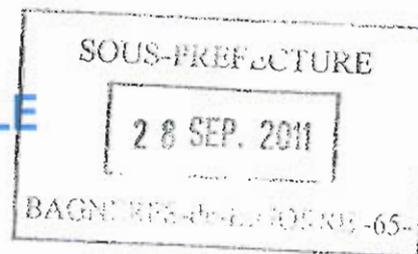


# COMMUNE DE CAMPISTROUS



## CARTE COMMUNALE



Four le Préfet et par délégation,  
la Secrétaire Générale,

*SIGNE*

**Marie-Paule DEMIGUEL**

*Le chef de Bureau*

*Delivré* 22 SEP. 2011  
*J. Cl. Clereh*



**AOUT 2011**  
**N° 432 0479**



### AGENCE DE PAU

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT - 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 - FAX 05 59 84 30 24  
BUREAUX D'ANGLET : LES ARCS - BAT. II - 27 RUE DE PITOYS - ZONE DE MAIGNON - 64600 ANGLET - TEL. 05 59 31 41 56 - FAX 05 59 31 41 57

---

## PREAMBULE

---

La commune de Campistrous dispose d'une carte communale approuvée en février 2007.

La municipalité souhaite aujourd'hui soutenir un projet de développement d'une zone d'activités en bordure de la RD 817, porté par la communauté de communes. Une étude de lever des dispositions de l'amendement Dupont a été réalisée et autorisée par arrêté préfectoral en 2007. Aussi, le Conseil Municipal, par délibération du 24 octobre 2008, a décidé de réviser sa carte communale.

Ce document est réalisé en conformité avec la loi SRU du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et leurs décrets d'application du 27 mars 2001 et du 9 juin 2004.

Le projet de carte communale qui sera mis à l'enquête publique sera composé des documents définis à l'article R.124-1 du Code de l'Urbanisme :

- le rapport de présentation,
- les documents graphiques.

## DEFINITION DE LA CARTE COMMUNALE

## LES PRINCIPES DU FOND QUI S'IMPOSENT AUX CARTES COMMUNALES

C'est l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui définit les principes que doivent respecter toutes les politiques d'urbanisme.

Le premier de ces principes concerne « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces 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 ».

Cette prise en compte des besoins des communes rurales constitue une innovation dans le code de l'urbanisme.

## LE STATUT DES CARTES COMMUNALES

Les communes rurales qui souhaitent établir une cartographie délimitant les zones constructibles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme.

Ainsi, la loi solidarité renouvellement urbain donne aux cartes communales le statut d'un véritable document d'urbanisme, approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet, après enquête publique, valable sans limitation de durée. Dans les secteurs constructibles, l'application du règlement national d'urbanisme permettra de délivrer les permis de construire, sans qu'il soit besoin d'élaborer un règlement spécifique.

Dans les territoires couverts par une carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'Urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les communes dotées d'une carte communale pourront décider, si elles le souhaitent, de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire.

## LE CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu des cartes communales :

**Art. \* R. 124-1** (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>). – *La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques.*

*Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.*

**Art. \* R. 124-2** (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>). – *Le rapport de présentation :*

1°) *Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique,*

2°) *Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations,*

3°) *Evalue 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.*

**Art. \* R. 124-3** (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>). – *Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de 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.*

*Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

*Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.*

*Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup> et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.*



**PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION**

**PIECE 2 : DOCUMENT GRAPHIQUE**





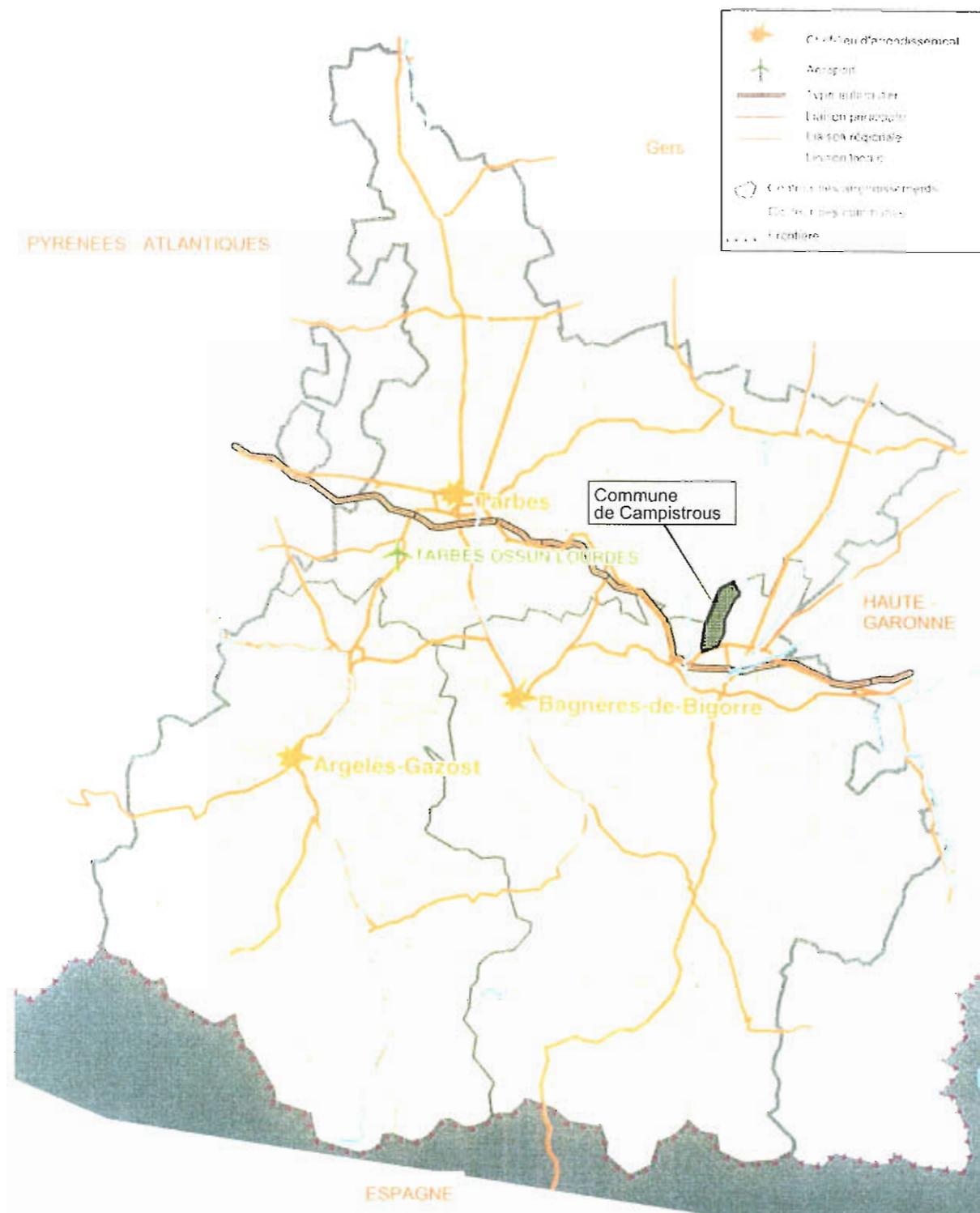
**PIECE 1**

***RAPPORT DE PRESENTATION***

## SOMMAIRE

	Pages
<b>1. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....</b>	<b>1</b>
1.1. Situation géographique.....	1
1.2. Composition de l'espace.....	1
1.3. Situation administrative.....	2
1.4. Historique de la commune.....	2
<b>2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>4</b>
2.1. Analyse dynamique du paysage.....	4
2.1.1. Réseau hydrographique.....	4
2.1.2. Les risques liés à l'eau.....	4
2.1.3. Relief et géologie.....	4
2.1.4. Le maillage routier.....	5
2.1.5. Le bâti.....	6
2.1.6. Couverture végétale.....	9
2.1.6.1. Les espaces boisés.....	9
2.1.6.2. Les espaces agricoles.....	9
2.1.6.3. Les landes.....	9
2.1.7. Synthèse.....	11
2.2. Patrimoine communal.....	14
2.2.1. Patrimoine naturel.....	14
2.2.2. Patrimoine culturel.....	15
2.3. Les équipements.....	17
2.3.1. Equipements et services publics.....	17
2.3.2. L'alimentation en eau potable.....	17
2.3.3. L'assainissement.....	18
2.3.4. Les déchets.....	18
2.4. Contraintes au développement spatial.....	19
<b>3. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT.....</b>	<b>20</b>
3.1.1. Prévisions démographiques.....	20
3.1.2. Prévisions immobilières.....	21
3.1.3. Contexte économique.....	22
3.1.4. Résumé des enjeux et des besoins démographiques, immobiliers et économiques de Campistrous.....	23
<b>4. LES CHOIX COMMUNAUX .....</b>	<b>25</b>
4.1. Les orientations de la carte communale.....	25
4.2. Les zones proposées à l'urbanisation.....	27
<b>5. INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>32</b>

## CARTE DE LOCALISATION



## 1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

### 1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Campistrous est située à l'est du département des Hautes-Pyrénées, et est limitrophe à la ville de Lannemezan. Elle s'étend sur un coteau orienté sud/nord, situé à la racine du plateau de Lannemezan et est traversée dans sa limite sud par la RD 817, axe structurant reliant Bayonne à Toulouse et desservant Lannemezan.

Elle est entourée des communes limitrophes suivantes :

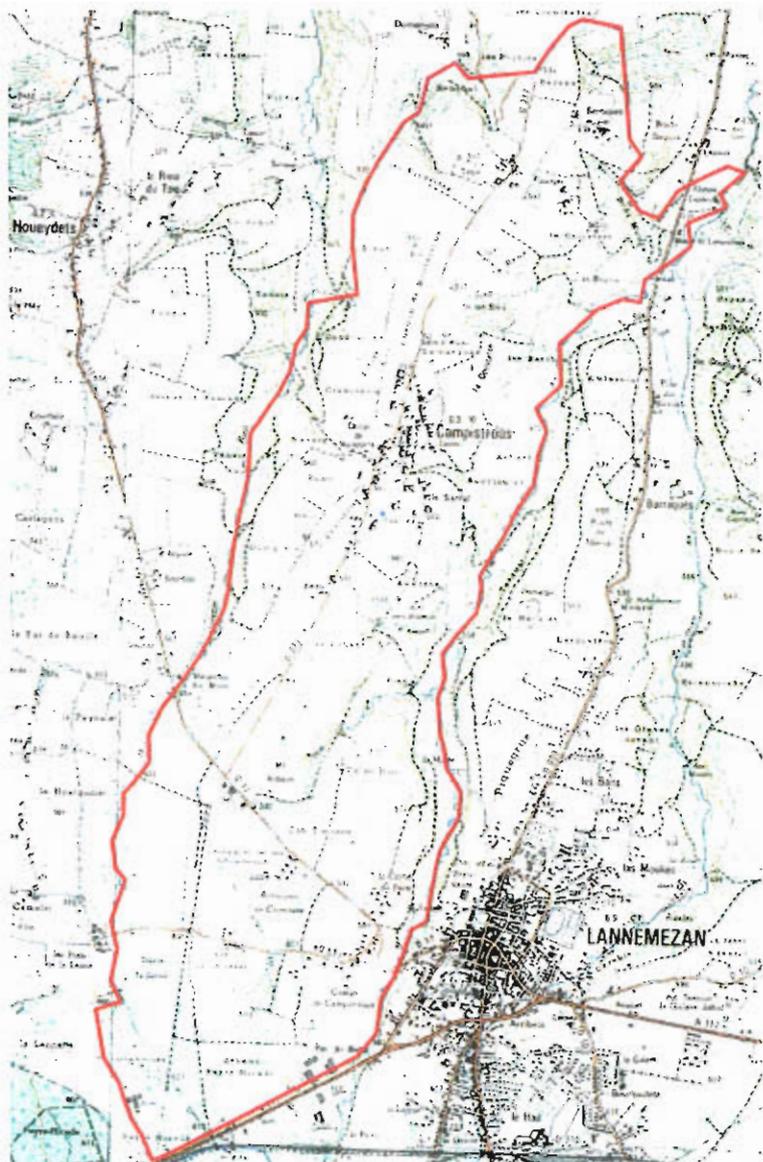
- Lannemezan,
- Capvern,
- Lagrange,
- Houeydets,
- Castelbajac,
- Bonrepos,
- Galez,
- et Clarens.

### 1.2. COMPOSITION DE L'ESPACE

Le territoire communal s'étend sur 1 012 ha, variant de 616 m au sud du territoire (en bord de RD 817) à 436 m d'altitude au niveau de la filature Capdeville, en bord de la RD 939 (nord-est du village).

Située en majeure partie sur une zone de plateau (plateau de Lannemezan), Campistrous offre des paysages ouverts aux larges perspectives. De nombreux points du territoire communal, les Pyrénées offrent un arrière plan magnifique.

Le bourg s'est installé à 540 m d'altitude, le long de la RD 317, sur les parties hautes d'un coteau délimité par le ruisseau de la Baisole à l'ouest et la Baïse darré à l'est. Une seconde entité urbanisée sous forme pavillonnaire se retrouve sur le plateau au niveau de la RD 517, en limite avec la commune de Lannemezan : il s'agit du quartier Ancles-Lapassade, route de Lagrange. Enfin, du bâti à vocation d'activités se distingue le long de la RD 817 et de la RD 17 (station météo). Le reste du territoire est peu bâti et largement occupé par les espaces agricoles et les boisements.



### 1.3. SITUATION ADMINISTRATIVE

Au recensement de la population de 2006, la commune comptait 307 habitants.

D'un point de vue intercommunal, la commune adhère à la Communauté de Communes du plateau de Lannemezan, créée le 24 décembre 2003 et dont le siège est à Lannemezan.

Campistrous fait partie du canton de Lannemezan et est rattachée à l'arrondissement de Bagnères de Bigorre.

### 1.4. HISTORIQUE DE LA COMMUNE

Le nom de Campistrous provient d'un sobriquet donné à la commune : « Ets adous » (les ânes) élevés jadis en grand nombre. Cette caractéristique est d'ailleurs intégrée sur le blason communal (voir page de garde).

## PREHISTOIRE

La présence humaine dès les temps préhistoriques est confirmée à Campistrous par les découvertes de haches de pierre trouvées dans les années 1970 au Sud du village actuel.

Aux temps protohistoriques, l'existence de l'homme sur la commune est attestée par l'existence de tumuli (tumulus) sur les landes au Sud du village. La fréquentation du territoire par ces lointains ancêtres est confirmée par la découverte de haches datant de l'âge de bronze.

## MOYEN AGE

A la période du Moyen âge, on note la construction d'une motte féodale au lieu dit "Castet" à 200 m à l'Est de l'église actuelle. Il se peut que l'habitat de cette époque se soit regroupé autour de l'église qui s'élevait au lieu dit "Saint Miqëou", près de l'actuel cimetière.

En 1300, la situation de Campistronibus est la suivante :

- rattachée à la sénéchaussée de Toulouse (dépend du Comminges),
- et est le marquisat de Castelbajac.

Dans "Les compléments du Mémoire des Pays et des Etats de Bigorre" de Louis de Froidour (1670), Jean Bourdette note l'Etat du Diocèse de Tarbes vers 1680. Dans l'Archidiaconé de Rustan (ou pays de l'Adour), l'Archiprêtre de Campistrous était composé de seize paroisses.

## XVIII<sup>EME</sup> ET XIX<sup>EME</sup> SIECLE

Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, il y avait deux notaires royaux, un médecin, un jeune avocat, un chirurgien. La majeure partie des habitants était des laboureurs. Les enfants cadets exerçaient les métiers de tailleurs, charpentiers, tisserands, forgerons...

Comme quantité des communes bigourdanes au XIX<sup>ème</sup> siècle, Campistrous subit un courant de migration vers les villes : Tarbes, Bordeaux, Paris et une émigration vers les Amériques (Argentine, Louisiane).

## DE NOS JOURS

Au XX<sup>ème</sup> siècle, la main d'oeuvre du village va bénéficier dès 1920 de l'installation à Lannemezan (5 km) d'une usine du Service des Poudres puis Société des Produits Azotés et en 1946 de l'usine d'Aluminium d'Ugine. En 1975, la moitié des actifs du village travaille sur ce site industriel.

A partir des années 1960 l'installation du Centre de Recherches Atmosphérique de Campistrous (C.R.A.C) et d'une scierie industrielle (Maisonnier) va permettre le maintien de la population et une diversification de l'activité. Vers 1970, diverses PME et grandes surfaces viendront renforcer l'activité économique du village.

Le village eut deux écoles, d'abord école des filles et école des garçons, puis à l'époque de la mixité, vers 1950, l'école des petits et l'école des grands. Aujourd'hui les deux écoles restent fermées, l'une depuis 1958 l'autre depuis 1980 ; les écoliers sont scolarisés à Lannemezan.

Au niveau agricole, l'élevage bovin a modifié l'aspect du territoire communal composé de petites propriétés très morcelées où la polyculture était source de vie et souvent de survie.

EVOLUTION DE LA POPULATION		1954	304 habitants,
1783	250 habitants,	1990	343 habitants,
1806	464 habitants,	1999	341 habitants.
1851	519 habitants,	2006	307 habitants

## 2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1. ANALYSE DYNAMIQUE DU PAYSAGE

#### 2.1.1. RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique communal est principalement composé de deux cours d'eau : la Baïse Darré en limite est et la Baïsole en limite ouest de la commune.

Ces deux cours d'eau prennent leur source sur les communes voisines, au sud du territoire communal. Leur chenal d'écoulement est unique. Ce dernier réalise de nombreux méandres ou sinuosités dans des fonds de vallées relativement étroits. Le régime d'écoulement de l'ensemble des cours d'eau est de type pluvial.

On distingue aussi de nombreux ruisseaux dans les vallons secondaires qui convergent vers la Baïsole ou la Baïse Darré. Nous pouvons ici citer :

- le Ricaud,
- le ruisseau d'Andrève,
- le ruisseau de Bouté Segure,
- le ruisseau de Banchet,
- et enfin le ruisseau des Guègues, dont l'écoulement intermittent alimente le Ricaud.

Une déviation du canal de la Neste traverse également le territoire communal dans sa longueur.

#### 2.1.2. LES RISQUES LIES A L'EAU

La commune de Campistrous est soumise au risque d'inondation.

Les zones de fonds de vallées de la Baïsole et de la Baïse Darré sont soumises au risque d'inondation. Ces zones inondables ont été cartographiées dans « l'atlas des zones inondables du département des Hautes-Pyrénées – Bassin du Lannemezan », réalisé en novembre 2000 à l'échelle 1/30 000.

#### 2.1.3. RELIEF ET GEOLOGIE

Campistrous s'étend d'ouest en est sur environ 2 km et 7 km du nord au sud. La commune fait partie du bassin d'avant chaîne de Lannemezan.

Le territoire communal offre donc un paysage typique du plateau de Lannemezan : un cône alluvionnaire dessiné par des vallées et des lignes de crête globalement orientées sud/nord, inclinées dans la même direction sur une desquelles est installé le bourg.

Les parties hautes du territoire, correspondant à la partie sommitale du plateau, sont séparées des deux vallées par un ensemble de talus présentant des pentes d'environ 20 %. Les talus offrent un profil de pente de type convexe et sont généralement occupés par des bois.

Les vallées dissymétriques présentent des pentes plus fortes en versant est que ouest.



#### ☞ LA GEOLOGIE

A l'image de la géologie du plateau de Lannemezan, le sous-sol du territoire de Campistrous est de type sédimentaire. La carte géologique de Montréjeau (BRGM : 1/50 000<sup>ème</sup>) fait apparaître les formations suivantes :

- les alluvions quaternaires (Fu), sur lesquels s'est implanté le bourg, recouvrent les parties hautes de la base du plateau. Elle s'étalent en remblayant de larges chenaux qui partent en éventail vers le nord,
- les argiles à galets (m-p), dont la formation forme le soubassement du plateau. A la surface du plateau, elles affleurent en position culminante sous forme de larges échines de terrain orientées du sud vers le nord et qui s'envoient latéralement sans les alluvions,
- les colluvions (cm) issues des argiles à galets et des alluvions anciennes. Sous cette rubrique a été classé tout un complexe de colluvions et d'alluvions anciennes qui sont en fait des éboulis issus des terrains supérieurs. Ces éboulis couvrent les talus des paliers des terrasses,
- et les alluvions subactuelles (Fz), constituées de galets, limons et sables fins qui remblayent les fonds de vallées en dépôts d'épaisseur variable.

#### 2.1.4. LE MAILLAGE ROUTIER

Le territoire communal est traversé par 4 voies départementales :

- la RD 317 qui traverse le bourg et le territoire du nord au sud en sommet de plateau,
- la RD 517,
- la RD 17 en direction de Houeydets,
- la RD 939 longeant la baïse Darré au nord-est du territoire,
- enfin, la RD 817 correspond à la limite sud de la commune, le long de laquelle s'est implantée une zone commerciale.

Le tracé de la rocade de Lannemezan vient d'être adopté : il coupera le territoire communal de Campistrous au sud ouest, le long de la Baïse et viendra se greffer à la RD 817 au niveau de la zone d'activités existante, avec la création de 2 giratoires : 1 sur la RD 817, 1 en entrée de zone d'activités, sur le chemin de Pavet.

Une étude de lever des dispositions de l'amendement Dupont a été réalisée en 2007 afin de définir les conditions d'implantation du bâti futur le long de cet axe structurant. Cette étude préconise un aménagement interne à la zone et un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 817 pour les constructions nouvelles.

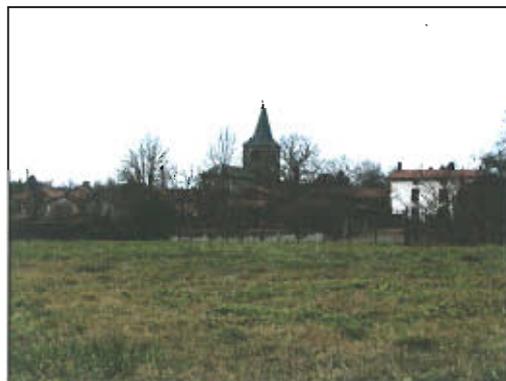


### 2.1.5. LE BATI

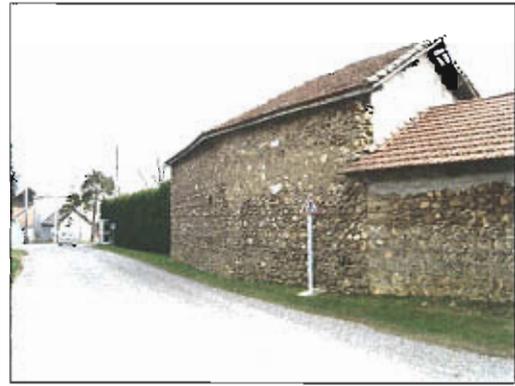
Les différents secteurs bâtis de la commune présentent des physionomies urbaines largement opposées :

#### ➤ *Le bourg*

Le bourg présente un habitat ancien, regroupé autour de l'église et de la mairie, le long de deux voies : la rue des Pyrénées et la rue de l'église, se rejoignant en entrée et sortie du bourg. L'habitat est généralement implanté en alignement sur voirie et le bâti agricole se mêle aux constructions à usage d'habitation. De larges parcelles vierges persistent dans le bourg entre les deux voies desservant le bourg. Ce dernier est ceint à l'est et à l'ouest par des parcelles utilisées en pacage de par la présence de bâtiments d'élevage situés en frange du bourg.



*Vue sur le bourg regroupé autour de l'église*



*Un habitat implanté en alignement sur voirie*

L'entrée sud du bourg est marquée par de l'habitat plus récent, un aménagement paysager caractérise cette entrée (allée enherbée et plantée d'arbres le long de la rue des Pyrénées).



Par contre, l'entrée nord est marquée par le quartier Pé dou Village composé d'un habitat ancien et caractéristique : d'anciennes maisons de maître sont alignées à l'écart de la rue.



### ➤ **Le quartier La Passade**

Le secteur La Passade est un quartier récent, dont les premières constructions datent des années 1970. La morphologie est de type lotissement, avec des habitations édifiées en milieu de parcelles, sur des lots à la superficie importante.

Les premières maisons se sont édifiées le long de la route de Lagrange et d'une voie en impasse : le chemin de Mailhes. Les dents creuses sont peu à peu comblées.



*Vue sur le quartier La Passade*



*Habitat récent*

➤ **Les quartiers excentrés**

Les secteurs Jeangay et Barraqués, éloignés du bourg, à l'opposé de la RD 817 par rapport à ce dernier et situés en zone rurale présentent du bâti ancien dont la vocation agricole est encore largement affirmée.



➤ **La zone d'activités en bordure de la RD 817**

Cette zone d'activités, limitrophe à l'urbanisation de Lannemezan et faisant face à des bâtiments commerciaux longeant l'autre côté de la RD 817 sur la commune de Capvern, présente un bâti industriel et commercial à la qualité architecturale hétéroclite.

Un projet d'extension de cette zone est porté par la Communauté de Communes de Lannemezan, il permettrait de mieux structurer ce secteur, et lui conférerait un réel statut de zone d'activités d'entrée d'agglomération.

## 2.1.6. COUVERTURE VEGETALE

### 2.1.6.1. LES ESPACES BOISES

Selon les données de la DDAF, Campistrous recense en 1998, 117 ha de surface boisée en termes de surface cadastrée, mais l'enquête UFN réalisée en 1997 recense 204,38 ha de surface boisée.

Les peuplements boisés sont composés essentiellement de feuillus à majorité de chênes et châtaigniers. Une sapinière se développe au centre du territoire.

Les haies arborées sont encore largement présentes sur la commune et notamment sur le plateau, marquant le paysage et le structurant.

Dans la vallée la Baise Darré, les bois sont majoritaires sur les versants pentus.

### 2.1.6.2. LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles sont largement dominés par la maïsiculture dans la zone de plateau. Quelques prairies destinées à l'élevage sont encore présentes, notamment en fond de vallée de la Baise Darré.

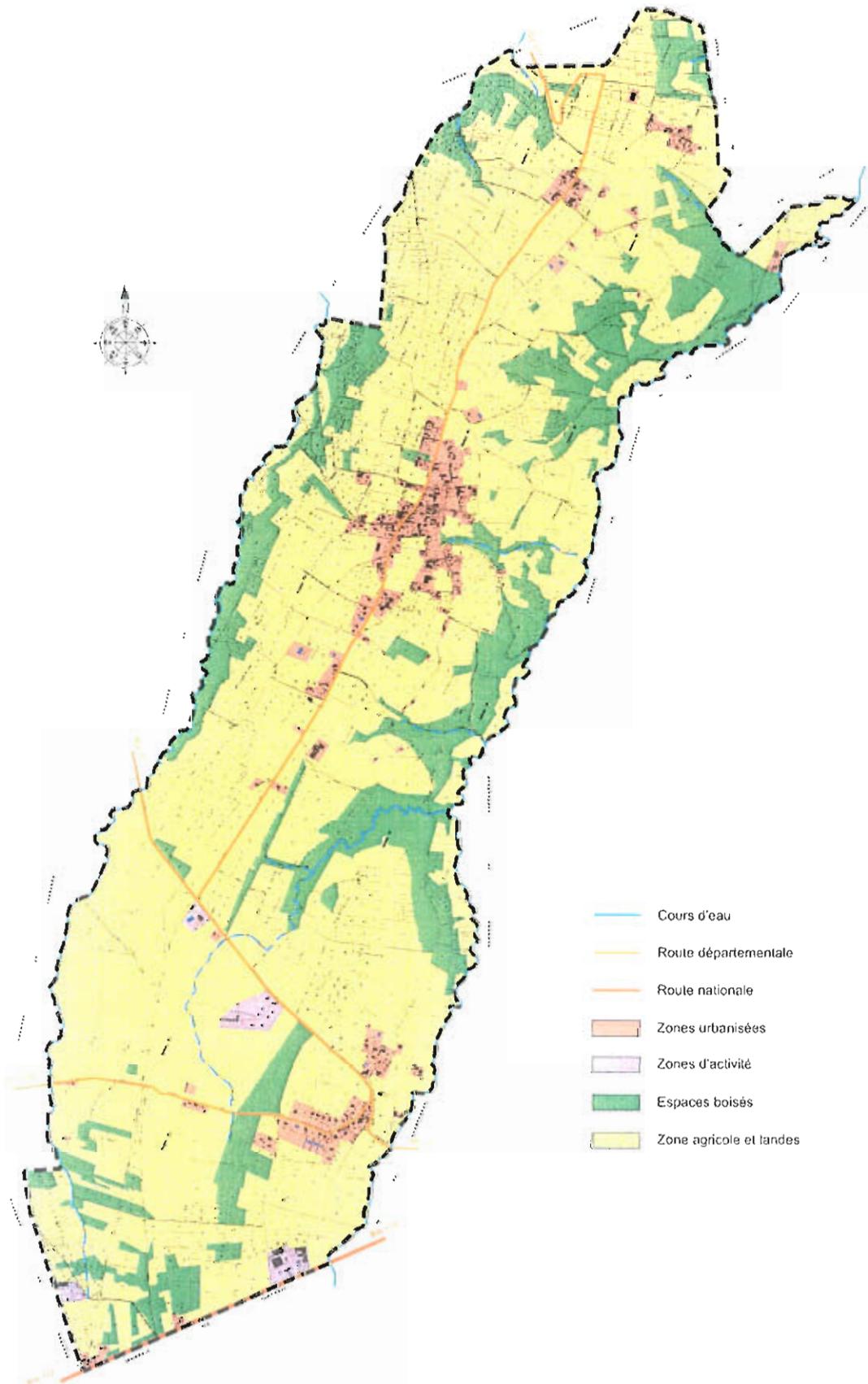
Le maintien de haies arborées permet de ponctuer et de rompre la monotonie apportée par la maïsiculture largement présente sur les zones planes. Cependant, elles tendent à disparaître au profit de grandes cultures telles que la maïsiculture.

### 2.1.6.3. LES LANDES

Sur le plateau, l'espace agricole est ponctué au centre par la zone de landes occupée par le Centre de Recherche Atmosphérique (CRA). Ces landes sont composées de zones humides et de tourbières pour lesquelles le CRA s'efforce de mettre en place des mesures de protection et de conservation.

Ces landes font l'objet d'identification en tant que ZNIEFF (cf. § 2.2).

## CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL



## 2.1.7. SYNTHÈSE

L'analyse dynamique du paysage permet de distinguer 2 unités paysagères à l'échelle du territoire communal.

### ➤ *Le plateau*

Ce plateau compte l'ensemble du bâti de la commune, concentré uniquement dans le bourg, le quartier La Passade, deux quartiers agricoles au nord de la commune et la zone d'activités. Ce bâti est un deuxième élément de repère fort. La faible dissémination du bâti dans la zone rurale permet de conserver des espaces naturels ou purement agricoles sur la zone plateau. Enfin, le centre de recherche atmosphérique se distingue au centre du territoire, par ses pylônes et bâtiments.

Ce plateau agricole dominé par la maïsiculture a conduit petit à petit à la disparition du bocage pour laisser place à des reliquats de haies discontinues, d'arbres isolés et de bosquets. Ces éléments végétaux constituent des repères visuels importants.

L'alternance entre ces divers milieux naturels et agricoles engendre une diversité des paysages rencontrés et constitue un atout considérable pour la commune.

Les Pyrénées constituent globalement la toile de fond de ce paysage. Elles constituent un élément majeur du paysage de Campistrous, s'inscrivant comme un repère visuel au sud du territoire. Les Pyrénées constituent un atout important pour le cadre de vie de Campistrous.



*Panorama sur les Pyrénées*



*Les haies arborées, point de repère du paysage.*

➤ **La vallée de la Baïse Darré**

La vallée de la Baïse Darré offre par contre un paysage exempt de constructions tout à fait différent, les fortes pentes des versants ferment la rue ; la vallée, relativement encaissée, offre un paysage où les lignes verticales et obliques sont beaucoup plus présentes dans le champ visuel. Depuis le plateau, en ligne de crête du versant de la vallée, la vue plonge sur cette dernière.



*Vue sur la vallée Darrée*

Cette analyse a également mis de mettre en évidence les particularités du territoire au travers de 5 thématiques que sont l'eau, le relief, le bâti, le maillage routier ainsi que la couverture végétale.

En découle les tendances d'évolution du territoire selon les problématiques suivantes :

➤ **Agencement de l'espace et déplacements**

Le développement de Campistrous s'est essentiellement réalisé depuis les 2 dernières années sur le quartier Ancles-Lapassade, route de Lagrange et dans une moindre mesure dans le bourg. Ce dernier mérite d'être développé entre les 2 voies le desservant afin de dynamiser le centre-bourg.

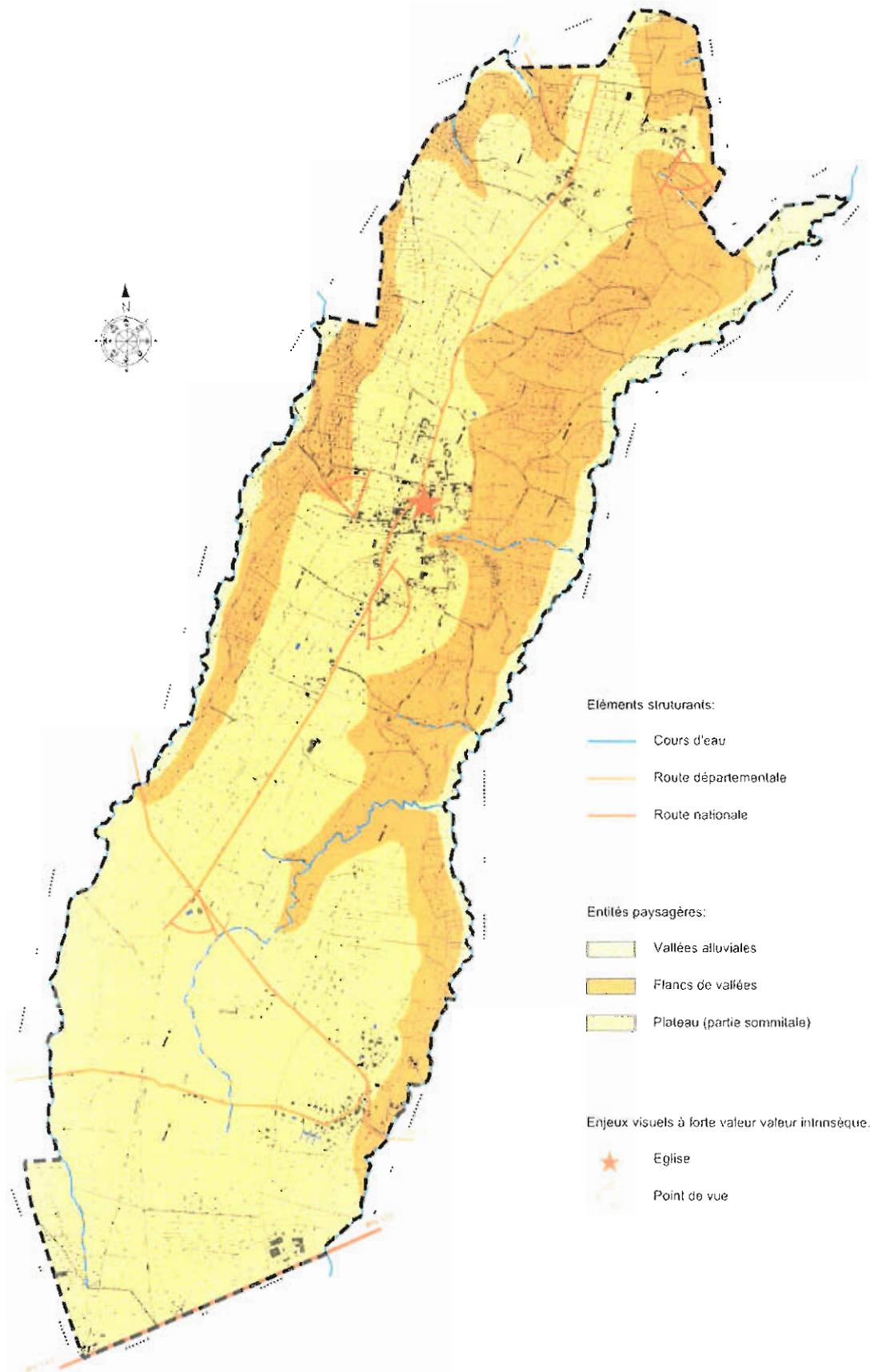
La zone d'activités présente le long de la RD 817 se doit d'être structurée et requalifiée afin d'être mieux intégrée et attractive. Le projet de rocade de Lannemezan viendra se raccorder à la RD 817 en desservant cette zone et renforcera son effet vitrine.

➤ **Environnement – paysage**

L'environnement et les paysages sont actuellement bien préservés sur la commune de Campistrous. Il est donc primordial de :

- Conserver un habitat regroupé autour des principaux secteurs bâtis,
- Prendre en compte les zones de lande et la zone inondable de la Baïse Darré,
- Maintenir les boisements et les haies arborées, éléments structurant de la zone rurale de Campistrous,
- Favoriser un épaississement des secteurs bâtis plutôt que la poursuite d'un étalement linéaire le long des voies de communication.

## FONDEMENTS DU PAYSAGE



## 2.2. PATRIMOINE COMMUNAL

### 2.2.1. PATRIMOINE NATUREL

On recense sur la commune de Campistrous plusieurs sites sensibles du point de vue écologique, ayant fait l'objet d'inventaires ou de mesures de protection.

#### ☞ ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) DE TYPE I

Une ZNIEFF de type I est présente sur le territoire communal : **Prairies de la station météo.**

##### ↳ Définition de la ZNIEFF de type I

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un secteur du territoire national pour lequel les experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Une ZNIEFF de type I est un secteur de superficie en général limitée, caractérisé par son intérêt biologique remarquable.

##### ↳ Description et intérêt biologique de la ZNIEFF « Prairies de la station météo »

La zone englobe des prairies humides, des tourbières et marais, des landes, fourrés et pelouses.

D'un point de vue faunistique, la ZNIEFF correspond à une zone de reproduction du Courlis cendré.

##### ↳ Effet de la ZNIEFF de type I

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il constitue un élément d'expertise dans de nombreuses négociations avec les décideurs de l'aménagement et sert à programmer des mesures de protection spécifiques dans le cadre des directives européennes.

Cet inventaire n'a pas en lui-même de valeur juridique. Il est destiné à éclairer des décisions émanant des personnalités juridiques diverses.

En revanche, l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF relève d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'établissement de l'état initial de l'environnement. Le projet risque alors de voir sa procédure administrative aboutir défavorablement ou faire l'objet d'un recours contentieux par le juge administratif.

#### ☞ ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) DE TYPE II

Une ZNIEFF de type II est présente sur le territoire communal : **Lande du plateau de Capvern et de Lannemezan.**

##### ↳ Définition de la ZNIEFF de type II

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un secteur du territoire national pour lequel les experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Une ZNIEFF de type II est un grand ensemble naturel riche ou peu modifié ou offrant des potentialités biologiques importantes.

Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

↳ Description et intérêt biologique de la ZNIEFF « Landes du plateau de Capvern et de Lannemezan »

On note un grand intérêt faunistique notamment par la présence du Courlis cendré nicheur (une des rares stations du sud-ouest de la France), de landes très riches en papillons et en libellules.

On remarque aussi un grand intérêt floristique et biogéographique en raison de la présence de landes atlantiques acidiphiles à Ajoncs et Bruyères (juxtaposition d'espèces boréales et atlantiques) ainsi que de tourbières à Sphaignes.

↳ Effet de la ZNIEFF de type II

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il constitue un élément d'expertise dans de nombreuses négociations avec les décideurs de l'aménagement et sert à programmer des mesures de protection spécifiques dans le cadre des directives européennes.

Cet inventaire n'a pas en lui-même de valeur juridique. Il est destiné à éclairer des décisions émanant des personnalités juridiques diverses.

En revanche, l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF relève d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'établissement de l'état initial de l'environnement. Le projet risque alors de voir sa procédure administrative aboutir défavorablement ou faire l'objet d'un recours contentieux par le juge administratif.

## 2.2.2. PATRIMOINE CULTUREL

Campistrous possède un patrimoine historique, architectural et culturel fort intéressant.

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine recense comme sites majeurs :

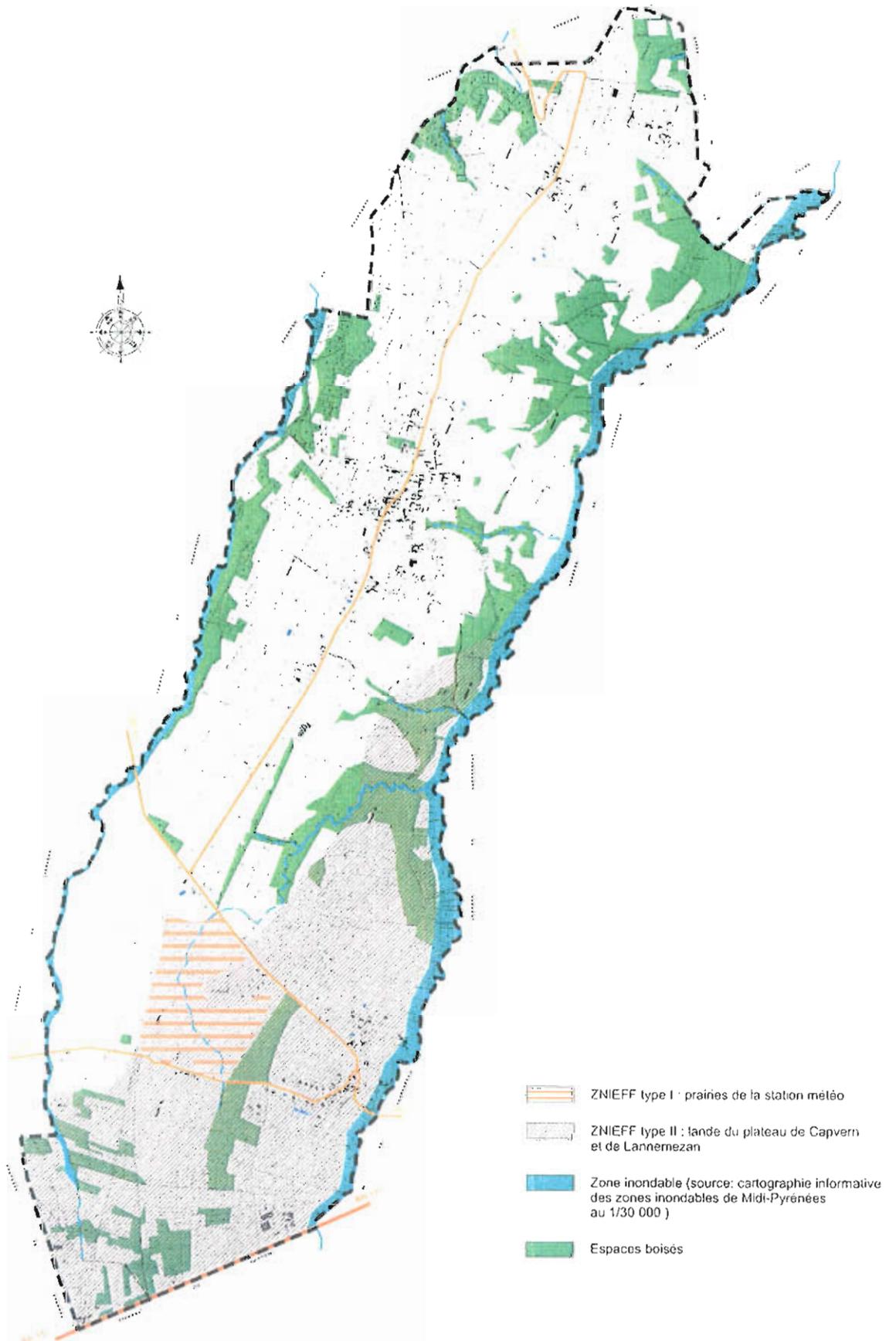
- 2 tumuli au lieu-dit « d'Arioulès de Chourrine »,
- et 3 tumuli dits « Tres Puyos ».

Ces 5 tumuli sont classés à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1965. Ces vestiges sont la caractéristique même de la présence humaine sur la commune depuis l'âge de fer et l'âge du bronze.

De nombreuses composantes de l'église font aussi partie de la liste d'objets classés aux Monuments Historiques. On recense : la cloche, l'autel, le tabernacle, le retable de l'Assomption ainsi que deux statues.

On remarque moulin au lieu dit « Le Moulin », situé en zone inondable de la Baïse Darré.

## ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



## 2.3. LES EQUIPEMENTS

### 2.3.1. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

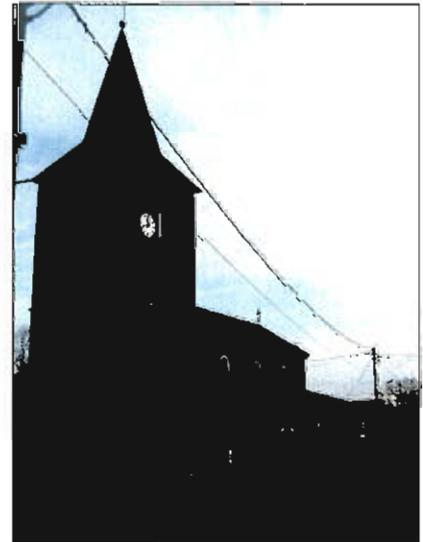
Les seuls équipements publics sont :



*La mairie*



*La salle des fêtes*



*L'église*

Le transport scolaire est organisé par la commune de Campistrous.

La commune met enfin à disposition de ses habitants un terrain de foot, situé à proximité de la mairie et de la salle des fêtes.



### 2.3.2. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

#### COMPETENCE

La desserte en eau potable relève d'une compétence communale.

#### ☞ LE SYSTEME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune ne dispose pas de captage d'eau potable ; elle est alimentée par Lannemezan, qui utilise la ressource de Saint Paul et d'Avezac.

Le bourg est traversé par deux canalisations de diamètre Ø 80 mm. Au sud du bourg, une canalisation Ø 100 mm longe la rue du Sarrat.

Le reste du réseau s'étend de part et d'autre du bourg, le long de la route de Barraquès et du Camin d'Era Peyra au nord du territoire et le long de la RD 317 jusqu'au lieu-dit La Serre,

- une canalisation Ø 60 mm s'étend le long de la route du Barraquès et du Camin d'Era Peyra,
- une canalisation Ø 60 mm, le long de la RD 317 jusqu'au lieu-dit La Serre.

Une extension du réseau a été réalisée le long de la RD 817 avec une canalisation Ø 140 mm.

La défense incendie est assurée dans le village par la présence de huit poteaux incendie, ainsi que par une réserve de 120m<sup>3</sup>, localisé sur le terrain de sport à proximité de la place de la mairie. Dans les hameaux de Tépé et Barraquès, la défense incendie est assurée par la présence dans chacun d'eux d'un poteau incendie.

### 2.3.3. L'ASSAINISSEMENT

#### ☞ COMPETENCE

La commune de Campistrous a délégué la compétence assainissement à la Communauté de Communes du Plateau de Lannemezan, qui gère également le SPANC.

#### ☞ SYSTEME D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En 2002, un schéma directeur d'assainissement a été réalisé sur la commune de Campistrous. La carte d'aptitude des sols fait apparaître que la commune présente des sols bruns limono-sablo-argileux ainsi que des sols bruns humiques au niveau du bourg et des hameaux, peu favorables à l'assainissement autonome. Pour autant, la commune a défini dans son zonage d'assainissement la mise en place d'assainissement autonome sur tout le territoire.

Le système d'assainissement à mettre en place sur ce type de sol est le filtre à sable drainé à flux vertical.

### 2.3.4. LES DECHETS

Le ramassage des ordures ménagères est assuré par la Communauté de Communes du Plateau de Lannemezan.



### 3. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

#### 3.1.1. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

##### ☞ UNE POPULATION EN BAISSSE

La commune compte en 2006 307 habitants contre 364 en 1999 au dernier RGP.

Cette perte de population se retrouve sur les autres communes du canton de Lannemezan. Ce dernier a connu une forte baisse démographique avec une population qui est passée de 11 202 à 10 597 entre 1990 et 2006.

*Evolution de la population (1975-2006)*

	1975	1982	1990	1999	2006
Campistrous (population sans double compte)	333	364	343	341	307
Canton de Lannemezan	12 877	11 848	11 202	10 648	10 597

Cette baisse générale de la population se comprend par une activité industrielle déclinante dans le bassin de Lannemezan et un relatif vieillissement de la population.

La variation annuelle moyenne de la population chute de - 1,5% entre 1999 et 2006, avec un solde migratoire de - 0,9% par an et un solde naturel de - 0,6 %.

##### ☞ UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

On observe sur la commune un vieillissement de la population, non compensé par l'arrivée des nouveaux habitants.

Entre 1999 et 2006, la variation annuelle moyenne de la population est de -1,5%, pour 0,9% au solde apparent des entrées/sorties et pour -0,6% au solde naturel.

##### ☞ PREVISIONS D'EVOLUTION

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones qui permettra d'accueillir une population nouvelle, semble être un des moyens pour contrebalancer la perte de population que connaît actuellement la commune de Campistrous.

### 3.1.2. PREVISIONS IMMOBILIERES

#### ☞ UNE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS

En 2006, le parc de logements de Campistrous recense 155 logements qui se répartissent de la façon suivante :

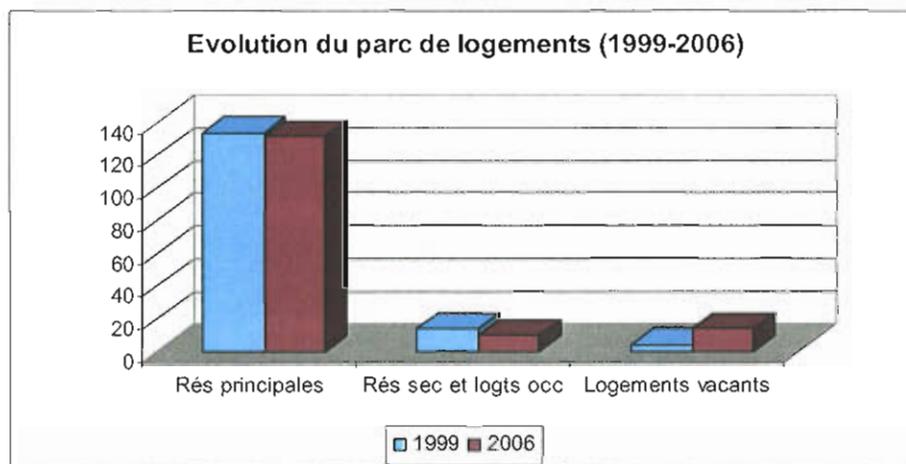
- 131 résidences principales (85% du parc),
- 10 résidences secondaires (6% du parc),
- 14 logements vacants (9% du parc).

Le nombre de logements sur Campistrous est en constante augmentation depuis 1968. Cette croissance s'est faite au profit des résidences principales essentiellement. Ainsi, entre 1999 et 2006, la commune compte 3 logements supplémentaires.

En effet, limitrophe à Lannemezan, Campistrous bénéficie d'une situation géographique intéressante. Elle attire ainsi des familles travaillant sur Lannemezan et souhaitant résider dans une commune encore rurale.

En 2006, les résidences secondaires représentent seulement 6 % du parc. Cette faible part des résidences secondaires témoigne de la vocation résidentielle de Campistrous.

Les logements vacants diminuent, signe d'une réappropriation du bâti ancien sur la commune. Cette tendance se retrouve sur le canton.



#### ☞ DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE

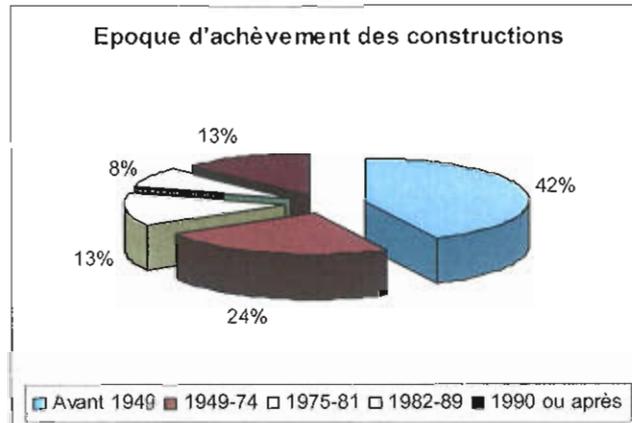
Malgré une réduction du nombre moyen d'occupants des résidences principales, les seuls logements utilisés comme résidences principales qui augmentent sont les habitations comptant 5 pièces ou plus. Ces derniers représentent plus de 60% du parc de résidences principales en 2006.

Concernant les petits logements (1 et 2 pièces), ceux-ci tendent à diminuer et restent un segment du parc en marge (7% des résidences principales en 2006).

#### ☞ DES LOGEMENTS ANCIENS

Le parc de logements est à 66% un parc construit entre 1949 et 1974 dont 43% avant 1949 : près de deux tiers des habitations sont donc anciennes.

Depuis 1975, le rythme de construction se stabilise autour de 2 à 3 constructions par an même si la période 1982-1989 a connu un petit ralentissement (12 habitations en 7 ans).



En se basant sur une moyenne de 3 constructions par an, Campistrous verrait son parc de logements augmenter d'une trentaine de logements d'ici 2019.

### 3.1.3. CONTEXTE ECONOMIQUE

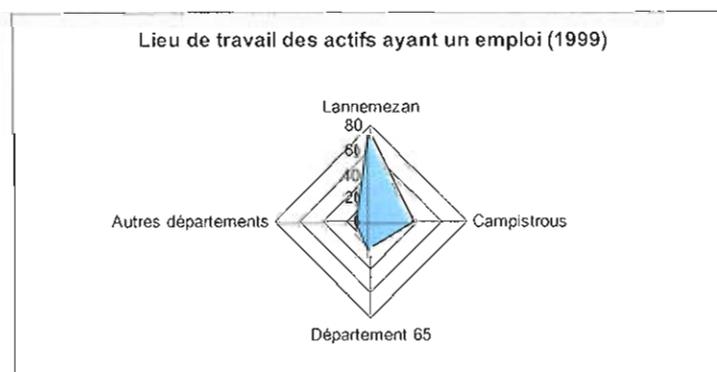
#### ☞ UNE POPULATION ACTIVE EN BAISSSE

La population active de Campistrous, après avoir légèrement augmenté entre 1982 et 1990, diminue depuis. En 1999, la commune recense 151 actifs, qui représentent 44% de la population communale. En 2006, la commune ne compte plus que 132 actifs sur son territoire.

Cette baisse s'explique par le vieillissement de la population qui engendre un taux d'inactifs importants sur la commune.

#### ☞ LES NAVETTES DOMICILE-TRAVAIL : UN BASSIN D'EMPLOI CENTRE SUR LANNEMEZAN

En 2006, Campistrous compte 132 actifs ayant un emploi, les deux tiers des actifs ont un emploi sur Lannemezan, les autres se répartissent sur le département des Hautes Pyrénées et les départements voisins. Cette importance des navettes domicile-travail vers Lannemezan traduit l'influence de ce pôle d'emploi sur la commune de Campistrous.



#### ☞ UNE ACTIVITE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE ENCORE IMPORTANTE

Historiquement, la commune de Campistrous a bénéficié de la proximité de Lannemezan. A partir des années 1960, elle a ainsi accueilli le Centre de Recherches Atmosphériques et une scierie industrielle. Vers 1970, diverses PME et grandes surfaces se sont également implantées.

Actuellement, on retrouve le long de la RD 817 une imprimerie, une grande surface « Leader Price », une station essence en activités à l'ouest et une salle organisant des lotos. Cette zone d'activités relève de la compétence de la Communauté de Communes de Lannemezan.

Aujourd'hui le développement de cette zone d'activités constitue une opportunité pour Campistrous. En effet, ce secteur à proximité de Lannemezan permettrait d'accueillir de nouvelles entreprises sur la commune permettant ainsi de créer de l'emploi sur le territoire et d'augmenter l'offre commerciale et artisanale.

La commune ne dispose par contre d'aucun service. Les habitants se déplacent donc essentiellement jusqu'à Lannemezan où Tarbes qui disposent de tous les commerces.

Un service de transport des personnes est organisé par la Communauté des Communes le mercredi pour le marché de Lannemezan.

#### ☞ L'ACTIVITE AGRICOLE

La superficie agricole utilisée communale est de 646 ha soit 64 % de la superficie du territoire communal.

En 2000, Campistrous compte 27 exploitations dont 9 de 20 ha et plus. La disparition d'exploitation s'est donc accompagnée d'une redistribution des terres.

Après analyse du recensement général agricole réalisé en 2000, on observe une modification du système de production :

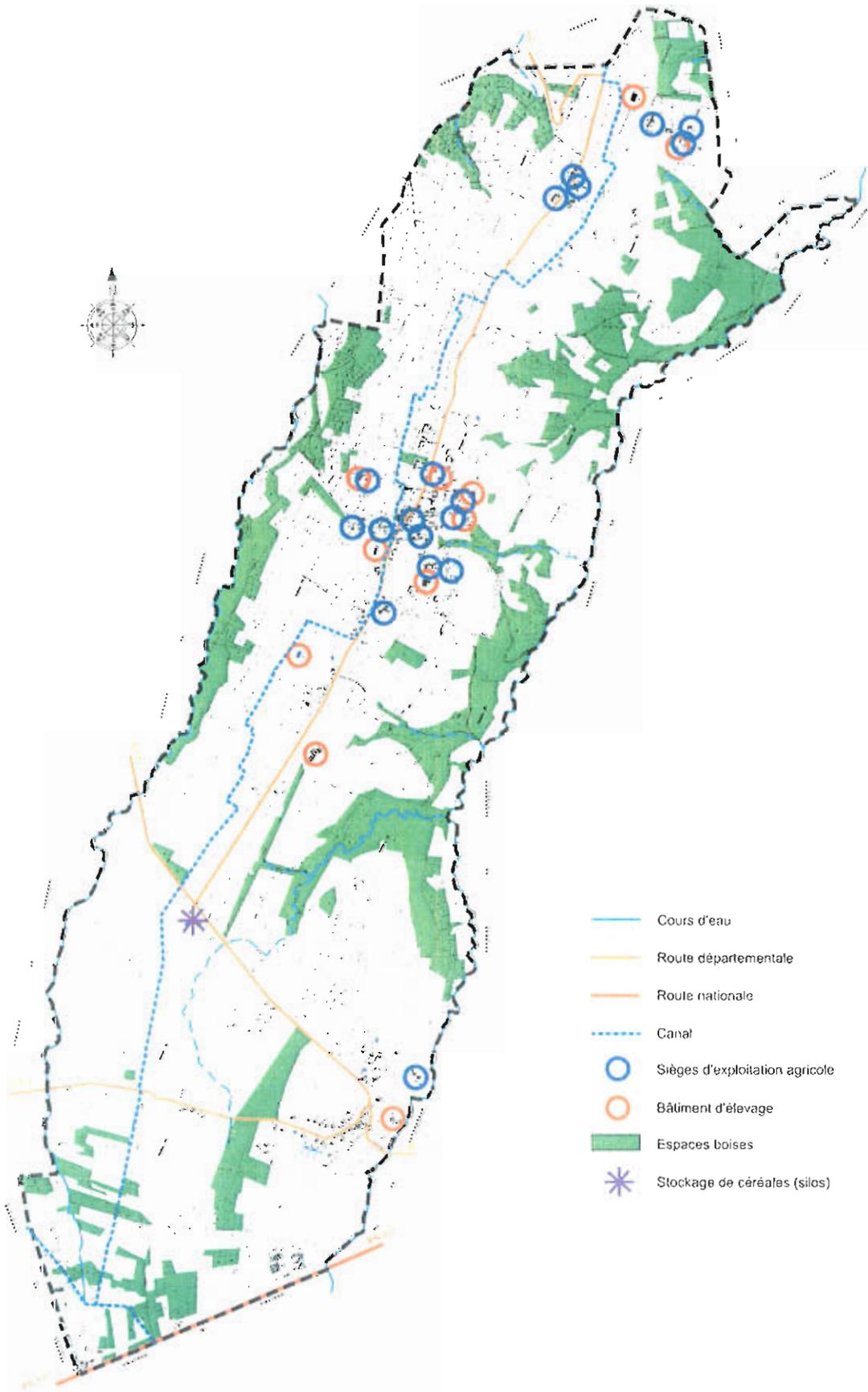
- la superficie fourragère augmente au détriment des céréales,
- l'activité agricole se tourne principalement vers l'élevage,
- l'effectif de volailles, de porcins et de brebis tend à diminuer.

On constate une intensification du système de production : la superficie toujours en herbe diminue et l'élevage s'intensifie notamment par une augmentation du cheptel bovin et de lapins.

### 3.1.4. RESUME DES ENJEUX ET DES BESOINS DEMOGRAPHIQUES, IMMOBILIERS ET ECONOMIQUES DE CAMPISTROUS

- Permettre l'accueil d'une population nouvelle afin de contrebalancer le vieillissement de la population et redonner un dynamisme démographique à la commune.
- Maintenir l'activité agricole.
- Répondre aux demandes de terrains à bâtir.
- Permettre l'implantation d'une zone artisanale.

## ENJEUX AGRICOLES



## 4. LES CHOIX COMMUNAUX

### 4.1. LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence les contraintes auxquelles sont confrontées les possibilités d'extension des secteurs bâtis de la commune de Campistrous : contraintes liées à l'occupation du sol (bâtiments d'élevage, zones agricoles, espaces boisés, ...), contraintes physiques, accès sur les routes départementales, aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Campistrous a donc choisi d'intégrer aux zones constructibles les parcelles contiguës aux secteurs déjà urbanisés dans la mesure où :

- les équipements (réseaux d'eau, d'électricité, voirie) sont soit existants et suffisants, soit susceptibles d'être renforcés et étendus,
- la configuration du relief rend la construction possible,
- la faisabilité des rejets d'assainissement autonome est possible,
- il n'y a pas atteinte à l'activité agricole.

Ainsi, la future organisation urbaine va se concentrer sur deux secteurs : le bourg et le quartier La Passade en privilégiant :

- un épaississement des zones urbanisées là ou cela est possible en évitant la poursuite de l'étalement linéaire,
- un développement des secteurs en étudiant l'adéquation de ce dernier avec les possibilités d'équipement.

Les secteurs en milieu rural à enjeux agricoles, et notamment les quartiers présentant un bâti ancien, situés à l'écart des voies de communication principales et du bourg n'ont donc pas été inclus à la zone constructible. Il s'agit en effet de préserver le paysage rural et l'activité agricole de la commune, de ne pas engendrer d'extension de réseaux trop importantes et non supportables pour le budget communal et, pour le secteur « Le Moulin », de prendre en compte le risque d'inondation de la Baise Darré mis en évidence dans l'atlas des zones inondables du bassin de Lannemezan.

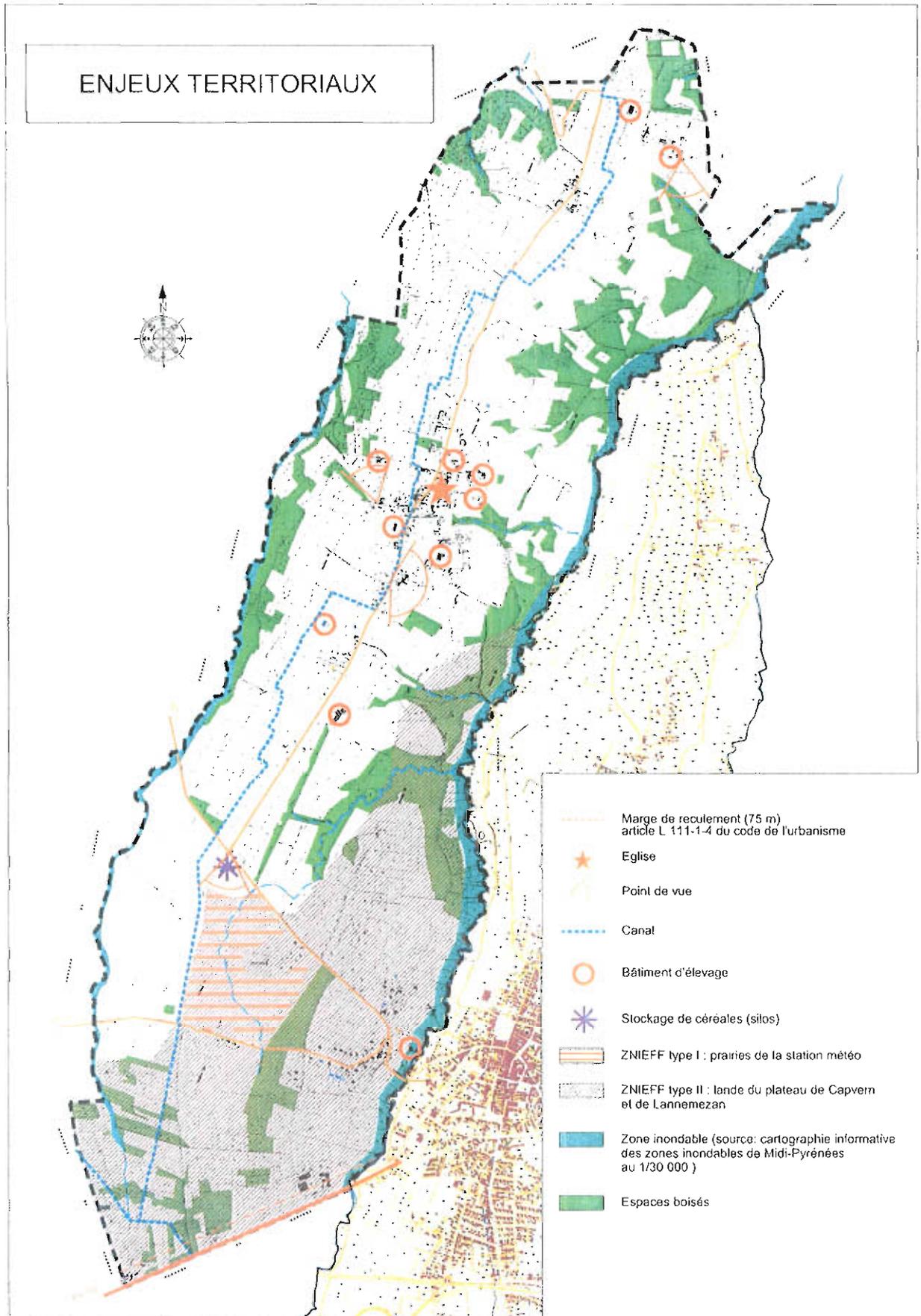
Le choix de développer les 2 secteurs précités est établi également selon un objectif de cohérence avec la commune voisine : Lannemezan. En effet, au vu de l'expansion urbaine constatée sur cette commune, les demandes de construction se reportent sur les secteurs situés en limite des zones urbaines de Lannemezan. Le quartier La Passade sur la commune de Campistrous connaît cet enjeu.

Il s'agit enfin de redynamiser le bourg et de permettre le maintien de son rôle de centre de la commune pour ne pas centrer uniquement le développement de Campistrous sur La Passade plus en relation avec Lannemezan qu'avec le reste de la commune.

La carte communale de Campistrous a enfin pour objectif de permettre le maintien et de favoriser l'accueil d'activités économiques existantes sur le territoire, notamment le long de la RD 817.

Au total, ce sont donc :

- **19,1 ha qui sont classés en terrains constructibles disponibles à vocation d'habitat** afin de permettre d'éventuelle extension dont :
  - 7,8 ha se situent dans le bourg
  - 11,7 ha sont délimités dans le secteur La Passade
- **11 ha disponibles qui seront classés en zone d'activités le long de la RD 817. Cet ajout de zone d'activités fait l'objet de la révision de la carte communale.** De plus, le centre de recherche atmosphérique ainsi que la scierie sont maintenus en zone d'activités.



## 4.2. LES ZONES PROPOSEES A L'URBANISATION

### ☞ LE BOURG DE CAMPISTROUS

Fortement imbriqués avec le bâti à destination d'habitation, les bâtiments d'élevage et leur périmètre de réciprocité vont conditionner l'extension du bourg.

Aussi, l'entrée sud du bourg est confortée : le secteur Barats est développé côté est de la Rue des Pyrénées afin d'optimiser les équipements. En effet, seul le côté ouest de la rue est bâti ce qui ne met pas en valeur l'entrée du bourg, pourtant marqué par un aménagement paysager.

L'accès pourra se faire à partir du chemin rural du Laques pour ne pas multiplier les sorties sur la Rue des Pyrénées.

Le quartier Phalirous est inscrit en zone constructible afin de densifier l'urbanisation notamment sur les parcelles de taille importante entre la Rue des Pyrénées et la Rue du Sarrat. Ceci permettra d'épaissir le bourg et de relier l'habitat en entrée actuellement déconnectée de ce dernier.

La présence des bâtiments d'élevage contraint le développement du bourg quartier Sarrat et quartier Palado.

La zone constructible ceinture le bâti actuel du centre du bourg et n'est pas étendue au-delà de par :

- la pente et l'absence de réseau d'eau potable à l'est (secteur Las Costes, Sarrat),
- la présence d'exploitation agricole ou de bâtiments d'élevage à l'est et à l'ouest (Pé du Village, Castet). Les bâtiments agricoles situés en périphérie immédiate du bourg sont exclus de la zone constructible afin de ne pas aggraver les problèmes potentiels de cohabitation ente activité agricole et habitat et afin de permettre le développement de ces exploitations.

Les bâtisses présentes secteur Pé du Village, anciennes maisons de maître au caractère traditionnel sont exclues de la zone constructible pour éviter qu'il ne s'implante des constructions neuves à leur proximité, ce qui nuirait au maintien du paysage rural qu'elles offrent.

### ☞ LE QUARTIER LA PASSADE

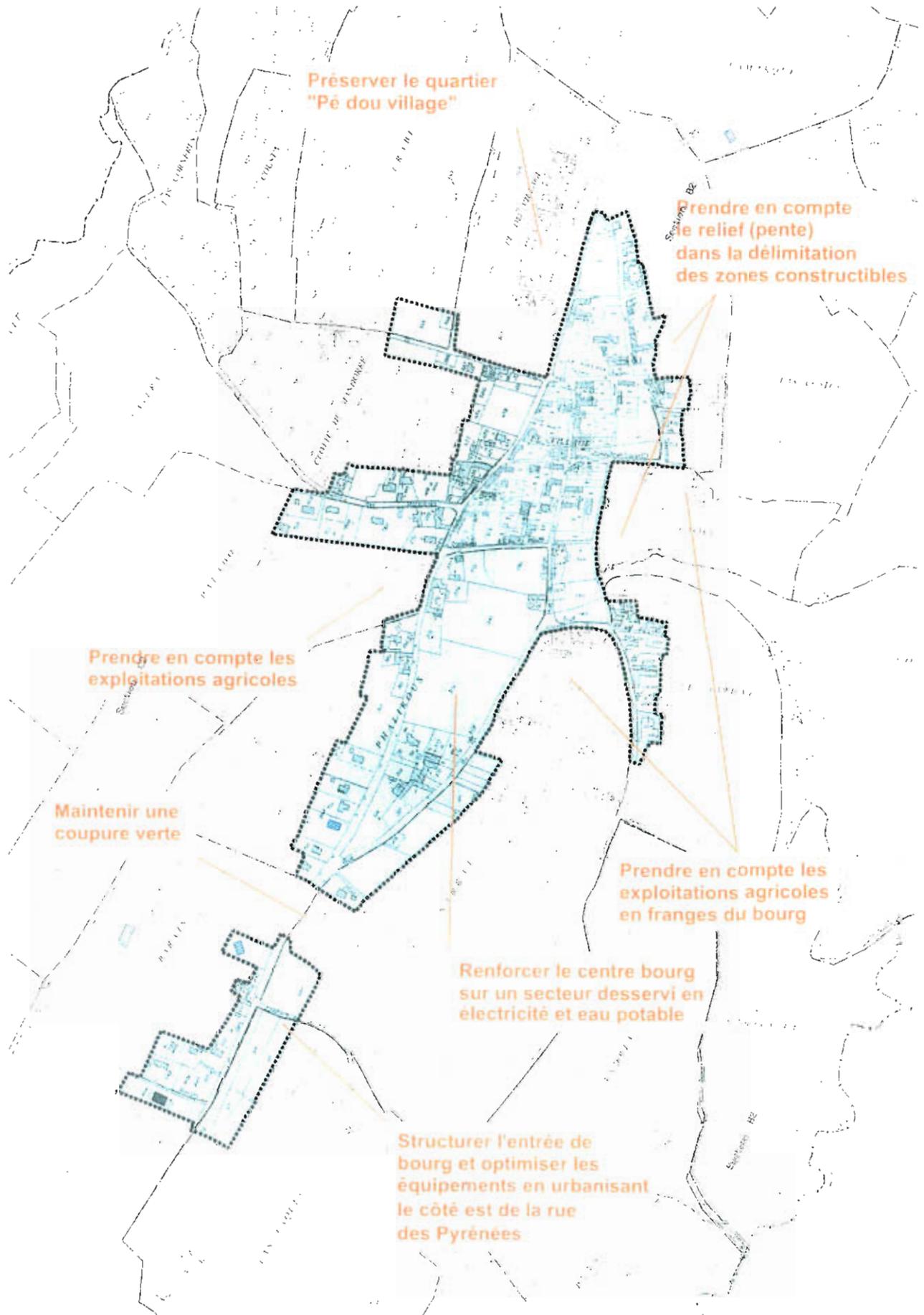
L'objectif est de structurer ce quartier en visant un épaississement de l'urbanisation entre la route de Lagrange et la route de Lannemezan afin de limiter l'étalement linéaire le long de ces voies. Un schéma d'intention de voirie a été étudié pour organiser et optimiser la zone (voir schéma d'intention de voirie en annexe 1).

Comme tout le reste du territoire communal, ce quartier fonctionnera en assainissement autonome. Un fossé est aménagé et a été dévié afin d'assurer la meilleure gestion des rejets possible. La sapinière présente parcelle 54b marque la limite ouest de la zone. Les parcelles 55, 56, 57, 58 et 59 situées entre la zone constructible et la sapinière ne sont pas incluses afin de limiter la taille de la zone constructible et de procéder par phase : il s'agit d'aménager et d'équiper en premier lieu un secteur, puis, une fois ce dernier occupé, dégager de nouvelles zones urbanisables lors d'une révision de la carte communale dans les secteurs les plus excentrés par rapport à l'habitat existant.

L'extrémité est de la zone constructible est délimitée par la ligne de pente : les parcelles les plus pentues en direction de la Baïse Darré sont exclues de la zone constructible.

Il s'agit enfin, dans le secteur Camps de Campistrous de ne pas étendre de façon trop importante la zone constructible sur des parcelles ayant une vocation agricole affirmée.





☞ LES ZONES D'ACTIVITES

- **Le centre de recherche atmosphérique**

Les locaux du centre de recherche atmosphérique ont été zonés en zone d'activités afin de permettre l'évolution et le développement de ce centre. Une tourbière des bois et une ZNIEFF étant présentes sur la propriété du CRA, il s'agit cependant de ne permettre le développement de bâtiments nouveaux qu'aux abords des locaux existants afin de préserver les milieux naturels des alentours.

- **La scierie**

L'emprise de la scierie présente le long de la route de la Poutge est classée en zone d'activités afin de lui permettre de s'étendre sur l'enceinte de sa propriété.

- **Le long de la RD 817**

Une zone d'activités est développée le long de la RD 817. Le développement d'activités commerciales, industrielles et artisanales dans le cadre de la création d'une zone d'activités sur Campistrous répond à une stratégie économique intercommunale.

En effet, le site apparaît intéressant pour le développement d'une zone d'activités du fait de sa situation en entrée de ville de Lannemezan, le long d'un axe routier important, **à proximité de l'échangeur de l'autoroute A64 et traversé dans sa partie est par le tracé de la future rocade ouest de Lannemezan (projet de contournement).**

Ce secteur représente donc une opportunité en termes de développement économique non négligeable à l'échelle de la Communauté de Communes du Plateau de Lannemezan.

Toute la zone est portée par la Communauté de Communes du Plateau. La zone constructible a un secteur à l'est et à l'ouest du chemin de Payet porté par la Communauté des communes du Plateau de Lannemezan.

Plusieurs entreprises sont actuellement intéressées par une implantation de leur activité sur l'ensemble de ce secteur : 6 enseignes seraient ainsi déjà susceptibles de s'installer sur la future zone d'activités.

Le projet de zone d'activités en est au stade d'étude de faisabilité pour l'aménagement de la zone d'activités intercommunale.

Le futur contournement ouest de Lannemezan débouche par le chemin de Pavet sur la RD 817. Deux giratoires sont prévus :

- le premier à la connexion de la voie communale,
- le second à la connexion de la RD 817.

On peut donc imaginer que l'accès à la zone d'activité soit plus facile par le premier giratoire, évitant ainsi une cinquième branche au futur giratoire sur la RD 817. Cependant, un tel accès reste décentré par rapport aux parcelles et nécessitera une voirie de desserte interne plus complexe.



## 5. INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

### ☞ PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

En préservant de l'urbanisation les abords des sièges agricoles détachés du tissu urbain, la carte communale évite le mitage de l'espace agricole et les problèmes de cohabitation habitat/élevage.

Les bâtiments d'élevage pérennes situés en frange du bourg au sud-ouest, au nord et à l'est ont été exclus de la zone constructible.

Cela permet ainsi le maintien et le développement des exploitations agricoles.

### ☞ PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

La préservation des milieux naturels spécifiques, espaces boisés associés ou non aux cours d'eau est assurée par le choix des terrains constructibles présentant peu de valeur écologique.

Rappelons qu'au centre et au nord du territoire, les entités naturelles préservées de toute urbanisation, offrent une richesse et une diversité des milieux et des espèces d'intérêt constituant à ce titre une richesse écologique qu'il est important de protéger.

Les zones de Landes et de Tourbières, les zones boisées sont préservées de toute urbanisation.

Les zones d'activités et le quartier La Passade se situent à l'intérieur de la ZNIEFF de type II Lande du plateau de Capvern et de Lannemezan. Pour autant, il s'agit uniquement de conforter des secteurs déjà bâtis et anthropisés, en classant en zone constructible des parcelles présentant peu d'intérêt écologique : parcelles classées en zone constructible situées en appui et confortement de l'habitat existant pour le quartier La Passade, parcelles en bordure de la RD 817, à fort trafic pour la zone d'activités.



☞ **PRESERVATION DU PAYSAGE COMMUNAL**

Le maintien d'un habitat regroupé autour des deux secteurs urbanisés va permettre de conserver une ouverture du paysage et une certaine diversité des unités paysagères.

Les points de vue sur la vallée de la Baïse Darré sont maintenus. Les zones bâties étant délimitées sur le plateau et non sur la ligne de crête de ce dernier surplombant la vallée de la Baïse Darré, l'impact sur le paysage est limité.

La carte communale tend à limiter l'urbanisation linéaire et vise au contraire un épaississement des zones bâties.

Le paysage rural est enfin maintenu par le maintien en zone naturelle des quartiers présentant un caractère agricole et rural : quartiers Pé dou Village, Jeangay, Barraquès.

☞ **LE MAINTIEN EN ZONE NATURELLE DES FONDS DE VALLEE ET VEGETATION ASSOCIEE**

La préservation de la diversité biologique des abords des cours d'eau passe par la conservation du caractère naturel de ces milieux, notamment en maintenant une continuité des corridors verts autour d'eux.

Le choix de maintenir ces espaces naturels constitue un impact positif vis à vis de l'environnement et participe à la mise en valeur paysagère.





**ANNEXES**



**ANNEXE 1 : ETUDE DE LEVER DES DISPOSITIONS  
DE L'ARTICLE LIII-I-4 DU CODE DE L'URBANISME**



## ETUDE DE LEVER DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE LIII-I-4 DU CODE DE L'URBANISME

---

RAPPORT

JUIN 2007  
N° 4 32 0479



AGENCE DE PAU

## SOMMAIRE

Pages

<b>1. PRESENTATION DE LA COMMUNE</b> .....	<b>1</b>
1.1. Situation géographique.....	1
1.2. Composition de l'espace.....	1
1.3. Situation administrative.....	2
1.4. Historique de la commune.....	2
<b>2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>4</b>
2.1. Analyse dynamique du paysage.....	4
2.1.1. Réseau hydrographique.....	4
2.1.2. Les risques liés à l'eau.....	4
2.1.3. Relief et géologie.....	4
2.1.4. Le maillage routier.....	5
2.1.5. Le bâti.....	6
2.1.6. Couverture végétale.....	9
2.1.7. Synthèse.....	11
2.2. Patrimoine communal.....	14
2.2.1. Patrimoine naturel.....	14
2.2.2. Patrimoine culturel.....	15
2.3. Les équipements.....	17
2.3.1. Equipements et services publics.....	17
2.3.2. L'alimentation en eau potable.....	17
2.3.3. L'assainissement.....	18
2.3.4. Les déchets.....	18
2.4. Contraintes au développement spatial.....	19
<b>3. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT</b> .....	<b>20</b>
3.1.1. Prévisions démographiques.....	20
3.1.2. Prévisions immobilières.....	21
3.1.3. Contexte économique.....	22
3.1.4. Résumé des enjeux et des besoins démographiques, immobiliers et économiques de Campistrous.....	23
<b>4. LES CHOIX COMMUNAUX</b> .....	<b>25</b>
4.1. Les orientations de la carte communale.....	25
4.2. Les zones proposées à l'urbanisation.....	27
<b>5. INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>32</b>
<b>1. CONTEXTE</b> .....	<b>1</b>
<b>2. ETAT INITIAL</b> .....	<b>3</b>
<b>3. PROJET URBAIN</b> .....	<b>9</b>
3.1. Définition.....	9
3.2. Principes d'aménagement et de développement.....	9
3.3. Synthèse du site et préconisations.....	10
<b>4. CONCLUSION</b> .....	<b>11</b>

## 1. CONTEXTE

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme impose l'interdiction de construire sur de larges bandes, le long des routes à grande circulation.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme tels que les plans locaux d'urbanisme.

Cependant, si des règles imparties à ces espaces sont inscrites dans les documents d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être fixées.

Ces règles doivent répondre aux questions liées aux critères de :

- nuisances,
- sécurité,
- qualité architecturale,
- qualité de l'urbanisme,
- paysage.

Le but de cette étude sera de définir et de justifier les règles intégrées à la carte communale de Campistrous en vue d'une urbanisation harmonieuse des abords de la RD 817.

La Direction de l'architecture et de l'urbanisme du ministère de l'Équipement précise le cadre de l'étude dans la circulaire N°96-32 du 13 mai 1996 :

- les espaces concernés sont les espaces non urbanisés au regard de la réalité physique,
- il est nécessaire d'aboutir à des règles d'urbanisme ayant pour objet d'assurer la qualité de l'urbanisation,
- une réflexion globale doit être menée afin de justifier et de motiver ces règles d'urbanisme,
- cette réflexion globale permettra la mise en place d'une stratégie de développement ou de restructuration des espaces concernés : le projet urbain,
- du projet urbain découleront notamment les dispositions réglementaires qui permettront d'assurer la qualité de l'urbanisation (nuisance, sécurité, architecture, paysage, transport).

### LA RD 817

La RD 817 correspond à une ancienne portion de la RN 117 qui relie Toulouse à Bayonne. Elle est donc intégrée à un axe de liaison interrégional est/ouest majeur qui joue également au niveau local un rôle de desserte de l'ensemble des communes traversées.

La RD 817 traverse la commune d'est en ouest sur 1,3 km en limite sud du territoire. Sur cette section la RD est à deux voies. Dans le secteur d'étude, deux voies communales offrent un accès sur la RD. En 2006, la RD 817 supporte un trafic de l'ordre de 9 594 véhicules par jour.

## LE SITE

Le secteur étudié se situe sur le territoire administratif de Campistrous, au sud du territoire communal en limite avec la commune de Capvern.

Ce secteur qui s'étend sur environ 9 ha, se localise au nord de la RD 817 le long d'une section rectiligne et donc favorable à une accélération des véhicules usagers de la route.

Sur ce site, sont soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les parcelles 216 (en partie), 404, 405, 407, 406, 211 (en partie), 208 (en partie), 204 (en partie), 201, 202, 203, 204 (en partie), 387, 349 et 348 (en partie).

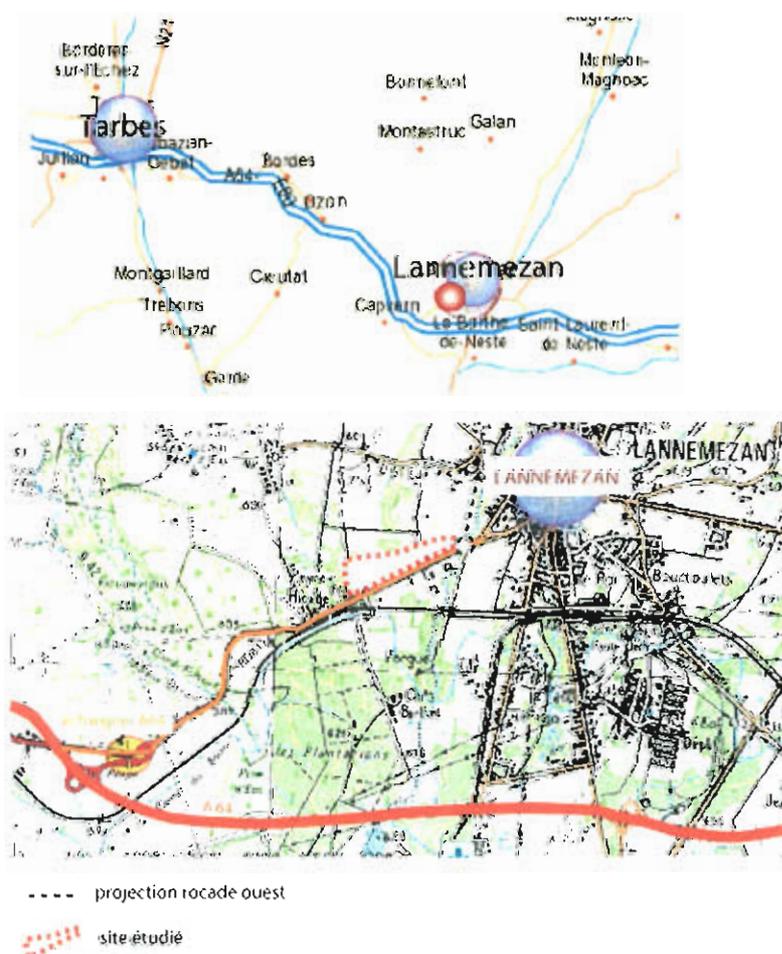
## LE PROJET

Le développement d'activités commerciales, industrielles et artisanales dans le cadre de la création d'une zone d'activités sur Campistrous répond à une stratégie économique intercommunale.

En effet, le site apparaît intéressant pour le développement d'une zone d'activités du fait de sa situation en entrée de ville de Lannemezan, le long d'un axe routier important, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A64 et de la futur rocade ouest. Ce secteur représente donc une opportunité en terme de développement économique non négligeable à l'échelle de la Communauté de Communes du Plateau de Lannemezan.

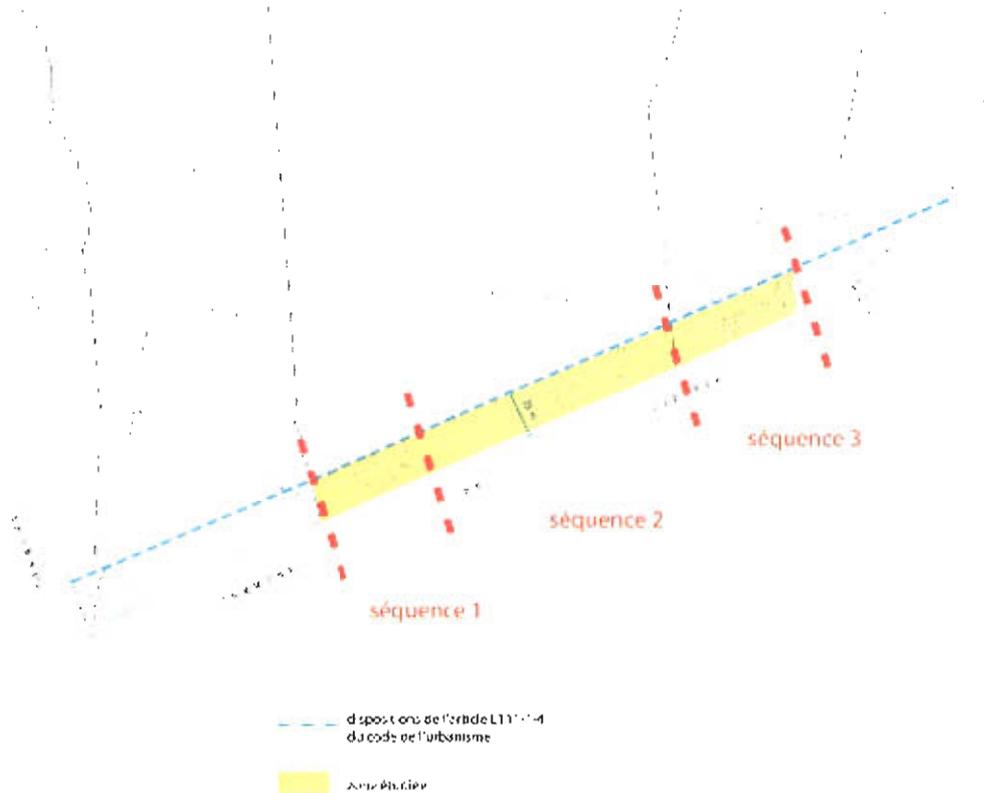
Plusieurs entreprises sont actuellement intéressées par une implantation de leur activité sur ce secteur : 6 enseignes commerciales seraient ainsi déjà susceptibles de s'installer sur la future zone d'activité.

### Carte de localisation



## 2. ETAT INITIAL

Il est distingué trois séquences représentant des unités caractéristiques homogènes du site.



Pour chacune de ces séquences, le diagnostic de l'état initial du site est établi au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

### ➤ SEQUENCE 1 : CHEMIN POUTGE A LA STATION ESSENCE

#### ➤ Critère de nuisances

- présence de bâtiments de part et d'autre de la RD817 : 2 bâtiments à vocation d'activités (station essence et magasin de meubles) et une maison d'habitation liée à l'activité de la station,
- la zone est vouée à recevoir des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux.

Les nuisances liées à la RD 817 ne nécessiteront pas d'aménagements de protections sonores.

Les activités qui seront créées dans la zone, qui pourront également être génératrices de nuisances, seront éloignées des zones d'habitat.

#### ➤ Critère de sécurité

Dans cette séquence hors agglomération, la vitesse est limitée à 90 km/h sur une ligne droite favorable à l'accélération des véhicules.

Les deux bâtiments d'activités existants ont un accès direct sur la RD.

Le nombre d'accès sur la RD est à limiter pour éviter la multiplication des sorties dangereuses.

➤ **Qualité architecturale**

- au nord de la zone, présence de deux bâtiments : la station essence et son logement. Leur implantation s'est faite en retrait de la voie (5 m de l'alignement pour la station et 10 m pour l'habitation). Le magasin de meubles qui leur fait face, au sud de la RD, est également implanté en retrait.
- Bâti de plein pied hétéroclite (aspect extérieur : matériaux, couverture, forme).



Station service et son logement



magasin de meubles

➤ **Qualité de l'urbanisme**

- forte présence boisée principalement au sud de la séquence limitant l'impact des bâtiments existants et fermant les perspectives sur le paysage environnant,
- les bâtiments existants apparaissent isolés dans une zone à dominante verte où la configuration du site ne permet aucune vue sur la zone d'activités plus à l'est.

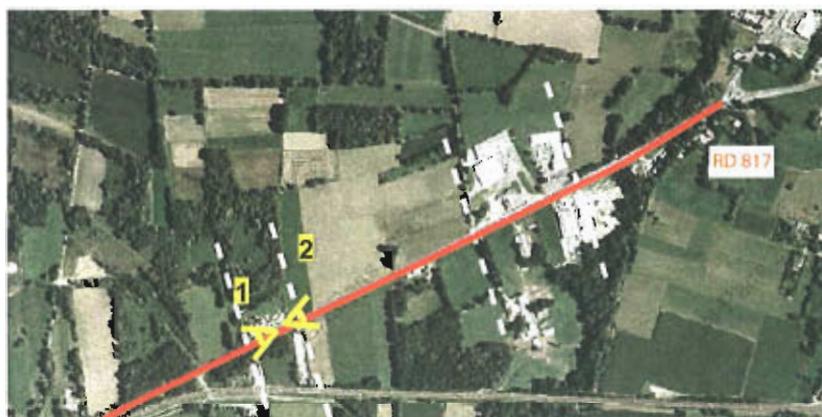


Photo 1 : espace boisé à l'entrée de la zone d'étude



Photo 2 : station service et magasin de meuble

☞ **SEQUENCE 2 : DE LA STATION ESSENCE AU CHEMIN DE PAYET**

➤ **Critère de nuisances**

- sur toute la séquence, présence d'un seul bâtiment (au sud de la RD817) : une ancienne station essence aujourd'hui vacante,
- le nord de la zone est vouée à recevoir des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux.

Les nuisances liées à la RD 817 ne nécessiteront pas d'aménagement de protections sonores.

La future zone d'activités, pouvant accueillir des activités nuisantes, ne sera à proximité d'aucune zone d'habitat.

➤ **Critère de sécurité**

Dans cette séquence hors agglomération, la vitesse est limitée à 90 km/h (ouest de la zone) puis à 70 km/h. Cette portion de la RD, en ligne droite, est favorable à l'accélération des véhicules.

Il existe un accès depuis le chemin de Payet en sens unique (vers RD). A noter la présence du tourne à gauche et d'un terre-plein qui facilite et sécurise l'accès aux activités existantes depuis la RD en permettant un dégagement des véhicules de la voie circulante.

➤ **Qualité architecturale**

- site vierge de toute construction au nord,
- au sud, seule la station essence vacante, composée d'un bâti dégradé se distingue d'un espace à dominante agricole.

➤ **Qualité de l'urbanisme et des paysages**

- espace à dominante agricole ponctué d'alignement d'arbres et d'espaces boisés principalement au sud de la séquence,
- premières perspectives offertes sur les bâtiments commerciaux de la zone d'activités mais dont l'impact est limité par les alignements d'arbres,
- écrin boisé au nord de la zone en second plan qui limite les perspectives sur le paysage environnant.

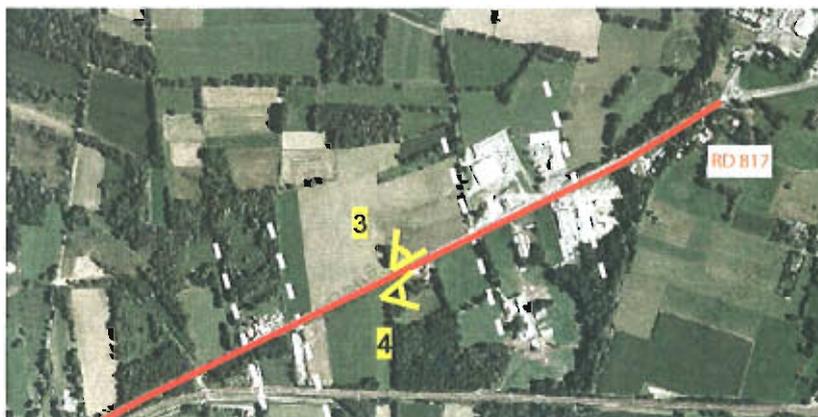




Photo 3 : espace à dominante agricole



Photo 4 : ancienne station service

### ☞ SEQUENCE 3 : LA ZONE COMMERCIALE

#### ➤ Critère de nuisances

- présence de bâtiments commerciaux de part et d'autre de la RD817. L'ensemble de la zone a une vocation d'activités.

#### ➤ Critère de sécurité

- séquence où la vitesse est limitée à 70 km/h dans une zone en ligne droite favorable à une accélération des véhicules,
- à l'est de la zone, il est prévu un aménagement pour l'intersection de la RD 817 et de la future rocade ouest.
- chacun des établissements existants possède un accès direct sur la RD. Un tourne-à-gauche permet de dégager de la voie circulante les véhicules souhaitant accéder à ces activités.

#### ➤ Qualité architecturale

L'ensemble de la zone est composé d'un bâti à vocation commerciale relativement hétéroclite tant au niveau de la forme que des matériaux utilisés. Ces bâtiments sont implantés en recul de la voie.

#### ➤ Qualité de l'urbanisme et des paysages

- espace à vocation commerciale isolé du reste de l'urbanisation de Lannemezan par une forte présence boisée qui marque une rupture physique et visuelle,
- impact visuel des bâtiments commerciaux limité par la présence d'alignement d'arbres perpendiculaires à la RD.

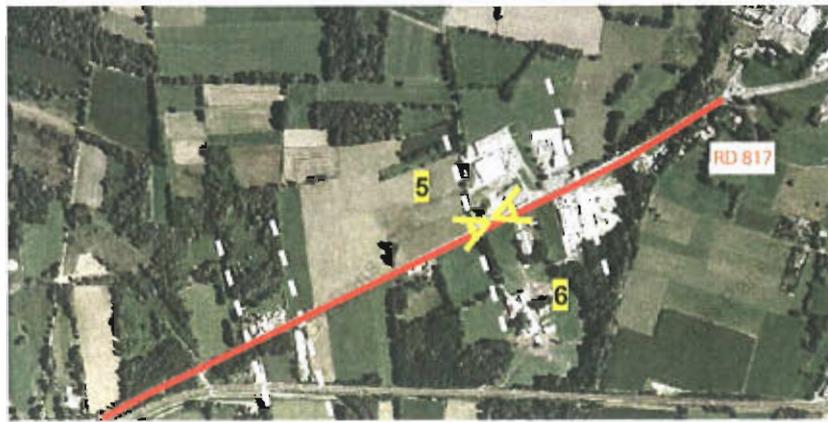
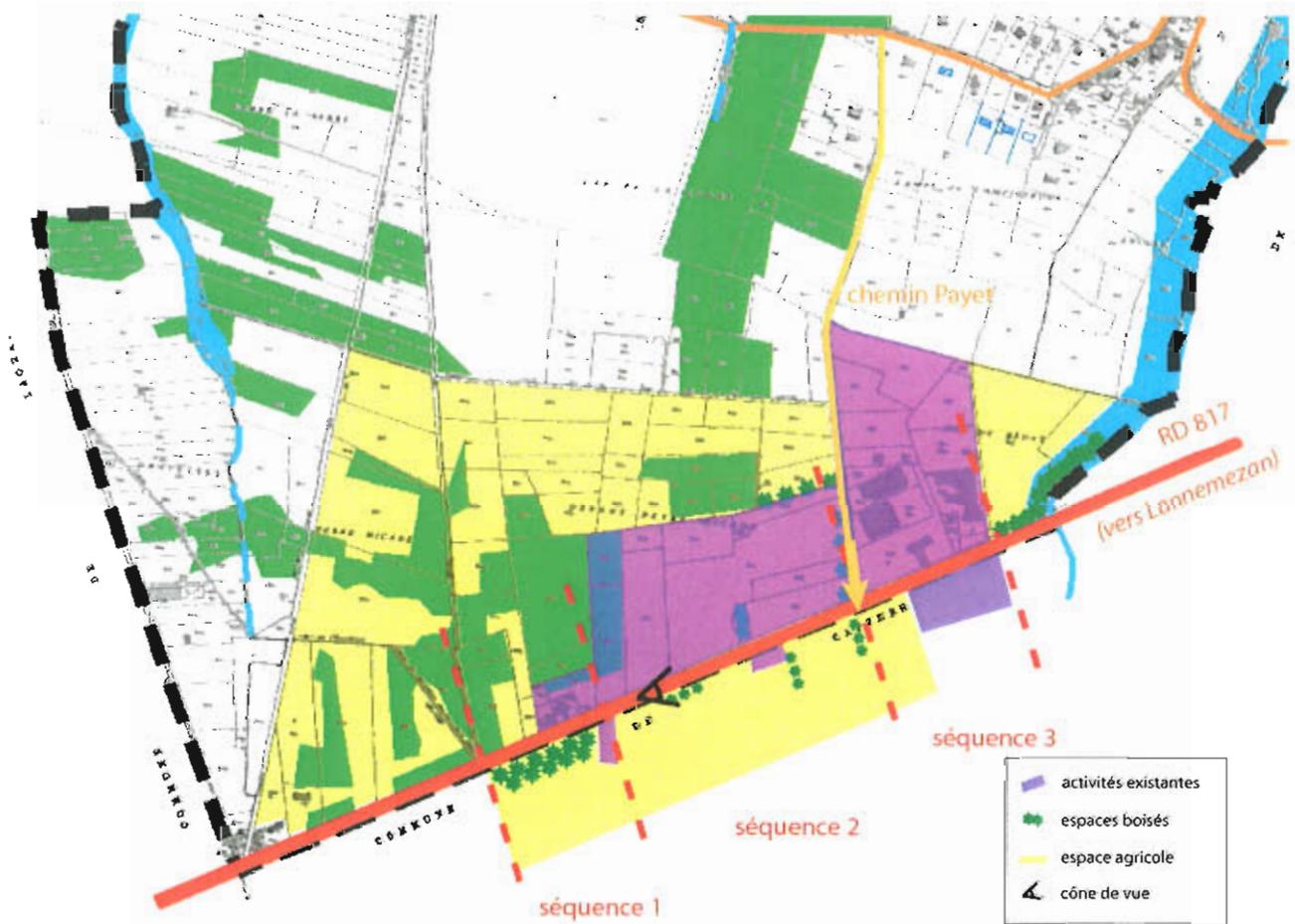


Photo 5 : Tourne à gauche – sortie chemin  
Payet



Photo 6 : zone d'activités existante

## ANALYSE PAYSAGERE



### 3. PROJET URBAIN

#### 3.1. DEFINITION

Le projet urbain définit les orientations de développement et les modifications du périmètre de l'étude en conformité avec le parti d'aménagement et de développement de la commune de Campistrous. Ces orientations sont traduites au travers d'un document graphique de synthèse.

L'analyse du site a conduit à diviser le périmètre d'étude en 3 séquences. Pour chacune d'entre elle, le projet urbain définit :

- le caractère recherché,
- les moyens mis en œuvre pour affirmer et conforter ce caractère.

Ainsi, les prescriptions concernant la qualité des paysages, de l'urbanisme et architecturale, la sécurité et les nuisances sont intégrées.

Dans la mesure où un secteur est destiné à accueillir de nouvelles constructions, il convient de définir de quelle manière elles vont s'intégrer dans le cadre urbain et paysager. Certains principes d'implantation et d'aspect du bâti ont donc été définis.

Ainsi, les dispositions qui auront été intégrées suffiront pour assurer à court et à long terme la qualité d'intégration dans le territoire des constructions.

#### 3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

L'analyse de l'état initial permet de déterminer les conditions de constructibilité des espaces non bâtis situés le long de la RD 817. De manière globale, il s'agit :

- en matière de nuisances, de considérer celles qui seront générées par les activités susceptibles de s'implanter,
- en matière de sécurité, de ne pas multiplier les accès directs sur la RD. La desserte des nouvelles constructions se fera par des voies secondaires et les accès seront groupés sur la RD,
- en matière de paysage et d'architecture, de prévoir un traitement permettant une bonne intégration des constructions,
- en matière d'urbanisme, de délimiter la zone d'activités de façon à affirmer la vocation d'activités de cette entrée de ville.

L'analyse de ces différents critères, permettra de déterminer les secteurs pour lesquels la constructibilité est permise moyennant la définition de prescriptions.

### 3.3. SYNTHÈSE DU SITE ET PRÉCONISATIONS

#### ☞ NUISANCES

Le site est destiné à recevoir des activités. L'absence de construction d'habitations à proximité permettra l'accueil d'activités dites « nuisantes ».

L'absence de délimitation d'une zone de bruit témoigne de la faiblesse des nuisances sonores sur ce secteur ce qui rend inutile toute prescriptions particulières à ce sujet.

#### ☞ SÉCURITÉ

La zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir schéma de principe) qui permettra d'organiser la voirie en interne et de regrouper les accès. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 817.

L'aménagement d'un rond-point sur la RD, à l'ouest de la future zone d'activités sécurisera les déplacements en favorisant un ralentissement des véhicules et en créant un accès groupé aux différents établissements de la zone d'activités. Ce rond-point viendra en complément de celui existant à l'entrée de Lannemezan et créera un équilibre sur la zone.

En outre, le chemin Payet sera recalibré afin de pouvoir accueillir le trafic induit par la zone d'activités. Cette voie sera maintenue en sens unique afin d'éviter la création d'un tourne-à-gauche supplémentaire sur la RD817.

Schéma de principe



#### ARCHITECTURE, URBANISME ET ENVIRONNEMENT

Les parcelles situées en bordure de la RD 817 (côté nord) sont amenées à recevoir des bâtiments d'activités.

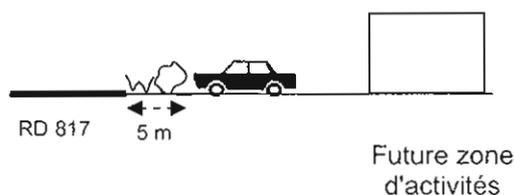
La zone étudiée accueille quelques activités aujourd'hui disséminées dans un espace à dominante encore agricole et naturel. Il s'agit de confirmer la vocation d'activités de cette entrée en se fondant sur les limites dessinées par les espaces boisés et les bâtiments existants.

Il s'agira notamment de préserver les écrans boisés de façon à maintenir des ruptures le long de la voie et éviter un effet « couloir » avec une urbanisation continue jusqu'à Lannemezan.

Au-delà du maintien des espaces boisés, il s'agira de traiter qualitativement les abords de la RD 817 :

- en maintenant une dominante végétale sur une bande de 5 m depuis l'alignement de la voie qui comprendrait :
  - un espace enherbé,
  - une haie arbustive entre la bande enherbée et les espaces dédiés aux activités.

Les nouvelles constructions seront implantées avec un recul de 25 m de l'axe de la RD 817 de façon à laisser un espace suffisant de manœuvre et de stationnement entre le bâtiment et la haie. Cette dernière masquera le capot des véhicules tout en maintenant un effet vitrine pour le bâtiment d'activités qui sera implanté.



La limitation de la hauteur des bâtiments à 9 m à l'égout du toit et un recul des bâtiments par rapport à la voie participera à maintenir des perspectives sur le paysage environnant et évitera une fermeture de l'espace le long de la RD.

## 4. CONCLUSION

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sont donc levées au nord de la RD817 sur la commune de Campistrous. Les constructions seront édifiées à 25 m minimum de l'axe de la RD 817. La zone d'activités intercommunale pourra ainsi structurer qualitativement le développement de la zone et profiter de l'effet vitrine de la RD 817.



**ANNEXE 2 : SCHEMA DE PRINCIPE POUR  
L'AMENAGEMENT DU QUARTIER ANCLÉS - LA  
PASSADE**

## SCHEMA DE PRINCIPE POUR L'AMENAGEMENT DU QUARTIER LA PASSADE

