

BEDECHAN

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

- DEMOGRAPHIE
- LOGEMENTS
- ACTIVITES - EMPLOIS

II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE
- OCCUPATION DU SOL

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS
- LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS
- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE
- LE SYSTEME URBAIN
- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX
- SERVITUDES

2ème Partie : PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES

II - ZONAGES

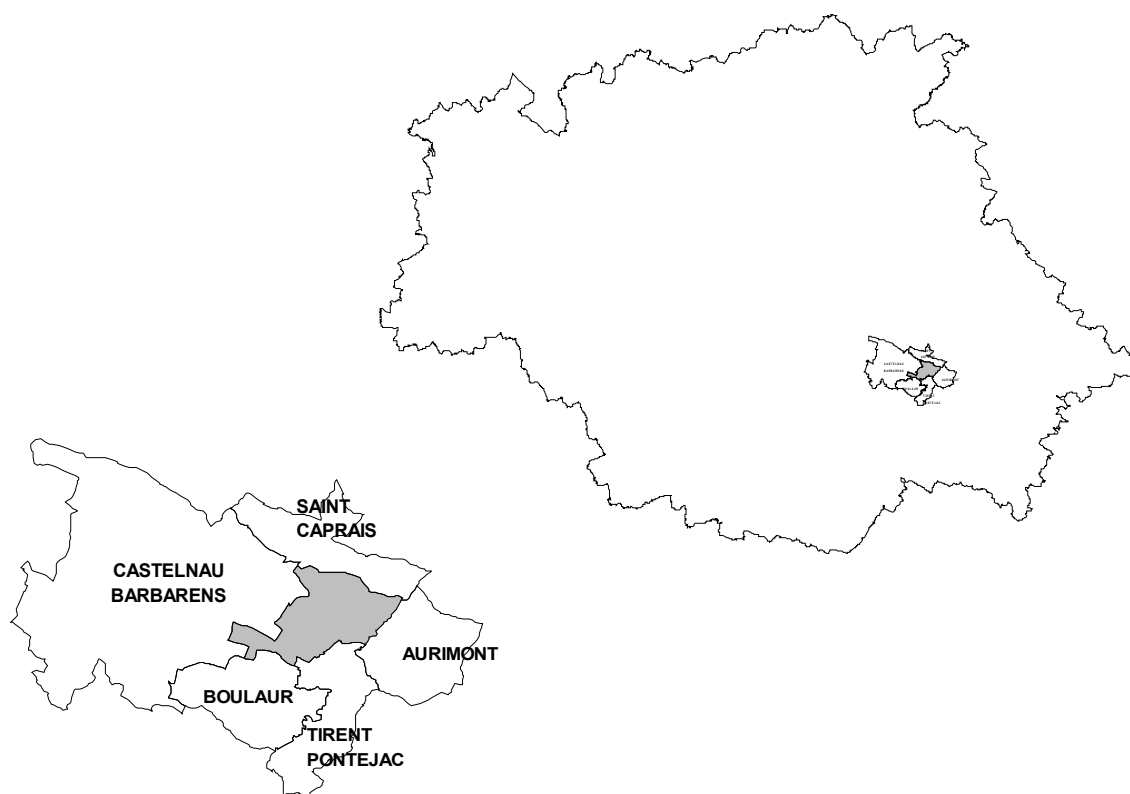
III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

PLAN DE SITUATION



1ère PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Bédéchan, d'une superficie de 784 hectares, se situe à l'Est du département du Gers entre Auch et Samatan.

Située dans le canton de Saramon, elle est située au sud de Gimont et de la route nationale n°124 et au Nord de Saramon.

Elle est desservie à partir de la route départementale n°349 entre Auch et Samatan et par la route départementale n°12 de Saramon vers Gimont.

Située autour un secteur géographique qui connaît un développement urbain en pleine mutation, Bédéchan enregistre ces toutes dernières années de nouvelles demandes en terrains à bâtir. Le développement de l'est gersois vers la capitale régionale et la mise à deux fois deux voies de la RN 124 peuvent amplifier ce phénomène.

Intégrée récemment dans la communauté des communes "Arrats - Gimone", elle est limitrophe des communes de Castelnaud-Barbarens, Saint-Caprais, Aurimont, Tirent -Pontéjac et Boulaur.

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

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

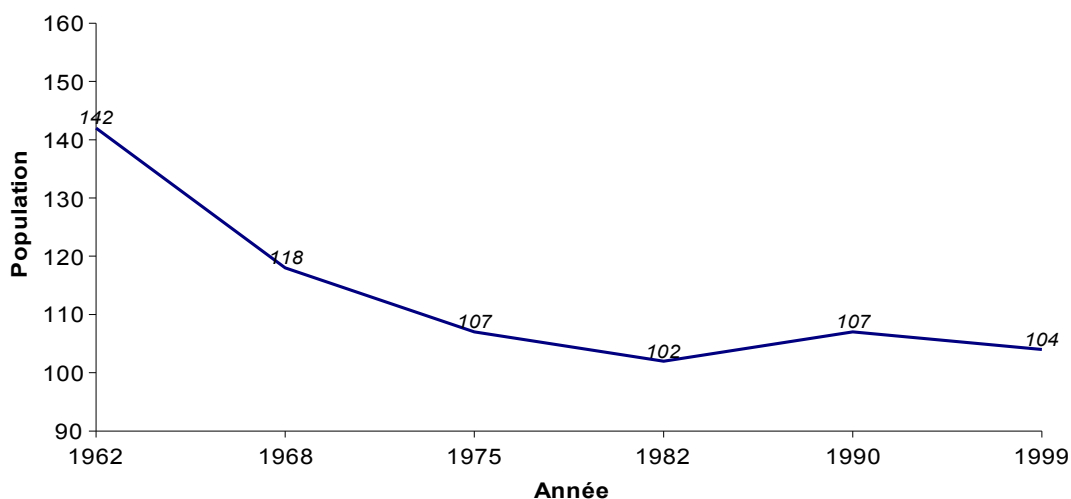
- ouvrir des terrains autour de l'existant de façon modérée
- développer la construction en priorité au village
- maintenir le caractère rural de la commune
- arrêter le développement linéaire route de Saint Caprais
- rentabiliser les réseaux existants et les investissements
- éviter le mitage
- préserver les secteurs naturels inondables
- respecter la qualité des paysages

- DEMOGRAPHIE

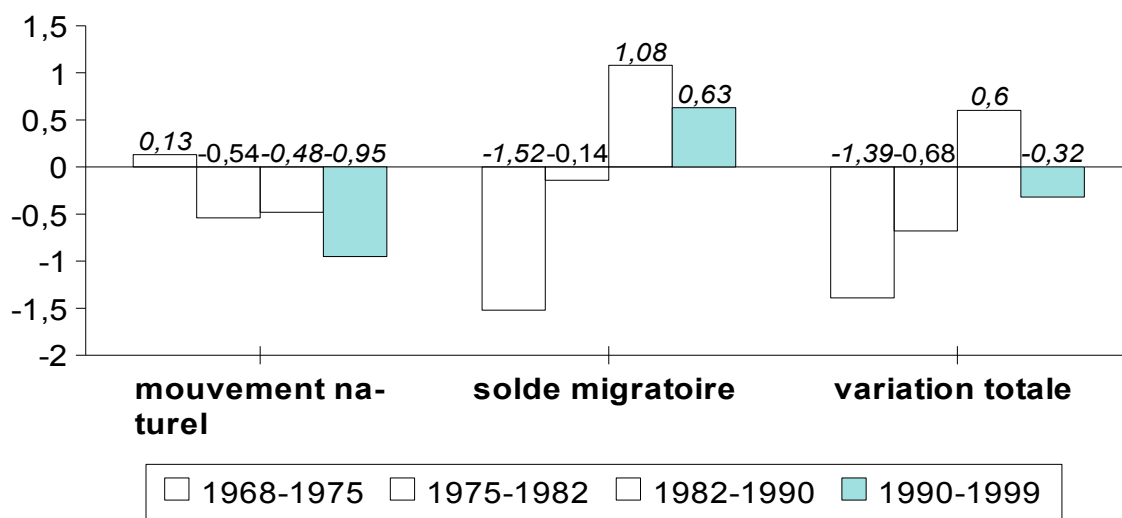
La commune de Bédéchan a accusé une perte conséquente de sa population entre 1936 et 1982 où le nombre d'habitants a été divisé par deux. Cette baisse s'est stabilisée entre les trois derniers recensements autour d'une centaine d'habitants. Le recensement effectué en 2004 fait apparaître une augmentation conséquente avec 121 personnes.

Si le mouvement naturel était encore négatif lors des quatre derniers recensements, le solde migratoire influe directement sur l'évolution de la population.

Évolution de la population



Taux de variation annuels de la population

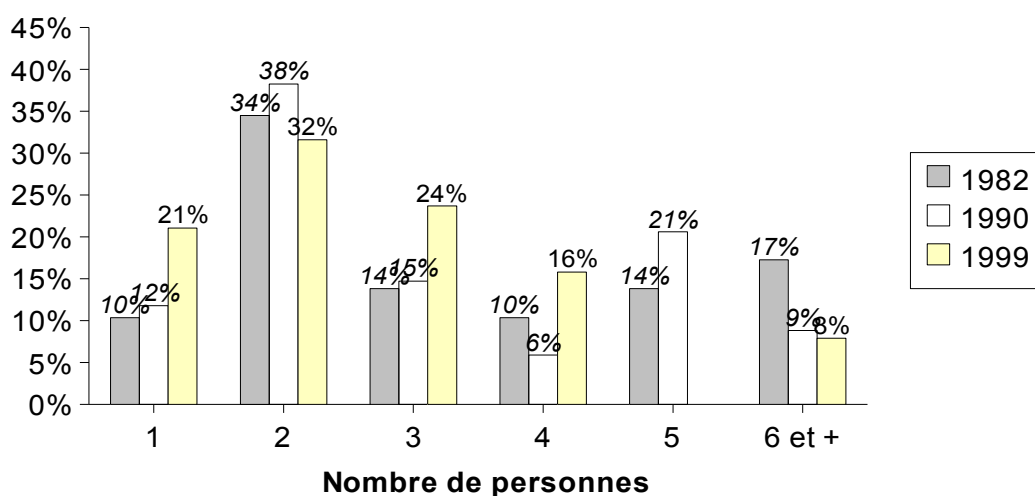


- Composition de la population:

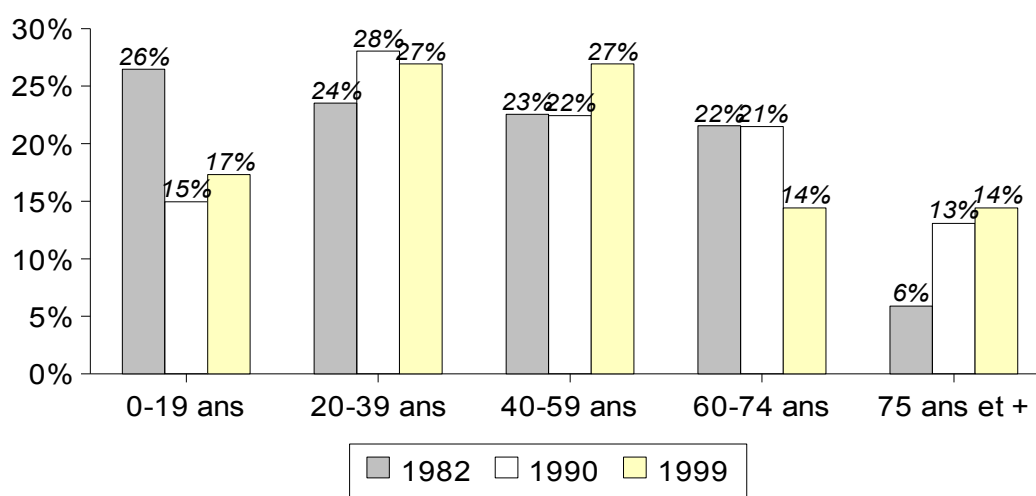
L'évolution des ages montre une certaine stabilité des différentes tranches d'ages entre les deux derniers recensements. Les moins de quarante ans représentent 44% de la population .

La composition des ménages est conforme à la tendance actuelle qui voit la taille des ménages diminuer régulièrement. Les personnes seules représentent sur la commune plus de 20% de la population. On note également une augmentation nette des couples avec un enfant.

Composition des ménages



Évolution des âges

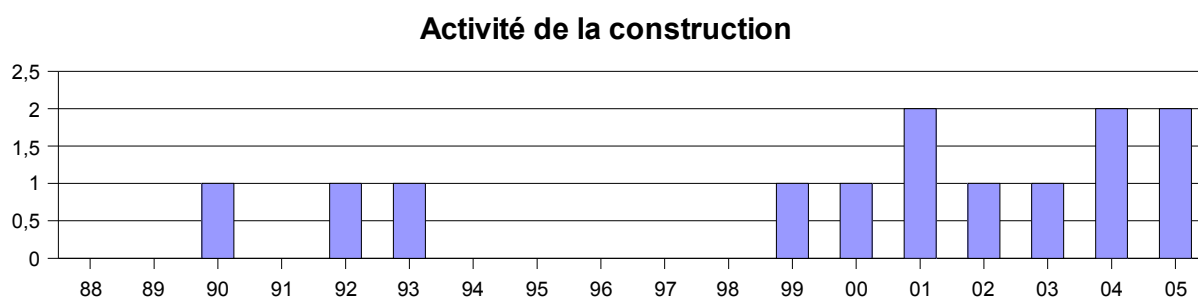
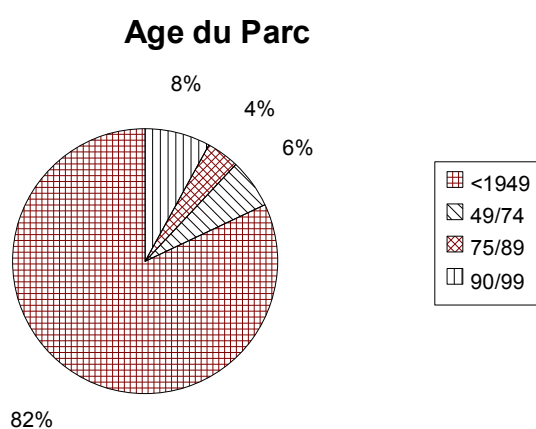


- LOGEMENTS

- Dynamique de la construction :

La construction neuve qui a été relativement faible voir inexistante sur la commune jusqu'en 1999 c'est nettement améliorée avec un développement plus régulier de une à deux constructions par an.

En 1999 on recensait cinq résidences secondaires et sept logements vacants.



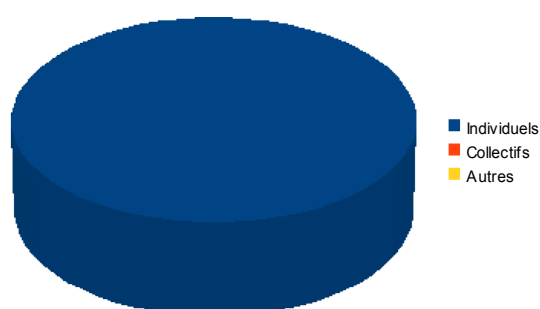
- Structure et état du parc

La faiblesse de la construction depuis de nombreuses années fait apparaître un parc immobilier très ancien où plus de 80% des constructions ont été édifiées avant 1949.

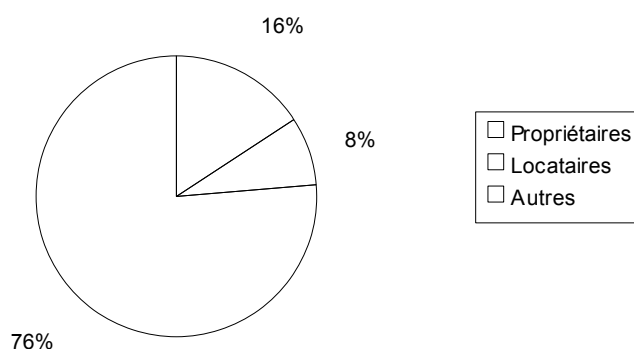
La maison individuelle est le type principal de logements, on ne trouve pas de logement collectif sur la commune.

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire. Le parc locatif est assez faible et ne représente que 8% des résidences principales.

Résidences Principales - Type de Logements



Résidences Principales - Statut d'Occupation



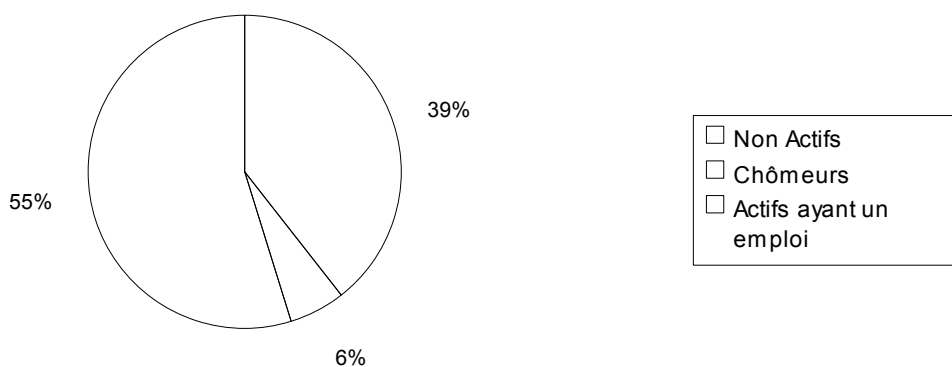
- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active est relativement stable depuis les trois derniers recensements. Le taux d'activité représente 45% de la population.

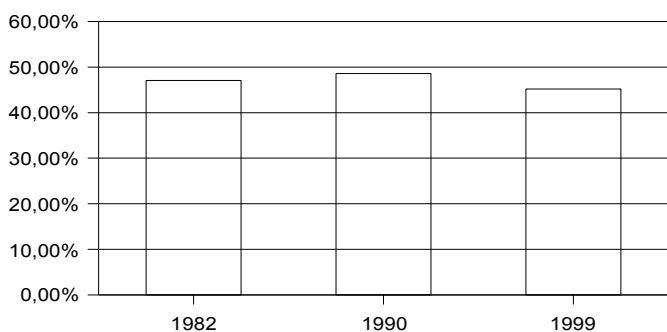
La population active bénéficie de 24 emplois offerts sur Bédéchan dont 18 sont occupés par les habitants de la commune. Les emplois offerts sur la commune ont diminué régulièrement, ils étaient au nombre de 35 en 1982.

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

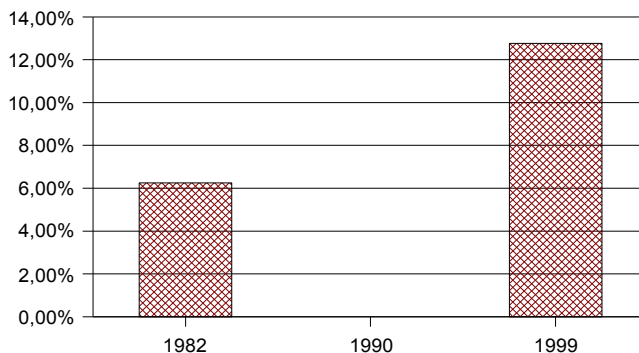
Activité 1999



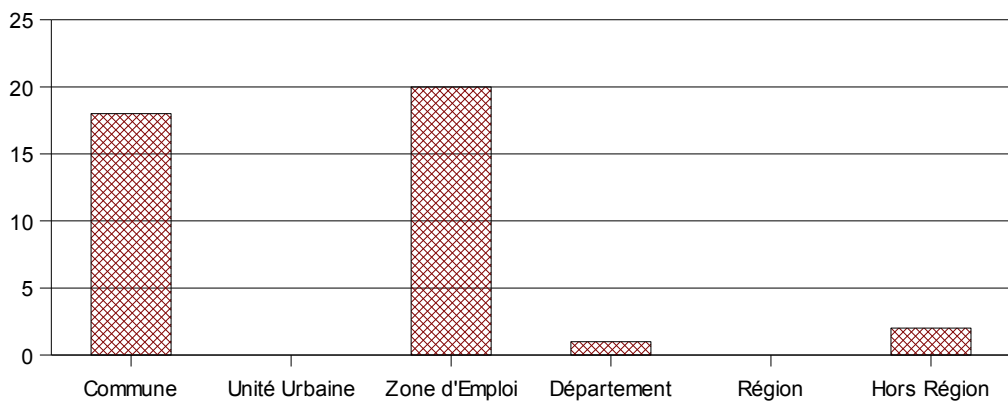
Taux d'Activité



Taux de Chômage



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



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

La commune de Bédéchan est située à l'Est du département du Gers entre Gimont et Saramon intégrée dans l'entité paysagère du Savès Toulousain.

Elle est desservie par deux routes départementales:

- la RD 349 qui relie Auch à Samatan
- la RD 12 de Boulogne à Mauvezin.

Le territoire est marqué par les champs ou les parcelles qui apparaissent comme éléments de base des paysages. Les collines étirées, les vallons interminables qui bordent de part et d'autre les larges plaines. Le bourg est situé à l'écart des voies principales sur un plateau qui domine la vallée de la Gimone.

Le territoire communal de Bédéchan est composé d'une succession de coteaux verdoyants qui dominent la vallée de la Gimone qui assure la limite communale coté est. Le système hydraulique du territoire est assuré par une succession de ruisseaux qui coulent de l'ouest vers l'est et viennent se déverser dans la Gimone.

Ces coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture. La présence de bois reste assez importante en particulier sur la frange Est et sur les pentes les plus abruptes.

Les altitudes varient de 220 m sur les coteaux au nord-ouest de la commune à 159 m au nord de la vallée de la Gimone. Le village est implanté sur les coteaux au centre du territoire à une altitude de 217 mètres.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Le village de Bédéchan est implanté sur un plateau au centre du territoire. Il est situé en dehors des axes routiers les plus importants. Le centre ancien s'est organisé autour de l'église avec la mairie et deux ou trois habitations. Plus récemment, le coeur du village a été rénové avec la création d'une salle des fêtes avec l'aménagement des abords et d'une place publique.

Les extensions récentes se sont développées un peu en retrait coté Sud en bordure du chemin de Pentous.

On trouve sur le territoire une autre petite entité avec le hameau de Fangeaux situé au Sud de la commune. Il est constitué autour d'une église et un peu d'habitat avec notamment la présence d'un siège d'exploitation agricole avec de nombreux bâtiments.

Coté Nord, l'urbanisation s'est développée de façon linéaire en bordure de la route départementale n°149 qui rejoint Saint Caprais. Ce développement important lors des dernières années à pour conséquence une construction éparse en milieu rural, il doit donc être stoppé afin de concentrer la construction au centre et ainsi redonner vie au village.

b) Les grandes végétations

Le territoire communal est relativement boisé avec notamment de grandes masses qui ont été conservées coté Est sur les terrains en pentes vers la vallée de la Gimone. Le paysage général est également marqué par deux bois importants situés en limite communale coté Ouest sur la commune de Castelnau Barbarens: le bois de Saint Guiraud et le bois de la Paguère.

c) Les ripisylves

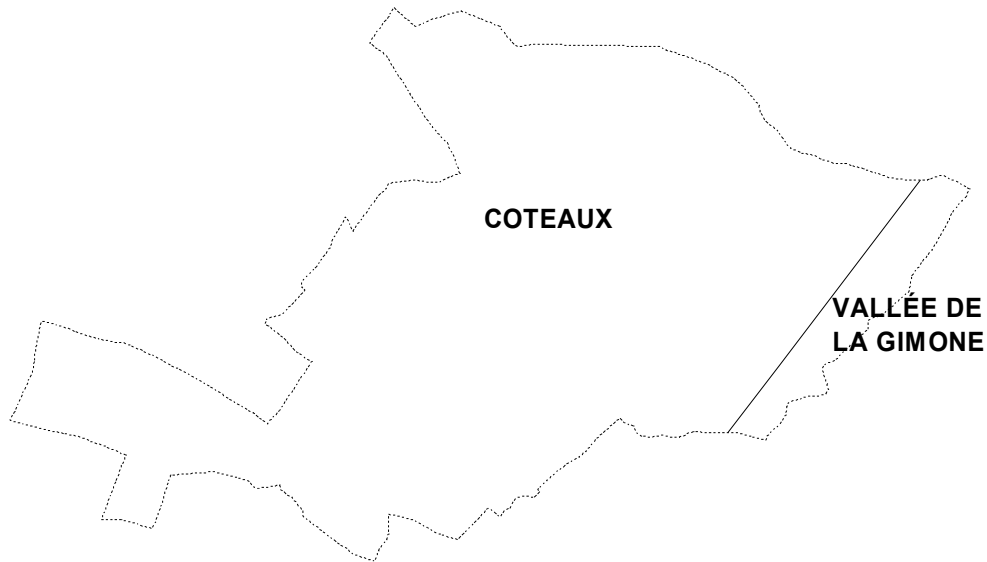
On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux et en particulier le long des rives de la Gimone.

d) Les cultures

Les mutations agricoles ont permis de créer de grands espaces cultivés en particulier au centre du territoire. Ils offrent un paysage nu lorsqu'ils sont en labour. On retrouve essentiellement une polyculture, céréales, pâturage et oléagineux.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS

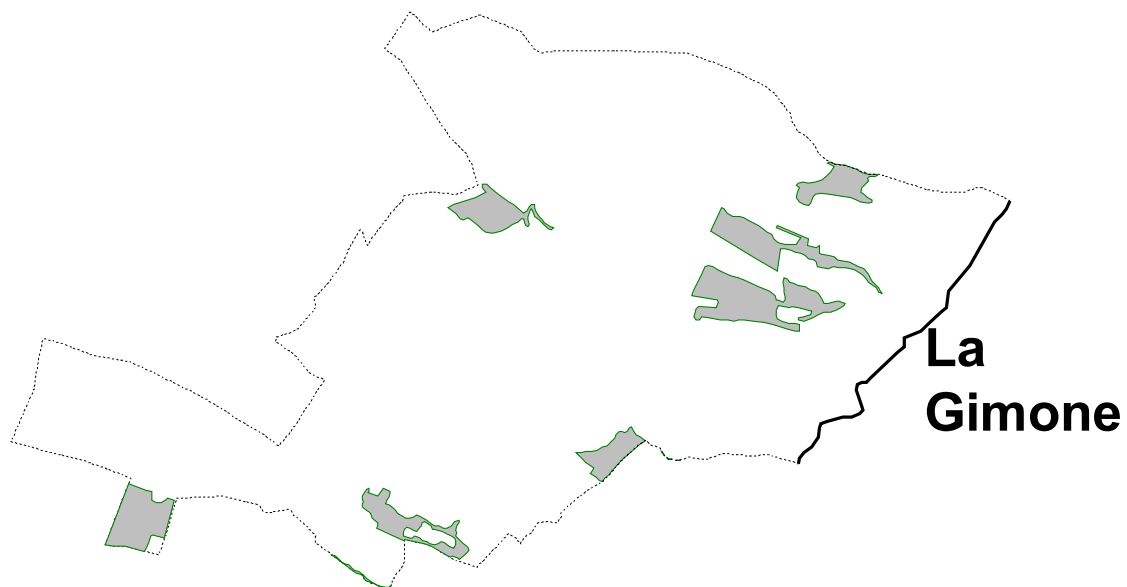


- La vallée de la Gimone:

La gimone assure la limite communale Est, sa vallée en majorité inondable s'étale jusqu'à la route départementale n°12 parallèle à cette rivière. La vallée est entièrement réservée à l'agriculture et en particulier aux pâturages. Aucune construction ne s'est implantée dans cette zone.

- Les coteaux:

Les collines et vallons que l'on rencontre dans cette entité paysagère supportent d'épais terreforts fertiles, des terres peu pentues et profondes, propices à la mise en culture. C'est un territoire de grandes cultures ou la nature a été maintenue sur les plus fortes pentes. L'urbanisation y est faible, on retrouve essentiellement un habitat diffus composé de fermes situées au centre de chaque exploitation agricole.



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux d'orientation Ouest/Est qui viennent se jeter vers la Gimone.
Cette rivière présente une zone inondable en limite de commune.

Le territoire de Bédéchan a su maintenir quelques massifs boisés qui ont été conservés sur les plus fortes pentes sur les coteaux qui descendent vers la vallée de la Gimone.

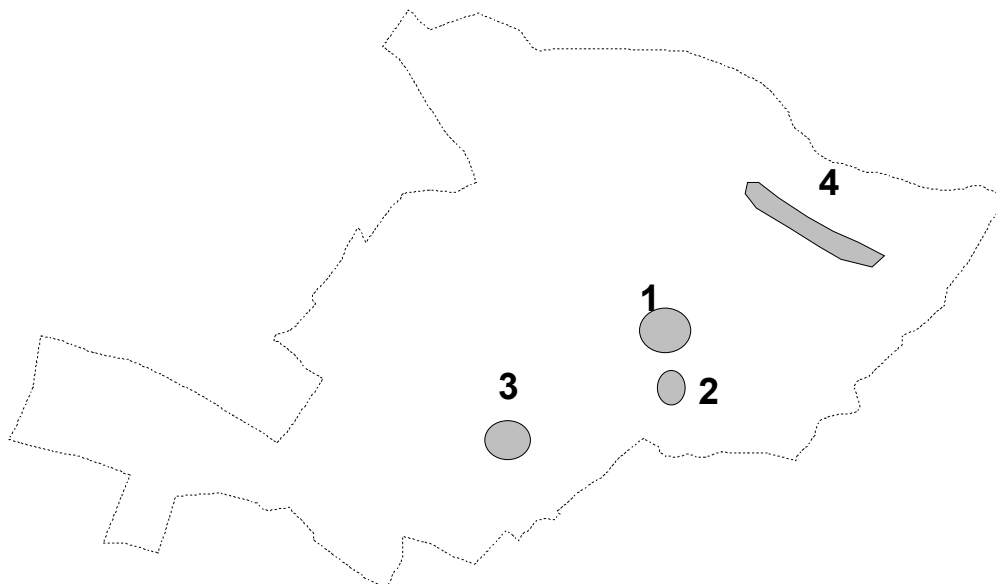
- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



Deux routes départementales importantes traversent le territoire. Au Sud, la RD n°349 entre Samatan et Auch et la RD n°12 coté Est dans la vallée de la Gimone entre Saramon et Gimont. Une autre RD de plus faible importance, la RD n° 149 vers Saint Caprais passe au Nord. Seule cette dernière voie supporte un habitat linéaire.

Les points de vue remarquables s'effectuent à partir de deux RD principales qui ouvrent des axes de vision vers la campagne environnante. Le bourg et le hameau de Fangeaux restent en dehors des vues depuis ces axes.

– LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village:

Le bourg est situé sur un plateau au centre du territoire. Il s'agit d'un bâti ancien constitué autour de l'église et de la mairie. Aucune construction récente n'est venue s'implanter au village. Seule la salle des fêtes a permis un réaménagement du centre avec place publique, parc de stationnement et restructuration des voies autour du bourg.

2 – Les extensions récentes

Elles se sont développées essentiellement au Sud en bordure du chemin du Pentous sous forme d'un habitat individuel. Ces constructions sont détachés du centre par un foncier non libérable immédiatement.

3 - A Fangeaux:

Il s'agit d'un hameau situé au Sud du territoire installé autour de l'église. Le bâti est essentiellement agricole et le développement se heurte à la proximité de cette activité.

4 – Route de Saint Caprais:

Il s'agit d'une urbanisation récente qui s'est développée le long de cet axe de façon diffus. Cette urbanisation a pour conséquence un étalement urbain en milieu rural avec une construction linéaire source de problèmes de sécurité avec la RD et de conflits avec le milieu rural.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- le Village: le bourg ancien est correctement desservi, des extensions seront nécessaires pour l'extension de la zone
- au Pentous: capacité suffisante, voir desserte des parcelles entre les deux bâtis
- à Fangeaux un renforcement sera nécessaire
- route de Saint Caprais: le réseau est en place, mais capacité limitée

Alimentation par le réseau d'eau potable:

Le réseau est géré par le syndicat de la Barrouse

- le Village: le bourg ancien est correctement desservi, des extensions seront nécessaires pour l'extension de la zone
- au Pentous: capacité limitée, possibilité de 2 à 3 constructions
- à Fangeaux capacité limitée, possibilité de 2 constructions
- route de Saint Caprais: réseau d'eau faible

Réseau d'assainissement:

Il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement. Le schéma communal d'assainissement préconise les filières à mettre en place. Des fossés devront être créés dans les zones d'extension pour permettre les rejets vers le milieu naturel.

Voirie:

Le village est desservi par la voirie communale, l'urbanisation du secteur du Pentous devra prendre en compte les conditions de sortie vers la RD 12. La construction route de Saint Caprais nécessitera des soins particuliers pour les accès sur la RD.

– SERVITUDES

I 4 Electricité, établissement des canalisations électriques

Ligne 225 kv Jalis – Lesquive
Ligne 225 kv Jalis - Cazaril

PM 1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles a été prescrit. Il fixera les normes de construction à mettre en œuvre pour éviter les désordres dans les bâtiments. Tout le territoire sera concerné par ce plan.

T7 Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

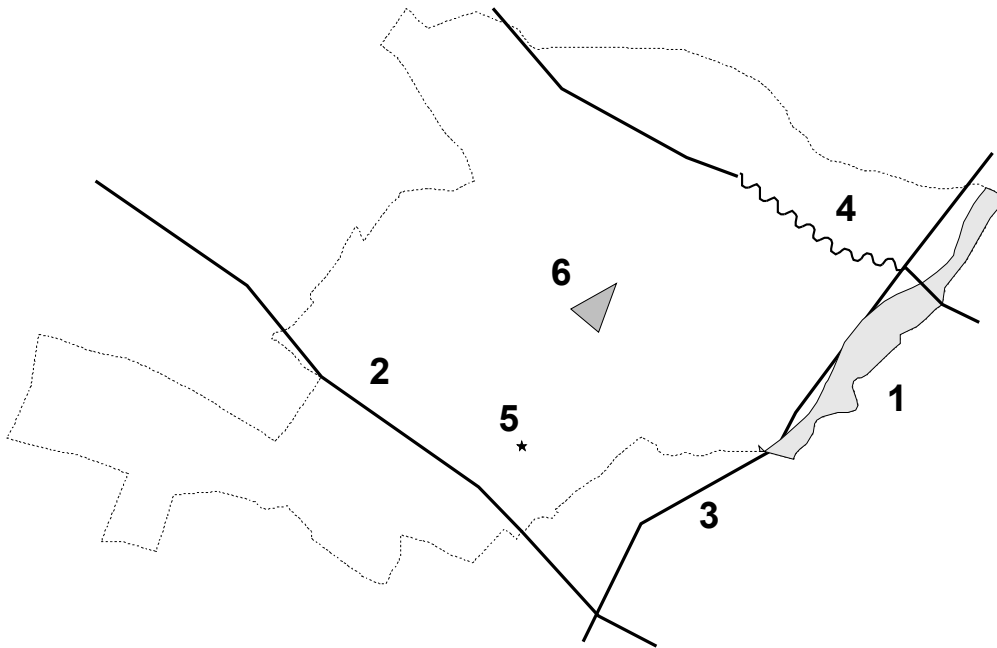
- Contraintes

Risques naturels:

Risques inondations: la Gimone

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



- 1 – Zone inondable de la Gimone
- 2 – Route départementale n°349
- 3 – Route départementale n°12
- 4 – Urbanisation linéaire
- 5 – Activité agricole
- 6 – point de vue

II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 2 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien autour de l'église et de la mairie. Le développement du centre pourra s'effectuer coté ouest à l'arrière de la salle des fêtes. La commune envisage la création d'un parc de stationnement. La construction s'effectuera d'un seul coté de la voie communale afin d'éviter l'urbanisation sur une grande parcelle agricole au nord (ce secteur nécessitera un plan d'aménagement d'ensemble), une extension des réseaux d'eau et d'électricité sera nécessaire à partir de la dernière construction (extension qui pourra se réaliser dans le cadre de la participation pour voies et réseaux). L'urbanisation autour du bourg restera contenue afin d'éviter une extension trop importante. L'urbanisation pourra s'étendre légèrement au delà de la Mairie afin de conforter le centre bourg. Les terrains face à la mairie seront protégés pour garder la qualité du site et créer à terme un espace naturel au cœur du village
ZC 2 Au Pentous	Petit hameau qui s'est développé au sud du village. Le projet consiste à autoriser quelques constructions entre les habitations existantes. La zone restera limitée car la capacité des réseaux est réduite. Un fossé devra être créé pour permettre les rejets des eaux vers le milieu naturel.
ZC 2 Route de Saint Caprais	Habitat linéaire qui s'est développé au coup par coup le long de la route départementale n°149. La zone reprendra l'existant et les autorisations d'urbanisme déjà délivrées mais ne sera pas étendue afin d'arrêter cette urbanisation éparses consommatrice d'espace et pour tenir compte des réseaux d'eau et d'électricité qui sont saturés. De plus, cette urbanisation est plus importante que le développement du village, la municipalité souhaite redonner au centre sa vocation et ainsi rentabiliser les investissements déjà engagés.
ZN p Au village	Ce sont les terrains face à la mairie que la municipalité souhaite protéger de toute urbanisation afin de préserver la qualité du site aux abords du centre. Cet espace contribue au maintien d'un espace naturel au cœur du village qui est un complément aux travaux déjà réalisés.
ZN i La Gimone	C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise. Elle reprend le secteur submersible de la Gimone.
ZN Le reste du territoire	C'est le reste du territoire. Zone naturelle essentiellement agricole, l'urbanisation n'y a pas sa place. Seules quelques constructions peuvent y être admises sous conditions.

Le secteur de Fangeaux n'a pas été retenue pour les raisons suivantes :

- présence d'activités agricoles (nuisances vis à vis des élevages et des séchoirs)
- réseaux d'eau et d'électricité de faible capacité
- avis défavorable du conseil général compte tenu des risques pour le débouché vers la RD 349.

III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations
ZC 2	Au Village	3,47	6
ZC 2	Au Pentous	2,34	3
ZC 2	Route de Saint Caprais	6,06	7
ZN p	Au Village	0,21	/
ZN i	La Gimone	32,31	/
ZN	le reste du territoire	739,61	/

ZC 2	TOTAL	11,87	16
ZN	TOTAL	772,13	/

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

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

L'extension du bourg s'est orientée essentiellement sur les terrains coté Nord-Ouest en continuité de l'existant et aux abords du hameau du Pentous. Cette urbanisation restera réduite afin d'éviter les grands ensembles et pour réguler l'arrivée de population.

Le conseil municipal a voulu redonner vie au village et arrêter la construction éparées en arrêtant le développement linéaire route de Saint Caprais.

L'urbanisation a été retenue aux abords du village de manière à profiter des réseaux en place, éviter les grands ensemble et maintenir les espaces naturels en préservant les abords du centre ancien.

Voirie :

Le développement de Bédéchan s'est principalement assuré jusqu'à présent en bordure de la route départementale n°149. Le projet arrête ce développement pour redonner la priorité au bourg.

Assainissement :

L'assainissement de la commune est assuré par des filières individuelles. Une attention particulière sera prise pour les rejets vers le milieu naturel.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain a été défini autour du centre ancien. La construction linéaire a été arrêtée. Le secteur construit en dehors du village sera maintenu (périmètre défini autour des constructions existantes et des autorisations déjà accordées) en l'état de façon à préserver le patrimoine naturel et forestier de la commune.
Le reste du territoire a été maintenu en secteur naturel agricole afin d'éviter le mitage et de préserver le site.
Elle préconise la présence d'espaces verts autour des nouvelles constructions.

Environnement et Paysages :

Maintien de la construction autour de l'existant.
Limitation de l'urbanisation le long des routes importantes.
Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.
Les abords du cœur du village seront préservés
Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.
Une zone de protection a été définie autour des secteurs submersibles de la Gimone. Elle préserve d'une urbanisation en secteur inondable et maintient une coulée verte sur la commune.
Les massifs boisés ont été maintenus en secteur naturel.
Les espaces naturels agricoles ont été préservés.