

REJAUMONT

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 Réjaumont, d'une superficie de 1360 hectares, se situe dans le secteur nord du département du Gers à l'ouest de Fleurance.

Située à quelques kilomètres du chef lieu de canton, Fleurance, elle est implantée à une vingtaine de kilomètres au nord d'Auch.

Elle est desservie à partir de la route départementale n°148 en venant d'Auch et par les départementales n°123 et 303 vers Fleurance.

Située dans un secteur géographique qui connaît un développement urbain en pleine mutation, Réjaumont enregistre depuis ces dernières années de nouvelles demandes en terrains à bâtir. Le développement de l'est gersois vers la capitale régionale et les extensions autour de Fleurance peuvent confirmer ce phénomène.

Intégrée dans la communauté des communes "Lomagne Gerçoise", elle est limitrophe des communes de Cézan, Larroque Saint Sernin, La Sauvetat, Sainte Radegonde, Fleurance et Préchac.

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 et organiser de façon rationnelle son développement, aussi, ils ont opté pour l'élaboration d'une carte communale.

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

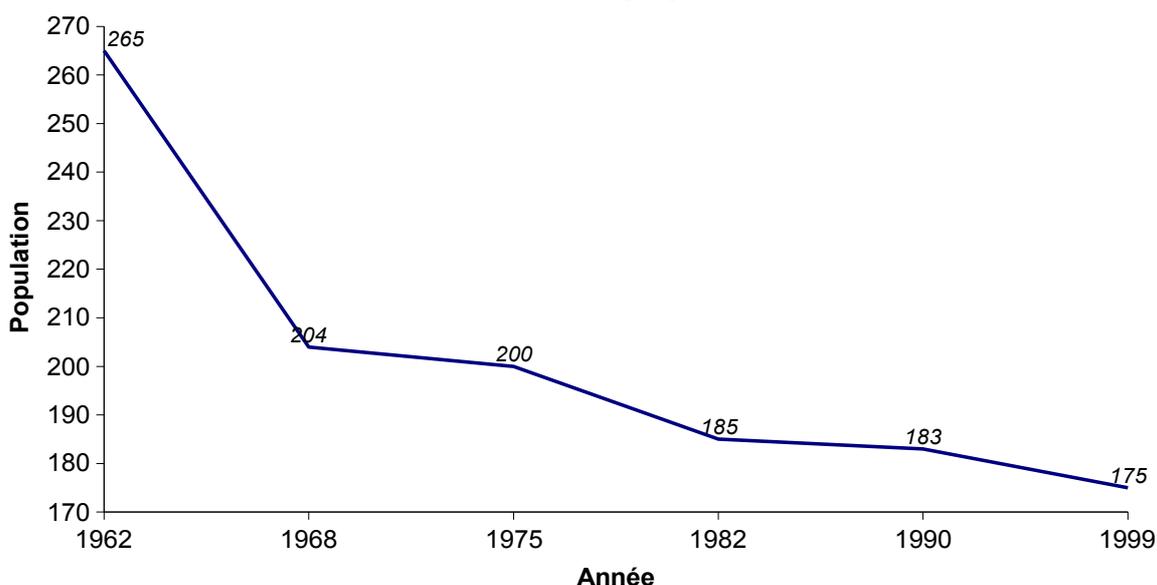
- ouvrir des terrains autour de l'existant
- maintenir le caractère rural de la commune en favorisant la vie au bourg
- ouvrir à l'urbanisation de façon modérée afin de maîtriser l'arrivée de population
- rentabiliser les réseaux existants et en particulier le nouveau réseau d'eaux usées
- éviter le mitage
- préserver les secteurs naturels inondables
- respecter la qualité des paysages

- DEMOGRAPHIE

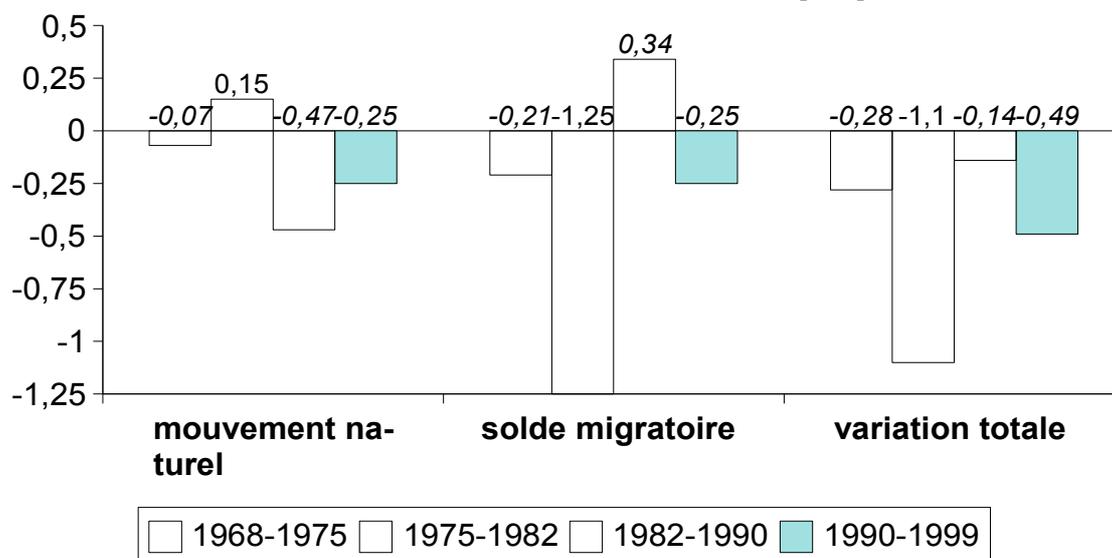
La population de Réjaumont décroît régulièrement depuis 1936 avec une baisse importante entre chaque recensement jusqu'en 1968. Depuis cette date et jusqu'en 1999, la baisse est plus contenue. Le recensement de 2005 marque enfin une pause avec un léger redressement avec 180 habitants.

La variation globale jusqu'en 1999 reste toujours négative malgré un solde migratoire qui parfois devient positif. L'arrivée de nouvelle population pourra à terme inverser le solde naturel négatif.

Évolution de la population



Taux de variation annuels de la population

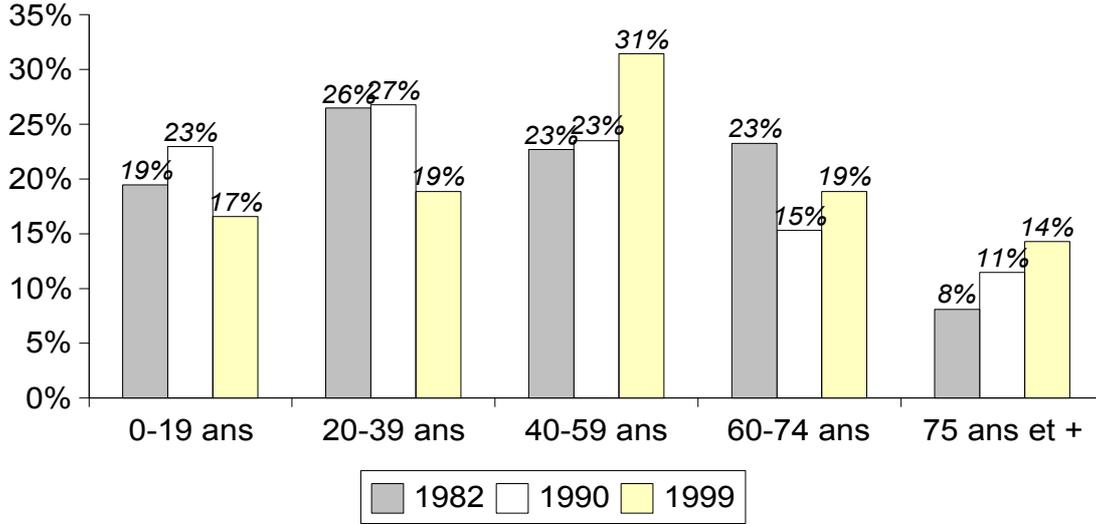


- Composition de la population :

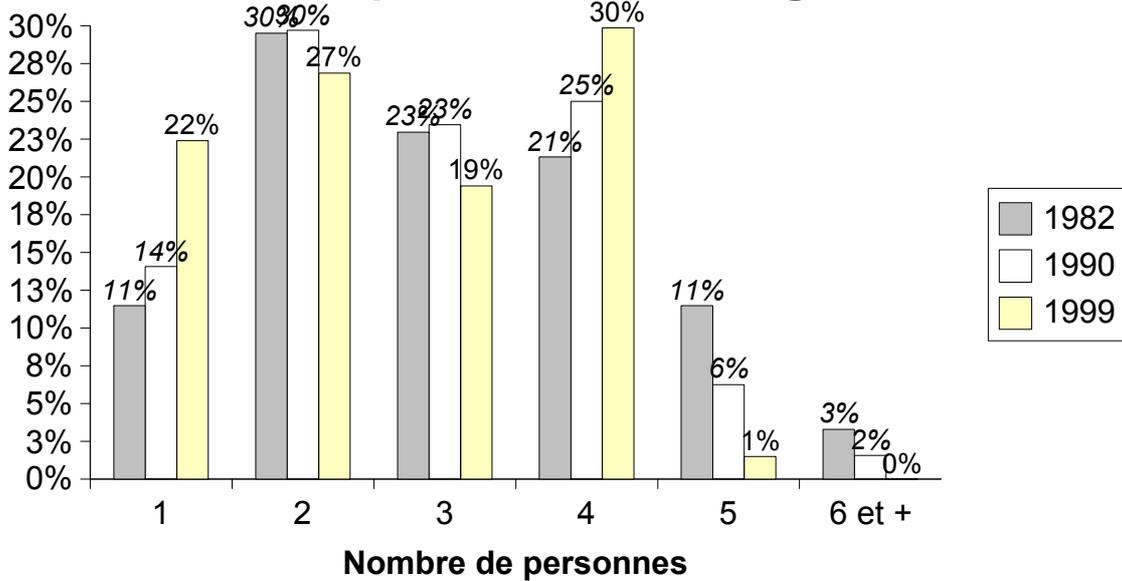
Les tranches d'ages montre une légère baisse chez les plus jeunes compensée par l'augmentation des tranches d'ages des plus âgés. Les moins de 40 ans ne représentent que 36% de la population, ce qui est relativement faible.

La composition des ménages est conforme aux données nationales avec l'importance du nombre de couples et l'augmentation significative des personnes seules au détriment des familles nombreuses.

Évolution des âges



Composition des ménages



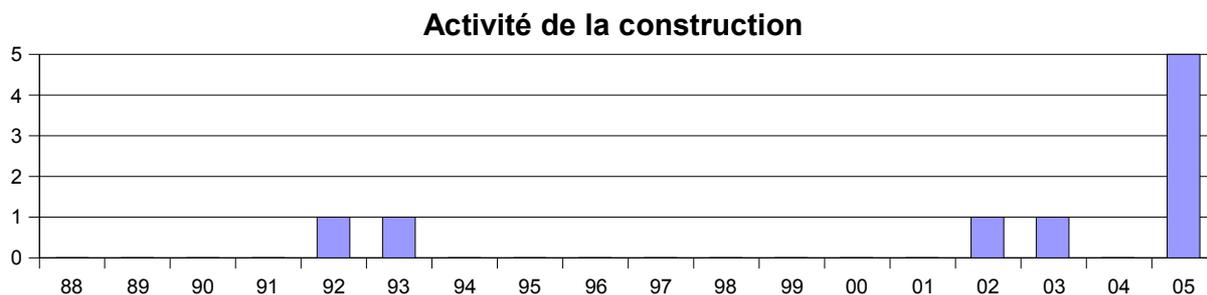
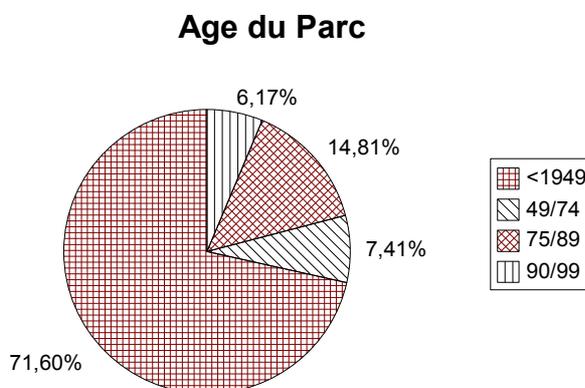
- LOGEMENTS

- Dynamique de la construction :

La construction neuve a été relativement faible voire inexistante sur la commune jusqu'en 2001. A partir de 2002, quelques logements neufs viennent s'implanter sur le territoire. L'année 2005 marque un changement avec cinq nouvelles constructions sur l'année.

Au recensement de 1999, on trouvait 3 logements vacants sur la commune.

On recense cependant sur le territoire 11 résidences secondaires.



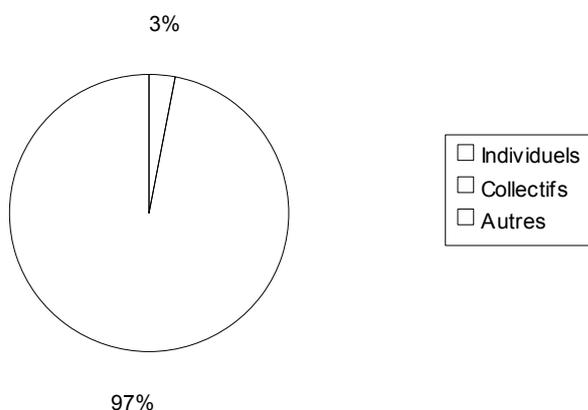
- Structure et état du parc

Le parc de logements reste encore très ancien avec plus de 71% des constructions édifiées avant 1950. Les constructions récentes après 1990 ne représentent que 6% des logements.

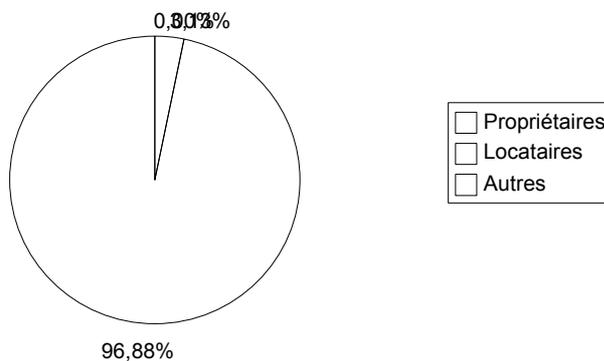
La maison individuelle est le type principal de logement, on trouve peu de logements collectifs sur la commune.

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire. Le parc locatif est extrêmement faible.

Résidences Principales - Type de Logements



Résidences Principales - Statut d'Occupation



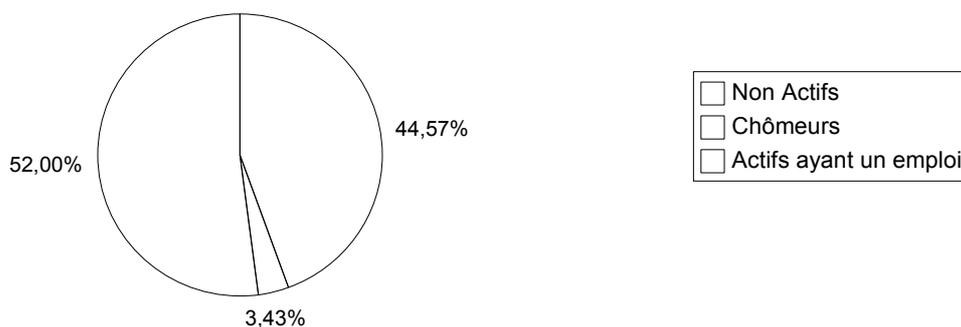
- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active est conforme à l'évolution de la population, une certaine stabilité s'est instaurée.

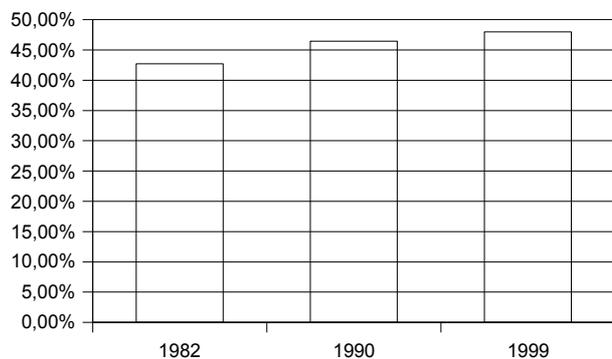
Elle bénéficie de 46 emplois offerts sur Réjaumont dont 37 sont occupés par les habitants de la commune. Les emplois offerts sur la commune diminuent légèrement depuis 1982, ils étaient au nombre de 58.

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

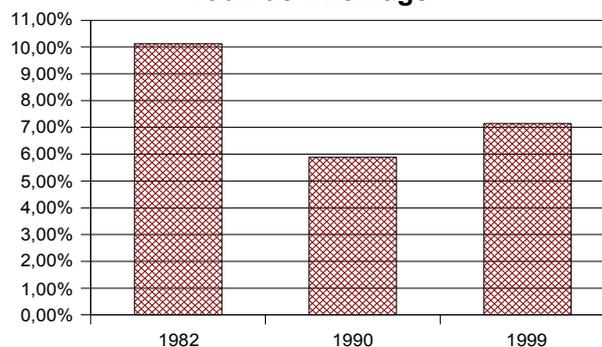
Activité 1999



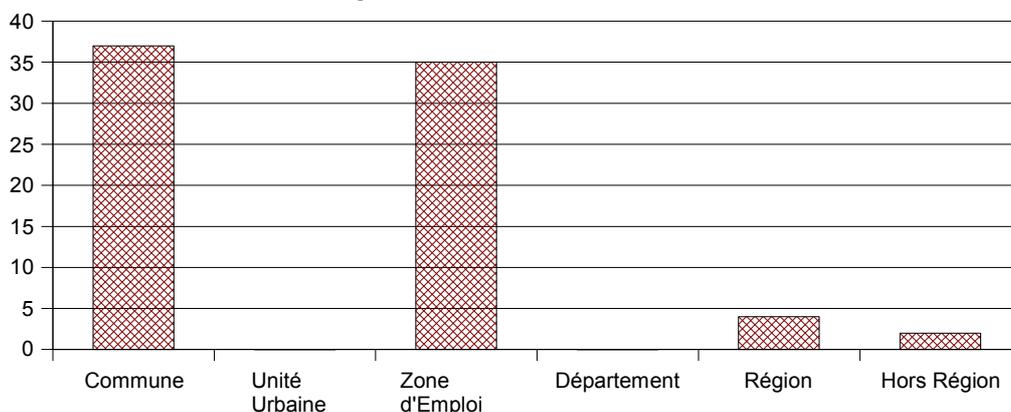
Taux d'Activité



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 Réjaumont est située à proximité de Fleurance et de la route nationale n°21 axe qui relie le chef lieu du département.

Elle est desservie par la route départementale n°148 qui relie Auch coté Sud et les routes départementales n°123 et 303 qui vont en direction de Fleurance.

Le village est implanté au centre du territoire de part et d'autre de la route départementale n°148. Il s'est développé en épaisseur autour de la place de l'église.

Le territoire communal de Réjaumont est composé d'une succession de coteaux bien dégagés où la présence végétale est encore présente avec notamment des bois importants.. Les eaux de ces coteaux coulent vers des ruisseaux support de plusieurs lacs d'irrigations. Des ruisseaux plus importants recueillent ces eaux, le ruisseau de Lauze au centre du territoire et le ruisseau de Lousse en limite communale Est.

Ces coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture où subsistent quelques petits massifs boisés qui marquent le paysage. Les grands massifs se retrouvent à En Bidourre et coté Est à la forêt.

Les altitudes varient de 120 mètres à l'Est dans la vallée de Lousse à 210 mètres sur les coteaux à l'extrémité Ouest de la commune. Le village se situe à une altitude de 168 mètres environ.

– OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Le village de Réjaumont est installé en bordure de la route départementale au centre du territoire. Le bourg ancien s'organise autour de l'église coté nord et de la mairie coté sud. Des rues perpendiculaires ont facilité un développement en épaisseur. Les constructions sont assez regroupées et forment un ensemble homogène qui donne vie au centre bourg.

Quelques constructions se sont regroupées à l'extérieur pour former des petits hameaux, des constructions anciennes au Bourrou et des logements plus récents à Martissens et à Farjac.

b) Les grandes végétations

La présence végétale est présente sur tout le territoire, on remarque en particulier des masses boisées coté ouest et un bois plus important à la Forêt.

c) Les ripisylves

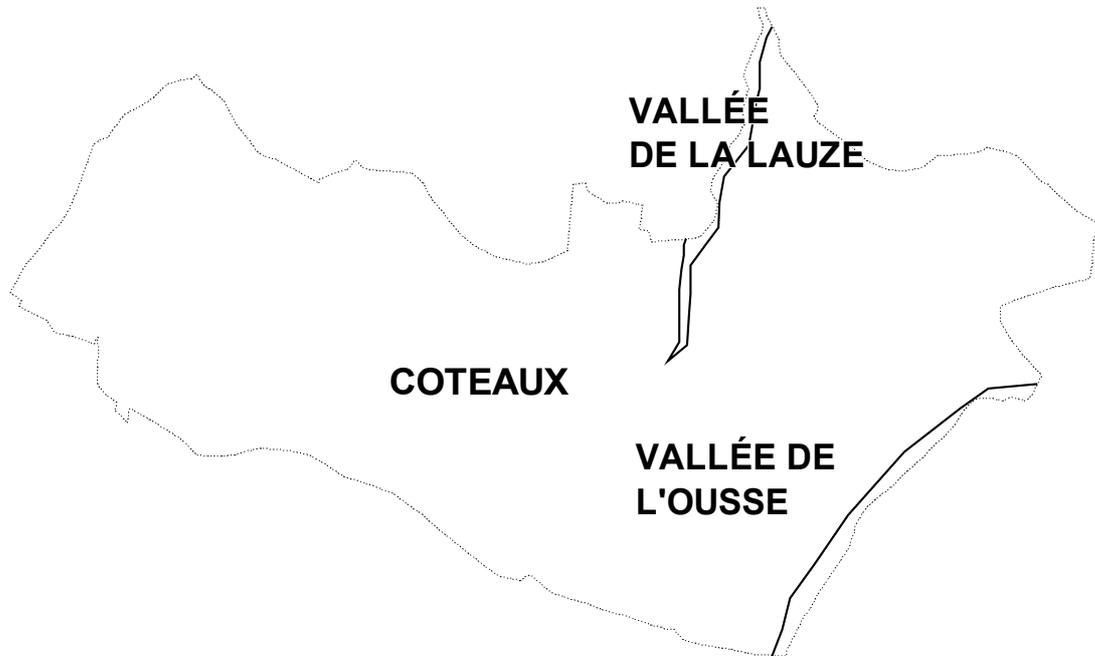
On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux et en particulier le long des rives des ruisseaux de Lauze et de l'Ousse.

d) Les cultures

Les mutations agricoles ont permis de créer de grands espaces cultivés qui offrent un paysage nu lorsqu'ils sont en labour. On retrouve essentiellement une polyculture, céréales, pâturage et oléagineux. Le territoire est nettement marqué par la présence de plusieurs lacs d'irrigation.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS



- La Vallée de Lauze:

Petite vallée située au centre du territoire en contrebas du village, elle recueille les eaux du bourg. Vallée qui ne traverse pas totalement le territoire, elle est en partie inondable.

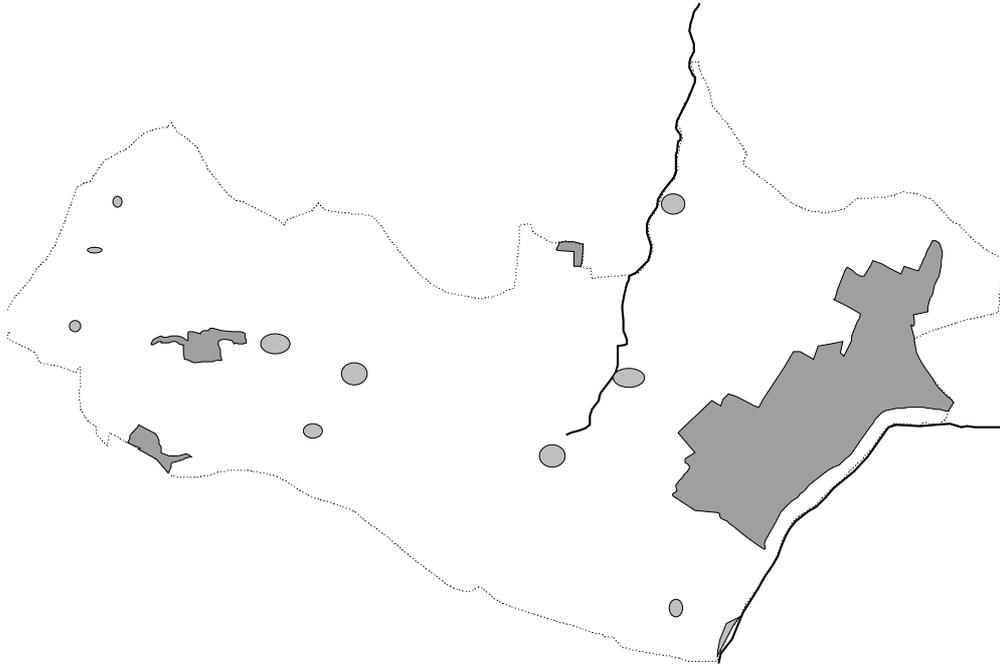
- La vallée de l'Ousse:

Vallée limitée en bordure du ruisseau, elle assure la limite communale Est. Elle réceptionne les eaux des coteaux environnants. Située entre des bois importants, elle ne marque pas franchement le paysage.

- Les coteaux:

Ils constituent l'essentiel du territoire, réservés principalement à l'agriculture, ils sont constitués de grandes parcelles où l'on trouve encore de petits massifs boisés qui maintiennent une image naturelle au site. Ils abritent le village au centre du territoire. L'habitat est bien regroupé, peu de constructions éparses en dehors des fermes. Le paysage est également marqué par plusieurs petits lacs réservés à l'irrigation.

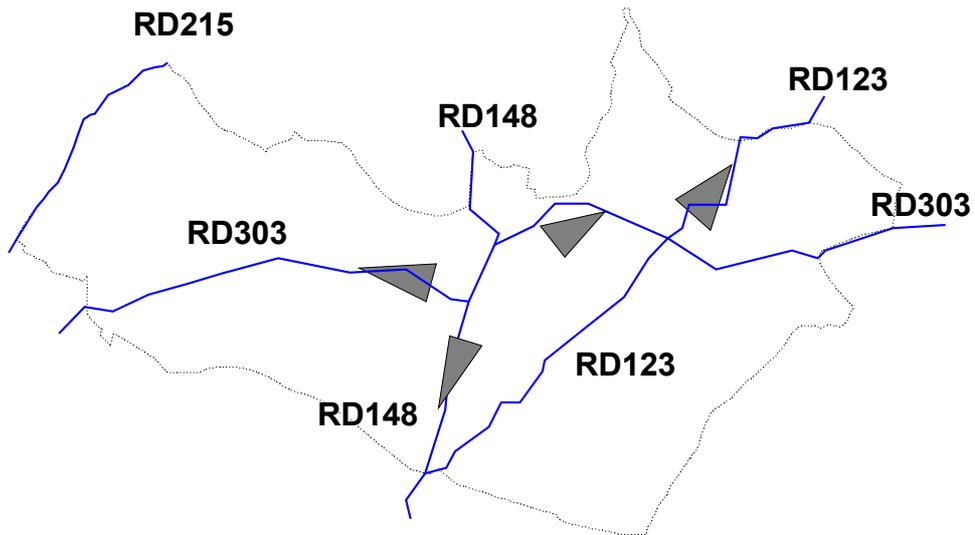
- LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux qui viennent se jeter vers la Lauze ou l'Ousse. La Lauze, implantée au centre du territoire présente une zone inondable sur son parcours.

Un grand bois marque le paysage à l'est, il est accompagné de petits massifs répartis sur la commune. Plusieurs lacs réservés à l'agriculture sont présents.

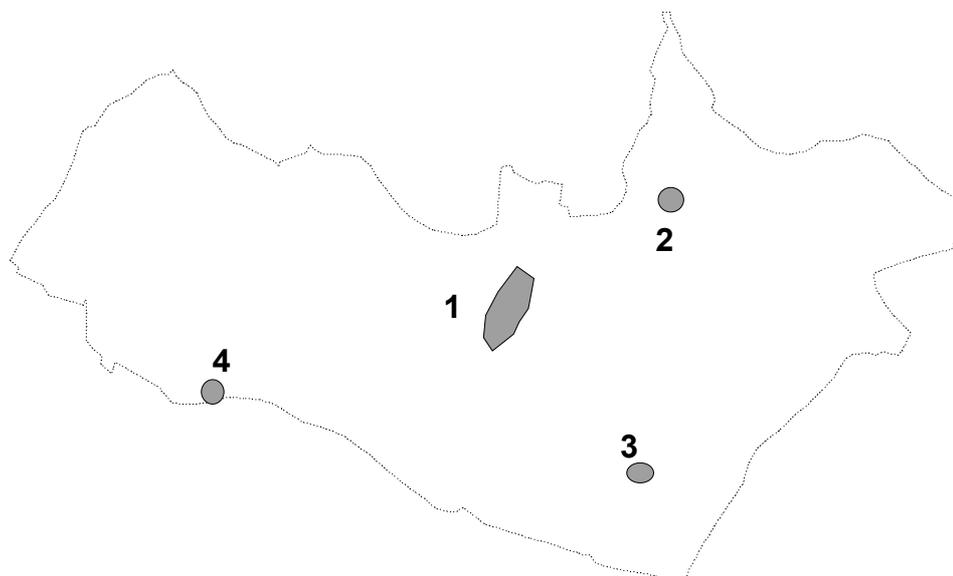
- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



La commune de Réjaumont est desservie par trois routes départementales, la RD 148 et 123 qui traversent du Sud vers le Nord et la RD 303 qui coupe transversalement d'Est en Ouest. Une autre route départementale se trouve en limite communale Ouest la RD 215.

Depuis ces axes, on observe plusieurs points de vue intéressants sur le village.

– LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village:

Le bourg ancien est implanté autour de la route départementale n°148. Un développement ancien s'est organisé en épaisseur à partir de voies communales. L'urbanisation linéaire est arrêtée par la configuration de cet axe routier, la construction peut se poursuivre en épaisseur vers le réseau communal.

2 – A Martissens:

Hameau qui s'est organisé à partir de fermes avec quelques constructions récentes qui viennent conforter le secteur. Le développement linéaire doit être arrêté afin de préserver les lignes de crête.

3 - A Farjac:

Hameau situé au sud-est de la commune en bordure de la voie communale n°6. La construction est bien regroupée, le développement linéaire doit être limité.

4 – Au Bourrou:

Hameau ancien situé en limite avec la commune de Cézan. C'est un habitat ancien bien regroupé avec des difficultés d'accès (passage entre constructions) situé sur un point haut. Le développement du site est soumis à de fortes contraintes (réseaux et voirie), le cachet du secteur doit être préservé.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- le Village: le réseau électrique est en place au cœur du village ancien
- à l'est du village: pas de réseau électrique vers le projet de station de traitement des eaux usées
- au sud du village: le réseau est en place jusqu'à la dernière construction
- Farjac: réseau en place à proximité des constructions existantes
- Martissens: pas de réseau à l'est de la zone, un transformateur est situé au carrefour
- au Bourrou: pas de réseau de part et d'autre des constructions, réseau ancien

Alimentation par le réseau d'eau potable:

- le Village: le réseau d'eau est en place
- à l'est du village: pas de réseau d'eau vers le projet de station de traitement des eaux usées
- au sud du village: le réseau est en place voir renforcement
- Farjac: canalisation de 63 en bout de réseau, voir renforcement
- Martissens: secteur situé en bout de réseau

Réseau d'assainissement:

La commune a programmer la création d'une station de traitement des eaux usées de 130 équivalents habitants, elle sera implantée coté Est vers le ruisseau de Lauze. Les constructions du centre ainsi que les extensions coté est pourront s'y raccorder. Les autres secteurs restent soumis à l'assainissement individuel. Un étude définit les filières à adopter.

Le secteur du Bourrou présente des difficultés pour l'assainissement, situé en point haut, la voirie n'a pas de fossés.

Voirie:

Les accès devront s'orienter en priorité vers la voirie communale et être limité vers les RD. L'urbanisation le long de la RD au village devra s'arrêter coté Nord au carrefour des deux RD (problèmes de visibilité).

- SERVITUDES

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

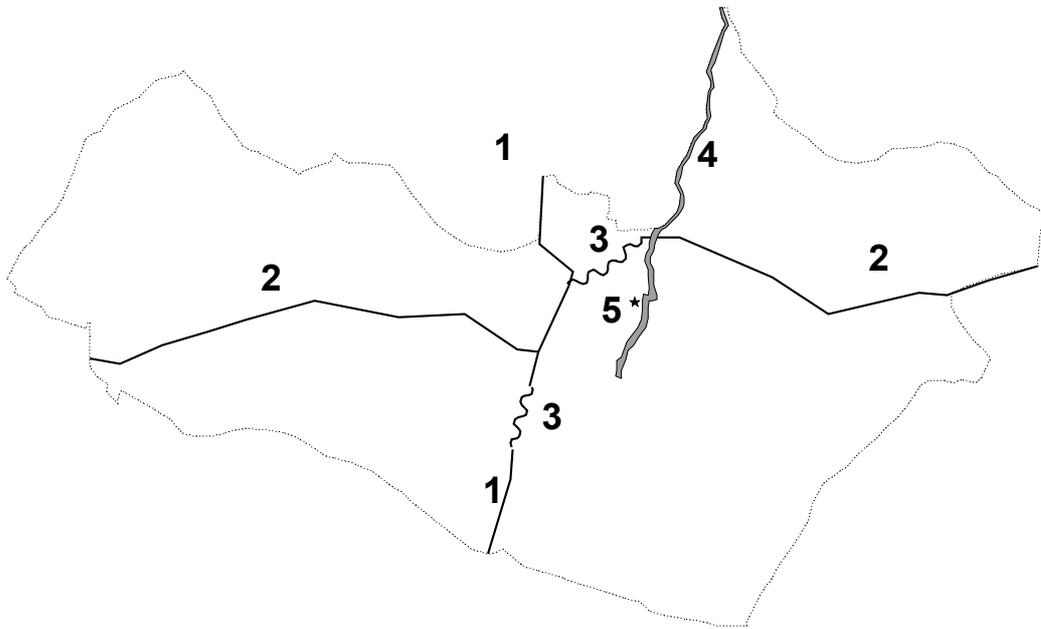
- Contraintes

Bois et forêt relevant du régime forestier
Forêt privée

Risques naturels:
Risques inondations: Lauze

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



- 1 – Route départementale n°148
- 2 – Route départementale n°303
- 3 – Etalement urbain
- 4 – Zone inondable
- 5 – Station de traitement des eaux usées

II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les terrains proches du centre. Une amorce de développement en épaisseur s'effectue à partir des voies en place. La zone est correctement desservie par les réseaux. La commune envisage la réalisation d'une station de traitement des eaux usées qui permettra de raccorder le village.
ZC 2 Au Nord et à l'Est du village	Ce sont les terrains situés en continuité du bâti ancien, coté nord la zone s'étendra jusqu'au carrefour des deux RD, au delà les accès sont dangereux. Le développement sera assuré vers l'est à l'arrière du village vers la station de traitement des eaux usées. Les réseaux d'eau et d'électricité devront être renforcés vers la station. Les accès vers la voirie communale sont à privilégier.
ZC 2 Au Sud du village	C'est une petite zone zone d'extension en bordure de la RD 148 jusqu'à la dernière construction du village. Les réseaux sont en place pour quelques constructions supplémentaires. Les accès devront être regroupés. Les terrains situés à proximité de l'élevage seront maintenus en secteur naturel.
ZC 2 A Martissens	Petit hameau qui s'est développé au nord du territoire. Quelques constructions récentes viennent d'être autorisées. Les réseaux sont en place mais restent limités, la zone sera donc réduite à proximité des habitations en place afin d'éviter des constructions en point haut sur les lignes de crête. Un espace naturel sera maintenu autour des bâtiments d'élevage.
ZC 2 A Farjac	Hameau qui s'est constitué au sud de la commune de part et d'autre de la voie communale n°6. Les réseaux sont en place mais sont faibles. La zone restera limitée à quelques constructions supplémentaires.
ZN i Lauze	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 Lauze
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.

III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations
ZC 1	Au village	7,64	8
ZC 2	Au Nord-Est du village	14,02	22
ZC 2	A Sud du village	1,68	3
ZC 2	A Martissens	5,86	6
ZC 2	A Farjac	3,53	5
ZN i	Lauze	14,54	/
ZN	le reste du territoire	1312,73	/

ZC 1	TOTAL	7,64	8
ZC 2	TOTAL	25,09	36
ZN	TOTAL	1327,27	/

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 maintenu autour de l'existant pour ne pas étendre le développement linéaire. Le projet privilégie l'urbanisation en épaisseur.

Le conseil municipal a voulu densifier le village et consolider les deux hameaux existants. Le projet a été défini de manière à poursuivre la construction de manière modérée et pour limiter les grands ensembles.

L'urbanisation a été retenue aux abords du village de manière à profiter des réseaux en place, éviter le mitage et maintenir les espaces naturels.

Voirie :

Le développement autour du bourg et des deux hameaux se poursuivra à partir des voies communales de façon à ne pas orienter les accès vers la voirie départementale.

Assainissement :

La commune a lancé un projet de station de traitement des eaux usées qui permettra de collecter les constructions du bourg. Les écarts sont soumis à l'assainissement individuel. L'étude du schéma assainissement devra être complétée pour les secteurs non étudiés. Des difficultés pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif peuvent être rencontrées. Les secteurs présentant des difficultés majeures pour les rejets n'ont pas été maintenus.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain a été limité vers les grands espaces agricoles pour conforter l'existant tout en préservant le cœur ancien et arrêter la construction en linéaire.
Deux hameaux ont été maintenus avec possibilité de constructions dans les dents creuses où aux abords immédiats.
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.
Arrêt de l'urbanisation le long des routes importantes.
Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.
Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.
Une zone de protection a été définie autour des secteurs submersibles du ruisseau de Lauze. Elle préserve d'une urbanisation en secteur inondable et maintient une coulée verte sur la commune.
Les espaces naturels agricoles ont été préservés.