

# **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**CARTE COMMUNALE DE CASTEIDE-DOAT**

# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE

## PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Intro : Une situation géographique entre deux polarités

Intro : Cadres institutionnels et documents de planification

1. Diagnostic sociodémographique : population, habitat
2. Diagnostic socio-économique
3. Diagnostic urbanistique : équipements, infrastructures
4. Volet foncier
5. Diagnostic agricole

## PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

1. Etat Initial de l'espace et des ressources naturelles
2. Etat initial des paysages et du cadre de vie
3. Etat Initial des risques et des nuisances
4. Les énergies sur la commune : production et consommation

## PARTIE 3 : BILAN DES ENJEUX

Les enjeux majeurs

## PARTIE 4 : LE PROJET COMMUNAL

- 1- Les perspectives du territoire
- 2- Le projet communal

## PARTIE 5 : JUSTIFICATIFS DES CHOIX RETENUS

1. Le zonage dans la carte communale
2. Justification du zonage
- 3- Les efforts en matière de densité et de consommation d'espace
3. Bilan de la carte communale



# Préambule



# PRÉAMBULE

## **La Carte communale : un document d'urbanisme adapté à la commune de Casteide-Doat**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 2 Juin 2016, la commune de Casteide-Doat a prescrit l'élaboration d'une carte communale.

La carte communale bénéficie d'une procédure et d'un contenu simplifiés : une procédure de concertation publique allégée, pas de règlement d'urbanisme, ni de délimitation d'emplacements réservés et d'espaces boisés classés...

Cependant, la carte communale constitue un véritable document d'urbanisme consacré à l'art. 6 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain. Ce statut est affirmé par le fait que les cartes communales sont soumises à enquête publique avant leur approbation et que leur durée de validité n'est pas limitée dans le temps. Les cartes communales offrent également la possibilité de recourir au Droit de Préemption : *« Les Conseils Municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer le droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée »* (art. L.211-1 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, la carte communale a pour effet de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

# PRÉAMBULE

## Objectifs et contenu de la Carte Communale

En application de l'article L.161-2 du Code de l'Urbanisme, les cartes communales doivent préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.101-2.

Afin d'aboutir à cet objectif, la carte communale se compose d'un rapport de présentation, et d'un ou plusieurs documents graphiques opposables aux tiers. Le dossier ne comporte pas de règlement. Les règles opposables sont celles du Règlement National d'Urbanisme.

### • Le rapport de présentation

Sur la base des principales caractéristiques de la commune identifiées par le diagnostic et du projet communal, le rapport de présentation doit :

- « 1° Analyser l'état initial de l'environnement et exposer les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique;
- 2°, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations;
- 3° Evaluer les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et exposer la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. » (Article R. 161-2 du Code de l'Urbanisme).

### • Les documents graphiques

Les documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles de la commune. Ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

La présente carte communale comprend un document graphique prenant en compte l'ensemble de la commune.

Les documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles de la commune. Ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

Ces documents graphiques peuvent, le cas échéant, préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Les périmètres peuvent délimiter, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

# PRÉAMBULE

## Modalités de concertation

### • Le rapport de présentation

Un dossier est soumis à enquête publique. Ce dossier comprend le projet de carte communale composé du rapport de présentation et des documents graphiques.

L'enquête publique se déroule sous l'autorité du Maire à qui il appartient de saisir le président du Tribunal Administratif afin que celui-ci désigne un commissaire enquêteur. Le Maire doit également fixer les dates de l'enquête publique et publier l'avis au public (par affichage en Mairie et par voie de presse).

Cette procédure renforce la légitimité de la carte communale et permet à la population de prendre connaissance des objectifs de la municipalité.

### • Approbation

Le projet de Carte Communale, éventuellement modifié pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique, fait l'objet :

- d'une Délibération du Conseil Municipal (D.C.M);
- d'un arrêté du Préfet pris dans le délai de deux mois. Passé ce délai, le Préfet est réputé avoir approuvé la carte communale.

La carte communale approuvée est tenue à la disposition du public.

La délibération et l'arrêté approuvant la carte communale sont affichés pendant un mois en mairie (ou au siège de l'Etablissement Public de Coopération intercommunale et dans les communes membres). La mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département.

## Conséquences de la carte communale

En matière d'autorisation d'occupation du sol, l'approbation d'une carte communale entraîne le transfert des compétences de l'Etat vers la commune.

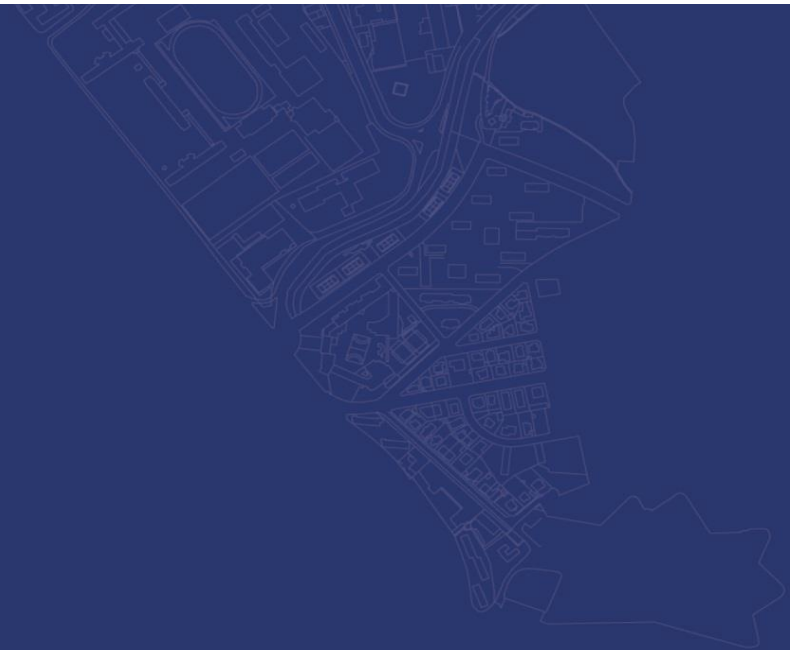
A l'issue de l'approbation de la carte communale, cette dernière permettra de délimiter :

*« les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »* (Article L.161-4 du Code de l'Urbanisme).



# Partie 1

## **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

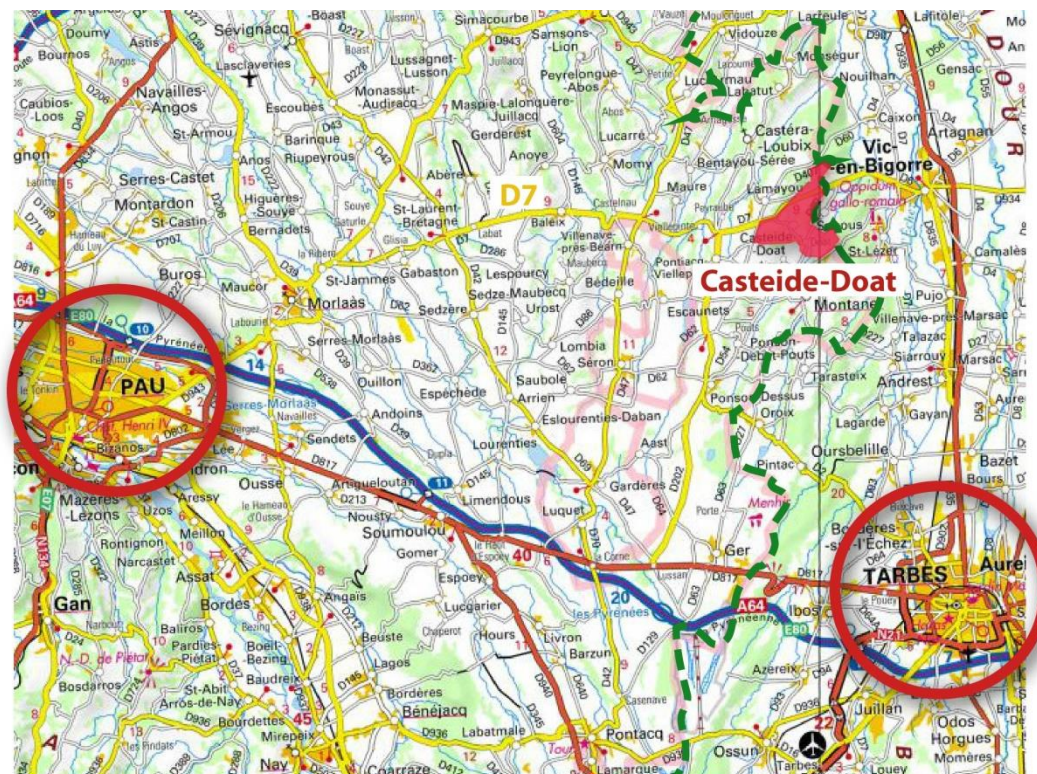




# Introduction : Une situation géographique entre deux polarités régionales

La commune de Casteide-Doat se situe en région Nouvelle Aquitaine, à l'est du département des Pyrénées-Atlantiques (64). Elle est plus précisément localisée **à la frontière avec le département des Hautes-Pyrénées (65) et la région Occitanie**. Elle est notamment limitrophe de Vic-en-Bigorre (à l'est), de Lamayou (à l'ouest) et de Montaner (au sud).

**Casteide-Doat s'inscrit dans l'arrondissement de Pau**, dont elle est éloignée de 36 kilomètres via la D7, route qui relie Vic-en-Bigorre à Pau. Elle est aussi à 25 kilomètres au nord de Tarbes via la D935.





# Introduction : Cadres institutionnels et documents de planification

## 2.1 Au cœur d'une intercommunalité de 72 communes

Casteide-Doat fait partie de la nouvelle Communauté de Communes transdépartementale Adour-Madiranais qui réunit 72 communes des Pyrénées-Atlantiques et des Hautes-Pyrénées pour **25 120 habitants**, et dont les chefs-lieux principaux sont Vic-en-Bigorre, Maubourguet et Rabastens-de-Bigorre.

Cette nouvelle intercommunalité est le résultat de la fusion de 3 anciennes Communautés de Communes :

- la CC du Val Adour et du Madiranais (19 communes)
- la CC Adour-Rustan-Arros (24 communes)
- la CC Vic-Montaner (29 communes)

Casteide-Doat représente 5,34 km<sup>2</sup> sur les 525,1 km<sup>2</sup> que couvre l'intercommunalité.

## 2.2. Le SCoT Val d'Adour

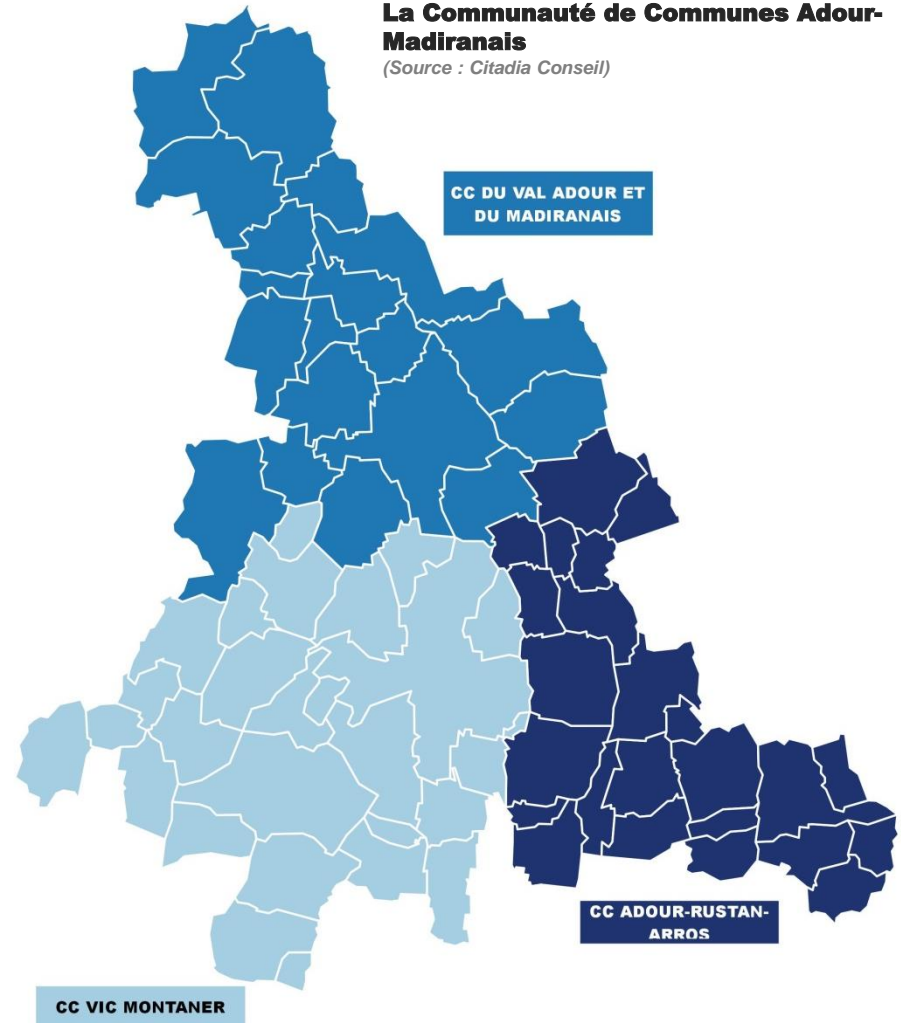
Le Code de l'Urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'Urbanisme et un rapport de compatibilité entre certains d'entre-eux. La carte communale doit être compatible avec le SCoT (Art L.111-1 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la Carte communale de Casteide-Doat doit être compatible avec les objectifs et orientations définies dans le SCoT Val d'Adour.

Le SCoT du Pays Val d'Adour est un territoire interdépartemental de 167 communes qui se répartissent comme suit :

- 64 communes du Gers;
- 61 communes des Hautes-Pyrénées;
- 42 communes des Pyrénées-Atlantiques.

### La Communauté de Communes Adour-Madiranais

(Source : Citadia Conseil)

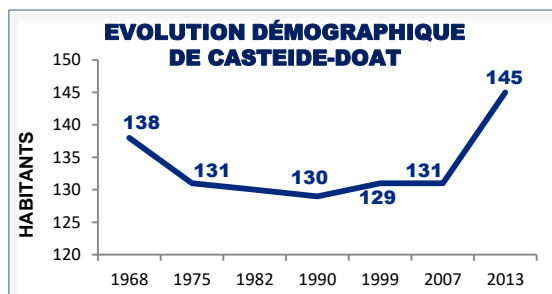


# 1. Diagnostic sociodémographique : population, habitat

## 1.1 Une population équilibrée et une récente croissance démographique

Au dernier recensement de 2013, la population communale atteignait 145 habitants. Cette population présente un bon équilibre entre les tranches d'âges : les 0-19 ans sont quasiment en proportion équivalente des 60 ans et plus, autour de 25% chacune (respectivement 24,8% et 25,5%).

La population communale était globalement stable depuis les années 70 (autour de 130 habitants pendant trois décennies). La commune a bénéficié d'un solde migratoire positif de +1,3% entre 2008 et 2013, une augmentation essentiellement due à l'arrivée de jeunes ménages.



## 1.2. Une réduction de la taille des ménages

Le nombre de ménages est passé de 44 à 60 entre 2008 et 2013. Durant cette même période, le nombre de ménages formés d'une seule personne a doublé (passant de 8 à 16), de même que le nombre de couples sans enfants (de 12 à 24). En revanche, le nombre de famille monoparentales a décliné de 8 à 0 : une donnée que l'on peut en partie corréliser avec la hausse du nombre de ménages de personnes seules.

## 1.3. Le logement : une majorité de maisons individuelles et de résidences principales

La commune compte au total 69 logements sur son territoire en 2013.

Le parc de résidences principales est passé de 47 à 56 logements (81% du parc de logements en 2013 pour 78% en 2008). La proportion de résidences secondaires est aujourd'hui marginale (passant de 12% à 4%) mais celle des logements vacants a tendance à augmenter : 6 logements en 2008 et 10 en 2013, ce qui représente 12% du parc en 2008, 14% en 2013.

Les logements sont en grande majorité des maisons individuelles de 5 pièces ou plus. Pour 66 maisons, on compte seulement 3 appartements (construits dans des maisons existantes), dont deux sont apparus depuis 2008. 5 nouvelles maisons ont été construites entre 2006 et 2010. On remarque que la réduction de la taille des ménages n'induit pas nécessairement une diminution de la taille des logements, la demande de grands logements reste la plus importante voire continue à augmenter.

86% des résidents sont propriétaires de leurs logements, 13% sont locataires du parc privé. Casteide-Doat ne comprend pas de logement HLM.

### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
<b>Ensemble</b>	<b>42</b>	<b>45</b>	<b>44</b>	<b>51</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>69</b>
<i>Résidences principales</i>	35	34	39	40	47	47	56
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	4	4	5	6	3	7	3
<i>Logements vacants</i>	3	7	0	5	8	6	10

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : INSEE, RP1697 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

## 2. Diagnostic socio-économique

### 2.1. Une bon niveau d'activité, du fait d'une pyramide des âges équilibrée

Le taux d'activité a augmenté de 4 points de pourcentage entre 2008 et 2013, passant de 65 à 69%. Le taux de chômage a légèrement augmenté (de 4,7% à 5,3%), restant inférieur aux niveaux intercommunal et départemental, tous deux autour de 11%.

Casteide-Doat compte 66 actifs, dont 60 occupés, en 2013. Parmi les inactifs (selon la définition INSEE), la part des retraités ou préretraités a diminué de 10,6% à 7,4%. C'est un niveau relativement faible pour une localité rurale des Hautes-Pyrénées, bien en-dessous du niveau global du département (30,2% de retraités).

#### EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2013	2008
<b>Ensemble</b>	<b>95</b>	<b>85</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>69,5</b>	<b>64,7</b>
actifs ayant un emploi en %	64,2	60,0
chômeurs en %	5,3	4,7
<b>Inactifs en %</b>	<b>30,5</b>	<b>35,3</b>
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,6	12,9
retraités ou préretraités en %	7,4	10,6
autres inactifs en %	11,6	11,8

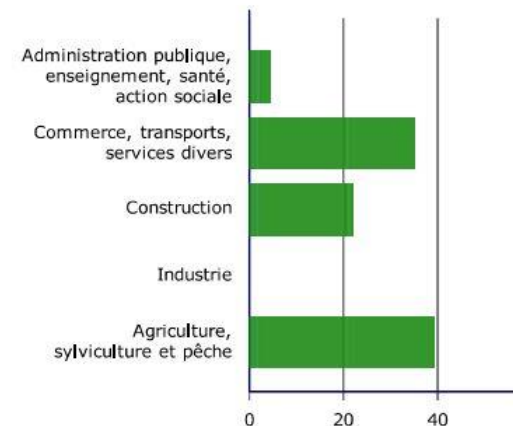
Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

### 2.2. Un secteur primaire limité

Sur les 61 actifs occupés résidant à Casteide-Doat, le recensement INSEE n'enregistre aucun agriculteur. Cependant, 9 établissements actifs en agriculture, sylviculture ou pêche sont déclarés sur la commune cette même année 2013.

Le recensement des actifs ne compte pas non plus d'«artisans, commerçants, chefs d'entreprises», malgré l'existence de 5 entreprises de construction, ni de «cadres ou professions intellectuelles supérieures». 24 actifs sont recensés parmi les «professions intermédiaires», 32 comme ouvriers, 5 autres comme employés.

CEN G1 - Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2013



Champ : ensemble des activités.

Source : INSEE, CLAP, 2013

### 2.3. Une population active mobile

La commune ne compte que 14 emplois sur place, dans les secteurs de l'administration publique /santé/action sociale et de la construction. La grande majorité des actifs de Casteide-Doat travaillent donc en-dehors de leur commune de résidence.

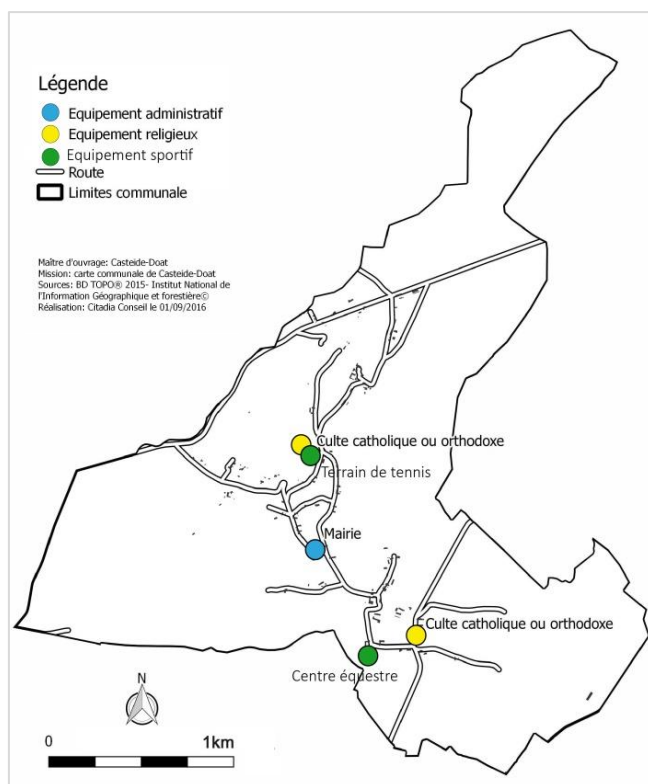
Parmi ces derniers, 22 personnes travaillent au sein du département des Hautes-Pyrénées. Un pôle d'emploi majeur se situe sur la ville de Pau. 28 autres doati-casteidois déclarent travailler dans une autre région : nombre d'entre eux se rendent quotidiennement du côté des Hautes-Pyrénées, tout particulièrement sur le pôle d'emploi de Tarbes, mais aussi sur la commune voisine de Vic-en-Bigorre.

88% de ces actifs utilisent quotidiennement leur voiture personnelle pour se rendre sur leur lieu de travail.

### 3. Diagnostic urbanistique : équipements, infrastructures

#### 3.1. Un faible niveau d'équipements

Casteide-Doat ne comprend pas d'équipements scolaires, ni d'équipement de santé. La base permanente des équipements de l'INSEE (2014) recense quelques équipements sportifs sur la commune : un terrain de tennis, un centre équestre, une boucle de randonnée. La plupart des services utilisés par la population de Casteide-Doat sont localisés sur Pontiacq-Villepinte (où les enfants vont à l'école), Lamayou ou Montaner, et surtout Vic-en-Bigorre.



#### 3.2. Peu de commerçants

Le répertoire des commerçants de la Communauté de Communes Vic-Montaner recense seulement trois entreprises sur la commune : une entreprise de maçonnerie, une de menuiserie, ainsi qu'un gîte pour l'hébergement touristique.

#### 3.3. Un réseau de transports minimal

La commune est desservie par quelques autocars gérés par la Conseil Départemental, notamment Transports 64 qui assure une desserte scolaire vers Pontiacq-Villepinte.

Casteide-Doat est à 7 km de la gare de Vic-en-Bigorre, et à 30km de l'aéroport de Tarbes-Lourdes-Pyrénées.

#### 3.4. Une potentielle étape pour les amateurs de villégiature rurale

Casteide-Doat, village issu de la fusion au XVIIIème siècle de deux bourgades médiévales, est une localité rurale offrant un cadre naturel et historique préservé

et un potentiel pour le tourisme rural. Le bourg se trouve notamment en contrebas du château de Montaner, fief du seigneur Gaston Fébus au XIVème siècle. Une boucle de randonnée fait le tour de la vallée et des cours d'eau (ruisseaux de Coustaus, de Gatuch et de Layza).



## 4. Volet foncier

### 4. 1. Analyse de la morphologie urbaine

- Explication de la méthode

Une **analyse spatialisée** des caractéristiques du tissu bâti a été réalisée en prenant en compte les catégories suivantes :

**LE BÂTI  
HISTORIQUE**  
AVANT LES ANNÉES 50

- Les centres bourgs et centres-villes historiques
- Les hameaux traditionnels
- Le bâti historique (anciennement isolé et faubourg)
- Le bâti isolé

**L'HABITAT  
CONTEMPORAIN &  
RÉCENT**  
POSTÉRIEUR AUX ANNÉES 50

- L'habitat individuel organisé
- L'habitat individuel diffus et/ou linéaire peu dense

**LE BÂTI LIÉ À DES  
OCCUPATIONS  
SPÉCIFIQUES**

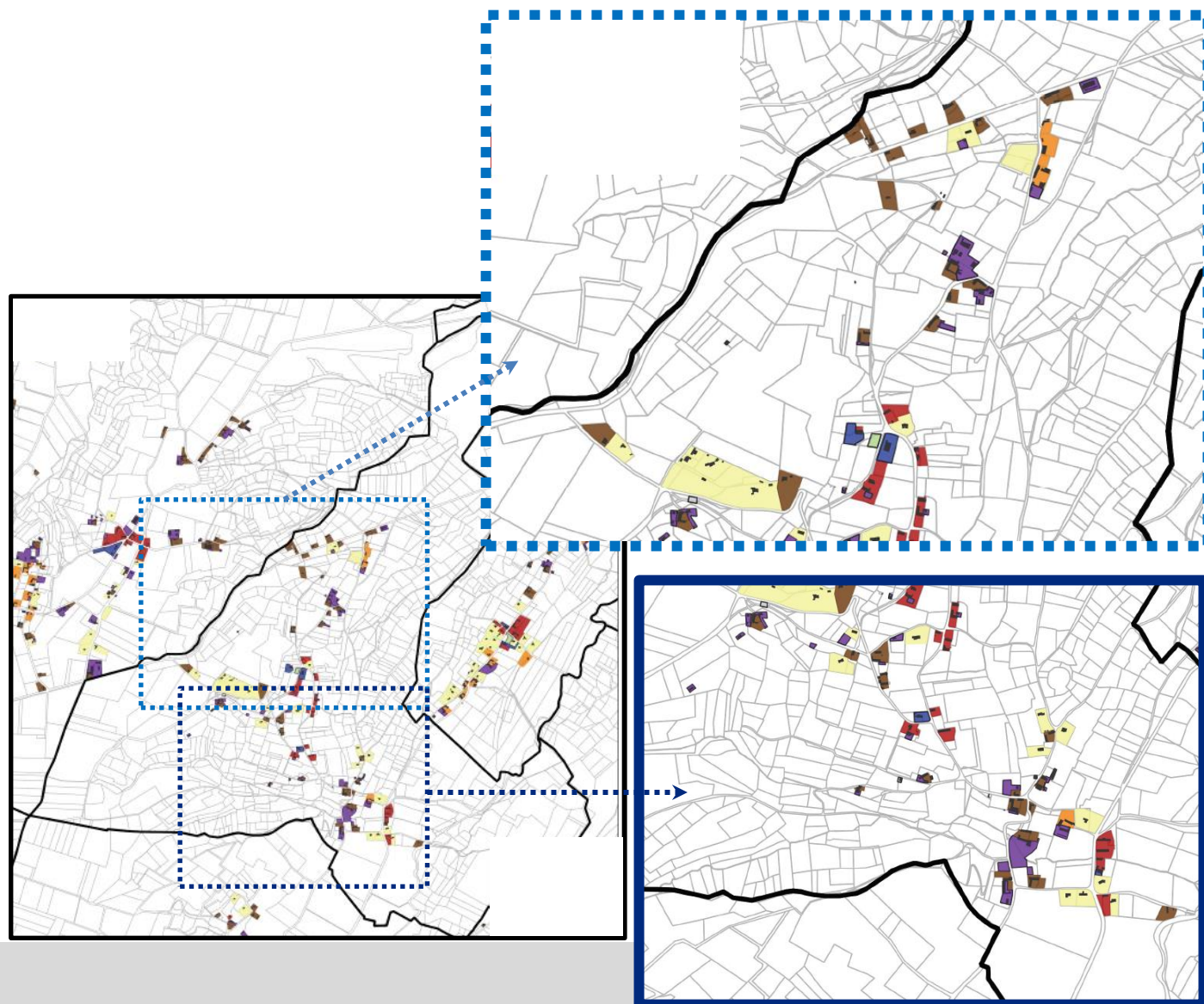
- Les activités industrielles, artisanales et bâtiment de stockage
- Les commerces & services (hors centres)
- Les secteurs de loisirs/sport/activités de plein air
- Les équipements (mairies, écoles, ...)
- Les campings / hébergements touristiques de plein air



## 4. Volet foncier

### 4.1.1. Analyse spatialisée

- Centre historique
- Hameau historique
- Faubourgs
- Bâtiment récent organisé
- Habitat diffus, non organisé
- Habitat ancien
- Bâtiment agricole ou industriel
- Commerce ou service
- Equipement de plein air
- Autre équipement
- Camping
- Carrières
- Ruines





## 4. Volet foncier

### 4.1.2. Caractéristiques de chacune des typologies observées

- **Le centre-bourg**

Contrairement aux centres-bourgs de vallées, la commune de Casteide Doat se caractérise par un centre-bourg peu lisible, caractéristique des communes de coteaux. L'habitat est relativement dispersé et l'on retrouve pas ou peu de centralité.

Dans les coteaux règnent la polyculture et l'élevage, qui forment un paysage de bocage. Chacun installe son habitation au plus près de sa terre, d'où un habitat dispersé.



- **L'habitat individuel diffus et/ou linéaire peu dense**

Cette forme de bâti occupe une large partie du territoire communal. Cette urbanisation s'est produite au coup par coup au gré des opportunités foncières et s'est parfois poursuivie en seconde épaisseur, suite à des divisions foncières.



La morphologie de ce type d'habitat est relativement simple :

- Constructions le long d'un axe de circulation,
- Parcelles souvent de très grande taille,
- Constructions en retrait de la voie, souvent en milieu de la parcelle, en RDC ou R+1,
- Architecture banale et relativement hétérogènes.



## 4. Volet foncier

- **Le bâti isolé**

Le bâti ancien se retrouve dans deux configurations urbaines aujourd'hui :

Rattrapé par l'urbanisation récente, le bâti ancien se retrouve entouré de résidences plus récentes de type « pavillons ».

Un bâti ancien et agricole en campagne toujours isolé

Les bâtiments anciens présentent un fort contraste : certains sont dans un mauvais état alors que d'autres ont fait l'objet d'une rénovation.

- **Les équipements et les espaces publics**

La commune possède peu d'équipements. L'architecture de ces bâtiments est hétérogène allant du traditionnel au contemporain. Elle varie en fonction de l'usage et du tissu dans lequel elle s'inscrit.

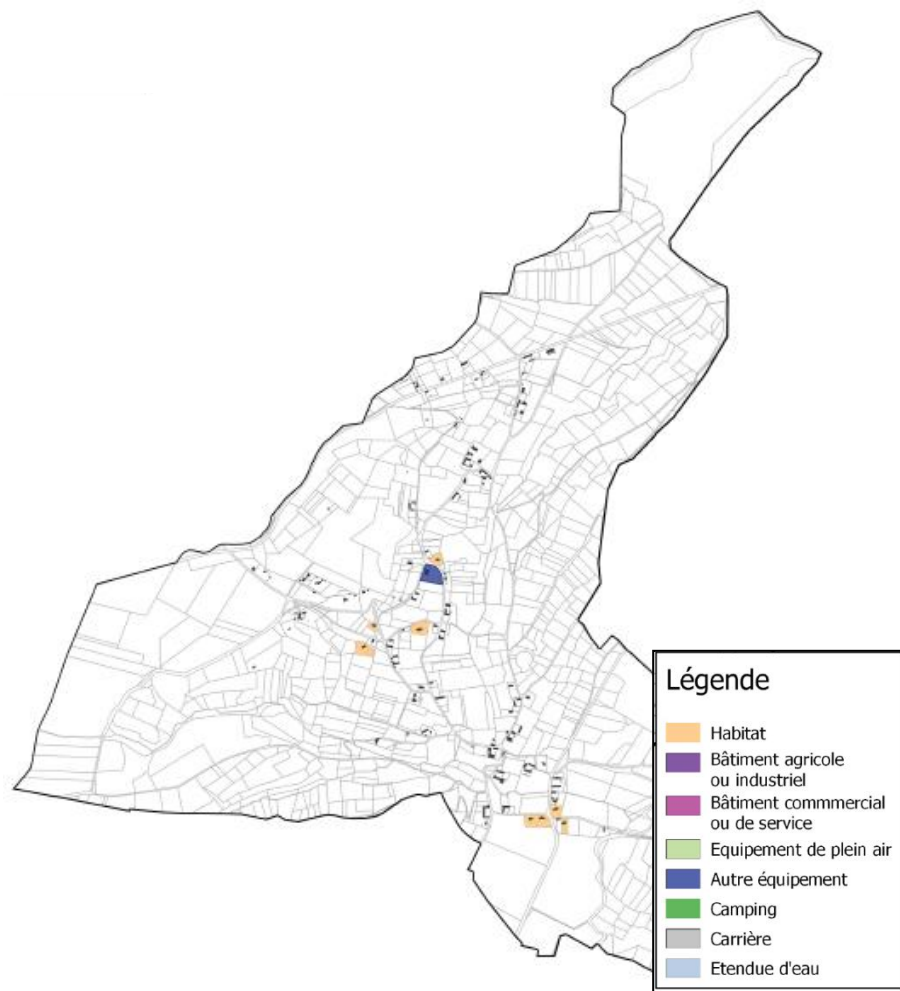
- **Les activités artisanales et agricoles, ...**

La commune possède plusieurs bâtiments d'activités souvent isolés. Nombreux sont ceux à vocation agricole. L'architecture des bâtiments est hétérogène de par les usages propres à chaque activité. Elle reste cependant essentiellement métallique. Les volumes des constructions sont parfois imposants et ont un impact visuel relativement sur les paysages du territoire.



## 4. Volet foncier

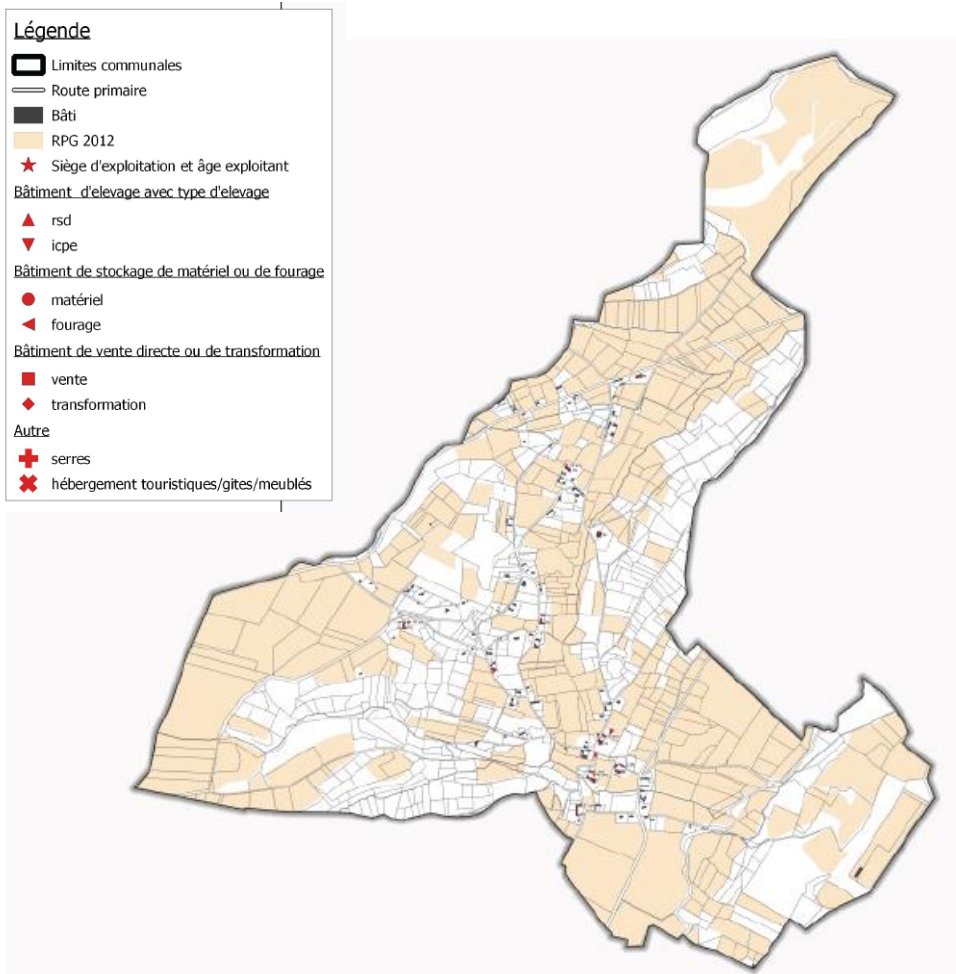
### 5. 2 Analyse de la consommation d'espace



- Un peu plus de 26 000 m<sup>2</sup> (2,6 ha) de terrains ont été consommés entre 2001 et 2013 dont :
  - **Terrains agricoles : 2,5 ha**
  - **Jardins : 955,24 m<sup>2</sup>**
- La majorité des espaces consommés l'ont été pour de l'habitat individuel diffus (près de 2,1 ha).
- Une parcelle d'un peu plus de 5000 m<sup>2</sup> au centre de la commune a été allouée à la construction d'un nouvel équipement public (salle des fêtes).

## 5. Diagnostic agricole

### Cartographie du diagnostic agricole



- Casteide-Doat compte 303 ha de terres agricoles (Source : RPG 2012)
- 2,5 hectares d'espaces agricoles ont été consommés entre 2001 et 2003 sur la commune.
- La commune compte 5 chefs d'exploitations répartis sur 4 exploitations.
- La moyenne d'âge des chefs d'exploitation s'élève à 50 ans.
- L'agriculture sur Casteide-Doat est essentiellement tournée vers la polyculture-élevage (Bovins Lait, Ovins viande, etc.)
- Nombreuses IGP sur le territoire
- Un Périmètre AOC : Porc Noir de Bigorre

**Malgré la déprise agricole sur l'ensemble du Pays du Val d'Adour, La commune de Casteide Doat préserve encore plusieurs agriculteurs. Les enjeux sur la commune concerne l'installation/reprise des exploitations au regard de la moyenne d'âge. Des chefs d'exploitations.**







**L'agriculture joue également un rôle important dans le maintien des paysages et de la biodiversité.**



## 5. Diagnostic agricole

### Extrait Atlas du SCOT du Val d'Adour

#### Légende

-  Limites communales
-  Routes principales
-  Grandes cultures de la vallée de l'Adour
-  Grandes cultures des coteaux de Béarn
-  Arboriculture et maraîchage
-  Autres cultures bénéficiant d'un intérêt paysager

**>>> PR.31** Les secteurs agricoles majeurs devront être préservés, notamment au travers des documents d'urbanisme (cartes communales, PLU/PLUi). Ces secteurs ont été cartographiés en fonction de leur niveau d'enjeu (cartographie jointe en page suivante et annexée en grand format dans l'atlas). Les espaces à préserver sont de 3 ordres :

- 1- Les terres agricoles de la Plaine alluviale de l'Adour et les terres de grandes cultures des coteaux du Béarn, très fertiles. Une bonne gestion de la ressource en eau doit être mise en place sur ces secteurs pour éviter l'épuisement de ces sols très fertiles. Ces terres devront être conservées au maximum pour une valorisation agricole.
- 2- Les coteaux sablo-argileux viticoles, valorisés par des Appellations d'Origine Contrôlée ainsi que les terres d'arboriculture et de maraîchage qui devront être préservées également.
- 3- Les coteaux argileux d'élevage comme notamment les prairies du bas Armagnac et des coteaux d'Astarac, peu fertiles et peu valorisés malgré des essais de mécanisation et de changement de filières (bovins laits/ bovins viande) sur lesquelles une stratégie de valorisation pourrait être engagée (biomasse, ...)





# Partie 2

## ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE





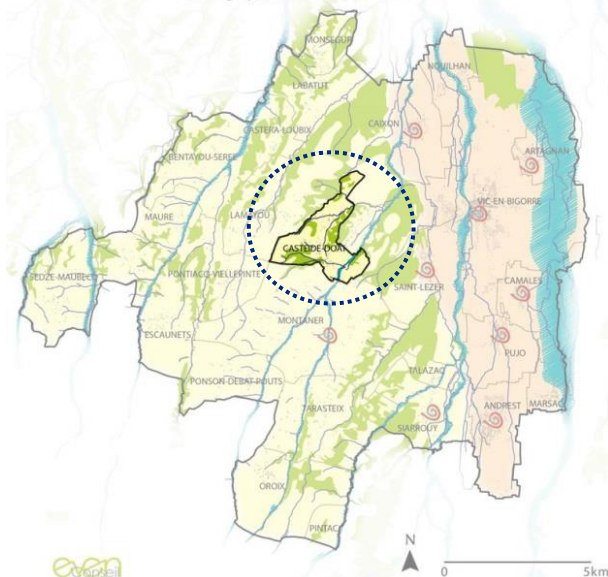
# 1. Etat initial de l'espace et des ressources naturelles

## 1.1. Un patrimoine écologique à préserver

La commune n'est pas concernée par des mesures de protection ou d'inventaire des espaces naturels (aucun espace identifié au titre de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), pas de zone NATURA 2000, pas de site protégé au titre des sites inscrits ou classés).

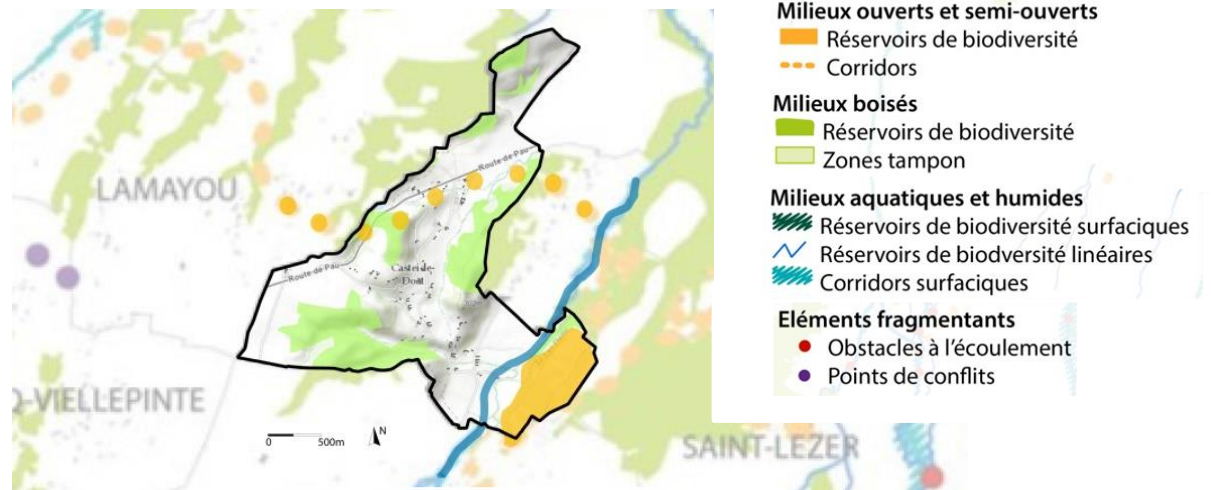
Cependant, la carte de synthèse de l'EIE du PADDi de Vic-Montaner fait état d'une certaine richesse écologique et de la présence de milieux dont la préservation est importante pour le maintien de la biodiversité.

Assurer un développement respectueux de l'équilibre écologique des milieux naturels



### Trame verte et bleue du territoire

Source : Etude PADDi communauté de communes Vic Montaner, sur la base des travaux réalisés dans le cadre du SCoT du Val d'Adour



### Les enjeux écologiques sur le territoire de la commune.

Source : Etude PADDi communauté de communes Vic Montaner

- Restreindre le développement aux abords des cours d'eau
- Préserver les principaux boisements du territoire, lieu de refuge de nombreuses espèces
- Maintenir les milieux ouverts de plaines, présentant un fort intérêt écologique

# 1. Etat initial de l'espace et des ressources naturelles

## 1.2. La ressource en eau sur le territoire de la commune

La principale rivière qui traverse le territoire est le Lys Darré, issu du Lys qui est un affluent de l'Echez.

Le Lys fait partie des masses d'eau du territoire ayant un bon état écologique. Son état chimique n'a pas été évalué. Il n'existe pas de pression significative sur cet affluent.

Deux autres cours d'eau parcourent le territoire de la commune : le ruisseau de Sanous et le ruisseau de Couloumé.

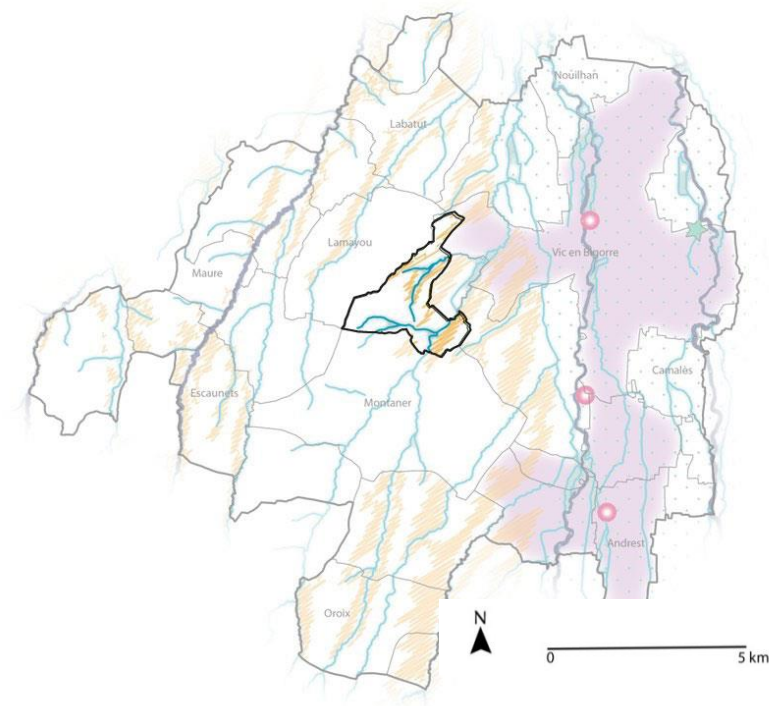
### L'état qualitatif du Lys. Tableau récapitulatif de l'état des masses d'eau

Source : Etude PADDi communauté de communes Vic-Montaner

Données	Masse d'eau	Etat écologique	Etat chimique	Objectif de bon état écologique	Objectif de bon état chimique	Objectif de bon état global	Pressions significatives
SDAGE 2016-2021	<u>Ruisseau La Barmale</u>	Moyen	-	2021	2015	2021	Pressions induites par la présence de pesticides
SDAGE 2016-2021	<u>Le Lys</u>	Bon	-	2015	2015	2015	pas de pressions recensées comme significatives
SDAGE 2016-2021	<u>Ruisseau de Layza</u>	Moyen	-	2027	2015	2027	pressions induites par la présence de pesticides, par les prélèvements pour l'irrigation et par une altération élevée de la morphologie
SDAGE 2016-2021	<u>Retenue du Louet</u>	Moyen	Bon	2027	2015	2027	pressions induites par les prélèvements pour l'irrigation, pressions hydromorphologiques
SDAGE 2016-2021	<u>Alluvions de l'Adour et de l'Echez, l'Arros, la Bidouze et la Nive</u>	Etat quantitatif mauvais	Mauvais	2021	2027	2027	Pressions diffuses nitrates d'origine agricole, prélèvements d'eau

## Quels enjeux liés à la ressource en eau sur le territoire de Casteide-Doat ?

Source : Etude PADDi Communauté de Communes Vic Montaner



La commune a peu d'effets négatifs sur la ressource en eau. Elle n'est concernée que par un seul des enjeux définis pour la communauté de communes quant à cette thématique. Il faudra cependant veiller à la prise en compte de cet enjeu lors des choix d'implantation du bâti.

Limites le développement sur les secteurs défavorables à la mise en place d'installations autonomes, du fait de sols argileux peu filtrants



## 2. Etat initial des paysages et du cadre de vie

### 2.1. Un village entre coteaux et vallées

#### Topographie de la commune Scan25.

Source : Géoportail



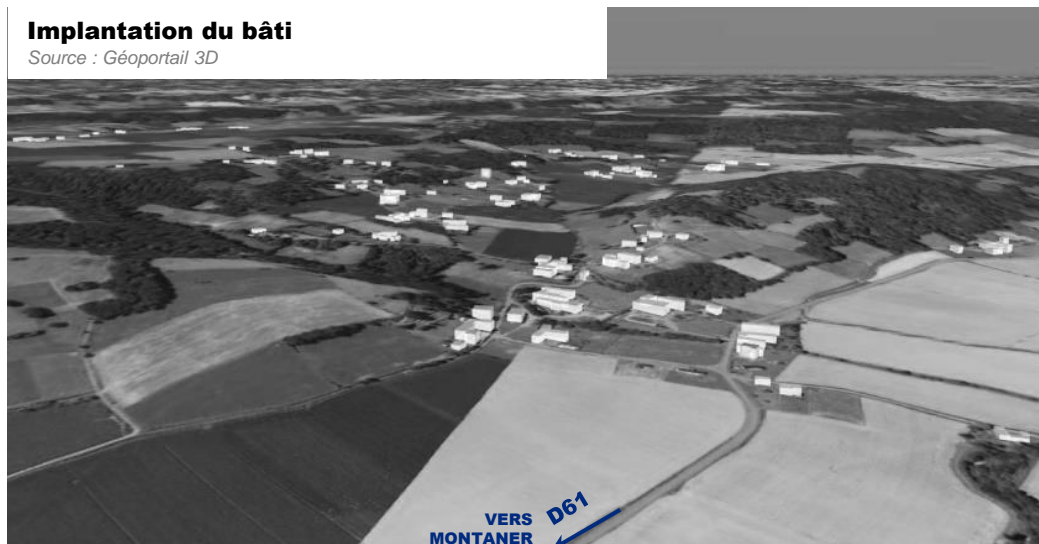
Le village de Casteide Doat s'est implanté dans un paysage légèrement vallonné, au creux de deux collines. L'habitat y est dispersé et majoritairement composé de fermes isolées, auxquelles s'ajoutent quelques pavillons récents.

Commune voisine de Montaner, elle bénéficie de plusieurs points de vue sur la tour du château de Montaner, dont le plus marquant est celui qui se trouve à la sortie du village sur la RD61 en direction de Montaner.

La route encadrée par les champs de maïs qui la bordent de part et d'autre guide le regard vers la colline où pointe le château. L'effet est accentué par les lignes de fuites des coteaux qui bordent la plaine : **toutes les lignes de composition de ce paysage convergent** vers cette colline d'où le château émerge et forme **un point d'appel du regard**.

#### Implantation du bâti

Source : Géoportail 3D

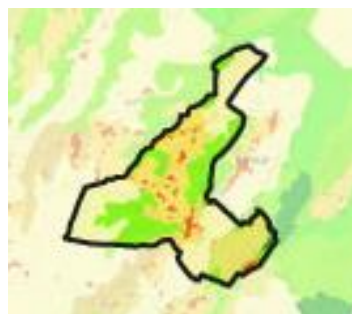


#### Vue sur le château de Montaner en sortie de bourg

Source : Google Street View

## 2. Etat initial des paysages et du cadre de vie

### 2.2. Une commune au caractère rural



- 211- Terres arables hors périmètre d'irrigation
- 242- Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- 243- Surfaces essentiellement agricoles interrompues par des espaces naturels importants
- 311- forêt de feuillus
- 312- forêt de conifères



Source : Etude PADDi communauté de communes Vic Montaner

Le territoire de la commune se partage entre espaces agricoles (champs de maïs, pâtures), forêts de feuillus et implantation bâtie diffuse.

La majorité des constructions sont de vieilles fermes d'architecture locale.

Cependant apparaissent de nouveaux pavillons qui tranchent fortement avec le reste du village.



De nouvelles constructions en entrée du village : limite d'urbanisation brutale, manque d'intégration par le végétal, couleurs et matériaux incohérents avec le bâti ancien.

Source : Google Street View



Quelques mètres plus loin, des murs typiques parés de galets et toiture tuile.

Source : Google Street View

**Enjeu : Veiller à la cohérence paysagère des nouvelles implantations permettra de conserver le charme rural de Casteide-Doat.**



## 2. Etat initial des paysages et du cadre de vie

### 2.3. Un patrimoine peu mis en valeur

La commune ne possède pas de patrimoine protégé par des servitudes. Elle possède cependant quelques éléments de patrimoine dit « ordinaire » : de taille modeste et non protégé. C'est un patrimoine du quotidien, qui n'est pas sans importance puisqu'il contribue à la qualité du cadre de vie. Un inventaire de ce petit patrimoine pourrait permettre de mener des actions de valorisation de ces porteurs d'identité du territoire.

#### Croix à l'entrée du village

Source : Google Street View



#### Dénaturation d'un ancien bâtiment

Source : Google Street View



### 2.4. Redonner vie à l'espace public

Le village étant très rural, organisé par un habitat dispersé, l'espace public est fortement réduit. Cependant, il existe un potentiel aux abords de la mairie. Aujourd'hui la place semble avoir avant tout un rôle de parking, mais quelques aménagements de plus pourraient la transformer en place de village.

#### Les abords de la mairie.

Source : Google Street View

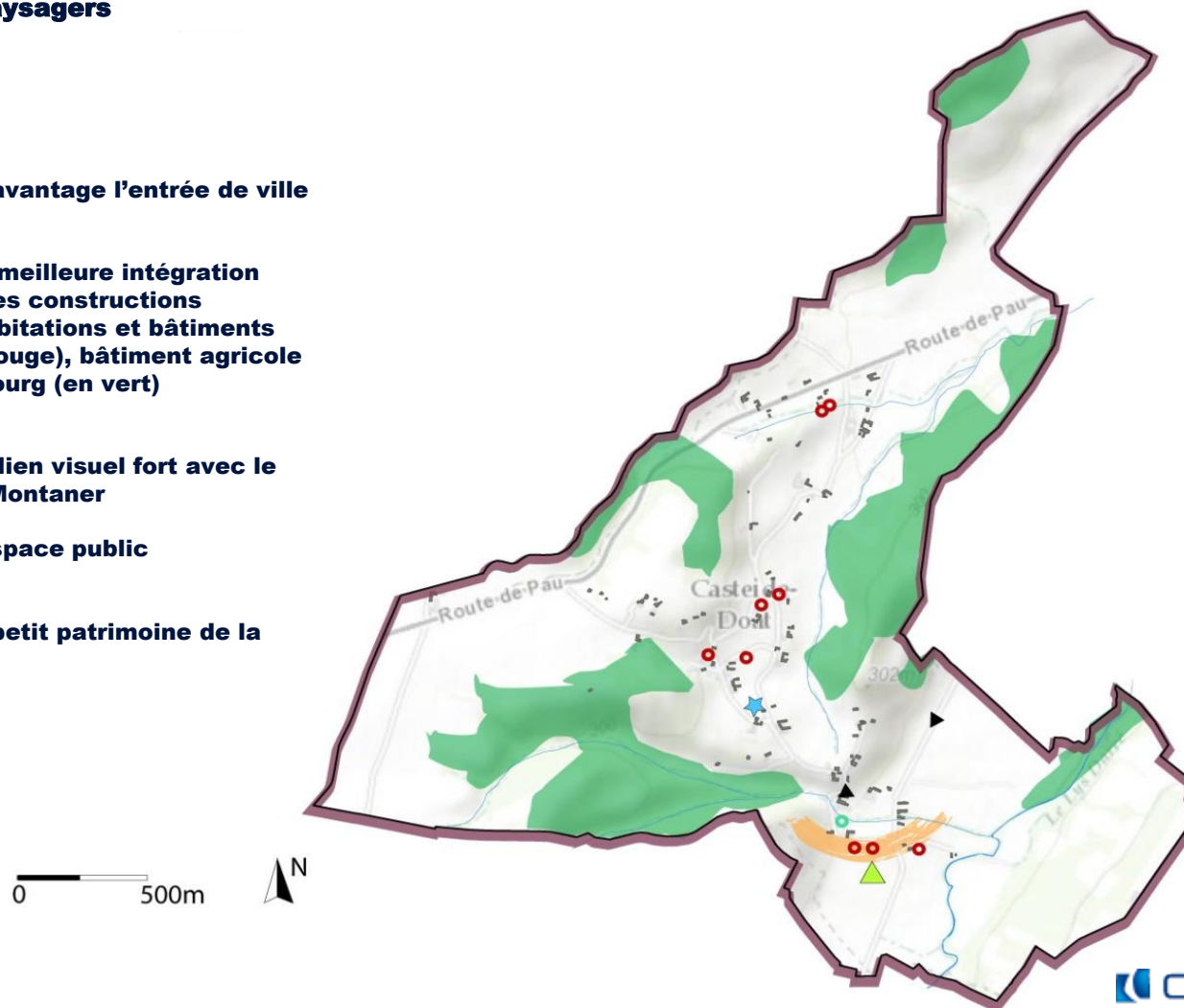


## 2. Etat initial des paysages et du cadre de vie

### 2.5. Synthèse & enjeux paysagers

#### Paysage & patrimoine de Casteide-Doat

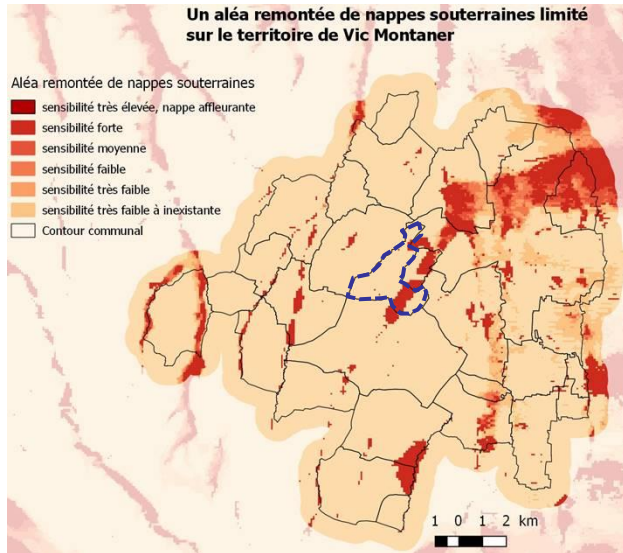
-  Structurer davantage l'entrée de ville par la RD61
-  Assurer une meilleure intégration paysagère des constructions récentes (habitations et bâtiments publics (en rouge), bâtiment agricole au sein du bourg (en vert))
-  Préserver le lien visuel fort avec le château de Montaner
-  Valoriser l'espace public
-  Valoriser le petit patrimoine de la commune





### 3. Etat initial des risques et des nuisances

#### 3.1. Des risques et nuisances restreints (selon le PADDi de Vic Montaner)

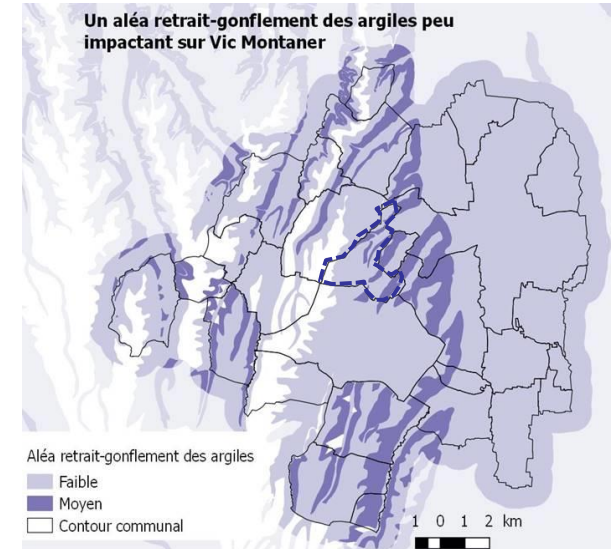
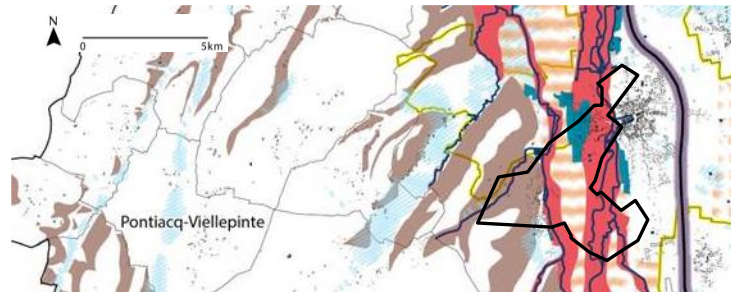


**Un aléa remontée de nappes fort au bord du Lys Darré.**

Source : Etude PADDi communauté de communes Vic Montaner

- La commune est concernée par un risque sismique modéré.
- La commune n'est pas concernée par le risque feu de forêt.
- Il n'existe pas de risques ni de nuisances technologiques sur la commune

**L'enjeu principal sur la commune est lié à la gestion des eaux, afin d'éviter d'accentuer les deux risques auxquels elle est principalement soumise : inondation et mouvement de retrait /gonflement des argiles.**



**La commune de Casteide-Doat est concernée par un aléa lié au mouvement de retrait-gonflement des argiles faible à moyen.**

Source : Etude PADDi communauté de communes Vic Montaner

**Prendre en compte l'aléa remontée de nappes afin de ne pas accentuer le risque en urbanisant les zones humides**

**Etre vigilant sur les modalités de gestion des eaux pluviales afin de ne pas accroître les risques liés aux mouvements des sols argileux pour les constructions**

## 4. Les énergies sur la commune : production et consommation

### 4.1. La précarité énergétique

Les données sur la précarité énergétiques des foyers de la commune ne sont pas disponibles. On peut cependant supposer, au vue du caractère rural de la commune et de l'ancienneté de la plupart de ses bâtiments, une certaine précarité énergétique.

### 4.2. La production d'énergie

#### 4.2.1. L'énergie solaire

La commune de Casteide-Doat, comme l'ensemble de la communauté de communes, se situe dans une zone de potentiel solaire de 1100 à 1200 KWh. Ce potentiel élevé est actuellement sous-exploité.

Le développement de l'énergie solaire doit cependant prendre en compte certaines conditions d'implantation. Les parcs photovoltaïques doivent prioritairement être installés sur des surfaces déjà artificialisées ou des friches, afin de limiter la consommation d'espace. Aussi, il faut leur préférer les installations sur toit, qui ont néanmoins également leurs inconvénients : attention au risque de dénaturation des bâtiments anciens.

La commune étant très agricole, peu d'espaces semblent pouvoir s'offrir à l'installation d'un parc photovoltaïque. De même beaucoup de constructions sont des fermes anciennes, il faudra veiller à une implantation respectueuse du caractère des lieux.

Les constructions récentes et à venir, qui doivent répondre aux enjeux environnementaux actuels sont une voie d'exploitation du potentiel solaire qui devrait être favorisée sur la commune.

#### 4.2.2. L'énergie éolienne

La commune possède certaines zones favorables au développement éolien définie par le SRE Aquitaine. Il n'y a aucune installation éolienne sur le territoire communal.

#### 4.2.1. La géothermie

Casteide-Doat se trouve dans une zone possédant un potentiel géothermique des sables inframolassiques moyen. Le potentiel géothermique des nappes alluviales n'est pas connu sur la zone des Pyrénées Atlantiques où se situe la commune.

#### 4.2.2. La méthanisation

Le potentiel méthanogène de Casteide-Doat est assez limité, il est compris entre 50 et 100 milliers de m3 de méthane. La communauté de communes Vic-Montaner ne compte qu'une seule unité de méthanisation, elle est située sur la commune de Vic-en-Bigorre.

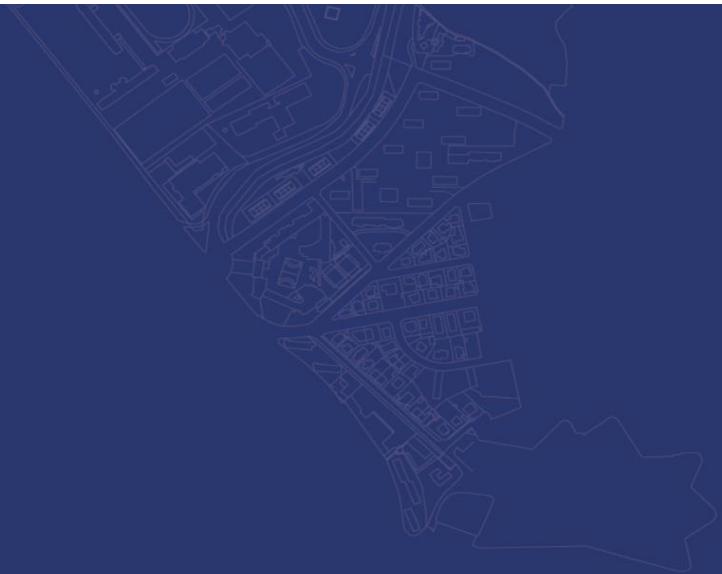
### ENJEUX ÉNERGIE :

- **Développer les filières bois énergie et méthanisation pour lesquelles la commune possède un certain potentiel.**
- **Rénover le bâti existant pour améliorer les performances énergétiques.**
- **Développer préférentiellement la production d'énergie solaire sur les toits de constructions récentes ou à venir.**



# Partie 3

## BILAN DES ENJEUX



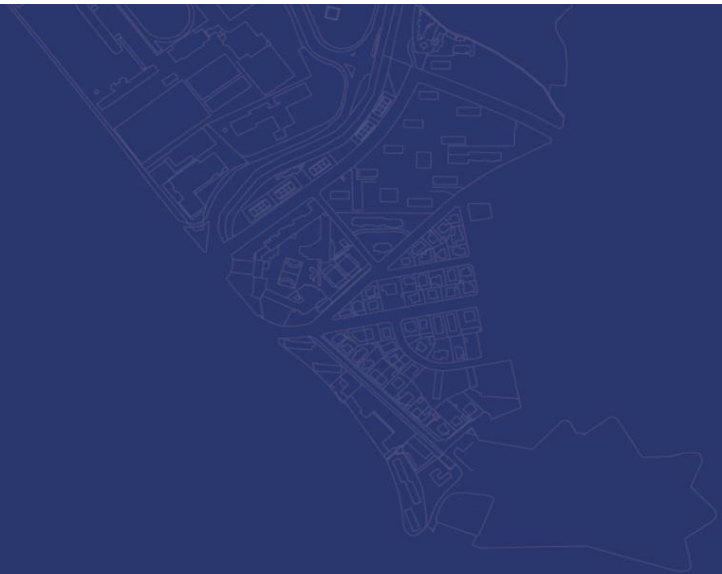
## Les enjeux majeurs

THÉMATIQUES	ENJEUX
DÉMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equilibrer la structure démographique de la commune</li> <li>• Maintenir un rythme démographique adapté avec l'accueil de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain</li> </ul>
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir un parc de logements adapté aux besoins</li> </ul>
ACTIVITÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre le maintien de l'activité agricole</li> </ul>
SUPERSTRUCTURES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter (et développer?) les équipements</li> </ul>
ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resserrer l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions des réseaux d'eau potable et réduire les coûts liés à leur entretien</li> <li>• Décliner à l'échelle de la commune la Trame verte et bleue définie à l'échelle du SRCE et du SCoT : préserver les cœurs de biodiversité et les corridors écologiques</li> <li>• Organiser le territoire en limitant au maximum l'urbanisation dans les zones présentant des sensibilités environnementales (risques, pollutions...), paysagères ou agricoles...</li> </ul>
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser le développement urbain en favorisant des extensions urbaines de qualité</li> <li>• Modérer la consommation d'espace en lien avec les objectifs du SCoT du Val d'Adour</li> <li>• Préserver le caractère « villageois » et privilégier les secteurs proches des équipements et des hameaux</li> <li>• Renforcer les centralités</li> </ul>



# Partie 4

## LE PROJET COMMUNAL

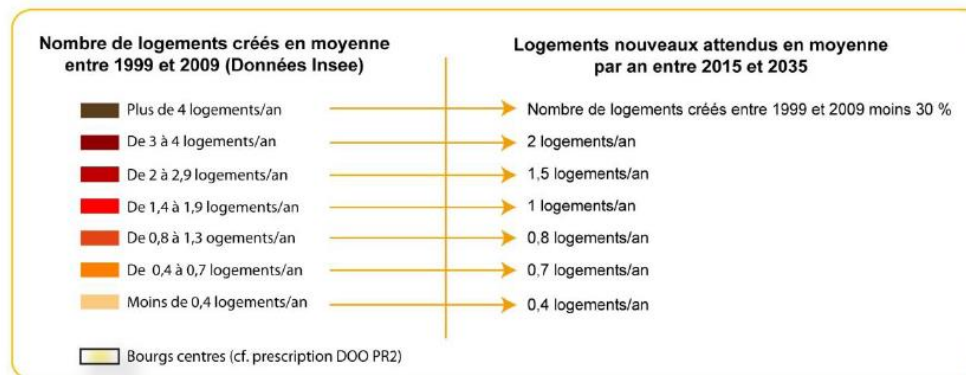




# 1- Les perspectives de développement

## 1.1- Rappel des prescriptions du SCoT sur les perspectives de développement

>>> **PR.6** Maintenir un développement résidentiel sur les territoires ruraux en veillant à le maîtriser. La répartition du développement sur les communes rurales d'un bassin de vie sera fonction du rythme connu par les communes sur les 10 dernières années (cf. carte page suivante pour illustration sur les années 1999/2009). Ainsi, le seuil maximal de logements à produire sera plus important si une commune a connu un fort développement sur les 10 dernières années. Le rythme de construction est à analyser sur les 10 ans qui précèdent l'élaboration du PADD (par exemple en 2016, l'analyse se fera sur 2005/2015), il peut être calculé depuis les données INSEE ou les données Sit@del.



⇒ Le nombre moyen de logements à construire par an permet de calibrer les documents d'urbanisme (cartes communales, PLU/PLUi) mais cette donnée est à apprécier sur plusieurs années (idéalement 3 périodes de 6 ans pour faciliter le suivi du SCoT). Un permis de construire ne peut être refusé s'il est conforme aux dispositions du RNU, de la Carte Communale ou du PLU au motif que le rythme annuel moyen de logement proposé par le SCoT est dépassé (il est essentiel de tenir compte des fluctuations du marché et de la commercialisation des terrains).



# 1- Les perspectives de développement

## 1.1- Rappel des prescriptions du SCoT sur les perspectives de développement

Prescriptions visant à réduire la consommation du foncier agricole à des fins urbaines :

>>> PR.104 Diminuer la surface moyenne consommée par logement par typologie de commune :

Objectifs de réduction de la consommation d'espace	Communes rurales	Bourgs centres		
		Bourgs centre	Surface moyenne des parcelles sur les 10-11 dernières années	Densité moyenne (hors VRD) sur les bourgs par logement entre 2015 et 2035
Secteur 1 - Vallée de l'Adour Sud	Communes dont la densité moyenne des ces 10 dernières années est supérieure à 5 logts/ha (plus de 2000 m <sup>2</sup> /logement en moyenne) : <b>40 à 50 % d'économie à prévoir dans les PLU</b>	Maubourguet :	1145	12 à 15 logts/ha
Secteur 2 - Coteaux Sud-Ouest		Rabastens de B.	640	15 à 20 logts/ha
Secteur 3 - Coteaux Sud- Est		Vic en B.	565	15 à 20 logts/ha
Secteur 4 - Vallée de l'Adour Nord	Communes dont la densité moyenne ces 10 dernières années est comprise entre 5 et 10 logts/ha (de 1000 à 2000 m <sup>2</sup> /logement) : <b>20 % d'économie à prévoir dans les PLU</b>	/	/	/
Secteur 5 - Coteaux Nord- Est		/	/	/
Secteur 6 - Coteaux Ouest		Plaisance	1105	12 à 15 logts/ha
Secteur 7 - Coteaux Est	Communes dont la densité moyenne des terrains ces 10 dernières années est supérieure à 10 logts/ha (superficie moyenne des parcelles inférieure à 1000 m <sup>2</sup> /logement) <b>Pas d'objectifs</b>	Risdle	1155	12 à 15 logts/ha
		Aignan	980	12 à 15 logts/ha
		Lembeye	1315	12 à 15 logts/ha
		Marcillac	485	15 à 20 logts/ha

La prescription n°104 est complémentaire à la prescription n°31 sur les efforts en termes de consommation d'espace.

La référence à prendre en compte pour le calcul de la densité « au cours des 10 dernières années » est soit le diagnostic du SCoT qui fait état de la consommation entre 1998 et 2012, soit un travail mis à jour dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

# 1- Les perspectives de développement

## 1.2- Calcul des besoins en logements

Nombre de logements commencés entre 2006 et 2016 (registre communal des permis de construire)									
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
0	3	1	2	3	3	0	1	0	3
Nombre total de logements commencés entre 2006 et 2016					Nombre moyen de logements commencés par an entre 2006 et 2016				
16					1,6				

Au regard des prescriptions du SCoT, étant donné que la commune de Casteide-Doat à connu un rythme de 1,6 logements créés en moyenne par an sur les années 2006/2016, elle peut prétendre à **1 logement par an sur les 12 prochaines années (2018-2030), soit 12 logements.**

## 1.3- Calcul des besoins fonciers

Surface consommée entre 2007 et 2016 pour le logement (base PC accordés logements)	Surface moy. consommée par an entre 2006 et 2016 (en ha) pour le logement (base PC accordés logements)	Nombre moyen de logements commencés par an entre 2006 et 2016	Surface moyenne par logement
4,84 ha	0,44 ha	1,6	3025 m <sup>2</sup>

Au regard des prescriptions du SCoT, étant donné que la commune de Casteide-Doat à connu une surface moyenne de 3025 m<sup>2</sup> par logements , elle peut prétendre une **surface moyenne de 1815 m<sup>2</sup> par logement, si l'on applique les 40 % d'économie prévue dans le SCOT.**

**Ainsi, pour créer les 12 logements prévus ci-dessus, les besoins fonciers (hors prise en compte de la rétention foncière) s'élèvent à 2,17 ha.**  
Avec prise en compte de la rétention foncière (20 % en zone U au regard du caractère rural du territoire et de la rétention qui peut s'y appliquer), **les besoins fonciers s'élèvent à 2,6 ha.**

## 2- Le projet de territoire

Le projet de développement communal de Casteide Doat pourrait s'appuyer sur trois axes majeurs d'intervention :

1. Favoriser un développement urbain maîtrisé et équilibré
2. Sécuriser et pérenniser l'activité agricole
3. Valoriser le cadre de vie et assurer l'équilibre environnemental

### **AXE 1 : Favoriser un développement urbain maîtrisé et équilibré**

- Réduire d'environ 40 % la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers liées au développement urbain par rapport à la consommation foncière constatée ces dix dernières années (en lien avec les objectifs du SCoT)
- Recentrer le développement urbain en continuité directe des secteurs aujourd'hui urbanisés : Chemin des Cazalous , La Peyrouse et Rue Simin Palay
- Stopper l'urbanisation dans les secteurs d'habitat isolé, mais tout en permettant une gestion du bâti existant
- Intégrer les nouvelles opérations d'aménagement dans leur environnement immédiat => Veiller à la qualité architecturale , à l'harmonie et à l'intégration paysagère
- Mettre en cohérence la desserte en réseaux avec les choix de développement urbain

## 2- Le projet de territoire

### **AXE 2 : Sécuriser et pérenniser l'activité agricole**

- Protéger et pérenniser les espaces agricoles prenant en compte l'usage des sols et leurs évolutions dans le temps
- Encourager l'installation de jeunes agriculteurs (élevage bovin...) et les reprises d'exploitations et renforcer les capacités de développement des exploitations
- Permettre le développement d'activités complémentaires (aider à la diversification de l'activité agricole, permettre les activités de recherche agricole, soutenir les filières courtes, marchés locaux, vente directe chez l'exploitant, etc.)
- Eviter les conflits d'usage par le développement d'une urbanisation raisonnée aux abords des secteurs urbanisés existants

### **AXE 3 : Valoriser le cadre de vie et assurer l'équilibre environnemental**

- Protéger les milieux naturels remarquables et ordinaires constitutifs de la trame verte et bleue
- Préserver et mettre en valeur la qualité des paysages et du patrimoine bâti et végétal
- Valoriser et mettre en scène les unités paysagères remarquables du territoire => limiter le développement de l'urbanisation sur les points hauts du territoire,....
- Etre attentif à la qualité de l'espace public existants et projeté : espaces publics places





# Partie 5

## **JUSTIFICATIFS DES CHOIX RETENUS**

## Le zonage dans la carte communale

La carte communale définit deux types de zones :

- Les zones constructibles délimitant les secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions;
- Les zones non constructibles où les constructions ne sont pas admises. L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes est cependant autorisée.

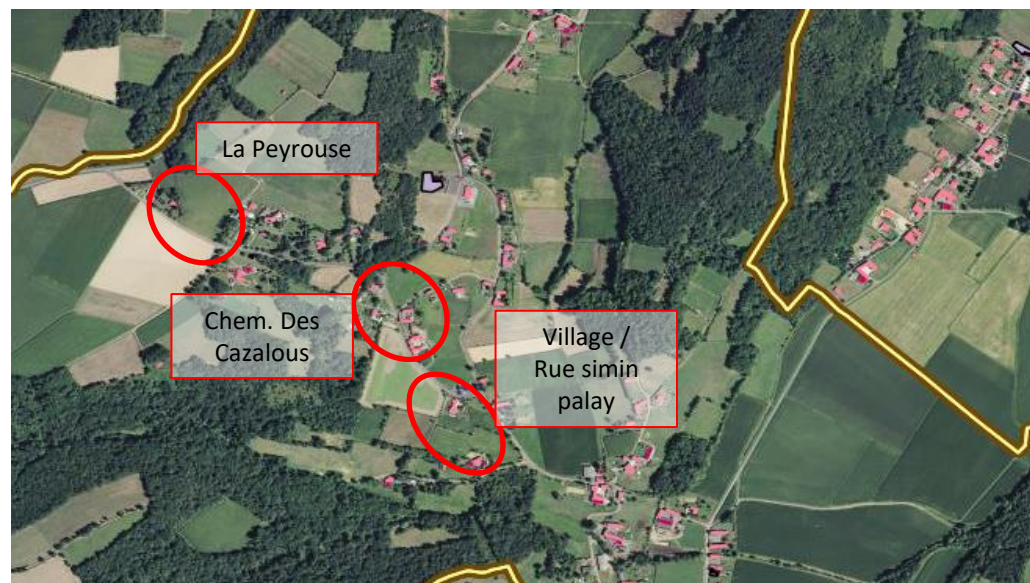
La délimitation des zones constructibles sur le territoire communal s'est déroulée selon une démarche itérative prenant appui sur le diagnostic préalablement établi et les partis d'aménagement retenus par la commune.

L'objectif principal de la présente carte communale est de :

- conforter le centre-bourg, à proximité des équipements (mairie, ...)
- de porter des efforts de développement mesurés sur le hameau « chemin des Cazalous » où une urbanisation est déjà existante
- De conforter le secteur de la Peyrouse pour la structuration d'un hameau, relativement éloigné des secteurs où sont implantés des exploitations agricoles et où les enjeux en terme de consommation de terres agricoles de qualité sont moindre (terrains caillouteux).

De plus, conformément aux législations en vigueur et de manière à préserver les caractéristiques identitaires de la commune de Casteide-Doat, les partis d'aménagement suivants ont été retenus pour la délimitation des secteurs constructibles:

- Les zones concernées par des contraintes fortes sont exclues des secteurs urbanisables : exemple les abords du Lys Darré sont contraints par le risque de remontées de nappes.
- Les secteurs à forte concentration agricole comme par exemple le hameau de Doat n'ont pas été privilégiés pour le développement afin de préserver le développement des exploitations.
- L'extension de l'urbanisation est programmée en continuité de l'urbanisation existante, conformément à l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme.
- L'accessibilité des différents quartiers et le raccordement au réseau d'eau potable constituent des caractéristiques essentielles pour la délimitation des secteurs voués au développement de l'urbanisation.



## Justification du zonage => Zones de développement résidentiel

Au travers de la carte communale, Casteide-Doat souhaite pouvoir assurer un rythme de croissance démographique et urbaine sur la base d'une croissance intermédiaire qui tient compte à la fois de la forte croissance démographique communale sur la période 2007-2016.

Pour assurer l'accueil des habitants supplémentaires estimés tout en répondant au phénomène de desserrement des ménages, la commune envisage la construction de 12 résidences principales sur la période 2018-2030 soit 1 nouveau logement par an répartis au sein des secteurs décrits ci-après. Ce rythme de construction doit permettre l'installation d'environ 28/30 nouveaux habitants à l'horizon 2030 (taille des ménages de 2,4), soit une population totale de l'ordre de 175 habitants.

En parallèle, les zones agricoles cultivées sont préservées et l'extension de l'urbanisation est très réduite afin de respecter la richesse paysagère et écologique communale.

**Ont ainsi été définis 6 ha de zones constructibles.**

**Les espaces réellement mobilisables intégrés à la zone urbaine représentent une surface d'environ 2,32 ha.**

### Le renforcement du village et du hameau Chemin des Cazalous

#### Le village ancien

Les caractéristiques architecturales et paysagères identitaires du village ancien sont à conserver.

Le projet de la carte communale s'approprie cette volonté de préservation, tout en permettant une structuration de cette centralité en continuité du tissu existant. 5973 m<sup>2</sup> de parcelles disponibles sont mobilisables dans la zone constructible du secteur village (Rue Simin Palay), ce qui participe à rendre possible la concrétisation des objectifs démographiques et résidentielles de la commune.

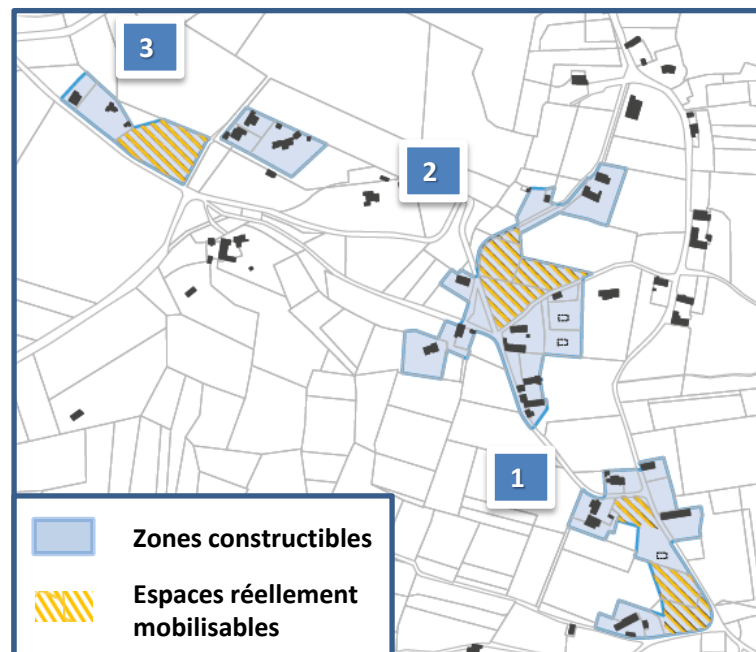
Le bon équipement du secteur (réseau d'eau potable, voirie, équipements publics...) participe à la légitimité de la politique menée.

#### Chemin des Cazalous

Le hameau situé Chemin des Cazalous est conforté afin de prendre en compte l'implantation traditionnelle de la commune (multipolarisée), tout en limitant le poids induit sur les réseaux. Les surfaces mobilisables sur ce secteur représentent une superficie d'environ 7854 m<sup>2</sup>.

#### La Peyrouse

L'objectif sur le secteur de La Peyrouse est de structurer un réel hameau à partir d'une urbanisation aujourd'hui peu organisée. Les parcelles mobilisées sont des terrains de faible valeur sur le plan agricole. Les surfaces mobilisables sur ce secteur représentent une superficie d'environ 7854 m<sup>2</sup>.

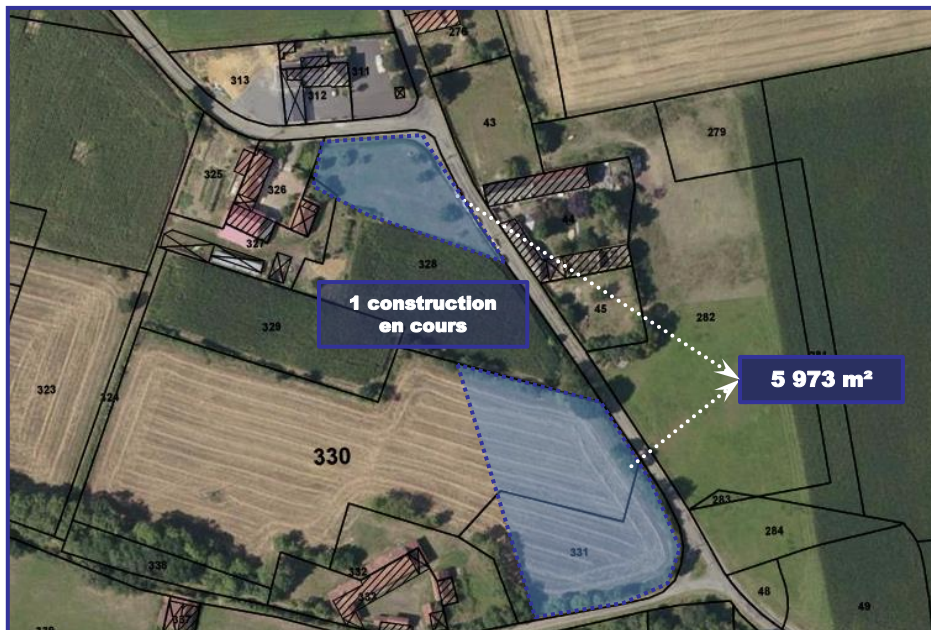




# Justification du zonage => Zones de développement résidentiel

## Surfaces mobilisables à l'intérieur des zones constructibles:

### Secteur du village (Rue Simin Palay)



### La Peyrouse et Chemin des Cazaloux



### Bilan

La capacité estimée de ces espaces est de 12 logements potentiels.

La surface des zones réellement mobilisables (dents creuses) dans le projet représente au total 1,9 hectares sur 537,7 hectares que compte la commune, soit 0,35 % de la surface communale totale.

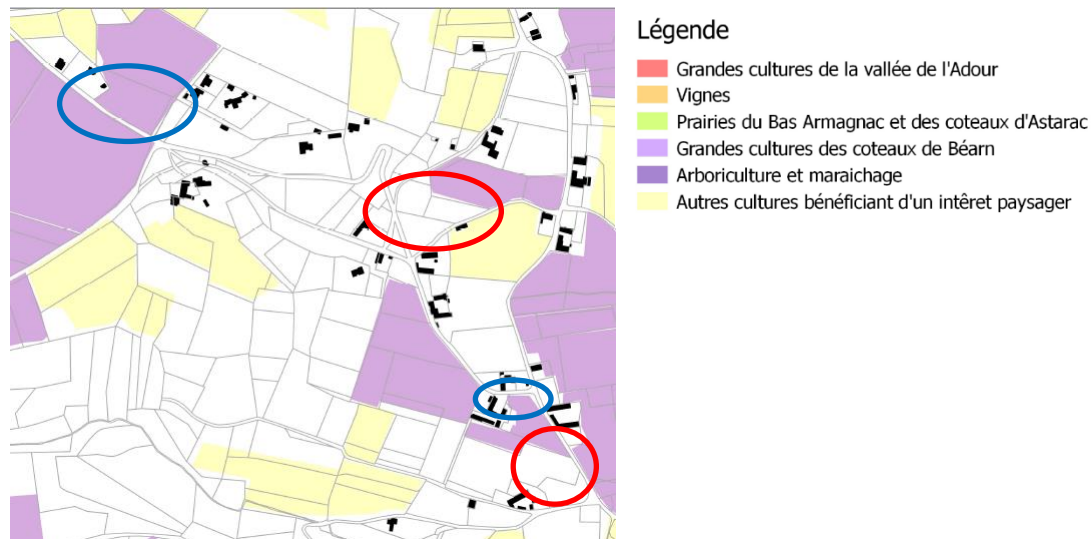
La délimitation des zones constructibles sur le territoire communal permet, tout en limitant fortement l'étalement urbain et en renforçant la qualité de la structure urbaine, de rendre disponible à la construction 6,4 hectares.

Au regard de l'estimation en termes de constructibilité dans les zones constructible de la carte communale, l'objectif en termes de logements est atteint.



# Les efforts en matière de densité et de consommation d'espace

Le SCoT impose de respecter les densités suivantes dès lors que le projet urbain touche à des espaces à forte valeur agricole, identifiés sur ce schéma :



CALCUL DES CAPACITES DU ZONAGE EN FONCTION DES DENSITES ET DE LA RETENTION FONCIERE

**Total logements potentiels: 12 logements**  
(avec prise en compte de 20 % de rétention foncière)

- 10 logements à l'hectare (respect prescription n°31 du SCoT) :**
  - > Soit 7 logements potentiels
  - > Soit 6 logements potentiels si 20 % rétention foncière
- 6 logements à l'hectare (respect de la modération de 40 % de consommation d'espace) :**
  - > Soit 7 logements potentiels
  - > Soit 6 logements potentiels si 20 % rétention foncière

	Densité minimale attendue pour les futures zones résidentielles en extension dans les espaces agricoles
Grandes cultures de la vallée de l'Adour	10 logts/ha
Grandes cultures des coteaux du Béarn	
Vignes	8 logts /ha
Arboriculture et maraîchage	
Prairies du bas Armagnac et des coteaux d'Astarac	6 logts/ha
Autres cultures bénéficiant d'un intérêt paysager	

# Bilan de la carte communale

## Bilan

La capacité estimée de ces espaces est de 12 logements potentiels.

La surface des zones réellement mobilisables (dents creuses) dans le projet représente au total 1,9 hectares sur 537,7 hectares que compte la commune, soit 0,35% de la surface communale totale.

La délimitation des zones constructibles sur le territoire communal permet, tout en limitant fortement l'étalement urbain et en renforçant la qualité de la structure urbaine, de rendre disponible à la construction 6,4 hectares.

**Au regard de l'estimation en termes de constructibilité dans les zones constructibles de la carte communale, l'objectif en termes de logements est atteint.**