

HAUTES PYRENEES
LORTET



Conduite d'étude :

Direction
Départementale de
l'Équipement
Hautes Pyrénées

CARTE COMMUNALE

Maîtrise d'œuvre



AMENA-Études
ZA de Montredon
3, rue d'Apollo
31240 L'Union

ELABORATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvée le : 27 OCTOBRE 2008

Exécutoire le :

VISA

Date

Le Maire
Michel SICARD



SOMMAIRE

PARTIE I : Etat des lieux

Cadre physique.....	P. 4
L'urbanisation.....	P. 7
Les paysages	P. 9
Les réseaux	P.11

PARTIE II : Bilan socio-économique et perspectives

La démographie.....	P.14
L'économie	P.17
Le parc logement.....	P.20
Perspectives d'évolution.....	P.23

PARTIE III : Délimitation zone constructible

Les enjeux de la Carte communale.....	P.26
La stratégie retenue	P.30

PARTIE IV : Incidences sur environnement et agriculture

Les contraintes du territoire.....	P.35
Agriculture.....	P.40

PARTIE V : Modifications suite à enquête publique..... P.41

PARTIE I
ETAT DES LIEUX

1 - Cadre physique

Petite commune du canton de La Barthe de Neste, son territoire s'étend sur 363 ha, Lortet se situe à l'entrée de la basse vallée de la NESTE D'AURE, à une dizaine de kilomètres au sud de Lannemezan. La commune est très bien desservie par la RD 929, axe principal de la vallée.

Le village se situe à l'écart de la RD 929, de part et d'autre de la Neste, au pied d'une véritable falaise. Une urbanisation moins organisée s'est développée de part et d'autre de la route départementale sur la quasi-totalité de sa traversée communale. Cet étirement de constructions est plus ou moins dense selon les secteurs et mêle constructions anciennes et récentes intercalées de champs cultivés.

La commune est traversée selon l'axe de la vallée par la RD 929, classée route à grande circulation, par la voie ferrée qui relie les communes de la vallée à Lannemezan, par la Neste d'Aure et par le canal de la Neste.

1 - Climatologie

Comme l'ensemble de cette partie de la vallée, Lortet bénéficie d'un climat doux et relativement humide. Les données climatiques mesurées à Jumet (637m) indiquent une pluviométrie de 1027 mm répartie sur 127 jours et une température moyenne annuelle de 10,8°C.

Ces conditions climatiques sont assez privilégiées en raison de la position d'abri de cette vallée à l'est des reliefs importants constitués par les massifs du Néouvielle et de l'Arbizon qui tendent à la protéger des perturbations venues de l'ouest. A titre d'exemple Bagnères de Bigorre (568m) reçoit 1317 mm et Lannemezan (640m) 1238 mm, alors que, normalement, les précipitations croissent avec l'altitude. Il faut toutefois noter que cette partie de la vallée bénéficie moins de cette situation d'abri que la haute vallée puisque la pluviométrie de St Lary n'est que de 870 mm.

2 - Géologie

Lortet se situe dans la zone structurale Nord Pyrénéenne. Cette zone fortement plissée et accidentée est principalement constituée de terrains de couverture de l'ère secondaire (Trias inférieur à Crétacé inférieur) sur des formations du Paléozoïque (ère primaire). Du fait de la présence de nombreuses formations calcaires ou dolomitiques (roches dures), le relief est plutôt accidenté et le fond de vallée relativement étroit. Dans cette dépression, un recouvrement important de matériaux est venu colmater un modelé karstique (terrasse supérieure de la Neste). C'est à cheval sur Lortet et Bazus Neste que se situe la racine du vaste cône de Lannemezan formé des débris tertiaires évacués des Pyrénées et qui marque toute la morphologie colinéaire de la Gascogne et de la Guyenne.

3 - Topographie

Le territoire communal présente un relief très contrasté en « escalier », il s'organise en bandes orientées dans le sens longitudinal avec d'ouest en est :

- ◆ Le flanc de montagne « ouest » qui domine la plaine d'une soixantaine de mètres et culmine sur le territoire communal à 688m. Les pentes abruptes sont couvertes de forêts, d'îlots de prairie de fauche et de quelques landes. C'est ici que passera la déviation de La Barthe de Neste ;
- ◆ La terrasse supérieure de la Neste, fond de vallée glaciaire d'une altitude variant de 600 à 620 m environ, occupé par une plaine agricole parfois très étroite, par la RD 929 et son urbanisation linéaire (hameaux des Arroutgès et Gardiolle) ;
- ◆ Le talus de la terrasse, aux pentes abruptes et boisées, dominant le fond du talweg d'une cinquantaine de mètres ;



- ◆ Le fond de vallon correspondant au lit majeur de la Neste, relativement plat et partiellement inondable, à une altitude moyenne de 550m avec le village situé de part et d'autre de la Neste ;
- ◆ Le flanc de montagne « est », plus raide, plus haut, moins boisé et présentant un secteur de grottes et de falaises. Le territoire communal culmine au pic Le Mont à 805 m.

4 - Hydrographie

Le territoire communal est traversé par la Neste d'Aure. Il faut remarquer par ailleurs le faible développement du réseau hydrographique en relation avec la nature calcaire des substrats. En effet dans ces zones, les eaux semblent plus s'infiltrer que ruisseler.

Le territoire communal est également traversé par le Canal de la Neste.

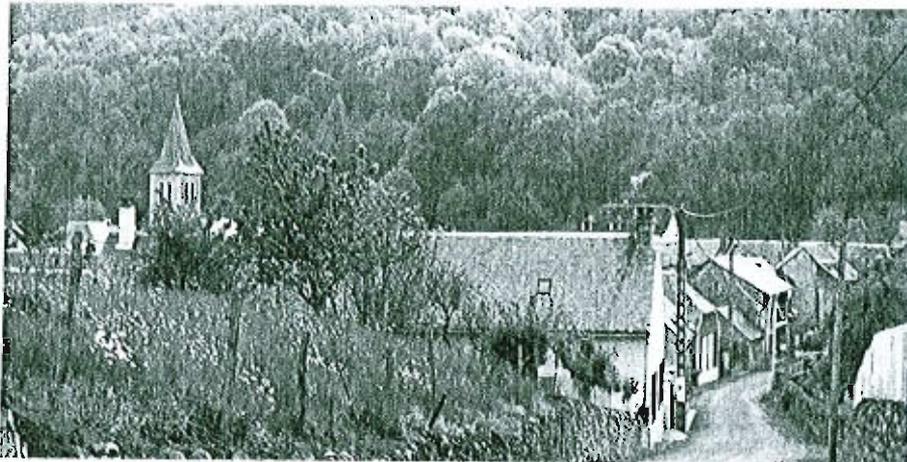
5 - Le milieu naturel

- ◆ La plaine ne présente quasiment plus de végétation spontanée, les boisements se localisent sur les pentes, flancs de montagne et talus de la terrasse. On y trouve principalement la série atlantique du Chêne pédonculé, très présente dans la partie inférieure de la vallée de la Neste et la série du Hêtre, traditionnelle des versants frais de l'étage montagnard ;
- ◆ La Neste d'Aure bordée par endroit par une ripisylve étroite constitue un milieu naturel riche. La rivière commence à s'élargir sur le territoire communal mais reste encore torrentueuse ;
- ◆ Le secteur du Mont présente un fort intérêt faunistique, notamment ornithologique avec la présence du faucon pèlerin.

2 - L'urbanisation

1 - L'urbanisation traditionnelle

- ◆ **Le village** est implanté au bord de la voie ancienne qui relie Lannemezan à Arreau, en bord de Neste, majoritairement en rive gauche. Un petit quartier se situe en rive droite, au pied de la falaise. Le village est important, dense, regroupé autour de son église. Les maisons, implantées en continu, à l'alignement des rues, présentent un beau bâti homogène : il s'agit généralement de constructions d'un étage sur rez-de-chaussée, crépie en gris et au toit d'ardoises. Les menuiseries souvent peintes en vert égayent ce tissu urbain de qualité. Le village est tourné vers la Neste, avec notamment les équipements publics en front de rivière. En vis à vis, un quartier relativement dense, avec l'hôtel-restaurant surplombant la rivière ;



- ◆ L'autre visage traditionnel de l'urbanisation est représenté par les **constructions anciennes implantées en bord de RD 929 et de ses transversales** : beau bâti généralement implanté à l'alignement de la route, plus rarement en recul de celle-ci. Les constructions, constituées le plus souvent de la maison d'habitation et de ses dépendances, sont imposantes, fréquemment en pierre. Elles s'organisent parfois autour d'une cour et présentent des parties de plain-pied et d'autres à un étage, les toits en ardoises comportent de nombreuses lucarnes. Bien que relativement dense par endroit, cette urbanisation ne s'apparente pas à un tissu urbain organisé.



2 - Urbanisation récente

Au cours des dernières décennies, le village a continué de se développer selon les mêmes principes :

- ◆ **En étirement** le long de la RD 929 et de ses transversales, entre le bâti ancien ou en « second rideau » ;
- ◆ **Au village**, essentiellement vers le nord et le long de la voie communale N°4, jusqu'au bas du talus de la terrasse.

Les constructions récentes, maisons individuelles sur grandes parcelles, ne sont plus implantées à l'alignement des voies.

3 - Les paysages

1 - La terrasse supérieure :

C'est un paysage de vallée très anthropisée : étirement des constructions le long des voies, constructions isolées et, quoique relativement peu visibles dans le paysage, voie ferrée et canal de la Neste. Ces éléments structurent un paysage agricole de prés ouvert d'où la végétation naturelle a quasiment disparu. Quel que soit l'endroit où se porte le regard, l'horizon est barré par les reliefs boisés des flancs de vallée. Vers le sud, on aperçoit les sommets enneigés des Pyrénées.

2 - Les flancs de vallée :

Ils constituent des éléments très structurants du paysage car ils sont les fonds de plan omniprésents du paysage communal. A l'est, la forêt domine, à l'ouest, la falaise et ses grottes sont les éléments marquants d'un paysage spectaculaire.

3 - Le talweg :

Quand on quitte la RD 929 vers l'est, le paysage se fait rapidement plus montagnard, les voies communales serpentent le long des pentes du talus jusqu'à révéler le village et la Neste. C'est un paysage très préservé, quasiment intemporel du fait de la discrétion des bâtis récents. Selon la saison et le climat, ce paysage peut apparaître très séduisant du fait de son authenticité et de son relatif isolement ou au contraire rude et austère.



La Neste, très visible et accessible, est l'atout majeur du paysage communal. Très prisée des vacanciers, pêcheurs et promeneurs, elle marque l'ambiance communale par sa fraîcheur et la beauté du site qu'elle s'est créée en traversant le premier chaînon calcaire pyrénéen.



4. Les réseaux

1 - Voirie

La réseau routier quadrillant la commune dessert les zones urbanisées dans des conditions relativement bonnes. L'ensemble de ces voies ne pose pas de problèmes de circulation majeurs compte tenu du fait que le village, secteur le plus densément urbanisé se situe à l'écart des axes de trafics importants.

2 - Réseau d'adduction d'eau potable et défense-incendie

- ◆ L'état actuel du réseau d'adduction d'eau potable permet d'admettre de nouvelles constructions sans renforcement notable des dessertes principales pour l'adduction. L'extension du réseau le long du chemin du Toua (VC7) est prévue à très court terme ;
- ◆ La défense incendie des parties urbanisées de la commune situées le long de la RD 929 et de ses transversales est assurée par plusieurs bornes que renforce le Canal de la Neste. Celle du village est liée à la présence d'une station de pompage dans la Neste.

3 - Réseau d'assainissement

Suite à la réalisation du Schéma Communal d'assainissement, la Commune a décidé de retenir le scénario reposant sur un maintien du mode d'assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire communal, seul scénario financièrement envisageable. Un dispositif d'assainissement autonome regroupé est toutefois prévu pour une partie du quartier situé en rive droite incluant notamment l'hôtel-restaurant. La Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome (CASAA) distingue 3 zones d'assainissement, avec sur chacune d'elles des prescriptions différentes de filières d'assainissement :

- ◆ filtre à sable vertical drainé avec rejet des effluents au fossé (sols faiblement perméables);

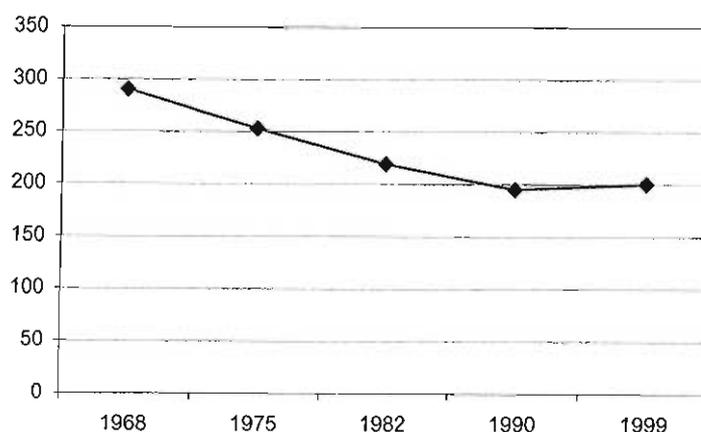
- ◆ tranchée d'infiltration courte ou filtre à sable vertical non drainé (sur alluvions de la haute terrasse);
- ◆ filtre à sable vertical non drainé (sur alluvions de la basse plaine, notamment au village).

PARTIE II
BILAN SOCIO-ECONOMIQUE et
PERSPECTIVES

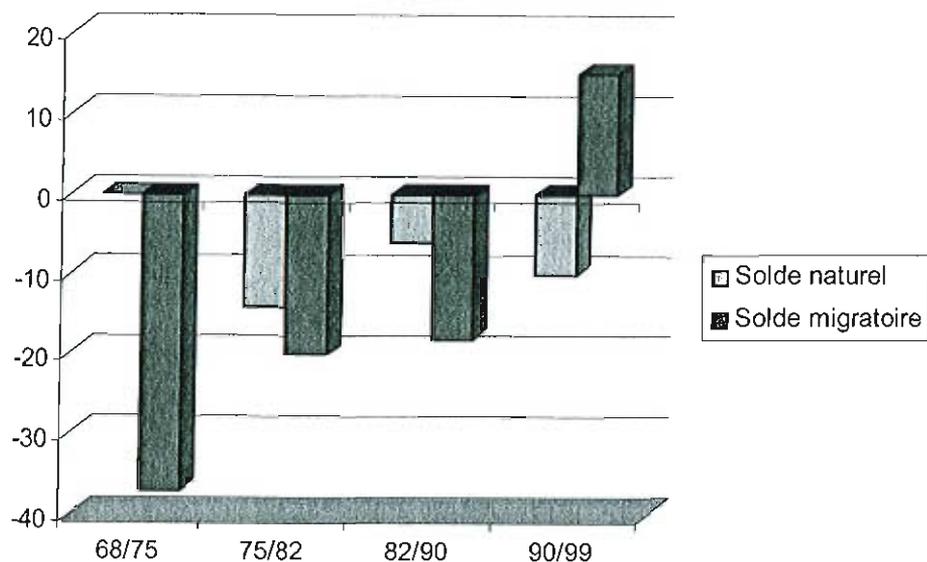
1 - La démographie

	1968	1975	1982	1990	1999
Population	290	253	219	195	200
Evolution globale	-12,8%	-13,4%	-11%	+2,6%	

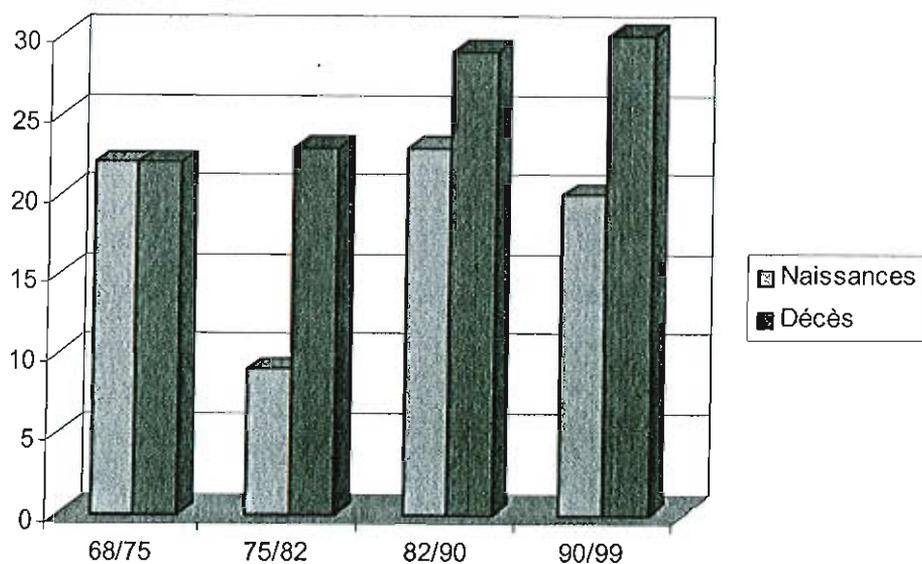
Après une très longue période de déclin démographique où la commune perd un tiers de sa population entre 1968 et 1990, la situation s'améliore puisque Lortet enregistre une très légère progression. Pour mémoire, rappelons qu'au cours de la période 68/90, le canton de La Barthe de Neste ne perd « que » 12% de sa population et celui de Lannemezan 15,3%. Par contre dans ces 2 cas, le déclin continue jusqu'en 1999.



Le déclin de Lortet était dû au fait que la commune enregistrait plus de décès que de naissances (solde naturel négatif) et plus de départs que d'installations sur la commune (solde migratoire négatif). A partir de 1990, le solde migratoire redevient positif et ce suffisamment pour compenser le déficit des naissances qui perdure.



	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Naissances	22	9	23	20
Décès	22	23	29	30
Solde naturel	0	-14	-6	-10
Solde migratoire	-37	-20	-18	15
Variation pop.	-37	-34	-24	5

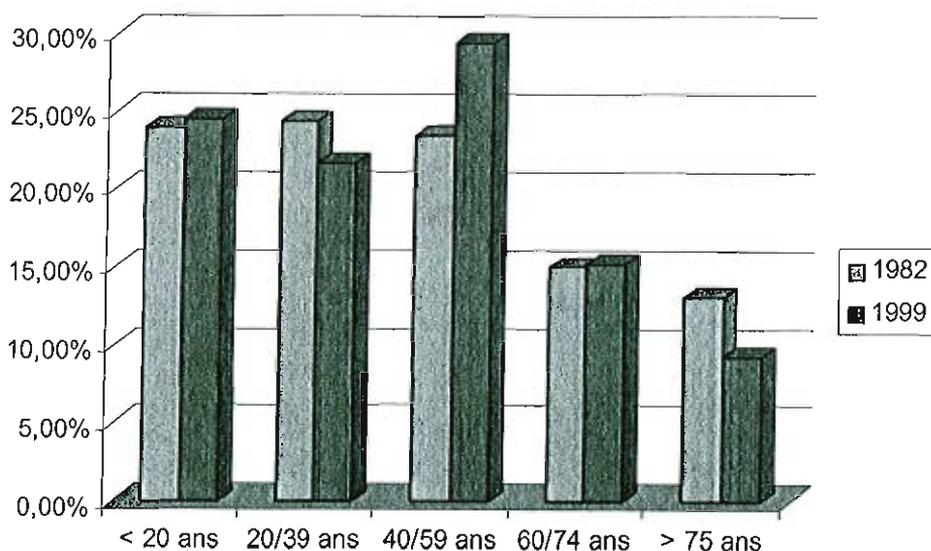


Le maintien d'un solde naturel déficitaire laisse supposer un vieillissement de la population, ce qui est confirmé par le maintien d'un

taux de mortalité très supérieur à la moyenne départementale (16,9‰ pour 11,7‰ en 1999).

L'analyse de la structure par âge de la population va également dans ce sens, mais permet de nuancer ce constat. En 1982, les personnes âgées de moins de 40 ans représentaient environ 48% de la population (moyenne départementale : 52,7%), en 1999, elles en représentaient encore 46% (moyenne départementale 44,8%). A l'opposé, la part des personnes âgées de plus de 60 ans diminue, passant de 28 à 24,5% au cours de la même période (moyennes départementales : 22,9% en 1982, 28,1% en 1999). On constate que le vieillissement de la population est nettement moins accusé que sur l'ensemble du département et que la tendance va même à l'encontre de celle du département.

	1982	1999
- de 20 ans	23,9%	24,5%
de 20 à 39 ans	24,4%	21,6%
de 40 à 59 ans	23,5%	29,4%
de 60 à 74 ans	15%	15,2%
+ de 75 ans	13,1%	9,3%



La persistance du déficit des naissances et les évolutions de la pyramide des âges révèlent que l'attractivité de Lortet porte plutôt sur des personnes d'âge mûr la commune attirant ou gardant des personnes d'âge intermédiaire qui, s'ils ne sont plus en âge de faire des enfants, ont encore une bonne espérance de vie.

2. L'économie

1 - Population Active

	1990	1999
Population active (PA)	76	86
PA ayant un emploi	69	81
PA vivant et travaillant à L.	19	16
PA vivant à L. et travaillant ailleurs	50	65
Demandeurs d'emplois	7	5

- ◆ La reprise démographique enregistrée par la commune depuis 1990 se retrouve, nettement amplifiée à travers l'analyse de la population active qui augmente de plus de 13% entre 1990 et 1999. Ce sont bien des personnes relativement jeunes qui s'installent sur la commune au cours de cette période ;
- ◆ Conséquence directe de ces arrivées d'actifs, le taux d'activité (rapport entre le nombre d'actifs et la population âgée de plus de 15 ans) augmente fortement, passant de 45,8% en 1990 à 50,3% en 1999. On note d'ailleurs que ce taux devient conforme à la moyenne départementale (50,7%) ;
- ◆ En 1990, 27,5% des actifs ayant un emploi travaillaient à Lortet, en 1999, ils ne sont plus que 19,8% dans ce cas. Comme la plupart des petites communes, mais ce n'est pas ici un phénomène nouveau, Lortet est de plus en plus dépendante des bassins d'emplois extérieurs principalement de celui de Lannemezan ;

2 - Les activités agricoles

L'agriculture reste malgré tout un des fondements de l'économie et de l'identité locales. Le territoire agricole occupe essentiellement la terrasse supérieure et le fond du vallon.

- **Le nombre d'exploitations agricoles diminue d'un tiers** entre 1979 et 2000 (date du dernier Recensement de l'Agriculture). A cette date, selon le RA, la commune compte 15 exploitations soit 7 de moins qu'en 1979. Ce sont les exploitations à temps partiel

qui enregistrent ce déclin puisqu'elles étaient 19 en 1979 pour 10 en 2000. Par contre, les exploitations professionnelles¹ se développent puisqu'elles passent de 3 à 5 au cours de la même période ;

- **La Surface Agricole Utile²** exploitée par les agriculteurs de Lortet augmente de 32 ha soit de 15%, elle couvre 245 hectares en 2000. Cette augmentation corrélée à celle du nombre d'exploitations professionnelles prouve qu'on assiste à une restructuration des exploitations comme en témoignent le développement des exploitations de plus de 20 ha (5 en 2000) et l'augmentation de la surface moyenne par exploitation;
- **La SAU communale³** couvre 176 ha soit un peu moins de la moitié du territoire de Lortet ;
- Traditionnellement l'agriculture de Lortet s'appuie sur **l'élevage bovin** pour l'essentiel. Les superficies réservées à cette activité sont en augmentation. Il s'agit à près de 90% de superficies toujours en herbe. Les surfaces dédiées à l'élevage passent de 189 ha en 1979 à 219 ha en 2000 ;

	1979	2000
Céréales	21	23
Superficie toujours en herbe	177	219
Cultures fourragères	12	27
Divers	3	3

- On note la présence d'un établissement agricole classé au titre de l'environnement, de 5 stabulations soumises au règlement sanitaire départemental et de 3 bergeries. La plupart de ces bâtiments se situent à l'écart des zones urbanisées ;

¹ Exploitation professionnelle : exploitations dont le nombre d'UTA est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 ha équivalent blé. Exploitations que l'on peut considérer à temps complet.

² Superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

³ Superficies agricoles localisées sur la commune.

- En 2000, le mode d'exploitation est majoritairement le fermage ;
- On assiste à un rajeunissement des chefs d'exploitation puisque les 2/3 d'entre eux ont moins de 55 ans en 2000, ils n'étaient que 32% en 1979.

3 - Les autres activités

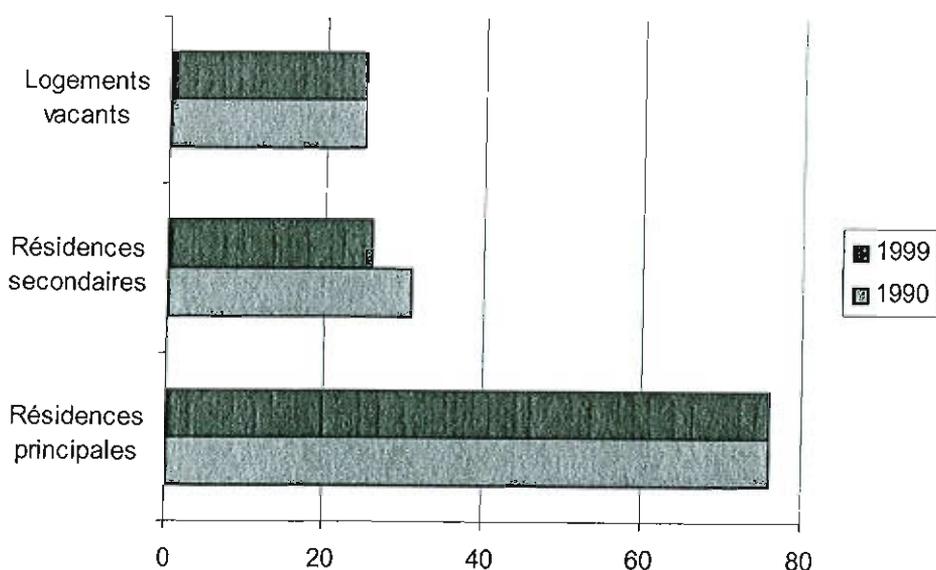
La commune dispose de quelques activités artisanales, d'un hôtel-restaurant et de plusieurs gîtes. Elle ne compte aucun commerce.

3. Le parc logement

1 - Le parc logement

	1990	1999
Parc logement	132	127
Dt résidences principales	76	76
<i>Dt résidences secondaires</i>	31	26
<i>Dt logements vacants</i>	25	25

- ♦ Au cours de la période 1990/1999, le parc logement, contrairement à la population, a légèrement régressé (-3,8% pour une croissance démographique de 2,6%). En fait, on assiste à un maintien du parc des résidences principales et à un recul de celui des résidences secondaires. Enfin, le nombre des **logements vacants**, très élevé, reste stable ;
- ♦ En 1999, le parc est constitué à :
 - 59,8% par des résidences principales pour 57,6% en 82 ;
 - 20,5% par des résidences secondaires pour 23,5% en 82 ;
 - 19,7% par des logements vacants pour 18,9% en 1982.



- ◆ En 1999, le parc des résidences principales est constitué à près de 100% par des **maisons individuelles** (moyenne des communes rurales du département : 87,7%) ;
- ◆ Près de 67% des résidences principales sont des **grands logements** de type 4 et plus (moyenne des communes rurales du département : 75,4%). Les petits logements ne représentent que 5% de l'ensemble;
- ◆ 84,2% des résidences principales sont occupées par leurs **propriétaires** (moyenne des communes rurales du département : 76,6%) ;
- ◆ **Le parc locatif** représente 10,2% de l'ensemble (moyenne des communes rurales du département : 16,3%) ;
- ◆ La commune dispose d'un logement locatif communal mais ne compte aucun autres **logement social**.

Compte tenu de cette structure du parc des résidences principales, il existe un certain nombre de carences sur la commune notamment en matière de petits logements et de logements locatifs sociaux ce qui peut poser des problèmes notamment pour satisfaire une demande émanant de personnes jeunes souhaitant décohabiter ou de jeunes ménages...

2 - La dynamique résidentielle récente

Source : registre des permis de construire

- ◆ Au cours de la période 1998/2004, 3 permis de construire pour nouveaux logements ont été déposés à Lortet ce qui est très faible. En fait, tous les permis ont été demandés entre 2002 et 2004 ce qui confirme le regain d'attractivité de la commune ;
- ◆ Tous ces logements sont des résidences principales destinés à des personnes déjà domiciliées sur la commune ;
- ◆ En 2005, 4 demandes sont en cours d'instructions, la plupart émanant de personnes ne résidant pas actuellement sur Lortet ;

Il semble donc que se manifeste depuis quelques années un regain d'attractivité de Lortet. A partir de l'année 1999 le développement d'une petite vocation résidentielle devient sensible avec chaque année 1

permis de construire accordés. Cette dynamique relativement faible s'explique très certainement en partie par l'absence de document d'urbanisme, mais surtout par d'important blocage foncier. En effet, on peut penser, compte tenu de sa localisation stratégique à proximité de Lannemezan, de son cadre de vie agréable et authentique, de l'évolution des mentalités qui favorise les installations « à la campagne », de la saturation foncière et de la cherté des terrains à bâtir dans la vallée et autour de Lannemezan ... que Lortet entre actuellement dans une période de mutation et commence à attirer des urbains en quête de tranquillité et de sécurité. L'élaboration de la Carte Communale va dans ce sens.

4. Perspectives d'évolution

1 - Evolution démographique

Depuis le recensement de 1999, 3 permis de construire pour des résidences principales ont été accordés. Si on prend un ratio de 3,5 habitants en moyenne par logement, l'attractivité résidentielle liée à l'accession à la propriété sur Lortet aurait donc entraîné un gain d'une dizaine d'habitants. Bien que le solde naturel reste certainement déficitaire, on peut estimer que cette tendance a permis de confirmer la stabilisation démographique.

Par ailleurs, 3 nouveaux logements représentent une augmentation d'environ 4% du nombre des résidences principales depuis le recensement de la population. Si on part de l'hypothèse que la croissance du parc des résidences principales et la croissance démographique sont bien corrélée (ce qui est généralement le cas), on peut estimer que cette dernière a connu la même évolution. Dans ce cas, Lortet compterait environ 210 habitants en 2004.

L'attractivité que connaît Lortet actuellement est en partie due au développement de la vocation résidentielle liée à la proximité de pôles d'emplois importants. L'élaboration de la Carte Communale vise à favoriser l'accueil de nouveaux habitants et donc à renforcer l'attractivité de la commune qui présente de bonnes disponibilités foncières et d'un bon cadre de vie. Le solde migratoire devrait donc encore s'améliorer. A terme, cela devrait permettre d'amorcer un rajeunissement suffisant pour améliorer le solde naturel et permettre de confirmer et même d'accélérer la croissance démographique.

Pour les 15 ans à venir, l'hypothèse d'évolution démographique qui pourrait être retenue dans le cadre de cette élaboration de Carte Communale pourrait être celle d'une **croissance de l'ordre de 20% à l'horizon 2020**. Si la population actuelle est d'environ 210 habitants, Lortet compterait donc à cette date 250 habitants.

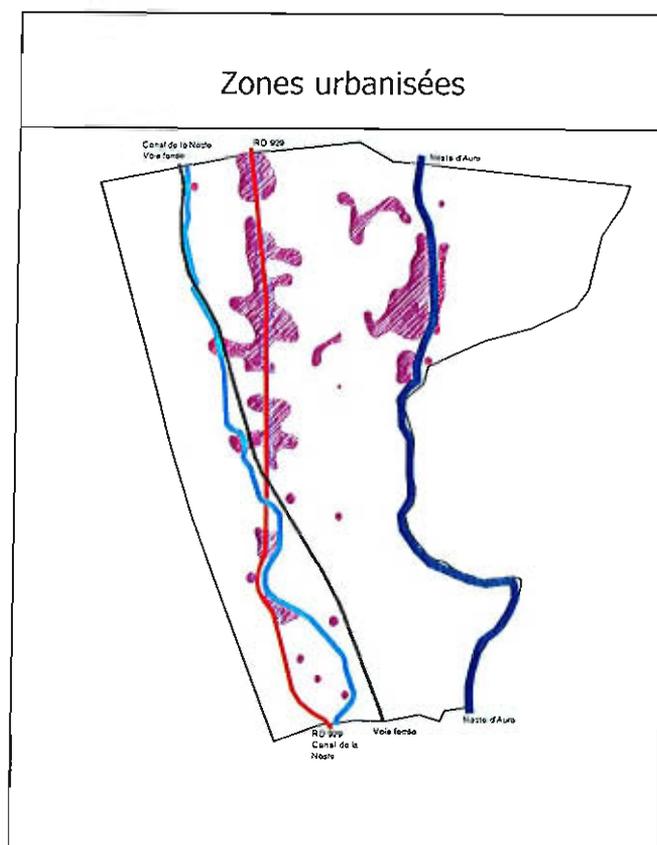
2 - Besoins en terrains à bâtir

En terme de logements, une moyenne annuelle de 2 nouveaux logements, soit une trentaine de logements à l'horizon 2020, est raisonnablement envisageable pour absorber la demande prévisible (nouveaux habitants et mouvements internes). Si on retient une moyenne de 1500m² par logement cela porte à 4,5 ha le besoin strict en terrains à bâtir auquel doivent se rajouter environ 20% pour les voiries, stationnement, espaces publics... soit un total d'environ 5,5 ha nécessaires. Si l'on applique un coefficient de majoration de 3 afin de faire face aux inévitables problèmes de blocages fonciers, proximité de bâtiments agricoles, pentes, risques naturels... **c'est une offre d'une quinzaine d'hectares constructibles que doit proposer la Carte Communale.**

**PARTIE III :
CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION
DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE**

1. Les enjeux de la Carte Communale

1 - Le premier enjeu de cette élaboration de Carte Communale était de tenir compte des **2 formes d'habitat traditionnels de Lortet** : un village organisé et un habitat dispersé s'étirant de façon plus ou moins dense sur la quasi-totalité de la traversée communale par la RD 929. Même s'il ne s'agit pas d'un mitage récent (les constructions implantées en bord de voies ont pour la plupart un, voire deux siècles), la prolongation de ce type d'urbanisation, très consommateur d'espace et coûteux en terme de réseaux, posait le problème de la compatibilité avec la Loi Montagne (construction en continuité des hameaux existants) et l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (implantation des constructions par rapport aux voies à grande circulation).

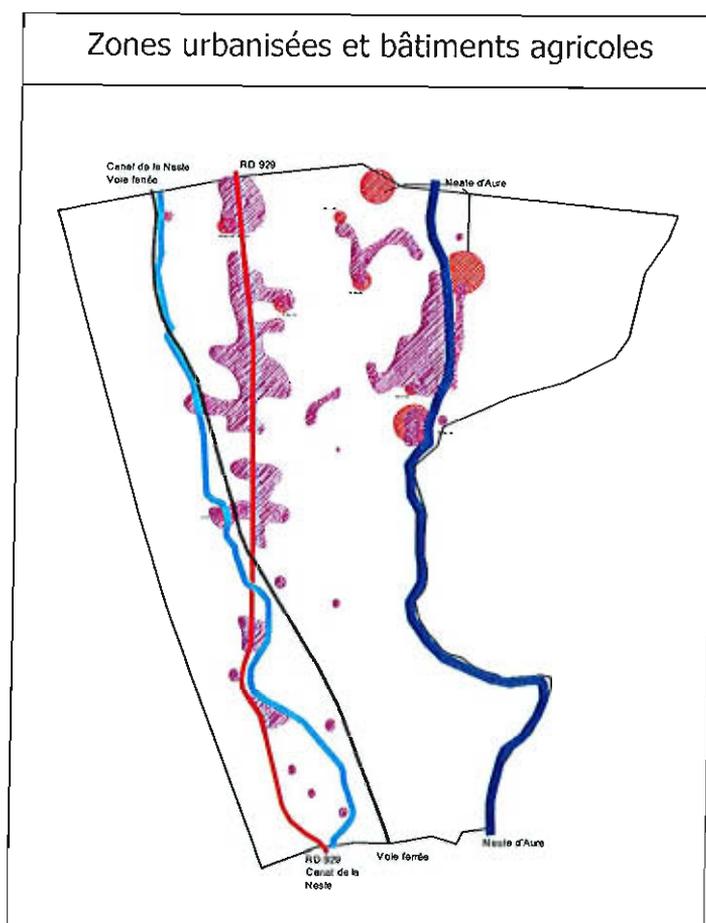


La Carte Communale se devait donc de tenir compte de l'existence des différents noyaux urbains tout en tentant de rationaliser l'urbanisation :

économiser le territoire, rentabiliser les réseaux existants, préserver les paysages...

2 - Le deuxième enjeu de l'élaboration de la Carte Communale se situait à la croisée de deux objectifs, essentiels pour le développement communal :

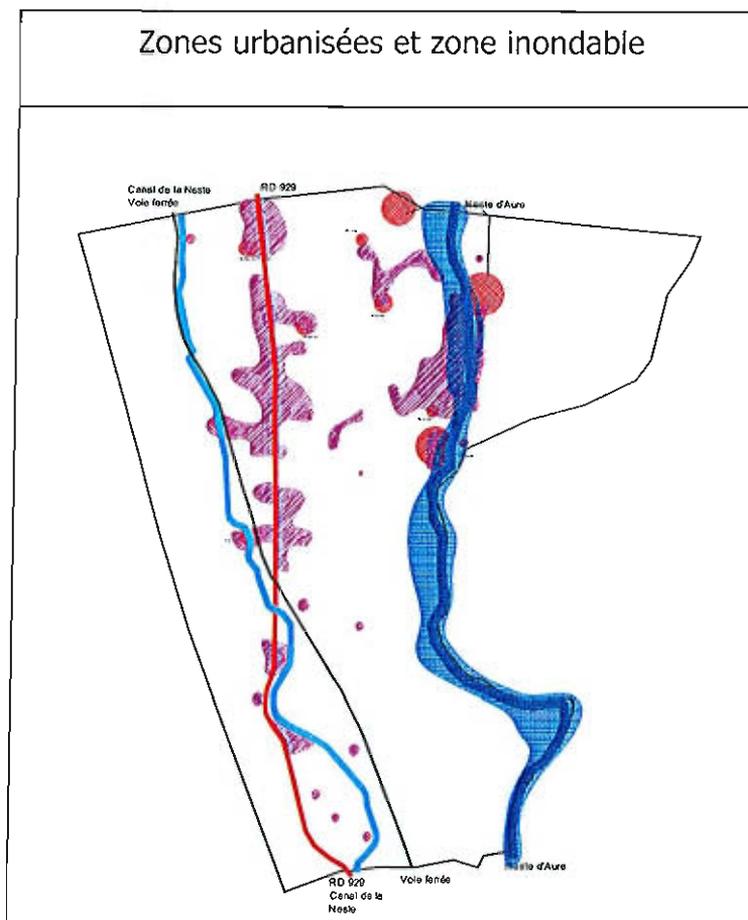
- ◆ Permettre la croissance démographique de la commune ;
- ◆ Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles.



En effet, sans être à proprement parler dans le tissu urbain, la plupart des bâtiments d'élevage sont situés à proximité de celui-ci. Ils peuvent donc constituer un frein à l'expansion de l'urbanisation. A l'opposé, le développement de l'habitat bloquera celui de l'agriculture.

La délimitation de la zone constructible devait donc intégrer ce double enjeu en veillant à proposer une offre suffisamment importante et variée tout en veillant à préserver les exploitations agricoles : exclure de la zone les bâtiments agricoles, déterminer des périmètres de précaution inconstructibles autour de ceux-ci afin qu'ils puissent éventuellement s'étendre, préserver des entités agricoles homogènes et perméables...

3 - Le troisième enjeu était lié à la prise en compte des risques d'inondation.



Une bonne partie du village et de ses abords sont situés dans la zone potentiellement inondable de la Neste d'Aure. En l'absence d'études techniques précises et récentes, c'est la cartographie informative des zones inondables de la DIREN (CIZI) qui sert de référence dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Cette cartographie, réalisée dans le cadre du contrat de plan entre l'Etat et le Conseil Régional Midi-Pyrénées, n'a pas de portée réglementaire mais vise à informer sur le risque d'inondation. Selon le principe de précaution exigé actuellement, les zones définies comme potentiellement inondables par la CIZI voient leur constructibilité limitée ou remise en cause. A Lortet, ce document présente les zones inondables théoriques de la Neste d'Aure. Une grande partie du village est située en zone d'aléa moyen pour la rive gauche (crue fréquente avec retour de 5 à 15 ans) et faible en rive droite (crue de fréquence exceptionnelle). Ces espaces doivent donc être, autant que faire ce peut, exclus de la zone constructible. Pour les terrains déjà bâtis, les aménagements et extensions sont admis sous conditions, mais il ne sera pas possible de construire sur les parties de parcelles incluses dans le périmètre constructible mais situées dans la zone inondable.

2 – La stratégie retenue

L'élaboration d'une carte communale est faite pour répondre aux besoins en terrains à bâtir à relativement court terme. Pour les 15 ans à venir, l'hypothèse d'évolution démographique qui a été retenue est celle d'une croissance de l'ordre de 20% à l'horizon 2020, soit un objectif d'environ 250 habitants à cette date.

En terme de surfaces constructibles et sur la base d'une trentaine de nouvelles maisons d'ici 2020, c'est donc une offre d'environ 15 hectares libres que se doit de proposer la Carte Communale.

Il est cependant essentiel de définir la zone constructible en fonction des perspectives de développement à plus long terme afin de ne pas limiter, voire bloquer les possibilités d'extensions futures de l'urbanisation.

La stratégie retenue s'insère dans cette logique. Elle s'organise autour de trois secteurs : Lortet-village et les quartiers de La Gardiole et de Cap du Carrey qui correspond à la partie médiane et la plus densément bâtie des abords de la RD 929.

L'objectif est d'une part, de rompre avec la tradition de dispersion de l'habitat en organisant l'urbanisation en profondeur plutôt qu'en étirement et d'autre part, de ne pas aggraver les risques en matière de sécurité routière en évitant de créer des besoins en accès nouveaux à la RD 929.

Cette stratégie permettra de :

- ✓ Minimiser les investissements nécessaires en concentrant les efforts sur 3 secteurs et donc en limitant les coûts d'équipement du territoire (créations/extensions/renforcements de réseaux) ;
- ✓ Préserver l'identité de la commune en maintenant des coupures vertes et en évitant de « noyer » les beaux bâtis traditionnels situés en bord de RD 929 dans une urbanisation diffuse à l'architecture manquant souvent de caractère ;
- ✓ Améliorer la lisibilité urbaine notamment avec la création à terme de vrais hameaux à la Gardiole et à Cap du Carrey.

1. Les abords de la RD 929

Rappel : deux contraintes réglementaires ont servis de cadre à la réflexion concernant la délimitation de la zone constructible dans ce secteur :

- **La loi Montagne** : il s'agit essentiellement de la prise en compte de l'article L.145.1 à 13 du Code de l'Urbanisme à savoir que : *« les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières doivent être préservées. Dans ce sens, et sauf dérogation, l'urbanisation ne pourra être autorisée qu'en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants ».*
- **L'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme** : il concerne les implantations de constructions en bord de route à grande circulation en dehors des Périmètres Actuellement Urbanisés (PAU). Lortet est concernée par **la RD 929** qui traverse la commune du nord au sud. Malgré l'étirement des constructions existant de part et d'autre de cet axe, une grande partie de son tracé se situe en dehors de la PAU. Dans ces secteurs, *« les constructions autorisées seront implantées à une distance minimum de 75 m par rapport à son axe. Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux bâtiments agricoles. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ».*

1.1 La Gardiole

C'est le secteur le plus densément urbanisé des abords de la RD 929. Il constitue une « Partie Actuellement Urbanisée » (PAU) et n'est donc pas soumis à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Les constructions peuvent donc s'implanter en bord de voie avec les règles de recul habituel. Les terrains sont plats et partiellement desservis. A court terme, 2,7 ha peuvent être ouverts à l'urbanisation en profondeur et en comblement de l'habitat existant sur des terrains desservis par la RD 76, de part et d'autre de la RD 929. Aucun nouvel accès à la RD 929 ne sera autorisé.

1.2 Cap du Carrey

Il s'agit de structurer les noyaux d'habitats existants mêlant d'ores et déjà habitats ancien et récent, afin de créer un hameau cohérent et de réduire la sensation de mitage dégagée actuellement. Les terrains concernés sont plats et partiellement desservis ou faciles à équiper. Ils couvrent une superficie de 8 ha environ.

La délimitation de la zone constructible dans ce secteur présente une alternative à la prolongation de l'étirement linéaire des constructions en bord de voie. Aucun nouvel accès à la RD 929 ne sera nécessaire puisque les terrains bénéficient d'un double accès routier.

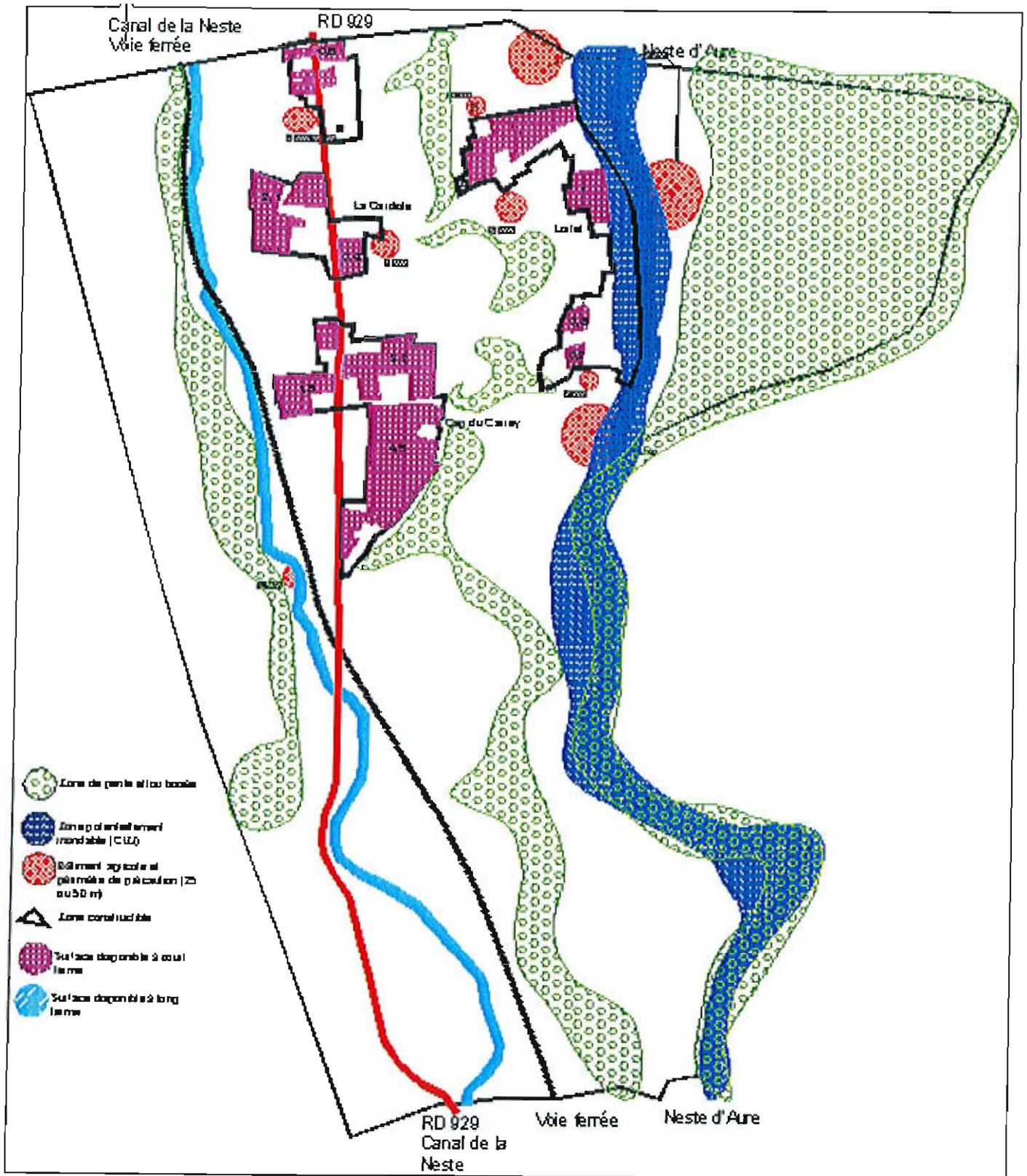
Une partie des surfaces ouvertes à l'urbanisation se situent en dehors de la PAU. Cependant, compte tenu de la taille des parcelles concernées, il est inutile de déroger à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme. La zone constructible hors PAU est donc repoussée à 75m de l'axe de la RD 929, l'urbanisation aura ainsi un impact moins lourd sur le paysage communal en maintenant une coupure verte en bord de voie.

2. Lortet-village

Il serait dommage que le développement d'une urbanisation « facile » en bord de RD 929 marginalise le village. En effet, celui-ci est moins accessible et plus difficile à urbaniser du fait des pentes et des risques d'inondation, mais son site remarquable (Neste, falaise), son incontestable caractère et la présence des équipements publics en font le garant de l'identité communale.

Il est possible de dégager immédiatement une offre en terrain à bâtir d'environ 4 ha dans la continuité du bâti existant, sur des terrains relativement peu pentus et partiellement desservis par les différents réseaux ou faciles à équiper.

A plus long terme, et sous réserve que soit prévu dès aujourd'hui leur désenclavement, l'extension future du village peut être envisagé sur les terrains situés en deuxième front, vers l'ouest (la Carrère de Boey). Ces terrains, très attractifs et stratégiques ne sont cependant pas inclus dans la zone constructible du fait de leur actuelle exploitation agricole et pour ne pas surdimensionner inutilement l'offre en terrains à bâtir.



**PARTIE IV :
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
ET SUR L'AGRICULTURE**

1 . Prise en compte des contraintes du territoire

1 - Servitudes d'Utilité Publique

La commune de Lortet est concernée par 3 servitudes d'utilité publique n'ayant que peu d'incidences du point de vue de l'urbanisme et ne nécessitant pas de prise en compte particulière dans le cadre de l'élaboration de la carte Communale :

- ◆ Servitude de halage et marchepied concernant les berges de la Neste ;
- ◆ Servitude concernant la voie ferrée ;
- ◆ Servitude concernant la protection des bois et forêts relevant du régime forestier. Cette servitude a été abrogée par la loi d'orientation sur la forêt du 9 juillet 2001 ;

2 - Risques

La commune est soumise à 3 risques naturels et 2 risques technologiques :

- ◆ En ce qui concerne les **risques d'inondation** liés aux crues de la Neste d'Aure, la cartographie informative des zones inondables de la DIREN (CIZI) a servi de référence. Selon le principe de précaution exigé actuellement, les zones définies comme potentiellement inondables ont été exclues de la zone constructible à l'exception de celles déjà bâties du village et des parties basses inondables de parcelles suffisamment grandes pour que les constructions puissent être implantées en dehors de la zone de risque sans aucune difficulté ;
- ◆ **Sismicité** : la commune est classée, du point de vue des risques sismiques, en zone 1B, ce qui signifie un risque faible au regard des constructions. Des normes particulières s'appliquent à la construction mais ne nécessitent pas de prise en compte particulière dans le cadre de l'élaboration de la carte Communale ;
- ◆ **Feux de forêt** : compte tenu de la faible couverture forestière de la commune, ce risque semble minime et ne nécessite pas de prise en compte particulière dans le cadre de l'élaboration de la carte Communale ;
- ◆ Toujours en matière de risques d'inondation mais dans le domaine des risques technologiques, le territoire communal est en partie

compris dans la zone submersible en cas de **rupture du barrage de Cap de Long**. Certaines parties de la commune, notamment le village, appartiennent à la zone risquant d'être submergée en cas de rupture. Ce risque ne nécessite pas de prise en compte particulière dans le cadre de l'élaboration de la carte Communale ;

- ◆ **Transport de matières dangereuses** sur la RD 929. Ce risque ne nécessite pas de prise en compte particulière dans le cadre de l'élaboration de la carte Communale. Cependant, les possibilités d'implantation de constructions en bord de RD 929 ont été fortement réduite et l'urbanisation en profondeur a été privilégiée ;

3 - Le bruit

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : il concerne la RD 929 (arrêté préfectoral du 15 novembre 1999). Dans les périmètres identifiés, les constructions autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995.

- ◆ Agglomération limitée à 50 et 70 km, catégorie 4 : 30m de part et d'autre de l'axe (tissu ouvert) ;
- ◆ Hors agglomération, zone à 90 km/h, catégorie 3 : 100m de part et d'autre de l'axe (tissu ouvert) ;

Des normes particulières s'appliquent à la construction mais ne nécessitent pas de prise en compte particulière dans le cadre de l'élaboration de la carte Communale ;

4 - Périmètres de captage d'eau potable

Lortet ne compte pas de point de captage d'eau potable.

5 - Installations classées

En ce qui concerne certains modes d'utilisation et d'occupation des sols à usage agricole, des distances d'implantation sont à respecter par rapport aux autres constructions. En deçà de ces distances, les possibilités d'extension des activités existantes sont interdites. L'agriculture est très présente sur le territoire communal puisqu'on dénombre 1 établissement agricole classé au titre de l'environnement (nécessitant un périmètre d'isolement), 5 stabulations soumises au règlement sanitaire

départemental et 3 bergeries. Tous ces bâtiments et leurs abords ont été exclus de la zone constructible.

6 - Natura 2000 :

La commune de Lortet est concernée par le site FR7301822 «Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ». La proposition de site a été transmise à la Commission Européenne (31/05/01). Celle-ci en vérifiera la cohérence avant de l'inscrire (si le site est retenu) dans la liste des sites d'importance communautaire. L'Etat aura ensuite 6 ans pour désigner (éventuellement) ce site comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC). Les terrains concernés sont classés en dehors de la zone constructible ;

7 - Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) :

Les ZNIEFF n'ont pas de portée juridique donc ne bénéficient pas de protection obligatoire. Elles sont un « indice » donnant lieu, sans automaticité, à une appréciation au cas par cas. Il est cependant essentiel de protéger ces secteurs d'une importance écologique et paysagère remarquable. La commune de Lortet est concernée par 2 ZNIEFF :

- ◆ Rochers de Lortet, Le Mont : ZNIEFF de type 1 concernant également les communes de Bazus-Neste, Izaux et St Arroman. Ce secteur est notamment remarquable du fait de la présence du faucon pèlerin ;
- ◆ Massif de Nistos, Basse Vallée d'Aure : ZNIEFF de type 2 concernant 26 autres communes. Ce secteur est notamment remarquable pour l'intérêt de sa faune (Cerf, Chat sauvage, indices présence Ours ...), de sa flore (Pène Haute de Rebouc...) et du paysage.

Les terrains concernés sont classés en dehors de la zone constructible ;

8 - Les vestiges archéologiques :

Des vestiges archéologiques ont été trouvés dans les grottes présentes sur la commune et la DRAC a demandé la protection de toute la partie nord-est de la commune. Compte tenu de leur localisation, ces sites ne

sont pas menacés par l'extension de l'urbanisation et les terrains concernés sont bien sûr classés en dehors de la zone constructible.

De plus, il est rappelé que « Conformément au décret n° 86.192 relatif à la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et aux articles R.111.3.2 et R.442.6 du Code de l'Urbanisme, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis, de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, démolir, lotir, d'installation et travaux divers dans les zones sensibles décrites. La liste des secteurs ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322.1 et 322.2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 14 septembre 1941 validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945.

9. L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont) :

Il concerne les implantations de constructions en bord de route à grande circulation en dehors des Périmètres Actuellement Urbanisés (PAU). Lortet est concernée par **la RD 929** qui traverse la commune du nord au sud. Malgré l'étirement des constructions existant de part et d'autre de cet axe, une grande partie de son tracé se situe en dehors de la PAU. Dans ces secteurs, les constructions autorisées seront implantées à une distance minimum de 75 m par rapport à son axe. Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux bâtiments agricoles. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Il a été décidé de ne pas déroger à ces règles d'implantation et donc de ne pas densifier l'urbanisation en bord de voie en dehors des espaces déjà structurés.

10. La loi Montagne :

Il s'agit essentiellement de la prise en compte de l'art L.145.1 à 13 du Code de l'Urbanisme à savoir que les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières doivent être préservées. Dans ce sens, et sauf dérogation, l'urbanisation ne pourra être autorisée qu'en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants.

La délimitation de la zone constructible a tenu compte de la nécessité de préserver les activités agricoles. La zone constructible se situe dans la continuité immédiate du village ou de groupes d'habitations relativement denses. Cette délimitation vise à améliorer la compatibilité d'une des formes urbaines traditionnelles de Lortet (essaimage le long de la RD 929) avec la loi Montagne en limitant à 2 quartiers les possibilités de développement de l'habitat.

11. L'assainissement :

- ◆ Les secteurs constructibles situés au nord de la RD 929 (La Borie et La Gardiole), ainsi que l'extension nord-ouest du village de Lortet nécessitent la mise en place d'un assainissement autonome de type filtre à sable drainé avec rejet après traitement dans un exutoire (fossé départemental, communal ou Neste). Tous les exutoires sont répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement de la commune ;
- ◆ Le secteur de Cap du Carrey nécessite la mise en place d'assainissement autonome de type filtre à sable non drainé ou de tranchées ;
- ◆ Le village de Lortet nécessite la mise en place d'assainissement autonome de type filtre à sable non drainé.

2. Incidences sur l'agriculture

Les choix retenus pour la délimitation de la zone constructible, notamment ceux de construire en continuité du bâti existant conformément à la loi Montagne visent à préserver au maximum les terres agricoles.

La totalité des bâtiments d'exploitation agricole de Lortet et leurs abords ont été exclus de la zone constructible afin de ne pas compromettre leur développement ultérieur. Par ce biais, la Carte Communale s'efforce de prévenir les risques de mauvaise cohabitation des fonctions entre le maintien et le développement de l'activité agricole et l'inévitable développement de la fonction résidentielle.

Le choix de concentrer les possibilités de constructions en bord de RD 929 en 2 secteurs seulement permet d'assurer la perméabilité de l'espace en évitant la constitution d'un front bâti tout le long de cette voie. Il en est de même de la volonté de préserver des coupures vertes entre le village et l'urbanisation de la terrasse.

Cependant Lortet est une commune agricole et une terre d'élevage, le développement du village ne peut se faire que sur les prairies qui l'entourent et donc au détriment des terrains agricoles.

L'ensemble de la zone constructible définie par la Carte Communale couvre une trentaine d'hectares incluant les espaces déjà urbanisés, soit moins de 9% du territoire communal. La zone d'extension du village, c'est à dire l'ensemble des terrains vierges passant d'une vocation agricole à une vocation urbaine, concerne une quinzaine d'hectares soit 4% du territoire communal.

La SAU communale était en 2000 de 176 ha. La carte communale étant a priori dimensionnée pour 20 ans, la réduction de la SAU pour cette période est donc de 8,5%. Une grande partie des terrains concernés sont d'ores et déjà insérés entre des constructions et non plus réellement de vocation agricole, la majorité des terrains véritablement exploitables sont travaillés par leurs propriétaires et leur classement en secteur constructible n'est donc pas pénalisante.

PARTIE V : MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite à l'enquête publique et à l'avis de la MISA, les demandes suivantes ont reçu un avis favorable (voir carte en page suivante) :

- ◆ Extension du secteur constructible de la Gardiole à l'est de la route départementale (0,7 ha libre) et à l'ouest de la route départementale (0,7 ha libre) ;
- ◆ Réduction du secteur ouest de Cap du Carrey (-0,6ha libre) ;
- ◆ Extension du secteur constructible de Lortet village en épaissement de 0,8 ha au nord et de 0,9 ha au sud ;

