

SAINTE GEMME

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

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

I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

- La population
- La construction

2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

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

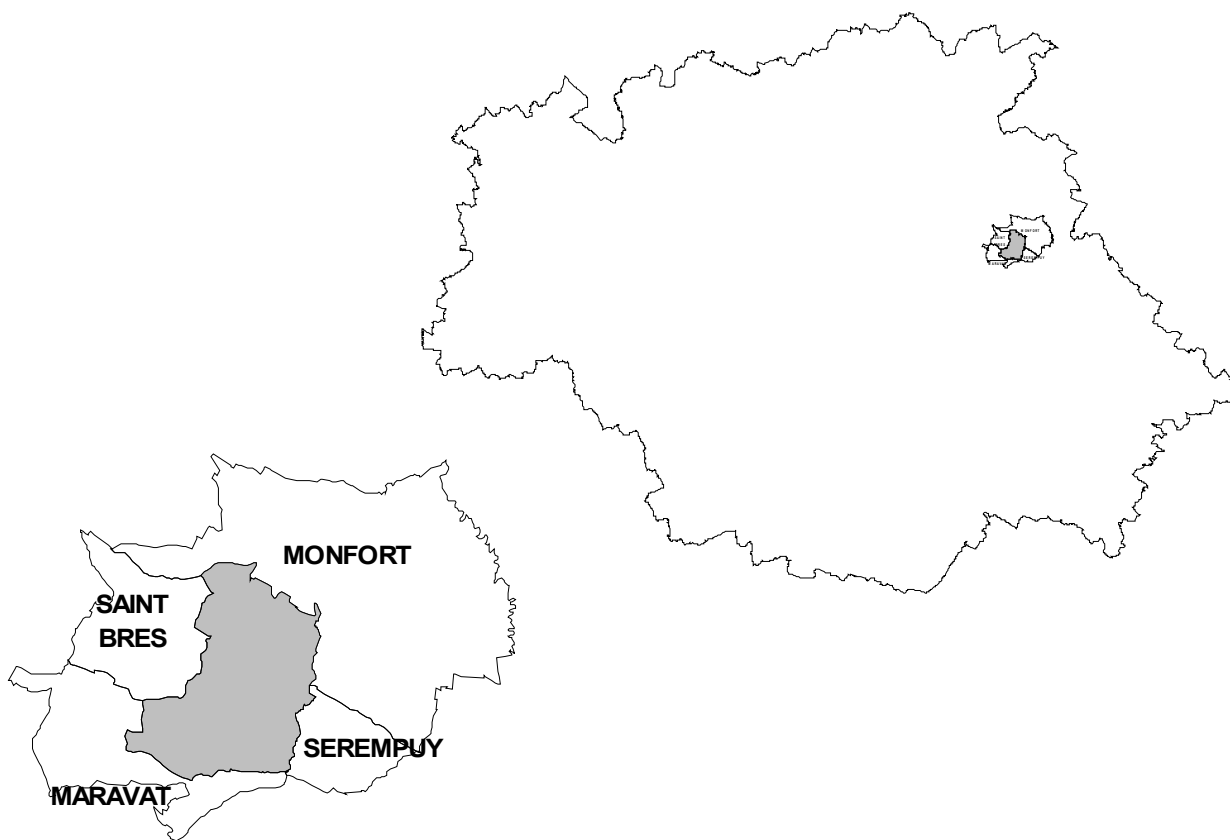
3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

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

La commune de **SAINTE GEMME** se situe à l'Est du département du Gers.

Cette commune est limitrophe des communes suivantes :

- MARAVAT
- MONFORT
- SAINT BRES
- SEREMPUY

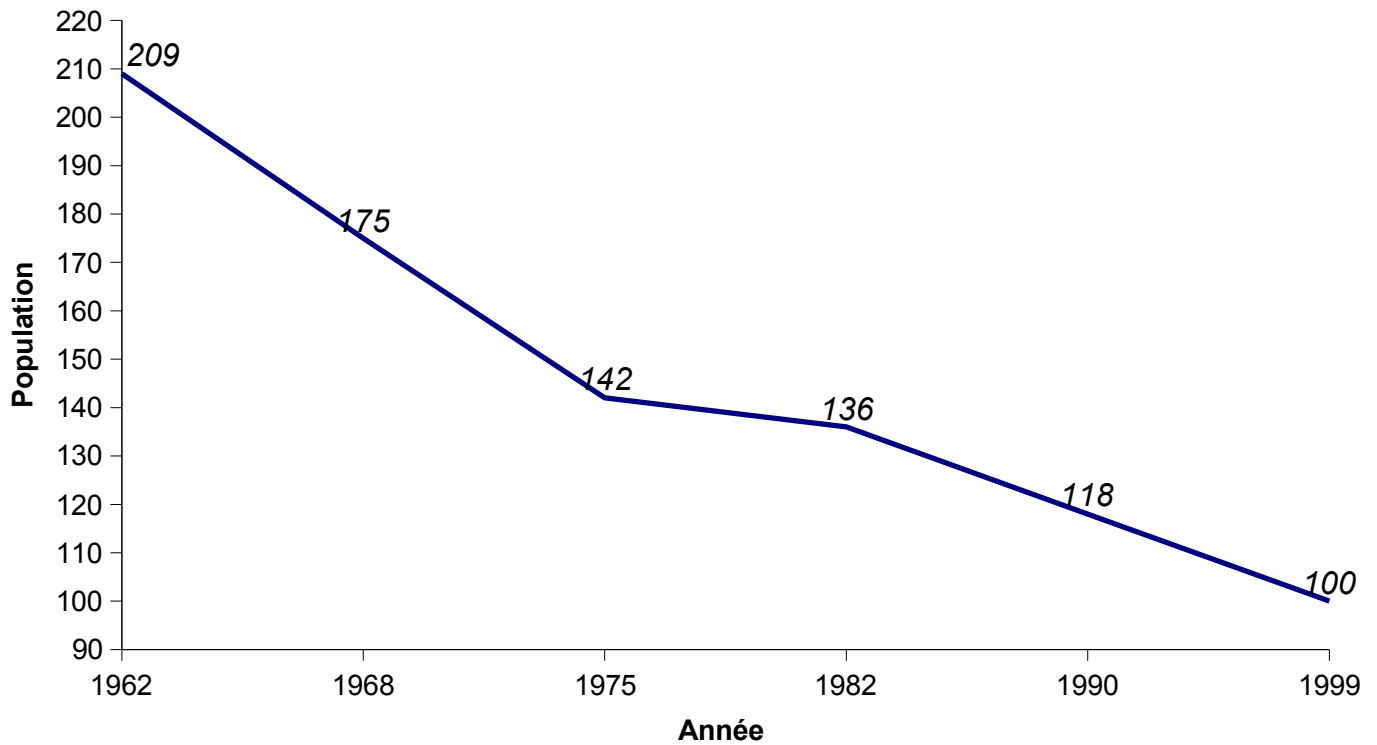


I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

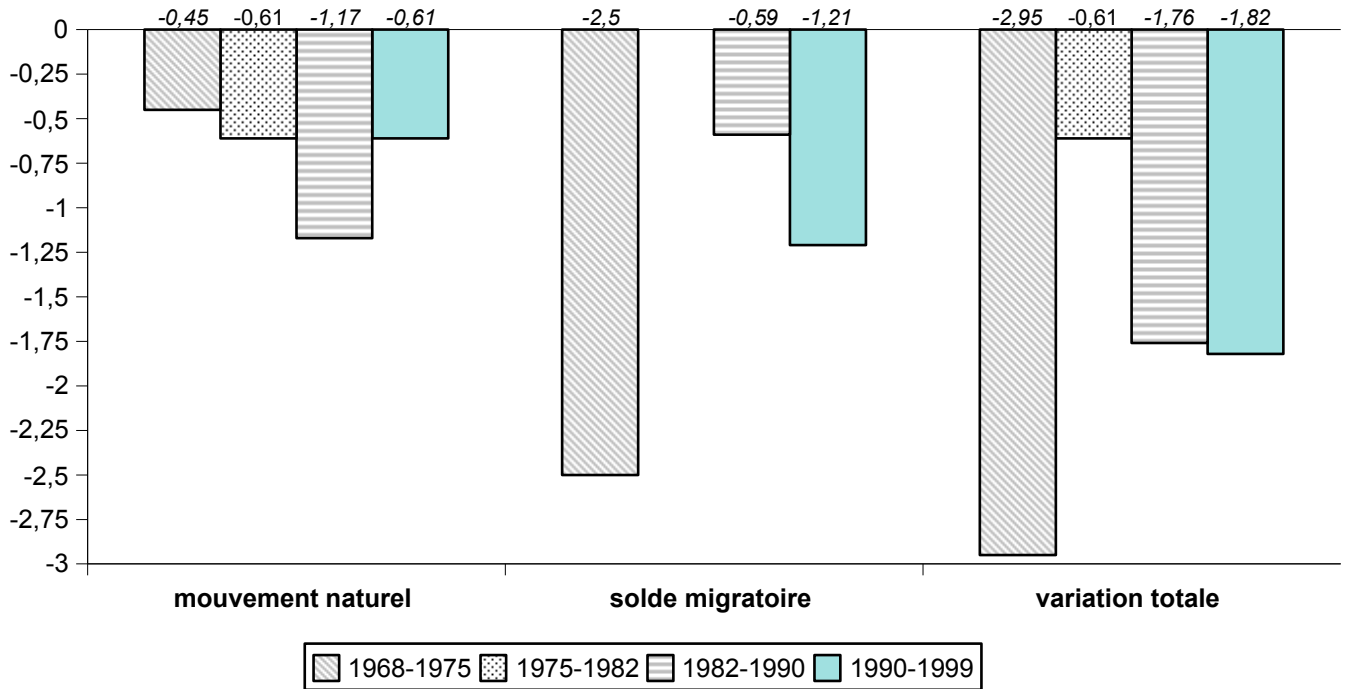
LA POPULATION

Évolution de la population



La population baisse continuellement à chaque recensement depuis 1962 pour passer de 209 habitants à 100 habitants en 1999.

Taux de variation annuels de la population



Le solde naturel négatif (-6) sur la période 1990-1999 s'ajoute au résultat négatif du solde migratoire (-12) sur la même période..

LA CONSTRUCTION

	1999	1990
Nombre total de logements	55	54
Résidences principales	45	46
Résidences secondaires	7	3
Logements vacants	3	5

De 2000 à 2005, il a été autorisé 3 logements neufs sur la commune.

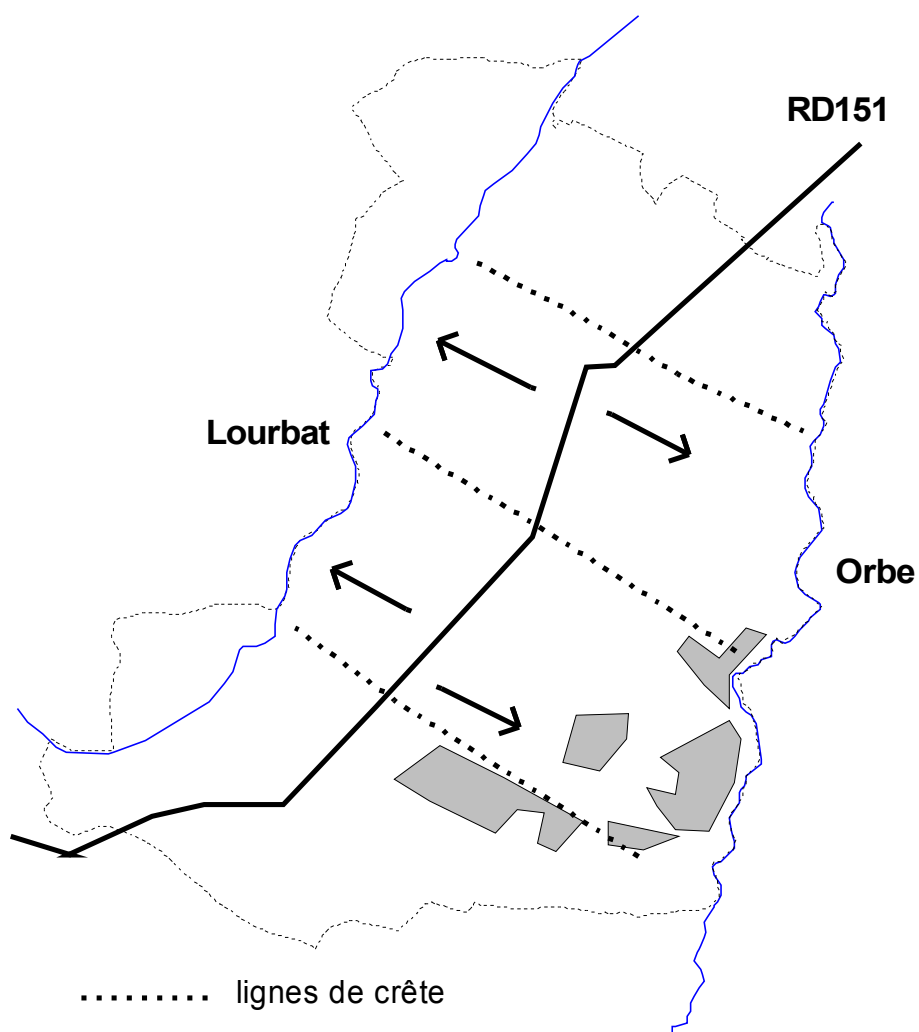
2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS :

Morphologie du site - voies de circulation

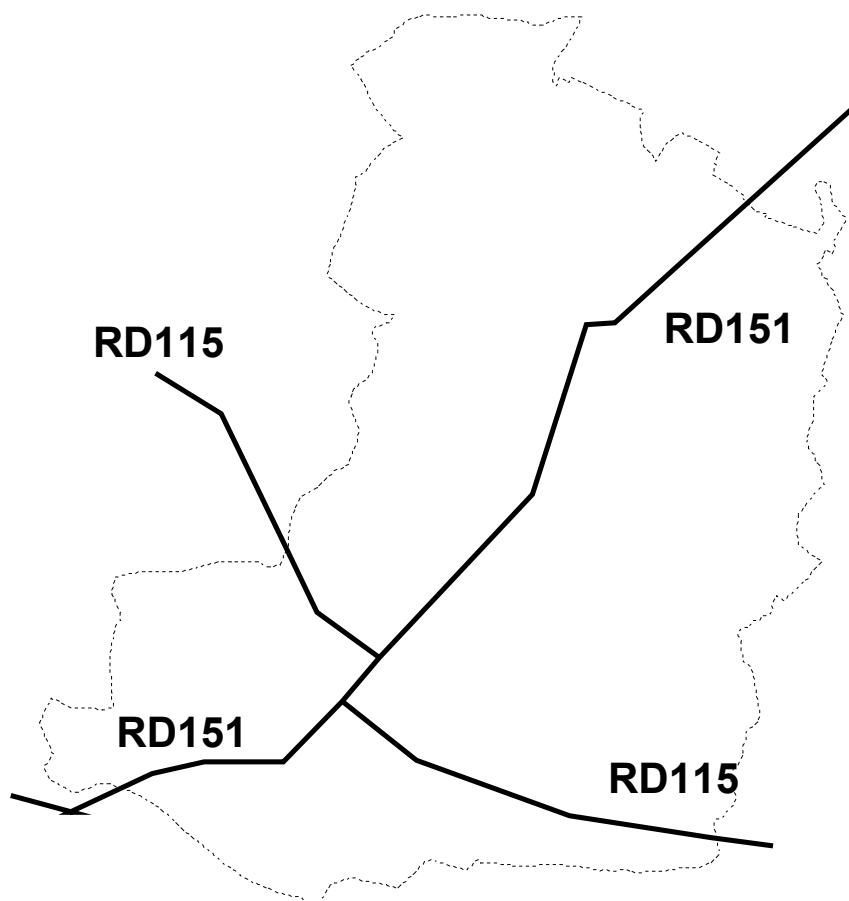
Le territoire de la commune comprend 1022 hectares.

La commune est traversée dans le sens Nord -Sud par la route départementale n° 151 qui sépare les 2 versants Est et Ouest qui descendent jusqu'au ruisseaux de l'Orbe et de Lourbat. Les Lignes de crêtes sont perpendiculaires à la Route Départementale n°151.

Il existe quelques boisements importants au Sud Est.



La commune est traversée par les 2 départementales 151 et 115 qui se croisent au Sud de la commune.



Occupation du sol :

Elle reste limitée au village et aux fermes dispersées. Il n'existe pas de hameau constitué. La partie inondable de l'Orbe est préservée de toute urbanisation. Deux châteaux ont été édifiés sur la commune.

La paysage rural

Le paysage est vallonné avec des pentes régulières. On y pratique la polyculture.

L'agglomération

Elle s'est constituée à proximité de l'ancien château le long de la route départementale n° 151.

3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE :

Les voies d'accès et l'urbanisation

Le village est édifié en bordure de la route départementale n° 151.

Le centre ancien

Il se situe au Nord et à l'Ouest de l'ancien château de Sainte Gemme.

Le patrimoine

L'ancien château de Sainte Gemme en totalité avec la chapelle et le château de Lauraet en totalité constituent les éléments de patrimoine.

Les équipements

- Mairie
- Salle des fêtes

Les réseaux techniques

Elimination des déchets

La commune adhère au SICTOM de Mauvezin.

Eau potable

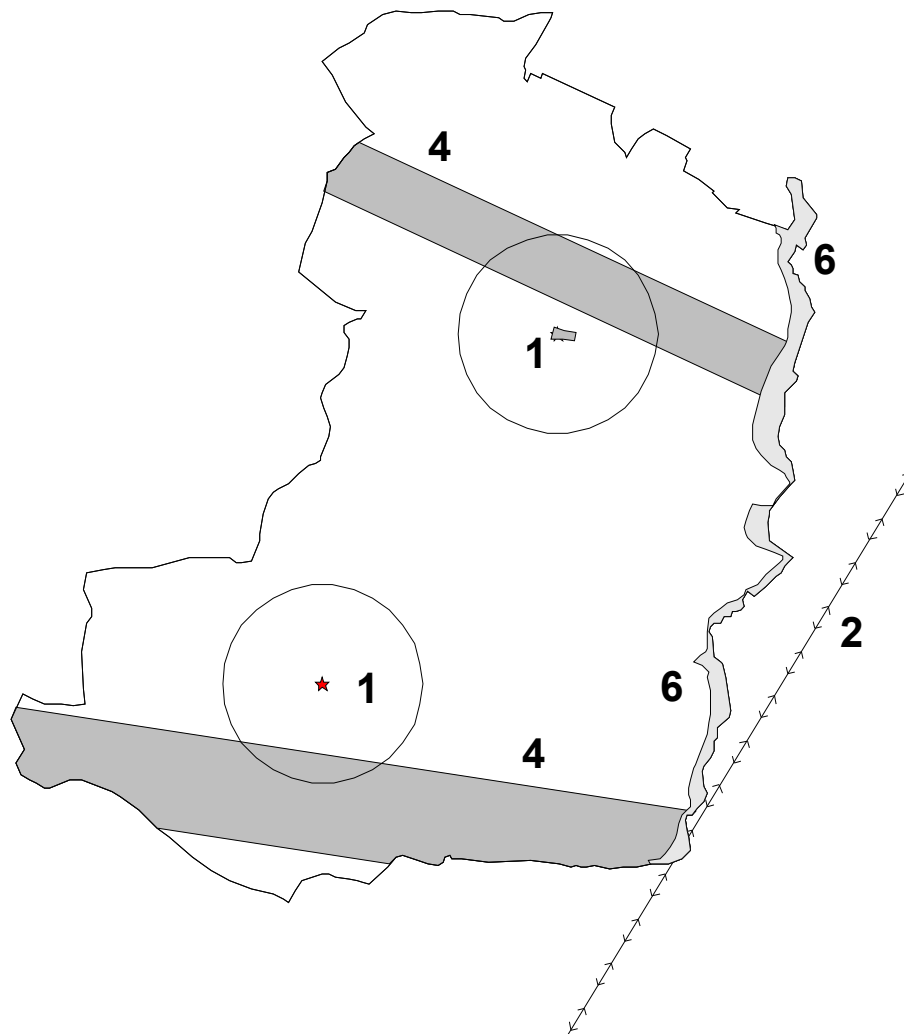
La commune est alimentée par le réseau en eau potable du syndicat de la région de Mauvezin.

Assainissement

La commune dispose d'un réseau collectif pour le centre du village. Un schéma d'assainissement a été étudié pour le reste du territoire.

Servitudes et contraintes:

- 1 - immeubles inscrits comme monuments historiques:
château de Lauraet
ancien château de Sainte Gemme, qui figure aussi comme site inscrit
- 2 - Ligne électrique 63 kV Jalis Solomiac
- 3 - un Plan de prévention des risques concernant le retrait et le gonflement des argiles a été prescrit le 4 novembre 2005. Il fixera les normes de constructions à mettre en oeuvre pour éviter les désordres dans les constructions. Tout le territoire sera concernée par ce plan, avec un risque moyen.
- 4 – faisceaux hertziens Bellegarde-La Sauvetat et Le Grès- Mont de Marsan
- 5 - servitudes aériennes
- 6 - risques d'inondation de l'Orbe



II - PROJET DE CARTE COMMUNALE

1 – CONTRAINTES

2 – ENJEUX

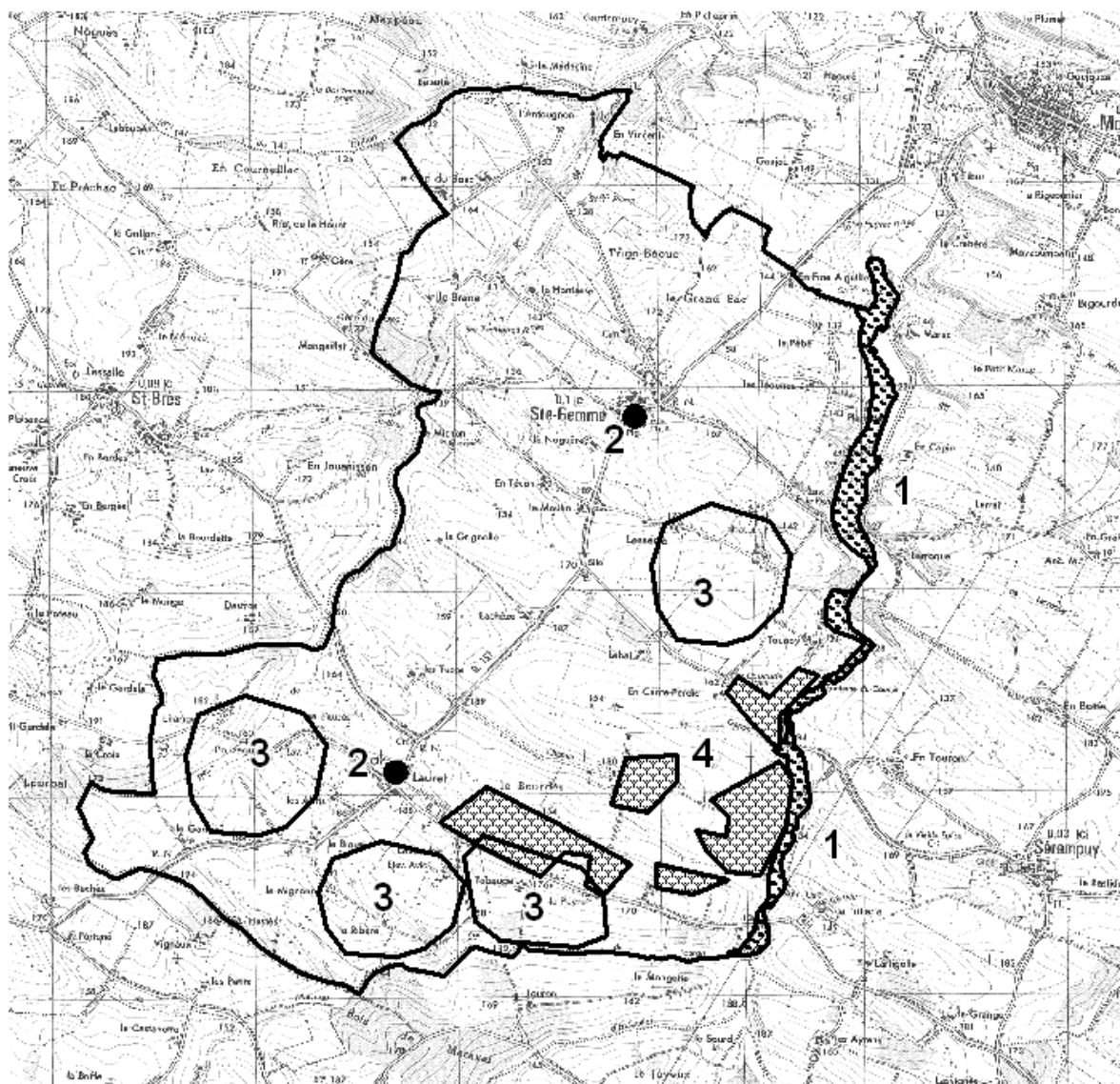
3 – CHOIX DU ZONAGE

4 – INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1 - CONTRAINTES

Les contraintes principales sont:

- 1- la zone inondable
- 2- le patrimoine architectural
- 3- la zone agricole avec des élevages
- 4- les boisements importants



2 - LES ENJEUX

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
- maîtriser le processus démographique - favoriser la construction	- présenter une offre en logements diversifiée - renforcer les zones urbanisées - limiter le mitage	- extension des zones d'habitat proches du village le long des voies existantes - organisation des zones à construire en prolongement du village
- éviter la dégradation d'un environnement naturel et du bâti de qualité	- Protéger les éléments caractéristiques du patrimoine bâti et naturel - Assurer un développement harmonieux du bourg	- périmètres de protection des monuments indiqués dans le plan de servitudes et contraintes - limiter l'urbanisation aux abords des châteaux
- programmer des investissements nécessaires aux extensions de l'urbanisation et à l'amélioration de son fonctionnement	- rentabiliser les équipements publics - programmer des investissements pour l'amélioration des réseaux - améliorer le cadre de vie	- schéma d'assainissement
- favoriser le maintien de l'activité existante	- extension de l'activité	- création d'une zone artisanale

3 – CHOIX DU ZONAGE - SUPERFICIES

- La zone ZC2 répond aux besoins recensés en matière de logements
- Le reste du territoire ZN correspond pour l'essentiel à la zone agricole.
- 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 ZA2 correspond à une activité existante

ZONE	SUPERFICIE (hectares)	CAPACITE D'ACCUEIL
ZC2	28	environ 30 constructions
ZA2	5	

4 – INCIDENCE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Assainissement

L'étude assainissement permet de définir les zones d'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement autonome. Cette étude détermine notamment les filières d'assainissement autonome à mettre en œuvre dans tout projet de construction et sera approuvée dans le cadre d'un document spécifique.

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 1^{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

Aucune zone éparsée n'a été créée afin de préserver le milieu naturel agricole.

Accès sur les départementales

Ils devront être exceptionnels sur les routes départementales et ne seront admis que sous réserve du respect des conditions de sécurité.