

**Commune de
PARDIES**



CCLO



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Prescription par délibération en date du 23 mars 2010
PADD débattu le 17 avril 2013
Arrêté le 6 novembre 2014
Enquête publique du 10 avril 2015 au 11 mai 2015
Approbation le

Pièce 2

UrbaDoc

Chef de projet : Etienne BADIANE

56, avenue des Minimes

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

Fax. : 05 31 60 25 80

urbadoc@free.fr

INTRODUCTION2

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL.....4

TENIR COMPTE DES RISQUES INDUSTRIELS ET DES CONTRAINTES NATURELLES.....5

REDYNAMISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN CORRELATION AVEC LES POSSIBILITES D'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....6

CONFORTER LE BOURG ET LIBERER DU FONCIER POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS ET VALORISER LE TISSU URBAIN8

PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE, L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES11

MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL14

INTRODUCTION

Elaboré à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les orientations générales d'aménagement choisies par le Conseil Municipal.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU.2000), Urbanisme et Habitat (UH.2003), Engagement National pour l'Environnement (ENE. 2010, dite loi « Grenelle II ») et Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR. 24 mars 2014).

Il répond ainsi aux objectifs fondamentaux stipulés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, que sont :

1° L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilités ;

1° bis **La qualité urbaine**, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° **La diversité des fonctions** urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

La loi ALUR invoque le principe de la transition écologique des territoires, en travaillant à la fois à l'aménagement et au développement du territoire, mais aussi à la préservation des espaces naturels et agricoles. La loi énonce ainsi le principe de mesures visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Ces enjeux sont définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement en matière de paysage. Aussi, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont désormais chiffrés.

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

Le projet communal a été élaboré sur la base des atouts et faiblesses mis en évidence par le diagnostic réalisé sur le territoire communal. Le projet communal a pour objectif de **maîtriser le développement de l'urbanisation dont les conditions répondent aux actions suivantes.**

AXE 1 : TENIR COMPTE DES RISQUES INDUSTRIELS ET DES CONTRAINTES NATURELLES



AXE 2 : REDYNAMISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA METTRE EN CORRELATION AVEC LES POSSIBILITES D'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS



AXE 3 : DEVELOPPER ET ORGANISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE



AXE 4 : PRESERVER ET GERER L'ENVIRONNEMENT NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER DE LA COMMUNE



AXE 5 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Les orientations sus-citées définies par le Conseil Municipal répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

DEVELOPPER LA COMMUNE ET ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS DANS LE RESPECT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET EN TENANT COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

TENIR COMPTE DES RISQUES INDUSTRIELS ET DES CONTRAINTES NATURELLES

OBJECTIF

Des contraintes et des servitudes grèvent le territoire de PARDIES. Elles génèrent parfois des risques qu'il faut connaître afin de mieux les appréhender. C'est pourquoi, il convient de mesurer les impacts de ces contraintes et servitudes et de les prendre en considération dans les futurs projets d'urbanisation. La commune enregistre certains milieux à risques. La volonté de la commune et des exigences formulées par l'Etat conduisent à limiter l'urbanisation en conséquence des risques naturels et technologiques.

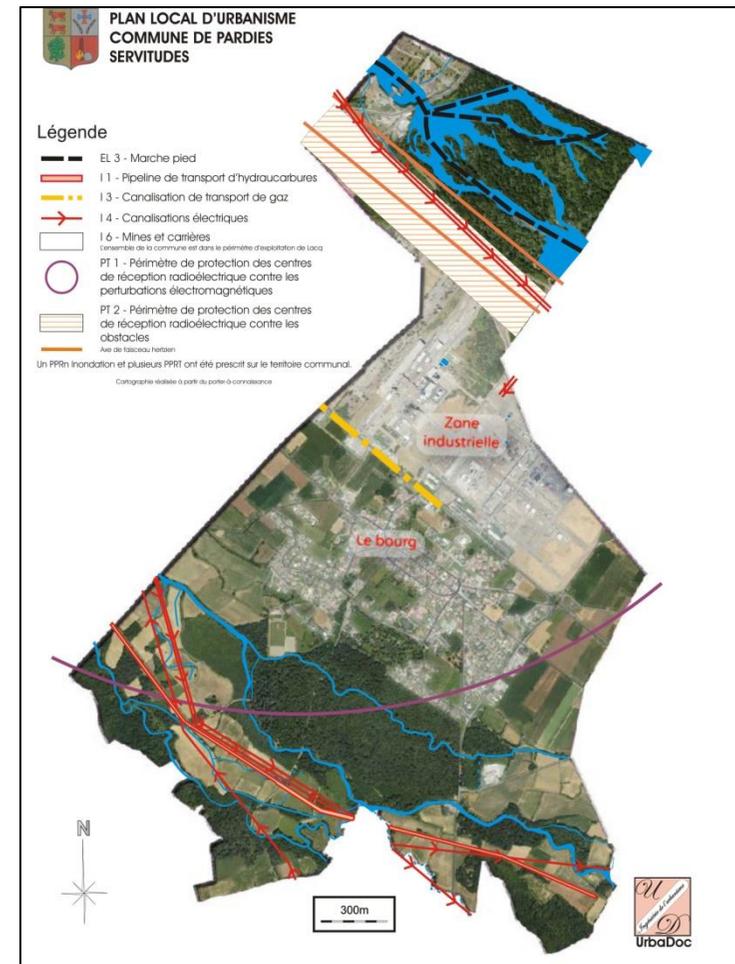
1.1 Prendre en considération les risques technologiques et industriels

- ❖ Mettre à l'abri des risques industriels et technologiques la population (Plan de Prévention des Risques Technologiques).

1.2 Tenir compte des risques naturels et des autres contraintes

- ❖ Tenir compte du Plan de Prévention des Risques Inondation. Interdire toutes constructions en zone inondable mais permettre les extensions et les aménagements des bâtiments qui s'y trouvent implantés, sous réserve de la prise en compte des risques.
- ❖ Prendre en compte les autres risques naturels (mouvements de terrain, sismicité, etc.)
- ❖ Prendre en compte dans les projets d'aménagement les contraintes et risques générés par les principaux axes de communication et canalisations – RD 33 et RD 281 classées routes à grande circulation – TMD (diverses canalisations, TIGF, Total, Arkema).

Servitudes d'utilité publique impactant le territoire communal



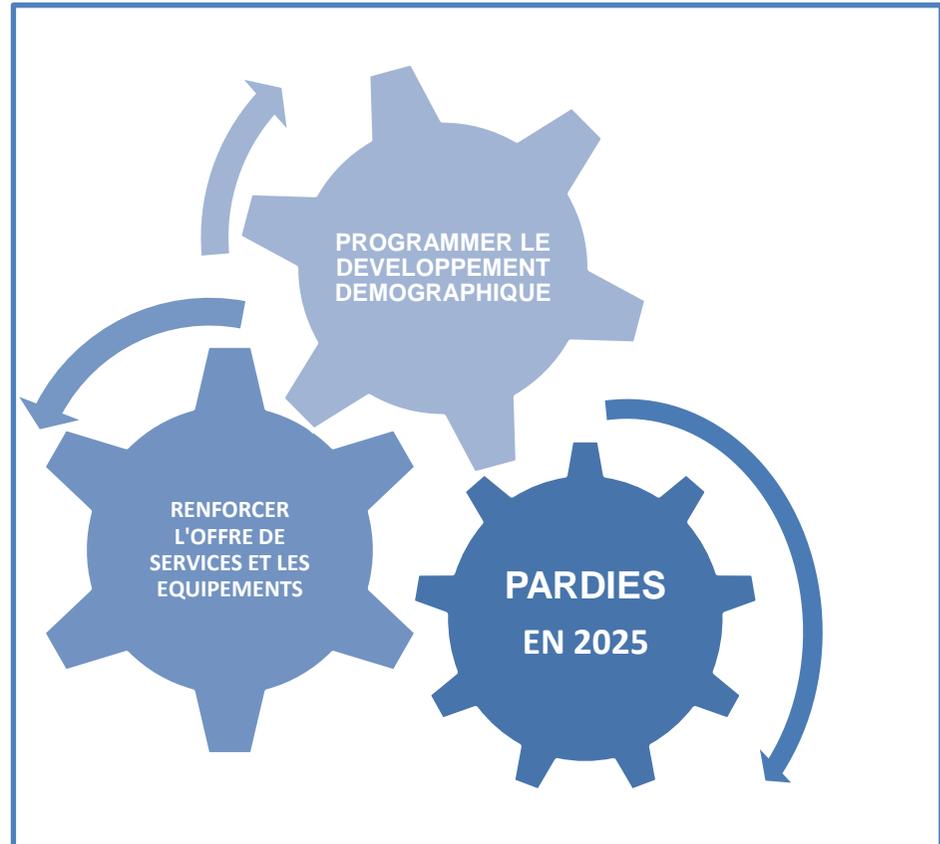
REDYNAMISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN CORRELATION AVEC LES POSSIBILITES D'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

OBJECTIF

Le Conseil Municipal de Pardies souhaite redynamiser la croissance démographique et programmer des aménagements des équipements publics en conséquence. Dans le même objectif, il convient de proposer une offre foncière diversifiée et de conforter le logement social et locatif tout en veillant à son intégration avec le bâti existant.

ENJEUX

Il convient de mettre en parallèle évolution démographique, offre foncière, équipements et services afin de prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé, mais également respectueux de l'identité communale. Ainsi, l'inscription de nouvelles populations devra s'effectuer sur un territoire où se développent de manière concomitante l'habitat et l'offre de service, cela afin de limiter les effets de la résidentialisation.



2.1 1100 habitants à l'horizon 2025

Enjeux :

L'objectif du PLU en matière démographique consiste à répondre favorablement aux conditions d'accueil d'une population qu'il convient de redynamiser, et à favoriser l'autonomie du territoire communal en faisant évoluer les équipements communaux en bonne adéquation avec les objectifs démographiques poursuivis. La diversification des équipements et services tout comme l'ajustement de leurs capacités sont à prévoir afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.

Orientations du PADD

- ❖ Prévoir un développement démographique plus soutenu.
- ❖ Permettre une augmentation démographique de +200 habitants supplémentaires.

En conséquence, le Conseil Municipal souhaite fixer un **objectif de croissance annuelle plus soutenu** de l'ordre de 2 %, soit un objectif démographique d'environ **1100 habitants à l'horizon 2025** permettant de recouvrir le niveau de population de 1975.

2.2 Libérer près de 9 ha maximum

Enjeux :

Il convient d'économiser et de valoriser les ressources foncières en encourageant le renouvellement urbain (réhabilitation, rénovation...) et en préconisant une densification à proximité immédiate des réseaux.

Orientations du PADD

- ❖ Densifier les secteurs desservis par les réseaux, non impactés par les risques et programmer leur développement.
- ❖ Projeter une consommation foncière raisonnée en développement des formes urbaines moins consommatrices d'espace : densité jusqu'à 15 maisons à l'hectare.

2.3 Créer les conditions favorables au maintien de la population à travers l'évolution des équipements publics

Enjeux :

La municipalité souhaite accueillir de nouveaux habitants et renforcer les espaces déjà urbanisés. Il s'agira de développer l'habitat en veillant à

permettre un rythme raisonnable, ce qui permettra de contrôler les impacts sur la capacité des équipements publics existants. Le développement de l'habitat doit s'accompagner de la mise en place d'équipements propres à assurer la cohésion sociale et la diversité des fonctions.

Orientations du PADD

- ❖ Faire vivre les équipements communaux tels que les nombreuses infrastructures ludo-sportives et le groupe scolaire : 112 élèves inscrits pour l'année 2010-2011, pour une capacité d'accueil de 160 élèves.
- ❖ Conforter l'aménagement d'espaces et équipements publics au sein des futurs lotissements afin de limiter les effets d'entre-soi et rompre avec les logiques individuelles induites par le développement pavillonnaire : prévoir dans le cadre des OAP une surface minimale réservée pour l'aménagement d'espaces publics.
- ❖ Encourager le développement touristique : conforter l'offre d'hébergement ; gîtes et chambres d'hôte.

2.4 Renforcer la mixité sociale et générationnelle

Enjeux :

Il s'agit d'assurer la mixité typologique de l'habitat afin de favoriser un parcours résidentiel diversifié, permettant de conserver les ménages – jeunes et moins jeunes – habitant la commune et de favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

Orientations du PADD

- ❖ Promouvoir la création de logements sociaux et proposer une offre diversifiée en matière d'habitat : projet de logements sociaux et d'accession à la propriété.
- ❖ Encourager le développement de logements locatifs qui participent au parcours résidentiel des populations

AXE 1 2 3 4 5

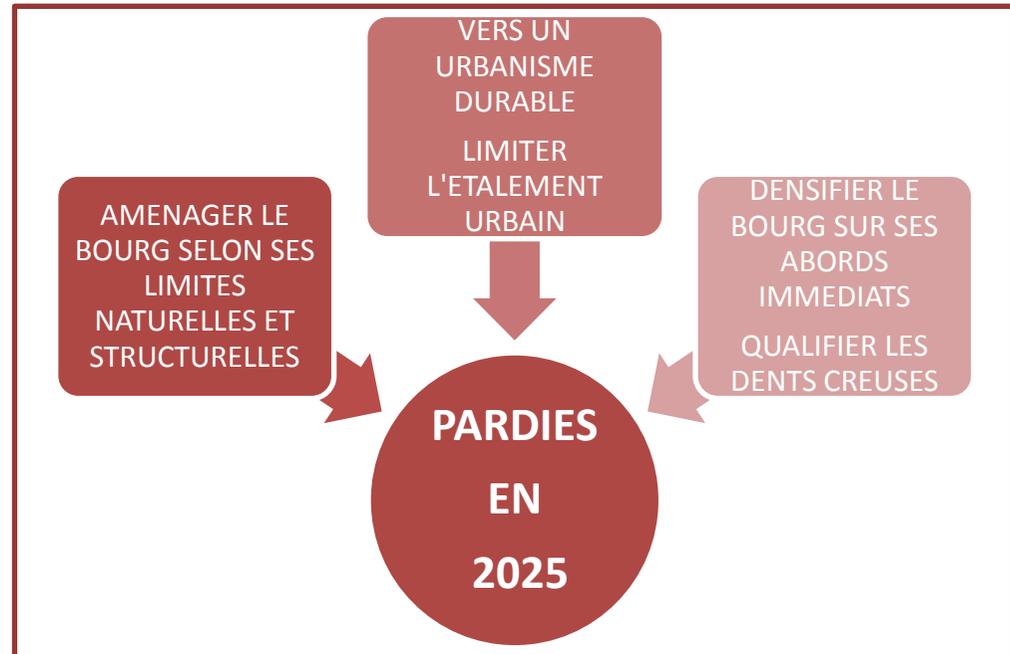
CONFORTER LE BOURG ET LIBERER DU FONCIER POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS ET VALORISER LE TISSU URBAIN

OBJECTIF

Afin de développer l'urbanisation de façon cohérente dans le temps et dans l'espace, il convient d'envisager une planification du développement urbain sur le territoire communal en tenant compte de l'existant. L'économie et la valorisation des ressources foncières sont l'un des enjeux majeurs en termes de développement urbain raisonné, et ce d'autant plus que le territoire communal est contraint par ses composantes naturelles (risque inondation) et est concerné par les risques technologiques.

ENJEUX

Il convient de développer la commune tout en considérant ses composantes structurelles (infrastructures routières telles que la RD 33, secteurs soumis au risque industriel et en valorisant ses composantes paysagères (zones naturelles et agricoles...)). Seul un urbanisme favorisant les secteurs desservis par les réseaux, au premier lieu desquels l'assainissement collectif, permettra de valoriser la ressource foncière en limitant le « grignotage agricole » ainsi que la privatisation des espaces naturels.



3.1 : Maintenir la forme urbaine du bourg

Enjeux :

Pardies bénéficie d'un patrimoine bâti ancien de qualité. Le paysage urbain, inhérent au bourg, qui est défini par les caractéristiques architecturales de son patrimoine bâti et son organisation urbaine, nécessite d'être préservé.

Orientations du PADD

- ❖ Prévoir une réglementation adaptée permettant de respecter les caractéristiques du bâti existant :
 - Forme urbaine ; Volumétrie ; Etagement
 - Aspect extérieur (couleur, matériau, etc.)
 - Implantation
- ❖ Encadrer la réhabilitation et la mutation du bâti ancien ainsi que du bâti vacant (4,5 % du parc global) : OPAH



Exemples de matériaux de construction participant à la qualité architecturale du bâti dans le bourg ; Bâti réhabilité dans le centre-bourg.



Poursuivre la réflexion menée sur l'intégration du photovoltaïque au niveau du bâti traditionnel

3.2 : Optimiser le foncier au regard des risques naturels et technologiques

Enjeux :

Les possibilités d'extension restent en cohérence avec le développement actuel de la commune et sont notamment envisagées dans la continuité du bourg en investissant les dents creuses et les espaces délaissés. La taille des parcelles devra prendre en compte à la fois la nécessité de diversifier l'offre foncière mais également le devoir de restreindre l'emprise de l'urbanisation sur l'espace naturel et agricole. Les contraintes techniques seront également prises en compte dans le choix des zones à urbaniser, notamment en ce qui concerne le raccordement aux réseaux.

Orientations du PADD

- ❖ Economiser et valoriser les ressources foncières en encourageant le renouvellement urbain (réhabilitations, rénovations...) afin de préserver le patrimoine architectural rural et éviter une surconsommation de l'espace.
- ❖ Urbaniser les dents creuses disponibles.
- ❖ Veiller à la nécessité de programmer l'ouverture à l'urbanisation des zones en instituant des phasages dans le zonage, afin de maîtriser l'augmentation de la population dans le temps
- ❖ Organiser le développement des secteurs à urbaniser de superficie importante : gérer les problématiques liées à l'accessibilité des grandes parcelles en limitant le nombre d'accès à partir des axes les plus densément fréquentés, classement en zone fermée à l'urbanisation en attente du renforcement des réseaux.
- ❖ Prioriser l'urbanisation des secteurs inscrits au sein de la partie actuellement urbanisée (PAU) et moins impactés par les risques naturels et technologiques

3.3 : Améliorer les réseaux

- ❖ Assurer le raccordement des zones à urbaniser au réseau d'assainissement collectif
- ❖ Engager une politique volontaire de lutte contre le risque incendie en améliorant le réseau AEP ou par la réalisation d'aménagements spécifiques (bâches à eau de défense incendie).

3.4 : Faciliter les déplacements au sein du village

Enjeux :

La village constitue le centre de la commune en tant que pôle de vie et regroupe des éléments fédérateurs tels que la Mairie ou l'école. Il convient de ne pas urbaniser des secteurs sans penser à les relier au village.

Le développement de l'usage des modes doux nécessite une approche plurielle conciliant un urbanisme intégrant des modes de déplacement alternatifs à l'automobile (piétons), et à des politiques volontaristes en matière de création d'un maillage viaire performant.

Orientations du PADD

- ❖ Gérer l'accessibilité des divers secteurs : porter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les zones à urbaniser et les secteurs à densifier
- ❖ Organiser les principes généraux de desserte et la hiérarchisation des voies : transit, échanges, desserte locale



Exemple de cheminements doux d'ores et déjà aménagés au sein du bourg et de ses abords : marge du bâtiment des associations et du lotissement av. du Marcadiéu.

Traversée du bourg par la RD 433, ne laissant que peu de place aux piétons.

PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE, L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES

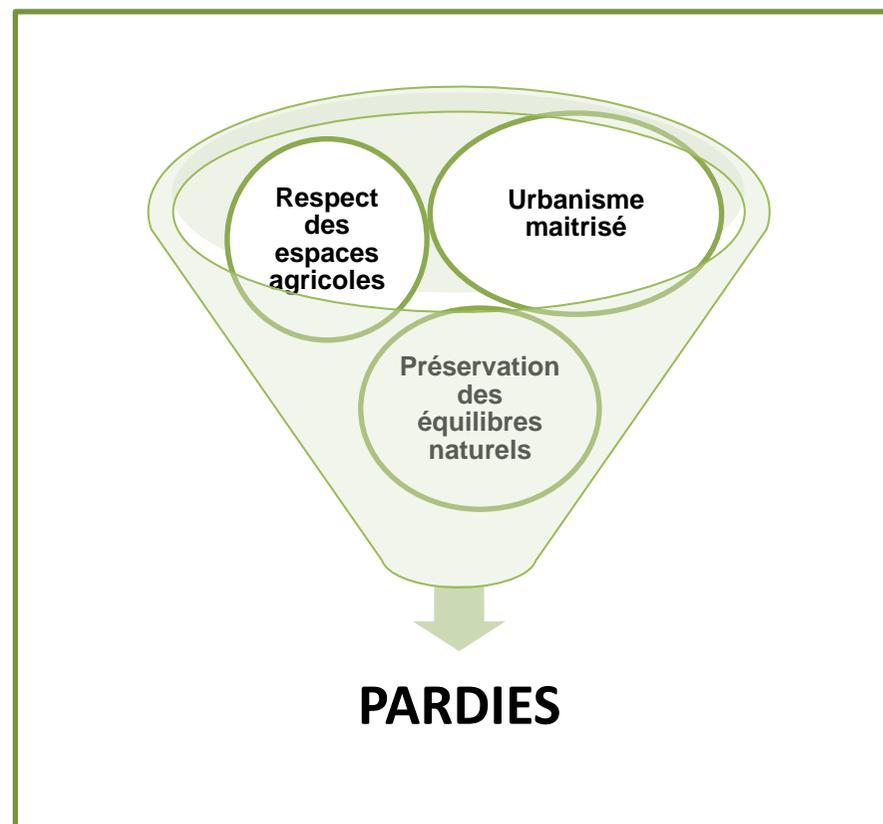
OBJECTIF

Il s'agit de protéger les espaces à fort potentiel agronomique de toute urbanisation. De même, toute proximité habitat/agriculture (petit élevage notamment) doit être évitée. En parallèle, l'espace naturel est l'un des principaux éléments constitutifs du caractère de Pardies, et participe à la qualité du cadre de vie. La pression urbaine se faisant aussi sur ces espaces, il est nécessaire d'en assurer la pérennité et la qualité tout en permettant à la commune de se développer. La protection et la mise en valeur de l'environnement sur la commune de Pardies passe par la prise en considération de grandes thématiques que sont : la biodiversité, la gestion de l'eau, les questions d'énergie. Chacune de ces thématiques s'inscrit dans une logique de gestion durable de l'espace. De plus elles ont une retranscription territoriale qui impactent fortement le paysage.

ENJEUX

Nature et agriculture sont deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune. Ils participent à la qualité du cadre de vie. La pression urbaine se faisant essentiellement sur ces espaces, il est nécessaire d'en assurer la pérennité.

La protection et la valorisation de l'environnement sur la commune passe par la prise en considération de grandes thématiques que sont : la biodiversité, la gestion de l'eau, les questions d'énergie et de gestion des déplacements. Chacune de ces thématiques s'inscrit dans une logique de gestion économe et durable de l'espace. De plus elles ont une retranscription territoriale qui impacte fortement le paysage. La protection d'une agriculture durable, outre son inscription dans le tissu économique local, joue également en faveur de l'intérêt général du fait de l'entretien des paysages et de la préservation d'un certain cadre de vie



4.1 : Maintenir l'activité agricole de la commune

Enjeux :

L'activité agricole a marqué de son empreinte le paysage local ; elle se développe essentiellement sur des emprises foncières constituées de parcelles homogènes et situées préférentiellement dans la moitié méridionale de la commune. Le maintien de l'agriculture représente un enjeu majeur d'un point de vue économique mais également environnemental et paysager.

Orientations du PADD

- ❖ Préserver les espaces agricoles au fort potentiel agronomique et maintenir l'activité liée à l'agriculture, garante de la non fermeture des paysages.
- ❖ Préserver les terres agricoles, notamment autour du village.
 - Définir des limites nettes entre zones d'habitat et zones agricoles et accompagner les espaces de transition.
 - Permettre à l'agriculture de se maintenir et de se développer sur le territoire communal, en évitant la promiscuité entre urbanisation et exploitation.
 - Restructurer le parcellaire agricole en menant une politique volontariste de remembrement du foncier agricole.
- ❖ Limiter l'entame des îlots agricoles dans la définition des zones de développement urbain.
- ❖ Réexaminer l'arrêté de 1991 interdisant le changement de destination du bâti sur certains secteurs.
- ❖ Considérer l'évolution du bâti agricole :
 - Etudier les possibilités de changement de destination du bâti diffus de qualité ne présentant pas d'intérêt pour l'agriculture.



Parcelles agricoles déclarées à la PAC en 2010 : les zones agricoles enchâssées au sein de la PAU constituent des supports privilégiés à l'urbanisation

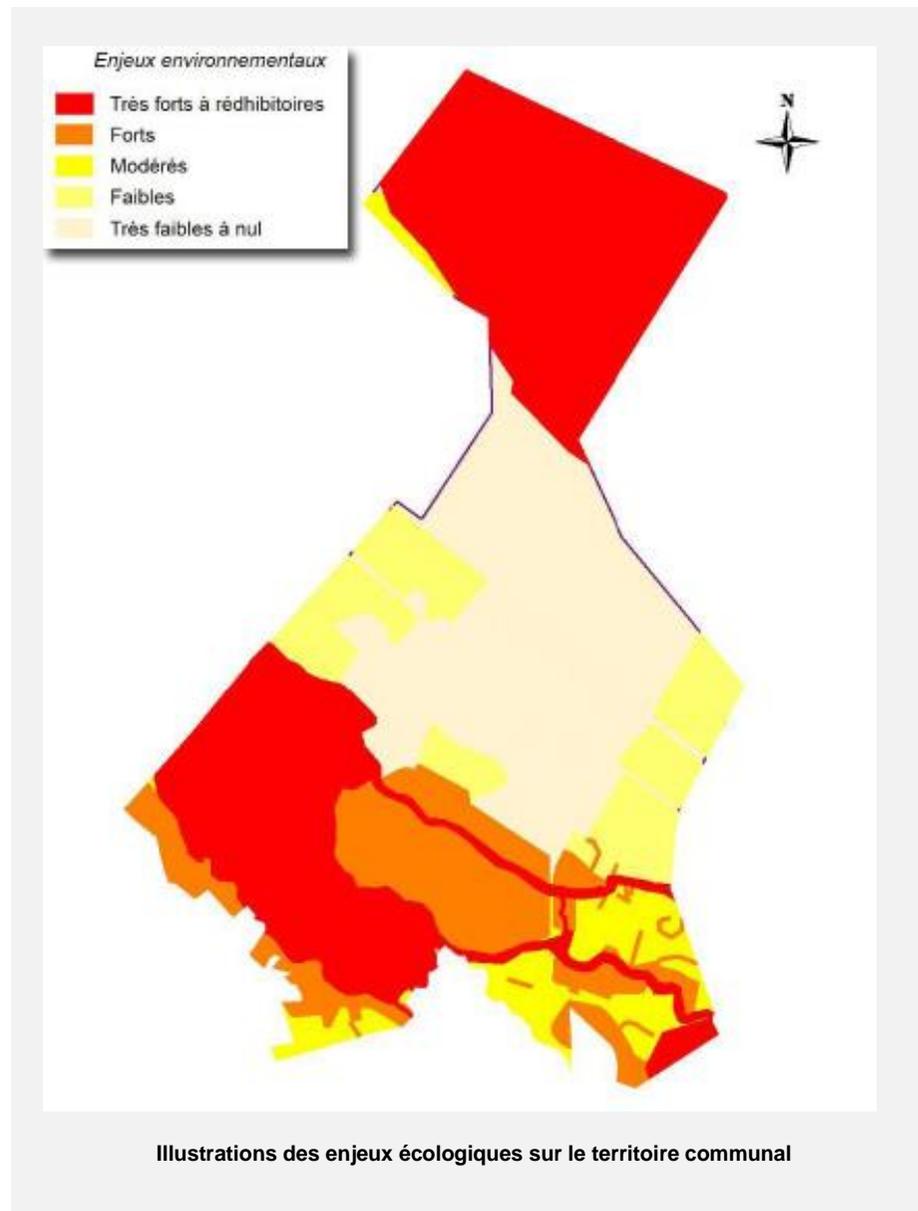
4.2 : Préserver les espaces naturels de qualité

Enjeux :

La commune souhaite préserver ses paysages et son environnement, tout en permettant une certaine évolution de son urbanisation. L'impact de l'activité humaine s'est développé de manière croissante et on observe une fragmentation progressive des espaces naturels du fait de l'urbanisation et de l'aménagement d'infrastructures (transports, etc.). Face à ce constat, le PLU de Pardies a choisi d'inscrire dans ses priorités l'enjeu de préservation du maillage écologique des espaces naturels.

Orientations du PADD

- ❖ **Favoriser le maintien des formations boisées** (bois et ripisylves) : espaces boisés classés, forêt communale soumise au régime forestier
- ❖ **Préserver les milieux ouverts** (prairies, pelouses et friches), qui constituent une mosaïque à forte valeur patrimoniale et paysagère, par un maintien de l'activité agricole.
- ❖ **Valoriser l'élément eau** – réseau hydrographique et pièces d'eau – dont l'enjeu est majeur en termes d'écologie : maintien des trames bleues
 - Maintenir les étendues d'eau qui concentrent une biodiversité inféodée aux zones humides.
 - Identifier la Baïse comme signature paysagère en intégrant des mesures de protection à la hauteur de son intérêt et préserver et améliorer la qualité des réseaux hydrographiques liés à la Baïse
- ❖ **Préserver les zones de transit de la faune** : corridors écologiques relatifs aux trames vertes et bleues
- ❖ **Préserver les espaces naturels remarquables**, recensés comme présentant un enjeu très fort au niveau écologique : 2 sites Natura 2000, 1 ZICO, 1 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2
- ❖ **Développer** les communications numériques propices au télétravail qui permet de limiter les déplacements et le recours à l'automobile : réduction des gaz à effets de serre (GES)



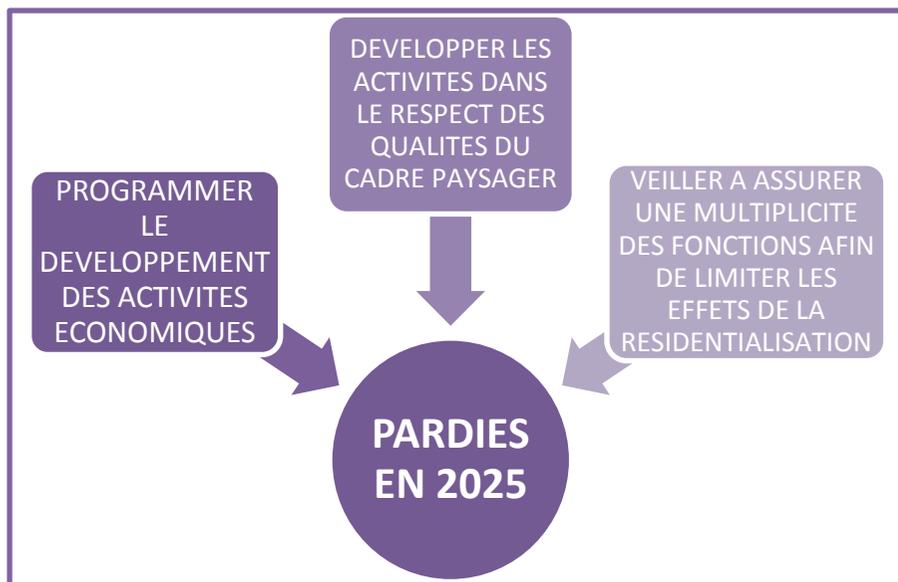
MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

OBJECTIF

Soucieuse de l'évolution à long terme du territoire communal, la municipalité souhaite, en parallèle de l'accueil d'habitants, pérenniser et conforter les possibilités d'emploi sur place. Le développement économique s'appuie à la fois sur le maintien et le renforcement des activités existantes, ceci dans une logique emploi/habitat/intégration des populations.

ENJEUX

Le PLU entend favoriser le maintien des activités en place tout en appréhendant les possibilités de développement de celles-ci et en veillant similairement à limiter leur impact dans le cadre paysager.



5.1 : Affirmer la vision communautaire en matière de développement économique

Enjeux

La dynamique de construction de bâtiments à vocation industrielle reste soutenue avec 22 permis de construire autorisés depuis 2000, création et extension confondues. Néanmoins en novembre 2009 la fermeture du site de la Celanese spécialisé dans la production d'acide acétique et d'acétate de vinyle s'est traduite par la suppression de 350 emplois directs. L'ancrage territorial des activités est bien plus versatile qu'il n'y paraît obligeant ainsi les décideurs à agir selon une vision élargie du territoire. A ce titre, le renforcement des activités économiques permettant d'assurer une certaine autonomie de la commune de Pardies vis à vis des pôles de Monein et de Mourenx devra s'opérer dans la poursuite des actions entreprises à l'échelle de la communauté de communes de Lacq.

Orientations du PADD

- ❖ Requalifier les sites industriels tombés en désuétude, tels celui de la Celanese, fermé à la fin de l'année 2009
 - Porter la réflexion à l'échelle communautaire
 - Optimiser les capacités d'accueil ainsi dégagé pour favoriser l'implantation de nouveaux acteurs économiques
- ❖ Organiser et coordonner l'offre économique à l'échelle communautaire :
 - Evaluer au plus près les besoins des principales activités industrielles en surface complémentaire (extension, restructuration) afin d'organiser un développement économique cohérent dans le temps et l'espace.

