

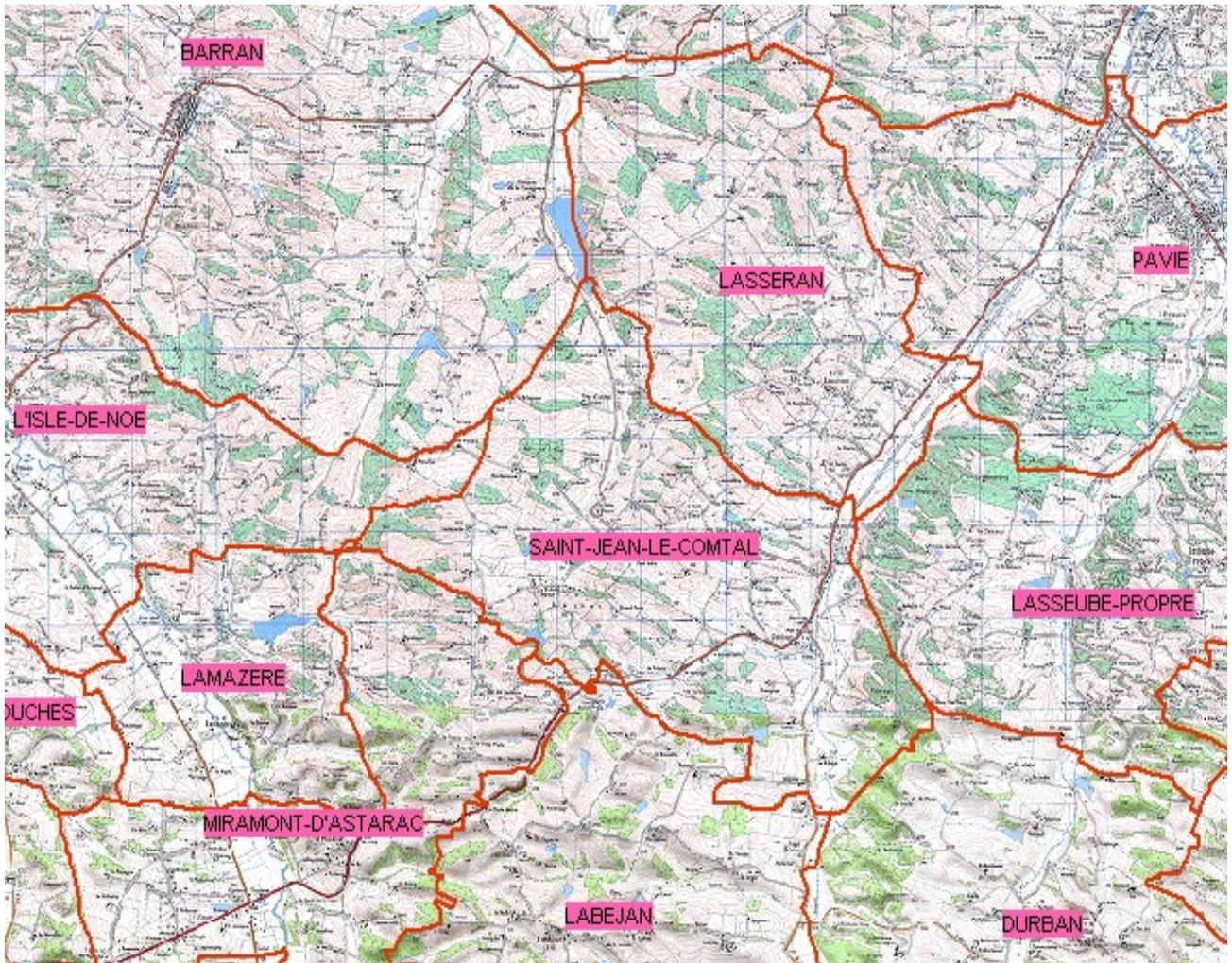
SAINT JEAN LE COMTAL

Rapport de présentation

- SOMMAIRE -

	Page
1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL	3
I – ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES	3
• DEMOGRAPHIE	
• LOGEMENT	
• ACTIVITES- EMPLOIS	
II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS	8
• MORPHOLOGIE DU SITE	
• OCCUPATION DU SOL	
III – ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE	10
• LES SYSTEMES PAYSAGERS	
• LES SYSTEMES HYDRAULIQUES/ LES BOIS	
• LES SYSTEMES DE VOIRIES ET POINTS DE VUE	
• LE SYSTEME URBAIN	
• LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX	
• PATRIMOINE	
• SERVITUDES	
2ème Partie : PROJET DE CARTE COMMUNALE	17
I – CONTRAINTES	17
II – ZONAGES	18
III – TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL	20
3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT	21
I – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	21
II – PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	22

PLAN DE SITUATION



1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I- ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

Située au Sud Ouest de la commune d'AUCH dont elle est distante d'environ 11 kilomètres, la commune de Saint Jean le Comtal se développe sur une superficie d'environ 1715 ha .

Elle est desservie depuis le chef- lieu du département par la Route Nationale 21, axe de communication important qui relie AUCH à TARBES .

A l'instar de la quasi totalité des communes constitutives du canton Sud Ouest d'AUCH, elle fait partie de la Communauté de Communes "Val de Gers" qui s'étend jusqu'à l'extrémité Sud du Département et qui se rattache au pôle d'attraction de MASSEUBE.

Le territoire communal est limitrophe des communes de BARRAN, LASSERAN, LASSEUBE PROPRE, DURBAN, LABEJAN , MIRAMONT D'ASTARAC et L'ISLE DE NOE.

Compte tenu de la proximité du chef-lieu du Département et de son bassin d'emploi, la commune enregistre depuis les années 90 une demande accrue concernant les demandes de constructions ; demandes qu'elle a gérées, jusqu'en Décembre 2004, par application d'un MARNU (modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme).

Consciente des enjeux liés notamment à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et soucieuse d'assurer un développement cohérent de son urbanisation, la municipalité a souhaité élaborer un document d'urbanisme adapté à ses besoins : la Carte Communale.

Les principaux objectifs fixés pour l'élaboration de ce document sont les suivants :

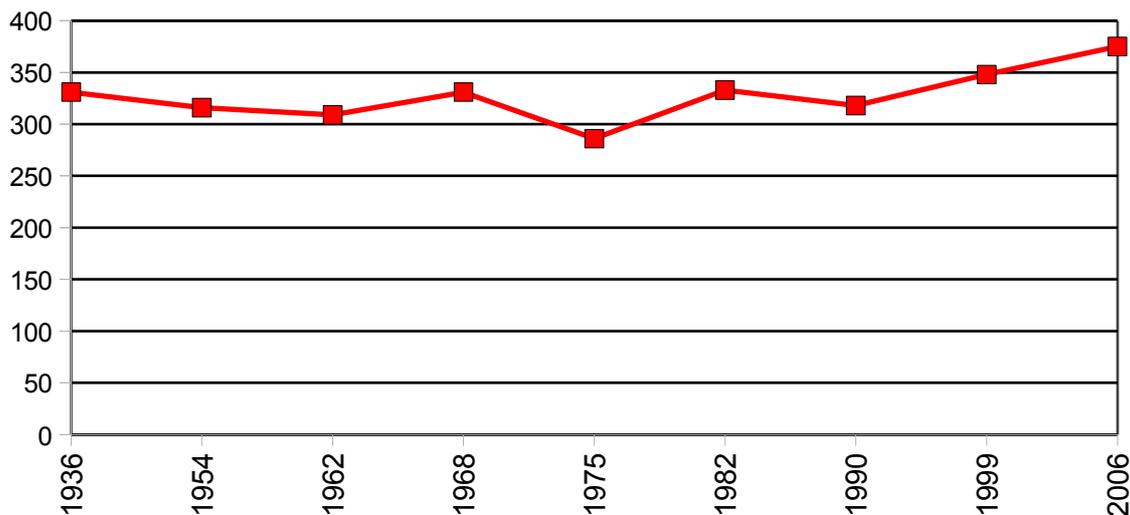
- ouvrir de façon mesurée des terrains à la construction,
- maintenir le caractère rural de la commune en limitant les grands espaces constructibles,
- développer les abords du village et des hameaux existants,
- préserver les espaces naturels, les paysages et les points de vue,
- éviter le mitage,
- préserver les secteurs naturels inondables,
- maintenir l'activité agricole existante et préserver ses possibilités de développement en limitant l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitations .

DEMOGRAPHIE

Après une très longue période de relative stabilité (1936-1990), SAINT JEAN LE COMTAL voit sa population augmenter depuis la fin des années 90.

Année	1936	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Pop	331	316	309	331	286	333	318	348	375
		0,95	0,98	1,07	0,86	1,16	0,95	1,09	1,08

Evolution de la population



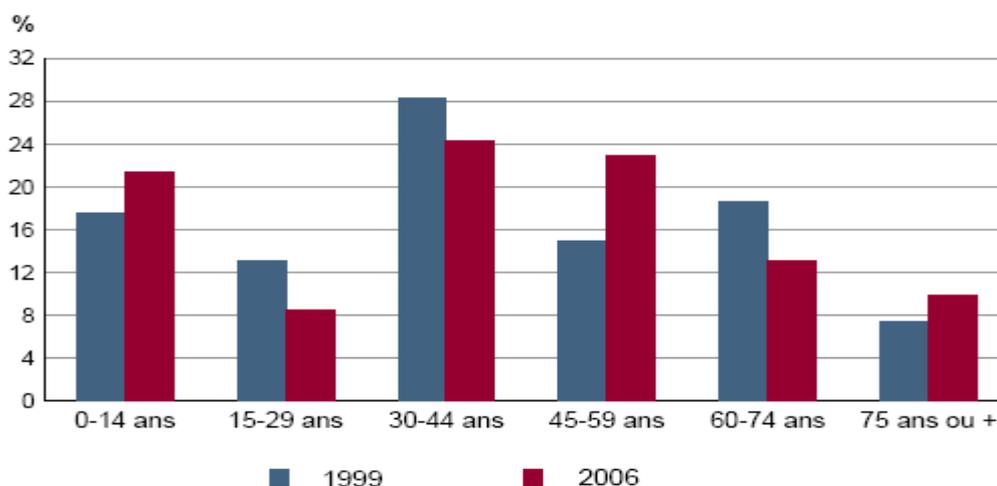
La proximité du chef-lieu du Département a favorisé l'arrivée d'une population nouvelle entraînant de fait une augmentation attestée par des soldes naturels et migratoires positifs depuis 1990.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,1	+2,2	-0,6	+1,0	+1,0
- due au solde naturel en %	-0,6	+0,0	-0,2	+0,2	+0,5
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,5	+2,2	-0,4	+0,9	+0,6
Taux de natalité en ‰	10,6	9,3	7,3	9,4	13,5
Taux de mortalité en ‰	16,1	9,8	9,2	7,7	8,7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

Composition de la population



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

L'analyse par tranche d'âge des recensements de 1999 et 2006 met en évidence hormis pour la tranche d'âge des 15 à 44 ans une évolution dont les plus significatives portent sur les tranches d'âge des 0-14 ans et 45 à 60 ans attestant de l'arrivée d'une nouvelle population.

Population et nombres de ménages

Depuis les années 90, le nombre de ménage sur le territoire communal est en progression.

	1982	1990	1999	2006
Population des ménages	333	318	328	380
Nombre de ménages	92	103	128	148
Nombre moyen par ménage	3,62	3,08	2,56	2,56

Entre 1990 et 1999 puis 1999 et 2006 la commune de SAINT JEAN LE COMTAL compte respectivement 25 et 20 ménages supplémentaires soit des augmentations de 24,27 et 15,62 % .

Cette augmentation est de fait attestée par le nombre de logements qui dans le même temps a augmenté dans des proportions identiques (près de 22 % entre 1990 et 1999 et 14,3 % entre 1999 et 2006).

Le nombre moyen d'occupants est quant à lui en régression constante depuis les années 1968.

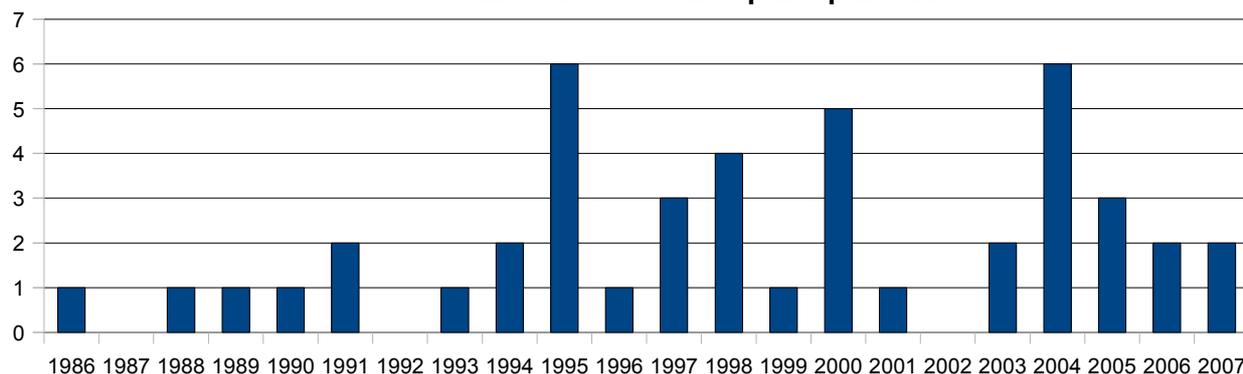
LOGEMENTS

Dynamique de la construction et âge du parc

La construction neuve a été relativement stable de 1986 au début des années 90 (moyenne de 0,8 logement par an).

Depuis on enregistre une augmentation liée à l'arrivée de nouvelles populations (moyenne de 2,6 logements par an depuis 1999).

Activité de la construction par année nombre de résidence principale/ année



Période	1986/1990	1991/1999	2000/2007
Constructions	4	20	21
Moyenne	0,8	2,22	2,62

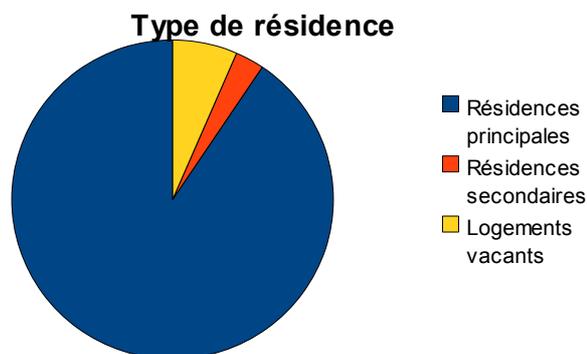
Ce développement régulier tend à favoriser le rajeunissement du parc de logements dont 49 % a été édifié après 1974.

Nombre de résidences construites avant 2006	Avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1989	1990 à 2003
137	57	13	37	30
	0,42	0,09	0,27	0,22

Structure et état du parc

Dans un parc où la maison individuelle représente plus de 90 %, on ne trouve pas de logements collectifs. Peu de résidences secondaires sont répertoriées sur le territoire communal et le nombre de logements vacants est en progression depuis 1990.

Année	1990		1999		2006	
PARC	114		139		158	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
R principales	103	90,35	126	90,65	144	91,14
R secondaires	7	6,14	4	2,88	3	1,9
Log vacants	4	3,51	9	6,47	11	6,96



85 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 12 % des résidences sont réservées à la location.

Statut d'occupation	Propriétaires occupants	Locataires non HLM	Locataires HLM	Occupants à titre gratuit	Meublés et hôtels
2006	123	18	0	3	0
%	85,4	12,5	0	2,1	0

ACTIVITES EMPLOIS

Parallèlement à l'évolution de la population, la population active augmente depuis 1982 sur le territoire communal.

Alors qu'en 1982 près de 90 % de la population active travaillait sur le territoire communal, depuis les années 1990, les actifs travaillent principalement sur la zone d'emploi d'AUCH.

	1982	1990	1999	2006
Population totale			218	225
Population active ayant un emploi	143	146	157	176

	Population de 15 à 64 ans	Actifs en %	Actifs ayant un emploi en %	Chômeurs en %
1999	218	76,6 %	72 %	6 %
2006	225	80,9 %	78,2 %	3,3

	2006		1999	
Nombre d'actifs	177	100 %	157	100 %
Emplois dans la commune	28	15,82 %	26	16,56 %
Emplois hors de la commune	149	84,18 %	131	83,44 %

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Hormis la présence de quelques artisans (entreprises de construction, commerces et services), et malgré une baisse importante du nombre d'exploitations (34 en 1988 / 21 en 2000) l'agriculture demeure l'activité économique essentielle de SAINT JEAN LE COMTAL.

Plus de 1300 ha sont exploités pour les cultures de céréales, oléagineux et fourrages destinés aux élevages bovins importants (15 élevages dénombrés en 2000 totalisant 1062 bovins dont 575 vaches nourrices).

II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

MORPHOLOGIE DU SITE

Située au centre du Département du Gers et au Sud Ouest de l'agglomération auscitaine, la commune fait partie du Pays d'AUCH dont le paysage diversifié correspond à un ensemble confus de vallonnements plus ou moins marqués .

La colline est l'élément de base de ce relief accidenté et bossu qui offre un paysage désordonné creusé par de nombreux cours d'eau secondaires.

La commune de SAINT JEAN LE COMTAL se développe dans ce paysage entre les vallées Sud-Nord creusées par le Sousson et l'Auloue cours secondaires du Gers.

Le bourg est implanté sur le versant long et exposé à l'est de la Vallée du Sousson à l'écart de la RN 21 axe principal de communication avec AUCH .

La Route Départementale 150 assure la liaison entre le village et la RN 21 et permet de rejoindre via la vallée de l'Auloue situé au Nord Ouest , la commune de BARRAN.

Du Sud au Nord, le territoire communal est composé d'une succession de coteaux plus ou moins marqués entre lesquels serpentent des ruisseaux collecteurs des eaux collinaires alimentant les vallées de l'Auloue et du Sousson.

Pour l'essentiel le paysage est composé de grandes parcelles dévolues à une activité agricole de type polyculture et élevage (14 sièges d'exploitations répertoriés sur le territoire communal pour élevage de bovins et ovins).

Les massifs boisés correspondent pour la plupart aux sommets ou aux versants abrupts des coteaux .

Les altitudes varient de 157 dans la vallée du Sousson à 272 m sur la route de crête à l'ouest de la Commune (lieudit Verdier).

Le village quant à lui se développe à une altitude moyenne de 220 mètres.

OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Trois zones principales d'habitat sont répertoriées sur le territoire communal

- Le Village implanté sur le versant Est (Boubée) de la vallée du Sousson est traversé par la RD 150 le long de laquelle il se développe de façon linéaire.
- Les zones d'habitat à la jonction RD150/RN21 puis en bordure de la RN21 aux lieudits La Gare et La Hourcade.
- Au Sud Ouest du village se trouve le hameau d'Arbéchan. Cette ancienne commune rattachée en 1821 à SAINT JEAN LE COMTAL s'est développée le long de la VC N°6 chemin de crête appelé ancienne route d'AUCH qui reliait jadis le piémont pyrénéen à la Garonne sans avoir de gué à franchir.

b) Les grandes végétations

Disséminées sur le territoire, elles occupent avec les friches environ 17 % de la surface des sols. Les plus remarquables sont situées :

- sur les pentes des coteaux situés à l'Est de la RN21 et de la vallée du Sousson qu'ils surplombent (serre de la vallée du Sousson),
- Plateau lieudit la Peyre blanche au Sud de la Commune,
- Nord Ouest de la commune sur les versants des coteaux surplombant l'Auloue.

c) Les ripisylves

On les trouve en accompagnement des ruisseaux et le long du Sousson et de l'Auloue.

d) Les cultures

Nonobstant un relief houleux, la commune offre d'importants espaces cultivés ponctués par les masses boisées implantées sur les pentes les plus abruptes.

Ces espaces sont dévolus essentiellement à la polyculture et à l'élevage.

III – ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

LES SYSTEMES PAYSAGERS

Ils correspondent au modèle type de l'éventail gascon vallée et coteaux aux versants dissymétriques :
A l'est de la vallée le versant court et abrupt au pied duquel coule la rivière,
A l'ouest le versant long et doux qui vient se raccorder à la plaine alluviale.

Chaque vallée est ainsi composée de trois ensembles :

- La Ribère fond de vallée,
- La Serre sommet des coteaux et versant abrupt,
- La Boubée versant en pente douce.

Ce schéma se décline sur le territoire de SAINT JEAN LE COMTAL le long des vallées de l'Auloue et du Sousson.

1 - Les Coteaux Est et Sud Est correspondent à la « serre » : versants courts de la vallée au relief pentu et dominant sur lesquels se développent essentiellement des boisements.

2 - Les vallées du Sousson et du Trémoulets

Fond de vallée du Sousson - Zone inondable du Sousson dans laquelle le Trémoulets vient se raccorder au lieu dit Robinson.

C'est en bordure de cette vallée que se situe l'axe majeur de communication qu'est la RN 21 qui était doublée par la voie ferrée Paris-Lourdes (1870-1958).

Les constructions d'habitations et d'activités implantées le long de cet axe constituent deux zones agglomérées identifiables au Hameau de la Gare (lieudit A Roche et A Bourdette) et La Hourcade .

3 - Les Coteaux centre : la « Boubée » versant long et peu abrupt de la vallée exposé à l'est.

C'est une zone située entre les deux vallées du Sousson et de l'Auloue , perturbée par un relief secondaire de vallons creusés par les ruisseaux collecteurs des eaux collinaires alimentant les vallées de l'Auloue et du Sousson.

C'est dans cette zone dévolue principalement à l'agriculture que se développe le Village et quelques groupes d'habitations (lieux dits Au Pey et A Laoueran).

En crête de ce versant, la voie communale n°6 de Vicnau à AUCH (Serrade) surplombe la vallée de l'Auloue et le village de St Jean le COMTAL .

Le long de cette voie appelée ancienne route d'AUCH s'est développé au lieudit En Martet, le hameau d'Arbéchan ancienne commune rattachée en 1821.

Le reste de l'habitat est un habitat dispersé correspondant pour la majeure partie à des sièges d'exploitations .

4 - La Vallée de l'Auloue et les Coteaux Ouest

reprennent le même schéma que la vallée du Sousson avec sa serre abrupte et sa boubée dévolue à l'agriculture et sur laquelle se retrouvent quelques boisements et des sièges d'exploitations agricoles.

LES SYSTEMES HYDRAULIQUES ET LES BOIS



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux collecteurs des eaux collinaires qui alimentent les vallées de l'Auloue et du Sousson.

Disposés perpendiculairement à ces vallées, ces ruisseaux creusent et modèlent un relief secondaire de collines et de vallons.

Les zones submersibles du Sousson et de l'Auloue créent une contrainte particulière dans les vallées.

Les massifs boisés se retrouvent à un état relictuel et cantonnés pour la plupart en sommet ou sur les pentes abruptes des coteaux.

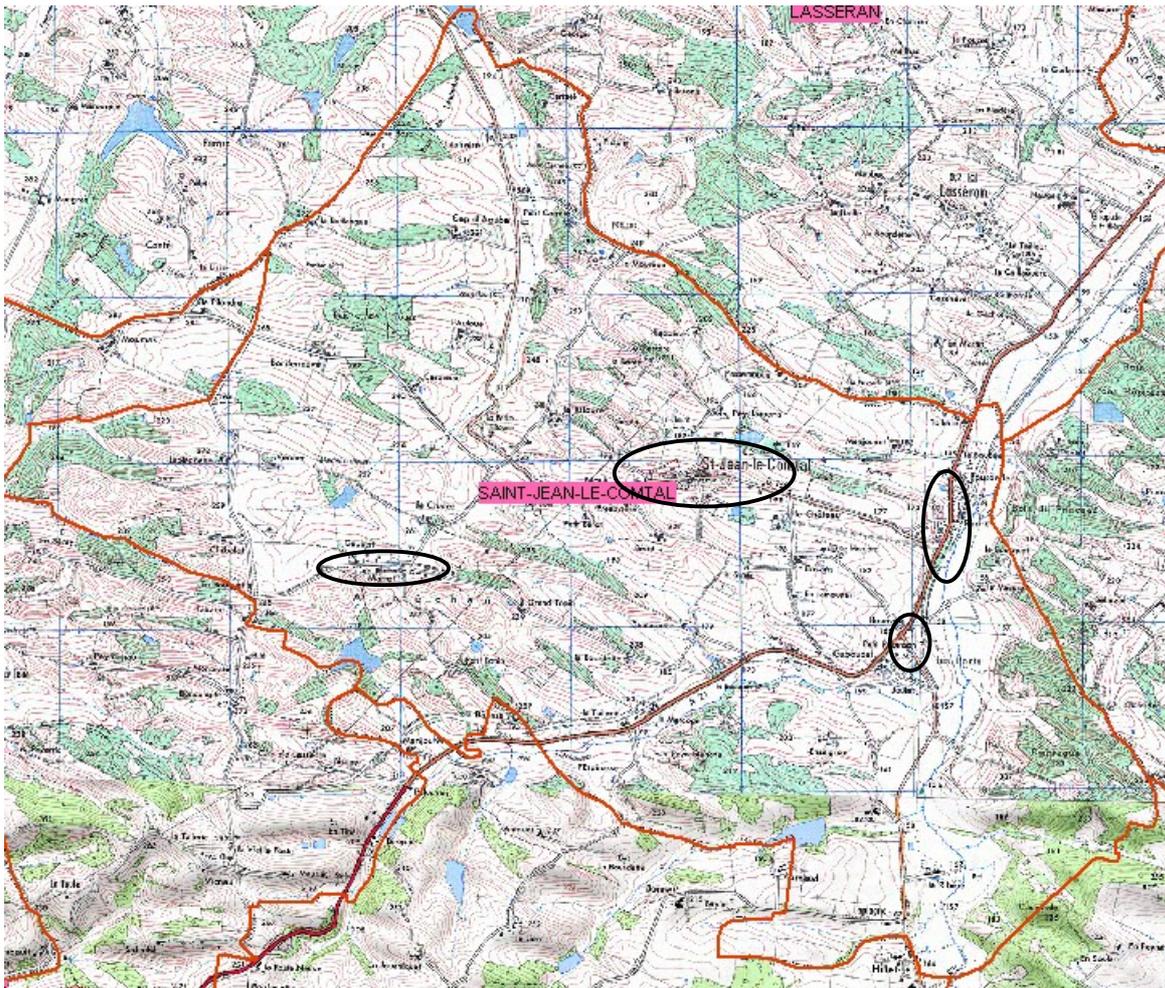
LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINT DE VUE



La route Nationale 21 axe majeur du Département traverse le territoire communal dans sa partie Ouest parallèlement à la vallée du Sousson et de son affluent ruisseau des Trémoulets. Hormis les zones urbanisées implantées le long de cet axe aux lieudits La Bourdette, Petit Robinson, La Tuilerie, le territoire communal est peu perceptible depuis cette voie.

Les points de vue les plus remarquables sur le village sont perceptibles depuis le chemin rural n°8 situé en crête de coteau au Sud du Village et en partie depuis la voie Communale n°6 qui chemine en ligne de crête de la serre .

LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village ancien

Implanté sur le versant Est de la Vallée du Sousson et en retrait de la RN 21, le village fondé en 1052 par Guillaume 1^{er} d'Astarac était à l'origine un castelnau implanté sur un éperon rocheux. Compte tenu de la topographie des lieux, il s'est relativement peu développé si ce n'est de façon linéaire le long de la RD 150.

2 – Les zones de hameaux

- Le Hameau d'Arbéchan développé en linéaire le long de la VC N°6 (ancienne route d'Auch) est une ancienne commune rattachée en 1821.
- Le Hameau de la Gare zone d'habitat dans laquelle se trouvent implantés quelques bâtiments à usage d'activités, est une zone qui s'est développée le long de la RN 21 pratiquement au droit du carrefour RN21/RD 150 au pied du village de SAINT JEAN LE COMTAL.

Il s'agit d'une zone contrainte notamment par la présence de la RN21 (Route classée à grande circulation) et la zone inondable du Sousson.

- La Hourcade zone agglomérée développée au Sud du hameau de la Gare au carrefour entre la RN21 et la RD 150 dans une zone comprise entre la RN 21 et la zone inondable du Sousson.

Au-delà de ces zones agglomérées identifiables quelques groupes d'habitations ont été répertoriés aux lieuxdits Au Pey et A Laouéran.

LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique

Compte tenu du réseau existant, l'alimentation électrique des terrains situés dans les zones constructibles du Hameau de la Hourcade, le Hillet, Laoueran et le Pey ne devrait pas poser de problèmes majeurs .

Concernant le hameau d'Arbéchan le réseau existant et les travaux réalisés (renforcement) ou à réaliser (projet de PVR) permettront l'alimentation des terrains inclus dans la zone constructible.

Concernant le Hameau de la Gare, les terrains inclus à la zone constructible et situés dans la partie nord-est de la zone (proche du lieudit Le Moulin) ne sont que partiellement desservis par le réseau HTA/BT. L'accueil de population dans cette partie ne pourra être que très limité. Des calculs de capacité seront effectués lors des demandes d'urbanisme.

Concernant le Village, le réseau existant le long de la RD 150 permet d'alimenter les terrains venant en extension du village côté Ouest.

Les terrains situés à l'entrée Est du Village et côté Sud de la RD 150 ne sont pas desservis par le réseau basse tension et nécessiteront quant à eux une extension du réseau et la mise en oeuvre d'un poste HTA/BT pour couvrir le périmètre.

Alimentation par le réseau d'eau potable

L'ensemble des zones constructibles telles que délimitées par la carte communale est desservi par le réseau d'eau potable en capacité suffisante.

Réseau d'assainissement

Hormis sur la zone du Hameau de la Gare, doté d'un dispositif d'assainissement collectif dont la mise aux normes doit être envisagée, la commune ne possède pas de réseau de collecte des eaux usées.

Ainsi sur les zones constructibles définies par la carte communale, l'assainissement autonome sera à mettre en place par les futurs constructeurs.

Pour certaines zones (Ouest du village, zone de Laoueran, zone de la Hourcade, hameau d'Arbéchan) les acquéreurs de terrains constructibles devront en préalable à toutes demandes d'autorisations d'urbanisme prendre l'attache des services compétents aux fins de se renseigner sur les contraintes inhérentes à l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome (servitudes de passage pour exutoire, dispositif de refoulement et pompage, etc...)

Voirie

Tous les secteurs à urbaniser sont desservis par des voies de capacité suffisante.

Pour les zones riveraines de la RN21 aucun accès nouveau ne sera autorisé.

- **Au Village** : Pour les terrains situés en agglomération , les mesures de police de circulation incombant au maire de Saint Jean le Comtal, toutes créations ou modifications d'accès sur la RD 150 doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de voirie.

Pour les zones hors agglomération les accès sur la RD 150 ne pourront être autorisés que s'ils respectent les règles de sécurité et de visibilité édictées par le Conseil Général du Gers. De fait certains terrains ne pourront être desservis que par l'intermédiaire de contre voies à réaliser vers des points aux conditions de visibilité satisfaisantes.

- **Au Pey** : située hors agglomération, cette zone n'est pas destinée à accueillir de nouvelles habitations. Ses conditions de desserte actuelle n'appellent pas d'observations particulières des gestionnaires de voirie.

- **A Laoueran** : située hors agglomération, cette zone est en partie desservie par la voie communale n°6 qui débouche sur la RD 150 avec des distances de sécurité satisfaisantes.

- **A Roche Hameau de la Gare** : Aucun accès nouveau sur la RN 21 ne sera autorisé.

Pour le secteur aggloméré sis au lieudit A Menjounet, notons que le débouché de la voie communale sur la RD 150 ne bénéficie pas de conditions de visibilité satisfaisantes.

Pour améliorer cette situation et obtenir les distances de visibilité requises, la municipalité s'est engagée à aménager le débouché (amélioration de la visibilité à gauche sortant par reprofilage du talus routier en déblais) .

- **A La Hourcade** : l'accès aux terrains venant en extension de la zone existante devra être réalisé à partir de la VC n°5 dont le débouché sur la RD 150 présente des conditions de visibilité et donc des distances de sécurité satisfaisantes. Toutes nouvelles sorties sur la RD 150 seront interdites.

- **Au Hillet** : cette zone ne présente pas de possibilités de construire nouvelles. Il convient toutefois de signaler que le débouché de la VC n°13 sur la RD 150 ne bénéficie pas de conditions de visibilité satisfaisantes. La réalisation d'un champ de vue coté gauche sortant de la VC n°13 au débouché sur la RD 150 semble être la solution possible pour améliorer les distances de visibilité.

- **A en Martet – Hameau d'Arbéchan** : située hors agglomération, cette zone est desservie par la voie communale n°6 dont le débouché sur la RD 150 ne bénéficie pas de conditions de visibilité satisfaisantes. Pour améliorer cette situation et obtenir les distances de visibilité requises, la municipalité s'est engagée à aménager le débouché (réalisation d'un champ de vue à droite de la VC n°6 au débouché sur la RD150).

PATRIMOINE

Du castelnau fondé en 1052 par Guillaume Ier d'Astarac sur l'emplacement du village et incendié en 1577 il ne reste aujourd'hui que la trace des soubassements. Les dernières fortifications et les portes du village ont été démolies en 1833.

L'église paroissiale et le couvent des Carmes situés hors les murs de la citadelle n'ont pas survécu aux guerres de religions.

Les églises d'origine qui remontaient aux XI et XII ème siècles ont progressivement disparu .

En 1770 la chapelle du couvent est transformée en église paroissiale.

L'église d'Arbéchan rebâtie en 1821, devenue vétuste faute d'entretien a cessé d'être un lieu de culte en 1970.

La commune conserve encore de nombreuses croix commémoratives dont celle de Grainville érigée en 1810. A Arbéchan se situe une belle maison bourgeoise au lieudit En Martet.

Le château du Val, demeure du comte d'Escoubès de Monlaur en 1692, a perdu les annexes qui faisaient son charme. Resté longtemps inoccupé il est aujourd'hui le siège d'un restaurant.

Ces quelques vestiges n'ont fait l'objet d'aucune procédure de classement au titre des monuments historiques.

SERVITUDES

- I4** Electricité – Etablissement des canalisations électriques
Ligne 63Kv JALIS MIRANDE
- PT3** Télécommunications Téléphoniques Télégraphiques
Câble fibre optique F405-01 TOULOUSE BAYONNE
- T7** Relations aériennes – Zones hors dégagement – Installations particulières

CONTRAINTE

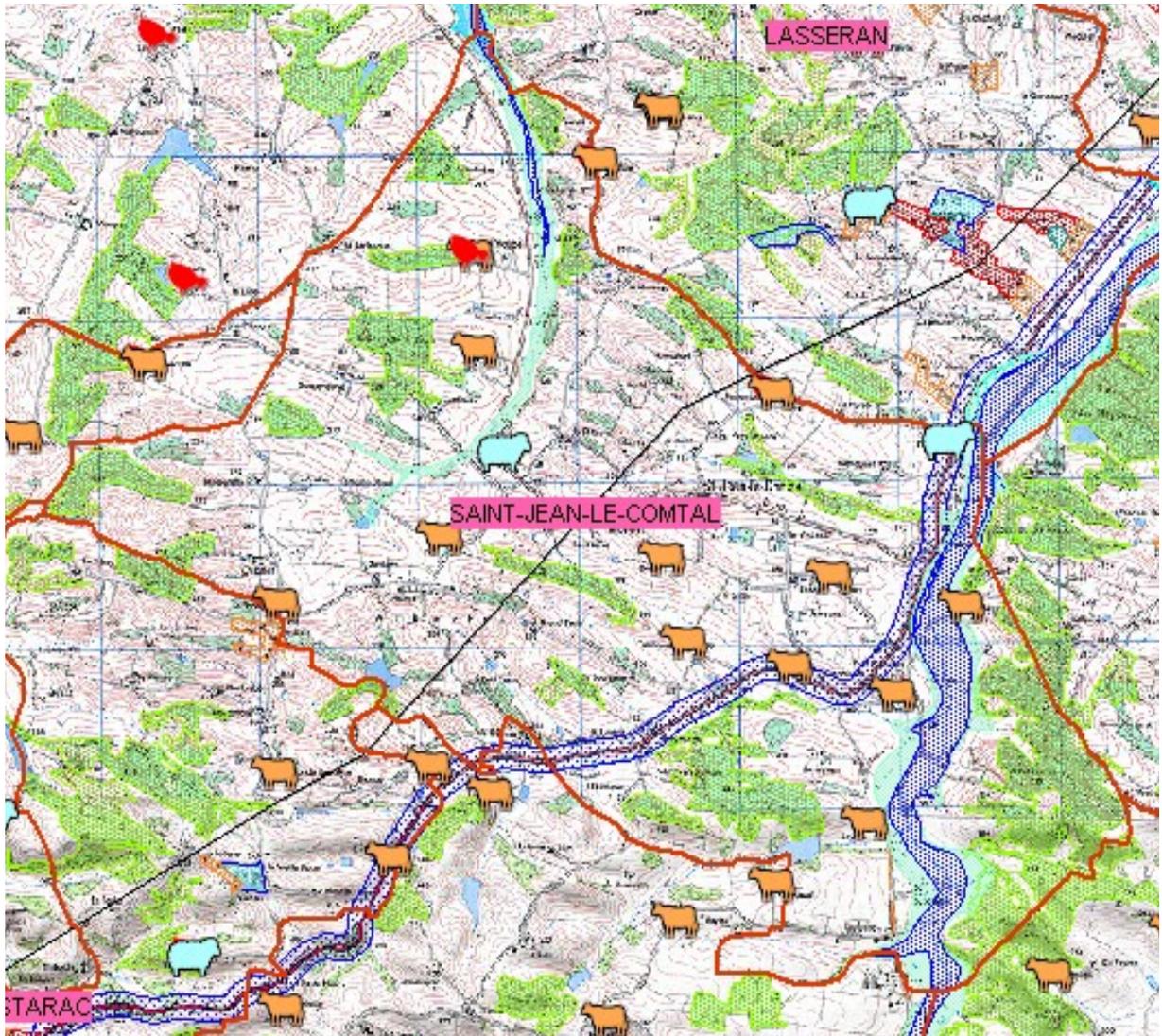
Risques naturels Mouvements de terrains type « retrait gonflement des argiles »
plan de prévention prescrit
Zones inondables vallées du Sousson et de l'Auloue
Risque sismique faible
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
de type 1 - Mosaïque de milieux Lasseran
de type 2 - Coteaux du Sousson de Samaran Pavie

Zone de protection le long des routes à grande circulation – Route Nationale 21
(bande inconstructible de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN21 applicables aux terrains situés de part et d'autre de cet axe et situés en dehors des zones déjà urbanisées de la commune).

Zone soumise à l'obligation d'isolation acoustique – loi sur le bruit du 31/12/1992 – Route Nationale 21.

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I- CONTRAINTES



1 – Zone Inondable du Sousson

2 – Zone inondable de l'Auloue

3- Route à grande circulation : Route Nationale 21

4- Elevages bovins, ovins ou volailles

II – ZONAGES

Au vu des principaux objectifs retenus pour l'élaboration de la carte communale, la délimitation des zones constructibles a été réalisée en retenant les principes suivants :

- limiter les zones constructibles aux parties déjà construites et à leurs abords,
- respecter les limites posées par les risques naturels et les servitudes diverses ,
- protéger l'activité agricole en préservant les possibilités d'extension et en réduisant les conflits d'usage,
- optimiser les investissements publics réalisés notamment en matière de voirie et de réseaux .

ZONAGE	ATOUS- CONTRAINTES- VOCATIONS
ZC2 Au Village	<p>Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que l'extension proche située à l'ouest du village de part est d'autre de la RD 150 .</p> <p>Elle englobe par ailleurs des terrains situés de part et d'autre de la RD 150 à l'entrée Est du village ainsi que les terrains se développant au Sud de la RD 150 entre les CR 7 et 9.</p> <p>Ainsi quelques terrains constructibles en continuité et en contiguïté avec le village existant pourront être dégagés . L'extension envisagée au Sud de la RD 150 permet d'étoffer le village développé jusqu'alors en linéaire long de la RD et intègre des terrains communaux qui à terme pourrait permettre la mise en place d'un pôle communal (transfert de l'école, création de bâtiments et équipements publics communaux)</p>
ZC2 Au Pey	<p>Dans ce secteur situé au sud du village se sont implantées 5 habitations de part et d'autre du chemin rural n°8.</p> <p>Une petite zone constructible est créée autour de ces habitations, Elle ne dégage pas vraiment de terrains à bâtir et devrait juste permettre l'extension du bâti existant .</p>
ZC2 A Laoueran	<p>Dans ce secteur situé au Nord du village se sont implantées 4 habitations de part et d'autre du chemin rural n°2.</p> <p>A l'instar du Pey , le zonage dans ce secteur se limite au parcellaire des constructions existantes .</p> <p>Un terrain à bâtir pourrait se dégager sur cette zone par division d'une propriété déjà bâtie.</p>
ZC2 A Roche Hameau de la Gare	<p>Zone développée de part et d'autre de la RN21 à proximité du carrefour avec la RD 150 menant au village.</p> <p>Le zonage reprend les constructions existantes et prévoit une légère extension vers le Nord et à l'Est de la RN 21.</p> <p>Les terrains constructibles ainsi dégagés seront situés hors zone inondable du Sousson et hors marge d'isolement de la RN21.Leur desserte se fera par la voie communale n°7 de Saint Jean le Comtal à Lasseube Propre.</p> <p>Ce secteur comprend un sous secteur ZC2i où les constructions et extension ne sont admises que sous réserve de la prise en compte du risque inondation.</p>
ZC2 La Hourcade	<p>Zone développée à l'Est de RN21 au carrefour de la RD 150.</p> <p>Le zonage reprend le bâti existant et prévoit une légère extension à l'est le long de la RD 150 sur des terrains situés hors zone inondable du Sousson. Les accès à ces terrains devront se faire à partir de la VC n°5.</p>

ZC2 Au Hillet	Création d'une zone constructible englobant les deux habitations existantes aux fins de permettre d'éventuelles extensions . Aux fins de préserver le champ d'expansion des crues du ruisseau affluent du Sousson et sa ripisylve, les terrains situés au Sud de cette zone seront classés en ZNi
ZC2 En Martet Hameau d'Arbéchan	Cette zone reprend globalement les limites du Hameau d'Arbéchan développé de part et d'autre de la VC n°6 au lieudit En Martet . Deux extensions du hameau existant ont été intégrées à la zone constructible : - une à l'ouest du hameau, (aux Vignobles) permet d'englober 2 constructions existantes et d'ouvrir à la construction quelques terrains de part et d'autre de la voie communale . Un projet de PVR porté par la commune permettra d'assurer la desserte de ces terrains par les réseaux. - une au Nord du hameau (A Ginot), pour intégrer à la zone constructible 2 à 3 terrains à bâtir sur le côté droit de la VC N°6 . Aux fins de préserver les possibilités d'extension du siège d'exploitation existant au lieudit A Ginot , ces terrains sont distants d'environ 100 mètres des bâtiments d'exploitations les plus proches.
ZNi	Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise. Elle reprend les zones inondables de L'Auloue et du Sousson et de leurs affluents
ZNp	Cette zone reprend un boisement existant au nord de la zone constructible de Laoueran qu'il convient de préserver de toutes constructions ainsi que les bois et le lac existant entre le terrain de sport et les constructions existantes sises au lieudit Le Val (entrée Est du Village)
ZN	Zone naturelle essentiellement agricole où l'urbanisation n'a pas sa place. Seules quelques constructions peuvent y être admises sous conditions.

III - SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil Nombre d'habitations
ZC2	Au Village	16,12	10 à 15
ZC2	Au Pey	1,43	-
ZC2	A Laoueran	1,72	1
ZC2	Hameau de la Gare -A Roche	10,33	2
ZC2	A la Hourcade	1,37	3
ZC2	Au Hillet	0,58	-
ZC2	Hameau d'Arbéchan En Martet	13,32	12
ZNi	Vallées de l'Auloue et du Sousson	129,60	-
ZNp	Boisements lieuxdits Laoueran et Le Val	4,24	-
ZN	Le reste du territoire communal	1536,29	-

ZC2	TOTAL	44,87	Environ 30 habitations nouvelles
ZNi	TOTAL	129,60	-
ZNp	TOTAL	4,24	-
ZN	TOTAL	1536,29	-

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le développement urbain a été envisagé de façon à permettre une optimisation des investissements en matière de réseaux.

Le conseil municipal a souhaité conforter le bourg et les hameaux existants.

La zone constructible du village reprend le bâti existant , les extensions limitées à l'Est et à l'Ouest permettront de dégager quelques terrains constructibles en continuité et en contiguïté avec bâti tout en préservant les abords du village et en maintenant les espaces libres s'ouvrant sur la campagne environnante .

L'extension côté Sud de la RD 150 permet d'étoffer le village développé jusqu'alors en linéaire long de la RD et intègre des terrains communaux qui à terme pourraient permettre la mise en place d'un pôle communal (transfert de l'école, création de bâtiments et équipements publics communaux).

Les hameaux existants ont été repris et leur extension limitée aux fins de ne pas disperser l'habitat et tenir compte des réseaux existants.

Voirie :

Le développement de la construction s'est jusqu'à présent effectué le long des voies existantes.

La carte communale a , autant que faire se peut , limité l'urbanisation linéaire afin d'éviter la multiplication des accès sur ces voies et par conséquence préserver la sécurité des usagers.

Les zones constructibles définies reprennent pour l'essentiel les zones construites existantes.

Assainissement

Hormis sur le secteur du Hameau de la Gare, la Commune ne dispose pas de système de collecte des eaux usées, seul l'assainissement individuel est en place.

II – PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine

Le développement urbain de la commune de SAINT JEAN LE COMTAL notamment du village et du Hameau d'Arbéchan a été envisagé en restant pratiquement dans les limites actuelles des seuils d'urbanisation existants.

Pour le reste les zones constructibles sont limitées au bâti existant préservant ainsi les espaces naturels et agricoles de toute urbanisation.

Environnement et paysages

Aux fins de préserver l'environnement existant et les paysages, la carte communale a été élaborée selon les principes suivants :

- Maintien de la construction autour de l'existant,
 - Limitation de l'urbanisation le long des routes et notamment de la RN21,
 - Maintien en zone naturelle des espaces sensibles entre les zones constructibles,
 - Création d'une zone de protection autour des secteurs submersibles du Sousson de l'Auloue et de leurs affluents évitant toute urbanisation en zone inondable et préservant les ripisylves existantes ,
 - Les secteurs boisés ont été maintenus en secteur naturel,
- Un boisement existant au nord de la zone bâtie du lieudit Laoueran ainsi que le lac et les bois situés entre le terrain de sport et les constructions existantes lieudit Le Val (Sud Est du Village) ont été classés en zone naturelle à protéger.
- Les espaces naturels agricoles ont été préservés.

Les entrées de ville

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi 95-101 du 02/02/1995 sur le renforcement de l'environnement dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe d'une route à grande circulation .
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations

Au vu d'une étude spécifique soumise à l'accord du Préfet et à l'avis de la Commission Départementale des Sites , des règles d'implantations différentes de celles prévues peuvent être fixées.

Du fait de la traversée de son territoire par la RN21 classée route à grande circulation, la commune de SAINT JEAN LE COMTAL est concernée par ces mesures .

De fait une bande inconstructible de 75 mètres s'applique donc sur tous les terrains riverains de la RN 21 et situés en dehors des zones déjà urbanisées de la commune.

