

CARTE COMMUNALE DE MAUCOR

REVISION



PIECES ECRITES

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU *Vu pour être annexé à mon arrêté en* *date de ce jour,*

Pau, le **20 AVR. 2007**

APPROUVEE PAR ARRETE PREFECTORAL EN DATE DU :



Le Préfet,
Pour le Préfet,
et par délégation
Le Secrétaire Général



PACT CDHAR du BÉARN



Christian GUEYDAN

PREAMBULE

Qu'est-ce qu'une carte communale ?

Dans le titre I, article VI, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains datant du 13 décembre 2000 est ainsi rédigée : les cartes communales délimitent des secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Objectifs de la carte communale :

Ainsi, une meilleure gestion du foncier se concrétise par l'élaboration d'une carte communale qui doit traduire un parti d'aménagement de la commune en compatibilité avec les différentes règles qui régissent l'utilisation et l'occupation des sols.

Elles visent notamment à :

- garantir la sécurité et la salubrité publique,
- sauvegarder les espaces naturels et les paysages (lutte contre l'urbanisation diffuse, protection des espaces forestiers et agricoles, insertion des constructions dans le milieu environnant...),
- assurer aux nouvelles constructions des voies d'accès et la desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement,
- préserver les intérêts financiers de la commune (éviter la réalisation d'équipements publics hors de proportion avec les ressources communales).

C'est donc un véritable document d'urbanisme pour instruire les demandes d'occupation et d'utilisation du sol (Certificat d'Urbanisme, Permis de Construire, Lotissement...)

Initiative d'une carte communale :

L'initiative de l'élaboration revient à la commune. Le maire conduit la procédure d'élaboration et de révision.

Elaboration de la carte communale de MAUCOR :

La Carte Communale résulte d'une réflexion du Conseil Municipal pour aménager au mieux son territoire. La commune s'est entourée des avis des différents services départementaux de l'Etat (DDASS, DDAF, DDE, chambre d'agriculture...), des syndicats responsables du réseau d'eau ou d'assainissement.

Désormais considérée comme un véritable document d'urbanisme, la carte communale est, à ce titre, soumise à enquête publique par le maire.

L'enquête se déroule dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques.

Contenu de la Carte Communale :

Elle contient un rapport de présentation et des documents graphiques.

Le rapport de présentation :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
- explique les choix retenus, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Des documents graphiques :

Les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux dans lesquels elles ne sont pas admises. Les documents graphiques peuvent également préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ; délimiter les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Les documents graphiques de la carte communale sont opposables au tiers.

Approbation de la Carte Communale :

Elle est approuvée, d'une part, par le conseil municipal et d'autre part, par le préfet qui dispose pour ce faire d'un délai de 4 mois.

La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent la carte sont affichés pendant un mois en mairie.

Durée de validité de la Carte Communale :

Les cartes communales sont désormais pérennes.

Portée juridique de la Carte Communale :

Le zonage de la Carte Communale, sur la base duquel doit s'effectuer l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol constitue une règle opposable au tiers.

INTRODUCTION

◆ Situation géographique

Commune : MAUCOR

Département : Pyrénées-Atlantiques

Canton : Morlaàs

Région : Aquitaine

Population en 1999 : 436 habitants

Superficie totale : 492 ha

◆ Les enjeux du territoire

La commune de Maucor se situe au Nord-Est du département des Pyrénées-Atlantiques, dans le canton de Morlaàs, à 10 Kilomètres de la ville de Pau. Elle est traversée par la RD 39 ainsi que la RD 206 qui la relie directement à Pau.

La proximité de Pau et de Morlaàs et les réalités du foncier expliquent l'urbanisation récente de Maucor. Depuis 1990, 21 logements ont été construits sur les 179 existants.

❖ En 2004, la carte communale de Maucor a été approuvée.

La municipalité a souhaité engager une révision de cette carte communale pour plusieurs raisons :

- Rendre constructible un quartier existant de la commune, notion basée sur l'ancienne carte communale
- Intégrer dans les secteurs constructibles, des habitations existantes à proximité immédiate de ces secteurs.

NOTICE EXPLICATIVE

La révision de la carte communale permet une adaptation des dispositions mises en place dans le cadre de la carte communale de 2004.

En effet, cette révision permet d'effectuer une prise en compte d'un quartier existant sur la base d'une notion établie lors de l'ancienne carte communale.

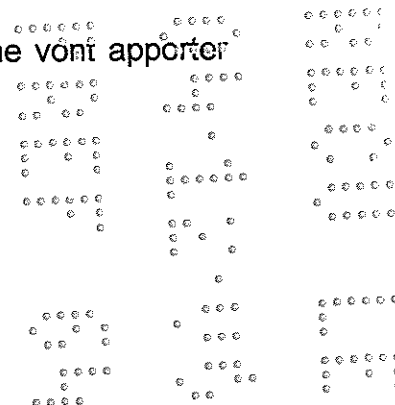
De même, dans un souci de ne pas pénaliser les habitations existantes, la commune souhaite rendre constructible les maisons individuelles en continuité urbaine.

Ces adaptations respectent les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'Urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, et de gestion économe de l'espace.

La carte communale de Maucor a été approuvée en 2004.

Les éléments retenus dans le rapport de présentation illustrent encore en 2005, les tendances de développement de la commune.

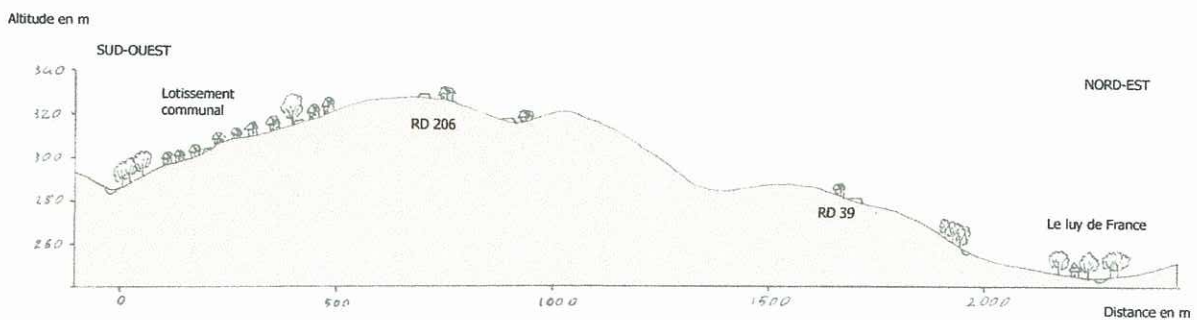
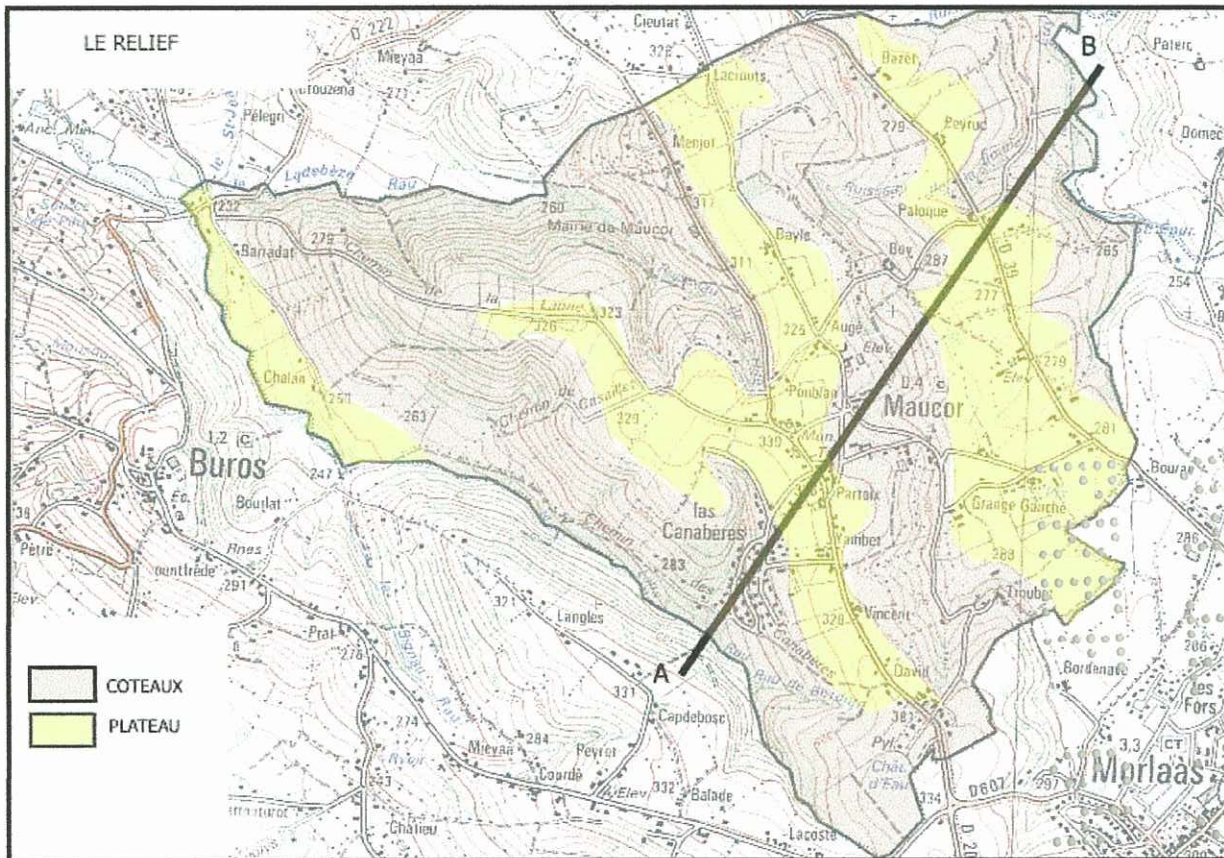
Les terrains rendus constructibles dans le cadre de cette révision ne vont apporter que des changements mineurs.



CHAP I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. 1 Le relief



La commune est caractérisée par 2 ensembles paysagers cohérents sur la commune : le plateau le plus haut sur lequel circule la RD 206 et un plateau intermédiaire situé entre cette zone et la plaine du Luy de France.

A l'ouest de la commune :

Le premier plateau, dont la largeur varie entre 200 et 500 mètres, est très étroit et oscille à une altitude d'environ 320 mètres.

D'autre part les versants de la ligne de crête du chemin de la Lanne sont très largement boisés et la pente n'autorise pas les cultures. Ces forêts jouent un grand rôle dans la stabilité des terres et la limitation des fluctuations des cours d'eau en période d'orage. Elle participe aussi à la qualité paysagère de la commune. Ainsi ces bois doivent être préservés et cette zone ne doit pas être ouverte à la construction.

Hormis ces coteaux, peu d'espaces boisés existent sur la commune et deviennent particulièrement absents sur les plateaux. Le réseau boisé d'un territoire joue pourtant un très grand rôle dans l'équilibre biologique du milieu notamment pour l'agriculture. Il offre en outre une certaine stabilité de la terre, ainsi que le passage de faune.

La limite ouest de la commune est matérialisée par le ruisseau de Las Canabères bordé de haies naturelles. Ces haies permettent de maintenir les berges mais un éclaircissement de ces haies permettrait alors un meilleur ensoleillement, augmentant ainsi la capacité d'autoépuration du ruisseau.

A l'Est de la commune

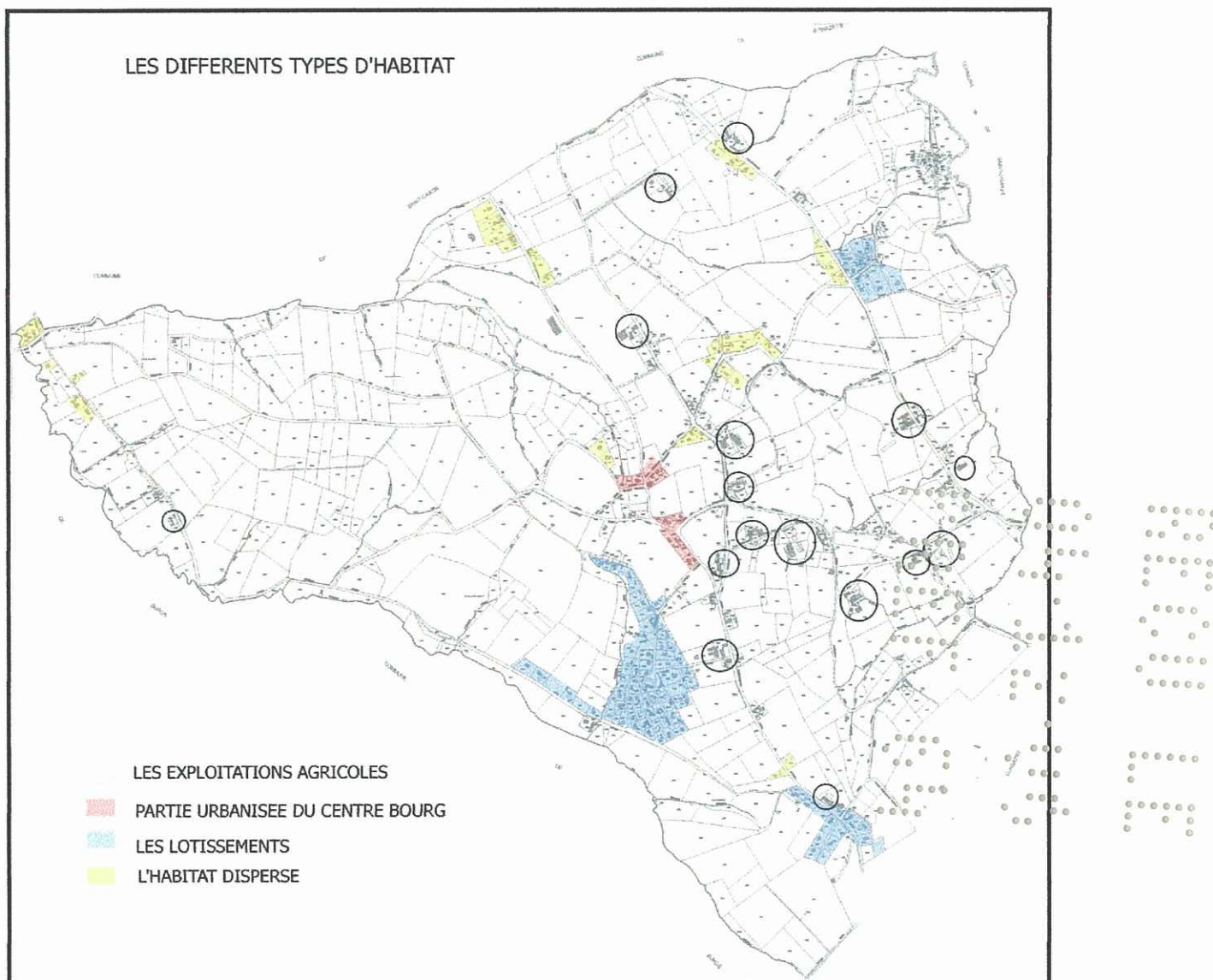
Le second plateau, à l'Est du premier est parcouru par la deuxième grande route de la commune rejoignant Morlaàs : la RD 39. Il s'agit d'une zone agricole assez large bordée de coteaux. On y trouve cependant moins d'habitat et les terres agricoles sont de meilleure qualité.

Le Luy ne fait qu'effleurer la commune de Maucor, c'est pourquoi la petite zone qu'occupe sa plaine n'est pas considérée comme un élément paysager prédominant.

Ce relief accidenté ne permet pas une urbanisation sur l'ensemble du territoire communal. L'espace agricole et les habitations se partagent sur les plateaux étroits. Le document d'urbanisme doit permettre une cohabitation raisonnée entre l'urbanisation future et la préservation des terres agricoles.

2. ANALYSE URBAINE

2.1. Les espaces bâtis



Quelques éléments d'histoire

Ce village qui était autrefois une annexe de Morlaàs, ancienne capitale du Béarn, s'appelait Maucoo de Morlaàs en 1402. Ce nom a évolué au cours du temps pour devenir Mauquo vers 1540 et Maucor quelques siècles plus tard.

La séparation entre Maucor et Morlaàs semble s'être faite vers 1480 par le seigneur des terres, noble Francès.

Ce secteur a subi deux grandes mutations au cours de son histoire.

La première révolution a été agricole : l'arrivée du maïs hybride a apporté aux agriculteurs des revenus supérieurs à ceux qu'ils avaient avec la culture du blé, il s'est donc largement généralisé.

Le deuxième bouleversement est venu de la ville : le développement de l'agglomération paloise a introduit la venue progressive d'habitants non-agriculteurs travaillant à la ville et recherchant un meilleur cadre de vie. L'exode rural a été ralenti puis inversé grâce à ce phénomène. Toutefois les relations sociales de ces communes, autrefois exclusivement agricoles sont aujourd'hui très sensiblement modifiées.

L'organisation ancienne des habitations

La commune de Maucor était autrefois constituée d'habitations dispersées sur tout le territoire communal. Seuls quelques corps de fermes matérialisaient le « bourg » central.

Chaque habitation était un agencement de plusieurs constructions : il y avait l'habitat proprement dit, occupé par plusieurs générations de la famille, l'unité d'élevage, la grange, l'abri à matériel...

L'ensemble de ces constructions constituait une véritable zone bâtie que l'on peut difficilement comparer aux villas actuelles. Maucor est avant tout une commune agricole.

Les murs en galet et les toits en ardoises sont des caractéristiques de l'habitat traditionnel. Ces dernières sont désormais très peu visibles sur la commune (il en est de même sur les communes voisines) car les nouvelles habitations utilisent quasi-exclusivement la tuile mécanique pour leur couverture de toit. La tôle laquée noire recouvre aussi une grande partie des bâtiments agricoles.

Il existe des vestiges d'un hôpital du XVIème siècle répertoriés par le ministère de la culture.

Le patrimoine paysager est aussi présent avec le très large panorama sur les Pyrénées qu'offre le Chemin de Lanne.

L'architecture traditionnelle de cette partie du Béarn est difficilement observable, bien que quelques vieilles fermes et le moulin situé à l'extrême Nord-Est de la commune représentent une richesse architecturale intéressante.

Les mutations contemporaines par secteur

Plus récemment certains secteurs de la commune se sont étoffés. Ce phénomène est essentiellement dû à l'arrivée de personnes travaillant sur l'agglomération paloise.

Ce mouvement a été amplifié par la création du lotissement en 1967. Après 3 phases de croissances, ce lotissement est désormais complet et accueille une soixantaine d'habitations.

Deux autres secteurs se développent actuellement : le premier à la limite Sud de la commune sur la RD 206, le second au Nord-Est, sur la RD 39. La proximité des axes routiers est également un élément attractif : il permet de relier facilement Maucor à Pau et de bénéficier d'un cadre de vie rural.

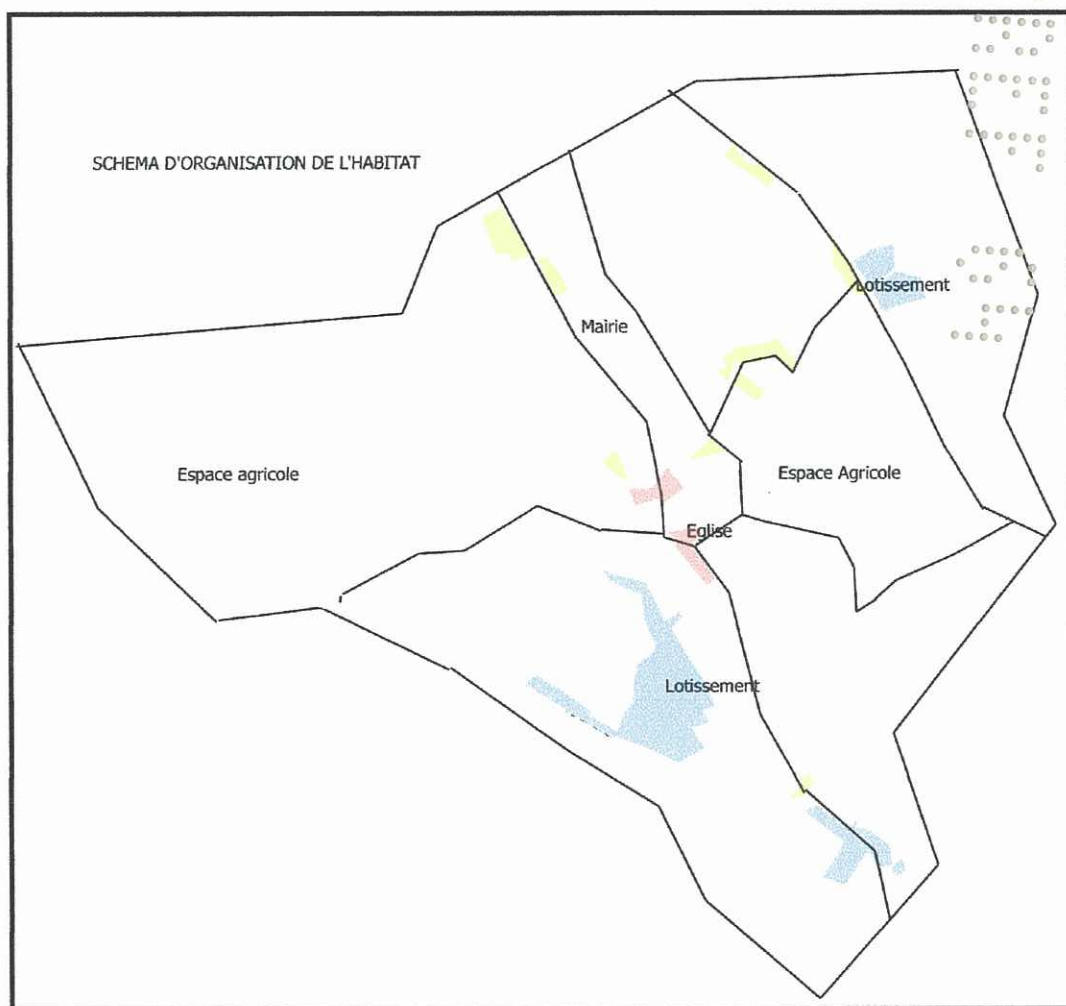
La proximité et la facilité d'accès de Pau et de Morlaàs attire donc une nouvelle population. On peut aussi remarquer que ces zones urbanisées sont tournées sur l'extérieur de la commune.

Ce phénomène social se traduit par une modification qualitative des demandes : les terrains à construire et les caractéristiques des habitations réalisées. Les constructions actuelles sont notamment plus petites que les fermes anciennes (seulement l'unité d'habitation).

Ainsi le paysage et le cadre de vie ont beaucoup plus d'importance dans le choix d'un terrain. Ces nouveaux habitants transforment la pratique de la commune.

Les secteurs d'habitations sont totalement séparés des éléments structurants de la commune (église, mairie, salle des fêtes, gymnase..). Ce manque de centralité favorise la dispersion des zones d'habitat.

Néanmoins, la commune projette de déplacer la mairie et d'aménager la place près de l'église afin de créer un centre bourg. Cette dynamisation d'un centre permettrait à cette nouvelle population de s'identifier davantage à la commune.



2.2 La forme urbaine

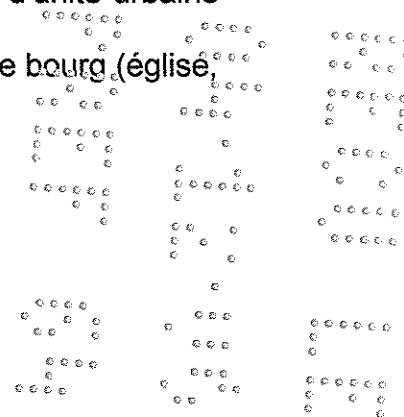
On distingue 3 types de formes urbaines :

- un secteur groupé : les lotissements qui représentent la plus importante zone d'habitat mais qui ne sont reliés à aucun élément structurant.
- Un regroupement d'habitations au sud à l'entrée de la commune
- un petit quartier au nord est.

Plus au Nord, sur la RD 206, la commune a fait construire un gymnase dans lequel ont été intégrés les locaux de la mairie. La principale zone habitée, le lotissement, se trouve encore excentré par rapport à ces différents éléments. Cet éclatement empêche de détacher un « bourg » sur Maucor.

Les mutations contemporaines de l'habitat (les lotissements) ont bouleversé la morphologie urbaine du bourg. L'étalement urbain a causé une perte d'unité urbaine et donc d'identité communale.

L'objectif de la carte communale est de recentrer l'habitat vers le centre bourg (église, école, Mairie).

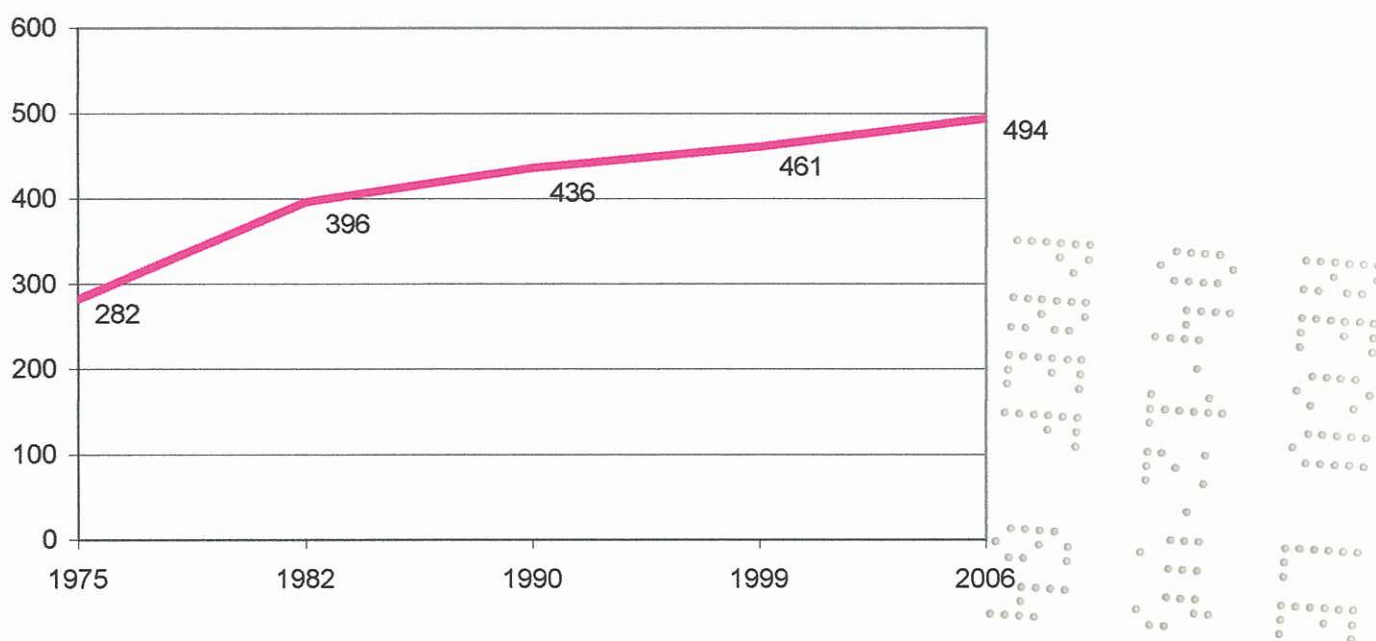


3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

3.1. Analyse de la population

Evolution de la population

Années	1975	1982	1990	1999	2006
Population	282	396	436	461	494

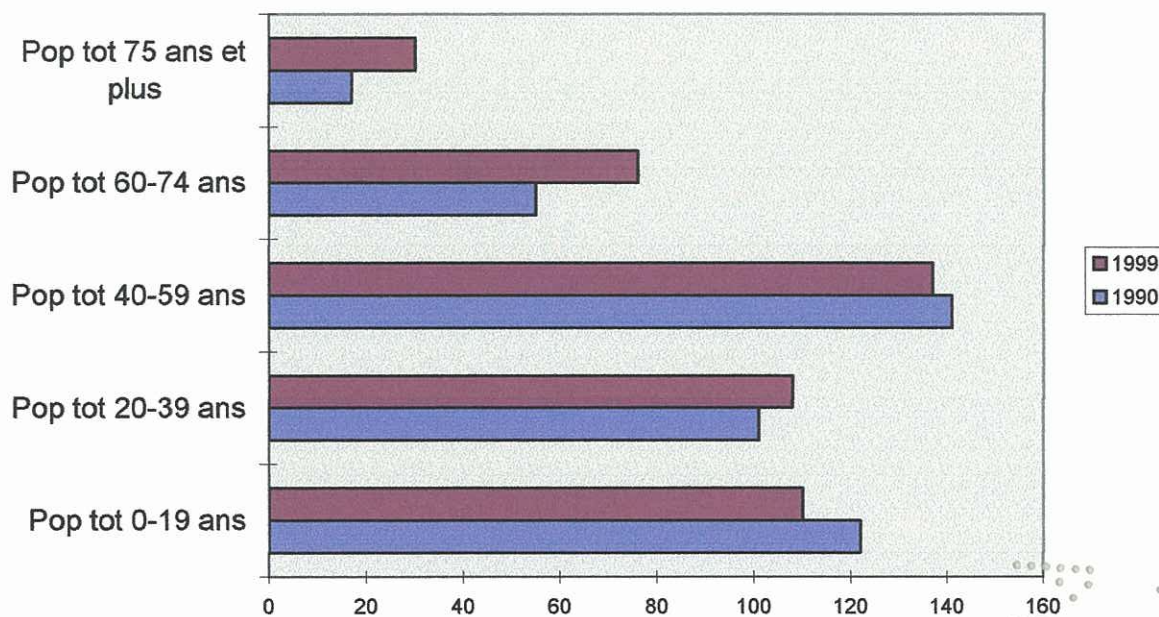


Le nombre d'habitants de la commune a nettement augmenté jusqu'en 1982, puis la courbe démographique indique une progression plus modérée de 1982 à 1999. Toutefois sur cette période, la population connaît une augmentation de 63%. De plus, on peut noter une progression constante de la population.

Depuis le dernier recensement de 1999, 25 nouveaux ménages sont venus s'installer sur la commune.

Les classes d'âge

Population par tranche d'âge en 1990 et 1999



L'augmentation considérable de la population de 1975 à 1982 est à relier avec la venue importante de personnes travaillant à l'extérieur de la commune. Ces derniers représentaient 77 % de la population en 1990 et 85% en 1999.

La part des moins de 20 ans a légèrement diminué entre 1990 et 1999. Au contraire, les plus de 60 ans sont en augmentation notable dans la population.

La population semble vieillissante bien que les nouveaux arrivants depuis 1999 sur la commune soient répartis ainsi:

Tranche d'âge	Effectif
0 à 19 ans	32
19 à 40 ans	31
40 à 59 ans	11
60 ans et plus	6

Ils sont essentiellement composés de ménages avec enfants.

La population est relativement stable. Les ménages ayant accédés à la propriété dans les années 80 se retrouvent aujourd'hui dans la tranche des 40-59 ans et plus. En parallèle, les jeunes ménages s'installent sur la commune. On constate une nette progression de la tranche des 20-39 ans de 1990 à 1999.

Structure des ménages :

La commune de Maucor a donc su attirer de jeunes ménages créant un dynamisme démographique. Cette tendance est confirmée par les dernières arrivées sur la commune depuis 1999.

Dans le même temps, on observe une augmentation significative des plus de 75 ans.

La population active

	Population active		Actif ayant un emploi		Chômeur	
1975	126	45 %	124	98%	2	2%
1982	199	50%	191	96%	8	4%
1990	219	50%	202	92%	17	8%
1999	216	47%	203	94%	13	6%

De 1975 à 1999, la part de la population active dans la commune à progressivement diminué de 4%. Ceci peut s'expliquer par l'arrivée des familles avec enfants. A l'inverse le taux de chômage augmente sur la même période de 2 à 6% (et même 8 % en 1990) suivant la tendance nationale.

Les migrations domiciles-travail

Actifs ayant emploi dans...	la commune de Maucor	la même Unité urbaine que Maucor	la même Zone d'Emploi que Maucor	dans le département des Pyrénées-Atlantiques	hors du département
1999	29	144	15	8	5

La tendance montre que la population active de Maucor migre tous les jours hors de la commune pour pouvoir travailler. L'Unité Urbaine est alors le périmètre le plus attractif du fait de la proximité de Pau et de Morlaàs.

3.2. L'habitat

	Total des logements	Résidences principales	Résidences secondaires
1990	159	142	7
1999	173	168	3

Depuis 1990, l'ensemble du parc logement a augmenté de 8 % soit 14 logements en 9 ans.

Les résidences principales représentent les logements les plus présents sur la commune.

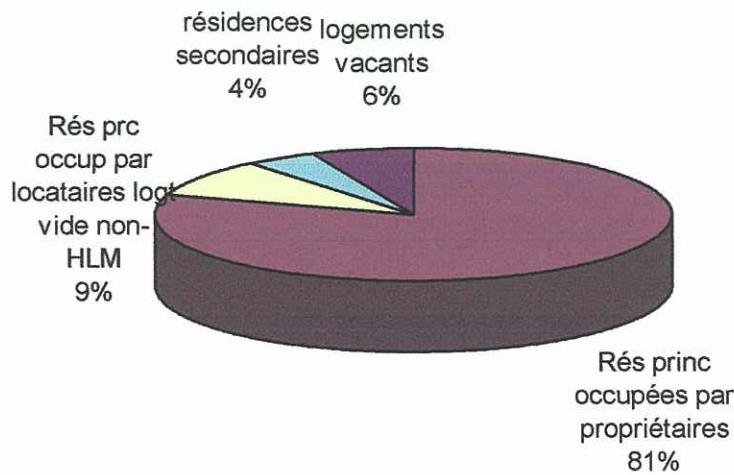
En 9 ans, la part des résidences secondaires a diminué au profit des résidences principales sur la commune de Maucor

Le nombre total de logements sur la commune à augmenter de 30 de 1990 à 1999

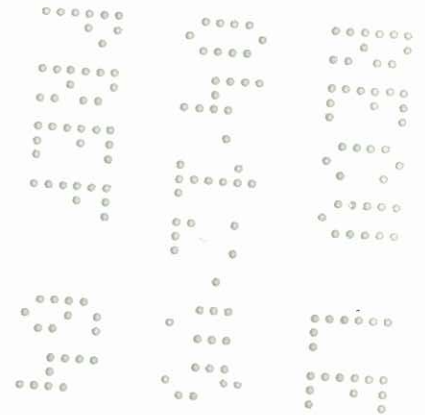
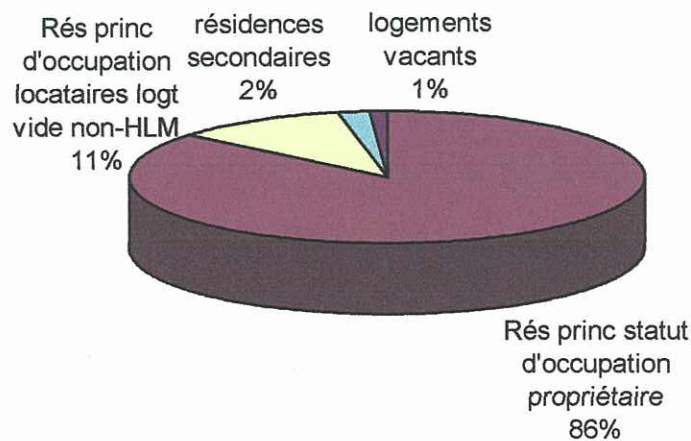
Pour l'essentiel des logements, il s'agit de maisons individuelles. Il existe aussi une habitation collective de 4 logements sur la commune construite entre 1982 et 1989.

Type d'occupation des logements

1990

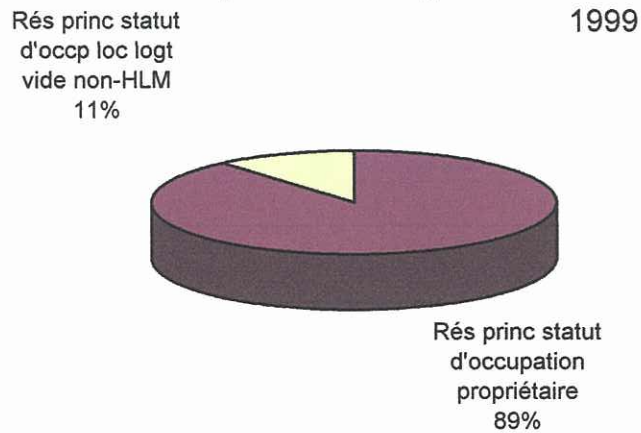


1999



La part des logements vacants a diminué de 50 % passant de 10 à 2. En 1999, les logements vacants ne représentaient que 1% du parc de logement ce qui montre un effort pour la préservation et la réhabilitation des résidences déjà construites. De 1990 à 1999, la part des résidences secondaires est devenue moins importante sur la commune au profit des résidences principales.

Occupation des logements



Le logement locatif paraît stable n'ayant que très légèrement augmenté en 9 ans.

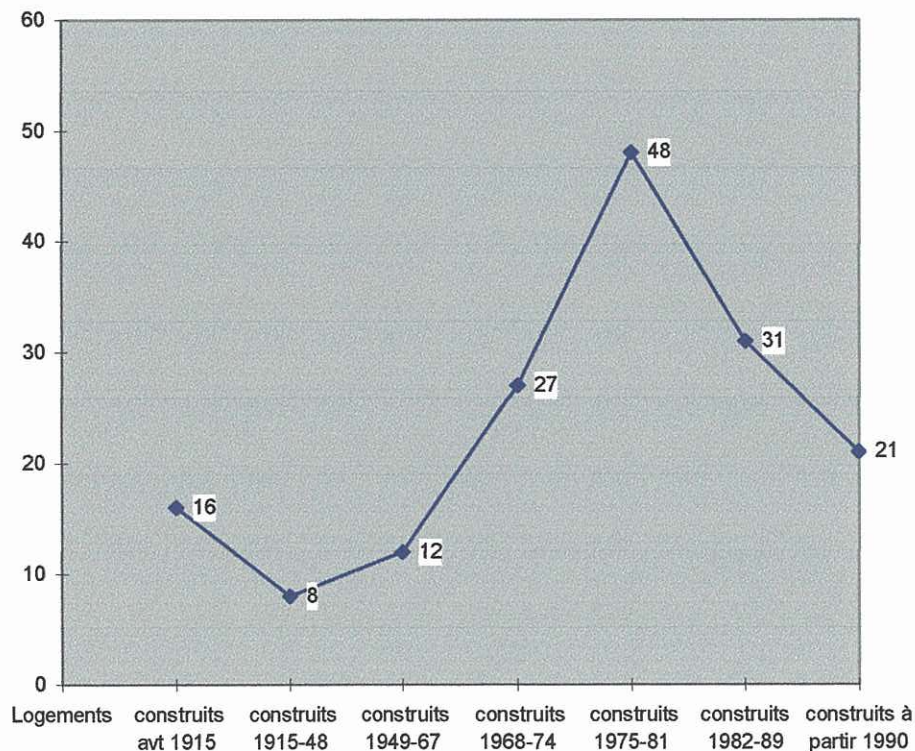
Toutefois la plus grande part des logements est utilisée comme résidence principale.

89 % des logements sont occupés par les propriétaires. Les logements locatifs ne représentant que 11 % du parc de logement. En 9 ans il y a seulement 4 logements de plus en locatif sur Maucor.

On peut noter aussi qu'il existe 6 logements en résidence principale à titre gratuit sur la commune.

Date de construction des logements

MAUCOR: Nombre de logements selon la date d'achèvement



La commune connaît une forte progression de la construction de logements à la fin de la seconde guerre mondiale pour atteindre un maximum de 48 logements sur la période 1975-81.

Après cette période, le rythme de construction a diminué mais malgré ce ralentissement, la construction de logements nouveaux est toujours soutenue au nombre de 21 à compter de 1990.

La commune possède un parc de logement datant d'une quarantaine d'années.

Il y a en moyenne 5 pièces par logement sur Maucor.

résidences principales	40 à moins 70 m2	moins 100 m2	100 à moins 150 m2	150 m2 ou plus
161	13	45	81	29
	8%	28%	50%	18%

50 % des logements en résidence principale ont une surface entre 100 et 150 m2.

Résidence principale ayant un chauffage central	Résidence principale avec baignoire ou douche W-C intérieur et chauffage central
2	115
42%	71%

71 % des logements ont tout le confort (sanitaires et chauffage central)

42% possèdent le chauffage central.

Le rythme des constructions

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
5	0	3	2	4	6	2	0	1	3	2	6

10 maisons individuelles ont été construites ou sont en cours de construction durant 2004-2005, principalement dans les zones rendues constructibles dans le cadre de la carte communale de 2004.

Par conséquent, le rythme de construction en 2004-2005 a augmenté passant de 2-3 par an à environ 4.

On recense actuellement 10 demandes de permis de construire.

3.3. Les activités économiques

L'agriculture

Superficie totale de la commune: 492 ha

Superficie agricole utilisée sur la commune : 360 ha soit 73% de la superficie de Maucor

Nombre d'exploitants : 23

Années	1979	1988	2000
Nombre d'exploitants	28	23	23

Malgré le faible nombre d'agriculteurs, l'utilisation des sols reste majoritairement agricole. Il représente 73 % de la superficie de la commune.

Ainsi l'activité agricole doit être maintenue et préservée sur la commune.

Installations classées

Distance d'implantation de 100 m	
DARRIBERE YVES	231 veaux de boucherie
EARL DES CEDRES	108 veaux de boucherie
JOUANDOU FRANCIS	226 veaux de boucherie
LACOSTE GERARD	18000 P.A.G+G.A.V.
LALANNE JEAN-LOUIS	240 veaux de boucherie
LALOO ALBERT	246 veaux de boucherie
SEGOT-CHICQ PAUL	120 veaux de boucherie
TRISTAN-LOUSTAU FRANCIS	446 porcs à l'engraissement

Ces exploitations classées sont concentrées dans l'Est de la commune, interdisant toute construction d'habitation dans cette zone.

Les contraintes liées aux élevages hors-sol (périmètre de protection, épandages), ainsi que les tensions qu'ils peuvent générer avec les riverains, impose de réfléchir, dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, à une réelle organisation du territoire.

D'ors et déjà, la législation impose des règles destinées à préserver la tranquillité des élevages et des habitations riveraines, ainsi que la salubrité publique :

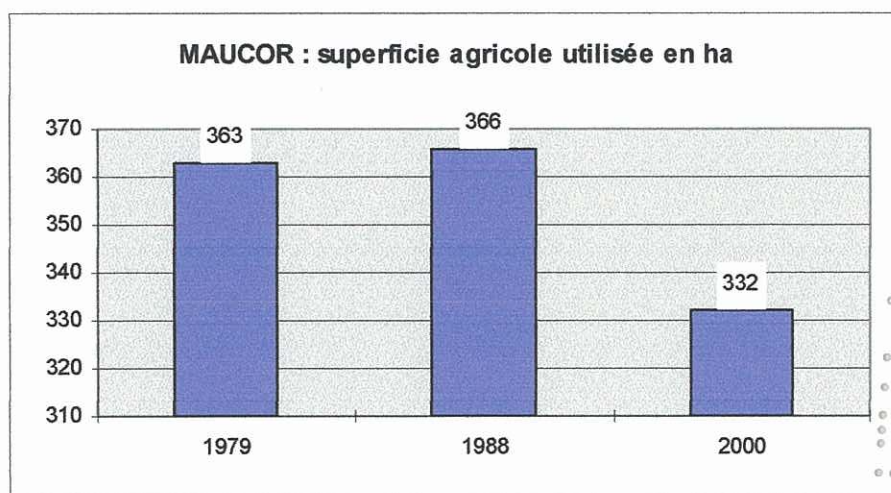
- Toute habitation nouvelle est interdite à moins de 100 mètres d'un élevage existant (50mètres dans certains cas),
- Les épandages doivent se faire à certaines périodes de l'année seulement,
- Le lisier doit être répandu à 35 mètres au moins d'un cours d'eau et à 100 mètres minimum des habitations (200 mètres pour le lisier de porc, de veau ou de volaille).

Population et main d'œuvre

En 2000, sur 23 exploitants seulement 7 sont à temps plein. Les agriculteurs sont donc en minorité sur Maucor et indique une forte baisse de ces effectifs.

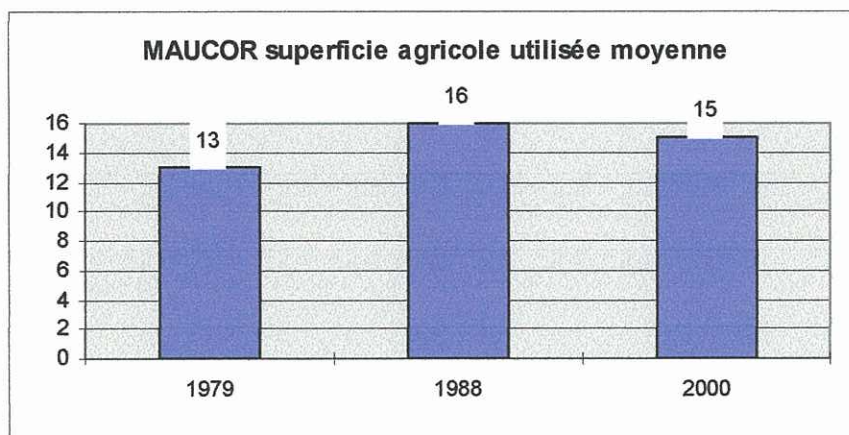
Superficie agricole utilisée (Prend en compte des parcelles extra-communales)

Année	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée en ha	363	366	332

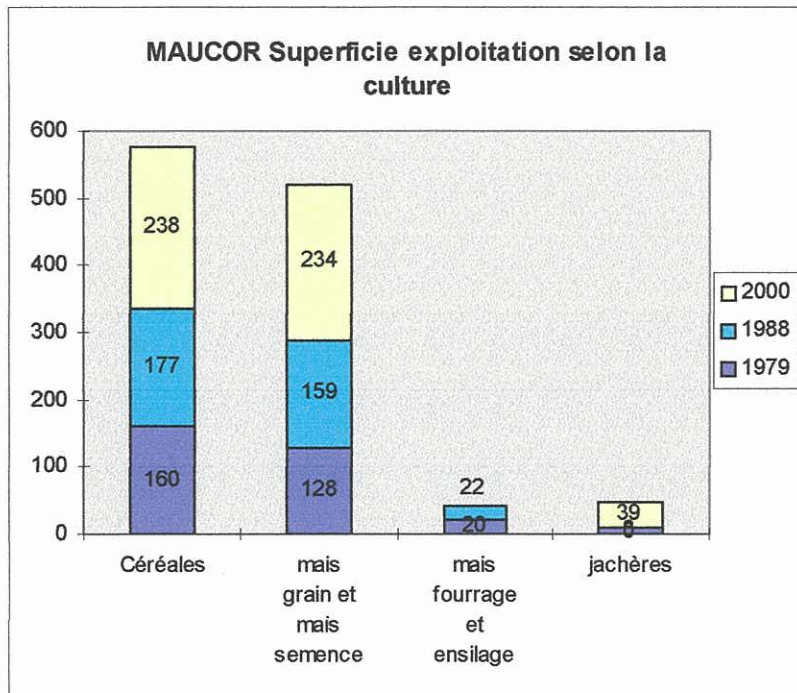


La superficie agricole utilisée a tendance à diminuer passant de 363 ha en 1979 à 332 ha en 2000.

Superficie agricole moyenne



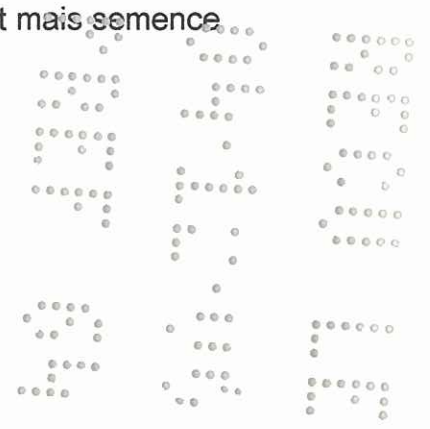
La taille moyenne des exploitations varie de 18 ha en 1979 à 21 ha en 2000.



On observe une augmentation constante de la culture du maïs grain et maïs semence, principalement en 2000.

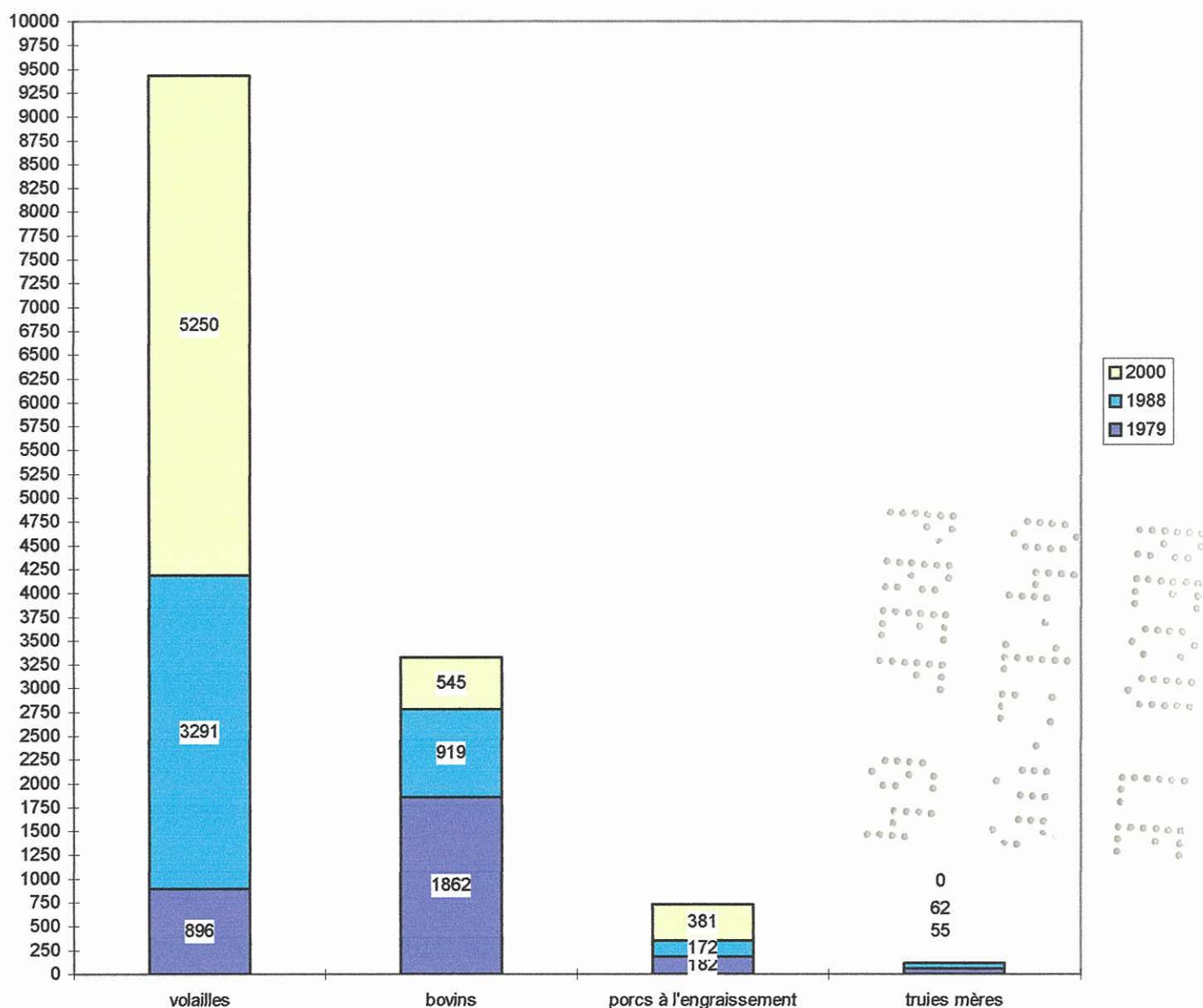
La culture des céréales est aussi en légère progression.

En 2000 on peut remarquer l'apparition de la mise en jachère.



Effectif cheptel

Effectif du cheptel



L'élevage de volailles est en forte progression en 2000 et représente l'élevage principal sur la commune.

Le porc à l'engraissement est en légère augmentation.

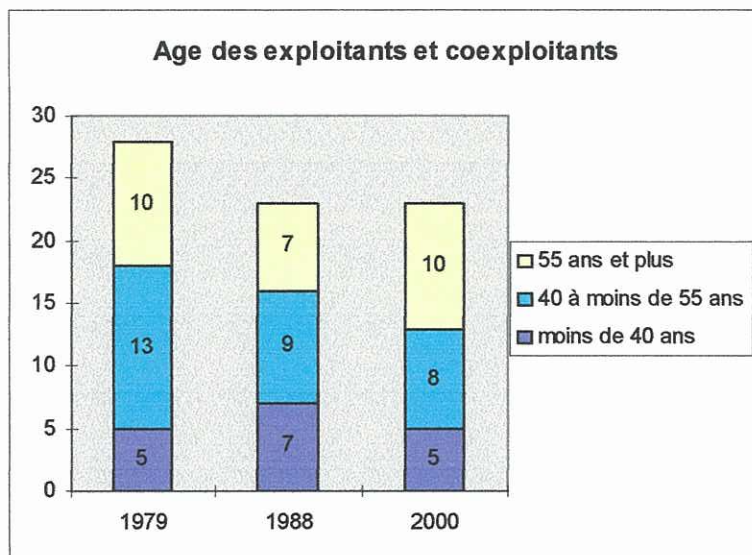
Par contre, les bovins ne représentent plus qu'une très petite part dans le cheptel de Maucor (47 bovins recensés).

L'élevage de truies mères en diminution constante est à présent nul sur Maucor.

Ainsi l'élevage sur Maucor se transforme, privilégiant nettement celui des volailles et délaissant l'élevage bovin.

De façon générale, on enregistre une diminution notable du nombre d'exploitations pratiquant l'élevage.

Age des exploitants



On recense 28 exploitants en 1979 et 23 en 2000.

La tranche d'âge la plus représentée est celle des 55 ans et plus pour l'année 2000. Toutefois la répartition entre les différentes classes d'âge est assez homogène.

On peut remarquer aussi que l'effectif des exploitants est en faible diminution mais constante depuis 1979. Il semblerait donc que cette activité ne soit plus vraiment attractive sur la commune.

Les exploitants agricoles sont vieillissants. Leur nombre est en baisse. Ainsi, on peut se demander si les propriétaires des terres sans successeur ne vont pas vouloir vendre leurs terres pour la construction de maisons individuelles.

3.4. Equipements de la commune

Equipement publics

Maucor a été contrainte de fermer son école en 1989 pour manque d'effectif. Elle fait actuellement partie d'un regroupement pédagogique avec Saint-Castin. Il y a 29 enfants scolarisés pour les 7-11 ans se répartissant entre Saint-Castin et Morlaàs. Dans la tranche des 12-18 ans, 48 collégiens et lycéens vont sur Morlaàs et Pau.

Les équipements sportifs et socioculturels

Les habitants de Maucor disposent d'une salle des fêtes et d'un gymnase.

On dénombre 2 associations sur Maucor :

- une association pour la salle des fêtes
- une association de chasse.

Peu d'activités sont recensées sur la commune. Il manque des services et des équipements publics pour satisfaire au mieux la nouvelle population. Le manque de pôle public pousse inévitablement les habitants à se tourner vers les communes voisines.

Projets d'aménagements

La commune projette de renforcer le secteur de l'église, en créant un ensemble église-école-mairie. L'aménagement de la place s'inscrirait dans cet optique.

Il s'agirait de trouver alors une nouvelle fonction aux locaux de la mairie.

Les réseaux

La voirie

La commune est traversée par 2 routes départementales :

- la RD 206 et la RD39 qui permettent de relier Pau à Maucor via Morlaàs. La RD 206 est actuellement en travaux pour élargissement. La mise en place de trottoir est aussi à noter le long de cette voie. La sécurisation des abords de ces deux routes départementales doit être pris en compte.
- Les routes secondaires qui permettent de rejoindre les principales zones habitées sont suffisantes. Cependant la sécurité de ces chemins communaux est à prendre en considération du fait :
 - de la multiplication des habitations, qui augmentent alors la fréquentation de ces routes
 - de l'implantation de plus en plus importante d'habitations dans des zones d'activités agricoles qui mène à partager l'usage de cette espace entre matériel agricole et voiture des riverains.

Le réseau d'eau potable

La commune a transféré sa compétence au syndicat de Luy et Gabas. Le réseau en eau potable dessert toutes les habitations.

Le réseau d'assainissement

Il existe un réseau collectif d'assainissement au niveau du lotissement créé en 1967 (voir annexe).

Une carte d'aptitude des sols a été réalisée pour appréhender au mieux la possibilité de création d'un assainissement autonome dans des secteurs clés de la commune.

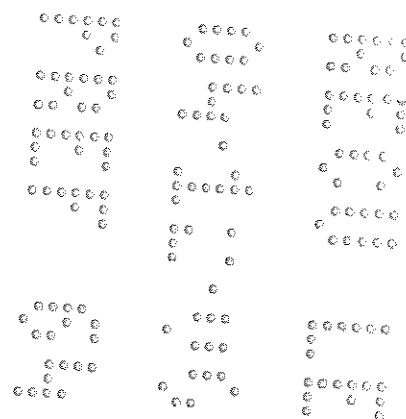
Ce document est un premier support important, influant sur la constructibilité de certains secteurs.

Le réseau électrique

Le réseau électrique existant sur Maucor est pour la plupart de basse tension aérien torsadé suivant principalement la RD 206 et la RD 39.

Le long de la RD 39 il existe également une ligne électrique haute tension souterrain et qui se prolonge légèrement à l'ouest de la commune.

Il n'y a pas de projet d'extension du réseau.



4. LES CONTRAINTES DU SITE

Il existe deux servitudes sur la commune de Maucor :

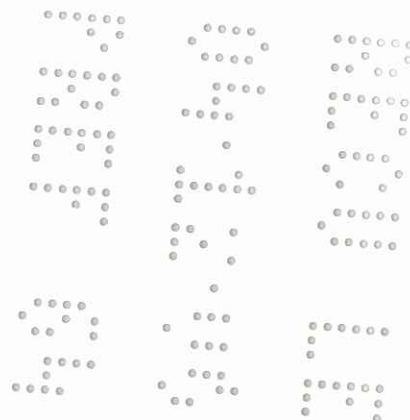
- Un câble Télécom enterré,
- Une liaison hertzienne Jurançon-Lembeye TH

Concernant les autres contraintes de développement spatial, on note :

- Les vestiges d'un hôpital du XVI^{ème} siècle

Ces différents points sont visibles sur les documents graphiques de la carte communale.

Par ailleurs, le canton de Morlaàs est classé en risque sismique 1A par le décret n°91-461 du 14 mai 1991, faisant suite à la loi n°87-565 du 22 juillet 1987.



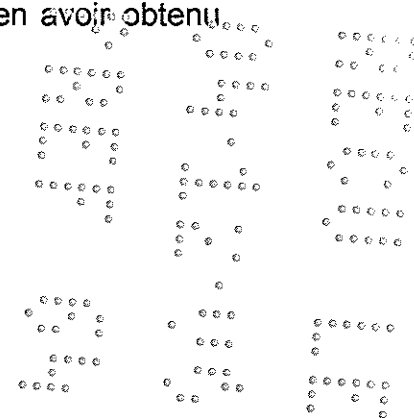
A – La servitude relative aux télécommunications (protection contre les obstacles)

La zone spéciale de dégagement (faisceau) de la liaison hertzienne FH de direction Jurançon/Lembeye TH, surplombe la Commune

SES EFFETS :

La hauteur des obstacles (immeubles, pylônes) est limitée dans les zones primaires et secondaires ainsi que dans les secteurs de dégagement. Dans la zone spéciale de dégagement, il est interdit de créer des constructions ou obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans , cependant, que la limitation de la hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres.

Les propriétaires conservent le droit de créer des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret de la servitude, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Ministre.



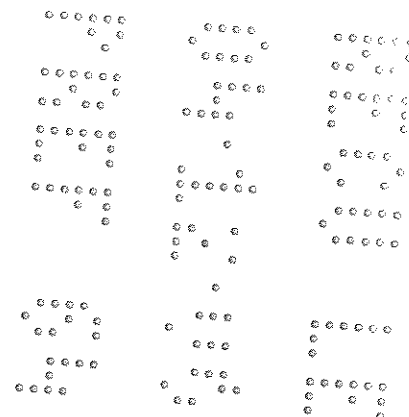
B – La servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques

Le câble n° 6484 P.T. de Morlaàs à Saint-Castin passe le long de la RD 206.

SES EFFETS :

Les propriétaires sont obligés de ménager le libre passage aux agents de l'administration. Ils peuvent entreprendre tous travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture à condition de prévenir le Directeur Départemental des Postes un mois avant le début des travaux.

D'autre part, à défaut d'accord amiable avec l'administration, le propriétaire peut demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.



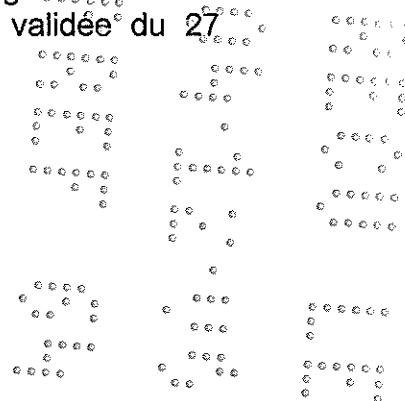
C – Prise en compte de la protection du patrimoine historique

Conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et à l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir, de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans les zones sensibles dont la liste suit :

- l'Espitau : vestige de l'hôpital du XVIème siècle

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnés par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (article 257 du Code Pénal, loi du 15 Juillet 1980), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 Septembre 1941.

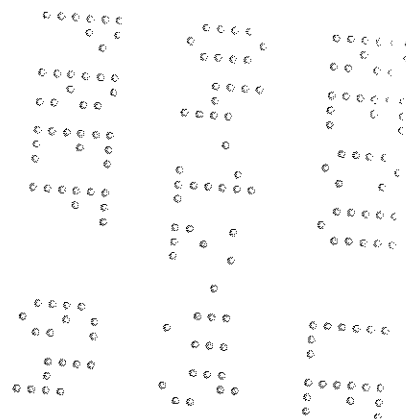


D – La zone de risque sismique

La commune de Maucor est classée en zone 1A (décret n°91-461 du 14 Mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique).

SES EFFETS :

Il y a donc lieu de prendre en compte les dispositions relatives aux règles de constructions parasismiques (PS 69/82) pour les bâtiments nouveaux de la catégorie dite « à risque normal » telles qu'elles sont définies dans l'arrêté du 29 mai 1997 ainsi que celles applicables aux ponts contenues dans l'arrêté du 15 Septembre 1995 (ces pièces sont annexées au règlement).



E – La servitude aux mines et aux carrières

Toute la commune de Maucor est comprise dans le périmètre minier d'Elf aquitaine.

SES EFFETS :

Le propriétaire est obligé de préserver le libre passage des agents chargés de la surveillance et de l'entretien des matériels ainsi que la passage des engins nécessaires à cet effet. Il doit en outre laisser le titulaire de l'autorisation d'occupation, occuper les terrains autorisés par l'Arrêté Préfectoral.

Le propriétaire d'un fonds frappé de servitudes de passage a le droit d'exiger de l'exploitant, après l'exécution des travaux, de remettre en l'état les terrains de cultures en rétablissant la couche arable. Il peut aussi requérir l'achat ou l'expropriation du terrain, si les dites servitudes n rendent l'utilisation normale impossible. L'acquisition portera dans ce cas sur la totalité du sol, si le propriétaire le requiert.

Lorsqu'un fonds est frappé de servitudes d'occupation, que celles-ci privent le propriétaire de la jouissance du sol pendant plus d'une année, ou lorsque après l'occupation, les terrains ne sont plus, dans leur ensemble, propres à une utilisation normale, le propriétaire possède le droit d'exiger du titulaire de l'autorisation l'acquisition du sol en totalité ou en partie.

BILAN DE L'ANALYSE DU SITE

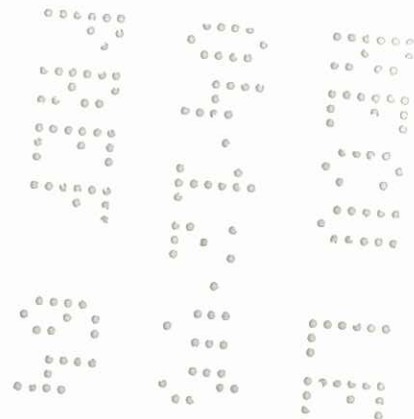
La commune de Maucor est devenue une commune attractive du fait de sa proximité avec le bassin d'emploi de Pau et de Morlaàs.

Ainsi, elle a enregistré une croissance démographique régulière et un rythme de construction soutenu.

Cependant, la commune reste vouée à l'activité agricole.

Ainsi, il est nécessaire de maintenir cette activité et d'éviter une incursion de l'habitat sur les terres agricoles.

De plus, la commune de Maucor a un bourg peu structuré. L'enjeu serait alors de créer une unité urbaine pour permettre à la nouvelle population de s'identifier à la commune et de maintenir un espace agricole dominant.



5. PREVISION DE DEVELOPPEMENT

Permettre un développement de l'habitat maîtrisé

Le bourg devrait permettre de recentrer les constructions à venir. Il s'agit de concentrer les demandes de construction dans les secteurs déjà urbanisés afin de créer une certaine cohérence et continuité dans l'habitat.

En effet, la commune de Maucor connaît un essor de la construction. L'accès aisé aux zones d'emploi de Pau, Morlaàs font de la commune un territoire attractif pour accéder à la propriété.

Il paraît difficile de concevoir un développement urbain centré seulement autour des éléments constitutifs du bourg (Eglise, Mairie...). La commune de Maucor avait la particularité d'avoir une urbanisation dispersée.

De plus, le propriétaire des principales unités foncières du centre bourg désire continuer l'exploitation de ses terres.

De ce fait, les parcelles au cœur du centre bourg sont actuellement rendues inconstructibles (parcelles 420-219-577-369).

La municipalité a souhaité pour éviter un étalement urbain démesuré se cantonner aux alentours d'habitations existantes et ainsi de conforter les hameaux déjà bien structurés, et dans un second temps, le bourg.

Incidences de l'ouverture de nouvelles zones à la construction :

Les tendances de construction sur MAUCOR étaient en moyenne de 2 demandes de permis de construire par an.

En fait, il ne restait que très peu de terrains ouverts à la construction sur la commune.

La carte communale proposait l'ouverture à la construction de plusieurs parcelles correspondant à 30 nouvelles constructions.

Cela permettait de maintenir un rythme de construction de 2 à 3 par an pendant environ 10 ans.

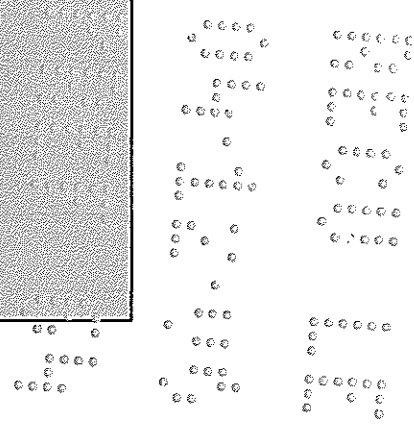
Cette tendance s'est justifiée en 2005. 16 maisons individuelles ont été construites ou sont en cours de construction durant 2004-2005, principalement dans les zones rendues constructibles dans le cadre de la carte communale de 2004.

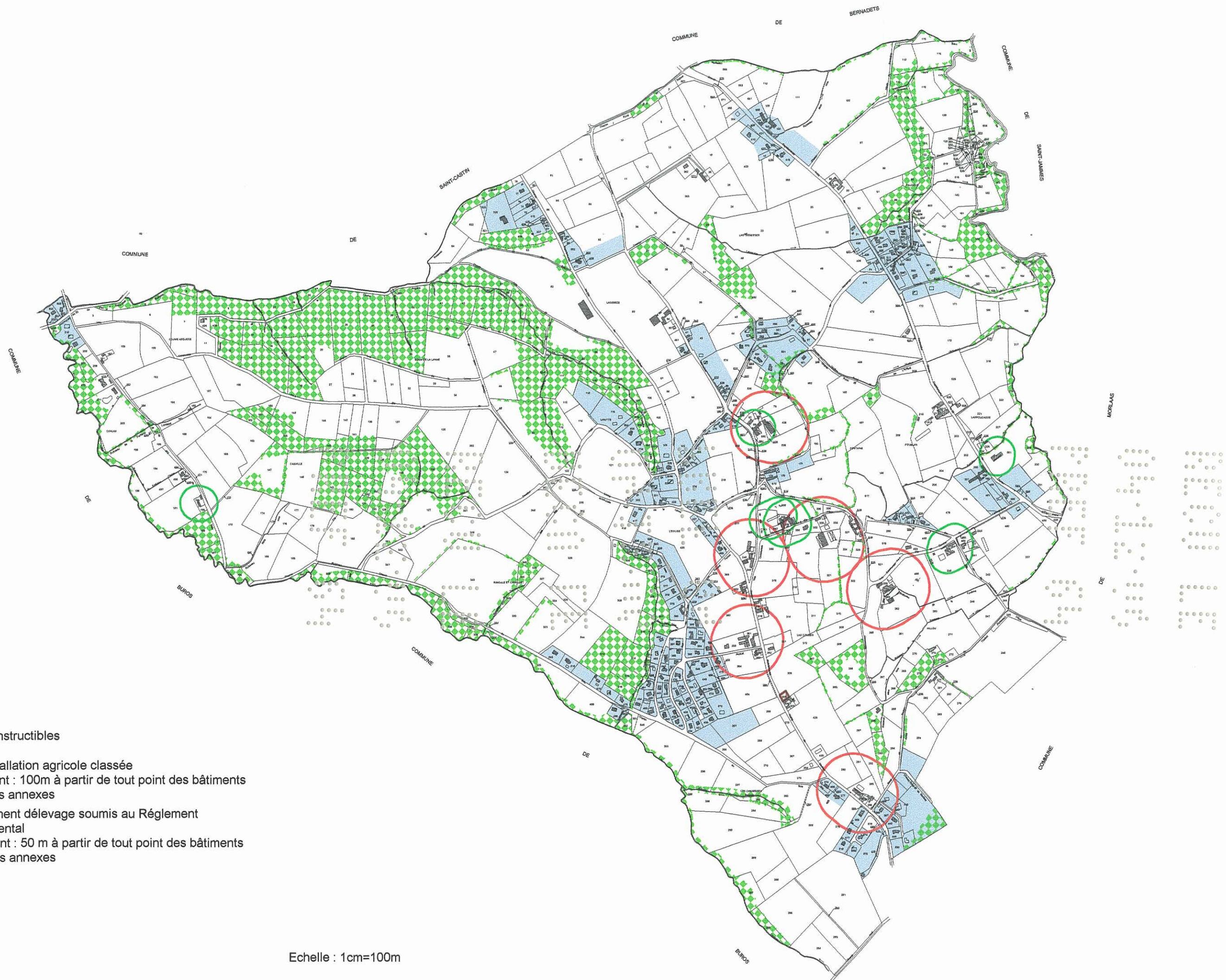
Par conséquent, le rythme de construction en 2004-2005 a augmenté passant de 2-3 par an à environ 5.

La révision de la carte communale apporte environ 3 nouvelles possibilités de construction concentrées principalement sur un secteur.

Cette nouvelle constructibilité ne bouleverse pas les prévisions de développement de la commune d'autant que ces unités foncières étaient déjà constructibles en 1999.

CHAP II – LES CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE





- Secteurs rendus constructibles
- Présence d'une Installation agricole classée
Périmètre d'isolement : 100m à partir de tout point des bâtiments d'élevage et de leurs annexes
- Présence d'un bâtiment délevage soumis au Règlement Sanitaire Départemental
Périmètre d'isolement : 50 m à partir de tout point des bâtiments d'élevage et de leurs annexes
- Boisements

Echelle : 1cm=100m

1- CONFORTER LE LOTISSEMENT

SITUATION :

La municipalité se propose de mettre en constructibilité des terrains en liaison avec le lotissement existant.

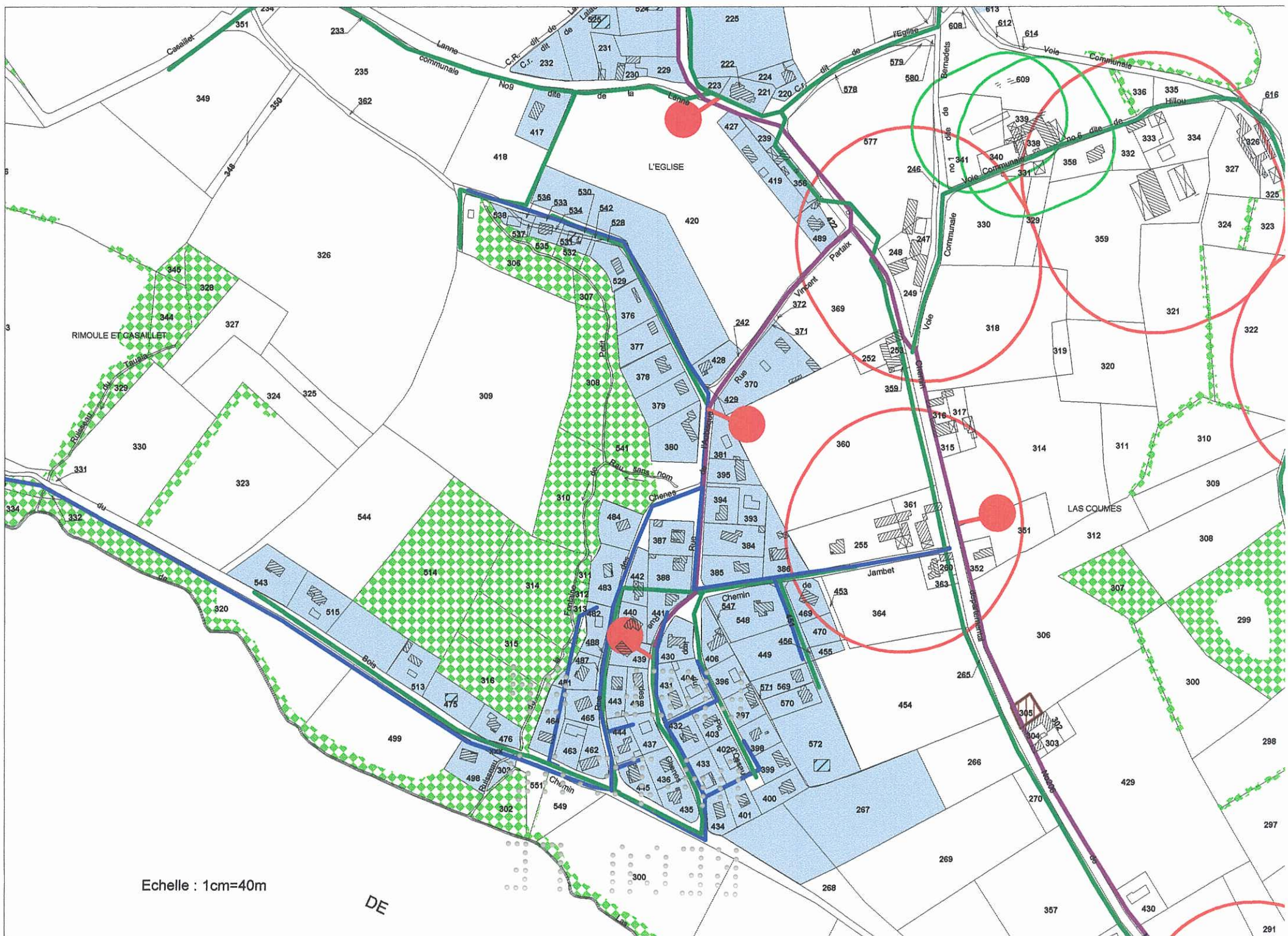
Cette zone d'habitat tend à étendre de manière raisonnée le lotissement et permettrait de rentabiliser les équipements communaux mis en place concernant l'assainissement collectif. La capacité du réseau d'assainissement collectif pourra prendre en charge les futures constructions.

Cette nouvelle zone d'habitat suit la logique d'urbanisation du bourg.

Ces terrains sont équipés en assainissement collectif, en eau potable et électricité. Ainsi, l'ouverture de ces terrains à l'urbanisation permettrait de créer une continuité entre les terrains construits à proximité et le lotissement.

La parcelle n°420 est un lieu stratégique d'urbanisation future de la commune qui permettrait d'amorcer une liaison entre le lotissement et le centre bourg (l'Eglise). Cependant, la partie constructible reste limitée aux abords du lotissement. Le propriétaire souhaite pour l'instant conserver en partie ce terrain en espace agricole.





Echelle : 1cm=40m

DE

2- CONFORTER LE CENTRE BOURG

SITUATION :

La municipalité entend conforter le centre bourg de la commune pour permettre la création d'une unité urbaine autour de l'église.

La parcelle 420 reste figée et est rendue non constructible du fait de la volonté de l'exploitant agricole.

Par conséquent, la municipalité consent à une urbanisation plus en profondeur le long du chemin rural dit de Lahitte et du chemin communal dit d'Auge.

Ces terrains sont pour la plupart pré-équipés.

L'espace agricole est dans ce secteur gelé et autorise donc un développement de l'habitat.

Au total, ce sont 4 lots de 2000 m² sur les parcelles 115 et 116, 2 lots sur les parcelles 232 et 525 qui pourront être construits.

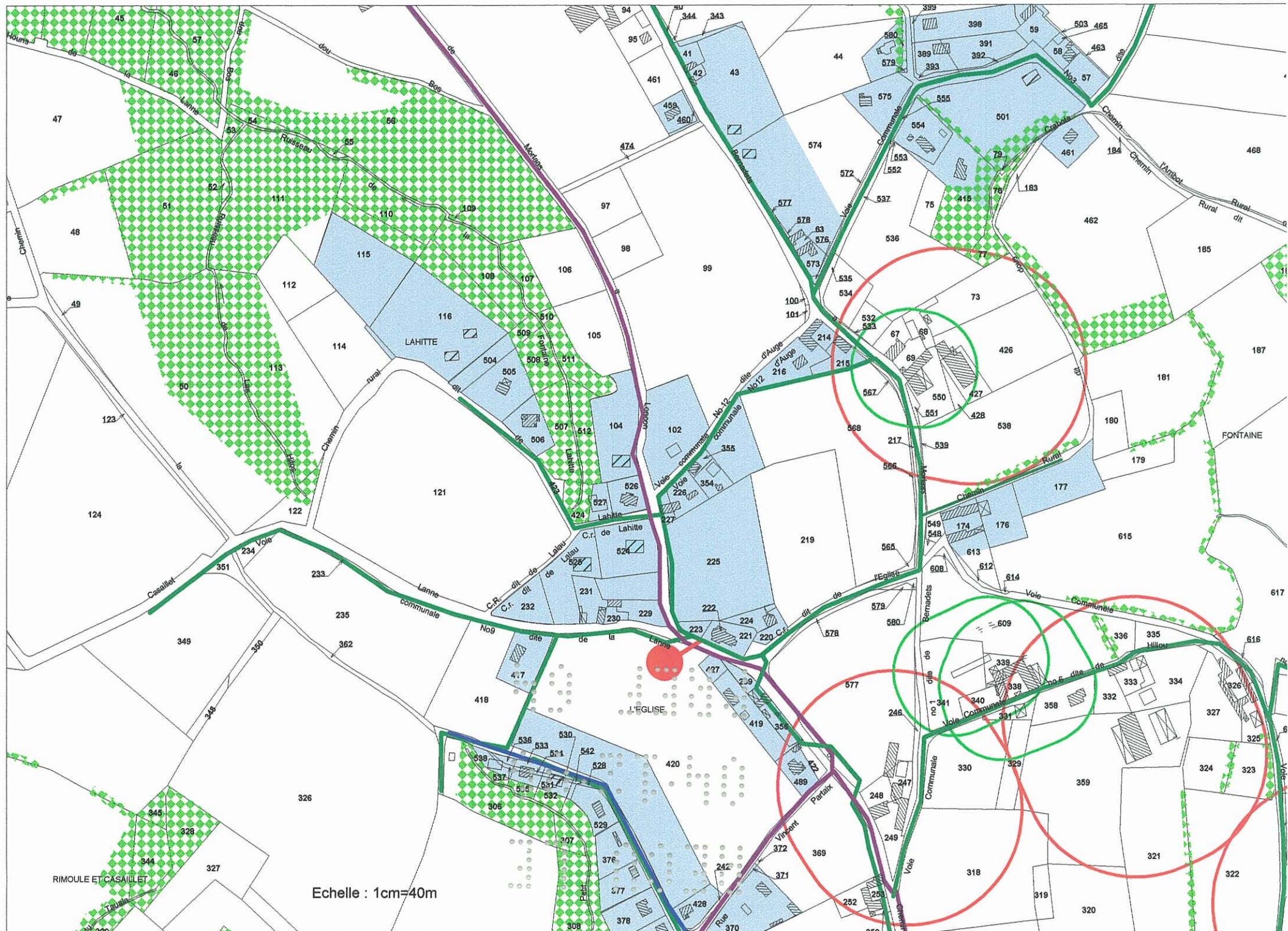
La parcelle n° 115 n'est pas équipée en électricité et en eau potable.

La parcelle n°116 ne bénéficie pas du réseau potable.

La municipalité envisage une extension des réseaux pour ces deux parcelles.

Ces parcelles n'ont pas été étudiées dans le cadre du schéma d'assainissement ; La pente est de 10% sur la partie inférieure des terrains en direction du ruisseau. Une étude de sol particulière a été effectuée.

A l'issue de l'analyse des sols, il s'avère que les secteurs dits Lahitte (115-116) et l'Eglise (232 et 525) présentent un sol où l'épuration et l'infiltration sont envisageables. La filière d'assainissement préconisée est des tranchées filtrantes à faible profondeur à adapter au terrain en pente (base des fouilles à 60 cm maximum, 25 mètres linéaires par pièce principale).



Echelle : 1cm=40m

3- CONFORTER UN HAMEAU A L'EST

SITUATION :

Les terrains se situent en continuité d'un groupement d'habitations, le long de la route départementale n°39.

Voué à l'agriculture, ce secteur se situe en limite communale, et subit l'influence de l'urbanisation de Morlaàs.

L'exploitation agricole la plus proche est en cessation d'activité mais non encore déclassée.



La municipalité souhaite permettre la constructibilité d'une parcelle dans ce hameau et ainsi conforter de manière maîtrisée ce secteur.

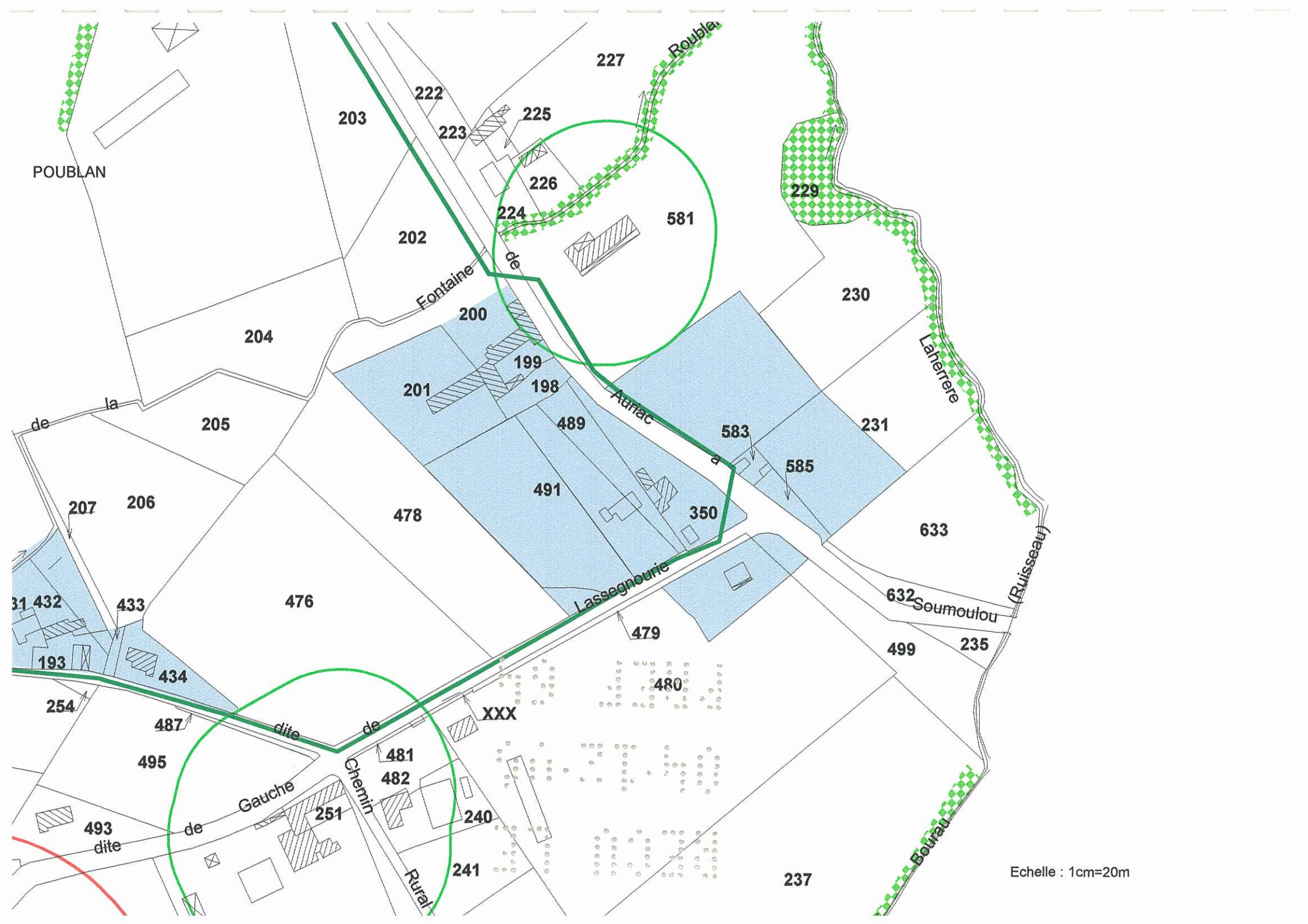
Le terrain est pré-équipé en eau potable et électricité.

Ce sont au total 3 lots qui pourront être construits sur les parcelle 581- 585-231.

L'assainissement autonome est difficilement envisageable sur ce secteur et a demandé une étude de sol approfondie.

La parcelle est en zone rouge du schéma d'assainissement. La pente est de 2 à 3% vers le ruisseau.

Après analyse du sol, le dispositif d'assainissement individuel devra comprendre un organe de pré traitement (composé d'un bac dégraisseur, d'une fosse toutes eaux et d'un pré-filtre), et un organe de traitement réalisé dans un épandage en tranchées filtrantes surdimensionnées, dont la base sera placée à 60cm de profondeur maximale. L'exutoire se fera dans le sol.



Echelle : 1cm=20m



4- CONFORTER UN HAMEAU AU NORD EST

SITUATION :

Les terrains se situent en continuité d'un groupement d'habitations. Ce secteur a subi une urbanisation récente et s'est structuré le long du chemin communal dit du Moulin créant ainsi des sorties sécurisées sur la route départementale n°39.



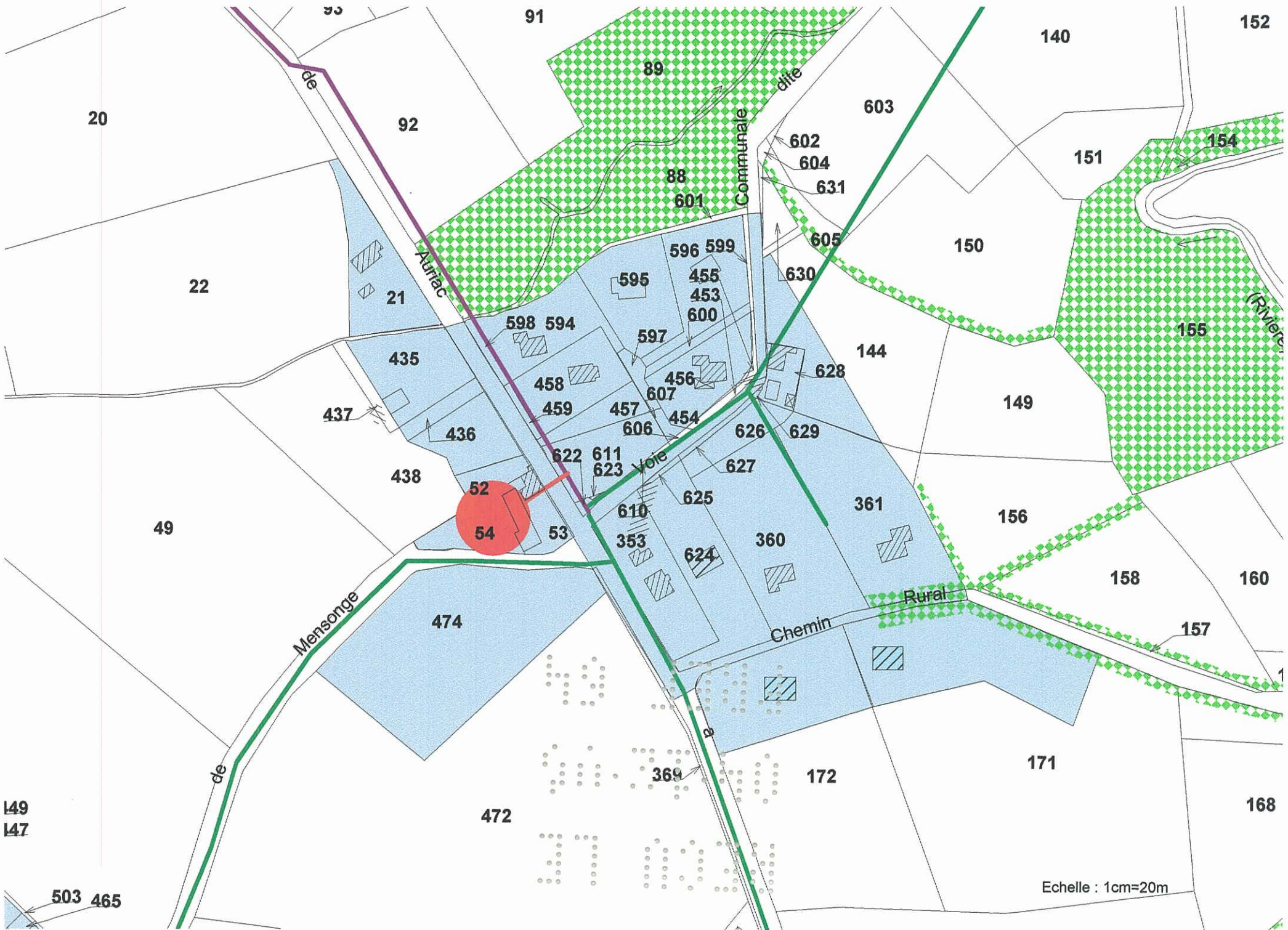
Source : IGN

L'assainissement autonome est difficilement envisageable sur ce secteur. Par conséquent, le propriétaire des lots 172 et 171 a réalisé une étude de sol qui s'est avérée favorable. Ainsi, deux maisons individuelles ont été récemment construites sur ces parcelles.

La municipalité tend à conforter ce hameau en permettant la construction de la parcelle 474, desservie par le chemin dit du Mensonge. Le terrain est pré-équipé en eau potable. Une étude de sol a été réalisée.

En conclusion, le rejet s'effectuera dans le sol conformément à l'étude de sol (cf.paragraphe : Exutoire). Le sol en place est apte à l'épandage souterrain surdimensionné à faible profondeur.

Afin d'éviter l'engorgement des drains en période très pluvieuse, il est recommandé de réaliser un drainage superficiel en périphérie du champ d'épandage ; les eaux recueillies devront être rejetées dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales.



Echelle : 1cm=20m

5- UN HAMEAU EN LIMITE COMMUNALE

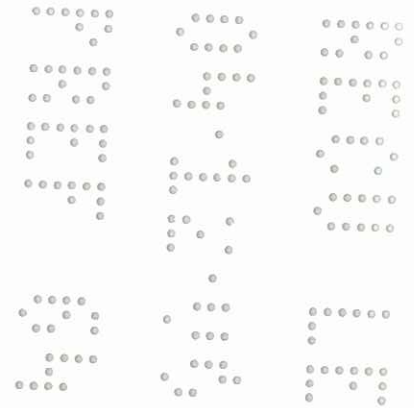
Les terrains se situent en limite communale au Nord-ouest de la commune en limite communale.

Les terrains sont pré-équipés en eau potable et électricité.

Il existe une réelle continuité de l'habitat avec le lotissement de 10-12 constructions situé sur la commune de Saint-Castin.

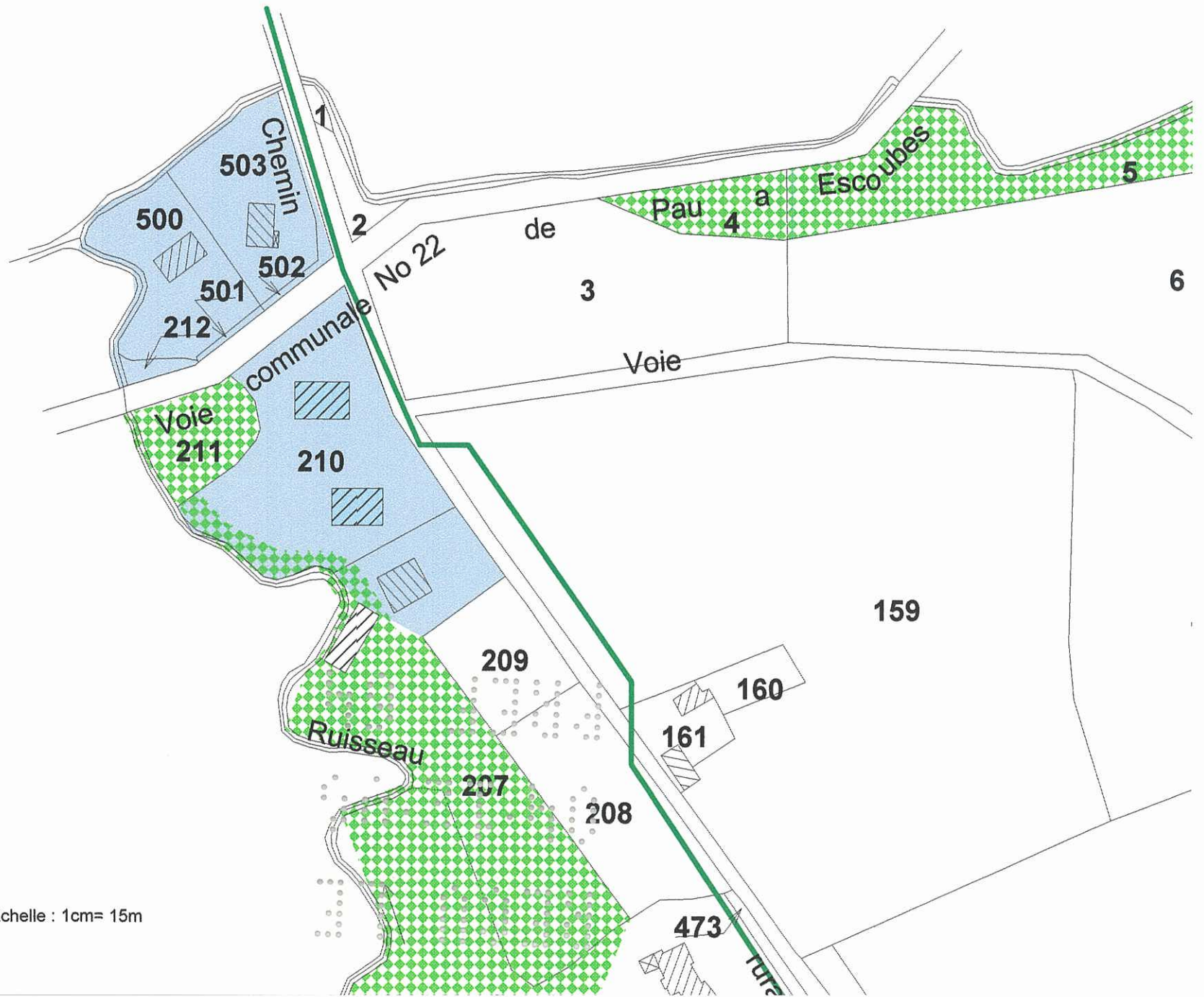
La parcelle 211 est dans une zone boisée à protéger et est de ce fait rendue non constructible.

La parcelle 210 a été récemment construite. Deux maisons individuelles s'y sont implantées créant actuellement un hameau de 5 habitations.



COMMUNE

Echelle : 1cm= 15m



6- CONFORTER DEUX HABITATIONS

SITUATION :

Les parcelles désignées se situent proche de l'actuelle mairie, en bordure de route départementale.

Ce secteur concourt à donner une unité urbaine autour de la Mairie.

En effet, cet équipement communal est relativement isolé de toute urbanisation.

Cependant, la municipalité ne souhaite pas urbaniser ce secteur à outrance, du fait de la proximité de la départementale. Par conséquent, ce ne sont que deux lots qui pourront être rendus constructibles, à condition de prévoir une desserte sécurisée le long de la départementale.



Parcelle 87-88-
89-552

Parcelle 92

Mairie

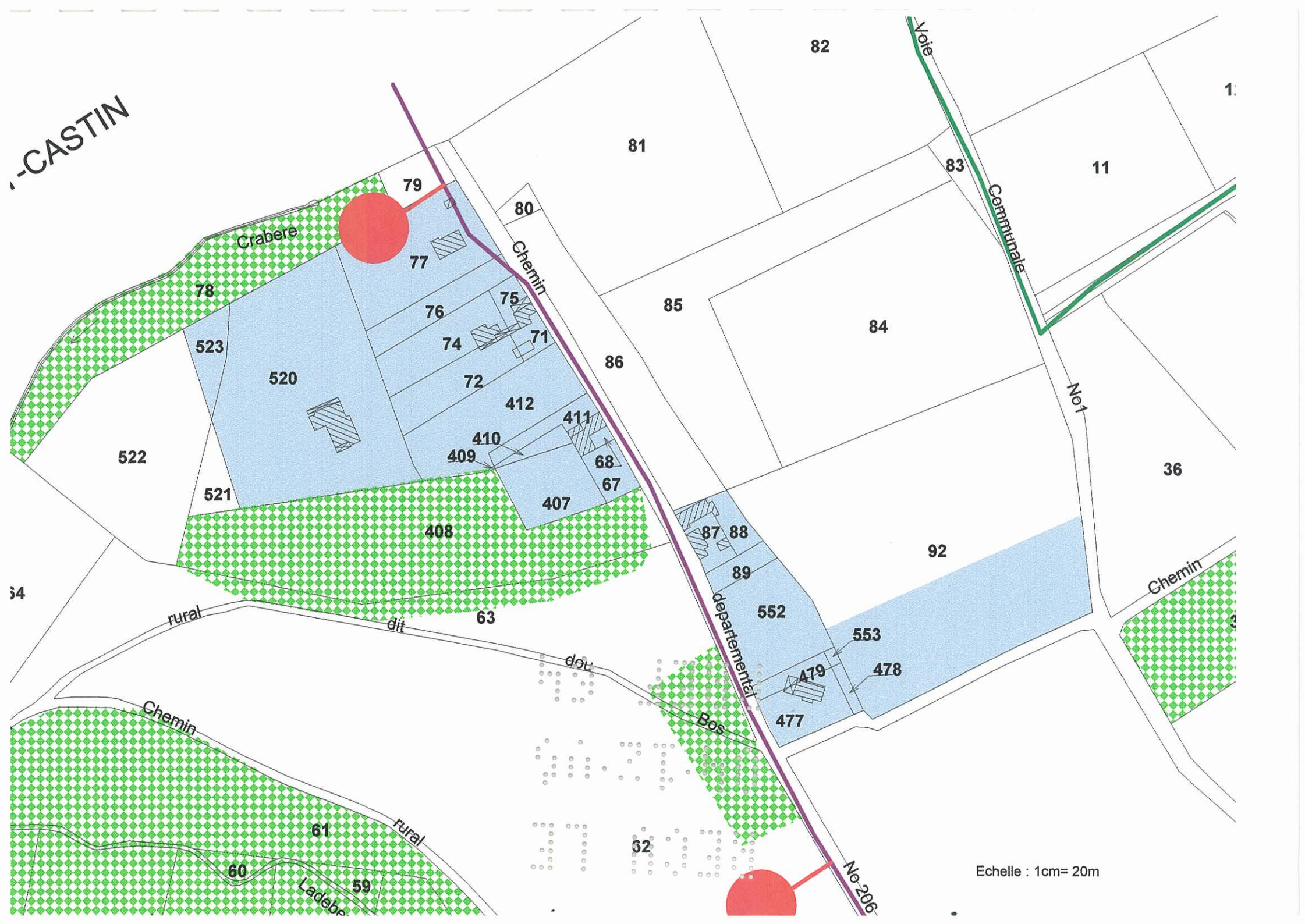
Source : IGN

Les terrains sont pré-équipés en eau potable et électricité.

Le propriétaire des parcelles 87-88-89-552 souhaiterait sécuriser son accès sur la route départementale. Il se propose de créer un nouvel accès sur la parcelle 552, permettant ainsi de desservir à la fois sa construction et un futur lot. L'accès serait ainsi conjoint et éviterait la multiplication des sorties sur la route départementale.

Le propriétaire de la parcelle 92 a émis le souhait de la rendre en partie constructible. Cette parcelle sera desservie par le chemin des Genets.

CASTIN



Echelle : 1cm= 20m

7- CONTINUITE DE DEUX HAMEAUX

SITUATION :

Les parcelles désignées (n°100 et 177) se situent proche d'exploitations classées. Cependant, 2 certificats d'urbanisme ont été accordés.

Les terrains sont pré-équipés en eau potable et électricité.

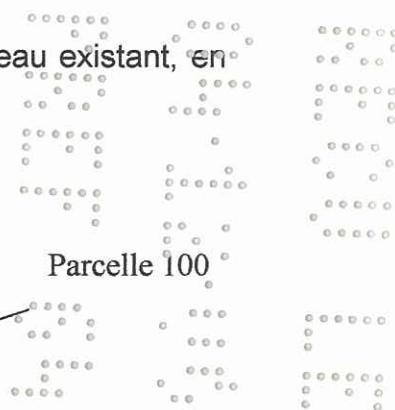
La parcelle 100 se situe proche de 5 maisons, le long du chemin départemental n°39.

Une étude de sol a été réalisée et s'est avérée favorable. La filière d'assainissement préconisée est un épandage souterrain en tranchées filtrantes à faible profondeur.

L'accès à la parcelle peut se faire le long du chemin rural dit de Maucor et ainsi permettrait un accès sécurisé le long de la départementale 39.

Le propriétaire de l'exploitation agricole située sur les parcelles 103 et 104 a obtenu un déclassement de son exploitation.

Ainsi, les futures constructions se trouveront en continuité d'un hameau existant, en respectant l'espace agricole environnant.



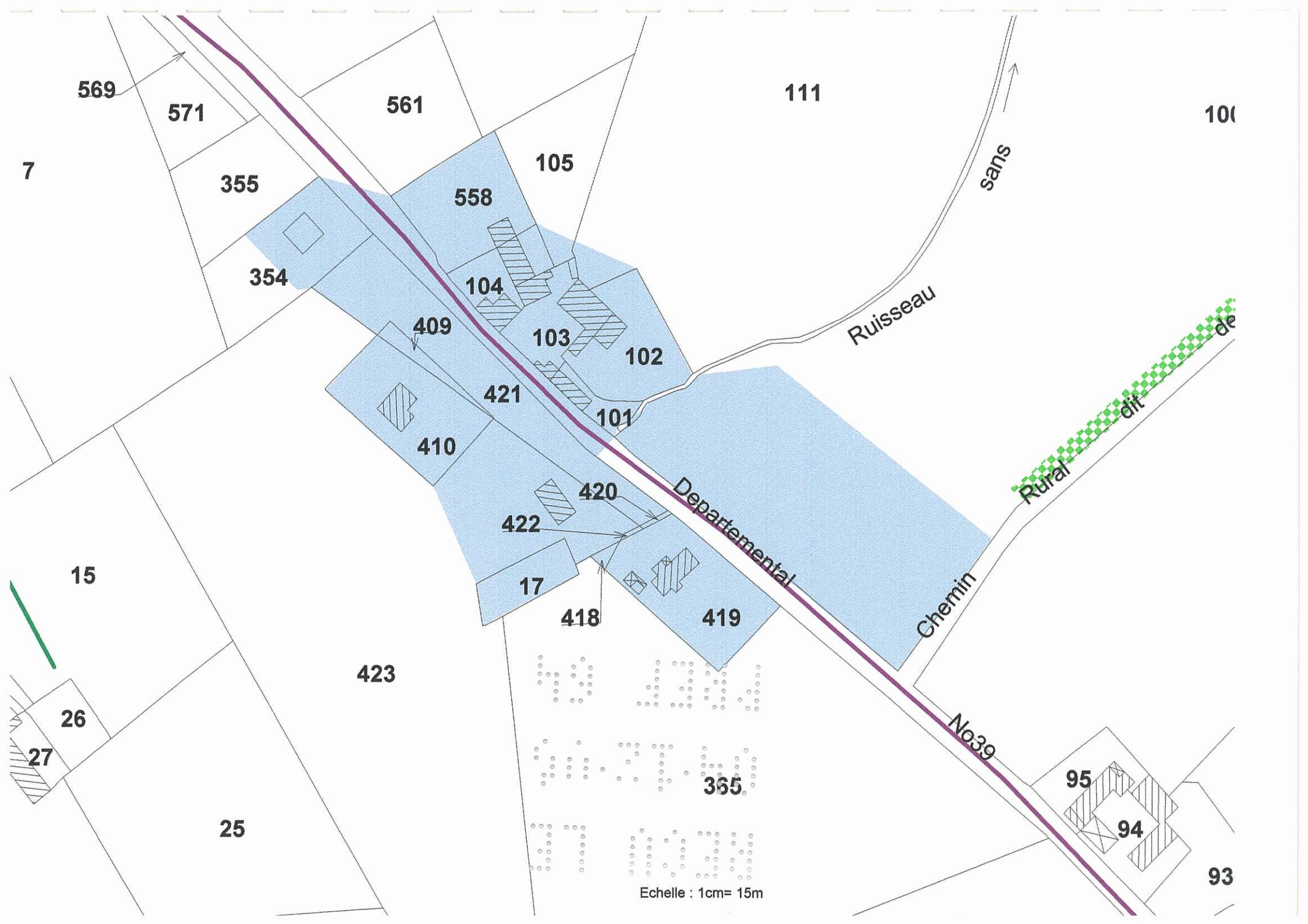
Source : IGN

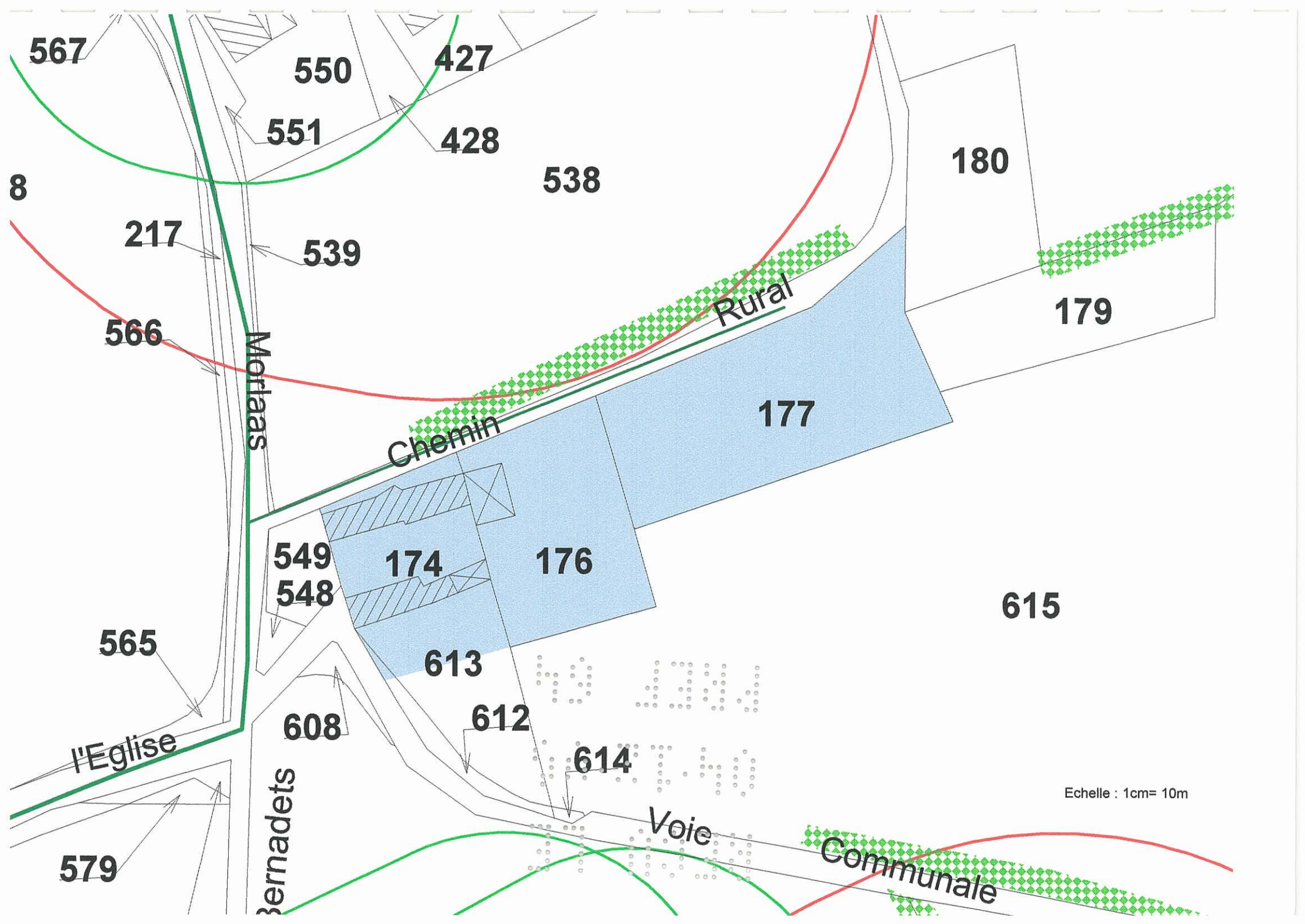
La parcelle 177 est mise en constructibilité. Le propriétaire signale que son exploitation agricole située sur les parcelles 174 et 613 est en cessation d'activité et par conséquent déclassée. Une extension des réseaux eau et électricité a été réalisée en 2006 desservant la parcelle 177.



Parcelle 177

Source : IGN





8- RENDRE CONSTRUCTIBLE UN QUARTIER EXISTANT

En limite du plateau intermédiaire, au centre de la commune, s'est constitué un quartier d'habitations le long de la voie communale dite de Mensongé et de la route de Bayle.

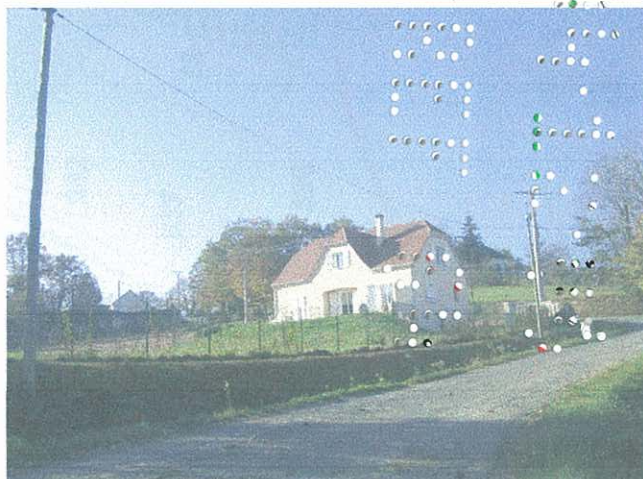
Avec une dizaine de constructions anciennes, ce secteur est identifié comme partie urbanisée.

La municipalité a la volonté d'intégrer ce quartier dans la carte communale en constituant deux unités urbaines et en privilégiant ainsi l'espace agricole environnant.

Ce secteur n'est pas soumis aux périmètres d'éloignement de bâtiment agricole.

En 2005, au vu de la carte de capacité des sols, il apparaît clairement que ce secteur ne pose aucun problème en terme d'assainissement autonome.

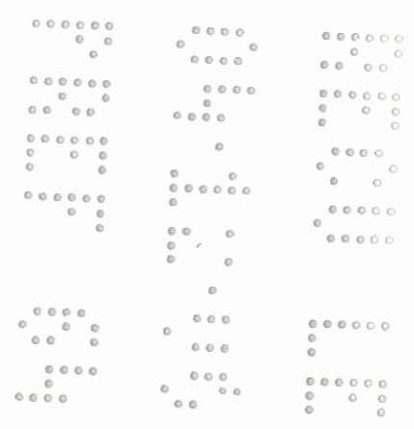
L'ensemble des réseaux est de capacité suffisante pour accueillir de futures constructions.



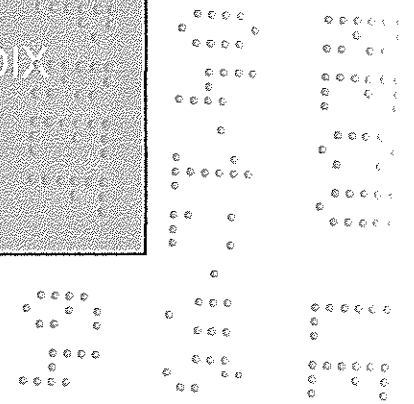
9. RENDRE CONSTRUCTIBLE LES HABITATIONS EXISTANTES A PROXIMITE IMMEDIATE DE SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Pour permettre aux propriétaires de maison existante de déposer un permis de construire pour une extension de leur habitation de plus de 20m², il est apparu nécessaire d'effectuer une régularisation, en rendant constructible certaines habitations.

Par conséquent, l'ensemble des groupements d'habitations existants à proximité de secteurs constructibles a été rendu constructible.



CHAP III – LES INCIDENCES DES CHOIX
DE LA CARTE COMMUNALE
SUR L'ENVIRONNEMENT



L'espace agricole couvre près de 360 ha correspondant à 73% du territoire communal.

Le relief accidenté de la commune ne permet qu'une exploitation des terres agricoles que sur sa partie Ouest.

La carte communale a un souci de préservation de cet espace agricole et prône un développement urbain raisonné.

Les contraintes naturelles poussent la commune à envisager une urbanisation future sur des secteurs déjà urbanisés.

L'ouverture de terrains à la construction s'effectue en continuité avec le bourg et des habitations existantes.

Ainsi, l'ouverture des terrains à la construction est limitée aux bordures de parcelle, le long de la voirie, permettant d'offrir des terrains nécessaires au maintien du rythme de construction.

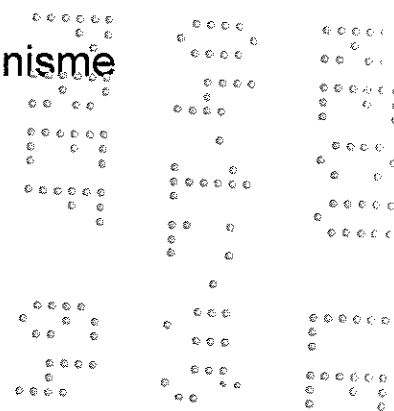
La qualité paysagère et les perspectives paysagères sont respectées. L'urbanisation future n'aura que peu d'incidence sur le paysage local des coteaux, plateaux de la commune.



ANNEXES

Classification des règles générales d'urbanisme

Zonage de l'assainissement collectif



Classification des règles générales d'urbanisme

1/ Dans les espaces non constructibles, les règles générales d'urbanisme relatives à :

- l'intégrité des espaces naturels : article R.111-14-1, R.111-21 ;
- la protection du patrimoine esthétique et culturel : articles R.111-3-2 et R.111-21 ;
- la sécurité et la salubrité : article R.111-2 et R.111-3-1 ;
- les intérêts communaux : articles R.111-13 ou L.421-5, R.315-28

2/ Dans les espaces constructibles, les règles générales de l'urbanisme permettant de vérifier que le projet déposé répond aux conditions nécessaires relatives :

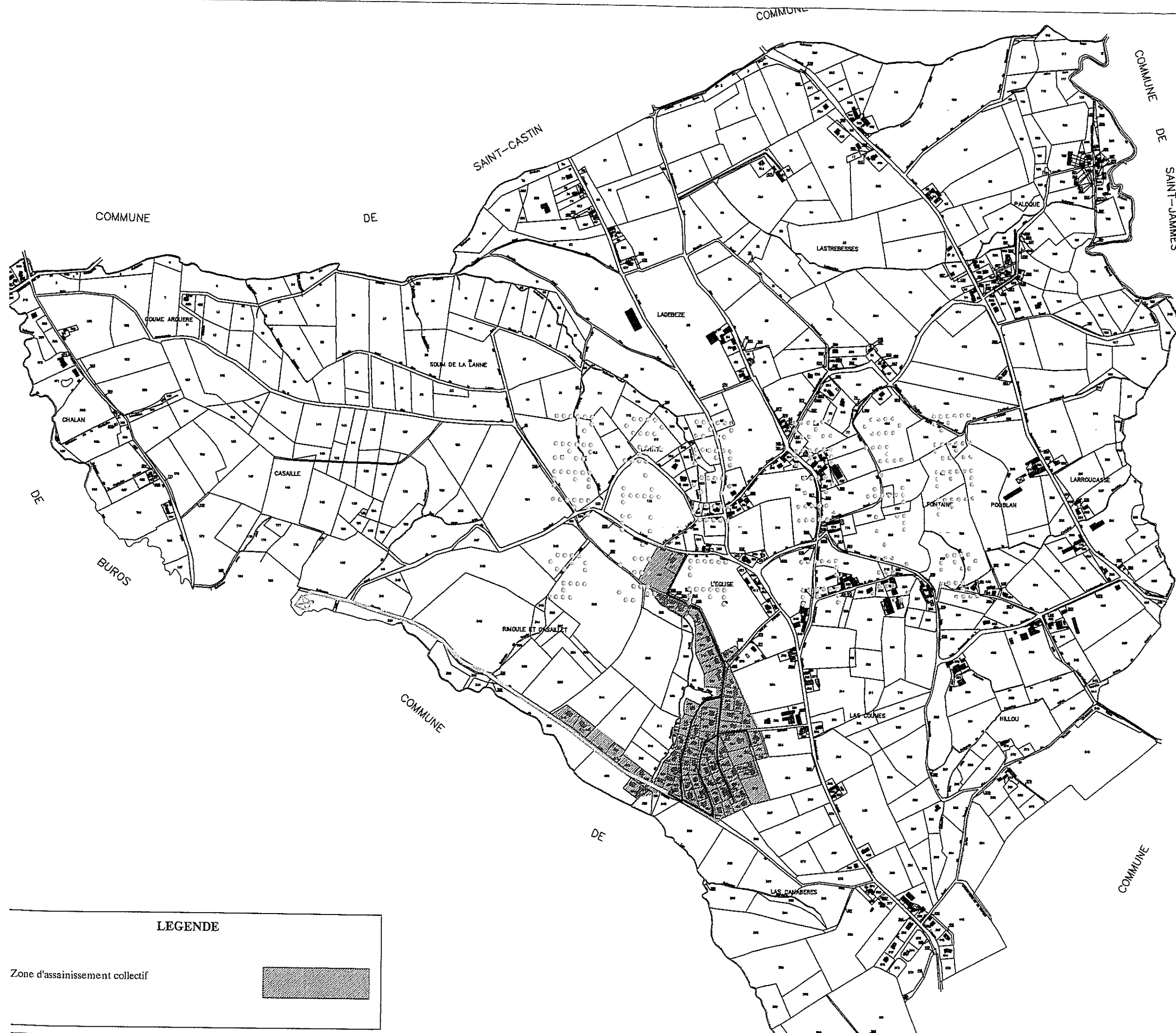
- aux accès (art. R.111-4) : conditions de desserte, localisation et nombre des accès en fonction de la nature de la voie et de l'intensité du trafic ;
- à la desserte par les réseaux (art. R.111-8 à R.111-12) : réseaux d'eaux et d'assainissement ;
- à la superficie minimale des terrains (art. R.111-10) : conditions imposées par les règlements sanitaires départementaux en cas d'assainissement individuel ;
- à l'implantation des constructions par rapport aux voies (art. R.111-5, R.111-6, R.111-18, R.111-24) : implantation à l'alignement, marges de recul en fonction de la largeur de la voie ;
- à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. R.111-19, R.111-20, R.111-21, R.111-24) : implantation à la limite parcellaire ou à une certaine distance en fonction de la hauteur de la construction projetée ;
- à l'implantation des constructions des unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. R.111-16 et R.111-17) : règles de distance et d'ensoleillement ;
- à la hauteur des constructions (art. R.111-22) : harmonisation avec la hauteur des constructions voisines ;
- à l'aspect extérieur des constructions (art. R.111-21) : matériaux, enduits, pente des toits, etc.
- aux aires de stationnement (art. R.111-4) : réalisation de places rendues nécessaires par la construction projetée ;
- aux espaces libres et plantations (art. R.111-7) : espaces verts, plantations, aires de jeux, etc.



Commune de MAUCOR

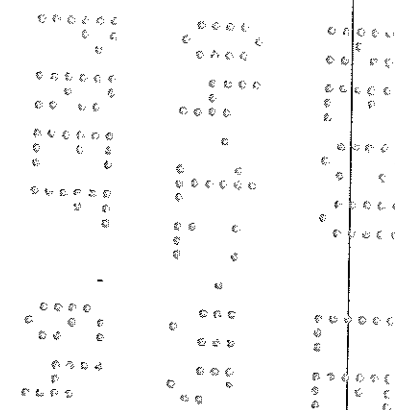
Zonage de l'assainissement collectif

Echelle : 1/10000



LEGENDE

Zone d'assainissement collectif



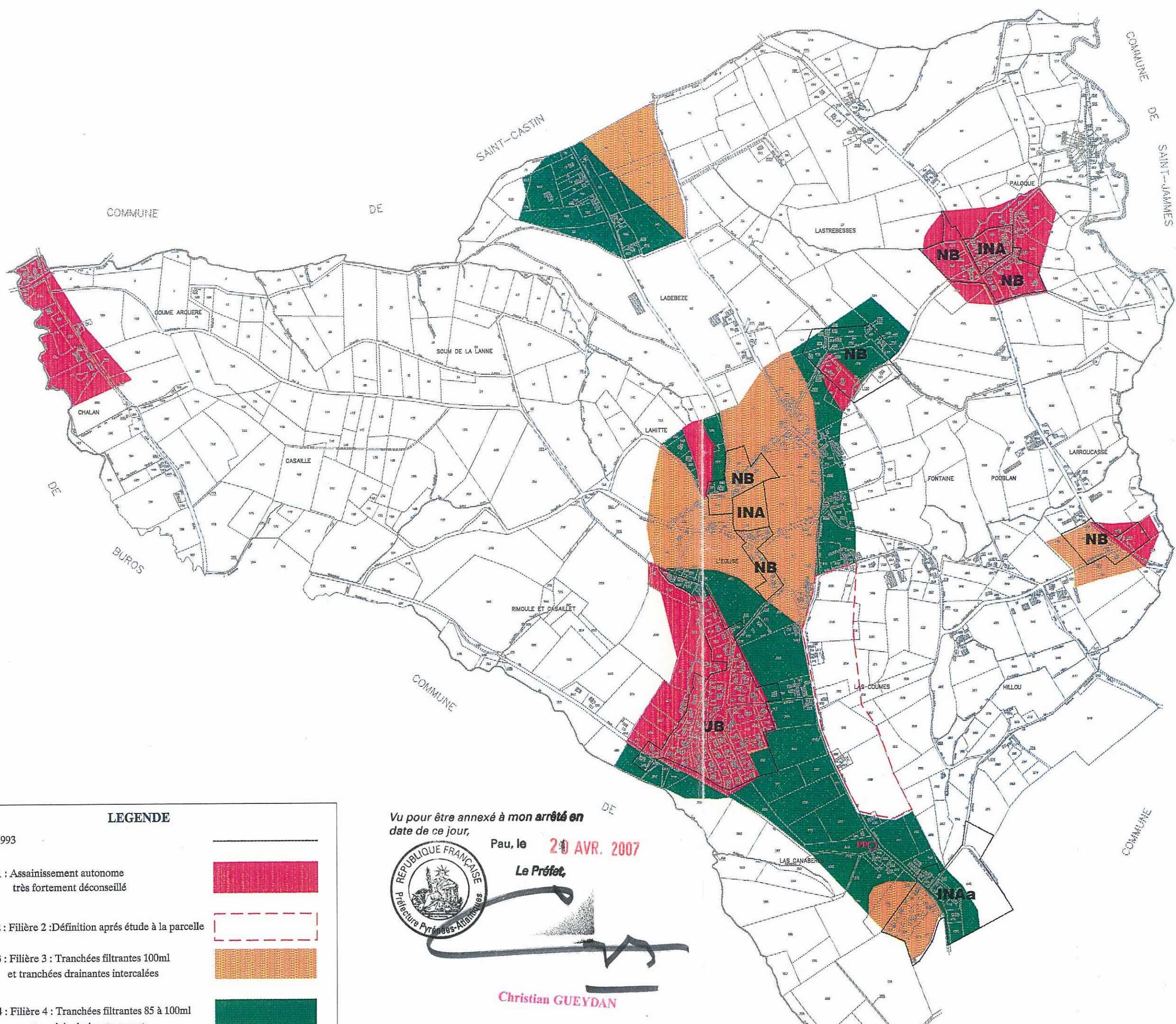


Commune de MAUCOR

Figure N°5

Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome

REÇU
le 22 MARS 2007
Préfecture des Pyrénées-Atlantiques



LEGENDE

- P.O.S 1993
- Classe 1 : Assainissement autonome très fortement déconseillé
- Classe 2 : Filière 2 : Définition après étude à la parcelle
- Classe 3 : Filière 3 : Tranchées filtrantes 100ml et tranchées drainantes intercalées
- Classe 4 : Filière 4 : Tranchées filtrantes 85 à 100ml avec tranchée drainante amont

Vu pour être annexé à mon arrêté en date de ce jour, Pau, le 20 AVR. 2007



Le Préfet,

Christian GUEYDAN