

PANJAS

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

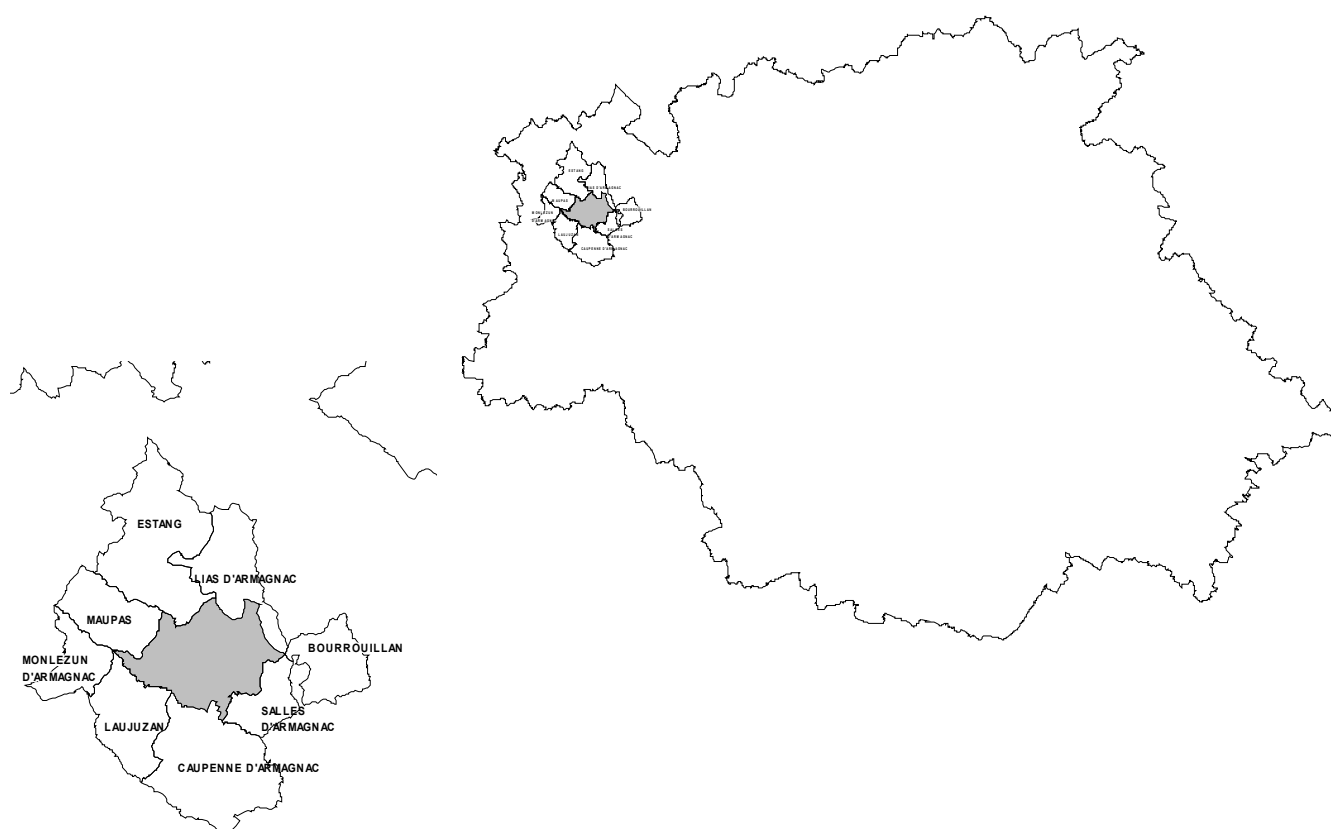
3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

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

La commune de PANJAS se situe dans l'Ouest du département du Gers.

Cette commune est limitrophe des communes suivantes :

- Caupenne d'Armagnac
- Estang
- Lias d'Armagnac
- Bourrouillan
- Laujuzan
- Maupas
- Monlezun d'armagnac
- Salles d'Armagnac

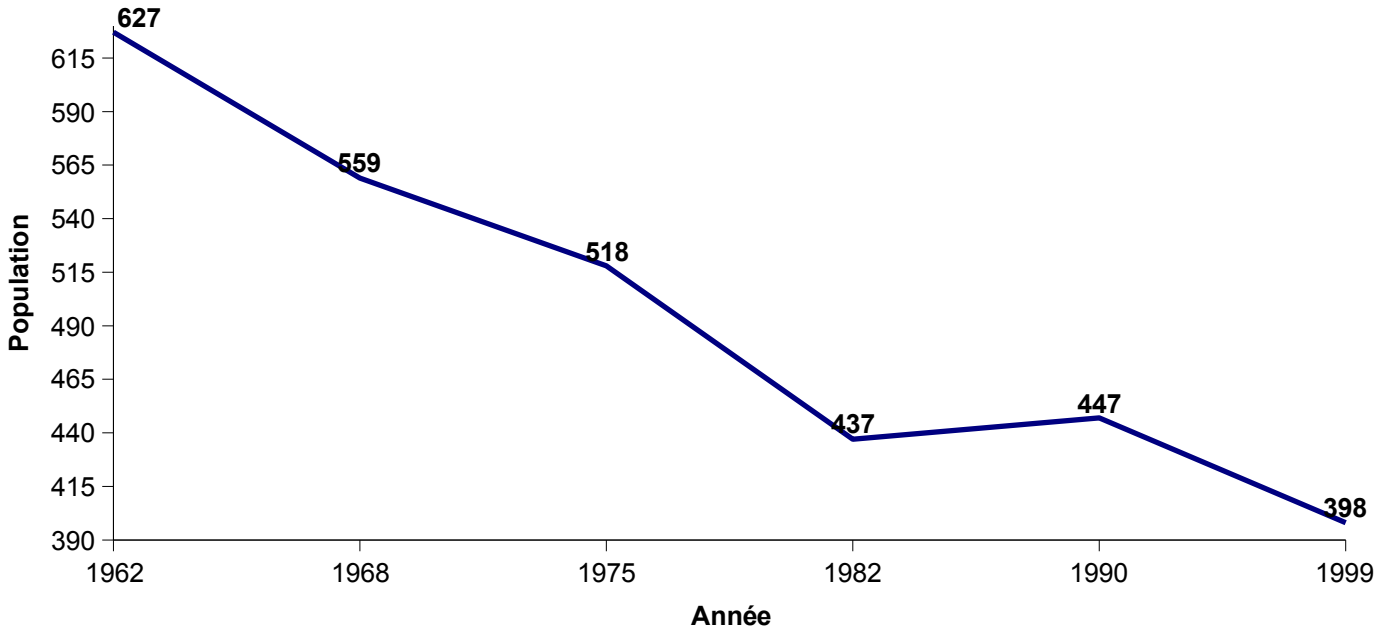


I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

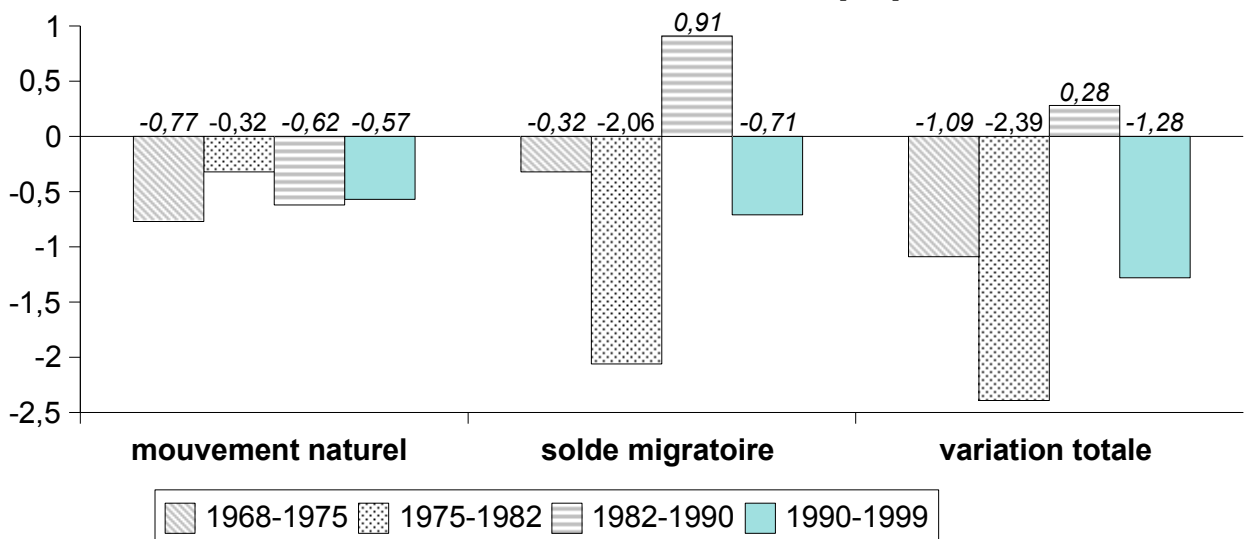
LA POPULATION

Évolution de la population



Depuis 1962, on constate une baisse constante de la population. La période entre 1982 et 1990 avait laissé espérer une stabilisation, qui ne s'est pas maintenue lors de la période suivante, le solde migratoire étant redevenu négatif.

Taux de variation annuels de la population



LA CONSTRUCTION

	1999	1990
Nombre total de logements	238	231
Résidences principales	169	170
Résidences secondaires	36	37
Logements vacants	32	24
Logements occasionnels	1	0

logements neufs autorisés:

3 en 2003

2 en 2002

1 en 2000

1 en 1999

3 en 1998

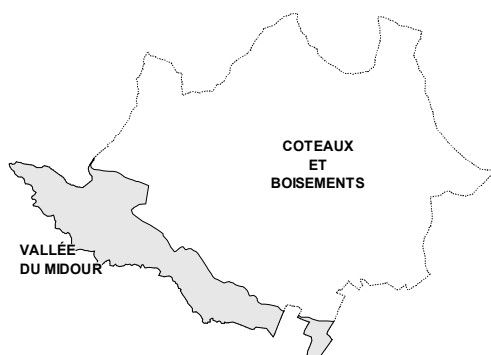
Le parc de logement évolue peu, avec un nombre de logements vacants important et en augmentation.

2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS :

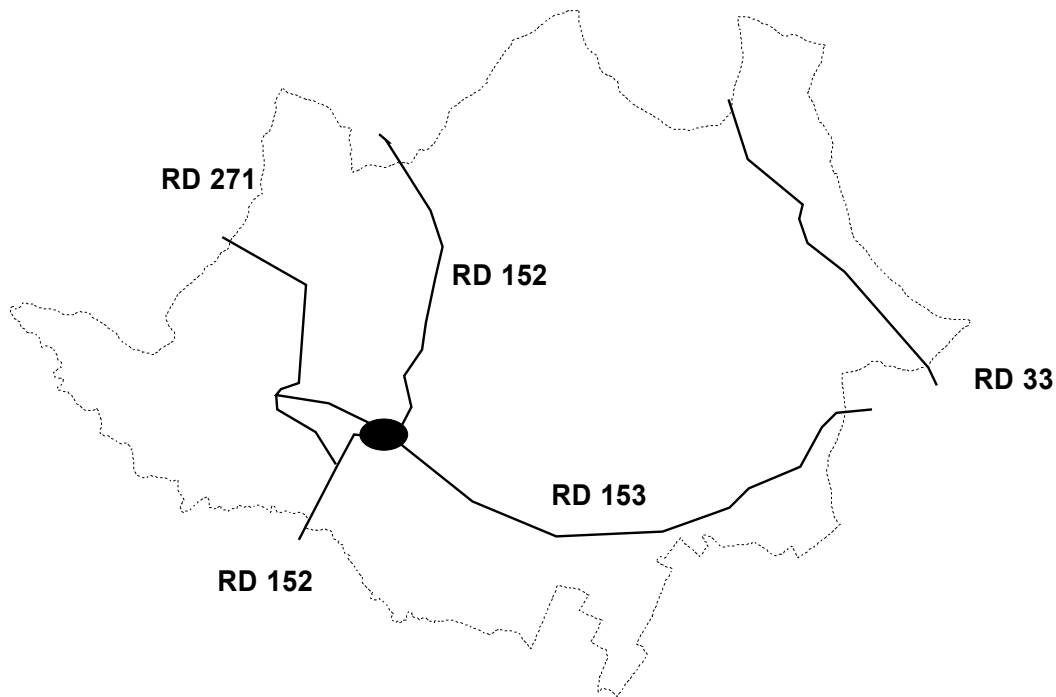
Morphologie du site - voies de circulation

Le territoire de la commune compte 2001 hectares.

Il se caractérise par une large vallée, occupée par le Midour, avec des coteaux très fortement boisés situés au Nord de la commune et occupent plus des 3/4 du territoire.



La commune est traversée par la route départementale n° 33, en limite Est de son territoire. Le village est desservi par les routes départementales n° 152, 153 et 271.



Occupation du sol :

De nombreuses fermes sont dispersées dans toute la commune. Il n'existe pas de hameaux constitués anciens. La vallée inondable est en grande partie préservée de toute urbanisation.

La paysage rural

Le paysage est relativement vallonné et plutôt boisé dans sa partie Nord, avec présence de vignes. On cultive essentiellement du maïs, dans la vallée du Midour.

L'agglomération

Elle s'est constituée en plaine au croisement des routes départementales n° 152, 153 et 271 tout en s'étendant fortement le long de la RD n°153. La coopérative vinicole occupe un espace important près du village.

3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE :

Les voies d'accès et l'urbanisation

La route départementale n° 153 constitue l'ossature fondamentale de l'urbanisation.

Le centre ancien

Il se situe à l'origine au croisement des routes départementales, sur un plateau dominant la vallée du Midour.

Les extensions récentes

Elles se sont en partie réalisées le long de la route départementale n° 153,

Le patrimoine

Le patrimoine essentiel de la commune concerne de belles maisons gersoises, un ancien moulin à vent, les ruines d'un château médiéval. L'église Saint Laurent est inscrite sur la liste des monuments historiques.

Les équipements

- Mairie
- Ecole primaire
- Foyer rural
- Terrain de rugby
- Piscine

...

Les réseaux techniques

Elimination des déchets

La commune adhère au SICTOM du secteur Ouest.

Eau potable

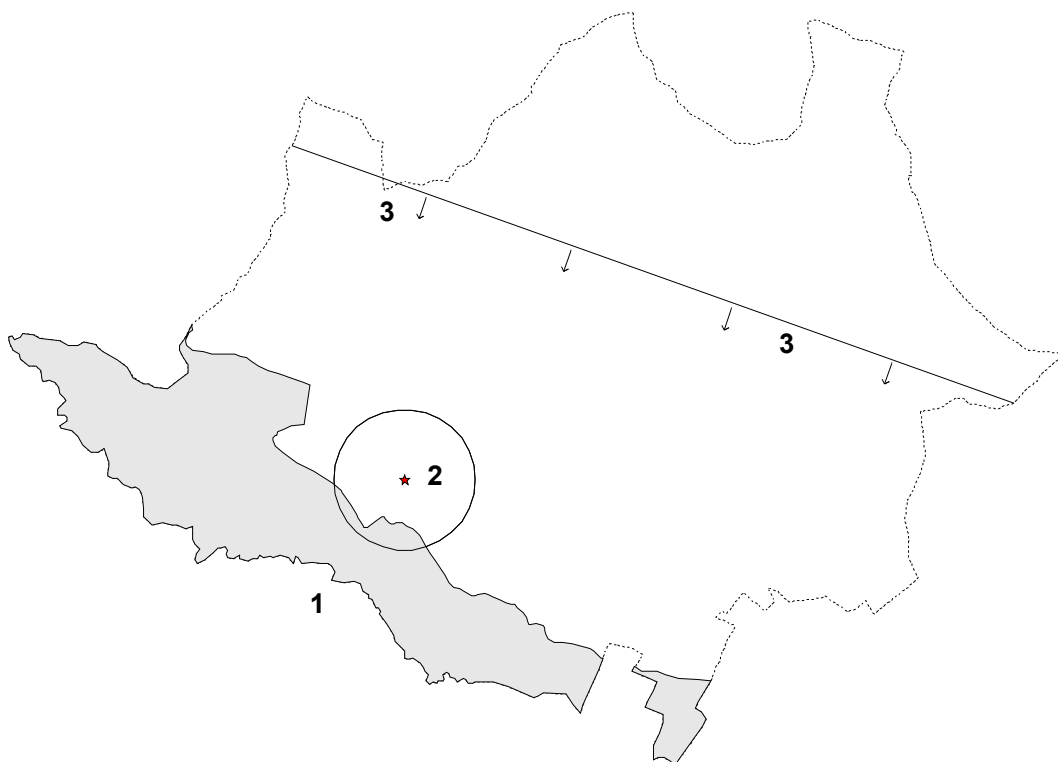
La commune est alimentée par le réseau en eau potable du SIAEP de la région de Panjas.

Assainissement

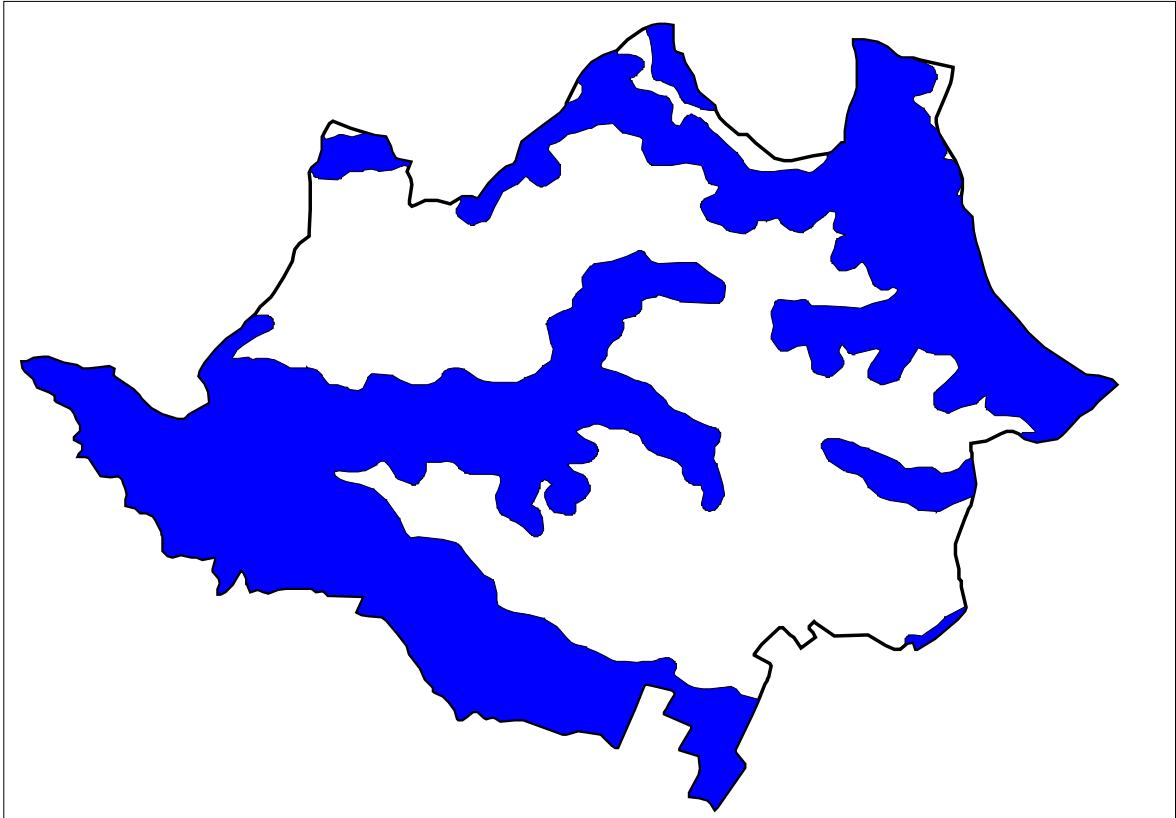
Le schéma d'assainissement établi par la compagnie d'aménagement des coteaux de Gascogne, sera soumis à enquête publique à la mi juin 2006. Le réseau collecteur qui dessert le village devrait alors être raccordé à un système d'épuration avant rejet dans le Midour.

Servitudes et contraintes

- 1 - Zone inondable du Midour
- 2 - Monument historique: église Saint Laurent
- 3 - Stockage souterrain de gaz



Un plan de prévention des risques concernant le retrait et gonflement des argiles a été prescrit. Il fixera les normes de constructions à mettre en oeuvre pour éviter les désordres dans les constructions. Une partie importante du territoire sera concernée par ce plan, avec un risque moyen.



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 pentes et les boisements
- 2- la zone inondable
- 3- la nécessité de limiter l'urbanisation linéaire le long de la route départementale n° 153

2 - LES ENJEUX

- poursuivre le développement de la commune et présenter une offre en logements diversifiée (village, et groupements autour de constructions existantes)
- rentabiliser les équipements publics en particulier la récente mise en place de réseaux desservant le foyer de vie
- éviter la dégradation d'un environnement naturel et du bâti de qualité en limitant le mitage et en protégeant les éléments du patrimoine.
- prendre en compte les risques, notamment d'inondation

3 – CHOIX DU ZONAGE - SUPERFICIES

- La zone ZC2 répond aux besoins recensés en matière de logements
- La zone ZA2 comprend essentiellement la coopérative vinicole
- Les zones ZNL et ZNLi correspondent à des zones de loisirs (terrain de sport)
- La zone ZNp correspond à une protection aux abords de l'église et du château
- 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.

ZONE	SUPERFICIE (hectares)	CAPACITE D'ACCUEIL
ZA2	4	
ZC2	45	plus de 30 constructions
ZC2 Diffus	49	une cinquantaine de constructions
ZNL et ZNLi	15	

4 – INCIDENCE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Assainissement

Une étude assainissement a permis 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 attenant 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 attenant 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 1er 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

La plupart des zones constructibles ont été créées en se rattachant à des bâtiments existants, 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.