

COMMUNE DE GAUJAC

RAPPORT DE PRESENTATION

I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

2 ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

3 ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

II - PROJET DE CARTE COMMUNALE

1 CONTRAINTES

2 ENJEUX

3 CHOIX DES ZONAGES

4 INCIDENCE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

III - VUE EN RELIEF DU TERRITOIRE COMMUNAL AVEC LE ZONAGE PROJETE

I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

- La population
- La construction
- L'emploi

2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- La morphologie du site - voies de circulation
- L'occupation du sol
- Le paysage rural
- L'agglomération

3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

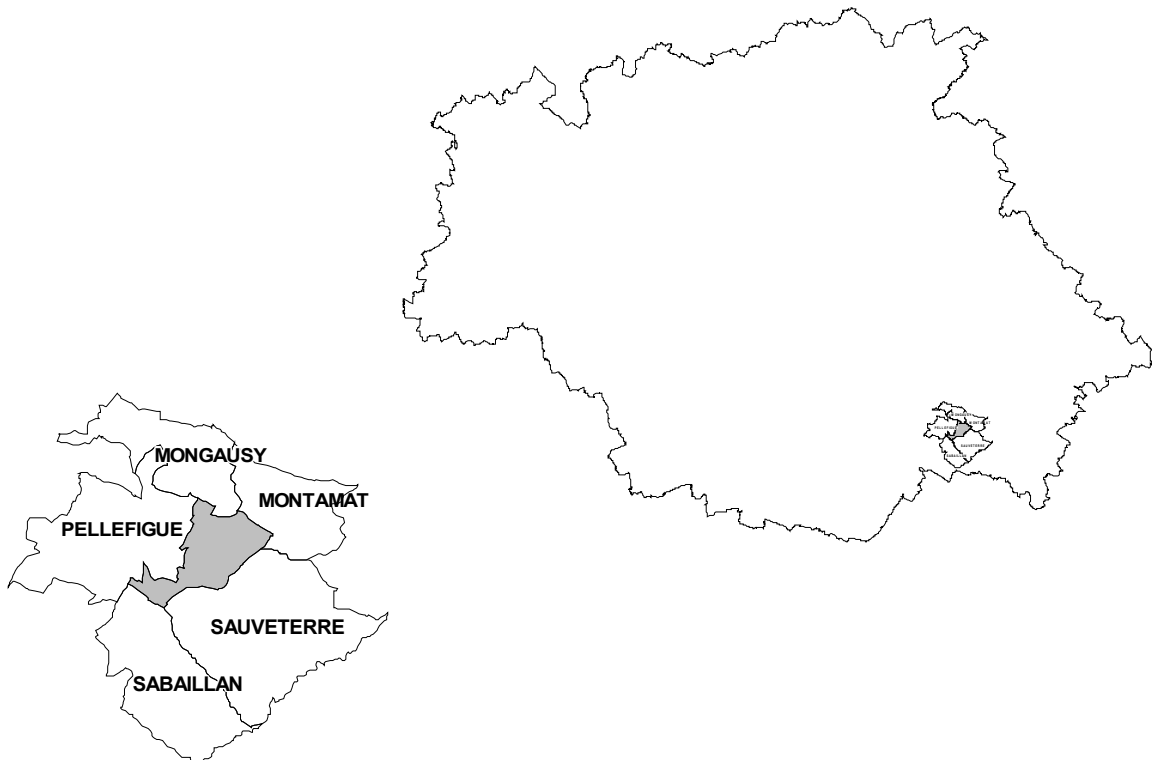
- Les voies d'accès et l'urbanisation
- Le centre ancien
- Le patrimoine
- Les équipements
- Les réseaux techniques
- Les servitudes et contraintes

SITUATION

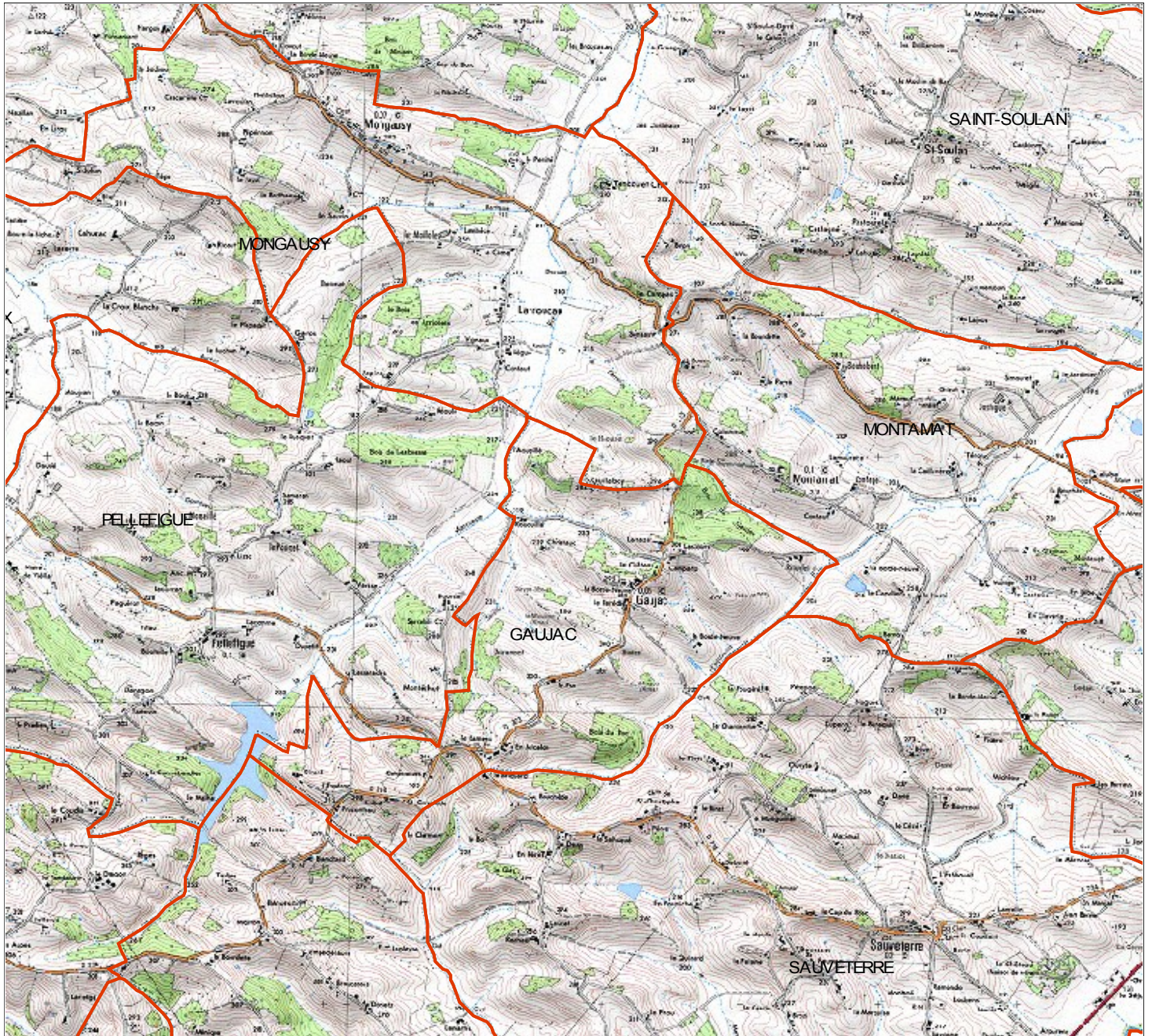
La commune de Gaujac se situe au Sud-Est du département du Gers et fait partie du canton de Lombez.

Cette commune est limitrophe des communes suivantes:

- MONGAUZY
- MONTAMAT
- PELLEFIGUE
- SABAILLAN
- SAUVETERRE



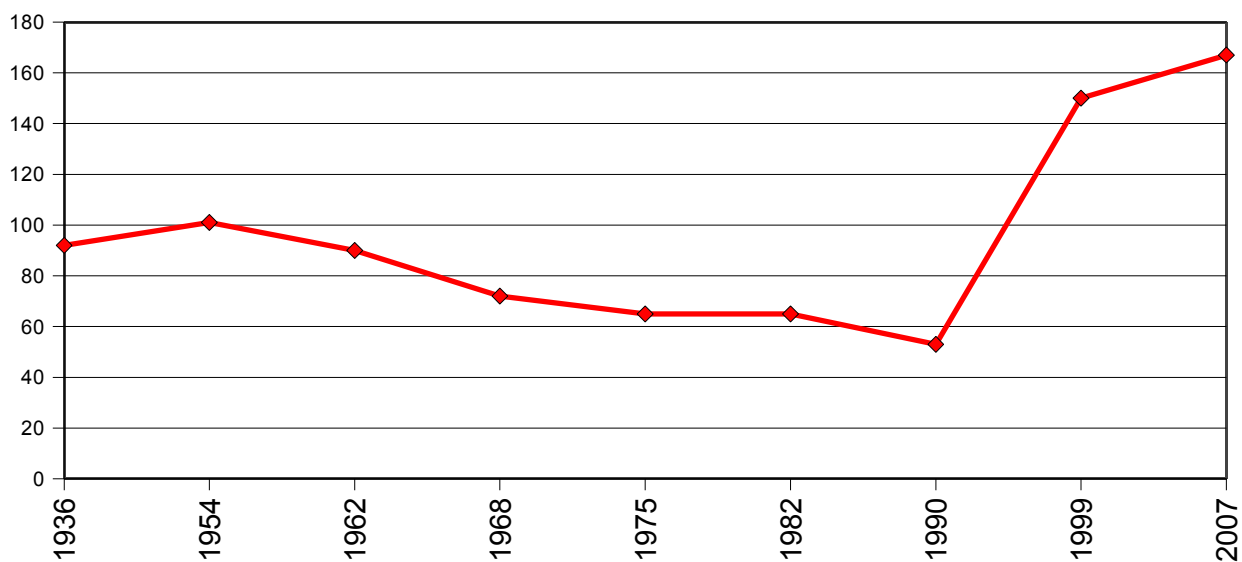
PLAN DE SITUATION



I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

LA POPULATION



La population baisse depuis 1982 avec une accélération vers 1990 , par ailleurs on constate une forte augmentation depuis 1999 et au-delà.

	1975	1982	1990	1999	2007
Population sans doubles comptes	65	65	53	150	167

	1999/1990	1990/1982	1982/1975
Evolution en %	183,0%	-18,5%	0,0%
Solde migratoire	-9	-7	0
Solde naturel	-7	-5	0

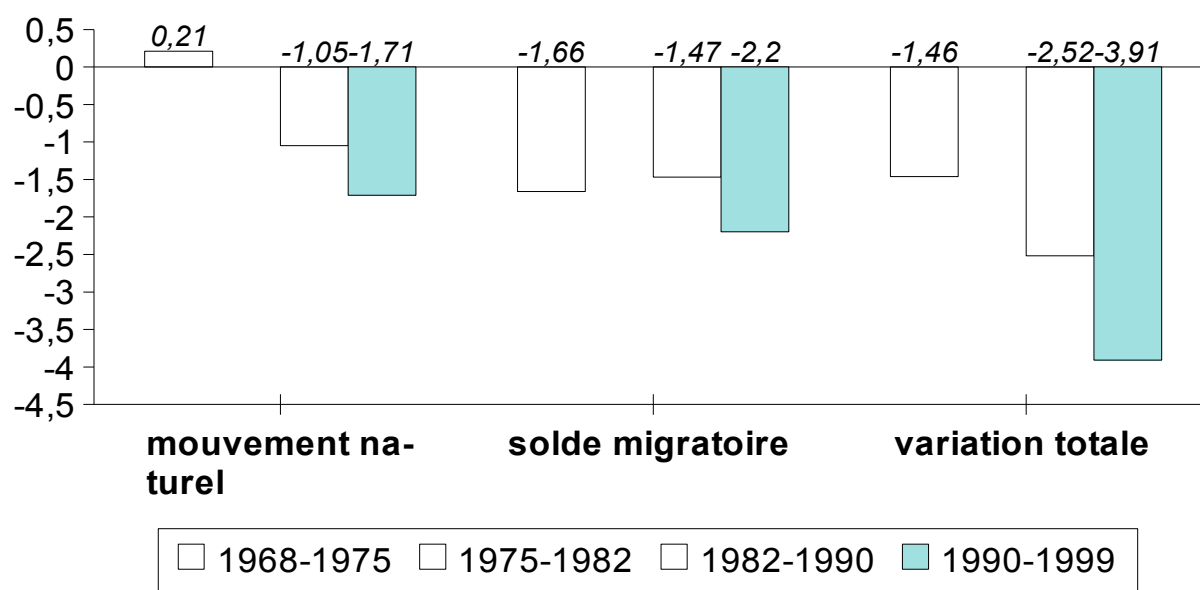
Population par classe d'âge	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-79 ans	80 ans et plus
1999	5	6	11	11	4
En %	13,5%	16,2%	29,7%	29,7%	10,8%
1990	11	9	15	16	2
En %	20,8%	17,0%	28,3%	30,2%	3,8%

Commune de

Gaujac

Sources : INSEE / RGP

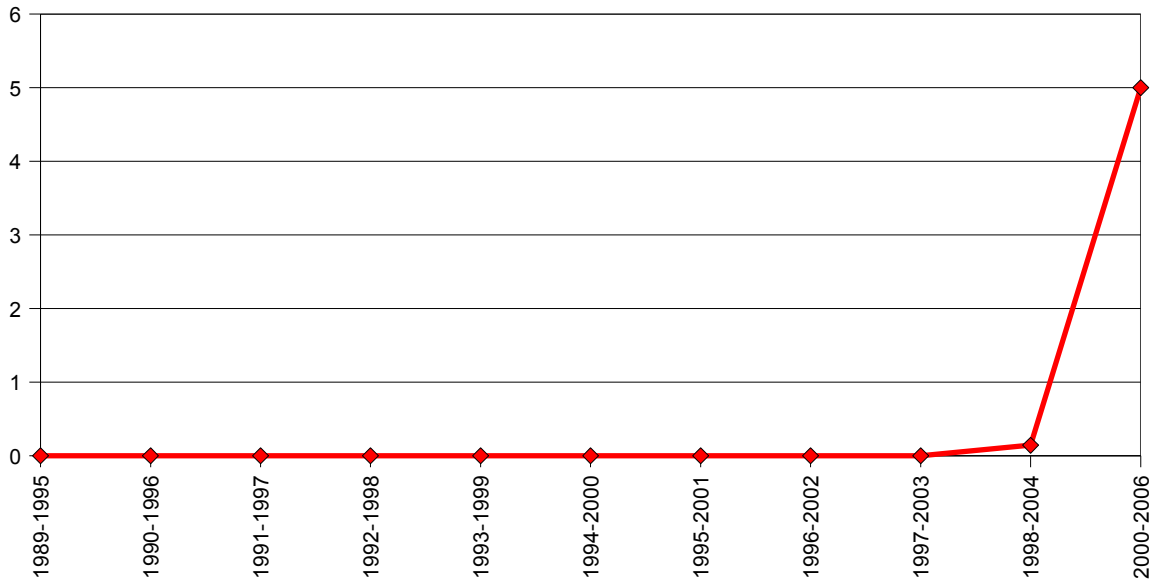
Taux de variation annuels de la population



Les soldes naturels et migratoires sont tous les deux négatifs sur les périodes 1982-1990 et 1990-1999.

LA CONSTRUCTION

Logements



La courbe des logements suit la courbe démographique ce qui démontre un fort enracinement sur le plan local.

Construction neuve

2000/2006	2004	2003	2002	2001	2000
5	1	0	0	0	0
Individuel					
2000-2004					
Collectif					
0					

Les soldes naturels et migratoires sont tous les deux négatifs sur les périodes 1982-1990 et 1990-1999.

Parc existant (RGP 99)

Ensemble du parc	1999	1990	Résidences secondaires	1999	1990
	25	27		7	5
			En % du parc	28,0%	18,5%
Résidences principales	1999	1990	Logements vacants	1999	1990
	16	18		2	4
En % du parc	64,0%	66,7%	En % du parc	8,0%	14,8%

Résidences principales

Statut d'occupation	Propriétaires occupants	Locataires non HLM	Locataires HLM	Occupants à titre gratuit	Meublés et hôtels
1999	15	1	0	0	0
En %	93,8%	6,3%	0,0%	0,0%	0,0%

Commune de

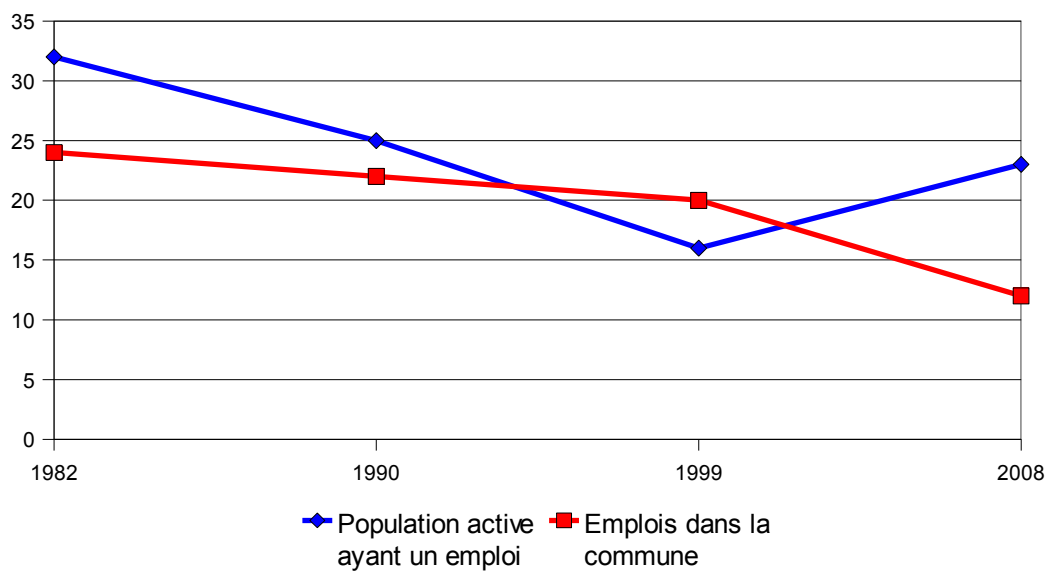
Gaujac

Sources : INSEE / RGP
DDE/SITADEL

L'emploi

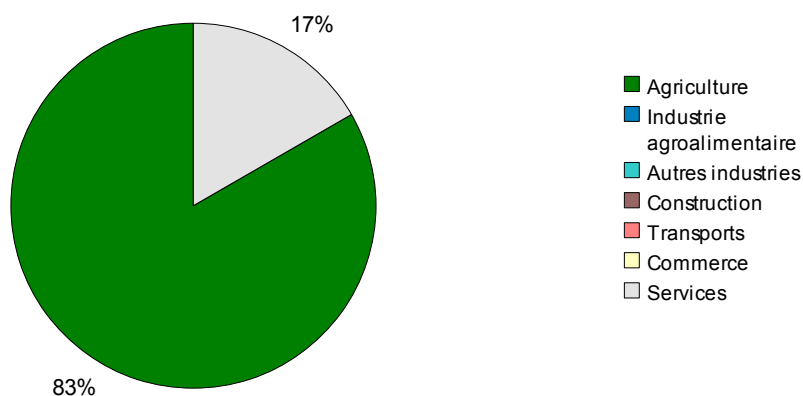
	1982	1990	1999	2008
Population active ayant un emploi	32	25	16	23
Emplois dans la commune	24	22	20	12

	Agriculture	Industrie agro:	Autres industries	Construction	Transports	Commerce	Services
1999	0	0	0	0	0	4	4
2008	10	0	0	0	0	0	2



	1982	1990	1999	2008
Population active ayant un emploi	32	25	16	23
Emplois dans la commune	24	24	12	12
<i>Dont emplois salariés</i>			5	2

Emplois par secteurs d'activités en 2008



2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS :

Morphologie du site - voies de circulation



Le territoire de la commune comprend 501 hectares.

Il se caractérise par un territoire très vallonné, et boisé dans la partie Nord-est. Il est limité à l'est par le ruisseau de l'Esquinson. A l'ouest, la Marcaoue marque la limite de la commune sur une faible longueur.

La commune est traversée par les routes départementales n° 223 et 234. Elles font toutes deux partie du Réseau d'Intérêt Cantonal. Sur le territoire de Pellefigue, en limite communale (carrefour avec la route départementale n°234), arrive la route départementale n° 242 qui appartient aussi au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Occupation du sol :

Elle reste limitée au village et aux fermes dispersées. Un lotissement a été récemment réalisé plus au sud de la mairie, sans lien direct avec l'agglomération, mais formant un groupement de constructions important pour la taille de la commune.

La vallée inondable de la Marcaoue (limitée en superficie) est préservée de toute urbanisation.

Les pentes sont relativement contraignantes et limitent les possibilités d'étoffement de l'urbanisation existante.

La paysage rural

Le paysage est très vallonné et très rural. On cultive des céréales: on note la présence d'élevage de bovins.

L'agglomération

Elle s'est constituée à proximité de l'église située le long de la route départementale. Elle n'est établie que d'un côté de la départementale, faisant face aux pentes situées de l'autre côté. Une partie du parc du château est située à l'est de la route départementale.

3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE :

Les voies d'accès et l'urbanisation

La route départementale n° 223 constitue l'ossature du village. Cette route est très sinueuse, limitant la vitesse de la circulation.

Dispositions particulières

. au village: la partie Est , accès sur la voie Communale n°103 et la partie Ouest , accès sur le chemin rural dit "de Laboutasse"

. à Mingué: l'accès des parcelles situées à l'ouest de la route départementale, devra être unique et positionné en face de l'accès actuel du lotissement

. à Emmicalon: Il devra y avoir un accès unique pour les parcelles situées à l'ouest de la route départementale, à regrouper avec celui de la maison existante.

. à Blancotte: les accès seront à réaliser sur le chemin rural n°3 pour la zone située au nord du carrefour des deux départementales.

Le centre ancien et l'urbanisation

Il est composé notamment de l'église et du château. Il est très limité en taille. La mairie et 2 à 3 maisons forment un petit groupe de constructions, avec une coupure du reste du village. Une exploitation agricole avec un élevage classé est située en limite sud du cimetière et au nord de la mairie.

Le patrimoine principal

L'église et le château constituent les éléments de patrimoine.

Les équipements

- Mairie

Les réseaux techniques

Elimination des déchets

La commune adhère au SICTOM de LOMBEZ

Eau potable

La commune est alimentée par le réseau en eau potable du S I A T.

Assainissement

La commune ne dispose pas d'un réseau collectif. Un schéma d'assainissement est en cours d'étude.

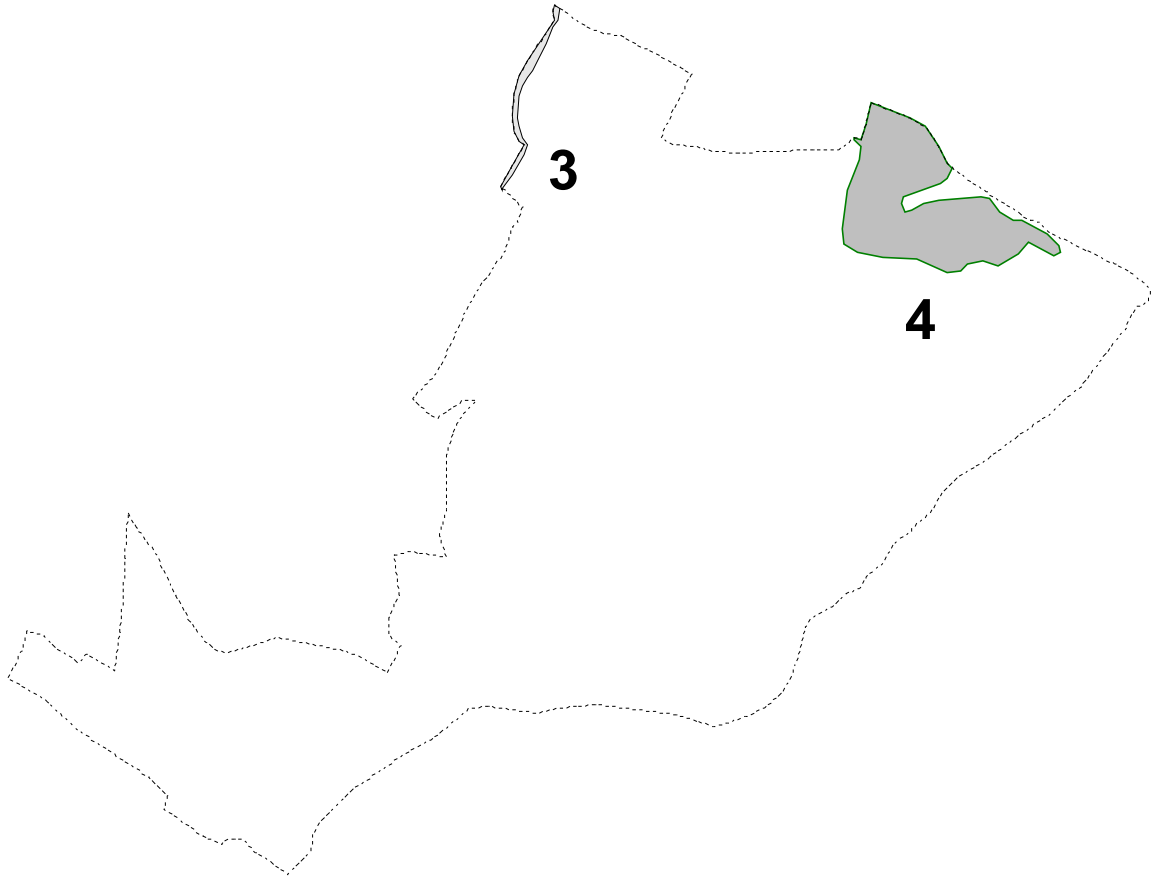
Servitudes et contraintes:

1 - Plan de prévention des risques concernant le retrait et le gonflement des argiles a été approuvé le 13-06-2007. Il fixe les normes de constructions à mettre en œuvre pour éviter les désordres dans les constructions. Tout le territoire est concernée par ce plan, avec un risque moyen.

2 - servitudes aériennes (tout le territoire)

3 - risques inondations: la Marcaoue

4 - Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique du bois de Gaujac



II - PROJET DE CARTE COMMUNALE

1 - CONTRAINTES

2 - ENJEUX

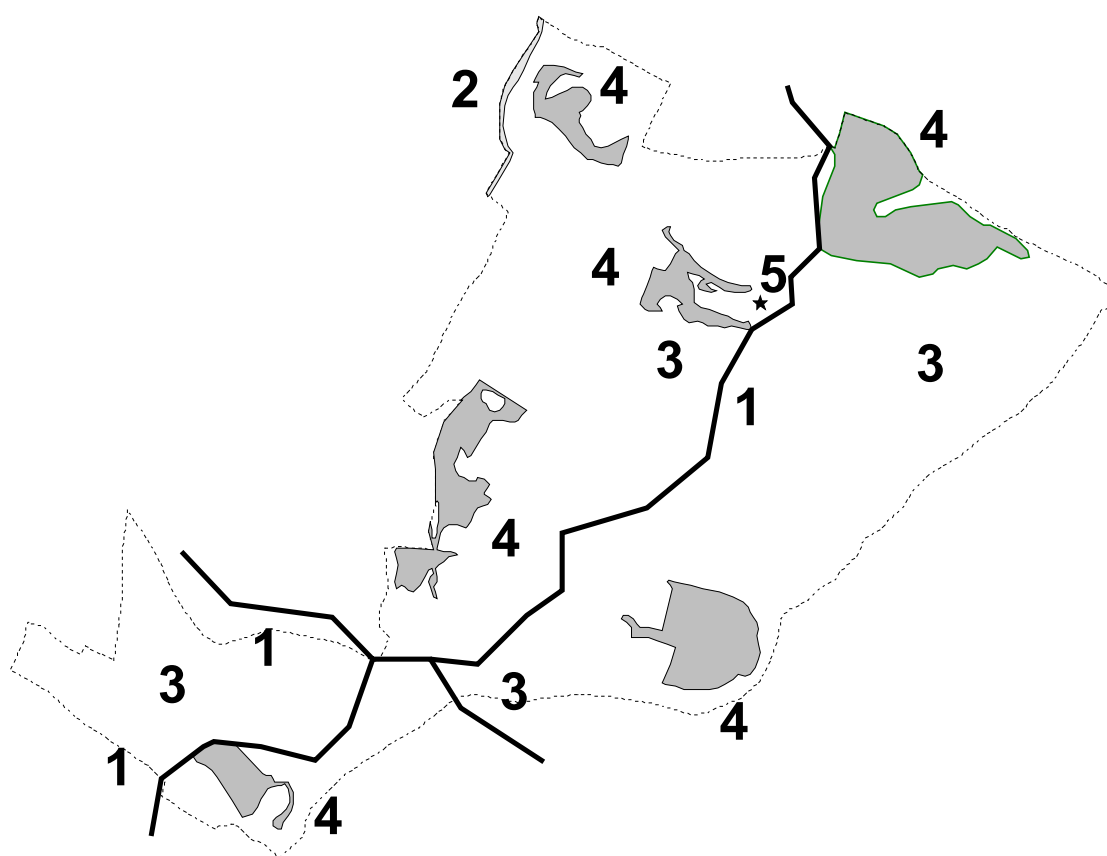
3 - CHOIX DU ZONAGE

4 - INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1 - CONTRAINTES

Les contraintes principales sont:

- 1 - les 2 routes départementales
- 2 - la zone inondable
- 3 - les activités agricoles
- 4 - la forêt
- 5 - le patrimoine



L'exploitation agricole située entre la mairie et le reste de l'agglomération fait quasiment partie de celle-ci. Un bâtiment d'élevage relevant des installations classées pour la protection de l'environnement fait partie de l'exploitation, et est situé un peu à l'écart. L'exploitation dispose de terres suffisantes pour éloigner des zones constructibles les épandages, et les animaux qui pâturent. A terme, le nombre d'animaux devrait diminuer.

2 - LES ENJEUX

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
<ul style="list-style-type: none"> - maîtriser le processus démographique - favoriser la construction 	<ul style="list-style-type: none"> - présenter une offre en logements diversifiée - renforcer les zones urbanisées - limiter le mitage 	<ul style="list-style-type: none"> - organisation des zones à construire par groupement de plusieurs constructions - renforcer l'urbanisation proche de la mairie
<ul style="list-style-type: none"> - éviter la dégradation d'un environnement naturel et du bâti de qualité 	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les éléments caractéristiques du patrimoine bâti et naturel - Assurer un développement harmonieux du bourg 	<ul style="list-style-type: none"> - mise en place d'une zone de protection pour le bois de Gaujac - éviter l'urbanisation à l'est de la RD n°223 en face du village
<ul style="list-style-type: none"> - programmer des investissements nécessaires aux extensions de l'urbanisation et à l'amélioration de son fonctionnement 	<ul style="list-style-type: none"> - rentabiliser les équipements publics - programmer des investissements pour l'amélioration des réseaux - améliorer le cadre de vie 	<ul style="list-style-type: none"> - schéma d'assainissement - mise en place de Participation Voirie et Réseaux, lorsque nécessaire

3 - CHOIX DU ZONAGE - SUPERFICIES

- La zone ZC2 répond aux besoins recensés en matière de logements. Les secteurs suivants sont en zone ZC2:

. au calvaire (nord est du village): il s'appuie sur les 2 maisons existantes, et autour de la voie communale n°103. La visibilité au carrefour avec la RD n°223 est acceptable, compte tenu de la faible vitesse de référence sur cette route. Un renforcement en adduction en eau potable est à prévoir le long de la voie communale sur environ 150 mètres en PVC Ø50.

. au village: la partie nord de la zone devra se raccorder par le chemin rural dit "de Laboutasse", le débouché de ce chemin sur la départementale étant acceptable.

. à la mairie: ce secteur est la partie la grande à urbaniser. Un renforcement de l'adduction en eau potable est à prévoir pour les parcelles n°217, 211 et 240 sur environ 250 m en PVC Ø63. De même, le réseau d'électricité devra être étendu le long de la voie communale n°102. La zone nécessite des aménagements afin de pouvoir rejoindre un exutoire en continuité du milieu hydraulique superficiel, pour l'assainissement autonome. La mise en place d'une Participation Voie et Réseaux sera à mettre en place.

La création de ce secteur impliquera des contraintes pour l'exploitation de l'élevage et des épandages. Elle dispose des terres nécessaires à des extensions plus loin du village. La Chambre d'Agriculture n'a pas émis d'objection à la création de ce secteur.

. à Mingué: l'accès des parcelles situées à l'ouest de la route départementale, devra être unique et positionné en face de l'accès actuel du lotissement. La zone nécessite des aménagements afin de pouvoir rejoindre un exutoire en continuité du milieu hydraulique superficiel, pour l'assainissement autonome.

. à Emmicalon: Il devra y avoir un accès unique pour les parcelles situées à l'ouest de la route départementale, à regrouper avec celui de la maison existante. La capacité du réseau électrique pourrait être insuffisante. La parcelle 196 bénéficie d'un fossé le long de la RD mais nécessitera d'une pompe de relevage. Le reste de la zone nécessite des aménagements afin de pouvoir rejoindre un exutoire en continuité du milieu hydraulique superficiel, pour l'assainissement autonome.

. à Blancotte: Les accès seront à réaliser sur le chemin rural n°3 pour la zone située au nord du carrefour des départementales. La zone est partiellement desservie par l'électricité et un renforcement est à envisager.

- Le reste du territoire ZN correspond pour l'essentiel à la zone agricole, incluant l'exploitation agricole proche du village.

- La zone ZNi correspond aux secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation où les constructions ne sont admises que sous réserve de la prise en compte de ce risque.

- La zone ZNp correspond au secteur boisé écologique du bois de Gaujac.

ZONES	SUPERFICIE (hectares)	CAPACITE D'ACCUEIL	DEJA BATI	DISPONIBLE (en hectares)
Au calvaire	1,85	environ 4 constructions	0,90	0,95
Au village	2,93	environ 2 constructions	0,72	2,21
A la Mairie	5,40	environ 10 constructions	0,80	4,60
A Mingué	3,20	environ 4 constructions	2,10	1,10
A Emmicalon	2,10	environ 3 constructions	0,90	1,20
A Blancotte	4,31	environ 4 constructions	2,00	2,31

Totaux..... 19,79 ha 27 constructions 7,42 ha 12,37 ha

(Le reste du territoire correspond pour l'essentiel à la zone agricole ou devant rester naturelle, intitulée ZN , Znp et ZNi pour le secteur inondable.)

Il en résulte que l'espace disponible ouvert à la construction est de : **12,37 ha** , ce qui représente **1,25%** de la surface totale de la Commune.

Ceci représente un potentiel de 27 habitations , soit environ 65 à 70 habitants supplémentaires sur 10 ans.

JUSTIFICATIF

Le choix de ce zonage s' appuie tout d'abord sur des secteurs déjà bâtis (principe porté par la Commune en préambule de cette étude et confirmé par le Maître d'oeuvre),

Le faible pourcentage d'espace disponible pour recevoir une extension de l'urbanisation sur ce territoire Communal fait ressortir que l'empiètement sur l'espace agricole est très très faible , voire négligeable ,

Que ce choix respecte la protection du patrimoine , des milieux naturels et agricoles,

Qu'en fait ce zonage établi au niveau de l'élaboration de la Carte Communale ne fait qu' étoffer les parties déjà bâties du territoire Communal.

Ce zonage est cohérent vis à vis des enjeux énoncés ci-avant.

Au- delà de cette analyse , il a été intégré et tenu compte de l'existence des élevages sur le territoire Communal , des contraintes liées à l'agriculture (épandages ...) , des conditions d'accès à partir de la voirie Départementale et Communale , etc...

4 - INCIDENCE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Assainissement

Une étude assainissement a permis de définir les filières d'assainissement autonome sur une partie de la zone du Bourg et fait l'objet d'un document spécifique préconisant les filières à mettre en œuvre dans tout projet de construction

Espaces boisés

Une autorisation de défrichement est nécessaire:

- dans les bois des particuliers, ne relevant pas du régime forestier, et dépassant un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département ou faisant partie d'un bois dépassant ce seuil (compris entre 0,5 à 4 hectares), à l'exclusion des parcs ou jardins clos de moins de 10 hectares attenants à une habitation principale

- dans les bois relevant des collectivités et de certaines personnes publiques (quelle que soit la surface à défricher)
- dans les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale, et dépassant un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département (compris entre 0,5 et 4 hectares), lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme(notamment ZAC et lotissements) ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code

Servitudes

Les servitudes d'utilité publique ont été évoquées en séances de travail. Elles ont été reportées en annexe au document. Dans la mesure du possible, le zonage a été adapté aux servitudes entraînant des contraintes fortes.

Environnement et Paysages

Les zones constructibles se sont organisées autour des constructions existantes par petit groupements, devant l'impossibilité d'étoffer en épaisseur les groupements existants.

Le bois de Gaujac a été protégé.

L'urbanisation n'a pas été développée à l'est de la RD n°223 en face du village, sauf au niveau de la mairie dans un secteur plus approprié.

Accès sur les routes départementales

Les accès devront être exceptionnels sur les routes départementales n°223 et 234 et ne seront admis que sous réserve du respect des conditions de sécurité et respecter les propositions faites dans le chapitre 3 sur les choix de zonage.

Les nuisances

Le projet de zonage tient compte de la diminution d'activité de l'exploitation agricole du village tout en restant à distance de celle-ci. L'urbanisation dans ces secteurs pourra se développer si cette diminution se confirme. Dans l'attente, les normes de recul de l'article L111-3 du Code Rural et ses possibilités éventuelles de dérogation s'appliqueront.

III - Vue en relief du territoire Communal avec le zonage projeté

