

LAHITTE

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

- I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**
 - DEMOGRAPHIE
 - LOGEMENTS
 - ACTIVITES - EMPLOIS

- II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
 - MORPHOLOGIE DU SITE
 - OCCUPATION DU SOL

- III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**
 - LES SYSTEMES PAYSAGERS
 - LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS
 - LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE
 - LE SYSTEME URBAIN
 - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX
 - PATRIMOINE
 - SERVITUDES

2ème Partie : PROJET DE CARTE COMMUNALE

- I - CONTRAINTES**

- II - ZONAGES**

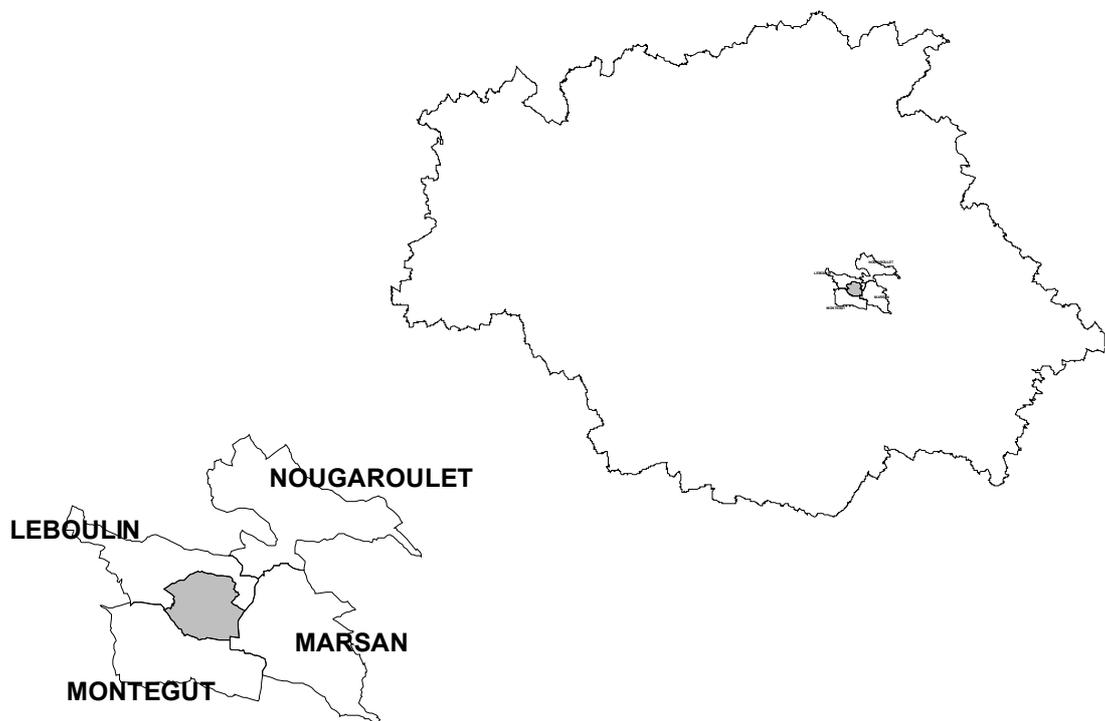
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

- I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

- II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

PLAN DE SITUATION



1ère PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Lahitte, d'une superficie de 503 hectares, se situe dans la périphérie auscitaine vers l'est.

Elle est desservie par la route nationale n°124 puis la route départementale n°509 qui relie Marsan.

Elle est située à 7 kilomètres à l'est du chef lieu du département et est traversée d'ouest en est par la route nationale n°124 et est concernée par le projet de mise à deux fois deux voies de cette RN.

Située dans un secteur géographique qui connaît un développement urbain continu, Lahitte enregistre ces dernières années une demande en terrains à bâtir soutenue. Le développement de la RN n°124 et la mise en circulation de la rocade d'Auch amplifie ce phénomène.

Elle est intégrée dans la communauté de communes du Grand Auch et est limitrophe des communes de Montégut, Leboulín et Marsan.

Les élus ont souhaité mener une réflexion globale sur le développement urbain de leur commune, avoir un document définissant des périmètres constructibles tenant compte d'un développement harmonieux du village tout en respectant la qualité et l'identité des paysages. Aussi, ils ont opté pour l'élaboration d'une carte communale.

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

- ouvrir des terrains à la construction de façon mesurée
- maintenir le caractère rural de la commune en limitant les grands espaces constructibles
- développer les abords du village
- éviter le mitage
- protéger le patrimoine architectural du bourg
- préserver les secteurs naturels inondables
- respecter la qualité des paysages

- DEMOGRAPHIE

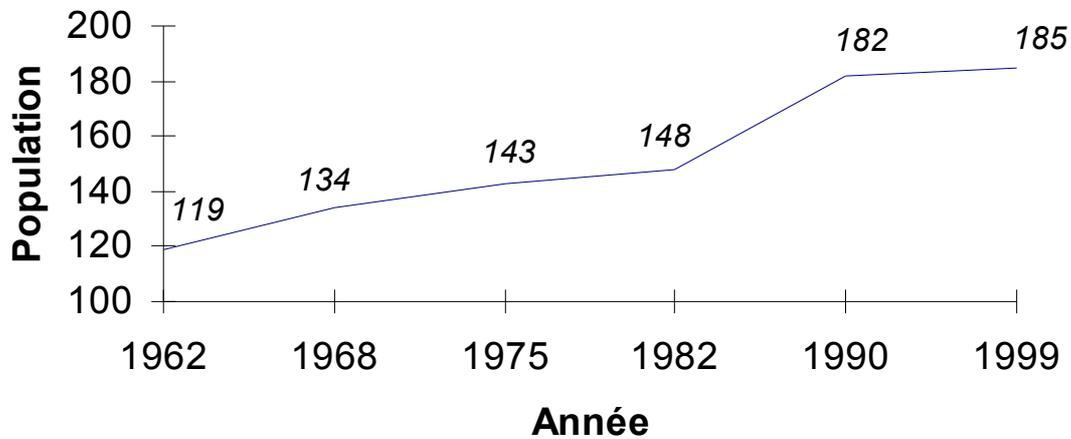
Après une période où la population est restée relativement stable entre 1936 et 1962, Lahitte a vu sa population augmenter régulièrement. L'arrivée d'une population nouvelle, liée au développement de l'agglomération auscitaine a engendré une progression qui se retrouve essentiellement entre 1982 et 1990.

- 148 habitants en 1982
- 182 habitants en 1990
- 185 habitants en 1999.

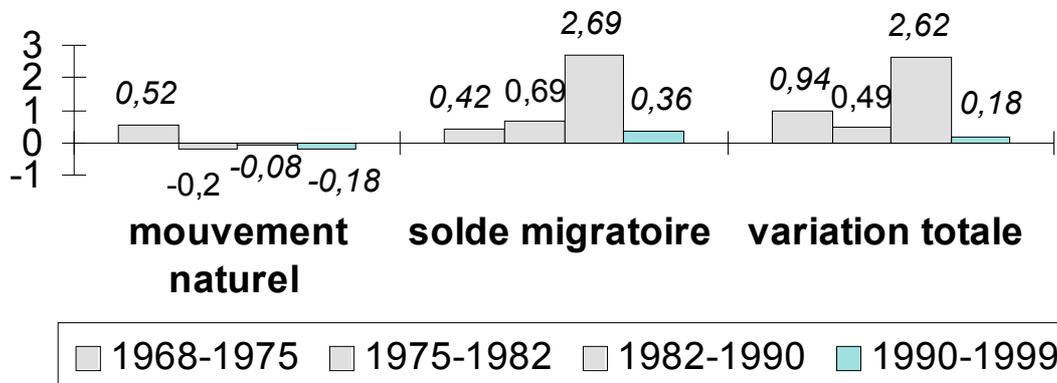
Cette augmentation est principalement due à un solde migratoire positif.

Le solde naturel, bien que légèrement négatif, est équilibré depuis plusieurs années.

Évolution de la population



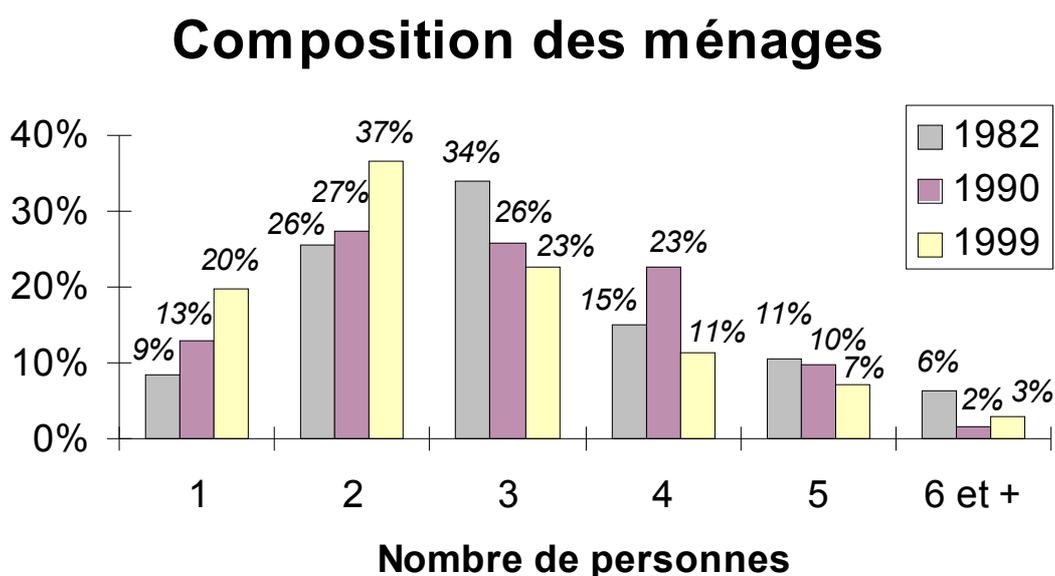
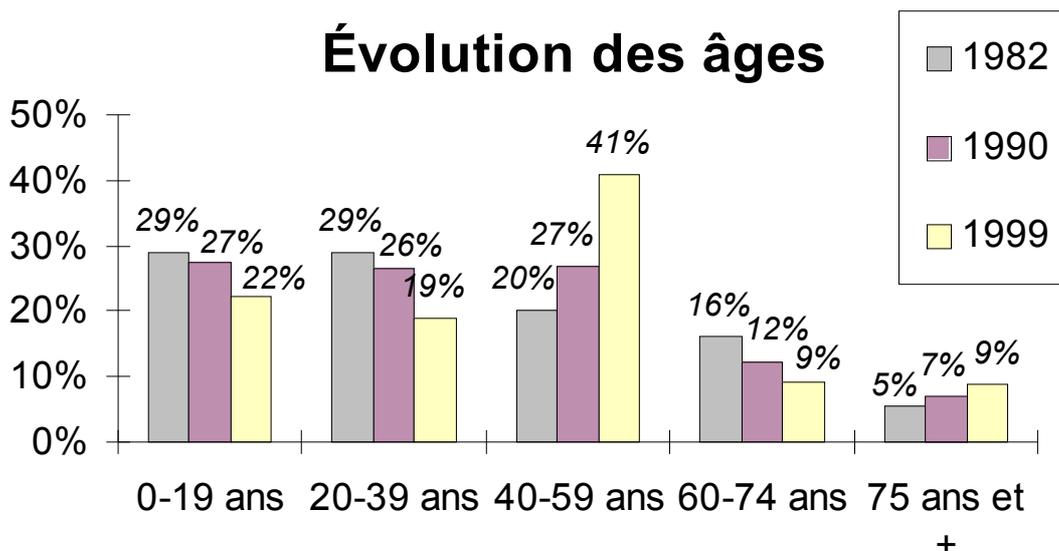
Taux de variation annuels de la population



- Composition de la population :

L'évolution des âges montre une certaine diminution de toutes les tranches d'âge au profit de celle des 40-60 ans qui augmente fortement et qui représente maintenant plus de 40% de la population.

La composition des ménages relève une importante diminution de la taille des familles où les couples et les personnes seules représentent 57% de la population.



- LOGEMENTS

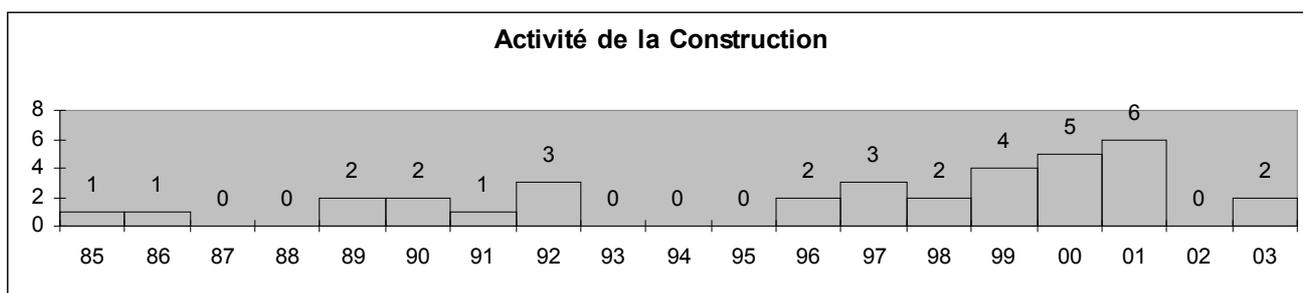
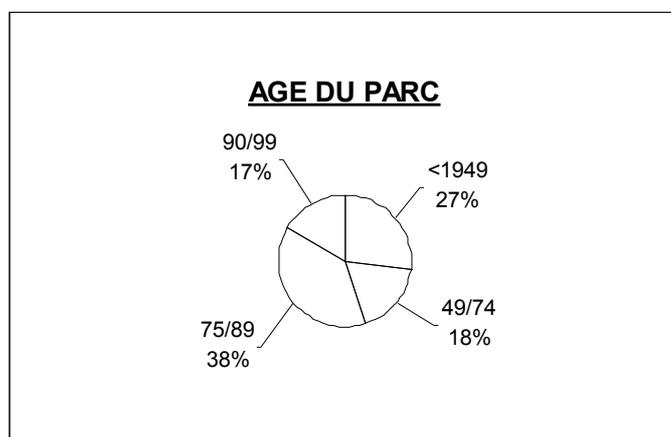
- Dynamique de la construction :

La construction neuve a été relativement faible sur la commune jusqu'en 1995 (1 ou 2 logements par an).

Le développement de la construction s'est accéléré à partir de 1996 où le rythme moyen est de trois logements neufs par an sur les huit dernières années. Les années 2000 et 2001 ont vu un rythme de 5 à 6 constructions.

Les logements vacants en 1999 étaient peu nombreux (3). La forte demande devrait permettre rapidement d'éliminer la vacance.

On trouve également sur la commune 4 résidences secondaires.

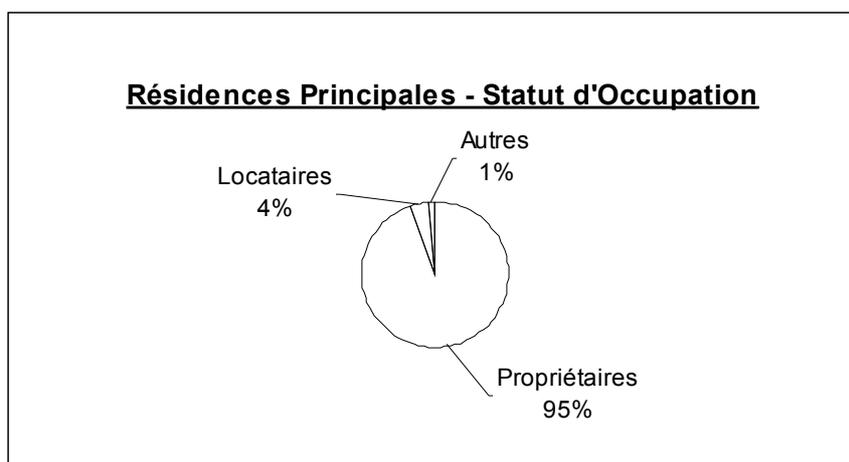
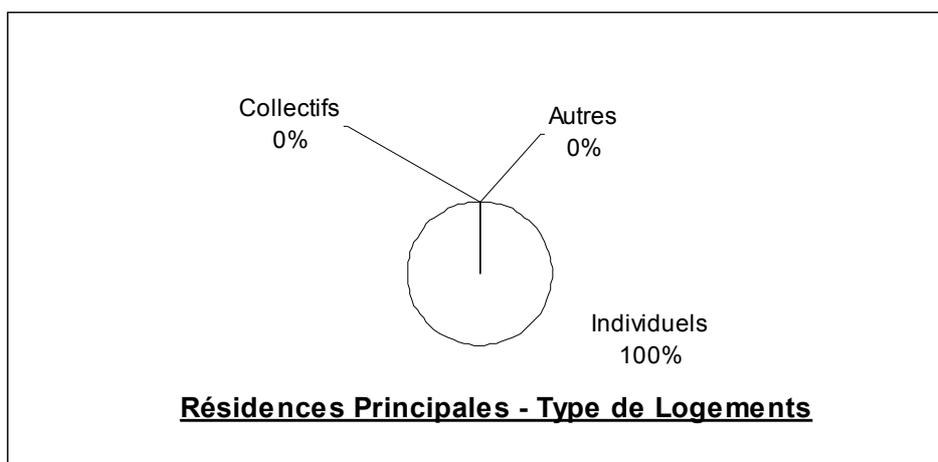


- Structure et état du parc

La reprise de la construction a permis de rajeunir le parc immobilier, seules 27% des constructions ont été édifiées avant 1949 et 55% ont été réalisées après 1975.

La maison individuelle est le type principal de logements, on ne trouve aucun logement collectif sur la commune.

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire. On trouve seulement 4% des résidences réservées à la location.

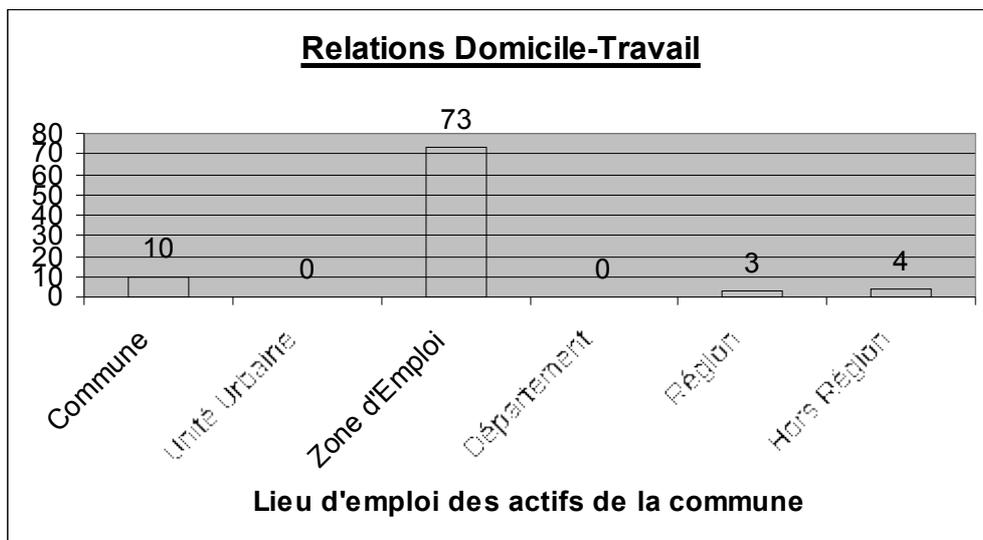
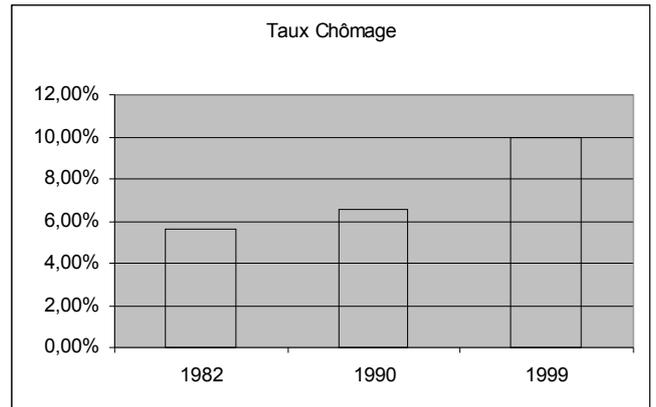
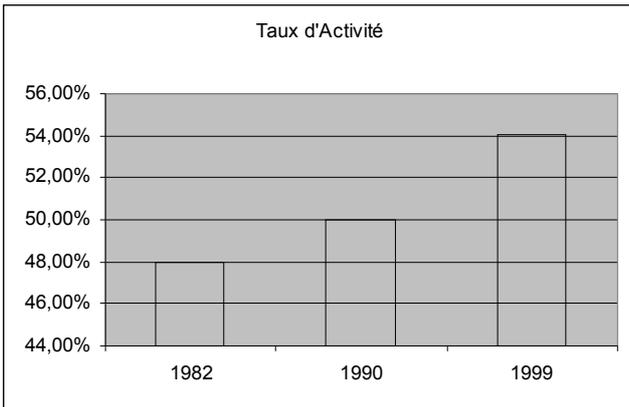
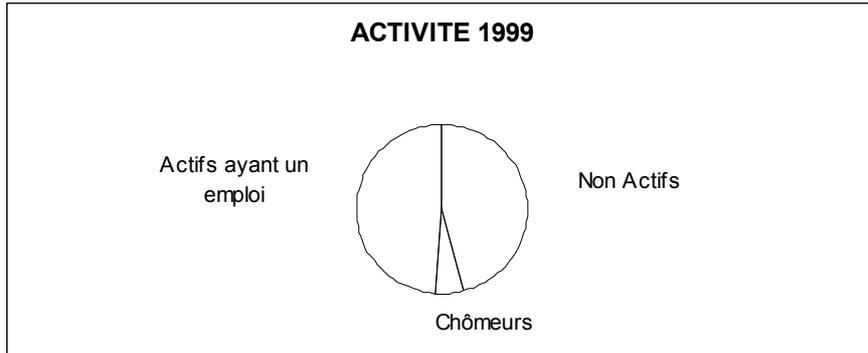


- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active progresse parallèlement à l'augmentation de la population. Conséquence en 1999 un taux d'activité en nette progression avec 54% de la population. Le taux de chômage a nettement progressé en 1999 pour atteindre 10%.

La population active bénéficie de 16 emplois offerts sur Lahitte dont 10 sont occupés par les habitants de la commune, chiffre en baisse depuis 1982 (29).

Les actifs travaillent principalement sur la zone d'emploi à Auch.



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

La commune de Lahitte est située au centre du département du Gers à l'est de l'agglomération auscitaine.

Elle est délimitée par le ruisseau de Leboulin au nord et le ruisseau de Larroussagnet au sud. La desserte de la commune est assurée par un axe de communication important, la route nationale n°124 qui passe au sud du territoire. Le projet de mise à deux fois deux voies de cet axe concernera également le sud de la commune.

Le bourg est implanté sur les coteaux au centre du territoire. Il est desservi par la route départementale n° 509 qui traverse la commune en deux de l'ouest vers l'est. Le village ancien perché est dominé par le château et la tour.

Le territoire communal de Lahitte est composé d'une succession de coteaux. Entre ces coteaux serpentent des ruisseaux qui collectent l'eau vers des ruisseaux plus importants avant de se jeter dans l'Arçon.

Ces coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture où peu de végétation reste présente. Les grandes masses boisées qui subsistent sur la commune se trouvent en bordure de la RN 124 au sud (le bois) et au nord-est (les taillis).

Les altitudes varient de 153 dans les vallées à l'ouest à 247 m sur les coteaux à l'est du territoire.

Le village se trouve à une altitude environ de 221 mètres.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Le village ancien de Lahitte est implanté sur les coteaux au centre du territoire. Il est bien regroupé autour du château qui domine le site et de l'église. Une tour carrée défensive domine l'ensemble de la commune, elle est devenue le clocher de l'église.

L'urbanisation récente s'est développée essentiellement au sud-est du village sous forme de petits lotissements et en bordure de la route départementale n°509.

Quelques constructions se sont également installées au delà du bourg vers le nord-ouest de part et d'autre de la voie communale.

Un petit hameau s'est formé à Lasserre en bordure de la route nationale n°124, hameau dont le développement reste lié au déclassement de cette voie lors de la mise à 2x2 voies de la RN.

b) Les grandes végétations

Le territoire est peu boisé, on retrouve toutefois un bois important après le lieu dit Lasserre en bordure de la RN. Deux autres bois moins importants, au Sud-est et les Taillis au Nord-est.

c) Les ripisylves

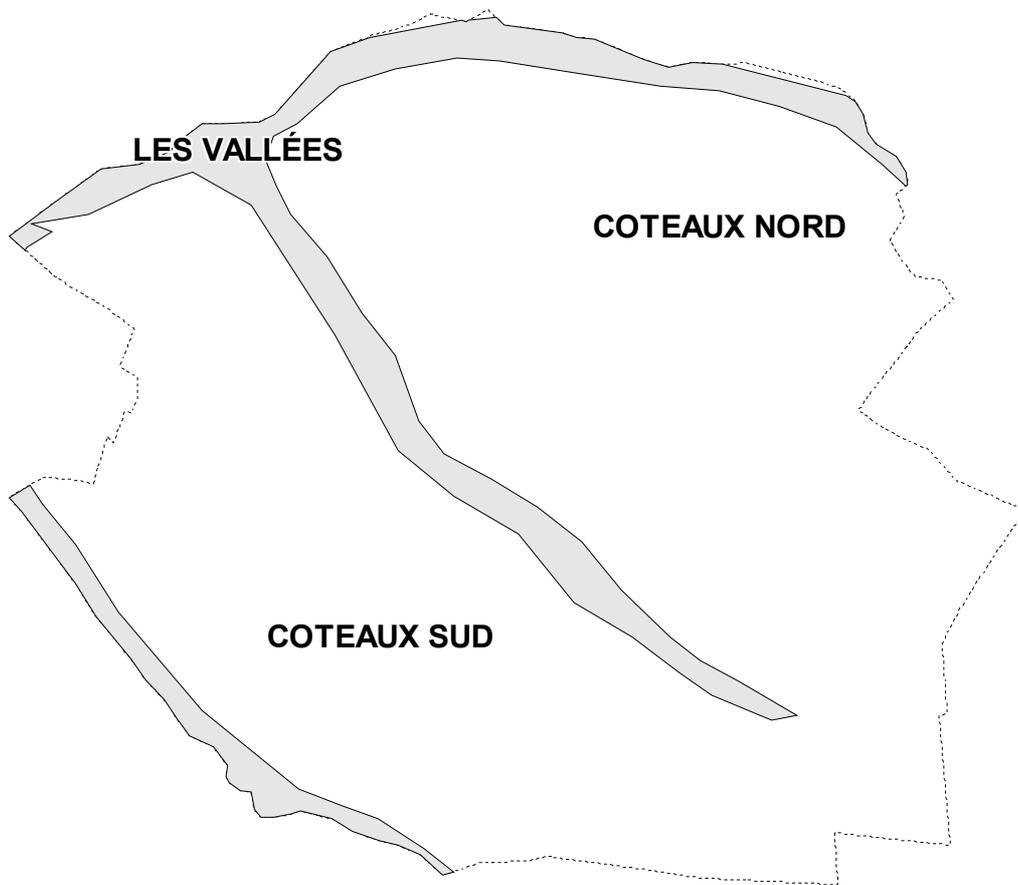
On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux qui traversent la commune de l'ouest vers l'est

d) Les cultures

Les mutations agricoles ont permis de créer de grands espaces cultivés qui offrent un paysage nu lorsqu'ils sont en labour. On retrouve essentiellement une polyculture, céréales, oléagineux et pâturages.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS



- Les Vallées:

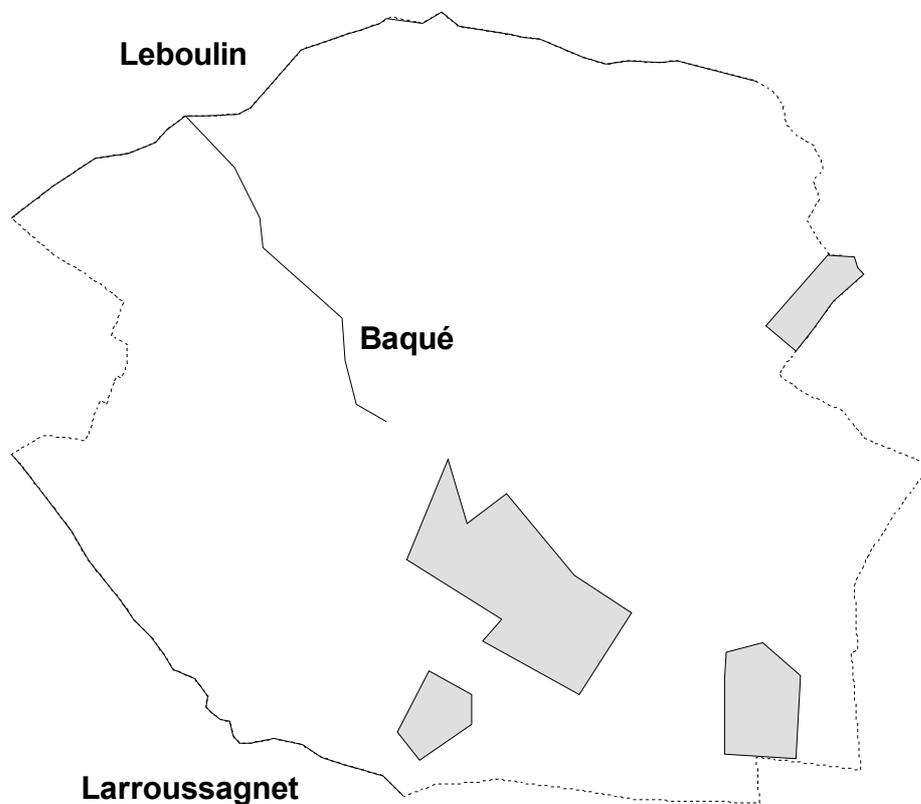
Ce sont de petites vallées autour du ruisseau de Leboulin au nord et du ruisseau de Larroussagnet au sud. Ces vallées relativement étroites assurent les limites communales. Elles recueillent les eaux de ruissellement et marquent le paysage par la présence de zones humides où la végétation est assez importante. Ces vallées présentent chacune des terrains submersibles. Un autre ruisseau "dit de Baqué" passe au centre du territoire qu'il coupe en deux.

- Les Coteaux Sud:

Ils sont implantés de part et d'autre de la route nationale n°124 qui passe en crête entre le ruisseau de Larroussagnet et celui de Baqué. Très étroits côté sud de la RN, ils marquent le paysage par de fortes pentes. Réservés essentiellement à l'agriculture, ils seront le support du projet de mise à deux fois deux voies de la RN124. Le versant nord possède des pentes plus douces, il accueille les grandes masses boisées de la commune.

- Les coteaux nord:

C'est la plus grande partie du territoire, les pentes sont plus faibles et présentent de grandes parcelles pour l'agriculture. Ils abritent le bourg sur un point haut. Relativement peu boisés, ils présentent de grands espaces dégagés qui offrent des points de vue importants.



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux qui viennent se jeter dans des ruisseaux plus importants.

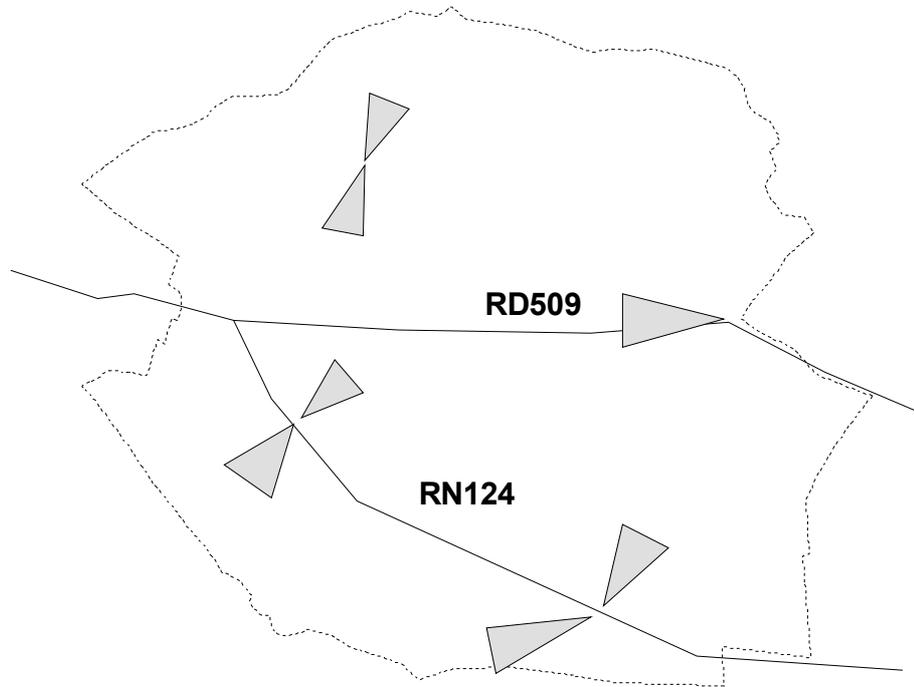
Les ruisseaux collecteurs vont de l'est vers l'ouest. Au nord on trouve le ruisseau de Leboulin, au sud celui de Larroussagnet et au centre du territoire celui de Baqué.

Les eaux sont collectées vers l'Arçon qui passe sur la commune voisine de Montégut.

Les trois ruisseaux qui empruntent le territoire présentent des secteurs submersibles.

Les bois qui ont été conservés sur la commune sont implantés en bordure de la RN pour les deux plus importants, un autre est situé à l'est (les Taillis).

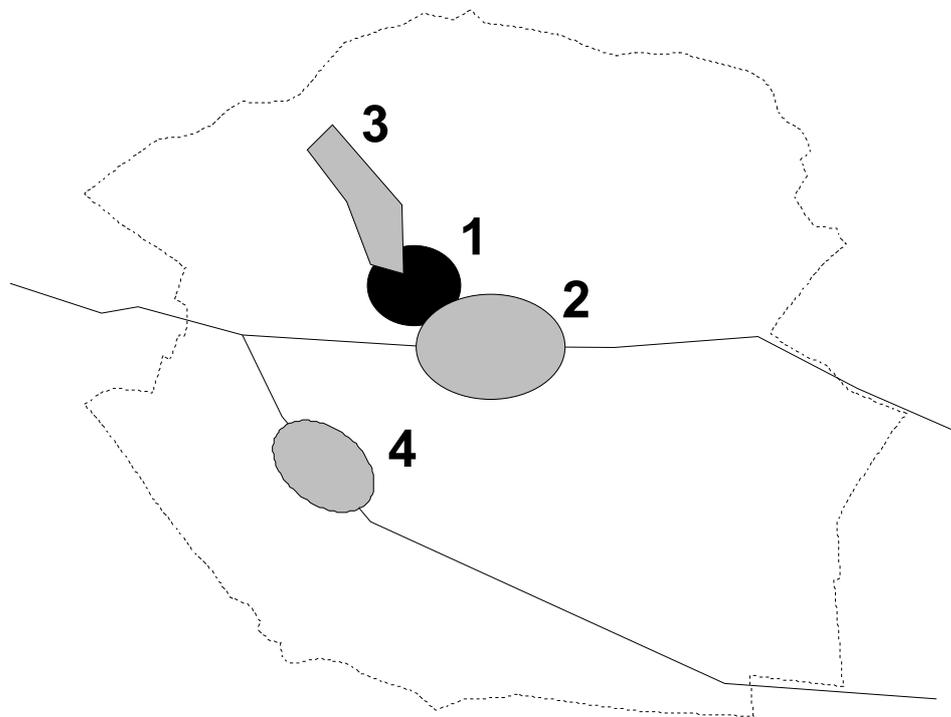
- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



La commune est traversée d'Est en Ouest par la route nationale n°124 au sud et la route départementale n°509 au centre du territoire. Ces deux voies situées en crête offrent d'importants points de vue sur l'ensemble de la commune. Le village est très visible depuis la RN

La voie communale au nord du village présente également des points de vue sur la campagne environnante.

- LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village ancien :

Le bourg ancien est situé en crête en dehors des axes importants de communication. Il est regroupé autour du château, de l'église, de la mairie et de la salle des fêtes. Le château et l'église et son clocher tour domine l'ensemble.

2 – Les extensions récentes:

Elles sont implantées en continuité du village vers l'est sous forme de petits lotissements ce qui a permis de maintenir un habitat groupé. Le côté ouest a été préservé de toute urbanisation autour de l'église. D'autres constructions sont en continuité de l'existant en bordure de la RD.

3 – Au nord du village:

Quelques constructions se sont implantées en bordure de la voie communale étalant la construction au delà du bourg.

4- A Lasserre:

Petit hameau qui s'est formé de part et d'autre de la route nationale n°124. Ce hameau pose des problèmes de sécurité vis à vis des sorties directes sur la route. La mise en place future de la 2x2 voies de cette RN pourra permettre la redéfinition de ce secteur.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- Le village: le réseau est en place autour des lotissements
- Au sud du village: une extension sera nécessaire
- A Marigues: secteur pas entièrement desservi
- voie communale nord: extension nécessaire

Alimentation par le réseau d'eau potable:

Le réseau est géré par le syndicat d'adduction d'eau potable d'aubiet-marsan

- Le village: le réseau est en place autour des lotissements
- A Marigues: secteur desservi pour les dents creuses
- voie communale nord: le réseau d'eau est insuffisant, il devra être renforcé.

Réseau d'assainissement:

La commune ne possède pas de réseau collectif d'eaux usées. Un schéma communal a été établi sur la commune pour définir les filières d'assainissement autonome.

Voirie:

Le développement autour du village devra s'organiser autour de voies nouvelles de façon à limiter les accès directs sur la RD et de manière à limiter les extensions le long de cette voie. La construction en bordure de la RN 124 sera limité à l'existant.

- PATRIMOINE

Le village de Lahitte perché présente un patrimoine bâti de qualité:

- Le château du 18°
- L'église et son clocher ancienne tour carré
- Moulin à vent du 19°.

- SERVITUDES

- AC1** Protection des monuments historiques
- Immeuble inscrit: Eglise: clocher
- I3** Canalisations de distribution et transport de gaz
- Canalisation DN 800 Auch nord - Lussan
- I4** Electricité établissement des canalisations électriques
- Ligne 63 kv Jalis – Solomiac
- PM 1** Plan de prévention des risques naturels prévisibles
Plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles, ce plan définit des contraintes pour la construction.
- PT2** Télécommunications centres émission réception obstacles
- Faisceau hertzien de Auch – Embats CCT 032.22.002 à Bellegarde Sainte Marie CCT
031.22.015
- T1** Voies Ferrées
- Voie ferrée Auch - Toulouse
- T7** Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

- Contraintes

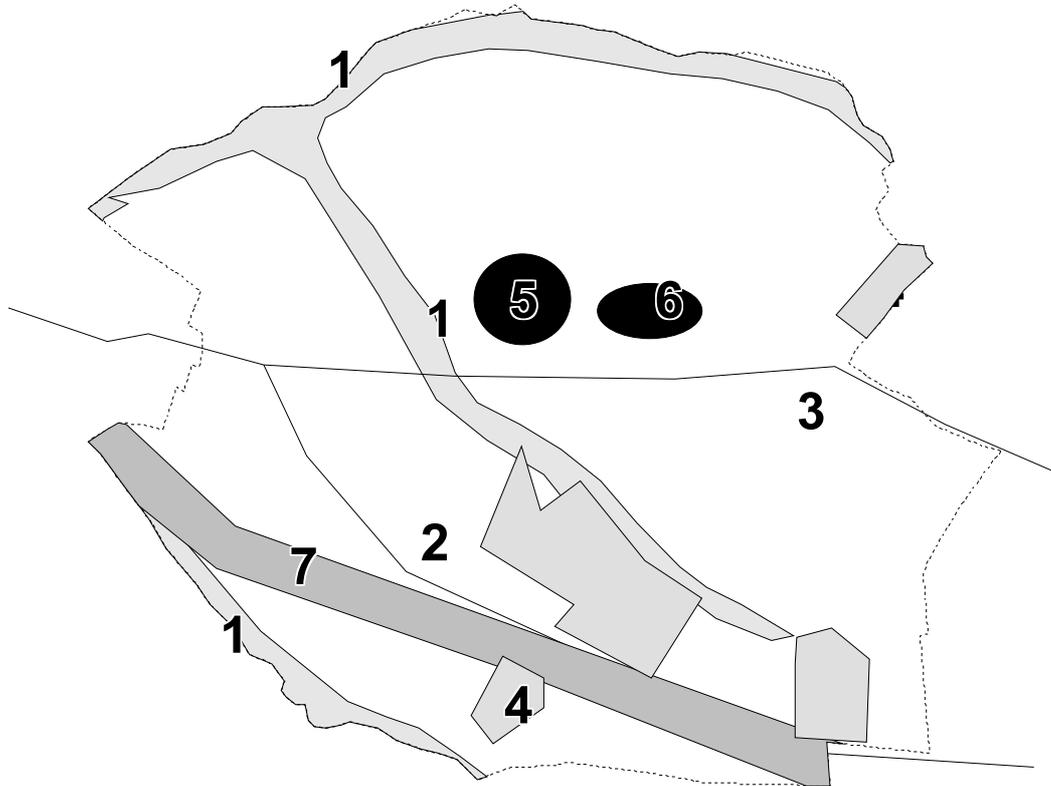
Zone soumise à obligation d'isolation acoustique
- Route nationale n°124

Zone de protection le long des routes à grande circulation
- Route nationale n°124

Plage d'étude de travaux publics
- Avant projet sommaire d'itinéraire pour la mise à 2x2 voies de la RN 124 entre Pujaudran et Auch

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



- 1 – Zone inondable des ruisseaux
- 2 – Route nationale n°124
- 3 – Route départementale n°509
- 4 – Les Bois
- 5 – les Abords de l'église
- 6 – les Abords du château
- 7 – projet de 2x2 voies de la RN 124

II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les extensions récentes qui se sont développées de part et d'autre de la route départementale n°509 sous forme de lotissements. Elle est entièrement desservie par les réseaux et ne propose que très peu de terrains libres.
ZC 2 A l'Enclos	C'est une zone d'extension au-dessus du lotissement. La desserte de ce secteur pourra s'organiser à partir des voies en attente dans le lotissement existant. Cette zone sera toutefois limitée pour maintenir un espace naturel entre les constructions existantes et pour préserver les abords du château.
ZC 2 A Parrouquet	C'est une zone qui s'est développer de part et d'autre de la voie communale n°5. Elle reprendra les constructions existantes et permettra de garnir les dents creuses en revenant vers le village. La zone ne sera pas étendue vers l'ouest pour arrêter l'urbanisation linéaire. Elle maintiendra les terrains derrière l'église en secteur naturel. Les réseaux d'eau et d'électricité devront être renforcés.
ZC 2 A Las MARRIGUES	C'est une petite zone qui s'est implantée en bordure de la voie communale n°4. Elle sera limitée autour des constructions existantes pour ne pas densifier la construction en dehors du bourg et pour préserver le secteur inondable en bordure du ruisseau de Montous.
ZC 2 A Lasserre	Hameau existant de part et d'autre de la route nationale n°124. Il est pratiquement construit. Aucune extension n'est envisagée compte tenu des débouchés dangereux sur la RN. La zone reprendra uniquement les constructions existantes.
ZC 2 Au Pelat	Petit secteur où des autorisations de construire ont déjà été délivrées. La zone vient en continuité d'un secteur constructible implanté de l'autre côté de la voie sur la commune de Leboulin. Afin de limiter la construction en ligne de crête, la zone ne sera pas étendue, ce secteur ayant un impact paysager important depuis la RN 124.
ZN p A l'Enclos	Afin de maintenir un espace naturel entre le lotissement existant et le futur projet, une zone naturelle permettra de maintenir un espace vert au cœur du village.
ZN i	C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise. Elle reprend le secteur submersible autour des ruisseaux de Leboulin, du Baqué et de Larroussagnet.
ZN	C'est le reste du territoire. Zone naturelle essentiellement agricole, l'urbanisation n'y a pas sa place. Seules quelques constructions peuvent y être admises sous conditions.

III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations
ZC 1	Au Village	12.76	2
ZC 2	A l'Enclos	1.16	4
ZC 2	A Parrouquet	7.30	13
ZC 2	A las MARRIGUES	2.12	1
ZC 2	A Lasserre	6.58	2
ZC 2	Au Pelat	0.94	1
ZN p	A l'Enclos	0.55	/
ZN i		49.32	/
ZN	le reste du territoire	422.27	/

ZC 1	TOTAL	12.76	2
ZC 2	TOTAL	18.10	21
ZN	TOTAL	472.14	/

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

Le développement urbain doit permettre une urbanisation optimale des investissements en matière de réseaux.

L'extension du bourg s'est orientée essentiellement sur les terrains en continuité du lotissement tout en préservant le patrimoine existant.

Le conseil municipal a voulu arrêter le développement linéaire et l'éparpillement urbain en favorisant les extensions proches du centre et des hameaux.

L'urbanisation a été retenue principalement aux abords du village de manière à profiter des réseaux en place, éviter le mitage et maintenir les espaces naturels.

Voirie :

Le développement de Lahitte s'est principalement assuré jusqu'à présent autour du bourg par la création de petits lotissements. Le hameau de Lasserre, sera limité afin de ne pas augmenter les risques par rapport à la route nationale n°124.

Assainissement :

La commune ne dispose pas d'un réseau de collecte des eaux usées. Les constructions restent soumises à l'assainissement individuel.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain a été limité autour de l'existant pour conforter l'image de village tout en préservant les abords du château et en maintenant des coupures vertes entre les constructions. La commune a souhaité arrêter le développement linéaire qui s'effectuait le long des routes de crête et qui aurait à terme fermé le paysage et les points de vue.

Elle préconise la présence d'espaces verts autour des nouvelles constructions et de maintenir des lots assez grands pour garder cette image de village rural.

Environnement et Paysages :

Maintien de la construction autour de l'existant.

Arrêt de la construction autour de l'église et du château.

Limitation de l'urbanisation le long des routes de crête.

Projet d'aménagement d'ensemble afin d'éviter la construction au coup par coup.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.

Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.

Une zone de protection a été définie autour des secteurs submersibles. Elle préserve d'une urbanisation en secteur inondable et maintient une coulée verte sur la commune.

Les secteurs boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.