

DEMU

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
 - PATRIMOINE
 - SERVITUDES

2ème Partie : PROJET DE CARTE COMMUNALE

- I - CONTRAINTE**

- II - ZONAGES**

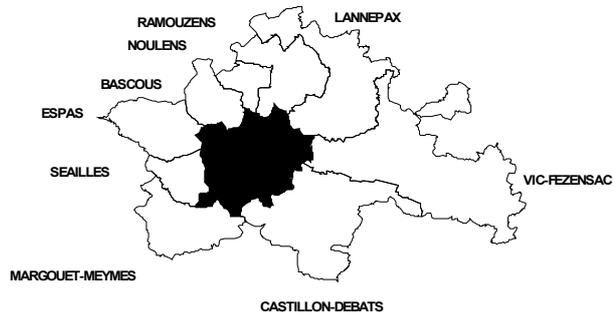
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

- I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

- II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

PLAN DE SITUATION



PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Dému est située dans l'entité paysagère du Bas-Armagnac ou Armagnac Noir correspondant à l'extrémité Nord-Ouest du département du Gers.

- Armagnac, parce que terroir viticole historique, terre de prédilection pour l'élaboration des « eaux de vie d'Armagnac »
- Bas par ses faibles altitudes, son relief atténué aux molles ondulations et ses horizons confinés
- Noir enfin par les sombres frondaisons des masses boisées qui ferment l'horizon et couvrent une large partie du territoire.

D'une superficie de 2889 hectares, elle est limitrophe des communes de Séailles, Espas, Bascous, Noulens, Ramouzens, Lannepax, Vic-Fezensac, Castillon-Débats et Margouet-Meymes.

Commune du canton d'Eauze dont elle est distante d'une quinzaine de kilomètres, elle est implantée sur la route nationale n°124 entre Vic-Fezensac et Nogaro, la commune de Vic-Fezensac étant située à seulement une dizaine de kilomètres.

Le village est traversé par la route nationale n° 124, route à grande circulation qui relie Auch à Bayonne. On rejoint Eauze par cet axe puis en empruntant ensuite la route départementale n° 20.

Soumise à quelques demandes, la municipalité a souhaité planifier son développement afin de programmer et rentabiliser ses investissements, aussi, elle a souhaité élaborer un document d'urbanisme compatible avec la taille de la commune, les élus ont donc opté pour l'élaboration d'une carte communale.

Principaux objectifs poursuivis par la municipalité lors de l'élaboration du document :

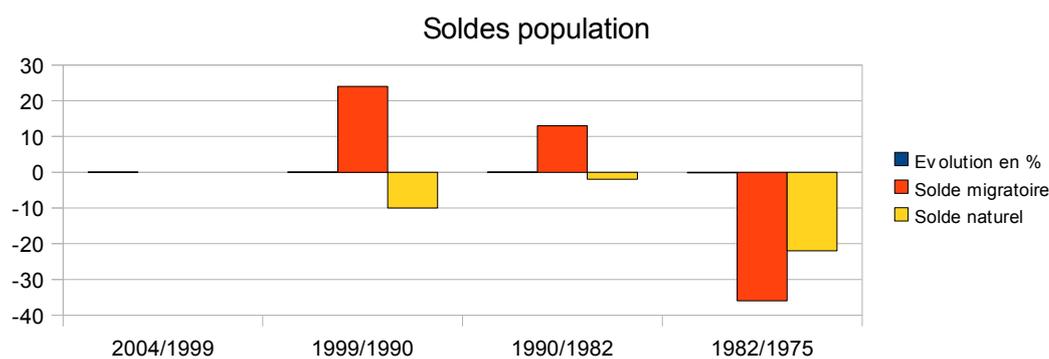
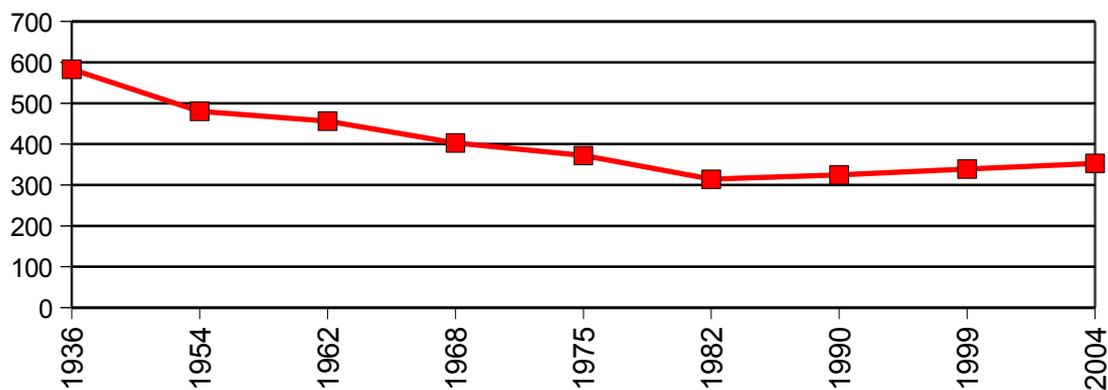
- assurer un développement mesuré
- ouverture de terrains à la construction proche du village
- maintenir les principaux hameaux
- programmation des investissements en matière de réseaux
- préservation des exploitations agricoles et des élevages
- limitation de l'urbanisation en bordure des axes principaux
- préservation des espaces sensibles et naturels (secteurs submersibles...)

- DEMOGRAPHIE

Dynamique démographique :

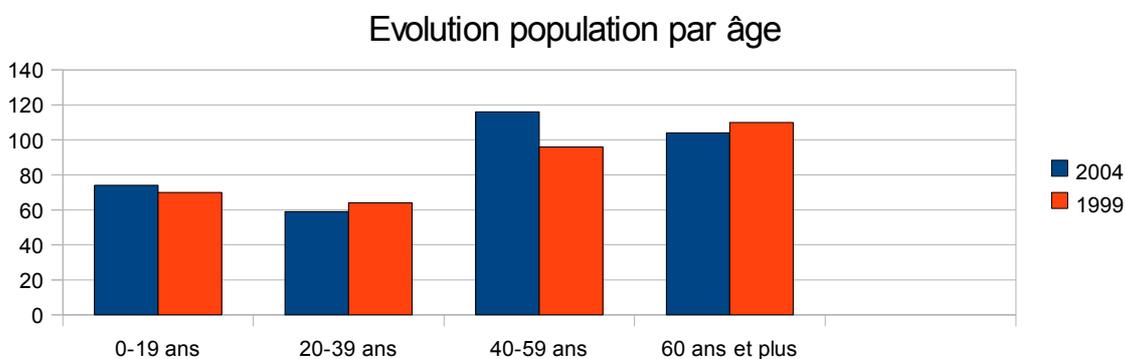
Entre 1936 et 1982, la population de Dému a régulièrement diminué pour passer d'un peu moins de 600 habitants à près de 300. A partir de cette date, la commune a vu sa population remonter sensiblement à chaque recensement pour atteindre les 353 habitants en 2004.

C'est principalement le solde migratoire qui favorise cette augmentation.



Composition de la population :

Les différentes tranches d'âge montrent une certaine stabilité entre 1999 et 2004. Cependant, la tranche d'âge des moins de 20 ans augmente sensiblement, l'arrivée ces dernières années de familles favorise un rajeunissement de la population.



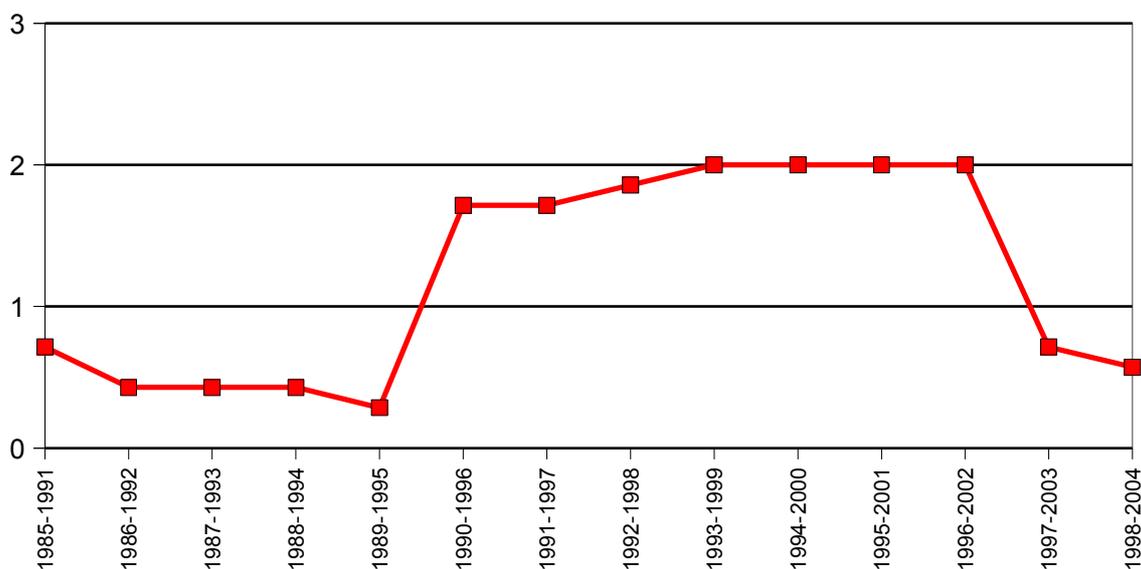
- LOGEMENTS

Dynamique de la construction :

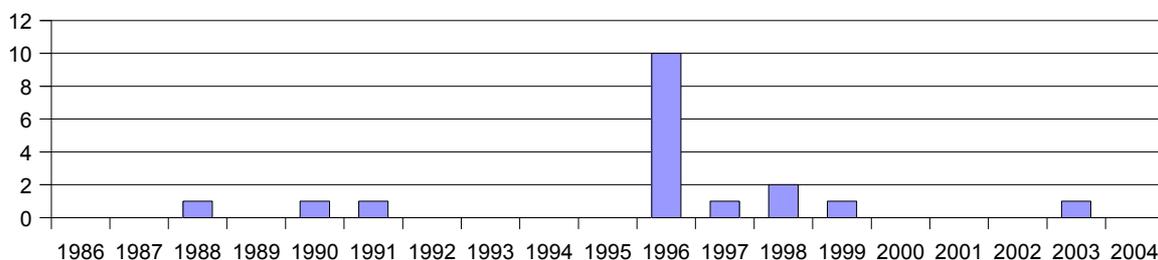
La construction a été très faible jusqu'en 1995 avec moins d'un logement par an. La fin des années 90 ont permis une reprise de la construction qui se retrouve dans la moyenne glissante avec deux logements par an. Ces dernières années, la construction est restée faible, le manque de disponibilité en terrain constructible en est la principale cause. Cependant la création d'un lotissement a favorisé l'arrivée de nouveaux ménages.

La commune a souhaité maintenir cette croissance en élaborant ce document et ainsi mieux cibler la programmation de ses investissements en matière de réseaux.

En 1999, on dénombrait sur la commune un parc de résidences secondaires conséquent avec 24 logements, on trouvait également 16 logements vacants sur le territoire communal.



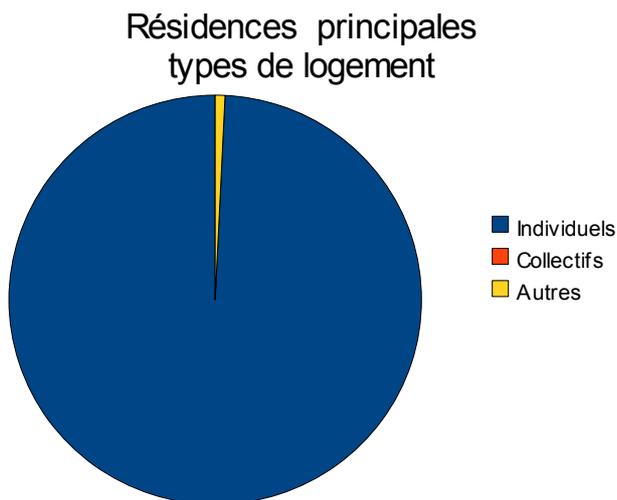
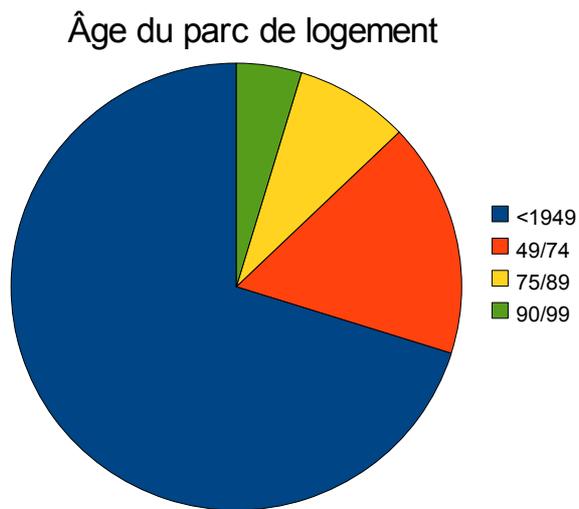
Activité de la construction par année



Structure et état du parc

Dans un parc très ancien où plus de 70 % des résidences ont été édifiées avant 1949, la résidence individuelle est pratiquement le seul type de logement, aucun logement collectif n'est recensé. L'évolution des dernières années va participer au rajeunissement du parc immobilier.

On note cependant un faible taux de location sur la commune avec seulement 8 % des résidences principales réservées à la location.

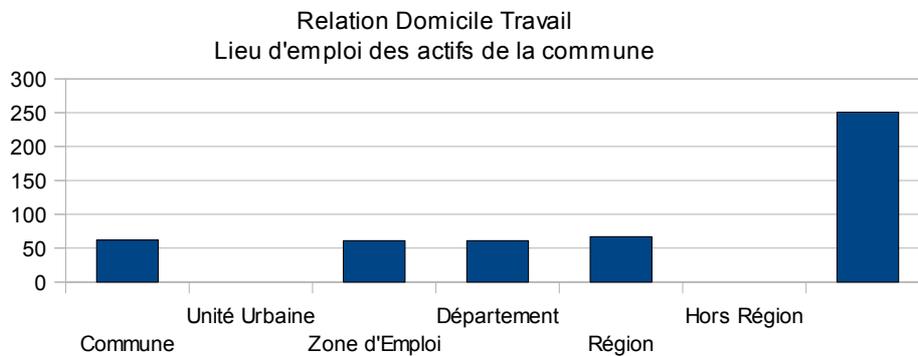
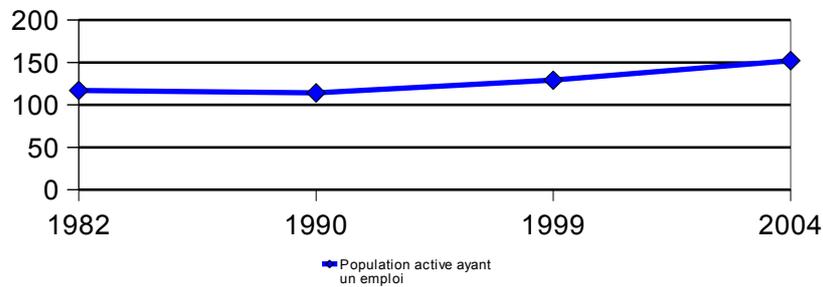
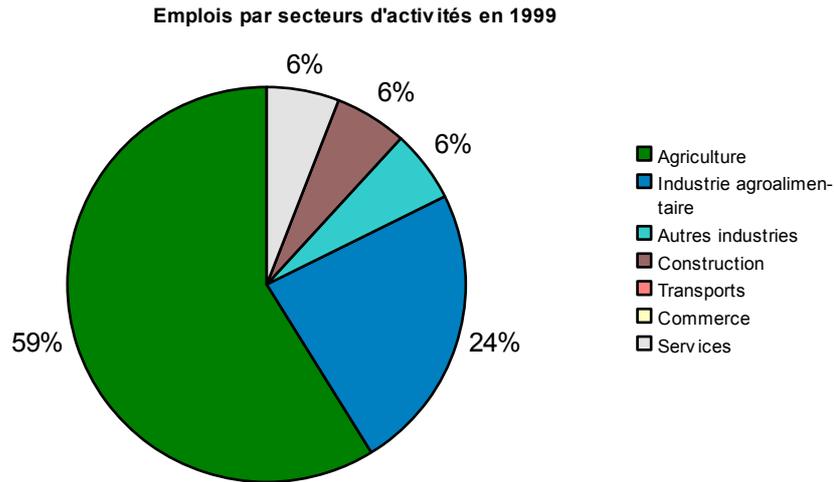


- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active ayant un emploi augmente régulièrement depuis les années 90.

Parallèlement, la commune offre toujours autant d'emplois qui sont occupés majoritairement par les actifs de la commune. Les autres actifs sont répartis sur le département ou la région.

C'est l'activité agricole qui reste le premier secteur d'emploi (agriculture et agroalimentaire), les autres industries, la construction et les services viennent compléter l'offre.



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

Le Bas-Armagnac est marqué par ce produit emblématique, l'eau de vie d'armagnac, «synthèse écologique» du terroir. Ce territoire est également typique par ses masses boisées qui couvrent une large partie des espaces (17%); une végétation abondante, vigoureuse et robuste qui bénéficie d'un climat océanique.

Monde clos, un peu «ensauvagé», coincé entre le coude de l'Adour et le tracé Sud-Nord imperturbable de l'Osse, le Bas-Armagnac se présente comme un petit éventail, au sein du grand éventail gascon, qui naît aux confins de l'Astarac et vient se dissoudre dans les Landes.

Zone charnière entre les bassins hydrographiques de l'Adour et de la Garonne, zone de contact avec les Landes (Gabardan) et la pointe de l'Astarac (Pays d'Anglès), transition entre la Ténarèze pierreuse aux paysages ouverts et diversifiés et le bas-Armagnac sableux, boisé et plus secret, l'Eauzan s'affirme comme la plaque tournante du Bas-Armagnac.

Eauze, cité antique, capitale symbolique et économique mais également carrefour routier renforce cette position stratégique.

Le sous sol sableux en fait un terroir contraignant où la nature occupe une place importante. Végétation vigoureuse, étangs secrets, ravines et chemins creux mystérieux, la nature regorge de générosité. Une architecture très hétéroclite, parfois fantaisiste, ajoute à l'originalité de ce terroir et s'exprime pleinement dans le charme des maisons à colombages aux torchis et aux enduits fauves.

La commune se décompose en trois entités distinctes, la vallée de la Gélise au centre du territoire et les coteaux cultivés de part et d'autre.

Les altitudes varient de 150 mètres dans la vallée de la Gélise à 220 m sur les points hauts des coteaux Est.

Le paysage est très marqué par les bois qui limitent les perspectives et par une agriculture présente sur de grandes entités.

Dému est desservie par la route nationale n° 124 qui traverse d'Est en Ouest tout le territoire et relie les principales communes et lieux de vie.

Le bourg de Dému est implanté au centre du territoire à cheval sur cet axe classé à grande circulation..

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

L'habitat qui pourrait paraître plus groupé qu'ailleurs, est simplement plus concentré sur les hauteurs. fermes, maisons, villages s'égrainent sur les plateaux, le long de routes qui suivent les coteaux ou nichent isolés sur les collines évitant soigneusement les basses terres. L'omniprésence des bois atténue l'empreinte du bâti dans le paysage et dissimule un patrimoine bâti d'une extraordinaire hétérogénéité. Le patrimoine est aussi plus dégradé que dans les autres entités Gersoises. Il a souffert et souffre encore du déclin démographique et économique que rien ne semble enrayer et de la moindre résistance des matériaux.

Dans les constructions, le calcaire encore présent, se mêle au grès et aux pans de bois

b) Les grandes végétations

Les bois représentent une partie importante de la commune, ils sont dispersés sur l'ensemble du territoire. Combinés avec le relief, ils participent à la dissimulation du bâti qui ne se voit pas de très loin sauf quelques points remarquables. La forêt et le bois occupent ici une place plus grande qu'ailleurs. Cette végétation participe au confinement de la région, atténue davantage la perception du modelé. Abri d'une faune et d'une flore diversifiées, elle recèle quelques milieux naturels remarquables. Pendant longtemps, les forêts ont offert aux hommes le matériau de base pour leur habitation mais aussi le chêne utilisé dans la tonnellerie pour les eaux de vie d'Armagnac.

c) Les ripisylves

Elles sont présentes le long de la Gélise et assurent un couloir vert et humide au centre du territoire communal.

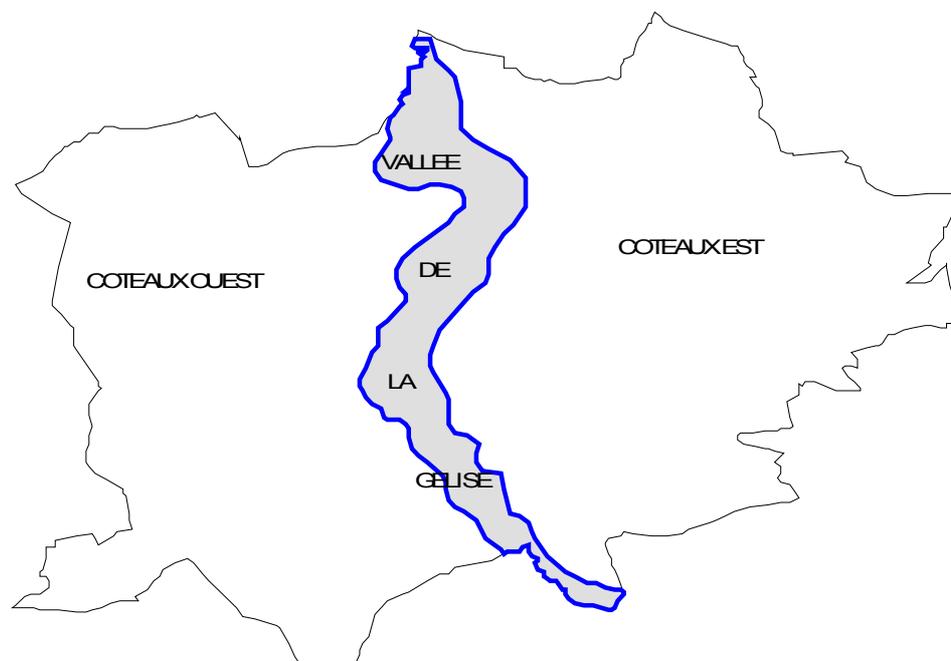
d) Les cultures

Le Bas-Armagnac se révèle moins tourné vers la polyculture que les autres terroirs Gersoises. Il offre des paysages verdoyants, le vert des prairies qui occupent encore une place importante, le vert des parcelles de vignes, le vert des cultures et surtout le vert sombre des masses boisées.

L'élevage occupe largement les terres hautes et pentues tandis que dans les vallées, d'autres cultures cohabitent avec une maïsiculture plus discrète.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS



1 - La vallée de la Gélise

La vallée encaissée de la Gélise avec ses petits affluents a dessiné un paysage au relief marqué, tourmenté et désordonné (particulièrement au Sud) qui offre plus de diversité.

Elle coupe le territoire en deux du Nord au Sud, des ruisseaux perpendiculaires recueillent les eaux des coteaux environnants. Ces ruisseaux sont le support de nombreux lacs réservés à l'agriculture, on en dénombre une quinzaine sur l'ensemble de la commune.

2 – Les coteaux Ouest

C'est ici que l'on retrouve les grandes entités agricoles, terrains peu pentus, l'agriculture s'est développée sur de grandes parcelles. C'est ici également que l'on retrouve la majorité des lacs qui servent pour l'irrigation des terres. On note aussi la présence d'élevages et en particulier les élevages de volailles. Les bois sont présents avec en particulier deux grands espaces situés au Nord aux Garriguets et au Sud à Pelauque.

3 – Les coteaux Est

Reliefs plus tourmentés qu'à l'Ouest, les espaces alternent entre parcelles cultivées et massifs boisés. La présence d'élevages est plus forte avec notamment ceux de bovins. Les fortes pentes de ces coteaux ont maintenu une végétation en chaîne qui ferme les points de vue.

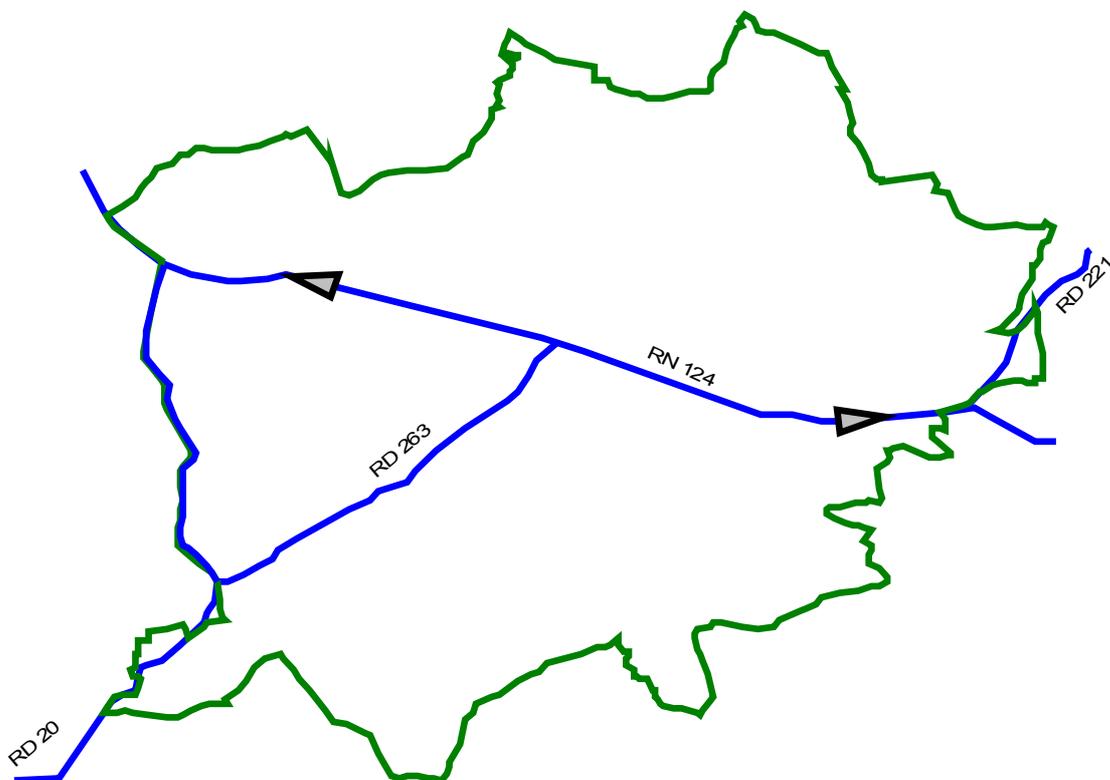
- **LES SYSTEMES HYDRAULIQUES – LES BOIS**



La Gélise reste la rivière principale de la commune. Elle coule du Sud vers le Nord et traverse le territoire en son centre. Un secteur submersible a été défini tout le long. Elle contribue à la collecte des eaux de ruissellement des deux versants.

Les bois participent au confinement du territoire, ils coupent les vues lointaines et dissimulent souvent le bâti. Ces espaces doivent être maintenus et protégés. Les grandes masses sont généralement coté Ouest alors que l'on observe à l'Est des lignes de bois sur les terrains les plus pentus. Le bois le plus important se situe au Sud du territoire.

- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE

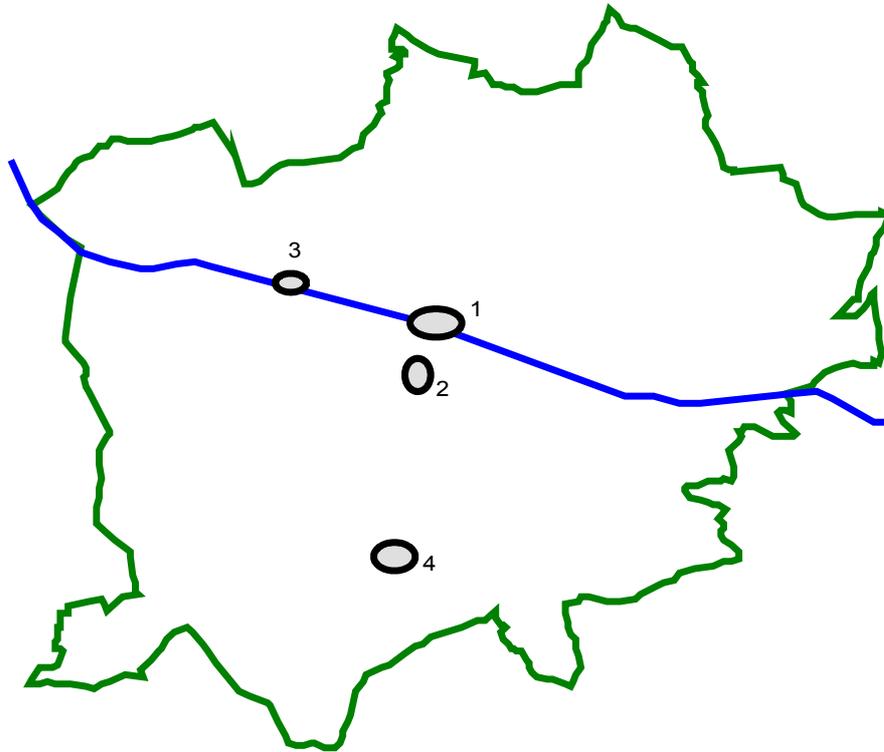


La route nationale n° 124, axe important classé à grande circulation, traverse le territoire d'Est en Ouest. Il coupe la commune en deux et traverse le village au centre du territoire. C'est à partir de cette voie que l'on observe les points de vue vers le centre bourg.

Les axes départementaux se répartissent sur la commune à partir de la RN n° 124 :

- la RD n° 263 qui démarre au cœur du bourg pour desservir, plus au Sud, Séailles ;
- la RD n° 20 d'Eauze à Plaisance assure une partie de la limite communale Ouest ;
- la RD n° 221 qui rejoint Lannepax se situe en limite Est.

- LE SYSTEME URBAIN



1 – le bourg ancien est implanté au centre du territoire de part et d'autre de la route nationale n° 124. Les constructions sont installées en limite de voie et se sont développées autour de la place centrale de la tour. Plusieurs constructions se sont établies le long de cet axe en allant vers Auch. Le développement du village s'est heurté à la zone submersible de la Gélise coté Ouest.

2 – les extensions récentes : elles se sont développées essentiellement à partir de la route de Séailles au Sud du centre ancien. L'urbanisation a été assurée par la création de lotissements au dessus de la vallée de la Gélise. Ce développement vient rejoindre le petit hameau constitué autour de l'église située au pied de la rivière.

3 – la zone d'activités : elle se situe en sortie de Dému en allant vers Nogaro. C'est un secteur plat assurant une vitrine depuis la RN. La zone est essentiellement occupée par un dépôt agricole et le service des eaux. Elle présente la particularité de disposer en profondeur d'une ressource en eau chaude à 55°.

4 – à Réchet : il s'agit d'un hameau situé au Sud du territoire, établi à partir de constructions agricoles et d'habitations. Ce secteur est cependant limité pour une éventuelle extension, ceci afin d'éviter toutes interférences entre habitations et activités agricoles.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- Le Village: le réseau est en place dans le centre ancien et sur les extensions.
- A Jubes : les terrains à l'arrière du lotissement nécessiteront la mise en place d'un transformateur, le réseau HT passe sur le terrain.
- A Larrajadé : le réseau est en place sur le chemin, la création d'un réseau basse tension sera nécessaire à partir de la HT pour les autres terrains
- Zone d'activités : un transformateur existe au centre de la zone
- A Réchet : réseau en place
- A Bergeyre : un transformateur est en place au centre de la zone, des extensions sont à prévoir
- A Bernussan : travaux en cours pour la desserte de la zone
- A Remeignon :Le transformateur est en place

Alimentation par le réseau d'eau potable:

- Le Village: le réseau est en place
- A Jubes : canalisation de 90 route des écoles, extension à prévoir pour la desserte des lots
- A Larrajadé : canalisation sous la RN de faible diamètre à reprendre, extension pour les autres terrains
- Zone d'activités : réseau en place
- A Réchet : réseau de 60 en place
- A Bergeyre : réseau de 63 en place
- A Bernussan : canalisation PVC de 50
- A Remeignon :réseau de 80et 60 en place

Réseau d'assainissement:

Le centre ancien est desservi par un réseau collectif avec une station implantée dans la vallée de la Gélise. Le reste du territoire est soumis à l'assainissement individuel, les filières ont été définies au schéma communal.

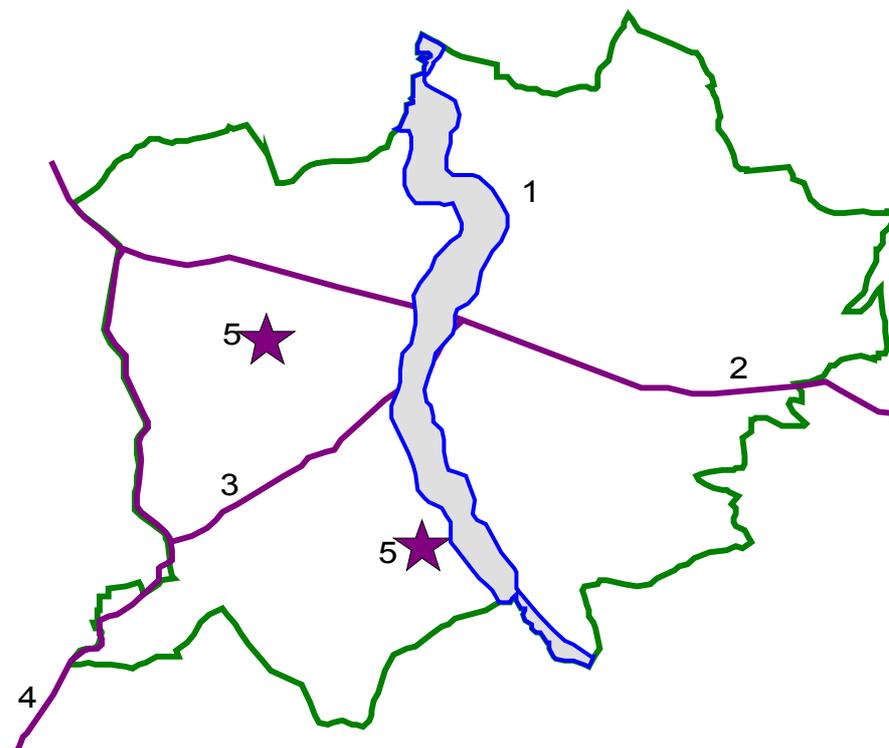
Voirie:

Le conseil général signale que la sortie du secteur de Bergeyre vers la route départementale n° 263 présente des problèmes de visibilité vers la droite avec présence d'un dos d'âne et la sortie vers la RD n° 20 présente des problèmes de visibilité à gauche. Dans ces conditions, ce secteur ne pourra pas être retenu.

La direction des routes DIRSO demande de ne pas créer de nouvel accès vers la route nationale en entrée d'agglomération et signale que le débouché de la VC 4 n'est pas totalement sécurisé, aussi la zone de Remeignon devra être limitée.

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



1 – Zone submersible de la Gélise

2 – route à grande circulation RN n° 124

3 – route départementale n° 263

4 – route départementale n° 20

5 – activités agricoles, élevages importants

- ZONAGES

ZONAGE	ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Le Village	Cette zone reprend le centre ancien organisé de part et d'autre de la RN n° 124 entre la mairie et la tour ainsi que les extensions anciennes ou plus récentes qui se sont développées le long de la route de Séailles. C'est là que l'on retrouve les lotissements. Cette zone est correctement desservie par les réseaux, le centre ancien est raccordé au réseau eaux usées. Son développement coté Ouest se heurte à la présence de la zone submersible de la Gélise. La partie urbanisée comprise dans cette bande sera classée en zone constructible inondable ZC 1i. La zone intègre les constructions situées en bordure de la RN et s'arrête avant une exploitation agricole pour tenir compte de la présence d'un élevage.
ZN p Au village	Il s'agit d'un espace boisé remarquable au cœur du village. Aussi, une zone naturelle de protection est mise en place sur cet ensemble, afin de préserver ce terrain de toute construction.
ZC 2 A Jubès	Il s'agit d'un secteur de développement situé au Sud du bourg en continuité des lotissements. Les réseaux sont en place aux abords, ils nécessiteront des extensions avec création d'un transformateur pour l'électricité. Les accès se raccorderont sur la RD 263 à partir de voies à créer (des terrains sont en attente pour le passage de ces voies).
ZC 2 A Larrajadé	C'est l'extension coté Nord à l'arrière des constructions existantes. Le réseau d'eau devra être renforcé sous la RN et le réseau électrique nécessitera la mise en place d'un transformateur. Les accès devront se raccorder aux voies communales existantes. La partie basse des terrains sera laissée en zone naturelle afin d'éviter la construction en zone humide.
ZC 2 A Réchet	Hameau qui s'est formé au Sud du territoire. Les réseaux sont en place, cependant la zone sera limitée pour maintenir des espaces naturels entre les habitations et les constructions agricoles.
ZC 2 A Bernussan	Petit hameau situé à l'Ouest du territoire. Les réseaux sont en place, le réseau électrique va être repris, la zone permettra l'implantation de quelques constructions dans les dents creuses. Un aménagement du carrefour avec la RD sera réalisé avant toute extension.
ZC 2 A Remeignon	Petit secteur bâti à l'est de la commune. Le réseau d'eau est en place, le réseau électrique aussi mais dessert uniquement les terrains les plus proches du bâti existant. Compte tenu de la sortie de la voie communale vers la RN, la construction restera limitée. Les terrains ouverts à la construction sont situés à plus de 100 mètres du bâtiment d'élevage situé au Sud-Ouest de la zone.
ZA	C'est un secteur situé à la sortie Ouest de Dému en allant vers Nogaro où sont implantées deux activités. La zone peut offrir quelques possibilités d'implantations nouvelles à proximité. Les réseaux sont en place, les sorties devront s'effectuer par la route communale. Les terrains situés à moins de 75 mètres de l'axe de la RN ne deviendront constructibles qu'après étude « entrée de ville » conformément à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi 95.101 du 2 février 1995 sur le renforcement de l'environnement qui prévoit l'interdiction d'implanter des constructions dans les secteurs situés à moins de 75 mètres de l'axe d'une route à grande circulation et à moins de 100 mètres de l'axe des déviations d'agglomération, à moins qu'une étude ayant reçu l'accord de la commission des sites n'y déroge en fixant des règles spécifiques pour les autorisations d'urbanisme.. Une attention particulière sera nécessaire pour le traitement des eaux usées.

ZN i
La Gélise
L'Isaule

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 Gélise et de L'Isaule

ZN

C'est le reste du territoire qui est essentiellement agricole. Les constructions nécessaires à l'activité agricole , aux équipements publics ou à la mise en valeur des ressources naturelles y sont admises sous conditions, ceci afin de maintenir cet espace naturel.

- TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS

Zones	Lieux dits	Superficie en hectares	Possibilités d'accueil
ZC 1	Le Village	13,92	6
ZN p	Au village	0,55	/
ZC 2	A Jubès	3,13	11
ZC 2	A Larrajadé	4,51	12
ZC 2	A Réchet	4,37	4
ZC 2	A Bernussan	3,85	6
ZC 2	A Remeignon	3,08	4
ZA 2	zone d'activités	2,51	4
ZN i	La Gélise	195,94	/
ZN i	L'Izaute	17,03	/
ZN	le reste du territoire	2640,11	/

ZC 1	TOTAL	13,92	6
ZC 2	TOTAL	18,94	37
ZA 2	TOTAL	2,51	4
ZN	TOTAL	2853,63	/

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

Habitat

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

L'extension du bourg s'est orientée à proximité du centre ancien et autour des constructions existantes. Elle permettra aux nouveaux habitants de participer à la vie du centre bourg.

En dehors du village, le développement s'est poursuivi en continuité des hameaux existants qui présentent les meilleures conditions d'urbanisation avec les réseaux existants, l'objectif étant de maintenir une offre diversifiée tout en préservant l'activité agricole.

L'urbanisation a été limitée en bordure de la route nationale et des routes départementales afin de préserver ces axes et de limiter les accès, pour des raisons de sécurité.

Voirie :

La commune a limité le développement linéaire et s'est concentré sur un développement en épaisseur.

Les secteurs retenus s'orientent principalement autour des voies communales ou vers des voies à créer.

Lorsque les conditions d'accès vers les voies importantes ne sont pas suffisantes, les secteurs n'ont pas été retenus.

Pour la zone de Bernussan, la commune devra réaliser un aménagement de sécurité au carrefour entre la RD 20 et la voie de desserte de la zone avant toute urbanisation.

Assainissement :

Le centre ancien est desservi par un réseau de collecte des eaux usées. La station de traitement se situe vers la Gélise. Dans l'état actuel, elle ne permet pas de raccordements supplémentaires.

L'assainissement du reste du territoire se fait par assainissement individuel avec rejet vers le milieu naturel.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Patrimoine :

Le développement autour du centre ancien et des hameaux a été maîtrisé, la municipalité a souhaité maintenir le développement proche du centre mais celui-ci nécessitera des aménagements. Le développement futur du village s'intègre en épaisseur en continuité des précédentes extensions.

Les espaces naturels et les bois ont été préservés de toute construction.

Environnement et Paysages :

La construction a été concentrée autour du lieu de vie au cœur du village et des principaux hameaux.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine environnement.

Des zones de protection ont été définies autour de la Gélise et de l'Izaute. Elles préservent d'une urbanisation en secteur submersible et maintiennent une coulée verte sur la commune.

Les zones d'urbanisation ont été maintenues à l'écart des élevages et des exploitations agricoles.

Les espaces boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Le massif boisé situé au cœur du bourg a été classé en zone naturelle de protection afin de maintenir cet espace en l'état.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.

Les Entrées de Ville :

L'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi 95.101 du 2 février 1995 sur le renforcement de l'environnement prévoit l'interdiction d'implanter des constructions dans les secteurs situés à moins de 75 mètres de l'axe d'une route à grande circulation et à moins de 100 mètres de l'axe des déviations d'agglomération, à moins qu'une étude ayant reçu l'accord de la commission des sites n'y déroge en fixant des règles spécifiques pour les autorisations d'urbanisme.

La commune est concernée par cette réglementation, car elle est traversée par la RN°124.

Dans le projet de zonage, le village et la zone d'activités sont concernées par cette réglementation:

- La zone ZC 1 du village est entièrement urbanisée aussi cette réglementation ne s'applique plus
- La zone ZC 2 de Larrajadé est également construite en bordure de voie, le développement se situe à l'arrière des constructions, aussi cette disposition ne s'applique plus
- La zone ZA 2 en sortie Ouest du village est en partie urbanisée, certaines constructions existantes étant déjà implantées dans la bande des 75 mètres. Cependant, les terrains situés entre ces constructions et la RN, non encore urbanisés sont concernés par cette réglementation, une étude "entrée de ville" sera donc nécessaire pour l'urbanisation de cet espace. Une révision du document sera nécessaire pour intégrer cette étude dans la carte communale.