

# **PIS**

## **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

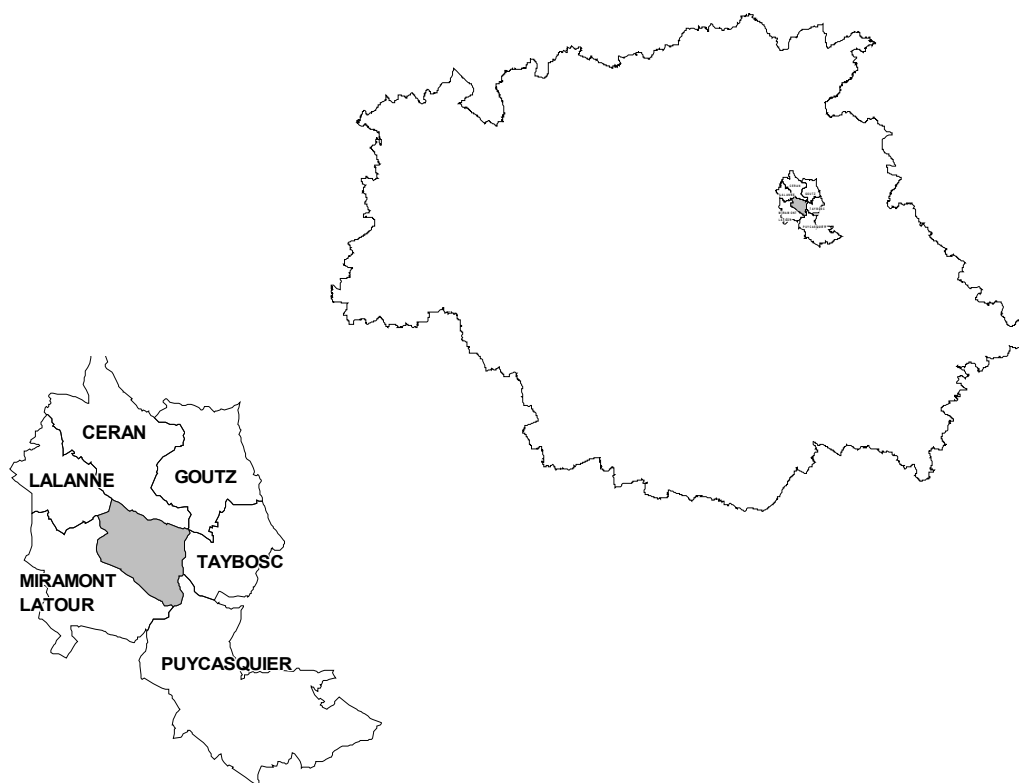
#### **2ème Partie :     PROJET DE CARTE COMMUNALE**

- 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 Pis, d'une superficie de 536 hectares, se situe dans le secteur nord-est du département du Gers entre Fleurance et Mauvezin.

Située à quelques kilomètres au Sud-Est 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°105 qui rejoint vers le nord Fleurance et coté est Mauvezin.

Située dans un secteur géographique qui connaît un développement urbain en pleine mutation, Pis enregistre depuis plusieurs 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 Lalanne, Céran, Taybosc, Puycasquier 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 et organiser de façon rationnelle son développement, aussi, ils ont opté pour l'élaboration d'une carte communale.

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

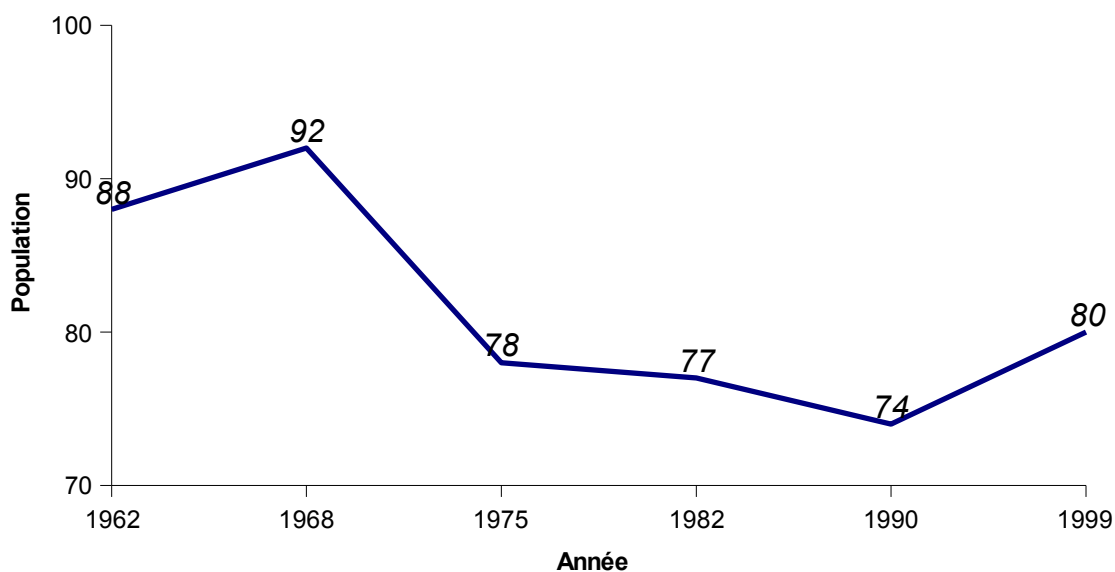
- ouvrir des terrains autour de l'existant
- maintenir le caractère rural de la commune en favorisant la vie au bourg et autour des hameaux
- ouvrir à l'urbanisation de façon modérée afin de maîtriser l'arrivée de population
- rentabiliser les réseaux existants
- éviter le mitage
- préserver les secteurs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

- DEMOGRAPHIE

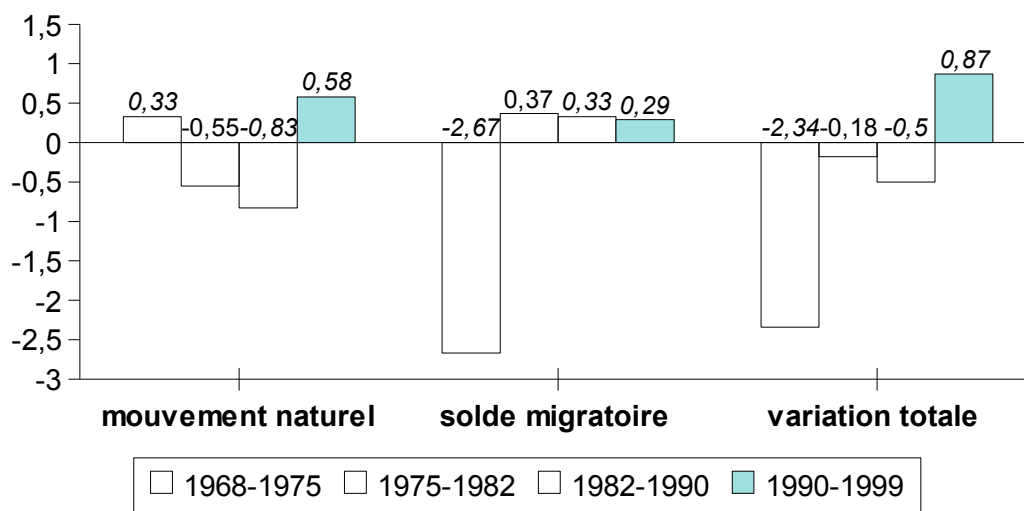
La commune de Pis possède une population relativement stable, après un pic en 1968 avec 92 habitants, une chute importante s'est retrouvée au recensement de 1978. Depuis, la stabilité s'est installée, on observe depuis 1990 un léger redressement.

Le mouvement naturel s'est retrouvé positif au dernier recensement qui cumulé au solde migratoire favorable depuis 1975 permet à la commune de voir une variation positive pour la première fois depuis de nombreuses années.

### Évolution de la population



### Taux de variation annuels de la population

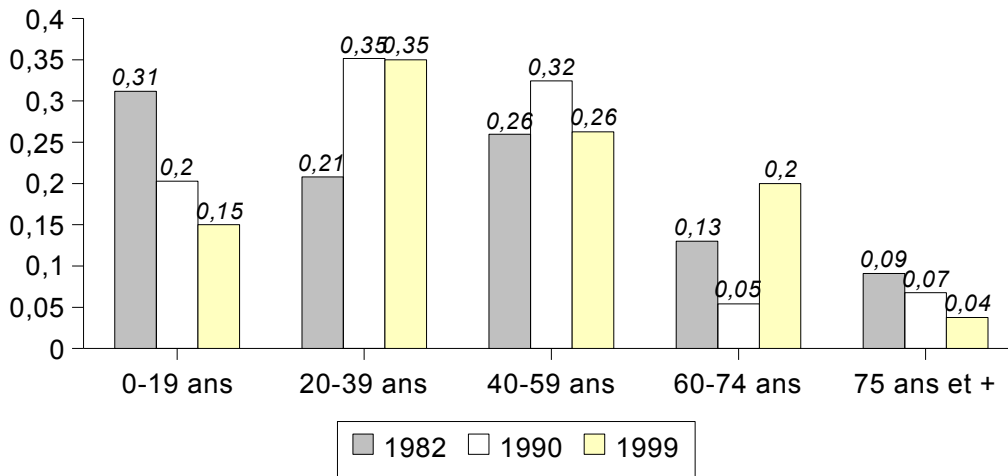


- Composition de la population :

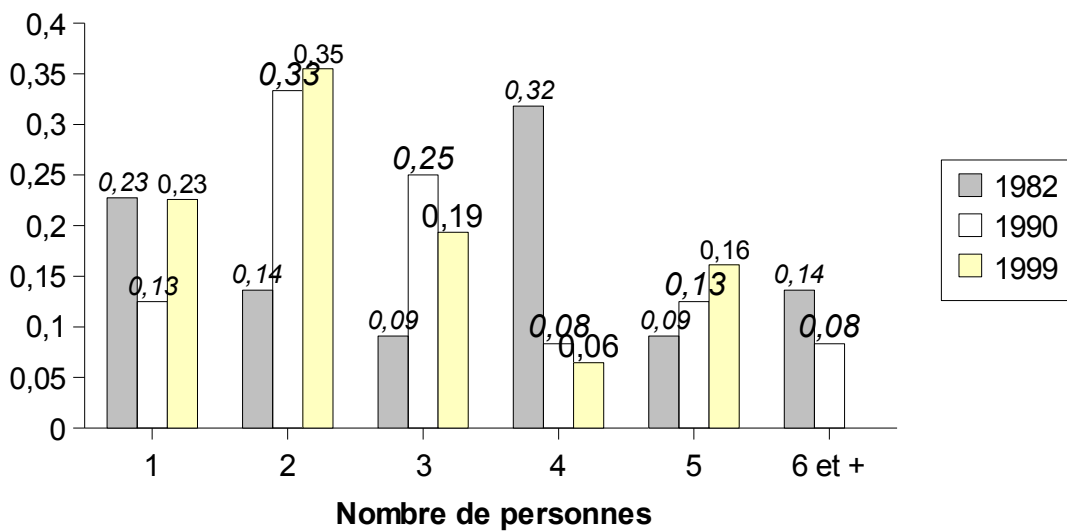
Les tranches d'ages montre une stabilité chez les 20/60 ans alors qu'une baisse s'opère chez les plus jeunes qui ont diminué de moitié entre les trois derniers recensements.

La composition des ménages est conforme aux données nationales avec une forte augmentation des couples et personnes seules au détriment des familles nombreuses.

### Évolution des âges



### Composition des ménages



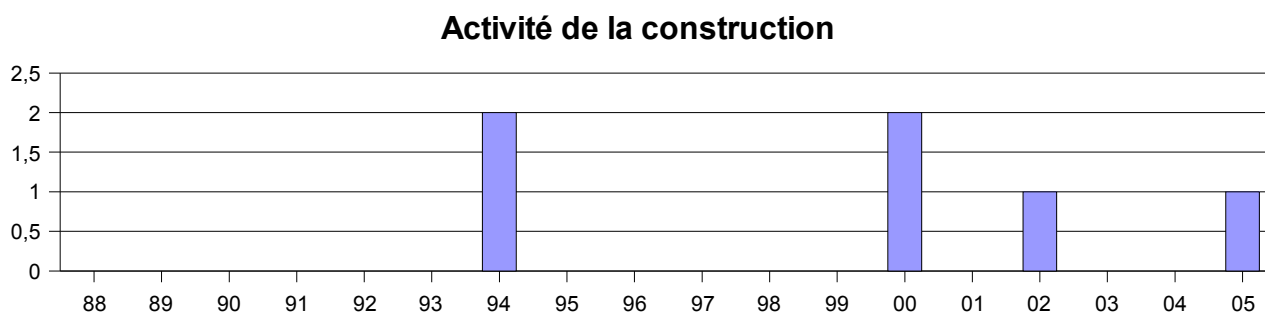
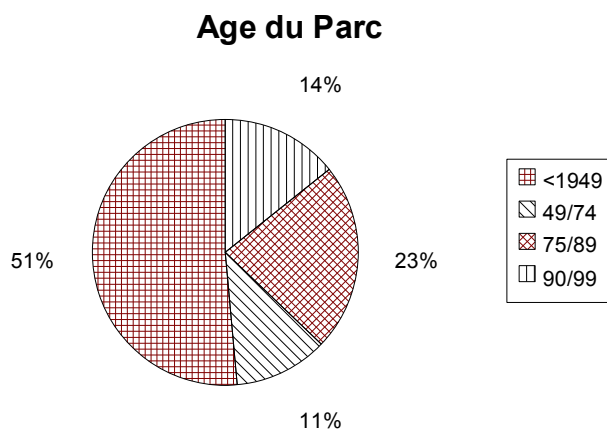
- LOGEMENTS

- Dynamique de la construction :

La construction neuve a été relativement faible voire inexistante sur la commune jusqu'en 1999. A partir de 2000, la construction semble relancée avec une nouvelle habitation par an.

On ne trouve plus de logement vacant sur la commune, signe d'une relance de la construction.

On recense sur le territoire 4 résidences secondaires.



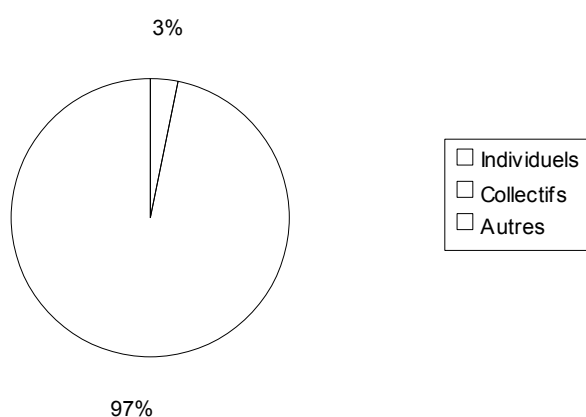
- Structure et état du parc

Le parc de logements reste encore très ancien avec plus de la moitié des constructions édifiées avant 1950. Les constructions récentes après 1990 ne représentent que 15% des logements.

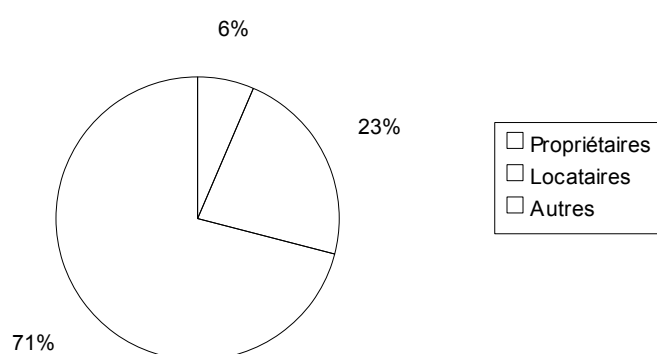
La maison individuelle est le type principal de logements, on trouve peu de logements collectifs sur la commune.

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire. Le parc locatif représente cependant près de 23 % de l'ensemble immobilier communal.

### Résidences Principales - Type de Logements



### Résidences Principales - Statut d'Occupation



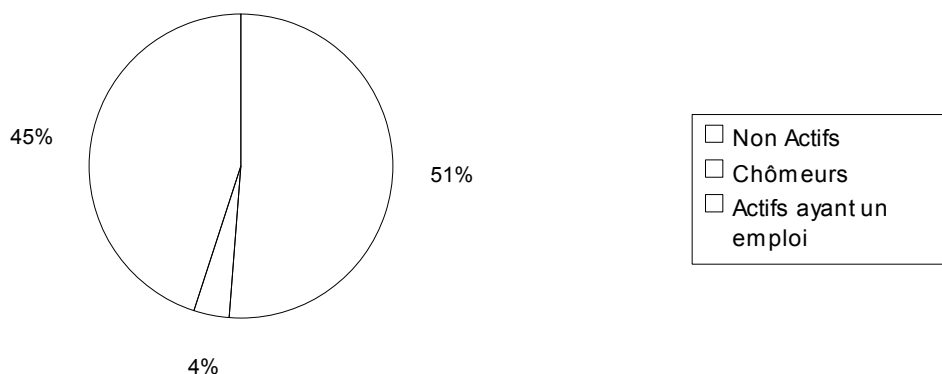
- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active a nettement progressé entre 1982 et 1990 malgré une population stable.

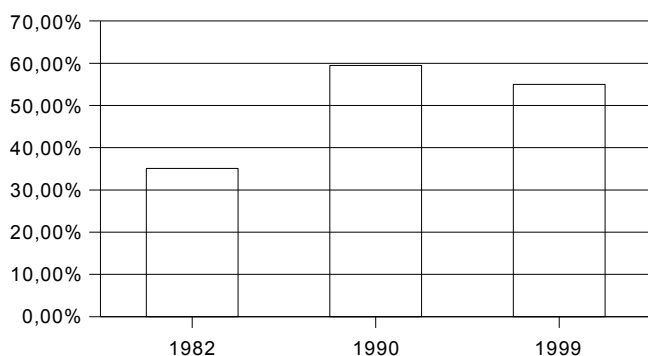
Elle bénéficie de 13 emplois offerts sur Pis dont tous sont occupés par les habitants de la commune. Les emplois offerts sur la commune sont restés identiques depuis 1982.

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

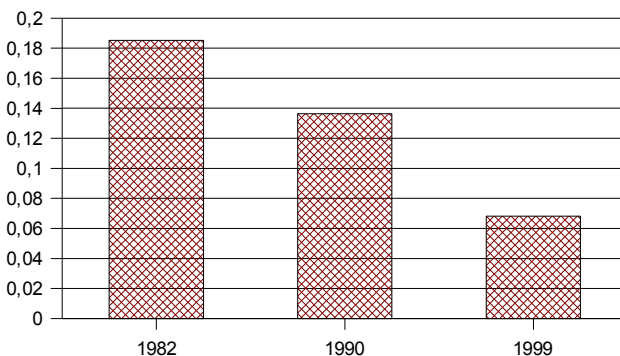
**Activité 1999**



**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 Pis est située à proximité de Fleurance proche de la RN n°21 axe qui relie le chef lieu du département.

Elle est desservie par la route départementale n°105 qui relie au nord la route départementale n°654 vers Fleurance et au sud la route départementale vers Puycasquier direction Mauvezin.

Le village est implanté en point haut au centre du territoire et étalé de part et d'autre d'une voie communale qui rejoint la RD au carrefour avec la route de Taybosc.

Le territoire communal de Pis est composé d'une succession de coteaux bien dégagés où la présence végétale reste faible. Les eaux de ces coteaux coulent vers des ruisseaux support de plusieurs lacs d'irrigations qui ont été implantés suite au remembrement.

Ces coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture où les haies ont été supprimées. Aucun bois subsiste sur le territoire. On note cependant la présence d'un espace boisé à l'ouest sur la commune voisine de Miramont-Latour.

Le territoire est limité à l'est par l'Auroue, rivière qui coule parallèlement à la route départementale du sud vers le Nord.

Les altitudes varient de 120 mètres à l'ouest au bas des coteaux à 195 mètres en ligne de crête sur les coteaux à l'extrémité sud de la commune. Le village se situe à une altitude de 160 mètres environ.

## – OCCUPATION DU SOL

### a) Habitat

Le village de Pis est installé en bordure d'une voie communale au centre du territoire. Le bourg ancien s'organise autour de l'église coté nord et de la mairie coté sud. Deux contre-allées viennent délimiter cet ensemble. L'urbanisation récente s'est développée essentiellement en continuité de l'existant en bordure de la voie ce qui a pour effet d'étirer le centre pour former un village rue. Deux petits hameaux se sont organisés en bordure de la voie communale n°2 au sud-est du territoire.

### b) Les grandes végétations

Aucune végétation importante n'a été conservée sur la commune, le remembrement a éliminé la plupart des haies.

### c) Les ripisylves

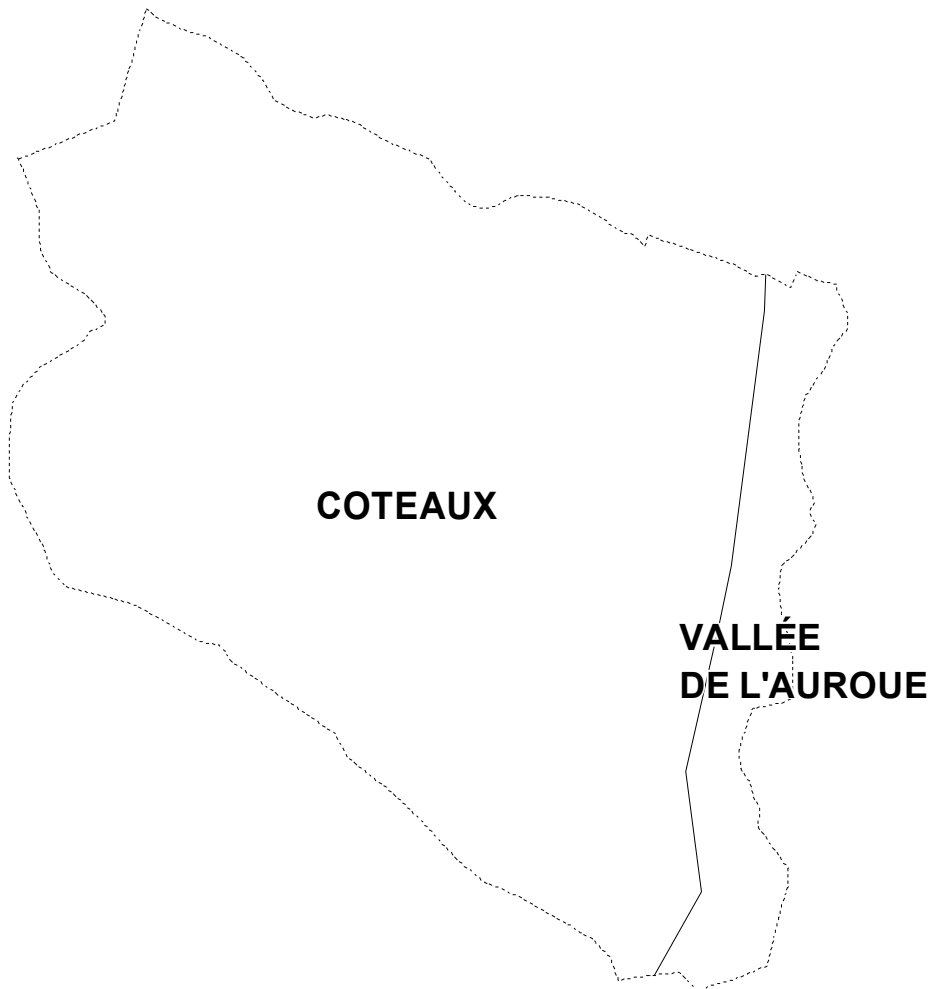
On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux et en particulier le long des rives de l'Auroue.

### 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

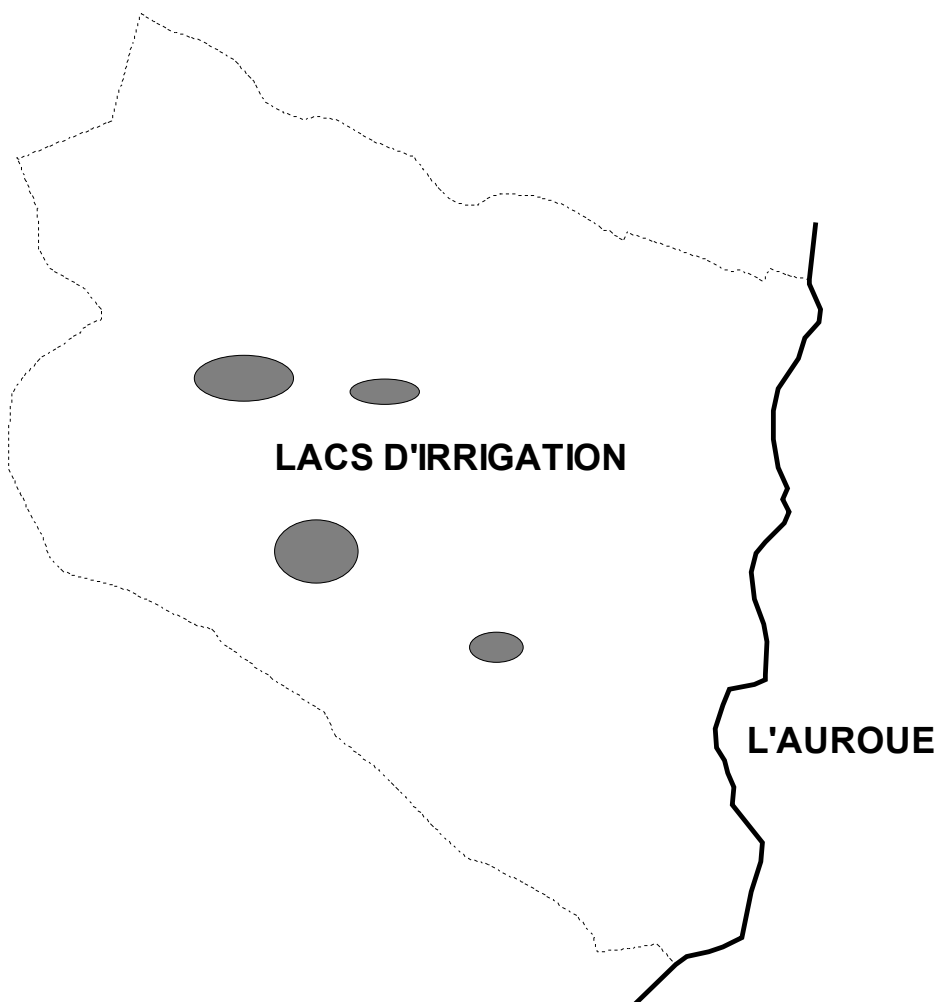


#### - La Vallée de l'Auroue:

Vallée qui assure la limite communale Est qui est longée par la route départementale n°105. Vallée relativement étroite, elle est en partie inondable. Essentiellement agricole, elle est le support d'une urbanisation éparses qui s'est organisée en bordure de cet axe routier.

#### - Les coteaux:

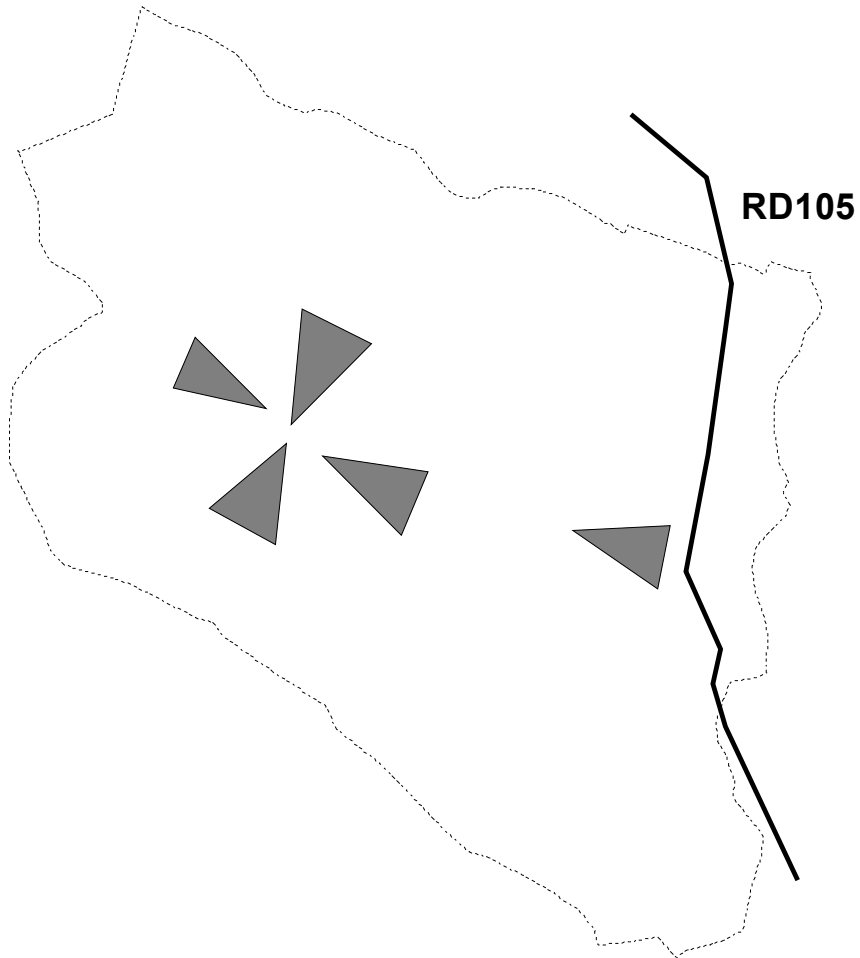
Ils constituent l'essentiel du territoire, réservés principalement à l'agriculture, ils sont constitués de grandes parcelles où peu de végétation reste en place. Ils abritent le village sur un point haut au centre du territoire qui s'étale en bordure de la voie communale qui traverse d'est en ouest le territoire. Le remembrement a créé de grandes pièces agricoles et supprimé les haies laissant un espace nu et ouvert. Ce remembrement a été également l'occasion de réaliser des retenues collinaires pour l'irrigation, elles se sont établies en bordure des voies communales qui servent souvent de digues.



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux d'orientation Est-Ouest qui viennent se jeter vers le Gers coté Ouest. L'Auroue, implantée en limite est, marque une séparation franche avec la commune voisine: Taybosc.

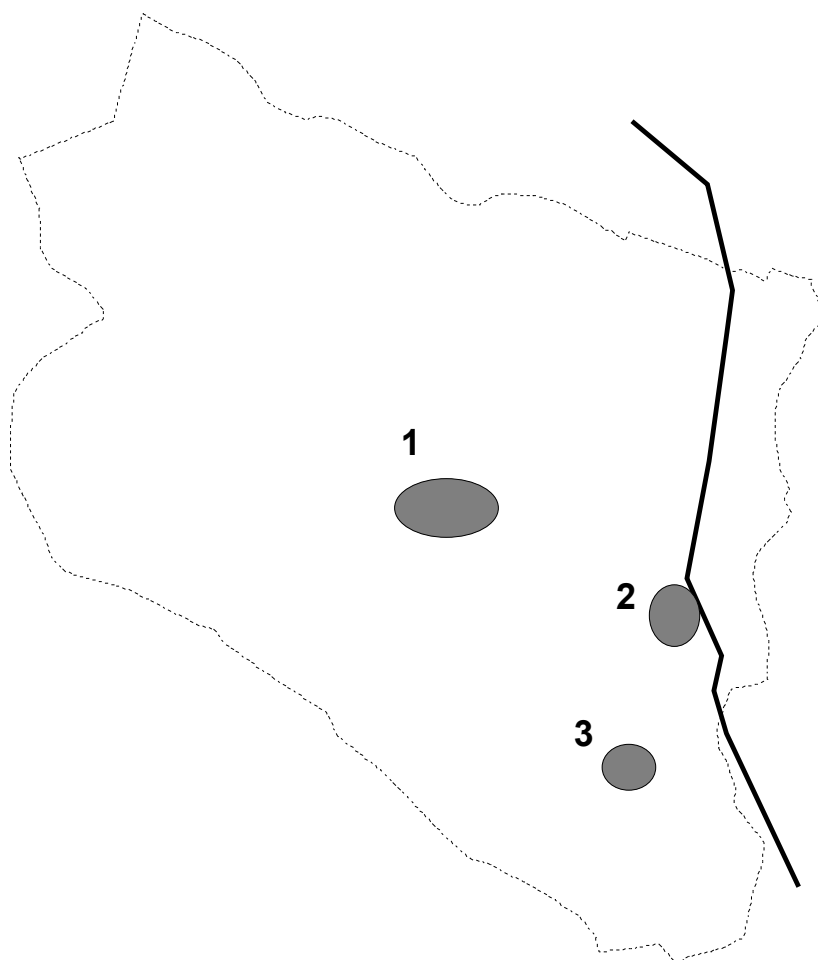
On ne trouve plus de bois sur le territoire communal. Les haies ont pratiquement disparues, seule la vallée de l'Auroue présente un espace végétalisé par la présence de ripisylves.

- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



La commune de Pis est desservie par la route départementale n°105, axe qui traverse le territoire du nord au sud en longeant la vallée de l'Aurouë. C'est voie relie Fleurance au nord-ouest et Mauvezin vers le sud-est. La commune est traversée perpendiculairement par une voie communale qui relie la RD 105 à l'est à la RD 241 à l'ouest. Cette voie qui passe en crête offre des points de vue très dégagés sur la campagne environnante.

– LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village:

Le bourg ancien est situé sur un point haut au centre du territoire. Les extensions récentes se sont développées en continuité en bordure de la voie communale formant un village rue relativement étendu. La partie ancienne s'est organisée à partir de voies secondaires favorisant le développement en épaisseur.

2 – A Vignaux:

Hameau qui s'est regroupé au carrefour de la route départementale et de la voie communale n°2. Il est composé essentiellement d'habitations individuelles relativement groupées.

3- La Carretère:

Hameau situé au delà du hameau de la Boubée, il s'articule autour d'un bâti d'anciennes fermes ou quelques constructions plus récentes sont venues s'installer.

## - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

### Réseau électrique:

- le Village: le réseau électrique est en place sur une grande partie du village, seule une parcelle n'est pas desservie au delà de la mairie, un transformateur est implanté au centre.
- à Vignaux: un transformateur est en place dans la zone, secteur en partie desservi
- à La Carrière: le transformateur est implanté après la zone, un renforcement pour les derniers lots vers La Boubée sera nécessaire

### Alimentation par le réseau d'eau potable:

- le Village: il est alimenté par une canalisation de 70 puis en 60.
- à Vignaux: une canalisation de 125 passe à l'ouest de la zone, une extension sur la voie communale permettra d'alimenter correctement ce secteur
- à La Carrière: canalisation de 125 sur la voie communale

### Réseau d'assainissement:

La commune reste soumise à l'assainissement individuel. Le schéma communal a été réalisé mais ne couvre pas la totalité des zones de la carte, des compléments d'études sont susceptibles d'être demandés. Des filières ont été définies pour les secteurs étudiés.

Les rejets devront s'orienter vers les fossés ou les ruisseaux. Une attention particulière devra être apportée si des rejets s'effectuent vers les ruisseaux en amont des lacs.

### Voirie:

Aucun accès ne sera autorisé vers la voirie départementale, les sorties seront regroupées vers les voies communales.

- 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 oeuvre pour éviter les désordres dans les bâtiments. Tout le territoire sera concerné par ce plan.

**T7** Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

- Contraintes

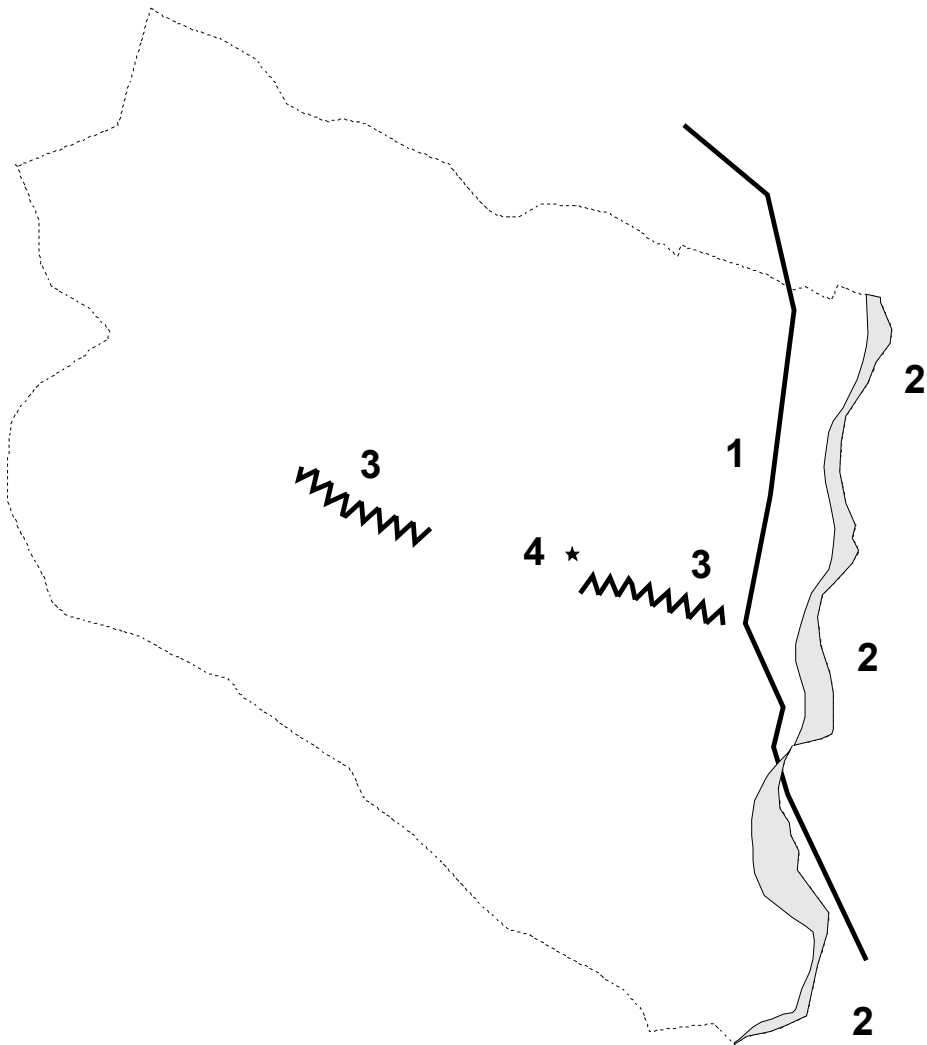
Risques naturels:

Risques inondations: la Grande Auroue



## 2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

### I - CONTRAINTES



1 – Route départementale n°105

2 – Zone inondable de l'Auroue

3 – Etalement urbain

4 - Cimetière

## 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 de réserver des terrains autour de l'église pour maintenir des espaces publics et favoriser le stationnement.
ZC 2 A l'ouest du village	Ce sont les terrains situés en continuité du bâti ancien, la zone s'étendra jusqu'aux dernières constructions afin de combler les dents creuses mais n'ira pas au delà de manière à arrêter l'étalement urbain. Une légère extension du réseau électrique pourra être nécessaire. Le réseau d'eau est en place. La zone ne sera pas étendue de l'autre côté de la voie afin de préserver les grands espaces agricoles.
ZC 2 A l'Est du village	La zone consiste à intégrer les terrains de part et d'autre de la voie communale jusqu'aux constructions existantes. Le développement de la partie sud favorisera la construction au coeur du village et arrêtera l'étalement urbain. Les réseaux sont en place, voir capacité du réseau électrique. Les rejets s'effectueront vers les fossés, pour des rejets vers les ruisseaux, une attention particulière devra être apportée pour ne pas nuire aux lacs situés en aval.
ZC 2 A Vignau	Hameau qui s'est développé récemment au carrefour de la RD 105 et de la voie communale n°2. Le hameau restera concentré pour ne pas s'étaler vers le village ou vers le hameau de La Carretère. Le réseau électrique est en place, voir une extension pour le terrain au carrefour. Une canalisation d'eau de 125 passe à l'arrière de la zone, une desserte sur la voie communale devra être amenée. Les fossés devront être adaptés pour recevoir les rejets, les eaux de pluies devront être infiltrées sur les terrains pour ne pas augmenter les débits vers les fossés.
ZC 2 A La Carretère	Petit habitat ancien accompagné de quelques constructions plus récentes. La zone sera légèrement étendue de part et d'autre des constructions. Le réseau d'eau est en place sur la voie. Le réseau électrique nécessitera un renforcement pour les derniers lots vers La Boubée.
ZN p A l'église	Cet un espace libre que la commune souhaite préserver devant l'église afin de protéger les abords de cet édifice et pour maintenir un espace commun au coeur du village.
ZN i L'Auroue	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 l'Auroue
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

<b>Zones</b>	<b>Lieux dits</b>	<b>Superficie en ha</b>	<b>Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations</b>
<b>ZC 1</b>	Au village	<b>6,98</b>	<b>6</b>
<b>ZC 2</b>	A l'ouest du village	<b>1,48</b>	<b>2</b>
<b>ZC 2</b>	A l'est du village	<b>4,82</b>	<b>9</b>
<b>ZC 2</b>	A Vignaux	<b>2,98</b>	<b>7</b>
<b>ZC 2</b>	A la Carretère	<b>4,46</b>	<b>8</b>
<b>ZN p</b>	A l'église	<b>0,22</b>	/
<b>ZN i</b>	L'Auroue	<b>19,04</b>	/
<b>ZN</b>	le reste du territoire	<b>496,02</b>	/

<b>ZC 1</b>	TOTAL	<b>6,98</b>	<b>6</b>
<b>ZC 2</b>	TOTAL	<b>13,74</b>	<b>26</b>
<b>ZN</b>	TOTAL	<b>515,28</b>	/

### **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 :

L'assainissement de la commune s'effectue au travers de filières individuelles. Une attention particulière sera prise pour les rejets vers le milieu naturel.

## 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 de l'Auroue. Elle préserve d'une urbanisation en secteur inondable et maintient une coulée verte sur la commune.  
Les espaces naturels agricoles ont été préservés.