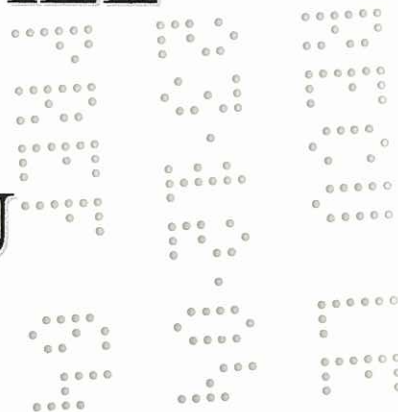


DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES

CARTE COMMUNALE DE SAINT-ARMOU



PIECES ECRITES

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU : 06 Décembre 2004

APPROUVEE PAR ARRETE PREFECTORAL EN DATE DU :



PACT-CDHAR du Béarn



PREAMBULE

Qu'est-ce qu'une carte communale ?

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

Objectifs de la carte communale :

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

Elles visent notamment à :

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

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

Initiative d'une carte communale :

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

Elaboration de la carte communale de SAINT-ARMOU :

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

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

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

Contenu de la Carte Communale :

Elle contient un rapport de présentation et des documents graphiques.

Le rapport de présentation :

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

Des documents graphiques :

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

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

Approbation de la Carte Communale :

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

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

Durée de validité de la Carte Communale :

Les cartes communales sont désormais pérennes.

Portée juridique de la Carte Communale :

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

INTRODUCTION

Commune : Saint-Armou

Canton : Morlaàs

Département : Pyrénées-Atlantiques

Région : Aquitaine

Population en 1999 : 512 habitants

Superficie totale : 1238 ha

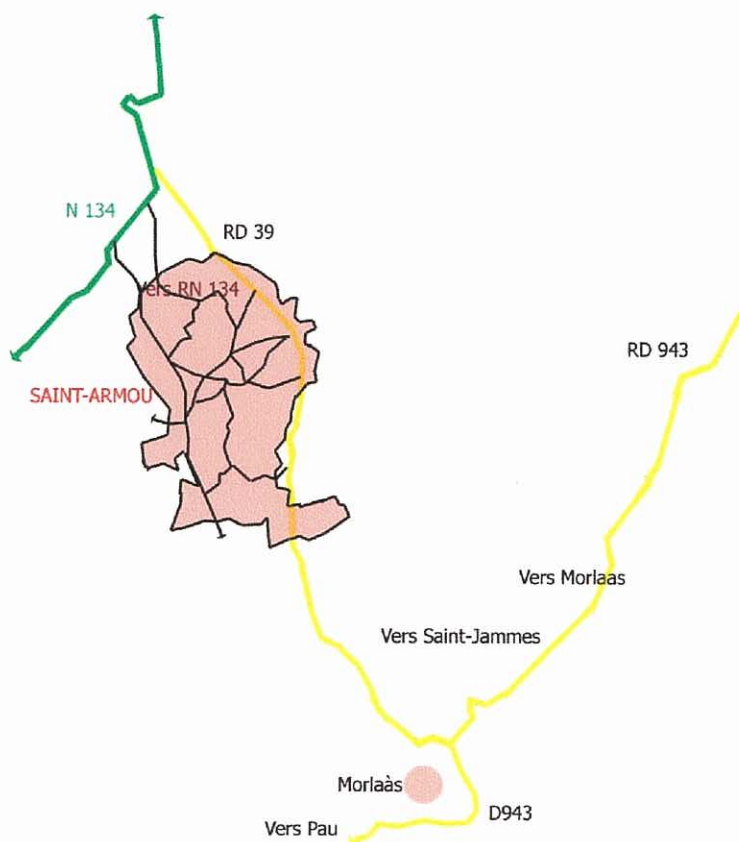
La commune de Saint-Armou se situe au nord-est du département des Pyrénées-Atlantiques, dans le canton de Morlaàs, à 12 kilomètres de la ville de Pau. Ce secteur du département est à vocation agricole.

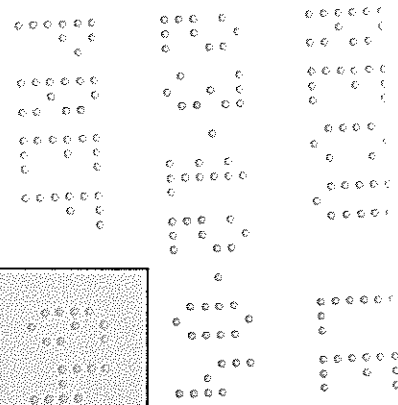
La situation démographique du nord-est est variable : dans un rayon de 20 kilomètres autour de Pau, les communes bénéficient de la venue de personnes travaillant sur l'agglomération paloise mais souhaitant s'installer à la campagne. Au delà, la baisse démographique est encore une réalité.

La commune de Saint-Armou avec un solde migratoire positif fait partie de la première catégorie.

Le nord-est de la commune est délimité par le Luy de France qui se jette plus au nord, dans l'Adour. La vallée du Luy de France est la plus à l'ouest des vallées dissymétriques qui caractérisent ce secteur géographique.

Le bourg principal est au centre du territoire communal. Il s'agit en réalité du seul hameau ancien. Les autres se sont installés plus récemment au sud de la commune, à proximité des routes départementales 39 et 206 qui permettent de relier rapidement l'agglomération paloise.





CHAP I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

1- LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. Un milieu physique diversifié

Il est difficile de détacher des unités paysagères clairement distinctes sur Saint-Armou.

On remarque tout de même 3 ensembles cohérents :

- ✓ Le Luy-de-France marque la limite Est de la commune. Seule la plaine, relativement étroite, est sur le territoire communal. Le coteau Ouest, en faible pente, est occupée par des terres fertiles ; sur cet espace très largement ouvert, la culture du maïs laisse progressivement la place aux pâturages dès que la pente se fait plus évidente.

Les ruisseaux de la commune sont bordés de haies naturelles sur toute leur longueur. Un éclaircissement de ces haies ferait bénéficier ce cours d'eau d'un meilleur ensoleillement, augmentant ainsi sa capacité d'autoépuration.

La RD 39 qui relie la commune à l'agglomération paloise s'est logée au creux de cette vallée. De récents groupes d'habitations se sont installés en deux endroits de cet axe routier. Compte tenu des risques d'inondation, il n'est pas envisageable de rendre constructible les abords du ruisseau.

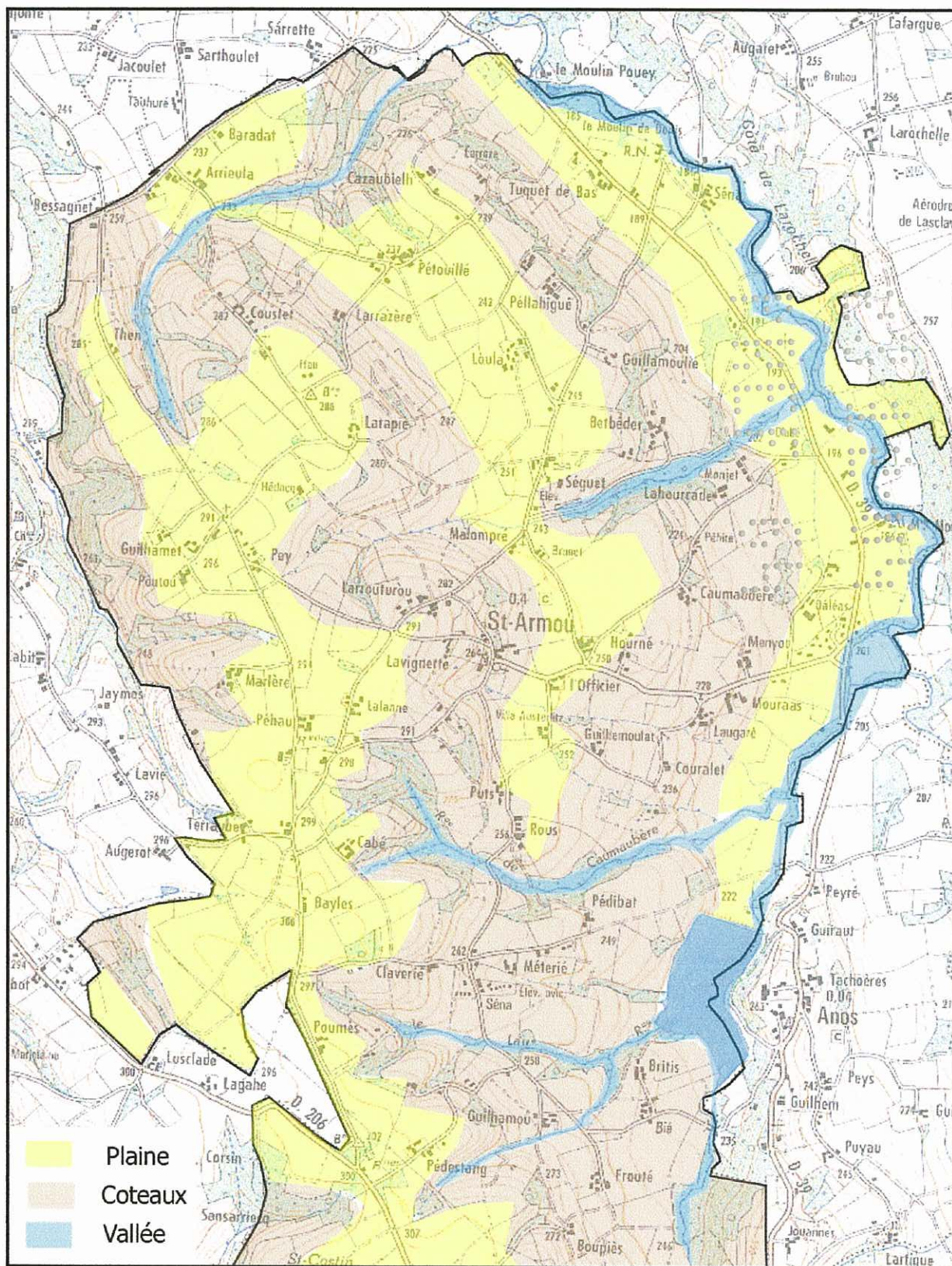
- ✓ Entre le Luy-de-France et le Balaing se succèdent deux plateaux agricoles relativement distincts. Le premier, à l'Est, est relativement restreint, alors que le second s'étale le long de la RD 206 et du chemin de Mauriane. On remarque quelques belles perspectives aux abords de ce plateau. Le bourg principal s'est niché au centre de la commune, sur le coteau séparant ces deux plateaux.

L'agriculture exploite très largement ces milieux bien que les pâturages soient assez présents sur la commune.

- ✓ Le secteur dans lequel se situe le hameau du Lac (au sud de la commune) est d'une lecture beaucoup plus difficile. Le paysage y est plus encaissé et plus fermé, creusé par des petits cours d'eau et borné à l'Est et à l'Ouest par deux coteaux.

Il n'existe pas de grands espaces boisés sur la commune et celles riveraines. Les bosquets, disséminés sur le plateau, et les haies jouent cependant un grand rôle dans l'équilibre biologique du milieu (effet brise-vent, lieu d'hébergement et de chasse pour certains prédateurs de rongeurs..).

LE RELIEF



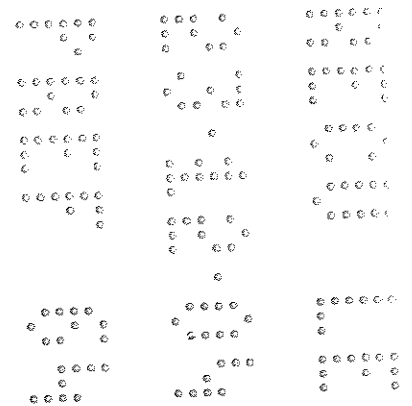
2. hydrographie et zones inondables

Le Luy de France longe la commune au Nord-Est de la commune. Dans la continuité un autre ruisseau longe les limites communales à l'Est.

On dénombre 5 ruisseaux sur Saint-Armou affluent sur un ruisseau longeant la limite communale Est de Saint-Armou.

Lors des crues centennales, ces zones sont touchées par des risques d'inondations importantes.

On peut noter la présence d'un lac à la hauteur d'Anos.



2. ANALYSE URBAINE

1. Espace bâti

Quelques éléments d'histoire

Ce village, qui n'a pas été mentionné par le dénombrement de Gaston Fébus en 1385, s'appelait à l'époque Sent-Arromaa. Ce nom a évolué au cours du temps pour devenir Sanct-Aramon au XVIème, puis Saint-Armon au XVIIème. Son nom actuel serait une altération de Saint-Arroman.

La paroisse, qui comptait le village d'Anos comme annexe, dépendait du diocèse de Lescar et de l'archipêtré de Serres-Castet.

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

La première a été agricole : l'arrivée du maïs hybride a apporté aux agriculteurs des revenus supérieurs à ceux qu'ils avaient avec la culture du blé.

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

L'organisation ancienne des habitations

La commune de Saint-Armou était autrefois constituée d'habitations dispersées sur tout l'espace communal. Seuls quelques corps de fermes et l'église matérialisaient le « bourg » central. Chaque habitation était un agencement de plusieurs constructions : il y avait l'habitat proprement dit, occupé par plusieurs générations de la famille, l'unité d'élevage, la grange, l'abri à matériel...

L'ensemble de ces constructions constituait de véritables zones bâties que l'on peut difficilement comparer aux villas actuelles.

Les murs en galet et les toits en ardoise sont des caractéristiques de l'habitat traditionnel. Ces dernières sont désormais très peu visibles sur la commune (et sur la plupart des communes riveraines) car les habitations utilisent quasi-exclusivement la tuile picon pour leur couverture de toit.

La forme urbaine

On peut constater

- Un secteur groupé qui comprend le centre bourg (mairie, école, église, salle polyvalente), un habitat agricole avec ses dépendances ainsi que des maisons individuelles. Le tissu du bourg est relativement lâche.
- Un habitat regroupé en quartier le long des routes.
- Un habitat dispersé sur le reste de la commune principalement sous forme de noyau de ferme ou bien de maisons individuelles.

Cette configuration urbaine a laissé la place à la présence importante de l'activité agricole sur tout le territoire. Ainsi l'habitat est largement dispersé sur l'ensemble de Saint-Armou.

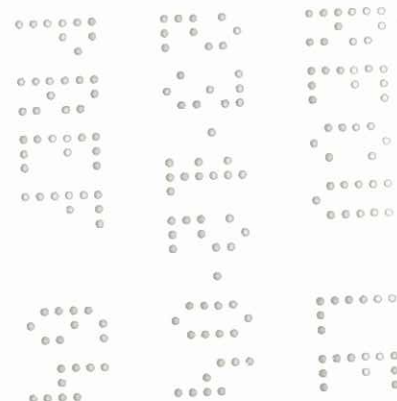
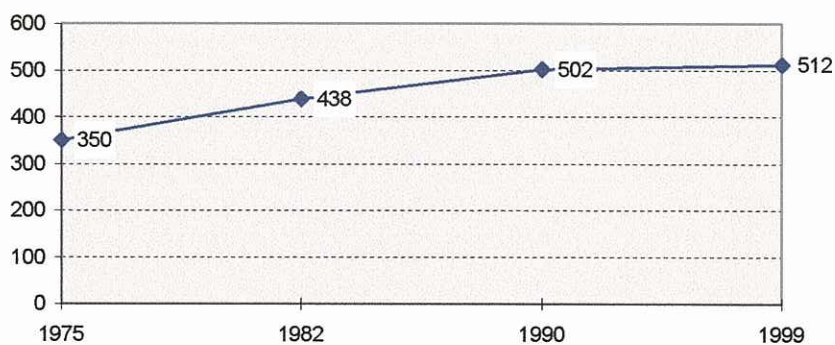


3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1. Analyse de la population

Evolution de la population

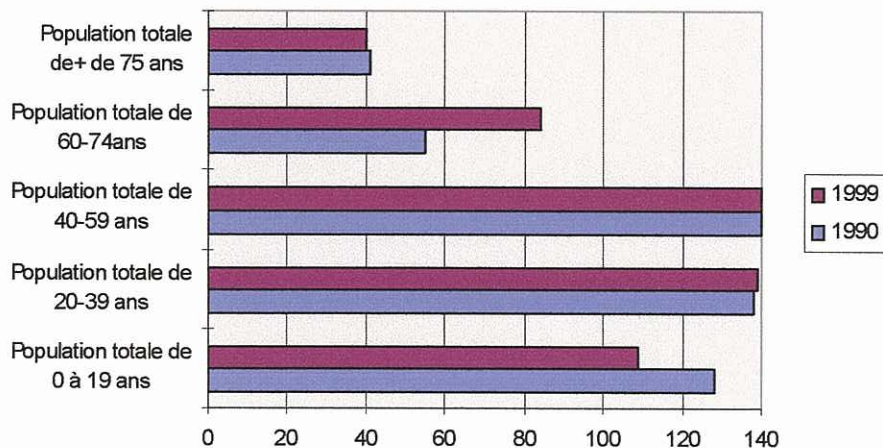
SAINT-ARMOU: Evolution globale de la population



Après une hausse rapide de la population entre 1975 et 1990, la croissance démographique s'est ralentie pour atteindre 512 habitants en 1999.

Les classes d'âge

SAINT-ARMOU: Population par tranche d'âge



Du fait de la timide croissance démographique des neuf dernières années, les 60-74 ans connaissent une forte augmentation.

Dans le même temps, la tranche des 0-19 ans a sensiblement diminué sur le territoire.

La population semble vieillissante. Cependant, la commune de Saint-Armou a une population relativement stable.

La structure des ménages

Il y a une très forte augmentation du nombre des ménages ayant pour personne référente une personne âgée entre 60 et 74 ans.

Malgré tout c'est la tranche des 30-49 ans qui reste la plus représentée.

En 10 ans, si Saint-Armou a su attirer de jeunes ménages sur son territoire, elle connaît toutefois une forte présence des plus de 60 ans.

La population active

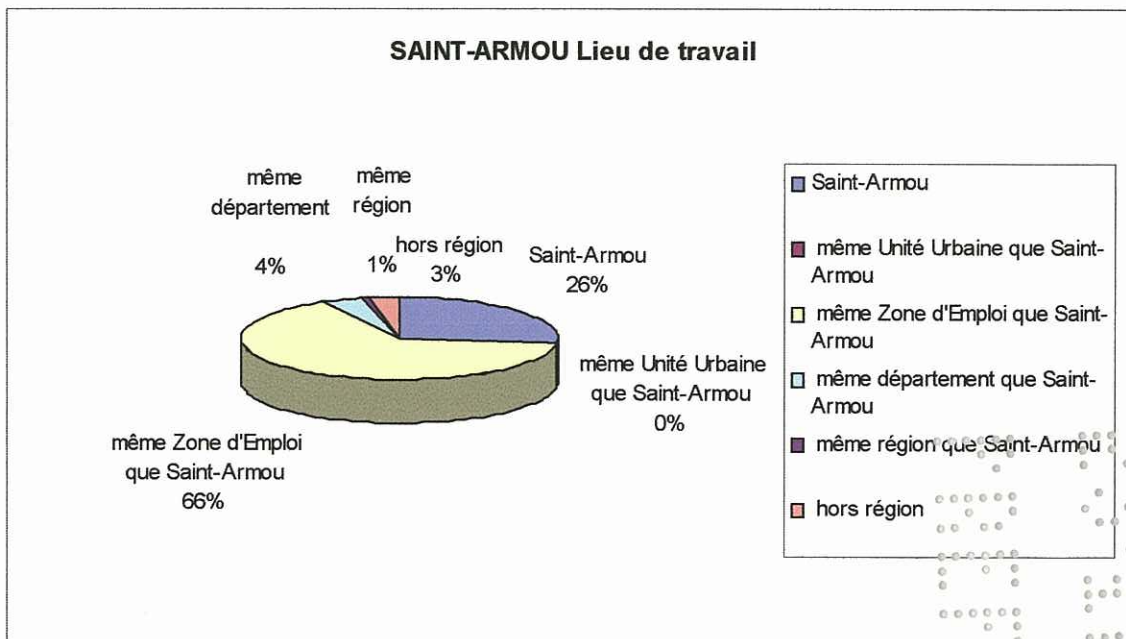
	Population active totale		Population active occupée totale	
1975	144	41%	142	98%
1982	182	42%	175	96%
1990	235	47%	217	92%
1999	246	48%	235	96%

La part de la population active n'a augmenté que de 7% depuis 1975. Elle représente près de la moitié des habitants de Saint-Armou.

La part de chômeur sur la commune semble très faible et a même diminué de 1990 à 1999.

Les migrations Domicile Travail

Actifs ayant emploi dans ...	la commune de Saint-Armou	la même Unité Urbaine que Saint-Armou	la même Zone d'Emploi que Saint-Armou	la même département que Saint-Armou	la même région que Saint-Armou	hors région
1999	62	0	154	164	166	7



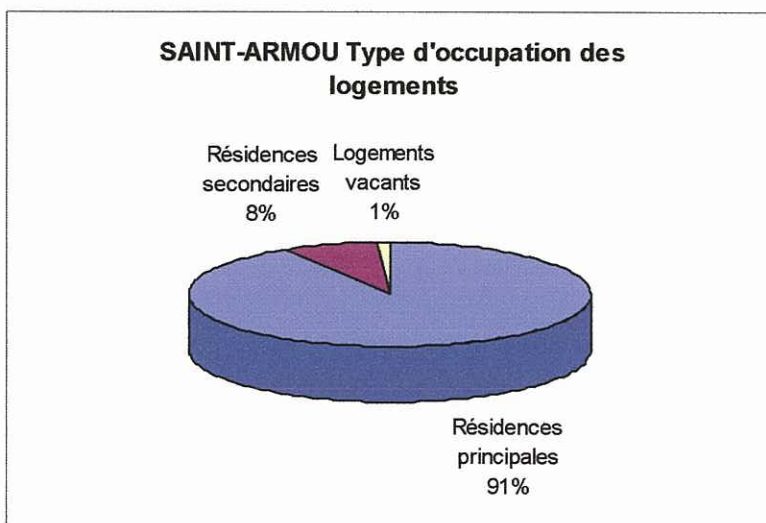
26% des actifs ont un emploi sur la commune, principalement des agriculteurs, et 66% sur la même zone d'emploi.

Seul 3% travaillent hors région.

Saint-Armou attire de plus en plus une population de néo-ruraux, qui trouve sur la commune une proximité avec la zone d'emploi de Morlâas et de Pau.

1. L'habitat

Le parc de logement



Depuis 1990 l'ensemble du parc de logement a augmenté de 30 logements soit de 18% entre 1990 et 1999.

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

Le parc de résidence secondaire passe de 3 en en 1990 à 15 en 1999 soit une augmentation de 20% en 9 ans.

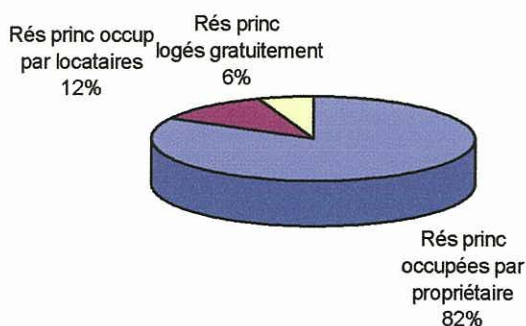
La part des logements vacants est passée de 13 à 2 en 1999. Cette diminution montre l'importance accordée à la préservation et à la rénovation des anciennes résidences.

Globalement, on constate une augmentation du parc de logement à la fois pour les résidences principales et pour les résidences secondaires.

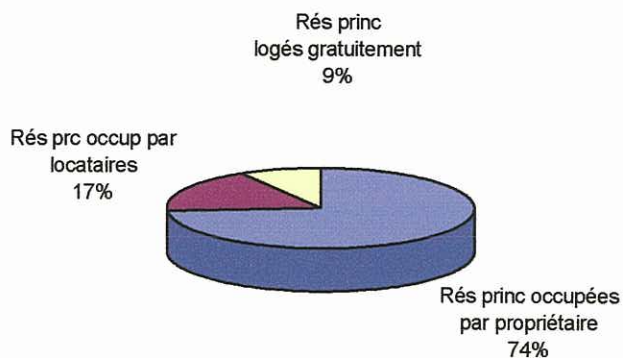
Néanmoins, le parc des logements vacants diminue dans le même temps ce qui signifie que les constructions nouvelles ne se font pas au détriment du bâti ancien.

Mode d'occupation du parc

SAINT-ARMOU Occupation des logements 1999



SAINT-ARMOU Occupation des logements 1990

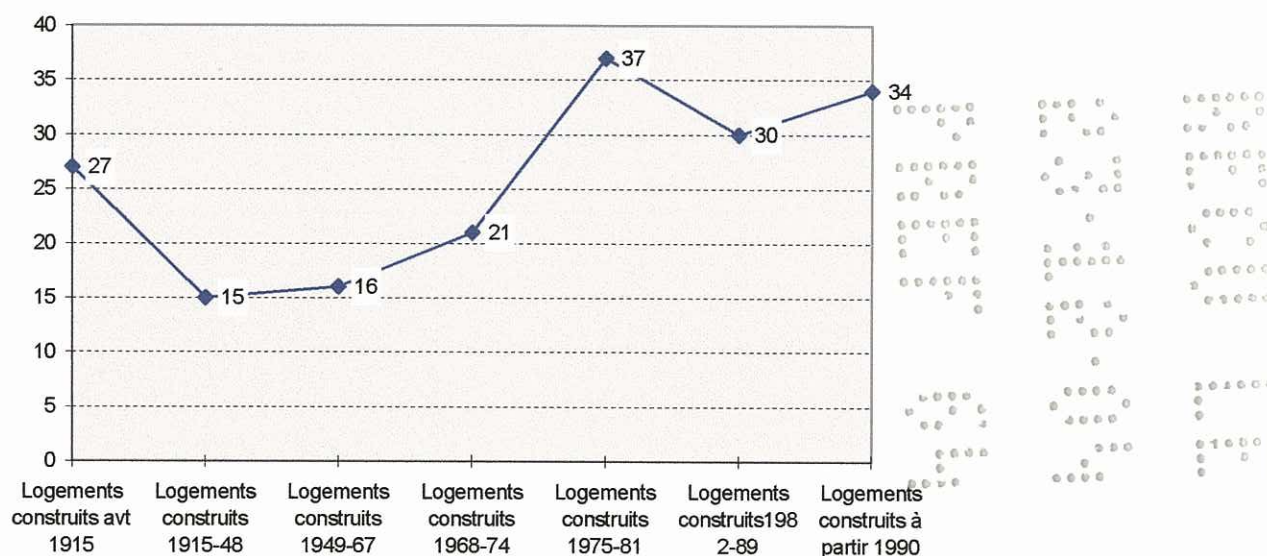


On constate une augmentation de la part des logements occupés par les propriétaires alors que la part des résidences occupées par les locataires diminue sur cet espace communal.

La part des logements occupés gratuitement a légèrement diminué de 9 à 6% en 9 ans.

Date de construction des logements

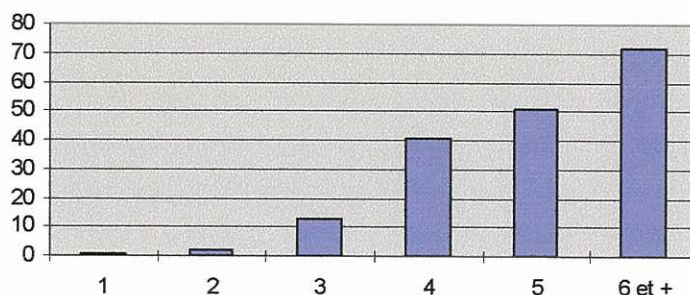
SAINT-ARMOU Nombre de logements selon la date d'achèvement



23% des logements ont été construits avant 1949 ; Saint-Armou a donc un parc relativement ancien.

Toutefois, le rythme de construction s'intensifie à partir des années 1982-89. Depuis 1989, on constate une certaine stabilisation de cette croissance de construction de logements.

SAINT-ARMOU Nombre de pièces par logement



Les logements sur Saint-Armou sont en majorité spacieux et confortables :

- 68 % des logements sont des T5 et plus

- 66% des logements ont tout le confort (sanitaires, chauffage central)
- 29% des logements n'ont pas de chauffage central mais possèdent tout le confort sanitaire.

Le rythme de construction

Logements commencés	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
	5	7	5	4	9	0	1	1

Depuis 1990 le rythme de constructions neuves est en moyenne de 2 par an. Cependant, on observe une forte baisse des constructions depuis 2001. De plus aucune demande de Certificat d'Urbanisme n'a été formulée.

Ce processus accompagne celui de stagnation de la croissance démographique de la commune.

La carte communale a pour objectif une croissance urbaine mesurée de la commune. L'idée est de recentrer le développement sur les parties déjà urbanisées, pour permettre une revitalisation du centre bourg.

2. Equipement de la commune

La voirie

La voirie est globalement en bonne état, qu'il s'agisse des deux principaux axes routiers de la commune (RD 206 ou RD 39) ou des routes secondaires qui permettent de rejoindre les principales zones habitées, notamment le bourg central.

Certaines zones entourant le RD39 sont très humides et inondées lors de fortes pluies. Aucune construction ne peut être envisagée sur ces secteurs.

Le réseau d'eau potable

La commune a transféré sa compétence au syndicat de Luy et Gabas. L'approvisionnement en eau potable est présent et suffisant pour l'ensemble des zones habitées.

L'irrigation agricole

En 1972, un lac à vocation agricole a été créé sur la commune. Il a permis la mise en place d'un réseau d'irrigation qui parcourt tout le territoire communal.

Le réseau d'assainissement

Il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement sur la commune. Les nouvelles constructions doivent donc intégrer un système d'assainissement autonome. Les terrains prévus pour la construction devront pouvoir supporter ces aménagements.

Le réseau électrique

L'ensemble des habitations est desservi. Deux lignes électriques haute-tension (400 et 63 KV) traversent la commune.

Les infrastructures scolaires

Saint-Armou ne fait pas partie d'un regroupement pédagogique et possède une école primaire qui accueille les élèves répartis en 3 classes (maternelle, C.E., et C.M.) Cette école dispose d'une cantine.

Les équipements sportifs et socioculturels

Les habitants de la commune disposent :

- d'un gymnase, qui sert aussi de salle des fêtes
- d'une « maison pour tous »
- d'un foyer d'association

On dénombre 6 associations :

- A.C.C.A.
- Comité des fêtes
- Club du 3^{ème} âge « TOUTS Amasse »
- Association des parents d'élèves
- Association Saint-Armou-vements
- Association Sports et Loisirs

3. Activité économique

Généralités

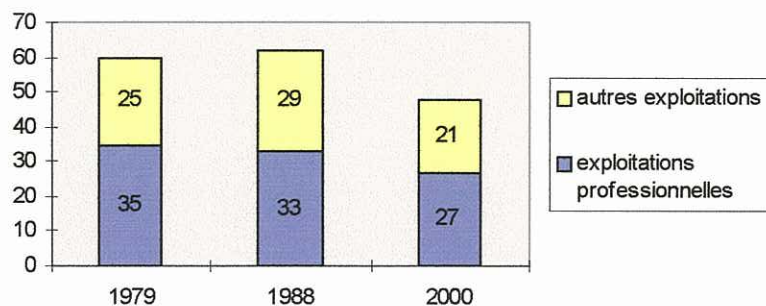
Superficie totale : 1238 ha

Superficie agricole utilisée communale: 1007 ha

Superficie agricole utilisée des exploitations (hors limites communales) :1119 ha

La principale activité de la commune est l'agriculture en terme d'occupation de l'espace.

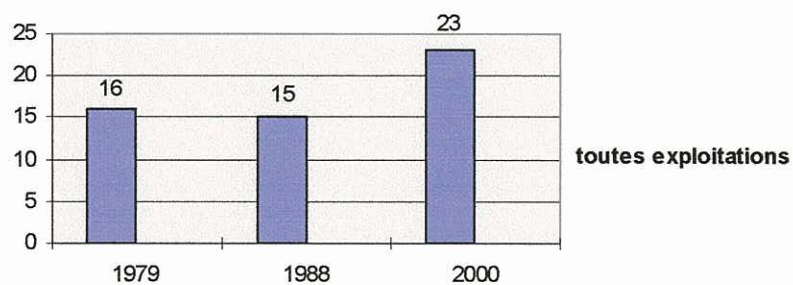
SAINT-ARMOU Type d'exploitation agricole



L'effectif des exploitations agricoles a tendance à diminuer depuis 1979, passant de 62 en 1988 à 48 en 2000.

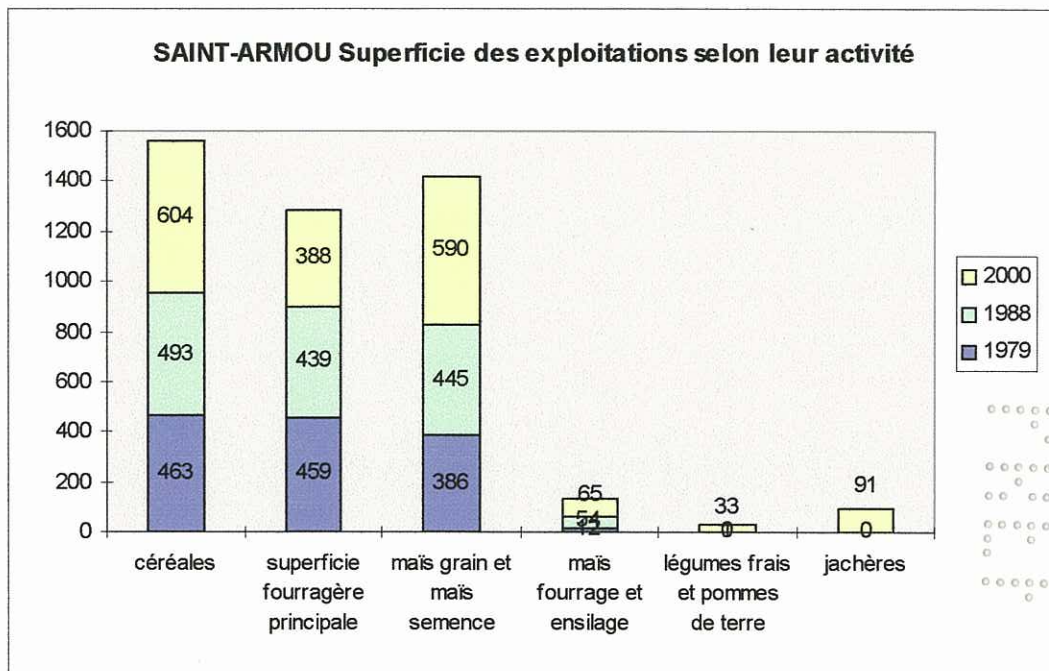
On peut noter qu'il n'y a pas eu de remembrement.

SAINT-ARMOU Superficie agricole moyenne



La tendance est à l'augmentation des superficies agricoles pour les exploitations.

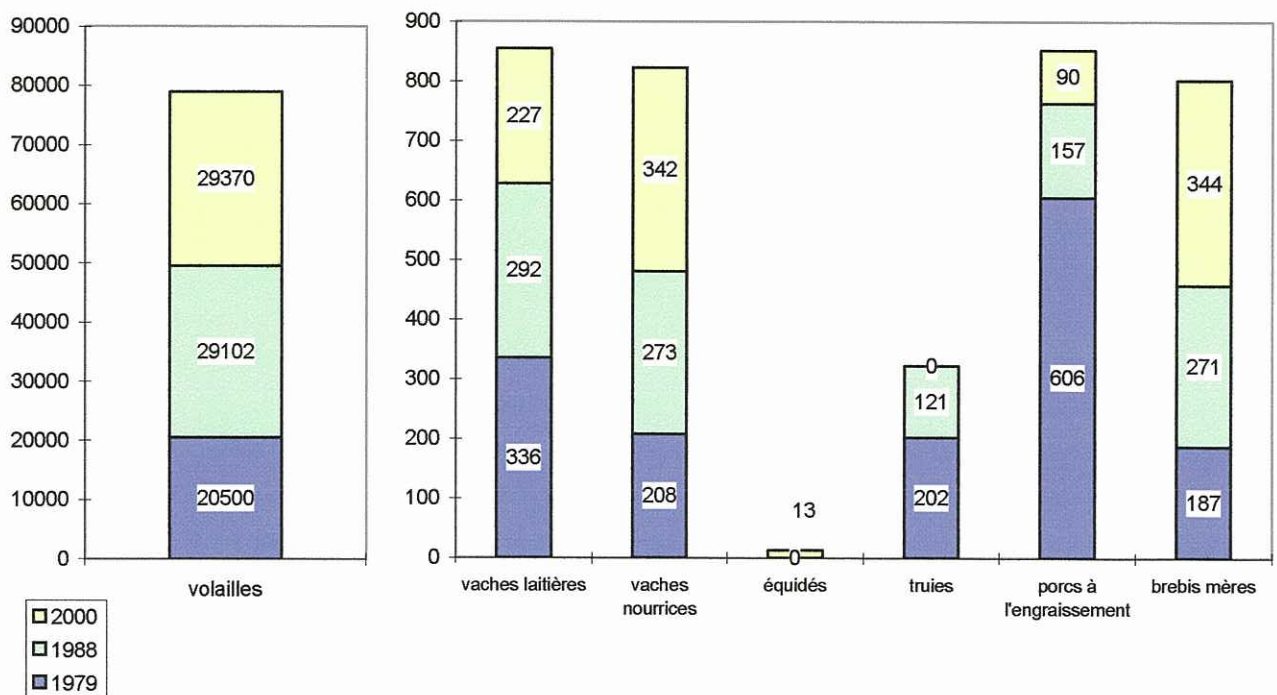




Depuis 1979, on assiste à une diversification des cultures sur Saint-Armou. L'ensemble des superficies consacrées aux cultures a augmenté au détriment des superficies fourragères.

Au total ce sont 48 exploitations de terres labourables, 47 de céréales, 59 consacrées au maïs, 4 aux légumes frais et pomme de terre et 29 en jachère.

SAINT-ARMOU Effectif du cheptel

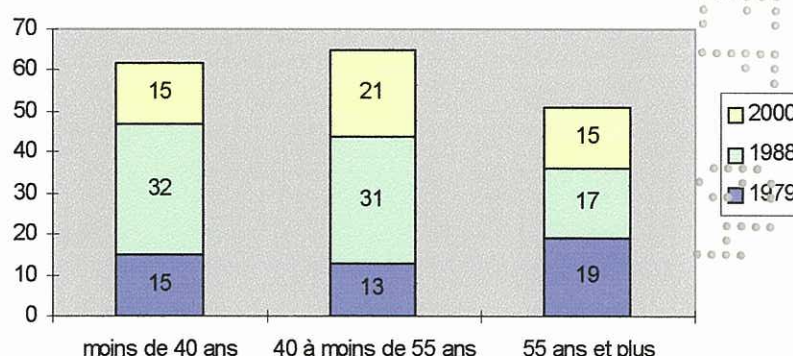


On observe très clairement que l'effectif du cheptel est largement dominé par l'élevage de volailles. Ce dernier reste en augmentation depuis 1979 et semble rester stable en 2000. Toutefois ce n'est pas le seul élevage sur Saint-Armou.

Les vaches nourrices ainsi que les brebis mères sont en augmentation. Le reste des élevages est en diminution, notamment pour les porcs à l'engraissement ainsi que les truies mères qui ne font plus partie du cheptel pour l'année 2000.

Sur l'ensemble du cheptel, on enregistre une diminution notable du nombre d'exploitations pratiquant l'élevage de 1979 à 2000.

SAINT-ARMOU: Age des exploitants et coexploitants



En 1979 on recense 62 exploitants et coexploitants et 51 en 2000.

La tranche d'âge la plus représentée est celle des 40-55 ans.

En 2000, on observe un vieillissement de la population agricole.

Ainsi, se pose la question de la reprise de ces terres agricoles.

Les exploitations classées :

INSTALLATIONS CLASSEES 100 M	
ANOS PELLEHIGUE	80 veaux de boucherie
BRITIS BETBEDER MARC	12000 volailles
CABE JEAN	44 vaches nourrices
DALEAS MICHEL	14730 P.AG +G.A.V
EARL DU LAC (BRITIS)	14280 P.AG +G.A.V
EARL GUILHAMOU (HIALE)	35750 P.AG +G.A.V
GAEC BARADAT	78 vaches laitières
LABORDE LOUSTAU JEAN LEON	100 veaux de boucherie
LANOT NORBERT	67 porcs reproducteurs
MARQUOU DIDIER	128 veaux de boucherie
MOURAAS ANDRE	200 veaux de boucherie

SEGUET-PEY PATRICE	145 veaux de boucherie
SENA ARMAND	13600 volailles poulets
TISNE MARIE FRANCE	60 veaux de boucherie
LALANNE BERNARD	4200 volailles
SCEA LA CONQUESTE	3600 canards en gavages
SCEA LA CONQUESTE	1480 canards en gavages

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

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

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

4. Les autres activités économiques

Activité artisanale :

On dénombre au total 11 artisans :

- un menuisier
- un réparateur de matériel agricole
- un entrepreneur agricole
- trois maçons
- une production de viande de boucherie
- un fabricant d'équipement aéroluide
- un peintre
- une entreprise travaillant la pierre

Il n'existe pas d'activité industrielle ni de commerce sur le territoire communal.

5. Les projets communaux

Il n'y a pas de projet exprimé.

4. LES CONTRAINTES DU SITE

A. Servitude relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution)

Une ligne 400 kv CAZARIL-MARSILLON 1 et 2 :

- traverse l'extrême Sud de la commune d'ouest en est

Une ligne 63 kv AURIAC-PAU NORD :

- traverse le Nord-Ouest de la commune du nord au sud

SES EFFETS :

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

B. Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques

Le câble n° 185/3 de Navaille-Angos à Barinque traverse la commune d'ouest en est en passant le long du « chemin de Murlane », du « chemin de Lahourcade », de la « voie communale n°3 », du chemin de Lavignotte », de la voie n°31.

Le câble n° traverse l'est de la commune en passant le long du « chemin de Lasclaverie » et le long de la RD 39.

SES EFFETS :

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

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

C. Prise en compte de la protection du patrimoine archéologique

En l'état actuel de nos connaissances, aucun site archéologique n'a été repéré sur la commune.

Cependant, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

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

D. La zone de risque sismique

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

SES EFFETS

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

E. La servitude relative aux mines et carrières

La commune de Saint-Armou est comprise dans le périmètre minier d'Elf-Aquitaine.

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

F. Périmètre autour d'une cuve ammoniac

Le long de la voie communale n°3, à l'ouest de la commune, une cuve d'ammoniac contrainst à un périmètre de 87 mètres.

BILAN DE L'ANALYSE DU SITE

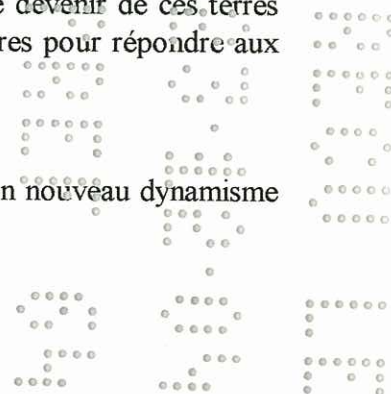
La commune de Saint-Armou a su attirer une population de néo-ruraux du fait de sa proximité avec les zones d'emploi de Morlaàs et de Pau. Pourtant, elle connaît depuis une dizaine d'années une stagnation de sa population.

L'espace agricole est dominant, près de 80% du territoire communal. Cependant, on observe un vieillissement des exploitants agricoles.

Un enjeu important sur le territoire est la reprise de ces exploitations et le devenir de ces terres agricoles. Il est fort probable que ces terres subiront des mutations foncières pour répondre aux demandes de plus en plus importantes d'accession à la propriété.

La commune a la particularité d'avoir un habitat diffus.

L'intérêt serait de recentrer l'urbanisation sur le centre bourg, pour créer un nouveau dynamisme et tendre vers un développement urbain mesuré.



5. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Soutenir l'activité agricole

L'activité agricole représente le premier pôle d'emplois de la commune avec une vingtaine d'exploitations, elle est orientée essentiellement sur l'élevage. Si on constate une diminution du nombre d'exploitations en 2000, la surface agricole moyenne augmente, les terres étant reprises par les agriculteurs restants.

Cependant, se pose la question de la reprise des terres agricoles. Les exploitants agricoles sont vieillissants et le devenir des exploitations est menacé.

La municipalité a le souhait de préserver cet espace agricole et l'identité même de la commune. Les zones d'urbanisation seront circonscrites autour des villages des quartiers et hameaux existants.

Maîtriser l'attractivité résidentielle et permettre la décohabitation des jeunes agriculteurs

Depuis 1982, la commune connaît une constante progression démographique.

Ces dernières années, le rythme de construction neuve était en moyenne de 1 permis par an. Cependant, il existe une réelle demande des jeunes agriculteurs et des personnes extérieures à la commune voulant accéder à la propriété.

Les demandes de constructibilité des terrains ont souvent été faites en secteur diffus. Aussi, la commune a la volonté de prendre en compte les besoins de décohabitation des jeunes agriculteurs dans l'environnement immédiat de l'exploitation tout en évitant le mitage du territoire communal.

La municipalité est prête à engager les frais nécessaires à l'équipement des nouvelles constructions : eau potable, électricité, voirie...

La municipalité permet la constructibilité de 19 nouveaux lots.

CHAP II – LES CHOIX RETENUS
PAR LA COMMUNE

1. CONFORTER LE SUD DU CENTRE BOURG

Les demandes se répartissent sur 18 parcelles.

Elles sont en continuité de l'urbanisation du chemin du Lac.

Cette urbanisation amorcée le long de cette voie s'étoffe sur les parcelles situées en arrière le long du chemin d'Anos et du chemin de Cabe.

Ces nouvelles demandes de construction vont de ce fait vers la constitution d'un hameau groupé et non plus linéaire.

Il existe actuellement plus d'une vingtaine de constructions.

Dans un souci de préservation de l'espace agricole, la municipalité a la volonté de maintenir une urbanisation raisonnée dans ce secteur. Ainsi, seules 4 nouvelles parcelles sont proposées à la construction (n°266, 267, 918, 132) qui pourront accueillir 5 nouvelles constructions.

Pour les parcelles 266-267, la DDE préconise une desserte sur le chemin Cabé, pour éviter un accès proche du carrefour du Chemin du lac.

Le Maire souligne que le Chemin Cabé est étroit et doit, pour accueillir les futures constructions, être carrossable, ce qui entraînerait des frais supplémentaires pour la commune.

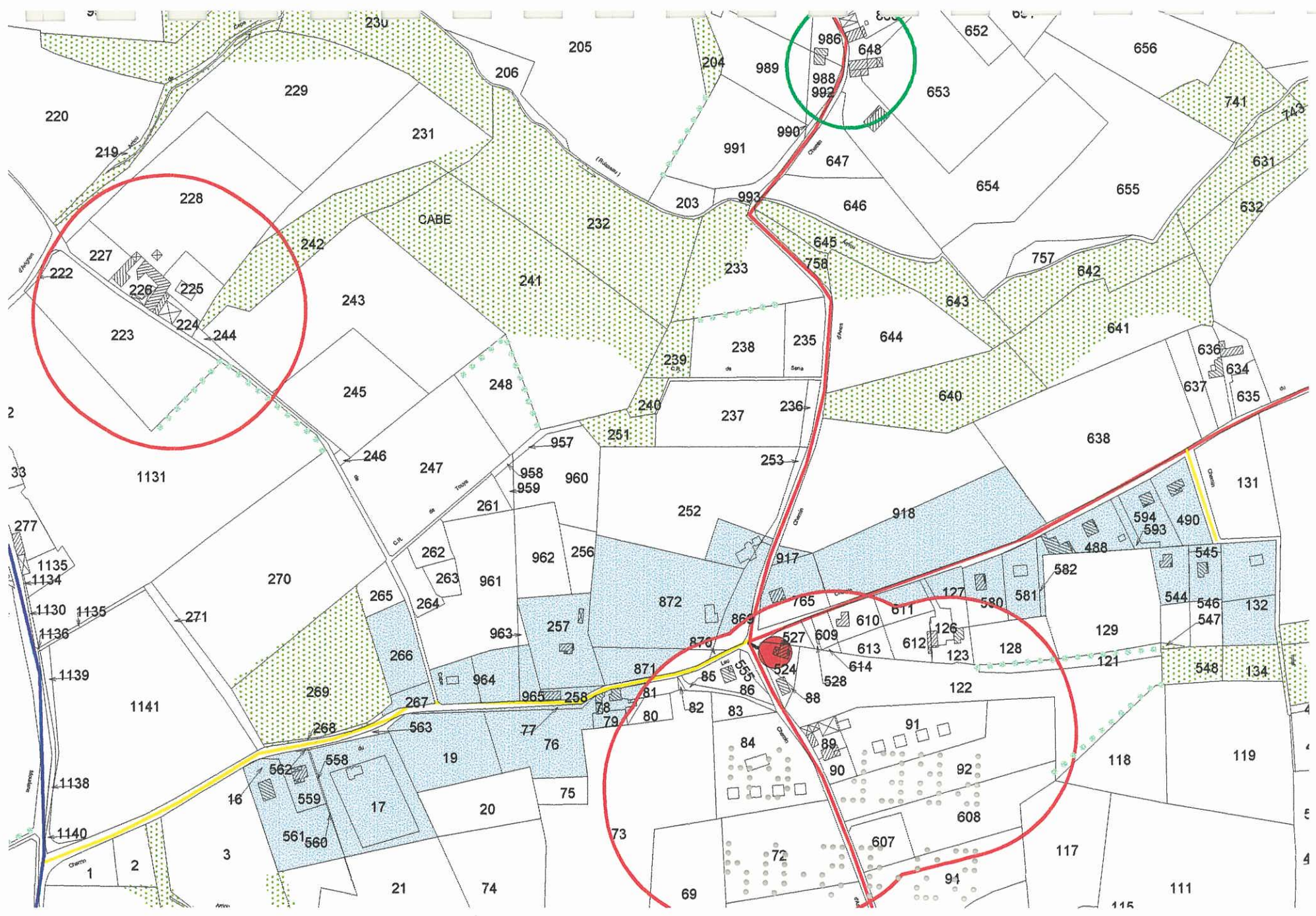
La municipalité ne souhaite pas multiplier les constructions sur ce secteur et donc respecter la desserte agricole par le Chemin Cabé.

Par conséquent, l'accès est demandé par le chemin du Lac.

Une attention particulière est portée sur la **parcelle 132**. L'élevage de volailles situé à proximité pourrait au-delà du périmètre des 100 m causer des nuisances sonores et olfactives. Le parcours des animaux se déplace sur les parcelles 118, 119, 111, 117, à l'arrière de la parcelle 132.

L'ensemble de ces parcelles doit être soumis à une étude de sol pour permettre un assainissement autonome adapté.

La municipalité est prête à engager les frais nécessaires pour accueillir ces nouvelles constructions en terme de réseau d'eau potable, d'électricité, de voirie...



1cm = 40m

2. CONFORTER LE CENTRE BOURG

Seules deux parcelles sont concernées par une mise en constructibilité (n°1097 et proche du bourg n°354). Elles sont en continuité directe avec le bourg existant.

Ces parcelles sont pré-équipées. Une étude de sol doit être réalisée pour la mise en place d'un assainissement autonome.

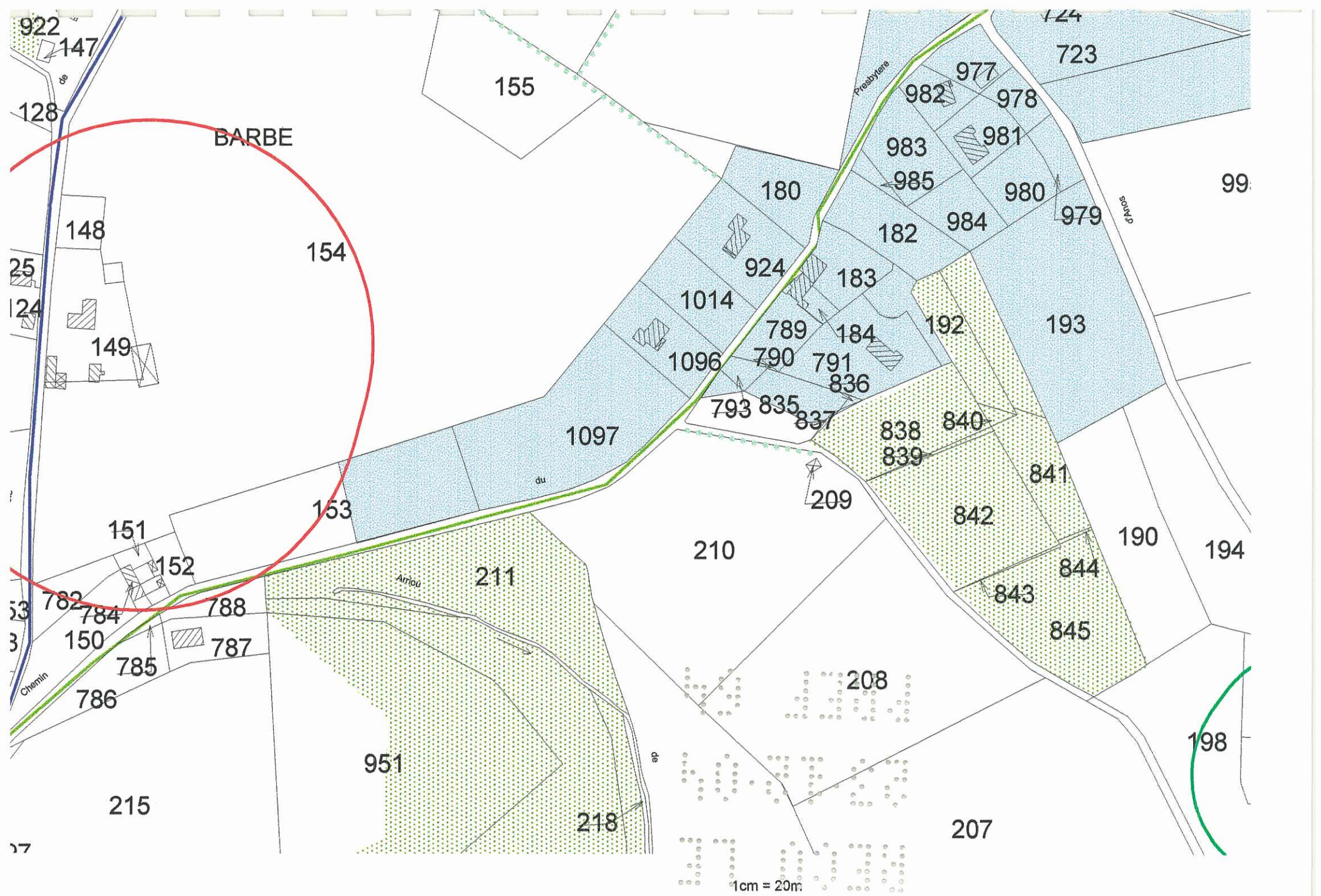
Une partie de la parcelle 153 est rendue constructible. La DDAF fait remarquer que cette parcelle est trop proche de l'exploitation agricole classée. Il n'existe pas de regroupement d'habitations et les futures constructions marqueraient une urbanisation linéaire.

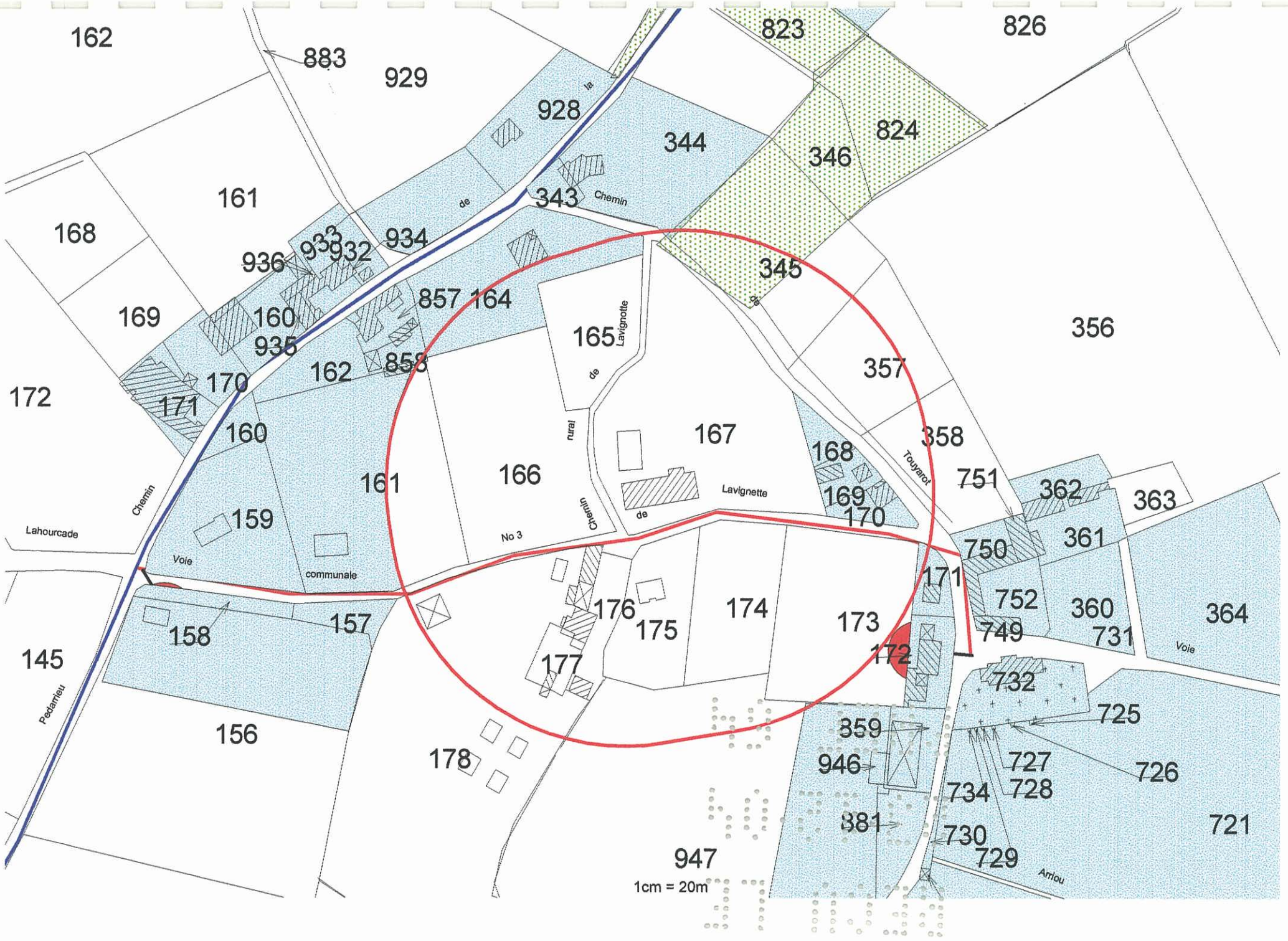
De plus, cette parcelle engendrerait une dépense accrue en terme de réseaux pour la commune. Le Maire souhaite tout de même rendre constructible cette parcelle et est prêt à engager les dépenses nécessaires pour raccorder cette parcelle au réseau EDF.

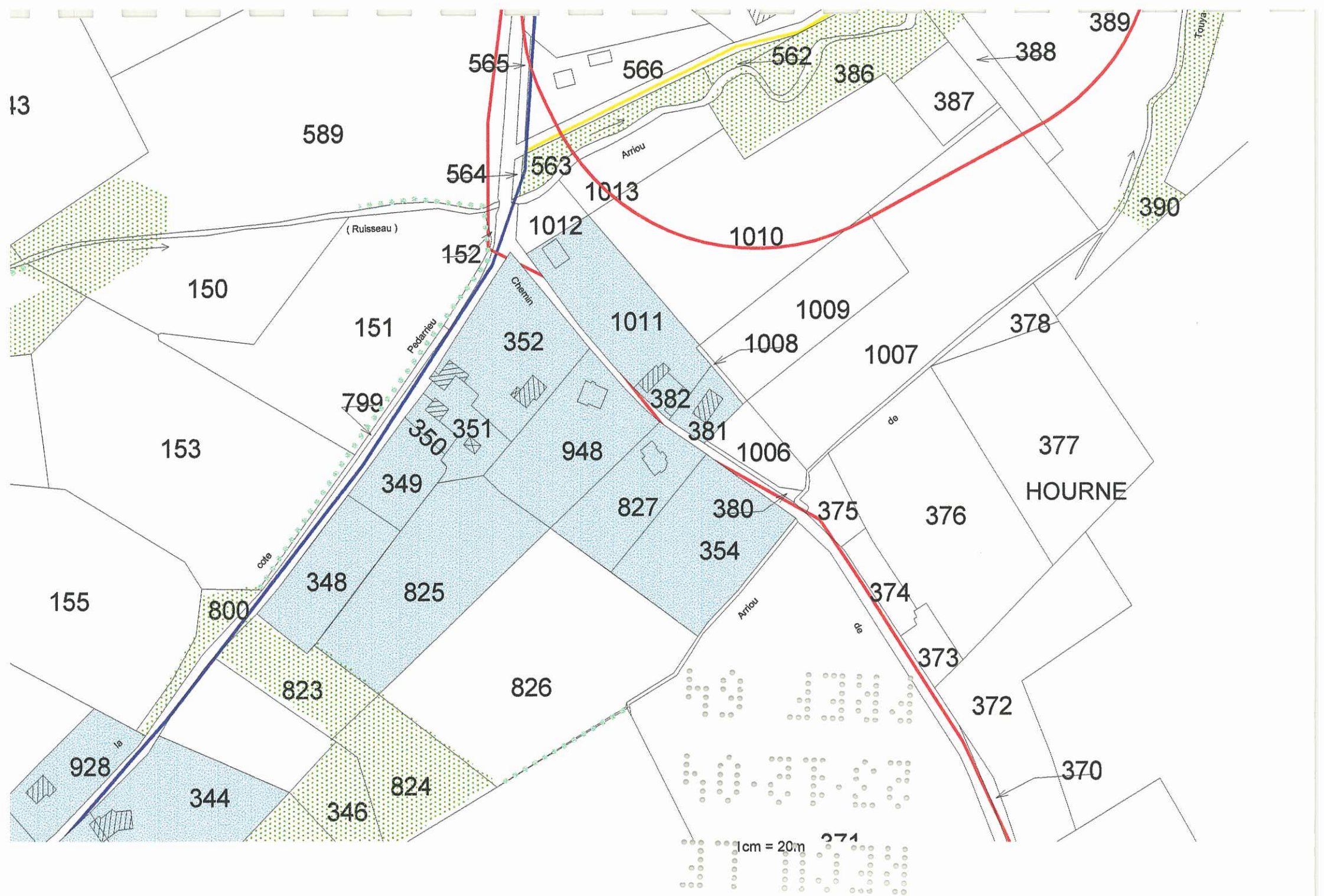
Les parcelles 165, 167 et 173 sont rendues inconstructibles du fait de la proximité immédiate d'une exploitation classée. Ces parcelles se trouvent à moins de 100m de l'exploitation. La parcelle 173 admet des problèmes d'assainissement du fait de la pente du terrain.

La parcelle 161 se trouve en partie constructible du fait de la proximité de l'exploitation.

Au Nord du centre bourg, **la parcelle 826** est rendue inconstructible. L'étude de sol nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome n'a pas été faite. De plus, la constructibilité de cette parcelle poserait des problèmes d'épandage.







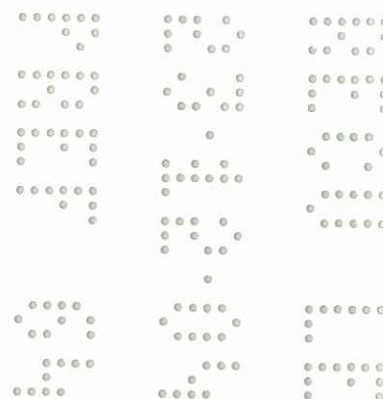
3. CONFORTER UN HAMEAU

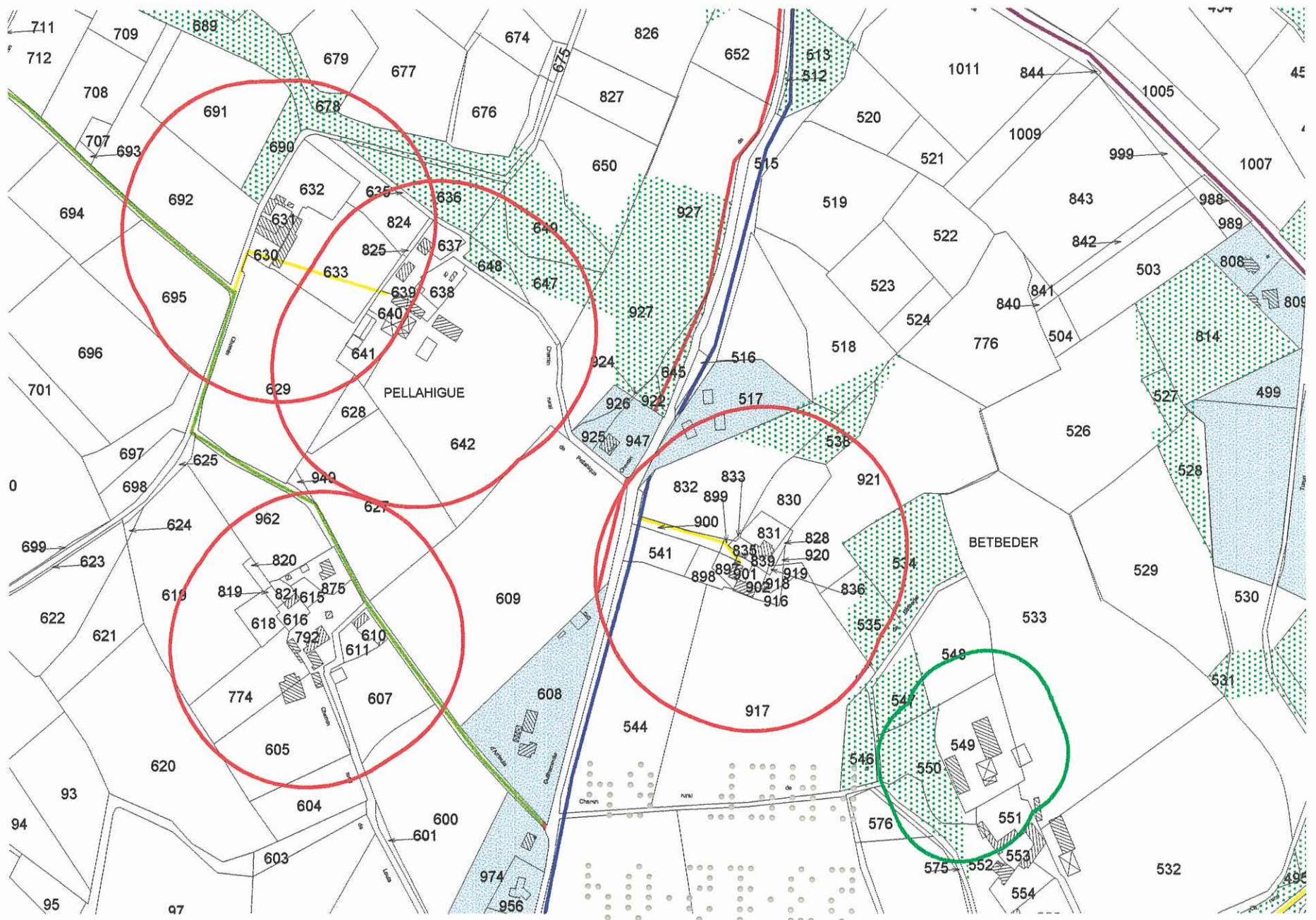
Ce secteur concerne les parcelles 947, 925, 926 et 517.

L'ensemble de ces parcelles est déjà construit. Elles regroupent 4 constructions.

Dans le cadre de la carte communale, l'intérêt serait ici de réglementer la constructibilité de cette zone.

Ces parcelles se trouvent au centre de 4 exploitations classées. La constructibilité de ces parcelles reste très mesurée. La zone constructible se limite aux 4 habitations existantes.





4. CONFORTER LES HAMEAUX

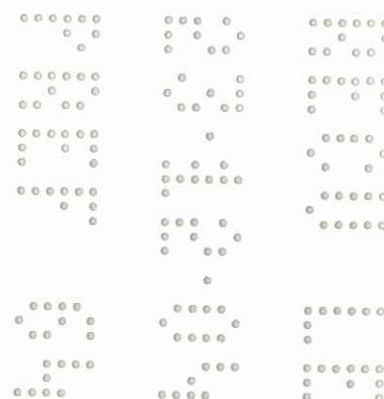
L'ensemble de ces parcelles est en continuité avec un hameau déjà existant.

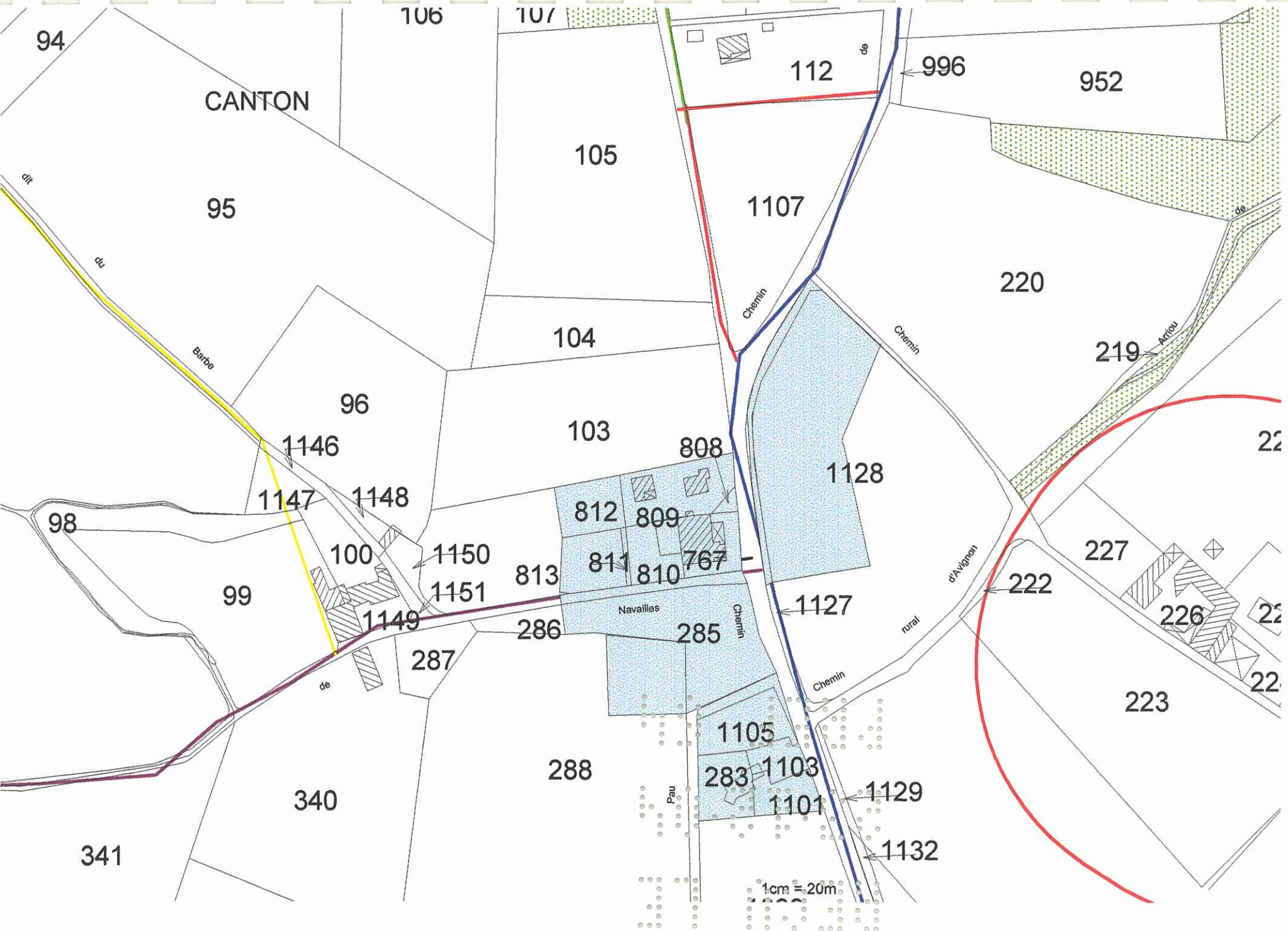
Ces parcelles sont pré-équipées.

Cependant, une étude de sol sera demandée pour permettre un assainissement autonome.

Au total, ce sont 2 nouvelles constructions qui vont voir le jour.

Pour la parcelle 1128, un avis de la DDE devra être demandé pour permettre un accès sur la route départementale.





5. URBANISATION LE LONG DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE

L'urbanisation concerne les parcelles 954, 913 et 407 et 399.

Ces parcelles se situent le long de la départementale n°39.

Leur constructibilité pose le problème de l'accès immédiat sur la route départementale.

Pour les parcelles 954,913, l'accès se ferait le long de la parcelle 954. Le propriétaire serait prêt à céder gratuitement 600 m² de terrain pour permettre le désenclavement des parcelles à l'arrière.

Les parcelles sont pré-équipées. Une étude de sol doit être menée pour réaliser un assainissement autonome.

Malgré l'avis positif des membres de la Commission Municipale de la Carte Communale, ces deux parcelles ne peuvent être rendues constructibles pour plusieurs raisons énoncées par les services départementaux :

- Une sortie sur la route départementale qui s'avère dangereuse
- La constructibilité de ces terrains, situés en limite communale, isolés de toute habitation, ne suivant pas la logique d'urbanisation de la commune
- Une étude de sol nécessaire pour la réalisation d'un assainissement autonome
- Des terrains situés au cœur d'un espace voué à l'agriculture

Les parcelles n°407 et 399 sont proches de deux exploitations agricoles. Une habitation est déjà existante sur la parcelle 407. Ainsi, seule la parcelle 399 peut faire l'objet d'une construction.

Malgré l'avis positif des membres de la Commission Municipale de la Carte Communale, ces deux parcelles ne peuvent être rendues constructibles pour plusieurs raisons énoncées par les services départementaux :

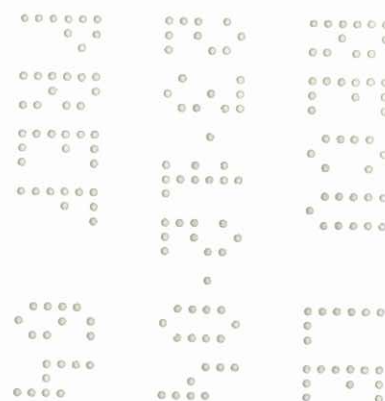
- Une sortie sur la route départementale qui s'avère dangereuse
- La constructibilité de ces terrains ne suivant pas la logique d'urbanisation de la commune. La parcelle 399, bien que proche d'une habitation, ne s'adosse pas à une urbanisation existante (hameaux, quartiers).
- Une étude de sol nécessaire pour la réalisation d'un assainissement autonome
- Des terrains situés au cœur d'un espace voué à l'agriculture. Ces parcelles sont à proximité de deux exploitations agricoles classées.

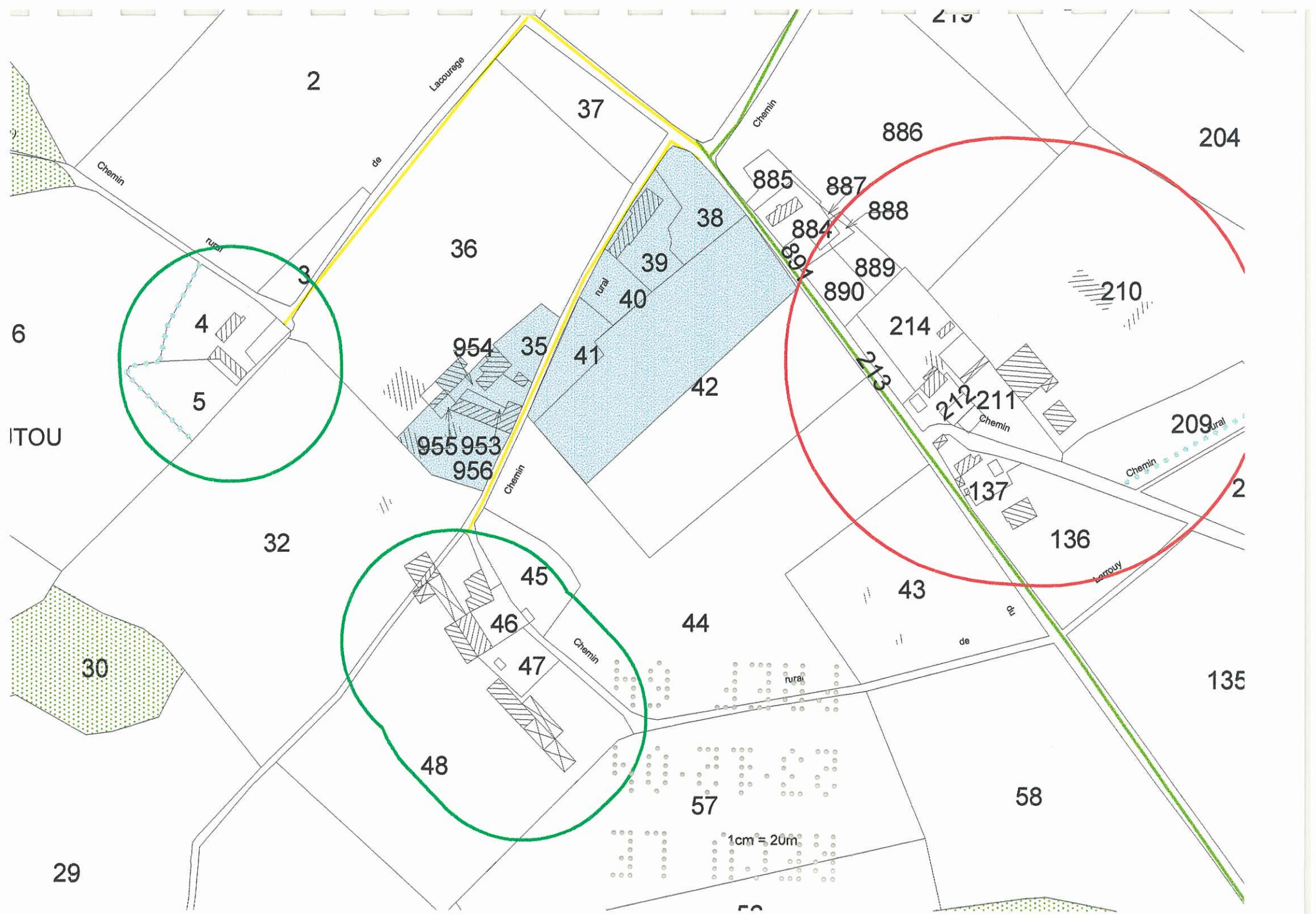
6. URBANISATION DANS UN ESPACE AGRICOLE

Ce secteur concerne les parcelles 40, 41 et 42.

Elles se trouvent proche de deux habitations. Cependant, elles sont entourées par trois exploitations classées.

La municipalité a le souhait de rendre constructible ces parcelles pour réaliser 3 constructions.





7. URBANISATION EN LIMITE COMMUNALE

Ce secteur concerne les parcelles 321 et 322.

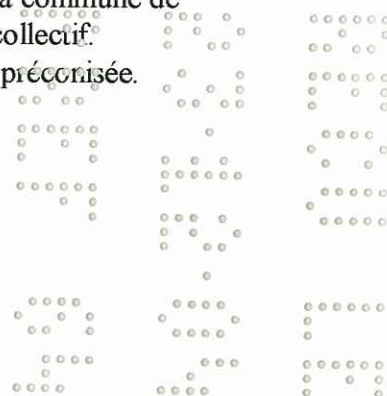
Elles se trouvent en limite de la commune de Navailles-Angos.

La municipalité a le souhait de rendre constructible ces parcelles pour réaliser 2 à 3 constructions.

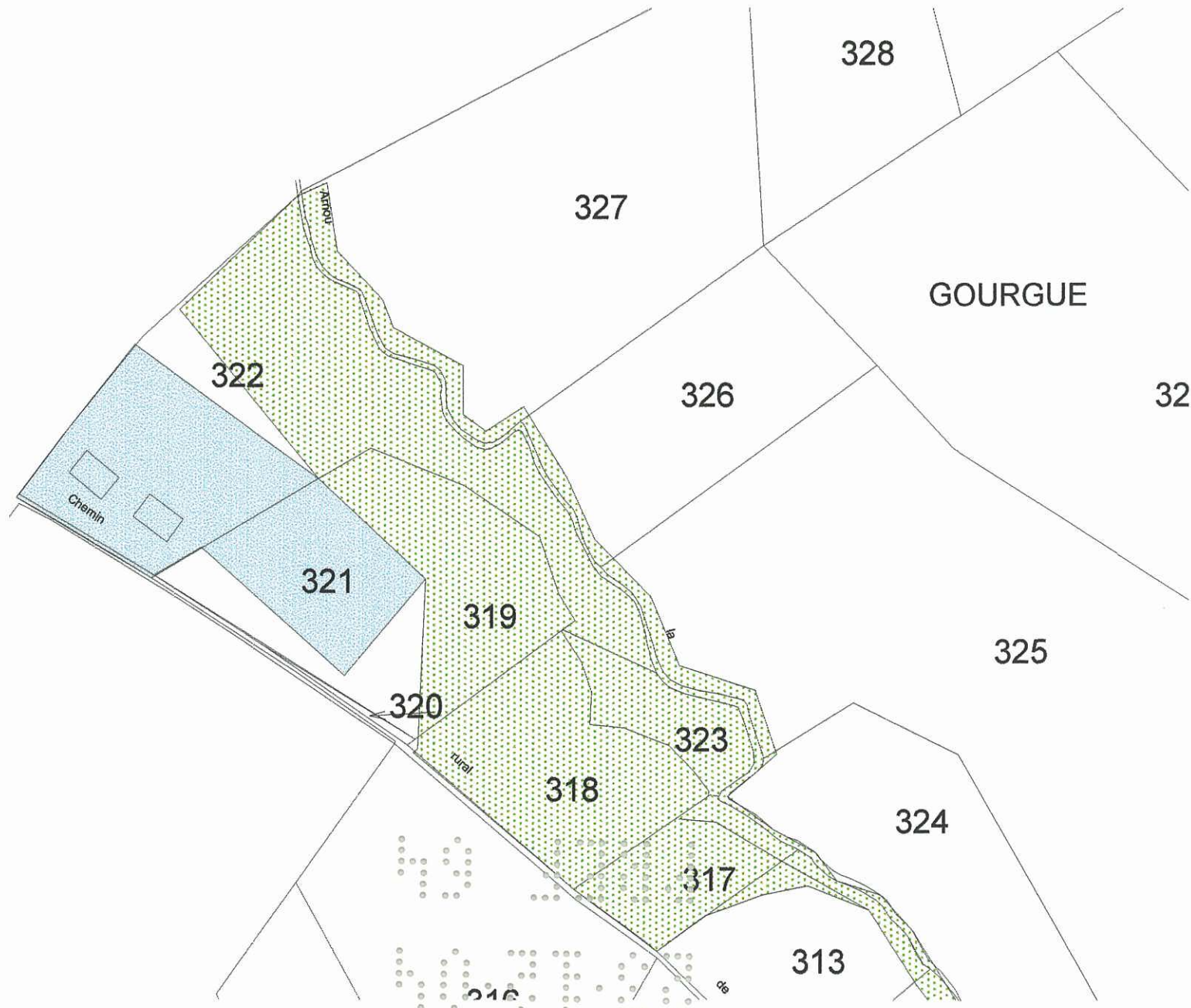
Les parcelles font face à un lotissement (le lotissement du stade) sur Navailles-Angos. Ainsi, elles peuvent avoir accès à l'assainissement collectif ainsi qu'aux autres réseaux.

Les futurs acquéreurs des parcelles 319 et 322 devront demander auprès de la commune de Navailles-Angos pour un possible raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cas contraire, une étude de sol pour un assainissement autonome est préconisée.



COMMUNE



1 cm = 20 m

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

L'espace agricole couvre près de 1007 ha correspondant à 81% du territoire communal.
Le relief accidenté de la commune permet une exploitation des terres agricoles que sur les plateaux situés à l'Ouest et au centre.

Le développement de l'urbanisation s'est fait de manière diffuse en respectant les plateaux agricoles et en se nichant sur les coteaux.

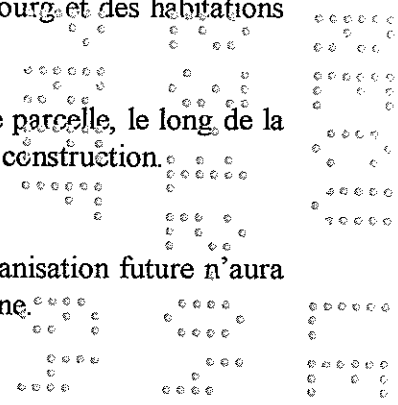
La carte communale a un souci de préservation de cet espace agricole et prône un développement urbain raisonné.

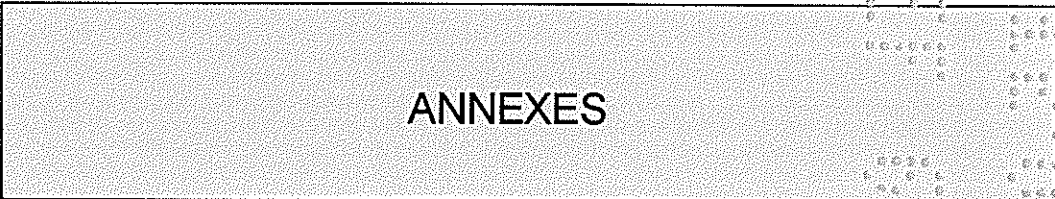
Les contraintes naturelles poussent la commune à envisager une urbanisation future sur des secteurs déjà urbanisés.

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

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

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





ANNEXES

Classification des règles générales d'urbanisme

Classification des règles générales d'urbanisme

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

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

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

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