

COMMUNE DE CHIS

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



Le Maire,
Bernard LACOSTE

Approbation par délibération
du conseil municipal :

10 DEC. 2009

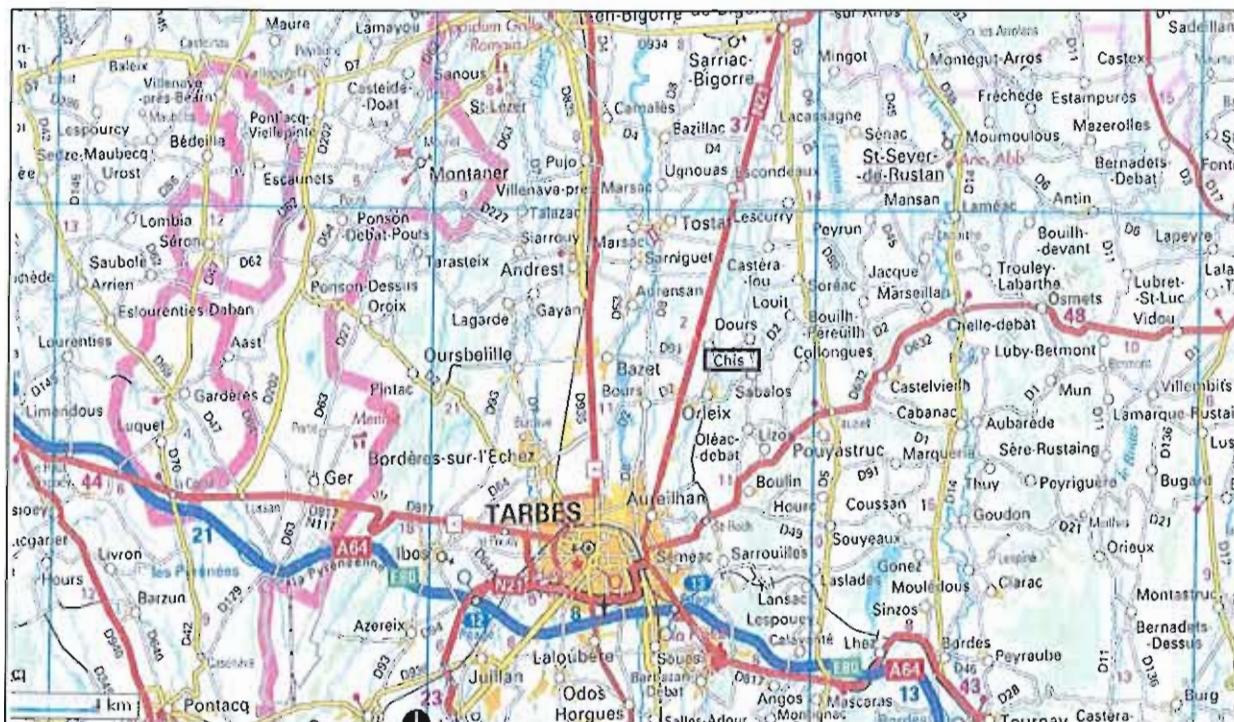
Etude réalisée par
Jean-Pierre ROLAND
Architecte-urbaniste, ingénieur

Approbation par arrêté du Préfet :

SOMMAIRE

I-ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	p.3
1- Une commune de plaine	
2-Un relief en pied de coteau	
3-Une géologie d'argile et de calcaire	
4-Un climat doux	
5-Une histoire simple	
6-Un paysage naturel de cultures et de bois	
7-Un habitat regroupé	
8-Les équipements publics	
9-Voirie et réseaux	
II- LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE.....	p.9
1-L'évolution récente de la population	
2-Une activité locale faiblement agricole	
3-Une tendance résidentielle	
III-LES ENJEUX TERRITORIAUX ET LES PERSPECTIVES.....	p.11
IV-LES CHOIX COMMUNAUX.....	p.12
V-LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE.....	p.13
1-L'urbanisation projetée	
2-Les zones agricoles et naturelles	
VI-LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	p.17

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DES LIEUX ET DE L'ENVIRONNEMENT



1- Une commune de plaine

La commune de Chis est une commune rurale de 293 habitants située au Nord de la plaine tarbaise, à 9 km de Tarbes, rattachée au canton d'Aureilhan dans le département des Hautes Pyrénées.

Le territoire communal s'étend sur 363 hectares entourés des communes d'Aurensan au Nord et à l'Ouest, Orleix au Sud, Dours à l'Est.

2- Un relief de pied de coteau.

La commune se situe en plaine en pied de versant Est du coteau qui surplombe la vallée de l'Adour sur le tracé du canal de l'Alaric qui limite le territoire communal vers les pentes Ouest plus abruptes de la commune de Dours.

La situation du territoire communal en plaine a permis la culture sur les parties les moins humides tandis que les bois couvraient les zones non cultivables.

3- Une géologie d'argile et de calcaire

Dans les coteaux les alluvions des hautes terrasses alternent avec des calcaires du tertiaire et des plaquages de colluvions anciennes à cailloux. En bas de versant le sol est constitué d'alluvions des basses et moyennes terrasses avec, au pied du coteau, des colluvions limoneuses argilo-sableuses non calcaires. Sur ces colluvions caillouteuses, les sols sont argileux en surface. A l'Ouest, vers le lit mineur de l'Adour les terrains sont en surface nettement sablonneux.

4- Un climat doux

La commune de Chis, bien que subissant comme l'ensemble de la région l'influence de la chaîne pyrénéenne, jouit d'un climat de type sub-atlantique.

Par sa situation en plaine, les températures y restent assez douces et avec moins de jours de précipitations bien qu'importantes (1000 mm par an). Les vents dominants restent de secteur Ouest, peu violents, dont la vitesse moyenne est faible.

5- Une histoire

On ne connaît pas l'origine exacte du nom de la commune et il n'y a aucun monument ancien protégé mais il existe une chartreuse, la ferme Saint-Ferréol, édifiée au milieu du 19^{ème} siècle comme halte sur la route des Pyrénées où Chateaubriand s'est arrêté.

En 1886, une monographie de la commune indiquait que la commune était constituée du village de maisons groupées qui possédait une population de 165 habitants.

Au début du 19^{ème} siècle la création des routes « napoléoniennes » ont coupé le territoire communal en deux par la réalisation de la route nationale 21 selon un tracé linéaire droit entre Tarbes et Rabastens. Cette route fut l'occasion d'un nouveau développement partiel du village par des constructions disséminées le long de son axe.

6-Un paysage naturel de cultures et de bois

La commune de Chis est pratiquement entièrement située sur un long terroir Nord-Sud le long de la route nationale entre Adour et Alaric.

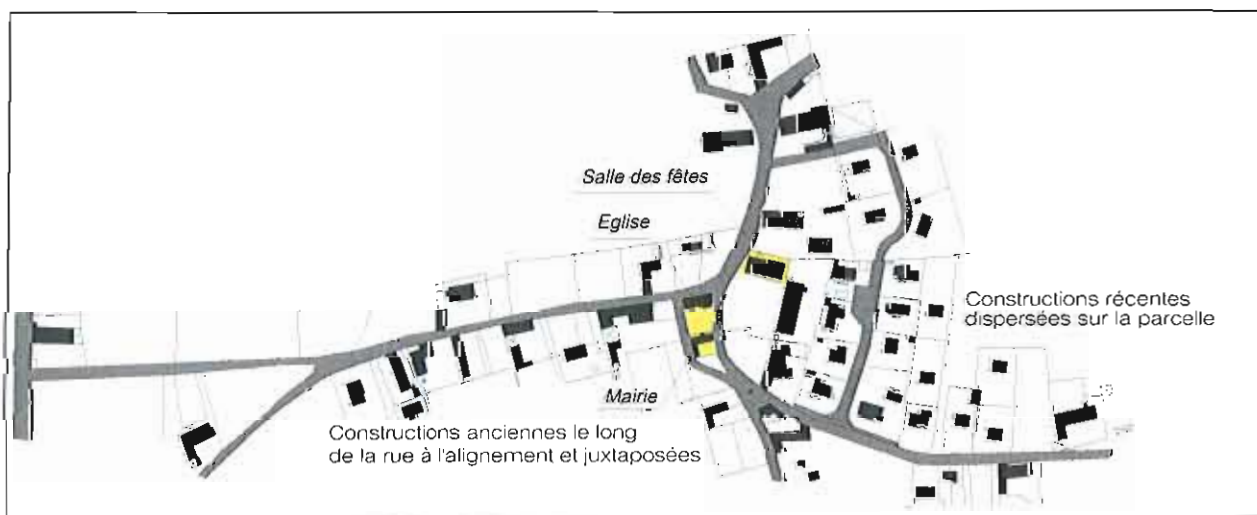
La mise en valeur agricole du territoire communal s'est étendue sur des parcelles bien exposées et bien irriguées tandis que l'habitat se développait autour d'une rue est-ouest ou Nord-Sud.

Les bois encore importants de La Barthe au nord-ouest et de Bosca au Nord-Est, constitués de chênes et hêtres sont, en grande partie, des domaines communaux exploités par les services forestiers et conservent un caractère à dominante naturelle au paysage qui entoure le village implanté sur le Sud.

Ce paysage de plaine offre une large perspective vers les lointains des montagnes des Pyrénées au Sud.

C'est ce paysage ouvert qui a attiré plus récemment un développement résidentiel dont il convient d'en garder la qualité rurale et paysagère.

7- Un village groupé



Comme dans tous les villages de plaine, le bourg est implanté en limite des terres exploitées et s'est développé principalement sur un axe est-ouest face au sud et aux montagnes. Le village n'est constitué en fait que de quelques maisons, de la mairie et ancienne école, de l'église et de la salle des fêtes dont la juxtaposition donne un aspect groupé le long de la rue. Le parcellaire s'organise de part et d'autre de la voie bordée des constructions.



La plupart des habitations sont donc orientées vers l'ensoleillement, à l'abri des précipitations par les murs pleins des granges à l'ouest, les ouvertures ayant un maximum de récupération thermique au côté ensoleillé

L'habitat récent a maintenu son développement le long de ces voies pour des raisons de facilité d'accès à la voirie et aux équipements et la recherche des perspectives vers les Pyrénées. Un nouveau quartier s'est développé plus récemment à l'Ouest de la RN21 qui sépare ainsi les deux parties agglomérées. Les nouvelles maisons ne sont plus implantées en limite de la rue mais situées au milieu de parcelles sans référence à l'habitat traditionnel. Ces constructions ne recherchent plus le regroupement mais plutôt l'isolement et sont parfois perçues comme des éléments perturbateurs du paysage par une mauvaise insertion au site existant.



8- Les équipements publics

Une première école de garçons fût édifiée en 1875. Aujourd'hui l'école ne fonctionne plus et la scolarisation est faite à Orleix pour le primaire et maternelle. Pour le collège, les élèves se répartissent entre Aureilhan ou Tarbes.

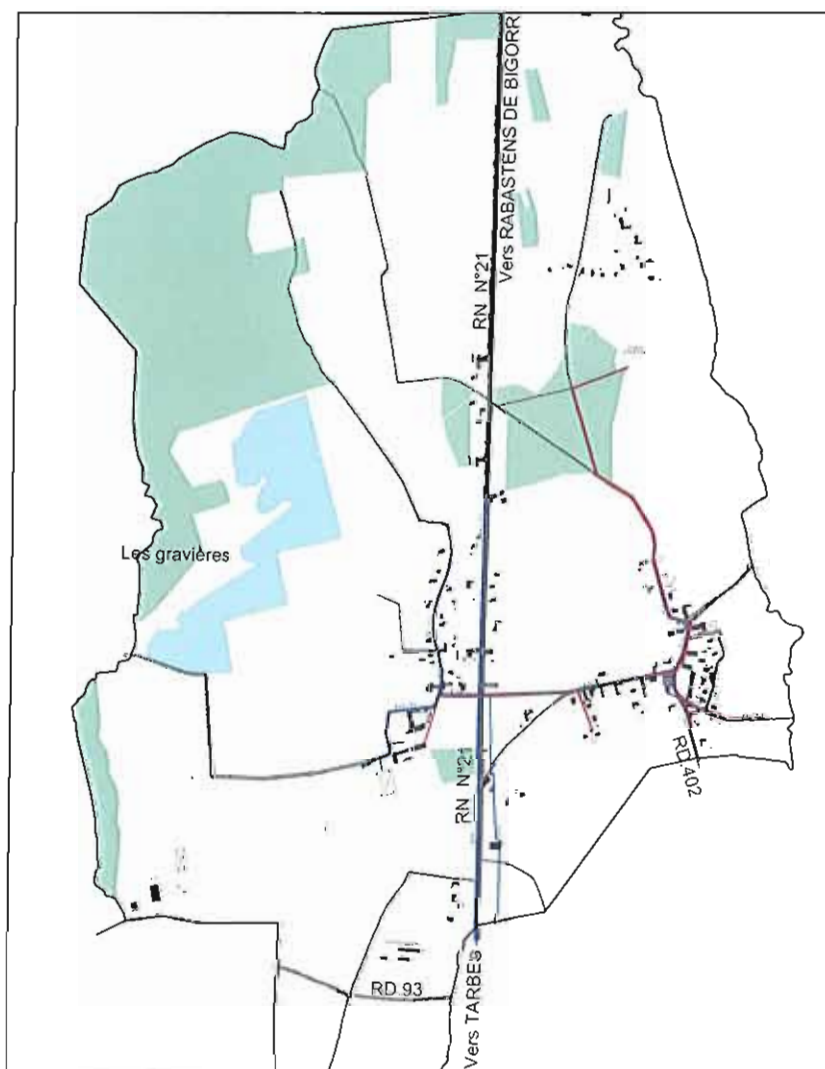
L'église paroissiale de style roman a été construite au 18^{ème} siècle.

L'ancienne école a été transformée en partie en local associatif
Une salle des fêtes a été édifiée en 1979.



9-Voirie et réseaux

Le territoire communal est traversé par la route nationale 21 qui rejoint Tarbes à Rabastens, classée voie à grande circulation, qui sert de support au village.



La commune possède partiellement un réseau d'assainissement collectif qui dessert environ les deux-tiers des habitations raccordées ainsi à la station d'épuration située sur la commune mais partagée avec Orleix. Le reste des habitations traite leurs effluents par assainissement individuel.

Cependant la commune va lancer l'étude du schéma directeur d'assainissement pour définir en fonction de l'urbanisation existante et à venir les capacités de traitement à développer et les raccordements de certains secteurs défavorables qui peuvent présenter des risques sanitaires par densification et effets cumulatifs des rejets.

Station d'épuration

L'ALARC

LE VILLAGE

LE CAMPARGES

LAS VIGNETTES

D'ORLEA

D'ARTHE

SAIN FEREOL

LEGENDE

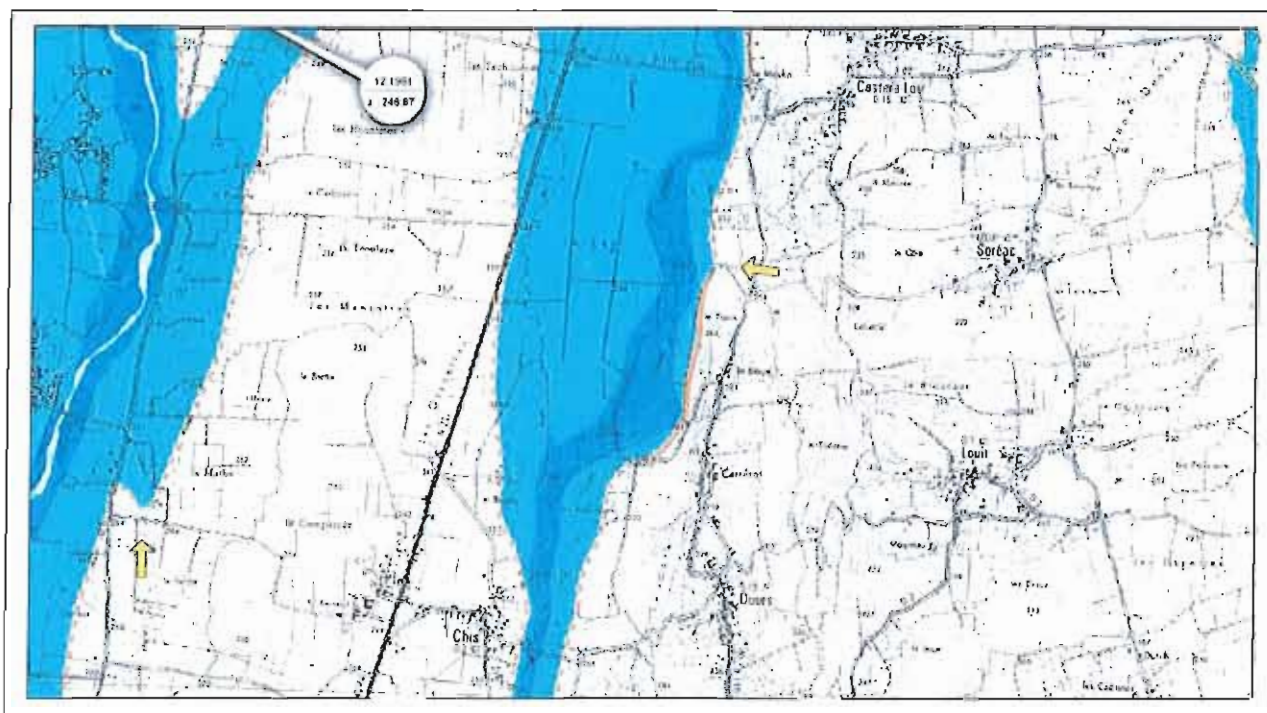
Assainissement collectif existant Ø250

10- Les risques naturels.

La commune est soumise à des risques d'inondation du canal de l'Alaric en partie est de la zone déjà construite. Ce secteur a fait l'objet de protections par des talus de terre qui permettent de dévier les expansions d'eau sur la rive opposée non bâtie. Des récentes submersions ont cependant eu lieu récemment du fait d'ouverture du talus pour exécution de travaux par certains riverains. Cette submersibilité n'a été qu'accidentelle et ne remet pas en cause l'efficacité de ces protections. Un plan de prévention des risques naturels est néanmoins programmé et définira plus précisément les aléas, les risques et les conditions éventuelles de construction. Dans l'état actuel la carte communale ne prévoit pas de développement de construction dans ces secteurs sensibles.

La commune est également soumise au risque sismique de niveau faible 1b.

Zone inondable (extrait du document C.I.Z.I.)



II –LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE.

1- L'évolution récente de la population

La commune a connu une augmentation de sa population depuis 1990 après une diminution entre 1975 et 1982 mais ne comptait plus que 245 habitants au recensement de 1999 (source INSEE) pour remonter à **293 habitants** en 2007 (source INSEE).

Actuellement un habitant sur 4 a plus de 60 ans, et cette population est en constante augmentation.

En terme de mouvement migratoire, le nombre d'arrivées sur la commune entre 1999 et 2007 a été supérieur au nombre de départ, différence qui montre l'attraction résidentielle de la commune.

Les tableaux qui suivent sont issus des recensements Insee.

Source : Recensements de la population 1982, 1990, 1999 -

	1999	1990	1982
<u>PSDC</u>	245	212	217

Naissances, décès			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
<u>Naissances</u>	24	12	12
<u>Décès</u>	16	13	8
<u>Variation abs pop</u>	+33	-5	+11

Taux			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
<u>Taux de natalité ‰</u>	11,77	6,98	8,10
<u>Taux de mortalité ‰</u>	7,85	7,56	5,40
<u>Tx ann - solde nat %</u>	+0,39	-0,06	+0,27
<u>Tx ann - solde mig %</u>	+1,23	-0,23	+0,47
<u>Taux var ann total %</u>	+1,62	-0,29	+0,74

2- Une activité locale faiblement agricole

Sur 128 actifs en 1999, 8 ont un emploi sur la commune, les autres actifs ayant un emploi extérieur à la commune bénéficiant du bassin d'emploi de Tarbes. En terme d'activités locales la population active possède encore 4 agriculteurs à temps plein.

La principale spéculation agricole est le maïs avec 70% d'occupation de la surface agricole utile. Les autres occupations concernent des surfaces toujours en herbe pour le développement d'un élevage bovin –viande.

Les exploitations sont de surface relativement étroites d'une moyenne de 18 à 20 hectares par exploitant.

Activité / Population	En 2007		
	Salariés	Non salariés	Total
ES - AGRICULTURE	0	4	4
ET - INDUSTRIE	16	0	16
EU - CONSTRUCTION	8	16	24
EV - TERTIAIRE	80	4	84
Total	104	24	128

Il n'existe aucun commerce dans la commune, la proximité de la zone commerciale d'Orleix permettant de pourvoir à l'ensemble des besoins. Mais cette proximité n'a pas entraîné de nouveaux services ou artisans sur la commune.

Par contre le passage de la route nationale 21 a permis de conserver l'activité hôtelière et de restauration pour 2 établissements.

Enfin la commune possède une activité importante d'exploitation de sables et de graviers dont les autorisations courent pour plusieurs années et vont faire l'objet d'extension.

3- Une tendance résidentielle

En 1999 le nombre de logements était de 93 dont 1 logement vacant et 2 résidences secondaires. En 2007, selon le nouveau recensement INSEE, le nombre total de logements serait de 106. Toutes les résidences sont en maisons individuelles dont la moitié date d'avant 1948. La surface habitable reste supérieure à 95 m².

Entre 2002 et 2007, 5 permis de construire ont été délivrés pour des habitations nouvelles, le reste ne concernant que des réaménagements d'habitations existantes et de bâtiments agricoles.

Toutes les habitations nouvelles sont des habitations individuelles dont la surface de la majorité varie de 100 à 200 m² sur des terrains de surface supérieure à 1000m².

L'augmentation notable de entre 1999 et 2007 de 14% du nombre de résidences traduit l'évolution générale de la décohabitation mais aussi d'une demande accrue d'actifs dans la couronne autour de Tarbes et l'augmentation du nombre de jeunes ménages recherchant une résidence principale sur des terrains de prix moins élevé dans la campagne proche de l'agglomération.

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	93	100,0 %	20,8 %
dont :			
Résidences principales	90	96,8 %	26,8 %
Résidences secondaires	2	2,2 %	100,0 %
Logements occasionnels	0	0,0 %	///
Logements vacants	1	1,1 %	-80,0 %
dont :			
Logements individuels	85	91,4 %	23,2 %
Logements dans un immeuble collectif	8	8,6 %	0,0 %

III-LES ENJEUX TERRITORIAUX ET LES PERSPECTIVES.

A l'échelle intercommunale

Du fait de la proximité de Tarbes, la commune fait partie de la zone d'emploi et de services qui s'étend autour de l'agglomération sans toutefois participer à une communauté de communes.

Son développement récent en terme d'habitation est directement lié à l'attractivité de cette zone en termes de services, d'artisanat et de commerces. La création d'une zone d'activité à Orleix a engagé une nouvelle demande d'habitations sur Chis dont le prix des terrains en lotissement restait en dessous des prix du marché à Aureilhan ou Orleix. Mais la création de nouveaux lotissements sur ces deux communes va ralentir la demande sur Chis.

A l'échelle communale

L'incitation au développement de Chis n'est justifiée que par un type d'habitat qui se démarque de l'habitat dense des maisons de ville que l'on trouve dans les chefs-lieux de Tarbes et Aureilhan sans toutefois encourager la dispersion de l'habitat rural qui n'est plus aujourd'hui souhaitable pour des raisons d'environnement, de maîtrise agricole et de transports.

La demande d'habitat dans une telle zone rurale n'est plus le fait de l'économie agricole même s'il faut en conserver et améliorer la capacité productive mais essentiellement d'une demande de résidents urbains qui recherchent le calme et l'attrait de l'espace naturel. Il s'agit soit de population dont l'activité est compatible avec un certain isolement, soit issue de ce milieu rural agricole ou de services, soit des retraités qui en acceptent les contraintes.

En général ces nouveaux habitants souhaitent disposer d'un minimum d'espace et de services pour leur habitat sans pourtant toujours en accepter les impacts ou les coûts réels.

La municipalité ne souhaite pas entraîner de nouvelles dépenses d'investissement en matière d'équipement (voirie, réseaux d'eau ou d'assainissement, réseau électrique), ou de fonctionnement (station d'épuration limitée, ramassage des ordures, éclairage public, participation pour la scolarité).

En conséquence l'urbanisation envisagée pour les 10 années prochaines doit s'inscrire dans les possibilités des équipements actuels et sans une consommation excessive de terrains agricoles.

IV -LES CHOIX COMMUNAUX.

Les choix retenus par la commune de Chis s'appuient sur les orientations fixées par la loi de solidarité et de renouvellement urbain ainsi que par la loi urbanisme et habitat notamment l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

La carte communale délimite les secteurs où les constructions pourront être autorisées et les zones où elles ne seront pas admises à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront instruites et délivrées selon les règles générales d'urbanisme définies par le code de l'urbanisme.

Les principaux objectifs fixés par la municipalité sont les suivants :

1- Permettre l'implantation de nouvelles habitations dans le respect du bourg et du bâti existant

Les 5 dernières années ont enregistré une demande de 1 construction nouvelle par an sur des surfaces de l'ordre de 2000 à 4000 m² de terrain. On peut estimer que cette demande se maintiendra dans l'avenir par l'augmentation de résidences de retraités ou de familles s'éloignant des agglomérations pour une recherche foncière plus économique.

Dans les 10 années à venir, il convient de répondre à une demande de l'ordre de **10 constructions nouvelles** soit une nouvelle population de l'ordre de 25 habitants.

Néanmoins la municipalité ne souhaitant pas augmenter les charges communales par la création de nouvelles dépenses d'équipement ou de fonctionnement, il convient alors de rechercher les zones les plus proches des parties actuellement urbanisées pour répondre à ce principe

La consommation de terrains peut cependant être plus faible que celle observée ces 5 dernières années si l'on applique un principe d'utiliser au mieux les zones urbanisables en réduisant les parcelles constructibles de 800 à 1500m² pour encourager la division des trop grandes parcelles sans en augmenter le prix à l'unité de surface.

2- Préserver les meilleurs espaces agricoles pour le maintien de l'activité agricole

L'activité agricole actuelle doit être maintenue à la fois pour conserver une population active rurale au village et préserver le paysage communal qui y est lié.

L'analyse de l'aménagement foncier sans remembrement conclut à protéger tous les secteurs en dehors des parties actuellement urbanisées quand il s'agit de parcelles de grandes surfaces non desservies par des voies communales ou du réseau d'eau dont les extensions sont limitées par les capacités actuelles pour la protection incendie.

3- Protéger les bois et les paysages naturels

Il s'agit de garder un cadre de vie agréable autour du village en conservant les haies, les bois et les points de vue qui structurent le paysage actuel.

Si cette protection se justifie pour la qualité de vie recherchée par les habitants, elle peut aussi permettre l'attraction raisonnable de la commune pour de nouveaux résidents ou du tourisme de passage en raison de l'ouverture du paysage sur les Pyrénées.

V- LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE.

1-L'URBANISATION PROJETEE

Le développement urbain proposé correspond au confortement et au développement relatif des secteurs déjà bâtis ou engagés par des décisions récentes d'autorisations de construire ou de certificats d'urbanisme.

Ces extensions, compatibles avec les réseaux d'eau et d'électricité existants ou à réaliser par la commune, permettent de renforcer les parties déjà équipées en maintenant dans cette première carte communale une coupure de paysage et d'activité agricole entre les deux pôles ainsi définis du village et de la partie sud.

Les secteurs dans lesquels les constructions seraient autorisées sont les suivants :

- un secteur principal autour du village entre les panneaux d'agglomération et se continuant à l'Est dans le secteur de l'Alaric jusqu'aux dernières constructions existantes en dehors de zones inondables.

Autour du village l'identité de la commune et de son habitat traditionnel le long des axes existants doit être préservée par la juxtaposition des constructions nouvelles avec les bâtiments anciens en donnant forme au maintien d'un habitat groupé sous réserve des capacités des terrains à supporter l'assainissement individuel et le rejet dans le milieu naturel environnant.

- sur la partie sud du village il est souhaitable d'autoriser la construction du quartier le long de voies communales existantes sur des terrains bien exposées au sud et sud-ouest et jouxtant la commune d'Orleix pour rejoindre le récent quartier de cette commune. La nature des parcelles existantes d'une grande surface doit amener à une réflexion lors des autorisations de construire à une bonne insertion de constructions par des implantations, des volumes, des gabarits, des matériaux en référence au village.

- le long de la route N21 le quartier constitue un espace existant qui serait renforcé entre les bâtiments anciens.

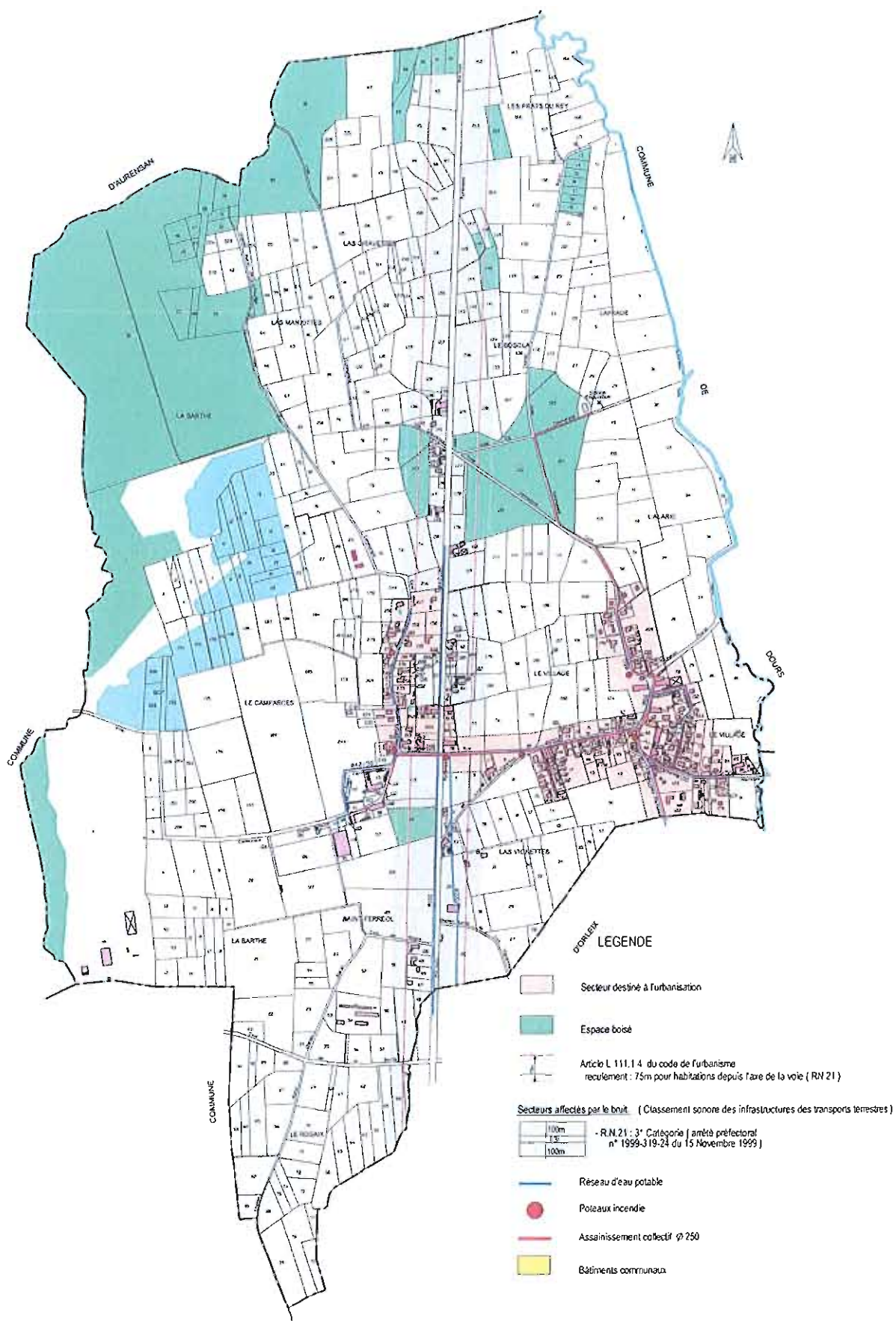
- à l'Ouest de la RN 21, des espaces constructibles sont à retenir au quartier entre les bâtiments existants et en incluant des parcelles faisant l'objet d'autorisation au niveau de certificat d'urbanisme.

- enfin un quartier au Nord-Est de la commune est porté constructible pour tenir compte des permis de construire récemment délivrés

Les besoins en superficie constructible correspondent entre 10 ou 20 constructions dans l'hypothèse de la moitié des terrains constructibles mis sur le marché et en fonction de leur surface entre 1000m² et 2000m².

Les zones constructibles sont localisées sur le plan de zonage.

Aucune zone constructible n'est touchée par un risque naturel en dehors du risque sismique qui s'applique sur le département, le secteur étant classé en zone sismique faible 1a.



2- LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

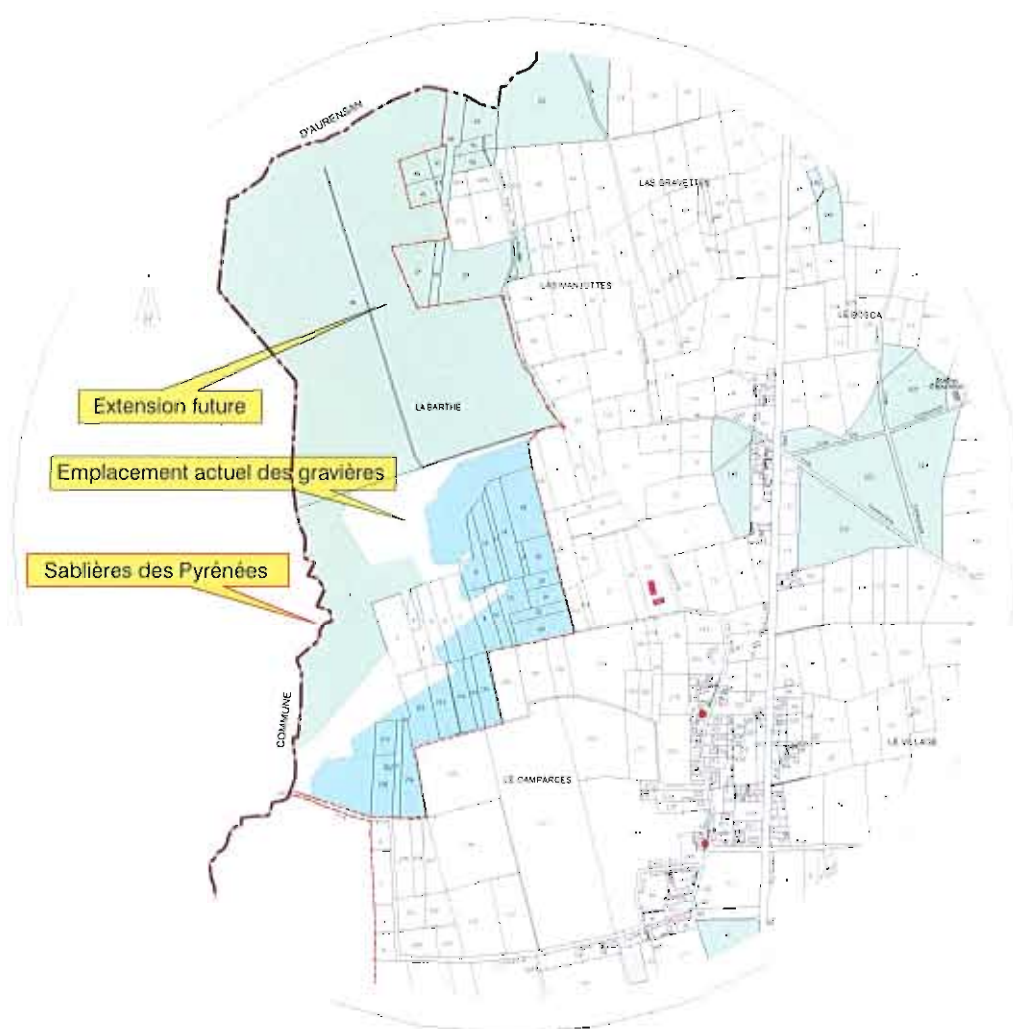
Les **zones agricoles et naturelles** comprenant également les espaces boisés localisés au plan de zonage sont les zones en dehors des parties constructibles. Elles assurent la protection de l'ensemble des espaces agricoles ou paysagers existants

Ainsi tous les bâtiments ou installations classés agricoles éviteront toutes nuisances à proximité de l'habitat. Il n'existe pas par ailleurs de bâtiments agricoles répertoriés en installations classées créant des servitudes d'inconstructibilité d'habitation.

Dans ce secteur ne sont autorisés que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

A ce titre, la zone naturelle inclut la zone d'exploitation de sables et graviers existante à l'ouest de la commune, dans une zone de faible valeur agricole, a déjà fait l'objet d'un projet de réaménagement dans le cadre d'une première autorisation d'exploitation du 21 août 2000 pour une durée de 30 ans.

Une nouvelle autorisation va permettre le maintien de cette activité pour la même période pour un maximum de 750000T/an en prévoyant ultérieurement un nouvel aménagement de lacs à vocation partielle de loisirs qui pourra s'inscrire dans la continuité des aménagements proches de l'Adour.





VI-LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

La carte communale de Chis délimite conformément à l'article L 124-2 du code de l'urbanisme les secteurs constructibles et zones non constructibles à vocation naturelle ou agricole, elle permet de répondre aux objectifs de la municipalité tout en respectant les principes énoncés au code de l'urbanisme (art. L110 et L121-1) :

Une gestion économe de l'espace pour respecter la structure urbaine ancienne

La délimitation et le développement restreint de zones constructibles à proximité des parties déjà bâties autour du bourg permet de préserver le paysage traditionnel des constructions en limite de la voie publique avec des parcelles s'organisant de part et d'autre de la rue. Ainsi l'identité de la structure urbaine ancienne est respectée ainsi que les logiques paysagères existantes.

Les extensions sur le village ne font qu'appliquer un principe de confortement des constructions éparses en continuité avec les habitations existantes et futures, sans nuisances sur le paysage actuel et l'exploitation agricole. Cependant ces secteurs devront faire l'objet d'attentions particulières pour l'insertion des nouvelles constructions afin que celles-ci se rapprochent des principes de construction dans la région par leurs implantations en fonction des rues et des orientations, leurs volumes et leurs gabarits comme de leurs matériaux.

Afin de permettre cette prise en compte de la conception des bâtiments suffisamment à l'avance, c'est au niveau du certificat d'urbanisme que les constructeurs devront se rapprocher des instructeurs de l'autorisation pour la commune en vue d'y recevoir la meilleure information.

Préserver l'activité agricole en harmonie avec l'urbanisation

L'urbanisation existante et prévue permet de respecter l'ensemble des zones agricoles dans lesquelles le maintien et le développement de l'agriculture actuellement fragile pourront s'exercer en harmonie et en respect de l'habitat résidentiel. L'ensemble des milieux naturels spécifiques comme, les espaces boisés, les secteurs humides, Est préservé de toute intervention.

Maintenir la qualité des eaux et des sols par l'assainissement adapté

Les terrains bâtis ou constructibles feront l'objet d'une étude des rejets dans le milieu naturel des systèmes d'assainissement individuels.

Les terrains argileux étant les moins réceptifs à l'assainissement individuel, le schéma communal d'assainissement qui sera ultérieurement établi pourra définir les règles éventuelles de regroupement pour des traitements plus adaptés en cas de densification des constructions ou de réalisation de nouveaux raccordements au réseau collectif après l'analyse des solutions concernant la station d'épuration.

EN CONCLUSION, l'équilibre entre les espaces urbains et naturels ou agricoles est respecté sachant que l'urbanisation concerne 22 hectares, dont 7 hectares pour les nouvelles constructions, représentant 6 % de la superficie totale de la commune.

