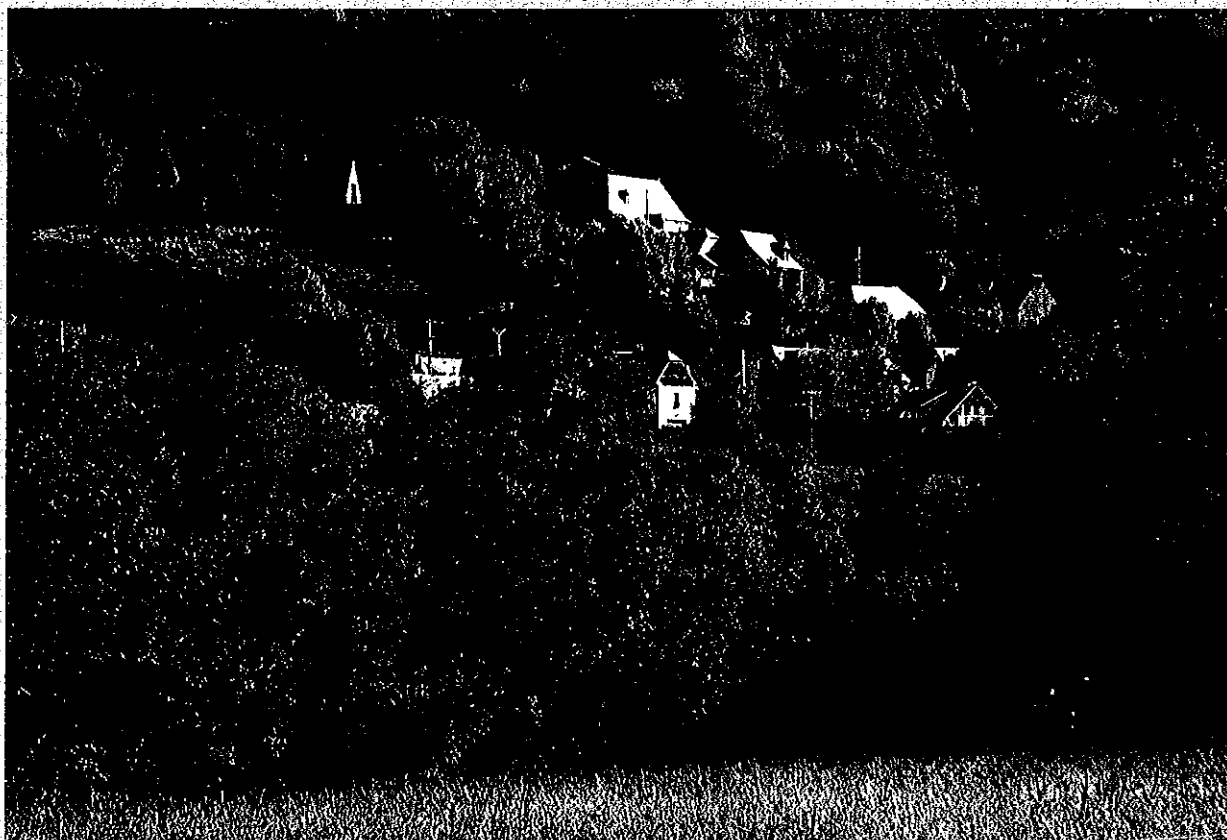


DEPARTEMENT DES HAUTES-PYRENEES

COMMUNE DE JEZEAU



CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



Bureau d'études AMIDEV
63, rue Pasteur 65000 TARBES
Tél. 05.62.34.11.51

Avril 2005

SOMMAIRE

1	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	4
1.1	un territoire montagnard avec un versant nord forestier, les milieux ouverts et l'urbanisation au sud	4
1.1.1	Un climat particulier	5
1.1.2	Trois vallées qui organisent le territoire	5
1.1.3	La géologie et la géomorphologie définissent les différents secteurs du territoire	6
1.1.4	La forêt communale	8
1.1.5	Un patrimoine naturel riche	9
1.1.6	Des risques naturels limités	10
1.1.7	Un paysage qui évolue progressivement	13
1.2	une commune rurale dont l'évolution est liée au solde migratoire	15
1.2.1	Une démographie dynamique	15
1.2.2	Le parc de logements récents rattrape celui des logements anciens	20
1.2.3	L'agriculture n'est plus l'activité dominante	22
1.2.4	L'artisanat et les équipements publics sont liés à la taille de la commune	26
1.2.5	L'hébergement touristique	26
1.2.6	L'intercommunalité	27
1.3	analyse urbaine et technique	29
1.3.1	Un village traditionnel en cours de mutation	29
1.3.2	Un espace public au cœur du village	35
1.3.3	Les équipements techniques	36
1.3.4	Les autres contraintes à l'aménagement	40
1.3.5	Bilan du document d'urbanisme passé	40
1.4	prise en compte des projets communaux et inter-communaux	42
1.4.1	Les projets communaux	42
1.4.2	Les documents d'urbanisme des communes voisines	42
1.4.3	Le Plan de Gestion de l'Espace du canton d'Arreau	45
1.5	previsions de developpement	46
1.6	synthese et enjeux	47
1.6.1	Synthèse de l'état des lieux	47
1.6.2	Les enjeux majeurs de la carte communale	47
2	CHOIX DE LA COLLECTIVITÉ ET ZONAGE RETENU	49
2.1	Les possibilités d'évolution de l'urbanisation	49
2.2	Le nouveau zonage	50
3	INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	55
4	ANNEXES	56
	Planches photographiques	56
	Planches cartographiques	56

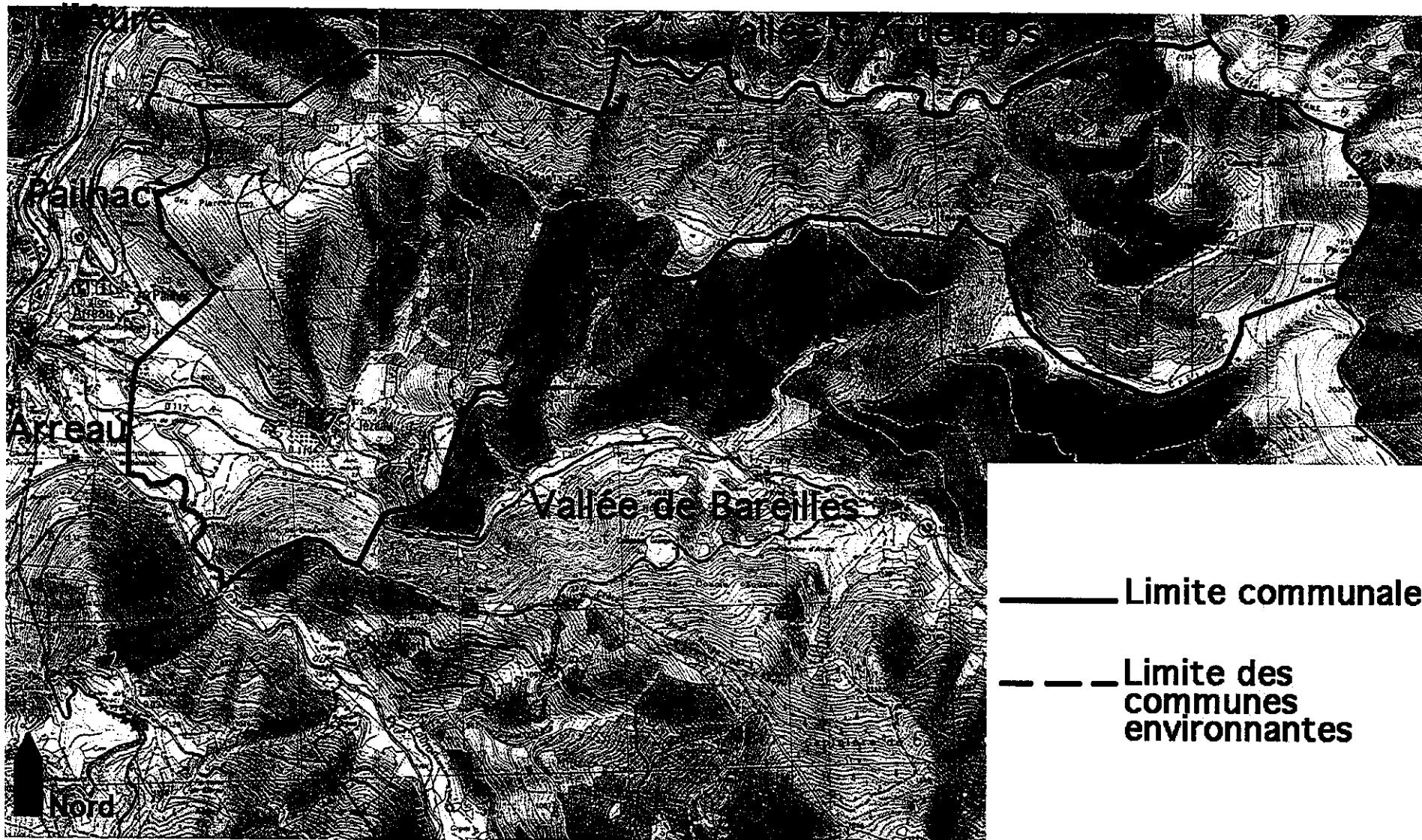
Situation de la commune de Jezeau
Sur fond IGN carte n° 113 "Pyrénées occidentales" au 1/250000

The map shows the commune of Jezeau, France, situated in the Pyrenean region. The terrain is rugged, with numerous peaks and valleys. The border with Spain is visible in the lower right corner. The map includes a scale bar and a north arrow.

Situation de la commune de Jézeau

Sur fond de carte IGN n° 1847 OT au 1/25000

Vallée



1 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

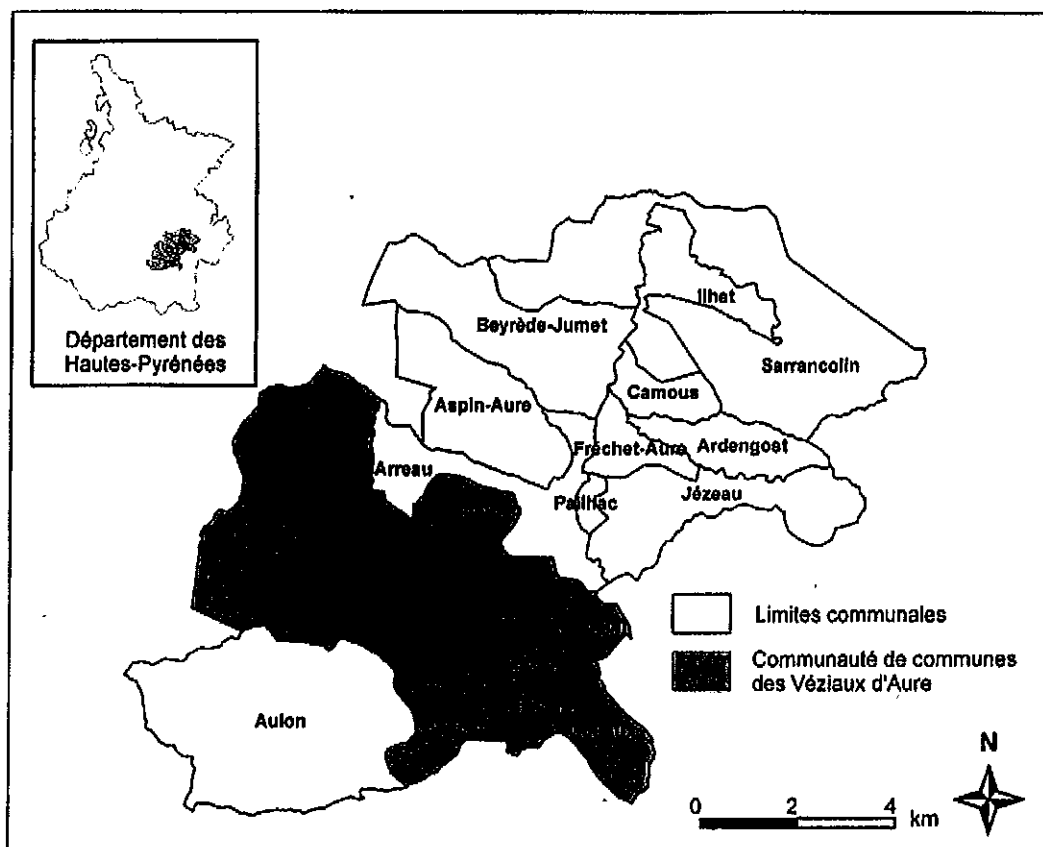
1.1 UN TERRITOIRE MONTAGNARD AVEC UN VERSANT NORD FORESTIER, LES MILIEUX OUVERTS ET L'URBANISATION AU SUD

La commune de Jézeau est située en vallée d'Aure, à proximité du bourg d'Arreau *Cf. cartes de situation p 2 et 3*. Plus précisément, elle est située à l'entrée de la vallée du Lastie, ou vallée de Bareilles. Arreau fait office de carrefour entre cette vallée, la vallée du Louron et la vallée d'Aure.

Jézeau appartient au canton d'Arreau avec 18 autres communes *Cf. carte ci-dessous*.

Extrait du Plan de Gestion de l'Espace :

Carte 1 : Le canton d'Arreau



La commune comptait 107 habitants au dernier recensement (1999), la population est en forte augmentation depuis les deux décennies précédentes (cf. chapitre n° 1.2.1.).

D'une superficie de 1220 ha, son territoire s'étend depuis la Neste du Louron, à 720 m d'altitude, jusqu'à la montagne d'Arreng à 2079 m d'altitude. La commune s'étend d'ouest en est avec son extrémité ouest en versant sud et tout un étirement vers l'est en versant nord. Le bourg est encaissé en pied de versant à la base de deux talwegs, un peu à l'écart du principal axe de circulation.

1.1.1 Un climat particulier

Les lignes ci-dessous sont extraites du Plan de Gestion de l'Espace du canton d'Arreau.

"Arreau à 722 mètres d'altitude reçoit en moyenne 970 millimètres de précipitations par an, alors que dans la vallée voisine de l'Adour à une même altitude ou encore à Lannemezan pourtant plus bas (585 mètres), ce total est supérieur à 1000 millimètres (...)

Cette relative sécheresse est due à la présence d'une double barrière montagneuse : le Pic du midi de Bigorre en avant poste et les massifs du Néouvielle et de l'Arbizon, qui protègent la vallée des grandes perturbations venant de l'Ouest (...)

Cette sécheresse se double de températures modérées puisque la vallée, à l'abri des vents de l'Ouest subit l'influence des vents chauds du sud (...) Comme pour la pluviosité, il existe à l'échelle locale une différence entre la station d'Arreau, plus fraîche et le reste du bassin. Au-dessus, la logique de montagne reprend ses droits.

Enfin, on notera également la présence quasi constante du vent, qui aurait donné son nom à la vallée puisque "Aure" vient du latin "Aura" signifiant "brise". Deux vents s'affrontent : celui venant d'Espagne (vent d'Autan) et celui venant du nord par l'étroit couloir de Sarrancolin. (BONNEIN, 1991)".

1.1.2 Trois vallées qui organisent le territoire

Les trois vallées qui composent le territoire de la commune sont drainées par :

- le ruisseau d'Ardengost, qui limite la commune au nord, affluent direct de la Neste d'Aure,
- la Neste du Louron, qui fait office de limite communale au sud-ouest, et qui possède le plus fort débit parmi les trois cours d'eau cités. La Neste du Louron prend sa source à plusieurs kilomètres en amont, au lieu-dit "Pont du Prat" par confluence de plusieurs cours d'eau sur les communes de Génos et de Loudenvielle,
- le ruisseau de Lastie, qui draine la vallée de Bareilles et qui est un affluent de la Neste du Louron. Le ruisseau de Lastie coule en contrebas du bourg, il est en majorité bordé de prairies et de vergers sur la commune.

Les ruisseaux d'Ardengost et du Lastie, séparés par la serre du Cap Dérout, sont d'axe est - ouest, alors que la Neste du Louron est orientée ici sud-est, nord -ouest.

cf. carte page suivante

Les autres cours d'eau sont de type temporaire, et correspondent en majorité aux écoulements saisonniers de fond de talweg sur les versants de la commune.

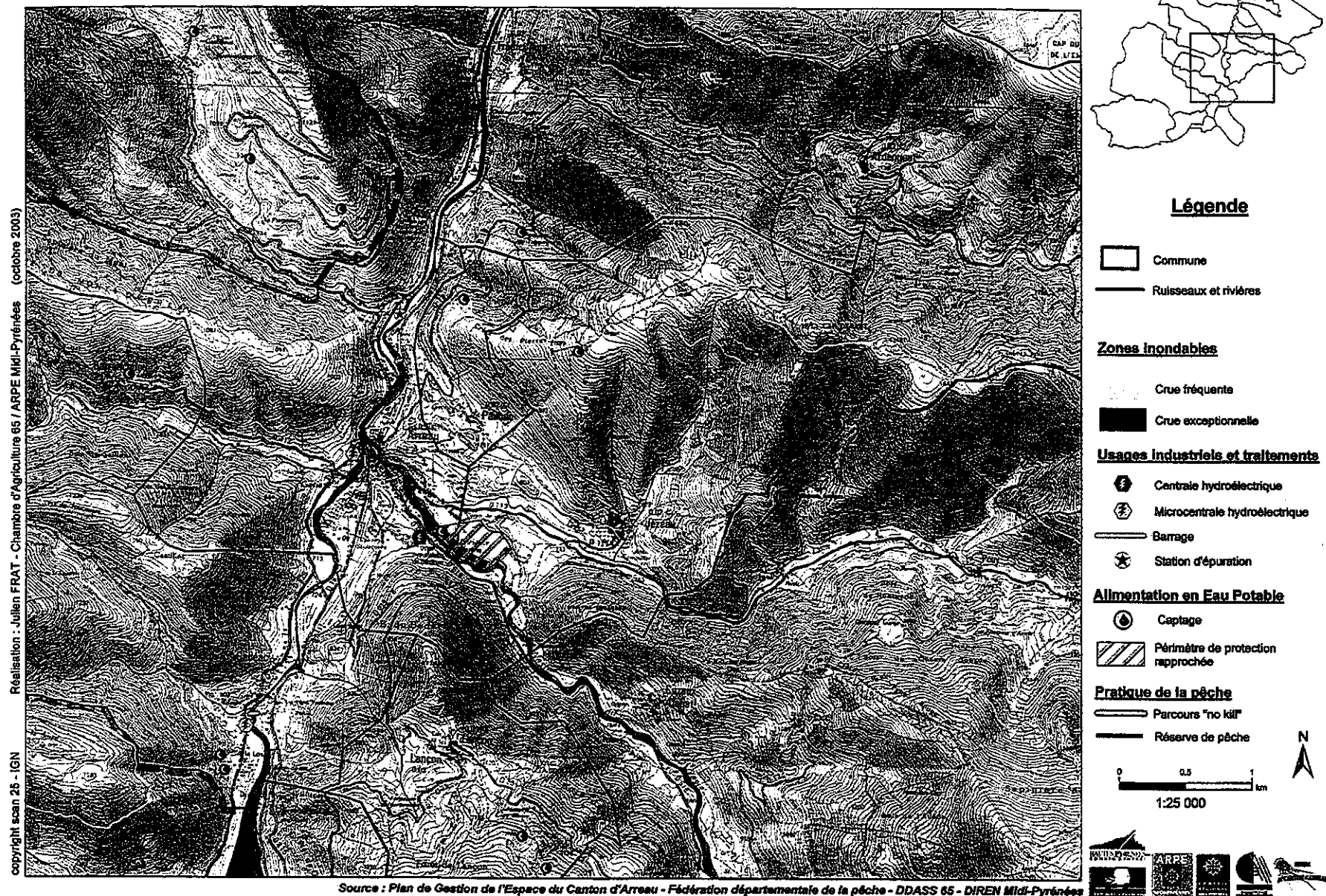
Le village est situé à la confluence de deux de ces talwegs. Le ruisseau de Hourc, qui résulte de cette confluence, coule dans le village et se jette dans le Lastie.

1.1.3 La géologie et la géomorphologie définissent les différents secteurs du territoire

Du point de vue de la nature du sol, la commune se situe dans la "Haute chaîne primaire" des Pyrénées. Le versant nord comme le versant qui surplombe le village sont constitués de terrains de l'ère du Permien composé d'alternances de schistes, grès, conglomérats et passées calcaires, dont une barre de calcaire massif en versant nord. Les granites, les arènes granitiques qui résultent de leur érosion, et les moraines qui les recouvrent, en amont de la commune (sur Bareilles), sont le siège d'écoulements d'eau à partir desquels Jézeau est approvisionné en eau potable.

Le village est installé en bas de pente et pour partie, comme toute la partie basse de la commune, sur une ancienne terrasse alluviale de la Neste, dans laquelle celle-ci et les affluents ont creusé leur nouveau lit. Les granges du quartier Carbouès sont situées sur le même type de terrasse alluviale, en rive gauche du Lastie. La limite entre la terrasse alluviale et les terrains plus anciens correspond à la rupture de pente avec les versants environnants *Cf. planches photographiques et carte paysagère.*

Carte n° 5 : Ressource en eau et réseau hydrographique



1.1.4 La forêt communale

La forêt présente sur le territoire de Jézeau est soumise à deux types de gestion, la forêt communale où s'applique le régime forestier, dont la gestion est confiée à l'ONF, et la forêt privée.

La forêt communale s'étend sur 264,65 ha situés en versant sud et pour partie sous le Mail de Lagarde, face au bourg de Jézeau.

L'aménagement en cours (1996 - 2010) prévoit deux séries. La première série sera traitée en conversion et transformation en futaie irrégulière par bouquets et parquets de Hêtre (44%), Chêne sessile (23 %), Sapin pectiné (25 %), Pin sylvestre (7%) et feuillus divers (1%). La deuxième série sera traitée en conversion en futaie irrégulière par parquets de Chêne sessile (82 %), Hêtre (5%), Chêne pubescent (3%), feuillus divers (7%), Pin sylvestre (2%) et Sapin pectiné (1%). Il est également indiqué que les mesures nécessaires seront mises en oeuvre pour favoriser la population de Grand Tétras.

Les milieux naturels cités dans le cadre de cet aménagement sont les landes à *Cytisus scoparius* des Pyrénées, les Hêtraies, acidiphiles et sur calcaire, les Chênaies, thermophiles et acidiphiles pyrénéennes, la Sapinière neutrophile et la forêt acidiphile de Sapins blancs. Les autres espèces végétales citées sont notamment le Bouleau verruqueux, le Frêne, le Noisetier, le Saule, le Merisier, l'Erable de Montpellier et le Chêne pubescent.

La faune : des passages d'Ours sont cités en 1982. Le Grand Tétras est présent, pas de place de chant localisée dans cette partie communale. Les autres espèces citées sont le Cerf élaphe, le Chevreuil, le Sanglier, le Renard roux, l'Ecureuil roux, la Martre des pins, le Pigeon ramier, la Perdrix grise et le Vautour fauve en été.

Selon ce document, la densité de Cerf dépasse probablement la densité admissible (2 cerfs pour 100 ha), pour la régénération de la forêt.

La forêt est desservie par un ensemble de pistes, et de nouvelles pistes sont prévues dans le cadre de l'aménagement en cours. L'exercice de la chasse est concédé gratuitement à la société locale de Jézeau. Les chevreuils et les cerfs sont soumis à un plan de chasse. Il n'y a pas d'aménagement d'accueil du public particulier.

La forêt située sur le versant nord, dans la vallée d'Ardengost est privée. La plus grande partie est gérée par la S.C.I. (Société Civile Immobilière) forestière de Jézeau. Une partie plus réduite, située à l'ouest, appartient à un seul particulier, le bois de Gertous.

1.1.5 Un patrimoine naturel riche

Cf. carte extraite de l'atlas cartographique du Plan de Gestion de l'Espace en annexes

Le territoire communal s'intègre dans un ensemble de milieux de piémont au patrimoine naturel diversifié.

* L'Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) effectué par le Ministère de l'Environnement et le Secrétariat Faune-Flore a reconnu la valeur du patrimoine naturel d'une partie de la commune puisque deux ZNIEFF de type 2 et trois ZNIEFF de type 1 ont été inventoriées sur Jézeau.

ZNIEFF n° 8000 de type 2 "vallée de Bareilles, Bas-Louron, partie orientale du bassin de Saint-Lary" : intérêt botanique et phytogéographique. Intérêt faunistique, ornithologique, mammalogique et ichtyologique (présence de l'Omble chevalier et du Cristivomer au lac de Bordères) ; elle inclut deux ZNIEFF de type 1 :

ZNIEFF n° 80005 de type 1 "Bois de la Hèche" : stations abyssales de végétaux montagnards (*Ramonda pyrenaica*, etc.) ;

ZNIEFF n° 80001 de type 1 "Ensemble forestier Bas-Louron/Bareilles" : belle sapinière, petites tourbières. Présence de la Chouette de Tengmalm, places de chant et hivernage du Grand tétras. Présence du Chat sauvage, témoignage de Lynx en 1972, Desman présent à Bareilles, un des sites les plus favorables à l'Ours des Pyrénées ;

ZNIEFF n° 10000 de type 2 "massif de la Barousse" :

Intérêt floristique : flore riche et diversifiée au Pic de Sarrat Arragnouet, sur la crête de la montagne d'Areng au Cap Nesté, au col d'Aouet.

Intérêt géologique : zone de sédiments lacustres au-dessus de Sost.

Intérêt palynologique : tourbière de Pujau très intéressante (Mauléon - Barousse), vieille de plus de 50000 ans.

Intérêt faunistique : forte densité de cerfs (plus de 400 cerfs avec le massif de Nistos en 1982) ; indices de présence de l'Ours (zone de passage), présence du Chat sauvage. Elle inclut une ZNIEFF de type 1 :

ZNIEFF n° 10004 de type 1 "Montagne d'Areng, montagne du Pin, Mont-né" : présence de végétaux rupicoles, zone possible de l'expansion de l'Isard (une observation en 1982).

Rappel : Les ZNIEFF de type I et II

Les zones de type II correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Les zones de type I, de superficie limitée sont caractérisées par la présence d'espèces protégées, d'espèces ou d'association d'espèces rares, menacées ou caractéristiques du patrimoine régional. Elles doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement ou de gestion.

La qualité de l'eau de la Neste du LOURON est dans la catégorie 1A de l'Agence de l'eau (qualité excellente). Les cours d'eau de la commune correspondent à des eaux de 1^{ère} catégorie piscicole. La Truite fario est l'espèce dominante, accompagnée notamment de Saumon de fontaine (espèce introduite). L'activité pêche est gérée ici par l'AAPPPMA d'Arreau.

1.1.6 Des risques naturels limités

Les risques naturels identifiés sur la commune sont (Dossier départemental des risques majeurs - 1994 ; DIREN Midi-Pyrénées - 2000) :

- Les feux de forêt ;
- Les séismes : zone 2 de sismicité ; ce classement impose des normes spécifiques pour les nouvelles constructions ; une plaquette parue en août 2004 à la Direction Départementale de l'Équipement rappelle ces règles,
- Les inondations de plaine, par débordement de la Neste du Louron Cf. carte page suivante.

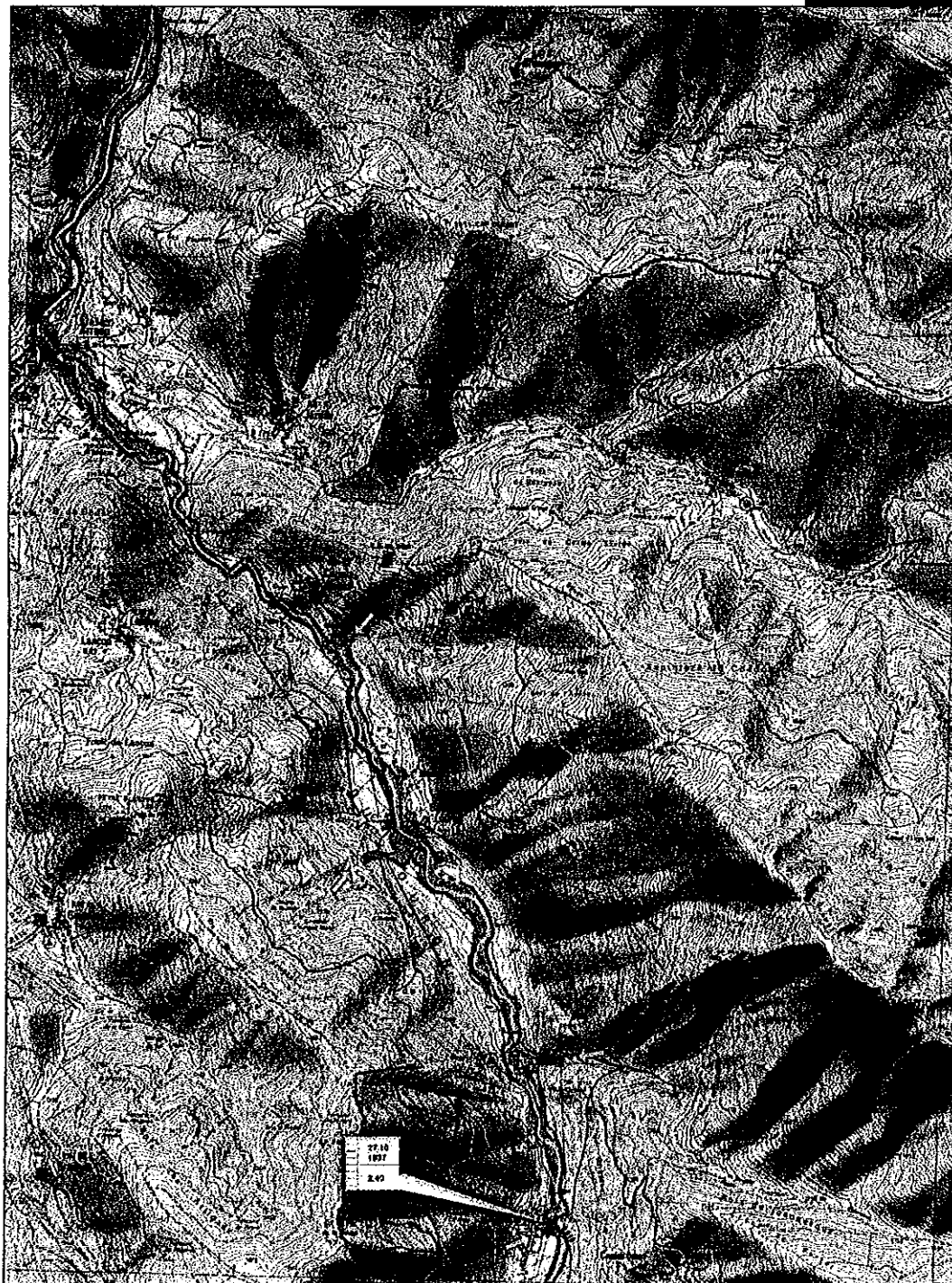
L'atlas des phénomènes naturels, des bassins des Nestes d'Aure, du Louron, du Nistos et de la Barousse (1997), réalisé par le service R.T.M. "Restauration des Terrains en Montagne" propose une analyse cartographique plus poussée des risques sur la commune. Des risques avalanche et glissement de terrain sont notés en haut de versant sud, sans incidence sur les zones urbanisées Cf. carte pages suivantes.



PREFECTURE DE LA REGION MIDI-PYRENEES
PREFECTURE DES HAUTES-PYRENEES

Cartographie informative des zones inondables de Midi-Pyrénées
**BASSINS GARONNE AMONT, GARONNE AVAL,
GIROU ET HERS-MORT**

Dépt. des Hautes-Pyrénées



Carte I.G.N.
1847 - 5

1	2	3	4
5	6	7	8

ARREAU

RIVIÈRES
ÉTUDIÉES :

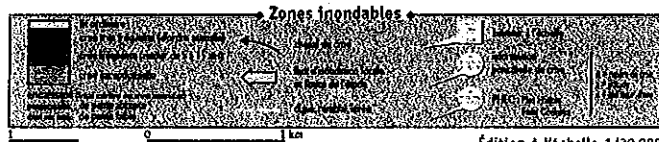
- NESTE
- NESTE D'AURE
- NESTE DE LOURON

COMMUNES
CONCERNÉES :

- ARREAU
- AYJAN
- BORDÈRES-LOURON
- CAZAUX-DEBAT
- FRÈCHET-AURE
- JEZEAU

Conducteur de l'opération :
DREN de Midi-Pyrénées
Cartographie réalisée par :
GEOGRAPH

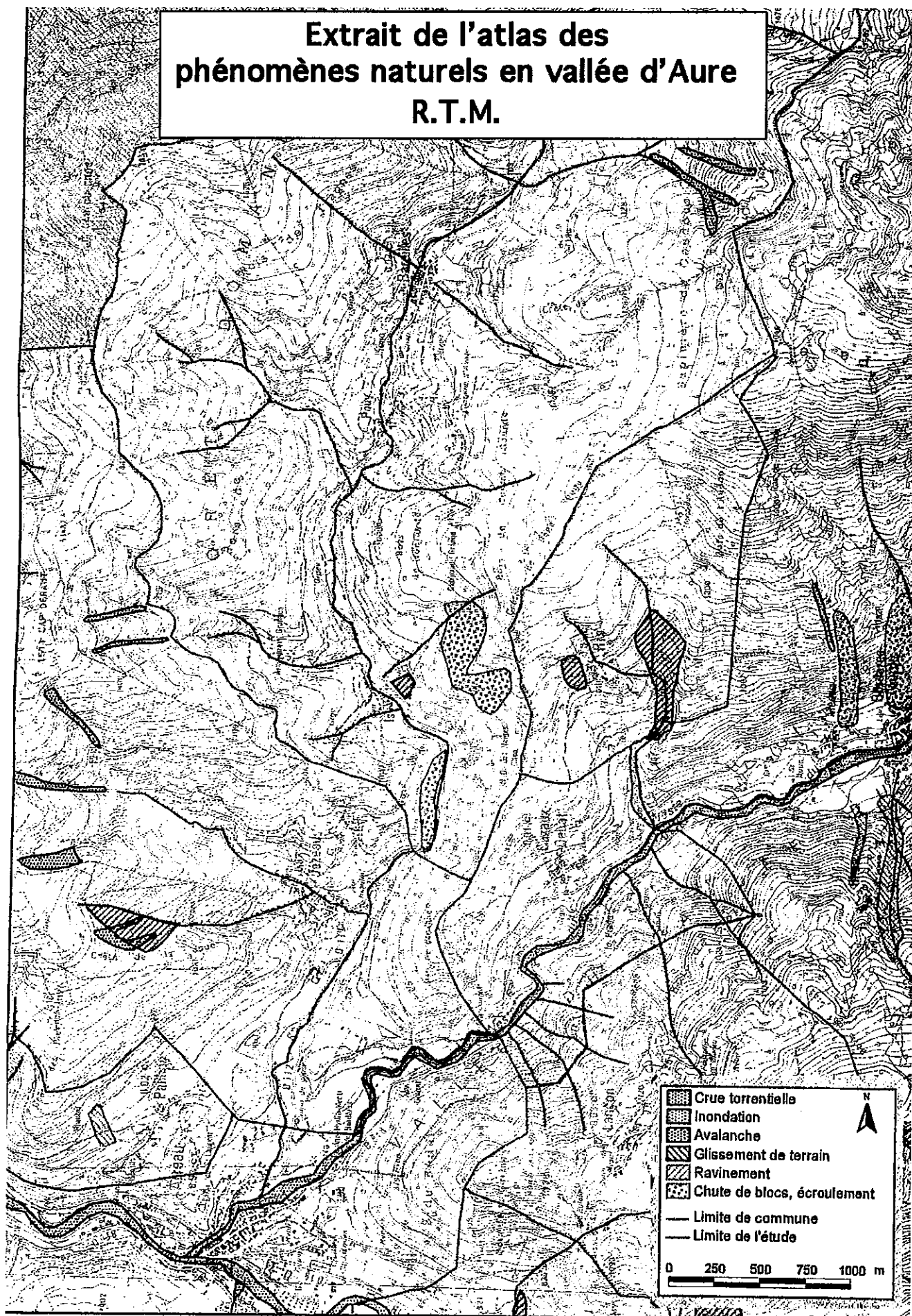
Édition :
juin 2000



Scénarios de référence
Arreau (Neste d'Aure)
code hydric O 01 04010
Ayjan (Neste de Lournon)
code hydric O 01 04130

Documents de référence
Photographies aériennes IGN, 1992
Atlas des géomorphologies naturelles - bassins des Nests d'Aure, de Lournon,
du Néros et de la Berre - RTM - 1997
PPR de la Commune d'Arreau - RTM
Programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement
pluvial urbain et aux crues torrentielles, GEODEL, 1994

Extrait de l'atlas des phénomènes naturels en vallée d'Aure R.T.M.



1.1.7 Un paysage qui évolue progressivement

La commune de Jézeau est très étendue et s'étire sur plusieurs versants. Il n'est pas possible d'avoir une vue d'ensemble. Les unités paysagères sont peu nombreuses et bien distinctes entre elles.

La partie basse de la commune correspond aux terrasses alluviales et est occupée principalement par des prairies, relativement planes.

Les zones urbanisées se partagent entre ces terrasses alluviales, et sur un pied de versant pour le village.

Les versants sont occupés par des bois et forêts, ou par des landes et estives. Les forêts situées en versant sud sont principalement constituées de feuillus et la forêt du versant nord, en vallée d'Ardengost, est une sapinière dans une ambiance plus froide.

Les granges sont disséminées dans les landes et estives des versants et dans les prairies alluviales en bas de la commune.

Les évolutions du paysage communal sont des conséquences des mutations des activités humaines. L'agriculture tenait ici un rôle prépondérant, qui diminue régulièrement (voir chapitres suivants). Les zones embroussaillées suite à la diminution du pâturage et de la fauche ont été repérées à l'échelle du canton dans le plan de gestion de l'espace Cf. *extrait de carte en annexes*. Elles correspondent principalement aux landes et estives sur les versants en amont du village.

Les ruisseaux du Lastie et du Louron traversent, ou longent, l'unité "prairies alluviales". Leurs ripisylves rythment le paysage, tandis que le ruisseau d'Ardengost est lui plutôt encaissé dans une vallée très boisée.

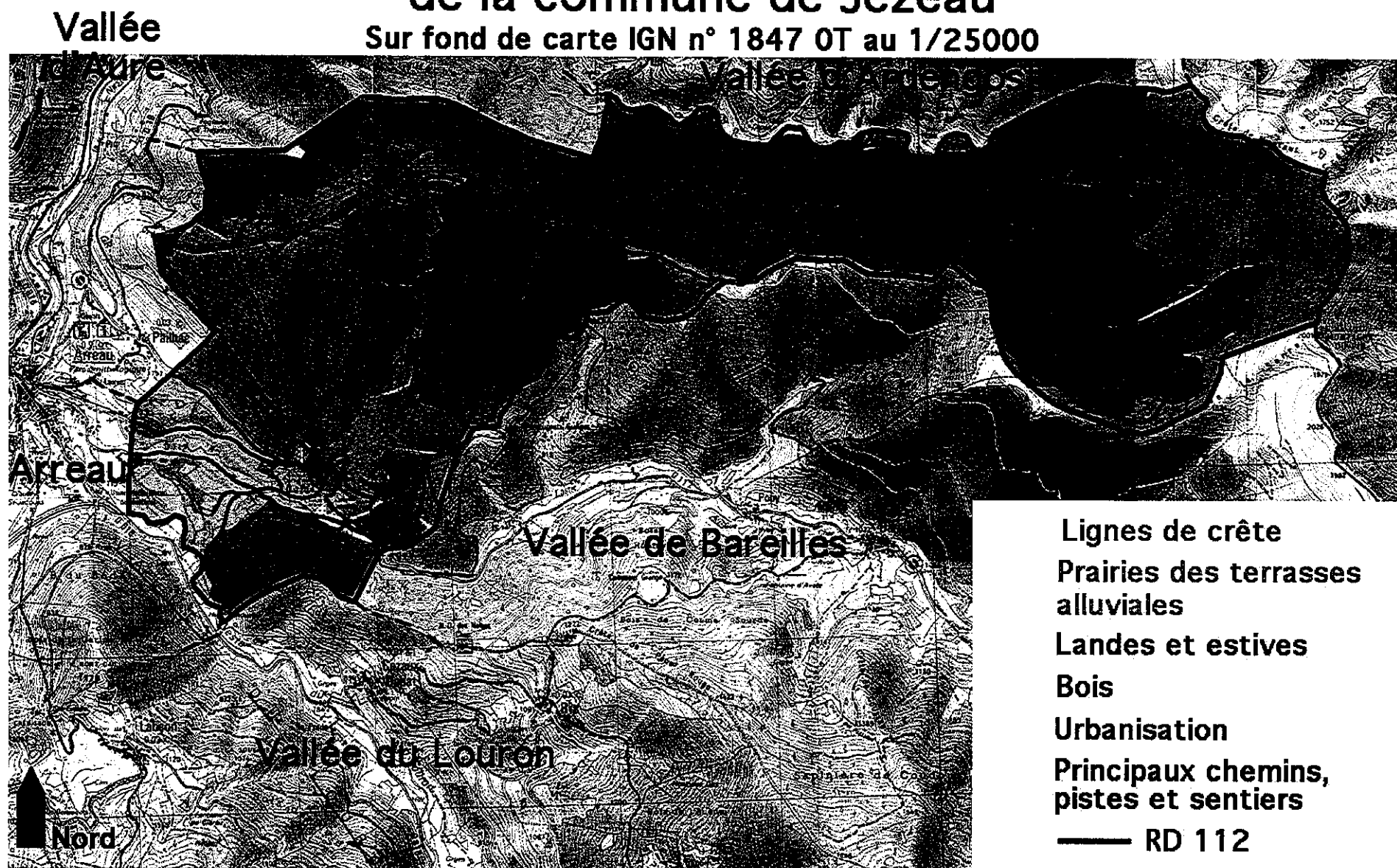
Certains chemins, bordés de haies et/ou de murets, offrent des parcours agréables, avec des points de vue étendus sur la commune, et font partie intégrante de ce paysage. Les chemins de Jézeau à Arreau, de Jézeau à Pailhac et la piste d'accès aux granges de Carbouès jouent plus particulièrement ce rôle.

Les nombreuses pistes pastorales et forestières ne sont pas perceptibles depuis les fonds de vallée de Bareilles et d'Ardengost, ni depuis le village d'Ardengost lui-même.

Le village est en partie entouré de vergers (pommiers) qui offrent une transition douce entre les milieux agricoles environnants et l'urbanisation. Dans le village lui-même, les très nombreux fils et câbles aériens constituent l'élément le plus dégradant qui brouille l'harmonie d'ensemble.

Grandes unités paysagères de la commune de Jézeau

Sur fond de carte IGN n° 1847 OT au 1/25000

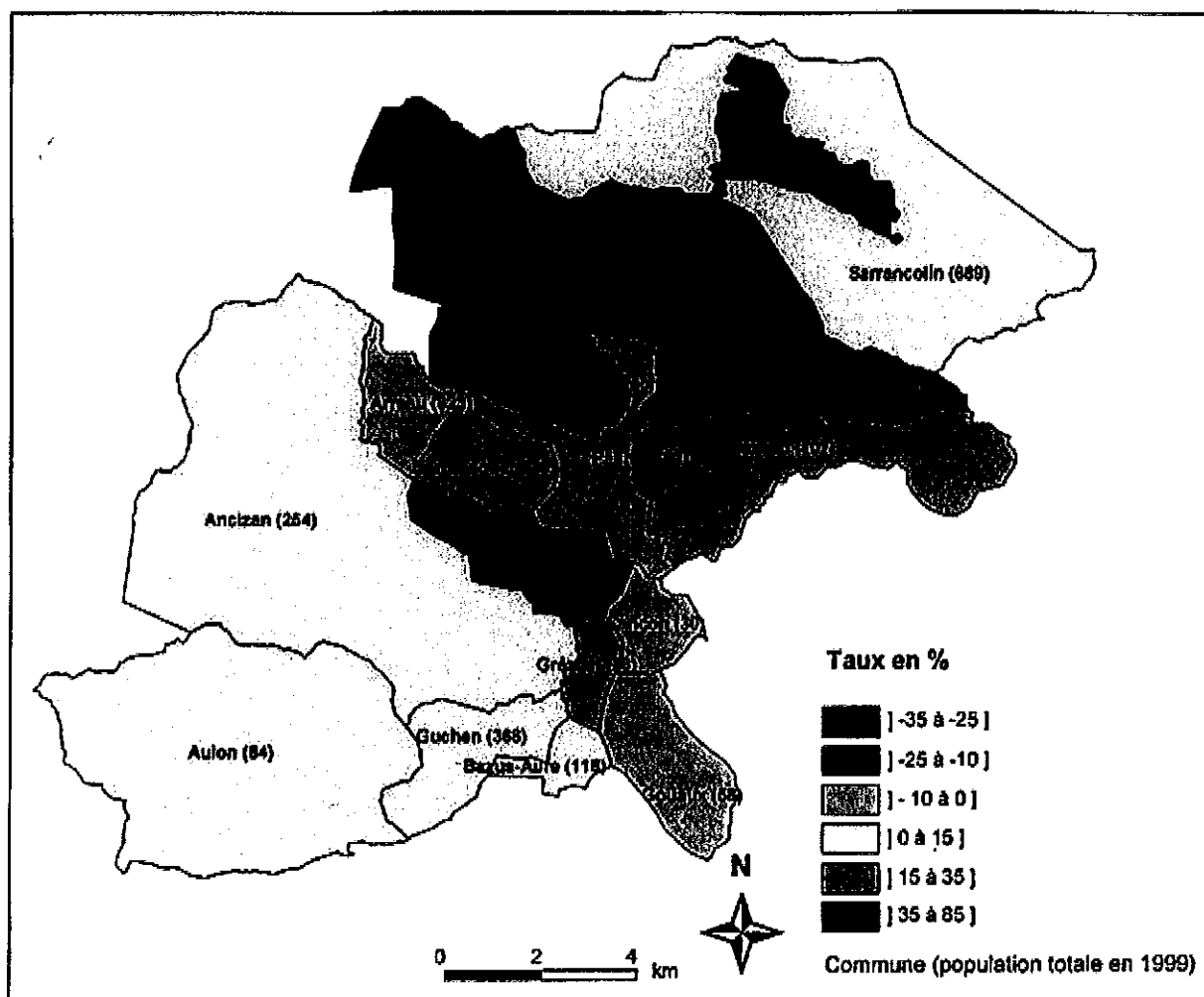


1.2 UNE COMMUNE RURALE DONT L'EVOLUTION EST LIEE AU SOLDE MIGRATOIRE

1.2.1 Une démographie dynamique

La dynamique communale, avec plus 20,2 % habitants supplémentaires entre 1990 et 1999, s'inscrit dans un cadre plus contrasté au niveau du canton d'Arreau. La carte suivante, extraite du P.G.E., schématise ces évolutions pour toutes les communes du canton de 1990 à 1999 :

Carte 2 : Taux de variation de la population entre 1990 et 1999 (en %) – données INSEE, 2000



EVOLUTIONS DE LA POPULATION DEPUIS 1876 SUR LA COMMUNE DE JEZEAU (INSEE, 2004)

Années	1876	1881	1886	1891	1896	1901	1906	1911	1921	1926
Population	240	230	229	220	204	200	200	192	169	155

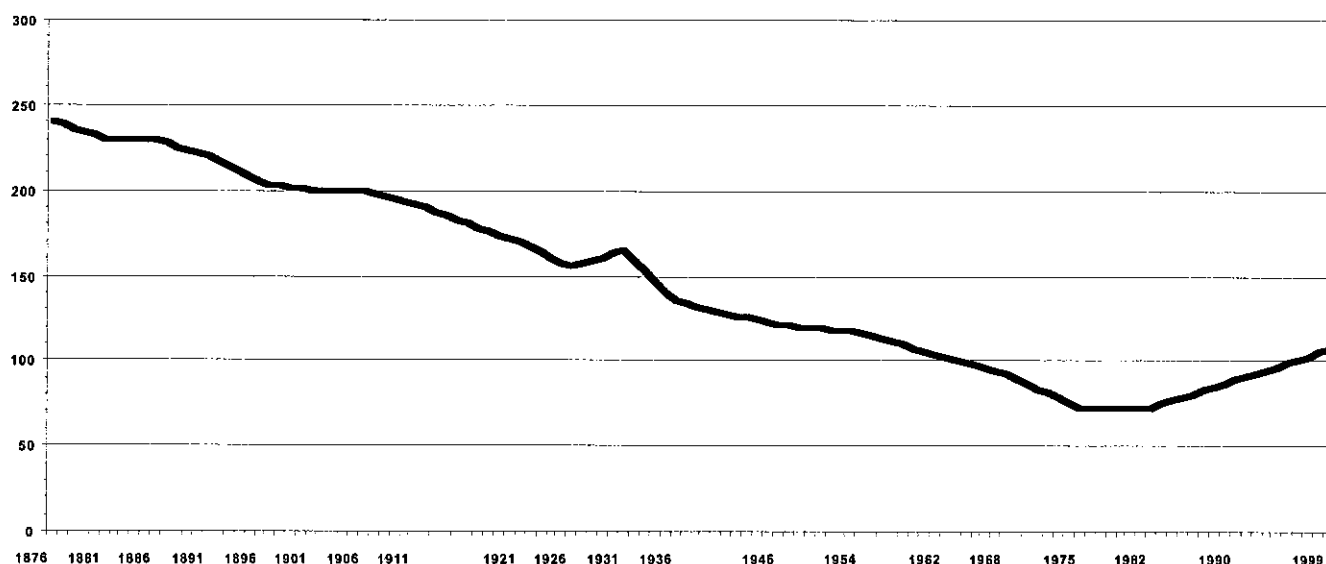
Années	1931	1936	1946	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	165	135	121	117	102	93	73	73	89	107

Source : INSEE, Recensements de la population (dénombrements)

A partir de 1962, la notion de population utilisée est la Population Sans Doubles Comptes.

UN SIECLE D'EVOLUTION DE LA POPULATION (d'après INSEE, 2004)

Population



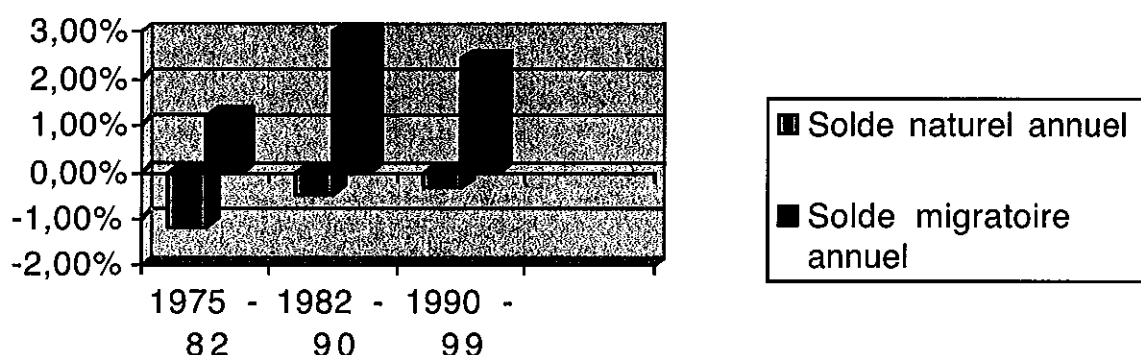
EVOLUTION DE LA POPULATION DE 1962 A 1999

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population totale Jézeau	102	93	73	73	89	107
TAUX DE VARIATION ANNUEL						
Jézeau	- 8,8 %	- 21,5 %	+ 0 %	+ 21,9 %	+ 20,2 %	
Canton	- 2,5 %	- 9,2 %	- 5,2 %	+ 1,4 %	+ 2,5 %	
Département	+ 6,76 %	+ 0,09 %	+ 0,04 %	- 0,17 %	- 0,12 %	
dont communes rurales		- 0,21 %	+ 0,34 %	+ 0,24 %	+ 0,07 %	

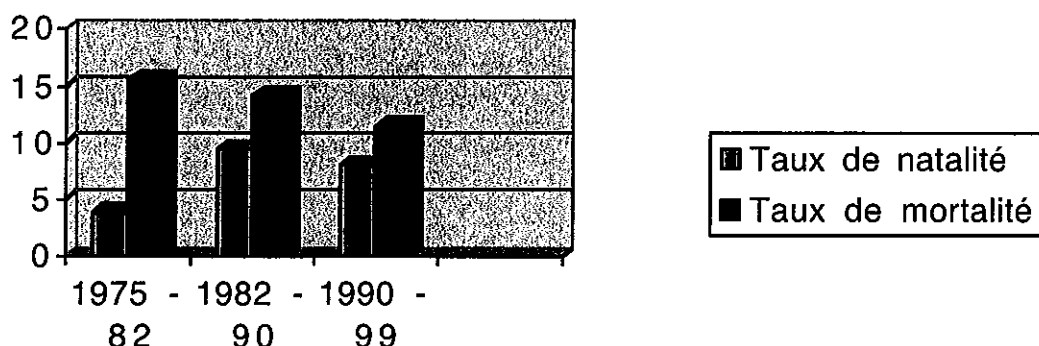
Le chiffre le plus significatif est l'augmentation de population de + 46,6 % en 17 ans, soit un rythme de + 2 habitants/an sur la commune entre 1982 et 1999. La création en 1988 du lotissement de Pierrefite, en continuité avec Arreau, a nettement contribué à cette augmentation.

Depuis 1962, les tendances d'évolution sont sensiblement les mêmes que dans le canton, mais les variations sont nettement plus marquées à Jézeau, que ce soit pour la baisse de population entre 1962 et 1975, ou pour la hausse entre 1982 et 1999. On note également que les communes rurales, dont Jézeau, sont celles qui contrebalancent le déclin démographique du département depuis 1975. Le solde migratoire positif explique l'augmentation de population. On note cependant un taux de natalité qui a progressé depuis 1975 mais qui reste encore inférieur au taux de mortalité.

Composantes du taux de variation



Taux de natalité et de mortalité



* Source : données INSEE

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE ENTRE 1990 ET 1999

Années	Populat° totale	Populat° active	Taux d'activité	Populat° ayant un emploi	Populat° travaillant sur la commune	% résidents travaillant sur la commune
1990	93	36	89 %	32	18	56 %
1999	107	39	100 %	39	7	18 %

Une population active qui progresse ; des emplois de plus en plus hors de la commune

Le taux d'activité est de 100 % en 1999, l'ensemble de la population active étant bénéficiaire d'un emploi. 18 % des actifs de la commune travaillent à Jézeau, les 82 % restants ont un emploi dans le département (30 actifs) ou hors département pour 2 d'entre eux. La diminution de la population travaillant sur la commune est très nette entre 1990 et 1999.

Le taux de chômage, de 0 % en 1999, est très nettement inférieur au taux de chômage départemental (13 %) ou régional (12 %).

En 1999, 30 des actifs sont salariés, et 9 sont non salariés (4 indépendants, 3 employeurs, 2 aides familiaux).

Le nombre de personnes par ménage croît, passant de 2,02 en 1990 à 2,5 en 1999. Les nombres de foyers comprenant 1 à 4 personnes ont tous progressé entre ces deux dates. La tendance générale est plutôt à la diminution de la taille des ménages.

Le type d'activités des habitants de la commune varie également (données INSEE) :

Note : les méthodologies de comptage propres à l'INSEE peuvent être différentes selon les thèmes traités.
Les chiffres de population totale ou du total des actifs sont ici supérieurs à ceux délivrés dans d'autres tableaux. Toutefois, le tableau ci-dessous permet de dégager les grandes tendances d'évolution des activités entre plusieurs années.

	1982	1990	1999
Agriculteurs	12	4	0
Artisans, commerçants	0	4	12
Cadres, professions intellectuelles	0	0	4
Professions intermédiaires	4	12	0
Employés	0	4	20
Ouvriers	4	12	12
Retraités	36	16	28
Autres inactifs	28	28	44
Total	84	80	120

Les chiffres les plus significatifs sont la disparition des agriculteurs actifs, et la forte augmentation du nombre d'artisans - commerçants et des employés qui travaillent en majorité hors de la commune. Ces deux catégories socioprofessionnelles correspondent vraisemblablement aux nouveaux arrivants sur la commune de Jézeau, en majorité dans la tranche d'âge des 40 - 59 ans.

En 2004, la municipalité signale 1 agriculteur et 5 artisans-commerçants.

1.2.2 Le parc de logements récents rattrape celui des logements anciens

Des maisons individuelles habitées par leurs propriétaires

Le parc de logement est constitué, en 1999, de 69 habitations dont 43 résidences principales, 24 résidences secondaires et 2 logements vacants.

La taille des habitations est assez importante puisque 62,8 % du parc des résidences principales présente des habitations de 4 pièces et plus, et 30,2 % présente des habitations de 3 pièces.

Le parc est partagé entre habitat ancien et récent, avec 41,9 % des habitations réalisées avant 1949, et 41,9 % réalisé depuis 1975. Il n'y a pas d'habitat collectif, ni de logement HLM.

LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION 1968/2004

TYPE DE LOGEMENTS	1968	1975	1982	1990	1999	Δ° 90/99	Données municipalité 2004
Résidences principales	28	29	31	32	43	+ 34 %	46
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,3	2,5	2,4	2,8	2,5		
Résidences secondaires	8	5	17	18	24	+ 50 %	26
Logements vacants	2	1	4	3	2	- 33 %	1
TOTAL	38	35	52	53	69	+ 38 %	73
Logements locatifs	0	0	0	0	0		7

*Source : fiches profils INSEE . En 1990 les résidences secondaires sont comptabilisées avec les logements occasionnels.

La nette augmentation du nombre de résidences, principales et secondaires dans les années 90, est notamment liée à la réalisation du lotissement du quartier Pierrefite qui a débuté en 1988, en continuité avec l'urbanisation d'Arreau.

La part de 35 % de résidences secondaires en 1999 correspond à la moyenne de 37,5 % de résidences secondaires parmi la totalité des logements de l'ensemble du canton.

CONSTRUCTION NEUVE AUTORISEE ENTRE 1998 ET 2002

Source : SITADEL, DDE65

CONSTRUCTION NEUVE	1998	1999	2000	2001	2002
LOGEMENTS NEUFS AUTORISÉS					
Nombre : individuel pur		1	1		1
Surface habitable en m ²		194	92		167
Consommation de terrain en ha		0,06			0,16
LOCAUX D'ACTIVITES NEUFS AUTORISÉS (surface en m ²)					
Bâtiments agricole hors stockage					40
Industrie, artisanat					0
Stockage agricole					105
Culture					0
TOTAL					145

Un rythme de construction neuve peu soutenu

L'essentiel de la construction a eu lieu entre 1990 et 1999 suite à la réalisation du lotissement en 1988. Le rythme est nettement inférieur à 1 nouveau logement par an, en dehors de cette période.

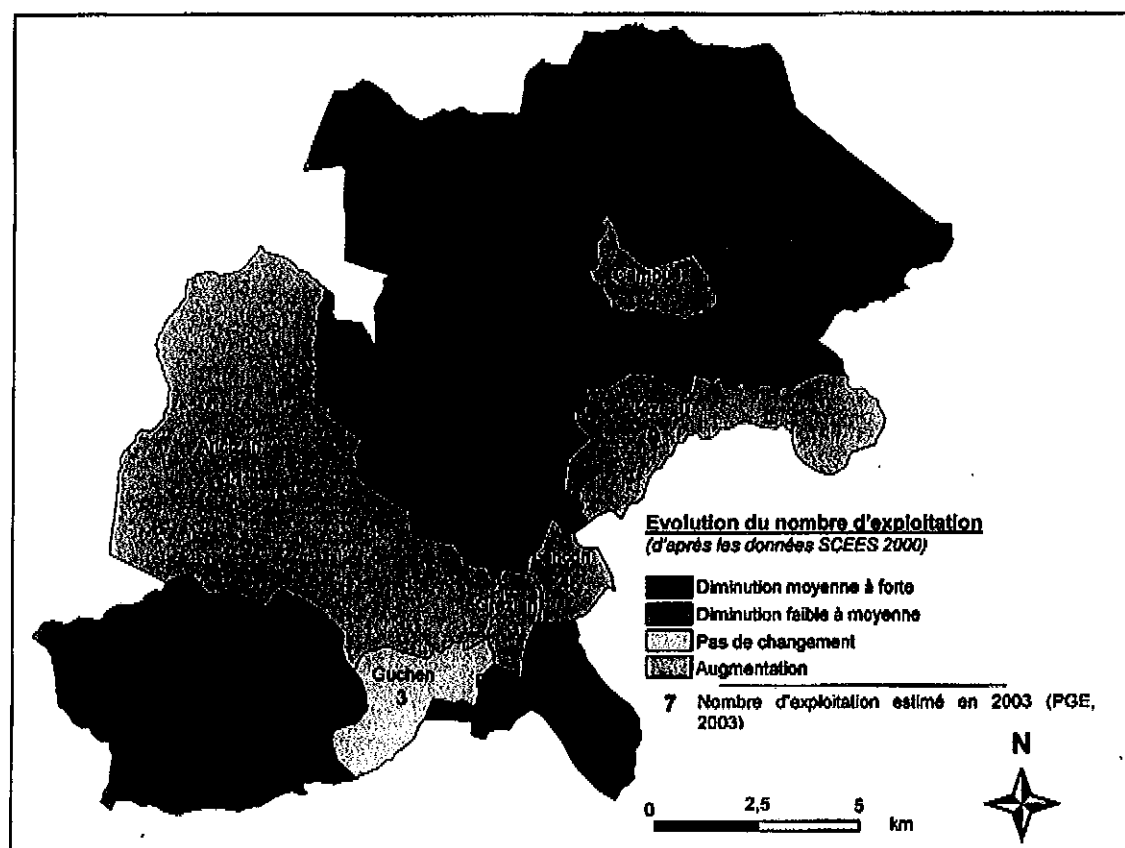
Analyse des CU et PC depuis 1999 (source registres communaux)

4 permis de construire délivrés depuis début 1999 soit en moyenne moins de 1 par an (y compris les extensions, modifications...).

Dans le même temps, 10 renseignements ou certificats d'urbanisme ont été déposés traduisant une faible dynamique dans le secteur de la construction.

1.2.3 L'agriculture n'est plus l'activité dominante

Carte 4 : Analyse de l'évolution des exploitations agricoles sur le canton d'Arreau entre 1979 et 2000



L'agriculture, activité traditionnelle qui a structuré le territoire est en perte de vitesse du point de vue du nombre d'exploitation et de la population agricole active. L'apparente contradiction avec l'analyse délivrée dans le cadre du Plan de Gestion de l'Espace (voir ci-dessus) vient du fait que 9 exploitations existent toujours, mais pour 8 d'entre elles le (la) chef d'exploitation est retraité (e).

Données : Recensement Général Agricole, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, 2000

Année	1979	1988	2000	2004 Données mairie
Nombre total d'exploitations (professionnelles)	14 (4)	14 (3)	15 (c)	9 (1)
Superficie agricole utilisée (ha)	112	136	97	
Population familiale active sur les exploitations	37	31	22	
Chefs et coexploitants à temps complet	6	9	c	1

Sur 1220 ha, 97 sont utilisés par l'agriculture, soit 8 % du territoire communal.

Le nombre d'exploitations professionnelles diminue régulièrement, tout comme la surface agricole utilisée.

La population agricole diminue. 4 pluri-actifs sont comptabilisés en 2000 ; un seul chef d'exploitation actif est encore présent sur la commune en 2004 selon la municipalité, les 8 autres exploitants sont à la retraite.

L'activité agricole est en forte baisse à Jézeau d'après tous les indicateurs fournis par le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000. A ce jour, pas ou peu de chances de reprise des exploitations agricoles sur la commune sont décelées.

Année	1979	1988	2000	2004
				Données mairie
Cheptel bovin	196	197	149	104
Cheptel volailles	196	289	79	
Cheptel brebis mère	187	226	205	200
Cheptel porcin	24	c	c	

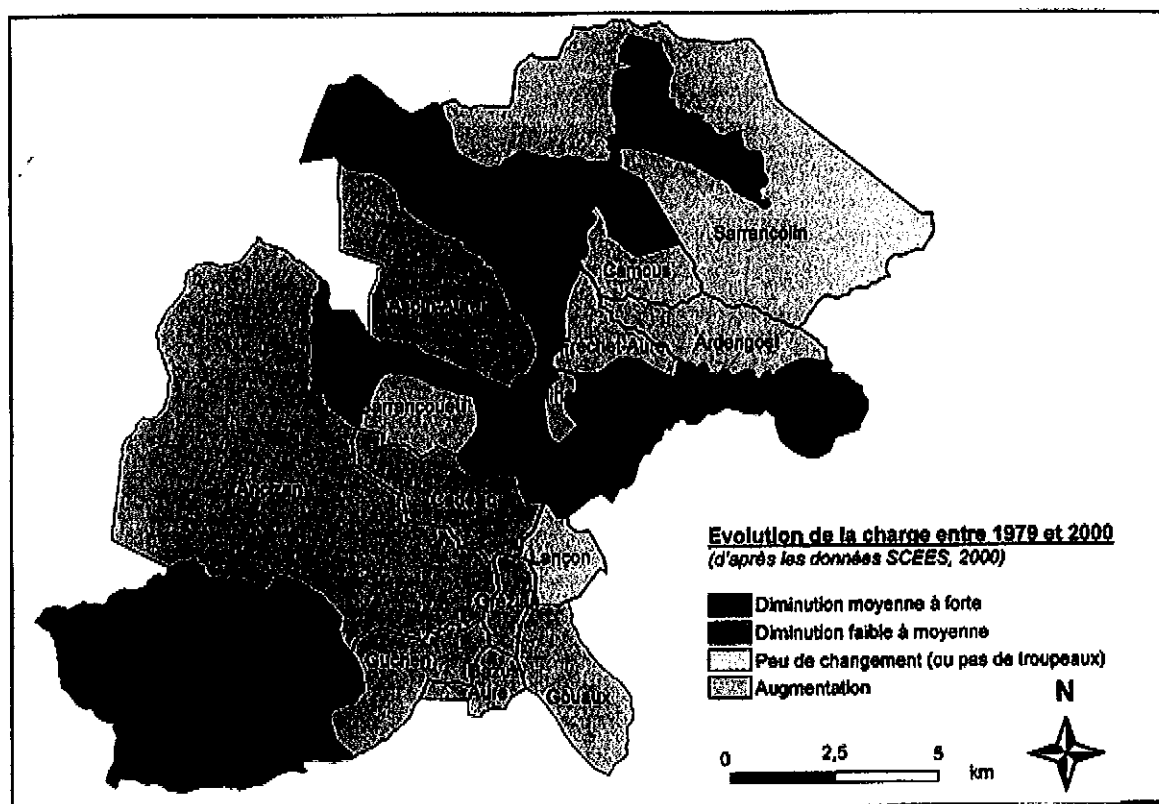
L'activité dominante est l'élevage bovin pour 10 exploitations en 2000, avec une moyenne de 15 bovins par exploitation, et 14 exploitations cumulent en 2000 une surface de 90 ha toujours en herbe.

En termes de cheptel, les données fournies par la municipalité font état de 104 bovins en 2004 (- 30 % depuis 2000) et de 200 ovins (stabilité depuis 2000).

Le P.G.E. fait aussi état de 55 ruches sur la commune en 2003, exploitées par des apiculteurs du département, mais qui ne sont pas de Jézeau

La carte ci-dessous permet de visualiser les évolutions en charge de bétail sur l'ensemble du canton. Les situations sont contrastées, mais une certaine stabilité se dégage de cette carte. Le contexte général est donc vraisemblablement celui d'une concentration progressive du bétail dans un nombre restreint d'exploitations puisque la diminution du nombre d'exploitations est sensible sur le canton. La tendance est identique pour Jézeau, avec une baisse de cheptel plus importante.

Carte 5 : Analyse de l'évolution de la charge du cheptel sur le canton d'Arreau entre 1979 et 2000

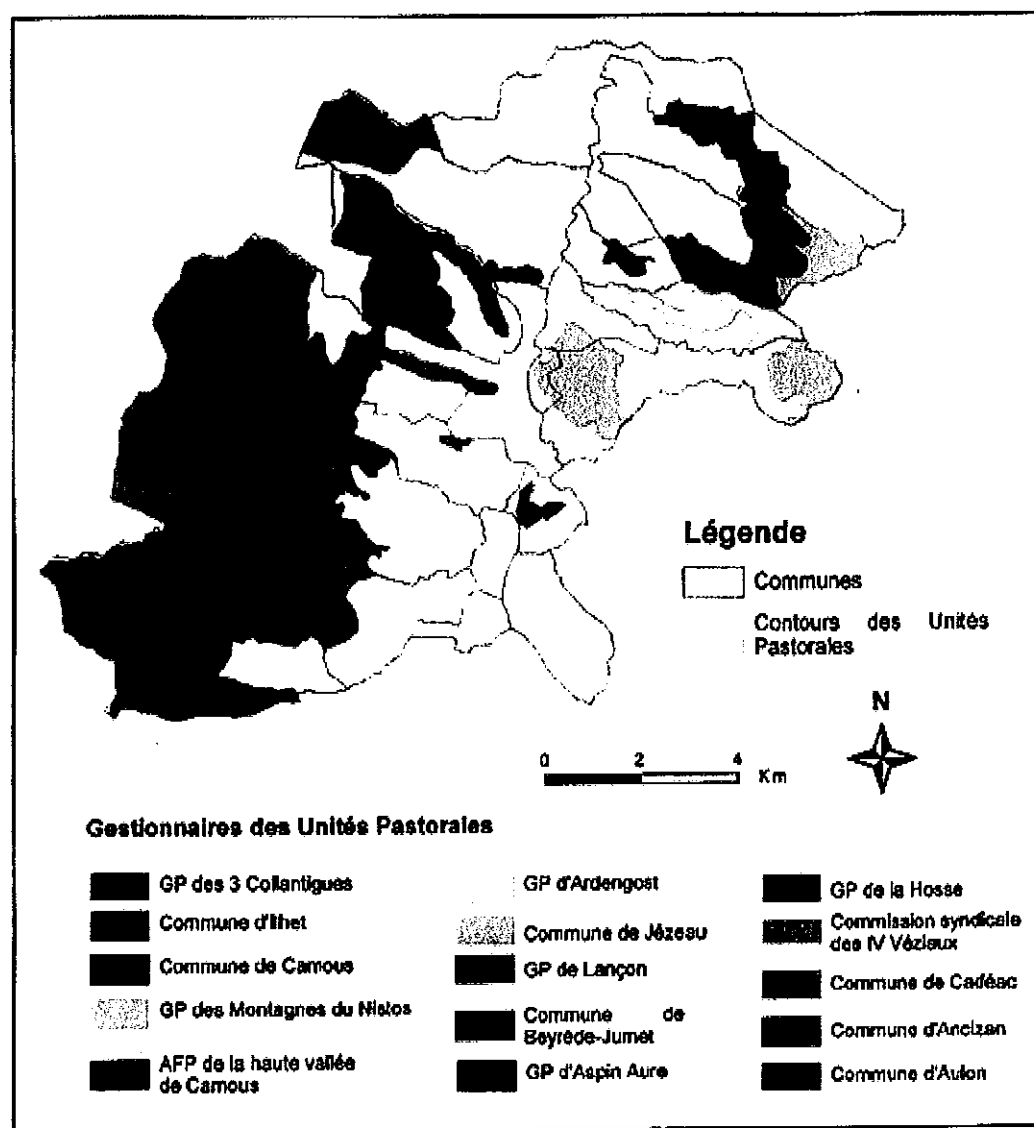


Les surfaces utilisées pour l'élevage bovin correspondent à la partie basse de la commune, sur les anciennes terrasses alluviales, et les surfaces consacrées à l'élevage ovin correspondent plutôt aux landes et pelouses sur les versants.

Le bourg compte 6 bâtiments d'élevage. Un septième bâtiment d'élevage est présent à proximité du bourg, à quelques dizaines de mètres à l'ouest de l'église.

Le siège de l'unique exploitation professionnelle est situé le long de la route d'accès, à l'aval du village, entre la RD 122 et le Lastie.

Carte 6 : Localisation des différentes Unités Pastorales et gestionnaires associés (DDAF, 2003)



La commune de Jézeau est gestionnaire directe des deux unités pastorales situées sur son territoire. Plus précisément, il s'agit des unités pastorales n° 142, dite "La Joue", de 190 ha à l'ouest et n° 188, dite "Courtaou", de 405 ha, à l'est (*source : schéma départemental d'aménagement pastoral, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, 1989*).

Le mémoire intitulé "Diagnostic pastoral des estives communales de Jézeau et propositions de gestion" réalisé en 2002 dans le cadre d'un stage de fin d'études par Mme Julie SEMAN, apporte un diagnostic approfondi de la situation pastorale (milieux concernés, équipements, difficultés, etc.), et des possibilités de gestion existantes, comme par exemple la création d'un groupement pastoral avec Ardengost. Ce document, ainsi que le Plan de Gestion de l'Espace, constituent des outils qui semblent incontournables pour la gestion des activités agricoles sur la commune. Ils soulignent également la volonté locale d'action et de maîtrise de l'évolution de cette activité.

1.2.4 L'artisanat et les équipements publics sont liés à la taille de la commune

Les activités artisanales

- 1 dépanneur électro - ménager,
- 1 paysagiste.

Les établissements et équipements publics, patrimoine communal

- Une mairie, une petite salle des fêtes ;

La commune emploie 1 personne : 1 secrétaire, présente un après-midi par semaine et qui effectue du secrétariat pour 10 autres communes pour un équivalent temps plein ;

- La commune possède trois logements communaux : un T4 au-dessus de la mairie et 2 T3 dans l'ancien presbytère ;
- Une église notre Dame Saint-Laurent, classée monument historique ;
- Plusieurs sentiers de randonnée, qui relient Arreau et Pailhac au village de Jézeau et qui empruntent ensuite le versant qui surplombe le village.

La vie associative

Une seule association a son siège à Jézeau : Saveur de vie (diététique, shiatsu, ...).

M. le Maire est par ailleurs président d'une association d'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR), dont le siège est à Arreau et dont le rayon d'actions recouvre les cantons d'Arreau, de Vielle-Aure et de Bordères-Louron.

La commune ne dispose d'aucune école, ni d'aucun guichet de service public. Ces services sont présents à Arreau, à 2 km.

1.2.5 L'hébergement touristique

Une colonie de vacances est située dans la plaine, à cheval sur les communes d'Arreau et de Jézeau. Il s'agit d'un établissement privé qui a une capacité de 140 enfants et 40 encadrants.

Un centre de vacances, propriété du conseil général des Landes, est situé un peu à l'écart du village, au lieu-dit Coumenies, le long du chemin entre Jézeau et Arreau. Il a une capacité de 100 enfants et 20 encadrants.

La commune compte 7 gîtes ruraux et 1 en projet.

L'activité touristique devient donc l'activité prédominante sur la commune, en relation avec le cadre paysager. La commune elle-même présente une alternance de grandes prairies planes, versants ouverts et versants boisés parcourus par des chemins très entretenus. Ces chemins permettent également de parcourir les zones urbanisées, l'église notre dame de Saint-Laurent étant le point d'orgues de ces visites avec 170 visiteurs par semaine en saison estivale. Des centres touristiques prestigieux de la vallée d'Aure sont très proches et faciles d'accès depuis Jézeau (vallée de Bareilles, fréquentée notamment pour le brame du Cerf en automne, vallée du Louron, Néouvielle, Arreau, Saint-Lary-Soulan, etc.).

Les activités touristiques et principaux centres d'hébergement à l'échelle du canton ont été recensées dans le cadre du PGE Cf. carte en annexes.

La capacité d'hébergement touristique de la commune de Jézeau est comprise entre 34 et 44 lits, ce qui porte la population à un maximum de 151 habitants en période touristique.

1.2.6 L'intercommunalité

La commune adhère aux structures intercommunales suivantes :

- Communauté des communes d'Aure, qui regroupe 8 communes : Ardengost, Arreau, Aspin-Aure, Camous, Ilhet, Fréchet-Aure, Jézeau, Pailhac, Sarrancolin.

L'arrêté préfectoral n° 2003 - 353 - 2 qui porte création de la communauté de communes lui attribue les compétences suivantes :

Aménagement de l'espace : schéma directeur de développement et d'aménagement de l'espace, coordination des plans d'aménagement de l'espace ;

Développement économique : aménagement, entretien et gestion des nouvelles zones et nouveaux lieux d'activités industrielles, commerciales, tertiaires et touristiques d'intérêt communautaire à l'exception de la partie classée du Col d'Aspin. Actions de développement économique sur ces zones et lieux, valorisation des activités agricoles et forestière, valorisation des activités touristiques ;

Protection et mise en valeur de l'environnement : collecte, traitement et élimination des déchets ménagers et assimilés, contrôle des assainissements autonomes ;

Aménagement et entretien de la voirie : voirie communale et rurale ouverte à la circulation automobile à l'exception des équipements et réseaux, création, gestion et entretien ;

Equipements sportifs et culturels : création et gestion des nouveaux équipements d'intérêt communautaire ;

Action sociale : politique de l'habitat, du logement et du cadre de vie : mise en place d'OPAH.

- SMICTOM de la vallée d'Aure (compétence ramassage déchets).

= Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères. Les déchets sont stockés à Grézian, puis et repris et traités par la structure suivante ;

- SMECTOM de Lannemezan (compétences traitement déchets)

= Syndicat Mixte d'Enlèvement, de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères

- SIVOS d'Arreau et de ses vallées,

= Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire. Regroupe 52 communes qui financent notamment le fonctionnement du collège d'Arreau

- Syndicat d'Adduction d'Eau Potable (AEP) de Bareilles - Jézeau,

- Syndicat de ramassage scolaire de Bareilles - Jézeau,

- Syndicat de télévision des vallées d'Aure et du Louron,

- Syndicat départemental d'électricité.

1.3 ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

1.3.1 Un village traditionnel en cours de mutation

Une urbanisation relativement groupée, avec des étirements récents en zone agricole

Le village ancien *Cf. planches photographiques*

Le village a gardé de très nombreuses caractéristiques d'architecture et d'organisation de l'espace traditionnelles qui en font tout le charme. Cette préservation a pu être facilitée par la présence de l'église, classée au titre des monuments historiques, et de son périmètre de protection de 500 m.

L'urbanisation très aérée par les jardins caractérise le village ancien *Cf. planche ci-dessous*. Elle est plus dense dans le quart nord-est du village, à proximité du ruisseau le Hourc.

En vision lointaine, depuis la route de la vallée de Bareilles, le village donne une impression de plus grande compacité. Les terrains y sont pentus et la perspective écrase en partie les distances. Les nombreux arbres dans les jardins et aux alentours du village contribuent à cette sensation factice de compacité.

Les bâtiments sont plutôt allongés, avec une façade ou un pignon en alignement sur l'espace public. Les volumes sont importants, il y a très souvent un étage. Les toits sont pentus, souvent avec un petit pan en croupe et parfois percés de chien assis.



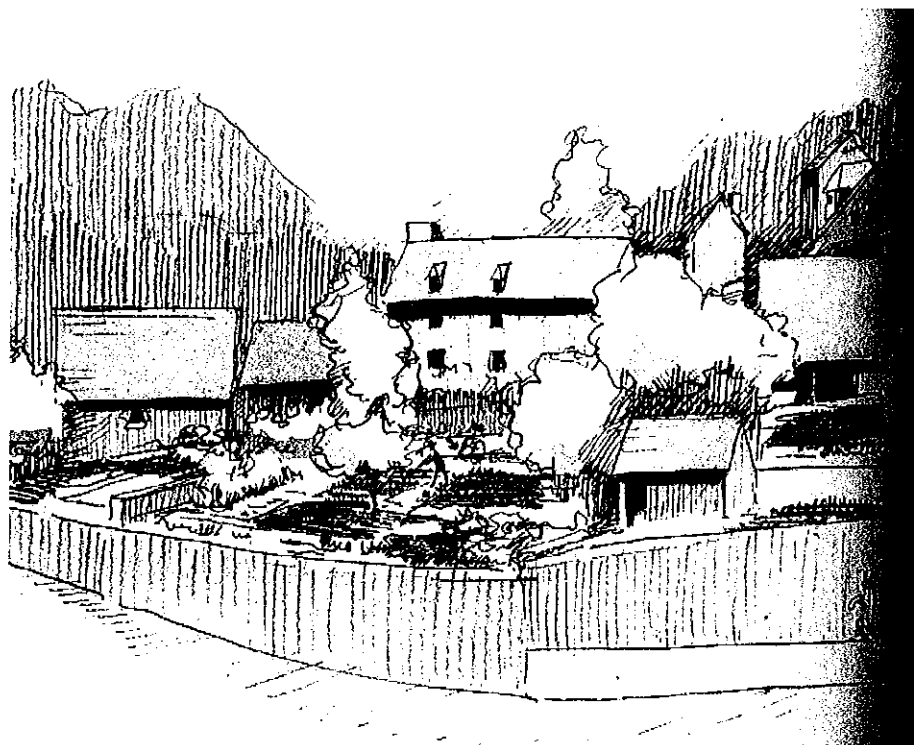
Mairie au premier plan et église en arrière plan, depuis la place de l'église.

L'architecture garde une certaine homogénéité. Les matériaux dominants sont l'ardoise des toitures ; la pierre des murs de clôture et de soutènement, les encadrements de certaines ouvertures et enfin le bois des volets, des balcons et du haut des granges.

Les habitations présentent plutôt des façades de couleur claire et unie. Le principal point noir au sein de cette architecture traditionnelle est l'omniprésence de fils aériens qui banalisent le village. Quelques murs de pierre ou toit d'ardoises mériteraient une rénovation, ou du moins un entretien, qui accentuerait encore plus l'atmosphère agréable et accueillante du village.

Le bourg compte 8 bâtiments d'élevage. Un neuvième bâtiment d'élevage est présent à proximité du bourg, à quelques dizaines de mètres à l'ouest de l'église.

On note dans le bourg deux bâtiments en état de ruine, un à proximité du monument aux morts, l'autre en bordure du Lastie dans le quartier "Soutenilles".



Les jardins familiaux :

entourés de maisons, ils sont cultivés au cœur du village, séparés et soutenus dans la pente par des murs.

arbres, cultures ordonnées donnent une atmosphère aérée et accueillante auprès des maisons.
(à Jézeau)

la fontaine :

elle est implantée sur le carrefour au bas du village.

l'église :

en haut du village, elle domine le quartier d'habitations.

Extrait de : l'art de bâtir en vallée d'Aure, Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement.

Les extensions récentes

Les principales caractéristiques architecturales du village sont intégrées dans ces extensions.

Le lotissement du quartier Pierrefite est en continuité avec un lotissement d'Arreau, et est déconnecté de l'urbanisation de Jézeau. Cependant il est relié au village par le chemin rural Jézeau-Arreau, d'environ 700 m. La disposition des bâtiments est un peu plus géométrique, et les couleurs beaucoup plus vives, que ce soit pour les façades ou pour les boiseries.

D'un point de vue paysager, l'excavation des terrains en amont qui a permis la mise en place du lotissement aurait gagné à être moins abrupte pour ne pas créer l'effet front de taille qui en résulte. Toutefois ce front de taille n'est visible que depuis les habitations et partiellement depuis la rue adjacente.



Lotissement de Pierrefite

A l'autre extrémité de ce chemin, mais en continuité du village de Jézeau, le bâti s'étire progressivement, de façon discontinue, jusqu'au centre de vacances de Coumenies. La disposition des bâtiments est également plus réauière que dans le reste du village.



Départ du chemin de Jézeau à Arreau

Le centre de vacances

Les bâtiments du centre de vacances présentent le même type d'architecture que dans le bourg. Ils sont dans le périmètre de 500 m autour de l'église classée.



Centre de vacances de Coumenies

La colonie

Les bâtiments de la colonie sont partagés entre les territoires d'Arreau et de Jézeau, et sont plus proches en distance de l'urbanisation de la commune d'Arreau. Ce sont des bâtiments longs et massifs de deux étages. La toiture est en ardoise et les ouvertures en toiture sont des lucarnes, comme dans le village. Les fenêtres sont par contre beaucoup plus nombreuses que dans le bâti traditionnel, et les volumes beaucoup plus imposants.

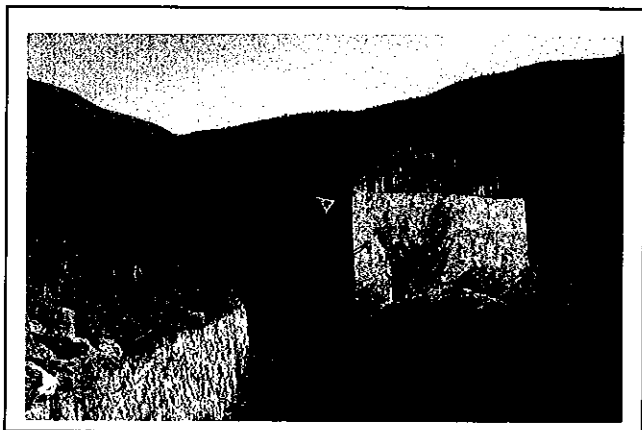


Colonie de vacances

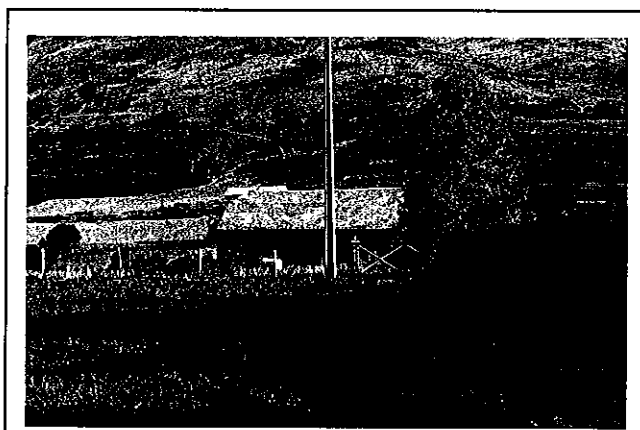
Les granges foraines

Plusieurs granges foraines sont disséminées hors du bourg. Les granges situées dans le quartier Carbouès, au sud, sont accessibles par une piste carrossable. Plusieurs chemins et sentiers pédestres permettent d'accéder aux autres granges foraines de la commune. Des aménagements légers (appentis) ou des rénovations de façade légères ont été effectués sur quelques unes de ces granges.

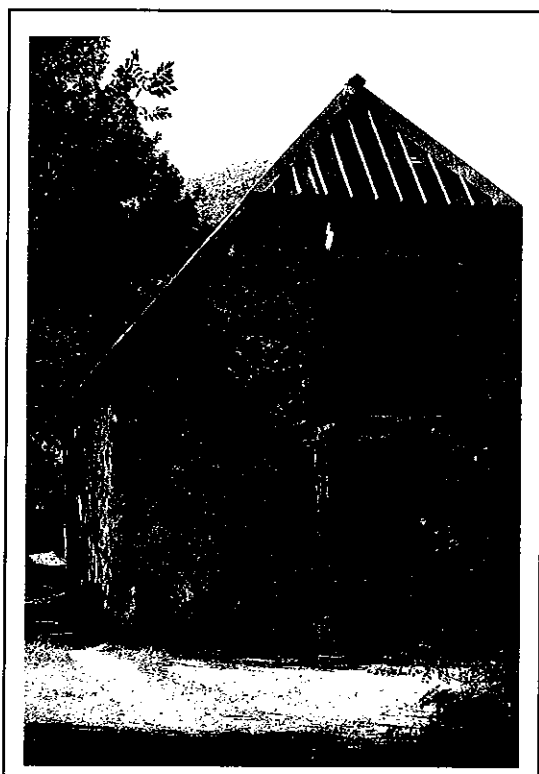
Un bâtiment agricole plus moderne a été construit entre la RD 112 et le ruisseau de Lastie.



Grange de la Coume, en haut du village



Grange en bordure du chemin de Carbouès



Grange en bordure du chemin de Carbouès



*Bâti agricole récent en bordure de la RD 112,
unique siège d'exploitation professionnelle*

sur fond de carte IGN n° 1847 OT au 1/25000



1.3.2 Un espace public au cœur du village

Le seul véritable espace public correspond à la place de la mairie, qui organise le village. Elle est située en son centre et est marquée par un platane qui en ombrage la partie basse. Quatre voies rayonnent à partir de cette place, qui permettent de rejoindre les différentes parties du village.

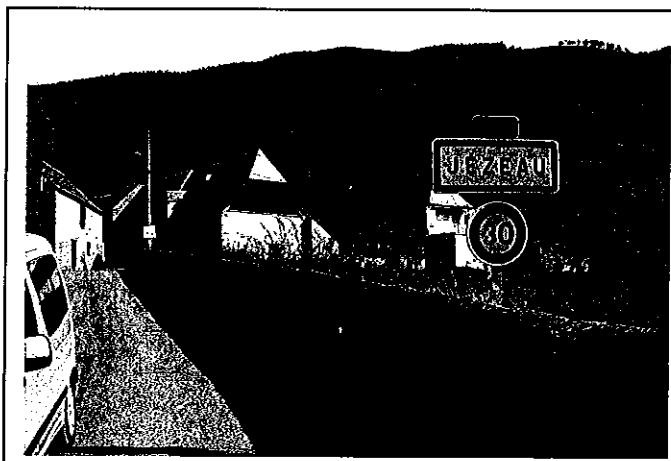
La voie la plus au nord permet de rejoindre l'église après avoir contourné les habitations. Elle permet également de rejoindre le chemin rural du Hourc, qui dessert une grange en limite du village. L'église, située sur un point haut, domine la plus grande partie du village, et est identifiable de loin avec son clocher et sa couleur claire. La voie qui part au sud-ouest de la place permet de rejoindre le chemin communal de Jézeau à Arreau. L'urbanisation récente y est en continuité avec le noyau ancien.

La voie située au sud de la place est la principale voie d'accès au village. Enfin, la voie située à l'est est marquée par un superbe porche en pierre, recouvert d'ardoise. Ces deux derniers chemins permettent de rejoindre l'autre accès carrossable de la commune, qui dessert quelques bâtiments isolés dont un ancien moulin en bordure de route départementale 112.

L'église, bordée d'un cimetière, surplombe le village et l'esplanade du cimetière fait office d'espace public, même si ce n'est pas son rôle premier.

Enfin le monument au mort, situé dans un carrefour passant, qui dessert le chemin d'Arreau peut également faire office d'espace public.

Le village dispose d'une seule entrée de bourg, sans aménagement particulier autre que le panneau routier.



Entrée du village



Monument aux morts

1.3.3 Les équipements techniques

Jézeau est desservi par un seul axe routier

La RD 112 démarre dans la commune d'Arreau pour desservir la vallée de Bareilles, où elle se termine en impasse. Arreau est desservie par la RD 929, axe principal de la vallée de la Neste, qui joint le secteur de Lannemezan au nord à l'Espagne au sud. Jézeau est à 2 km de la RD 929, et est également un peu à l'écart de la RD 112. En résumé, on ne peut pas aller à Jézeau ou passer dans le village par hasard.

Il n'y a pas de transport en commun régulier, mais une desserte quotidienne de l'école primaire et du collège d'Arreau, avec un passage matinal vers 8 h 10 et un passage en fin d'après-midi vers 17 h.

Les voies communales revêtues totalisent un linéaire de 2200 m.

La municipalité projette d'étendre le revêtement du chemin de Jézeau à Arreau jusqu'aux plus récentes extensions urbaines, ainsi que celui du chemin qui enjambe le ruisseau du Hourc au nord de la commune.

82,1 % des trajets domicile - travail se font en voiture particulière, 7,7 % par la marche à pied et pour 5,1 % des actifs, aucun moyen de transport n'est utilisé. 5,1 % des actifs combinent plusieurs modes de transports (données INSEE 1999).

L'alimentation en eau potable cf. plan réseau en page suivante

La commune de Jézeau est alimentée par une source située sur Bareilles, qui alimente aussi les communes de Bareilles, dont les hameaux de Puy et de His.

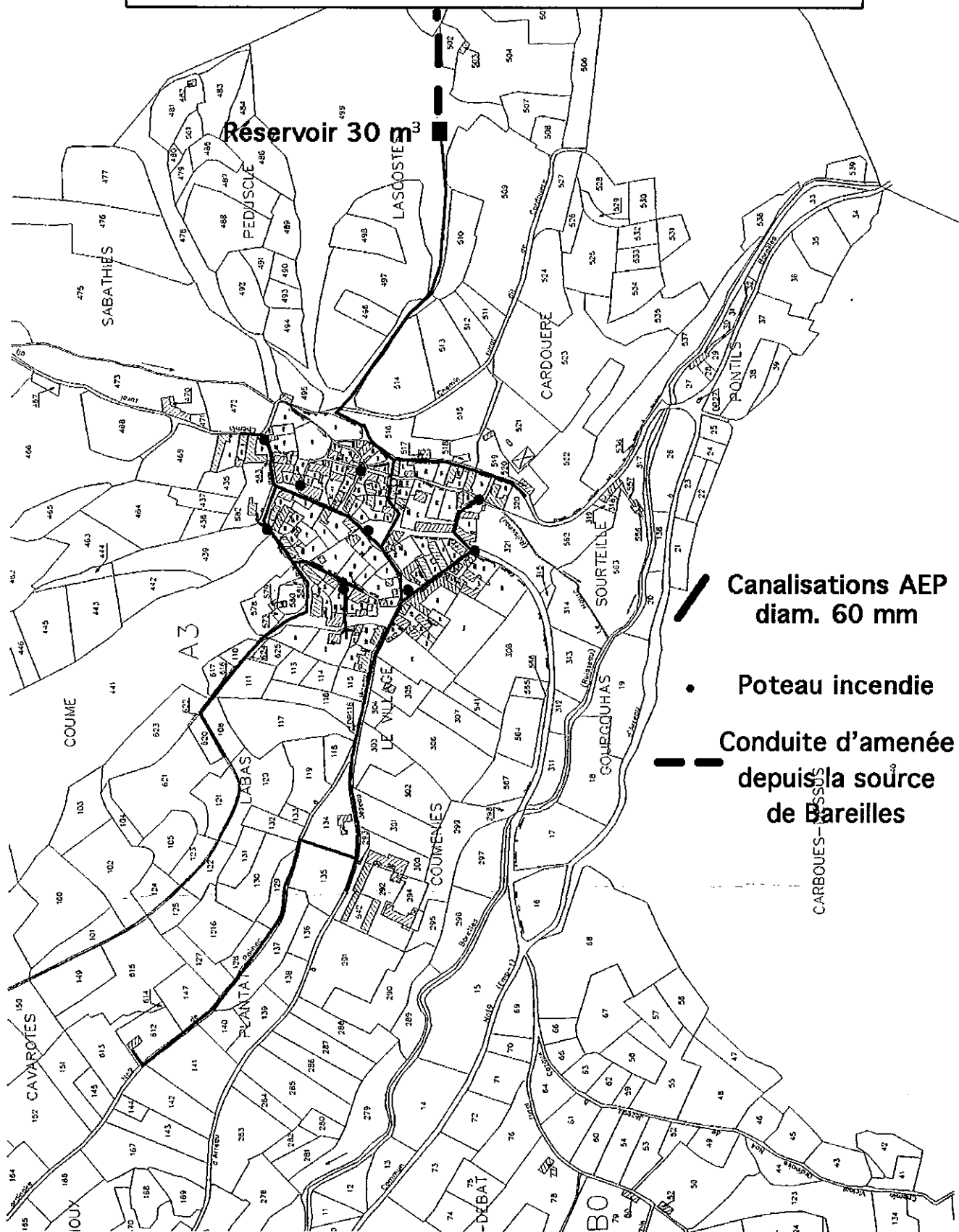
Un bassin de 30 m³ est situé à l'est de la commune. L'eau est distribuée dans le village ainsi que le long du chemin d'Arreau jusqu'au centre de vacances, et jusqu'à une bergerie sur le chemin de Pailhac. Les canalisations sont de diamètre 60 mm.

Cette distribution pose deux problèmes. Le débit est limité en été car l'eau est payée au forfait et cela entraîne du gaspillage. De plus le réseau est vieux (53 ans), il présente beaucoup de fuites. Lors de fortes pluies l'eau présente une forte turbidité. Une station de filtrage avait été installée sur Bareilles il y a 20 ans, mais elle a été abandonnée car le système de traitement par UV entraîne une très forte diminution de la pression.

Cette alimentation doit de toute façon être revue, extension urbaine ou non.

Par ailleurs, la source dite des Espeyoudes située en rive droite de la Neste du Louron sur la commune de Jézeau alimente la commune d'Arreau. Cette source a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique le 8 mars 1992. Les terrains délimités par les périmètres de protection, immédiat et rapproché, ont été acquis par la commune d'Arreau.

Réseau d'Adduction d'Eau Potable de Jézeau sur fond de plan cadastral



Le réseau de défense incendie

Le bourg est équipé de 9 poteaux incendie.

Collecte et traitement des eaux usées *(voir schéma en page suivante)*

Un Schéma Directeur d'Assainissement a été réalisé en 2001, et est passé à l'enquête publique fin 2002.

Les préconisations sont :

Bourg	Assainissement collectif (voir carte)
Lotissement Pierrefite	Assainissement collectif, par raccordement à l'assainissement d'Arreau
Autres secteurs	Assainissement non collectif

La mise en place de cet assainissement nécessitera des travaux assez lourds, notamment de reprise du réseau pluvial qui fonctionne actuellement comme un réseau unitaire avec un rejet dans un fossé puis le ruisseau de Lastie.

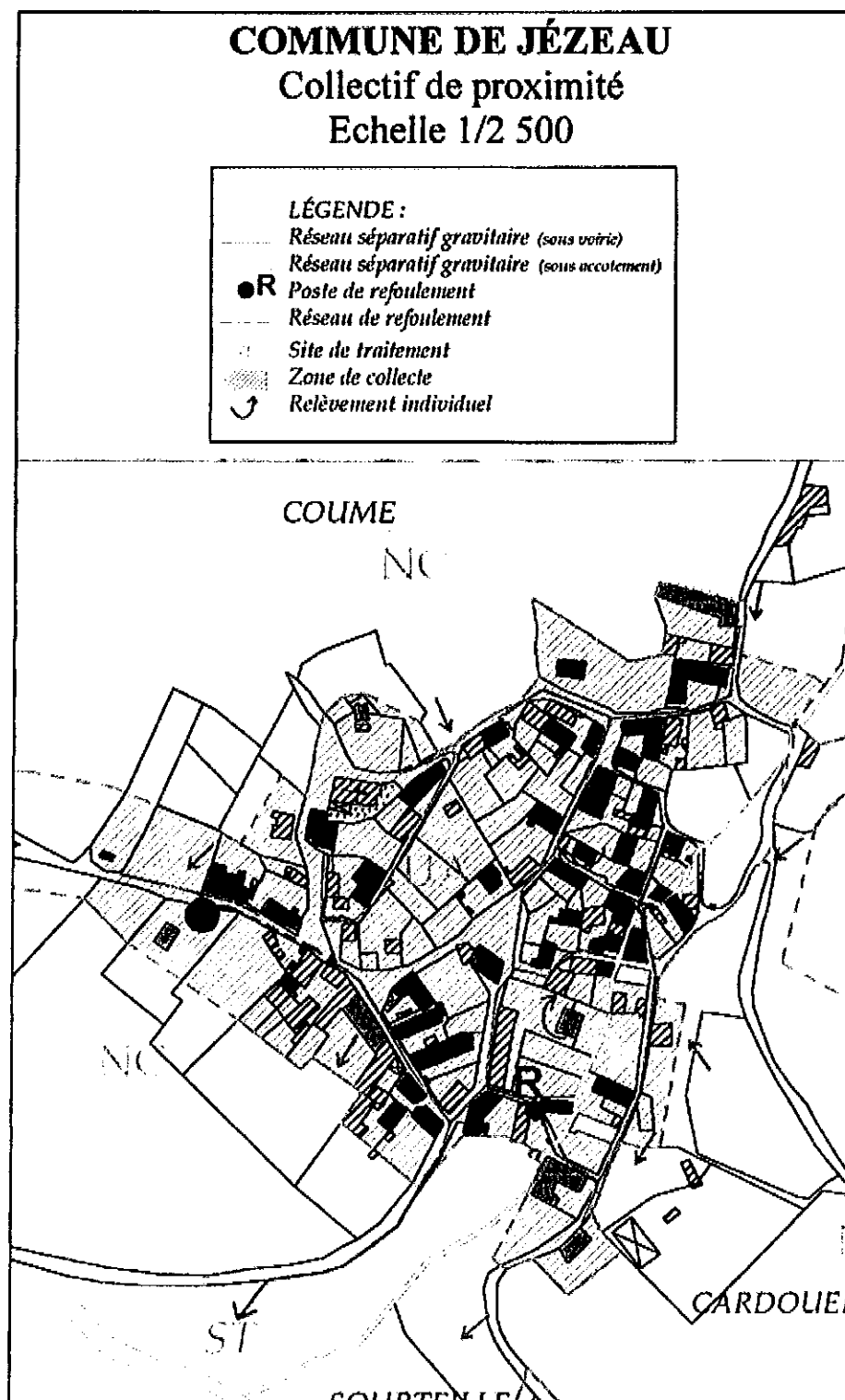
La réalisation des travaux d'assainissement collectif n'a pas encore été programmée.

Le site de traitement des eaux usées est prévu en contrebas du village, en bordure du ruisseau de Lastie. La base de calcul pour l'assainissement collectif est 140 équivalents-habitants, qui prend en compte une partie de la population saisonnière sur la commune. Le type de traitement n'est pas prévu dans ce document.

Collecte et élimination des déchets

La commune adhère au SMICTOM de la vallée d'Aure et au SPECTOM de Lannemezan Cf. chapitre 1.2.6.

La collecte a lieu 1 fois par semaine, sauf entre le 14 juillet et le 15 août où elle a lieu 2 fois par semaine. Une collecte sélective est prévue pour le printemps 2005. La déchetterie la plus proche se situe à Grézian, à quelques kilomètres en amont dans la vallée d'Aure.



1.3.4 Les autres contraintes à l'aménagement

Les servitudes publiques cf. plan en annexe du dossier « carte communale »

- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier : la quasi-totalité des bois et forêts sur les versants de la commune sont concernés,
- Servitude de protection des monuments historiques, de l'église classée de Jézeau, avec un périmètre de protection de 500 m autour de l'église de Jézeau,
- Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales ; cette servitude est située au sud de la colonie de vacances, en bordure de la Neste du Louron, et s'étend sur la ripisylve de la Neste et des prairies adjacentes,
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ; situées en bordure de la Neste du Louron.

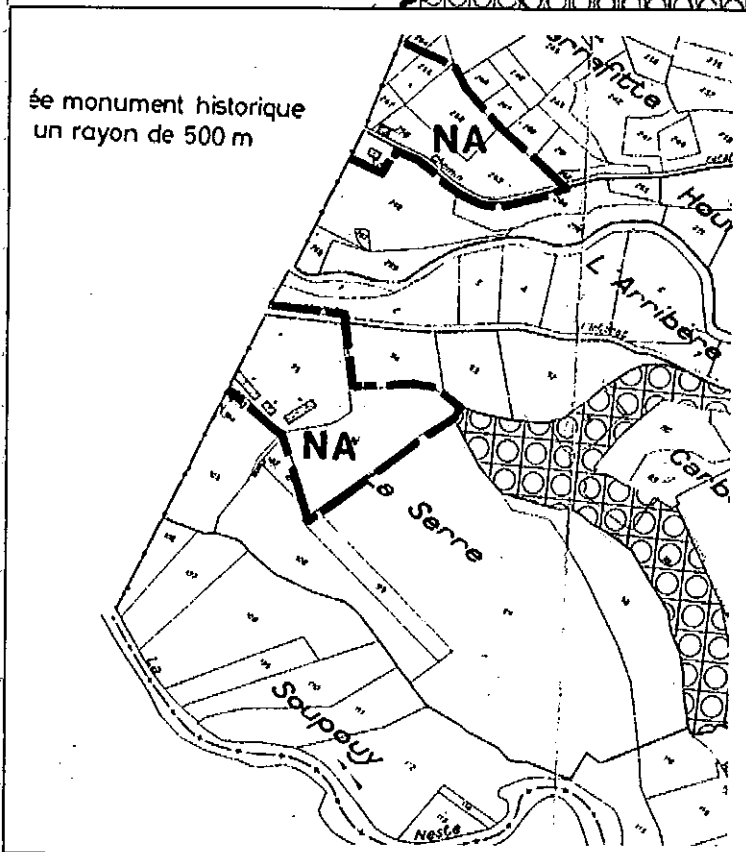
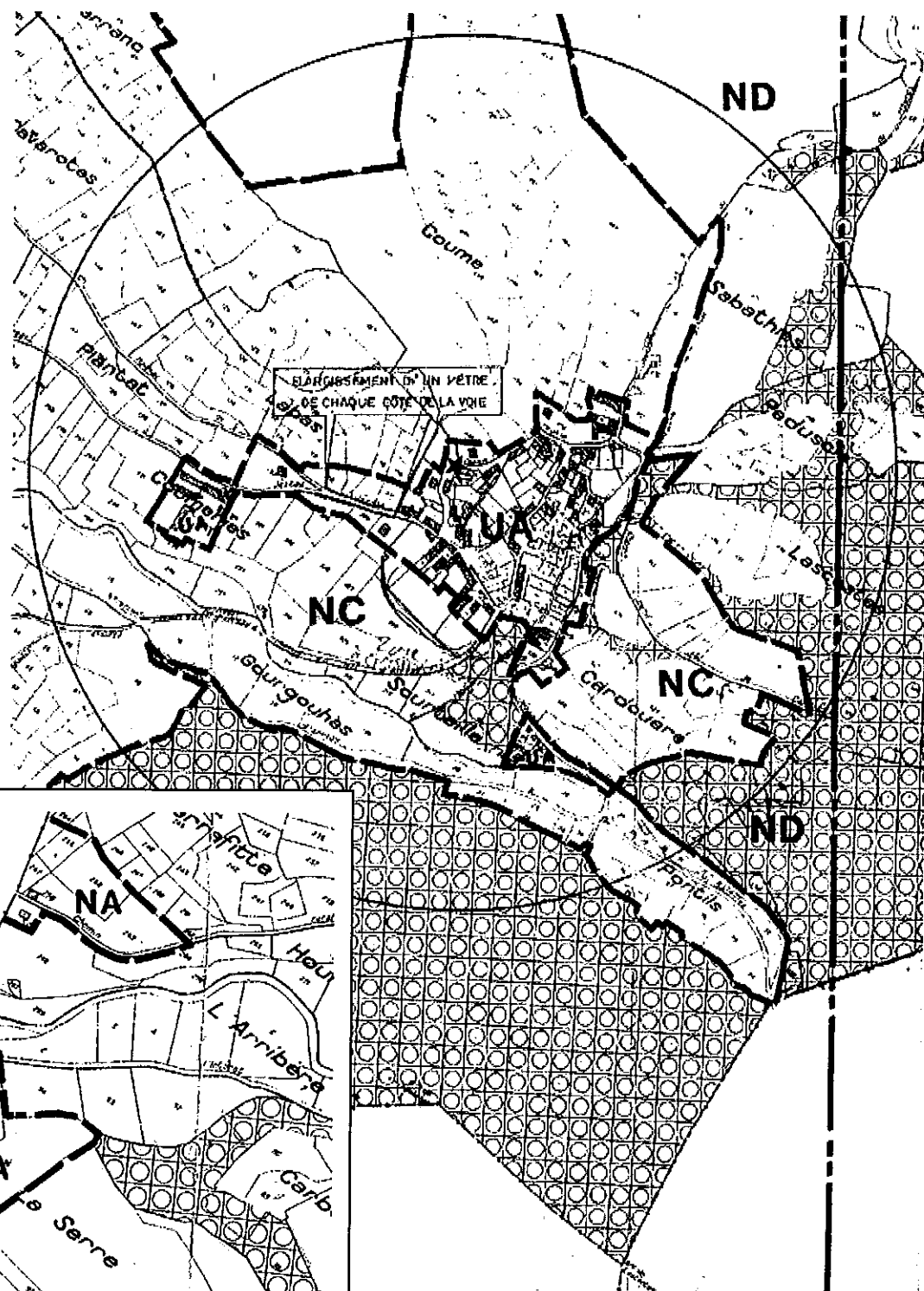
1.3.5 Bilan du document d'urbanisme passé

Il n'y a actuellement pas de document d'urbanisme pour la commune de Jézeau. Une carte communale avait été approuvée en septembre 1987, mais est caduque à ce jour Cf. extraits en page suivante.

Ce document prévoyait notamment :

- une grande zone UA qui englobe le village existant, et qui s'étend le long du chemin de Jézeau à Arreau ; quelques réhabilitations et nouvelles constructions ont vu le jour depuis. L'ensemble des parcelles qui avaient été classées constructibles n'ont toutefois pas été remplies ;
- une petite zone UA en bordure de la route entre le village et le moulin du quartier Pontils ;
- une zone d'extension (zone NA, non équipée et urbanisable sous réserve de la mise en place des équipements), au niveau du quartier Pierrefite, qui a été depuis remplie par le lotissement ;
- une autre zone d'extension au niveau du quartier La Serre, c'est à dire de la colonie de vacances. Des bâtiments y ont été réalisés, dans la parcelle 95, mais la parcelle 96 n'a pas été utilisée.
- une grande zone agricole (NC, zone agricole, seules les constructions liées à l'usage agricole sont autorisées). Un hangar agricole y a été construit, et une grange supplémentaire a été construite le long du chemin de Carbouès.

Le cercle figure le périmètre de 500 m autour du monument classé (église de Jézeau)



1.4 PRISE EN COMPTE DES PROJETS COMMUNAUX ET INTER-COMMUNAUX

1.4.1 Les projets communaux

- Mise en place d'un réseau d'assainissement collectif et d'un traitement ; le schéma directeur a été réalisé, mais la réalisation du projet est encore en cours de réflexion ;
- Amélioration de la ressource en eau : remise en route de la station de filtration ;
- Voirie : goudronner une partie du chemin de Jézeau à Arreau, jusqu'aux constructions les plus récentes ;
- Bâtiments : programme de restauration complète de l'église ;
- Réfection de la mairie ;
- Accueillir de nouvelles résidences principales et / ou secondaires ;
- Création de 2 pistes forestières et de 2 sentiers de randonnées.

1.4.2 Les documents d'urbanisme des communes voisines

Les communes d'Arreau et de Pailhac sont les deux seules communes dont l'évolution de l'urbanisation peut influencer celle de Jézeau. Les autres communes environnantes sont séparées de cette dernière par des reliefs inconstructibles.

Une carte communale est en cours d'élaboration pour la commune de Pailhac.

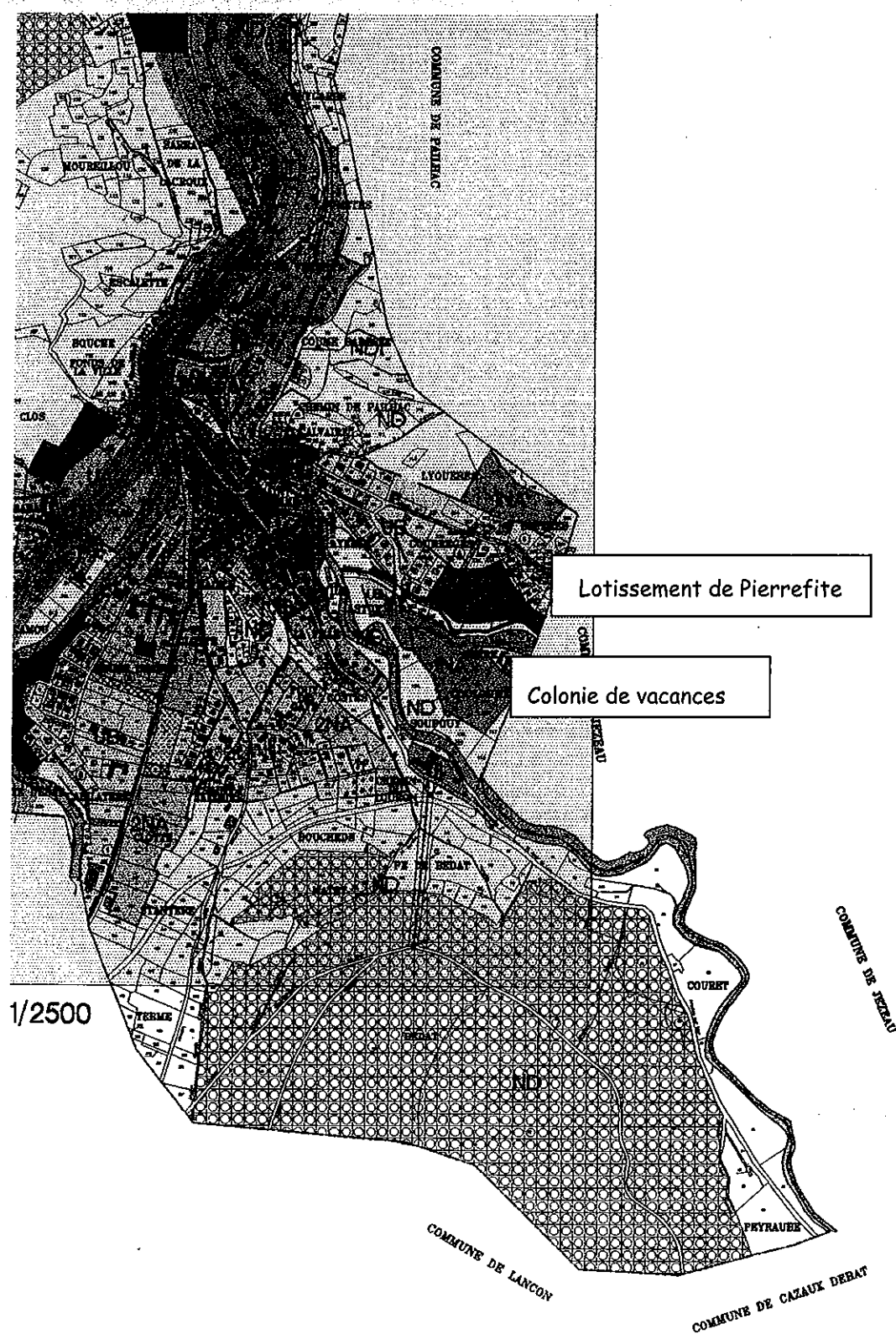
Arreau dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 29 décembre 1980 et dont la dernière révision date du 26 mars 2002.

Les deux secteurs urbanisés en continuité entre Arreau et Jézeau, soit le lotissement de Pierrefite et la colonie de vacances, sont en zone UB "zone équipée d'extension du bourg ... caractérisée par un bâti récent et discontinu. ... Cette zone a vocation à être urbanisée de manière plus dense afin de se rapprocher des caractéristiques et des formes urbaines du bourg". Ces zones UB sont accolées à des zones 1NA "Zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée principalement à vocation d'habitat, urbanisable à terme sous conditions". En résumé, les secteurs urbanisés d'Arreau en limite de la commune de Jézeau sont destinés à se densifier et à s'étendre.

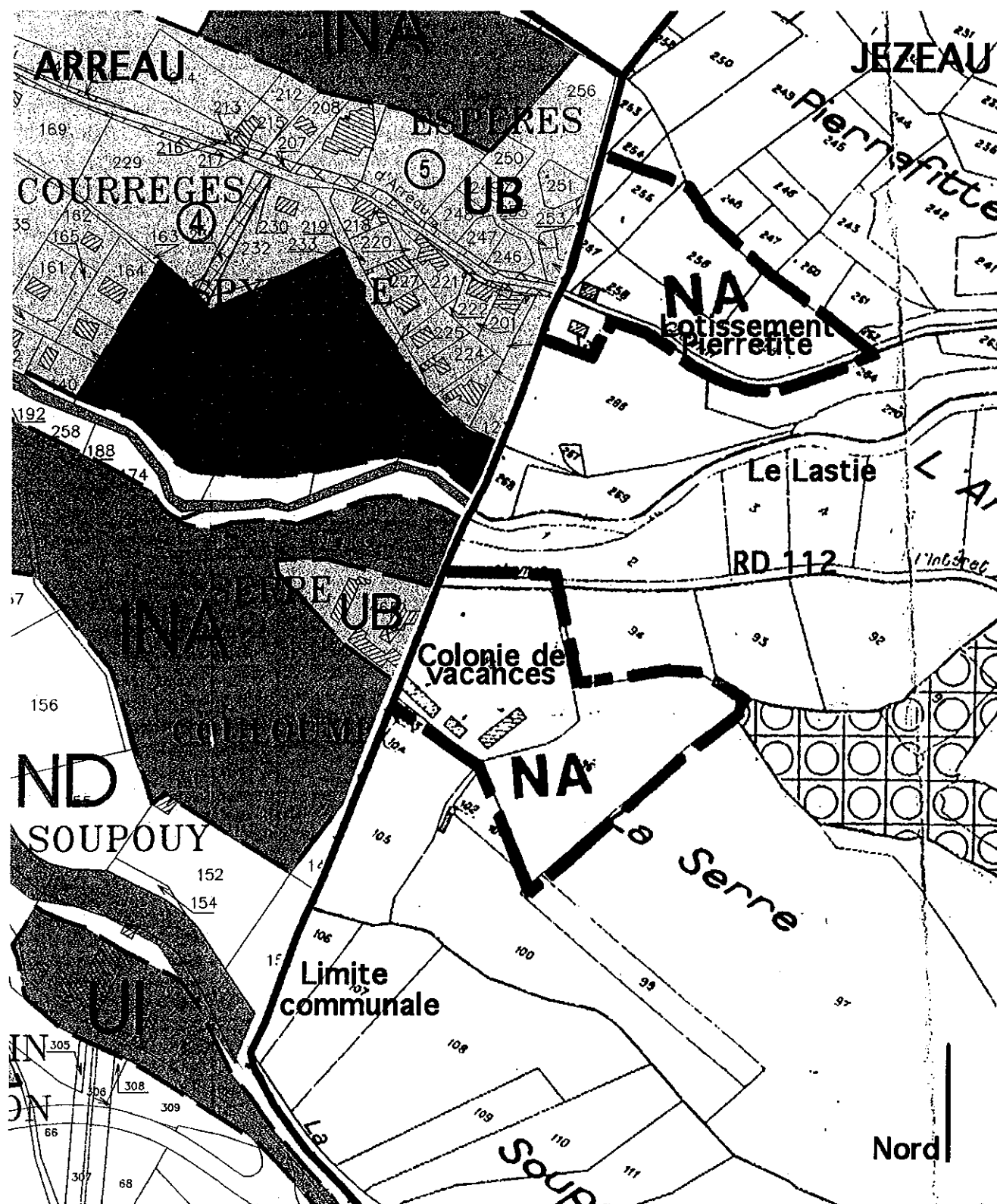
Pour mémoire, les documents d'urbanisme existants pour les autres communes environnantes sont :

Ardengost	P.O.S Groupement d'urbanisme du Louron, approuvé le 29/04/1981 ;
Bareilles	Pas de document d'urbanisme
Cazaux-Debat	Pas de document d'urbanisme

Extrait du POS de la commune d'Arreau



Extraits du POS d'Arreau et de
la carte communale caduque de Jézeau



1.4.3 Le Plan de Gestion de l'Espace du canton d'Arreau

Le Plan de Gestion de l'Espace du canton d'Arreau a été finalisé en octobre 2003.

Le dossier se décompose en trois tomes :

Tome 1 : Analyse de la situation générale du canton d'Arreau

Tome 2 : Synthèse/objectifs/fiche action

Tome 3 : Atlas cartographique

Plusieurs cartes et éléments utilisés dans la carte communale ont été extraits de ce document.

Les fiches actions du tome 2 concernent 8 thèmes. Nous avons extrait quelques actions qui pourraient concerner plus particulièrement Jézeau :

- **Paysage**
- **Agriculture et pastoralisme**
- **Sylviculture**
- **Ressource en eau**
- **Espaces naturels**
- **Tourisme et loisirs**
- **Cadre de vie**

On note plus particulièrement les actions suivantes :

Mettre en place une signalétique d'entrée de village permettant une identification à la vallée ;

Enfouir les réseaux aériens lorsque l'occasion se présente

Engager des opérations façades

Encourager les opérations d'embellissement chez les propriétaires privés

Faire un inventaire et engager un programme de restauration du petit patrimoine bâti

- Urbanisme

On note plus particulièrement les actions suivantes :

Assurer la cohérence des nouvelles constructions avec l'existant

Valoriser le patrimoine granges foraines, et sauvegarder celles qui présentent encore un usage pastoral

Mettre en place un Plan d'Urbanisme communal

Mettre en place un Plan d'Urbanisme cantonal ou intercommunal

Mettre en place une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) communale ou intercommunale

La commune de Jézeau s'est à ce jour engagé pour une action :

- Urbanisme

Mettre en place un Plan d'Urbanisme communal : carte communale en cours d'élaboration.

1.5 PREVISIONS DE DEVELOPEMENT

Ces calculs sont réalisés à titre indicatif.

La commune a accueilli 34 personnes de plus en 17 ans, entre 1982 et 1999, soit 2 personnes/an. Si ce rythme se poursuit en 10 ans, cela donne 20 personnes de plus. En comptant une moyenne de 2,5 personnes/foyer en résidence principale, cela conduit à la création de 8 logements neufs, soit moins de 1 par an.

Les chiffres de la construction donnent 17 logements nouveaux en 17 ans, dont 12 résidences principales. Soit une moyenne de 1 logement/an, dont 0,70 résidences principales/an. Pour une prévision à 10 ans, cela conduit à 10 logements nouveaux, dont 7 résidences principales.

Les différences entre les deux modes de calcul sont mineures, avec environ 1 logement/an dans les deux cas.

Ces prévisions se basent sur l'évolution récente, depuis 1982, de la population et du parc de logement. La population en 1999 rattrape le niveau de 1962. Mais les besoins, ou du moins les habitudes, en termes de surface par personne étaient très inférieurs à cette époque.

Si l'on prend pour les 10 prochaines années, un besoin de 1000 m² par logement (la moyenne de surface consommée par logement pour les 5 dernières années est de 733 m², avec un maximum de 1600 m²) et un besoin d'environ 250 m² d'espace public par logement, on obtient un besoin de 12500 m² supplémentaires pour les 10 prochaines années.

La municipalité souhaite toutefois un rythme de construction supérieur à 1 logement/an.

Dans le nouveau zonage de cette carte communale environs 25 maisons pourraient être construites.

1.6 SYNTHÈSE ET ENJEUX

1.6.1 Synthèse de l'état des lieux

La commune de Jézeau est située à l'entrée de la vallée de Bareilles, ou vallée du Lastie. La commune d'Arreau, qui possède deux zones urbanisées communes avec Jézeau, fait office de carrefour entre les vallées de Bareilles, du Louron et de la Neste d'Aure. Le territoire de Jézeau comprend une plaine couverte de prairies, et des versants couverts de landes, pelouses et forêts, ces dernières étant dominantes en versant nord. Le village lui-même est situé en pied de versant.

L'activité traditionnelle qu'est l'élevage est en passe de disparaître augurant de problèmes importants d'entretien de l'espace et de préservation des paysages. Cependant l'hémorragie des habitants s'est arrêtée et une augmentation significative a ramené la population au niveau proche de 1962 : 107 habitants.

Quelques commerçants et artisans travaillent sur la commune, mais la plupart des emplois se trouvent ailleurs dans la vallée et le département.

La construction de logements nouveaux connaît une petite dynamique, surtout au travers d'un lotissement en continuité avec Arreau dans les années 90.

Le tourisme gagne peu à peu cette petite commune un peu à l'écart des axes principaux de fréquentation que sont la vallée d'Aure et la vallée du Louron : 2 colonies de vacances et 7 gîtes ruraux, des sentiers de randonnées, et le fleuron du village : son église classée monument historique qui attire jusqu'à 170 personnes certains jours d'été.

La commune a quelques projets d'amélioration de certains équipements publics et cherche à conforter son regain de population.

1.6.2 Les enjeux majeurs de la carte communale

Conserver l'harmonie de l'urbanisation du bourg traditionnel tout en permettant une évolution modérée de l'urbanisation

--> Trouver le ou (les) secteur(s) en lien direct avec l'existant qui puissent être aménagés à des coûts raisonnables pour une petite commune de 107 habitants afin d'accueillir de nouvelles habitations.

--> La construction de résidences principales serait à privilégier pour dynamiser la vie sociale et la pyramide d'âge du village ; le parc d'hébergement touristique pourrait aussi augmenter.

Conserver le patrimoine bâti des granges avec sa qualité architecturale :

--> Permettre leur rénovation, extension, changement de destination, si bonnes conditions de desserte (voirie, électricité, ...) peuvent être réalisées.

Pour réaliser ces objectifs la commune peut s'appuyer sur :

- la carte communale qui donnera un cadre spatial, mais sans contrainte qualitative,
- la dynamique créée par la Communauté de Communes d'Aure (aide à la réflexion et éventuels financements),
- l'atout que constituent son cadre naturel, ses sentiers et son église.

2 CHOIX DE LA COLLECTIVITE ET ZONAGE RETENU

2.1 LES POSSIBILITES D'EVOLUTION DE L'URBANISATION

Trois grandes possibilités de satisfaction de ce besoin d'espaces constructibles se présentaient à la commune :

- Densifier l'enveloppe urbaine existante

L'urbanisation actuelle est peu dense, et les jardins peuvent être utilisés pour la construction.

Avantages : ce type de remplissage nécessite relativement peu de travaux pour les nouveaux réseaux, et évite le mitage de l'espace en périphérie du village.

Inconvénients : l'urbanisation aérée par les jardins est une des caractéristiques essentielles du village qui pourrait être altérée par cette densification. De plus les pentes fortes de certaines parcelles pourraient nécessiter des travaux lourds de remodelage du terrain, et la multiplication de murs de soutènement.

- Étendre l'enveloppe urbaine existante

Avantages : l'urbanisation de Jézeau pourrait s'étendre à l'identique en périphérie du village, et donc conserver son urbanisme particulier en cœur du village.

Inconvénients : la mise en place de nouveaux réseaux générera des coûts plus importants. L'occupation des parcelles autour du village actuel présente le risque de banaliser le site en lui faisant perdre sa structure de départ, selon les modalités de construction et d'implantation du bâti dans les parcelles.

- Mixer ces deux solutions

De fait, si l'enveloppe urbanisable est étendue, les parcelles dans le village resteront également urbanisables. Toutefois, les parcelles vides dans le village n'ont jusqu'à présent pas été remplies, ni été l'objet de demandes en certificat d'urbanisme (CU) ou de permis de construire (PC). Ce qui signifie que ce type de solution n'est pas envisagé par les propriétaires actuels.

Etendre l'enveloppe urbaine existante est apparu comme la solution la plus réaliste.

- Quelle nouvelle zone d'extension ?

Le quartier d'extension privilégié jusqu'alors a été le long du chemin vers Pailhac et Arreau.

Extension naturelle car la voie existe et le site est attrayant mais cet étirement n'est pas très fonctionnel par rapport à la circulation et à la convivialité. Il conviendrait donc de lui donner une limite ouest et d'ensuite privilégier la création d'un quartier avec un bouclage de rues pour recréer une maille proche du bourg ancien.

La solution d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles situées sous ces extensions récentes, et de créer une voie entre le chemin de Jézeau à Arreau et la route d'accès à Jézeau paraît cumuler les avantages ci-dessous :

- créer un îlot un peu à l'image de ceux du bourg ,
- respecter au mieux les caractéristiques traditionnelles du cœur de village,
- mieux relier l'entrée du village et les extensions récentes le long du chemin de Jézeau à Arreau,
- générer un impact paysager réduit vis-à-vis de l'église et du vieux bourg car le développement de ce secteur ne remet pas en cause la position en figure de proue de l'église sur la façade ouest et se situe en contrebas du bourg.

Cependant la carte communale ne permet pas de faire de schéma d'aménagement de zone mais son zonage, couplé aux outils que sont le droit de préemption et la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), peut favoriser ce type d'aménagement de l'espace.

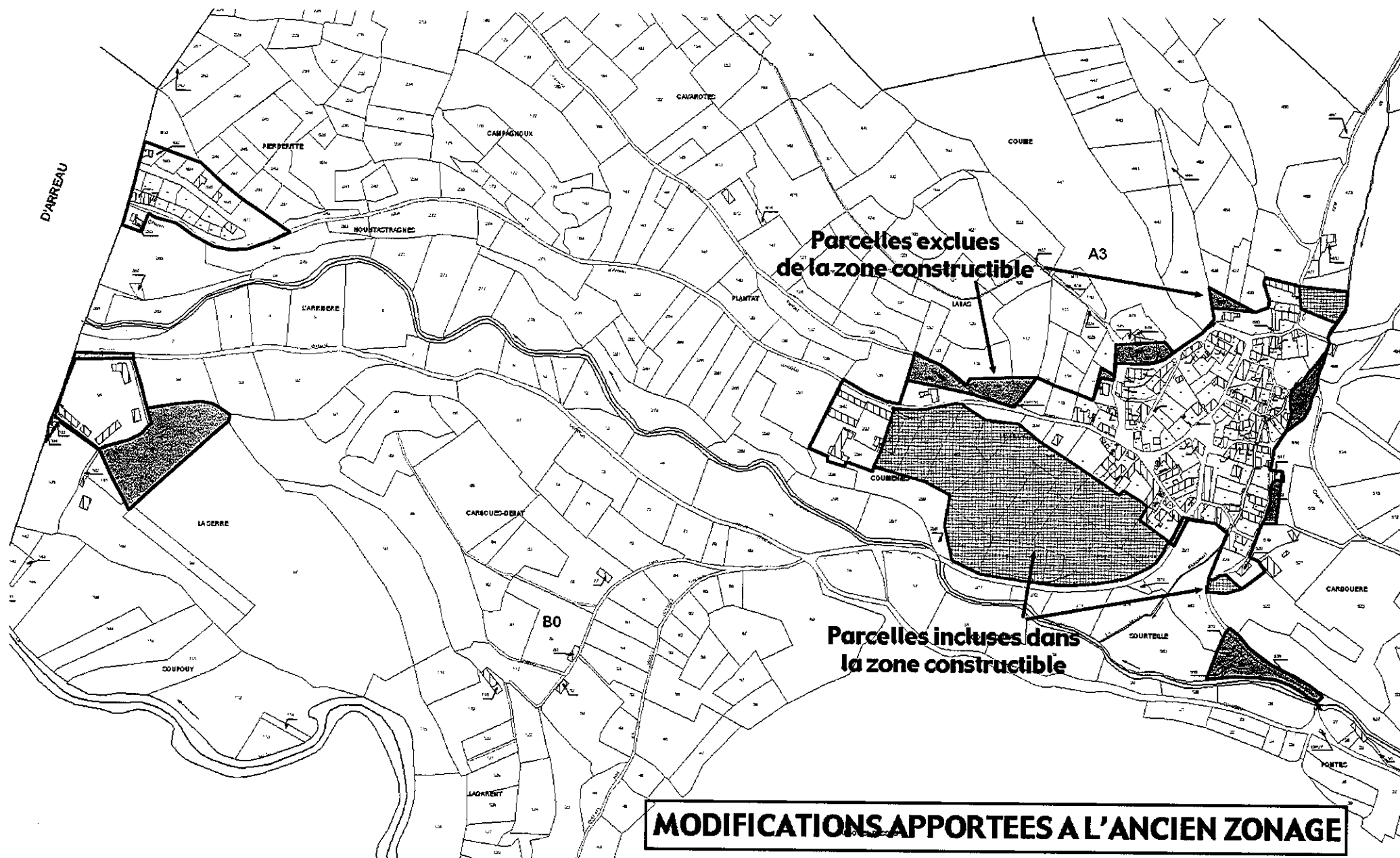
2.2 LE NOUVEAU ZONAGE

La commune de Jézeau a choisi de modifier l'enveloppe générale des zones constructibles autorisées dans la carte communale précédente à plusieurs niveaux :

- 1° - ouverture à la construction d'une nouvelle zone, quartier Coumenies ;
- 2° - limitation très stricte à l'existant de la limite nord-ouest pour protéger le secteur de l'église ;
- 3° - retouches de détails de la limite Est ;
- 4° - stricte limitation des zones isolées aux bâtiments existants du lotissement Pierrefitte et de la colonie contre Arreau.

Il faut bien rappeler à ce stade que dans les zones non constructibles des cartes communales l'article L124-2 permet " l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles".

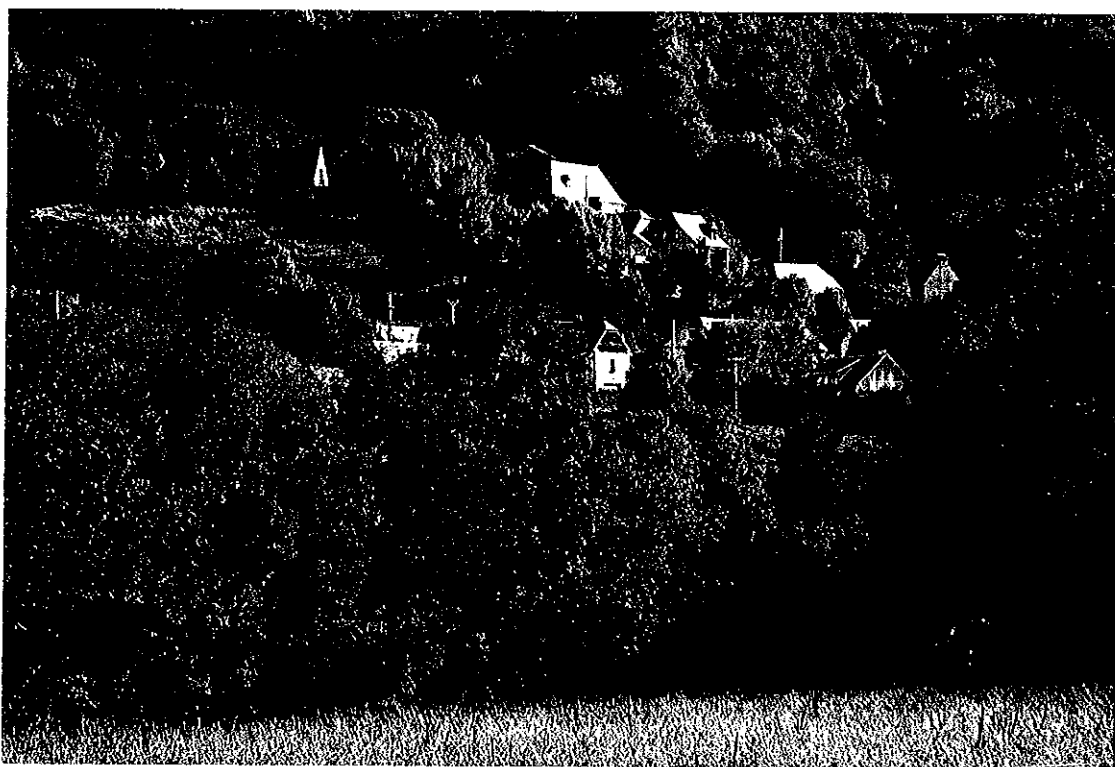
Dans les zones constructibles sont autorisées les constructions nouvelles et notamment les habitations.



La limite Nord-Ouest :

Dans le secteur de l'église, seules deux constructions récentes ont été réalisées : une en léger contre-bas, qui fait assez "corps" avec le bourg ancien et une en surplomb de l'église et du bourg. Cette dernière est heureusement discrète en vision rapprochée et sa taille modeste permet de limiter son impact en vision éloignée (cf. photo ci-dessous) . Il serait bon d'en rester là si l'on souhaite préserver un des éléments forts qui fait l'originalité de l'église et de l'urbanisation environnante : le bâtiment est en position dominante et en "figure de proue" sur le front ouest. Les bâtis traditionnels se trouvent en arrière et/ou en dessous. Dans la mesure où la commune peut offrir des parcelles constructibles ailleurs, il a été décidé d'empêcher l'édification de toute nouvelle unité d'habitation sur cette façade, depuis le centre de vacances jusqu'à l'église. La parcelle construite au-dessus est sortie aussi de la zone constructible pour rester sur la limite naturelle du chemin.

⇒ Réduction de la zone constructible pour partie des parcelles 134, 570 ; suppression des parcelles 118, bas de 117, 580 et 581.



Secteur de l'église en vision éloignée, depuis le chemin de Carbouès

Limite Nord, chemin de Hourc :

Seule la partie bâtie de la parcelle 582 a été mise en zone constructible pour des raisons d'accès et de pente de la partie haute.

La partie constructible de la parcelle 472 a été agrandie pour arriver en vis-à-vis du bâtiment situé côté ouest du chemin.

Limite Est :

Elle a été resserrée contre le ruisseau Hourc puis contre la voie ; 2 granges situées au-delà de la voie sont quand même incluses dans la zone constructible et une petite partie de la parcelle 522 a été aussi rajoutée. C'est une zone plate, qui fera un peu le vis-à-vis de la parcelle 320. Pour ne pas créer une nouvelle sortie sur la voie, il faudrait que l'accès soit commun avec celui de la grange de la parcelle 520.

La zone d'extension nouvelle Sud-Ouest, quartier Coumenies

Le choix de cette zone est expliqué dans le paragraphe précédent. Le contour a été fait de façon à pouvoir organiser une desserte en boucle de la zone. L'idée est de vraiment créer un quartier, ou un nouvel îlot bâti, il doit donc être en continuité avec l'ancien bourg par les bâtis mais aussi par les voies.

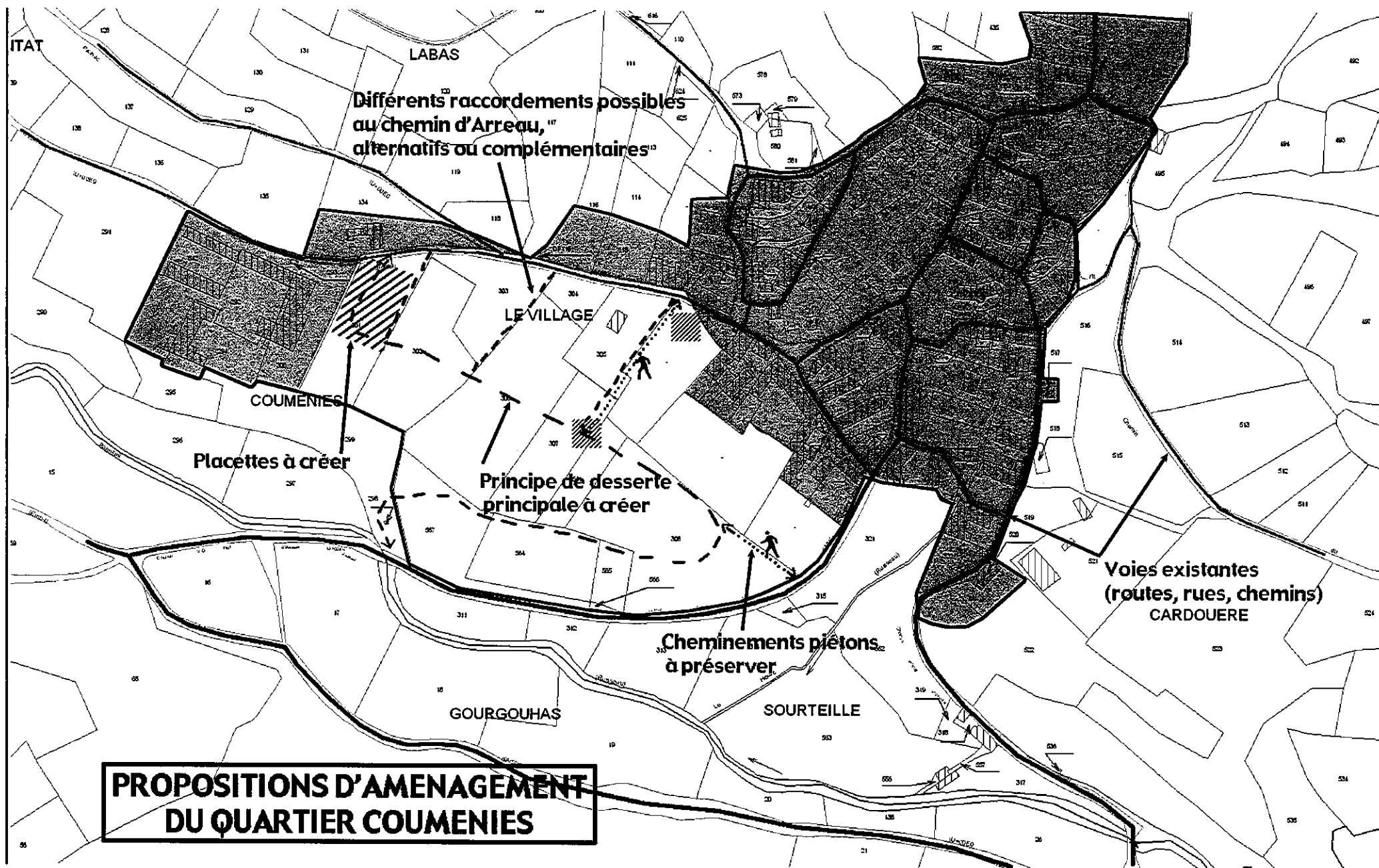
La municipalité cherchera donc à se piquer sur le chemin de Jézeau à Arreau, plusieurs possibilités existent encore tant que toutes les parcelles riveraines au sud ne sont pas bâties. Cette voie desservira l'ensemble de la zone nouvelle pour rattraper la voie départementale venant d'Arreau. Une sortie sur celle-ci dans le virage au niveau de la parcelle 308 semble dangereuse, de plus il y a un talus important. Une possibilité serait alors de ramener la voie en pied de talus vers la desserte actuelle de la colonie. C'est pourquoi la totalité de la zone jusqu'à la voie départementale a été incluse dans la zone constructible.

Le schéma page suivante indique une des manières de desservir la zone.

Les zones isolées :

- La zone correspondant au lotissement Pierrefitte est maintenue ;
- la zone de la colonie est limitée à la parcelle 95 supportant les constructions actuelles;
- le secteur prévu autour de la scierie est supprimé.

Ceci aboutit à 11,64 ha de zones urbaines (0,95 % du territoire communal), réparties en 1 secteur principal de 9,8 ha et 2 annexes (1,05 + 0,79 ha). Environ 34 % de ces surfaces ne sont pas encore urbanisées (4 ha dont 3,5 ha pour le seul quartier de Coumenies) et pourraient accueillir une trentaine d'habitation. Ceci permet largement de couvrir les besoins à dix ans évalués à un minimum de 1,2 ha.



3 INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce zonage tient compte :

- Des paysages et du milieu naturel : les principales caractéristiques paysagères qualitatives de la commune (variété des paysages, urbanisation aérée du centre du village, église en figure de proue, nombreux chemins, ...) ne seront pas affectées par les choix retenus. L'extension de la zone urbanisée choisie pourrait permettre de conserver la signature urbaine de Jézeau.

De même, la concentration de l'ouverture à l'urbanisation en un secteur précis reste négligeable en surface au regard de la superficie de la commune.

L'extension est prévue sur un secteur agricole, sans enjeu identifié en terme de patrimoine naturel. L'augmentation du flot des eaux usées, induite par les nouvelles constructions, pourrait constituer un préjudice pour le cours d'eau en contrebas du village, mais un schéma d'assainissement a déjà été réalisé et devrait être appliqué à moyen terme.

- De l'agriculture : la surface de terrain agricole qui devient urbanisable reste négligeable au regard des surfaces de même nature qui restent sur la commune. L'évolution de la zone urbanisée ne devrait pas influencer de façon positive ou négative sur l'évolution de l'activité agricole dans la commune bien qu'ils s'agissent de terrains plats contre le village.

- De la capacité des réseaux : le facteur limitant dans les réseaux est l'assainissement. La collectivité va devoir faire des efforts financiers importants pour desservir la zone déjà bâtie. L'essentiel de l'extension sud se fera en assainissement autonome, le schéma d'assainissement actuel n'engageant pas la commune à réaliser un assainissement collectif sur le quartier Coumenies (urbanisation non prévue lors de l'élaboration du schéma en 2001). Cependant il n'y aura pas d'obstacle technique à relier ce quartier sur la future station de traitement.

Par contre l'assainissement autonome ne sera pas toujours facile à mettre en oeuvre car quelques petits secteurs du quartier Coumenies présentent des sols peu aptes à ces dispositifs.

Le réseau d'eau devra être aussi remis à niveau, mais ceci est à faire de toutes les façons, extension urbaine ou non.

4 ANNEXES

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES

PLANCHES CARTOGRAPHIQUES

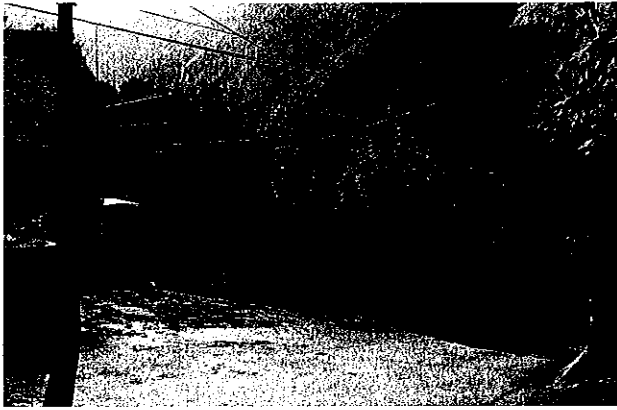
Carte des ZNIEFF, extrait du PGE

Occupation des sols et gestion du territoire, extrait du PGE

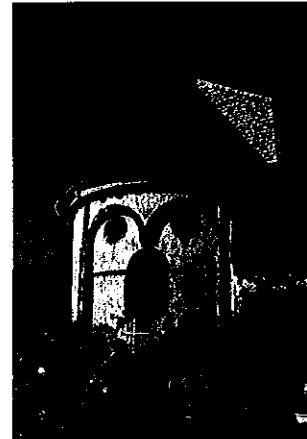
Activités touristiques et activités agricoles, extrait du PGE

Extrait de l'atlas des servitudes d'utilité publique de la DDE 65

LE VILLAGE



Porche à proximité de la place de la mairie



Eglise
de Jezeau



Rue en direction de l'église



Ruisseau
Le Hourc
dans le
village



Rue et jardins au bas de la place de la mairie



Rue au Nord de la place de la mairie



Village vu depuis l'esplanade de l'église



Ancien moulin en bordure de la RD112

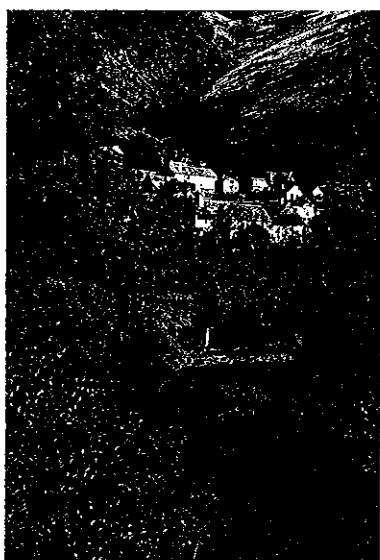
PAYSAGES DE LA COMMUNE DE JÉZEAU



Bourg vu depuis la route de l'ancien moulin



Mail de Lagarde depuis le chemin d'Arreau à Jézéau



Bourg et vergers vus depuis la RD112



Colonie de vacances et prairies en limite d'Arreau



Village depuis le chemin de Carbourès

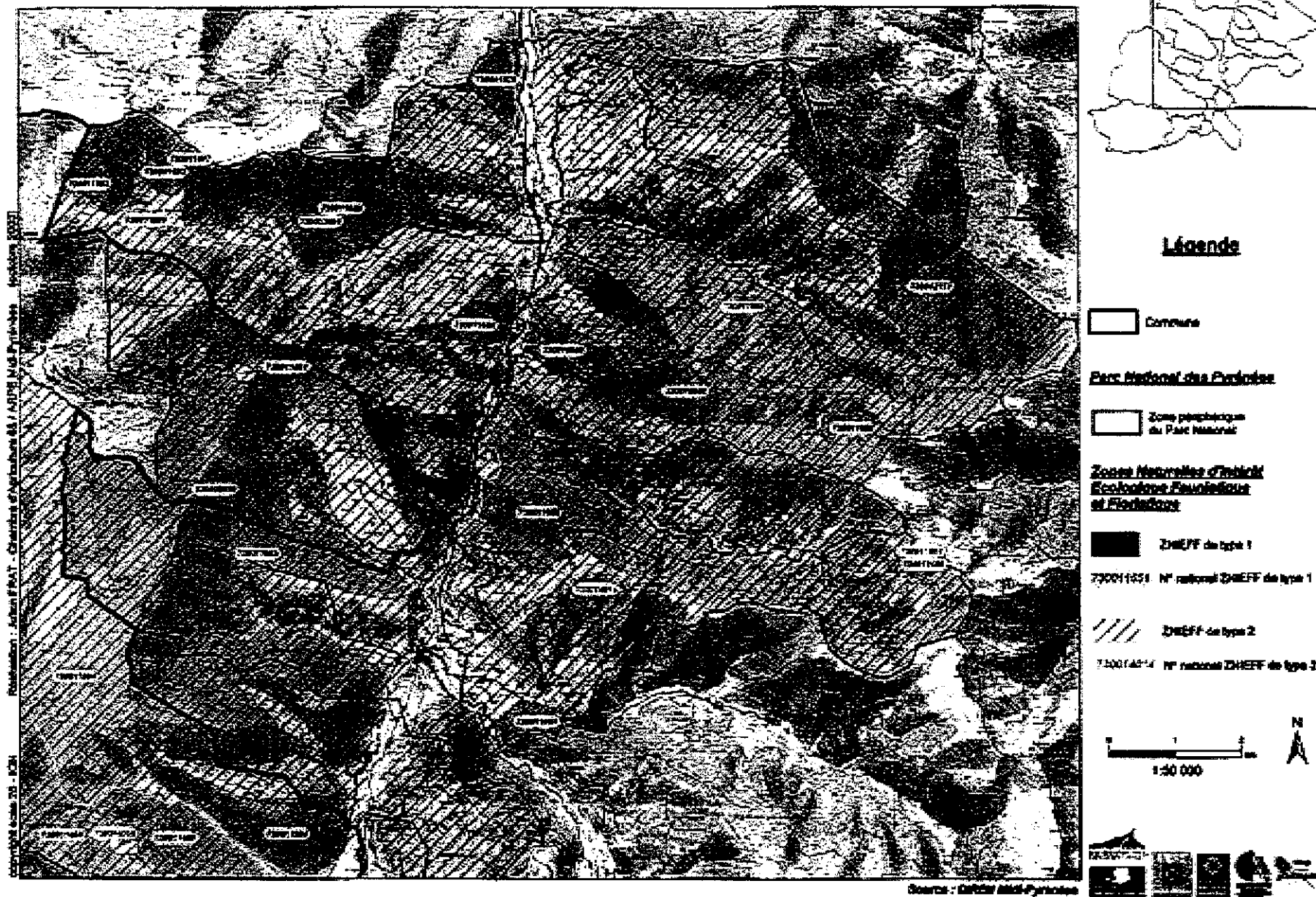


Chemin de Carbourès

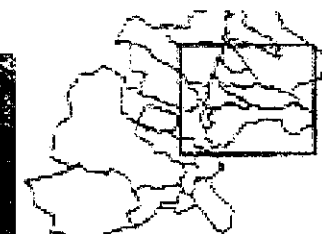


Chemin d'Arreau à Jézéau

Carte n° 3 : Espaces naturels remarquables "non réglementaires"



Carte n° 1 : Occupation des sols et gestion du territoire

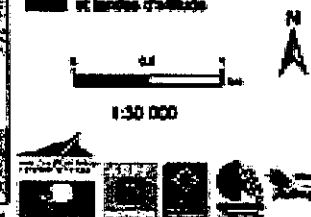


Légende

- Commune
- Route départementale
- Rivière
- Usages**
- Ecozone
- Détroussage et entretien mécanique
- Fauche avec pâturage
- Pâturage

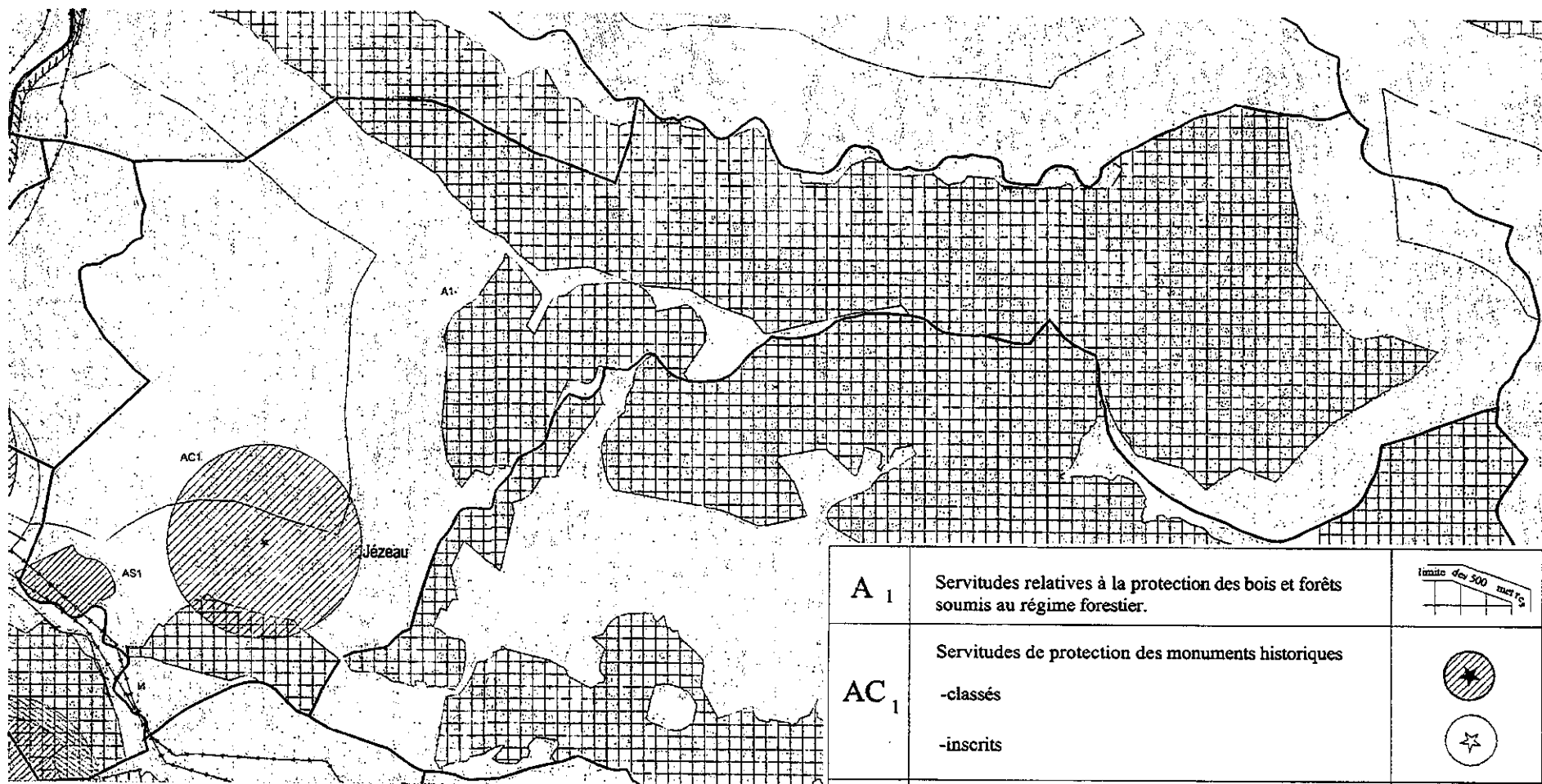
Occupation des sols

- Zones urbaines
- Rochers et éboulis
- Eau
- Forêt de feuillus
- Forêt de résineux
- Milieu ouvert à herbages et prairies
- Milieu ouvert à prairies et prairies
- Milieu forestier à herbages et prairies
- Milieu forestier à herbages et prairies



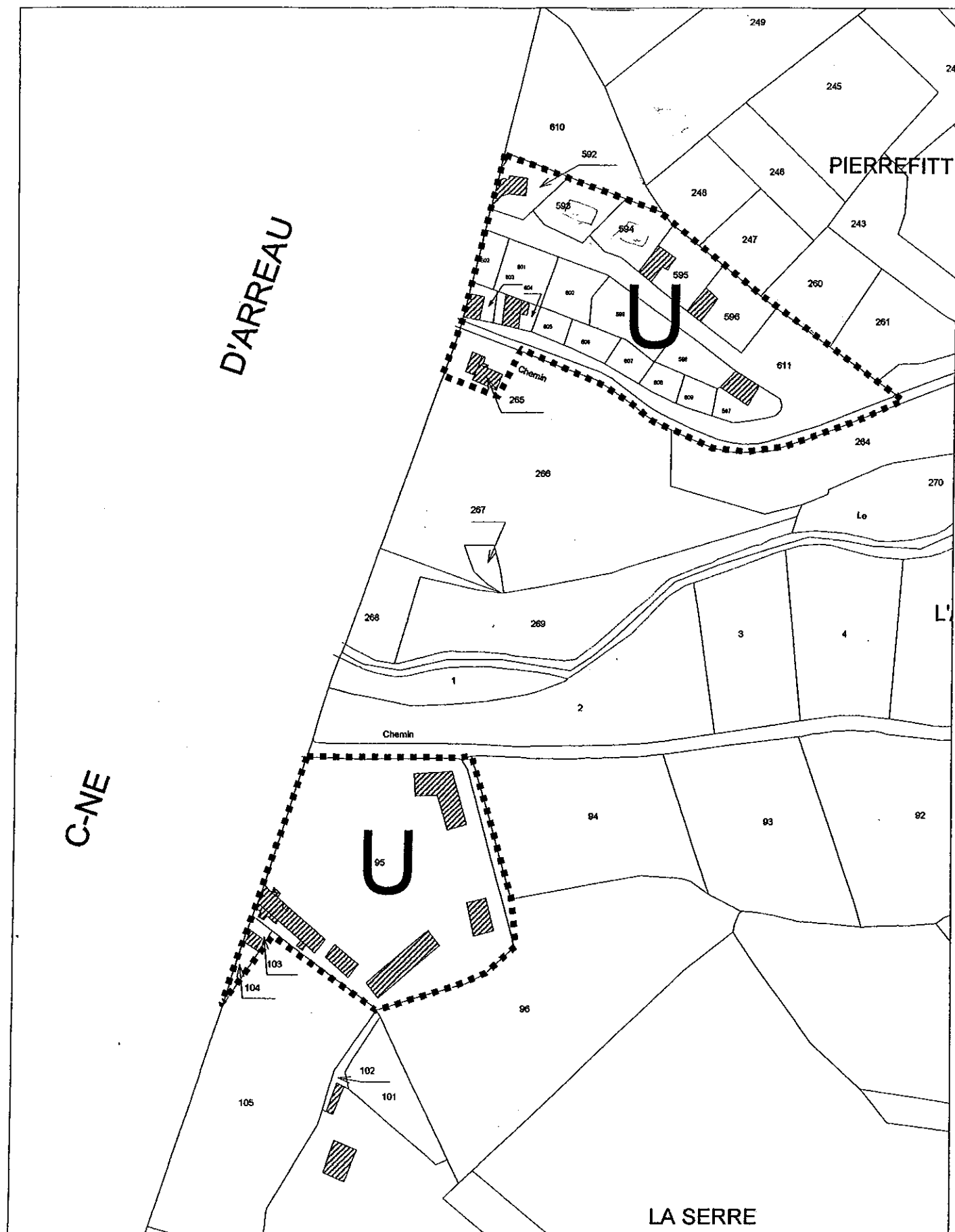
Source : Plan de Gestion de l'Espace de la Commune d'Ariège

Extrait de l'atlas des servitudes d'utilité publique de la DDE 65



Extrait du zonage à l'Ouest de la commune

Echelle : 1/2000



Extrait du zonage au niveau du bourg

Echelle : 1/2000

