

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ; LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE.....	4
II – LE DOSSIER APPROUVE	5
III - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	6
III.1 L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 110 DU CODE DE L'URBANISME, QUI FIXE LES REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL	6
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	7
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	8
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	14
V.3 LE MILIEU NATUREL.....	15
V.4 LES ESPACES BATIS	17
VI - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	21
VI.1 LES PRINCIPALES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES	21
VI.2 L'ECONOMIE	25
VI.3 L'HABITAT	28
VI.4 LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	30
VII – CONTRAINTES DU DEVELOPPEMENT SPATIAL DE LA COMMUNE	33
VII.1 SERVITUDE RELATIVE AUX CANALISATIONS DE GAZ.....	33
VII.2 SERVITUDE RELATIVE AUX MINES ET CARRIERES	33
VII.3 SERVITUDE RELATIVES AUX COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES.....	34
VII.4 SERVITUDES AERONAUTIQUE DE DEGAGEMENT	34
VIII - PARTI D'AMENAGEMENT RETENU DANS LE PROJET DE CARTE COMMUNALE	35
VIII.1 OBJECTIF GENERAL.....	35
A) UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	35

B) EVITER LE MITAGE DES ESPACES « NATURELS » OU AGRICOLES.....	36
C) SAUVEGARDER L'ACTIVITE AGRICOLE QUI A FORGE LE PAYSAGE DE CESCAU	37
D) MAINTENIR LES ESPACES « NATURELS » EXISTANTS.....	37
VIII.2 JUSTIFICATION DU ZONAGE	37
IX - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA CARTE COMMUNALE	40
IX.1 GENERALITES	40
IX.2 LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION.....	40
IX.3 LES IMPACTS SUR LA RESSOURCE EN EAU	40
IX.4 LES IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS	41
IX.5 LES IMPACTS SUR LE PAYSAGE :	42
IX.6 LES IMPACTS SUR LA COMMODITE DU VOISINAGE	43
ANNEXE	45

COMMUNE DE CESCOU

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

PREAMBULE

La carte communale de la commune de CESCOU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2006 et par arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2006.

Aujourd'hui, la commune souhaite apporter quelques modifications au zonage afin de poursuivre son développement.

L'évolution du nombre d'habitants entre les deux derniers recensements montre une augmentation significative de la population de CESCOU.

En effet, la population est passée de 349 habitants en 1999, à 516 habitants en 2010.

Cette évolution correspond en moyenne à une augmentation de 20 habitants par an.

Cette augmentation de population s'est accompagnée d'une augmentation des demandes de permis de construire sur le territoire communal.

Une pénurie en terrains à bâtir est la principale raison pour la commune de CESCOU de réviser sa carte communale.

Une révision raisonnée

La commune a affiché dès le départ sa volonté de conduire une révision raisonnée.

Plusieurs critères ont été définis pour encadrer le choix des terrains proposés.

Ainsi, il a notamment été décidé :

- D'éviter le mitage en ne proposant que des terrains contigus à la zone constructible ou en situation de « dents creuses ».
- De ne proposer que des terrains ayant fait l'objet d'une étude de sol et présentant des caractéristiques favorables à l'épuration des effluents.
- De ne pas proposer de terrains boisés.
- De préserver les terres agricoles de qualité.

I - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ; la procédure administrative d'élaboration de la Carte Communale

Monsieur le Maire de Cescau a souhaité saisir l'opportunité offerte par loi Solidarité et Renouvellement Urbains pour élaborer une carte communale sur le territoire communal de Cescau.

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 élaboration de carte communale a été prise par Monsieur le Maire de Cescau après en avoir informé le Conseil Municipal.

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

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

Le présent document d'urbanisme a été présenté auprès des services compétents de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) à l'occasion de plusieurs réunions de travail en mairie.

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 09 février 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).

III - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le projet d'élaboration 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 Cescau a confié au Syndicat Syndicat Eau et Assainissement des Trois Cantons la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement qui a défini des filières d'assainissement les plus adéquates compte tenu du contexte communal. (cf. chapitre VI.2).

IV - PRESENTATION DE LA COMMUNE

Données générales

Commune : Cescou Canton : Arthez-de-Béarn	Département : Pyrénées Atlantique Région : Aquitaine
Communes limitrophes Au Nord : Casteide Cami, Boumourt Au Sud : Bougarber, Denguin A l'Est : Mazerolles, Viellenave-d'Arthez A l'Ouest : Labastide-Monréjeau, Serres-Ste-Marie	Superficie : 798 ha Population (2007) : 509 hab. Densité (2007) : 63.8 hab/Km ²

Commune située à environ 15 kilomètres au nord-ouest de Pau, à 7 kilomètres de la ville d'Artix et de son échangeur autoroutier, Cescou fait partie du canton d'Arthez-de-Béarn et adhère à la Communauté de Communes de Lacq

Le territoire communal s'étend sur 798 ha destinés principalement à l'agriculture et à l'élevage.

La morphologie est relativement accidentée, composée d'une succession de coteaux ; le bourg s'est développé à l'intersection de deux routes départementales, la RD 233 (Arthez-de-Béarn – Lescar) et la RD 32 (Artix – Mazerolles), 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 autour d'anciens sièges d'exploitation.

Le développement possible de la commune a été planifié lors de l'élaboration d'une carte communale en 1990 qui a été modifiée successivement en 1993 et 1999. En 2006, une nouvelle carte fut élaborée avec pour base de travail le zonage existant.

Ainsi, cette commune à vocation agricole a souhaité se doter d'un document d'urbanisme afin de permettre l'extension des zones constructibles pour l'accueil de nouvelles populations. Cette démarche est également réalisée dans le but de protéger au mieux l'espace agricole et les 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

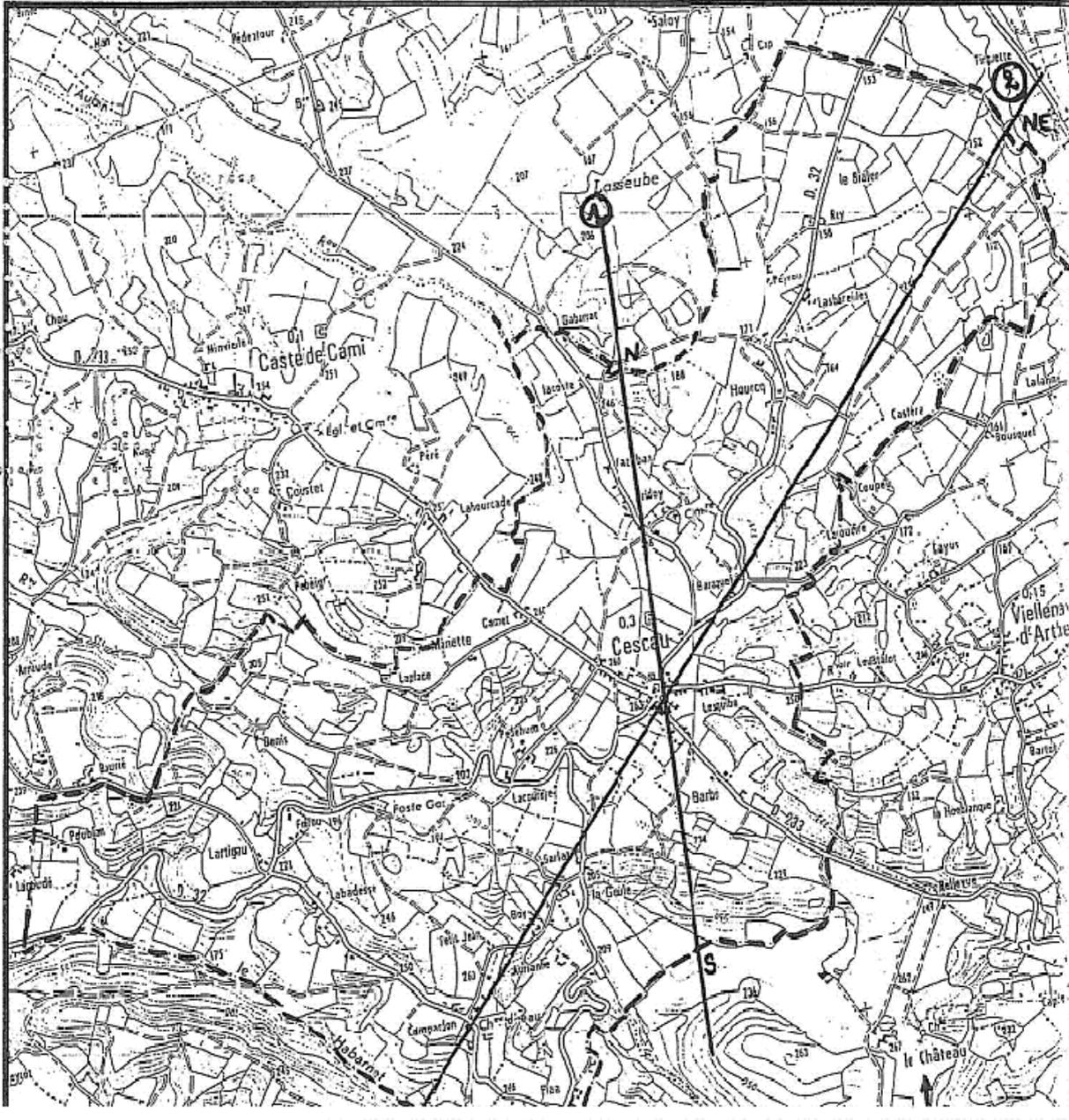
Le territoire de la commune est caractérisé par un relief accidenté, succession de plusieurs coteaux, où seules les crêtes érodées secteur du bourg et les fonds de vallées de l'Uzan au nord-est et de la Geule au sud-ouest, présentent, à l'échelle du 1/25000^{ème} des pentes inférieures à 15 %.

Des coupes topographiques effectuées à partir de la carte IGN n°1544 F présentent des profils du territoire communal en page suivante.

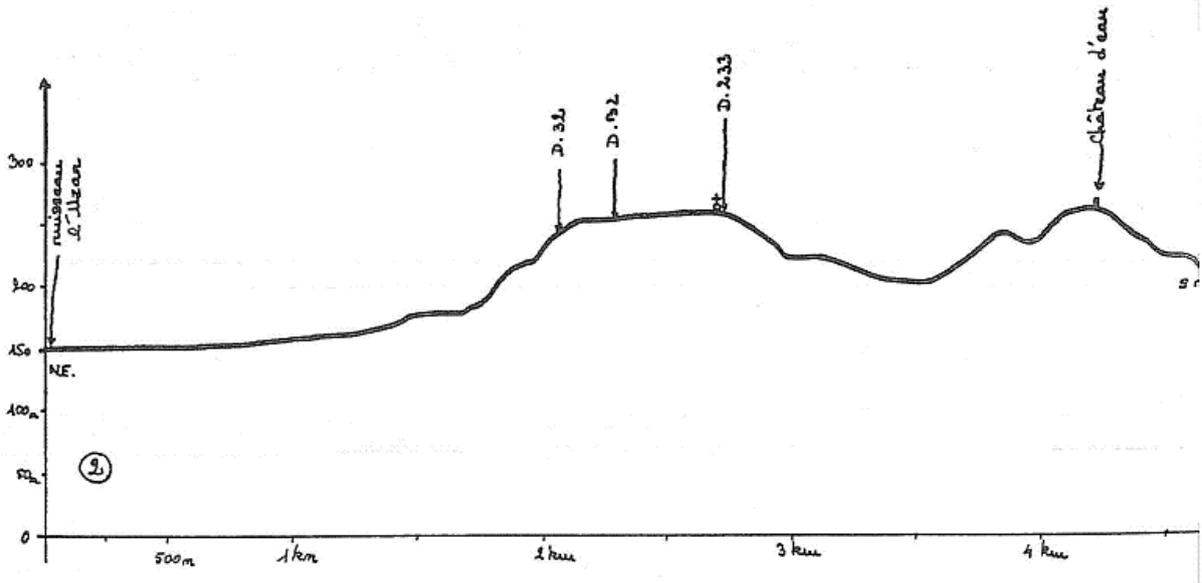
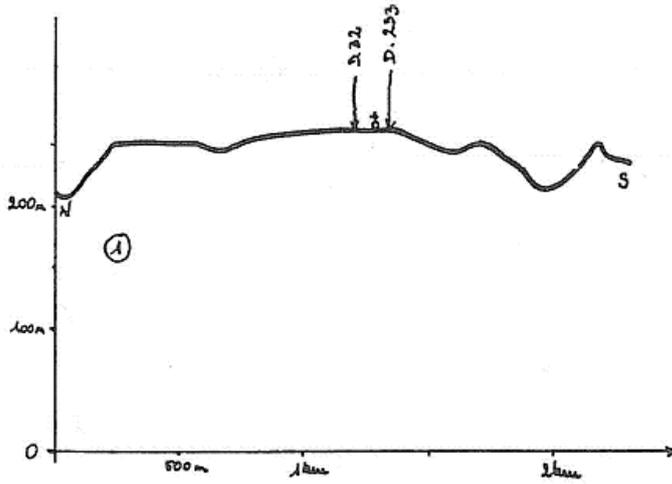
Carte morphologique
(source Schéma Directeur d'Assainissement)



Coupes topographiques



Profils topographiques



b) Le réseau hydrographique

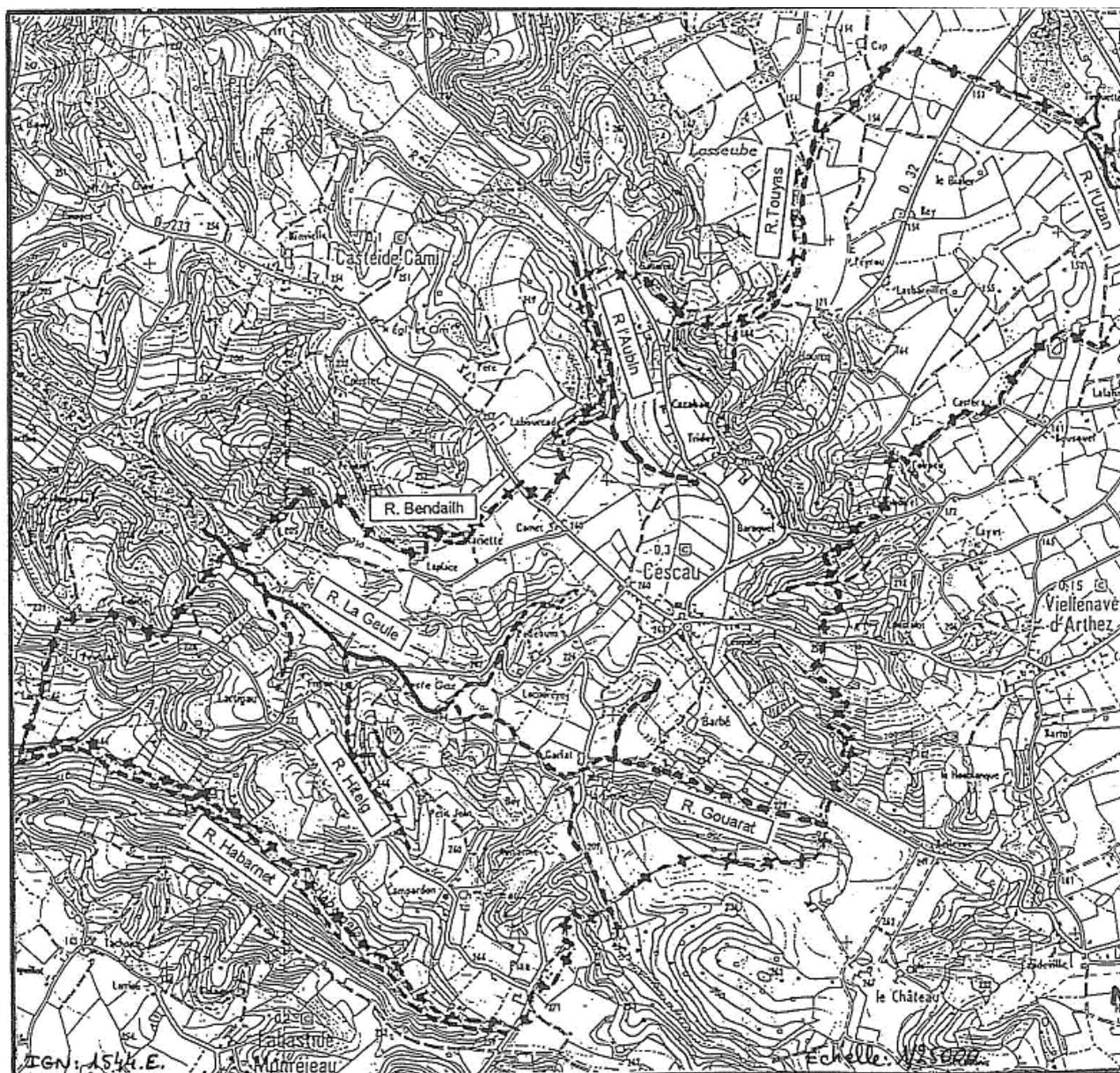
Le territoire de la commune fait partie des bassins versants du Gave de Pau au sud et de l'Adour au nord.

Les cours d'eau suivants, présentent un écoulement permanent :

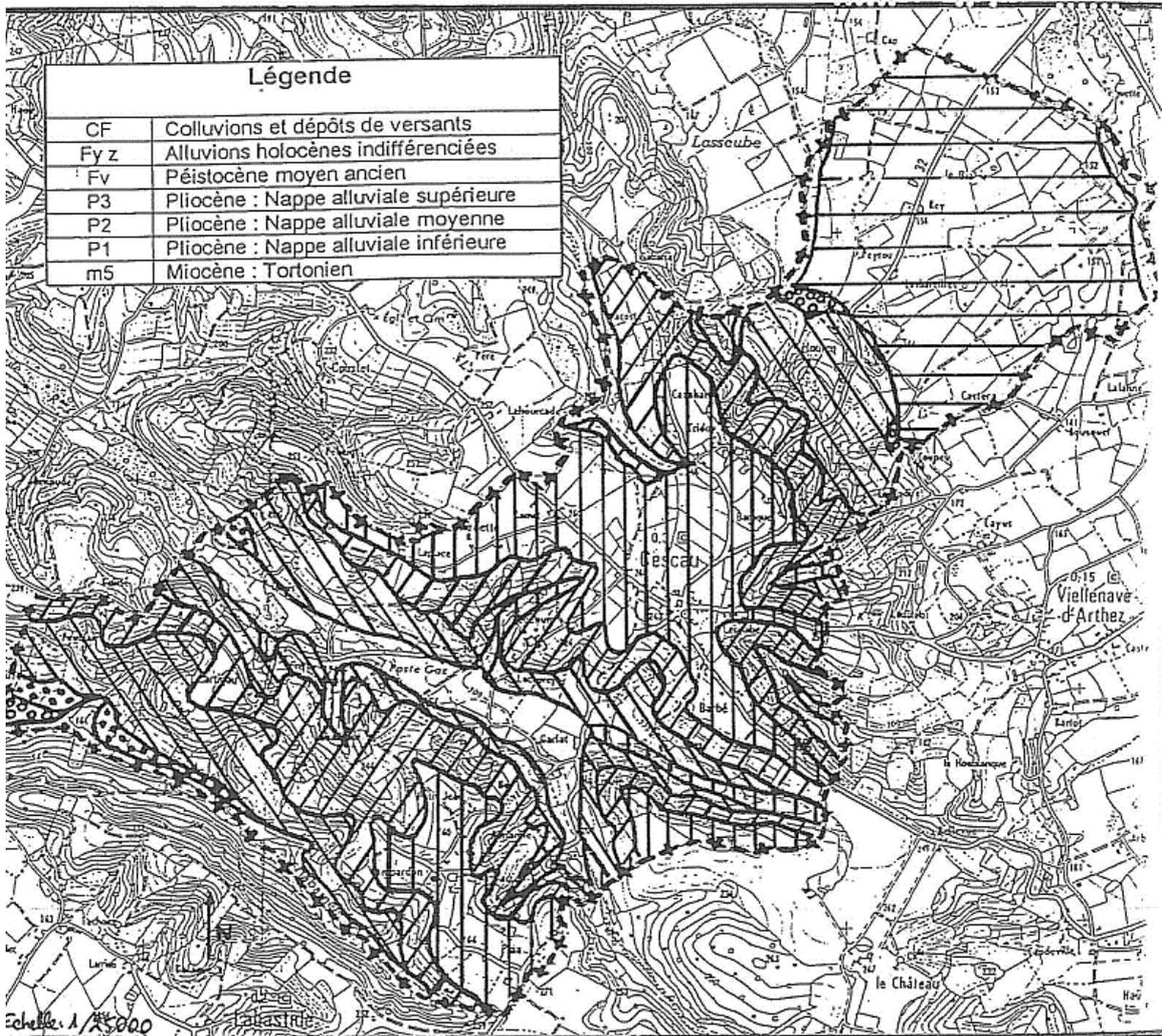
- « l'Uzan » qui constitue la limite Nord-Est de la commune
- « la Geule » qui draine les versants Sud-Ouest de la commune.

Quelques autres petits cours d'eau sont répartis sur la commune, ils présentent des écoulements plus ou moins réguliers.

Carte Hydrologique
(source schéma directeur d'assainissement)



ESQUISSE GEOLOGIQUE



L'esquisse géologique, a été dressée d'après la carte géologique à l'échelle 1/50000^{ème}, d'Arthez-de-Béarn, extraite du schéma directeur d'assainissement.

* 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 :- Fy z : alluvions holocènes indifférenciées.

V.3 LE MILIEU NATUREL

a) L'espace agricole

Le recensement agricole de 2000 donnait une superficie agricole utilisée de 391 ha dont 322 ha de céréales et 68 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 Cescau.

Les terres agricoles se répartissent sur tout le territoire, principalement sur le secteur appelé « la plaine de Mazerolle) qui s'étend sur la partie nord de la commune. Sur le reste de la commune, beaucoup plus vallonnée, les zones agricoles se situent 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.

Plaine agricole dite de Mazerolle



Terres agricoles sur la partie vallonnée



b) Les espaces boisés

La matrice cadastrale donne une superficie totale de bois de 96 ha comprenant 15 ha de futaies feuillues, 8 ha de futaies résineuses et 73 ha de taillis simples. On peut noter également la présence de 120 ha de landes.

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.

Espaces boisés des coteaux



Carte de l'occupation du sol

V.4 LES ESPACES BATIS

a) *Eléments historiques*

La plus ancienne habitation mentionnée dans les écrits historiques date de 1383. L'évolution de l'urbanisation de Cescau s'est fait essentiellement le long des voies communales comme le montrent les schémas de la page 20.

b) *Le cadastre de 1816*

Le cadastre de 1815 présentait déjà une bonne partie des différents quartiers existant aujourd'hui. Le mitage du territoire était déjà important, de nombreuses habitations étant disséminées sur l'ensemble de l'espace communal. Seule la plaine située au nord-est n'était pas colonisée par l'habitat.

Les constructions les plus importantes présentent aujourd'hui, sont issues des anciennes fermes qui traçaient déjà en 1815 la trame du bourg actuel de Cescau.

On note également, la présence en 1815 de 3 moulins en bordure de la « Geule » et d'une tuilerie.

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

Extension linéaire du bourg le long de la ligne de crête



Les extensions contemporaines :

Plusieurs quartiers se sont développés, sur la ligne de crête située au sud de la commune qui relie Casteide Cami à Labastide Monréjeau. On trouve des constructions récentes qui sont venues conforter ces quartiers anciens de Cescau.

Quartiers de la ligne de crête entre Casteide Cami et Labastide Monréjeau



Comme nombre de communes rurales, le territoire de Cescau 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.

Ainsi de nouvelles habitations se sont installées dans les zones de quartiers définies par les divers documents d'urbanisme qui se sont succédé sur la commune, si bien qu'aujourd'hui, pratiquement l'ensemble des voies communales est jonché de constructions récentes qui rendent la délimitation des quartiers très difficile. La commune a souhaité se doter d'une carte communale afin de disposer à nouveau de l'essentiel des zones constructibles défini dans le précédent document d'urbanisme.

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 :

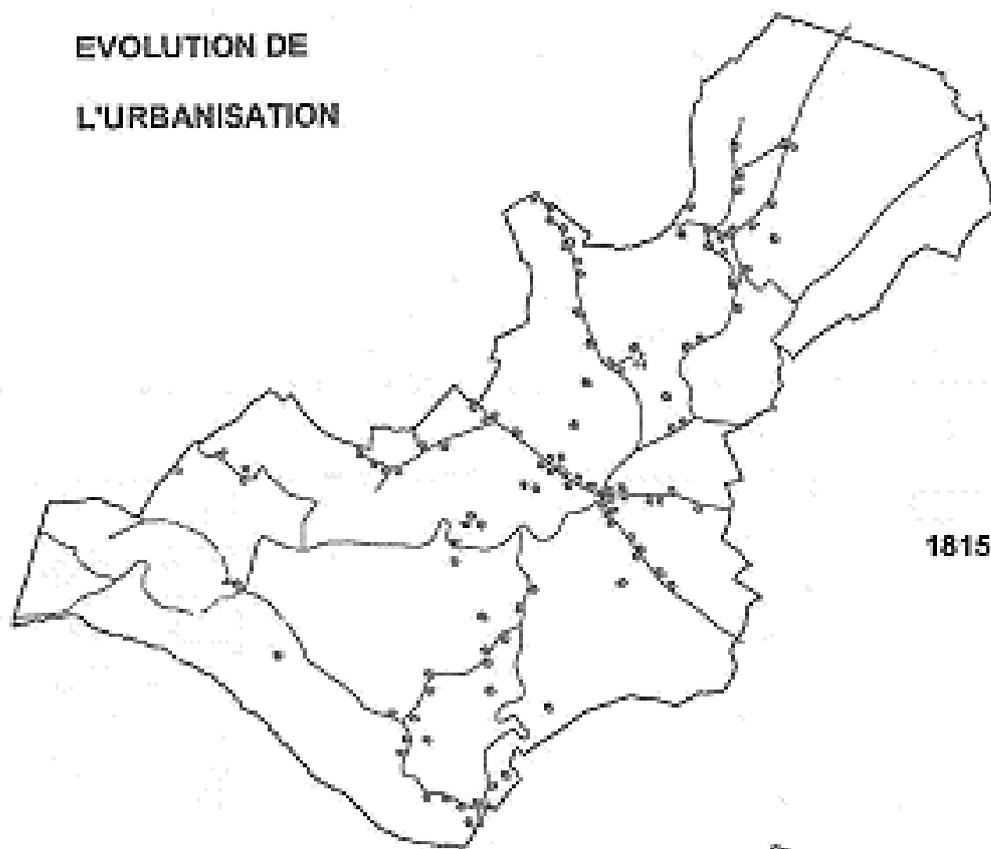
- relation directe entre les bâtiments et les espaces agricoles environnants,
- orientation des bâtiments pour se protéger des vents dominants,
- végétation d'accompagnement constituée d'essences locales.

Exemples de maisons béarnaises

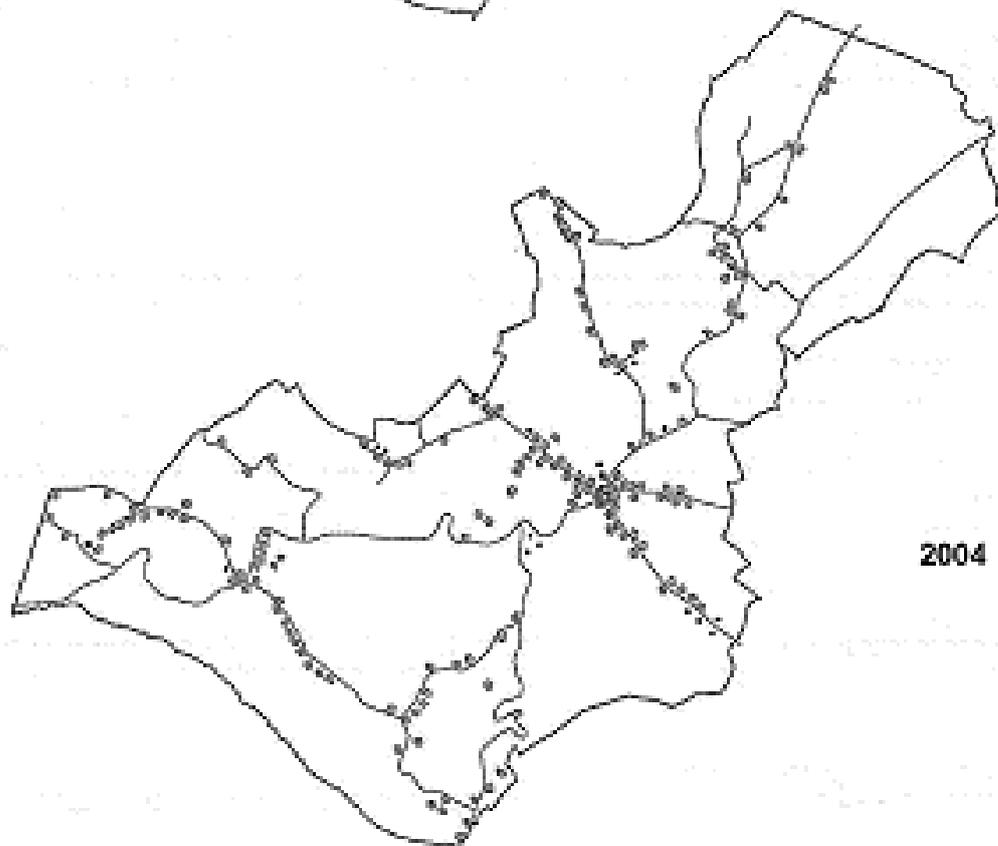


Carte de l'évolution de l'urbanisation (cadastre napoléonien)

EVOLUTION DE
L'URBANISATION



1815



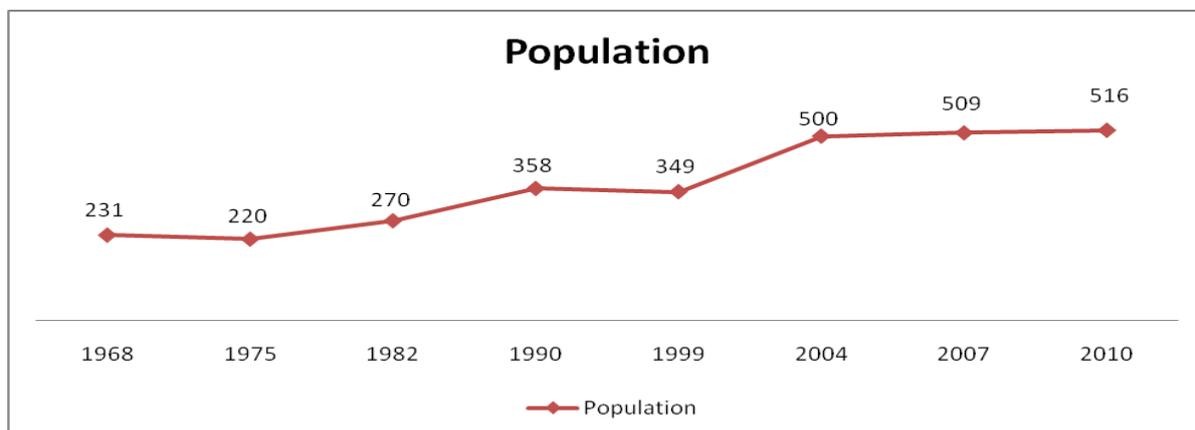
2004

VI - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

VI.1 LES PRINCIPALES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

a) La population

Evolution de la population



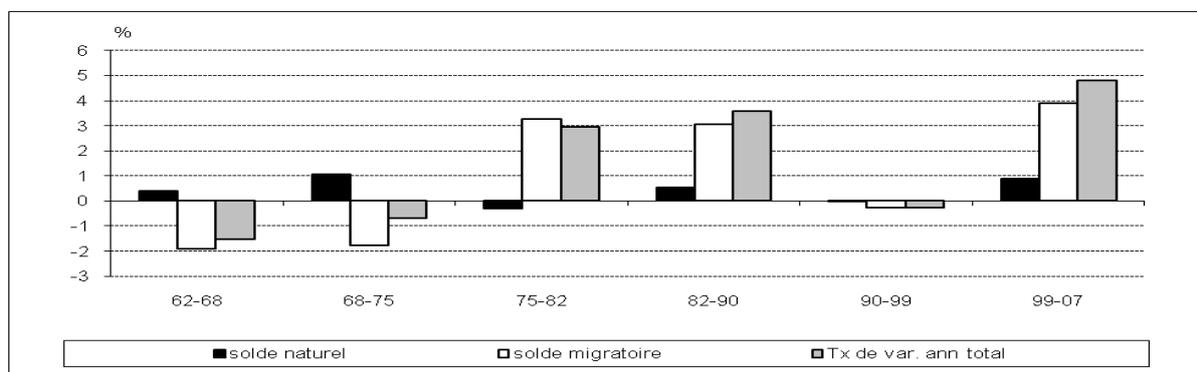
Source : INSEE – Commune de Cescau

Les recensements successifs font apparaître une faible mais constante diminution de la population depuis 1962 jusqu'à 1975. Celle-ci pourrait correspondre à l'exode rural qui a marqué les années 1950-1970 dans les communes rurales.

Cependant, cette tendance s'est largement inversée à partir de 1975 puisque la population de Cescau a doublé en 20 ans (soit environ 230 personnes). Cette nette croissance s'explique par la libération d'espaces constructibles par les exploitants agricoles, l'arrivée de jeunes couples qui profitent de la situation géographique de la commune proche des bassins d'emplois de Lacq et de l'agglomération paloise.

Si la croissance démographique a légèrement stagnée entre 1990 et 1999, on enregistre une très nette reprise depuis 1999 avec l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

Taux de variation de la population selon la période



Source : INSEE

Le taux de variation de la population est fonction de deux facteurs :

. Le solde naturel = nbre de naissances – nbre de décès

. Le solde migratoire = nbre de personnes nouvellement installées sur la commune – nbre de personnes qui l'ont quittée.

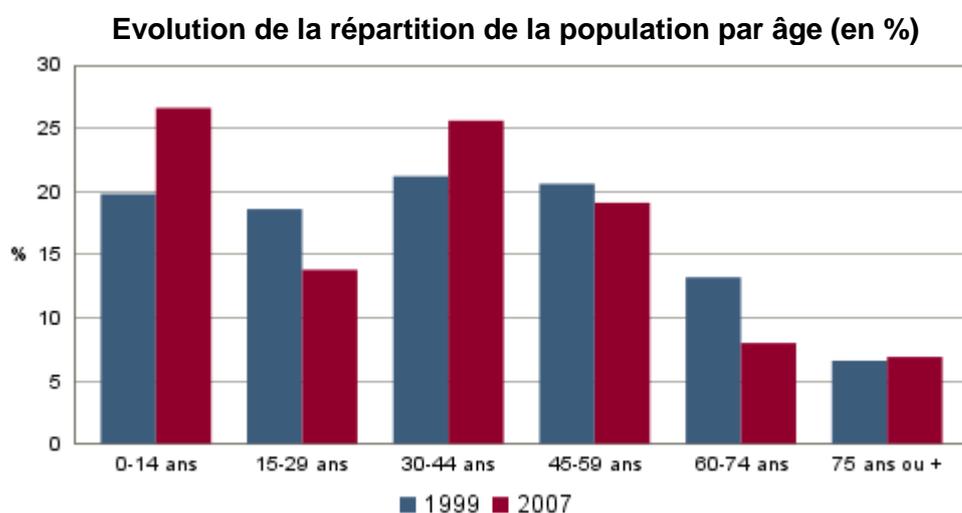
Le graphique ci-avant nous confirme les tendances évoquées par la courbe d'évolution de la population. On constate un taux de variation négatif entre 1962 et 1975.

Les fortes baisses (62-68 et 68-75) s'expliquent par un solde migratoire largement négatif qui était cependant compensé par un solde naturel positif. Ainsi la diminution de population était limitée.

L'inversion de cette tendance depuis 1975 est principalement le fruit d'une arrivée massive de population jeune, en provenance essentiellement, des bassins d'emplois de Lacq et de l'agglomération paloise. Cette nouvelle population souhaite profiter de la vie à la campagne tout en restant proche des services qu'offre la ville.

A noter également que depuis 1999, la commune connaît une forte croissance de population qui profite de la libération d'espaces constructibles par la dernière carte communale et du prix d'un foncier beaucoup plus accessible que celui de l'agglomération paloise.

La population de Cescau atteint aujourd'hui 516 habitants.



Source : INSEE

Ce graphique nous montre la répartition de la population par classe d'âge.

La population de Cescau est très jeune pour une commune rurale. On remarque qu'environ 65 % de la population a moins de 45 ans. Cependant près d'un quart de la population a encore moins de 20 ans ce qui est un gage de la jeunesse de la population

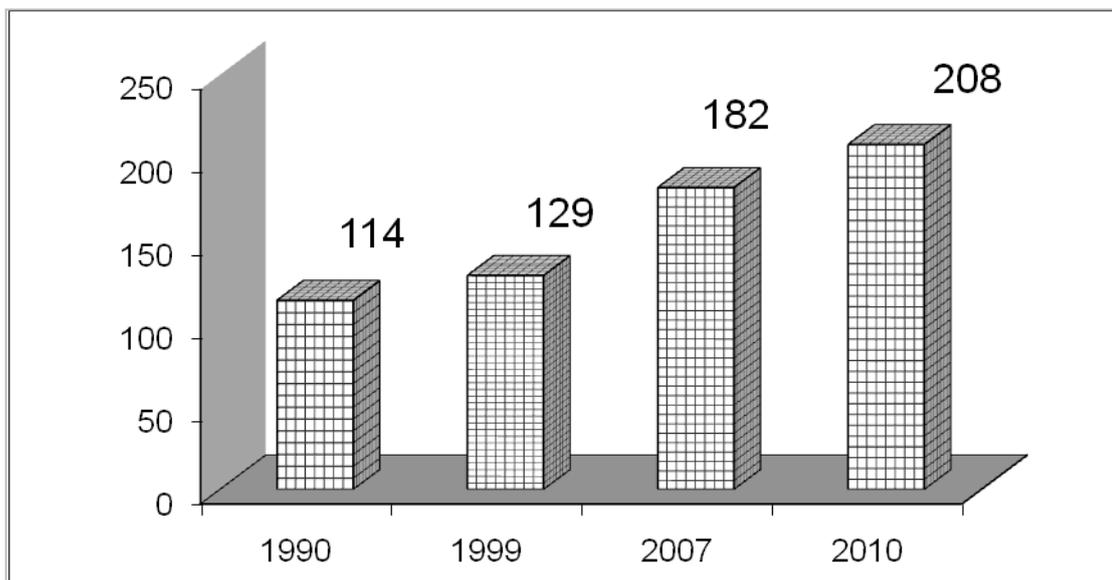
La jeunesse des habitants de Cescau est très importante pour la vie du village et sa dynamique future, tant du point de vue de la pérennité de l'école que de la vie associative.

La municipalité souhaite grâce à la nouvelle carte communale, libérer de façon raisonnée au regard des contraintes en matière d'équipements publics, de nouveaux espaces à la constructibilité afin d'accueillir des jeunes couples. C'est là l'un des objectifs de la municipalité.

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).

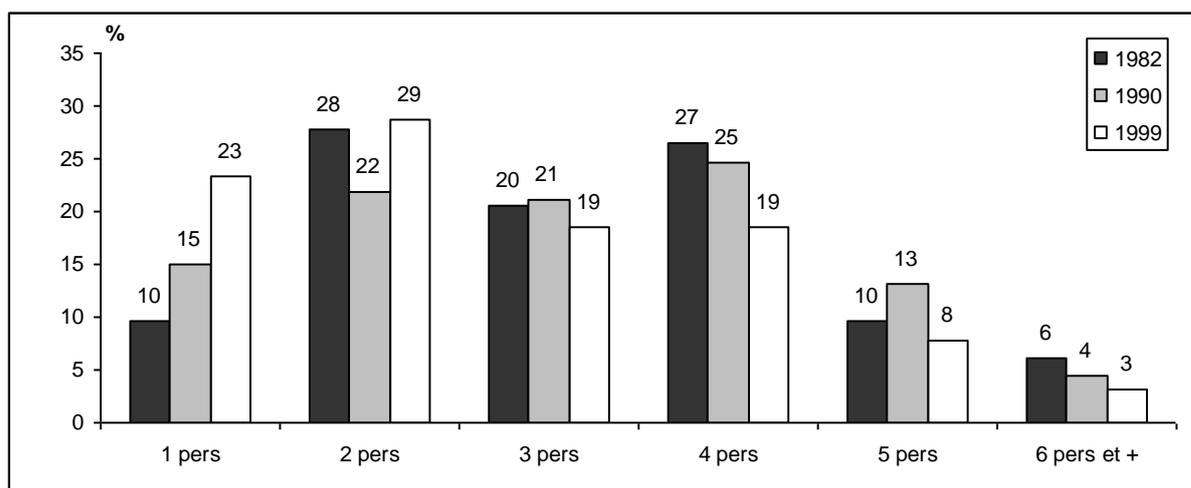
Evolution du nombre de ménages (effectifs)



Source : INSEE

Depuis 1990, le nombre de ménages ne cesse d'augmenter sur Cescau. Cette croissance s'accompagne d'un accroissement du nombre de constructions. 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



Source : INSEE

Depuis 1982, la taille moyenne des ménages s'est stabilisée autour de 3.2 habitants par ménage. En 1999 on comptait 2.7 personnes par ménage. Cette diminution du nombre de personnes par ménage est le fruit de la forte décroissance des familles nombreuses, le maintien ou la chute des ménages de 3 et 4 personnes et la quasi-généralisation de la décohabitation dans les familles agricoles.

Toutefois, la commune ne possède 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 (52% des ménages) qui sont souvent constitués de personnes âgées dont les enfants ont quitté la maison familiale.

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Tendance générale :

La commune de Cescau a connu une très forte croissance démographique, due en particulier à l'arrivée durant les années 1980, de jeunes couples ayant des enfants ou susceptibles d'en avoir. Ainsi en 1990, 56 % de la population avait moins de 40 ans. Entre 1990 et 1999, on assiste à un léger vieillissement de la population communale. Cette tendance semble aujourd'hui, largement inversée par l'arrivée importante de population nouvelle. Cescau compte aujourd'hui plus de 500 habitants

Volonté communale :

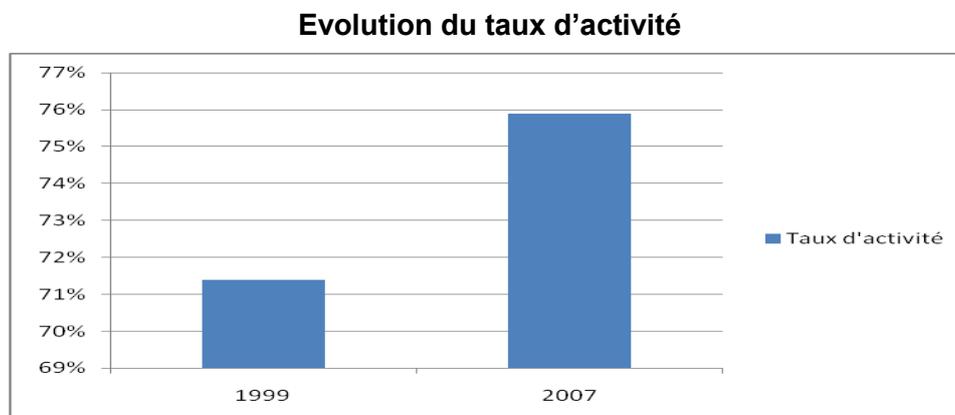
La commune souhaite aujourd'hui accueillir une population nouvelle tout en maintenant une gestion équilibrée des équipements publics et notamment de l'école.

L'accueil de population nouvelle est essentiel pour la vie d'une petite commune rurale comme Cescau. Il est donc nécessaire de permettre un renouvellement constant de sa population, mais de façon très mesurée.

Il s'agit pour la commune de permettre une croissance démographique modérée, à la mesure de ses moyens.

VI.2 L'ECONOMIE

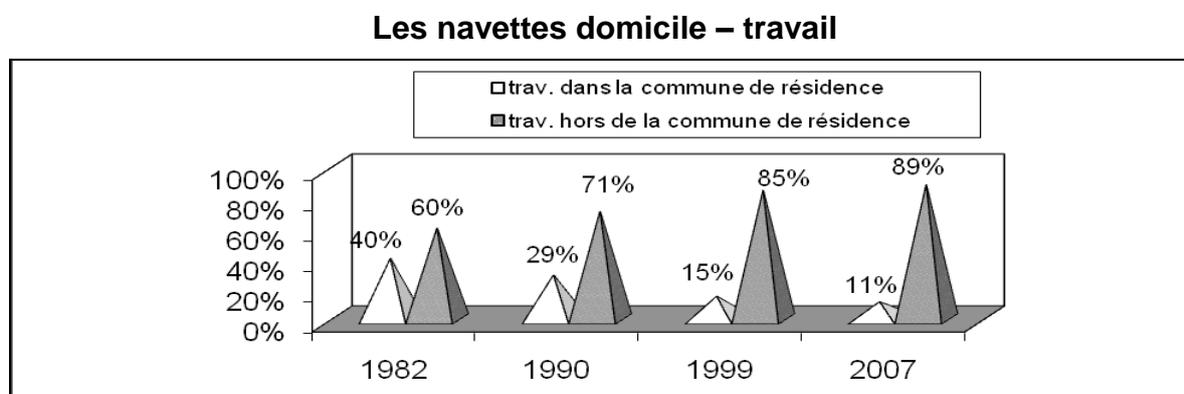
a) Evolution de l'activité de la population



Source : INSEE

On note une forte croissance du taux en 1999 qui s'est poursuivie jusqu'en 2007 avec l'arrivée massive de population active, qui bien souvent travaille sur les proches bassins d'emplois de Lacq et Pau.

b) Une population active très mobile



Source : INSEE

En 1982, une importante majorité de la population active de Cescou 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. Aujourd'hui, 89 % 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 agricole*

Les espaces agricoles :

Le territoire communal s'étend sur 763 ha. 51 % de la surface est consacrée à l'activité agricole tandis que les bois ne couvrent plus que 15 % du territoire. La surface boisée se trouve sur les pentes les plus fortes et dans les fonds des talwegs.

Cependant, malgré une forte diminution du nombre d'exploitations, la SAU se maintient car l'ensemble des terres est reprise par les autres agriculteurs qui en profitent pour augmenter la SAU de leur exploitation.

Ainsi, malgré la diminution du nombre d'exploitations, les terres agricoles sont encore fortement exploitées, on ne constate que très peu de déprise agricole

Occupation de la Surface Agricole Utile

Avec 322 ha de maïs, la culture céréalière reste l'occupation principale des terres agricoles de Cescau. Les espaces enherbés (68 ha) sont utilisés pour le pacage des bovins. Ce sont, d'une manière générale, les terres les moins mécanisables qui restent en prairies.

Le Cheptel

Le cheptel a lui aussi considérablement diminué. On ne compte aujourd'hui essentiellement que des élevages de bovins. Le cheptel communal de bovins représente une centaine de têtes.

La population agricole :

Cescau compte aujourd'hui 10 exploitations agricoles. Sur 10 exploitants, 7 ont aujourd'hui moins de 60 ans dont 5 ont un double emploi.

Se pose la question de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune.

ACTIVITE

Tendance générale :

L'installation de population nouvelle a induit une très forte augmentation des mouvements pendulaires (domicile/travail). Ce phénomène pose aussi le problème de l'intégration de cette population dans la vie du village et le risque de voir Cescau devenir un village dortoir.

Cescau ne compte plus à ce jour que 10 exploitants dont 6 réellement en activité. Pour 5 exploitations, la reprise de l'activité n'est plus assurée. Cependant les terres de ces exploitations seront bien souvent reprises par d'autres agriculteurs qui augmenteront ainsi leur surface agricole et empêcheront aussi la déprise agricole. Cependant une partie de ces terres sera aussi vouée à l'urbanisation répondant ainsi à la forte pression immobilière qui s'installe sur la commune.

Volonté communale :

Pour lutter contre la disparition de l'activité agricole sur la commune, la protection des espaces agricoles est un objectif fort de la carte communale qu'il convient de prendre en compte. Il s'agira à travers le zonage de la carte communale de conserver un maximum de terres agricoles

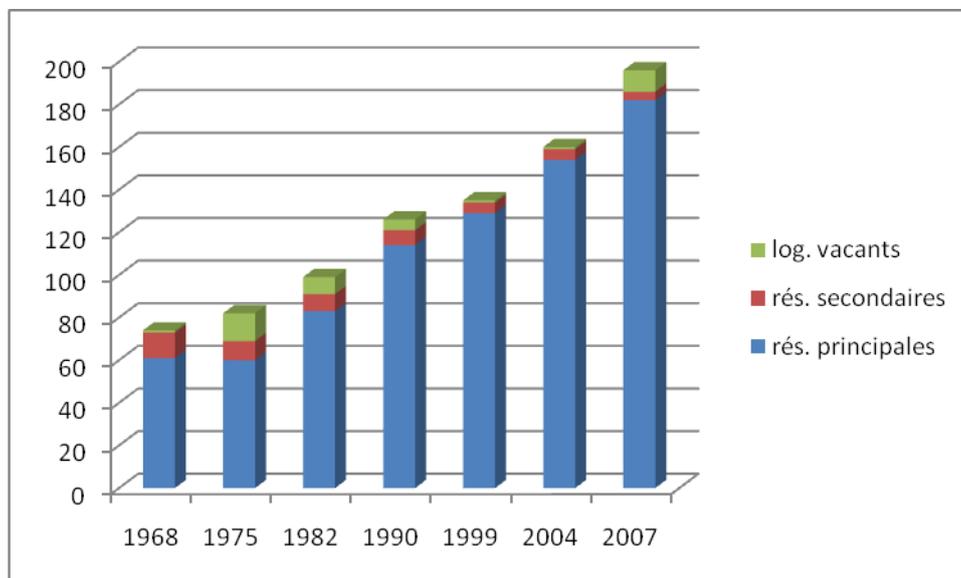
Cependant, l'accueil de population étant essentiel pour la vie d'une petite commune rurale comme Cescau. Il est nécessaire de permettre un renouvellement constant de sa population, mais de façon très mesurée.

Il s'agit pour la commune de permettre une croissance démographique modérée, à la mesure de ses moyens et de permettre la pérennisation de l'activité agricole aujourd'hui en danger sur la commune.

VI.3 L'HABITAT

a) Le parc de logements

Evolution du parc de logements (effectifs)



Source : INSEE

Entre 1975 et 2007, le parc total de logements a pratiquement doublé. La plus forte augmentation se situant durant la période 82-90 ; années pendant lesquelles la commune a accueilli un nombre important de nouveaux habitants.

Seul le nombre de résidences principales est en augmentation, il correspond d'une manière générale aux nouvelles constructions.

La vacance quasi nulle, témoigne de l'importante pression qu'il règne sur le foncier mais également sur le bâti de Cescau.

b) Taille des logements

	1990	1999	2007
1 pièce	1	2	1
2 pièces	2	1	3
3 pièces	13	7	13
4 pièces	26	33	31
5 pièces ou +	72	86	134
	114	129	182

Source : INSEE

Les résidences principales sont composées majoritairement de 5 pièces et plus. 92 % des logements ont plus de 4 pièces alors que les familles de plus de 4 personnes ne représentent que 30 % des ménages de la commune.

Le nombre moyen d'occupants par logement s'élève à 2.7. La structure du parc de logement n'est donc pas adaptée à l'évolution de la structure des ménages. Ce phénomène induit une sous-occupation du parc de logement.

c) **Evolution de la construction**

Rythme de la construction (effectifs)

Années	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Nb constructions	7	5	11	9	3	5	2	1	4	3	2	52

Source : Mairie de Cescau

Durant les années 1990 – 1997, le rythme de construction des habitations nouvelles était d'environ 2 maisons par an. A partir de 1998, ce rythme a considérablement augmenté ; ainsi en 8 ans, la commune a enregistré 47 nouvelles constructions (soit 5 constructions par an). Aujourd'hui, même si le rythme des constructions s'est ralenti, la municipalité souhaite à travers ce nouveau document renforcer l'urbanisation déjà existante sur certaines zones afin de répondre aux demandes actuelles et futures en matière de terrains constructibles.

PREVISIONS EN MATIERE D'HABITAT

Tendance générale :

Le parc de logement est essentiellement constitué de résidences principales. Il n'y a que quelques résidences secondaires 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.

Volonté communale :

La municipalité souhaite grâce à la nouvelle carte communale, contenir le développement de l'urbanisation au regard des contraintes en matière d'équipements publics et de nouveaux espaces à la constructibilité.

Il s'agit pour la commune de conserver le rythme de construction de ces trois dernières années, qui n'entraînera pas d'incompatibilité avec le maintien de l'activité agricole et assurera une croissance démographique mesurée.

VI.4 LES EQUIPEMENTS PUBLICS

a) *Enseignement*

La commune de Cescau fait partie d'un regroupement pédagogique mis en place lors de la rentrée 1997/1998 avec les communes de Casteide Cami et Viellenave d'Arthez.

Depuis la mise en place de ce regroupement, les enfants sont acceptés à l'école à partir de trois ans et une garderie est assurée matin et soir à Cescau.

La forte augmentation de population, a conduit la commune à réaliser une nouvelle école afin de répondre à la demande. Cette structure arrive aujourd'hui à saturation avec un effectif proche de 90 enfants

b) *Réseaux et déchets*

Voirie

La commune est traversée par la RD 233 qui relie Arthez-de-Béarn à Lescar sur un axe est-ouest et la RD 32 qui la traverse selon un axe nord-est / sud-ouest. Les différentes zones bâties sont quant à elles desservies par des voies communales.

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 d'eau potable de la région d'Artix. Il existe également un château d'eau sur la commune d'une capacité de 200 m³

Défense contre l'incendie

On dénombre sur la commune 3 poteaux incendie normalisés (diamètre 100) et 1 poteau incendie d'un diamètre inférieur, répartis sur le territoire et permettant la défense contre l'incendie des zones habitées les plus denses.

Ces équipements ne semblent pas suffisants puisque certains secteurs habités ne sont pas bien défendus.

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 Cescou fait partie du Syndicat d'assainissement des Trois Cantons qui a fait réaliser un 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 prendre en compte les possibilités d'assainissement de ces dernières.

Les travaux ont consisté :

- en l'élaboration de scénarios de mise en place de l'assainissement collectif dans les zones d'habitat les plus denses.
- en l'étude des contraintes d'urbanisation actuelle ou future,
- en la caractérisation de l'aptitude des sols en place à l'assainissement non collectif,

En dehors des zones prospectées à l'occasion de la mise en place de ce schéma directeur d'assainissement, toute construction fera l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

Cette étude a défini, en fonction des caractéristiques et des aptitudes des sols rencontrés, les systèmes d'assainissement à mettre en place, les surfaces de terrains nécessaires ainsi que la localisation exacte du dispositif par rapport à la construction, aux points d'eau ou aux arbres et clôtures.

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.

3 – Autres équipements et services

La mairie est ouverte au public quelques heures par semaine.

On trouve également une salle polyvalente, une bibliothèque, une salle associative.

On trouve également diverses associations telles que la société de chasse, l'association intercommunale famille rurale, les associations « Culture et Loisirs » et « Cescavie », le regroupement pédagogique intercommunal (avec Casteide-Cami, Cescou et Viellenave d'Arthez), et le comité des fêtes.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Mairie et église



Place et Salle polyvalente



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 – CESCOU Ø 400 ; est implantée sur 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 RELATIVE AUX MINES ET CARRIERES

La commune de Cescau 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.3 SERVITUDE RELATIVES AUX COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES

Les câbles n° 64307 et n° 64128 de Serres-Ste-Marie à Viellenave d'Arthez passent le long de la RD 32 et de la voie menant à Viellenave d'Arthez.

Ses effets :

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

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

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.

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

VIII.1 OBJECTIF GENERAL

La commune souhaite conserver ses caractéristiques rurales, tout en essayant de maintenir la tendance positive de sa courbe démographique.

Il s'agit, à travers la carte communale, de trouver un équilibre entre développement et maintien d'une certaine forme de ruralité garante de l'image du village.

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 quartiers existants par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces situés soit dans la continuité directe de la zone actuellement urbanisée, soit dans les dents creuses des zones déjà urbanisées.

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 Cescau.

La municipalité, pour la définition des zones constructibles de la carte communale, a souhaité suivre deux 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

A) UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

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 la rénovation de la salle polyvalente.

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. Le développement du bourg sur cet axe est tel qu'aujourd'hui les entrées du village se situent, d'un point de vue strictement paysager, aux limites communales de Casteide Cami et Bougarber.

Entrée Nord-ouest du bourg



Entrée Sud-est du bourg



Le bourg ancien est organisé selon le modèle des villages rues, toutes les façades sont situées en limite de rue et sont prolongées par les murs de clôture de sorte qu'il n'y a pas de respirations entre les constructions.

Si le développement de l'urbanisation s'est fait dans la continuité du village, l'organisation urbaine est toute autre. Aujourd'hui les constructions sont le plus éloigné possible de la voie, au milieu de la parcelle, rendant un aspect beaucoup plus proche des zones périurbaines que du village rue traditionnel.

Les possibilités de développement de l'urbanisation au niveau du bourg se trouvent donc limitées aux dents creuses du fait de la contrainte assainissement qui n'autorise que peu de constructions dans le bourg et du fait de la volonté communale de limiter pour l'instant l'expansion urbaine.

B) EVITER LE MITAGE DES ESPACES « NATURELS » OU AGRICOLES

La commune de Cescau 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 carte communale, dans la mesure où les caractéristiques des équipements le permettent.

Ainsi la nouvelle carte communale reconduit les zones de hameaux définies dans les documents d'urbanisme antérieur :

Seules quelques extensions mesurées au niveau des quartiers Poublan et Mariette sont envisagées le reste des zones constructibles étant reconduit en l'état.

C) SAUVEGARDER L'ACTIVITE AGRICOLE QUI A FORGE LE PAYSAGE DE CESCAU

Comme précisé dans l'analyse économique de la commune, l'agriculture constitue la première activité économique de Cescau. 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.

La commune de Cescau a essayé de regrouper le bâti sur certains secteurs de la commune. Le zonage a été défini en collaboration avec les agriculteurs. Ainsi, l'essentiel 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.

De plus le projet de zonage essaie de recentrer le développement futur de la commune autour des zones déjà urbanisées.

Le maintien de l'activité agricole passe aussi par la préservation des terres agricoles les plus intéressantes et la mise en place de « zones *inconstructibles* » sur tout espace agricole cohérent.

En carte communale, ce type de zonage n'autorise que les modes d'occupation et d'utilisation du sol liés et nécessaires à l'agriculture.

En secteur non constructible de la Carte Communale, 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.

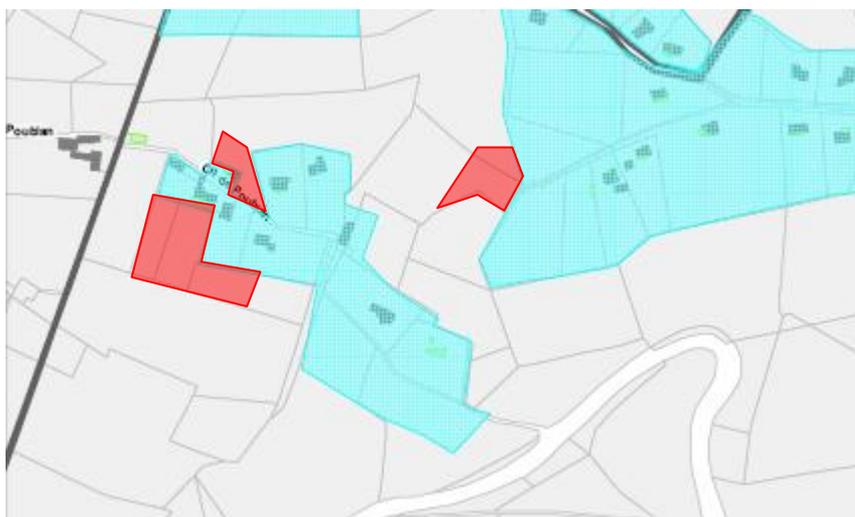
D) MAINTENIR LES ESPACES « NATURELS » EXISTANTS

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..

VIII.2 JUSTIFICATION DU ZONAGE

Le zonage approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16/11/2006 et par arrêté préfectoral du 12/12/2006 est dans sa grande majorité reconduit. Seules quelques extensions mineures de la zone constructible font l'objet de la modification.

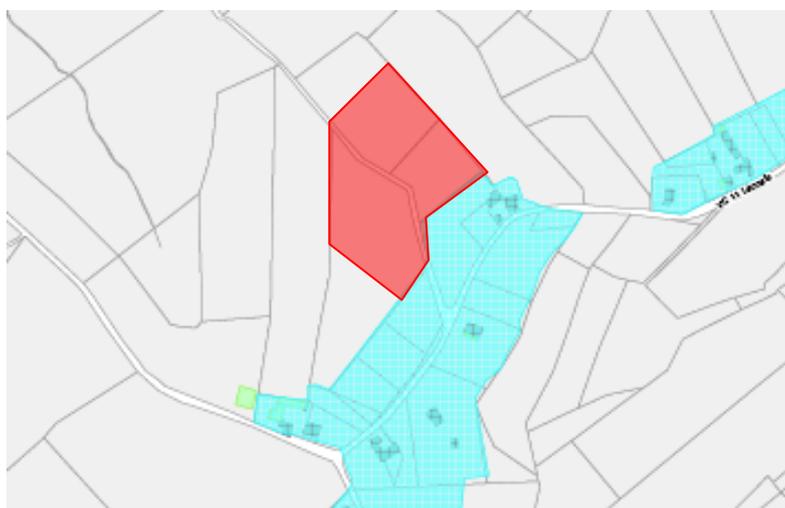
A) Quartier La Geüle et Quartier Lartigau



Quartier Lartigau-Poublan

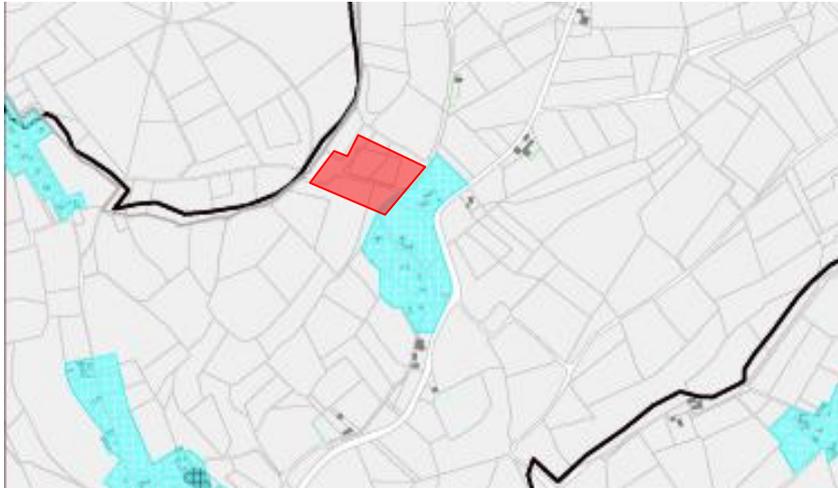
Le quartier Lartigau, situé à l'ouest de la commune et le quartier La Geüle au sud-ouest représentent deux secteurs qui s'appuient sur des zones où l'urbanisation s'est développée depuis quelques années. Il s'agit de permettre l'implantation de logements supplémentaires (4 dans chacun des 2 secteurs).

Les différentes études réalisées montrent l'aptitude à l'assainissement non collectif répondant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16/06/2010 et le réseau d'adduction d'eau potable peut accueillir de nouvelles constructions.



Quartier La Geüle

B) Lieu dit Bialet



Compte tenu de la configuration géographique, ce quartier ne dispose plus d'aucune disponibilité en terrain constructible. La municipalité souhaite donc étoffer ce hameau en permettant la construction de six à sept maisons supplémentaires. Les études de sols des parcelles ont reçu un avis favorable du Syndicat d'assainissement puisque la perméabilité respecte le décret du 16/06/2010.

C) Le Bourg



Les parcelles proposées sont dans le prolongement de la zone constructible du bourg. L'étude des sols montre leur aptitude à l'assainissement non collectif tel que le prévoit le décret du 16/06/2010.

IX - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS 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 Cescau. Elle a vocation à relier et densifier les secteurs de développement du bâti le long des voies de communication.
- Des hameaux de superficie réduite, centrés autour de l'habitat existant.

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.

En outre l'ensemble des terrains rendu constructibles à l'occasion de cette révision de la carte communale a fait l'objet d'une étude de sol particulière afin de connaître les capacités d'accueil d'un système d'assainissement autonome.

C'est donc sur le respect des préconisations de ce schéma et des études de sols 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.

IX.4 LES IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Sur les espaces agricoles :

Le choix des secteurs de développement urbains sur Cescau 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.

Vaste zone agricole préservée de toute urbanisation

En effet, les zones de développement sont définies de telle manière que 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 importants pour la préservation de l'activité agricole ont été maintenus en zone non constructible.



Sur les espaces forestiers :

Cescau 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.

Espaces forestiers sur les secteurs les plus inaccessibles



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 dominant de Cescau, 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 soient à Cescau, 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 Cescau 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 carte communale n'est pas à même de générer de nouvelles nuisances vis-à-vis de la population résidente.

ANNEXES

PORTE A CONNAISSANCE DE L'ETAT