

SOMMAIRE

I - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ; LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE.....	3
II – LE DOSSIER APPROUVE	4
III - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
III.1 L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 110 DU CODE DE L'URBANISME, QUI FIXE LES REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL.....	5
III.2 L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1 DU CODE DE L'URBANISME QUI FIXE LES REGLES GENERALES DU CODE DE L'URBANISME ET DES ARTICLES R 111-1 ET SUIVANTS	6
III.3 L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME	6
III.4 L'APPLICATION DES ARTICLES L 124-1 ET SUIVANTS ET R 124-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX CARTES COMMUNALES.....	7
III.5 L'APPLICATION DE LA LOI DU 3 JANVIER 1992 ET DU DECRET D'APPLICATION DU 3 JUIN 1994	7
IV - PRESENTATION DE LA COMMUNE	9
V – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	10
V.1 RELIEF ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE	10
V.2 GEOLOGIE.....	12
V.3 LE MILIEU NATUREL	13
V.4 LES ESPACES BATIS	15
VI - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	19
VI.1 LES PRINCIPALES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES	19
VI.2 L'ECONOMIE ET LE SOCIAL.....	24
VI.3 L'HABITAT.....	29
VI.4 LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	32

VII – CONTRAINTES DU DEVELOPPEMENT SPATIAL DE LA COMMUNE	35
VII.1 SERVITUDE RELATIVE AUX CANALISATIONS DE GAZ.....	35
VII.2 SERVITUDE A L'APLOMB DES LIGNES ELECTRIQUES	35
VII.3 SERVITUDE RELATIVE AUX MINES ET CARRIERES	35
VII.4 SERVITUDES AERONAUTIQUE DE DEGAGEMENT	36
VIII - PARTI D'AMENAGEMENT RETENU DANS LE PROJET DE CARTE COMMUNALE	39
OBJECTIF GENERAL	39
VIII.1 ACCOMPAGNER LA PRESSION URBAINE TOUT EN CONSERVANT LE CADRE DE VIE	40
VIII.2 EVITER LE MITAGE DES ESPACES « NATURELS » OU AGRICOLES.....	41
VIII.3 SAUVEGARDER L'ACTIVITE AGRICOLE QUI A FORGE LE PAYSAGE DE CASTEIDE CAMI.....	42
VIII.4 MAINTENIR LES ESPACES « NATURELS » EXISTANTS	43
IX - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA CARTE COMMUNALE	43
IX.1 GENERALITES	43
IX.2 LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION.....	43
IX.3 LES IMPACTS SUR LA RESSOURCE EN EAU	44
IX.4 LES IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS	44
IX.5 LES IMPACTS SUR LE PAYSAGE :	44
IX.6 LES IMPACTS SUR LA COMMODITE DU VOISINAGE	46

COMMUNE DE CASTEIDE CAMI

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

I - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ; LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

La carte communale de la commune de Casteide Cami a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 1999 et par arrêté préfectoral en date du 14 juin 1999.

La carte communale devenue caduque depuis le 14 juin 2003, Madame le Maire de Casteide Cami avait souhaité saisir l'opportunité offerte par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains pour élaborer une carte communale sur la totalité du territoire communal de Casteide Cami.

Ainsi, la carte communale de Casteide Cami a-t-elle été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 20/04/2005 et par Arrêté Préfectoral le 22/06/2005.

Cet outil a permis de gérer de façon raisonnée le développement de l'urbanisation sur le territoire communal.

Toutefois, bien que les demandes pour bâtir sur la commune restent élevées, on assiste à une pénurie de terrains constructibles disponibles.

Cette pénurie est la principale raison qui a conduit la commune de Casteide Cami à engager la révision de la carte communale.

LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

L'article 6 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains apporte une consécration législative à la Carte Communale en insérant dans le Code de l'Urbanisme les nouveaux articles L 124-1 à L 124-4. Le décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme a transcrit réglementairement les dispositions législatives dans les articles R 124-1 à R 124-8 du Code de l'Urbanisme.

Dans le même temps, l'ancien article L 111-1-3 du Code de l'Urbanisme qui permettait de déroger au principe de constructibilité limitée (dispositions de l'article L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme) lorsque le conseil municipal avait, conjointement avec le représentant de l'Etat, précisé les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 sur tout ou partie du territoire de la commune est abrogé.

Les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains introduisent de nouvelles perspectives en matière de documents

d'urbanisme. Concernant la mise en service des nouvelles cartes communales, les modifications majeures suivantes ont ainsi été apportées :

❶ **Par l'opposabilité aux tiers de son (ses) document(s) graphique(s)** (article R 124-1), **la carte communale accroît sa légitimité et devient un instrument d'urbanisme à part entière.** Elle obtient ainsi une forme de reconnaissance par le juge administratif.

❷ **Devenue pérenne**, la carte communale permet de déterminer les grandes orientations de développement de petites communes, en s'abstenant des procédures complexes inhérentes aux nouveaux Plans Locaux d'Urbanisme (ou PLU).

❸ **Dorénavant, la carte communale est approuvée après enquête publique** par délibération du Conseil Municipal et arrêté préfectoral (articles L 124-2 et R 124-7 du Code de l'Urbanisme), ce qui assure une transparence dans la prise de décision publique.

❹ **Dorénavant, les cartes communales ont une portée comparable aux Plans Locaux d'Urbanisme en terme d'autorisation d'occupation du sol** ; les communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent délivrer, si elles le souhaitent, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol au nom de la commune.

En application des articles L 124-1 et R 124-3 du Code de l'Urbanisme, l'initiative de cette révision de la carte communale a été prise par Madame le Maire de Casteide Cami après en avoir informé le Conseil Municipal.

La commune a confié cette révision à la Communauté de Communes de Lacq.

La révision a fait l'objet de réunions de travail entre la commune, le service urbanisme de la Communauté de Communes de Lacq, et les opérateurs des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement (Syndicat des 3 cantons).

Le projet de révision du document d'urbanisme a été présenté aux services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Atlantiques à l'occasion d'une réunion de travail en mairie le 14 décembre 2009.

Ce projet a fait l'objet d'un avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Atlantiques en date du 25 mars 2010.

II – LE DOSSIER APPROUVE

Celui-ci comporte, conformément aux articles R 124-2 et R 124-3 du Code de l'Urbanisme :

↳ **Un rapport de présentation dont l'objet est :**

- d'analyser l'état initial de l'environnement et d'exposer les prévisions de développement, notamment en matière démographique et économique ;
- d'expliquer les différents choix retenus, notamment au regard des règles générales d'urbanisme figurants aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées, notamment dans le cadre d'une gestion économe des sols ;

- d'évaluer les incidences des choix de la Carte Communale sur l'environnement et d'exposer la manière dont la carte prend en considération le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

↳ **Un plan de zonage établi à l'échelle 1/5000 qui :**

- délimite « *les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, 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. [De plus, il peut préciser], qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (...)* » (art. R 124-3 du Code de l'Urbanisme).

Le dossier soumis à enquête publique comporte de plus :

↳ **Des pièces annexes :** comprenant notamment le plan des servitudes d'utilité publique.

III - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le projet de révision ci-présenté s'inscrit dans un cadre réglementaire plus général, soit :

III.1 L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 110 DU CODE DE L'URBANISME, QUI FIXE LES REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

Cet article stipule que « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace* ».

L'article L 110 du Code de l'Urbanisme a pour effet d'imposer aux différentes collectivités publiques l'harmonisation de leurs prévisions et de leurs décisions d'utilisation de l'espace. Ayant valeur législative, il s'impose en principe à toutes les autorités administratives et à tous les actes administratifs.

III.2 L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1 DU CODE DE L'URBANISME QUI FIXE LES REGLES GENERALES DU CODE DE L'URBANISME ET DES ARTICLES R 111-1 ET SUIVANTS

Conformément aux dispositions de l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, la carte communale, qui ne dispose pas de règlement spécifique, précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du Code de l'Urbanisme. Cet article renvoie aux dispositions réglementaires du Règlement National d'Urbanisme (art. R 111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La carte communale permet seulement de déroger aux dispositions de l'article L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme ou « règle de constructibilité limitée », qui dispose *« qu'en l'absence de Plan Local d'Urbanisme ou de Carte Communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :*

« 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

« 2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens de voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

« 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

« 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil Municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ».

III.3 L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Il fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- principe d'équilibre,
- principe de diversité des fonctions urbaines et mixité sociale,
- principe de respect de l'environnement.

Le nouvel article L 121-1 du Code de l'Urbanisme dispose que *« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

1°) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2°) *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

3°) *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Au même titre que les Schémas de Cohérence Territoriale ou les Plans Locaux d'Urbanisme, les Cartes Communales doivent ainsi, à leur échelon, respecter et tenter de mettre en œuvre ces différents objectifs qui servent de cadre à l'ensemble des politiques d'aménagement et de développement.

III.4 L'APPLICATION DES ARTICLES L 124-1 ET SUIVANTS ET R 124-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX CARTES COMMUNALES

Ces articles consacrent une partie législative et réglementaire aux cartes communales, en leur accordant un statut de véritable instrument de planification.

Les modalités d'application des articles L 124-1 à L 124-4 du Code de l'Urbanisme ont été fixées par décret en Conseil d'Etat (décret n° 2001-260 du 27/03/2001, publié au Journal Officiel du 28/03/2001 et applicable au 1^{er} avril 2001), qui insère les articles R 124-1 à R 124-8 dans le Code de l'Urbanisme.

III.5 L'APPLICATION DE LA LOI DU 3 JANVIER 1992 ET DU DECRET D'APPLICATION DU 3 JUIN 1994

Il prévoit une obligation générale d'assainissement (collectif ou non collectif) sur l'ensemble du territoire, dans le but de supprimer toute pollution provenant d'eaux usées non traitées, ou insuffisamment traitées.

En reprenant, en droit français, la directive européenne du 21 mai 1991, le parlement a voté une loi particulièrement importante quant à la protection de nos ressources en eau.

Pour atteindre cet objectif, la loi n°92-3 dite « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992, et le décret du 3 juin 1994, prévoient une obligation générale d'assainissement sur l'ensemble du territoire (assainissement collectif et/ou non collectif).

A ce titre, la Loi donne aux collectivités locales un rôle majeur dans la gestion des eaux usées, et leur fournit les outils nécessaires à une approche globale du sujet.

Le maire, responsable de l'approvisionnement en eau potable comme de l'épuration des eaux usées de sa commune, connaît ainsi de nouvelles obligations, qui s'inscrivent dans un contexte de rénovation complète du dispositif législatif et réglementaire de l'assainissement des communes.

- Zonage d'assainissement : « Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent après enquête publique un certain nombre de zones à obligations variables :

- les zones d'assainissement collectif,
- les zones d'assainissement non collectif dans lesquelles les communes sont tenues d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif et peuvent décider de prendre en charge leur entretien ».

- L'assainissement est érigé en service public : « Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif ». L'ensemble de ces prestations doit, en tout état de cause, être assuré sur la totalité du territoire au plus tard le 31 décembre 2005.

- Assainissement non collectif (ou autonome) ; droits et obligations des communes : « Les immeubles non raccordés (à un réseau d'assainissement) doivent être dotés d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement ».

Les modalités du contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif, ainsi que les prescriptions techniques applicables à ce type d'assainissement sont précisées par deux arrêtés interministériels du 6 mai 1996.

Pour être en conformité avec les dispositions de la loi du 3/01/1992 et son décret d'application du 3 juin 1994, la commune de Casteide Cami a confié au Syndicat des 3 cantons la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement qui a défini des filières d'assainissement les plus adéquates compte tenu du contexte communal.

IV - PRESENTATION DE LA COMMUNE

Données générales

Commune : Casteide Cami Canton : Arthez-de-Béarn Intercommunalité : Communauté de Communes de Lacq	Département : Pyrénées Atlantiques Région : Aquitaine
Communes limitrophes Au Nord : Boumourt Au Sud : Serres-Ste-Marie A l'Est : Cescau A l'Ouest : Doazon	Superficie : 665 ha Population (2007) : 221 hab. Densité (2007) : 32.5 hab. / Km ²

Commune située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de Pau et à environ 8 kilomètres de l'échangeur d'autoroute (A 64) d'Artix. Casteide Cami fait partie du canton d'Arthez-de-Béarn et adhère à la Communauté de Communes de Lacq depuis sa création en 1974.

Le territoire communal s'étend sur 665 ha destinés principalement à l'agriculture et à l'élevage mais aussi occupés par d'importants espaces boisés.

La morphologie est relativement accidentée, composée d'une succession de coteaux ; le bourg est implanté sur une crête tandis que les exploitations agricoles toujours en activité ou non sont disséminées sur l'ensemble du territoire. De petites zones de hameaux se sont développées, notamment à proximité de zones urbanisées des communes voisines mais aussi autour d'anciens sièges d'exploitation.

Le développement possible de la commune a été planifié lors de l'élaboration d'une carte communale en 1985 qui a été modifiée successivement en 1986, 1988, 1989, 1991, 1999, et 2005. Les zones déterminées sur cette dernière carte servent de base à cette révision.

Cette commune à vocation agricole a souhaité se doter d'un document d'urbanisme afin de permettre l'adéquation entre l'accueil de nouvelles populations et la protection de l'espace agricole et des paysages tout en assurant la rentabilité des équipements existants.

V – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

V.1 RELIEF ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE

a) Morphologie - Topographie

Le territoire de la commune est caractérisé par un relief accidenté, succession de plusieurs coteaux, où seules les crêtes érodées et la vallée de la « Geule » présentent à l'échelle 1/25000^{ème}, des pentes inférieures à 5 %.

Des coupes du territoire font apparaître un profil topographique assez découpé avec des points hauts à 250 mètres NGF de moyenne et les points les plus bas à 190 mètres environ.

Carte morphologique

(source Schéma Directeur d'Assainissement)



Extrait des Cartes Topographiques 2544.0 - 2544.E Echelle 1/25000.

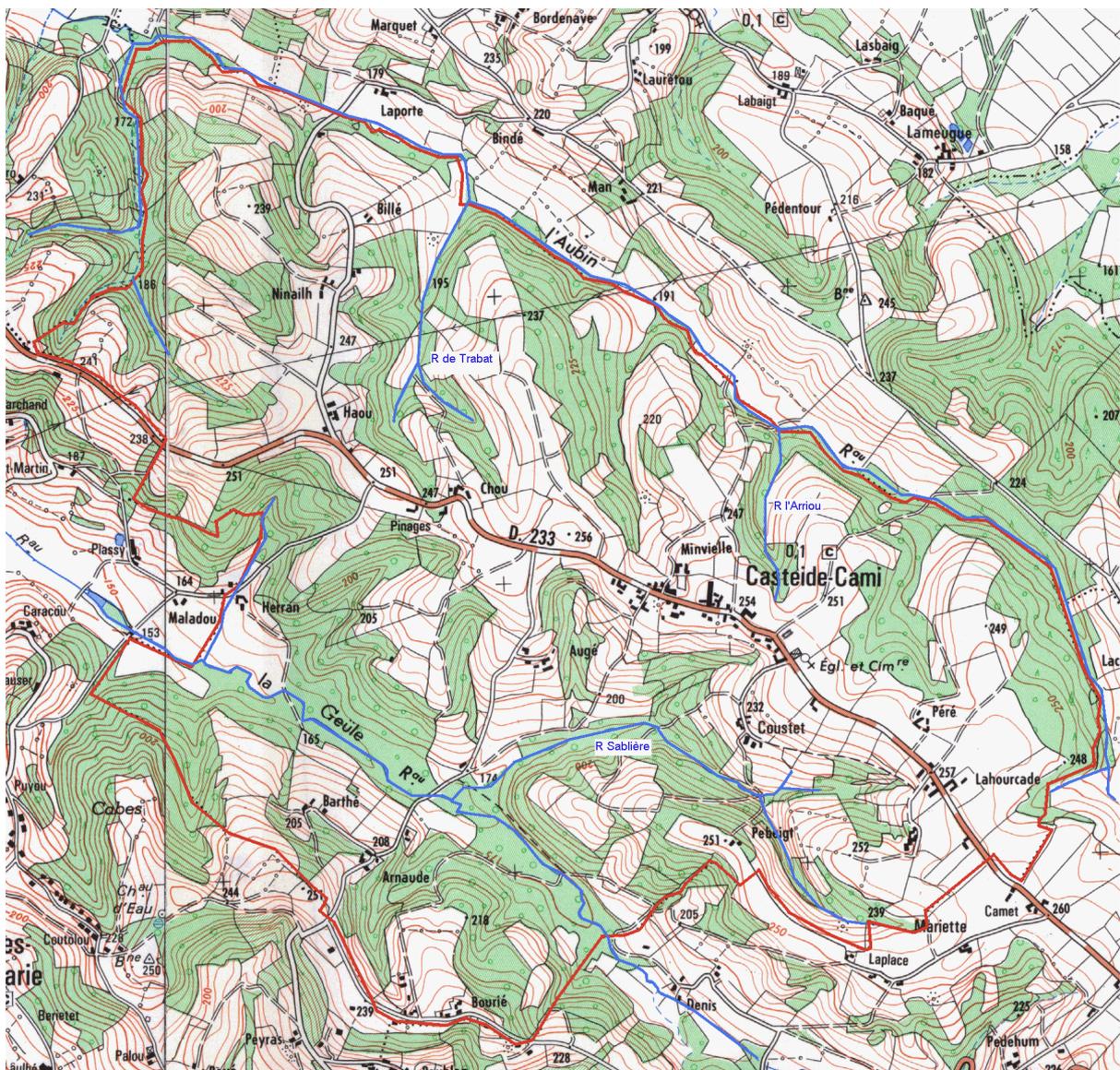
b) Le réseau hydrographique

Le territoire de la commune fait partie des bassins versants du Gave de Pau au sud et de l'Adour au nord.

Les cours d'eau suivants, situés sur la commune de Casteide Cami, présentent un écoulement permanent :

- « la Geule » qui draine les versants sud
- « l'Aubin » qui constitue la limite septentrionale de la commune.

Carte Hydrologique

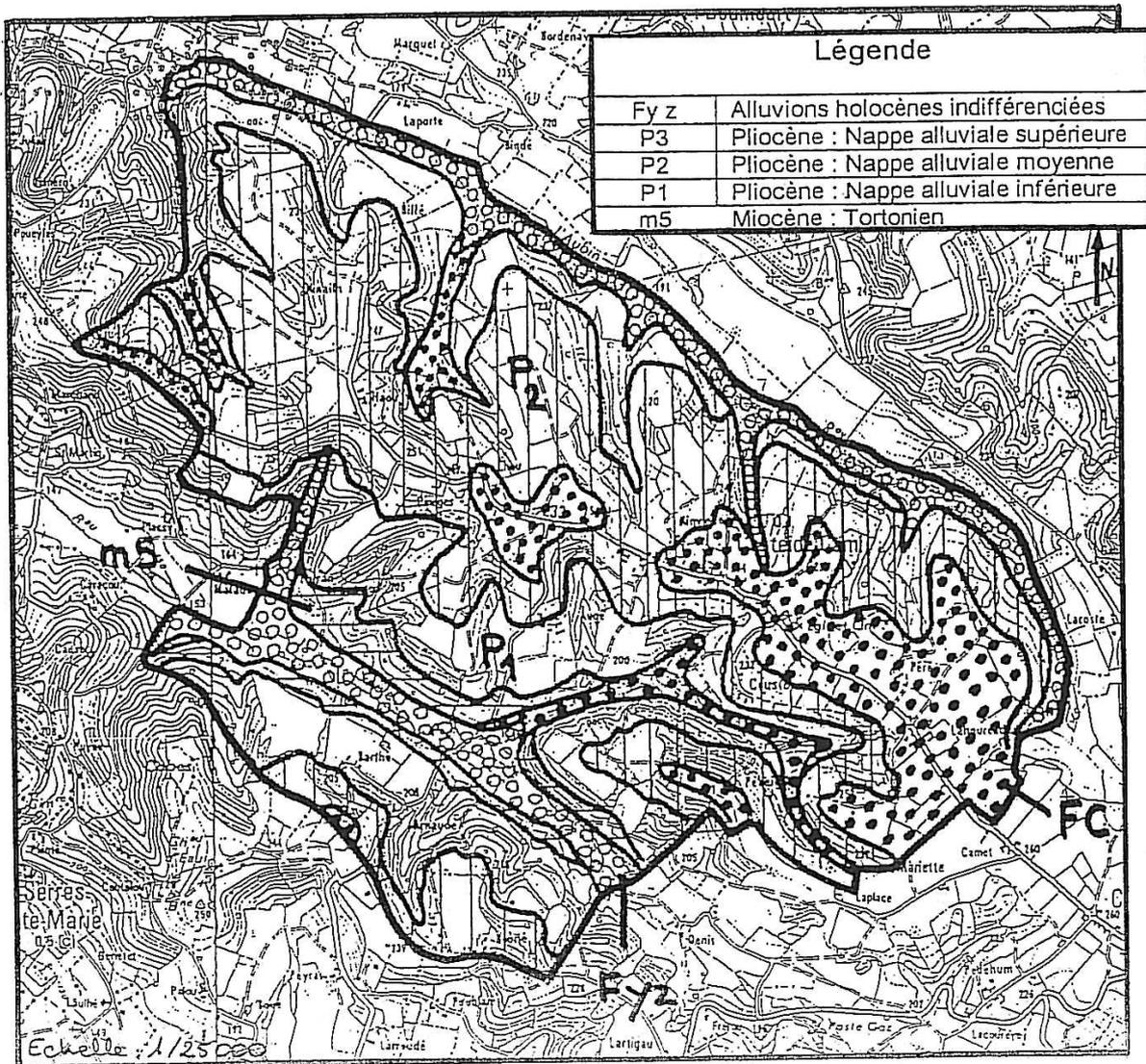


V.2 GEOLOGIE

L'esquisse géologique, dressée d'après la carte géologique à l'échelle 1/50000^{ème}, d'Arthez-de-Béarn, extraite du schéma directeur d'assainissement permet de distinguer de bas en haut les formations suivantes :

- * Le Tortonien : - m5 : formation des glaises bigarrées : argiles plastiques blanches à rouges et grises à noirâtres, à débris de végétaux.
- * Le Pliocène : - P1 : nappe alluviale inférieure : graviers à matrice argileuse blanche à bleutée, à grandes marbrures rouges.
- P2 : nappe alluviale moyenne : graviers et cailloutis rubéfiés, avec une gangue sablo-argileuse rubéfiée
- P3 : nappe alluviale supérieure : galets et cailloutis polygéniques, avec une gangue sablo-argileuse rubéfiée
- * Le Quaternaire : - Fyz : alluvions holocènes indifférenciées.

Esquisse géologique



V.3 LE MILIEU NATUREL

a) L'espace agricole

Le recensement agricole de 1988 donnait une superficie agricole utilisée de 358 ha dont 130 ha de céréales et 154 ha de fourrages. Il semble que ces chiffres soient sensiblement les mêmes aujourd'hui malgré la fermeture de plusieurs exploitations. Les exploitants actuels ont repris au fur et à mesure les terres de ceux qui ont cessé l'activité afin de les exploiter à leur tour. Ainsi la surface cultivée maintient son importance dans le paysage de Casteide Cami.

Les terres agricoles se répartissent sur tout le territoire, principalement sur les pentes les moins fortes et donc les plus exploitables de manière mécanique. Les pentes les plus fortes sont conservées en zone de pacage pour le bétail.

b) Les espaces boisés

Ils occupent environ 190 ha répartis sur l'ensemble du territoire communal mis à part le long de la ligne de crête sur laquelle est implantée le bourg.

Les zones boisées occupent bien souvent les pentes les plus fortes de la commune, les fonds de vallons ou les espaces bordant les rivières difficiles d'accès.

LE MILIEU NATUREL

L'espace agricole

La culture du maïs se fait généralement sur les terres les plus mécanisables.

Les pentes sont généralement laissées en prairies permanentes et utilisées pour le pacage des élevages



Les zones boisées occupent les pentes les plus raides et les fonds de talwegs.

L'habitat se développe sur un espace intermédiaire situé entre les bois et les terres agricoles.



Vue du village depuis la limite communale de Serres Ste Marie :
Le village s'étire le long de la ligne de crête.
La présence importante d'espaces boisés permet son intégration dans le paysage.



V.4 LES ESPACES BATIS

a) Eléments historiques

On remarque dans le centre du vieux bourg, la présence d'une motte féodale, vestige ancien d'un système de défense contre les attaques ennemies. Il n'en reste que le monticule de terre, une ébauche des fossés qui l'entouraient et la maison la plus importante située à proximité qui doit vraisemblablement être le château.

b) Le cadastre de 1816

Il fait apparaître l'existence de deux églises situées en bordure de la RD 233 à l'est et à l'ouest du bourg centre et la présence d'une vingtaine d'habitations assez éparpillées sur le territoire. La plupart étaient situées dans la petite vallée formée de part et d'autre de la « Geule ».

Les constructions les plus importantes présentent aujourd'hui, sont issues des anciennes fermes qui traçaient déjà en 1816 la trame du bourg actuel de Casteide Cami.

c) L'urbanisation actuelle

Le bourg et les quartiers

La situation particulière du bourg au sommet d'une colline dont les versants sont entaillés par plusieurs talwegs inscrits au fond de combes étroites, a obligé le développement de l'habitat à se faire le long des axes routiers. Contraint par les exigences du relief qui a interdit les constructions sur les pentes raides des combes, le village s'est ainsi peu à peu étiré, à partir de la place de l'église, le long des principales routes et plus particulièrement le long de la RD 233.

Cet accroissement le long des voies s'est fait de manière relativement discontinue. Le bâti et les terres cultivées sont ainsi imbriqués les uns dans les autres, formant une mosaïque qui complexifie la lecture urbaine et perturbe l'appréhension des entrées de bourg.

Un quartier s'est toutefois développé à l'extrême sud de la commune, sur la ligne de crête qui constitue la limite communale avec la commune de Cescau. On trouve des constructions récentes qui sont venues conforter ce quartier ancien situé à cheval sur les communes de Casteide Cami et Cescau.

LES ESPACES BATIS

Le bourg

Entrée Sud-Est du bourg, marquée par la présence des équipements publics de la commune : mairie, église, école, maison pour tous.



Zone centrale du bourg construit sur le mode des villages rues

Les rues du centre du village sont encore bordées de murets en galets qui prolongent les constructions en limite de voirie.



Entrée Nord-Ouest du bourg

Les habitations les plus anciennes du centre bourg sont pour la plupart imposantes de par leur emprise au sol. Corps de ferme et bâtiments agricoles occupent les parcelles en continuité avec l'habitation traditionnelle. Elles se structurent autour d'une cour intérieure.

Les granges anciennes, les pignons des habitations bordent la voie principale du village et créent la continuité bâtie dans le cœur du village.



Les principaux quartiers

Quartier Lahourcade situé en limite de Cescau ; a connu un développement conséquent de son urbanisation malgré la proximité d'élevages importants.



Quartier Bourié situé en limite communale avec Serres Ste Marie. Les maisons se sont surtout implantées le long de la ligne de crête côté Serres Ste Marie.



Quartier Chou développé autour d'une ancienne exploitation agricole.



Les extensions contemporaines :

De nouvelles habitations se sont installées dans les zones de quartiers de l'ancienne carte communale, notamment dans les quartiers limitrophes de Cescau. Les espaces constructibles ne disposant plus de beaucoup de terrain libre, la commune a souhaité renforcer les quartiers existants au travers du nouveau document d'urbanisme qu'est la carte communale.

Comme nombre de communes, le territoire de Casteide Cami est riche de hameaux plus ou moins gros et de fermes réparties harmonieusement dans l'espace agricole. Ces hameaux se sont généralement développés autour d'anciens sièges d'exploitation agricole. Ils sont souvent situés le long des axes de communication.

Zone de quartier située à l'ouest du village.

Constructions contemporaines qui se développent le long de la voie communale, non loin d'un ancien siège d'exploitation



Les fermes éparses :

Jusque dans les années 1950 – 1960, une grande partie de la population habitait des fermes isolées. Si l'exode rural a conduit à l'abandon ou au changement de vocation de certaines de ces fermes, ce type d'habitat reste encore très répandu.

Ainsi trouve-t-on :

- des fermes comportant plusieurs constructions dans lesquelles les bâtiments d'exploitation sont bien distincts de l'habitation,
- des maisons rectangulaires avec des toits à quatre eaux,
- des maisons carrées avec des toits à quatre eaux.

La plupart du temps, ces fermes ont conservé les éléments qui assurent leur intégration dans le paysage local :

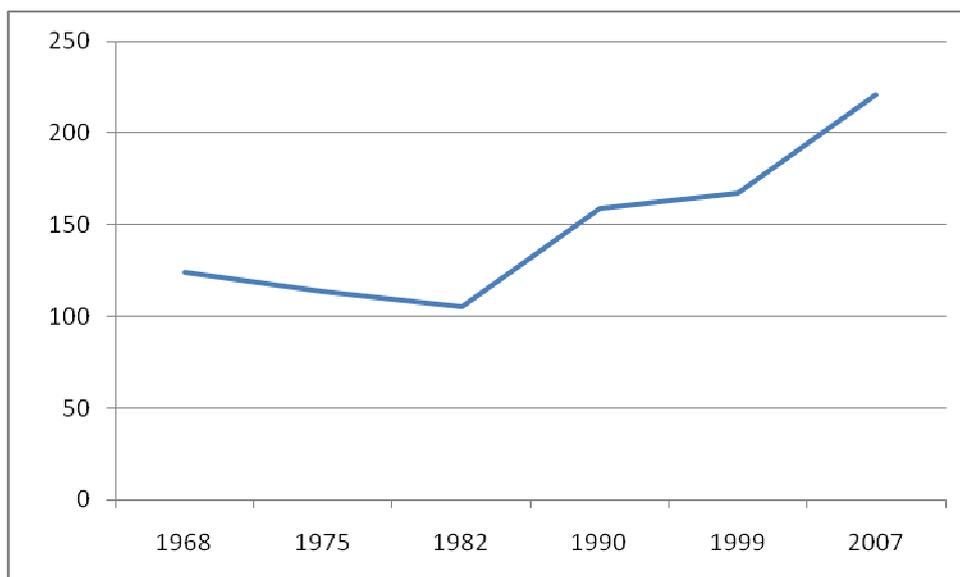
- relation directe entre les bâtiments et les espaces agricoles environnants,
- orientation des bâtiments pour se protéger des vents dominants,
- végétation d'accompagnement constituée d'essences locales.

VI - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

VI.1 LES PRINCIPALES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

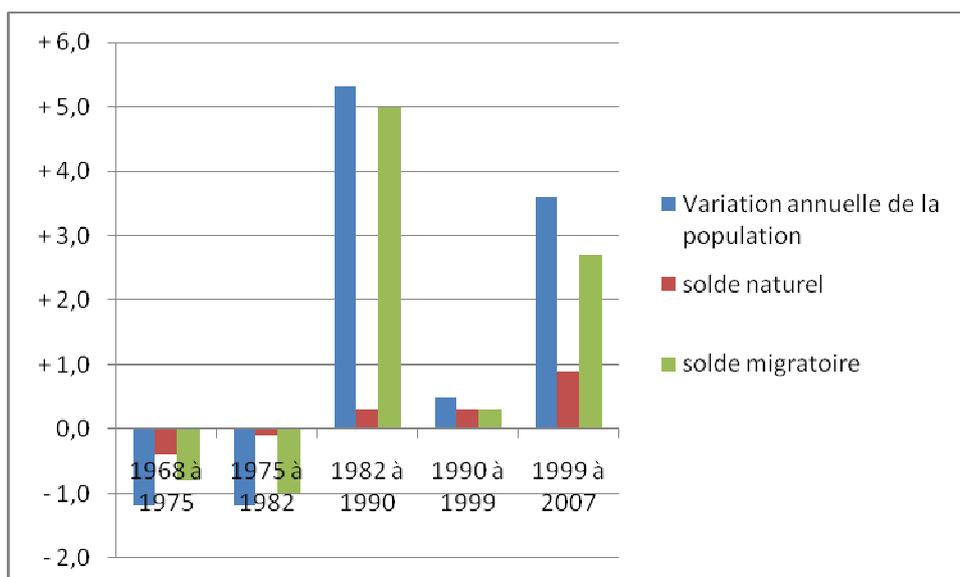
a) La population

Evolution de la population



Source : RGP INSEE – Commune de Casteide Cami

Taux de variation (en %) de la population selon la période



Source : INSEE - Commune de Casteide Cami

Les recensements successifs font apparaître une faible mais constante diminution de la population de 1968 à 1982.

Toutefois, cette tendance s'est largement inversée entre 1982 et 1990 puisque la commune a enregistré une augmentation de 54 personnes (soit une hausse de 50% de la population totale).

Ceci est dû à deux composantes à savoir le mouvement naturel mais surtout le solde migratoire largement positif durant les années 80. En effet, près d'un tiers de la population de 1990 n'habitait pas la commune au recensement précédent. Ce phénomène est principalement le fruit d'une arrivée massive de population jeune, en provenance de l'agglomération paloise essentiellement, qui souhaite profiter de la vie à la campagne tout en restant proche des services qu'offrent l'agglomération paloise et le bassin d'emploi de Lacq.

Si la croissance démographique a légèrement stagné dans les années 90, on assiste à une reprise en 1999, puisque la commune comptait 221 habitants en 2007.

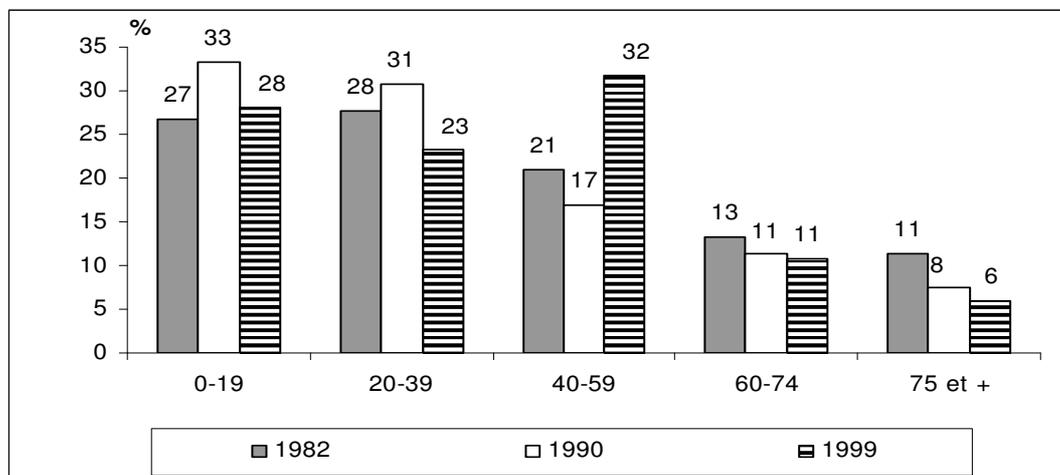
La forte croissance démographique depuis 1999 s'explique aussi par le fait que le marché de l'immobilier accessible de Casteide-Cami attire une population qui subit l'explosion du marché de l'agglomération paloise.

Depuis 2008, cet élan a subi un coup d'arrêt : bien que la demande reste soutenue, la pénurie de terrains constructibles a conduit les personnes désireuses de bâtir à s'orienter vers les communes limitrophes.

En effet, après une baisse amorcée en 2007, aucun permis de construire n'a pu être déposé en 2008 et en 2009.

L'arrivée de nouvelle population par le biais de la construction étant bloquée et se cumulant au départ de jeunes du foyer familial au moment des études ou à l'occasion du premier emploi, on observe désormais un recul de la population communale.

Evolution de la répartition de la population par âge (en %) de 1982 à 1999



Source : INSEE

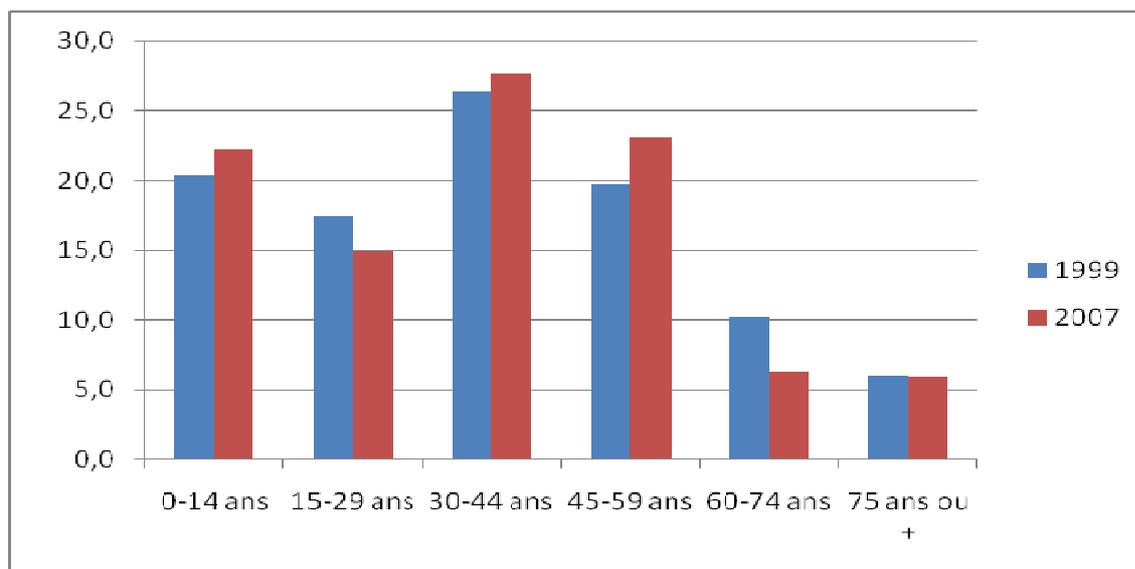
Ce graphique nous montre la répartition de la population par classe d'âge. Il nous permet également de comparer l'évolution des tranches d'âge entre 1982 et 1999.

Sur cette période, on remarque une très légère tendance au vieillissement de la population puisque seule la classe d'âge 40 à 59 ans a augmenté dans de fortes proportions. Les 0-19 ans et les 20-39 ans enregistrent une diminution conséquente avec respectivement -5 % et -8 %. Ainsi les moins de 40 ans représentaient 64 % de la population en 1990, cette tranche d'âge ne constitue que 51 % de la population communale. Cependant près d'un tiers de la population a encore moins de 20 ans ce qui est un gage de la jeunesse de la population.

Depuis 1999, cette tendance au vieillissement s'est à nouveau inversée puisque la commune enregistre une arrivée de population de moins de 44 ans qui s'installe à Casteide Cami.

La jeunesse des habitants de Casteide Cami est très importante pour la vie du village et sa dynamique future, tant du point de vue de la pérennité de l'école que de la vie associative.

Evolution de la répartition de la population par âge (en %) entre 1999 et 2007



Source : INSEE

b) Les ménages

Un ménage est un ensemble de personnes occupant un même logement à titre de résidence principale quels que soient les liens qui les unissent (définition INSEE).

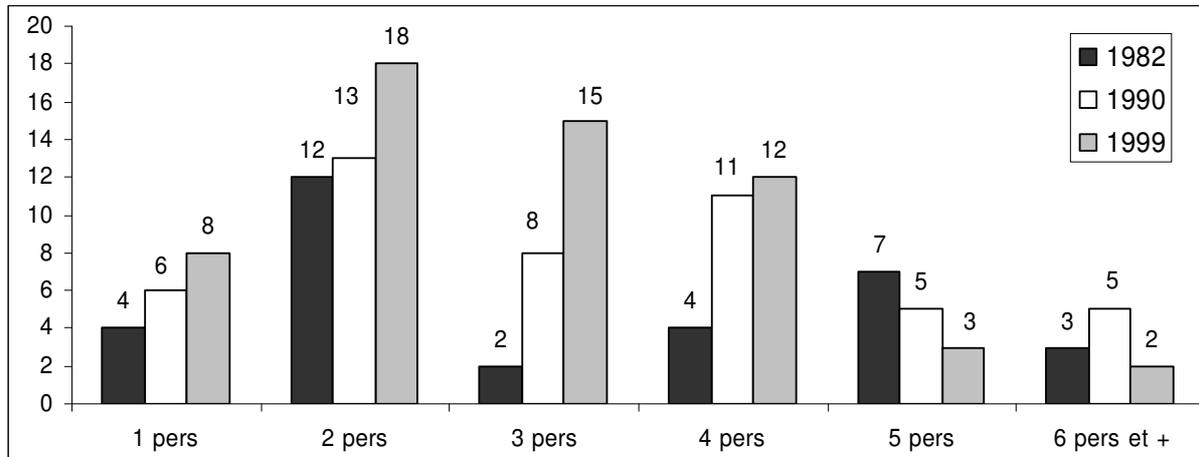
Evolution du nombre de ménages (effectifs)

Nombre de Ménages	32	48	58	76
Années	1982	1990	1999	2007

Source : INSEE

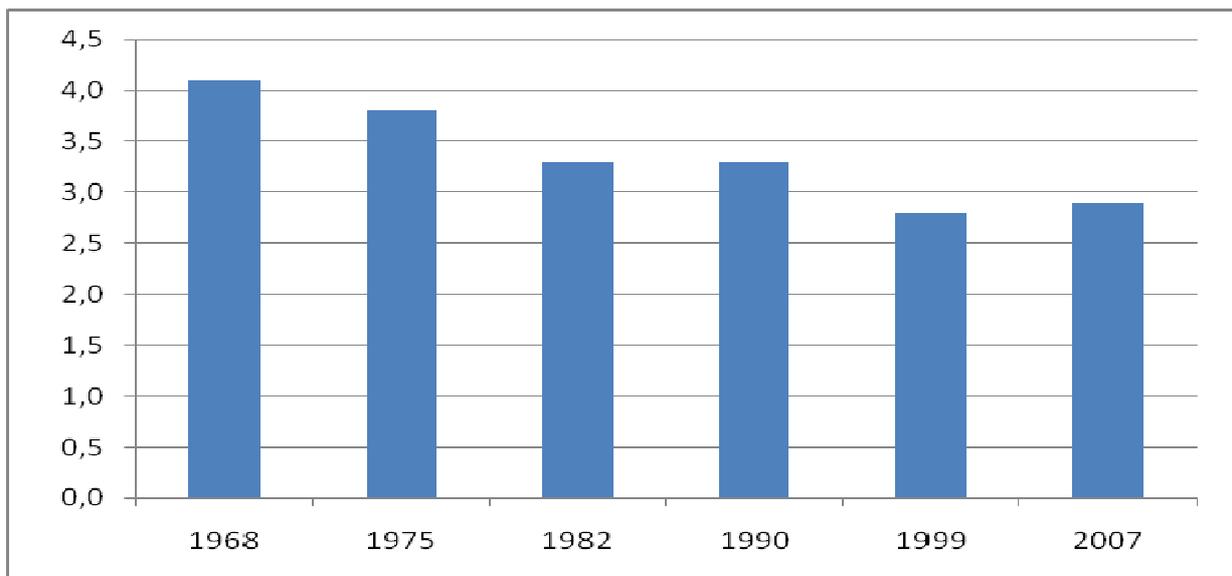
Depuis 1982, le nombre de ménages ne cesse d'augmenter sur Casteide Cami. Cette croissance s'accompagne d'un accroissement du nombre de constructions (de l'ordre d'une dizaine d'habitations de plus entre chaque période inter censitaire). Ce développement de l'habitat s'est surtout réalisé sous la forme de maisons individuelles. On ne compte aucun lotissement sur la commune.

Taille des ménages (effectifs)



Source : INSEE

Nombre de personnes par ménage



Source : INSEE

Après une lente mais progressive diminution, jusqu'en 1999, la taille moyenne des ménages tend à se stabiliser à près de 3 habitants par ménage. Cette stabilisation du nombre de personnes par ménage est le fruit de la très forte diminution des familles nombreuses et la forte croissance des ménages de 3 et 4 personnes.

La conjugaison de ces deux phénomènes permet à la commune de posséder encore un nombre important de personnes par ménages pour une commune rurale.

On remarquera aussi la forte augmentation des ménages de 1 et 2 personnes qui sont souvent constitués de personnes âgées dont les enfants ont quitté la maison familiale.

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Tendance générale :

Si Casteide Cami a subi dans un premier temps, une décroissance démographique, cette dernière a largement été inversée à partir de 1980 grâce à l'installation de jeunes couples sur la commune.

Les années 90 ont marqué une stagnation de la population. De 1999 à 2007, on assiste à une nouvelle reprise démographique avec l'arrivée de population nouvelle souhaitant s'installer à proximité de l'agglomération paloise.

Bien que la demande reste forte depuis 2008, la pénurie en terrains constructibles disponibles ne permet plus d'accueillir de nouvelles familles.

Avec le départ de jeunes au moment des études ou à l'occasion des premiers emplois, on observe désormais un recul de la population communale.

Volonté communale :

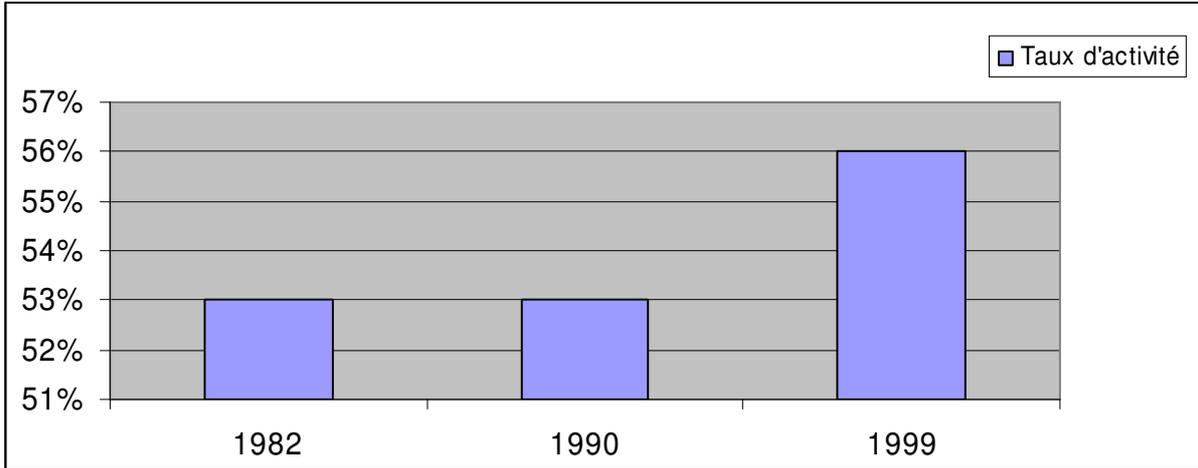
L'accueil de population est essentiel pour la vie d'une petite commune rurale comme Casteide Cami. Il est nécessaire pour permettre un renouvellement constant de sa population et assurer ainsi la pérennité de ses équipements (école).

Il s'agit pour la commune de maintenir une croissance démographique modérée, à la mesure de ses moyens afin de préserver la vitalité de son école et de la commune.

VI.2 L'ECONOMIE ET LE SOCIAL

a) Evolution de l'activité de la population

Evolution du taux d'activité

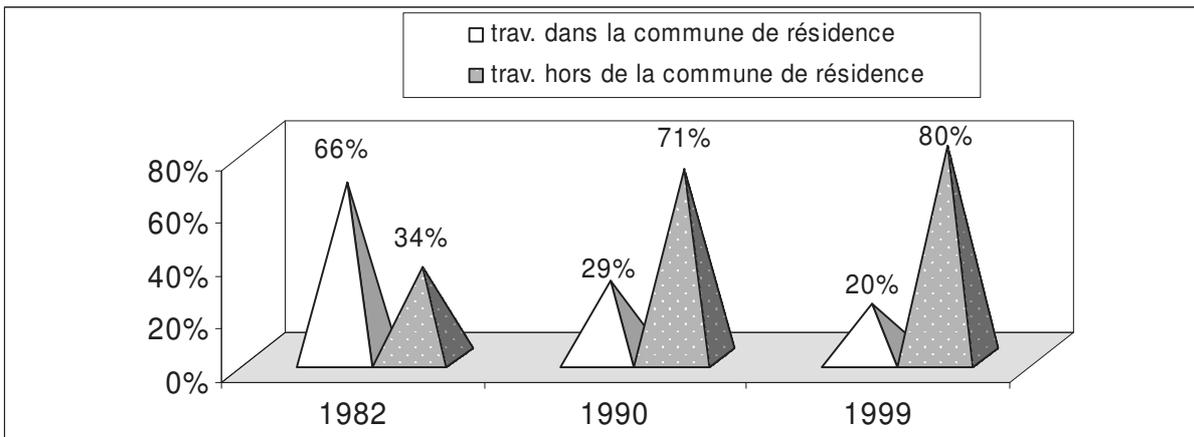


Source : INSEE

Avec 56 %, le taux d'activité général de la commune était en 1999 supérieur aux taux régional et national qui avoisinaient 55%. Cette croissance s'explique par l'arrivée de population nouvelle jeune, qui bien souvent travaille sur les proches bassins d'emplois de Lacq et Pau.

b) Une population active très mobile

Les navettes domicile – travail



Source : INSEE

En 1982, une importante majorité de la population active de Casteide Cami travaillait sur la commune. Durant les années 80, cette tendance s'est inversée puisqu'en 1990, 71 % des actifs travaillaient à l'extérieur de la commune. Les années 90 ont vu cette tendance encore s'accroître, ainsi 80 % des actifs travaillent hors de la commune, essentiellement, sur le bassin d'emploi de Pau mais aussi sur celui de Lacq, plus proche.

Cette inversion de tendance montre que la commune a évolué vers le phénomène « dortoir ». La proximité des bassins d'emplois de Pau et de Lacq étant un facteur important pour l'installation de nouveaux habitants.

c) Activité économique

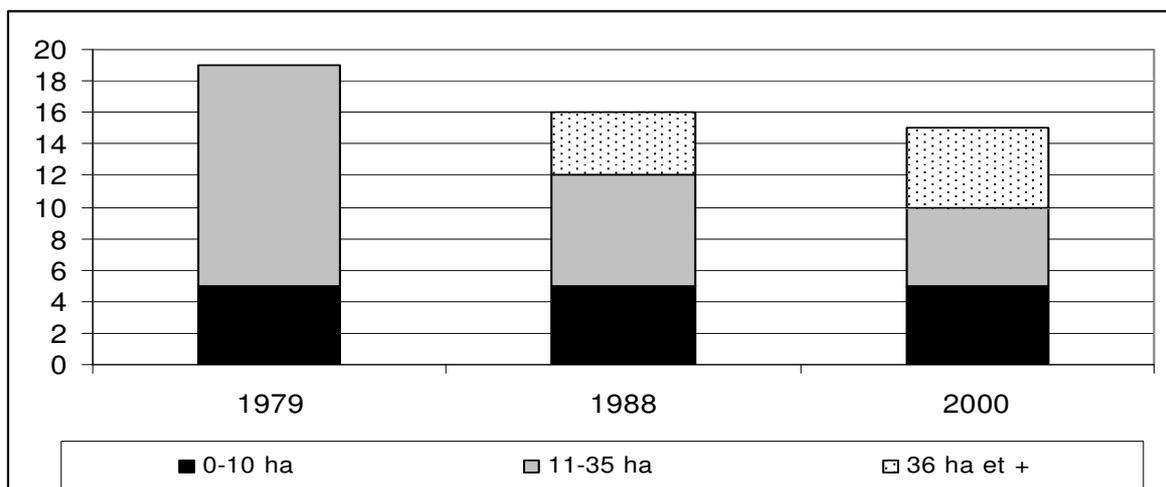
c.1 L'agriculture :

Les espaces agricoles :

Le territoire communal s'étend sur 680 ha. 51 % de la surface est consacrée à l'activité agricole tandis que les bois couvrent 28 % du territoire. La surface boisée se trouve sur les pentes les plus fortes et dans les fonds des talwegs.

Le système d'exploitation le plus utilisé est celui de l'élevage de bovins, le maïs étant utilisé comme complément alimentaire.

Taille moyenne des exploitations (en effectif)

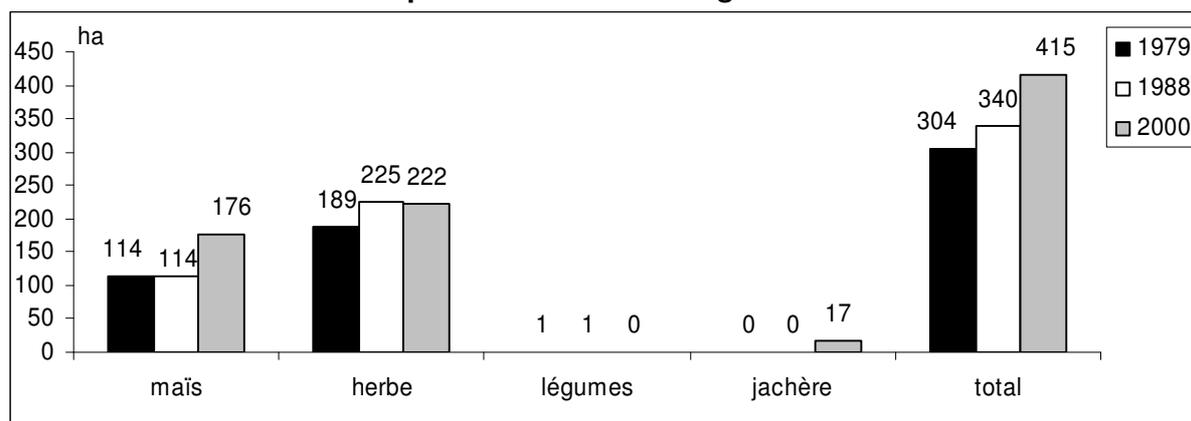


Source : RGA

Depuis 1979, Casteide Cami n'a perdu que 5 exploitations agricoles. Cette faible diminution, due essentiellement à des départs en retraite, témoigne de l'importante vitalité de l'activité agricole sur la commune.

La diminution la plus importante concerne les exploitations de taille intermédiaire (11-35ha). Si certaines ont cessé leur activité, l'ensemble des terres a été reprise par les autres agriculteurs qui en profitent pour augmenter la SAU de leur exploitation. Ceci explique la progression du nombre de fermes de plus de 35 ha et la diminution du nombre d'exploitation ayant entre 11 et 35 ha.

Occupation de la Surface Agricole Utile



Source : RGA

La SAU de Casteide Cami se répartit équitablement entre la culture du maïs et les espaces enherbés utilisés pour le pacage des bovins. Avec l'extension des surfaces exploitées, certaines exploitations, sont obligées de mettre une partie de leur SAU en jachère depuis 1999.

La culture du maïs reste encore importante car elle est utilisée comme complément alimentaire pour les élevages sous forme d'ensilage ou de farine. Le reste de la SAU reste en prairie et sert de pacage aux élevages de bovins. Ce sont, d'une manière générale, les terres les moins mécanisables qui restent en prairies.

Le Cheptel :

	1988		2000	
	Effectifs	Exploitations	Effectifs	Exploitations
Total bovins	438	14	506	12
Total Porcins	21	12	400	9
Total volailles	817	15	1300	?

Source : RGA

Si le nombre d'exploitations a diminué, le cheptel a considérablement augmenté. En ce qui concerne les bovins, le nombre moyen de têtes par élevage est passé de 31 à 42. C'est surtout le cheptel des vaches nourrices qui a augmenté entre les deux recensements. On trouve également une unité de gavage de palmipèdes (oies, canards).

On constate une diminution du nombre d'élevages, mais leur capacité de production a bien progressé.

Actuellement, l'élevage porcin a été arrêté et a été transformé en élevage de veaux. Par ailleurs, 9 exploitations ont des installations classées soumises à autorisation sur la commune.

La population agricole :

La population agricole représente 20 % des actifs de la commune (soit une quinzaine de personnes). Ce maintien s'explique par le type d'exploitation puisque l'élevage est une activité qui mobilise de la main d'œuvre. Ainsi l'activité agricole constitue la principale activité économique de la commune.

Âge des chefs d'exploitation et des co-exploitants

	Effectifs				
	1979	1988	2000	2004	2010
Moins de 40 ans	4	6	3	2	2
40 à moins de 55 ans	8	4	9	5	5
55 ans et plus	7	6	3	2	2
Total	19	16	15	9	9

Source : RGA et commune

La répartition par classes d'âge a évolué. Avec une moyenne d'âge de 48,5 ans, l'activité agricole concerne des personnes majoritairement proches de la retraite. A terme, se posera la question de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune.

Casteide Cami ne compte plus à ce jour qu'une dizaine d'exploitants réellement en activité. Pour nombre d'exploitations, la reprise de l'activité n'est plus assurée. Cependant les terres de ces exploitations sont bien souvent reprises par d'autres agriculteurs qui augmentent ainsi leur surface agricole et empêchent aussi la déprise agricole, ce qui explique le peu de friches présentes sur la commune.

En conséquence, la protection des espaces agricoles est un objectif fort de la révision de la carte communale qu'il convient de prendre en compte.

c.2 Autres activités présentes sur la commune :

Hormis les exploitants agricoles qui, en règle générale, n'ont aucun salarié, on dénombre quelques professions représentées à Casteide Cami.

On compte :

- 1 professionnel de l'électricité et de l'électronique
- 2 maçons
- 1 entreprise spécialisée dans l'entretien des espaces verts
- 1 entreprise spécialisée dans l'amélioration de l'habitat
- 1 entreprise de taxi
- 1 plombier

Le développement du tourisme vert a motivé l'une des exploitations agricole à aménager un gîte rural de 5 à 6 places et des chambres d'hôtes d'une capacité d'accueil de 6 personnes dans le village. Cette activité touristique semble fonctionner remarquablement bien puisque cette structure est occupée tout au long de l'année.

ACTIVITE ECONOMIQUE

Tendance générale :

L'agriculture reste la principale activité économique de la commune. Avec 9 exploitations en activité, ce secteur est encore très dynamique. Cependant, la question de la pérennité de l'agriculture sur Casteide Cami se posera d'ici 10 ans puisqu'à ce jour, seuls 2 exploitants ont moins de 40 ans.

L'essentiel des actifs de la commune travaille sur les bassins d'emplois proches de l'agglomération paloise ou de Lacq. On assiste ainsi à une croissance très importante des mouvements pendulaires.

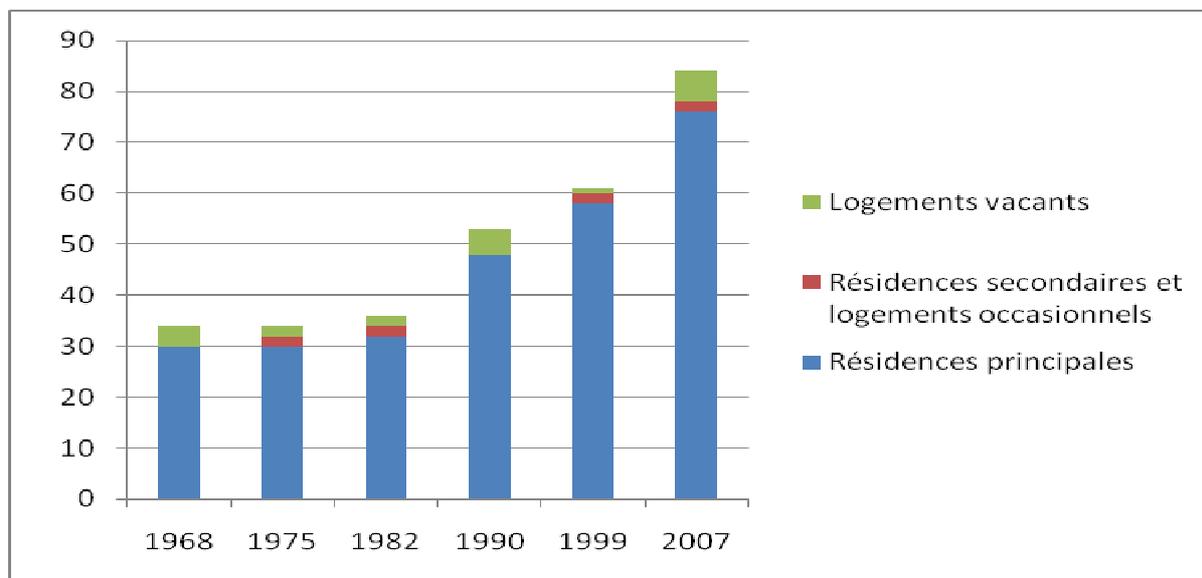
Volonté communale :

La préservation de l'activité agricole reste l'un des principaux objectifs de la carte communale. Il s'agira à travers le zonage de la carte communale de conserver un maximum de terres agricoles et de mettre en adéquation les zones constructibles avec les distances d'éloignements réglementaires imposées par la législation en matière d'implantation de bâtiments d'élevages.

VI.3 L'HABITAT

a) Le parc de logements

Evolution du parc de logements (effectifs)



Source : INSEE

Entre 1982 et 2007, le parc total de logements a plus que doublé. L'augmentation concerne les résidences principales. Il s'agit d'une manière générale des nouvelles constructions qui sont le fruit de l'installation de jeunes couples.

b) Taille des logements

Taille des logements	Nombre	%
T1	1	1 %
T2	2	3 %
T3	6	8 %
T4	15	20 %
T5 ou +	52	68 %
Total	76	100 %

Source : RGP 2007

Les résidences principales sont composées majoritairement de 5 pièces et plus. 88 % des logements ont plus de 4 pièces alors que le nombre moyen d'occupants par logement s'élève à 2.9.

c) Evolution de la construction

Rythme de la construction (effectifs)

Années	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre de constructions	1	1	2	0	1	0	1	3	4	8	1	4	2	0	0

Source : mairie de Casteide Cami

De 1995 à 2001, le rythme de construction des habitations nouvelles reste constant avec en moyenne 1 maison par an.

Entre 2002 et 2006, on assiste à une augmentation du rythme de la construction qui passe en moyenne à 4 habitations nouvelles par an et qui correspond à l'arrivée de population nouvelle notamment en raison de la proximité de l'agglomération paloise et du bassin de Lacq.

Depuis 2007, on note une diminution sévère du nombre de permis accordés alors que le niveau de demandes reste soutenu et constant. Ce phénomène traduit la pénurie de terrains à bâtir disponibles.

Faute de trouver un terrain pour construire, nombreux sont les demandeurs contraints de s'orienter vers les communes limitrophes.

On dénombre parmi eux une proportion élevée de personnes natives de Casteide-Cami, ainsi que des personnes dans un premier temps locataires, et qui auraient souhaitées pouvoir y faire bâtir.

Afin de se prémunir contre les conséquences que pourrait induire la faible disponibilité en terrains à bâtir sur l'évolution de la démographie, et afin de satisfaire aux demandes exprimées pour construire sur le territoire communal, le Conseil Municipal a décidé d'entreprendre la révision de la carte communale.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite à travers ce nouveau document ajuster le développement de l'urbanisation en tenant compte des possibilités de réalisation de l'assainissement autonome et en respectant un objectif de préservation de l'activité agricole sur la commune.

d) Le locatif sur la commune

Le marché du locatif sur la commune concerne 10 logements. Soit 13 % du parc de logement ce qui est assez important pour une commune rurale de la taille de Casteide Cami. L'offre en logement locatif se répartit de la façon suivante :

- Les logements locatifs privés : 9 habitations.
- Le logement locatif de la commune : Situé dans l'ancienne école réhabilité en logement par la commune.

PREVISIONS EN MATIERE D'HABITAT

Tendance générale :

Le parc de logement est essentiellement constitué de résidences principales. Il n'y a qu'une résidence secondaire et un taux de vacance presque nul du fait de la forte pression qui s'exerce actuellement sur le marché du foncier et de l'immobilier.

Le rythme de constructions observé jusqu'en 2006 a chuté depuis 2007 en raison de la pénurie de terrains constructibles.

Volonté communale :

La municipalité souhaite grâce à la révision de la communale, libérer de façon raisonnée au regard des contraintes en matière d'équipements publics, de nouveaux espaces à la constructibilité.

Il s'agit pour la commune de conserver un rythme avoisinant les 2/3 constructions/an. Cette cadence limitée n'entraînera pas d'incompatibilité avec le maintien de l'activité agricole et assurera une croissance démographique mesurée. Ceci permettra par ailleurs d'assurer la pérennité de l'école.

VI.4 LES EQUIPEMENTS PUBLICS

a) Enseignement

Pour faire face aux fluctuations des effectifs et conserver l'école sur la commune, un regroupement pédagogique de 5 classes a été mis en place pour la rentrée 1997/1998 avec les communes de Cescau et Viellenave-d'Arthez. Depuis la mise en place de ce regroupement, une garderie est assurée matin et soir à Cescau.

Casteide-Cami possède une classe.

On constate une baisse des effectifs d'environ 15% entre la rentrée 2009 et la rentrée 2010.

Il est à noter également que l'école bénéficiera de l'installation du numérique à la rentrée 2010.

b) Réseaux et déchets

Voirie

La commune de Casteide Cami est traversée par la RD 233 qui relie Arthez-de-Béarn à Lescar sur un axe nord-est/sud-est. Les différentes zones bâties sont quant à elles desservies par des voies communales ou des chemins ruraux.

L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est suffisante et assurée par un réseau de canalisations dont un plan est joint en annexe de la carte communale. La gestion intercommunale est assurée par le Syndicat Intercommunal de l'Eau et de l'Assainissement des 3 Cantons dont le siège se trouve à Artix.

Défense contre l'incendie

On dénombre sur la commune 2 poteaux incendie normalisés (diamètre 100) et 2 poteaux incendie d'un diamètre inférieur, répartis sur le territoire et permettant la défense contre l'incendie des zones habitées les plus denses.

L'assainissement des eaux usées

L'application de la loi du 3/01/1992 et du décret d'application du 3 juin 1994, prévoit une obligation générale d'assainissement (collectif ou non collectif) sur l'ensemble du territoire, dans le but de supprimer toute pollution provenant d'eaux usées non traitées, ou insuffisamment traitées.

La commune de Casteide-Cami n'est pas dotée de réseau d'assainissement collectif ; les filières d'assainissement proposées sont par conséquent des dispositifs d'assainissement autonomes.

Les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement autonome sont notamment spécifiées dans les principaux textes réglementaires suivants :

- Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO₅ ;
- Arrêté Préfectoral daté du 14 juin 2010 (modifié le 9 novembre 2010), fixant des prescriptions techniques complémentaires relatives à l'évacuation des effluents des installations d'assainissement non collectif.

La commune de Casteide Cami fait partie du Syndicat d'assainissement des Trois Cantons qui a fait réaliser une campagne de tests à la parcelle pour mettre à jour le schéma directeur d'assainissement sur le territoire urbanisable de la commune. L'étude a intégré l'ensemble des zones constructibles défini dans le projet de carte communale afin de préciser les possibilités d'assainissement de ces dernières.

Cette étude a défini, en fonction des caractéristiques et des aptitudes des sols rencontrés, les systèmes d'assainissement à mettre en place ainsi que les surfaces de terrains nécessaires.

En dehors des zones prospectées à l'occasion de cette mise à jour du schéma directeur d'assainissement, tout projet de classement de nouveau terrain en zone constructible a fait l'objet d'une étude de sol à la parcelle. Seuls n'ont été retenus que des terrains présentant des résultats favorables au regard de la réglementation en vigueur.

Réseau électrique

Tous les logements sont desservis par le réseau électrique basse tension. Ce dernier ne constitue donc pas une limite à l'urbanisation.

La collecte et l'élimination des déchets

La collecte des déchets ménagers et assimilés est assurée par la Communauté de Communes de Lacq. De plus une collecte sélective est organisée dans des bacs bleus pour récolter les papiers-cartons, bouteilles plastiques et verres, et les boîtes de conserves.

c) Autres équipements et services

La mairie est ouverte au public quelques heures par semaine.

Il n'existe aucun équipement sportif mais des sentiers et parcours pédestres sont balisés sur le territoire. Une Maison pour Tous a été construite il y a quelques années.

Un service d'aides ménagères à domicile est organisé de même qu'une cantine scolaire et un ramassage pour les élèves de l'école.

On trouve également diverses associations telles que la société de chasse, l'association intercommunale famille rurale, le regroupement pédagogique intercommunal (avec Cescou et Viellenave d'Arthez), et le comité des fêtes.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Mairie et église



Place et Maison pour Tous



Ecole



VII – CONTRAINTES DU DEVELOPPEMENT SPATIAL DE LA COMMUNE

4 types de contraintes s'exercent sur la commune

VII.1 SERVITUDE RELATIVE AUX CANALISATIONS DE GAZ

La canalisation de gaz ARTHEZ – CESCAU Ø 400 ; est implantée au sud de la commune.

Ses effets :

Les propriétaires sont obligés de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

D'autre part, les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz, conservent le droit de les clore et d'y élever des immeubles à condition toutefois d'en avertir l'exploitant et de conserver une distance non aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la conduite.

Les travaux de terrassement, de fouille et de forage à proximité des conduites de transport de gaz sont réglementés.

VII.2 SERVITUDE A L'APLOMB DES LIGNES ELECTRIQUES

La ligne 400 KV CAZARIL – MARSILLON 1 et 2 traverse le territoire de la commune.

Ses effets :

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de se bâtir ; toutefois, ils doivent un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'entreprise exploitante.

VII.3 SERVITUDE RELATIVE AUX MINES ET CARRIERES

La commune de Casteide Cami est comprise dans le périmètre minier de Lacq.

Ses effets :

Le propriétaire est obligé de réserver le libre passage des agents chargés de la surveillance et de l'entretien des matériels ainsi que le 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 servitude de passage a le droit d'exiger de l'exploitant, après l'exécution des travaux, de remettre en état les terrains de cultures en rétablissant la couche arable. Il peut aussi requérir l'achat ou l'expropriation du terrain, si lesdites servitudes en 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, propre 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.

VII.4 SERVITUDES AERONAUTIQUE DE DEGAGEMENT

Les servitudes de dégagement aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de PAU-PONT-LONG-UZEIN affectent le territoire de la commune.

Ses effets :

Il est interdit de créer des obstacles fixes (permanents ou non permanents), susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne. Les propriétaires peuvent obtenir un permis de construire, procéder sans autorisation à l'établissement de plantations, de remblais et obstacles si ces obstacles demeurent à quinze mètres au dessous de la côte limite qui résulte du plan de dégagement.

D'autre part, les représentants de l'Administration sont autorisés à pénétrer dans les propriétés privées pour y exécuter les opérations nécessaires aux études concernant l'établissement du plan de dégagement.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'OCCUPATION DES SOLS

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	ACTE QUI LES A INSTITUTEES SUR LE TERRITOIRE CONCERNE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
I 3	<p>GAZ</p> <p>Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz. servitudes d'ancrage, d'appui, de passage.</p> <p>- DN 400 ARTHEZ - CESCOU posée en catégorie A et B</p>		<p>Article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906</p> <p>Article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925</p> <p>Article 35 de la loi n° 46.628 du 8 avril 1946 modifiée</p> <p>Article 25 du décret n° 85.1108 du 15 octobre 1985</p> <p>Décret n° 85.1109 du 15 octobre 1985 modifiant le décret n° 70.492 du 11 juin 1970</p>	<p>- Ministère de l'Industrie - (D.R.I.R.E.) - Aquitaine Div. Tech. Ind. Energie - Bdx - Société G.S.O. - Secteur de LACQ Artix</p>
I 4	<p>ELECTRICITE</p> <p>Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques. servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage, et d'abattage d'arbres.</p> <p>- Ligne 400 KV CAZARIL - MARSILLON 1 et 2</p>		<p>Loi du 15 juin 1906 modifiée : article 12. Loi du 8 avril 1946 modifiée : article 35.</p>	<p>- Ministère de l'Industrie - (D.R.I.R.E.) Aquitaine - Bordeaux - E.D.F. - G.E.T. Béarn - Billère</p>

I 6	<p>MINES ET CARRIERES Servitudes concernant les titulaires de titres miniers de permis d'exploitation de carrière ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières.</p> <p>- Périmètre d'exploitation de LACQ (périmètre d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux)</p>	<p>Arrêtés ministériels des 20 juin 1951, 2 mars 1959 au profit de la SNPA - mutation au profit de la SNEA (P) par décret du 24 août 1976 - mutation au profit de EAEPF par arrêté ministériel du 27 septembre 2002</p> <p>Arrêté Ministériel du 24 septembre 1991</p>	<p>Code minier: articles 71, 71-1, 71-2 modifié à 71-6, 72, 73 modifié et 109.</p>	<p>- Ministère de l'Industrie - Elf Aquitaine Production Service foncier - Lacq</p>
T 5	<p>CIRCULATION AERIENNE Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodomes civils et militaires).</p> <p>- Aérodrome PAU - PYRENEES.</p>		<p>Code de l'Aviation Civile : articles L 281-1 à L 281-4, R 241-1 à R 241-3, R 242-1 à R 242-3, et D 242-1 à D 242-14.</p>	<p>- Ministère des Transports Dition Générale de l'Avation Civile service des B. Aériennes / S.O. Aéroport de Mérignac - D.D.E. subdivision Pau-est (B.A.)</p>

I.N.S.E.E.
 64171

VIII - PARTI D'AMENAGEMENT RETENU DANS LE PROJET DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

OBJECTIF GENERAL

Casteide Cami bénéficie de la proximité de l'agglomération paloise et de sa population soucieuse d'accéder à la propriété individuelle.

Toutefois, bien que la demande reste soutenue, la pénurie de terrains à bâtir disponibles a pour conséquence depuis 2008 une inversion de la courbe démographique.

Tout en maintenant ses caractéristiques rurales, la commune souhaite redonner une tendance positive à la courbe démographique afin de garantir la pérennité de l'école et des équipements publics.

C'est pourquoi, la municipalité désire organiser un développement mesuré de l'urbanisation afin que le village conserve son agréable cadre de vie.

Il s'agit de densifier le bourg et les hameaux existants par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces situés dans la continuité directe de la zone actuellement urbanisée.

Les options retenues ci-après, ont été définies au vu de l'état actuel de la commune décrit dans les chapitres précédents, et en fonction des orientations de la municipalité de Casteide Cami.

La municipalité, pour la définition des zones constructibles de la carte communale, a souhaité suivre trois objectifs majeurs à savoir :

- la préservation de l'activité agricole
- la possibilité d'installer un système d'assainissement autonome sur chaque parcelle rendue constructible par la carte communale
- le choix de terrains bénéficiant d'une bonne desserte par les réseaux (eau, électricité,...) et la voirie et dont la localisation est cohérente par rapport aux déplacements et l'accès aux équipements publics.

VIII.1 ACCOMPAGNER LA PRESSION URBAINE TOUT EN CONSERVANT LE CADRE DE VIE

Afin de répondre à cette volonté de conserver un cadre de vie agréable, la municipalité a souhaité structurer l'organisation des équipements publics du bourg. Il s'agit pour la commune de créer un centre du village sur le seul espace qui s'y prête sur cette crête. Pour ce faire, elle a organisé l'ensemble des équipements publics autour de l'église, avec l'aménagement de la place, la construction de l'école et de la maison pour tous.

Le bourg s'étire le long de la départementale n°233, sur le mode des villages rues du fait de la contrainte topographique des lieux. On peut considérer d'un point de vue strictement paysager que l'entrée sud-est du village se situe au niveau de l'école, et l'entrée nord-ouest du bourg au niveau de l'intersection entre la RD 233 et la VC 101 dite « de pourteau ».



Entrée Nord-ouest du bourg

Entrée Sud-est du bourg



La zone urbanisable du bourg tient compte des distances d'éloignement par rapport aux élevages existants. Aucune parcelle située à l'intérieur des périmètres de 50 ou 100 mètres autour des élevages n'a été intégrée dans la zone constructible.

▪ Terrains présentés par la commune lors de la révision de la carte communale :

Deux terrains attenants à la zone constructible au niveau du bourg, et exclus des périmètres autour des bâtiments d'élevage, sont présentés dans la révision et se situent :

- En bordure du chemin rural de Minvielle : Il s'agit d'étendre de façon très limitée l'urbanisation par le détachement d'un lot sur une partie de la parcelle A 236. La desserte au niveau de l'eau, de l'électricité et de la voirie pourra être assurée par la mise en place d'une P.V.R. En outre les sols sont favorables à l'accueil du système d'assainissement autonome.

- Au Sud du bourg : Il s'agit là aussi de détacher un lot sur partie de la parcelle B 201, avec un accès par les parcelles B 198 et B 199. La desserte au niveau de l'eau et de l'électricité pourra être assurée par branchement au niveau de la RD 233. Le sol est favorable à l'accueil du système d'assainissement autonome.

▪ **Demandes retenues au niveau du bourg et de la ligne de crête suite à l'enquête publique :**

Des demandes exprimées lors de l'enquête publique ont pu être rajoutées aux terrains initialement présentés. Ces demandes satisfont aux critères imposés par la commune dans la mesure où elles se situent en continuité de la zone constructible, qu'elles n'amputent pas de parcelles agricoles de bonne valeur agronomique et que les résultats des études de sol démontrent la possibilité d'implanter un système d'assainissement autonome.

Ces demandes ont par ailleurs reçu un avis favorable du Commissaire Enquêteur puis l'approbation des services de l'Etat.

- Au Sud du bourg :

▪ Il s'agit de réaliser une extension de 2000 m² au Sud de la zone déjà constructible sur la parcelle B 230 de façon à rendre possible l'implantation de 2 systèmes d'assainissement autonomes et donc de détacher 2 lots à bâtir.

▪ Il s'agit également de prolonger vers l'Est, le long de la départementale, la zone constructible sur la parcelle B 230 de façon à créer un lot supplémentaire de 3000 m².

- A l'ouest du bourg :

▪ La demande consiste à créer 3 lots supplémentaires sur les parcelles B 512 - 528 – 530 – 531 – 532 dans le prolongement de la zone constructible.

VIII.2 EVITER LE MITAGE DES ESPACES « NATURELS » OU AGRICOLES

La commune de Casteide Cami comme nombre de communes rurales du béarn, se caractérise par la présence d'un habitat dispersé dans des zones de hameaux plus ou moins éloignées du bourg.

L'objectif est d'interdire l'urbanisation diffuse et la circonscrire aux zones agglomérées déjà existantes, de façon limitée, et en cohérence avec ces zones.

La municipalité souhaite prendre en compte ces zones de hameaux dans la révision de la carte communale, dans la mesure où les caractéristiques des équipements le permettent.

▪ **Terrains présentés par la commune lors de la révision de la carte communale :**

La révision de la carte communale conforte une zone de hameau définie dans les documents d'urbanisme antérieur :

↳ **Quartier Bourié :**

Il s'agit d'étendre légèrement l'urbanisation de ce secteur déjà très urbanisé.



- Le projet donnera ainsi 2 nouvelles possibilités d'installation en bordure du Chemin Lartigau sur partie de la parcelle B 391, en limite de la zone urbanisée située sur la commune de Serres-Ste-Marie.

Le sol présente une aptitude favorable à l'assainissement et ce secteur ne présente pas de contraintes particulières tant du point de vue de la desserte en eau et électricité que de l'activité agricole.

- Le projet consiste également à agrandir la zone constructible autour de la grange « Sarraillé », sur la parcelle B 381, afin de permettre l'implantation de l'assainissement et d'autoriser ainsi la réhabilitation du bâtiment en habitation. Ce secteur ne présente pas de contraintes particulières du point de vue de la desserte en eau et électricité. L'étude de sol est par ailleurs favorable.

▪ Demandes retenues au niveau du Hameau de la route de Boumourt suite à l'enquête publique :

Des demandes exprimées lors de l'enquête publique ont pu être ajoutées en continuité de la zone constructible au niveau du hameau situé sur la route de Boumourt.

- Il s'agit de créer 2 lots à bâtir sur partie de la parcelle A 22, le long de la route de Boumourt, et de détacher un lot constructible sur partie de la parcelle A 24.

Ces demandes n'amputent pas de parcelles agricoles de bonne valeur agronomique et les résultats des études de sol démontrent la possibilité d'implanter un système d'assainissement autonome.

Ce hameau est également bien desservi par les réseaux (PVR notamment délibérée par le conseil municipal pour l'extension du réseau d'adduction d'eau).

Ces demandes ont par ailleurs reçu un avis favorable du Commissaire Enquêteur puis l'approbation des services de l'Etat.

VIII.3 SAUVEGARDER L'ACTIVITE AGRICOLE QUI A FORGE LE PAYSAGE DE CASTEIDE CAMI

Comme précisé dans l'analyse économique de la commune, l'agriculture constitue la première activité économique de Casteide Cami. Le nombre d'exploitations, leur dynamisme, et leur action dans l'entretien de la qualité paysagère fait de la sauvegarde de cette activité l'un des principaux objectifs de la carte communale.

Les exploitations agricoles de Casteide Cami ont vu leur S.A.U augmenter et se sont restructurées physiquement. En conséquence, on se trouve devant une agriculture dynamique reflétée sur le terrain par l'absence de friches.

La commune de Casteide Cami a essayé de regrouper le bâti sur certains secteurs de la commune. Le zonage a été défini en collaboration avec les agriculteurs. Ainsi, l'ensemble des bâtiments agricoles a été sorti de la zone constructible de la carte communale afin de ne pas gêner les projets futurs des exploitants. Egalement le zonage tient compte de distances d'éloignement par rapport aux élevages et aux parcelles d'épandages.

Le maintien de l'activité agricole passe aussi par la préservation des terres agricoles les plus intéressantes.

En dehors des secteurs où les constructions sont autorisées, la municipalité entend également conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Ainsi, sous réserve du respect des règles générales d'urbanisme, le changement d'affectation des bâtiments inutilisés (ex. : granges, moulins, etc.) pourra être, au cas par cas, envisagé. L'existence et la capacité des réseaux, l'intégration du projet dans le paysage et son interaction avec l'activité agricole, le maintien de la structure bâtie existante devront alors, notamment, être pris en compte.

VIII.4 MAINTENIR LES ESPACES « NATURELS » EXISTANTS

Notamment les espaces boisés présents sur le territoire communal. La mesure de protection qui s'impose est le classement de ces espaces en zone non constructible de la carte communale.

IX - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

IX.1 GENERALITES

En définissant des zones où de nouvelles constructions sont autorisées, la carte communale prévoit la possibilité de mutation de certaines parties de son territoire. Des secteurs ayant précédemment une vocation agricole ou sylvicole se transforment en secteur urbain ou artisanal de manière plus ou moins marquée selon la densité du bâti et les aménagements connexes qui y sont réalisés.

Les incidences de ces possibles changements dépendent de la fonction qui leur est attachée (habitat, artisanat, industrie, commerce, équipements publics, voirie...) et peuvent être analysées en fonction des grandes caractéristiques environnementales du territoire :

- Impacts sur le milieu physique, et tout particulièrement vis-à-vis du rejet des effluents dans le milieu naturel,
- Impacts sur les espaces agricoles et forestiers,
- Impacts sur le paysage,
- Impacts sur la commodité du voisinage (bruit, pollution atmosphériques...).

IX.2 LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION

Deux types de zones vont être ouvertes à l'urbanisation :

- Une grande zone d'habitat qui englobe le centre bourg et les zones d'extension urbaine qui lui sont contiguës le long des axes routiers. Cette grande zone doit permettre de conforter l'image urbaine du bourg de Casteide Cami. Elle a vocation à relier et densifier les secteurs de développement du bâti le long des voies de communication.

- Le hameau « Bourié » situé au Sud de la commune en limite de la commune de Serres Saintes Marie.

IX.3 LES IMPACTS SUR LA RESSOURCE EN EAU

En ce qui concerne les zones constructibles de la carte communale, c'est l'efficacité des systèmes d'assainissement autonome existants et à créer qui conditionnera la nature et l'ampleur des impacts de l'urbanisation sur la qualité de la ressource en eau souterraine et superficielle.

Le schéma directeur d'assainissement a déterminé précisément l'aptitude des sols à l'assainissement, ainsi que les filières de traitement adaptées à chaque zone constructible. C'est donc sur le respect des préconisations de ce schéma que reposera entièrement la réduction de la pollution générée par les effluents domestiques. Il incombe à la collectivité de veiller à la conformité des systèmes mis en place. Cet aspect est particulièrement important :

- Dans les secteurs où la superficie des parcelles est réglementée par l'arrêté municipal du 26 juillet 2002.

IX.4 LES IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Sur les espaces agricoles :

Le choix des secteurs de développement urbains sur Casteide Cami s'appuie, entre autres, sur une connaissance des opportunités foncières par les élus locaux. C'est pour cette raison que les impacts sur l'espace agricole, des choix municipaux en matière de développement urbain, apparaissent très limités.

En effet, les zones de développement sont définies de telle manière qu'elles excluent tous les sièges d'exploitation agricole présents sur la commune. Par ailleurs les parcelles placées en zone constructible correspondent à des secteurs dont les enjeux agricoles ont été évalués en concertation avec les agriculteurs. Ainsi les espaces situés à proximité des parcelles d'épandage ou des élevages ont été préservés en zone non constructible.

Exploitation agricole située à proximité des constructions



Sur les espaces forestiers :

Casteide Cami présente d'importantes zones boisées. Cependant, ces dernières sont souvent reléguées dans les secteurs inaptes à une mise en valeur agricole : secteurs en forte pente et fonds de vallons humides et peu ensoleillés. Par leurs caractéristiques mêmes, ces secteurs sont peu propices à un développement de l'habitat. Ils ont par conséquent été exclus des zones constructibles.

IX.5 LES IMPACTS SUR LE PAYSAGE :

Le développement de l'habitat dans les communes rurales est très souvent générateur d'impact paysager fort du fait :

- De la localisation préférentielle des nouvelles habitations en linéaire le long des voies de communication et/ou sur les lignes de crêtes.
- De l'introduction en périphérie des bourgs anciens ou des hameaux de formes architecturales et de matériaux inspirés par des schémas citadins et qui viennent se greffer à l'existant sans souci d'intégration au tissu rural d'origine au risque de faire perdre son identité au village.

Ces impacts sont susceptibles de se ressentir à deux échelles différentes :

- A l'échelle monumentale, c'est-à-dire dans une vision panoramique du territoire communal.
- A l'échelle humaine, c'est à dire dans une vision plus intime, qui ne se découvre qu'à proximité immédiate.

La dimension monumentale du paysage ne se perçoit qu'à l'occasion de points de vue panoramique. Le relief vallonné et le caractère agricole dominant de Casteide Cami, s'ils ouvrent des champs de vision intéressants sur les différentes composantes du territoire communal, accentuent par là même l'impact paysager de tout élément discordant. Les volets d'une couleur agressive d'une maison, le toit en tôle ondulée d'un bâtiment artisanal attireront l'œil aussi sûrement que le clocher de l'église ou le groupe de bâtiment traditionnel d'un corps de ferme.

Les atteintes à la qualité paysagère d'un espace rural se font le plus souvent par petites touches liées à l'implantation d'éléments d'inspiration trop citadine (architecture répondant à des effets de mode, clôtures bâties doublées de haies taillées, utilisation exclusive d'essences ornementales...), qui détonnent dans un paysage à forte consonance agricole et font perdre leur identité au bourg et aux quartiers. Bien que les réalisations contemporaines (maisons nouvelles en limite de Cescau par exemple) soient à Casteide Cami, comme ailleurs, bien plus inspirées par des références de régions méridionales que par l'organisation traditionnelle, l'analyse de l'état des lieux montre que cette évolution y est mesurée. Le bâti nouveau a eu, de fait, le temps de se fondre dans le paysage.



Bien que la carte communale ne permette pas d'instaurer les mesures à même d'assurer une extension urbaine préservant l'identité du village du fait de l'absence de règlement dans la zone urbaine, le choix de zonage fait à Casteide Cami permet de limiter les impacts paysagers potentiels du développement de l'habitat car :

- Les zones de développement urbain englobent des secteurs déjà en partie urbanisés, il s'agit plus de densification des zones bâties que d'ouverture de nouvelles zones.
- Le zonage respecte les boisements de la commune ; par conséquent, le développement de l'habitat ne nécessitera pas de défrichement.

IX.6 LES IMPACTS SUR LA COMMODITE DU VOISINAGE

S'agissant plus de densification de zones déjà en partie urbanisées, le développement rendu possible par la révision de la carte communale n'est pas à même de générer de nouvelles nuisances vis-à-vis de la population résidente.