

MIREPOIX

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 - CONTRAINTES**

- II - ZONAGES**

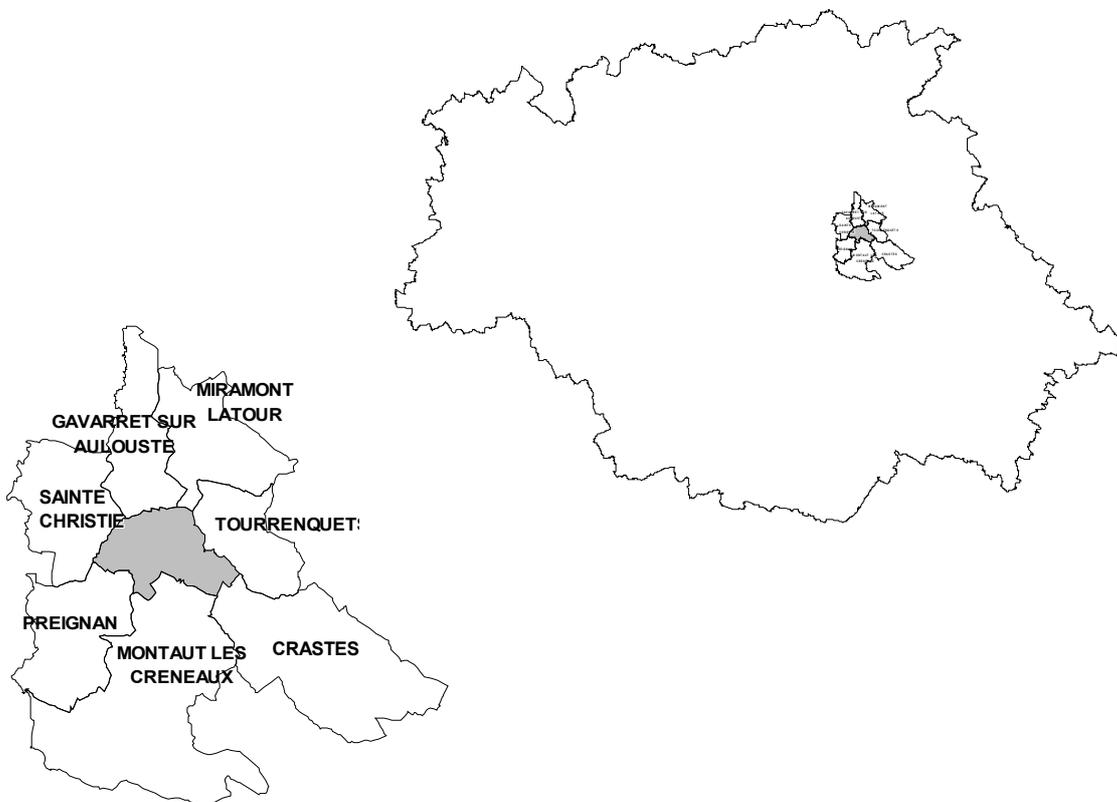
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

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 Mirepoix, d'une superficie de 725 hectares, se situe dans le secteur nord du département du Gers entre Auch et Fleurance.

Située dans le canton d'Auch nord-ouest, elle est implantée à une quinzaine de kilomètres au nord d'Auch.

Elle est desservie à partir de la route départementale n°151 qui rejoint la route nationale n°21 à Sainte Christie.

Située dans un secteur géographique qui connaît un développement urbain en pleine mutation, Mirepoix enregistre ces toutes dernières années de nouvelles demandes en terrains à bâtir. Le développement de l'est gersois vers la capitale régionale et de la couronne auscitaine vont amplifier ce phénomène.

Intégrée dans la communauté des communes "Coeur de Gascogne", elle est limitrophe des communes de Tourrenquets, Crastes, Montaut les créneaux, Preignan, Sainte Christie, Gavarret sur Aulouste et Miramont-Latour.

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 qui se fait de plus en plus forte sur le secteur, aussi, ils ont opté pour l'élaboration d'une carte communale.

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

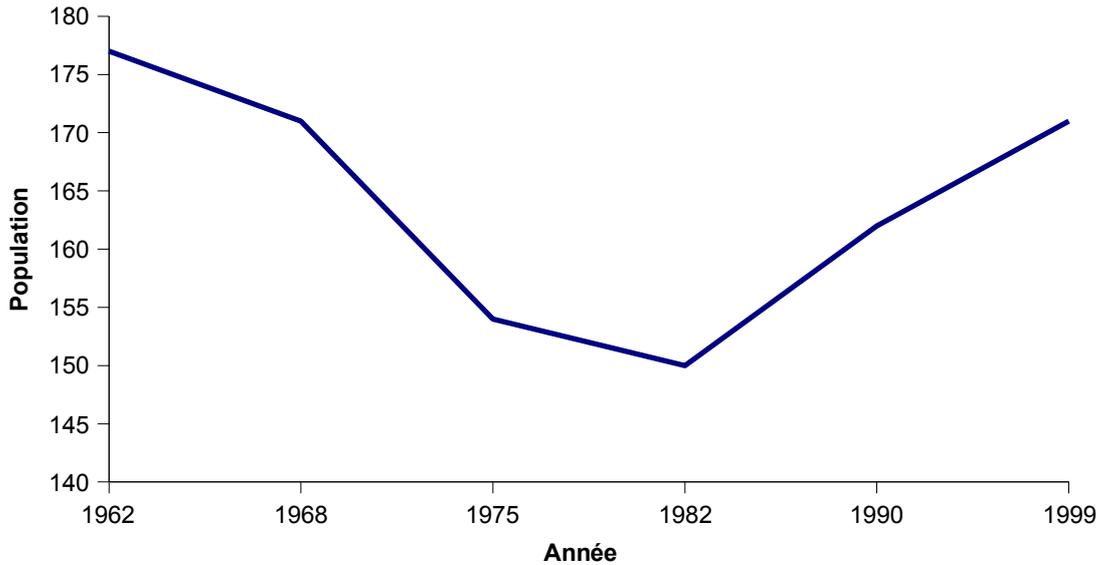
- ouvrir des terrains autour de l'existant
- maintenir le caractère rural de la commune en favorisant la vie au bourg
- rentabiliser les réseaux existants
- éviter le mitage
- respecter la qualité des paysages

- DEMOGRAPHIE

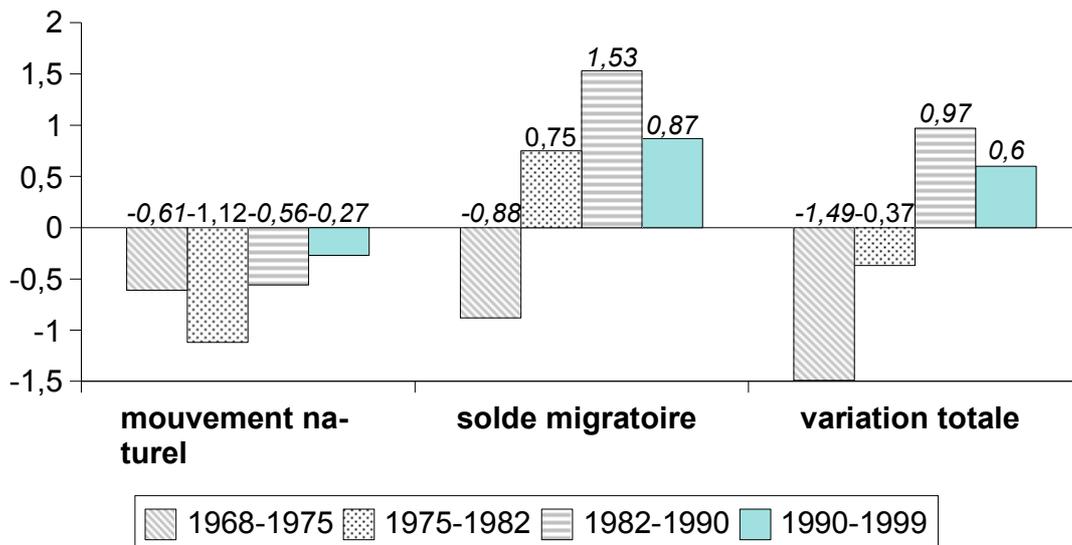
La commune de Mirepoix a accusé une baisse régulière de sa population jusqu'en 1982 où la population est passée de 184 habitants en 1954 à 150 en 1982. Cette tendance s'est inversée depuis puisque la population augmente entre les trois derniers recensements pour atteindre 171 habitants en 1999.

Si le mouvement naturel reste toujours négatif, la situation s'améliore depuis les trois derniers recensements en ce qui concerne le solde migratoire. Il est devenu positif ce qui donne une variation totale positive pour 1990 et 1999.

Évolution de la population



Taux de variation annuels de la population

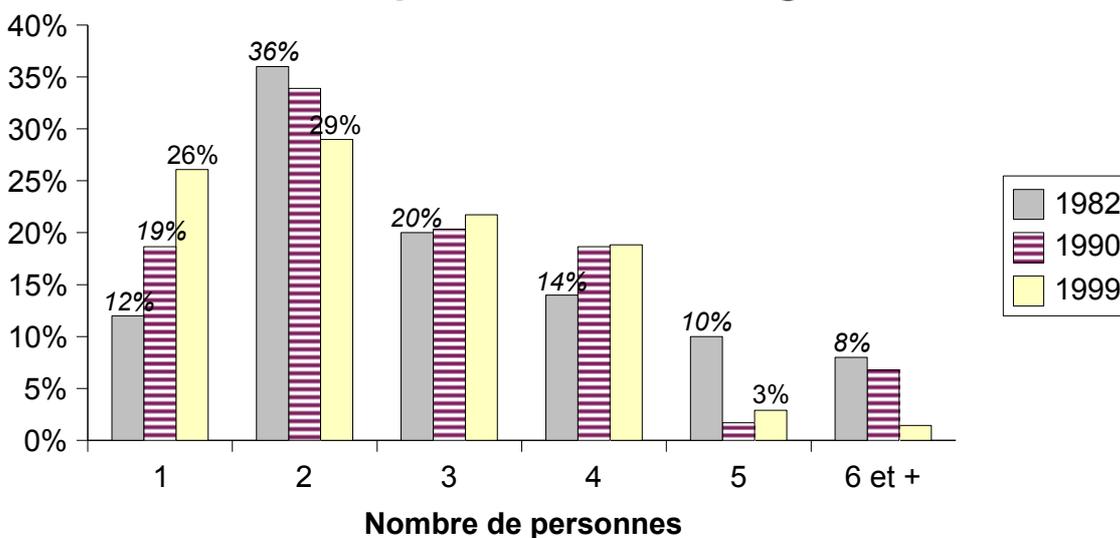


- Composition de la population :

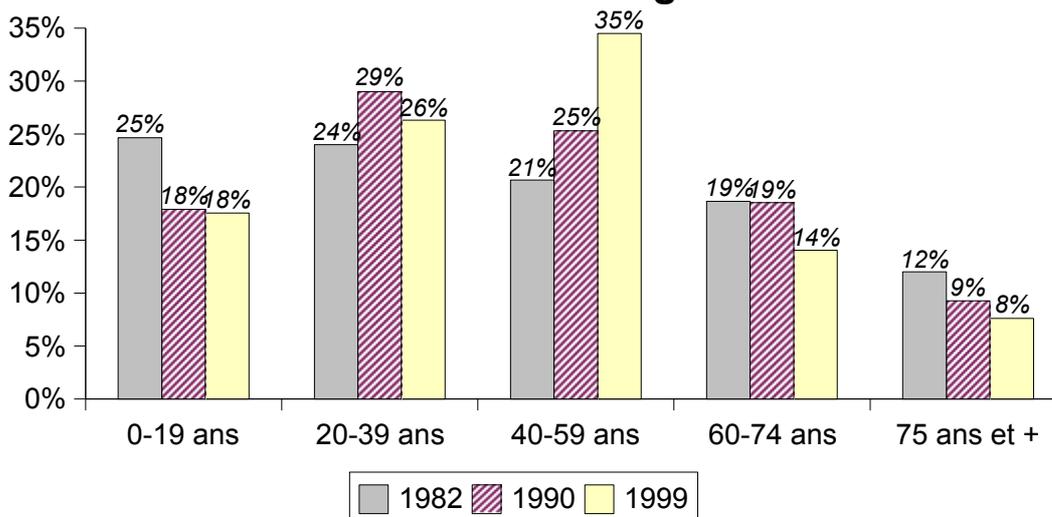
Toutes les tranches d'age semblent relativement stables, seule, la tranche des 40-60 ans augmente au dernier recensement. Les moins de quarante ans représentent près de 44% de la population.

La composition des ménages est relativement stable sur les trois derniers recensements. On note cependant une augmentation régulière des personnes seules qui représentent 26% des ménages..

Composition des ménages



Évolution des âges



- LOGEMENTS

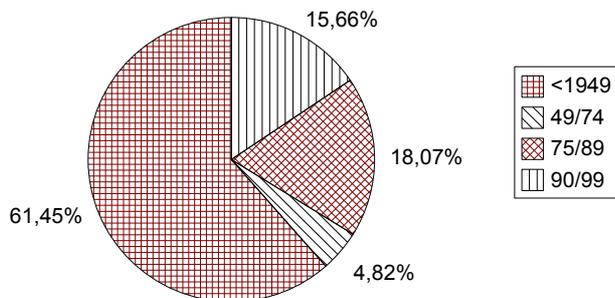
- Dynamique de la construction :

La construction neuve a été relativement faible sur la commune jusqu'en 1999. On note même une période entre 1992 et 1998 où la construction a été quasiment nulle. Ces dernières années, la reprise de la construction amène une moyenne de deux logements nouveaux par an.

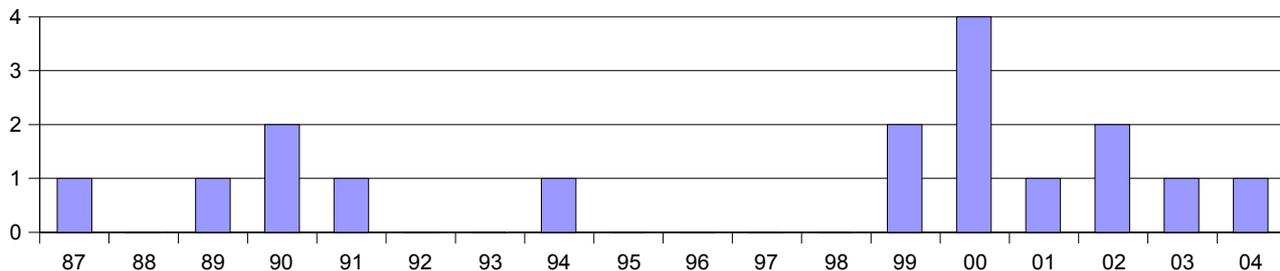
Les logements vacants en 1999 étaient assez nombreux (10).

On trouve également sur la commune 4 résidences secondaires.

Age du Parc



Activité de la construction



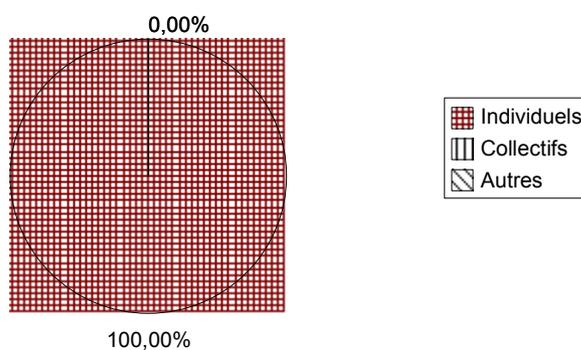
- Structure et état du parc

La relance de la construction ces dernières années a permis de rajeunir le parc, près de 35% des logements ont été édifiés après 1975, on trouve cependant plus de 60% des constructions construites avant 1949.

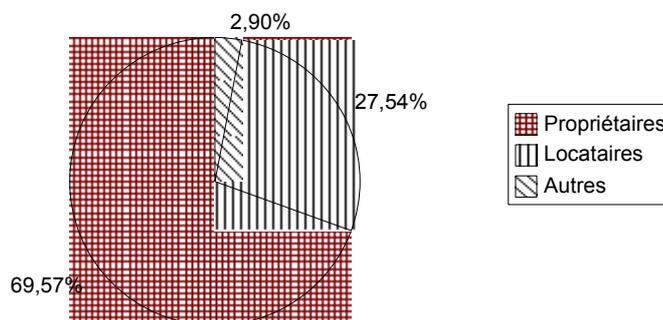
La maison individuelle est le seul type de logements sur la commune.

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire. Cependant le parc locatif est assez important pour une commune rurale, il représente près de 28% des résidences principales.

Résidences Principales - Type de Logements



Résidences Principales - Statut d'Occupation



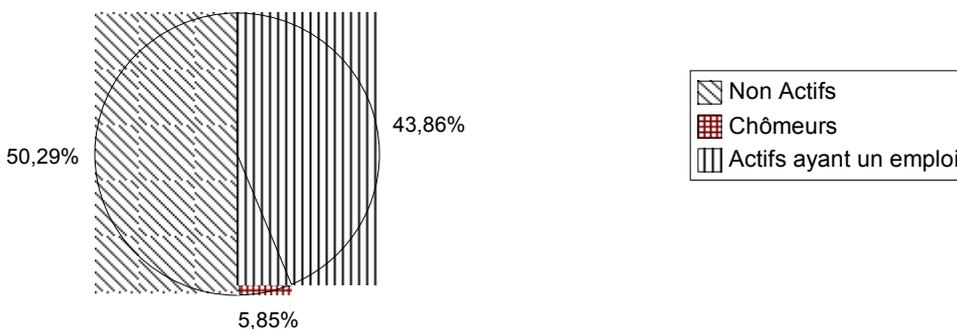
- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active a nettement augmenté entre 1982 et 1990. Le taux d'activité progresse également alors que le taux de chômage se stabilise

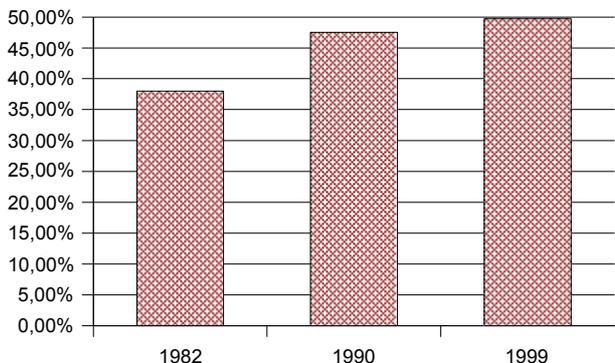
La population active bénéficie de 22 emplois offerts sur Mirepoix dont 17 sont occupés par les habitants de la commune. Les emplois offerts sur la commune ont légèrement diminué depuis 1982, ils étaient au nombre de 27.

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

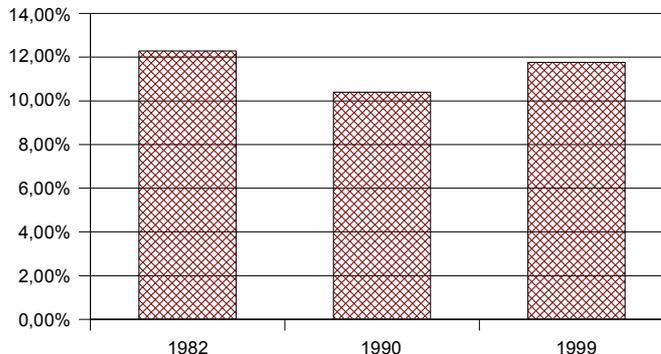
Activité 1999



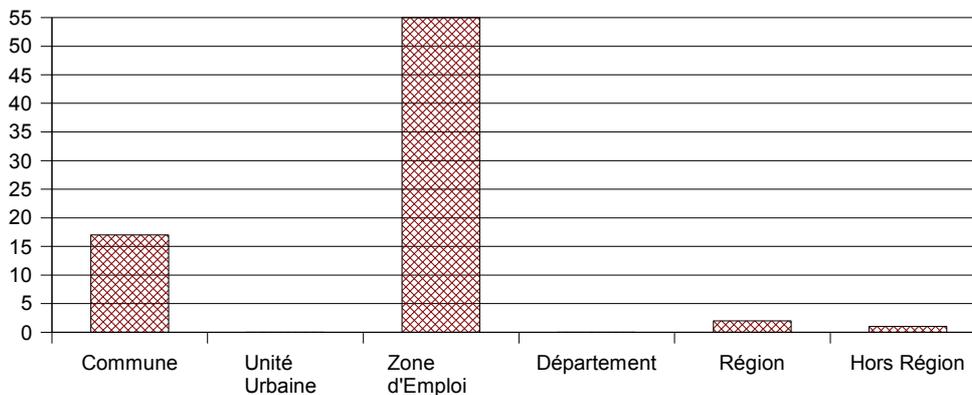
Taux d'Activité



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 Mirepoix est située à mi chemin entre Fleurance et le chef lieu du département, elle est intégrée dans la grande couronne auscitaine. Située en frange de l'entité du pays d'Auch, Mirepoix est influencé par le paysage de la Lomagne où les grandes cultures dominent.

Elle est traversée par trois routes départementales:

- la RD 172 d'Aubiet à Sainte Christie
- la RD 151 de Solomiac au Longard qui rejoint la RN 21 vers Auch
- la RD 241 de Fleurance à Mirepoix

Le bourg est implanté au centre du territoire de part et d'autre de la route départementale 151. Il est marqué par la présence en entrée du village du château.

Le territoire communal de Mirepoix est composé d'une succession de coteaux répartis de part et d'autre de la vallée de l'Aulouste qui traverse le territoire du sud vers le nord.

Ces coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture. Si la partie nord-est reste marquée par de petits boisements, on trouve au sud-ouest un bois important: le bois de Massacan.

Les altitudes varient de 115 au nord dans la vallée de l'Aulouste à 187 à l'ouest de la commune sur les coteaux. Le village est implanté à une altitude de 145 mètres.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Le village de Mirepoix est implanté au centre du territoire. Il est traversé par la route départementale n°151. Le bourg originel s'appuie sur le château qui constitue l'entrée de ville. Il est bien regroupé autour d'une place centrale. Le calcaire domine ce territoire et lui confère le charme des vieilles pierres que l'on retrouve dans les bâtisses traditionnelles.

Les extensions récentes se sont développées principalement sur le versant sud du village. On trouve de nombreuses fermes sur tout le territoire.

b) Les grandes végétations

Le bois le plus remarquable est implanté au sud-ouest (bois du Massacan de plus de 30 hectares). Au nord, on retrouve plusieurs masses boisées de moindre importance qui marquent le paysage.

c) Les ripisylves

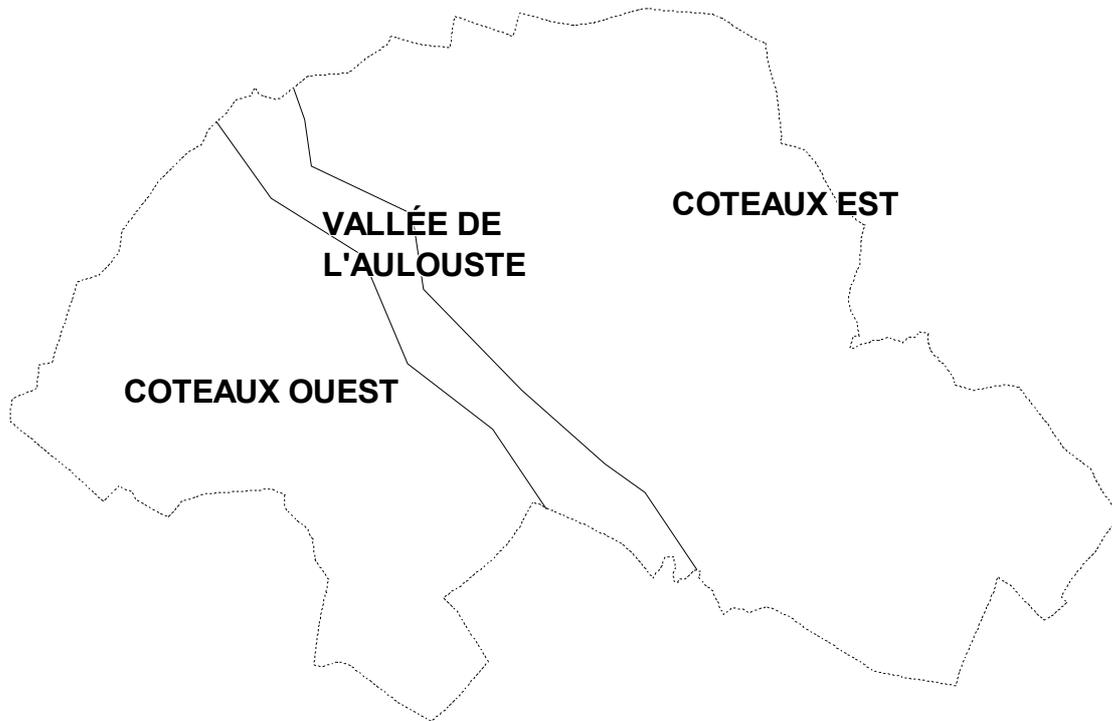
On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux et en particulier le long des rives de l'Aulouste.

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.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS

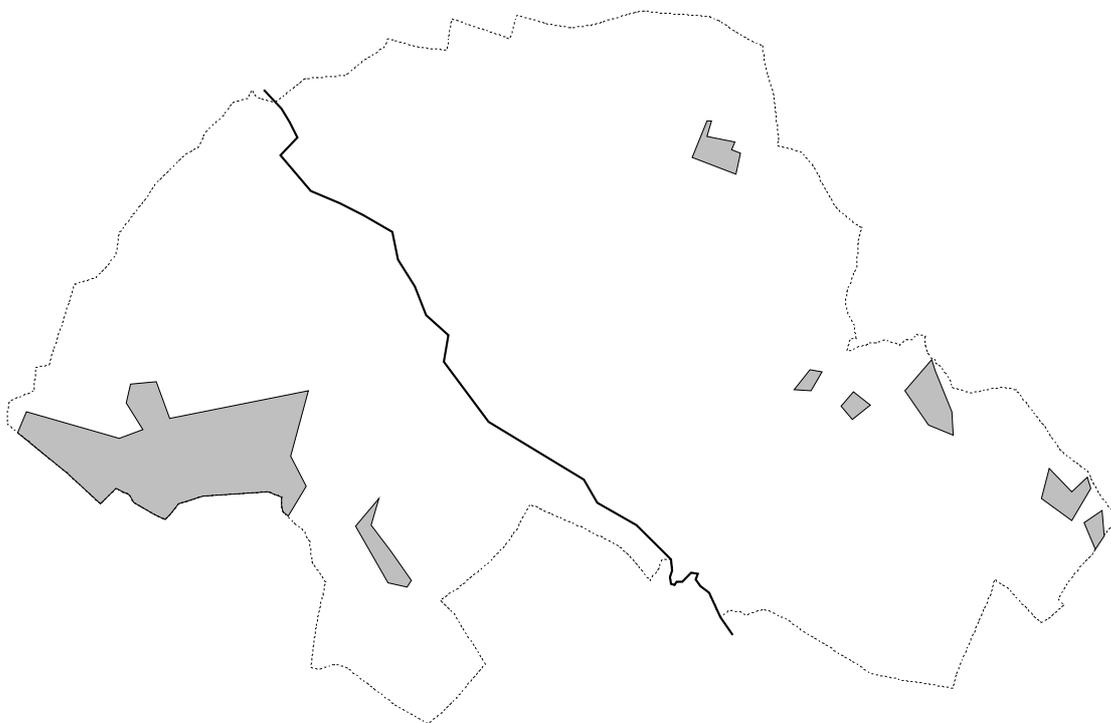


- La vallée de l'Aulouste: vallée constituée autour d'un cours d'eau secondaire du Gers qui traverse le territoire du sud vers le nord, elle reste principalement dédiée à l'agriculture. Elle conserve un profil bocager avec des haies qui marquent le paysage même si elle offre de grandes parcelles.

- Les coteaux ouest: à l'ouest de l'Aulouste, le paysage tourmenté est essentiellement réservé à l'agriculture avec de grandes parcelles. Ces coteaux sont toutefois marqués par la présence d'une importante masse boisée, le bois de Massacan.

- Les coteaux est: généralement plus marqués, ces coteaux présentent un relief tourmenté où de nombreuses masses boisées sont disséminées sur toute la frange nord. Ils sont parcourus par des routes qui empruntent les lignes de crête, c'est là que le village est installé.

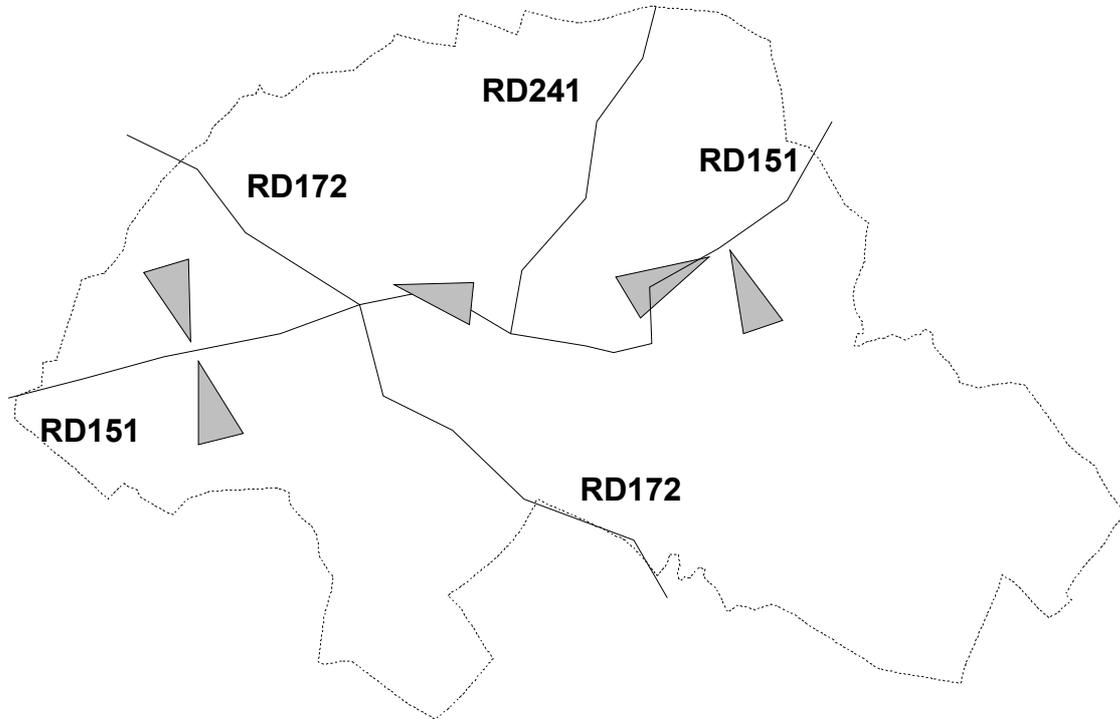
- LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux d'orientations est-ouest qui viennent se jeter vers l'Aulouste qui coule du sud vers le nord avant de rejoindre le Gers.

Le bois de Massacan est un bois très important au sud de la commune. Le nord est marqué par une série de petits espaces boisés qui modèlent le paysage.

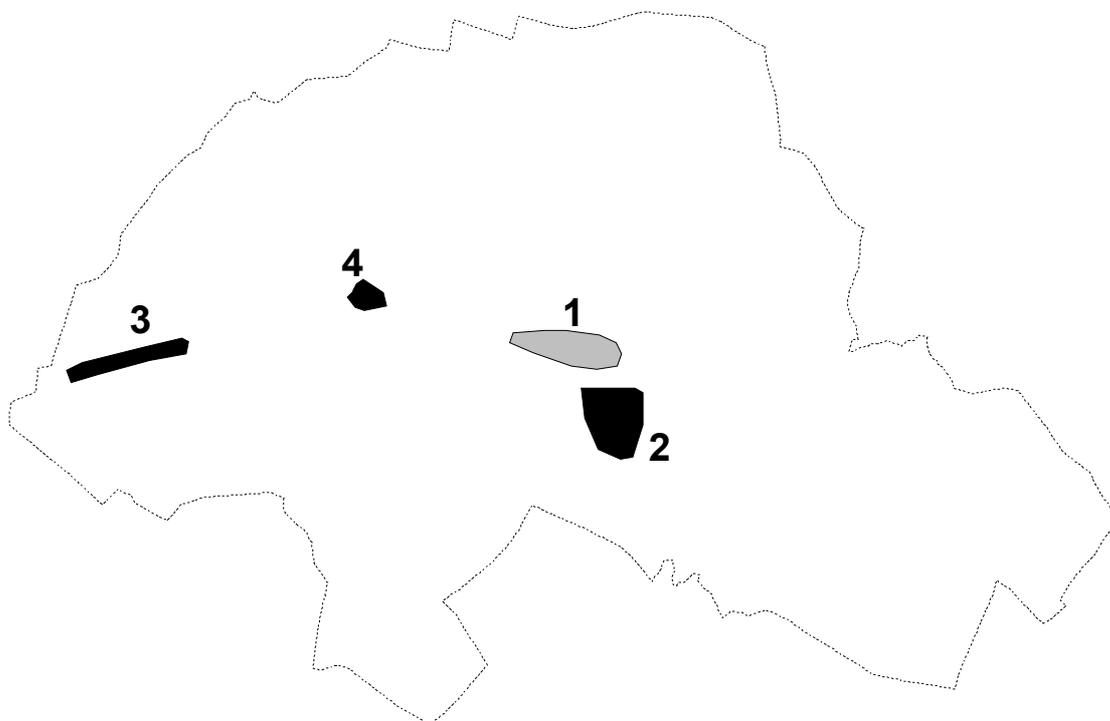
- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



Le réseau routier départemental traverse de part en part le territoire. La RD n°151 de Solomiac au Longard qui rejoint la RN 21 vers Auch coupe la commune de l'ouest vers l'est.
La RD 172 d'Aubiet à Sainte Christie passe du nord-ouest au sud-est et croise la RD 151 au lieu dit le Roch.
Une autre route départementale (RD 241) rejoint Fleurance depuis le village.

Les points de vue remarquables s'effectuent principalement à partir de la RD 151 en venant vers le bourg.

- LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village ancien :

Le bourg ancien est situé sur un point haut en bordure de la route départementale n°151. Il est implanté de part et d'autre de cette voie. Il s'agit d'un habitat regroupé autour du château qui marque l'entrée du bourg et d'une place centrale bordée de constructions sur trois faces. Le développement a été maintenu en dehors de la route principale.

2 – Les extensions:

Elles se sont essentiellement assurées au sud du centre ancien en bordure des voies communales. Le maillage existant a permis de contenir les constructions proche du centre et d'assurer une urbanisation cohérente.

3 – Au Massacan:

Ce sont quelques constructions récentes qui se sont implantées en bordure de la RD 151 entre d'anciennes fermes. Situé à près de 1,5 km du centre, ce hameau est soumis aux contraintes d'accès sur la route départementale.

3- Au Rochx:

On trouve au carrefour entre les RD 151 et 241 quelques constructions qui forment un embryon de hameau. Là aussi, les problèmes de sécurité vis à vis des accès aux RD sont une contrainte pour le développement du secteur.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- le village: le réseau électrique est implanté en bordure de la RD et au sud de la zone, une extension est nécessaire entre ces deux secteurs.
- à la Bourdette: réseau à renforcer
- au Rochx: le réseau est en place au carrefour
- au Massacan: le réseau est en place sur la RD.

Alimentation par le réseau d'eau potable:

- le village: un renforcement du réseau d'eau est programmé
- à la Bourdette: extension nécessaire depuis la RD
- au Rochx: le réseau est en place
- au Massacan: le réseau est en place sur la RD.

Réseau d'assainissement:

L'ensemble de la commune est soumise à l'assainissement autonome. Un projet de collecte des eaux usées peut-être envisagé à terme pour le centre. La station de traitement pourraient s'implanter au sud du bourg en bordure de l'Aulouste.

Voirie:

Le village devra se développer en privilégiant les sorties sur la voirie communale.
La zone du Massacan restera limitée afin d'éviter de nouvelles sorties sur la route départementale.

- PATRIMOINE

L'ensemble le plus marquant de la commune est constitué par le château daté du 15^e / 16^e siècle. Il possède une tourelle en encorbellement coiffée d'un toit pointu. On retrouve les vestiges d'un rempart, compris dans le château. On trouve également un moulin à vent et l'église de construction récente.

- SERVITUDES

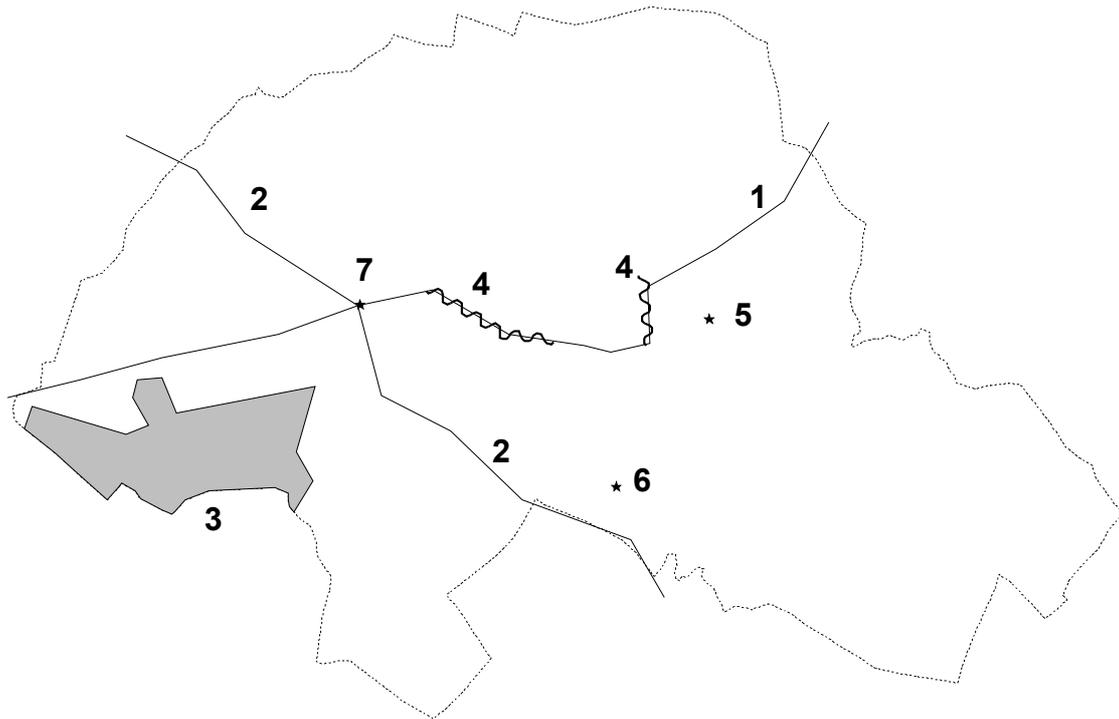
PM 1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles, ce plan définit des contraintes pour la construction.

T7 Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



1 – Route départementale n°151

2 – Route départementale n°172

3 – Bois

4 – Protection des entrées de ville

5 – Activité agricole

6 – Emplacement favorable à l'implantation d'une station de traitement des eaux usées

7 – Carrefour entre deux RD à préserver

II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUPS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les extensions récentes qui se sont développées au sud et coté est. L'ensemble de la zone est correctement desservie. Peu de terrains restent disponibles.
ZC 2 Au sud du village	Ce sont les terrains situés entre le bourg ancien et les extensions plus au sud. Le développement de cette zone permettra d'assurer une continuité de l'urbanisation. Le secteur devra être aménagé de façon à assurer le désenclavement de tous les terrains. Les réseaux devront être étendus. La création d'une station de traitement des eaux usées permettrait la densification du secteur aux abords immédiats du centre bourg. Le développement le long de la RD sera stoppé à la dernière construction du village pour assurer la construction en dehors des voies principales.
ZC 2 A la Bourdette	Il s'agit d'un développement sur le flan nord du village. La construction pourra s'organiser à partir du chemin rural de Nurban. Les réseaux devront être étendus à partir de la RD. Ce secteur favorisera une urbanisation proche du centre. Coté est, la construction pourra se développer en continuité de l'existant. Les accès seront à privilégier par les voies communales.
ZC 2 Au Ségassé	Petit hameau qui s'est constitué de part et d'autre de la route départementale n°172 au nord-ouest du territoire. La zone restera limitée pour ne pas multiplier les échanges avec la RD. Les accès devront être regroupés pour maintenir les conditions de sécurité. Le réseau d'eau est en place. Un transformateur est implanté au nord, le réseau devra être étendu.
ZC 2 Au Massacan	Il s'agit d'un hameau qui s'est implanté le long de la route départementale n°151. L'urbanisation linéaire sera stoppée, la construction pourra se développer de l'autre coté de la voie sous réserve d'un accès unique sécurisé sur la RD. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en place sur la RD.
ZN L A Enluquet	C'est une zone naturelle de loisirs où sont installés des gîtes. La zone sera légèrement étendue pour permettre une extension de cette activité. Les réseaux sont en place.
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	8,98	2
ZC 2	Au sud du Village A la Bourdette	19,18	35
ZC 2	Au Ségassé	3,67	5
ZC 2	Au Massacan	5,39	8
ZN L	A Enluquet	2,26	/
ZN	le reste du territoire	685,52	/

ZC 1	TOTAL	8,98	2
ZC 2	TOTAL	27,35	48
ZN	TOTAL	687,78	/

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 orientée essentiellement sur les terrains coté sud et vers le nord pour assurer une urbanisation proche du centre en évitant le développement linéaire.

Le conseil municipal a voulu densifier le village et limiter l'urbanisation éparses. La construction autour des deux hameaux du Massacan et de Ségassé a été limitée.

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 du village s'est principalement assuré jusqu'à présent en bordure des voies communales. Le projet insiste sur une urbanisation vers ces voies et limite l'urbanisation linéaire vers les RD. Pour le hameau du Massacan, un seul accès sera autorisé coté sud avec desserte des autres lots.

Assainissement :

L'assainissement de la commune est assuré par des filières individuelles. Le projet de zonage au village permet d'envisager à terme un raccordement vers une station à créer au sud en bordure du ruisseau de l'Aulouste.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain a été défini aux abords du centre et de ces espaces publics favorisant la vie au village.
L'urbanisation des hameaux a été limitée. 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.
Limitation 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 naturelle de loisirs a été définie autour des gîtes à Enluquet.
Les massifs boisés ont été maintenus en secteur naturel.
Les espaces naturels agricoles ont été préservés.