

COMMUNE DE ARRAYOU-LAHITTE

HAUTES PYRÉNÉES (65)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Carte
Communale

1

• ELABORATION

Mars 2009

> Approuvé le

23/10/2010



• VISA

= Date

28.10.09

> Signature



Valérie LANGE



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE : la composition de la carte communale :

Un rapport de présentation qui :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique :

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées : en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations.

Art. L. 110 du code de l'urbanisme :

Le territoire est le patrimoine commun de la nation

Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, **de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et de paysages**, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de *rationaliser la demande de déplacements*, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

3° Évalue 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.

Un document graphique :

Délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas à certaines exceptions près (Adaptation, changement de destination, réfection ou 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).

Art. L. 121-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces et des paysages**, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que *d'équipements publics*, en tenant compte en particulier de *l'équilibre entre emploi habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux* ;

3° Une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, *la prévention des risques naturels prévisibles*, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

SOMMAIRE

Préambule : la démarche de PADD intercommunale : le socle de la carte communale

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Descriptif général de la géographie communale
- Contexte supra communal
- Population, socio-économie
- Construction neuve-réhabilitation
- Forme urbaine-paysage-patrimoine
- Environnement
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

- La zone constructible de la carte communale
- Les surfaces potentiellement disponibles
- Les perspectives de croissance (bâti/population)

Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

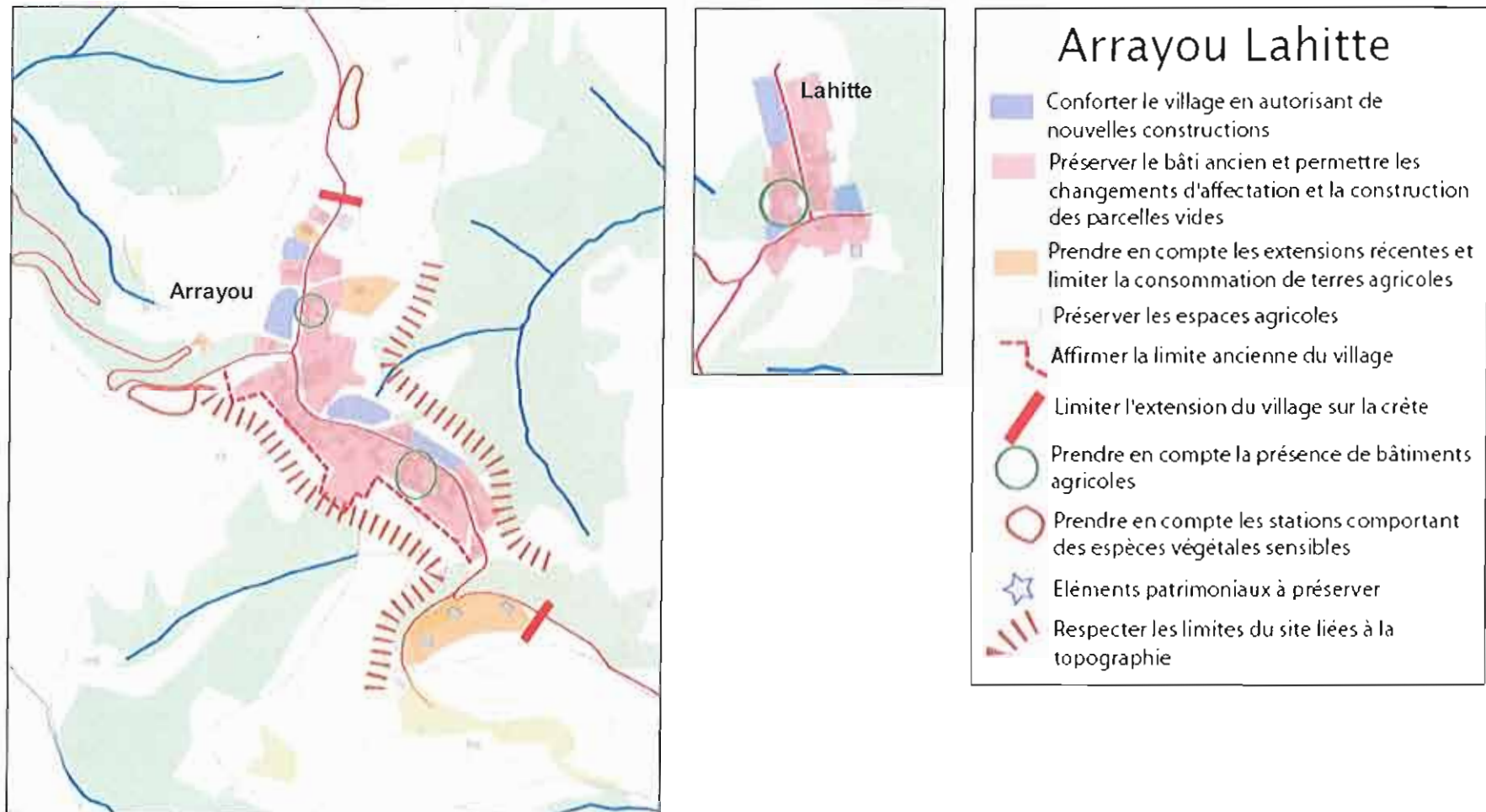
- La prise en compte du risque naturel
- La prise en compte de vues
- la prise en compte de la forme urbaine
- Les perspectives d'évolution de la population/réseaux

Préambule :

Les communes des communauté de Communes de la Baronnie des Angles et de la croix Blanche ont engagé plusieurs démarches communes afin de préserver la qualité de leur territoire : Une étude Urbaine et Paysagère pour la gestion des territoires, puis une démarche de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) intercommunales.

Ce PADD dans sa déclinaison communale constitue le socle des documents d'urbanisme que les communes ont choisi de mettre en œuvre.

La commune d'Arrayou-Lahitte a choisi d'élaborer une carte communale afin de répondre à ses enjeux de développement et de préservation.

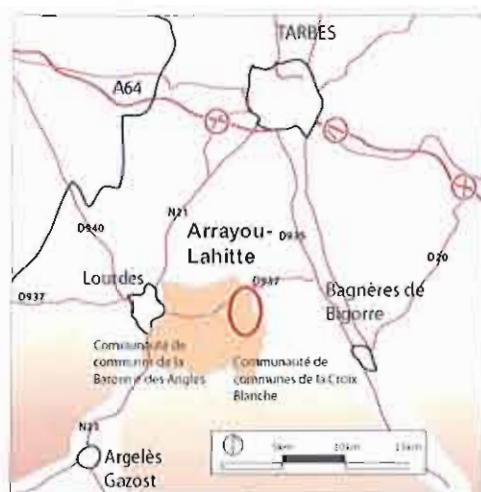


Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Descriptif général de la géographie communale
- Contexte supra communal
- Population, socio-économie
- Construction neuve-réhabilitation
- Forme urbaine-paysage-patrimoine
- Environnement
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Descriptif général de la géographie communale
- Contexte supra communal
- Population, socio-économie
- Construction neuve-réhabilitation
- Forme urbaine-paysage-patrimoine
- Environnement
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

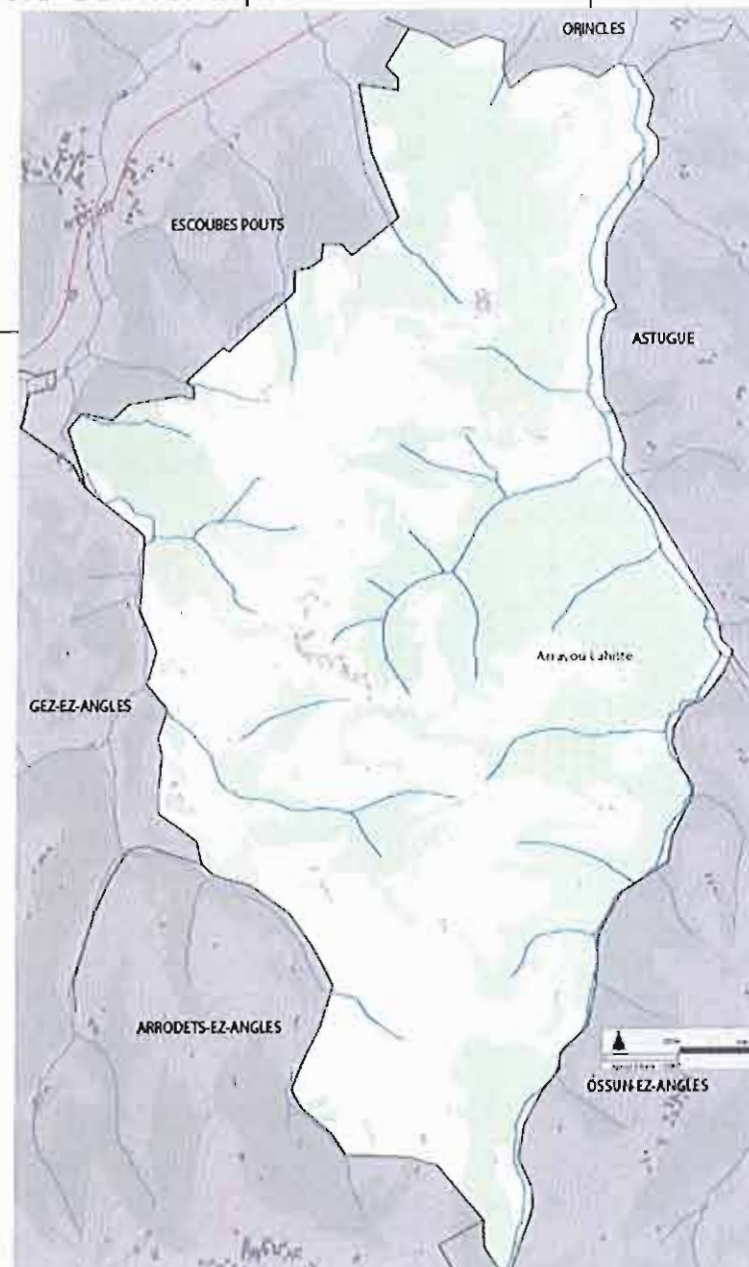


La commune d'Arrayou-Lahitte se situe dans le département des Hautes-Pyrénées, dans le canton de Lourdes-Est. Elle est nichée au cœur des piémonts pyrénéens, à une dizaine de kilomètres à l'est de Lourdes. Le village est positionné sur une crête, et se trouve donc fortement impacté par une topographie contraignante.

L'urbanisation se concentre sur deux sites principaux : Arrayou et Lahitte.

Un habitat diffus est réparti sur l'ensemble du territoire de la commune.

Commune de montagne, Arrayou-Lahitte dispose d'un cadre de vie, ainsi que de paysages privilégiés.



Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Descriptif général de la géographie communale
- **Contexte supra communal**
- Population, socio-économie
- Construction neuve-réhabilitation
- Forme urbaine-paysage-patrimoine
- Environnement
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Communauté de communes de la Croix-Blanche

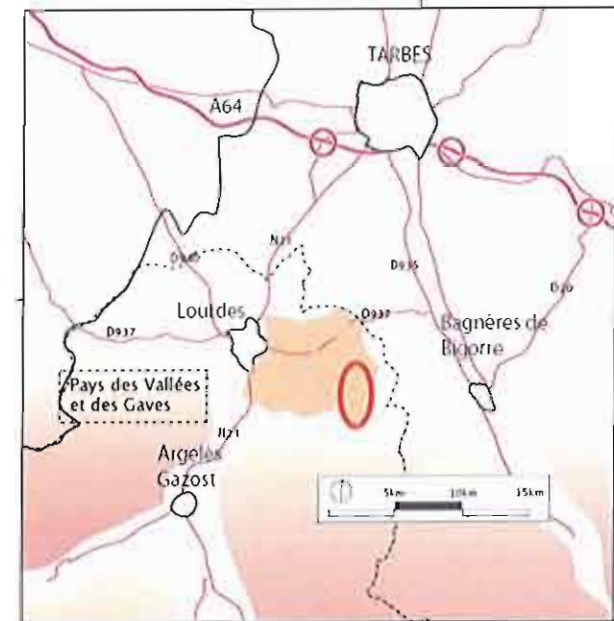
Une action directe en faveur de la qualité et l'attractivité du territoire :

- Aménagement de l'espace;
- Réalisation de schéma directeur;
- Mise en œuvre chemins randonnée.

Le pays de la vallée des Gaves

Des axes de développement autour de :

- l'emploi et des ressources;
- De l'accueil et des solidarités;
- De l'aménagement et de l'environnement;
- De la communication et de la cohésion.



Le Schéma de Cohérence Territoriale

Il s'agit d'un document d'urbanisme à valeur juridique qui fixe les vocations générales des espaces et définit leur organisation spatiale.

Ce document de planification globale, à l'échelle d'un bassin de vie est conçu sur l'ond de développement durable. C'est pourquoi il détermine un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui expose les choix retenus.

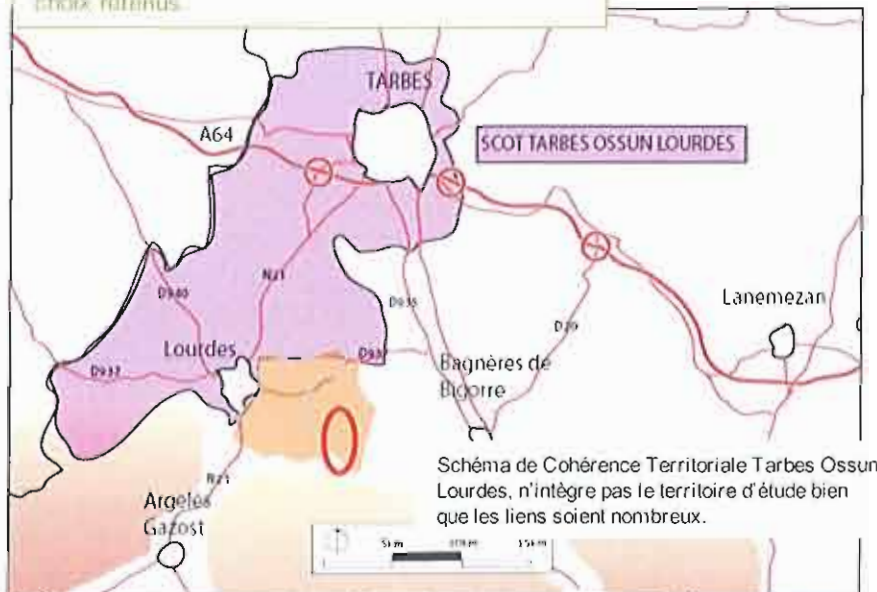
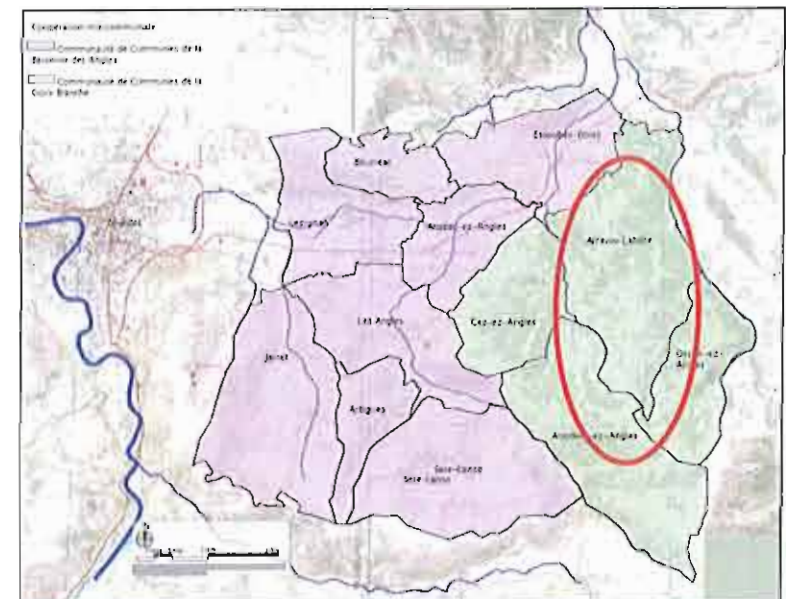


Schéma de Cohérence Territoriale Tarbes Ossun Lourdes, n'intègre pas le territoire d'étude bien que les liens soient nombreux.

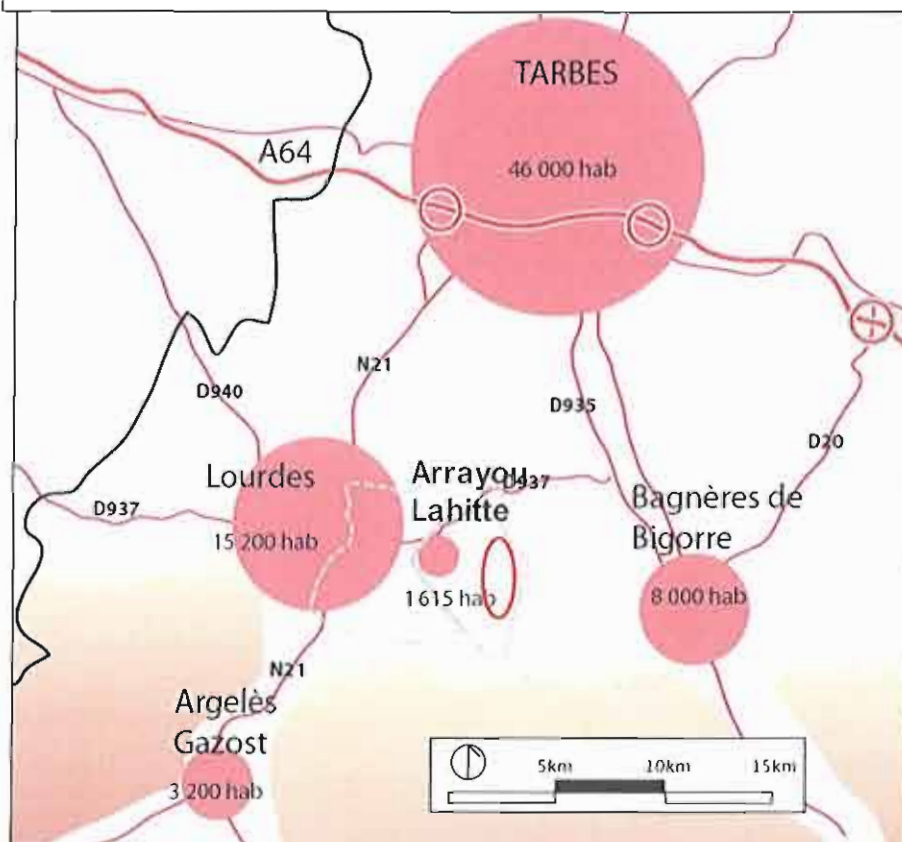


Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Descriptif général de la géographie communale
- Contexte supra communal
- **Population, socio-économie**
- Construction neuve-réhabilitation
- Forme urbaine-paysage-patrimoine
- Environnement
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

	90	99	2005	évo 99-2005 (%)	évo 90-2005 (%)
Arrayou-Lahitte	83	93	100	7,5	20,5

Population en 2005 : 100 habitants



La population de Arrayou-Lahitte a connu une croissance modérée entre 1999 et 2005, avec une augmentation de 7,5 %, soit un gain de 7 habitants.

Le hameau de Lahitte est le plus peuplé avec 85 habitants alors que le hameau d'Arrayou compte 15 habitants.

La commune représente un poids démographique moyen à l'échelle de la communauté de communes et un poids démographiques très faible au regard du pôle voisin de Lourdes.

Le développement récent de la construction neuve sur la commune peut expliquer cette évolution de la population.

En 2005, la commune comporte 33 ménages, ce qui similaire à 1999. Toutefois, la taille moyenne de ces ménages a légèrement augmenté sur cette période, passant 2,8 personnes en 1999 à 2,9 personnes en 2005.

La population active s'élève à 48 individus dont 39 sont occupés.

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Descriptif général de la géographie communale
- Contexte supra communal
- Population, socio-économie
- **Construction neuve-réhabilitation**
- Forme urbaine-paysage-patrimoine
- Environnement
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement



Commune	Etat	population	CU moyenne 2000/2006	PC moyenne 2000/2006	CU 2007 (janv-sept)	PC 2007 (janv sept)
ARRAYOU-LAHITTE	RNU	95	5	3	5	3

En 2005, la commune dispose de 51 logements, contre 44 en 1999.

33 sont des résidences principales (65 % du parc immobilier), 14 sont des résidences secondaires et 4 logements s'avèrent vacants.

L'augmentation du nombre de logements a été forte depuis 1999, avec une production de 7 logements, soit une croissance de 15 %. La construction neuve explique cette forte augmentation.

Ces constructions nouvelles se concentrent sur deux secteurs :

- dans la continuité du village, en direction d'Arrodets-Ez-Angles ;
- dans la vallée du Litor en limite avec la commune de Gez-Ez-Angles (partiellement inondable).



Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Descriptif général de la géographie communale
- Contexte supra communal
- Population, socio-économie
- Construction neuve-réhabilitation
- **Forme urbaine-paysage-patrimoine**
- Environnement
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement



Le village de Lahitte est implanté sur une crête située à une altitude moyenne de 500m. L'urbanisation est continue, et limite en partie l'espace public constitué de la voie.

Le hameau d'Arrayou est implanté autour d'un croisement, le bâti constituant là aussi la limite de l'espace public.

L'habitat situé hors de ces sites d'implantation est de diverse nature : granges foraines aménagées, bâtiments agricoles, constructions éparses en rupture avec le village.

La carte communale vise à limiter ces extensions non maîtrisées.

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Descriptif général de la géographie communale
- Contexte supra communal
- Population, socio-économie
- Construction neuve-réhabilitation
- Forme urbaine-paysage-patrimoine
- **Environnement**
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Environnement

La commune ne fait l'objet d'aucune reconnaissance ou protection au titre de l'environnement, et se trouve uniquement régie par la loi Montagne.

Toutefois la qualité du territoire de la commune tient en grande partie à son environnement et ses paysages liés à l'activité agricole.

Le conservatoire botanique pyrénéen a identifié deux stations sur le territoire communal qui recèlent certains espèces à protection nationale ou déterminantes :

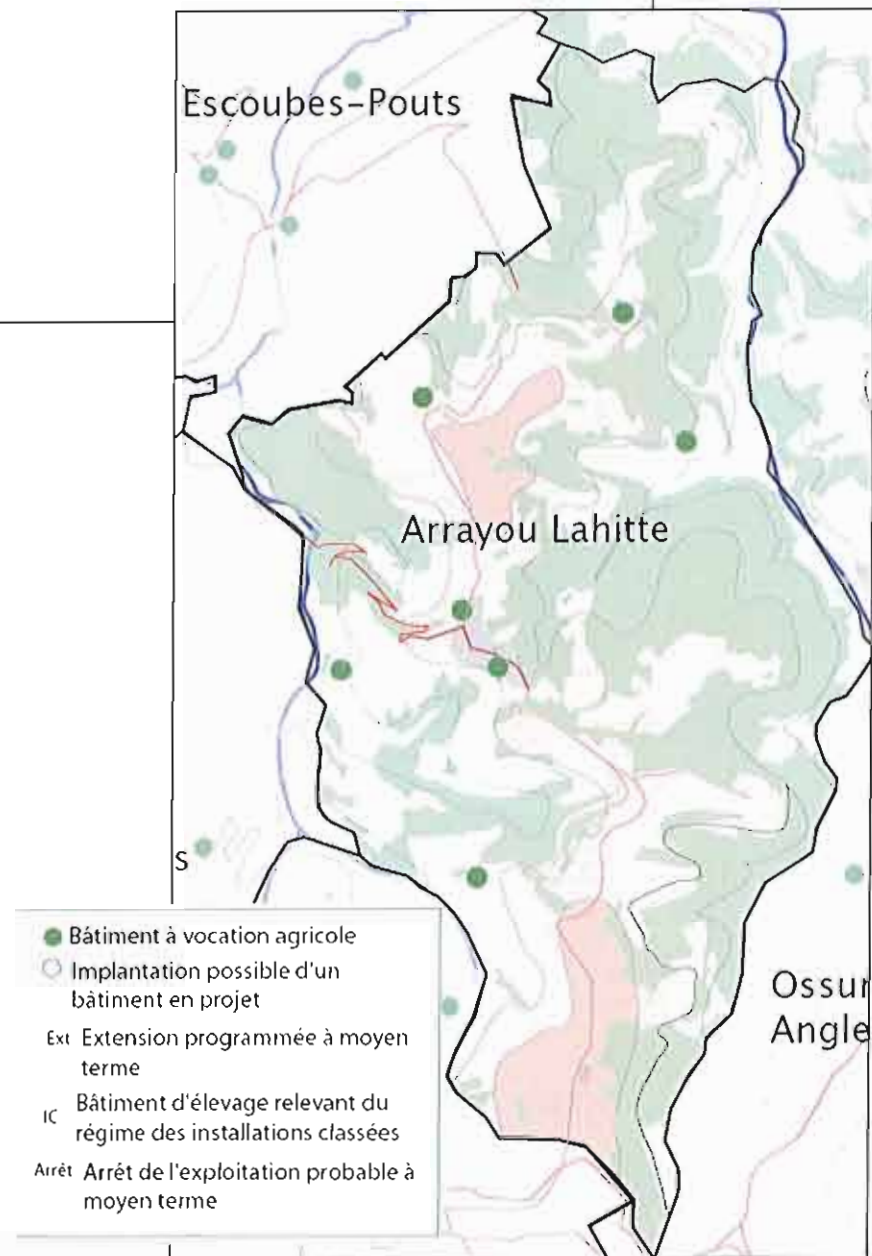
- la première se situe à proximité de Lahitte, en contrebas du village aux abords de la route D98, et comporte l'œillet superbe, espèce à protection nationale ;
- la seconde station est située sur un coteau exposé ouest entre Arrayou et Lahitte, au dessus de la route, elle comporte l'œillet superbe, le petit ajonc...

Agriculture

Sept sièges d'exploitation sont recensés sur la commune dont deux dans le village de Lahitte. Aucune ne relève du registre des installations classées. Aucun projet d'extension ou de nouveau bâtiment n'a été identifié.

Risque naturel

La commune d'Arrayou-Lahitte ne fait pas l'objet de risques naturels identifiés (hors sismicité).



Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Descriptif général de la géographie communale
- Contexte supra communal
- Population, socio-économie
- Construction neuve-réhabilitation
- Forme urbaine-paysage-patrimoine
- Environnement
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Assainissement :

La commune est en assainissement autonome.

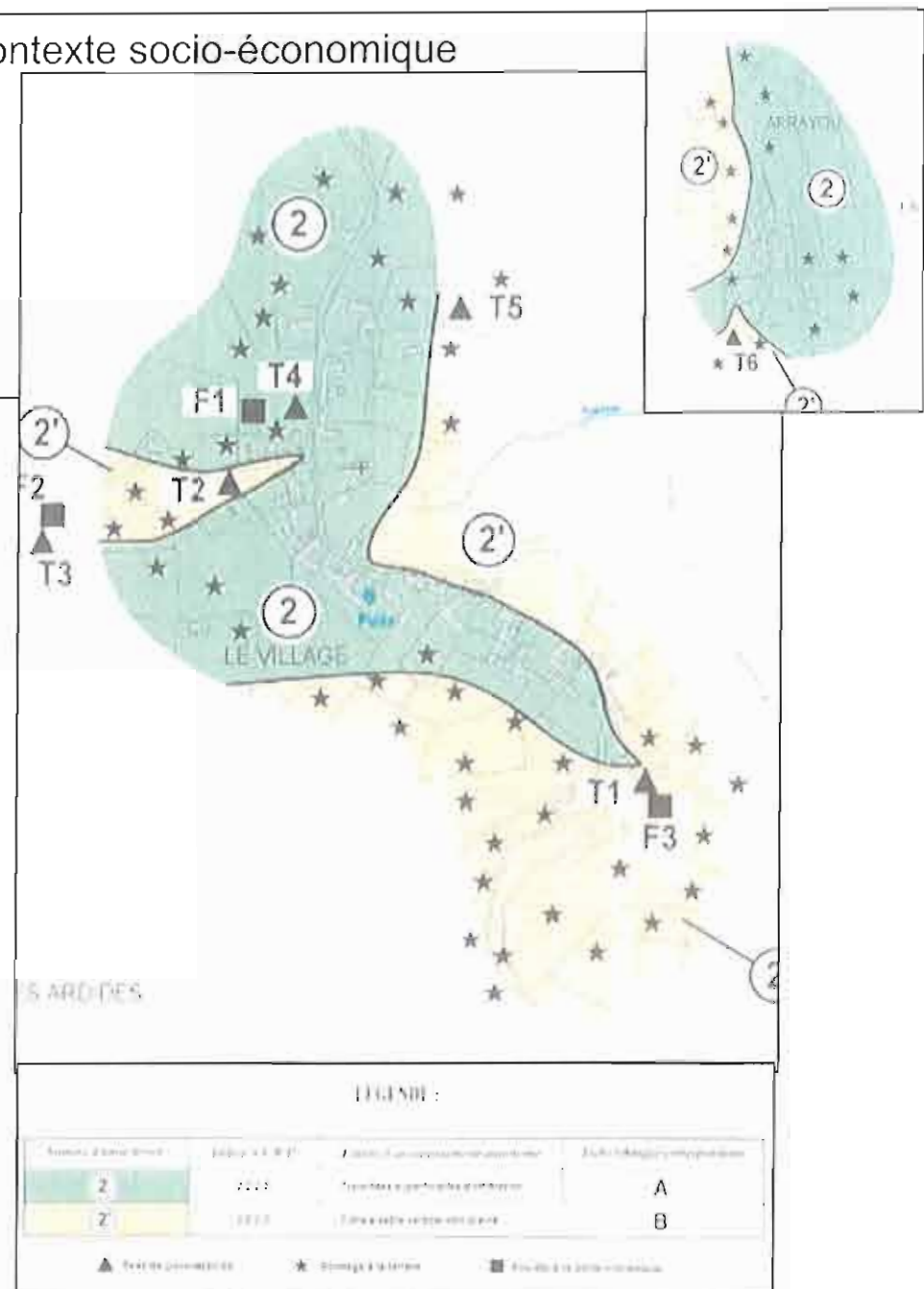
Un schéma d'assainissement a été réalisé en 2002, et souligne que le bourg de Lahitte peut faire l'objet d'un assainissement collectif alors que les habitations situées sur le reste du territoire communal se prêtent davantage à la technique de l'assainissement autonome. Toutefois, le choix a été fait de rester en assainissement sur l'ensemble de la commune.

La carte d'aptitude des sols définit deux types de filières d'assainissement autonome qui permettent de couvrir l'ensemble des habitations de la commune.

Sécurité incendie :

La commune dispose de deux réservoirs dédiés aux risques incendies : le premier situé à Arrayou et le second localisé à Lahitte.

Ces réservoirs satisfont aux objectifs de sécurité incendie de la commune.



La ressource en eau est assurée par la source Arrabère, située sur la commune d'Arrodets-Ez-Angles. Celui-ci récupère les eaux d'infiltration et les eaux captées sont ensuite acheminées successivement par gravité aux trois réservoirs de la commune :

- le réservoir de 15 m³ de Lahitte, datant de 2003 ;
- le réservoir de 120 m³ de Lahitte, datant de 1960 ;
- le réservoir de 60 m³ d'Arrayou, datant de 1960.

Au total, la capacité de stockage présente sur la commune d'Arrayou-Lahitte représente donc 195 m³.

Le premier réservoir alimente le second ainsi que les quartiers de Palisse et Hauret. Entre les deux premiers réservoirs, une canalisation alimente le quartier de Peyrère. Le réservoir de Lahitte (120 m³) alimente le réservoir d'Arrayou, le bourg de Lahitte et le quartier de Loumès. Enfin, le réservoir d'Arrayou alimente en eau potable le bourg d'Arrayou et le quartier de Labat.

Par ailleurs, il existe une interconnexion avec le SIAEP du Marquisat en cas de pénurie d'eau.

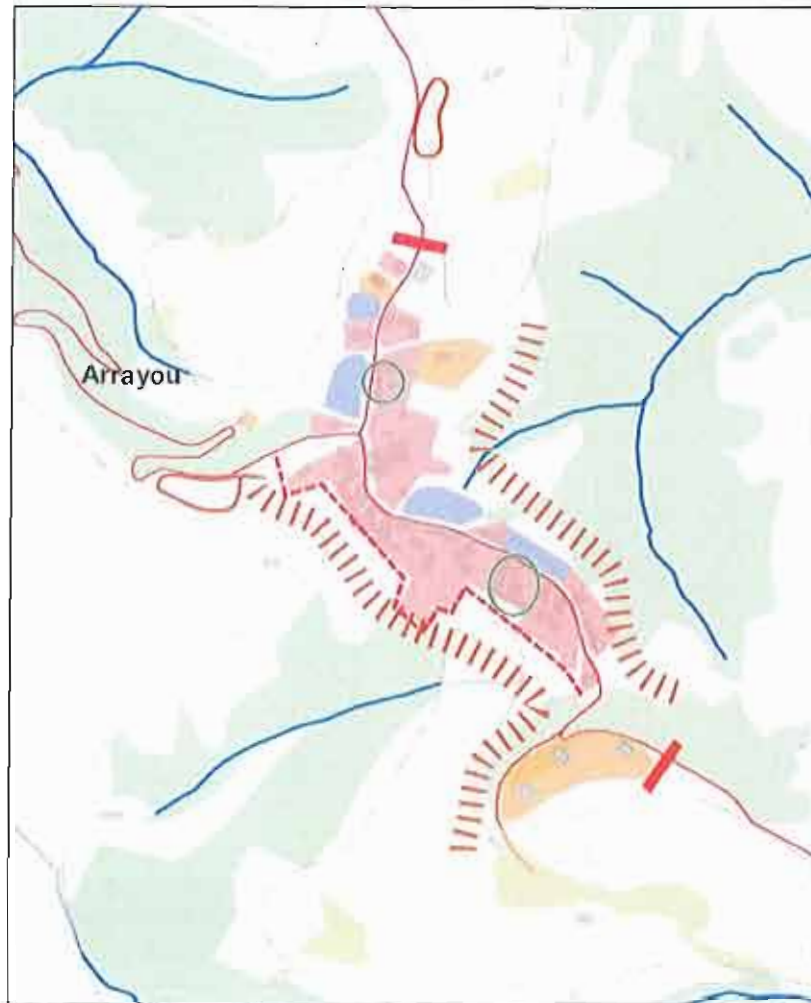


Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

- La zone constructible de la carte communale
- Les surfaces potentiellement disponibles
- Les perspectives de croissance (bâti/population)

Principes mis en œuvre dans le cadre du PADD intercommunal :

- Permettre un développement mesuré de Arrayou et de Lahitte, en confortant l'existant, sans déborder les limites actuelles.
- Limiter la tendance à l'urbanisation le long des voies hors village
- Eviter de descendre dans la pente (terrassements...)



Arrayou Lahitte

- Conforter le village en autorisant de nouvelles constructions
- Préserver le bâti ancien et permettre les changements d'affectation et la construction des parcelles vides
- Prendre en compte les extensions récentes et limiter la consommation de terres agricoles
- Préserver les espaces agricoles
- Affirmer la limite ancienne du village
- Limiter l'extension du village sur la crête
- Prendre en compte la présence de bâtiments agricoles
- Prendre en compte les stations comportant des espèces végétales sensibles
- Éléments patrimoniaux à préserver
- Respecter les limites du site liées à la topographie



Hameau de Arrayou, une possibilité de renforcement dans la continuité de l'existant



Hameau de Arrayou, une possibilité de renforcement sur un versant exposé au sud.



Village de Lahitte. limiter l'extension le long de la crête

Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

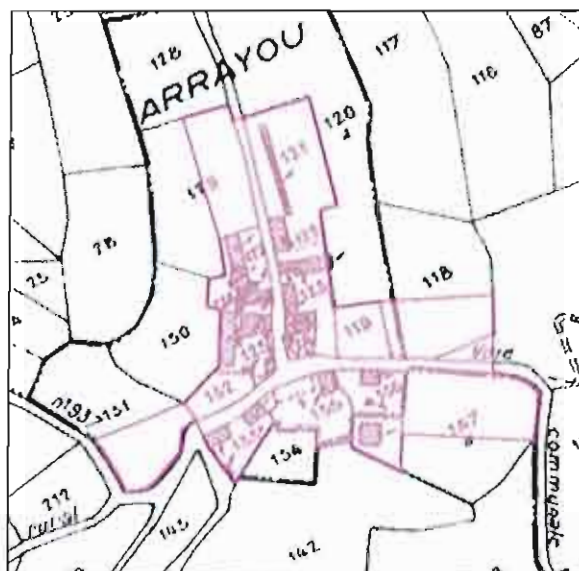
- La zone constructible de la carte communale
- Les surfaces potentiellement disponibles
- Les perspectives de croissance (bâti/population)

La définition des zones constructibles correspond au double objectif de prolonger la forme urbaine actuelle du village en offrant des possibilités de développement dans le respect du PADD intercommunal.

Pour Lahitte, la zone constructible est constituée de l'habitat actuel situé en crête, les extensions récentes dans la continuité du village étant également intégrées.

Pour Arrayou, le principe d'une implantation autour d'un croisement constituant un espace public sur lequel se greffe le parvis de l'église est prolongé. Il s'agit d'étoffer le hameau en le prolongeant sur ses limites actuelles.

Arrayou : 1,58 ha



Lahitte : 5,95 ha



Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

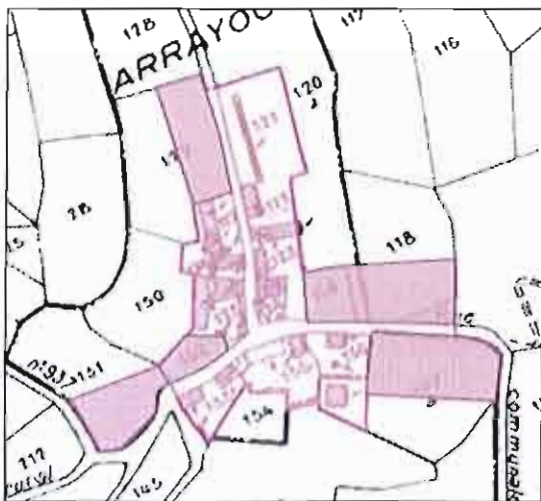
- La zone constructible de la carte communale
- Les surfaces potentiellement disponibles
- Les perspectives de croissance (bâti/population)

Les zones potentiellement urbanisables à ce jour sont principalement constituées de dents creuses, intercalées entre des constructions existantes.

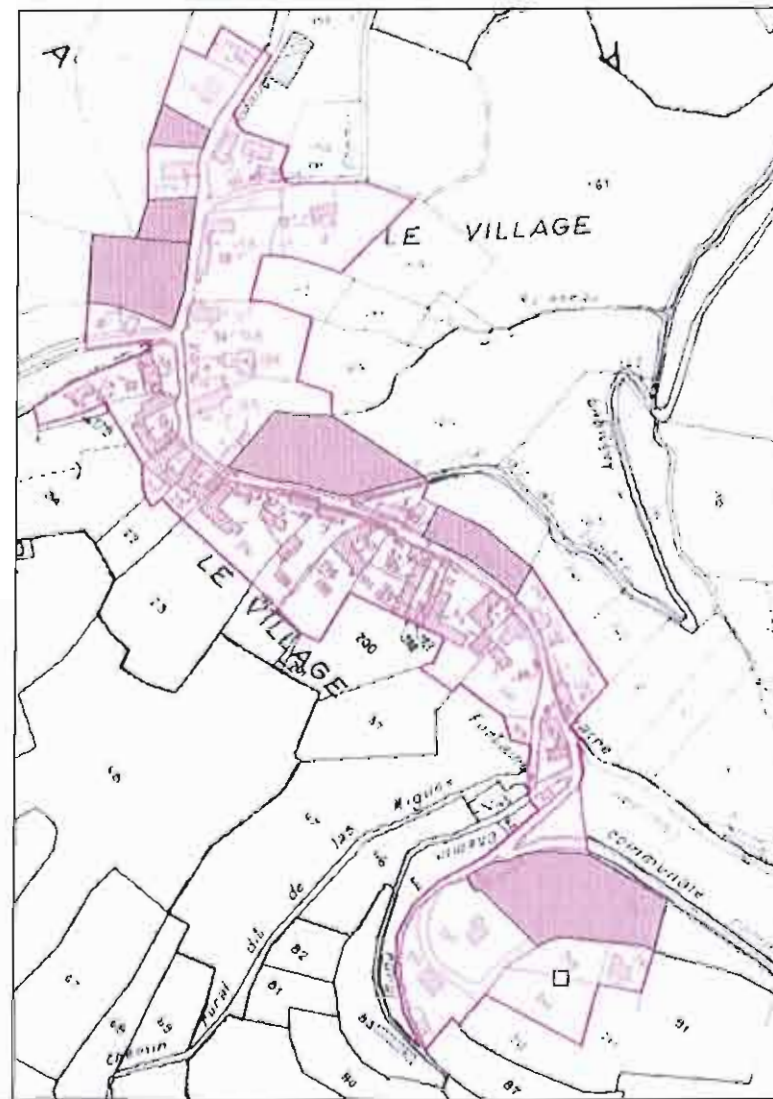
Pour Lahitte, au delà des dents creuses, la parcelle la plus importante au sud est une parcelle communale qui pourrait à terme faire l'objet d'un projet communal.

Le hameau d'Arrayou étant particulièrement compact, des possibilités de développement ont été recherchées sur ses limites actuelles.

Arrayou : 6 650 m²



Lahitte : 12 169 m²



Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

- La zone constructible de la carte communale
- Les surfaces potentiellement disponibles
- Les perspectives de croissance (bâti/population)

L'évolution envisageable de la population de la commune est définie en fonction de deux hypothèses qui peuvent permettre aux élus d'anticiper les besoins en matière d'équipements publics.

L'hypothèse basse prend en compte une implantation d'une maison par parcelle (pas de redécoupage parcellaire).

L'hypothèse haute prend en compte un redécoupage des parcelles les plus importantes.

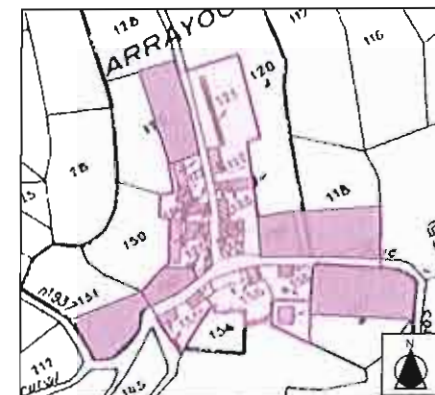
Pour la commune dans son ensemble les perspectives varient de 12 à 17 nouveaux logements à terme, ce qui correspond à environ 30 à 42 nouveaux habitants.

Ce calcul ne prend en compte que la construction neuve, le réinvestissement dans l'ancien (réhabilitation, changement d'affectation n'est pas pris en compte).

Zones potentiellement constructibles en zone constructible : 18 819 m²

	logements	personnes
Nombre de maisons individuelles minimum (Environ 2000 m ² /maison)	12	30
Nombre maisons individuelles maximum (plusieurs maisons sur une même parcelle lorsque possibilité) (environ 500m ²)	17	42

Le nombre de personnes est évalué en fonction d'un ratio de 2,5 personnes par logement.



Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

- La prise en compte du risque naturel
- La prise en compte de vues
- la prise en compte de la forme urbaine
- Les perspectives d'évolution de la population/réseaux

Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

La prise en compte du risque naturel

La commune n'est concernée par aucun risque naturel spécifique (hors sismicité).

Toutefois la topographie du site a été prise en compte afin d'éviter de construire dans les secteurs de forte pente, et d'éviter ainsi les risques de glissement de terrain.

La prise en compte du patrimoine et de l'environnement

La commune ne fait l'objet d'aucune reconnaissance ou protection environnementale officielle.

Le conservatoire botanique Pyrénéen a toutefois identifié une station proche de Lahitte qui comporte l'œillet superbe, espèce à protection nationale.

Cette station est située en contrebas du village aux abords de la route d'accès (RD98). Cette station est située dans la zone non constructible de la carte communale.

Une seconde station est située sur un coteau exposé ouest entre Arrayou et Lahitte au dessus de la route. Cette station est également située en zone non constructible de la carte communale.

La prise en compte de la forme urbaine

Le zonage de la carte communale s'appuie sur les limites topographiques du site du village.

Pour Arrayou et Lahitte, les parcelles non bâties de la zone constructible de la carte communale sont soit des dents creuses (Lahitte) soit situées dans la continuité directe des constructions existantes (Arrayou).

Les perspectives d'évolution de la population/réseaux

Le schéma d'assainissement communal a été réalisé en 2002. Il prévoit un assainissement autonome pour l'ensemble des habitations de la commune.

L'ensemble des zones constructibles de la carte communale sont aptes à un assainissement autonome. Le pétitionnaire devra se référer au schéma communal d'assainissement pour les prescriptions techniques à mettre en place.

La ressource en eau est assurée par une source locale, les capacités de stockage ainsi que la production de la source sont suffisantes. Cette source ne fait toutefois pas l'objet à ce jour d'une protection réglementaire qui devra être mise en place par la commune (périmètre de protection immédiat et rapproché).

La sécurité incendie est assurée par des deux cuves situées à Lahitte et à Arrayou.