

Commune de
PARBAYSE



Carte Communale

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date
..... approuvant la carte communale



Agence Publique de Gestion Locale - Service Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rues Renoir et Courteault -B.P.609-64006 PAU CEDEX
Téléphone 05.59.90.18.28 -----Télécopie 05.59.84.59.47

Table des matières

DIAGNOSTIC	2
.1. PREAMBULE.....	2
.1.1. <i>Objet de la carte communale.....</i>	2
.1.2. <i>Enjeux de la présente carte communale</i>	2
.2. PRESENTATION DU CONTEXTE.....	3
.2.1. <i>Pression foncière et périurbanisation.....</i>	3
.2.2. <i>La participation à de nombreuses structures intercommunales</i>	4
.3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT.....	5
.3.1. <i>Analyse physique</i>	5
.3.2. <i>Analyse paysagère et occupation du sol.....</i>	6
.4. SOCIODEMOGRAPHIE	13
.4.1. <i>Une population qui se stabilise.....</i>	13
.4.2. <i>Analyse de l'habitat</i>	13
.4.3. <i>Données résidentielles : des résidences de grande taille et des ménages en conséquence</i>	14
.5. CONTEXTE ECONOMIQUE.....	15
.5.1. <i>Une agriculture toujours présente bien qu'en diminution</i>	15
.5.2. <i>Autres activités</i>	16
.5.3. <i>La tertiarisation de la population active</i>	16
.6. EQUIPEMENTS ET ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	17
.6.1. <i>Les équipements de superstructure.....</i>	17
.6.2. <i>Infrastructures et fonctionnement.....</i>	17
.7. PROJET DE DEVELOPPEMENT.....	22
.7.1. <i>Une dynamique immobilière importante et régulière</i>	22
.7.2. <i>Eléments de prospective</i>	22
.7.3. <i>Projet de développement.....</i>	22
PARTI D'AMENAGEMENT.....	24
.8. JUSTIFICATION DU ZONAGE	24
.8.1. <i>Le bourg et ses extensions</i>	24
.8.2. <i>Quartier Campainot</i>	30
.8.3. <i>Quartier de la Coste Bielhe</i>	31
.8.4. <i>Quartier Penen de Cuquerou.....</i>	32
.9. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	33
IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	34
.10. PRESERVATION DES GRANDES ENTITES PAYSAGERES PAR LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	34
.11. UN ASSAINISSEMENT RESPECTUEUX DE LA SALUBRITE DU SOL ET DES COURS D'EAU	34
.12. UN CADRE DE VIE HARMONIEUX ET SECURISE	34

DIAGNOSTIC

.1. Préambule

.1.1. Objet de la carte communale

La carte communale¹ constitue **l'expression d'un projet de développement du territoire communal** matérialisé par un rapport de présentation et un ou plusieurs document(s) graphique(s).

.1.1.1. Le rapport de présentation

Ce document a pour but de présenter la commune, les enjeux de son territoire et les choix politiques conduisant au zonage. Il doit comprendre:

- l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'exposition des prévisions de développement.
- l'explication des 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.
- l'évaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et l'exposition de la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

.1.1.2. Le ou les documents graphique(s)

Ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Seuls le ou les document(s) graphique(s) sont opposable(s) aux tiers.

.1.2. Enjeux de la présente carte communale

Il y a déjà eu une carte communale à Parbayse en 1993. Selon la règle en vigueur avant la loi dite de Solidarité et de Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, celle-ci est devenue caduque en 1997. Ce document a néanmoins inspiré la commune en terme de développement jusqu'à ce jour.

Face à la pression foncière rencontrée depuis quelques années sur son territoire, Parbayse souhaite encadrer le développement de son urbanisation afin de connaître une croissance équilibrée de la population et de favoriser la pérennité des équipements publics, tout en préservant le contexte rural de son territoire.

¹ Articles L 121-1 et suivants, L 124-1 et suivants, R 124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

.2. Présentation du contexte

.2.1. Pression foncière et périurbanisation



Parbayse est située à proximité de la RD 2 reliant Pau à Mourenx, à une quinzaine de kilomètres seulement de l'agglomération paloise. Ainsi malgré un contexte rural typique des coteaux de Jurançon, la commune connaît une pression foncière importante.

L'orientation nord-sud du territoire communal suit celle de la Baïse qui le borde à l'est, tout comme les voies communales n°1 et 2 qui organisent la traversée du nord au sud du territoire communal. Cet axe marque la limite entre la plaine de la Baïse à l'est et les coteaux à l'ouest. L'essentiel du bâti se trouve sur ces reliefs ou en pieds de coteaux tandis que la plaine est marquée par un usage agricole.

La RD 229 constitue un autre élément structurant le paysage de Parbayse. Elle traverse la commune d'est en ouest, au sud de son territoire et relie Monein à la RD 2 (intersection située à Abos). Elle favorise l'accessibilité de la commune.

La commune de Parbayse est ainsi entrée, depuis quelques années, dans une logique de périurbanisation vis-à-vis de Pau et son agglomération. Malgré un contexte rural, la commune est soumise à une pression foncière dont elle souhaite bénéficier tout en l'encadrant.

Population	241 habitants (Source : INSEE -enquête annuelle de recensement 2006)
Surface de la commune	646 ha
Surface agricole utilisée	1076 ha
Cours d'eau principaux	La Baïse et la Lèze
Liste des communes limitrophes	Monein, Abos, Pardies et Cuqueron

.2.2. La participation à de nombreuses structures intercommunales

Administrativement, la commune de Parbayse fait partie du département des Pyrénées-Atlantiques, arrondissement d'Oloron-Sainte-Marie, canton de Monein. Par ailleurs, elle adhère à plusieurs établissements publics de coopération intercommunale :

Source : Base communale / préfecture Pyrénées Atlantique

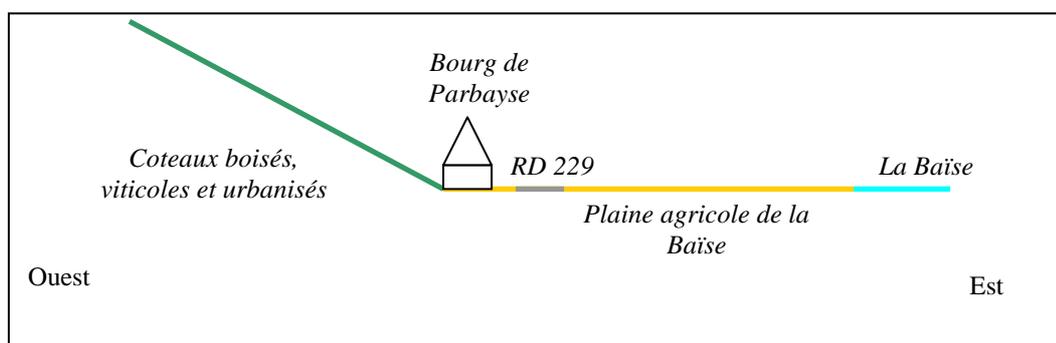
Nom	Compétences
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MONEIN	<ul style="list-style-type: none">- Acquisition en commun de matériel- Activités scolaires et périscolaires- Activités sociales- Aménagement de l'espace- Collecte des ordures ménagères- Développement économique- Environnement- Gestion de personnels- Gestion d'équipements publics- Investissement en équipements publics- Logement et cadre de vie- Schéma de Cohérence Territoriale- Promotion touristique et élaboration de produits- Secours et lutte contre l'incendie- Technologies de l'information et de la communication- Tourisme- Traitement des ordures ménagères- Voirie- ZAC et lotissements communaux
SIVU POUR L'AMÉNAGEMENT ET LA GESTION DES COURS D'EAU DU BASSIN DES BAISES	<ul style="list-style-type: none">- Lutte contre les inondations et défense contre les eaux
SYNDICAT GAVE ET BAISE	<ul style="list-style-type: none">- Eau- Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ELECTRIFICATION	<ul style="list-style-type: none">- Distribution d'énergie

.3. Analyse de l'état initial du site et de l'environnement

.3.1. Analyse physique

.3.1.1. Géologie et topographie

Les reliefs présents sur le territoire de Parbayse sont liés au passage de la Baïse à l'est. Au fur et à mesure des ères glaciaires, ce cours d'eau a déposé des alluvions à l'origine de différentes terrasses géologiques et de la formation de ces reliefs. On observe ainsi une déclivité de près de 150 m entre le lit de la Baïse à l'est et la ligne de crête marquant la limite communale avec Monein à l'ouest.



Coupe transversale schématique du territoire de Parbayse

.3.1.2. Hydrologie

▪ Un réseau hydraulique dense

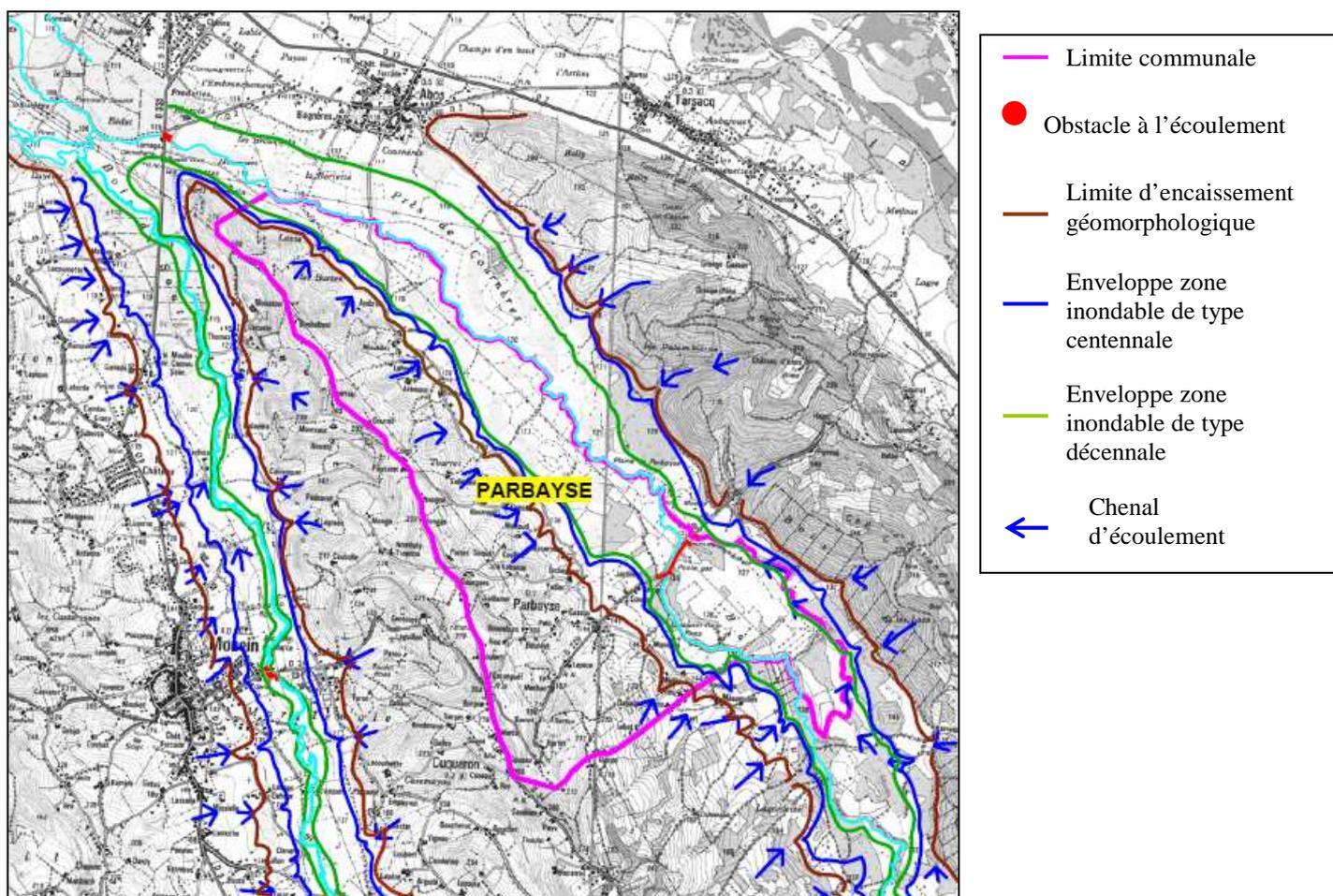
Le territoire de Parbayse se caractérise par un réseau hydraulique dense structuré par la Baïse, à l'est du territoire communal. Ses affluents soulignent les reliefs et vallonnements à l'ouest.

▪ Gestion des risques de crues et inondations

L'atlas des zones inondables du département des Pyrénées-Atlantiques montre que la Baïse et ses affluents connaissent des risques de crues et d'inondations, notamment à Parbayse.

En prenant en considération les obstacles à l'écoulement tels que la RD 229 à l'est du territoire communal, la Baïse peut connaître des crues décennales et centennales. Les enveloppes de ces dernières se cantonnent néanmoins à la plaine agricole. Les quartiers d'habitations et l'habitat diffus sont essentiellement situés sur les coteaux ou en pieds de coteaux à l'Ouest, hors des zones inondables.

Aucun autre risque d'inondation n'a été identifié à Parbayse.



Zones soumises aux risques de crue et d'inondation à Parbayse

Source : DDE des Pyrénées-Atlantiques (Atlas des zones inondables du département- 2000)

La carte communale tient compte de ces éléments afin de ne pas développer d'habitat en zone inondable. Ceci conforte la vocation agricole de la plaine de la Baïse et encourage le développement de l'urbanisation à l'Ouest, en pieds de coteaux.

.3.2. Analyse paysagère et occupation du sol

.3.2.1. Les grandes unités géomorphologiques

Située dans le *Béarn des Gaves* (entité de l'*Entre-deux Gaves*), Parbayse est typique de l'unité paysagère des *Coteaux de Jurançon*¹. La Baïse constitue un des nombreux affluents du Gave de Pau en rive gauche ayant créé une succession de vallées parallèles orientées nord-est/sud-ouest.

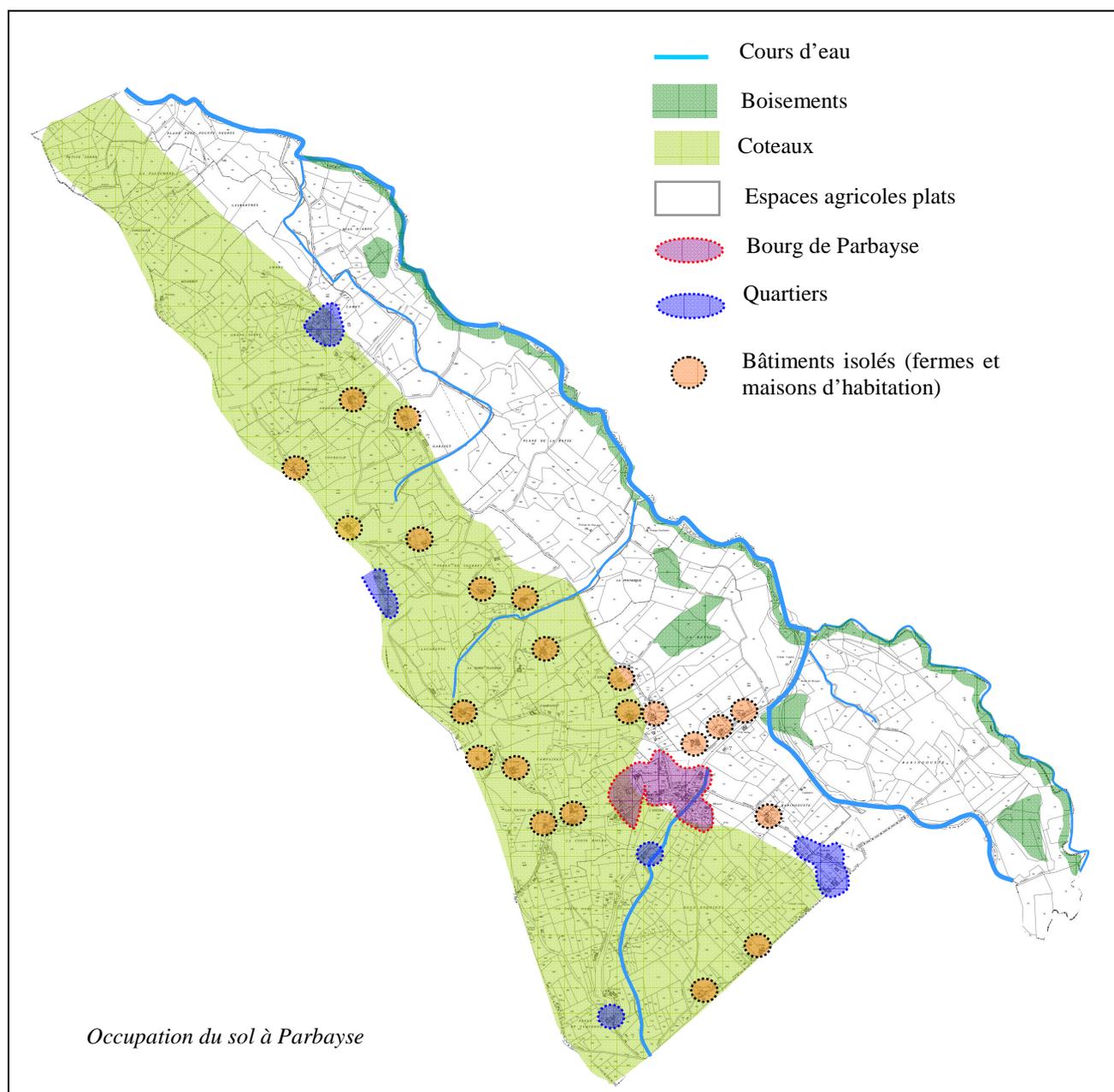
Ces vallées se caractérisent par un important petit réseau hydraulique ainsi qu'un réseau très dense de petites routes qui passent aussi bien en crête qu'en fond de vallée. Les vallées des *coteaux de Jurançon* sont par ailleurs dissymétriques avec des versants ouest plus pentus et boisés que les versants est (le territoire de Parbayse n'accueille pas de versant ouest puisque ceux des coteaux de la Baïse sont situés à Arbus et Monein, les communes voisines). Le maïs couvre les fonds les plus humides des vallées, comme c'est le cas à Parbayse.

¹ Source : *Atlas des paysages en Pyrénées-Atlantiques*, Conseil général des Pyrénées-Atlantiques, 2003.

Enfin, en ce qui concerne l'habitat et l'économie, l'unité des *coteaux de Jurançon* est marquée par une occupation très ancienne des coteaux qui reste visible aujourd'hui, quelques villages aux toits d'ardoise souvent encaissés dans les vallées ou en pieds de coteaux, comme c'est le cas à Parbayse.

Le territoire de Parbayse se caractérise par deux ensembles géomorphologiques principaux :

- La plaine agricole et boisée de la Baïse
- Les coteaux agricoles, urbanisés et boisés surplombant la plaine à l'Ouest.



.3.2.2. Les espaces naturels

- *Des boisements :*



Berges de la Baïse et boisements sur la plaine

Plaine et coteaux accueillent des boisements plus ou moins vastes et denses. Sur la plaine, il s'agit essentiellement des berges de la Baïse et de ses principaux affluents ainsi que de bosquets pour les zones les plus humides de ce fond de vallée.

Les coteaux (versant est) accueillent quant à eux de grands boisement sauvages, notamment dans les secteurs les plus abrupts impropres à la viticulture ou à l'élevage.



Coteaux boisés

Les espaces naturels et agricoles sont profondément imbriqués. Ainsi, les boisements constituent souvent des limites de parcelles agricoles. Vignes, élevages, culture du maïs et boisements se côtoient en fond de vallée humide et en crête de coteau relativement sèche.

- *Des paysages et un environnement remarquables*

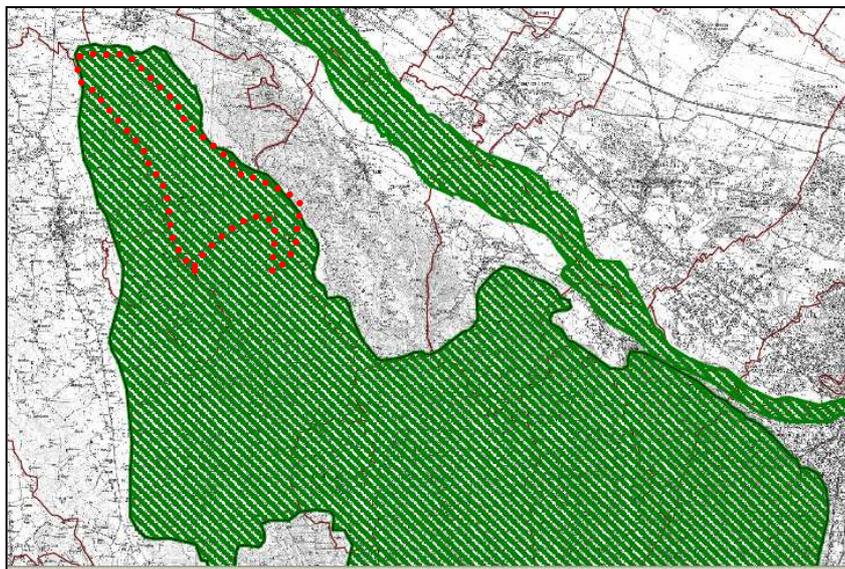
– **ZNIEFF dite « bocage du Jurançonnais »** (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 2) : l'ensemble du territoire communal est classé dans cette

ZNIEFF présentant une grande richesse floristique et faunistique liée à l'hétérogénéité de l'habitat. Elle se caractérise par l'intérêt écologique suivant² :

- milieu complexe et fragile tendant à disparaître ;
- grande richesse trophique favorisant en particulier la présence des prédateurs, certains étant rares au niveau national et sensibles aux modifications du milieu (aigle botté, pie-grièche, écorcheur, vison d'Europe etc....) ;
- zone bocagère particulièrement

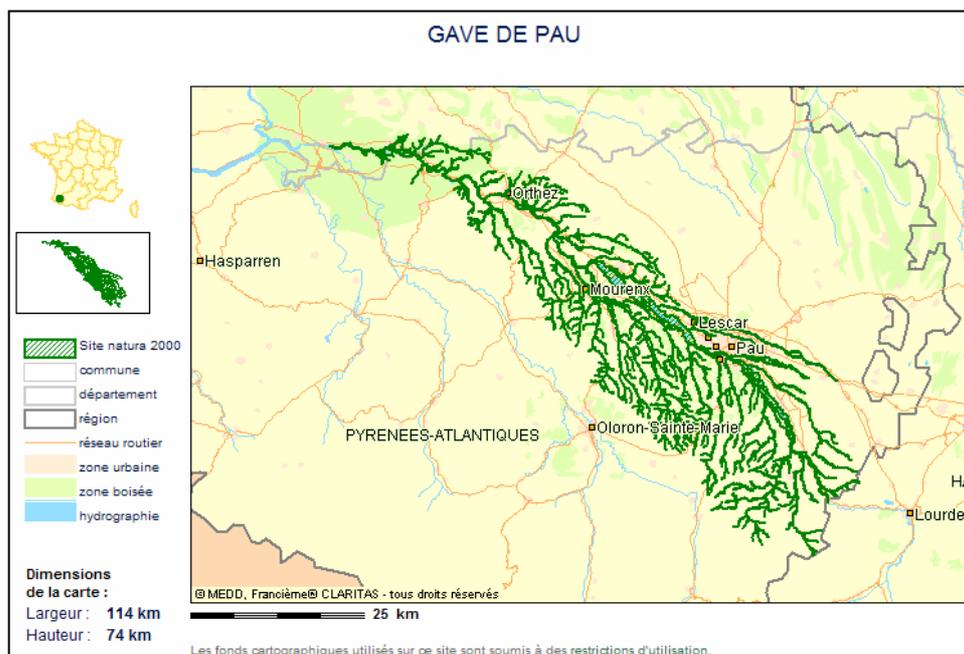
étendue pour le département, n'ayant subi aucun remembrement ;

- zone très favorable aux chiroptères (nombreux gîtes disponibles), disponibilité trophique (insectes) importante.



Localisation de la ZNIEFF bocage du Jurançonnais
Source : DIREN Aquitaine

- Site ou proposition de site d'importance communautaire du Gave de Pau (Site Natura 2000 / Directive Habitats)



Localisation du site
Source : DIREN Aquitaine

² Source : DIREN Aquitaine.

.3.2.3. Les espaces agricoles

La plaine ouverte et dégagée, située sur la partie basse de la commune, entre les coteaux et les berges de la Baïse, est surtout utilisée pour la culture du maïs. Les coteaux se caractérisent quant à eux par des surfaces agricoles toujours en herbe, des pâturages ainsi que par des vignes sur les versants sud des vallons.



Plaine agricole au nord de la commune (vue sur les coteaux Ouest de la Baïse à Arbus)



Vignes et surfaces en herbes sur les coteaux

.3.2.4. Les espaces urbanisés

- *Un centre-bourg marqué par la présence des équipements publics et de récents aménagements paysagers*



Entrée de bourg et rue principale : vues sur le pôle mairie - salle des fêtes et l'aménagement paysager des voies.

Le bourg de Parbayse se situe en pieds de coteaux à l'intersection entre les principaux axes de circulation présents sur la commune (RD 229 et VC 1 et 2). Il se caractérise par cette position stratégique, la présence des équipements publics (école, mairie et maison pour tous), et l'aménagement paysager des espaces publics (voies, trottoir et mobilier urbain).

Il était traditionnellement composé de corps de fermes anciennes, très compacts et fermés sur une cour intérieure, caractérisées par des toits en ardoise et des murs gris.



Exemples de bâtiments composant le bourg de Parbayse

Depuis quelques années, le bourg s'est épaissi par la construction de nouvelles habitations le long des voies de circulation, à l'ouest, au nord et au sud. Ce développement a généré de nombreux investissements publics (recomposition du pôle d'équipements publics et aménagement des espaces publics). Il s'agit désormais pour la commune de pérenniser ces équipements en poursuivant ce développement à travers la carte communale.

- *Des quartiers situés sur les coteaux et en pieds de coteaux*



Hameaux situés au Nord et au Sud de la commune, en pieds de coteaux

Outre le bourg de Parbayse, les principaux quartiers sont situés en pieds de coteaux le long de l'axe de circulation structurant la commune du nord au sud (voie communale n°1 au nord du bourg et n°2 au sud). D'autres hameaux sont situés sur les coteaux, le long des voies de circulation. Ils sont constitués de maisons d'habitations plus ou moins récentes agglomérées autour d'anciennes fermes.

- *Des fermes et maisons isolées dans les coteaux*

Tout comme les quartiers évoqués précédemment, cet habitat dispersé est issu d'un usage traditionnellement agricole de l'espace. Il a vocation à être limité dans un souci de gestion économe de l'espace.



Bâti isolé dans les coteaux

.4. Sociodémographie

.4.1. Une population qui se stabilise

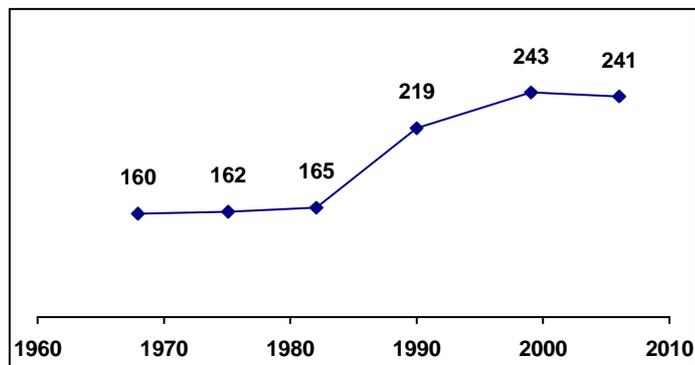


Figure 1: évolution de la population (1968-2006)

La population de Parbayse a augmentée de plus de 50% entre 1968 et 2006. La hausse la plus importante a été constatée entre 1982 et 1999 (+ 47 %) et le nombre d'habitants s'est stabilisé depuis.

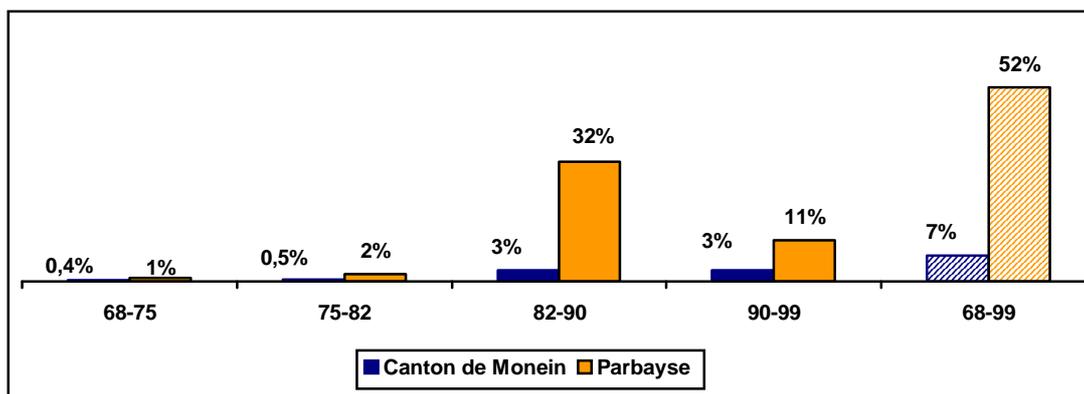


Figure 2 : taux de croissance de la population pour chaque période intercensitaire entre 1968 et 1999

La croissance de Parbayse depuis une trentaine d'années est en moyenne nettement supérieure aux indicateurs cantonaux. Ceci est lié à la position de la commune à l'est du canton, à proximité de la RD 2 et des pôles d'emploi de Lacq et de l'agglomération paloise.

.4.2. Analyse de l'habitat

.4.2.1. Un parc immobilier en forte hausse

Le parc de logement a augmenté de 60% entre 1968 et 2006, hausse liée à celle des résidences principales dont le nombre a presque doublé entre ces deux dates. Ces dernières correspondaient à l'essentiel du parc (93%) en 2006.

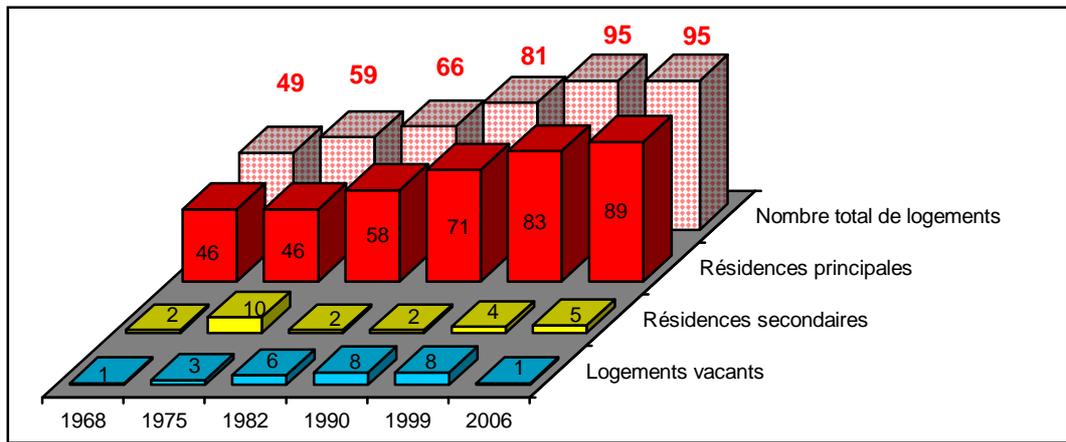
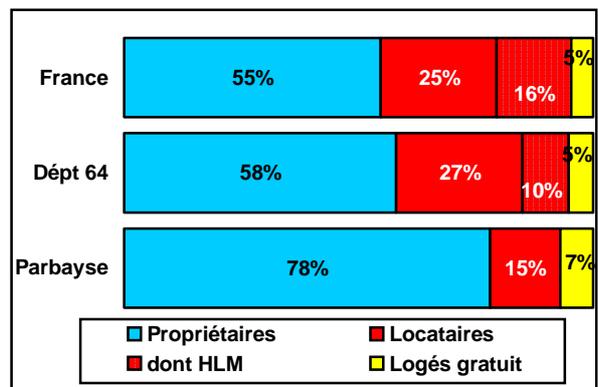
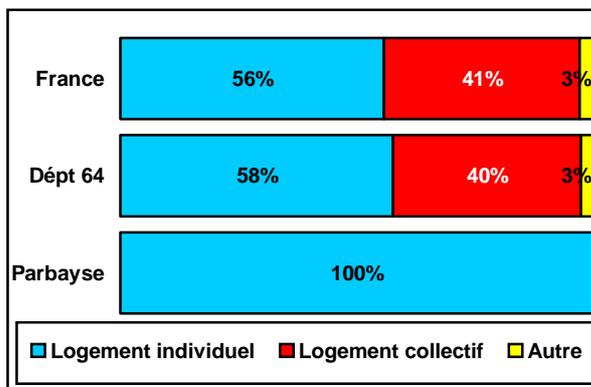


Figure 3 : évolution des différentes composantes du parc de logement (1968-2006)

.4.2.2. Une commune de propriétaires en maisons individuelles



Figures 4 et 5 : types et statuts d'occupation des résidences principales en 1999

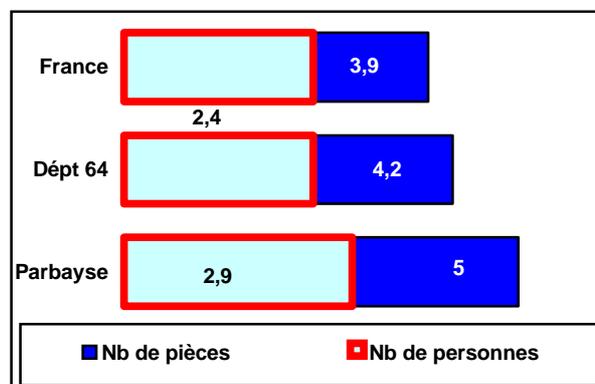
En 1999, il n'y avait pas de logement collectif, ni de logements sociaux à Parbayse et 78% des occupants des résidences principales étaient propriétaires de leur logement.

Cette situation a évolué depuis puisqu'en 2006, la commune accueillait 2% de logements collectifs. La part du logement locatif a elle aussi augmentée de 15 à 17%. La structure du parc de logements est ainsi en cours de mutation pour passer d'une structure rurale à une structure périurbaine. Le projet de logement locatif social sur un terrain communal dans le bourg (4 à 6 logements) confirme cette tendance.

.4.3. Données résidentielles : des résidences de grande taille et des ménages en conséquence

Figure 6 : rapport entre la taille moyenne des logements et des ménages relativement aux indicateurs nationaux et départementaux.

Le nombre de pièces par logement est relativement élevé à Parbayse par rapport aux indicateurs nationaux et départementaux. Parallèlement, la taille des ménages est elle aussi relativement élevée. Peu de mutations sont prévisibles à l'intérieur du parc existant.



.5. Contexte économique

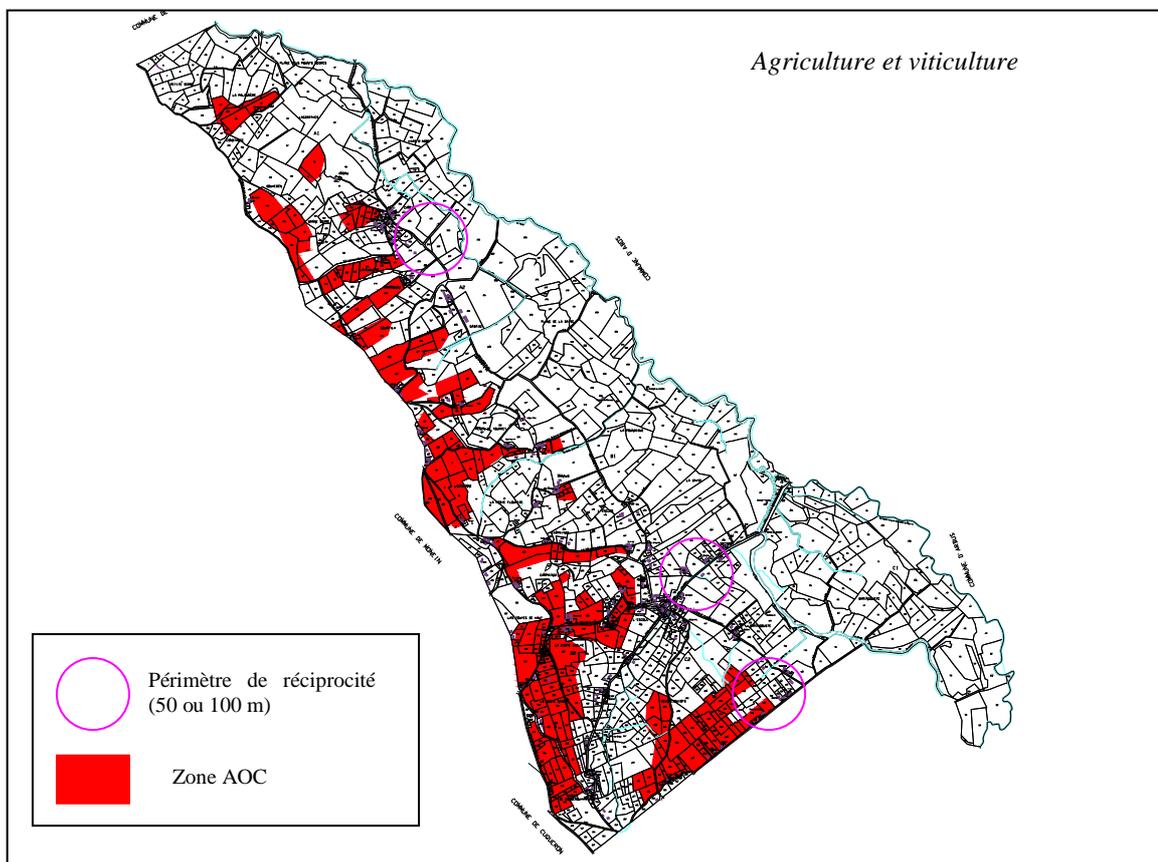
.5.1. Une agriculture toujours présente bien qu'en diminution

■ Nombre d'exploitations	36
dont nombre d'exploitations professionnelles	22
■ Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	41
■ Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	62 personnes
■ Nombre total d'actifs sur les exploitations	38 UTA (équivalent temps plein)
<hr/>	
■ Superficie agricole utilisée des exploitations	1076 ha
■ Terres labourables	1020 ha
■ Superficie toujours en herbe	54 ha
■ Nombre total de vaches	345
<hr/>	
■ Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	54

Recensement général agricole 2000

Source : site du Ministère de l'Agriculture et de la pêche

Le nombre d'exploitations agricoles a baissé d'un tiers entre 1988 et 2000. 95% de la SAU des exploitations est utilisée pour les labours et essentiellement pour la culture du maïs. L'élevage est lui aussi présent à Parbayse avec la présence de deux installations agricoles classées au titre du code de l'environnement et d'un élevage relevant du règlement sanitaire départemental (RSD) au sud du territoire communal. Par ailleurs, une partie du territoire de Parbayse est située en zone d'appellation contrôlée (AOC) du Jurançon.



C'est dans ce cadre que le projet de zonage a été présenté à un représentant de l'INAO pour le cas des secteurs en superposition zone AOC et zone où les constructions sont autorisées. Après visite du terrain, ce dernier a conclu à un potentiel agronomique et viticole ne justifiant pas l'inconstructibilité (versant est des coteaux).

.5.2. Autres activités

Parbayse accueille deux entreprises : un plâtrier et une entreprise générale du bâtiment, un nombre habituel pour une commune de cette taille. Elle bénéficie par ailleurs de la présence d'une aide ménagère et un service de portage de repas à domicile. Les autres commerces et services de proximité sont disponibles à Monein (3 km) ou à Lons (15 km).

Enfin, en terme de tourisme et loisirs, la commune est attractive du fait de la présence de vignobles et de chemins de randonnée. Elle accueille aussi des loisirs tels que la pêche ou la chasse.

.5.3. La tertiarisation de la population active

Entre 1982 et 1999, Parbayse a connu un phénomène de tertiarisation de la population active. La part des agriculteurs a diminuée de 7 points et celle des ouvriers a été divisée par deux. Par contre, la part des professions intermédiaires a gagné 10 points et celle des employés a été multipliée par 4 (ces deux dernières catégories socioprofessionnelles sont typiques du secteur tertiaire).

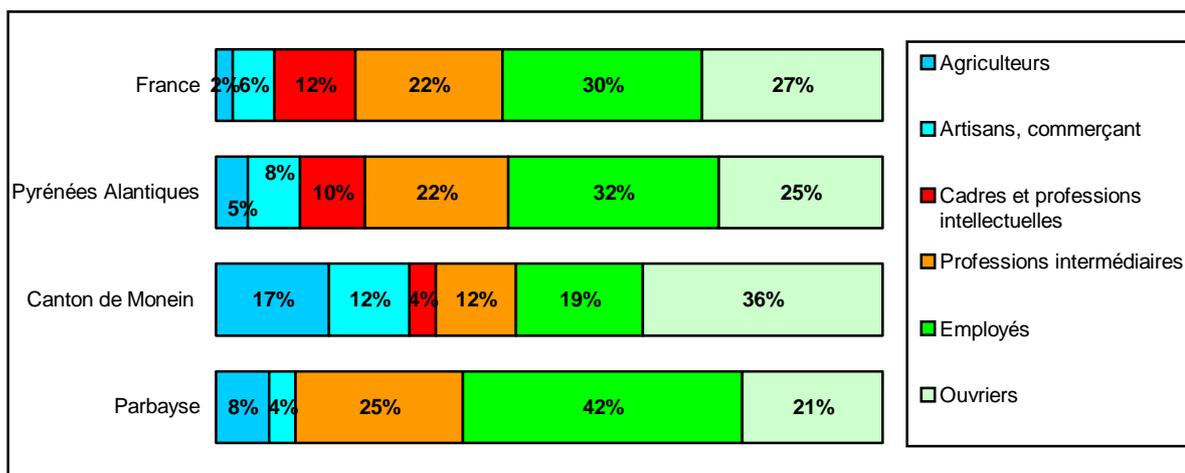


Figure 8: catégories socioprofessionnelles en 1999

.6. Equipements et organisation du territoire communal

.6.1. Les équipements de superstructure

Administratifs	Scolaire	Sports et loisirs
-Mairie	-Ecole -Ramassage scolaire pour le collège de Monein	-Salle des fêtes -Terrain de Sport

La mairie, l'école et la maison pour tous sont situées dans le bourg de Parbayse. Un pôle d'équipement public a d'ailleurs été récemment recomposé autour de l'aménagement des espaces publics dans le centre-bourg. On peut noter qu'il n'y a pas d'église à Parbayse.

Par ailleurs, les effectifs scolaires ont été stables entre 1999 et 2005. La commune souhaite conserver cette stabilité et pérenniser cet équipement par un accueil progressif de nouveaux habitants, dans le cadre de la carte communale.

.6.2. Infrastructures et fonctionnement

.6.2.1. Un réseau viaire organisé autour de quatre niveaux hiérarchique

- Une voie principale : la RD 229

Celle-ci relie Monein à la RD 2, à proximité de la rocade de Pau, en passant par Parbayse et Abos. C'est la voie de la commune qui présente le trafic le plus important puisqu'elle accueille des usages d'échelle intercommunale, voire même intra départementale. C'est pour des raisons de sécurité et de cadre de vie que le bourg et les équipements publics sont légèrement décalés par rapport à cette voie.

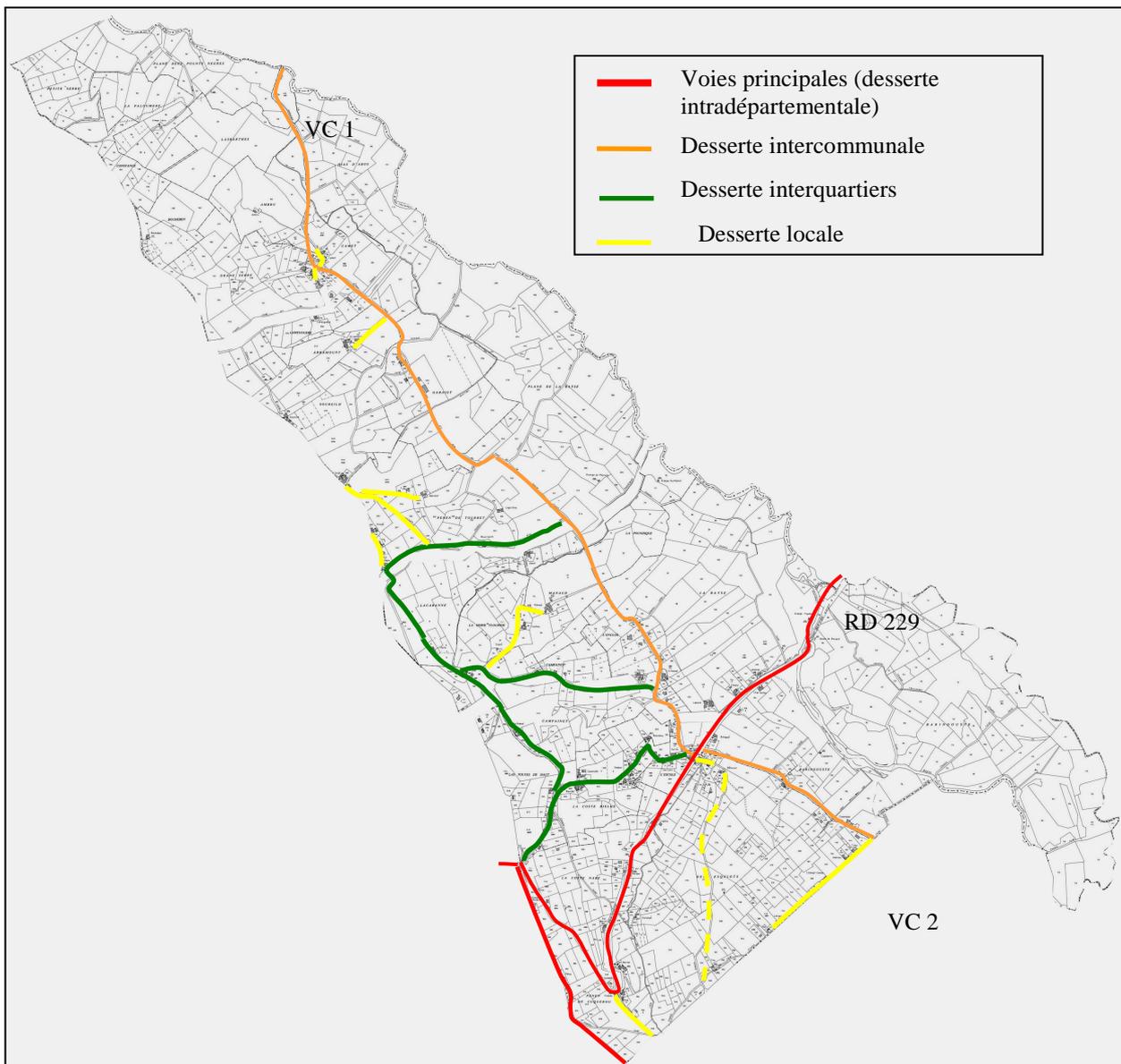
- Des voies de desserte intercommunale et interquartiers :

Celles-ci ont pour fonction de relier Parbayse aux communes voisines et de relier entre eux les différents quartiers qui la composent. La RD 229 joue ce rôle ainsi que les voies communales n° 1 dite du Pont de la Bayse et n°2 dite de la maison Saint-Joseph

Ce sont elles qui structurent réellement le fonctionnement interne de Parbayse. Elles ont vocation à accueillir l'essentiel du développement dans le cadre de la carte communale. Elles ont un gabarit suffisant.

- Des voies de desserte locale :

Elles ont pour fonction de relier le bâti aux voies d'échelle plus importantes. C'est le cas de certaines vois communales et chemins ruraux. Elles sont souvent en impasse. Le plus souvent, leur gabarit ne permet pas d'accueillir un développement de l'urbanisation.



Hierarchisation du réseau viaire

.6.2.2. Autres réseaux

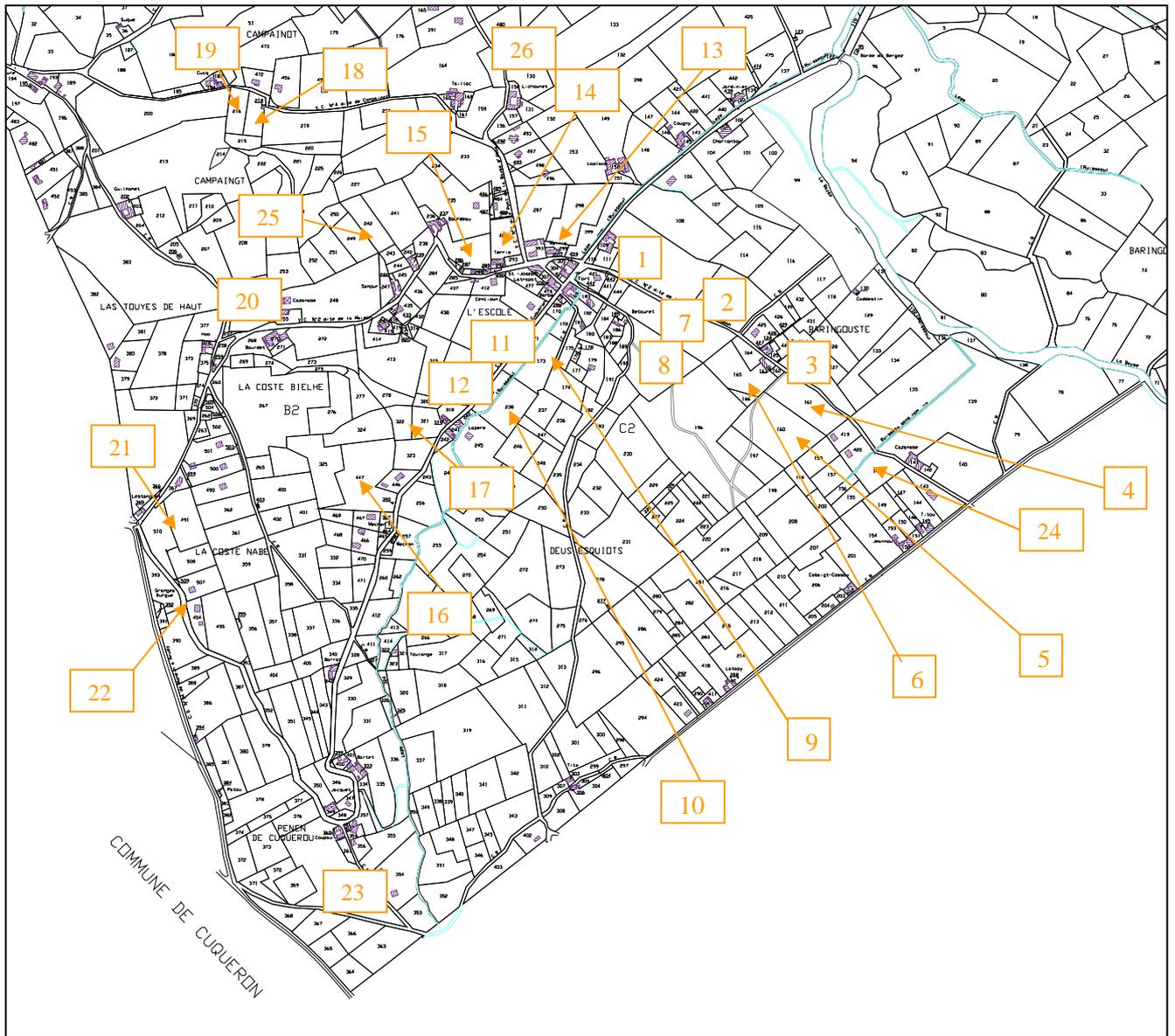
Le réseau d’adduction d’eau potable de Parbayse appartient au Syndicat Gave et Baïse qui en a confié l’exploitation à la SAUR. Le réseau électrique appartient quant à lui au Syndicat Départemental d’Electrification et est exploité par EDF.

Ces deux réseaux publics sont présents dans les secteurs où les constructions sont autorisées. La commune et le Syndicat Gave et Baïse envisagent des renforcements et extensions lorsque cela sera nécessaire, notamment au sud-est du bourg.

.6.2.3. Assainissement et aptitude du sol

L’ensemble du territoire est concerné par l’assainissement individuel. La commune a ainsi fait réaliser des études de sol par le SPANC (Syndicat Gave et Baïse) dans le cadre de l’élaboration de la carte communale. Il s’agit de montrer l’aptitude des sols à la filière prioritaire d’assainissement non collectif. Pour ce faire, la perméabilité du sol doit être supérieure à 6 mm/h pour une pente inférieure à 15%.

Localisation des tests de perméabilité



Les résultats de ces tests sont reportés dans le tableau ci-après. Ils montrent que pour l'ensemble des terrains disponibles dans les secteurs où les constructions sont autorisées, l'aptitude du sol à la filière prioritaire d'assainissement non collectif a été étudiée et est favorable.

Test de perméabilité	Perméabilité (mm/h)
1 (parcelle 112)	11
2 (parcelle 113)	14
3 (parcelle 446)	21
4 (parcelle 161)	19
5 (parcelle 160)	19
6 (parcelle 165)	15
7 (parcelle 167)	11
8 (parcelle 195)	15
9 (parcelles 172-173)	10
10 (parcelle 238)	10
11 (parcelle 410)	9
12 (parcelle 316)	21
13 (parcelle 298)	9
14 (parcelle 489)	12
15 (parcelle 291)	22
16 (parcelle 447)	16
17 (parcelle 321 et 322)	18
18 (parcelle 217)	22
19 (parcelle 216)	28
20 (parcelle 256)	18
21 (parcelle 491)	19
22 (parcelle 508)	20
23 (parcelle 362)	13
24 (parcelle 148)	14
25 (parcelle 242)	19
26 (parcelle 129)	15

Résultats des tests de perméabilité

.6.2.4. Collecte et tri des ordures ménagères

C'est la Communauté de Communes de Monein qui gère la collecte et le tri des ordures ménagères. Celle-ci est réalisée sur un point fixe situé dans le bourg.

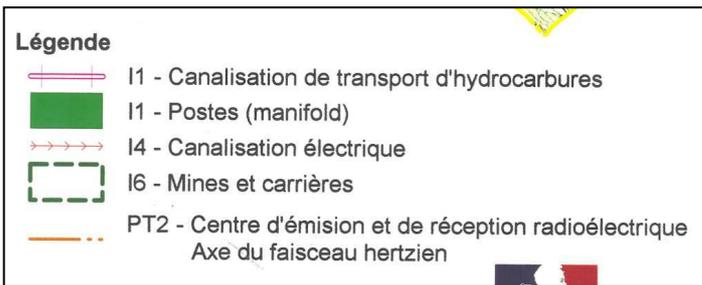
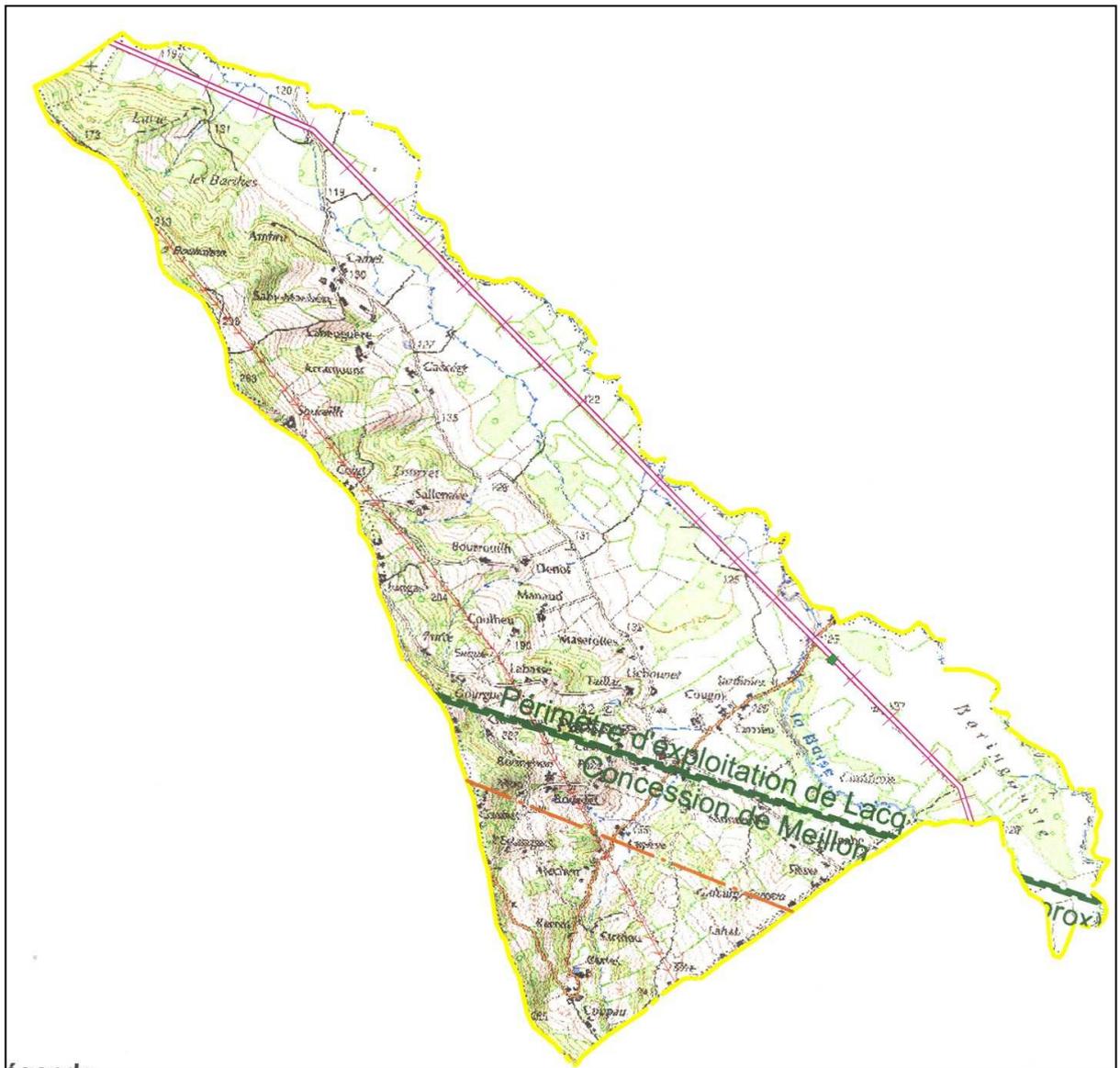
.6.2.5. Servitudes d'utilité publique

Le territoire de Parbayse est marqué par la présence de servitudes d'utilité publique³. Celles-ci sont opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

- Un pipeline de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés à l'Est (concession de Meillon)
- Une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques à l'Ouest
- Deux mines et carrières : concession de Meillon et périmètre d'exploitation de Lacq.

³ Source : Porter à connaissance de l'Etat.

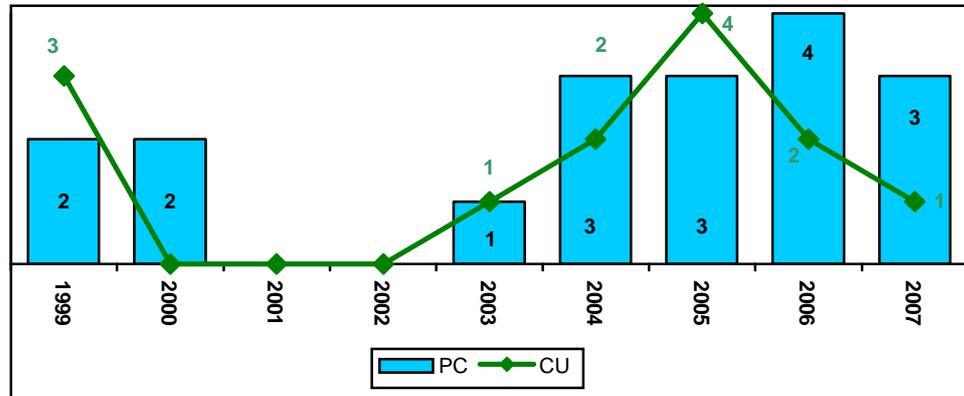
- Une servitude de protection des centres radioélectriques contre les obstacles.



Localisation des servitudes d'Utilité publique
Source : Porter à connaissance de l'Etat

.7. Projet de développement

.7.1. Une dynamique immobilière importante et régulière



Source : commune de Parbayse

Figure 9: nombre de Permis de Construire d'habitations nouvelles et de Certificats d'Urbanisme délivrés à Parbayse entre 1999 et 2007.

Entre 1999 et 2007, deux permis de construire pour des nouvelles habitations ont été délivrés par an, en moyenne. A ceci s'ajoutent un certain nombre de certificats d'urbanisme positifs (1,5 par an en moyenne).

La commune souhaite conserver ce rythme de deux nouvelles résidences principales par an qui lui permet d'augmenter sa population et de la renouveler de manière régulière.

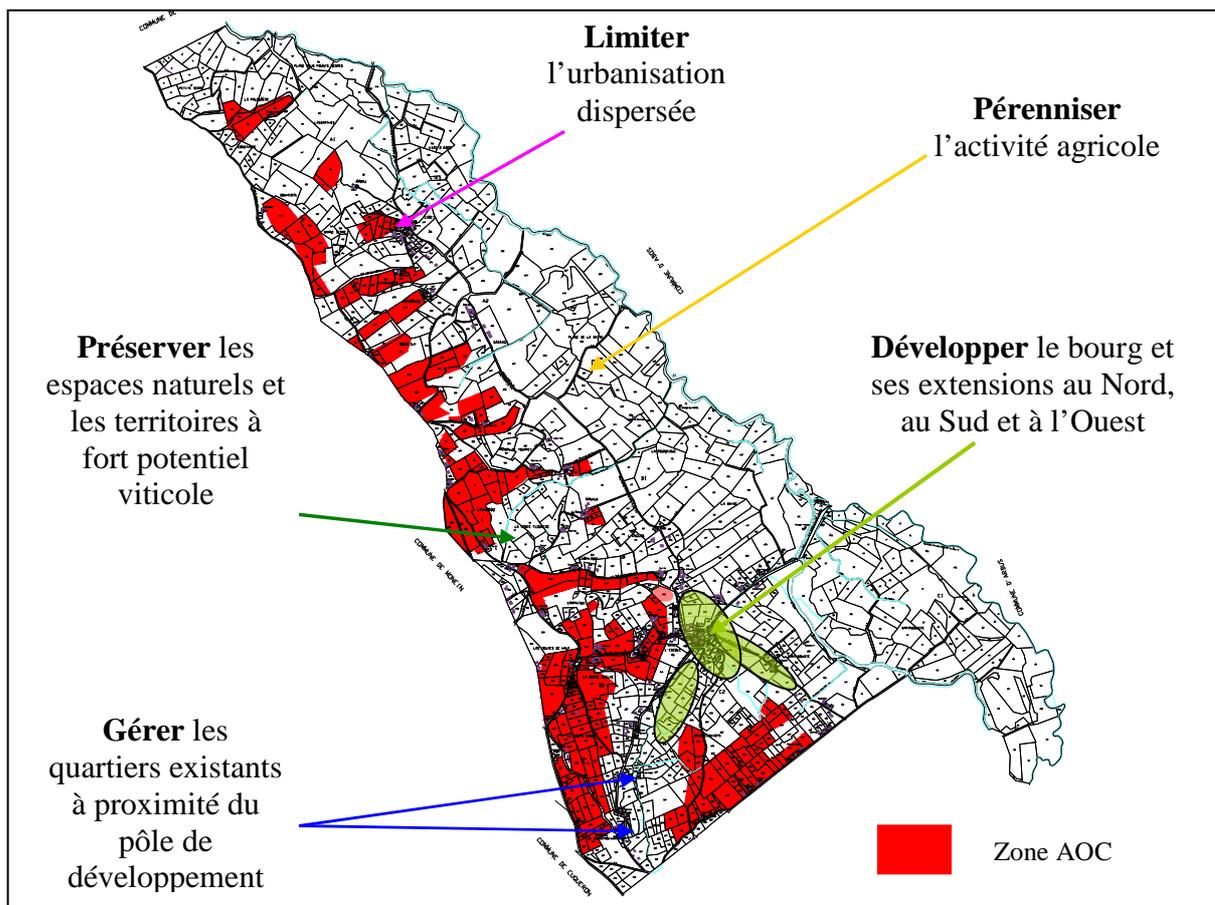
.7.2. Eléments de prospective

La mise en perspective de l'évolution du nombre de résidences principales et de celle du nombre d'habitants pour chaque période intercensitaire à Parbayse montre qu'entre 1982 et 2006, chaque nouveau logement s'accompagnait de 2,5 habitants supplémentaires pour la commune et qu'entre 1990 et 2006, il ne s'accompagnait plus que de 1,2 habitants. On considèrera donc, pour la présente étude, qu'à Parbayse, **chaque nouvelle résidence principale se traduit par 2 habitants supplémentaires à l'échelle de la commune.**

Afin de tendre vers un objectif démographique d'environ 300 habitants, Parbayse souhaite pouvoir accueillir une vingtaine de logements avec la carte communale.

.7.3. Projet de développement

Au vu du diagnostic et des éléments de prospective, le Conseil municipal de Parbayse a débattu, le 3 avril 2006, d'un projet de développement du territoire communal dans le cadre de son document d'urbanisme.



Projet de développement de la commune de Parbayse

Ce projet de développement présenté en réunion publique le 4 mai 2006 a servi de base au présent projet de zonage. Il s'agit de favoriser un fonctionnement économe en espace et en réseaux publics, ce qui permet la préservation des grandes entités paysagère et la promotion du développement durable du territoire de Parbayse.

Les premières orientations de développement ont aussi été présentées à l'INAO. Un premier projet de zonage a été ensuite présenté aux partenaires de la commune (services de l'Etat, Chambre d'Agriculture, Conseil Général et Syndicat AEP Gave et Baïse) le 23 novembre 2006. Ce projet a aussi fait l'objet d'un avis écrit du Préfet daté du 16 avril 2007.

Les études de sol réalisées par le Syndicat Gave et Baïse suite à cet avis ont amenées des modifications du projet de zonage. Celles-ci ont été présentées aux partenaires (services de l'Etat et Conseil Général) le 22 novembre 2007, avant de soumettre le projet de carte communale à l'enquête publique. Cette dernière s'est tenue du 14 janvier au 15 février 2008.

La commune a ensuite rencontré ses partenaires (DDE et Chambre d'Agriculture) le 11 juillet 2008 à propos des modifications du zonage, suite aux demandes formulées lors de l'enquête publique.

PARTI D'AMENAGEMENT

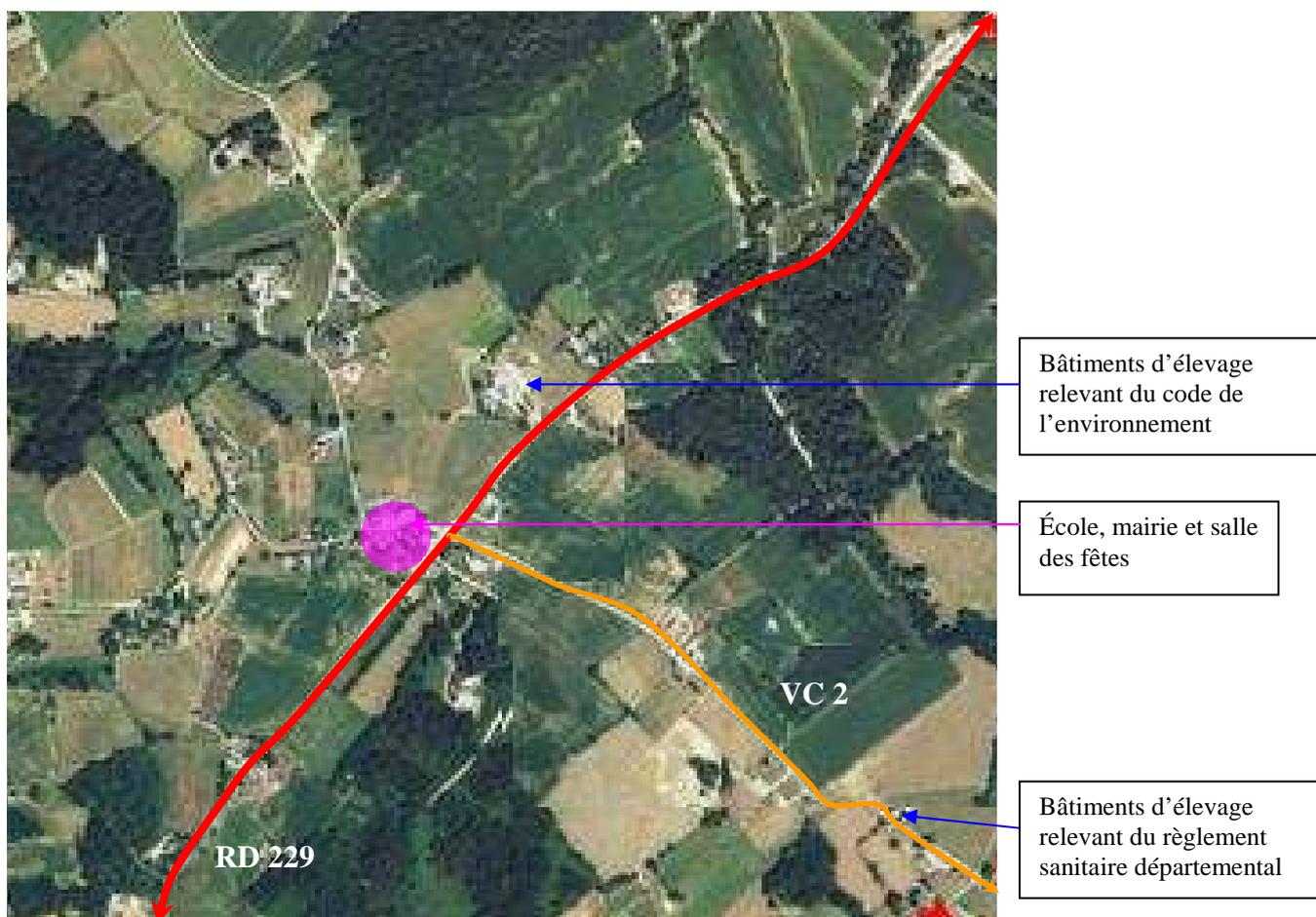
Outre une zone naturelle correspondant à l'essentiel du territoire communal, le zonage de la carte communale de Parbayse présente quatre secteurs où les constructions sont autorisées : le bourg et trois autres quartiers de moindre importance en terme de superficie.

Par souci de limiter les coûts de l'urbanisation et de permettre une gestion économe du territoire de Parbayse, la commune a choisi de développer son urbanisation au plus près des équipements publics et des infrastructures. L'ensemble des secteurs où les constructions sont autorisées est ainsi situé au sud-ouest du territoire communal, à proximité du bourg et autour de quartiers existants.

.8. Justification du zonage

.8.1. Le bourg et ses extensions

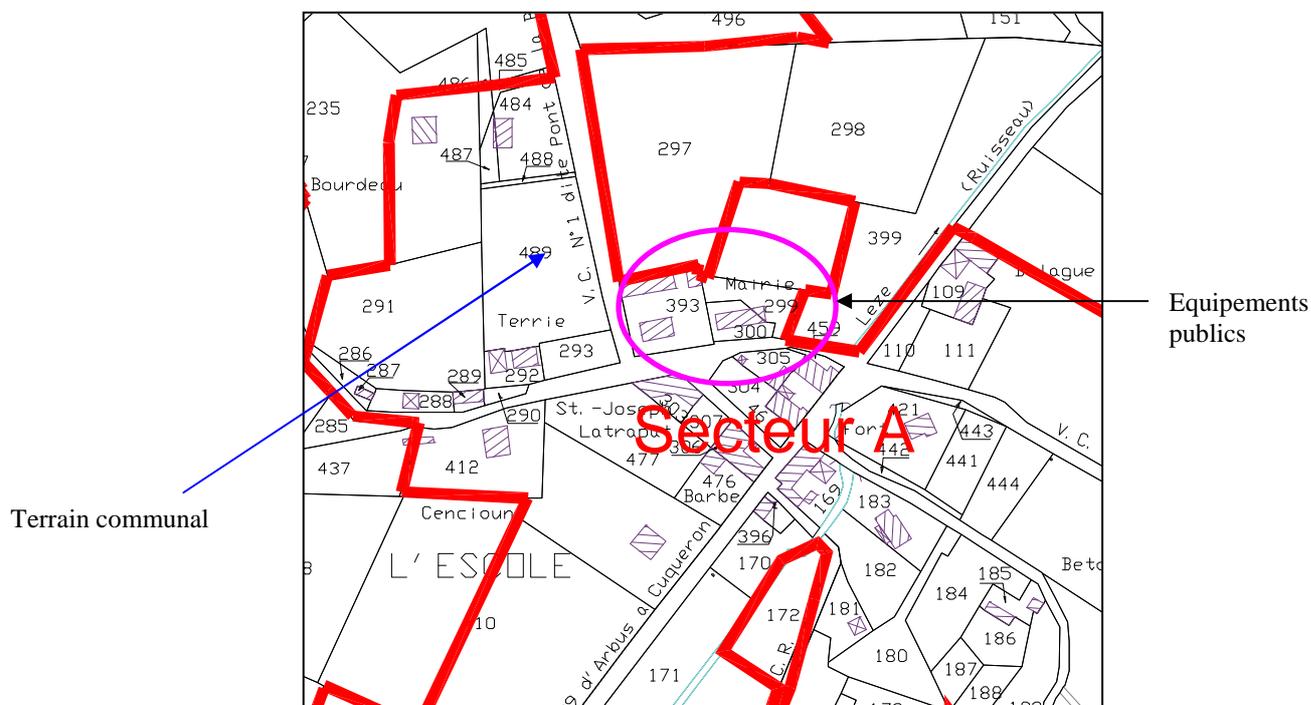
Cet espace représente le cœur du développement à Parbayse. Il s'agit pour la commune de regrouper l'urbanisation au plus près des équipements publics.



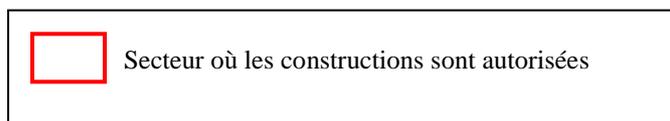
Vue aérienne du bourg et de ses extensions

.8.1.1. Le cœur du bourg

La partie centrale du bourg se caractérise par la présence de l'école, de la mairie et de la salle des fêtes. Elle intègre un terrain communal sur lequel un projet de logement locatif social est en cours d'étude (4 à 6 logements sous forme de maisons mitoyennes) et le schéma directeur d'assainissement montre l'aptitude du sol des terrains classés en secteur où les constructions sont autorisées à la filière prioritaire d'assainissement.



Localisation du secteur où les constructions sont autorisées au cœur du bourg

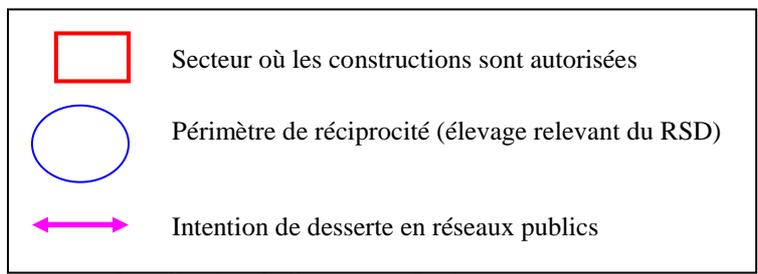
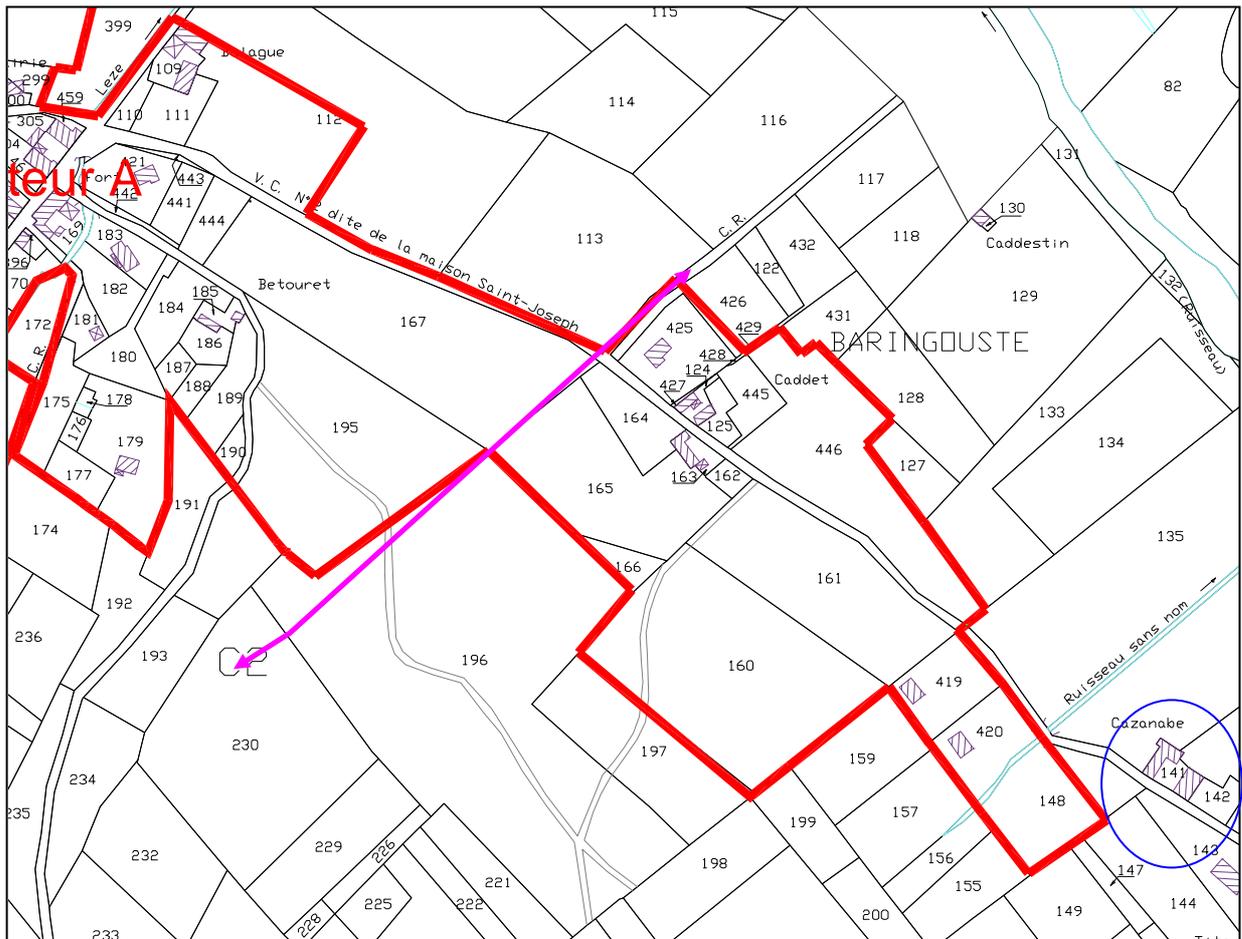


Au nord-est du bourg, l'extension de l'urbanisation est limitée par la présence d'une installation classée ainsi que par un sol peu favorable à la filière prioritaire d'assainissement non collectif.

.8.1.2. Extension Baringouste (sud-est du bourg)

La partie sud-est du bourg située le long de la voie communale n° 2 accueille une part importante du potentiel de développement du secteur. Le découpage tient compte des résultats du schéma directeur d'assainissement dans la mesure où les terrains situés dans le secteur où les constructions sont autorisées sont aptes à la filière prioritaire d'assainissement non collectif.

Le découpage du secteur prend aussi en compte la pérennisation de l'usage agricole du sol sur la plaine de la Baïse à l'est de la VC n°2 puisque l'essentiel des nouveaux logements seront situés à l'ouest, en secteur plus vallonné. La présence d'un bâtiment d'élevage relevant du règlement sanitaire départemental a aussi été considérée afin de ne pas permettre de construction pour l'habitation d'un tiers à l'intérieur du périmètre de réciprocity qu'il génère.

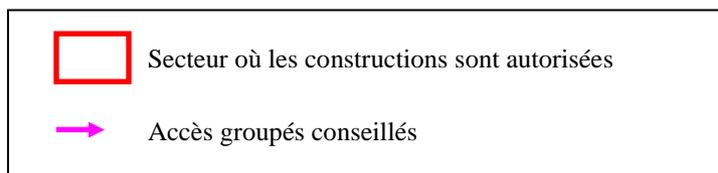
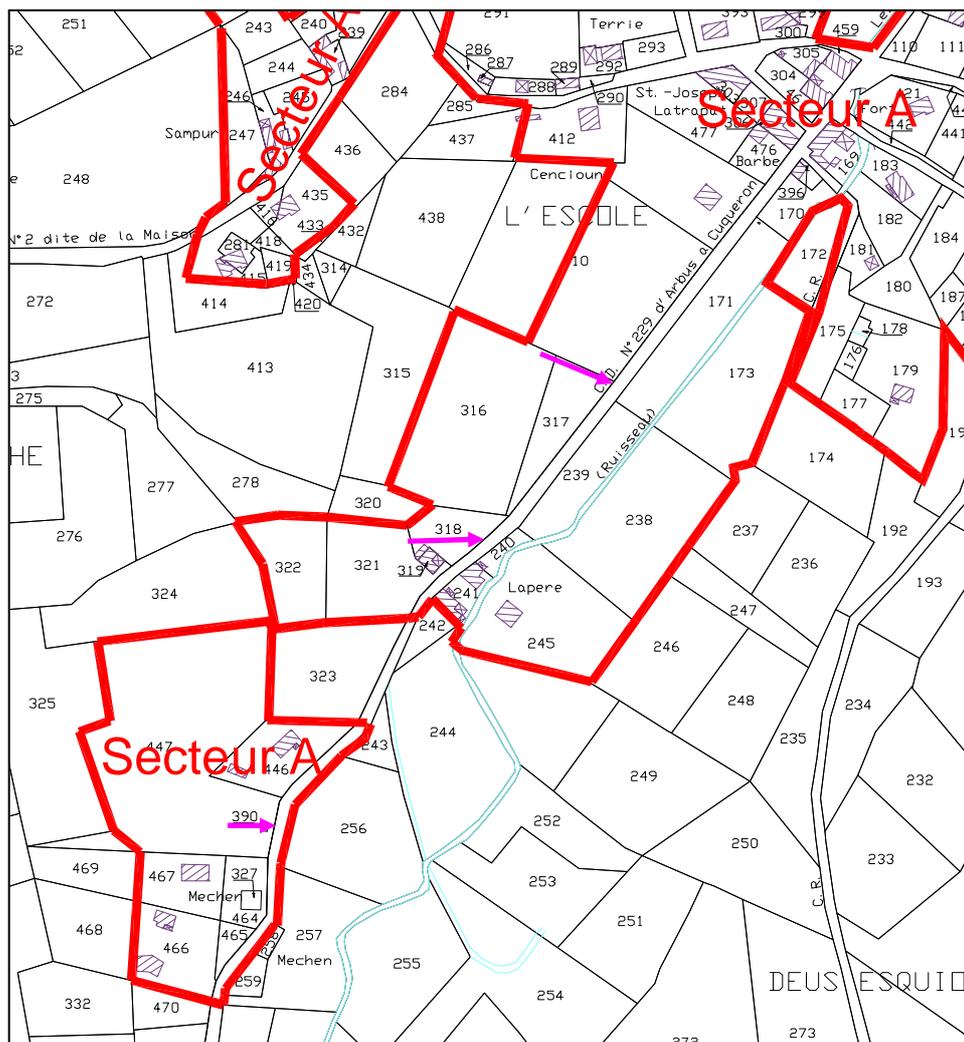


Localisation de l'extension Baringouste

La commune envisage par ailleurs la desserte des futures extensions du bourg au sud par une voie publique située entre les parcelles 165 et 167. L'ensemble des réseaux publics pourra s'implanter sur cette dernière, y compris un éventuel réseau d'assainissement collectif. Si le projet n'est pas suffisamment avancé pour justifier la mise en place d'un droit de préemption, la commune veillera à ce que les constructions à venir, par leur implantation, ne remettent pas en cause cette possibilité de desserte.

.8.1.3. Extension sud-ouest du bourg

Cette extension permettra d'accueillir quelques nouveaux logements à proximité des équipements publics. Les accès sur la RD 229 devront cependant être regroupés pour des raisons de sécurité, comme l'a signalé le Conseil Général propriétaire de la voie.



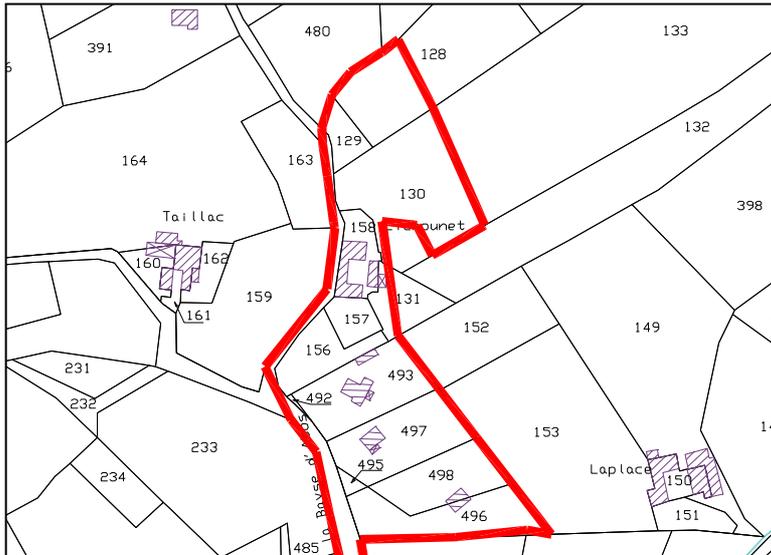
Localisation de l'extension sud-ouest du bourg

Les terrains inclus dans le secteur où les constructions sont autorisées ont un sol apte à la filière prioritaire d'assainissement non collectif. La parcelle 323 en a été exclue pour des raisons de topographie et d'assainissement (pente de 17%).

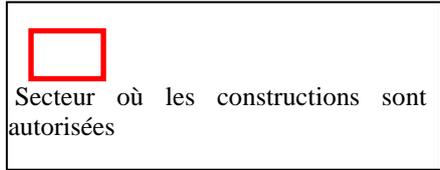
Enfin, l'impact paysager des constructions en pieds de coteaux sera faible.

.8.1.4. Nord du bourg

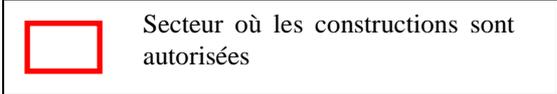
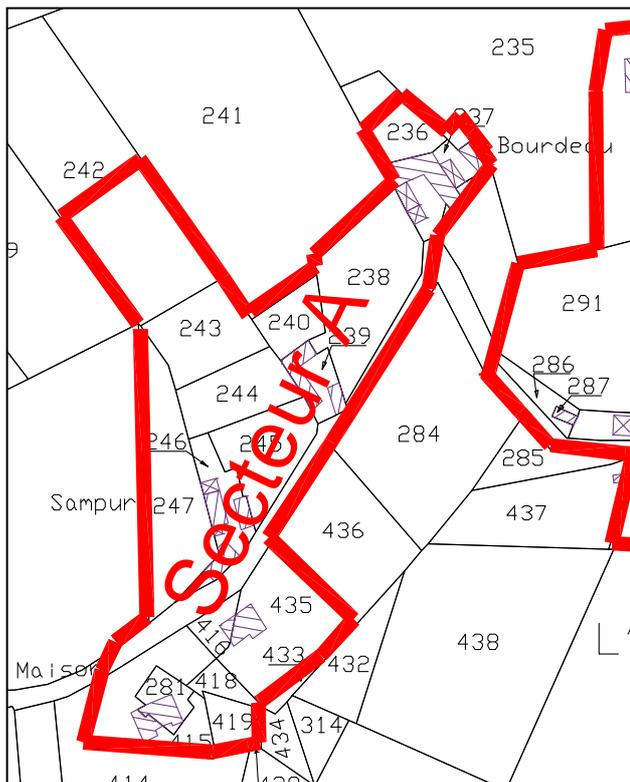
L'extension nord du bourg permettra d'accueillir deux lots pour lesquels les études de sol réalisées montrent l'aptitude à l'assainissement non collectif.



Localisation du secteur où les constructions sont autorisées au nord du bourg



.8.1.5. Extension nord-ouest du bourg



Localisation du secteur où les constructions sont autorisées au nord-ouest du bourg

Ce secteur n'est pas relié au reste du bourg car les études de sol ont montré l'inaptitude des parcelles voisines à l'assainissement non collectif. Il s'agit d'accueillir une construction supplémentaire.

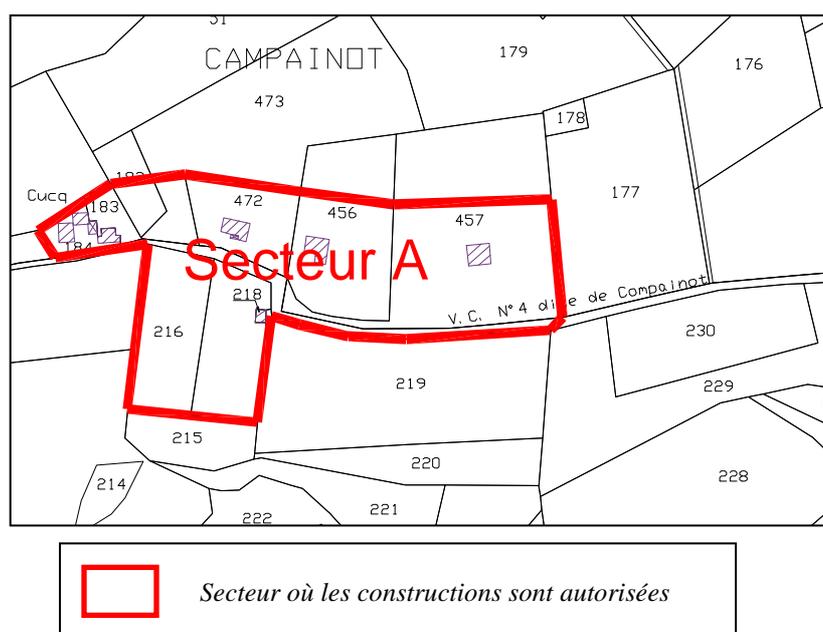
L'étude de sol réalisée a montré la possibilité d'implanter un dispositif d'épuration et de dispersion des eaux usées sur la parcelle 242 pour une construction qui se situerait plus près de la voie publique, à proximité des constructions voisines, afin de ne pas porter atteinte au paysage de ce secteur.

.8.2. Quartier Campainot

Ce secteur où les constructions sont autorisées est situé sur les coteaux de la Baïse, sur un espace relativement plat. Il s'agit de permettre la construction de deux nouvelles maisons sur les parcelles 216 et 218.



Vue aérienne du quartier Campainot

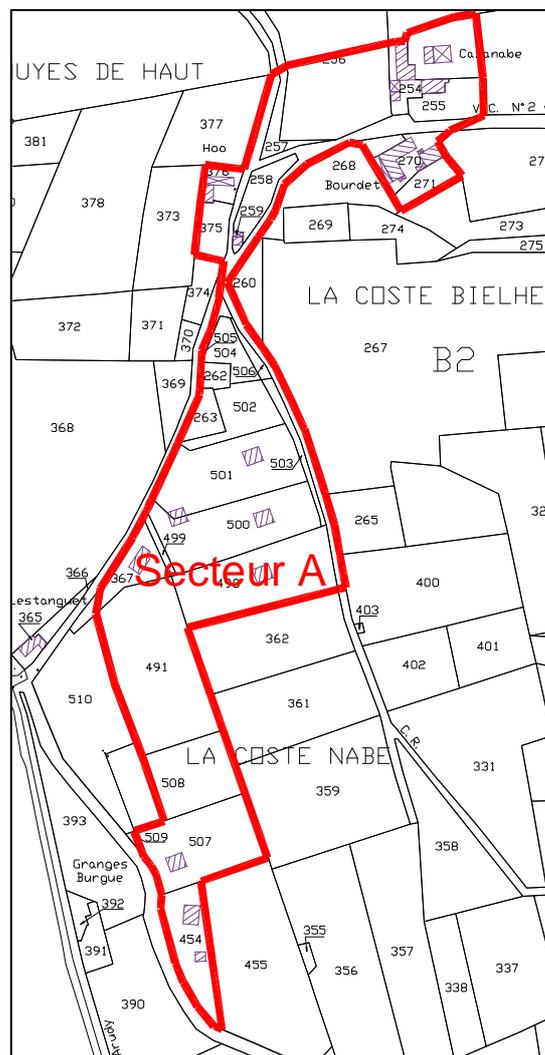


Localisation du quartier Campainot

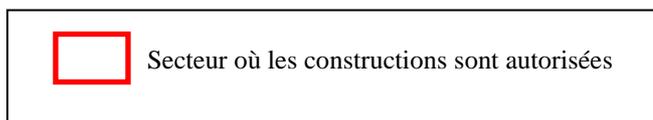
Les études de sols réalisées montrent l'aptitude des deux parcelles concernées à l'assainissement non collectif. L'atteinte au paysage et à l'activité agricole est limitée par la présence de quatre maisons en face, l'une d'entre elles ayant été achevée récemment (parcelle 457).

.8.3. Quartier de la Coste Bielhe

Vue aérienne du quartier Coste Bielhe



Localisation du secteur où les constructions sont autorisées



Ce quartier est situé l'est du territoire communal, sur les coteaux de la Baïse, en limite de Monein. Le découpage du secteur où les constructions sont autorisées offre un potentiel de 3 à 4 nouvelles maisons. L'impact paysager de ces constructions sera limité du fait de la topographie des lieux et de la localisation en contrebas des terrains disponibles.

La présence de maisons occupées par des tiers à l'activité agricole limite l'impact des constructions à venir sur l'agriculture, d'autant plus qu'il s'agit d'un secteur présentant un faible intérêt agronomique.

Enfin, les études de sol réalisées montrent l'aptitude des terrains disponibles à l'assainissement non collectif.

.8.4. Quartier Penen de Cuquerou

Vue aérienne du quartier Penen de Cuquerou



Localisation du secteur où les constructions sont autorisées



Ce secteur est situé au sud-ouest du territoire communal, en limite de la commune voisine de Cuqeron. La seule parcelle disponible à l'urbanisation présente un sol apte à l'assainissement non collectif.

Ce quartier est par ailleurs situé en contrebas de différents vallonnements et présente peu de covisibilité avec les voies situées en ligne de crête à l'ouest et au nord. L'impact paysager des constructions à venir sera donc très faible.

Enfin, l'intérêt agricole de la parcelle est lui aussi très faible. Son urbanisation ne portera pas atteinte à cette activité.

.9. Perspectives de développement

Ainsi, les superficies disponibles dans le présent zonage sont les suivantes :

Quartier	Superficie totale	Superficie disponible
Le bourg et ses extensions	21 ha	11 ha
Coste Biehle	4 ha	1 ha
Campainot	1,8 ha	0,5 ha
Penen de Cuquerou	1,7 ha	0,5 ha
Total	28,5 ha	13 ha

Les treize hectares disponibles vont permettre d'accueillir la vingtaine de logements souhaitée par la commune, soit une quarantaine d'habitants supplémentaires⁴.

⁴ Hypothèses :

- Consommation foncière pour l'urbanisation : environ un tiers de la superficie disponible
- Densité prévisible en assainissement non collectif : 5 logements à l'hectare
- Chaque nouveau logement est estimé à deux habitants supplémentaires en terme de solde démographique net pour la commune.

IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

.10. Préservation des grandes entités paysagères par la gestion économe de l'espace

La carte communale de Parbayse, sous-tendue par une volonté manifeste de gestion économe de l'espace en terme de fonctionnement, a pour objet un développement respectueux des grandes entités paysagères.

En cantonnant l'urbanisation au sud-ouest du territoire communal, autour du bourg et des quartiers les plus proches, sur les coteaux de la Baïse, la commune prend le parti de ne pas modifier la structure paysagère et géomorphologique de Parbayse. L'occupation du sol demeurera identique : plaine agricole de la Baïse à l'est; développement du centre-bourg vers le nord, le sud et l'ouest afin de ne pas provoquer de nuisances pour l'agriculture; les quartiers les plus proches du bourg sur les coteaux, en direction de Monein, à proximité de la RD 229, sont confortés. Par contre, dans l'optique de limiter l'urbanisation diffuse et l'habitat dispersé, la commune a choisi de ne pas conforter les quartiers les plus excentrés, au nord et au sud du territoire.

Ce dernier choix permet de préserver l'activité viticole sur les espaces les plus favorables, ainsi que les espaces naturels boisés, aussi bien sur les coteaux que sur la plaine.

.11. Un assainissement respectueux de la salubrité du sol et des cours d'eau

La commune a aussi veillé, dans le cadre de l'élaboration de la carte communale de Parbayse, à la promotion du développement durable au travers de la prise en compte des possibilités de recours à la filière prioritaire d'assainissement autonome.

La vitesse d'infiltration des sols des secteurs où les constructions sont autorisées est en effet comprise entre 6 et 15 mm/h ou alors supérieure à 15 mm/h pour des pentes inférieures à 10%. Ceci montre la possibilité de recueillir, traiter et évacuer les eaux usées à l'intérieur d'une parcelle constructible de 1000 à 2000 m² pour une maison individuelle, évitant ainsi les rejets en milieux hydrauliques superficiels et permanents qui caractérisent les techniques relevant de la filière exceptionnelle d'assainissement non collectif.

.12. Un cadre de vie harmonieux et sécurisé

En limitant les accès existants et à venir sur la RD 229, la commune de Parbayse souhaite sécuriser les déplacements sur son territoire. Cette démarche amorcée il y a quelques années (traitement paysager destiné à renforcer l'aspect urbain de la traversée du bourg en complément de la limitation de vitesse notamment) a vocation à être pérennisée dans le cadre de la carte communale. Ainsi, les habitants actuels et futurs de la commune bénéficieront d'un cadre de vie sécurisé.