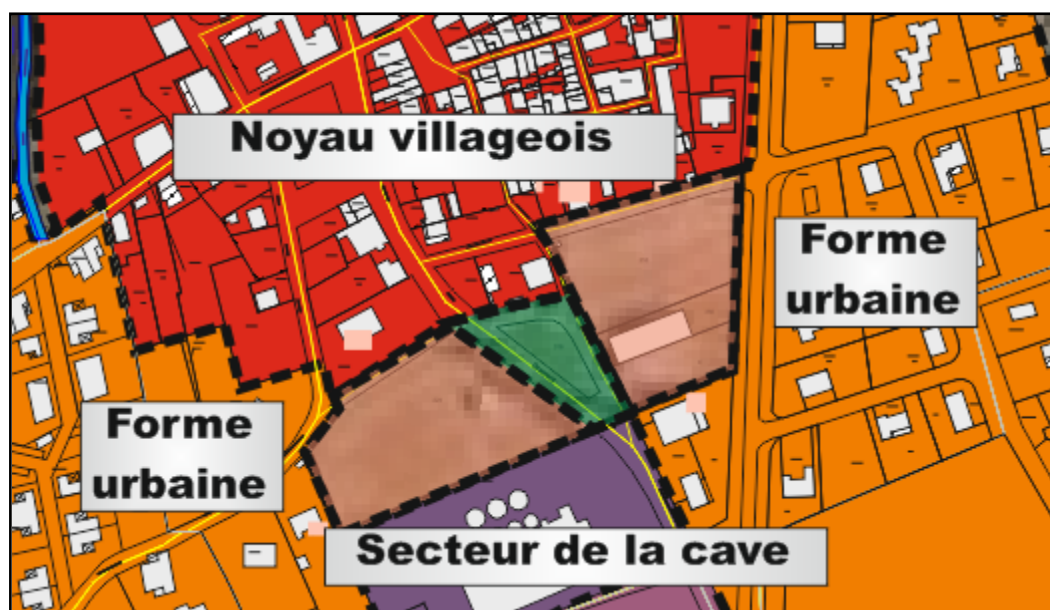
- Au nord par le secteur de la cave

## Les zones à urbaniser

Les zones d'urbanisation future (zones AU) correspondent à des secteurs présentant un caractère pour l'instant naturel ou agricole mais qui sont voués à l'urbanisation dès lors qu'ils seront équipés (voirie, eau, électricité, assainissement, défense incendie...). Conformément aux dispositions de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme si, à la périphérie de la zone existents des réseaux suffisants (compte tenu, par exemple de la capacité de la station de traitement pour un réseau d'assainissement, de l'alimentation en eau potable, ...), la zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement, c'est-à-dire soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement par exemple), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone (sous réserve que les conditions de desserte et de branchements aux réseaux aient été précisément définies dans le PADD et le règlement).

Si les réseaux n'existent pas encore (ou si leur capacité est insuffisante) à la périphérie de la zone AU, celle-ci demeurera fermée à l'urbanisation, dans l'attente de son équipement. Cette logique est aussi mise en œuvre pour ne pas subir l'urbanisation et ne pas ouvrir trop de secteurs d'un coup qui saturerait à court terme les équipements scolaires.

La zone AUa : La continuité de la forme urbaine villageoise



Cette zone bénéficie d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif et de l'ensemble des réseaux en marge. Son classement en zone AUa est destiné à soigner son aménagement étant donné son emplacement stratégique.

L'orientation d'aménagement, pièce 2.2 du présent PLU a pour objectif de marquer une limite végétale (protection acoustique, limitation de l'impact visuel avec le secteur de la cave). Par ailleurs, le cheminement piétonnier préconisé doit permettre de relier ultérieurement le centre ancien au secteur commercial. Le terre-plein central a été classé en zone naturelle, toute construction sur cet espace entraînerait effectivement des problèmes de sécurité.

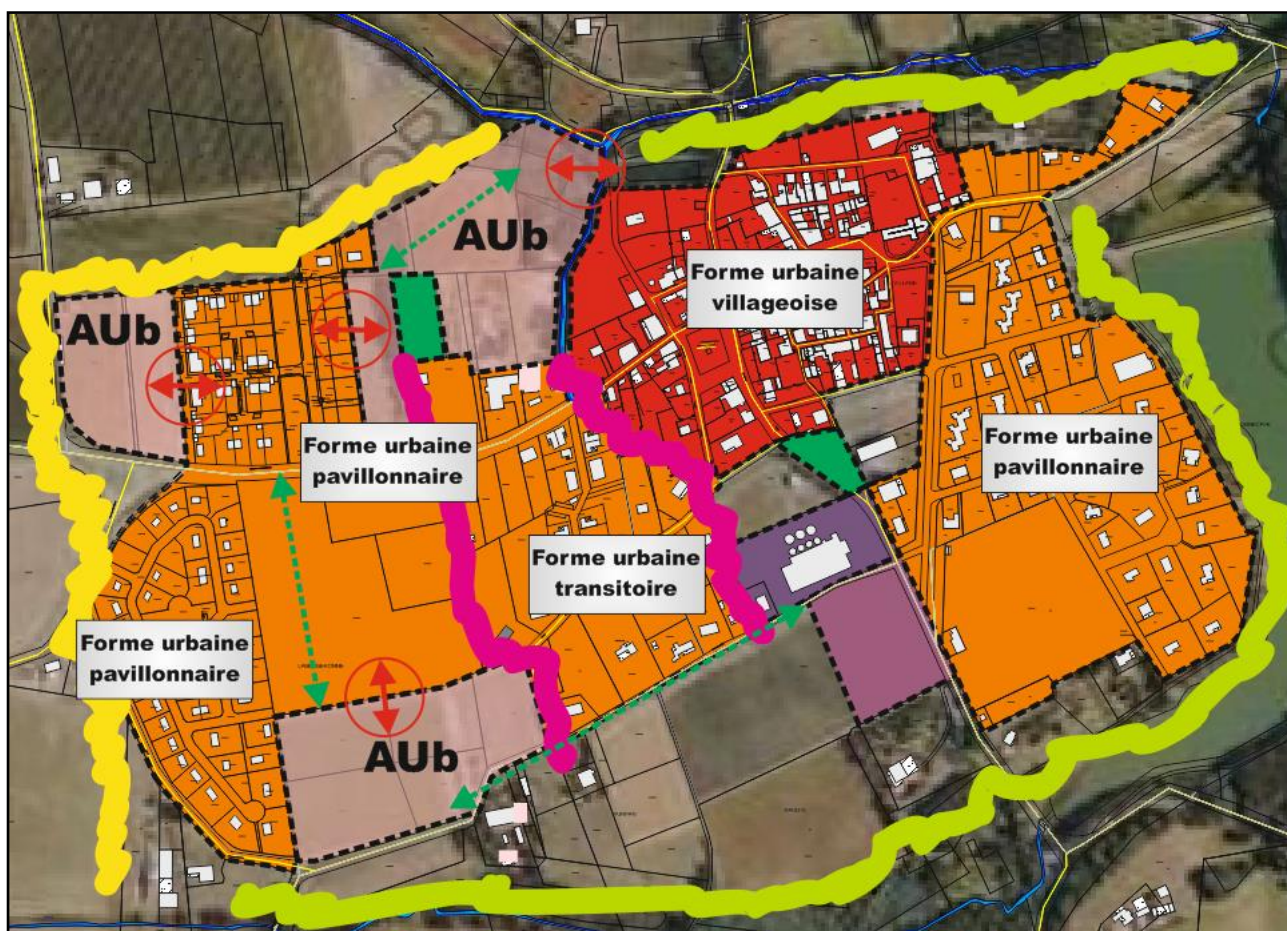
La réglementation de la zone doit par ailleurs permettre, par la construction nouvelle, de prolonger le bourg plutôt que de juxtaposer un nouveau quartier aux abords.

Cette zone est enchâssée dans l'enveloppe urbaine actuelle et ses limites se justifient :

- Par un urbanisme de forme différente à l'Est et à l'Ouest
- Par un secteur à vocation d'activité ('secteur cave) au sud
- Par les limites de l'urbanisme premier de Saint Sardos : le bourg situé au nord

La zone est desservie par un réseau AEP dimensionné en 80-100 mm et bénéficie d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Les zones AUb : Urbaniser les secteurs enchâssés dans l'enveloppe urbaine actuelle



Les zones AUb se développent en continuité immédiate des zones Ub. Ces zones bénéficient d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif et de l'ensemble des réseaux en marge. Le réseau AEP est calibré en 125 mm en marge des zones AUb « la Bergeronne » et « Cornac Est » et en 100 mm en marge de la zone AUb « Cornac Ouest ». Leurs classements en zone AUb est destiné à soigner leurs aménagements et à programmer leurs développements afin de les inscrire dans la trame urbaine actuelle, existante et à renforcer.

En effet le projet de développement de la commune de Saint Sardos s'inscrit, comme expliquer dans le PADD dans le cadre des limites naturelles (en vert sur le schéma ci-dessus) et agricole et structurelle (en jaune sur le schéma ci-dessus en tenant compte aussi de la limite fixée par la RD25).

Ces espaces sont enchâssées dans le projet. Seule la zone AUb inscrite sur le secteur de l'ancien stade est en dehors des parties actuellement urbanisées même si elle est incluse dans les limites structurantes. Elle est cependant immédiatement desservie par les réseaux et la zone Ub adjacente a été urbanisée de façon à ce qu'un maillage puisse desservir la zone.

L'inscription en zone AUb de l'ensemble de ces zones doit permettre via les orientations d'aménagement inscrites en pièce 2.2 du présent PLU de renforcer le maillage urbain tant sur le point de vue de la circulation automobile que dans l'objectif de développer les liaisons douces. Il s'agit de penser le village dans un fonctionnement global, plutôt que par la juxtaposition des quartiers.

Dans ce cadre, la zone AUb la plus au sud doit être le lien piétonnier entre les zones d'habitat situées le plus au nord et la zone commerciale en devenir, via la zone d'urbanisation future. A terme, elle pourrait aussi permettre de détourner la circulation du centre du village. Et la zone AUb qui jouxte le village doit permettre de faciliter la promenade vers la base de loisirs.

Il est noté que l'orientation d'aménagement de la zone AUb la plus à l'Est prévoit un aménagement paysager permettant de marquer l'entrée dans le bourg et la limite avec l'espace agricole.

La zone AUms : Prévoir un habitat pour tous, pour tout âge

---

La zone AUms est une zone dont la propriété est communale. Elle s'inscrit en léger retrait du bourg mais en continuité immédiate avec la zone de loisirs. Elle est donc située entre une zone agricole, une zone urbaine et une zone naturelle.

Cette position stratégique fait penser aux élus que la zone pourrait être développée pour un usage médico-social – centre Alzheimer – ayant deux objets distincts mais importants :

- Permettre le développement d'un habitat adapté au vieillissement de la population aux abords du bourg mais dans un cadre de vie adapté
- Développer l'emploi pour limiter le nombre de déplacement domicile/travail

Même si ce projet s'inscrit dans une durée moyen/long terme, la zone est ouverte à l'urbanisation du fait :

- Qu'elle est desservie par les réseaux
- Que la propriété foncière est communale

La zone AUo : les zones de développement future. La gestion du développement dans le temps

---

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUo est souhaitée dans un futur qualifié de moyen/long terme. D'ici là, ces terrains pourront conserver leur usage agricole.

La zone AUo est établie sur les abords des zones d'activité. Cela correspond à la volonté de créer une continuité bâtie entre le village et la zone d'activité.

Les réseaux d'assainissement collectif, AEP et électrique longent la limite nord de la zone AUo.

Le choix de classer cette zone en AUo se justifie également par la volonté d'urbaniser en priorité les secteurs libres à proximité immédiate du centre-bourg ou enchâssé dans l'urbanisme pavillonnaire. De plus, l'école n'a pas la possibilité de recevoir une urbanisation de toutes les zones à bâtir dans le même temps. Il s'agit donc d'une décision permettant une meilleure gestion de l'économie structurelle.

Par ailleurs, ce secteur étant enclavé entre la zone commerciale et la zone d'habitat, son ouverture pourra être réalisée pour satisfaire au devenir de ces deux modes d'occuper l'espace, vitaux pour le devenir communal. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, il conviendra de poursuivre l'aménagement de liaisons douces.

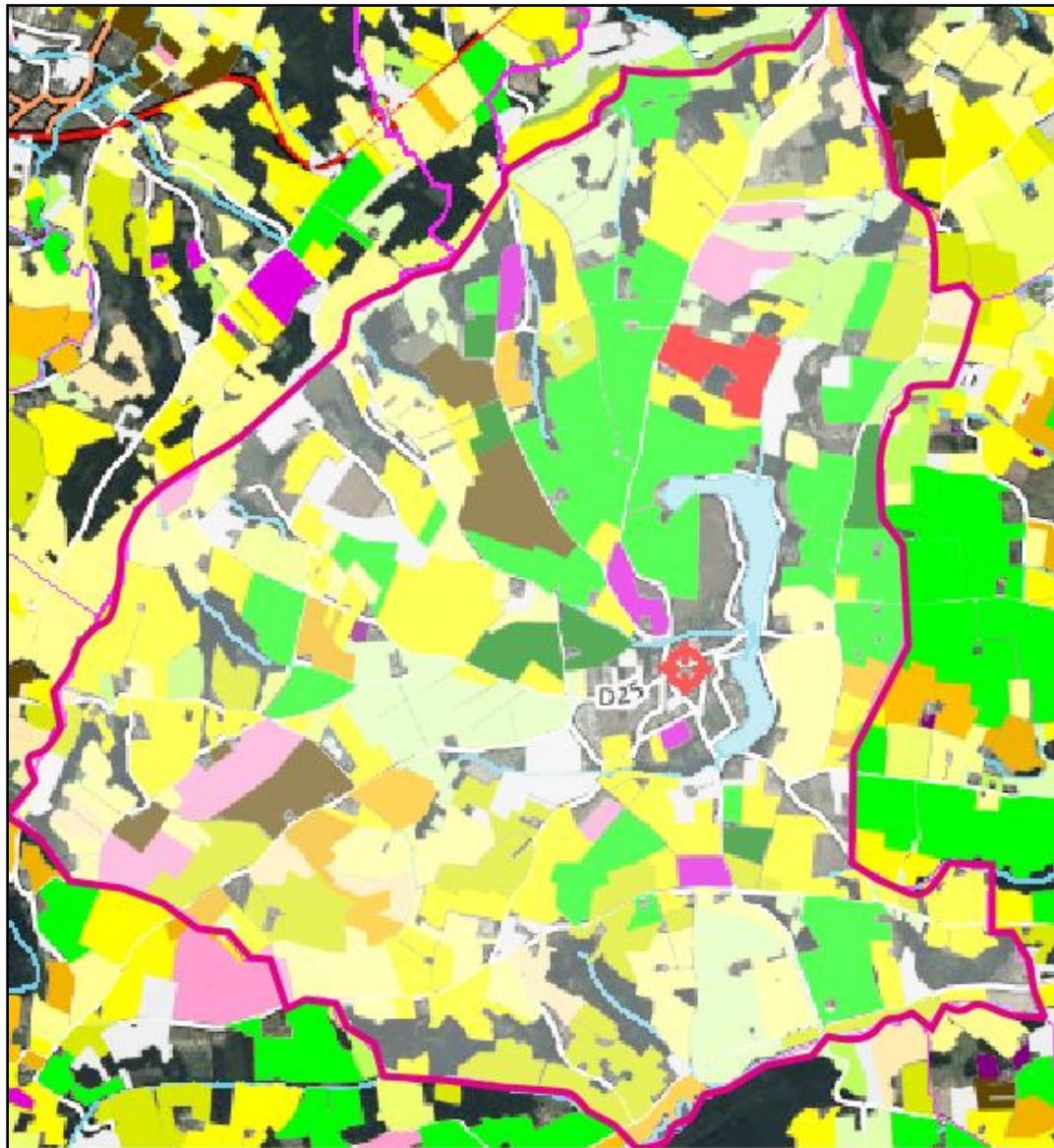
## Les zones agricoles

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments sont isolés et de volumétrie simple. Il est nécessaire de maintenir, sur le territoire communal, une activité agricole significative en équilibre avec le développement urbain.

Il existe trois zones A puisque l'on distingue:

- Les zones A qui correspondent aux secteurs à vocation agricole.
- Les zones Ace qui identifient les zones agricoles recouvrant des corridors écologiques
- Les zones Ah qui identifient les zones d'habitat situées en zone agricole

La zone A : la protection de l'activité agricole et du paysage

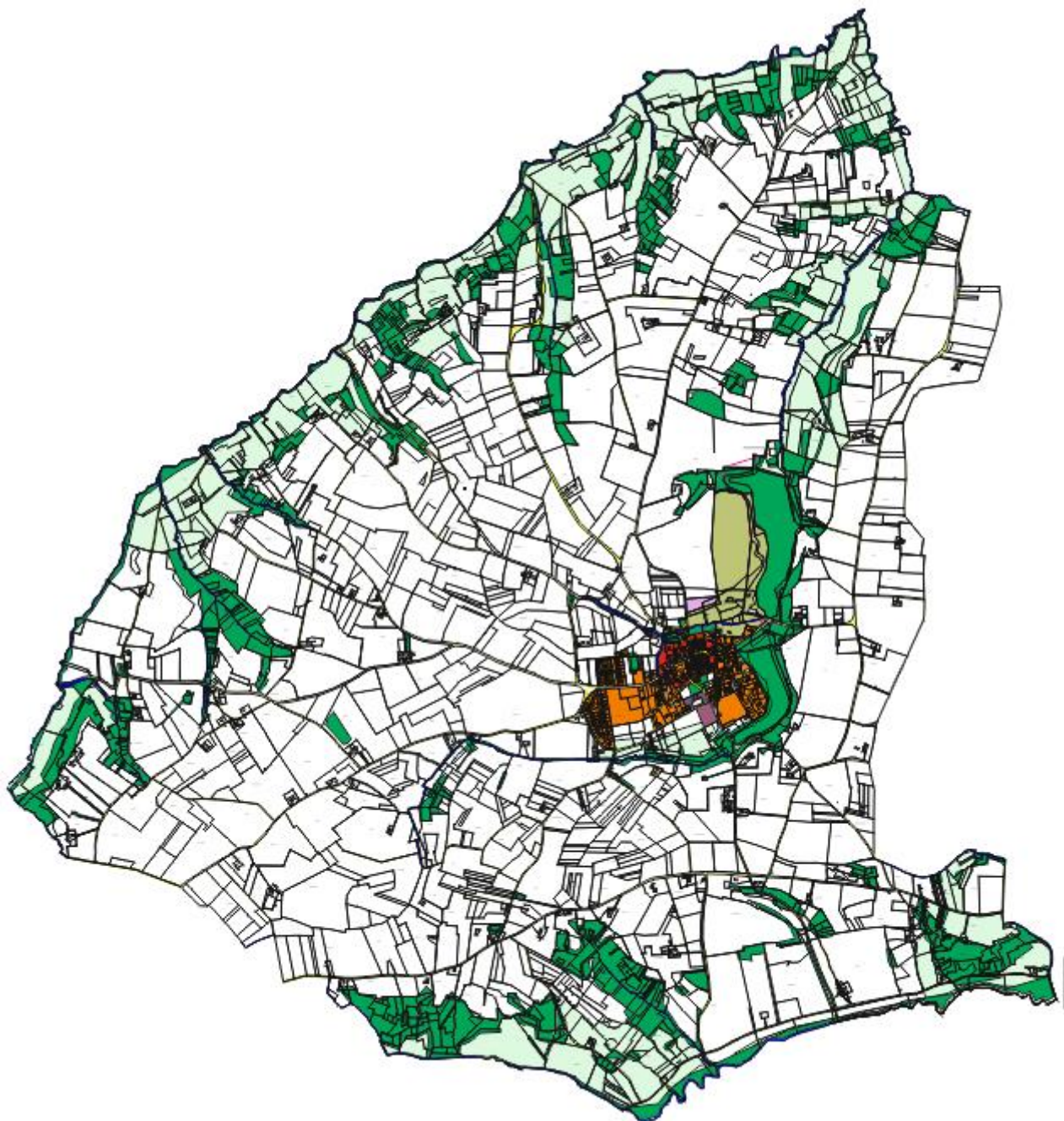


Les zones A correspondent aux secteurs de la commune à vocation agricole, qui ne sont pas intégrées dans les corridors écologiques (trames verte et bleue), sur lesquelles sont autorisées les constructions, extensions des bâtiments agricoles afin de préserver cette activité. Le conseil municipal a souhaité le maintien de l'activité agricole.

L'extrait de l'occupation du sol, ci-dessus représenté montre l'importance de la céréaliculture sur le territoire communal et justifie sa protection avec un urbanisme tourné sur les abords du bourg uniquement.

Les zones Ace : la protection des corridors écologiques

---



Les zones Ace correspondent à une partie des trames vertes, attestant de la volonté du PLU de préserver l'ensemble des secteurs à forts enjeux environnementaux. L'autre partie de ces corridors écologiques (une partie de la trame verte et la trame bleue) est classée en zone naturelle (N) ou

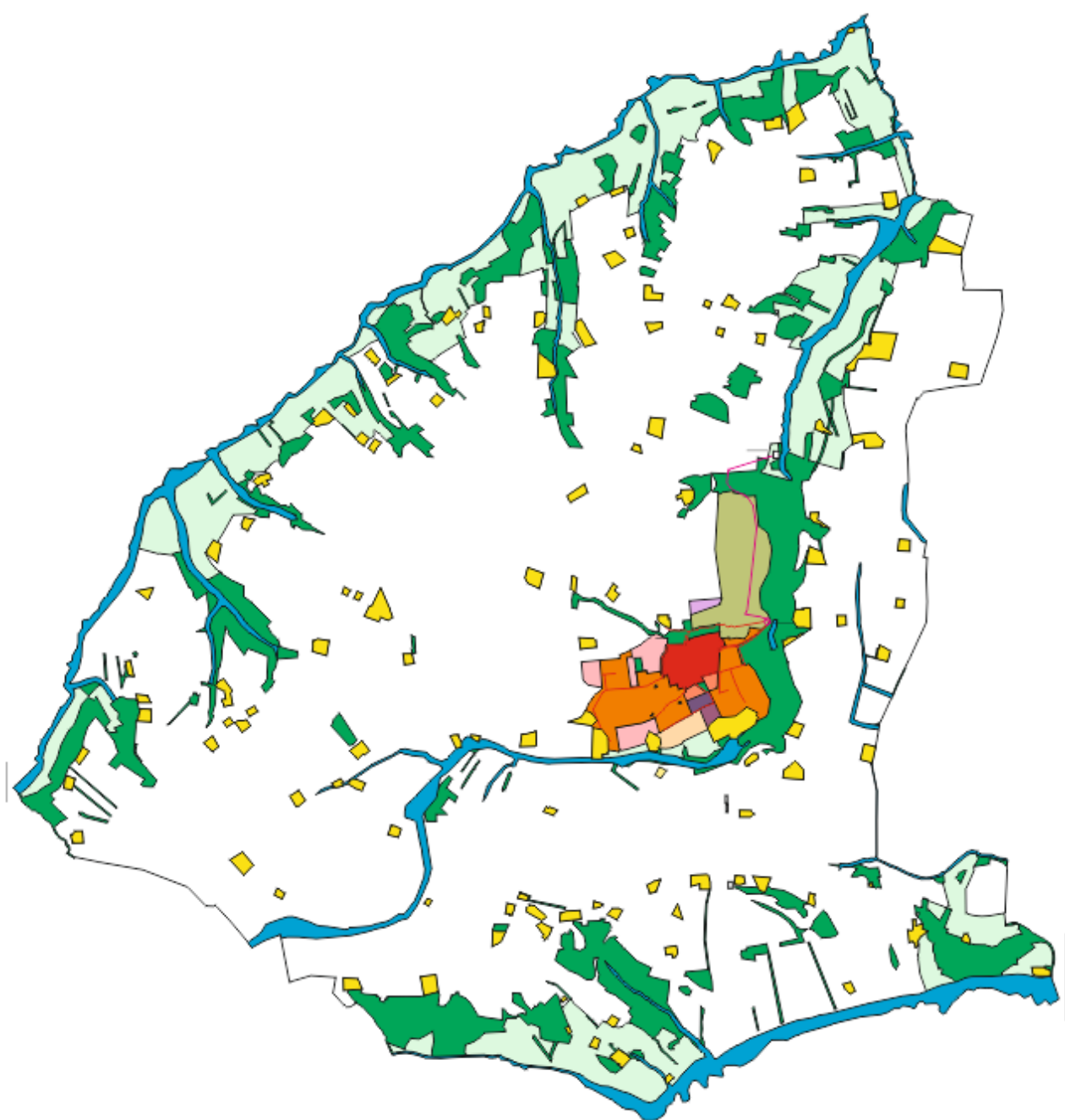
naturelle inondable (Ni) pour les zones qui sont inscrites dans le périmètre du plan de prévention des risques inondation.

La matérialisation des zones Ace répond à la volonté du conseil municipal de protéger l'ensemble des connexions entre les divers boisements et autres milieux servant de biotope pour la faune (étang, cours d'eau, etc.). L'ensemble des liaisons fonctionnelles entre les différents écosystèmes permettant d'assurer la migration des espèces est ainsi préservé. La physionomie des corridors écologiques correspond soit à des structures linéaires (haies, bords de chemins, cours d'eau) ou bien à des matrices paysagères plus larges assurant une continuité avec les différents îlots relais (bosquet, mare, etc.).

Le règlement pour éviter toute rupture ne permet pas la construction sur ces secteurs, même agricole.

Les zones Ah : la gestion de l'habitat diffus en zone agricole

---



Les zones Ah correspondent à l'habitat diffus situé en zone agricole, disséminé sur l'ensemble du territoire communal. Ces espaces non agglomérés ne correspondent pas à des espaces à densifier, souvent par respect des paysages et du milieu agricole, et pratiquement dans tous les cas en raison d'un réseau AEP limité et d'une défense incendie insuffisante. Cependant ces constructions méritent de pouvoir évoluer au gré des besoins des occupants et ce, qu'elles soient occupées comme habitations ou activités. Ainsi, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées mais les extensions sont possibles, de même que les changements de destination du bâti. Les zones Ah peuvent correspondre à des constructions en linéaire des routes, les problèmes liés à la sécurité des accès ne permettent alors pas de densifier de tels secteurs. En ce qui concerne les constructions situées à proximité de bâtiments agricoles ou de sièges d'exploitation, le classement en zone Ah s'explique par le souhait de ne pas nuire à l'activité agricole et d'éviter les conflits d'usage par une augmentation de l'urbanisation.

Outre le bâti dispersé, le conseil municipal a souhaité inscrire des secteurs présentant une densité quelque plus affirmée, aux abords du bourg. Le choix s'est porté sur un classement en Ah afin de préférer l'urbanisation en continuité du bourg afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles et aussi parce que ces secteurs ne sont pas desservis par l'assainissement collectif.

### **Les zones naturelles**

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages et/ou leur intérêt esthétique ou historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructibles, hormis des occupations du sol "légères" (telles que des aires de jeux ou de sport) susceptibles de ne pas altérer le caractère naturel des lieux ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. L'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux en les rendant accessibles.

Les zones "N" correspondent essentiellement aux espaces boisés et cours d'eau de la commune. Il existe trois zones naturelles puisque l'on distingue:

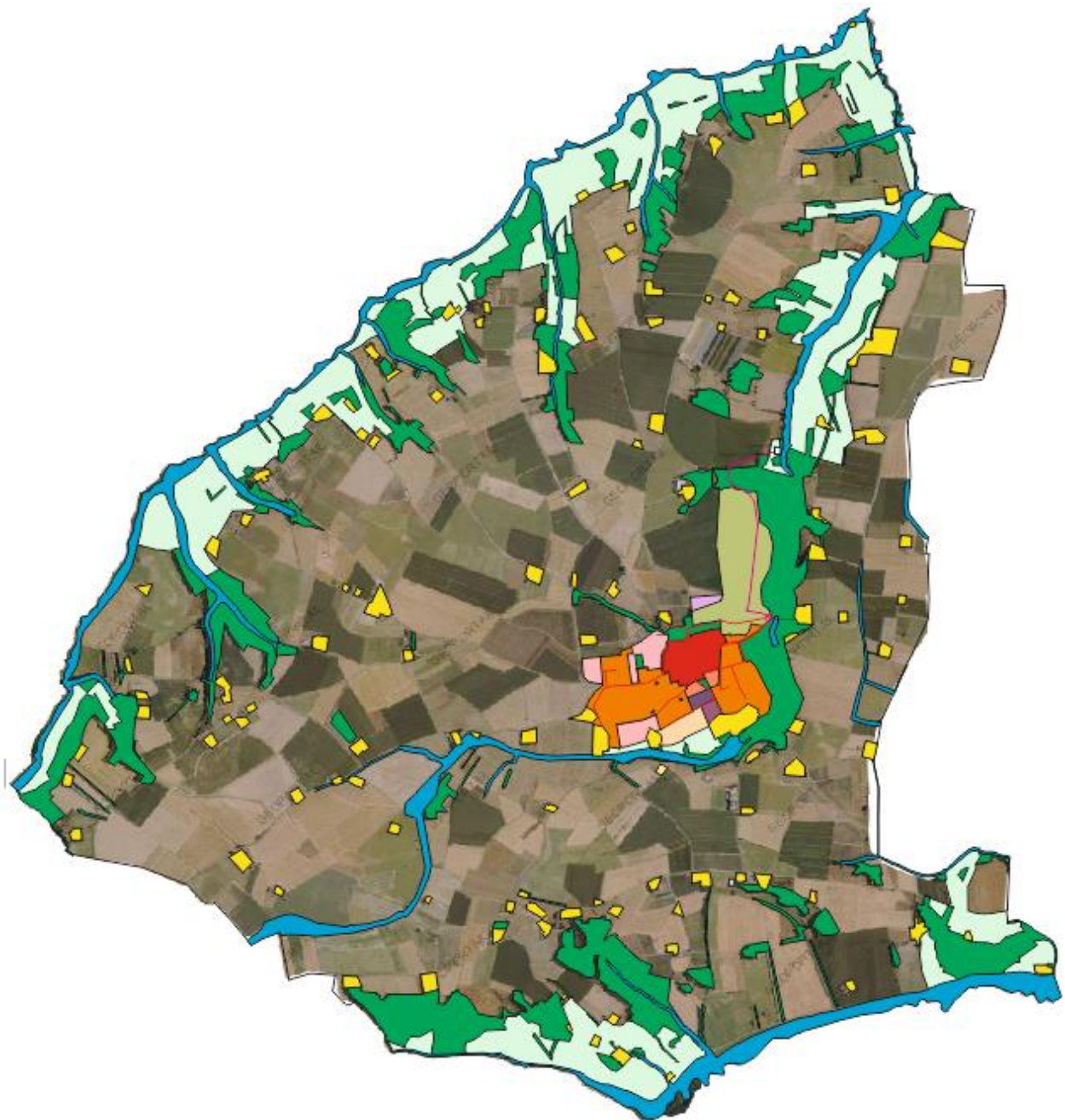
- Les zones N et Ni qui correspondent aux zones naturelles ne répondant pas à une vocation d'habitat, de loisirs, d'activité de carrière, d'aire d'accueil des gens du voyage et étant pour la plupart identifiés dans les trames vertes
- La zone Nl qui s'inscrit dans le pourtour du lac et qui est identifiée comme zone de loisirs

Les zones N et Ni : les espaces naturels de la commune à protéger

---

Les zones N et Ni correspondent aux petits cours d'eau, à la masse boisée située au sud (en continuité de la ZNIEFF) et à la ripisylve de la Tessone, ainsi qu'aux lacs qui bordent le bourg. Ces secteurs sont à protéger de toute urbanisation en raison du risque inondation pour les zones Ni mais aussi parce qu'ils permettent à la faune de se déplacer le long des cours d'eau, en empruntant les haies ou la ripisylve existante.

Avec les zones Ace, les zones N permettent de protéger trois couloirs écologiques et de traverser le territoire de part en part. Les espaces restant étant inscrits dans des zones agricoles, le conseil municipal de Saint Sardos a donc largement opté pour un projet conservateur de l'environnement.



Il est à noter que les massifs boisés les plus importants ont été protégés en espaces boisés classés.

La zone NI : La zone naturelle de loisirs

---

Les abords du lac de Boulet ont été inscrits en zone naturelle de loisirs afin de permettre le développement de l'activité touristique.

## ***Les dispositions réglementaires***

### **Les dispositions générales**

*L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.*

Cette règle est écrite afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne répondent pas aux règles définies dans la zone dans laquelle ils s'inscrivent. On pense notamment aux lignes électriques à implanter en bord de voie ou à travers champs, dont la hauteur est parfois supérieure à la hauteur d'une construction traditionnelle. Dans le même sens, la réalisation d'un cimetière en zone agricole peut être nécessaire à la collectivité.

*Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.*

Il s'agit de protéger le patrimoine bâti communal.

*Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.*

Il s'agit d'encadrer la construction des clôtures conformément aux prescriptions contenues dans le règlement afin de préserver l'unité architecturale de la commune d'une part en zone urbaine, mais aussi d'éviter les ruptures des corridors écologiques d'autre part en zone agricole et naturelle.

### **Les zones urbaines**

La zone Ua : Le noyau ancien de Saint-Sardos

#### **Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Rappel :**

- *La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PMI (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.*
- *La zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (ACI). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.*

##### **Sont interdites :**

- *les constructions à usage agricole et d'industrie*
- *les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés*
- *les carrières,*
- *les caravanes isolées*
- *les terrains de camping ou de caravanage*
- *les parcs résidentiels de loisirs*

Les constructions ne doivent pas nuire à l'image du monument historique classé.

Les constructions doivent respecter le risque mouvement de terrain.

Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.

#### **Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4 – Assainissement des eaux usées**

*Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.*

La zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif. Il s'agit de rentabiliser le réseau existant et de continuer à gérer le foncier de façon économe.

#### **Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer et ouvertes à la circulation. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à une seule emprise.*

Lors de l'élaboration du diagnostic, il a été fait état du fait que les constructions réalisées dans le noyau villageois le sont essentiellement en accroche à la voirie. Dans un souci du maintien de la continuité urbaine, le PADD a choisi de préserver l'unité architecturale. Les nouvelles constructions seront donc implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou bien en retrait de cet alignement dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini.

#### **Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Au moins une façade de la construction à implanter devra être réalisée sur une des limites latérales et :*

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m*
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.*

Tout comme l'article précédent, cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue dans le diagnostic et voulue par le PADD.

#### **Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.*

Etant donné que le centre ancien de Saint Sardos présente des constructions généralement en rez-de-chaussée ou bien d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1) et afin de maintenir la forme bâtie et de constituer une continuité urbaine, les nouvelles constructions pourront avoir une hauteur ne dépassant pas 7m à l'égout du toit ou le gabarit des immeubles mitoyens.

#### **Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

##### **Toitures :**

*Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima*

*Les pentes de toit seront comprises entre 27 et 35%*

*Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles*

*Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrées à la toiture sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France*

*Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.40 maximum sont autorisés*

*Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront la teinte utilisée pour la couleur de la façade.*

*Les chiens assis sont interdits*

*Les creusées de toits (terrasses tropéziennes) sont autorisés sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.*

Afin de maintenir la forme urbaine, conformément au diagnostic qui relève l'omniprésence de toitures de faibles pentes recouvertes de tuiles courbes, essentiellement de couleurs rouges et au PADD qui a acté le souhait de protéger la forme urbaine du bourg, le règlement écrit des dispositions dans ce sens. Concernant les fenêtres de toit et le développement du photovoltaïque, ou encore les creusées de toit le conseil municipal est favorable à ce type d'installation mais préfère que la gestion de l'impact sur le patrimoine bâti soit gérée par l'architecte des bâtiments de France, compétent en la matière.

##### **Ouvertures :**

*Les ouvertures auront obligatoirement une forme rectangulaire.*

*Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement.*

Cette mesure est destinée à maintenir l'unité architecturale en accord avec les conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.

**Façades :**

*Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.*

Cette mesure est destinée à maintenir l'unité architecturale en accord avec les conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.

**Teintes :**

*Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.*

Cette mesure est destinée à maintenir l'unité architecturale en accord avec les conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.

**Éléments extérieurs :**

*Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.*

*Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.*

Il s'agit ici de préserver l'aspect extérieur des constructions, mais de trouver une solution pour les immeubles qui n'ont que des façades opérationnelles visibles de l'espace public.

**Clôtures :**

*Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Elles pourront être surmontées de grillages, de panneaux lamellaires ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.*

*Sur les limites séparatives, la réalisation d'un mur de soubassement ne sera pas obligatoire. Cependant, s'il est réalisé, sa hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80m.*

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m, notamment en limite séparative afin de se conformer à la morphologie urbaine et d'éviter des ombres portées trop importantes.

**Annexes / Extensions :**

*Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.*

Les annexes d'habitations devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants et ce, afin de préserver la continuité urbaine et paysagère du lieu. Les rénovations devront quant à elles se faire soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve, toujours dans un souci de maintien du caractère urbain et paysager observé sur ces secteurs.

**Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.*

Cette réglementation met en avant la possibilité de densifier les secteurs classés en zone Ua et de permettre les extensions.

### **Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Rappel :**

- *La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PMI (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.*
- *La zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (ACI). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.*

#### **Sont interdites :**

- *les constructions à usage agricole et d'industrie*
- *les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés*
- *les carrières,*
- *les caravanes isolées*
- *les terrains de camping ou de caravanage*
- *les parcs résidentiels de loisirs*

Les constructions ne doivent pas nuire à l'image du monument historique classé.

Les constructions doivent respecter le risque mouvement de terrain.

Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.

### **Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4 – Assainissement des eaux usées**

*Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.*

La zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif. Il s'agit de rentabiliser le réseau existant et de continuer à gérer le foncier de façon économe.

### **Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les constructions nouvelles devront être implantées soit :**

- **à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer et ouvertes à la circulation**
- **à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer et ouvertes à la circulation**

**Le retrait autorisé s'applique à une façade.**

Lors de l'élaboration du diagnostic, il a été fait état du fait que les constructions réalisées dans le secteur pavillonnaire sont essentiellement implantées en retrait de la voirie. Mais afin de permettre une consommation foncière moins importante encore, il est autorisé de construire en limite avec l'espace public. Par contre dans le cas d'un retrait de la construction, la distance de 5m est souhaitée afin de faciliter le stationnement devant la construction. Il n'a pas été notifié de recul maximum car la zone contient essentiellement des espaces bâties sur des petites parcelles en lotissement. Le

### **Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.*

Etant donné que les secteurs pavillonnaires de Saint Sardos présente des constructions généralement en rez-de-chaussée ou bien d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1) et afin de maintenir la forme bâtie et de constituer une continuité urbaine, les nouvelles constructions pourront avoir une hauteur ne dépassant pas 7m à l'égout du toit ou le gabarit des immeubles mitoyens.

## Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Toitures :

*Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima*

*Les pentes de toit seront comprises entre 27 et 35%*

*Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles*

*Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrées à la toiture sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France*

*Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.40 maximum sont autorisés*

*Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront la teinte utilisée pour la couleur de la façade.*

*Les chiens assis sont interdits*

*Les creusées de toits (terrasses tropéziennes) sont autorisés sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.*

Afin de maintenir la forme urbaine, conformément au diagnostic qui relève l'omniprésence de toitures de faibles pentes recouvertes de tuiles courbes, essentiellement de couleurs rouges, le règlement écrit des dispositions dans ce sens. Concernant les fenêtres de toit et le développement du photovoltaïque à l'intérieur du champ de visibilité des monuments historiques, le conseil municipal est favorable à ce type d'installation mais préfère que la gestion de l'impact sur le patrimoine bâti soit gérée par l'architecte des bâtiments de France, compétent en la matière.

### Ouvertures :

*Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement. Les couleurs blanches, grises et noires sont aussi permises.*

Cette mesure est destinée à maintenir l'unité architecturale en accord avec les conclusions du diagnostic et les orientations du PADD. Les couleurs grises, blanches et noires plus contemporaines sont permises dans ces secteurs d'urbanisation récente.

### Façades :

*Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.*

Cette mesure est destinée à maintenir l'unité architecturale en accord avec les conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.

### Teintes :

*Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.*

Cette mesure est destinée à maintenir l'unité architecturale en accord avec les conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.

### Eléments extérieurs :

*Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.*

*Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.*

Il s'agit ici de préserver l'aspect extérieur des constructions, mais de trouver une solution pour les immeubles qui n'ont que des façades opérationnelles visibles de l'espace public. Cependant ce cas est plus rare en zone pavillonnaire.

### Clôtures :

*Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Elles pourront être surmontées de grillages, de panneaux lamellaires ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.*

*Sur les limites séparatives, la réalisation d'un mur de soubassement ne sera pas obligatoire. Cependant, s'il est réalisé, sa hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80m.*

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m, notamment en limite séparative afin de se conformer à la morphologie urbaine et d'éviter des ombres portées trop importantes.

**Annexes / Extensions :**

*Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².*

Les annexes d'habitations devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants et ce, afin de préserver la continuité urbaine et paysagère du lieu. Les rénovations devront quant à elles se faire soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve, toujours dans un souci de maintien du caractère urbain et paysager observé sur ces secteurs.

**Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.*

Cette réglementation met en avant la possibilité de densifier les secteurs classés en zone Ub et de permettre les extensions. Indiquer un coefficient d'occupation des sols sur des secteurs où prédominent les petites parcelles auraient pu s'avérer délicat pour les extensions et annexes de ces habitations.

La zone Ue1 : Le secteur de la cave

---

**Article Ue1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*En zone Ue1, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité de la cave, comprenant les constructions nécessaires à la production, à la transformation et à la commercialisation, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.*

L'objectif est ici de réserver cet espace uniquement à la transformation du raisin et à la vente de vins, élément revendicatif de l'identité communale.

La zone Ue2 : Le secteur commercial

---

**Article Ue1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*En zone Ue2, à l'exception des constructions et installations de bâtiments à usage tertiaire, comprenant les constructions nécessaires à la vente de produits ou services nécessitant un accueil de clientèle, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.*

L'objectif est ici de réserver cet espace qui bénéficie d'un effet vitrine non négligeable au développement du commerce.

<b>Les zones à urbaniser</b>
------------------------------

La zone AUa : La continuité du noyau ancien de Saint-Sardos

---

Le règlement de la zone AUa a été écrit sur la base du règlement de la zone Ua et reprend donc les mêmes attendus réglementaires. Il s'agissait ici de poursuivre le développement du village tout en respectant son identité.

Le renvoi à l'article Ua2 à l'orientation d'aménagement et de programmation est effectué pour les mêmes raisons.

On notera cependant que des obligations en matière de stationnement à réaliser ont été indiquées, car à la différence des zones à urbaniser ou ces aménagements à posteriori sont difficiles à mettre en œuvre, pour une meilleure gestion du territoire, elles sont ici rendues obligatoires.

Les zones AUb : La continuité des extensions pavillonnaires

Le règlement des zones AUb a été écrit sur la base du règlement de la zone Ub et reprend donc les mêmes attendus réglementaires. Il s'agissait ici de poursuivre le développement du village tout en respectant son identité.

Le renvoi à l'article Ub2 à l'orientation d'aménagement et de programmation est effectué pour les mêmes raisons.

On notera cependant que des obligations en matière de stationnement à réaliser ont été indiquées, car à la différence des zones à urbaniser ou ces aménagements à posteriori sont difficiles à mettre en œuvre, pour une meilleure gestion du territoire, elles sont ici rendues obligatoires.

La zone AUms : La zone à vocation médico sociale

Comme indiqué dans la justification des limites de cette zone, cette espace, propriété communale est destiné à recevoir des constructions et installations à usage médico-social, précisément un centre Alzheimer. Le règlement é été ainsi écrit et n'a pas apposer de règles supplémentaires, hormis les règles obligatoires.

La zone AUo : La zone d'urbanisation future

L'urbanisation de cette zone étant repoussée dans le temps, les règles seront définies lors de l'ouverture de la zone, en accord avec les objectifs du PADD et les projets alors souhaités par le conseil municipal. Dans l'attente, seulement l'implantation de constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public est autorisée.

## **Les zones agricoles**

Les zones A, Ace et Ah

### **Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*En zone A, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.*

*En zone Ace, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.*

*En zone Ah, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :*

- *les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public*
- *l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON existante*
- *les constructions nouvelles permettant l'extension des activités existantes*
- *les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU*
- *la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale*

Il est état qu'en zone Ace, toutes les constructions sont interdites afin de protéger le caractère naturel et agricole des secteurs concernés.

Pour les zones A, les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées ; ce qui répond à la volonté du conseil municipal de maintenir l'activité agricole existante.

La réglementation de la zone A permet l'évolution de l'habitat diffus existant recensé sur le territoire communal. Volonté est écrite de ne pas favoriser le mitage mais de permettre le maintien ou l'évolution raisonnée de l'habitat existant. Il s'agit de faire vivre l'habitat existant en accordant uniquement les annexes et extensions aux constructions existantes.

#### **Article A7) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les constructions à usage d'habitation doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ( $a=h/2$ )*

*Les constructions à usage agricole doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle ( $a=h/2$ )*

*Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U, AU ou Ah à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.*

La règle doit permettre d'éviter les conflits d'usage entre les zones d'habitat et les zones agricoles.

#### **Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

##### **4 – Dispositions particulières applicables aux clôtures**

*En zone A et Ace, seules sont autorisés les clôtures de types agricoles perméables à la faune sauvage (clôtures trois fils sur poteaux bois ou clôtures végétales)*

*En zone Ah :*

- *sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Elles pourront être surmontées de grillages, de panneaux lamellaires ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.*
- *Sur les limites séparatives, la réalisation d'un mur de soubassement ne sera pas obligatoire. Cependant, s'il est réalisé, sa hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80m.*

Le règlement s'est ici attaché à établir des règles simples afin de garantir une unité au sein de la zone sans pour autant imposer de multiples contraintes aux agriculteurs.

Concernant les clôtures, elles devront être végétales afin de ne pas créer de coupures dans les corridors écologiques.

## **Les zones naturelles**

Les zones N, Ni et Nl

#### **Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*En zone N, à l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.*

*En zone Ni, à l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif permises par le règlement du PPRi, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.*

*En zone Nl, à l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif et des constructions nécessaires à l'activité de la base de loisirs ou à l'établissement d'un parc résidentiel de loisirs, toutes les constructions sont interdites.*

Ces zones à caractère naturelle sont proprement inconstructibles. Réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zone inondable, elles doivent être maintenues en l'état et c'est donc ainsi que l'article 1 de la zone N et Ni a limiter les constructions en zone N aux seuls bâtiments ou aux seules constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En zone Ni, elles sont en plus soumises aux prescriptions réglementaires du PPRi.

Des lors, la rédaction des articles suivants, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ne semble pas judicieux, hormis pour les articles 6 et 7 obligatoires.  
Par contre, afin de développer l'offre touristique, des possibilités dans occupations du sols permettant le développement de cette activité ont été autorisées.

### Synthèse de la vocation des différentes zones du PLU

Désignation des zones	Forme urbaine	Occupations interdites	Occupations encouragées
<b>Zone Ua</b>	Noyau villageois ancien de Saint sardos	Locaux industriels Constructions agricoles Installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage Terrain de camping Carrière Parcs résidentiels de loisirs	Habitat niveau d'étagement R+1, forte occupation du sol, commerces
<b>Zones Ub</b>	Extensions du noyau villageois composées de maisons individuelles et de logements collectifs	Locaux industriels Entrepôts Constructions agricoles Carrière Terrain de camping Parcs résidentiels de loisirs	Habitat mixte hauteur modéré Développement de l'habitat et des activités compatibles avec la fonction résidentielle Densité modérée à forte
<b>Zones Ue1</b>	Zone d'activité dévolue à la commercialisation du vin	Constructions agricoles Habitat soumis à condition Terrain de camping Parcs résidentiels de loisirs Carrière	Occupation nécessaire à l'exploitation de la cave
<b>Zones Ue2</b>	Zone d'activité dévolue au développement de l'offre tertiaire	Constructions agricoles Habitat soumis à condition Terrain de camping Parcs résidentiels de loisirs Carrière	Commerces – vente au détail
<b>Zones AU</b> dont AUa dont AUB dont AUms dont AUo	Zone d'urbanisation nouvelle	Locaux industriels (sauf en AUox) Entrepôts (sauf en AUox) Constructions agricoles Terrain de camping Carrière	En zone AUa jouxtant la zone Ua, habitat individuel et collectif avec une forte occupation du sol encouragée En zone AUab jouxtant la zone Ub, habitat individuel et collectif avec une forte occupation du sol encouragée En zone AUo, habitat futur En zone AUms, une zone permettant de répondre à l'implantation d'un centre Alzheimer
<b>Zones A</b> dont A dont Ace dont Ah	Zone agricole	Toutes sauf activité agricole et forestière et bâtiments qui y sont liés En zone Ace, toutes les constructions En zones Ah toutes sauf extensions du bâti existant	En zone A, pérennisation des activités agricoles En zone Ace, aucune constructibilité En zone Ah, les extensions et annexes permettant au bâti existant d'évoluer dans le respect de leurs inscriptions paysagères et environnementales
<b>Zones N</b> Dont Ni dont Nh dont NI	Zones naturelles non urbainsée	En zone N et Ni, toutes constructions et occupations En zones NI, seules les constructions nécessaires au développement touristique	En zone N et Ni, aucune constructibilité En zone NI, seulement les constructions pour développer l'offre touristique

## Les évolutions de la carte communale

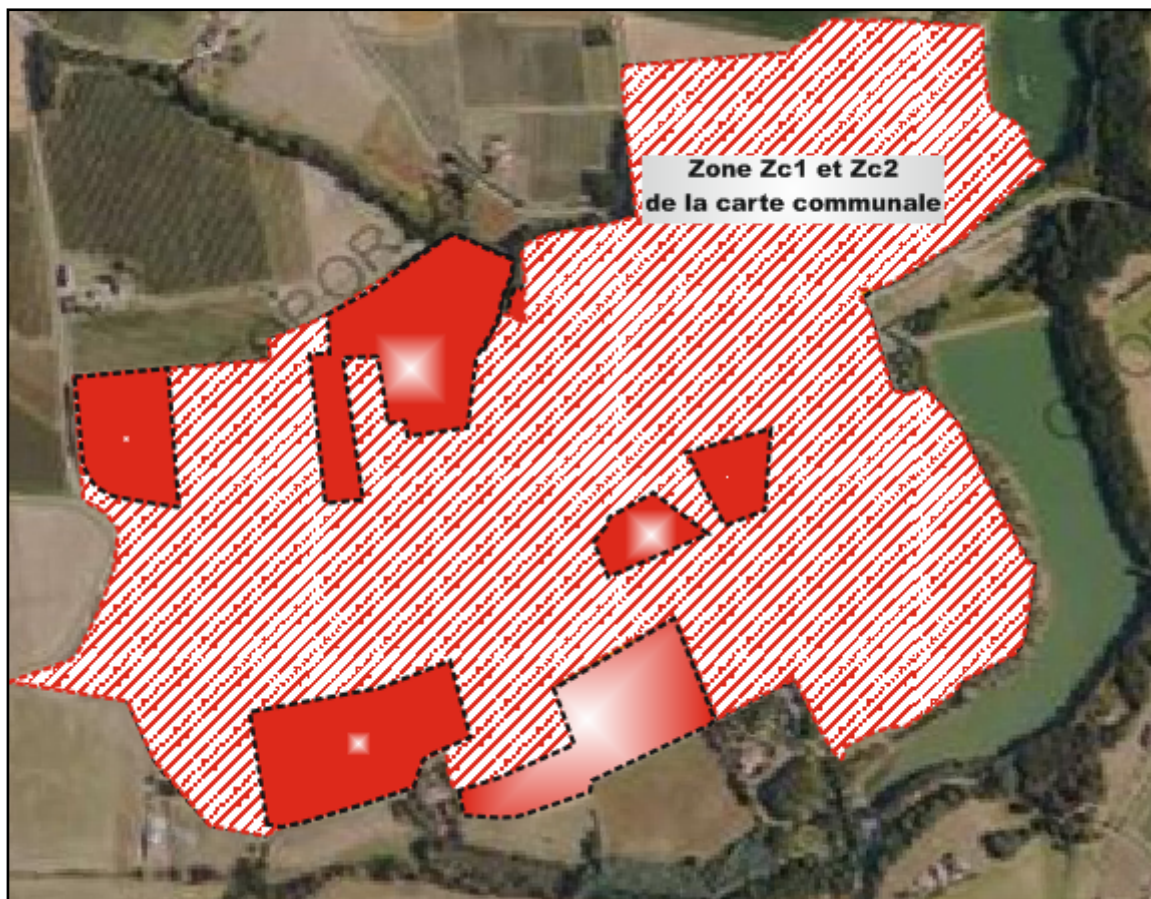
### Les nouvelles zones constructibles



La carte ci-dessus fait état de l'évolution des zones constructibles de la carte communale. L'ensemble des zones inscrites dans la carte communale en zone ZC1 et ZC2 a été repris dans le cadre du PLU, permettant d'évoquer le PLU comme un outil de gestion des espaces à urbaniser et de protection des espaces agricoles et naturels plutôt que comme un document destiné à ouvrir de nouvelles zones à urbaniser.

Seules deux zones ont été ajoutées. La zone au nord permettant un aménagement de l'ensemble de la zone à urbaniser et la création d'une liaison avec la base de loisirs. Elle est venue se greffer aux secteurs déjà constructibles de la carte communale mais dans une logique de gestion globale de l'évolution de la zone.

La zone la plus au sud est la zone fermée à l'urbanisation mais lovée entre le secteur urbanisée et la limite naturelle du lac de Combe Cave qui sera à terme urbanisée mais qui ne doit pas évoluer dans l'immédiat.



En programmant le développement des secteurs urbanisables sans conditions dans la carte communale selon une logique d'ensemble, le PLU permet une meilleure cohérence urbaine, une meilleure économie d'espace, un village pensé et organisé qui gère son urbanisme et ne le subit pas.

## **Chapitre IV**

### **EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

## Analyse des incidences démographiques et de l'impact sur l'agriculture

### Les zones urbaines

Zone	Superficie consommée dont agricole	Superficie à bâtir	COS	Nombre de constructions estimé	Evolution démographique estimée
Ua (9.58)	Néant/néant	insignifiant	Néant	0	0
Ub (34.13)	2.28/néant	2.28ha	Néant	13	30 à 40
Ue1 (11.49)	Néant/néant	0 ha	Néant	0	0
Ue2 (13.77)	Néant/néant	0 ha	Néant	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.28/Néant</b>	<b>2.28 ha</b>		<b>13</b>	<b>30 à 40</b>

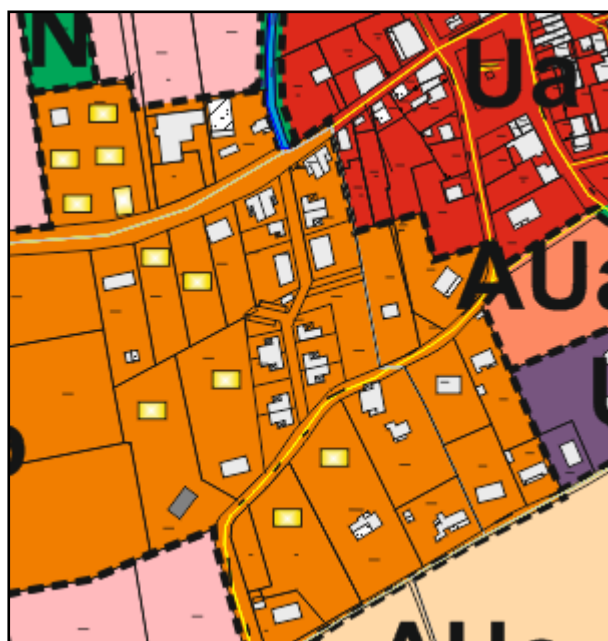
En confortant les zones urbanisées, le PLU offre une possibilité de constructions immédiate de **13 maisons** permettant une augmentation de population totale comprise **30 et 40 habitants supplémentaires**. L'estimation la plus basse a été calculée avec la moyenne nationale du nombre d'habitants par logements, à savoir 2,3 personnes ; l'estimation la plus haute a été calculée avec une moyenne de 3 habitants par logements étant donné que ces nouvelles constructions concernent essentiellement, sur la commune de Saint Sardos, de jeunes couples primo-accédants à la propriété qui généralement ont déjà ou auront un ou plusieurs enfants.

Les possibilités limitées de densification à l'intérieur des zones Ua et Ub sont la conséquence des densités déjà existantes au sein du centre ancien ainsi que de programmations en zone Ub réalisées souvent sous la forme d'opération d'ensemble qui limitent l'implantation de nouvelles constructions. Seules quelques constructions sont encore possible par dédoublement de parcelles. Il est à noter que cet aléa reste soumis à la volonté du particulier et est donc très aléatoire.

Ci-dessous sont présentés les différents secteurs où une densification est réalisable dans l'immédiat. L'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation est figurée par de petits rectangles jaunes.

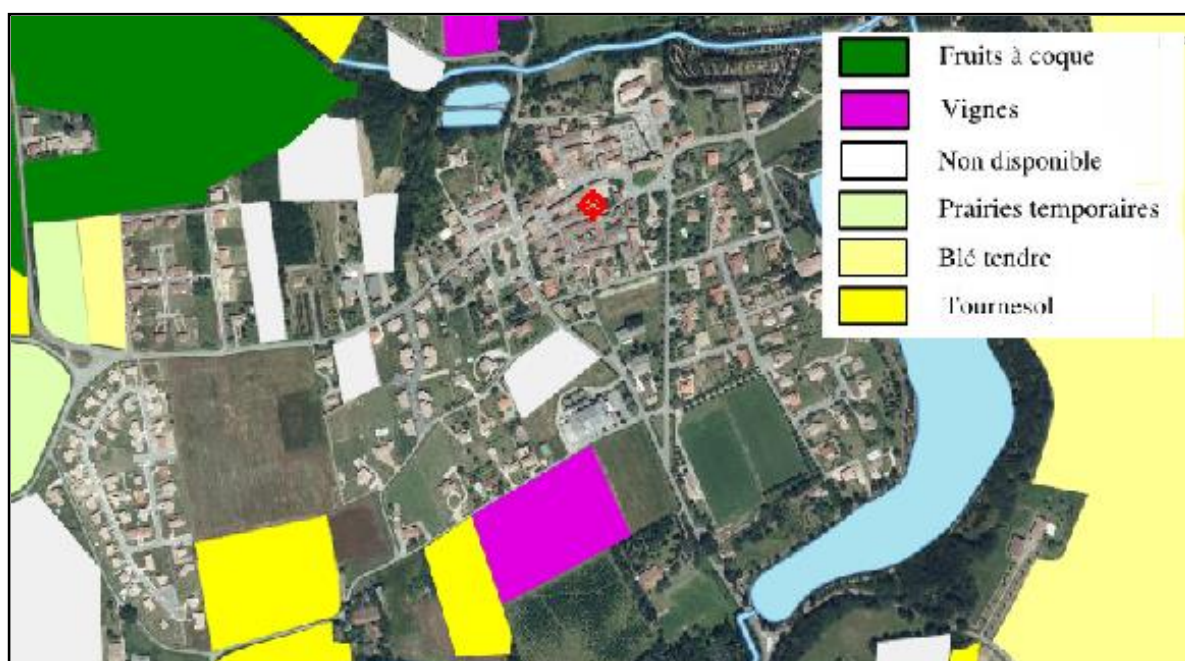


Illustration des constructions sur les entrées de bourg est et ouest



## Les zones à urbaniser

Zone	Superficie consommée dont agricole	Superficie à bâtir (exclue 20% pour aménagement)	COS	Nombre de constructions estimés	Evolution démographique estimée
AUa Cave Nord	1.49/0.70	1.20	Néant	22	51
AUb Cornac Est	4.24/2.22	3.40	Néant	42	97
AUb Cornac Ouest	1.81/1.81	1.45	Néant	18	41
AUb La Bergeronne	3.27/3.27	2.60	Néant	33	76
AUo Purpan/Naudin	4.06/4.06	3.25	Néant	40	92
AUms	1.22/néant	0	Néant	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>16.09ha/12.06ha</b>	<b>11.9 ha</b>		<b>155</b>	<b>357</b>



L'urbanisation consommera une superficie de **16 hectares** sur les 10 à 15 ans à venir. La superficie agricole consommée sera d'environ **12 hectares** selon les données ci-dessus. Sur ces 12 hectares de superficie agricole, un tiers des surfaces (**4.06 ha**) restent pour l'heure dévolues à l'activité agricole, leurs aménagements étant repoussés dans le temps.

En outre, **2,97 ha** concernant des espaces agricoles – secteurs Cave Nord et Cornac Est – laissés en gel sans aucune production. Moins de la moitié des surfaces à urbaniser se développera sur des zones ayant perdues leurs vocations agricoles, cela sur une surface de 5 hectares.

Les zones à urbaniser permettront de réaliser à minima **155 constructions supplémentaires** soit une densité de près de **10 constructions à l'hectare AUb et AU0** et de **15 constructions à l'hectare pour la zone AUa** représentant une moyenne de construction établies sur environ **650 à 800m<sup>2</sup>**. Si on considère que conformément au rythme passé, environ un quart des

constructions concernent des logements collectifs, la production de logements à l'hectare pourraient être à minima de 10 à 12 logements (zones AUa et AU0).

La population communale est estimée à 887 habitants en 2010. A terme c'est donc 357 habitants supplémentaires au minimum qui devraient s'installer sur la commune.

Il n'est pas fait état de quelconque rétention foncière qui pourrait diminuer cette évolution :

- Parce que la commune a déjà initié des densités supérieures sur ces programmes
- Parce que la poursuite de la construction de logements sociaux ou d'unités collectives pourrait se poursuivre et être plus forte encore

Si on considère les 60 logements en cours de réalisation sur la zone Ub permettant d'accueillir près de 140 habitants supplémentaires, on peut donc fortement penser que le cap des 1200 habitants sera franchi à l'horizon 2019 et la population communale avoisinera les 1300 habitants à l'horizon 2020, conformément aux objectifs du PADD.

Le PLU consommera au maximum 12 hectares agricoles avec un objectif de production de 155 constructions minimum pouvant représenter près de 275 logements soit au maximum un ratio de plus de 20 logements à l'hectare agricole consommé, consommation et densité remarquable pour une commune rurale.



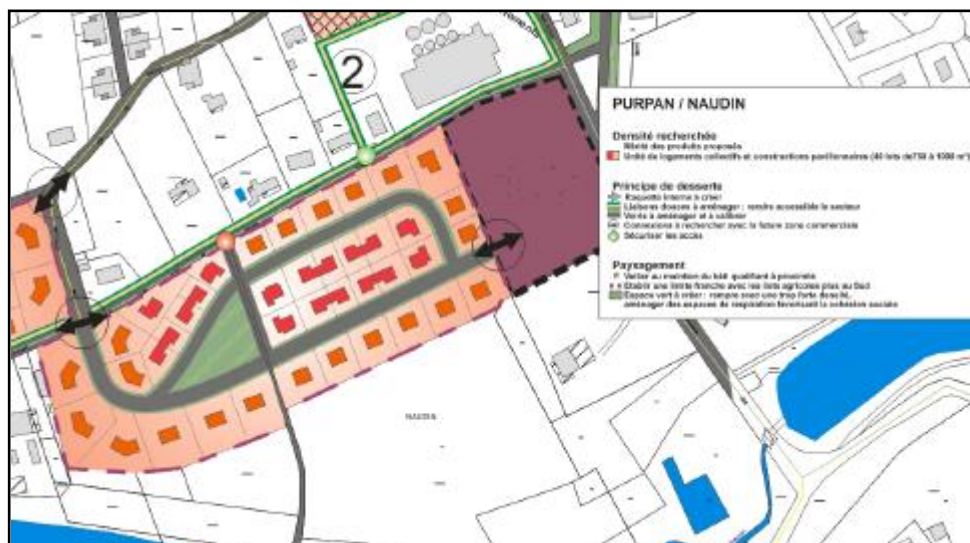
*Illustration des constructions sur les entrées de Cornac ouest*



*Illustration des constructions sur le secteur de la cave*



*Illustration des constructions sur le secteur de la Bergeronne*



*Illustration des constructions sur le secteur de Purpan*

## Les zones agricoles

<b>Zone</b>	<b>Superficie</b>
A	1783.62 ha
Ah	85.41 ha
Ace	239.67 ha
<b>TOTAL</b>	<b>2063.70 ha</b>

Avec 2063 hectares, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé puisque les zones agricoles représentent environ 77.4% du territoire communal. Près de 9 % des terres agricoles sont inscrites en zone Ace attestant de la volonté du conseil municipal de préserver l'ensemble des corridors écologiques – trame bleues et vertes – au sein du territoire communal. Le bâti diffus en zone agricole représente 3.2% de la superficie totale.

## Les zones naturelles

<b>Zone</b>	<b>Superficie</b>
N	278.45 ha
Ni	165.25 ha
NI	27.54 ha
<b>TOTAL</b>	<b>471.24 ha</b>

471.24 hectares de la commune ont été classés dans les zones N dont 443.70 hectares en zone naturelle quasi inconstructible. Les zones naturelles représentent 17.68 % du territoire communal. A l'intérieur on retrouve l'ensemble des couverts boisés ainsi qu'une part des trames bleues et vertes, ce qui témoigne de la volonté de protéger les paysages et la biodiversité du territoire communal.

## ***Evaluation des incidences sur l'environnement***

Les objectifs définis dans le PLU permettent :

- d'augmenter les capacités d'accueil de nouvelles populations ;
- de préserver le patrimoine agricole, naturel et paysager.

En fixant les conditions d'utilisation du sol, ces objectifs consistent à assurer une croissance démographique sans mettre en péril le cadre de vie communal. Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal de Saint Sardos s'est attaché à appliquer le principe d'une gestion économe des sols.

En effet, s'imposant à tous les documents d'urbanisme, les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme préconisent, entre autres, une gestion économe des sols et une limitation de l'utilisation de l'espace, en respectant les objectifs du développement durable.

L'article L.121-1 stipule que les documents d'urbanisme déterminent des conditions permettant d'assurer :

- La protection des espaces naturels et paysages ;
- La satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activité (...) en tenant compte en particulier de la gestion des eaux ;
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'usage économe des sols doit donc être une priorité et la loi du 13 décembre 2000 insiste sur la recomposition de la ville plutôt que sur son expansion.

La concentration des zones d'habitat en continuité du centre ancien et des lotissements déjà constitués, ainsi qu'au sein des poches urbaines dans une logique de comblement des dents creuses, permet de protéger les sols agricoles et naturels de la commune et de rentabiliser les investissements réseaux.

Les espaces naturels et agricoles constituent des signatures paysagères qu'il convient de préserver.

La qualité du cadre de vie ne sera ainsi pas modifiée car les extensions urbaines restent limitées et sont prévues dans des espaces à proximité des espaces agglomérés.

## Incidences sur le milieu naturel

### Prise en compte du rôle écologique des milieux naturels

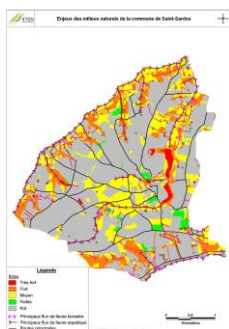
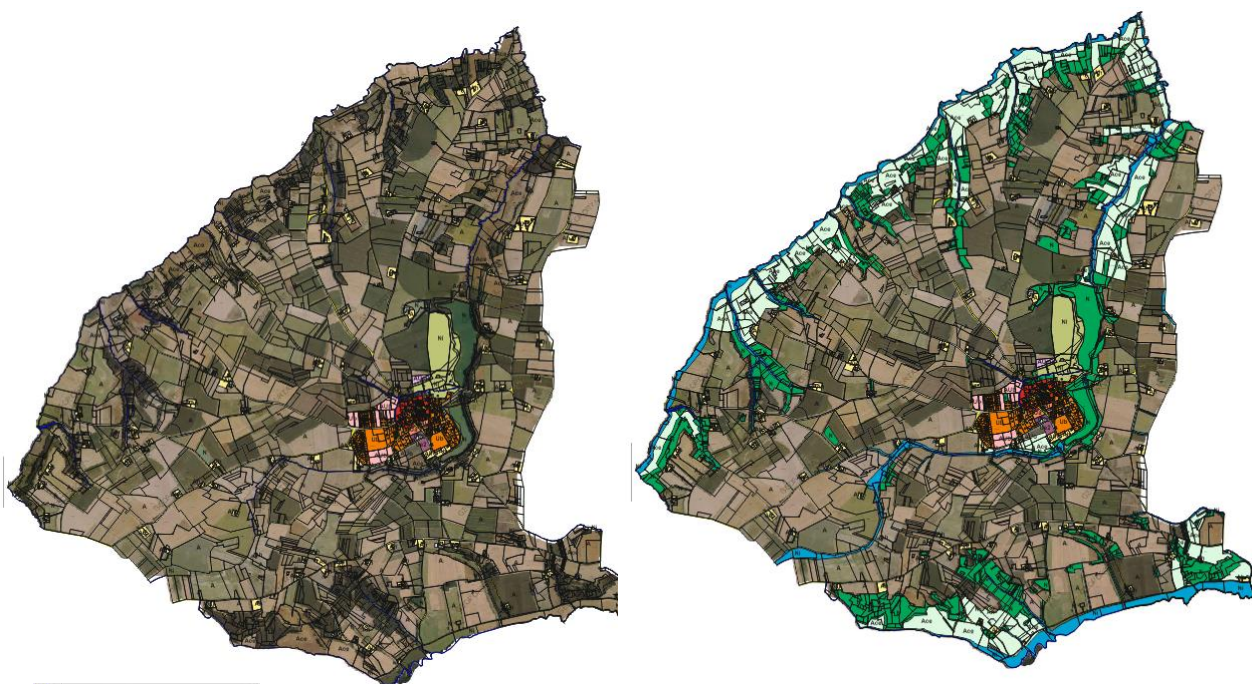
La préservation des espaces agricoles, caractéristiques de la ruralité de la commune de Saint sardos, permet de conserver des espaces au fort potentiel écologique, notamment les milieux de prairies humides et sèches.

Les cours d'eau et espaces contigus (généralement caractérisés par la présence d'une ripisylve) sont inscrits en zone naturelle N ou Ni ou bien en zone agricole Ace identifiant les corridors écologiques.

Les Continuum écologiques sont donc préservés par des zones N, Ni et Ace pour lesquelles aucune occupation et utilisation du sol n'est autorisée, ni même aucune coupure physique hermétique.

Le boisement de la commune, qui représente une identité paysagère et un habitat essentiel à une faune et une flore diversifiée, ont été classé en zone naturelle. Les lacs situés aux abords du bourg ont été également classé en N. Tous ces espaces, auxquels s'ajoutent les haies présentes au sein des espaces agricoles, constituent de véritables corridors biologiques, essentiels au déplacement des espèces animales, qui seront ainsi préservées.

L'urbanisation future de la commune, dans la continuité de l'existant, n'engendrera ainsi pas de dommages sur les secteurs à fort enjeu environnementaux. En effet, aucun effet de coupure ou de fragmentation des habitats ne se fera sentir.



*A gauche, sur la photo aérienne, on aperçoit les espaces boisés.  
A droite, extrait du document graphique, on voit les classements en zone N, Ni et Ace permettant d'assurer la préservation et les continuités.  
En médaillon, les préconisations du diagnostic environnemental.*

## Incidences sur l'agriculture

---

La commune de Saint Sardos est une commune rurale où l'activité agricole est prédominante. Ainsi, la surface agricole utilisée communale était de **75%** lors du recensement agricole de 2000. Les espaces à vocation agricole ont été préservés pour la plupart dans ce PLU puisque les surfaces dédiées à l'activité agricole représentent près de **77.7 %** de la surface communale.

Le PLU de Saint Sardos s'est donc attaché à préserver les espaces au fort potentiel agricole et à limiter au mieux la consommation de terres liée à l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. En effet, le conseil municipal a préféré intensifier l'urbanisation dans la continuité du centre ancien, dans des espaces déjà bâtis, par un comblement des dents creuses notamment. La majorité des secteurs classés en zone U ont été conservés dans leurs limites actuelles afin de favoriser la densification de ceux-ci. Les zones ouvertes à l'urbanisation s'inscrivent dans la continuité du noyau villageois et seule une zone AUo est inscrite dans le présent PLU. Cette zone AUo établie en marge du bourg sera urbanisée à plus long sous couvert d'une modification ou d'une révision du PLU. Dans l'attente cette zone conserve sa vocation actuelle agricole.

Le projet d'aménagement et de développement durable affiche comme enjeu majeur la préservation de la vocation agricole au sud de la commune. L'habitat diffus est classé en Ah, ainsi les nouvelles constructions ne seront pas autorisées afin de préserver l'activité agricole.

## Prise en compte du fonctionnement des espaces agricoles

---

Le comblement des dents creuses dans les zones classées Ub (Bergeronne...) du PLU ainsi que la zone AU0 s'accompagneront effectivement d'une perte de production pour les exploitants actuels. Toutefois, plusieurs exploitants agricoles seront concernés ce qui permettra de ne pas pénaliser fortement une seule exploitation en particulier. De plus, les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions se situent soit dans la continuité du bourg-centre, soit dans des zones où des constructions sont déjà présentes; leur urbanisation permettra d'éviter un enclavement de parcelles agricoles au sein de zones bâties et limitera ainsi les conflits d'usages qui pourraient en ressortir. Le comblement des dents creuses permettra également de redéfinir des limites plus nettes entre zones agricoles et zones urbaines.

Le PLU a également veillé à conserver les sièges d'exploitation et les terres agricoles autour afin de garantir leur fonctionnalité.

## Incidences sur le paysage

---

L'enjeu principal du PADD consiste à développer la commune et accueillir de nouvelles populations tout en préservant la qualité de vie, celle des paysages, des espaces aquatiques et forestiers. L'application de cette ligne directrice devrait permettre de conserver l'identité paysagère de la commune, faire-valoir de son attractivité.

Lors de l'élaboration du zonage et du règlement du PLU, une attention toute particulière a été portée sur les impacts paysagers. Ainsi des zones agricoles ont été définies sur certains secteurs) afin de conserver les nombreuses fenêtres paysagères. L'urbanisation se concentrera autour du bourg et contribuera à conserver les paysages naturels et agricoles.

## Incidences sur le patrimoine

---

Le noyau villageois de la commune de Saint sardos est révélateur d'une architecture et d'une organisation du bâti reprenant certains principes d'implantations traditionnelles. Des règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions sur ce secteur ont été édictées afin de conserver ce patrimoine. Une palette de teintes pour les façades et les menuiseries des bâtiments a notamment été établie avec des relevés communaux, afin de préserver les couleurs traditionnellement usitées sur la commune.

Par ailleurs les éléments patrimoniaux du paysage local ont été protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

## Incidences sur la ressource en eau

---

L'un des objectifs du PLU de la commune de Saint sardos est de respecter une gestion équilibrée de la ressource en eau comme évoqué dans la loi du 3 janvier 1993, dite loi sur l'eau, qui impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau. Les principales contraintes concernent l'exposition à la pollution agricole et industrielle.

Ainsi, dans l'optique de protéger la ressource en eau (superficielle et souterraine) et les milieux naturels, le projet de la commune de Saint Sardos consiste à raccorder au réseau d'assainissement collectif toutes les zones urbaines U et les zones à urbaniser AU. La station d'épuration possède une capacité résiduelle permettant ainsi la densification de l'urbanisation. Les autres secteurs de la commune (devront être dotés d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et selon les dispositifs préconisés dans la carte d'aptitude des sols.

## Prise en compte des nuisances

---

Soumise au risque d'inondation et s'inscrivant dans le périmètre du PPRi, la commune de Saint Sardos a pris en compte cet aléa lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. L'urbanisation en continuité de l'existant, en dehors des secteurs inondables, permet ainsi d'appréhender le risque inondation en limitant ses effets. De ce fait, seuls des secteurs agricoles et naturels sont inscrits en zone inondable. De plus, toutes les zones incluses dans le périmètre du PPRi devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document, au même titre les secteurs de la commune soumis au risque naturel lié aux mouvements différentiels de terrains par retrait-gonflement des argiles.

Les extensions urbaines s'exposent principalement aux nuisances et aux conflits d'usages générés par le voisinage et les activités agricoles et industrielles. L'urbanisation qui a été définie dans le PLU de la commune de Saint sardos, en continuité des secteurs agglomérés, permet de limiter ce risque et de conforter l'usage agricole. De plus, l'affectation d'un usage à chaque secteur permettra de ne pas générer de conflits entre les zones d'habitat et les zones agricoles et d'activité. A ce titre, le règlement interdit les constructions à usage agricole et d'industrie ainsi que les constructions et installations à usage d'activité, polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage dans les zones U afin de conforter leur vocation dédiée à l'habitat.

Le processus d'urbanisation s'inscrit dans la dynamique de croissance Tarn-et-Garonnaise. L'augmentation des déplacements générés par cette urbanisation a différentes incidences : pollution de l'air, des eaux de ruissellement, problèmes de sécurité routière, nuisances sonores. Cependant, en s'appuyant sur la volonté de renforcer le poids du village et en développant des liaisons douces en cœur du village et au sein des principales zones d'extensions, le conseil municipal affirme l'objectif

d'améliorer les déplacements et de conforter les liaisons entre les quartiers, à l'échelle du village. De cette orientation découlera une baisse sensible des émissions de gaz à effets de serre.