

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES

COMMUNE DE LAHOURCADE

Révision de la Carte communale



Rapport de présentation

REÇU

le -3 OCT. 2011



SOUS-PRÉFECTURE
OLORON ST^E MARIE

SOMMAIRE

Préambule :	3
Introduction, situation géographique et enjeux de territoire	6
Présentation de la commune :	7
Chapitre I : Analyse de l'état initial	8
I. 1 Analyse socio-économique :	9
I.2 L'agriculture et l'utilisation de l'espace agricole.....	14
I-3 La production en eau potable et l'assainissement.....	18
Chapitre II : Organisation spatiale et état des lieux de l'urbanisation.....	19
II.1 Une morphologie de côteaux	20
II.2- Organisation spatiale : un centre, espace de croisement et des quartiers hors du bourg.....	24
III.3- L'évolution de la construction après l'approbation de la carte communale de 2004.....	26
Chapitre III : Les choix de développement.....	32
III.1- Les orientations de la révision :	33
III.2- Conclusions :	39
Chapitre IV : Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et le patrimoine	40
IV.1 La protection des activités agricoles	41
IV.2 La protection des paysages	42
IV.3 La protection du patrimoine archéologique.....	43

Préambule :

Qu'est-ce qu'une carte communale ?

Dans le titre I, article VI, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain datant du 13 décembre 2000 est ainsi rédigée :

« Les cartes communales délimitent des secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de 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 ».

Objectifs de la carte communale :

Ainsi, une meilleure gestion du foncier se concrétise par l'élaboration d'une carte communale qui doit traduire un parti d'aménagement de la commune en compatibilité avec les différentes règles qui régissent l'utilisation et l'occupation des sols.

Elles visent notamment à :

- **Garantir la sécurité et la salubrité publique,**
- **Sauvegarder les espaces naturels et les paysages** (lutte contre l'urbanisation diffuse, protection des espaces forestiers et agricoles, insertion des constructions dans le milieu environnant...),
- **Assurer aux nouvelles constructions des voies d'accès et la desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement,**
- **Préserver les intérêts financiers de la commune** (éviter la réalisation d'équipements publics hors de proportion avec les ressources communales).

C'est donc un véritable document d'urbanisme pour instruire les demandes d'occupation et d'utilisation du sol (Certificat d'Urbanisme, Permis de Construire, Lotissement...).

Initiative d'une carte communale :

L'initiative de l'élaboration revient à la commune. Le maire conduit la procédure d'élaboration et de révision.

Elaboration de la carte communale :

La Carte Communale résulte d'une réflexion du Conseil Municipal pour aménager au mieux son territoire. La commune s'est entourée des avis des différents services départementaux de l'Etat (DDASS, DDAF, DDE, chambre d'agriculture...), des syndicats responsables du réseau d'eau ou d'assainissement.

Désormais considérée comme un véritable document d'urbanisme, la carte communale est, à ce titre, soumise à enquête publique par le maire.

L'enquête se déroule dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques.

Contenu de la Carte Communale :

Elle contient un rapport de présentation et des documents graphiques.

Le rapport de présentation :

- Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique,
- Explique les choix retenus, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées,
- Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les documents graphiques :

Les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux dans lesquels elles ne sont pas admises. Les documents graphiques peuvent également préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ; délimiter les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Les documents graphiques de la carte communale sont opposables au tiers.

Approbation de la Carte Communale :

Elle est approuvée, d'une part, par le conseil municipal et d'autre part, par le préfet qui dispose pour ce faire d'un délai de 2 mois.

La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent la carte sont affichés pendant un mois en mairie.

Durée de validité de la Carte Communale :

Les cartes communales sont désormais pérennes.

Portée juridique de la Carte Communale :

Le zonage de la Carte Communale, sur la base duquel doit s'effectuer l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol constitue une règle opposable au tiers.

Révision de la carte communale de Lahourcade :

Les raisons de la révision de la carte communale

L'ancienne carte communale approuvée le 24 novembre 2004 a permis de confirmer le développement du centre bourg

La nouvelle carte communale inscrit la commune dans la même démarche en orientant le projet sur

- ❖ ***L'équilibre entre activités agricoles et urbanisation dans un souci de garder une mixité des fonctions dans l'occupation du sol***
- ❖ ***La consolidation des hameaux existants***
- ❖ ***La recherche de l'équilibre entre protection des zones naturelles et espaces voués à l'urbanisation***

Introduction, situation géographique et enjeux de territoire

Présentation de la commune :

Commune : Lahourcade

Département : Pyrénées-Atlantiques

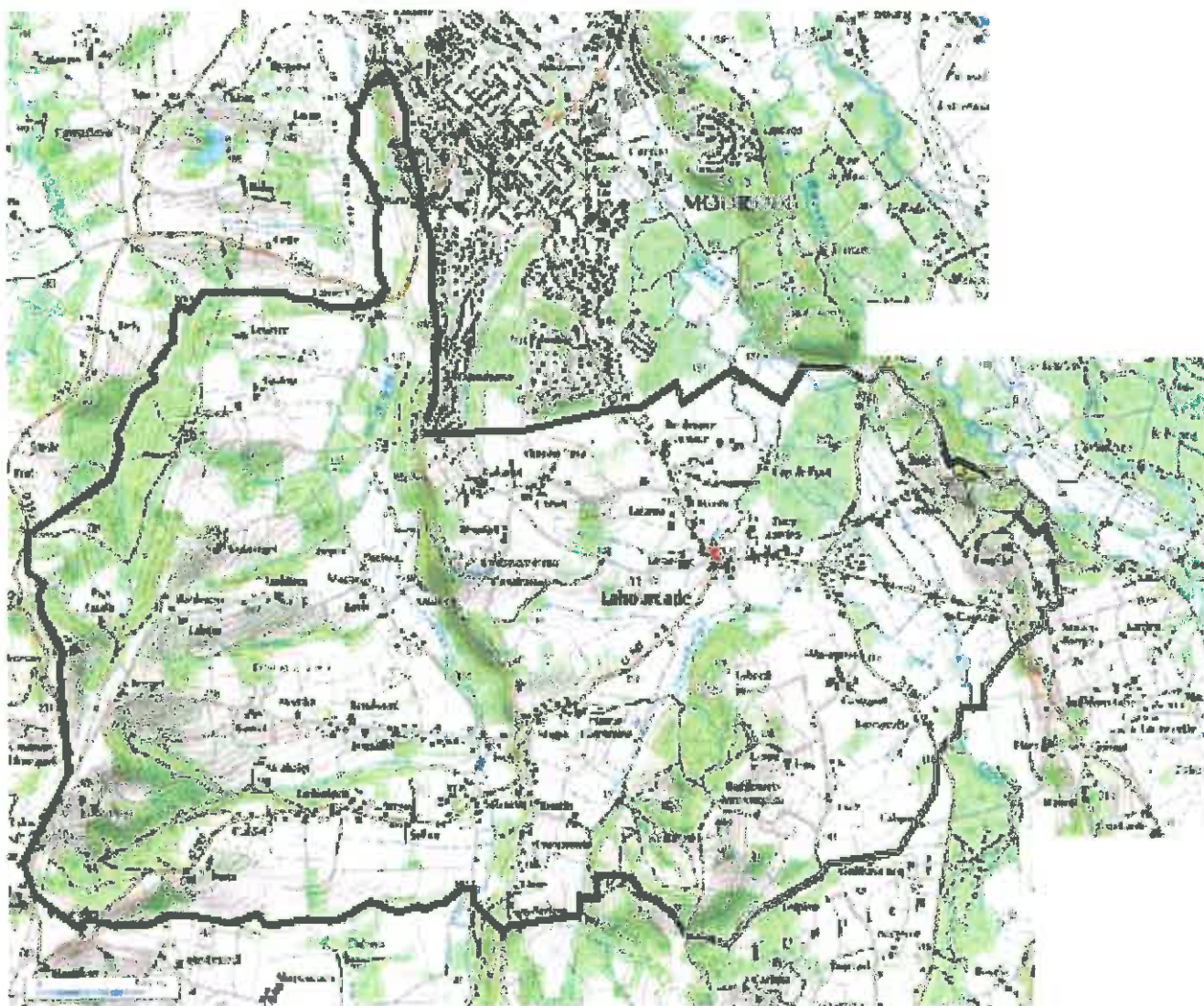
Communauté de Commune de Lacq

Région : Aquitaine

Population en 2009 : 695 habitants (INSEE)

Superficie totale : 1092 ha

Nombre de logements en 2008 : 298 logements (source INSEE)



A 25 minutes de Pau, la commune de Lahourcade est située en limite de Mourenx et à 4 Km de la zone industrielle de Pardies- Noguères.

La commune est traversée par la D9 de Monein à Mourenx, ce qui crée un lien fort avec les deux pôles urbains.

Par ailleurs, de nombreuses voies communales facilitent l'accès aux axes départementaux.

Réseau routier et situation de la commune : Bien qu'en grande partie en zone de côteaux, le bourg de Lahourcade est un repère fort dans le maillage urbain du Bassin de Lacq.



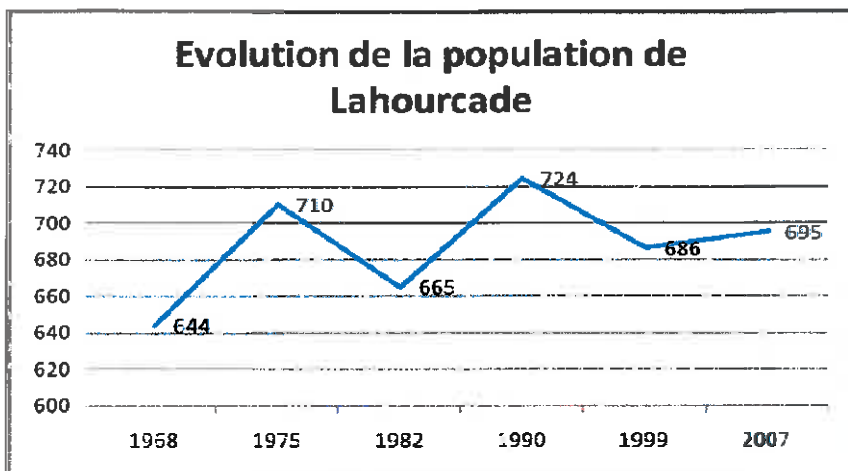
Chapitre I : Analyse de l'état initial



I. 1 Analyse socio-économique :

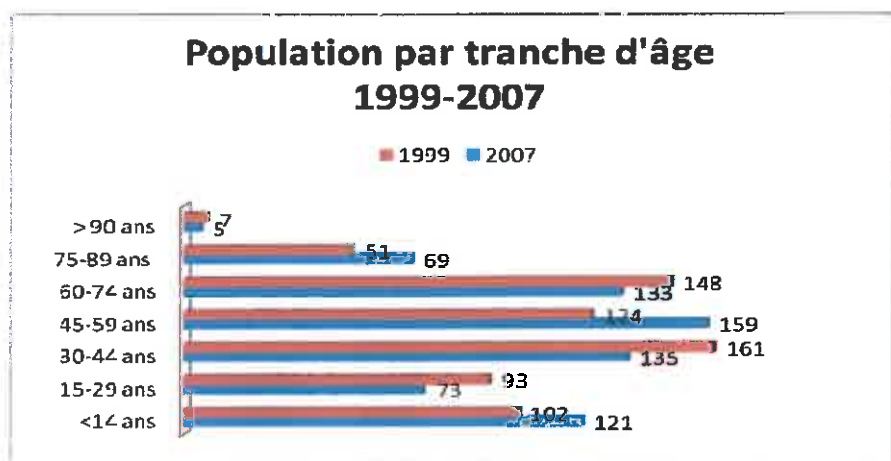
A- Analyse de la population : une croissance en dents de scie depuis 1968

La population



Inserée dans l'environnement économique du Bassin de Lacq, la commune de Lahourcade a connu depuis 1968 des fluctuations démographiques liées particulièrement à l'évolution de l'emploi dans les entreprises environnantes. Lotissements et maisons en accession à la propriété ont permis une augmentation du nombre d'habitants entre 1968 et 1975, situation fragile, difficile à maintenir. Actuellement, la commune est sur une tendance à la hausse depuis 1999. Au-delà du recensement officiel de l'INSEE en 2007, la commune affiche une tendance haute à plus de 700 habitants.

Selon l'INSEE, la commune connaît un taux de variation positive de 0.2 entre 1999 et 2007 dû à un solde migratoire de 0.3.

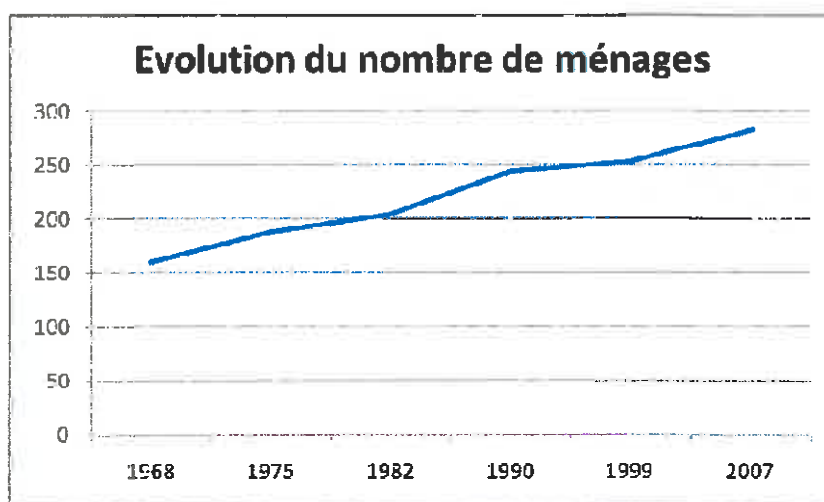


L'observation des tranches d'âges montre un vieillissement des tranches d'âges d'actifs, les 30-44 ans étant moins représentés que les 45-59 ans. Par ailleurs, les plus de 75 ans sont plus nombreux ; la proportion des plus jeunes compense difficilement le vieillissement de la population avec un solde naturel négatif de -0.1.

L'enjeu de la carte communale est de permettre une croissance plus affirmée de la population par une offre de terrains constructibles diversifiée.

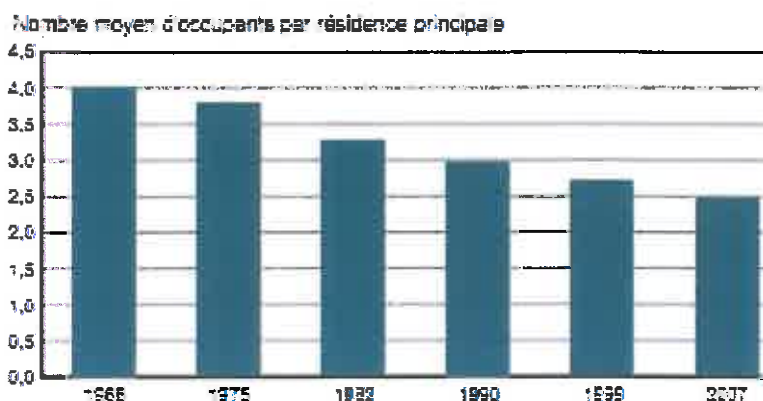
Les ménages

En dépit d'une population fluctuante, le nombre de ménages a augmenté de façon constante malgré quelques tassements entre 75 et 82 et entre 90 et 99. La taille des ménages en régression comme sur l'ensemble du département explique cette tendance : desserrement des familles par la décohabitation, ménages plus petits.



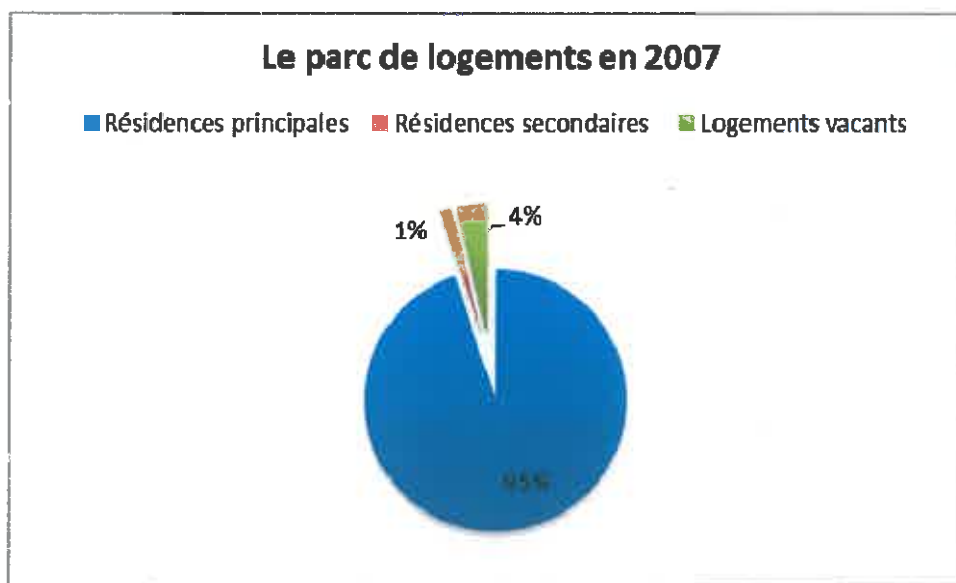
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



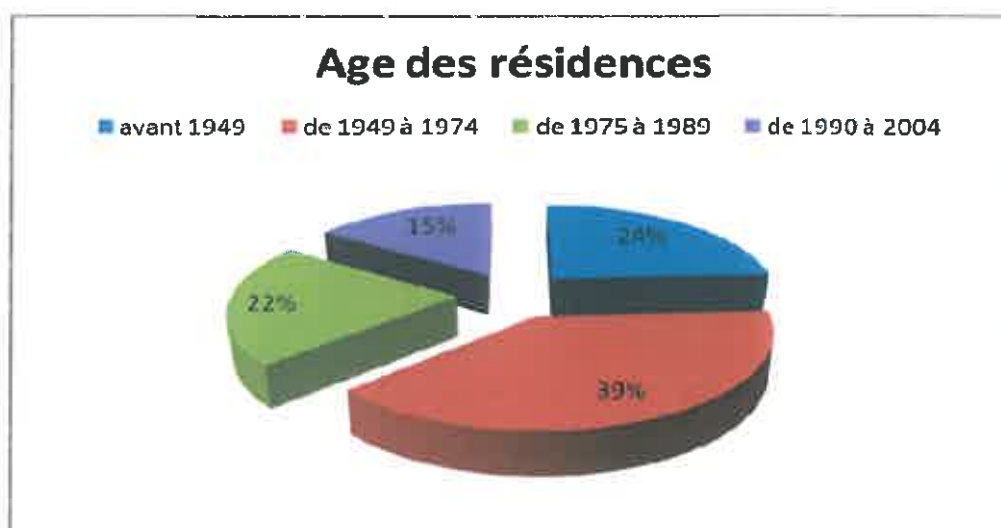
B- L'habitat :

Aujourd'hui le parc de logements de Lahourcade (298 logements) compte 282 résidences principales.



Depuis 1968, l'ensemble est augmenté de 22 habitations quasi exclusivement des maisons individuelles. La vacance des logements est en baisse depuis 1982 passant de 19 à 12 logements aujourd'hui. Pour moitié, il s'agit de vacance ponctuelle de moins d'un an.

Plus de 60 % des logements ont été construits avant 1974 ; le parc ancien de fermes est peu important : 15 % soit une cinquantaine d'habitations. A titre de comparaison, les communes de Noguères et de Monein ont respectivement un parc ancien d'avant 1949 de 33 % et 35 %.



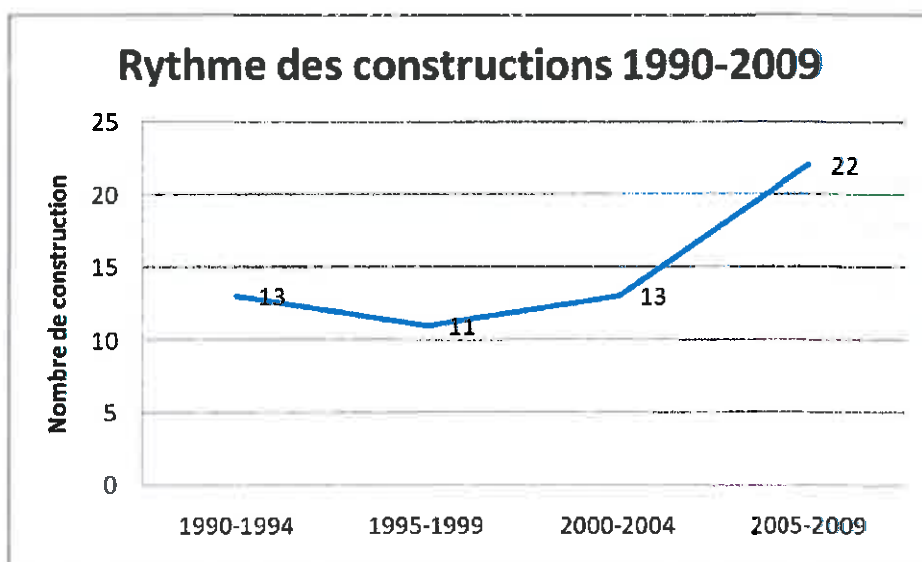
La configuration d'un habitat rural, disséminé dans un espace de côteaux qui s'est densifié pour les besoins de logements des agriculteurs eux-mêmes, puis la proximité du bassin de Lacq avec l'installation de nombreux ménages employés localement, a conduit à trois strates de développement de 1949 à 1974, de 1975 à 1989 et de 1990 à 2009.

Il est à noter que l'essentiel de la population a un statut de propriétaires occupants (92.2%).

Si l'on compte plus de locataires en 2007 qu'en 1999 (de 12 en 1999 à 19 en 2007), cela reste un statut d'occupation peu développé. On notera que la commune ne possède ni logement communal ni logement social.

La carte communale est un enjeu de développement pour favoriser une action publique dans le cadre des actions du PLH.

Le rythme récent des constructions de 1990 à 2009 :



Source : Fichier SITADEL

Le rythme des constructions est en progression depuis 1999. A partir de 2000, 35 logements ont été construits avec une croissance forte après 2009, due à l'envolée immobilière.

L'accession à la propriété étant une constante de développement sur la commune, les occupants sont peu mobiles : 73% des habitants vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans et 37.4 % depuis plus de 30 ans.

La commune de Lahourcade, est habitée par des propriétaires occupants peu mobiles. En conséquence, la commune prévoit dans sa carte communale un projet de développement conduisant à accueillir de nouveaux ménages dans le but de maintenir une démographie jeune.

C- Les activités économiques

Activité et emploi :

Avec 411 habitants actifs, le nombre d'actifs est en progression passant de 63.8% à 71%.



La population active de Lahourcade travaille majoritairement sur l'agglomération paloise et le bassin de Lacq. Les personnes travaillant sur la commune sont employées dans l'agriculture ou dans les petites entreprises de services.

Les mouvements pendulaires liés aux déplacements domicile-travail sont donc importants.

Entreprises locales

Neuf entreprises de services et de bâtiment/construction sont installées à Lahourcade totalisant une dizaine de salariés. Parmi ces entreprises, deux d'entre elles sont des entreprises de travaux agricoles (Entreprise Courrèges et Ladaurade).

On notera qu'une activité commerciale classée par la DDSV est un élevage de chiens située au quartier Berba.

I-2 L'agriculture et l'utilisation de l'espace agricole

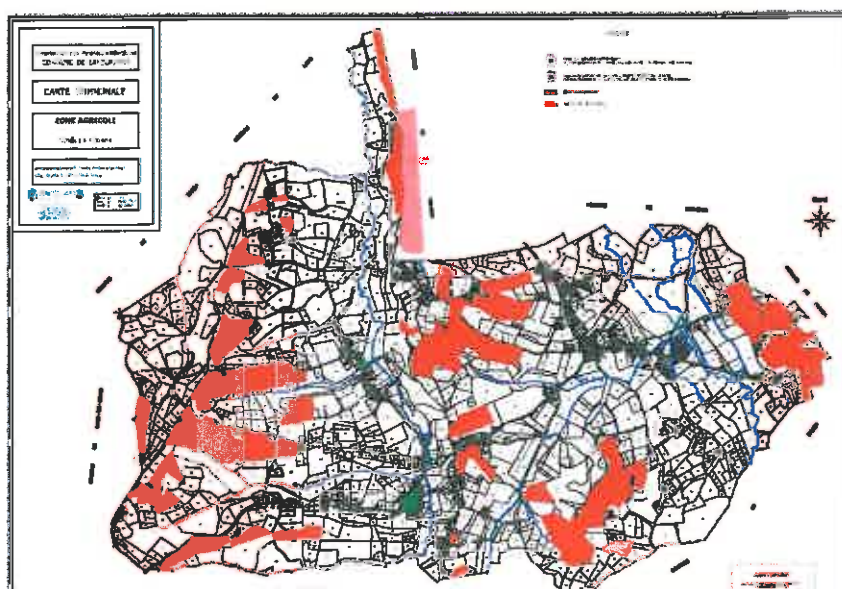
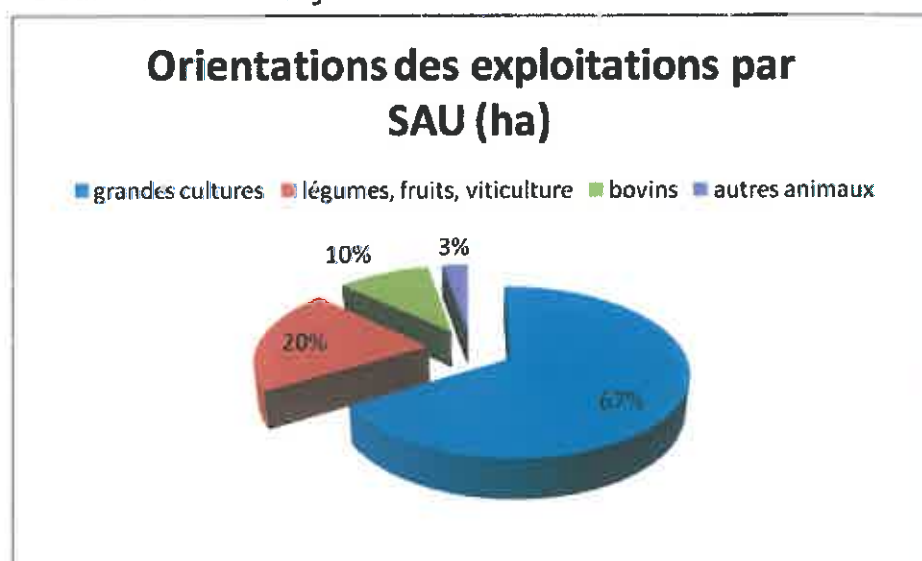
Agriculture et viticulture :

Les exploitations agricoles sont en baisse continue depuis le RGA de 2000.

Celui-ci dénombrait 35 exploitations employant 35 chefs d'exploitations et 47 actifs familiaux. Plus de 80 personnes étaient recensées comme actifs agricoles, mais ne représentaient que 24 équivalent temps plein.

En 2011, douze agriculteurs exploitent sur Lahourcade. Ils sont orientés essentiellement vers la maïsiculture et l'élevage bovin.

Néanmoins, en matière d'agriculture, la spécificité de Lahourcade est une orientation traditionnelle vers la viticulture. Les terres de poudingue ont spécialisé le site de côteaux avec un périmètre d'AOC pour les vins de Béarn et de Jurançon.

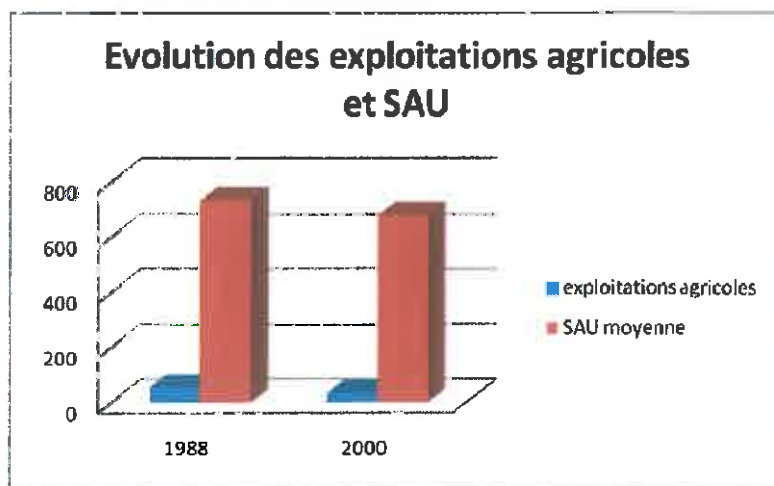


Si la surface potentielle d'AOC est de 150 Ha, la surface de vignes cultivées est moindre, soit 20 % de la SAU en 2000 (126 Ha). Ce chiffre est en baisse aujourd'hui.

Zone AOC 

Agriculture et élevage

Par ailleurs, une activité d'élevages de 8800 volailles (chiffres DDSV) est installée au quartier Manos depuis plus de 10 ans. Cette exploitation agricole est classée.



RGA 2000

Structure des exploitations

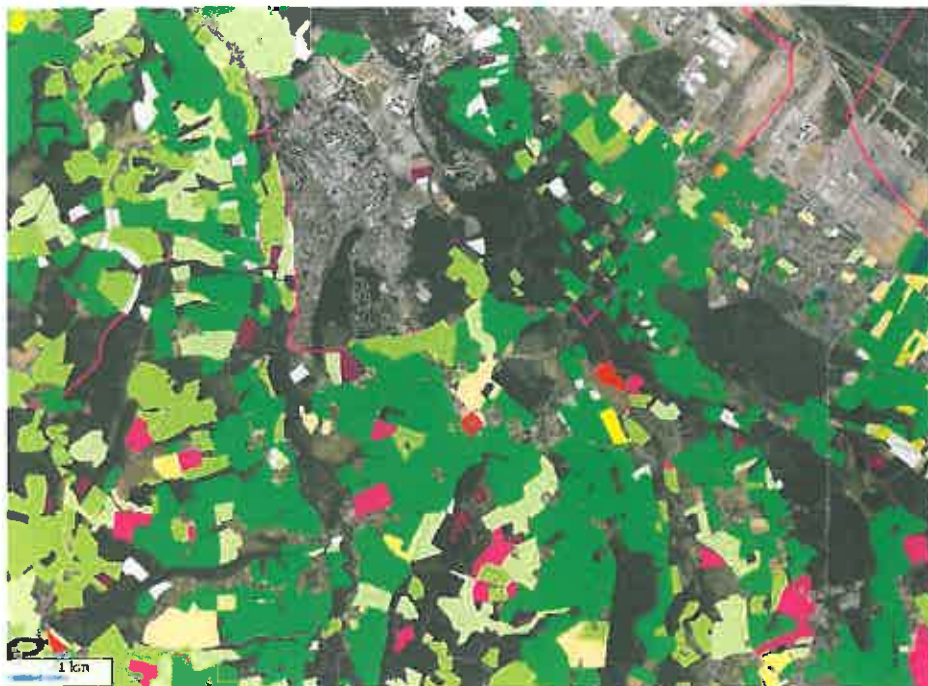
On repère spatialement des activités d'élevage et plus particulièrement des bâtiments agricoles pour la culture de céréales (fourrage, matériel agricole).

Les exploitations sont majoritairement familiales. On dénombre :

9 exploitants propriétaires dont trois d'entre eux exploitent aussi en fermage,

2 sont fermiers habitant à l'extérieur de Lahourcade.

Les terres agricoles en 2009 (données Registre Parcellaire Graphique, par Géoportail)



Les terres exploitées en maïsiculture sont largement majoritaires (vert vif). On notera cependant la présence de vignes (violet) mal répertoriées cependant par le repérage Géoportail, signalé à travers les déclarations PAC.

La carte communale s'attache à prendre en compte l'exploitation des vignes sur la commune et n'envisage pas de terrains constructibles nouveaux sur les terres agricoles de l'AOC DES Vins de Jurançon.

L'activité agricole au centre de Lahourcade se maintient malgré les potentialités d'urbanisation

De ce fait, la carte communale envisage dans le centre bourg la modification de terrains constructibles en terrains agricoles à partir de la demande d'agriculteurs qui entendent continuer l'exploitation de parcelles inscrites dans l'ancienne carte communale en terrains constructibles.



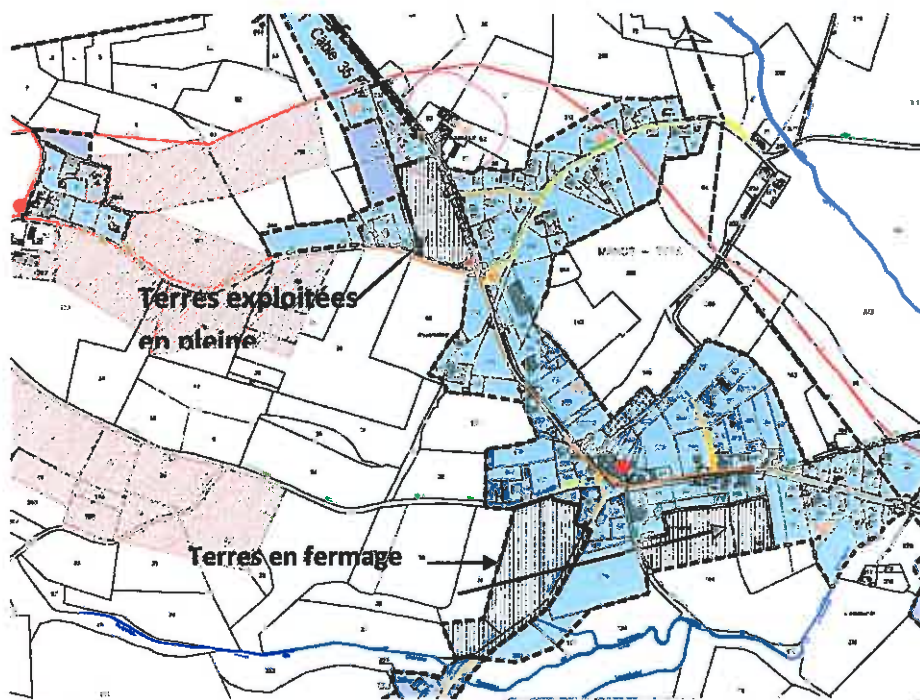
La zone de plaine du bourg est cultivée en céréales



Terrains constructibles dans l'ancienne carte communale réintégrés dans les terrains agricoles non constructibles



Terrains inscrits dans la nouvelle zone constructible



I-3-La Production en eau potable et l'assainissement :

Eau potable

La production et la distribution en eau potable sont gérées par le Syndicat de l'eau et assainissement Gaves et Baïses.

La sécurité Incendie est assurée par les bornes incendie ainsi qu'un bassin de rétention au nord du quartier Largelise (bord du Geü).

Assainissement

La commune ne possède pas d'assainissement collectif. L'assainissement individuel oblige les constructions neuves à réaliser un assainissement individuel.

La moyenne des terrains bâtis depuis 2004 est de 1900 m², ce qui correspond à la superficie minimum possible pour la réalisation d'un assainissement autonome sur ce territoire.

L'assainissement doit tenir compte de la topographie avec des contraintes significatives liées au relief de collines avec parfois des pentes marquées.

Dans le cadre de la Loi sur l'eau de 2006, la mise en constructibilité des terrains de la carte communale prend en compte l'arrêté du 7 septembre 2009 qui rend l'infiltration par le sol comme la filière de traitement prioritaire.

L'arrêté préfectoral du 14 juin 2010 modifié le 9 novembre 2010 interdit l'évacuation des eaux traitées par rejet en milieu hydraulique superficiel pour les terrains dont la perméabilité est inférieure à 6 mm/h. Pour les terrains compris entre 6 et 10 mm/h, il autorise l'irrigation souterraine sous réserve de l'étude de sols qui évalue l'absence de stagnation et de ruissellement.

Les risques de ruissellement et les risques de stagnation ont été étudiés dans le cadre des études de sols réalisées dans la carte communale pour l'évaluation de la constructibilité des terrains.

33 études de sols ont été réalisées en décembre 2010. Elles complètent le schéma d'assainissement non collectif approuvé en novembre 2003.

Chapitre II : Organisation spatiale et Etat des lieux de l'urbanisation



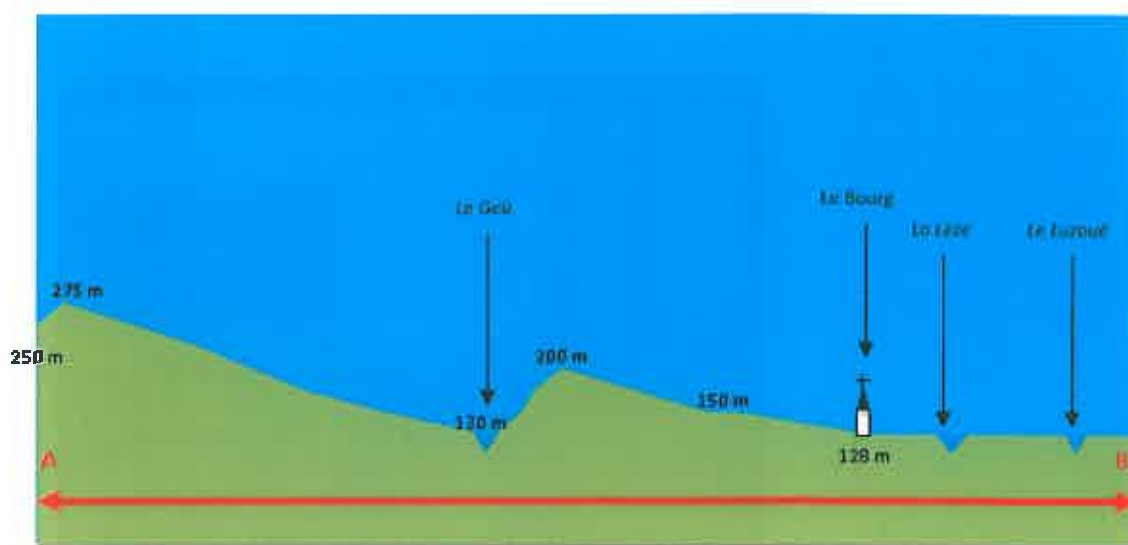
II-1 Une morphologie de côteaux

La commune de Lahourcade est située dans la zone de piémont des contreforts pyrénéens.

Le relief de Lahourcade est composé de nombreux côteaux, premiers contreforts pyrénéens et d'une cuvette alluviale, accueillant plusieurs affluents du gave de Pau.

Le bourg installé dans la plaine, reçoit les méandres du Luzoué et de la Lèze.

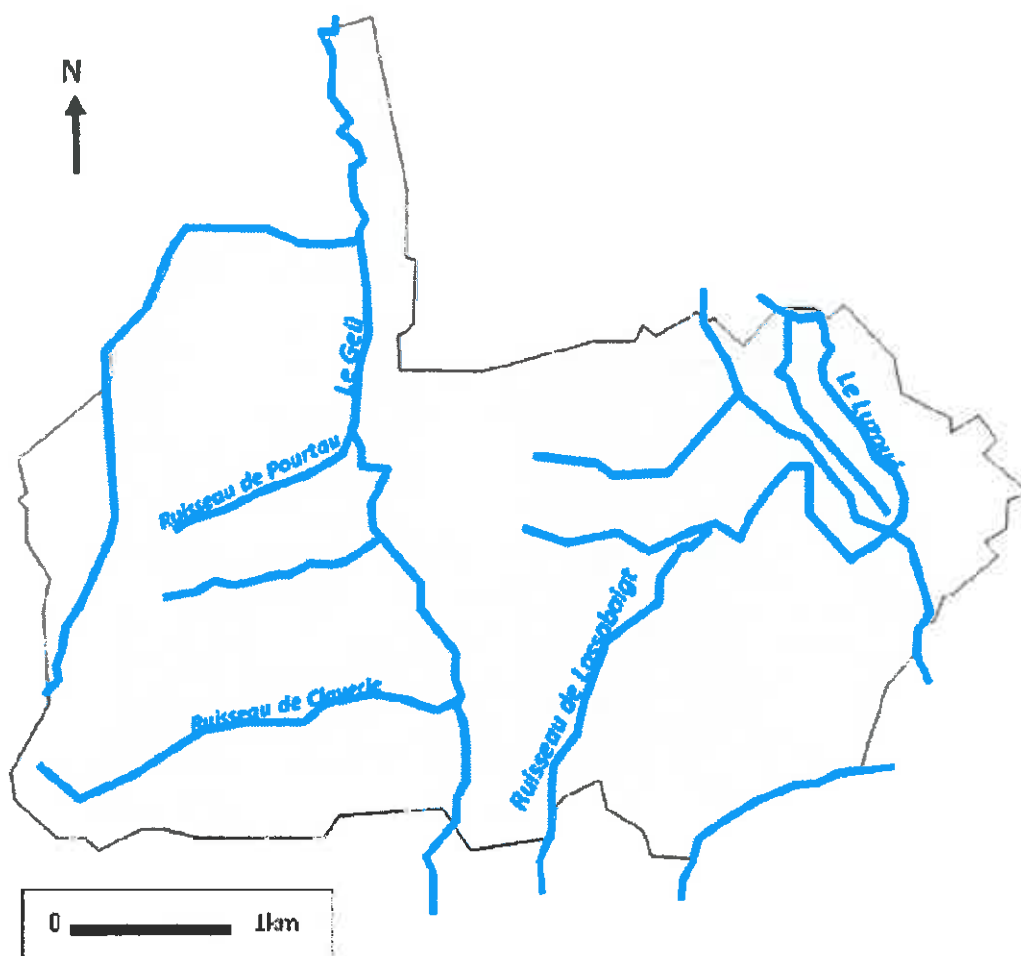
Coupe topographique :



Hydrographie : une plaine et deux vallées qui conditionnent l'urbanisation

Lahourcade est située dans le bassin hydrographique « Adour-Garonne ». Ses principaux cours d'eau endogènes sont au nombre de 3 :

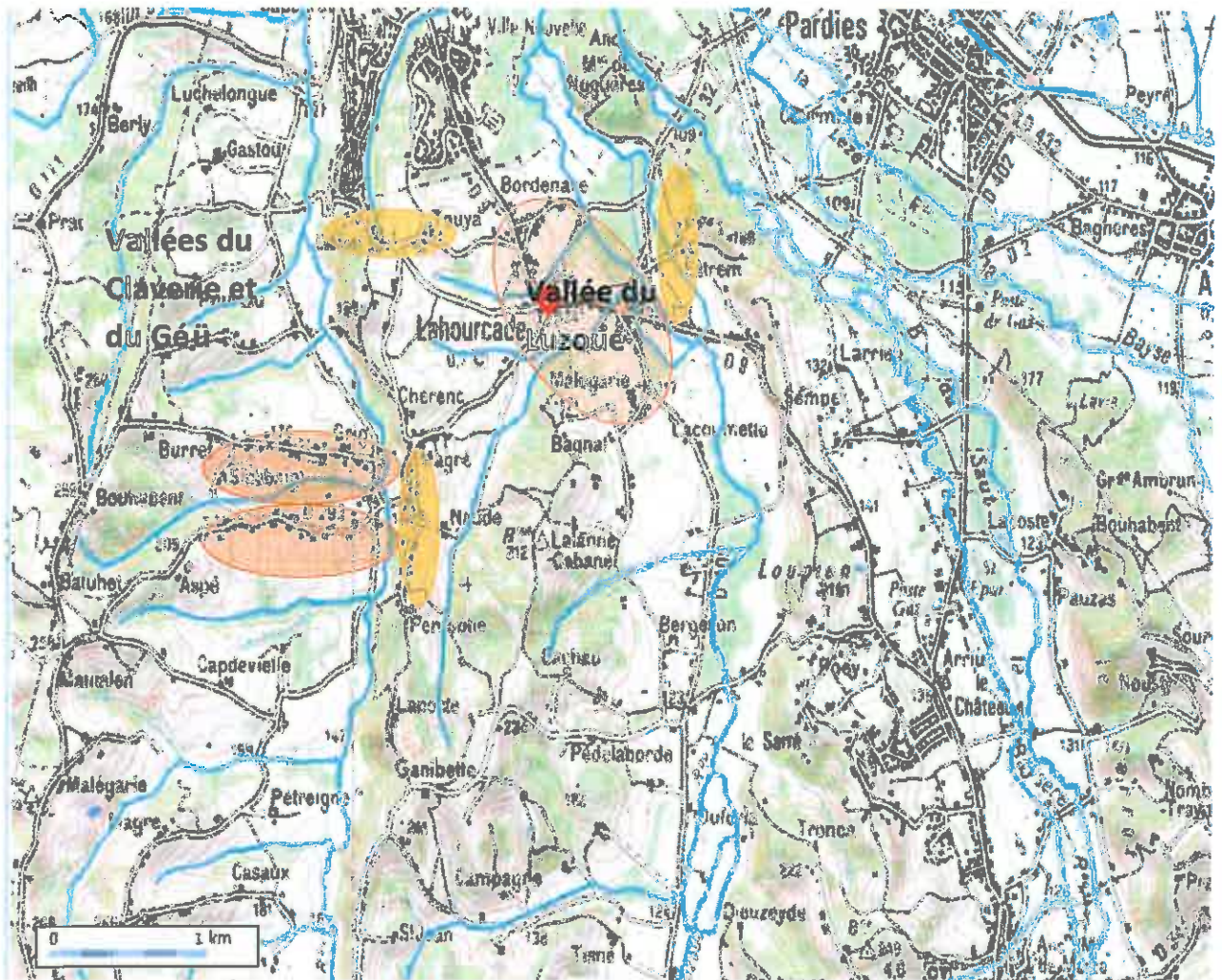
- Le Geü : traverse la commune du Sud au Nord, depuis Lucq de Béarn jusqu'à Gouze, sur 23 km, 3 ruisseaux se jettent à son passage dont le ruisseau de Pourtau, et le ruisseau de Claverie.
- Le Luzoué : prend sa source au confluent du gave de Pau, à Lagor et coule sur 19 Km jusqu'à Cardesse, en traversant Lahourcade à son extrémité Est.
- Le ruisseau de Lassabaigt : long de 3 km, il prend sa source dans la commune voisine de Monein jusqu'à rejoindre un bras du Luzoué sur la commune de Lahourcade.



Les quartiers construits de Lahourcade sont insérés notamment dans les parties en plaine.

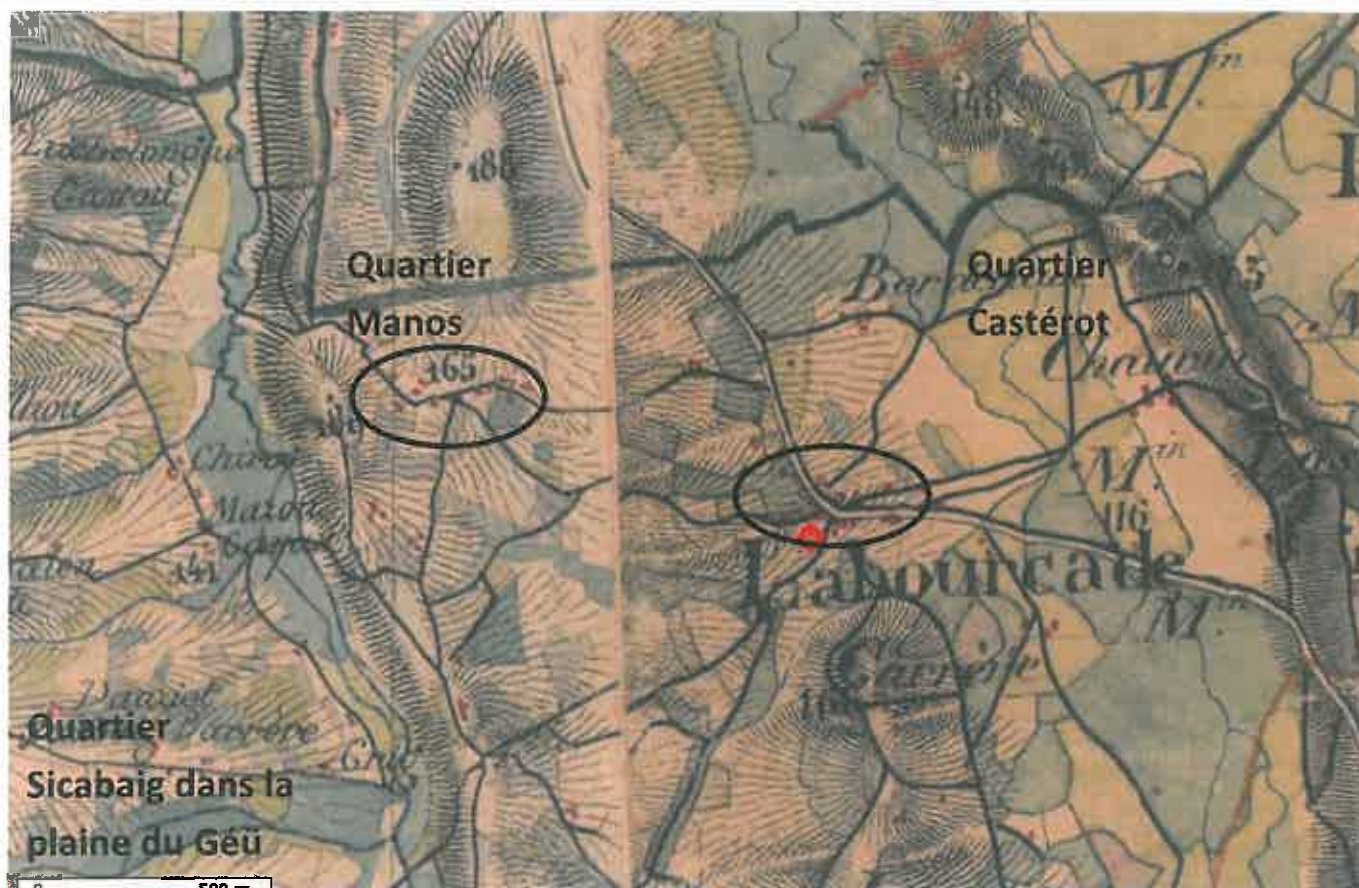
Le relief vallonné, marqué par le creusement des vallées a conduit au développement de hameaux, établis sur des espaces relativement fermés.

Le bourg est, quant à lui au sein d'un espace de plaine, ouvert, traversé par plusieurs bras et ruisseau qui se jettent en méandres dans le Luzoué.



II-2 Organisation spatiale : un centre, espace de croisement et des quartiers hors du bourg

Entre 1828 et 1866 la commune de Lahourcade est une commune rurale organisée le long de la Départementale actuelle. Le village présente aussi la particularité d'un développement dans les vallées du Géü et du Claverie (route de Lucq de Béarn). On repère les contreforts habités par les habitants des quartiers du Castérot et Manos. On notera l'importance du quartier Manos, structuré en village-rue et organisé autour du lavoir.

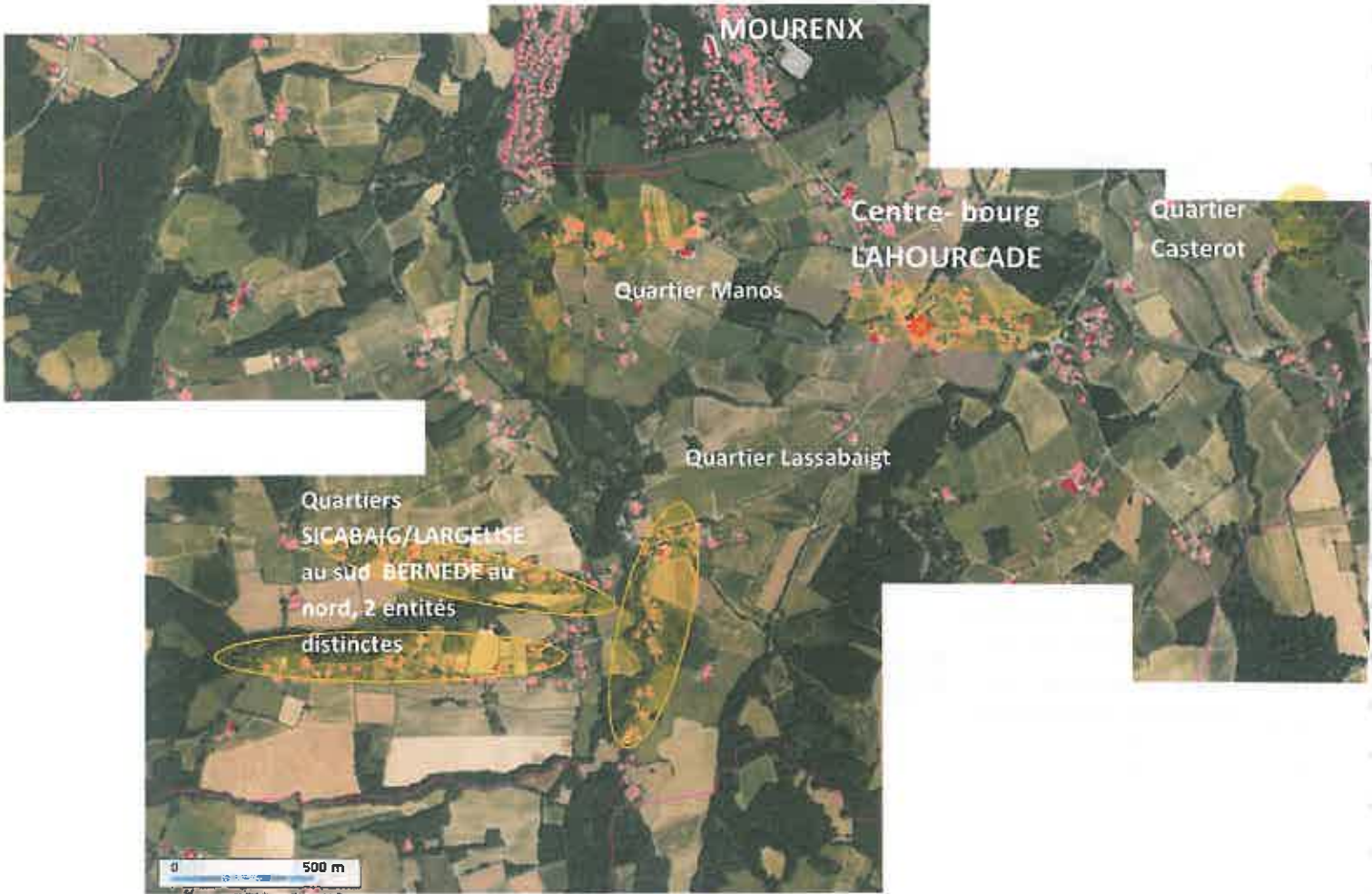


Ce développement s'est accentué avec le développement industriel du Bassin de Lacq.

Deux types d'urbanisation sont apparus:

- Lotissement
- Urbanisations linéaires

Quartiers densifiés de Lahourcade



Le centre du village : une extension linéaire et la création de deux lotissements, années 60 et années 80



Les quartiers pavillonnaires en prolongement de Mourenx

Comme le montre la carte d'Etat-Major du XIXème siècle, il n'existe pas d'espace urbanisé sur la partie correspondant à la construction de la ville Nouvelle de Mourenx.

Depuis les années 60, l'espace urbain s'est étendu non seulement sur les hauteurs de Mourenx mais aussi sur une partie du quartier ancien de Manos sur le territoire de Lahourcade.

Visuellement, il existe une continuité entre bâti ancien et bâti pavillonnaire sur les hauteurs de Lahourcade.



II-3- L'évolution de la construction après l'approbation de la carte communale de 2004

Les cartes présentées font état de l'urbanisation (bâti en rouge) sur le zonage de la carte communale approuvée en 2004 (couleur bleue).

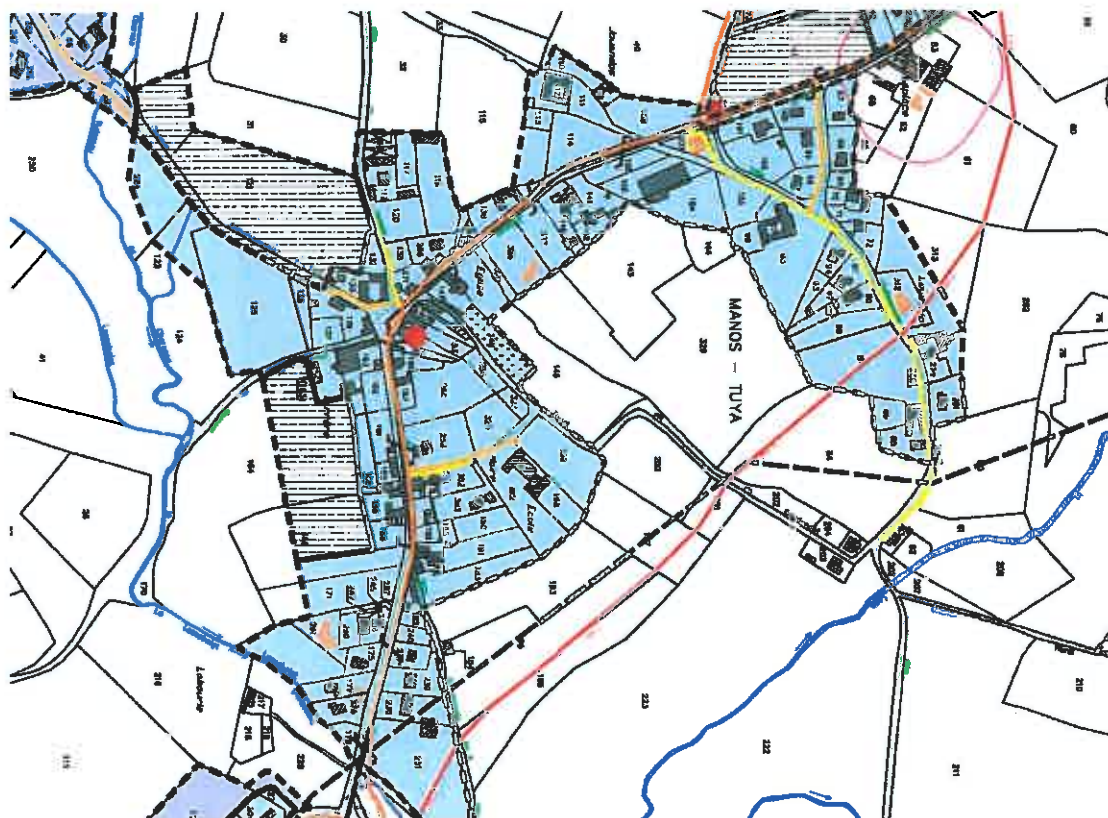
Le zonage en violet indique le zonage prévu dans la nouvelle carte. Il n'est pas ici comptabilisé dans le reste à construire.

Centre bourg : Une densification peu marquée

Actuellement, il n'existe pas de déprise de l'agriculture au centre du village. L'urbanisation récente est donc peu présente.

Cinq constructions neuves (en rouge) seulement.

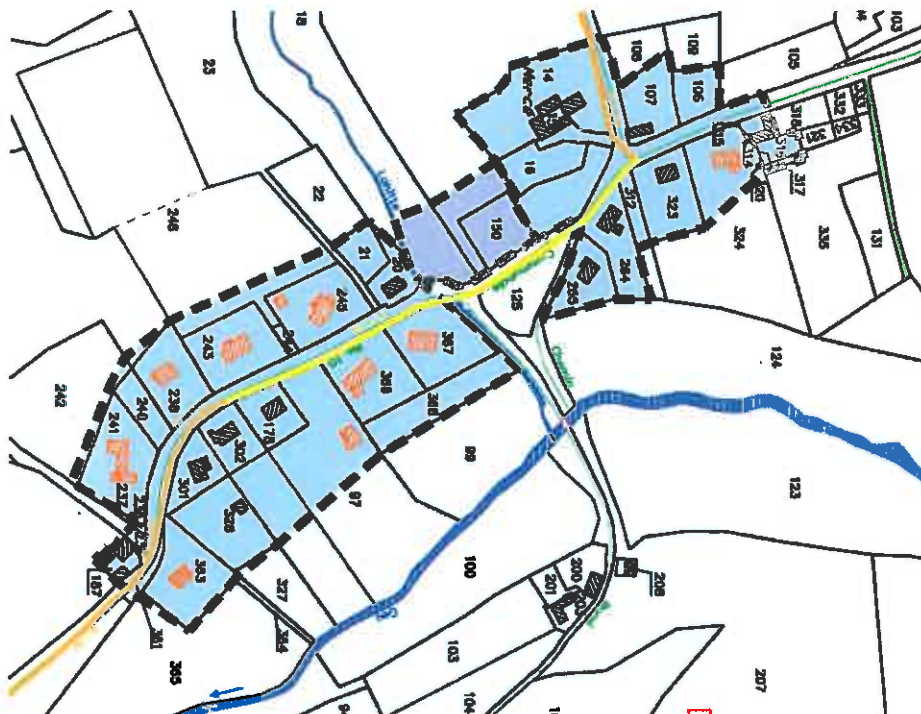
- ❖ Moyenne par parcelle : 1716 m²
- ❖ Consommation des espaces constructibles : 8581 m²
- ❖ Reste à construire : 7.3 ha (les terrains en grisé constructible dans la carte de 2004 ne sont pas comptés car ils seront ôtés dans la nouvelle carte communale)



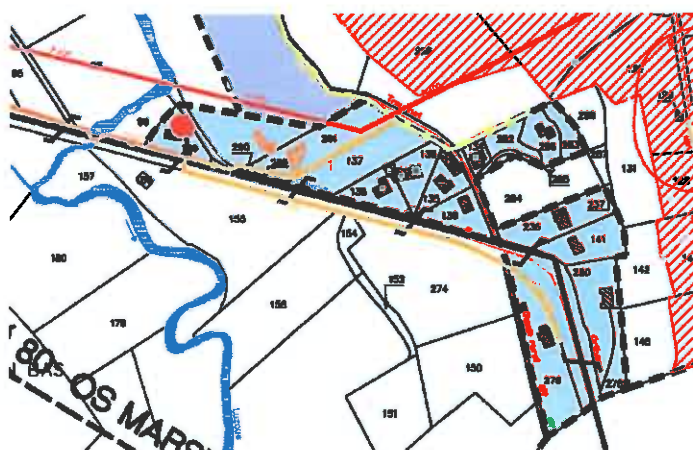
Quartier Bernède :

Le quartier le plus densifié depuis 2004 est le quartier Bernède avec un espace construit comptant 9 habitations pavillonnaires.

- ❖ Moyenne par parcelle : 1760 m²
- ❖ Consommation des espaces constructibles : 1,7 ha sur 2 ha
- ❖ Reste à construire : l'ensemble est construit



Quartiers Casterot : deux habitations



Deux constructions :

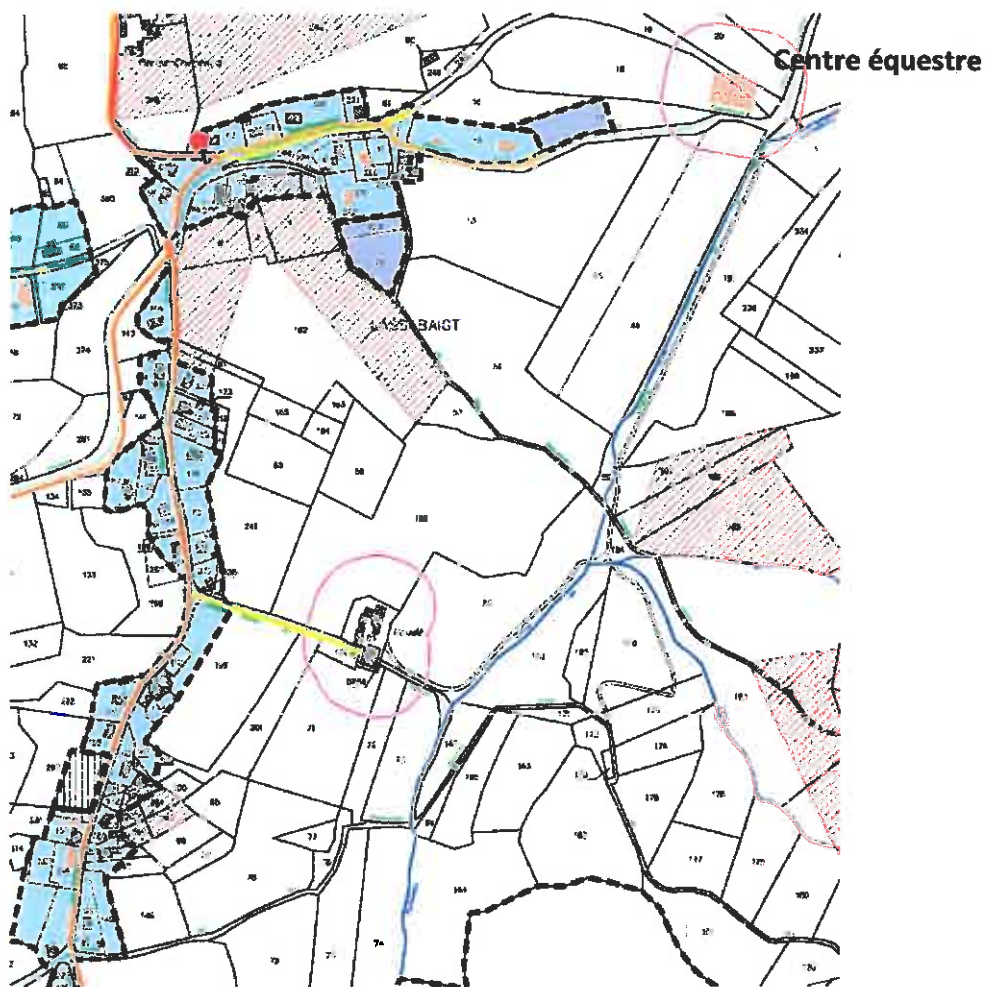
- ❖ Moyenne des parcelles : 2100 m²
- ❖ Deux terrains bâtis : 4200 m²
- ❖ Reste à construire : 2824 m²

Quartier Lassabaigt :

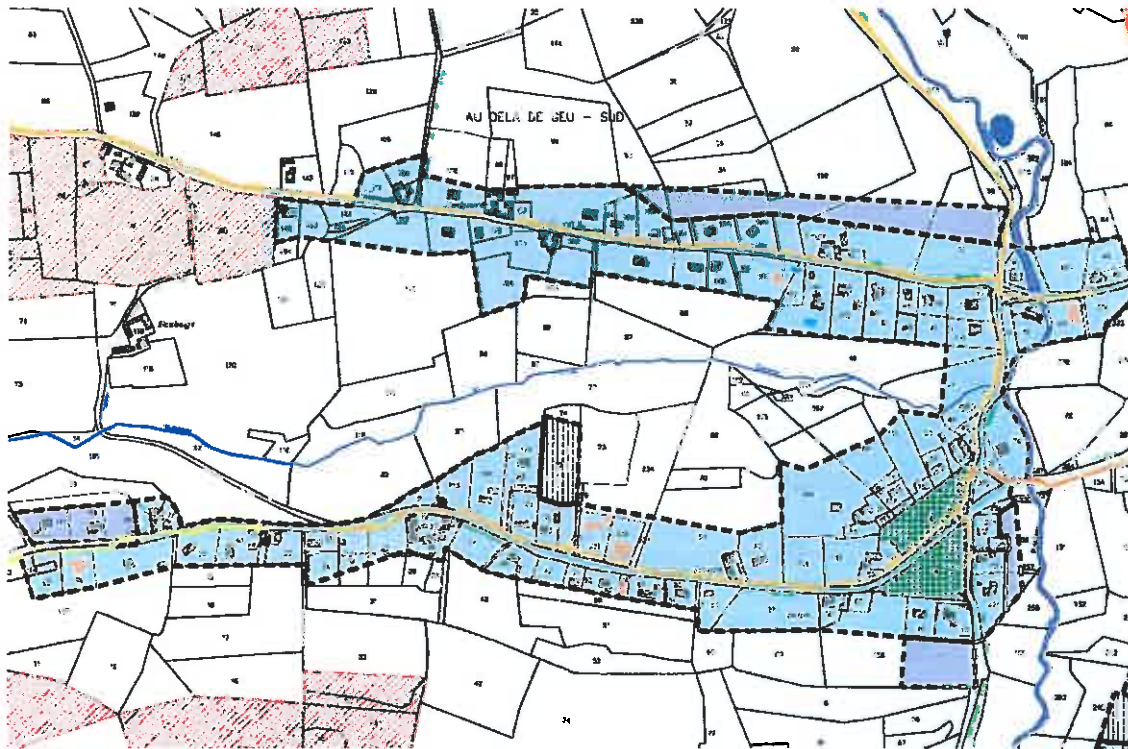
Le quartier s'est développé dans les années 90. Depuis 2004, cinq habitations se sont construites.

- ❖ Moyenne par parcelle : 1988 m²
- ❖ Consommation des espaces constructibles : 9942 m²
- ❖ Reste à construire : 6074 m² pour 3 à 4 lots

A noter : un centre équestre construit depuis 2004 non comptabilisé)



Quartiers Sicabaig/Largelise et Bernède



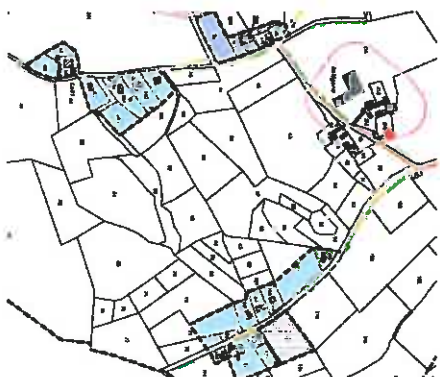
L'urbanisation la plus ancienne date des années 80. Depuis 2004, 5 habitations ont été construites

Moyenne des parcelles : 1981 m²

Consommation des espaces constructibles : 9908 m²

Reste à construire : 3.4ha pour 10 à 15 lots

Quartier Berba d'en haut : Pas de terrain construit



Reste à construire : 1ha

Quartier Manos-Chérencq



Le quartier Manos est situé sur la crête et à proximité des quartiers urbains de Mourenx. Un hameau a été densifié à partir de la carte communale de 2004 (partie en bleu, près du château d'eau). Trois habitations ont été construites ; le hameau « Mesplé » n'est pas densifié : les terrains nus restent très proches des habitations et des granges existantes.

Moyenne des parcelles : 1526 m²

Consommation des espaces constructibles : 4578 m²

Reste à construire : 1,5 ha

L'urbanisation depuis 2004 sur l'ensemble du territoire :

Le développement des constructions s'est réalisé de façon inégale sur le territoire : si les hameaux se sont densifiés, le centre bourg est confronté à une rétention foncière due principalement à l'utilisation des espaces en terrains agricoles, terres cultivées ou en herbe.

Parcelles bâties à partir de l'approbation de la carte communale : 6 ha

Parcelles restant à construire : 18 ha dont 12 ha en quartier aggloméré et 1 ha prévu à l'urbanisation pour des garages.

Chapitre III : Les choix de développement



III-1 Les orientations de la révision :

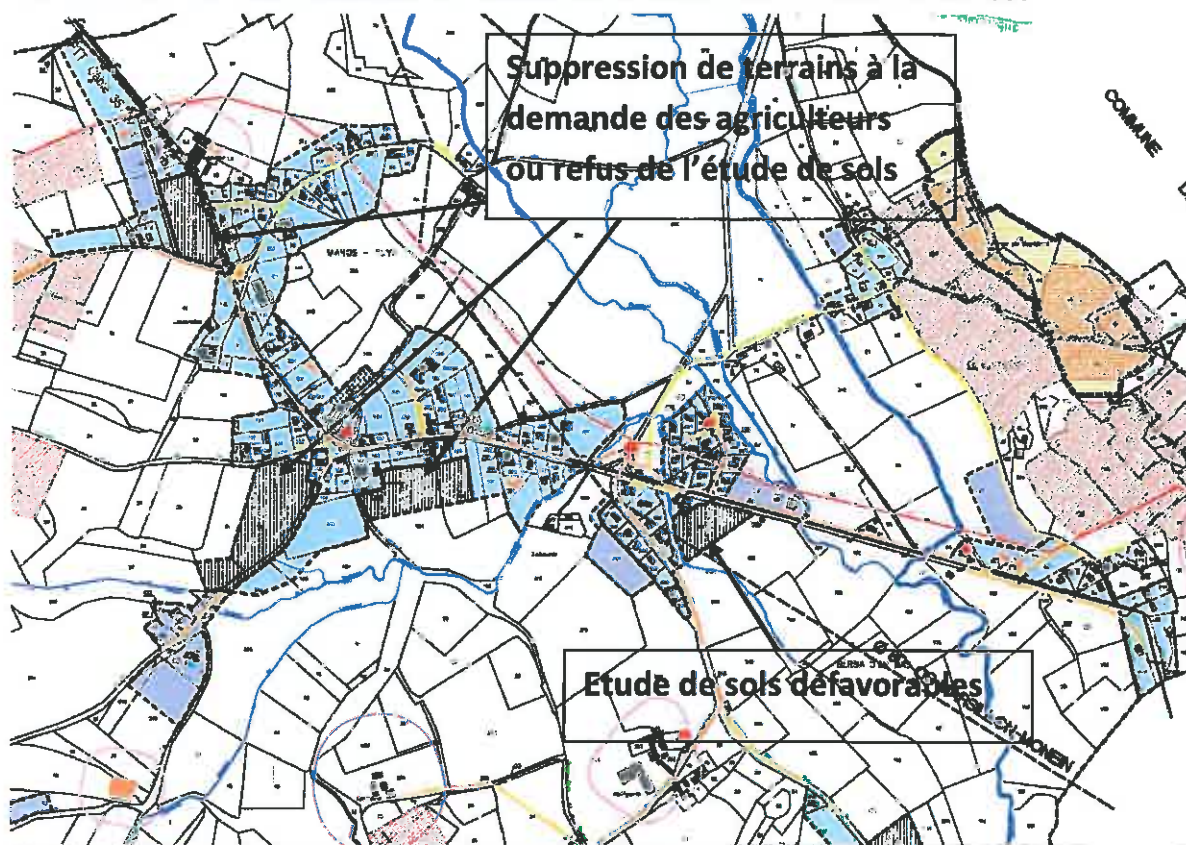
La révision de la carte communale conduit à maintenir la densification du centre bourg tout en renforçant les quartiers existants

A-Maintenir le potentiel de densification en centre bourg et à proximité, dans le quartier Castérot

Les agriculteurs qui exploitent le centre du village maintiennent cette activité. Aussi, on assiste à une forte rétention des terrains constructibles.

La commune a fait le choix de supprimer certains terrains constructibles aujourd'hui cultivés en fermage ou en propriété propre du fait de l'activité de l'agriculteur.

Par ailleurs deux terrains constructibles dans le bourg ont été supprimés, les études de sols réalisés en décembre 2010 étant défavorables.



On notera peu d'évolution dans les ouvertures à l'urbanisation :
Terrains supprimés (terrains en grisés) : 3.8 ha

Terrains rajoutés en remplacement (violet) : 2.9 ha

La commune a souhaité intégrer de nouveaux terrains constructibles à proximité des terrains enlevés de la zone constructible.

Par ailleurs, la commune n'ayant pas de terrains constructibles envisage une réflexion sur l'acquisition de terrains pour réaliser des logements publics.

B-L'urbanisation des quartiers : Densifier l'espace urbain et intégrer le quartier rural Manos à l'ensemble urbain

Le quartier Manos-Chérencq et le quartier mitoyen à Mourenx, rue Sainte Claire Deville

La nouvelle carte communale intègre le quartier mitoyen dans un espace continu construit.

Ainsi, le quartier Manos devient un secteur constructible en permettant la densification sur les parcelles 269 et 258.

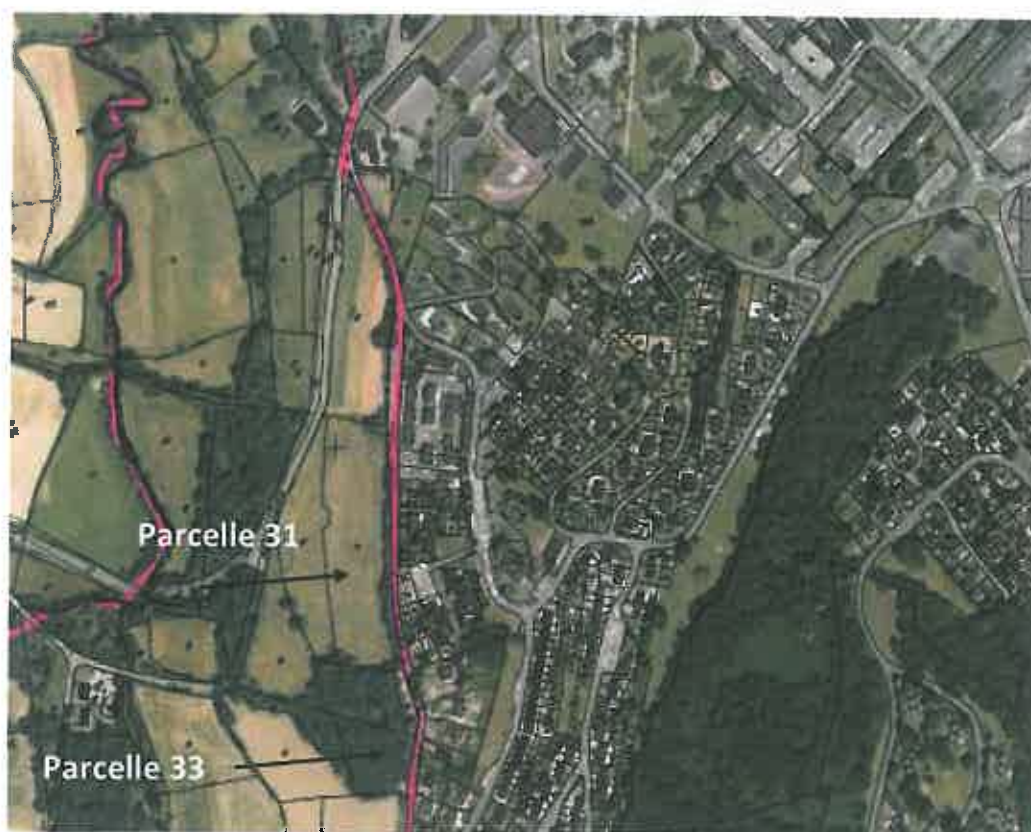
La construction de la parcelle 269 devra tenir compte de la pente pour l'implantation de l'assainissement (voir études de sols).

En ce qui concerne les terrains en bordure de rue Ste Claire Deville, le parti d'aménagement est de maintenir la possibilité de construire des garages en bord de voie (comme la carte communale approuvée) sans toutefois augmenter la surface constructible qui déborde sur la zone AOC (parcelle 31).



La parcelle 31 reste constructible comme dans la carte communale approuvée (étude de sols réalisée). Sa construction sera limitée à des garages : en bordure de voie mitoyenne avec Mourenx, mais en zone AOC, le terrain n'a pas vocation à recevoir des habitations en bande.

La parcelle 33 devient constructible. Située en partie sur un espace boisé, elle est néanmoins intégrée dans un paysage urbain. Le périmètre constructible maintient le boisement, qui restera inconstructible dans la partie basse afin de maintenir le paysage boisé.



Vue du bas du coteau, le boisement en contrebas est maintenu dans un espace inconstructible

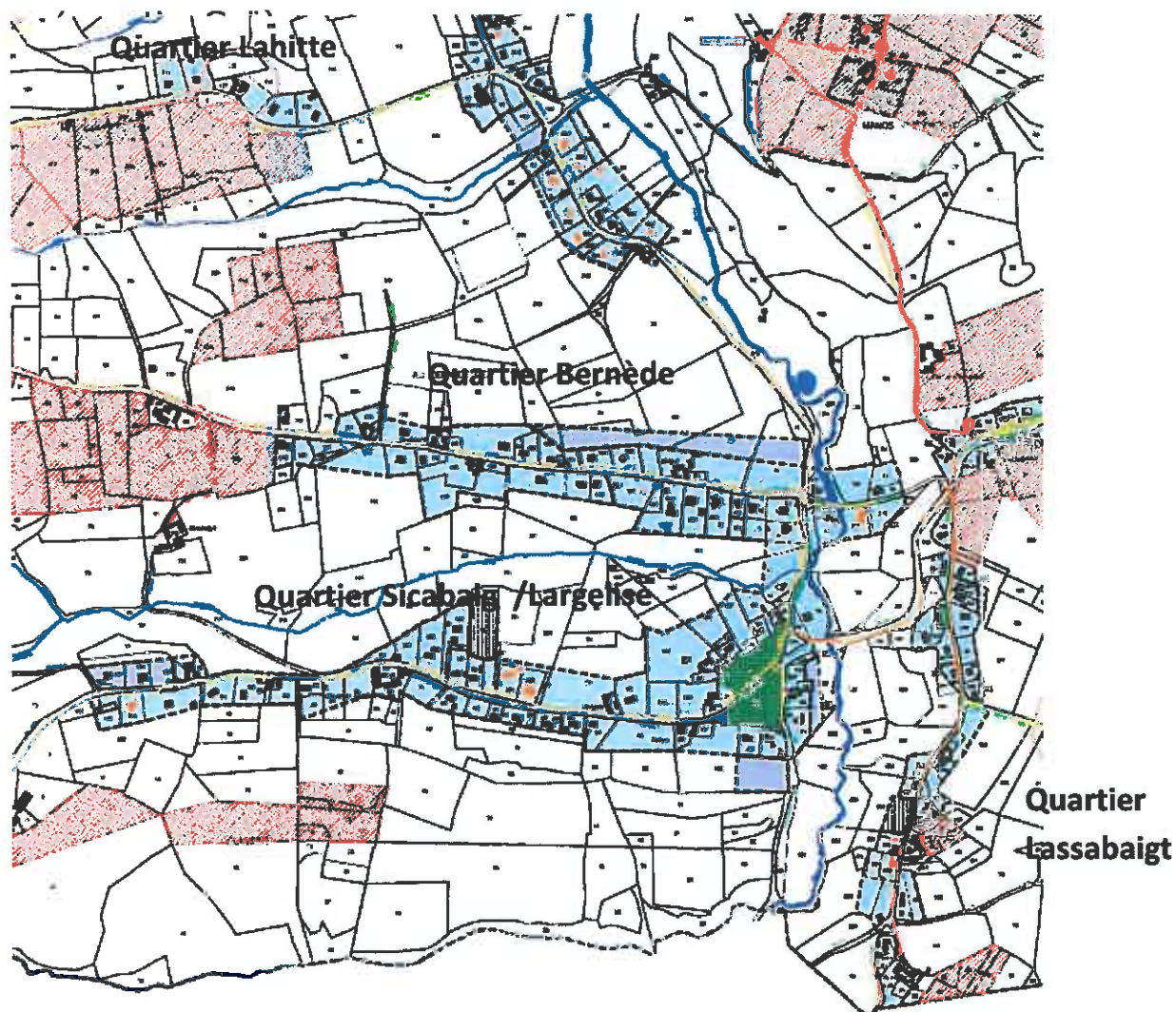


Vue de la rue Ste Claire Deville

Superficies constructibles nouvelles : parcelle 33 (3837 m²) et parcelle 269 (3194m²) et parcelle 158 (2818m²) soit **un total de 9849 m²**.

L'urbanisation des quartiers : Densifier les quartiers déjà construits

- Pour éviter une discontinuité (quartier Largelise)
- Pour faciliter les accès (quartier Bernède)
- Pour faciliter la mise aux normes en matière d'assainissement individuel



Deux parcelles supprimées de l'ancienne carte communale, quartier Géü (parcelle 75) et quartier Lassabaigt (parcelle 192) totalisent 6878 m² (parcelle en grisé). Les études de sols sont défavorables.

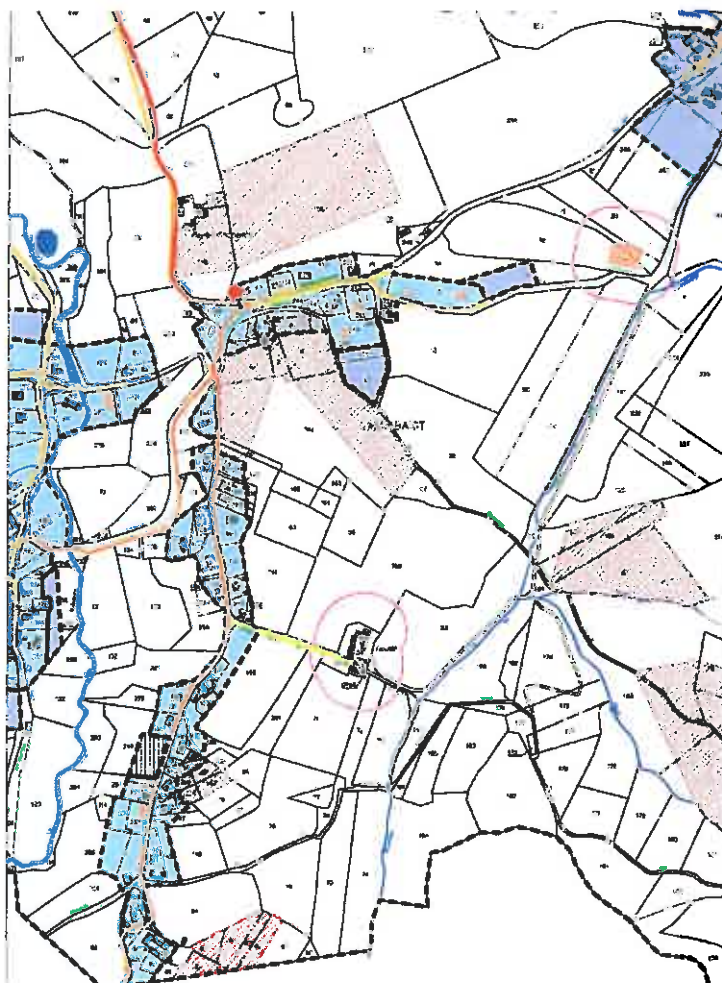
Les superficies constructibles nouvelles : 15 803 m²

Quartier Sicabaig/Largelise: 50 37m² (parcelle 102)

Quartier Bernède : 4073 m² (parcelle 37)

Quartier Lahitte : 1214 m² (parcelle 150)

Quartier Lassabaigt : 5479 m² (parcelle 17 et 12/273)



**Quartier
Lassabaigt**

Quartier Berba d'en Haut

L'accès au quartier Berba d'en Haut se fait par la route de Cardesse.

Parcelle 174 (étude de sols défavorable) : 5085 m², parcelle retirée

En revanche, une construction sur la parcelle 39 (3535 m²) conduit à créer un hameau.



III-2- Conclusions :

La carte communale de Lahourcade prévoit une possibilité de construction nouvelle supplémentaire de **trois ha**, définie dans l'objectif d'une rétention foncière moindre en centre bourg.

Bâti resté constructible depuis 2004	18 ha
Bâti construit depuis 2004	6 ha
Total constructible en 2004	24 ha
Terrains enlevés de l'ancienne carte dans le nouveau projet	6,4 ha
Terrains nouveaux constructibles	9 ha
Total Superficie supplémentaire créée	3 ha
Surface constructible nouvelle dans le projet de carte	26,6 ha

Avec un projet d'extension de la zone constructible de 3 ha en tout, la commune positionne les zones constructibles dans l'objectif d'amoindrir la rétention foncière et en maintenant l'effort sur le bourg.

La moyenne des parcelles construites étant de 1900 m², on peut envisager à moyen terme la réalisation une dizaine de constructions en centre bourg et 12 à 15 habitations sur les hameaux.

En effet, avec une rétention foncière de 20% à 25 %, on peut considérer que sur 26 ha, environ 20 ha sont potentiellement utilisable pour une mise sur le marché à court et moyen terme.

Sur 5 à 10 ans, 6 à 10 ha consommés, soit l'équivalent de la consommation actuelle, conduirait à la construction d'une trentaine d'habitations et permettrait l'accueil de 90 à 100 nouveaux habitants, 31 nouveaux ménages avec une base INSEE moyenne de 3.2 personnes par ménages (base INSEE-les familles accédantes à la propriété).

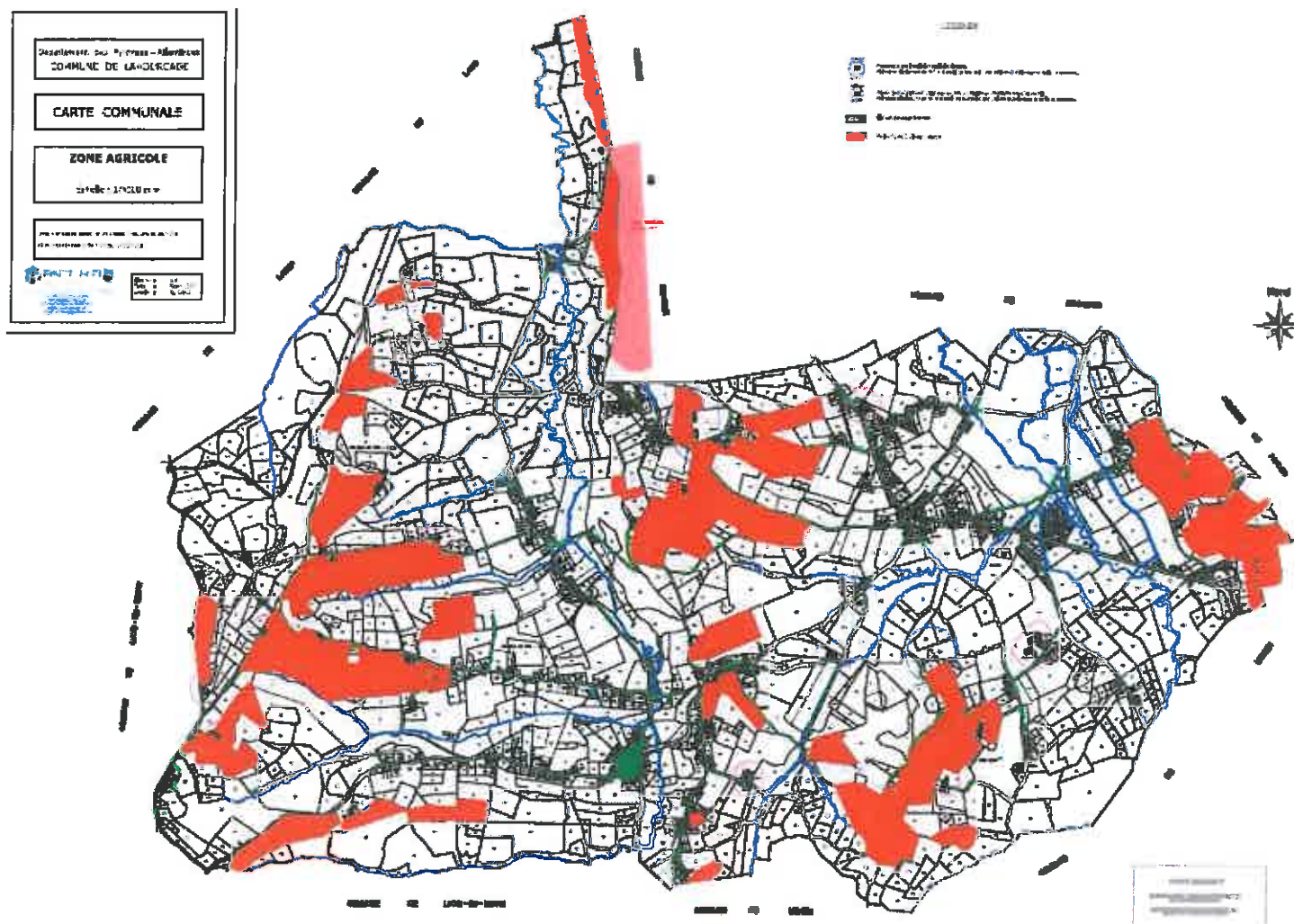
Chapitre IV : Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et le patrimoine



IV-1 La protection des activités agricoles

L'activité agricole est préservée sur la commune. Les bâtiments d'exploitation hébergeant le bétail reste situé loin des zone d'habitations. Le projet de carte communale tient compte de la spécificité de la zone AOC pour éviter une entrave à l'exploitation de la vigne.

En particulier la zone constructible sur la rue Ste Claire Deville, mitoyenne de Mourenx, est constructible pour un usage commercial à visée de construction de garages afin d'éviter la mise en œuvre d'un assainissement individuel (même si l'étude de sols est par ailleurs favorable).



IV-1 La protection des paysages et de l'environnement

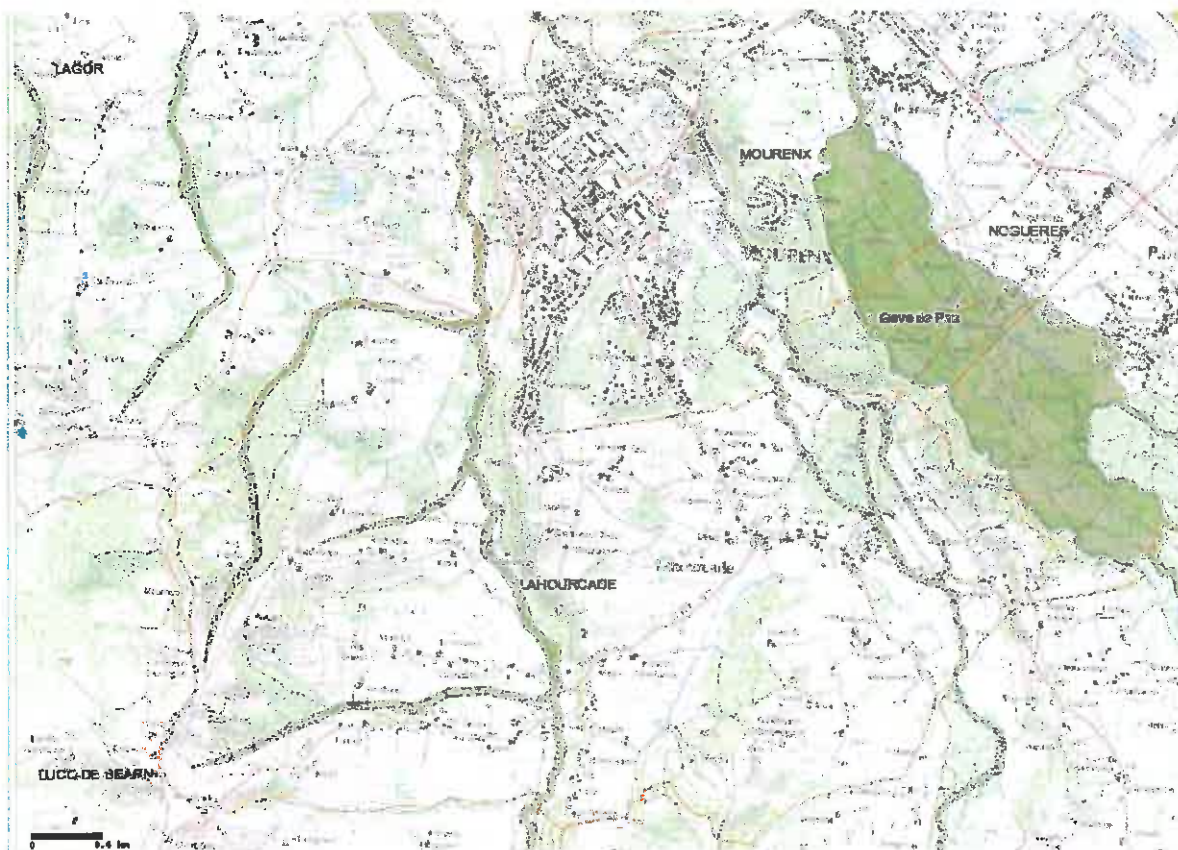
La zone de protection Natura 2000 porte à considérer l'urbanisation sur les surfaces de grande qualité environnementale.

La Directive Habitat de 2000 a inscrit la nécessité d'un repérage des :

« Habitats naturels d'importance communautaire, qu'ils soient en danger de disparition dans leur aire de répartition naturelle, qu'ils disposent d'une aire de répartition réduite par suite de leur régression ou en raison de leur aire intrinsèquement restreinte ou encore qu'ils constituent des exemples remarquables de caractéristiques propres à l'une ou à plusieurs des six régions biogéographiques (alpine, atlantique, continentale, macaronésienne, méditerranéenne et boréale ») ;

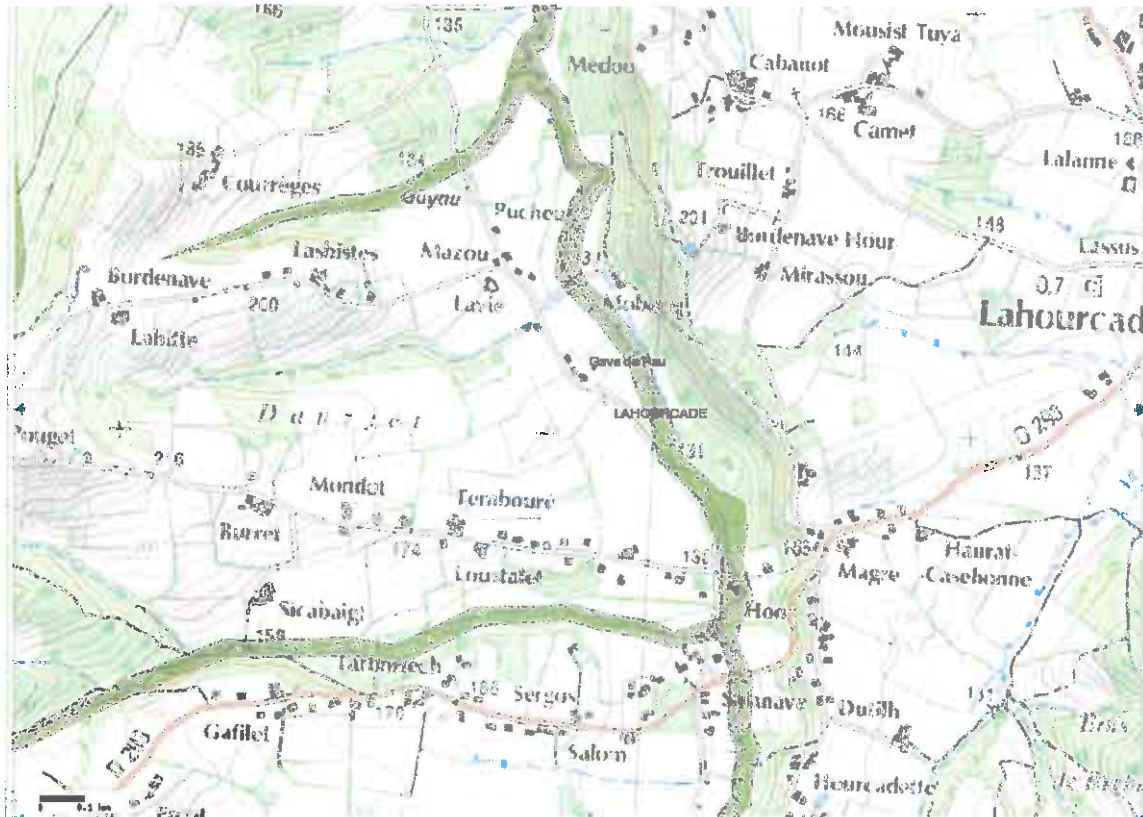
Les types d'habitats concernés sont les éléments de paysage qui, de par leur structure linéaire et continue ou leur rôle de relais, sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvage ».

Les ripisylves du Géü et du Luzoué sont concernés.



Plus précisément, la carte communale n'envisage pas de nouvelles constructions sur des parcelles repérées par la DREAL.

Le quartier Géü et Largelise sont situés à proximité de la zone de Protection Natura 2000. Cependant, il n'existe pas de terrains constructibles dans ce périmètre.



IV- 3 La protection du patrimoine archéologique

Le site archéologique de la Vierge du Casterot (carte en grisé jaune), est une motte féodale. Il est actuellement en très grande partie boisée. Lieu de promenade, ce site est valorisé par le Plan Local de Randonnées de la Communauté de Communes de Lacq, dans l'appellation « cœur de Béarn ».

