

COMMUNE DE CLARAC (65190)

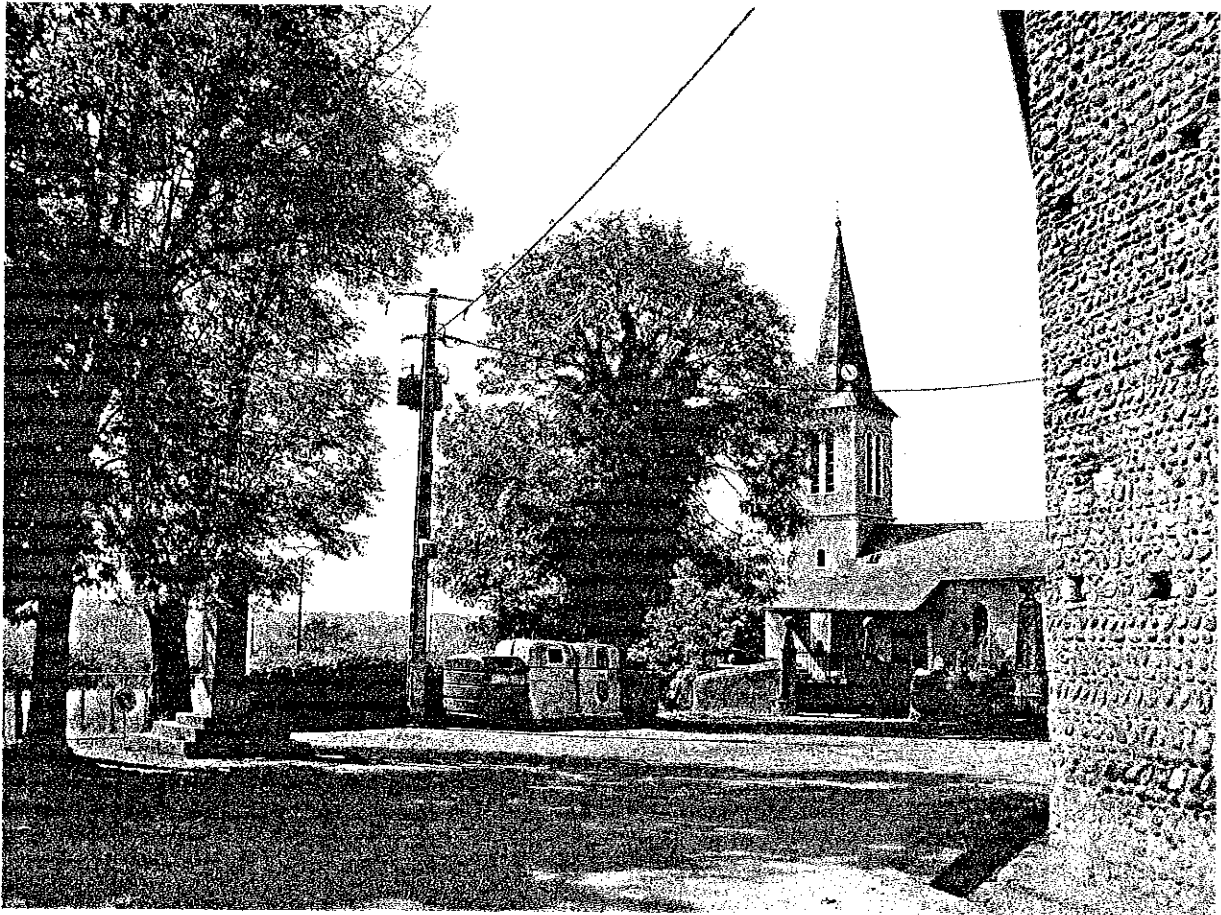
CARTE COMMUNALE

PREFECTURE DES
HAUTES-PYRENEES

, 7 JUIN 2011

ARRIVÉE

RAPPORT DE PRESENTATION



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

Approbation par délibération
du conseil municipal

du 1er juin 2011

Le Maire

Raymond LAVIT

Approbation par arrêté du Préfet

du 22 JUL 2011

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale,

Signé

Marie-Paule DEMIGUEL

P/le Préfet des Hautes-Pyrénées
Le Chef de bureau délégué

Jean-Christophe CASTAGNOS

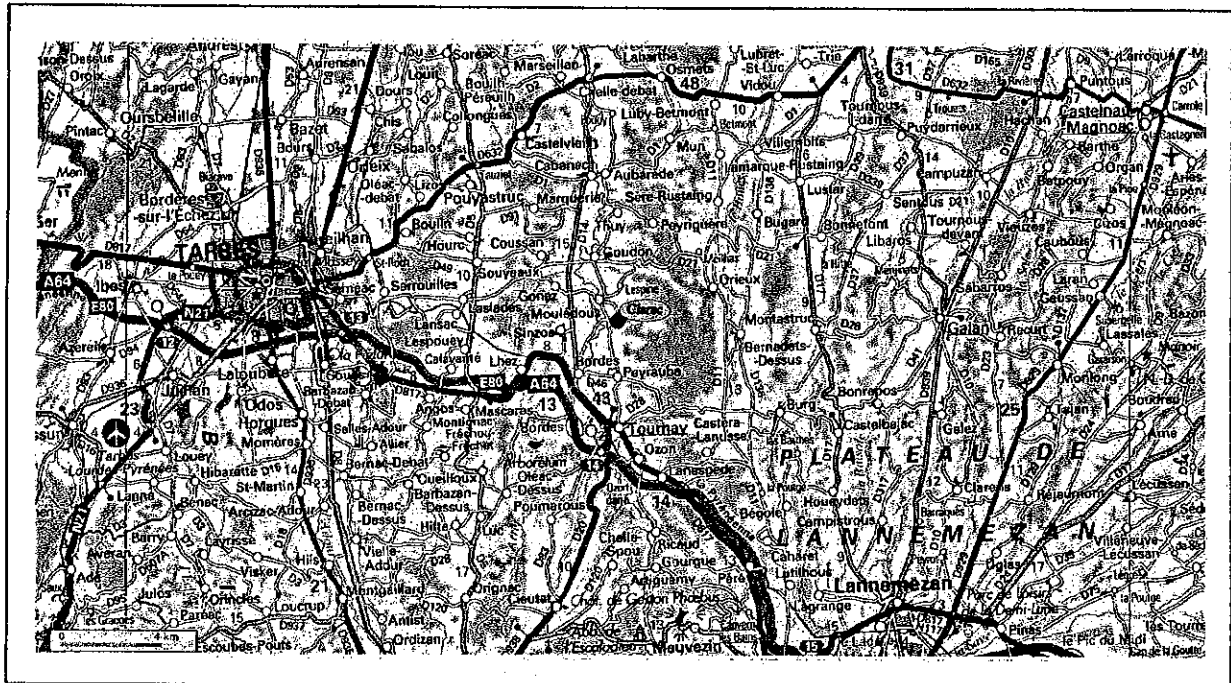
SOMMAIRE

I-ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	p.3
1- Une commune de coteaux	
2-Un versant de coteau	
3-Une géologie d'argile et de calcaire	
4-Un climat doux	
5-Une histoire	
6-Un paysage naturel de cultures et de bois	
7-Un village relativement groupé	
8-Les équipements publics	
9-Voirie et réseaux	
II- LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE.....	p.11
1-L'évolution récente de la population	
2-Une activité encore agricole	
3-Une tendance résidentielle	
III- LES ENJEUX TERRITORIAUX ET LES PERSPECTIVES.....	p.16
1-A l'échelle intercommunale.	
2-A l'échelle communale	
IV-LES CHOIX COMMUNAUX.....	p.17
V-LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE.....	p.18
1-L'urbanisation projetée	
2-Les zones agricoles et naturelles	
VI-LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	p.20

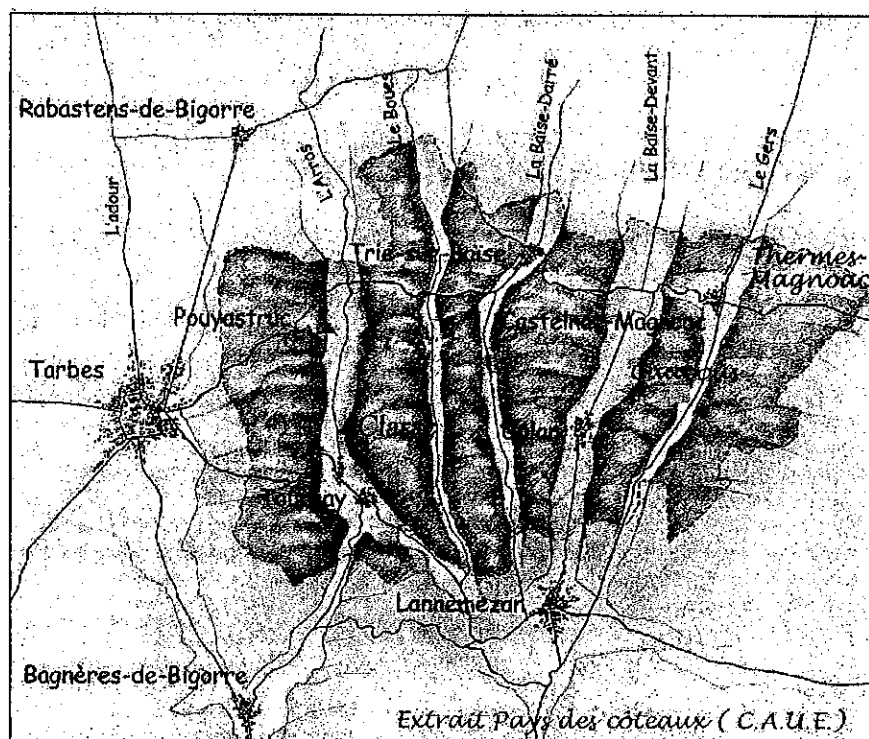
I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DES LIEUX ET DE L'ENVIRONNEMENT

1- Une commune de coteaux.

La commune de Clarac dans le département des Hautes-Pyrénées, est une commune rurale de 169 habitants située sur les coteaux à 5km au nord de Tournay et à 25km de Tarbes, rattachée au canton de Tournay dans le pays des Coteaux.

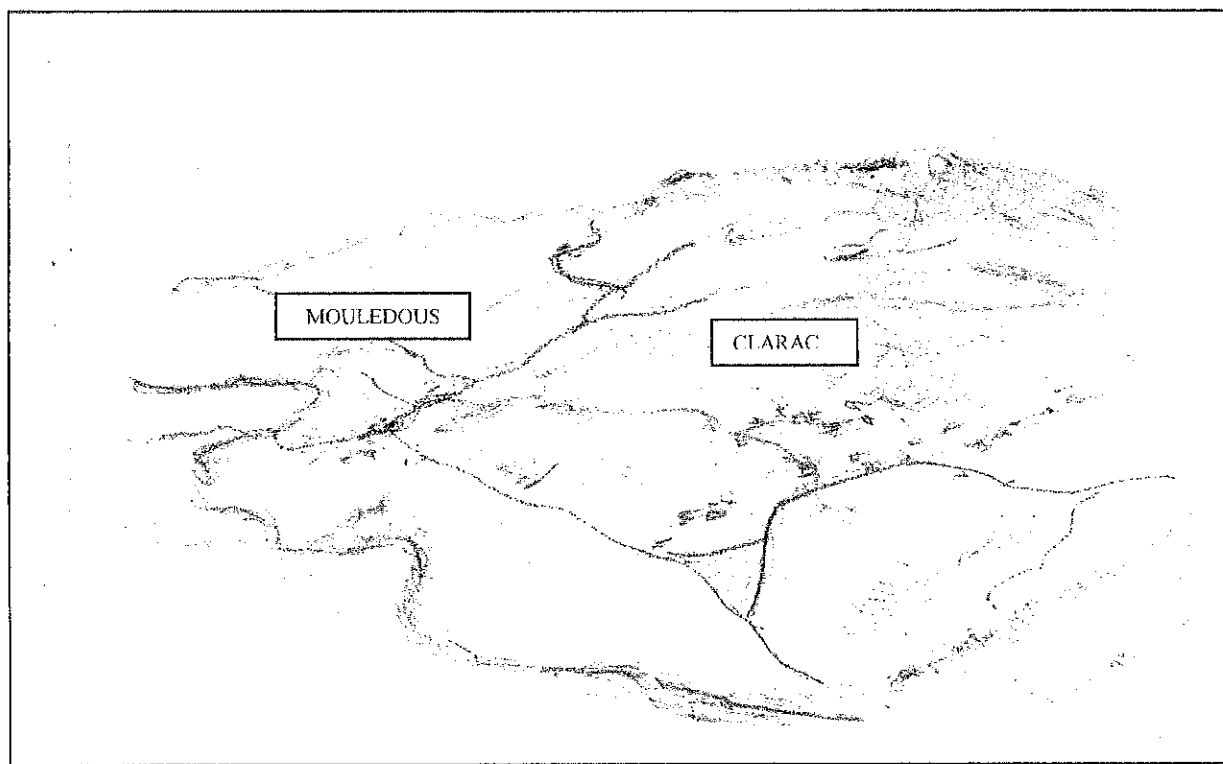


Le territoire communal s'étend sur 636 hectares entre 240 et 424m d'altitude entourés des communes de Moulédous et Goudon au nord, Bordes et Peyraube au sud, Sinzos à l'ouest avec la vallée de l'Arros.



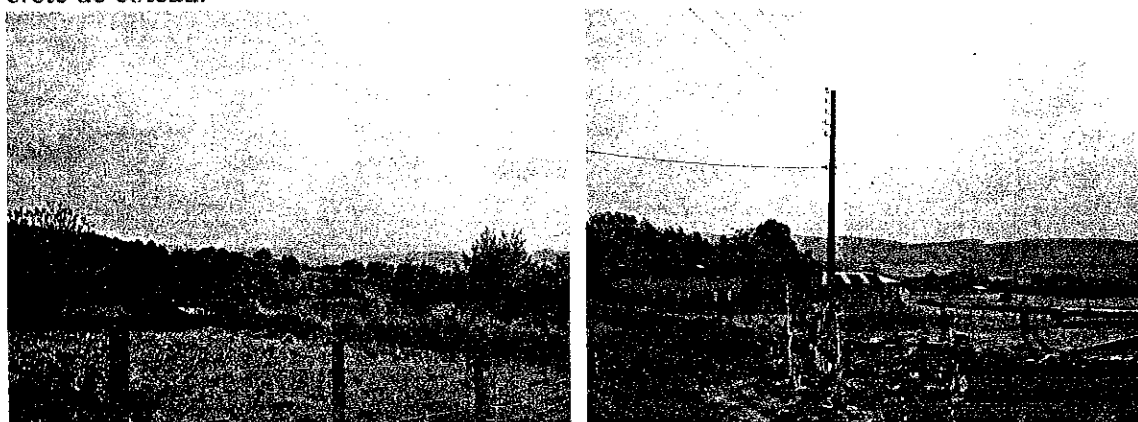
2- Un versant de coteau.

La commune est étendue sur le versant ouest d'un coteau orienté nord-sud, dont les pentes sont limitées, à l'ouest, par la traversée du nord au sud de l'Arros et, à l'est, par une crête boisée dont les pentes se terminent dans la vallée de l'Allier sur la commune voisine de Moulédous.



L'agriculture a été et reste l'une des principales composantes du paysage entre les pentes boisées autour du village.

Les pentes du coteau à l'ouest sont relativement peu importantes et ont permis la culture sur les parties les moins abruptes tandis que les bois couvraient les zones non cultivables vers la crête de coteau.



une vue des Pyrénées vers le sud à partir du versant du coteau et sur la vallée de l'Arros

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.

Le long des cours d'eau, les alluvions fluviales actuelles forment des accumulations formées de mélange de sables, graviers et galets dans une matrice argileuse.

4- Un climat doux

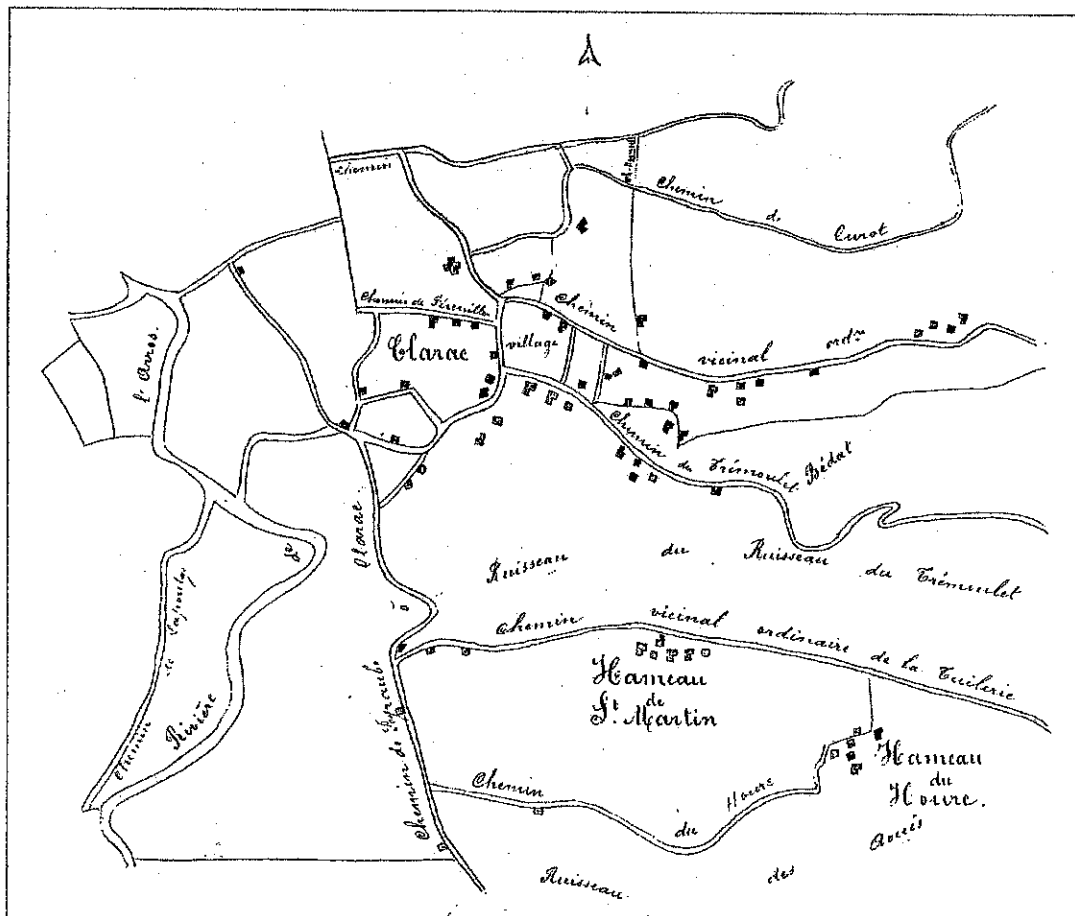
La commune de Clarac, bien que subissant comme l'ensemble de la région l'influence de la chaîne pyrénéenne, jouit d'un climat de type sub-atlantique.

Par sa situation dans les coteaux, 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, dont la vitesse moyenne est faible mais que le versant ouest de coteau, où sont implantées les habitations, subit sans protection. Les vents peuvent y être violents et expliquent les protections réalisées autrefois sur les murs orientés vers l'ouest.

5- Une histoire

Clarac est issue de l'ancienne implantation féodale du Comté de Mun dont un château a existé jusqu'à la révolution. Le château fut détruit et il ne reste qu'un lieu-dit Le Château. Il n'existe plus aucun monument protégé sur la commune.

La population fut maximale en 1886 avec 505 habitants répartis entre le village (390h.) et les hameaux de Saint-Martin et Houvre (ou Hourc).

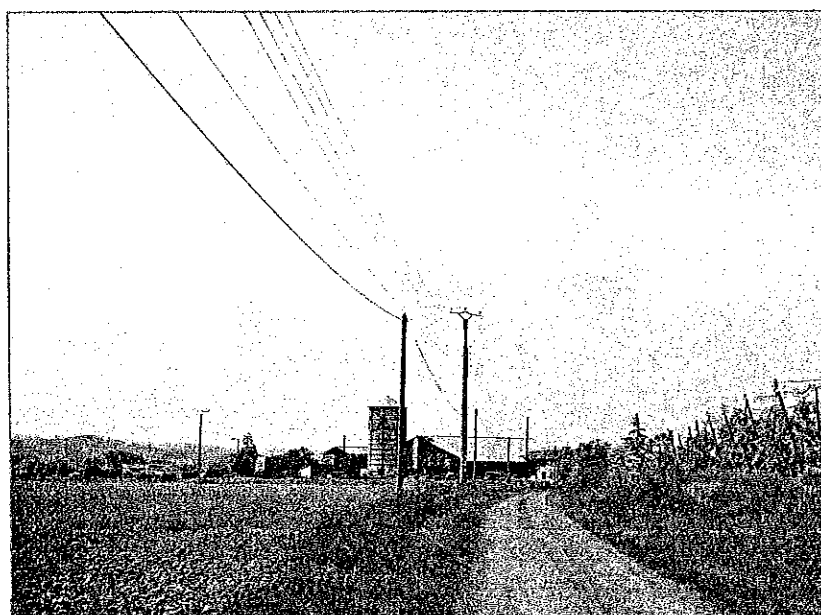
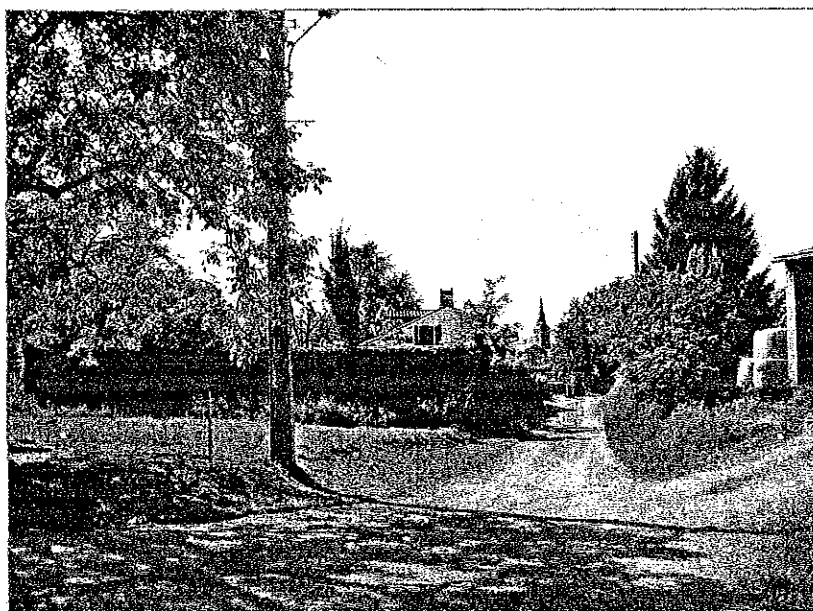


6-Un paysage naturel de cultures et de bois

La mise en valeur agricole du territoire communal s'est étendue sur des parcelles du versant ouest exposées sur la vallée de l'Arros.

Les cultures variées se sont installées sur les pentes les plus faibles tandis que les versants les plus en pente et la crête sont occupés par des boisements de hêtres accompagnés aujourd'hui de résineux.

Le mode d'exploitation agricole en versant de coteau a entraîné une certaine concentration puis extension de l'habitat auprès du village avec une peu de dispersion des anciennes exploitations.



Les habitations situées au village sont entourées par des parcelles encore très agricoles ou naturelles.

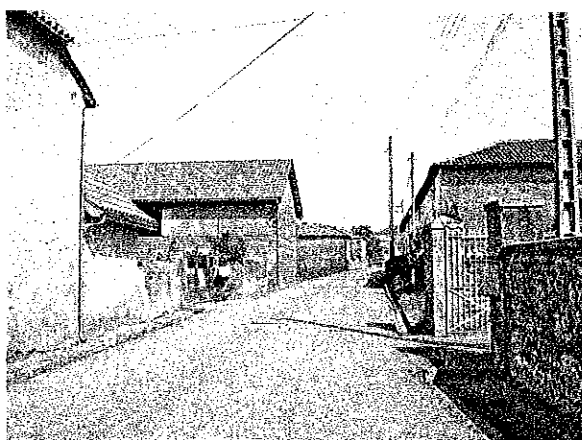
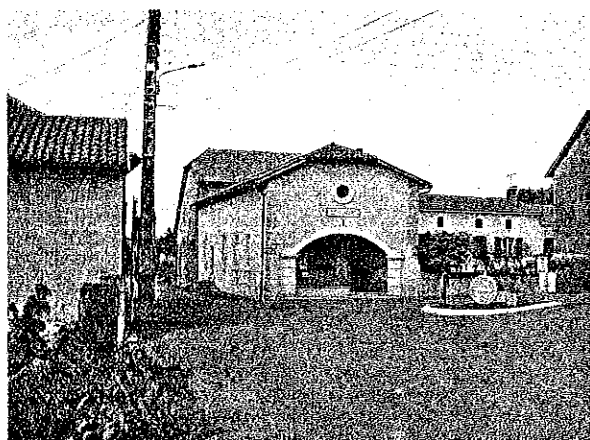
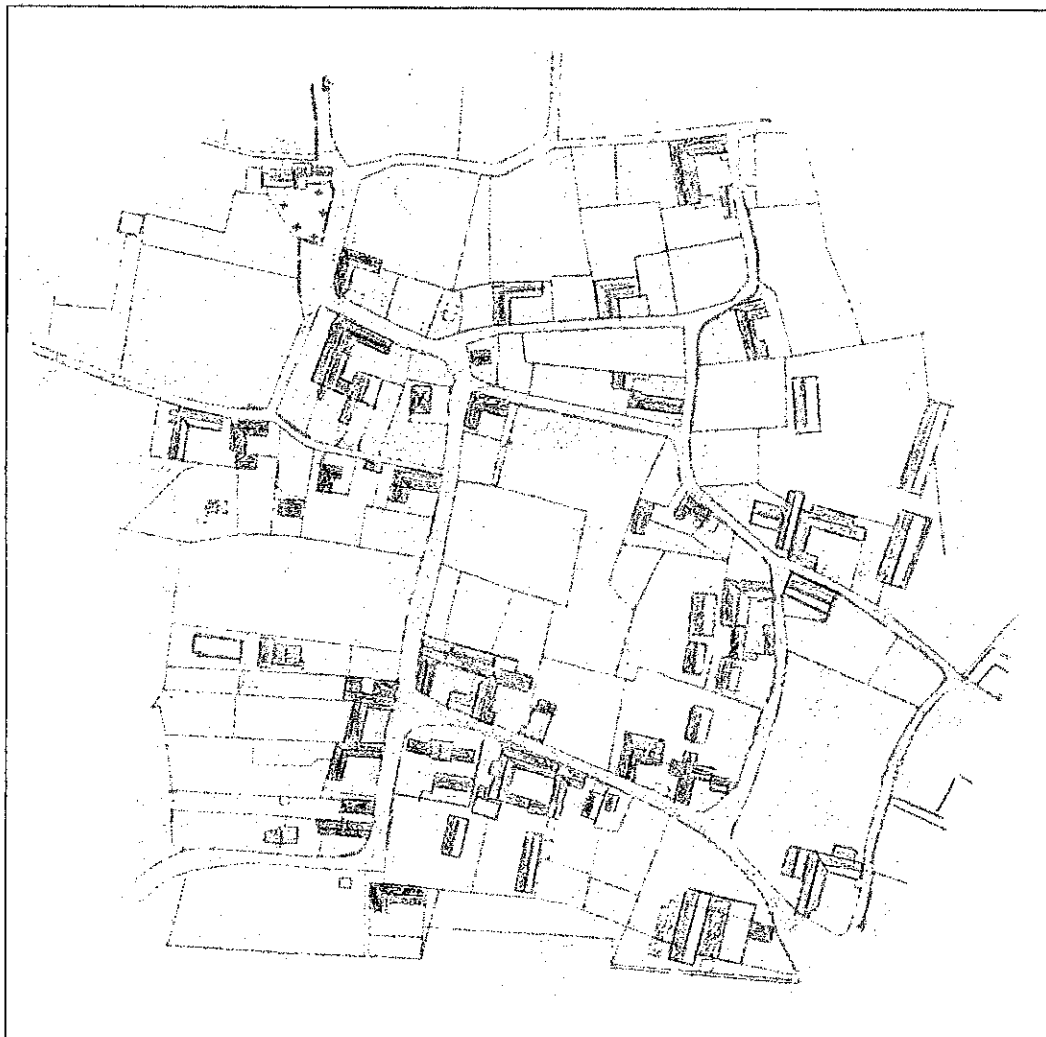
Le paysage orienté sud/sud-ouest offre une large perspective vers les lointains des montagnes des Pyrénées.

C'est ce paysage ouvert avec maisons, jardins et vergers qu'il convient de garder la qualité

7- Un village relativement groupé

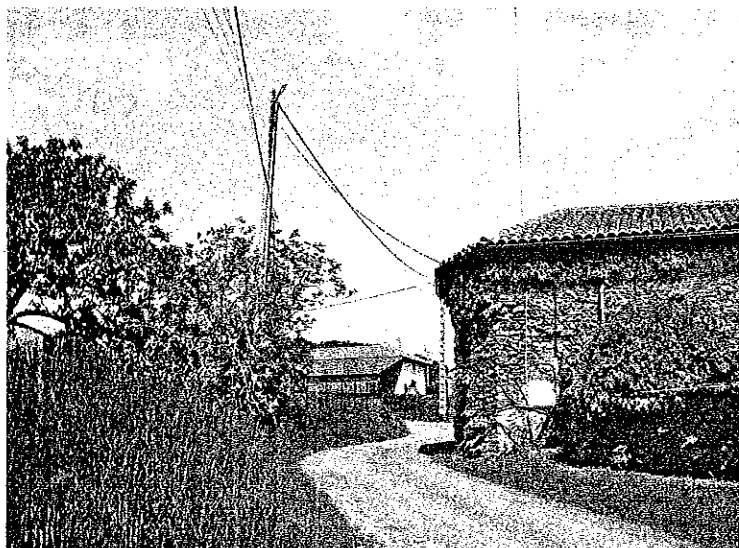
A l'origine, le bourg s'est implanté avec des maisons groupées autour de la place principale autour de l'église et peut-être de l'ancien château.

Les extensions se sont réalisées ensuite le long des voies suivant les courbes de niveau en recherchant les meilleures expositions vers le sud-ouest.



Une continuité du bâti au village et une discontinuité autour mais avec des constructions en limite de l'espace public des voies dans les deux cas.

Le village n'est constitué en fait que de quelques maisons, de l'église et ancienne école, 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 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 certaines voies pour des raisons de facilité d'accès à la voirie et aux équipements et la recherche des perspectives vers les Pyrénées.

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 peuvent être perçues comme des éléments perturbateurs du paysage par une mauvaise insertion au site existant.

8- Les équipements publics

Une première école de garçons fût édifée en 1845. Aujourd'hui l'école maternelle est située à Moulédous et à Goudon tandis que le primaire est réparti entre Moulédous, Peyraube et Sinzos. Pour le collège, les élèves sont accueillis à Tournay .



L'église paroissiale de style roman a été reconstruite au XIX^e siècle en bordure nord du village.

Une salle des fêtes a été réalisée par la commune en 1990.

9-Voirie et réseaux

Le territoire communal est traversé par la route départementale 20 et la RD 320 qui sert de support au centre du village et qui rejoint Tournay au sud

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur le territoire communal mais un réservoir de 60m³ est situé à proximité du village.

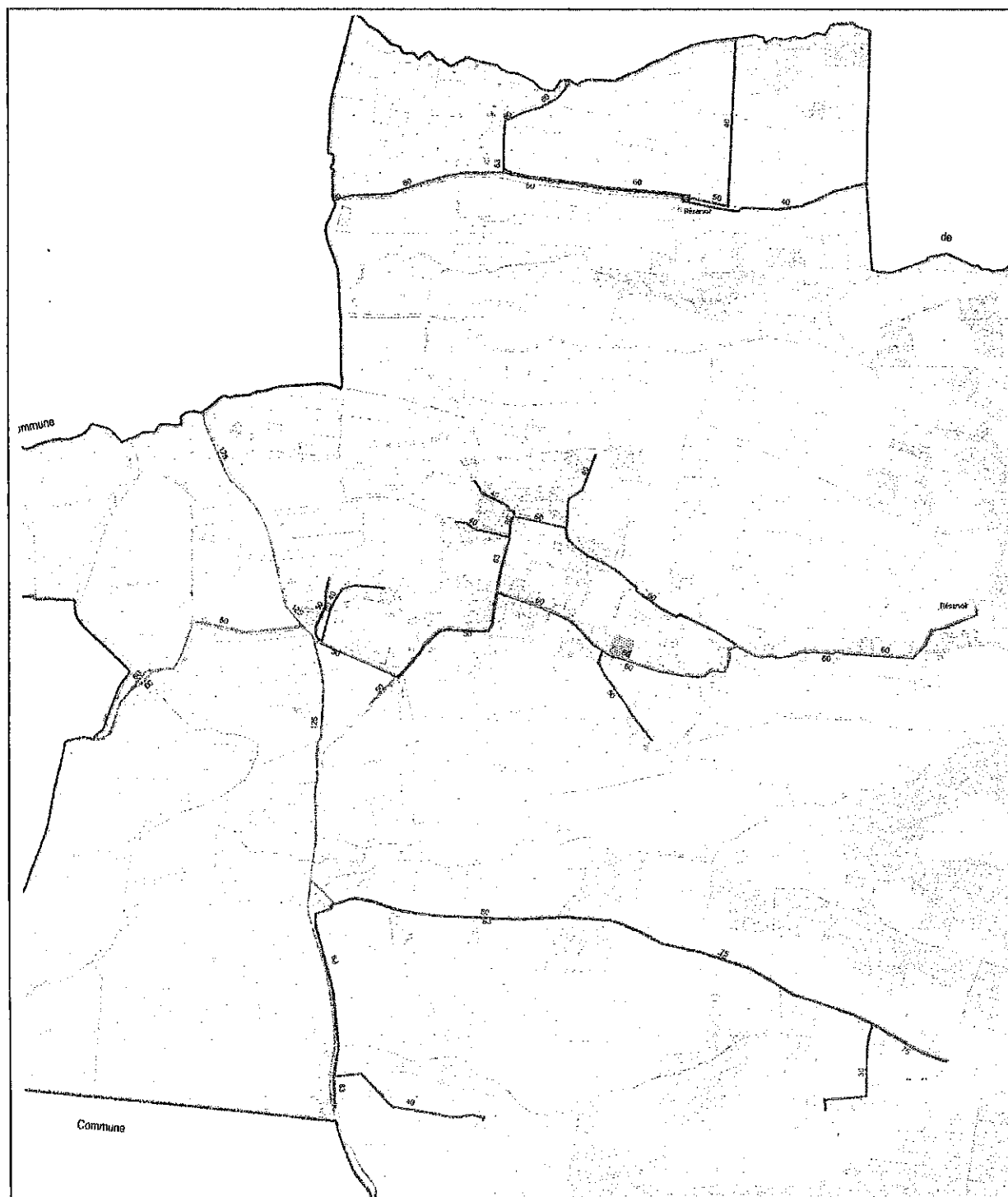
L'ensemble des habitations est desservi par des canalisations d'eau potable, en dehors de l'adduction principale, de diamètre inférieur ou égal à 60 mm. Par ailleurs, ce réseau n'est pas en mesure de répondre aux conditions de débit et de pression pour la sécurité incendie, celle-ci devra être assurée au-delà de la borne du centre village par des réserves d'eau réparties entre les quartiers.

La commune ne possède pas de réseau d'assainissement collectif récent et l'ensemble des habitations traite leurs effluents par assainissement individuel.

La faible densité de l'habitat permet de maintenir, sans inconvénient pour la qualité des sols, ce type d'assainissement.

La commune ne souhaitant pas engager de nouvelles dépenses importantes en matière de réseaux d'eau ou d'assainissement, les secteurs constructibles sont à définir en fonction de cet impératif

Réseau d'alimentation en eau potable



II -LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE.

1- L'évolution récente de la population

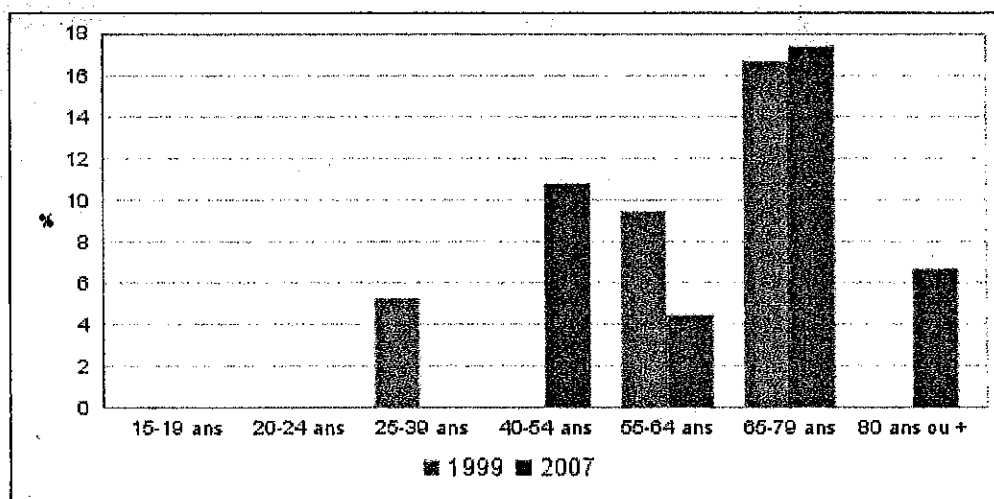
La commune a connu une augmentation de sa population entre 1975 et 1982 et comptait que 177 habitants au recensement de 1999 (source INSEE) et 169 habitants en 2010 (source INSEE).

Population				
	2010	1999	1990	1982
PSDC	169	177	153	157

Naissances, décès			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Naissances	19	6	8
Décès	18	19	13
Variation abs pop	+24	-4	+5

Taux			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	12,91	4,83	7,38
Taux de mortalité ‰	12,23	15,29	11,99
Tx ann - solde nat %	+0,07	-1,05	-0,46
Tx ann - solde mig %	+1,56	+0,72	+0,92
Taux var ann total %	+1,63	-0,32	+0,46

Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



2- Une activité encore agricole

Sur 98 actifs et 60 ayant un emploi en 2007, en dehors de 4 artisans (menuiserie, électricien, chauffagiste) et des agriculteurs, aucun salarié n'a une activité sur la commune.

Les actifs ayant un emploi extérieur à la commune bénéficient du bassin d'emploi de Tournay et Lannemezan.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2007	1999
Ensemble	98	110
Actifs en %	64,7	68,2
dont :		
actifs ayant un emploi en %	60,8	63,6
chômeurs en %	3,9	4,5
Inactifs en %	35,3	31,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	12,7	8,2
retraités ou préretraités en %	12,7	12,7
autres inactifs en %	9,8	10,9

Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2007				
	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	60	100,0	17,7	45,2
Salariés	44	74,2	23,9	52,2
Non salariés	15	25,8	0,0	25,0

La population active possède encore 8 agriculteurs à temps plein et 6 autres en pluriactivité. Mais 16 autres exploitants ont leur siège d'exploitation dans les communes voisines. Les exploitations à temps plein ou en pluri-activité sont de surfaces relativement étroites d'une moyenne de 12 à 20 hectares, les 2 plus importantes ne dépassent pas 50 ha, sans compter les retraités qui continuent une petite activité sur moins de 3ha.

La principale spéculation agricole est l'élevage avec 75% d'occupation de la surface agricole utile en prairies et pacages. Les autres occupations concernent des surfaces exploitées en maïs pour le développement d'un élevage bovin –viande.

Les bâtiments agricoles et sièges d'exploitation sont en partie intégrés au village mais un seul bâtiment d'élevage fait l'objet d'une servitude de protection de 100m par rapport aux habitations.

L'évolution agricole n'est actuellement pas gênée par la présence des habitations anciennes ou nouvelles bien que le territoire exploité soit réparti sur pratiquement l'ensemble des terrains de la commune.

3- Une tendance résidentielle

En 2007 le nombre de logements était de 76 dont 5 logements vacants et 11 résidences secondaires.

En 2007, selon le nouveau recensement INSEE, le nombre total de logements serait de 76 dont 60 résidences principales, 11 résidences secondaires et 5 logements vacants. Toutes les résidences sont en maisons individuelles dont la moitié date d'avant 1948. La surface habitable reste supérieure à 95 m². En 2010 le nombre de logements serait de 61 et de 4 logements vacants. La commune possède également un gîte privé d'accueil touristique.

Évolution du nombre de logements par catégorie

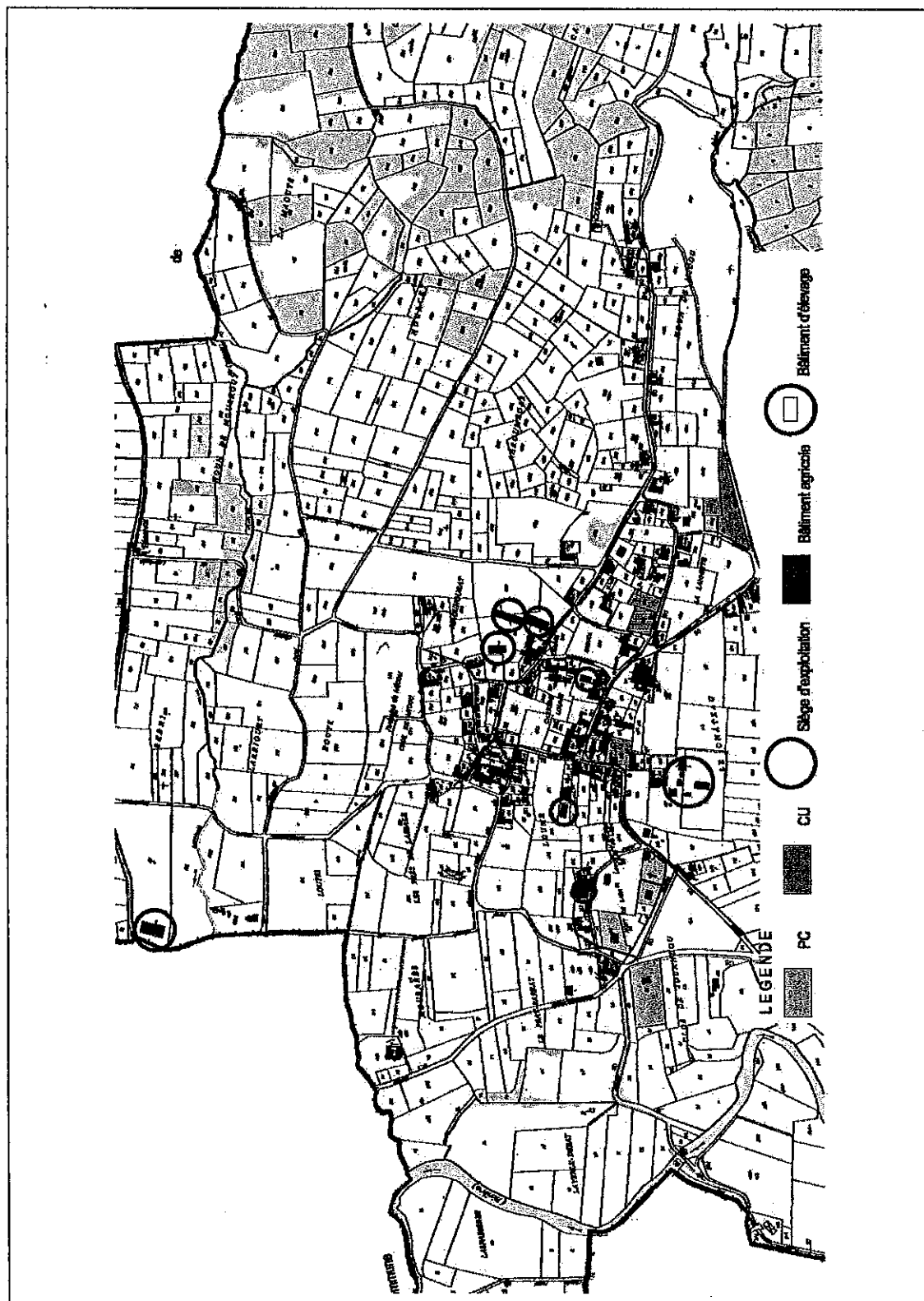
Évolution du nombre de logements par catégorie						
	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	62	72	80	77	79	76
Résidences principales	50	49	55	56	57	60
Résidences secondaires et logements occasionnels	8	10	12	15	12	11
Logements vacants	4	13	13	6	10	5

Entre 2000 et 2009, 11 certificats d'urbanisme et 7 permis de construire ont été délivrés pour des habitations nouvelles, entre le bas du village et les hameaux de Saint-Martin et le Hourc. Toutes les habitations récentes sont des habitations individuelles dont la surface de la majorité varie de 100 à 200 m².

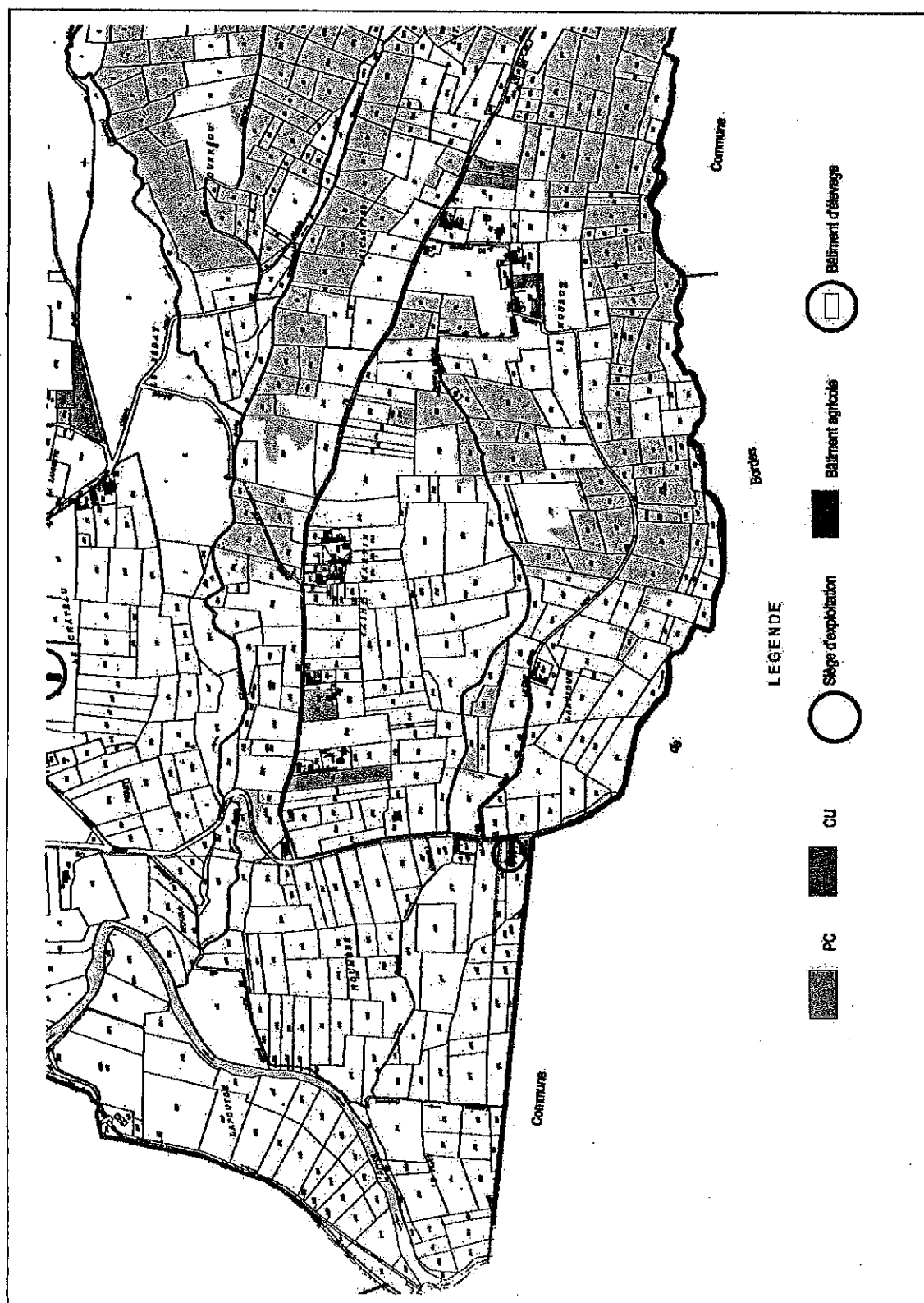
Cette légère augmentation traduit l'évolution générale de la décohabitation mais aussi d'une demande accrue d'actifs dans le secteur d'emploi et l'augmentation du nombre de retraités recherchant une résidence principale ou secondaire à la campagne.

Cette demande indique que la carte communale est d'autant plus utile pour, à la fois, dimensionner les possibilités des extensions possibles et les situer dans les secteurs les mieux desservis en réseaux existants pour éviter l'augmentation des coûts pour la commune.

Certificats d'urbanisme, permis de construire et exploitations agricoles (1ère partie)



Certificats d'urbanisme, permis de construire et exploitations agricoles (2ième partie)



III-LES ENJEUX TERRITORIAUX ET LES PERSPECTIVES.

A l'échelle intercommunale

Clarac fait partie de la zone d'emploi et de services de Tournay mais surtout de Tarbes que la réalisation de l'autoroute A64 a mis à 20 minutes.

Dans le cadre de la communauté de communes avec le chef-lieu, la commune participe aux actions de développement économique, en particulier à la réalisation des zones d'activités. Aucune zone n'est prévue dans la commune

Son développement en termes d'habitation est directement lié à l'attractivité de Tarbes et Lannemezan en termes de services, d'artisanat et de commerces.

A l'échelle communale

La demande d'habitat dans une zone rurale comme la commune de Clarac 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 qui recherchent le calme et l'attrait de l'espace naturel.

Il s'agit soit de population souvent issue de ce milieu rural agricole ou de services et dont l'activité est située en zone urbaine proche, soit des retraités qui en acceptent les contraintes.

L'incitation au développement de Clarac n'est justifiée que pour un type d'habitat qui se démarque de l'habitat dense des maisons de ville ou des lotissements pavillonnaires que l'on trouve dans les chefs-lieux 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.

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.

Le village contient une unité architecturale et urbaine qu'il convient de respecter pour en conserver l'identité qui s'est construite tout au long de son histoire. Cette identité est plus discontinue que dans des villages denses et sera encore différente avec les constructions récentes.

Le but de la carte communale est aussi d'exprimer à travers ces diversités d'urbanisation, une nouvelle cohérence et unité de la commune en rassemblant les différentes formes dans une même volonté de mieux vivre dans un espace paysager de qualité. A cette fin les questions d'implantation, de volumétrie des constructions comme les aspects des clôtures sont importantes pour conserver l'harmonie d'ensemble.

IV -LES CHOIX COMMUNAUX.

Les choix retenus par la commune de Clarac s'appuient sur les orientations fixées par la loi de solidarité et de renouvellement urbain, 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 8 dernières années ont enregistré une demande de 11 certificats d'urbanisme pour 7 constructions nouvelles réalisées 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 20 habitants.

La consommation de terrains peut cependant être plus faible que celle observée ces dernières années si l'on applique un principe d'utiliser au mieux les zones urbanisables en réduisant les parcelles constructibles à 1500m². Il convient alors de rechercher les zones les plus proches des parties actuellement urbanisées pour répondre à ce principe et l'action foncière communale 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

La quasi-totalité des parcelles non bâties ou non boisées ont bénéficié de l'aide agricole montrant l'importance que constitue encore le foncier dans l'activité agricole actuelle. Cette dernière 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 des secteurs agricoles conclut à protéger les secteurs en dehors des parties urbanisées du village et de ne prévoir des extensions pour les constructions qu'entre les parties déjà bâties ou à proximité dans l'entrée du village. Mais il convient également de maintenir l'objectif de préservation des terrains agricoles en dehors des parties actuellement urbanisées quand il s'agit de parcelles de grandes surfaces et de faibles pentes 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 et des parties bâties 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 rural en raison de la richesse du paysage.

[illegible]

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 et conformément aux dispositions applicables l'urbanisation doit se réaliser dans l'économie de l'espace.

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 l'urbanisation autour du village dont les parties urbanisées est et ouest sont séparées par les établissements agricoles existants

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

- A l'est du village, dans les secteurs suffisants en desserte en eau pour permettre de nouvelles constructions jusqu'en limite des rues existantes de Cap-Hail et Houn de Micou. Ce développement permettra une urbanisation utilisant les voies communales existantes à l'est du village
- A l'ouest, le long de la RD320, jusqu'au carrefour avec la route de Tournay qui marquera l'entrée du village dans un secteur déjà défini par la commune pour un renforcement du réseau d'eau existant avec une participation des propriétaires riverains pour voirie et réseaux, approuvée par le conseil municipal

Les possibilités en superficie constructible correspondent à environ au maximum d'une vingtaine de constructions (8 à l'ouest, 12 à l'est), y compris des parties constructibles existantes à l'intérieur du village, dont la tendance n'est pas à la mise sur le marché foncier en raison des structures agricoles actuelles. Ce nombre n'est qu'un potentiel maximum qui ne sera pas atteint en raison de la rétention foncière liée au maintien de l'activité agricole de certains propriétaires.

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 1b

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.

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.

Ainsi tous les bâtiments ou installations classés agricoles éviteront toutes nuisances à proximité de l'habitat.

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

La carte communale de Clarac 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 de zones constructibles à proximité des parties déjà bâties autour du bourg permettent 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 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 quartiers 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 des coteaux 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 fortes pentes, les espaces boisés, le fond de vallée, 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, il pourra y être établi un projet de regroupement pour des traitements plus adaptés en cas de densification des constructions.

EN CONCLUSION, l'équilibre entre les espaces urbains et naturels ou agricoles est respecté sachant que l'urbanisation concerne 19 hectares sur 636 ha du total communal, dont 7 hectares pour les nouvelles constructions, représentant 0,9% de la superficie totale de la commune