COMMUNE DE BAUDIGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION



ELABORATION DU PLU

PROJET DE P.L.U. ARRETE	PROJET DE P.L.U.	PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire du **1er septembre 2011**	soumis à ENQUETE PUBLIQUE du **26/03/2012 au 27/04/2012**	par délibération du Conseil Communautaire le **24 Juin 2013**

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
contact@agencemetaphore.fr

METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE

Affaire n°06-34e

SOMMAIRE

PREAMBULE 1

I. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET URBAIN 3

I–1. INTRODUCTION 4

I–2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES 4
I–2–1. L'Armagnac Landais : Une situation générale de baisse démographique qui semble aujourd'hui maîtrisée 4
I–2–2. Le cas de Baudignan : une situation à l'image du Gabardan 6
I–2–3. Les composantes de la baisse démographique 6
I–2–3–1. Analyse relative au Gabardan 7
I–2–3–2. Analyse spécifique à la commune de Baudignan 7
I–2–4. Un phénomène général de vieillissement de la population qui concerne particulièrement Baudignan 8
I–2–5. Une taille des ménages en baisse constante 9

I–3. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET AGRICULTURE 10
I–3–1. Le Gabardan, un territoire assez peu actif structuré autour d'une seule polarité économique 10
I–3–2. Le Gabardan, un bassin d'emploi sous dépendance 10
I–3–3. Un tissu de commerces et services concentré à Gabarret 11
I–3–4. Une population active qui se tertiarise 12
I–3–5. Un secteur agricole en mutation 12

I–4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET RESEAUX DIVERS 14
I–4–1. Les équipements scolaires 14
I–4–2. Les autres équipements collectifs 14
I–4–3. Le réseau d'adduction d'eau potable 15
I–4–4. Le traitement des eaux usées 15

I–5. L'HABITAT 16
I–5–1. La Communauté de Communes du Gabardan : un parc de logements dominé par l'habitat individuel 16
I–5–2. Le cas particulier du parc de logement de Baudignan 16
I–5–3. Des résidences principales de grande taille et plutôt anciennes 17
I–5–4. Une majorité de propriétaires 18
I–5–5. La question du logement social 19

I–6. LES TENDANCES RECENTES DE L'URBANISATION SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GABARDAN 20
I–6–1. Un rythme de construction qui s'est accéléré depuis quelques années 20

I–7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT 20
I–7–1. A l'échelle du Gabardan 20
I–7–1–1. Les logiques historiques d'implantation du bâti 20
I–7–1–2. Structuration urbaine du Gabardan 20
I–7–2. Fonctionnement urbain à l'échelle de la commune de Baudignan 28
I–7–3. Bilan des contraintes agricoles 30

II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES 33

II–1. ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS 34
II–1–1. Présentation physique générale 34
II–1–2. Topographie 34
II–1–3. Formations géologiques 36
II–1–4. Hydrologie 38
II–1–4–1. Les eaux superficielles 38
II–1–4–2. Les nappes aquifères 38
II–1–5. Pédologie 38
II–1–5–1. Sols podzoliques : Un plateau sableux monotone 38
II–1–5–2. Sols des «terres franches» des coteaux du Bas-Armagnac 38
II–1–5–3. Sols alluviaux 38
II–1–6. Milieux naturels sensibles et mesures de protection 40
II–1–6–1. La forêt de pins maritimes 40
II–1–6–2. Les lagunes 40
II–1–6–3. Les boisements ripicoles 40
II–1–6–4. La faune 40
II–1–6–5. Les mesures de protection des milieux naturels sensibles 40

II–2. ANALYSE PAYSAGERE 42
II–2–1. Baudignan : un exemple de commune forestière 42

II–3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES 46

II–4. TOURISME ET PATRIMOINE 48

III. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU 51

III–1. JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'ÉQUILIBRE 52
III–1–1. Le préambule communautaire 52
III–1–2. Les grandes orientations du PADD de Baudignan 53

III–2. UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES 54
III–2–1. Perspectives démographiques communautaires 54

III–2–2. Les besoins en logements à l'échelle communautaire 55
III–2–3. Les besoins en logements pour Baudignan et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU 55
III–2–4. La cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics 56
III–2–4–1. LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE 56
III–2–4–2. LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE 56
III–2–4–3. LES BESOINS EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT 56
III–2–4–4. LES BESOINS EN MATIERE SCOLAIRE 56
III–2–4–5. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES SOCIAUX 56
III–2–5. Les besoins en matière de développement économique 57
III–2–5–1. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE 57
III–2–5–2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE BAUDIGNAN 57
III–2–6. Les besoins en matière d'agriculture 57
III–2–6–1. L'ACTIVITÉ AGRICOLE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE 57
III–2–6–2. L'ACTIVITE AGRICOLE A L'ECHELLE DE BAUDIGNAN 57
III–2–7. Les besoins en matière de protection de l'environnement 57
III–2–7–1. A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE 57
III–2–7–2. A L'ÉCHELLE DE BAUDIGNAN 57

III–3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES 58
III–3–1. Les zones urbaines (zone U du PLU) 58
III–3–2. Les zones à urbaniser (zone AU du PLU) 58
III–3–3. Les zones agricoles (zones A du PLU) 59
III–3–4. Les zones naturelles et forestières (zones N du PLU) 59
III–3–5. Les constructions agricoles pouvant changer de destination 60

III–4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME 61
III–4–1. Les zone urbaines à vocation d'habitat (UA, UB) 61
III–4–2. La zone 1AU 63
III–4–3. La zone agricole 65
III–4–4. La zone naturelle 66

III–5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES INCENDIE DE FORÊT DANS LE PLU 68

III–9. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE 69

III–10. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 69

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 71

PRÉAMBULE 72

IV–1. INCIDENCES SUR LES EAUX ET MESURES COMPENSATOIRES 72
IV–1–1. Les risques de rejets polluants dans les eaux de surface 72
IV–1–2. Les risques de rejets polluants dans les eaux souterraines 73
IV–1–3. Les risques d'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs 73
IV–1–4. Mesures compensatoires 73

IV–2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES 73

IV–3. INCIDENCES SUR LA ZONE NATURA 2000 ET MESURES COMPENSATOIRES 73

IV–4. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE 74
IV–4–1. LA PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION AGRICOLE DU TERRITOIRE DANS LE P.L.U. 74
IV–4–2. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES 74

IV–5. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES 76
IV–5–1. Le paysage agricole et forestier 76
IV–5–2. Les paysages urbains 76

IV–6. INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR 76

PREAMBULE

➥ *ARTICLE R. 123-2 : LE RAPPORT DE PRESENTATION*

► **1° Expose le diagnostic** prévu au premier alinéa L.123-1 ;

2. (L.123-1) Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports d'équipements et de services.

► **2° Analyse de l'état initial de l'environnement ;**

► **3° Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable la délimitation des zones, les règles qui y sont applicables et les orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du (a) de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

(L.121-1) Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- a) - **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, 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 ;

- b) - **La diversité des fonctions** urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

- c) - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise «des besoins» de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des a), b), c) sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

(L. 111-1-1 – 1er alinéa) : Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application «des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du présent livre», adaptées aux particularités géographiques locales (il n'existe pas de directive territoriale d'aménagement dans les Landes).

(a de l'article L.123-2) Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut constituer des servitudes consistant à interdire sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

► **4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.**

Outre le rapport de présentation, le PLU comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, les orientations d'aménagement, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

I. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET URBAIN

I–1. INTRODUCTION

Suite aux réflexions menées dans le cadre de l'étude intercommunale qui a conduit la Communauté de Communes du Gabardan à réaliser un diagnostic de son territoire et une charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage, la commune de Baudignan a souhaité engager une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif de ce document est de permettre à la commune d'élaborer, sur la base des problématiques et des enjeux identifiés à l'échelle du Gabardan, un document d'urbanisme qui lui permettra d'accompagner le développement de son urbanisation dans le respect de son identité.

Enfin de mieux appréhender la problématique communale, une réflexion est menée au-delà d'une simple analyse monographique. Il s'agit, en effet, d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement de la commune.

La prise en compte d'une aire d'étude élargie correspondant au territoire du Gabardan, permettra, par conséquent, d'obtenir des éléments de comparaison entre la commune et son contexte général.

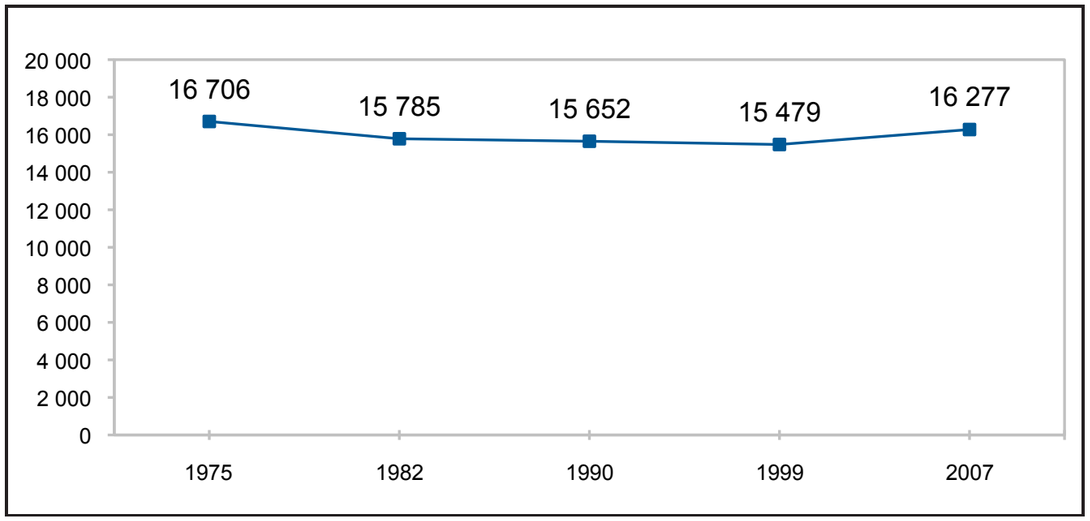
I–2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

I–2–1. L'Armagnac Landais : Une situation générale de baisse démographique qui semble aujourd'hui maîtrisée

Depuis le milieu des années 70, l'Est du Pays des Landes de Gascogne appelé également Armagnac Landais est confronté à une situation de baisse démographique ; ce secteur, composé des Communautés de Communes du Gabardan, du Pays de Roquefort et de Villeneuve-de Marsan en Armagnac Landais, a en effet perdu 1 227 habitants en 25 ans, soit près de 8% de sa population.

Cette situation de déclin démographique semble aujourd'hui maîtrisée car, au regard des derniers recensements effectués par l'INSEE depuis 2003, la plupart des communes de ce territoire ont vu leur situation évoluer. En effet, 15 des 21 communes recensées ont connu une augmentation de population. Il s'agit de Baudignan, Créon-d'Armagnac, Lubbon, Parleboscq, Rimbez-et-Baudiets, Arue, Cachen, Maillas, Roquefort, Sarbazan, Arthez-d'Armagnac, Bourdalat, Lacquy, Perquie et Saint-Cricq-Villeneuve. Certaines communes comme Baudignan ou Perquie ont connu depuis 1999 une croissance annuelle moyenne supérieure à 3 %. Les autres étaient essentiellement concernées par une croissance comprise entre 1 et 2%/an.

Evolution démographique en Armagnac Landais entre 1975 et 2007



Source : RGP 2007 - INSEE

Evolution de la population en Armagnac Landais entre 1999 et 2007

		pop 1999	pop 2007
Communauté de Communes du Gabardan	ARX	57	65
	BAUDIGNAN	36	46
	BETBEZER-D'ARMAGNAC	106	138
	CREON-D'ARMAGNAC	282	306
	ESCALANS	219	248
	ESTIGARDE	74	74
	GABARRET	1296	1217
	HERRE	144	137
	LAGRANGE	190	205
	LOSSE	308	271
	LUBBON	95	104
	MAUVEZIN-D'ARMAGNAC	86	104
	PARLEBOSCQ	504	512
	RIMBEZ-ET-BAUDIETS	86	93
	SAINT-JULIEN-D'ARMAGNAC	102	116
Communauté de Communes du Pays de Roquefort	ARUE	286	299
	BOURRIOT-BERGONCE	311	312
	CACHEN	216	216
	LABASTIDE-D'ARMAGNAC	707	690
	LENCOUACQ	403	396
	MAILLAS	102	115
	RETJONS	278	331
	ROQUEFORT	1894	1912
	SAINT-GOR	270	270
	SAINT-JUSTIN	888	873
	SARBAZAN	941	1084
	VIELLE-SOUBIRAN	197	238
Communauté de Communes Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais	ARTHEZ-D'ARMAGNAC	102	119
	BOURDALAT	187	213
	LE FRECHE	386	393
	HONTANX	533	556
	LACQUY	221	226
	MONTEGUT	81	71
	PERQUIE	297	369
	PUJO-LE-PLAN	544	574
	SAINT-CRICQ-VILLENEUVE	406	417
	SAINTE-FOY	138	221
	SAINT-GEIN	394	440
	VILLENEUVE-DE-MARSAN	2112	2333

NC : non communiqué

commune caractérisée par une croissance démographique

commune caractérisée par une stabilité démographique

commune caractérisée par une décroissance démographique

Source : RGP 2007

Spatialement, cette décroissance est inégalement répartie. Les 3 Communautés de Communes ont connu entre 1975 et 1999 des évolutions différentes :

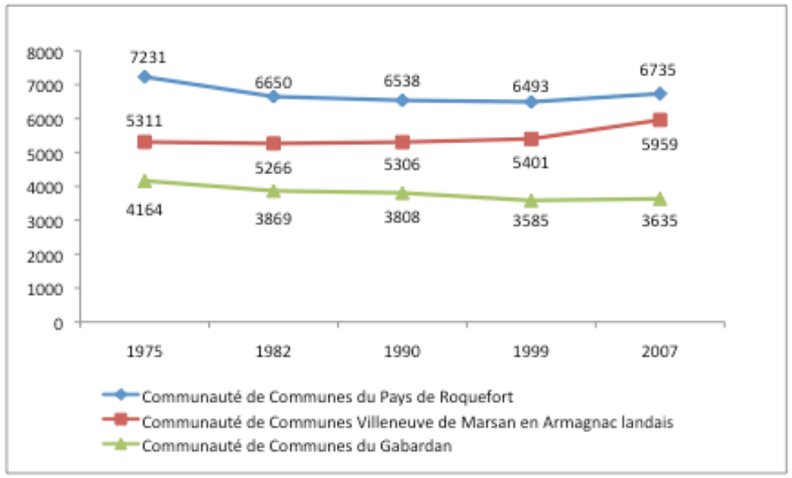
- La Communauté de Communes du Gabardan s'inscrit dans une logique de décroissance de population régulière depuis 1975. En effet, entre les recensements de 1975 et de 2007, ce territoire a perdu 529 habitants soit un taux de décroissance de 14 %.

- La Communauté de Communes du Pays de Roquefort a connu une situation comparable à celle du Gabardan avec une perte de population régulière entre 1975 et 2007. Ce territoire a, en effet, perdu 496 habitants durant cette période, soit un taux de décroissance de 7 %.

- La Communauté de Communes de Villeneuve-de-Marsan en Armagnac Landais se distingue des deux autres, dans la mesure où elle a connu une augmentation de population entre 1975 et 1999. Seule la période 1975-1982 a été caractérisée par une baisse démographique.

Sur ce territoire, la population de 1999 est supérieure à celle de 1975 avec un gain de 90 habitants, soit un taux de croissance de 1,7 %.

Evolution démographique des Communautés de Communes de l'Est Pays Landais entre 1975 et 2007



Source : RGP 2007

Depuis 1975, l'évolution démographique observée sur l'ensemble de l'aire d'étude peut-être analysé ainsi :

- Entre 1975 et 1982, la décroissance démographique qui caractérise l'aire d'étude est due en grande partie à la perte d'attractivité des trois principales polarités : Gabarret, Roquefort et Villeneuve-de-Marsan. Sur cette période, les trois communes ont connu respectivement des taux de décroissance annuel moyen de -2,25 %/an, -2%/an et -0,6 %/an. Parallèlement, la croissance démographique de quelques communes périphériques n'a pas permis de compenser la perte d'attractivité de ces trois communes.

- Entre 1982 et 1999, la perte de population des communes de Roquefort et Villeneuve-de-Marsan est maîtrisée puisque ces deux communes enregistrent une augmentation de population. Seule la commune de Gabarret connaît encore une perte de population. Ce regain de population qui concerne Roquefort, Villeneuve-de-Marsan et certaines de leurs communes périphériques permet de faire ralentir le rythme de décroissance démographique sur l'aire d'étude.

- Depuis 1999, Roquefort confirme sa légère croissance de population et Gabarret sa perte d'attractivité démographique. Par ailleurs, de nombreuses communes rurales périphériques connaissent un regain de population qui laisse supposer que la population globale de l'aire d'étude a augmenté depuis 1999.

La situation démographique de la Communauté de Communes du Gabardan n'échappe pas au phénomène de décroissance démographique qui touche l'ensemble de l'Armagnac Landais.

En effet, entre 1990 et 1999, 12 des 15 communes que comprend la Communauté de Communes du Gabardan ont connu un taux de croissance annuel moyen négatif alors qu'elles n'étaient que 7 entre 1982 et 1990. En effet, seules les communes de Herré, Lagrange, Rimbez-et-Baudiets ont vu leur population augmenter entre 1990 et 1999. Les situations les plus préoccupantes concernaient Arx et St-Julien-d'Armagnac dont les taux de décroissance annuels moyen étaient respectivement de -4,7 %/an et -3,3 %/an.

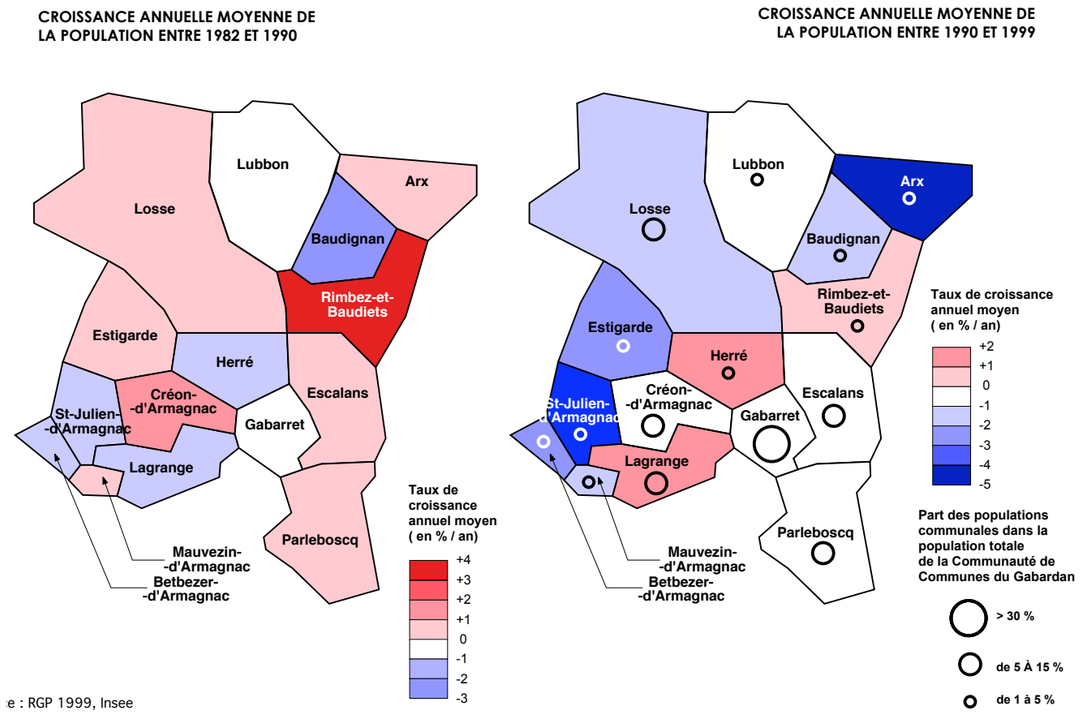
Cependant, comme on l'a vu précédemment, la situation a évolué favorablement depuis 1999. En effet, sur les 15 communes du territoire 11 ont vu leur population augmenter (*cf. tableau ci-avant*). Nous étudierons plus loin quels sont les facteurs de ce changement de conjoncture.

En ce qui concerne la répartition de la population sur la Communauté de Communes du Gabardan, on remarque que la population est inégalement répartie sur les 44 000 hectares que représente l'ensemble du territoire. En effet, la commune de Gabarret (1 690 ha, soit seulement 3,8 % de l'ensemble du territoire) rassemble plus de 36% de la population.

Sur le plan démographique, on peut ainsi considérer que la Communauté de Communes du Gabardan est structurée autour :

- D'une ville-centre, Gabarret qui constitue la principale polarité démographique au même titre que Roquefort ou Villeneuve-de-Marsan pour les Communautés de Communes voisines.
- De cinq polarités secondaires (Créon d'Armagnac, Parleboscq, Losse, Escalans et Lagrange) qui rassemblent 5 à 15 % de la population totale.
- De neuf communes rurales représentées par les autres communes du territoire, et qui regroupent chacune d'entre-elles moins de 5 % de la population totale.

CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION



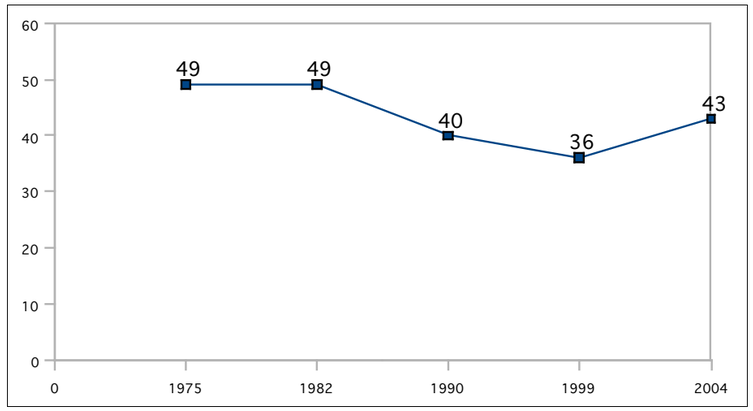
e : RGP 1999, Insee

I–2–2. Le cas de Baudignan : une situation à l'image du Gabardan

Depuis le milieu des années 1970, l'évolution démographique de la commune de Baudignan suit les tendances observées sur l'ensemble du Gabardan. En effet, après une période de stabilité démographique entre 1975 et 1982, la population communale n'a cessé de diminuer jusqu'à la fin des années 1990 (baisse de 13 habitants).

Cependant, depuis 1999, la tendance s'est inversée et la commune a vu sa situation s'améliorer. En effet, la population communale a augmenté de 7 habitants en 8 ans soit un taux de croissance annuel moyen de plus de 3%/an ce qui correspond à un des taux de croissance annuel moyen les plus élevé de l'aire d'étude. Il convient cependant de relativiser cette croissance démographique compte tenu de la faible population communale.

Evolution démographique de la commune de Baudignan entre 1975 et 2004



Source : RGP 1975, 1982, 1990,1999, 2004

I–2–3. Les composantes de la baisse démographique

L'analyse des composantes de la baisse démographique qui concerne l'aire d'étude, à savoir les soldes naturels et les soldes migratoires permettent d'affirmer les tendances observées précédemment.

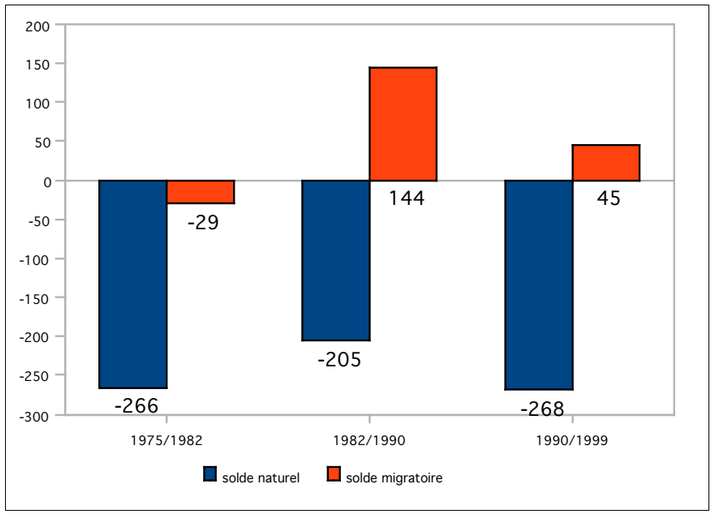
Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Le solde migratoire correspond, quant à lui, à la différence entre les nouveaux résidants sur une commune et les personnes qui quittent le territoire.

Ainsi, cette analyse permet de voir si la décroissance démographique observée entre 1975 et 1999 est due à un phénomène d'exode ou au contraire à un phénomène endogène, naturel.

I–2–3–1. Analyse relative au Gabardan

Evolution des soldes naturels et migratoires du Gabardan entre 1975 et 1999



Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

Le graphique ci-dessus permet de mieux cerner les causes de la décroissance de population sur le secteur d'étude. On constate, en effet que, hormis la période 1975-1982 où la baisse de la population était due à la conjonction des phénomènes migratoires et naturels, la décroissance démographique est le résultat d'un phénomène de vieillissement de la population. Depuis 1982, l'aire d'étude est caractérisée par un apport migratoire conséquent, qui ne parvient cependant pas à compenser le déficit des naissances sur les décès.

Depuis le début des années 1990, on constate, en effet, les arrivées de plus en plus nombreuses d'une population nouvelle, originaire d'autres régions françaises mais également du Nord de l'Europe (Angleterre, Allemagne, Belgique, Pays-Bas, ...). Ces nouveaux résidents, attirés par le cadre de vie agréable de la région, sont pour la plupart des retraités. D'une manière générale, l'apport migratoire concerne donc une population en fin d'activité plutôt que des jeunes actifs. Ce phénomène explique en partie le déficit du solde naturel.

On constate cependant que, depuis 1999, la tendance globale démographique concernant la Communauté de Communes du Gabardan semble évoluer. En effet, en ce qui concerne le solde naturel entre 1999 et 2006, 3 communes sont désormais caractérisées par un solde naturel positif (Mauvezin-d'Armagnac, Lagrange et Escalans) alors qu'il n'y en avait qu'une seule entre 1990 et 1999 (Herré). Pour les autres communes, la situation est globalement stable, même si Losse, Estigarde, Herré et Parleboscq ont vu leur situation se dégrader (*cf. carte page suivante*).

En ce qui concerne le solde migratoire, les estimations effectuées à partir des derniers recensements de l'INSEE et des entretiens avec les maires des différentes communes montre que, hormis quelques cas particuliers (Herré par exemple), le nombre de nouveaux résidents reste supérieur aux personnes qui ont quitté le territoire.

Au vue de ces éléments, nous pouvons donc en déduire que la situation démographique de la Communauté de Communes du Gabardan semble s'améliorer depuis 1999. Il convient également d'ajouter que la réalisation de la zone d'activités économiques du Gabardan à Lapeyrade permettra de créer de nouveaux emplois sur le territoire et par conséquent aura certainement des répercussions sur les soldes naturels et migratoires. Ces éléments pourront être confirmés lors des prochains recensements de l'I.N.S.E.E.

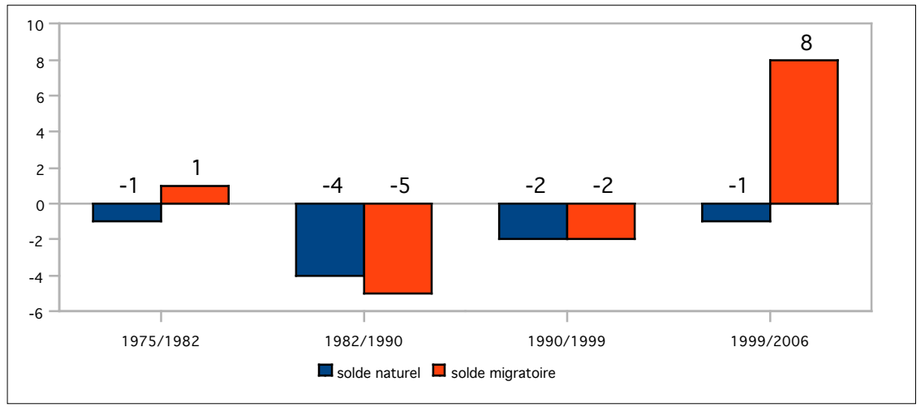
I–2–3–2. Analyse spécifique à la commune de Baudignan

On a vu précédemment que la situation démographique de Baudignan s'est améliorée depuis 1999. En effet, la commune a connu une augmentation de population de 7 habitants. Le graphique ci dessous montre que la reprise démographique est due avant tout à un phénomène migratoire. Le solde naturel de la commune a toujours été négatif depuis 1975 alors que le solde migratoire est quant à lui en constante augmentation depuis le milieu des années 1980.

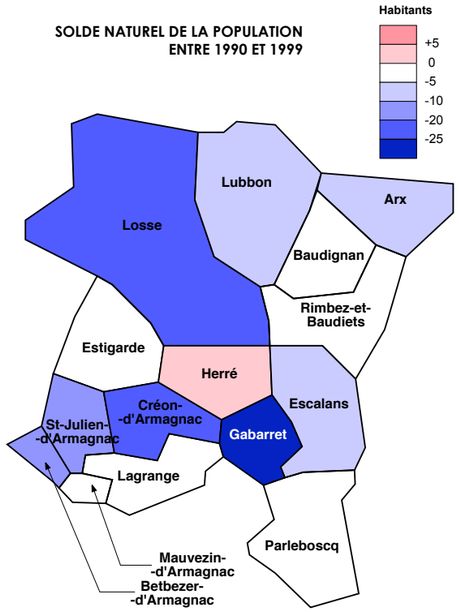
Alors que le solde naturel semble s' être stabilisé autour de l'équilibre, on constate que l'attractivité de la commune en matière de nouveaux habitants n'a cessé de croître depuis 15 ans. L'arrivée d'une nouvelle population sur la commune est davantage liée à des réhabilitations de constructions existantes plutôt qu'à la réalisation de nouvelles constructions.

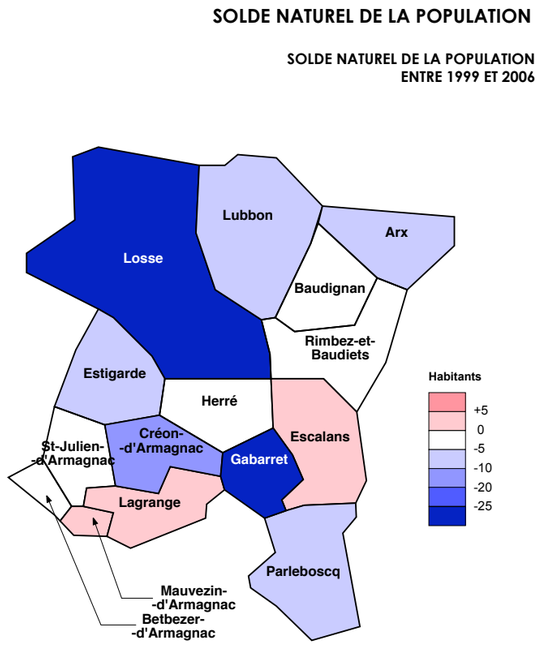
Cependant, aujourd'hui, il n'existe quasiment plus de constructions vacantes sur la commune et l'offre en terrains à bâtir est relativement réduite. Ainsi, le solde migratoire de la commune risque de diminuer dans les années à venir ce qui aurait pour conséquence de freiner la dynamique de reprise démographique. Par conséquent, un des objectifs du PLU consistera à définir des secteurs de développement urbain permettant la réalisation de nouvelles constructions de manière à permettre à la commune de poursuivre sa dynamique de reprise démographique.

Evolution des soldes naturels et migratoires de Baudignan entre 1975 et 2006

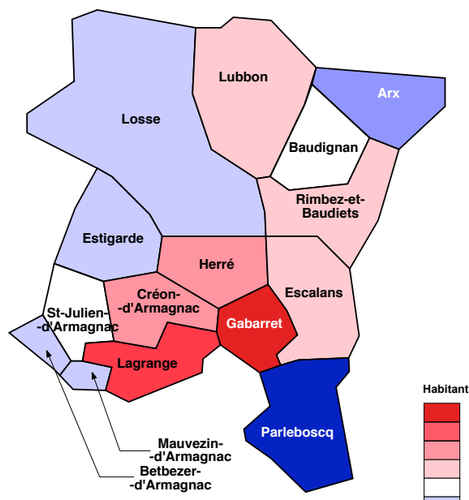


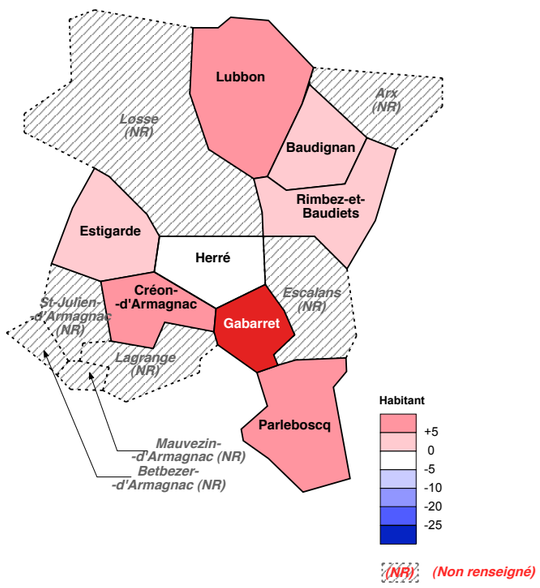
Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999, 2006





Source : RGP 1999, Insee





Source : RGP 1999, Insee

I–2–4. Un phénomène général de vieillissement de la population qui concerne particulièrement Baudignan

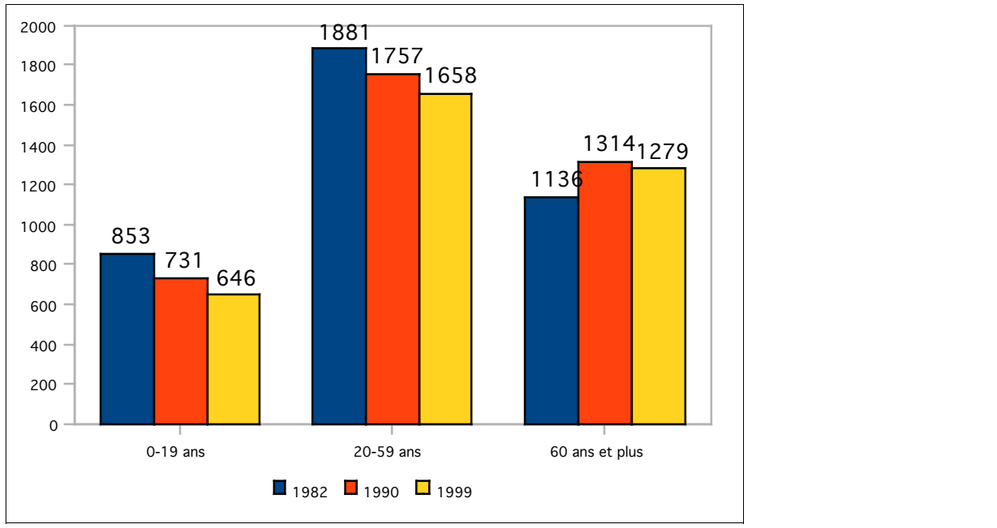
On a vu précédemment que l'apport migratoire observé sur le territoire du Gabardan n'a pas permis de compenser un solde naturel largement déficitaire. On peut donc en conclure que les migrations vers les communes du Gabardan concernent essentiellement des populations âgées, dont la plupart s'installent pour leur retraite.

L'indice de jeunesse[1] de l'aire d'étude est en baisse constante depuis 1982. Il est passé de 0,75 en 1982 à 0,5 en 1999 (*cf. carte p.* 9).

Le graphique ci-dessous témoigne du vieillissement structurel de la population qui caractérise l'ensemble de l'aire d'étude. La part de population des 0-19 ans et des 20-59 ans ne cesse de diminuer alors que celle des 60 ans et plus a largement progressé.

En effet, en 1999, les 60 ans et plus représentaient 36 % contre 29 % en 1982 et les moins de 20 ans représentaient 18 % contre 22 % en 1982. On note néanmoins, une baisse du nombre des 60 ans et plus entre 1990 et 1999.

Evolution des classes d'âge de la Communauté de Communes du Gabardan entre 1982 et 1999



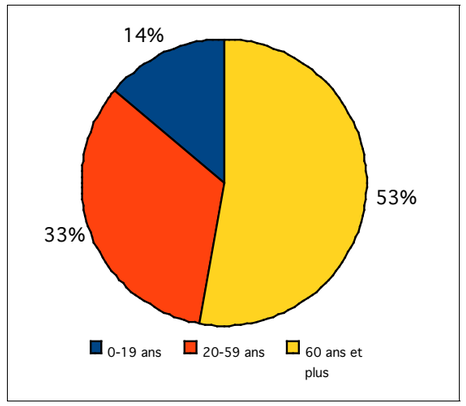
Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

En ce qui concerne la commune de Baudignan, on constate également un phénomène de vieillissement de population. Aujourd'hui les personnes de plus de 60 ans représentent plus de la moitié de la population communale alors que les personnes de moins de 20 ans concernent moins de 15% des habitants.
Avec un indice de jeunesse de 0,2 Baudignan fait donc partie des communes où la population est la plus âgée du Gabardan. Ce phénomène de vieillissement a tendance a s'accentuer dans le temps.

Un des enjeu du PLU consistera à maintenir les populations jeunes sur le territoire communal. Pour cela, les orientations prises dans la cadre de la politique de l'habitat devront permettre de promouvoir une diversité des produits d' habitat de manière à répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

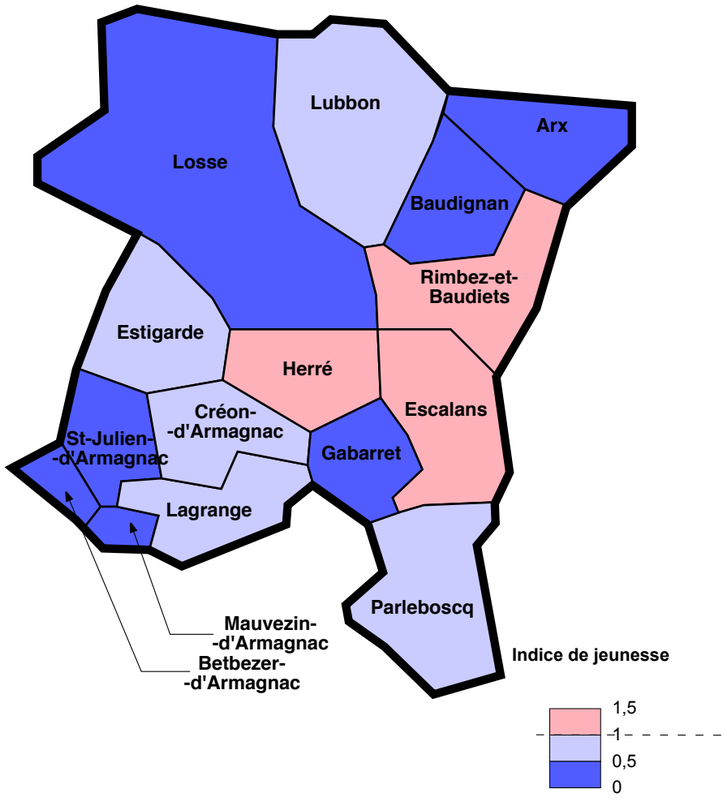
1 [1] Indice de jeunesse : rapport entre les classes d'âge de 0-19 ans et celles des 60 ans et plus. Inférieur à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et vice-versa.

Répartition de la population de Baudignan par tranche d'âge en 1999



Source : INSEE, RGP 1999

INDICE DE JEUNESSE DES COMMUNES DE LA COMMUNAUTE DE GABARDAN EN 1999



Source : RGP 1999, Insee

I–2–5. Une taille des ménages en baisse constante

Depuis le début des années 1980, que ce soit à l'échelle de l'ensemble des communes Gabardan ou plus précisément à l'échelle de la Commune de Baudignan, la taille des ménages est en baisse.

Evolution de la taille des ménages entre 1982 et 1999

	1982	1990	1999
Communauté de Communes du Gabardan			
Nombre de ménages	1 340	1 462	1 495
Taille des ménages	2,8	2,5	2,3
Baudignan			
Nombre de ménages	18	20	18
Taille des ménages	2,7	2	2

Source : INSEE, RGP 1999

L'analyse de la répartition des ménages par rapport à leur taille montre qu'en 1999, les ménages composés d'une ou deux personnes représentent en proportion la première structure familiale.

En ce qui concerne la Commune de Baudignan, les ménages de moins de 3 personnes représentent 83 % des ménages en 1999. Ils n'étaient que 55,5 % en 1982. A l'inverse, le pourcentage de ménages de plus de 5 personnes ne cesse de diminuer passant de 11,1 % en 1982 à 5,5 % en 1999.

Ce constat n'a rien de surprenant : à l'instar du territoire français, outre la dénatalité et le vieillissement de la population, la décohabitation se combine pour influer sur la densité d'occupation des logements. La décohabitation se traduit par la diminution constante du nombre moyen d'occupants par logement provenant du dépassement de jeunes et de l'évolution des familles qui ne souhaitent plus la cohabitation entre plusieurs générations. Depuis 1968, toutes les communes ont enregistré ce phénomène de baisse de la densité d'occupation des logements.

I–3. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET AGRICULTURE

I–3–1. Le Gabardan, un territoire assez peu actif structuré autour d'une seule polarité économique

En 1999, la Communauté de Communes du Gabardan accueillait une population active de 1 409 personnes. Avec un taux d'activité de 39,3 %, le Gabardan se situe largement au-dessous de la moyenne nationale (55 %) et de la moyenne départementale (44 %). La faiblesse de ce taux d'activité est liée à la nature rurale du territoire, à une tendance vieillissante de sa population et à la présence d'une seule polarité économique (Gabarret) dont l'attractivité est relativement limitée.

Cependant, même si le taux d'activité est faible, celui-ci reste stable depuis le début des années 1980. En effet, depuis 25 ans, la baisse du nombre d'actifs s'est effectuée dans une situation de décroissance démographique, ce qui a permis de stabiliser le taux d'activité du territoire.

Evolution du taux d'activité sur le Gabardan entre 1982 et 1999

	nombre d'actifs	Taux d'activité
1982	1 518	39,2 %
1990	1 525	40 %
1999	1 409	39,3 %

Le nombre d'emplois offert sur le territoire du Gabardan a, quant à lui, diminué depuis 1990. En effet, le nombre d'emplois offerts est passé de 1 188 en 1990 à 1 108 en 1999 soit une baisse de 7 %.

La répartition géographique de l'offre d'emplois et de la population active est bien sûr conforme au poids démographique des communes. L'offre d'emploi est ainsi inégalement répartie. Elle se concentre autour de Gabarret qui regroupe 41,5 % des emplois offerts sur la Communauté de Communes.

On trouve ensuite une offre d'emplois regroupée sur les communes de Losse, Lubbon et Parleboscq. En effet, les Abattoirs de Losse occupent une soixantaine de salariés.

Part de l'emploi offert par chaque commune au sein de la Communauté de Communes du Gabardan en 1999

	Nombre d'emplois offerts	Part des emplois au sein de la communauté de Communes
Arx	17	1,5%
Baudignan	10	0,9%
Betbezer-d'Armagnac	17	1,5%
Créon d'Armagnac	56	5,1%
Escalans	36	3,2%
Estigarde	24	2,2%
Gabarret	460	41,5%
Herré	28	2,5%
Lagrange	33	3,0%
Losse	129	11,6%
Lubbon	115	10,4%
Mauvezin d'Armagnac	23	2,1%
Parleboscq	103	9,3%
Rimbez et Baudiets	15	1,4%
St Julien d'Armagnac	42	3,8%
TOTAL	**1 108**	

Concernant le taux de chômage, après avoir connu une hausse relativement importante entre 1982 et 1990, celui-ci est en baisse constante depuis 15 ans. En effet, le taux de chômage était de 7,1 % en 1982, de 10,7 % en 1990 et de 9 % en 1999. Ce phénomène de baisse s'explique par la baisse démographique et le vieillissement d la population. Comparé à l'échelle départementale (taux de chômage de 11,6 %), la situation économique du Gabardan apparaît donc plutôt favorable.

Cependant, le problème se pose davantage en terme de précarité de l'emploi. On constate depuis une vingtaine d'années une augmentation de personnes actives en difficulté financière. Cela s'explique par une part importante de main-d'oeuvre peu qualifiée et par le développement du travail intérimaire qui génère un fractionnement du temps global de travail.

I–3–2. Le Gabardan, un bassin d'emploi sous dépendance

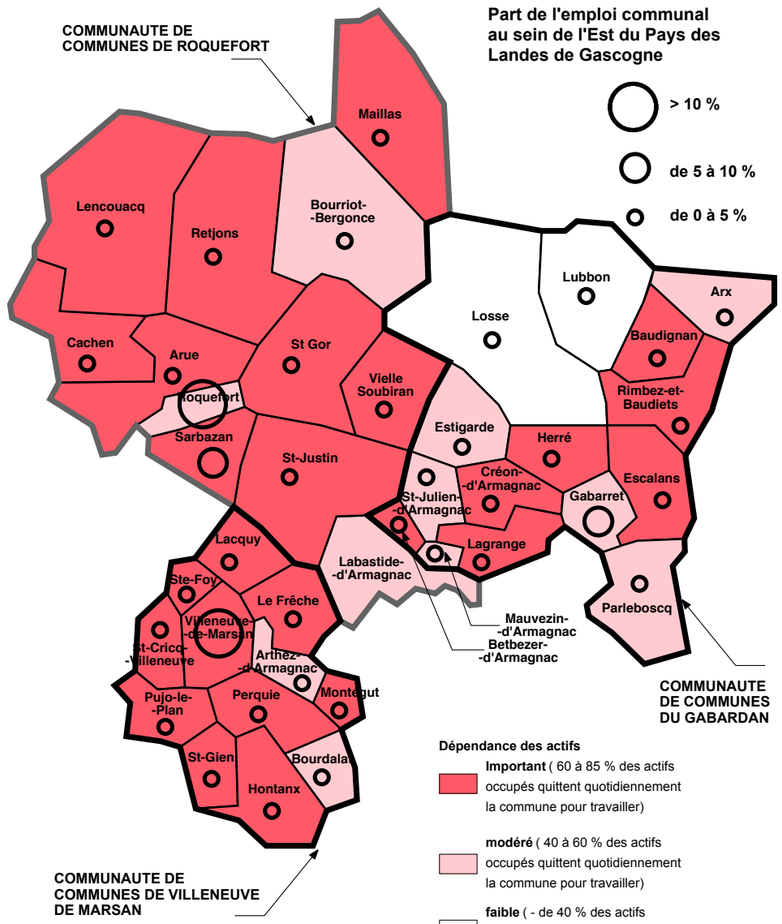
On a vu précédemment que le taux d'activité et le nombre d'emplois offerts sur le territoire étaient en baisse depuis 1990.

On constate en effet sur la carte, qu'à l'échelle de l'Armagnac Landais, les 2 principales polarités économiques correspondent à Roquefort et Villeneuve-de-Marsan. Avec moins de 10 % des emplois offerts pour l'ensemble de l'Armagnac Landais, Gabarret apparaît seulement comme une polarité économique secondaire, au même titre que Sarbazan. Les autres communes du Gabardan sont toutes considérées comme des communes au rôle économique restreint.

Ainsi, la dépendance économique de la plupart des communes vers d'autres lieux de centralité économique est donc élevée. Sur la carte page suivante, on constate que seules 2 communes de l'ensemble de l'Armagnac Landais (Losse et Lubbon) sont caractérisées par une dépendance économique relativement faible. Les autres communes subissent toutes l'attractivité des pôles économiques situés à proximité.

Ainsi, l'accessibilité liée à la RD 932 et à la RD 933 a pour conséquence de générer une évasion des actifs des communes de la Communauté de Communes de Roquefort à celle de Villeneuve-de-Marsan vers l'agglomération de Mont-de-Marsan. Les communes du Sud et de l'Est du Gabardan subissent quant à elles l'influence des communes d'Eauze et de Cazaubon.

EMPLOI ET DEPENDANCE ECONOMIQUE



Source : RGP 1999, Insee

I–3–3. Un tissu de commerces et services concentré à Gabarret

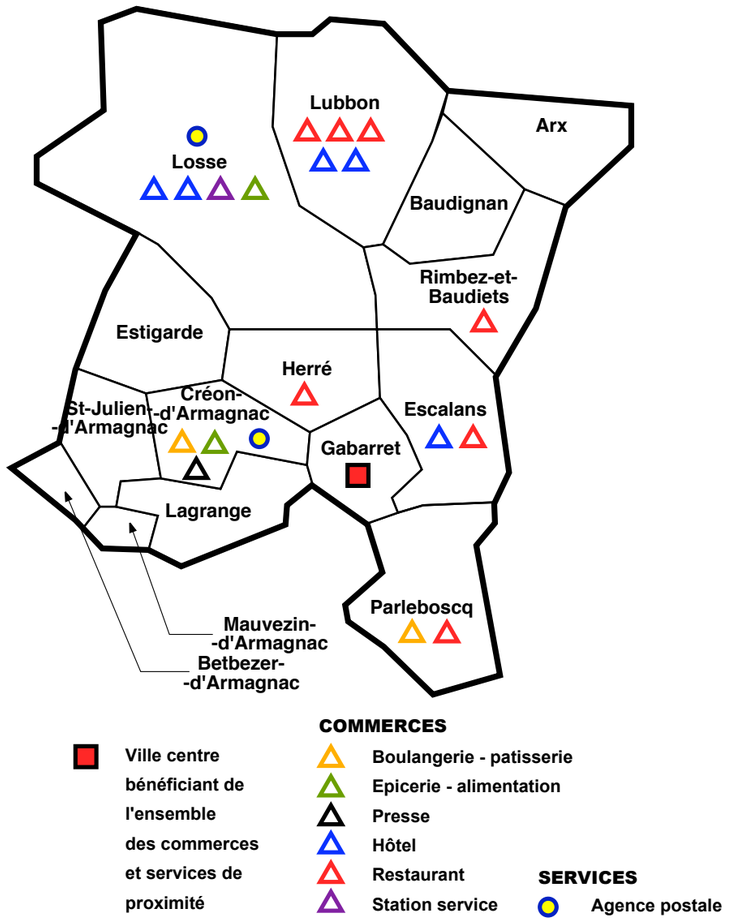
La répartition géographique du tissu de commerces et de services de proximité est comparable au poids démographique de chaque commune. La ville-centre de Gabarret regroupe par conséquent l'ensemble des commerces et services de proximité.

Les autres commerces et services se localisent essentiellement sur les communes de Losse et Créon-d'Armagnac. A Créon-d'Armagnac, la réalisation récente d'un multiple rural a permis de renforcer une offre commerciale pour une commune considérée comme une polarité secondaire à l'échelle du Gabardan.

La carte établissant un état des lieux en matière de commerces et de services de proximité montre que certaines communes telles que Arx ou Baudignan sont relativement éloignés des principaux commerces et services. Afin d'améliorer leur situation, et dans l'optique d'un développement urbain lié à la réalisation de la Z.A. du Gabardan, une réflexion pourrait être menée afin de rééquilibrer l'offre sur le quadrant Nord-Est du territoire.

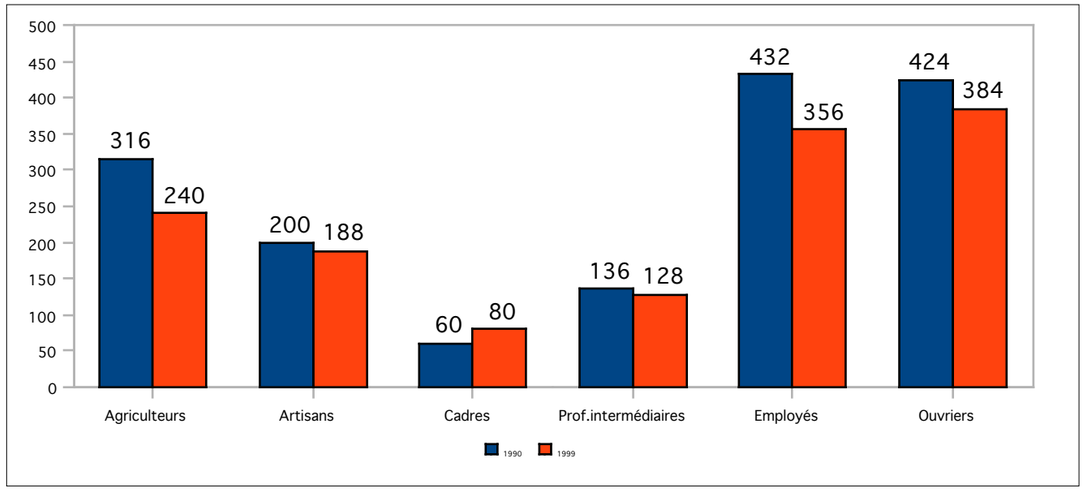
En effet, une stratégie visant à favoriser l'hébergement des futurs actifs sur des communes situées à proximité de la Z.A. du Gabardan pourrait s'accompagner du renforcement de l'offre en matière de commerces et services de proximité qui profiterait à l'ensemble du quadrant Nord-Est du territoire.

CARTE DES COMMERCES ET SERVICES



I–3–4. Une population active qui se tertiarise

Evolution des catégories socioprofessionnelles de la Communauté de Communes du Gabardan entre 1990 et 1999

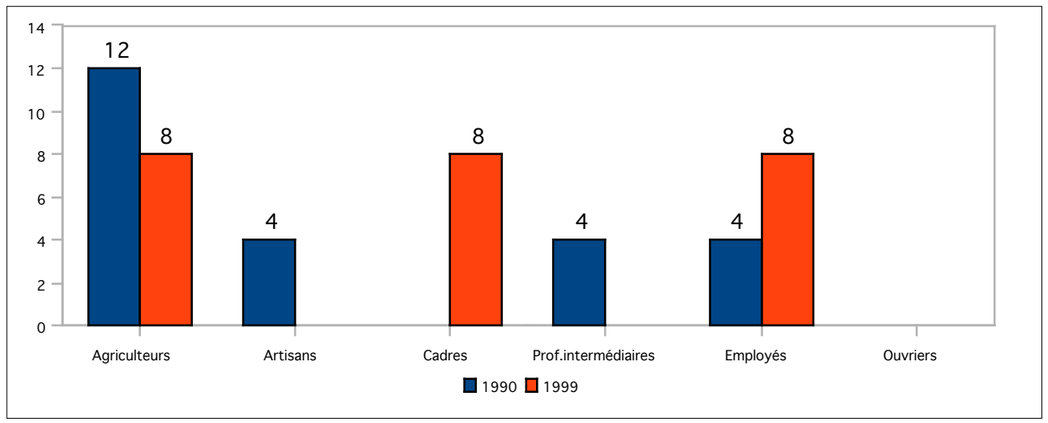


Source : INSEE, RGP 1990, 1999

La population active occupée des communes du Gabardan est passée de 1568 en 1990 à 1376 en 1999. Cette baisse générale des actifs occupés a concerné davantage les catégories socio-professionnelles des agriculteurs, des employés et des ouvriers. Seuls les cadres ont vu leurs effectifs progresser. D'une manière générale on assiste donc à un phénomène de tertiarisation de la population active locale même si, compte tenu de la baisse de la population active, la part du secteur tertiaire reste stable. En effet, les Catégories Socioprofessionnelles du secteur tertiaire représente aujourd'hui 41 % des actifs occupés alors qu'elle représentait 40 % en 1990.

On notera que l'évolution des catégories socioprofessionnelles constatée sur la commune de Baudignan suit globalement cette tendance (cf. graphique ci-dessous). En effet, les catégories socioprofessionnelles des cadres et des employés ont augmenté alors que celles des agriculteurs, artisans et ouvriers ont baissé. Aujourd'hui, on ne compte plus ni artisans ni ouvriers sur la commune.

Evolution des catégories socioprofessionnelles de la Commune de Baudignan entre 1990 et 1999



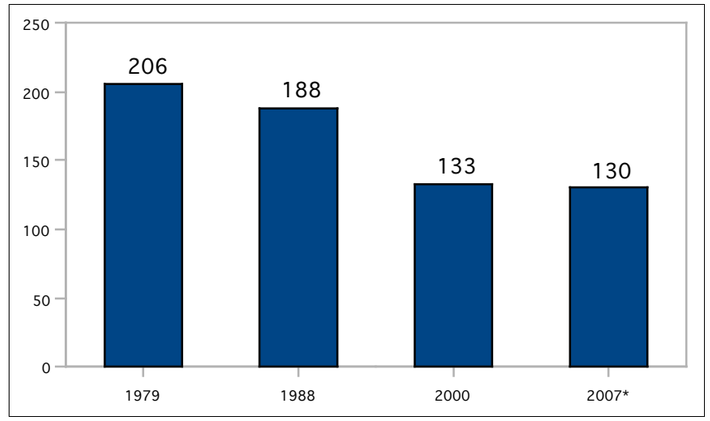
Source : INSEE, RGP 1990, 1999

I–3–5. Un secteur agricole en mutation

Malgré une population active agricole en baisse, l'agriculture constitue une activité économique indissociable de l'identité du Gabardan. Avec 10 424 hectares cultivés, la superficie agricole utilisée représente près de 25 % du territoire. A cela, il convient d'ajouter les nombreux hectares de forêt de production de la Petite Lande.

Or, malgré l'importance de l'activité agricole sur le Gabardan, on constate une baisse du nombre d'exploitations agricoles professionnelles depuis 25 ans.

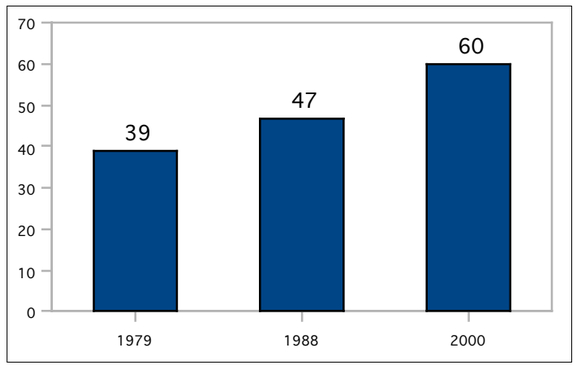
Evolution du nombre d'exploitations agricoles professionnelles sur la Communauté de Communes du Gabardan entre 1979 et 2007



Source : RGA 2000
** entretien réalisé en mairie*

En effet, on ne dénombre plus que 130 exploitations en 2007 alors qu'elles étaient 206 en 1979. On constate néanmoins que depuis le début des années 2000, cette baisse semble maîtrisée.

Evolution de la taille moyenne des exploitations agricoles professionnelles entre 1979 et 2000 (ha)

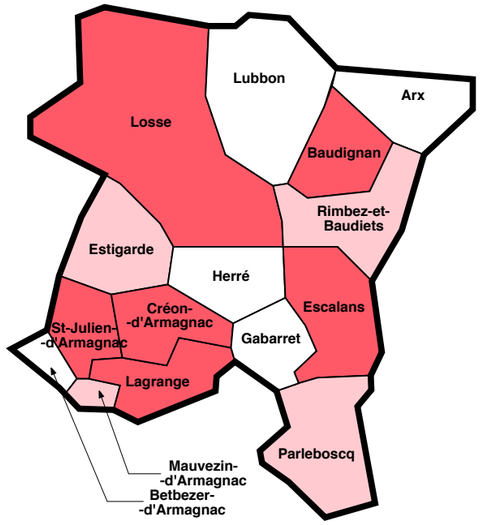


Source : RGA 2000

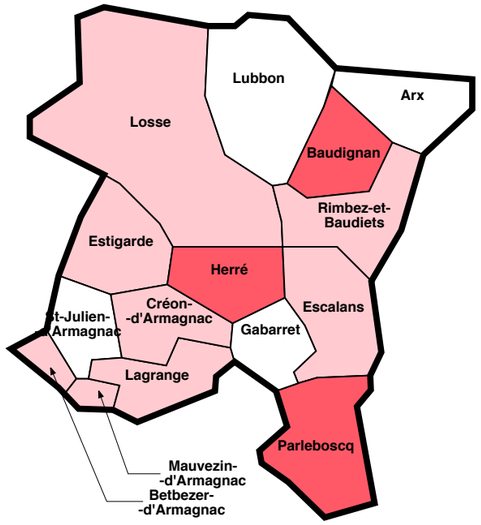
Le graphique ci-dessus montre que la baisse du nombre d'exploitations agricoles s'accompagne d'une augmentation de leur taille moyenne. En effet, on constate un phénomène de concentration des activités agricoles liée à la mécanisation du secteur agricole et aux conditions de viabilité économique. Ce phénomène de concentration n'est pas propre au Gabardan mais concerne l'ensemble du monde agricole .
La taille moyenne des exploitations agricoles sur le Gabardan est passée de 39 ha en 1979 à 60 ha en 2000.

PART DES AGRICULTEURS DANS LA POPULATION ACTIVE

PART DES AGRICULTEURS DANS LA POPULATION ACTIVE TOTALE EN 1990



PART DES AGRICULTEURS DANS LA POPULATION ACTIVE TOTALE EN 1999



Elevée (+ de 30% des actifs)
Moyenne (de 10 à 30% des actifs)
Faible (- de 10% des actifs)

Source : RGP 1999, Insee

Spatialement, on constate que la commune de Parleboscq accueille actuellement 32 sièges d'exploitations agricoles. Les phénomènes de concentration concernent par ailleurs davantage les communes de la Petite Lande pratiquant l'agriculture céréalière intensive plutôt que celles du Bas-Armagnac caractérisées par une agriculture plus traditionnelle.

Concernant la commune de Baudignan, seuls 3 sièges d'exploitation agricole sont encore en activité.

Nombre de sièges d'exploitations agricoles par commune en 2007

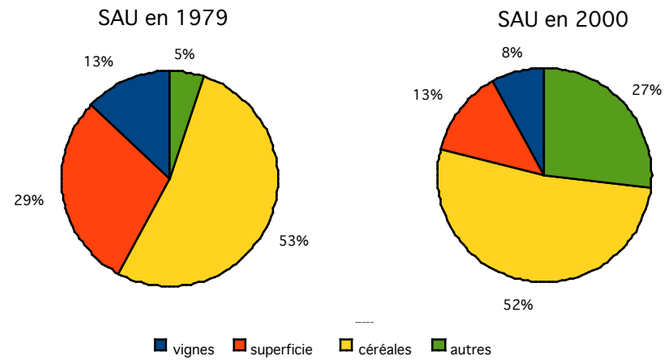
	Sièges d'exploitation agricole
Arx	2
Baudignan	3
Betbezer-d'Armagnac	3
Créon d'Armagnac	8
Escalans	17
Estigarde	4
Gabarret	13
Herré	8
Lagrange	12
Losse	10
Lubbon	2
Mauvezin d'Armagnac	6
Parleboscq	32
Rimbez et Baudiets	1
St Julien d'Armagnac	9
TOTAL	**130**

Source : Entretien Mairie

Concernant les types de production, le Gabardan se caractérise par une forte proportion de cultures céréalières et notamment de maïs. On constate en effet que depuis la fin des années 1970, la part des cultures de céréales s'est maintenue.

En revanche, celle de la vigne et des surfaces fourragères a largement diminué au profit des cultures de légumes et des mises en jachères. Cette évolution des superficies exploitées est liée en partie à la Politique Agricole Commune de l'Union Européenne et à la crise viticole en Bas-Armagnac.

Evolution de la nature des superficies agricoles utilisée entre 1979 et 2000



Source : RGA 2000

L'élevage constitue également une activité agricole importante dans le Gabardan. Il existe un nombre important d'élevage de volailles (canards, poulets, cailles) sur le territoire. Les effectifs de volailles sont passés de 91 742 en 1979 à 454 293 en 2000, soit une augmentation de près de 500 % en 20 ans.

Enfin, il est important de signaler que certains exploitants agricoles pratiquent la pluriactivité. Ainsi, parallèlement à leur activité principale, il exerce une seconde activité souvent tournée vers l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, ...).

Enfin, concernant la commune de Baudignan, elle fait partie du massif forestier des Landes de Gascogne. A ce titre, l'activité sylvicole joue un rôle important pour la commune en matière de ressource économique.

I–4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET RESEAUX DIVERS

La Communauté de Communes du Gabardan se caractérise par un tissu d'équipements collectifs particulièrement centralisé sur la commune de Gabarret. Si les habitants disposent d'un tissu d'équipements collectifs de type scolaires, administratifs, socioculturels ou sportifs assez développé, ils doivent, la plupart du temps, se rendre à Gabarret pour en profiter. La structure démographique actuelle du territoire ne permet pas de prévoir une politique de développement réellement différente en matière d'équipements collectifs.

Néanmoins, un rééquilibrage géographique pourrait être étudié pour satisfaire certains besoins particuliers. En effet, les différents besoins en matière d'équipements collectifs vont dépendre directement des choix intercommunaux en matière de développement urbain et de l'armature territoriale qui va en découler/

I–4–1. Les équipements scolaires

L'offre en matière d'équipements scolaires est concentrée sur les communes de Gabarret, Losse, Créon-d'Armagnac et Parleboscq. On constate que la partie Nord-Est du territoire ne dispose d'aucun équipement scolaire ni même de regroupement pédagogique intercommunal.

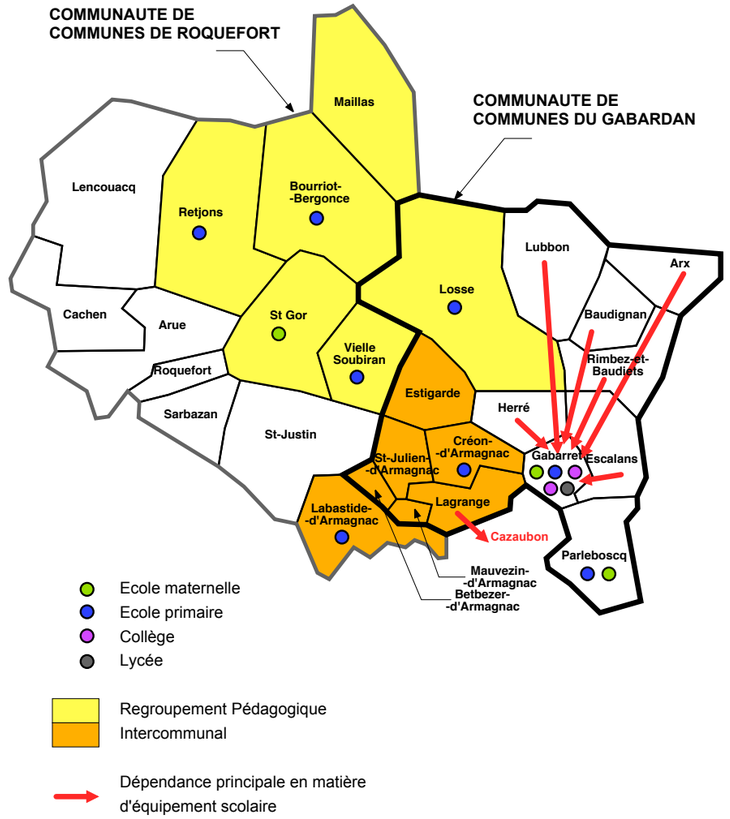
Le tableau suivant recense les différents équipements scolaires et leurs effectifs.

Commune	Equipements scolaires	Communes associées au regroupement pédagogique
Gabarret	Lycée d'Enseignement Professionnel	/
	Collège privé	/
	Collège public	/
	Ecole Elémentaire	/
	Ecole Maternelle	/
Parleboscq	Ecole Elémentaire	/
	Ecole Maternelle	/
Créon d'Armagnac	Ecole Elémentaire	Labastide d'Armagnac
		St Julien d'Armagnac
		Estigarde
		Lagrange
		Mauvezin d'Armagnac
		Betbezer d'Armagnac
Losse	Ecole Elémentaire	Maillas
		Bourriot Bergonce
		Retjons
		St Gor
		Vielle Soubiran

On constate une évasion scolaire en fonction du lieu de travail des parents. Ainsi, les enfants des communes du Nord-Est (Arx, Baudignan) sont généralement scolarisés sur les communes de Nérac ou Mézin en Lot-et-Garonne.

Pour les autres communes, ne disposant pas d'un regroupement pédagogique intercommunal, elles dépendent des équipements scolaires de Gabarret.

CARTE DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES



I–4–2. Les autres équipements collectifs

La carte des équipements collectifs page suivante montre que, hormis les équipements de loisirs (salle des fêtes notamment), l'offre en matière d'équipement collectif est concentrée sur Gabarret et dans une moindre mesure sur les communes de Losse et de Créon-d'Armagnac. Le poids démographique des autres communes ne permet pas actuellement de prévoir une répartition différente des équipements collectifs à vocation sportive, culturelle ou administrative.

Cependant, sur le territoire du Gabardan, il existe actuellement des besoins en matière d'accueil de la petite enfance et en matière de santé.

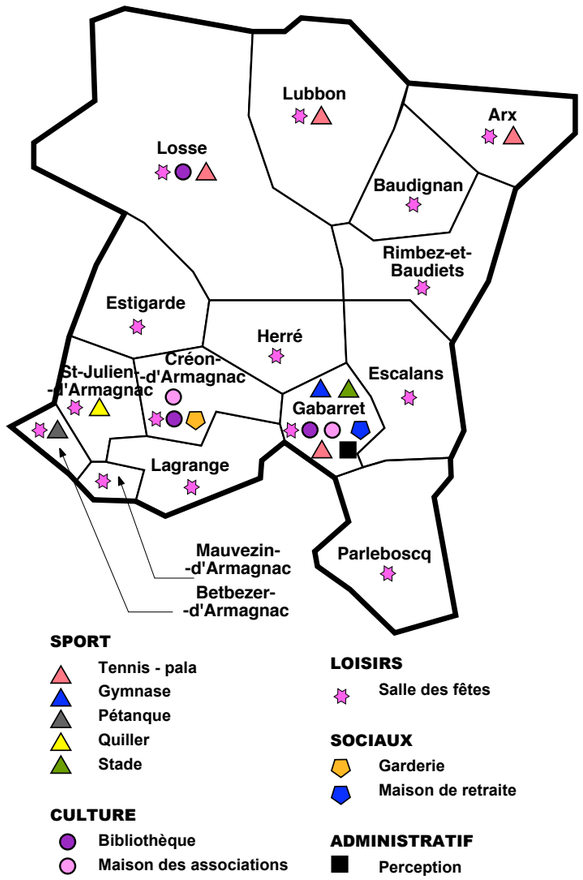
En effet, concernant l'accueil des enfants, seule la commune de Créon-d'Armagnac dispose d'une garderie. Les communes de Losse, Gabarret et Parleboscq n'en disposent pas malgré la présence d'équipements scolaires.

Concernant les équipements de santé, un projet privé en partenariat avec la Communauté de Communes du Gabardan devrait permettre de réaliser une Maison de Santé afin de regrouper les professions médicales sur un seul site (médecin, kinésithérapeute, pharmacien, infirmière, ...).

Enfin, il convient de préciser que les communes du Gabardan dépendent de St-Justin pour le Centre de Secours et d'Incendie, de Villeneuve-de-Marsan pour la Gendarmerie et de Roquefort pour les services de l'Equipement.

En effet, la perception actuellement implantée à Gabarret devrait prochainement être relocalisée à Roquefort.

CARTE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS



I–4–3. Le réseau d'adduction d'eau potable

Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP) de la commune de Baudignan est géré par le Syndicat Intercommunal du Nord Est Landais (SINEL). Malgré le caractère dispersé des constructions sur la commune, il semble que la plupart des quartiers soient correctement desservis en eau potable.

Une estimation de la capacité du réseau actuel sera effectuée sur la base du projet de développement de la commune de manière à bien évaluer les investissements nécessaires pour la collectivité. En effet, depuis la loi SRU, le financements des équipements publics (voirie et réseaux divers) générés par le développement de secteurs constructibles définis dans le PLU incombe directement à la collectivité.

I–4–4. Le traitement des eaux usées

Le réseau d'assainissement des eaux usées de la commune de Baudignan est également géré par le Syndicat Intercommunal du Nord Est Landais (SINEL).

En ce qui concerne le traitement des eaux usées domestiques, la commune de Baudignan ne dispose pas de système d'assainissement collectif. L'ensemble des constructions de la commune doivent par conséquent être équipées d'un système d'assainissement autonome.

Un schéma directeur a été réalisé par le bureau d'études Sogreah afin d'évaluer l'aptitude des sols de certains secteurs et les filières d'assainissement autonome préconisées.

Ainsi, quatre secteurs ont fait l'objet de sondages. Il s'agit :

- du Bourg. Dans ce secteur trois sondages ont été effectués. Tout d'abord le long de la RD 59 où la présence de la nappe phréatique impose la réalisation d'un tertre. Ensuite, face à l'église où la présence d'argile impose la réalisation d'un lit filtrant drainé. Enfin, au niveau du terrain qui accueillera le futur lotissement où la présence de sable conduit à réaliser des tranchées d'infiltration.

- Autour du château. Dans ce secteur, des tranchées d'infiltration suffisent à l'est du cours d'eau alors qu'il convient de réaliser un tertre à l'ouest de ce dernier.

- Au Bousquet, à proximité de la salle polyvalente. Au Nord de celle-ci, il conviendra de prévoir un tertre drainé alors que face à celle-ci de l'autre côté de la RD 59 des tranchées d'infiltration suffisent.

- A petit Gajat, le long de la RD 59, où là encore il conviendrait de prévoir un tertre. Cependant, le caractère linéaire d'un développement urbain le long de la RD 59 auquel s'ajoute une mauvaise aptitude des sols pour l'assainissement implique de ne pas favoriser l'urbanisation dans ce secteur.

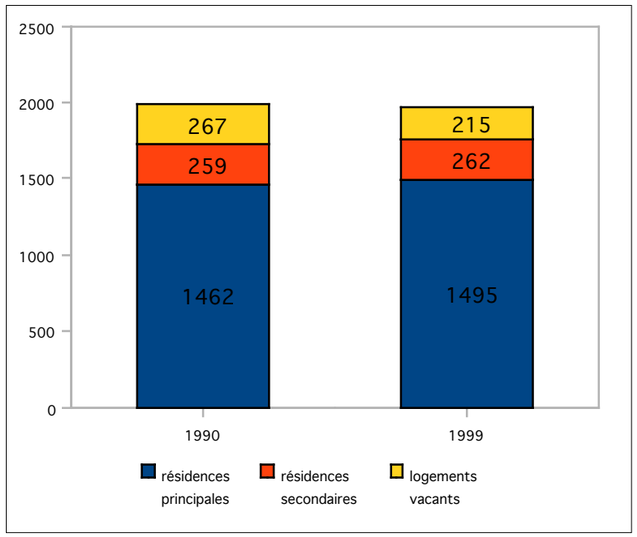
En tout état de cause, l'élaboration du PLU de Baudignan devra s'accompagner d'une révision du Schéma Directeur d' Assainissement de manière à harmoniser les deux documents en fonction des choix retenus en matière de développement urbain.

I–5. L'HABITAT

I–5–1. La Communauté de Communes du Gabardan : un parc de logements dominé par l'habitat individuel

La Communauté de Communes du Gabardan est caractérisée par un parc de logements tourné essentiellement vers la maison individuelle à titre de résidence principale. En effet, le taux de résidences principales était de 76 % en 1999, alors que celui des résidences secondaires ne représentait que 13 %. Le taux de résidences secondaires est largement inférieur à la moyenne du département (22 %). Ainsi, même si le Gabardan semble de plus en plus attractif, il reste cependant moins concerné par une pression touristique qui s'exerce davantage sur le littoral landais et s'accompagne d'une concentration des résidences secondaires.

Evolution de la composition du parc de logements sur la Communauté de Commune du Gabardan entre 1990 et 1999



Source : INSEE, RGP 1990, 1999

Le parc de résidences principales correspond quant à lui, quasiment exclusivement à de l'habitat individuel de type maison individuelle ou ferme. En effet, le nombre de logements collectifs présents sur le territoire est limité à une trentaine, soit 2 % des résidences principales.

Cette structure de l'habitat est caractéristique des communes rurales fortement représentées sur le territoire.

En ce qui concerne les logements vacants, même si leur proportion dans le parc de logement reste supérieur à la moyenne départementale (5,6%) ces derniers ont nettement diminué depuis 1990. On pouvait recenser 267 logements vacants en 1990 (soit 13,4 % du parc de logements). Ils n'étaient plus que 215 en 1999 (soit 10,9 % du parc de logements). De plus, cette baisse semble se confirmer puisque selon les entretiens réalisés avec les maires des différentes communes, le nombre actuel de logements vacants peut être estimé entre 130 et 150 logements.

La vacance observée sur le territoire est essentiellement liée à un phénomène structurel, c'est-à-dire qu'elle est liée à une forte vétusté de certains logements. Spatialement, on constate que 2 communes se distinguent par un taux de vacance relativement élevé. Il s'agit d Gabarret et Losse. Cela s'explique en partie par l'importance de leur parc total de logement par rapport aux autres communes. Le cas de Losse semble plus préoccupant dans la mesure où il s'agit d la seule commune qui serait concernée par une augmentation du nombre de logements vacants depuis 1999.

Evolution des logements vacants sur la Communauté de Communes du Gabardan entre 1999 et 2007

	Nombre total logements RGP 99	Logements vacants RGP 99	taux de vacance 1999	estimation logements vacants 2007	estimation taux de vacance 2007
ARX	65	5	7,7%	2	3,1%
BAUDIGNAN	29	2	6,9%	1	3,4%
BETBEZER-D'ARMAGNAC	66	6	9,1%	1	1,5%
CREON-D'ARMAGNAC	145	11	7,6%	0	0%
ESCALANS	123	16	13%	0	0%
ESTIGARDE	43	1	2,3%	3	7%
GABARRET	690	100	14,5%	79	11,4%
HERRE	67	6	9%	0	0%
LAGRANGE	87	4	4,6%	0	0%
LOSSE	182	13	7,1%	21	11,5%
LUBBON	68	11	16,2%	0	0%
MAUVEZIN-D'ARMAGNAC	54	6	11,1%	0	0%
PARLEBOSCQ	252	23	9,1%	16	6,3%
RIMBEZ-ET-BAUDIETS	42	0	0%	0	0%
SAINT-JULIEN-D'ARMAGNAC	59	11	18,6%	4	6,8%
TOTAL CDC Gabardan	**1972**	**215**	**10,9%**	**127**	**6,4%**

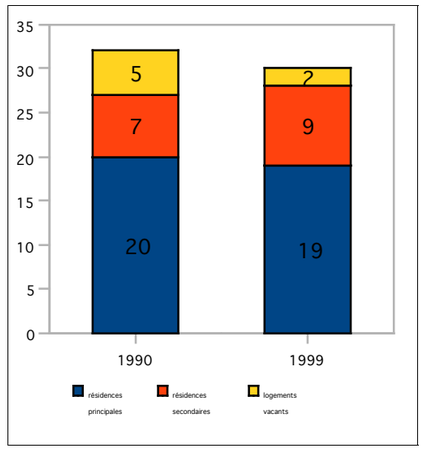
Source : INSEE, RGP 1990, 1999, entretiens mairies

I–5–2. Le cas particulier du parc de logement de Baudignan

La commune de Baudignan se distingue de la plupart des communes du Gabardan par le fait que l'évolution du parc de logement s'est davantage réalisée en faveur des résidences secondaires qu'en faveur des résidences principales. En effet entre 1990 et 1999, le nombre de résidences secondaires est passé de 7 à 9 alors que celui des résidences principales a diminué passant de 20 à 19. En effet, la dynamique de réhabilitation du parc de logement s'est davantage effectuée en faveur des résidences secondaires.

En ce qui concerne le nombre de logements vacants, il est en constante diminution depuis la fin des années 1990. Aujourd'hui, on ne compte plus qu'un seul logement vacant sur la commune.

Evolution de la composition du parc de logements sur la Commune de Baudignan entre 1990 et 1999



I–5–3. Des résidences principales de grande taille et plutôt anciennes

La taille des résidences principales concernant l'ensemble des communes du Gabardan est relativement homogène. En effet, le parc de logement est composé essentiellement de résidences principales de grande taille (T4 ou T5).

Taille des logements en 1999

	Nombre de résidences principales	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Communauté de Communes du Gabardan	**1495**	**18**	**51**	**216**	**438**	**772**
		1,20%	3,40%	14,40%	29,30%	51,60%
Commune de Baudignan	**18**	**0**	**0**	**7**	**5**	**6**
		0,00%	0,00%	38,89%	27,78%	33,33%

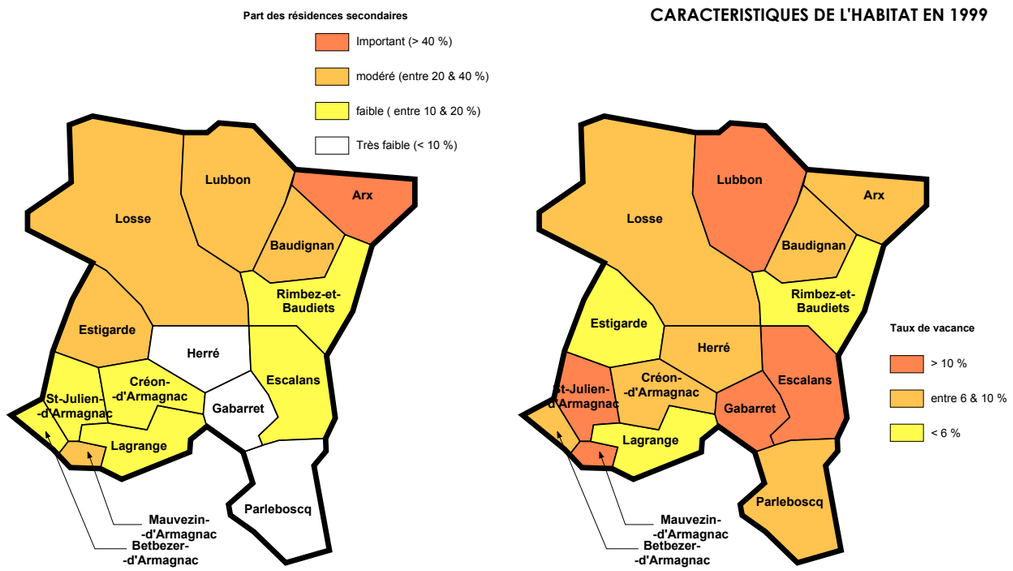
Source : RGP 1999

Concernant les communes du Gabardan, le profil résidentiel caractérisé par une part importante de maisons individuelles explique la sous-représentation de petits logements de type T1 ou T2 (4,6 % au total) et une forte proportion des logements de grande taille T4 et plus (81 %).

Le cas de Baudignan est encore plus marqué puisque qu'on ne dénombre aucune construction de type T1 ou T2 sur la commune. Le parc des résidences principales est également réparti entre les T3, T4 et T5 et plus.

Ce phénomène observable sur l'ensemble du territoire du Gabardan génère un déséquilibre dans l'offre de logements. Ainsi, la demande en faveur des petits logements est difficilement satisfaite.

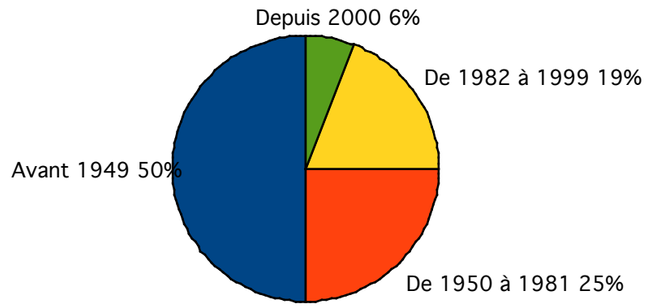
Or, même si cette demande pour les petits logements n'est pas la plus importante, elle concerne néanmoins certaines catégories de la population telles que les personnes âgées ou encore les jeunes ménages issus de la décohabitation et ceux qui souhaitent s'installer sur le territoire.



Source : RGP 1999, Insee

Concernant l'âge du parc de logements, aussi bien celui de la Communauté de Communes du Gabardan que celui de la commune de Baudignan, on peut constater qu'il est particulièrement ancien. En effet, plus de la moitié des logements de l'ensemble de la Communauté de Communes du Gabardan ont été construits avant 1949. En ce qui concerne Baudignan, cette proportion s'élève à près de 80%.

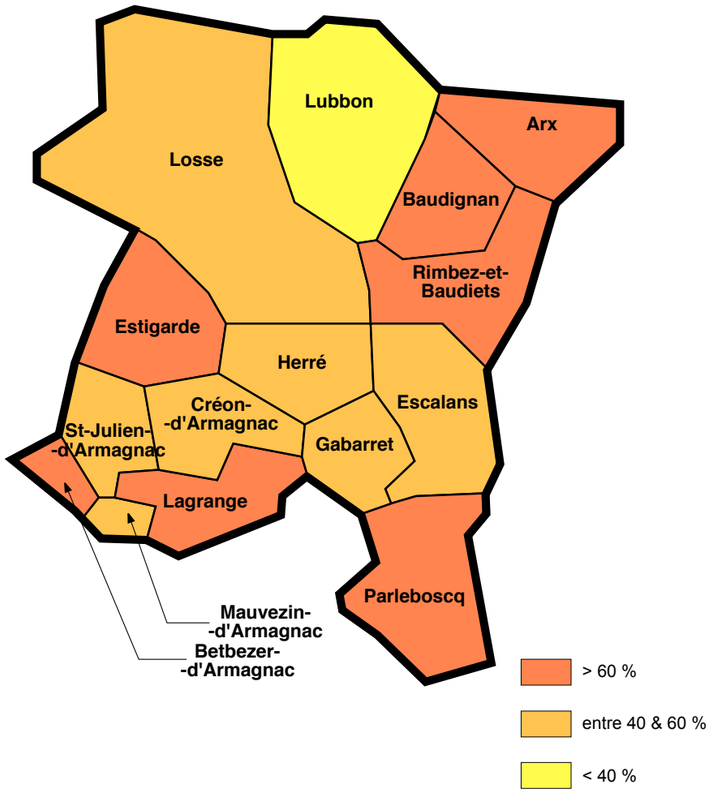
Age du parc de logements de la Communauté de Communes du Gabardan



Source : INSEE, RGP 1999

Cependant, d'après les entretiens en mairie, on peut constater que depuis 2000, à l'échelle du Gabardan, le nombre de permis de construire accordés pour des maisons neuves est en progression. Cependant, compte tenu de la présence de nombreuses contraintes foncières, la commune de Baudignan n'a pas été concernée par des demandes de permis de construire pour des constructions neuves à usage d'habitation.

PART DES LOGEMENTS ANCIENS
(antérieur à 1949) dans le parc en 1999



Source : RGP 1999, Insee

I–5–4. Une majorité de propriétaires

Les données I.N.S.E.E. de 1999 montrent que le taux de locataires des communes du Gabardan est légèrement inférieur à celui de l'ensemble des communes de l'Armagnac Landais.

En effet, en 1999 le taux de locataires sur la Communauté de Communes du Gabardan et sur l'ensemble de l'aire d'étude était respectivement de 27,9 % et de 29,8 %.

Ces chiffres reflètent la prédominance de l'accession à la propriété et sont étroitement liés au mode d'urbanisation, qui, on l'a vu, est très largement tourné vers la maison individuelle.

En 2007, l'offre globale en matière de logements locatifs pour la Communauté de Communes du Gabardan se décompose de la manière suivante :

- 445 logements avec loyers,
- 121 logements loués à titre gracieux.

Ces 566 résidences principales en locations se répartissaient entre :

- 510 logements locatifs privés, soit 90 % du parc locatif,
- 28 logements locatifs communaux, soit 5 % du parc locatif,
- 28 logements locatifs sociaux H.L.M., soit 5,2 % du parc locatif.

	Nombre de logements locatifs	Part de logements locatifs dans le parc total
Arx	17	40,0%
Baudignan	9	38,9%
Betbezer-d'Armagnac	13	17,0%
Créon d'Armagnac	53	33,6%
Escalans	30	27,9%
Estigarde	11	21,2%
Gabarret	224	31,8%
Herré	26	34,5%
Lagrange	20	16,4%
Losse	52	32,3%
Lubbon	12	18,4%
Mauvezin d'Armagnac	16	29,7%
Parleboscq	49	15,4%
Rimbez et Baudiets	16	34,3%
St Julien d'Armagnac	18	26,8%
TOTAL	**566**	**27,9%**

Source : Entretien Mairie

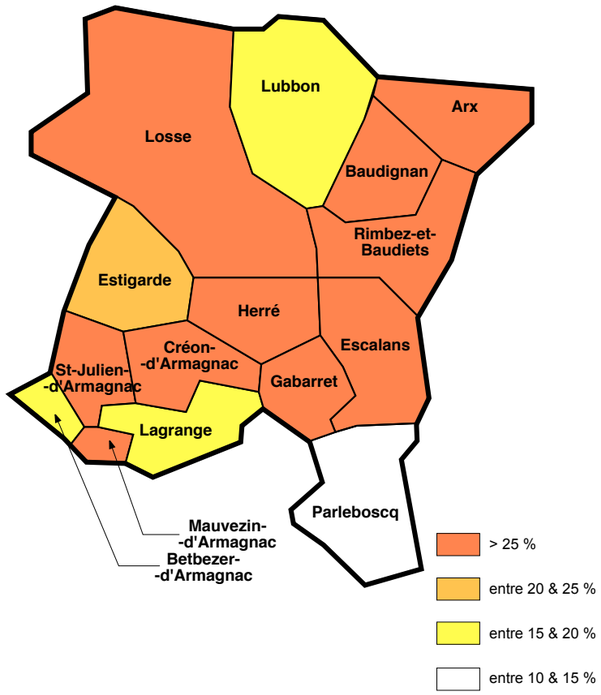
A l'inverse, sur le Gabardan, 64 % des résidences principales sont occupés par des propriétaires. Géographiquement, on remarque que les communes dont le taux de locataires est le plus faible sont Parleboscq, Betbezer-d'Armagnac, Lagrange et Lubbon. Ces communes disposent toutes de moins de 20 % de logements locatifs.

A l'inverse, Arx, Baudignan, Créon-d'Armagnac, Herré, Losse et Rimbez-et-Baudiets disposent toutes de plus de 30 % de logements locatifs.

Afin de compléter l'offre privée de logements locatifs, la plupart des communes ont mis des logements en location.

Pour la plupart, il s'agit de logements situés dans l'ancienne école et qui ont été réhabilités et remis sur le marché locatif.

PART DU LOGEMENT LOCATIF DANS LE PARC TOTAL EN 1999



Source : RGP 1999, Insee

Néanmoins, les différents parcs de logements communaux restent assez restreints puisque hormis Créon-d'Armagnac, l'ensemble des communes dispose moins de 5 logements.

	Nombre de logements communaux existants	Projets
Arx	2	1 (logement de l'instituteur)
Baudignan	2	1
Betbezer-d'Armagnac	2	2
Créon d'Armagnac	7	3 (restaurant)
Escalans	4	
Estigarde	3	
Gabarret	0	3 (presbytère)
Herré	2	
Lagrange	1	2
Losse	2	1
Lubbon	1	
Mauvezin d'Armagnac	0	
Parleboscq	0	1 (presbytère)
Rimbez et Baudiets	2	
St Julien d'Armagnac	1	
TOTAL	**29**	**14**

Le développement des logements communaux procède d'une volonté de redonner l'usage à un patrimoine désaffecté et par la même occasion de redynamiser les bourgs.

Sans doute est-ce la raison pour laquelle la majorité des logements sont de type familial, le créneau des petits logements relevant davantage du domaine d'intervention du secteur privé.

Par ailleurs, le parc communal constitue un produit particulièrement attractif d'un point de vue qualité/prix et complète une offre locative sociale relativement faible.

I–5–5. La question du logement social

D'après les entretiens réalisés en mairie, le parc locatif social de la Communauté de Communes du Gabardan se limite à :

- 12 maisons (T4) à Gabarret,
- 12 maisons (7 T4 et 5 T5) à Losse,
- 4 maisons (T3) à Créon-d'Armagnac.

Au total, ces 28 logements sociaux ne représentent que 5 % du parc locatif et 1,5 % du parc total de logements de la Communauté de Communes du Gabardan. Ainsi, le nombre insuffisant de logements sociaux sur le territoire associé à la faible rotation dans le parc H.L.M. ne permet pas de satisfaire la demande qui s'exerce.

Cette demande est toutefois très difficile à quantifier de manière précise car d'une part, il n'existe pas de fichiers de recensement, et d'autre part, la demande effectuée auprès de l'Office Départemental H.L.M. est limitée du fait de la faiblesse du potentiel locatif.

Néanmoins, tous les constats fait auprès des communes témoignent de l'existence d'une forte demande locative qui émane :

- d'une population locale,
- d'une population relativement jeune,
- et pour des logements assez grands (T4 et plus).

I–6. LES TENDANCES RECENTES DE L'URBANISATION SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GABARDAN

I–6–1. Un rythme de construction qui s'est accéléré depuis quelques années

Depuis le début des années 2000, on remarque que le rythme de constructions neuves sur la Communauté de Communes du Gabardan s'est accéléré. Cette augmentation du nombre de permis de construire pour des constructions neuves s'est par ailleurs accentuée depuis 2 ou 3 ans.

En effet, l'année 2006 constitue une année record puisque 34 constructions nouvelles à usage d'habitation ont été enregistrées sur le territoire, soit plus de 2 fois le rythme moyen observé depuis la fin des années 1990.

Le cas de Baudignan est particulier dans la mesure où aucun permis de construire lié à des constructions nouvelles à usage d'habitation n'a été déposé depuis 1999. Baudignan n'a été concerné que par des projets de réhabilitation de constructions existantes.

Répartition des constructions nouvelles à usage d'habitation par commune et par an entre 1999 et 2006

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL par commune
Arx	0	1	0	0	0	0	1	1	**3**
Baudignan	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Betbezer-d'Armagnac	3	1	0	2	1	0	2	2	**11**
Créon d'Armagnac	1	1	4	1	2	1	7	3	**20**
Escalans	0	0	1	2	2	3	7	0	**15**
Estigarde	0	1	1	0	1	0	1	2	**6**
Gabarret	3	2	2	3	4	3	2	16	**35**
Herré	0	0	0	0	1	0	0	0	**1**
Lagrange	0	0	1	0	0	0	0	3	**4**
Losse	1	3	1	0	1	1	1	1	**9**
Lubbon	1	2	0	2	1	1	2	0	**9**
Mauvezin d'Armagnac	0	1	1	0	1	0	0	1	**4**
Parleboscq	1	2	1	0	1	3	1	0	**9**
Rimbez et Baudiets	0	0	0	0	0	0	0	5	**5**
St Julien d'Armagnac	0	0	0	0	1	1	0	0	**2**
TOTAL	**10**	**14**	**12**	**10**	**16**	**13**	**24**	**34**	**133**

Source : Entretien Mairie

Spatialement, on constate que le rythme de constructions nouvelles est inégal suivant les communes. On distingue, en effet, trois catégories de communes :

- Celles dont le développement est le plus soutenu du fait de la réalisation d'une ou plusieurs opérations de lotissement. Le nombre de constructions nouvelles observées entre 1999 et 2006 se situe au-delà de 15 permis de construire. Il s'agit des communes de Créon-d'Armagnac, Escalans et Gabarret.
- Celles dont le développement urbain se situe dans la moyenne observée pour l'ensemble du territoire, soit entre 9 et 11 constructions réalisées sur la période 1999-2006. Il s'agit des communes de Betbezer-d'Armagnac, Losse, Lubbon et Parleboscq.
- Celles dont le développement urbain observé entre 1999 et 2006 a été faible voire nul car le nombre de constructions nouvelles réalisées est compris entre 0 et 6. Il s'agit d'Arx, Baudignan, Estigarde, Herré Lagrange, Mauvezin-d'Armagnac, Rimbez-et-Baudiets et St-Julien-d'Armagnac.

I–7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT

I–7–1. A l'échelle du Gabardan

I–7–1–1. Les logiques historiques d'implantation du bâti

Le fonctionnement et le développement de l'urbanisation qui s'est réalisé sur le territoire de la Communauté de Communes du Gabardan sont étroitement liés à l'évolution des activités humaines.

En effet, à l'origine, l'implantation des premières constructions était liée aux activités agricoles. La présence de l'eau (proximité des cours d'eau) et des terres bien drainées favorables aux activités agricoles constituent des facteurs déterminants pour l'implantation des constructions. La carte page suivante permet de comprendre la relation de proximité entre les principaux points d'eau et la localisation des principaux noyaux urbains qui constituent aujourd'hui les centre-bourgs ou les quartiers traditionnels du Gabardan. On constate également que les principaux espaces cultivés se sont développés aux franges des espaces urbanisés.

Au fil du temps, les logiques d'implantation du bâti ont évolué.

En effet, le développement des principaux axes de communication a généré une polarisation du développement urbain autour de ces derniers. On constate que l'organisation urbaine est passée d'une logique regroupée à une logique linéaire le long des voies. En effet, la carte page suivante permet d'opposer la logique compacte des bourgs anciens traditionnels avec la logique linéaire (notamment le long de la RD 933) de l'urbanisation contemporaine (Estigarde, Lapeyrade, Lubbon).

I–7–1–2. Structuration urbaine du Gabardan

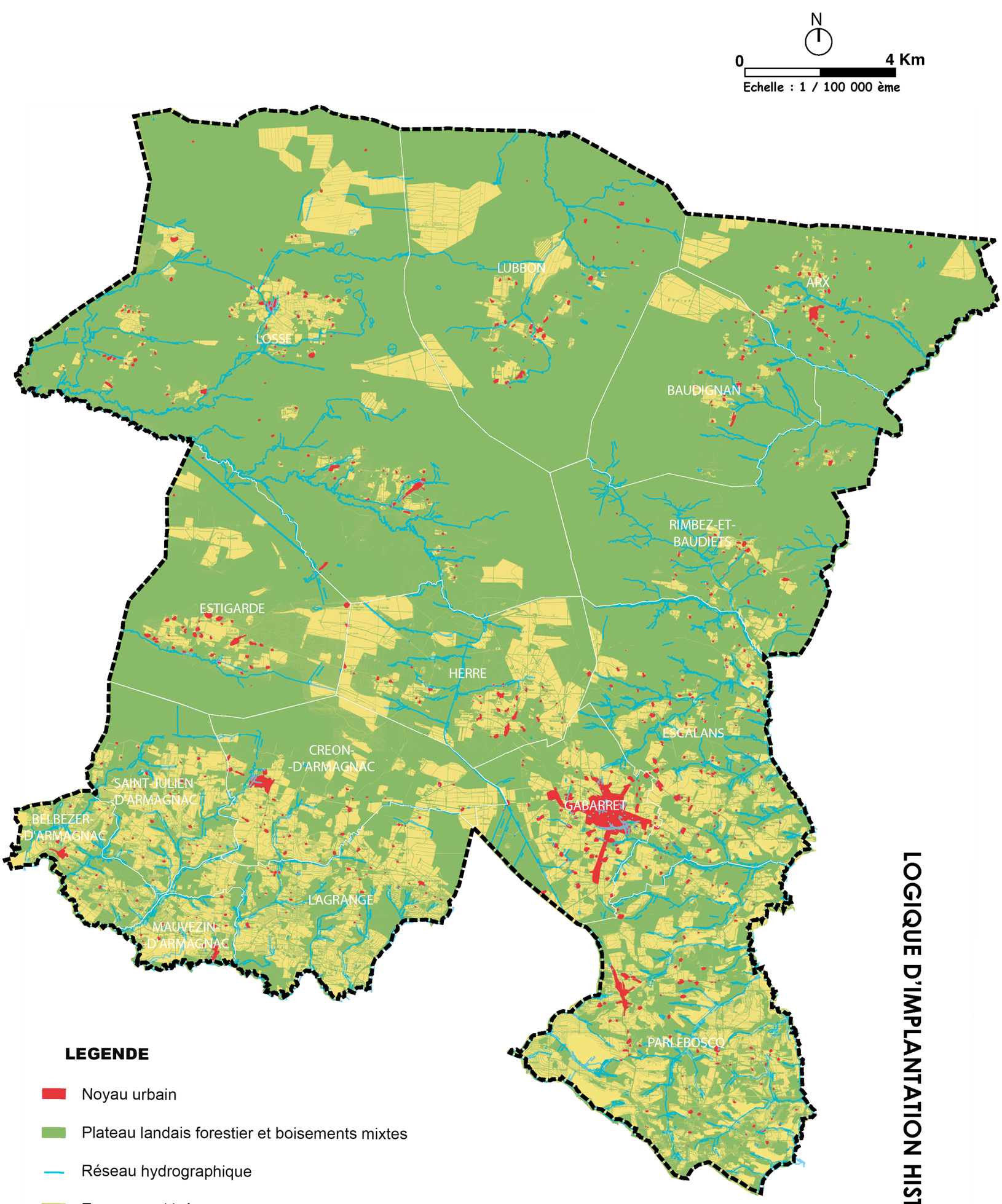
Afin de comprendre comment s'est structurée l'organisation urbaine du Gabardan, nous avons dissocié les différentes trames qui composent le territoire :

a) La trame du réseau viaire

b) La trame de la structure parcellaire

c) La trame bâtie

LOGIQUE D'IMPLANTATION HISTORIQUE DU BATI



a) <u>Analyse du réseau viaire</u> (*cf. carte p. suivante*)

Le territoire du Gabardan s'organise autour d'un réseau viaire assez développé et caractérisé par des voies de nature et de fonction différentes.

En effet, sur le territoire, on distingue 3 catégories de voies :

- <u>Les voies de transit intercommunal</u>

  Elles concernent la RD 933 et la RN 524. Ces 2 voies jouent un rôle qui dépasse l'échelle du Gabardan. La RD 933 constitue l'axe historique permettant de relier Mont-de-Marsan à Casteljaloux, puis Marmande et l'autoroute A 62. Il s'agit d'un axe de transit économique entre les Landes et le Lot-et-Garonne. A long terme, cette voie pourrait être doublée en 2x2 voies afin d'assurer une liaison rapide entre la RN 124 et l'A 62.

  La RN 524, quant à elle, a vu son rôle s'affirmer avec la réalisation de l'Itinéraire de Grand Gabarit (I.G.G.) et la réalisation de contournements de bourg (Losse, Estampon, Gabarret). Même si son trafic est inférieur à la RD 933, la RN 524 constitue le principal axe Nord/Sud du territoire et permet de relier Captieux à Cazaubon.

- <u>Les voies de liaison et de distribution</u>

  Il s'agit essentiellement du réseau de voies départementales permettant de desservir les différentes polarités urbaines du territoire. Leur rôle est de relier l'ensemble des bourgs et des villages traditionnels du territoire.

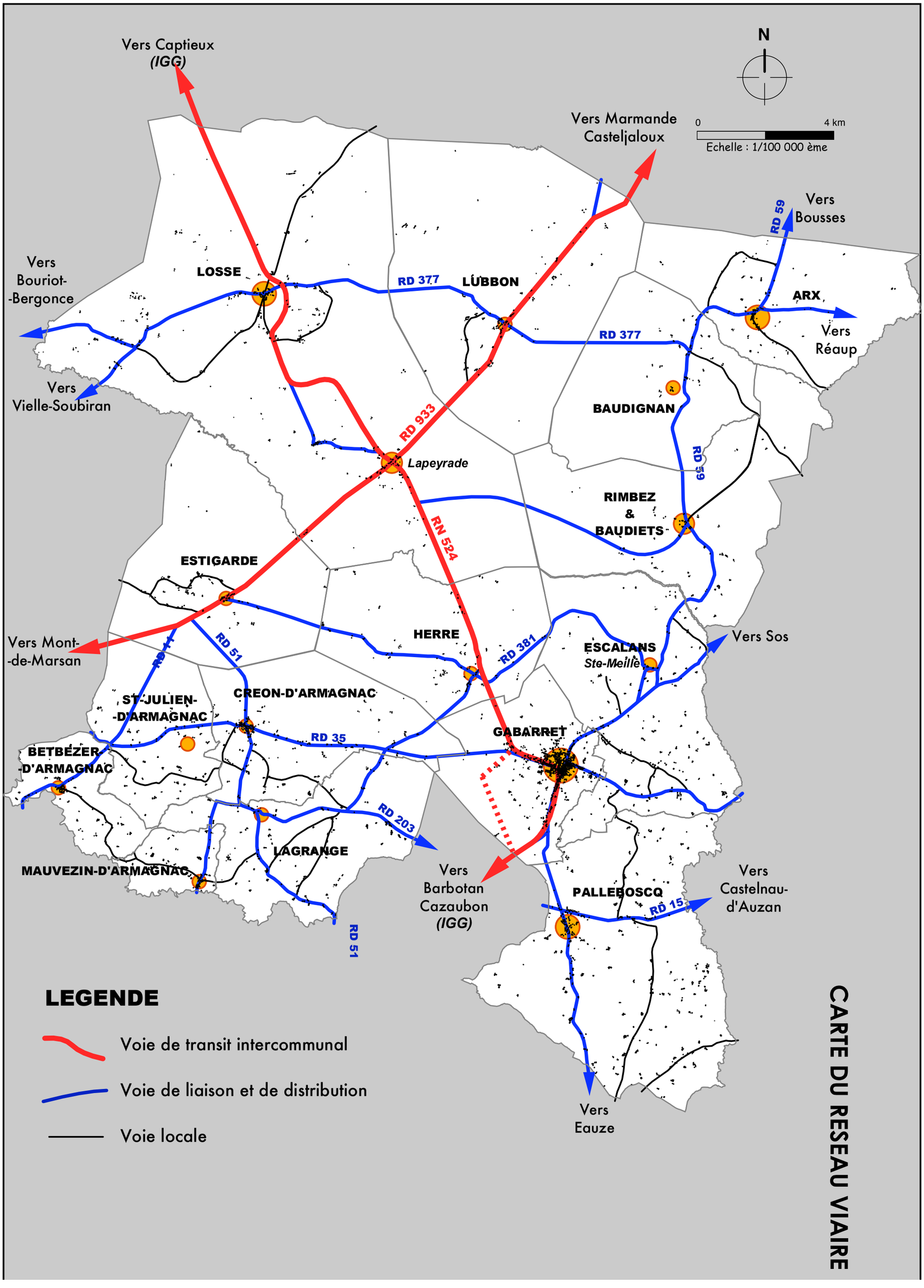
- <u>Les voies locales</u> qui complètent le réseau viaire primaire et secondaire et permettent de desservir certains quartiers traditionnels et regroupements d'exploitations agricoles.

Cette analyse du réseau viaire permet de constater que la plupart des lieux de centralité du territoire se trouve à l'intersection de voies de transit ou de voies de liaison. Comme nous l'avons expliqué précédemment, les centre-bourgs traditionnels se sont historiquement développés de manière concentrique à l'intersection de plusieurs voies de communication.

Néanmoins, on constate que cette logique de regroupement des constructions se vérifie de moins en moins puisque aujourd'hui, on constate le développement de l'urbanisation linéaire le long des voies et notamment les voies primaires et secondaires liées au transit et à la desserte des centre-bourgs.

En tout état de cause, il conviendra d'éviter ce mode de développement qui engendre des problèmes de sécurité et génère des coûts d'équipements importants pour les collectivités.

CARTE DU RESEAU VIAIRE



b) <u>Analyse de la structure parcellaire</u> (*cf. carte page suivante*)

L'analyse de la trame parcellaire du Gabardan permet de distinguer 2 grands types de structure :

- **Les grandes unités parcellaires** correspondant à la forêt de production et aux grandes cultures céréalières (maïs).

  Ces grandes parcellaires se situent au Nord du territoire et forment l'entité paysagère de la Petite Lande. Ce découpage parcellaire est caractéristique de la pinède des Landes de Gascogne et de l'activité sylvicole qui s'y attache.

- **Le parcellaire morcelé.**

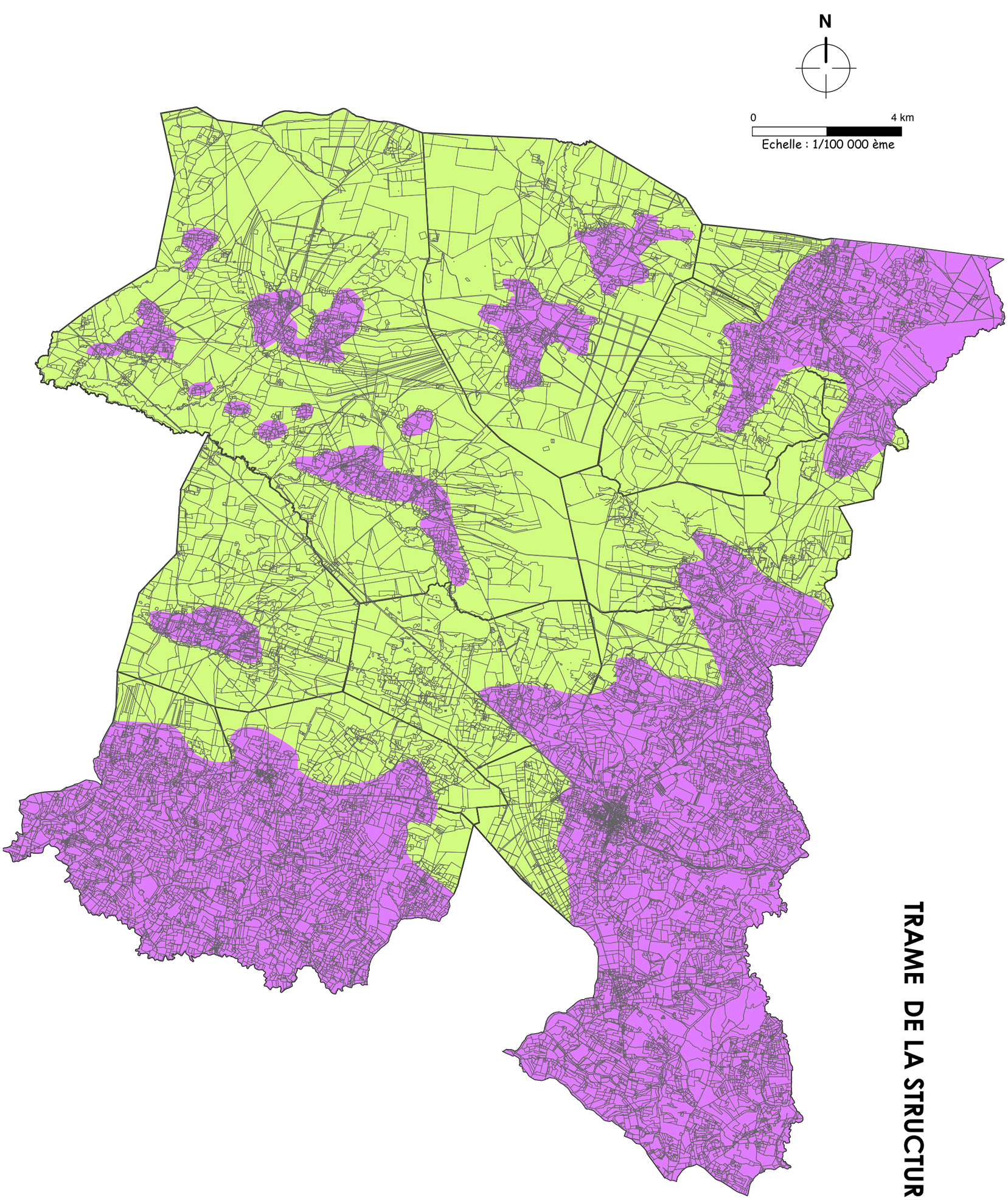
  Ce découpage en petites parcelles morcelées correspond à différents types d'espaces :

  - soit des espaces urbanisés (centre-bourg historique, quartier traditionnel, regroupements d'exploitations agricoles),

  - soit aux espaces cultivés de manière traditionnelle dans le Bas Armagnac (en opposition à l'agriculture intensive du plateau landais). Il s'agit en partie de l'exploitation de la vigne ou de légumes. Ces espaces se situent au Sud-Ouest et au Sud-Est du territoire,

  - Soit aux clairières cultivées à l'intérieur de la foret de production de la Petite Lande. Ces espaces cultivés se situent essentiellement aux franges des bourgs et des quartiers traditionnels. Il s'agit essentiellement de cultures céréalières (maïs).

TRAME DE LA STRUCTURE PARCELLAIRE



LEGENDE

- Parcellaire morcelé (vigne & habitat)
- Grandes parcelles (exploitations agricoles & forestières)

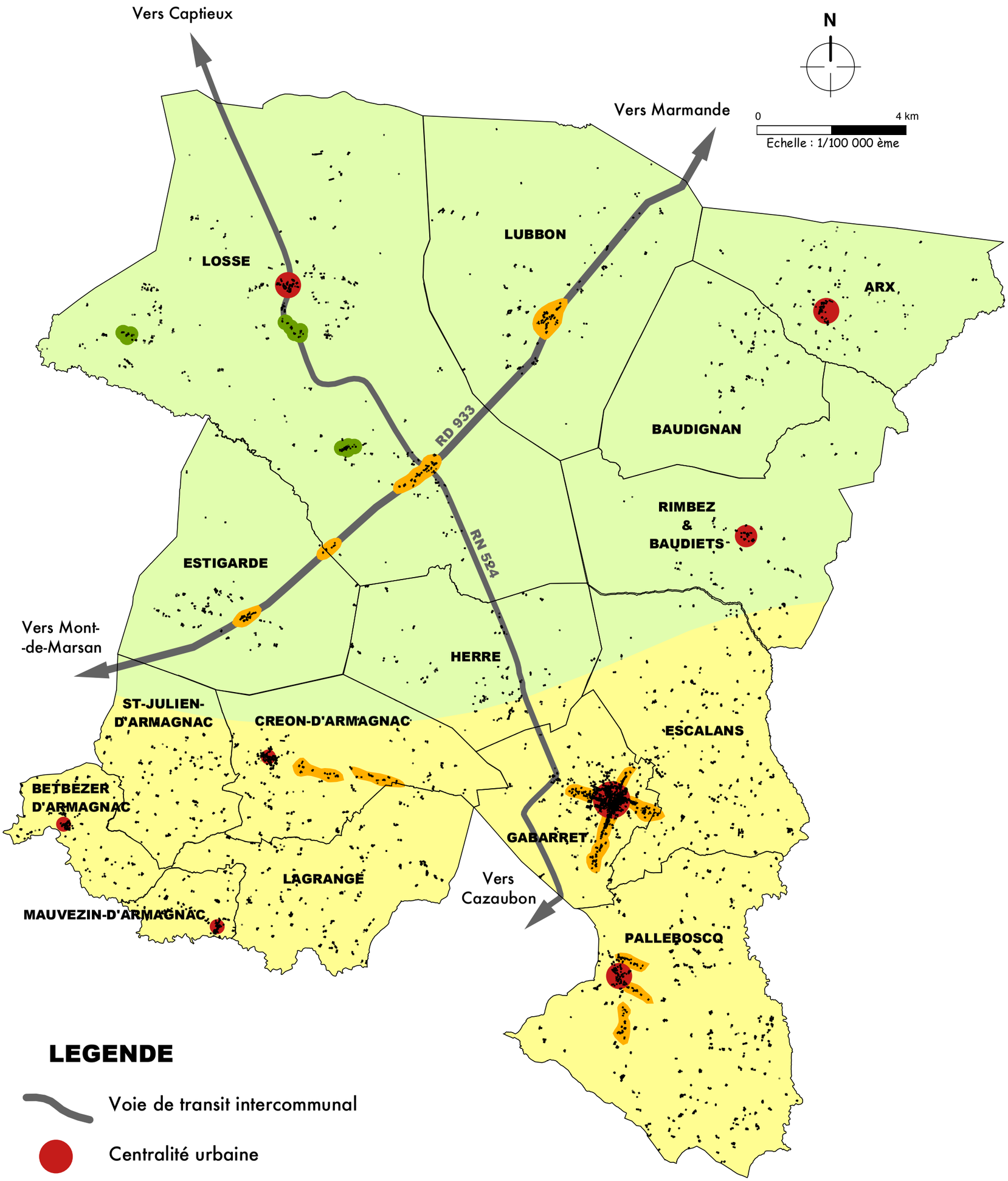
c) **Analyse de la trame bâtie** (*cf. carte page suivante*)

Comme pour l'analyse de la structure parcellaire, l'analyse de la trame bâtie du Gabardan permet d'opposer les 2 grandes entités paysagères du territoire, à savoir la Petite Lande et le Bas Armagnac.

En effet, concernant la partie Nord du territoire correspondant à la Petite Lande, on remarque que la plupart des constructions sont regroupées et constituent soit des centre-bourgs, soit des quartiers forestiers traditionnels (airiaux notamment).

En revanche, le secteur du bas Armagnac se caractérise par un habitat beaucoup plus diffus. En effet, ce secteur n'étant pas contraint par la forêt de production, de nombreuses constructions se sont dispersées sur le territoire afin d'exploiter les terres agricoles. Ainsi, plusieurs communes se caractérisent par l'absence de centralité urbaine (Escalans, Lagrange, et dans une moindre mesure, St-Julien-d'Armagnac).

Enfin, on constate, d'une manière générale sur l'ensemble du Gabardan, une tendance récente au développement urbain linéaire le long des principaux axes de communication (Estigarde, Lapeyrade, Lubbon, Gabarret, Parleboscq ou encore Créon d'Armagnac). Dans tous les cas, ce mode de développement est en rupture avec l'urbanisation traditionnelle de la Petite Lande et du Bas-Armagnac.



LEGENDE

- Voie de transit intercommunal
- Centralité urbaine
- Hameau traditionnel ancien
- Développement urbain linéaire
- Habitat diffus
- Entité paysagère de la Petite Lande
- Entité paysagère du Bas Armagnac

TRAME BATIE

I–7–2. Fonctionnement urbain à l'échelle de la commune de Baudignan

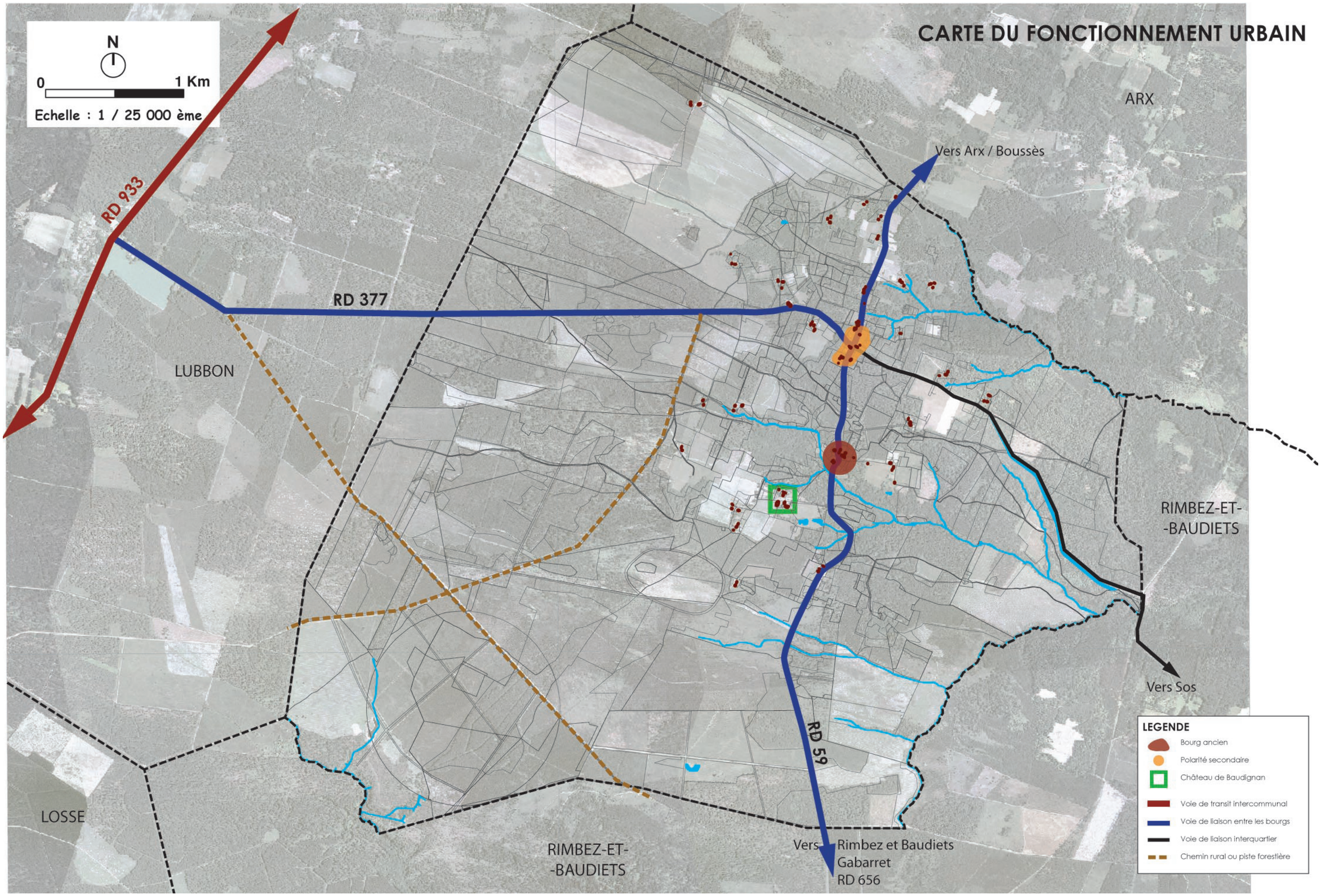
En matière de fonctionnement urbain, la commune de Baudignan est organisée autour de deux voies principales. Il s'agit de:

- la RD 59 permettant de relier Arx au Nord et Rimbez et Baudiets au Sud.
- la RD 377 permettant de relier vers l'Ouest, la RD 933 et Lubbon.

Ces deux voies jouent un rôle de liaison vers les communes voisines et plus particulièrement les centre-bourgs voisins. Elles ont également servies de support à l'urbanisation pour les constructions de la communes autres que celles correspondant aux exploitations agricoles . Ainsi, au fil du temps, un bourg s'est organisé autour de l'église et de la Mairie de manière assez linéaire le long de la RD 59. Ensuite, une polarité secondaire s'est développée à l'intersection entre la RD 59 et la RD 377. En effet, c'est au niveau de cette intersection qu'à été réalisée la salle polyvalente de la commune.

Outre ces deux voies, la commune de Baudignan dispose d'un important réseau de chemins ruraux et de pistes forestières. Ce réseau quadrille le territoire communal de manière à assurer la desserte du bâti rural et agricole isolé et joue également un rôle pour la DFCI.

CARTE DU FONCTIONNEMENT URBAIN



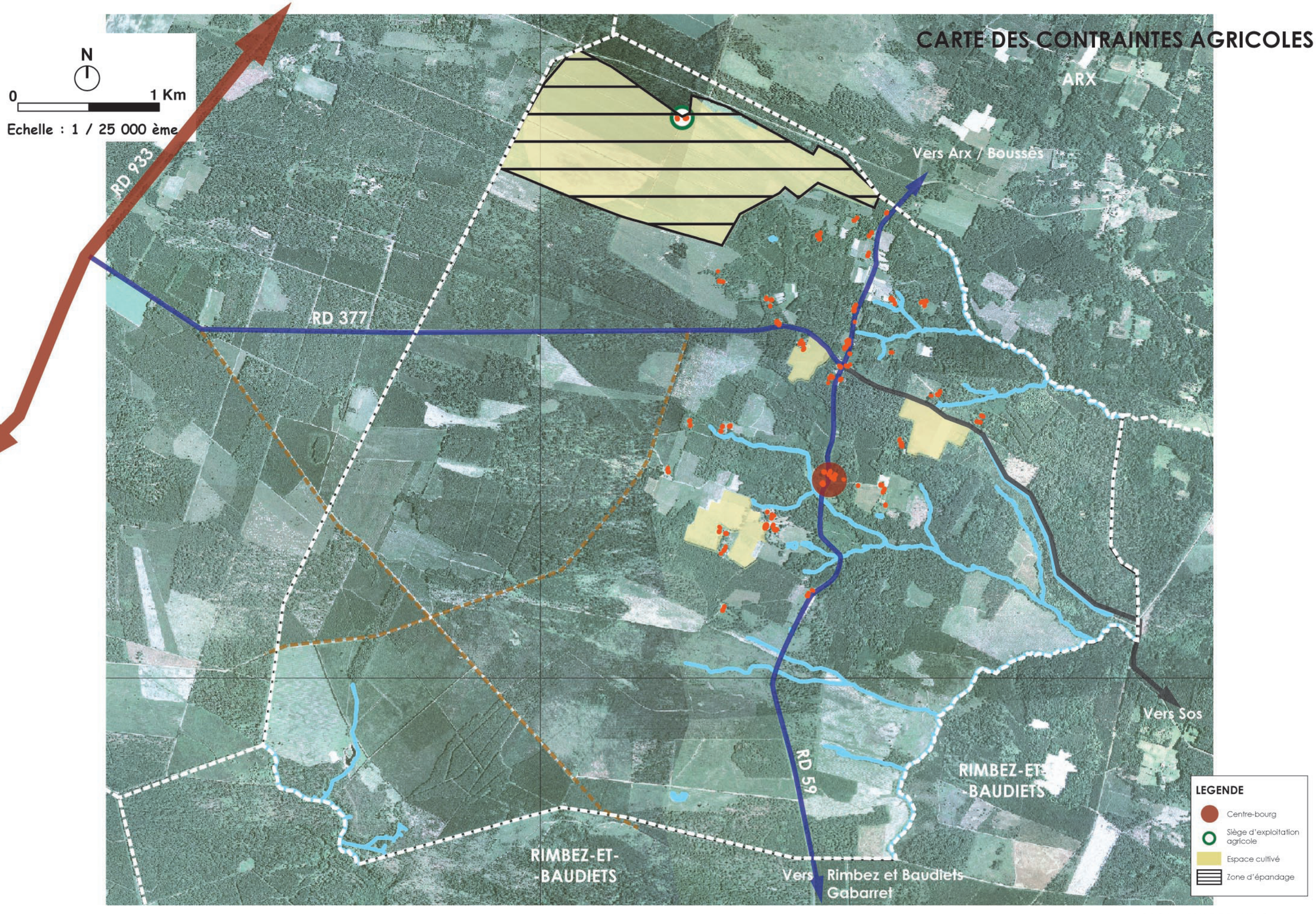
I–7–3. Bilan des contraintes agricoles

Concernant la prise en compte de l'activité agricole sur le territoire communal et notamment des contraintes qu'elles peuvent générer vis à vis de l'habitat, on peut considérer que les menaces de conflits d'usage sont réduites. En effet, une grande partie du territoire communal étant couvert par la forêt de pins, les nuisances entre habitat et espaces cultivés sont extrêmement limitées.

En effet, le seul siège d'exploitation encore actif sur la commune se situe à l'extrême nord de la commune, loin de toute construction. Par ailleurs, l'unique zone d'épandage de la commune se situe autour de ce siège d'exploitation et compte tenu de son éloignement vis à vis des autres constructions, ne créée aucune nuisance.

Bien que la quasi totalité du patrimoine bâti de la commune soit d'origine rurale et plus particulièrement sylvicole, la dynamique de réhabilitation qui s'est opérée ces dernières années à contribuer à faire évoluer la vocation de ce bâti vers de l'habitat à titre de résidence principales ou secondaires. Cette mutation ne pose pas de problème pour le fonctionnement de l'activité agricole et sylvicole.

CARTE DES CONTRAINTES AGRICOLES



II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

II–1. ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

II–1–1. Présentation physique générale

Le territoire de la Communauté de Communes du Gabardan se situe à l'intersection de trois départements et de deux régions, ce qui lui confère toute sa richesse et sa diversité. On peut y distinguer deux grandes sous unités : la petite lande dite de Roquefort et le Bas-Armagnac.

L'examen des différentes caractéristiques physiques (topographie, nature des sols, système hydrologique, …) permet de comprendre les composantes et les caractéristiques des différents milieux et des différentes entités paysagères afin d'assurer une bonne prise en compte de toutes les particularités de ce territoire dans l'élaboration du PLU répondant à l'objectif de développement durable énoncé à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

II–1–2. Topographie

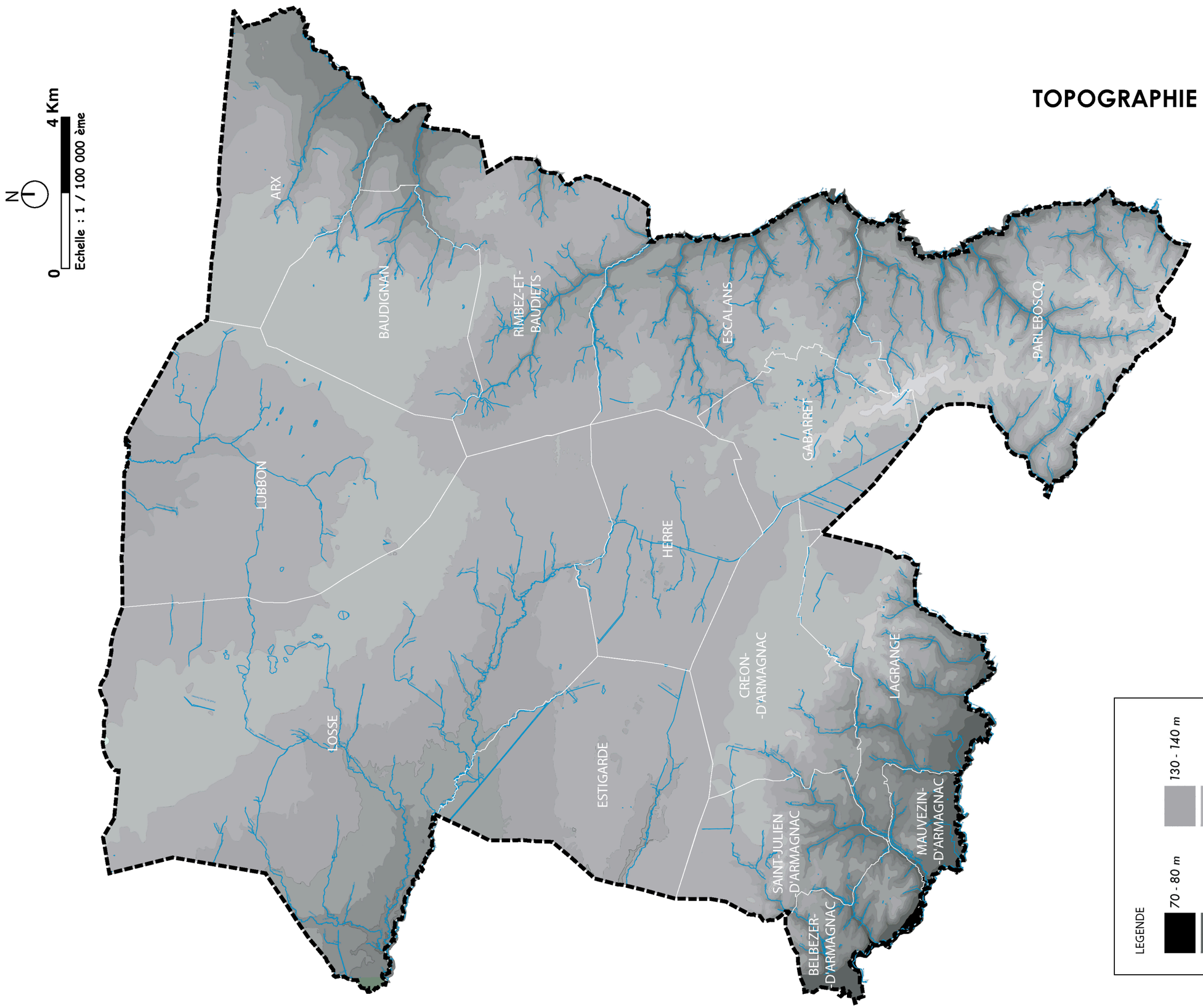
La topographie du territoire varie sensiblement du plateau Landais au Bas-Armagnac.

La partie Nord du territoire formée par le plateau Landais constitue une unité relativement homogène qui culmine autour de +150 m N.G.F. De faibles variations topographiques y sont constatées par endroit. Elles correspondent soit à des accumulations de sables formées par les vents, soit à des creusements appelés pingos ou lagunes.

La partie Sud du territoire du Gabardan se rattache à l'espace géographique du Bas-Armagnac et offre un relief vallonné entrecoupé de nombreux ruisseaux.

Concernant la commune de Baudignan, son relief est relativement plat. On peut néanmoins noter un infléchissement vers les cours d'eaux situés à l'Est de la commune.

TOPOGRAPHIE DU GABARDAN



II–1–3. Formations géologiques

Les terrains affleurants représentent une période qui s'étale sur environ 20 millions d'années (de l'oligocène au quaternaire). Cette période a été le témoin de la fin de la phase de comblement du Bassin Aquitaine par les détritiques continentaux d'avant-pays que constituent les molasses. La séquence type des dépôts molassiques d'Aquitaine présente généralement de la base vers le sommet, des grès grossiers tendres (carbonatés micacés), des silts (carbonatés et micacés), des argiles (carbonatés à faciès pédogénétiques) et enfin des calcaires. Le principal de la surface d'épandage des détritiques composant cette séquence s'effectue par l'intermédiaire de plaines d'inondation. La partie Sud-Ouest du territoire est le reflet du recouvrement progressif par les faciès molassiques, d'une paléotopographie livrée à l'érosion depuis le Jurassique supérieur.

Les derniers apports sont à mettre au compte de la formation des argiles Bigarrées et des venues sableuses hydroéoliennes appartenant aux sables des Landes de Gascogne reconnaissables à leurs dunes. Cette superposition affleurante subhorizontale est ensuite disséquée par les vallées du réseau hydrographique quaternaire déposant des terrasses alluviales d'extension latérales faibles.

Quatre anticlinaux structurent l'ensemble du secteur en se marquant plus ou moins au toit du Crétacé (affleurement de calcaires du Jurassique).

On retrouve au centre, les deux anticlinaux majeurs de Roquefort et de Créon/St-Julien-d'Armagnac-Barbotan, qui se relaient par un système de faibles transversales et de part et d'autre, ceux de Losse au Nord-Ouest et de Lacquy – Le Frêche au Sud (au-delà de la zone d'étude).

Des zones synclinales de 6 à 10 km de largeur séparent les structures. Une des mieux marquées est celle de Hérré-Gabarret où la subsidence est restée active durant le quaternaire ancien, permettant le dépôt et la conservation de fortes épaisseurs des sables d'Estigarde (10 à 20 m).

On peut distinguer plusieurs zones naturelles dérivant des terrains affleurants ou sub-affleurants et de leur dissection par le réseau hydrographique :

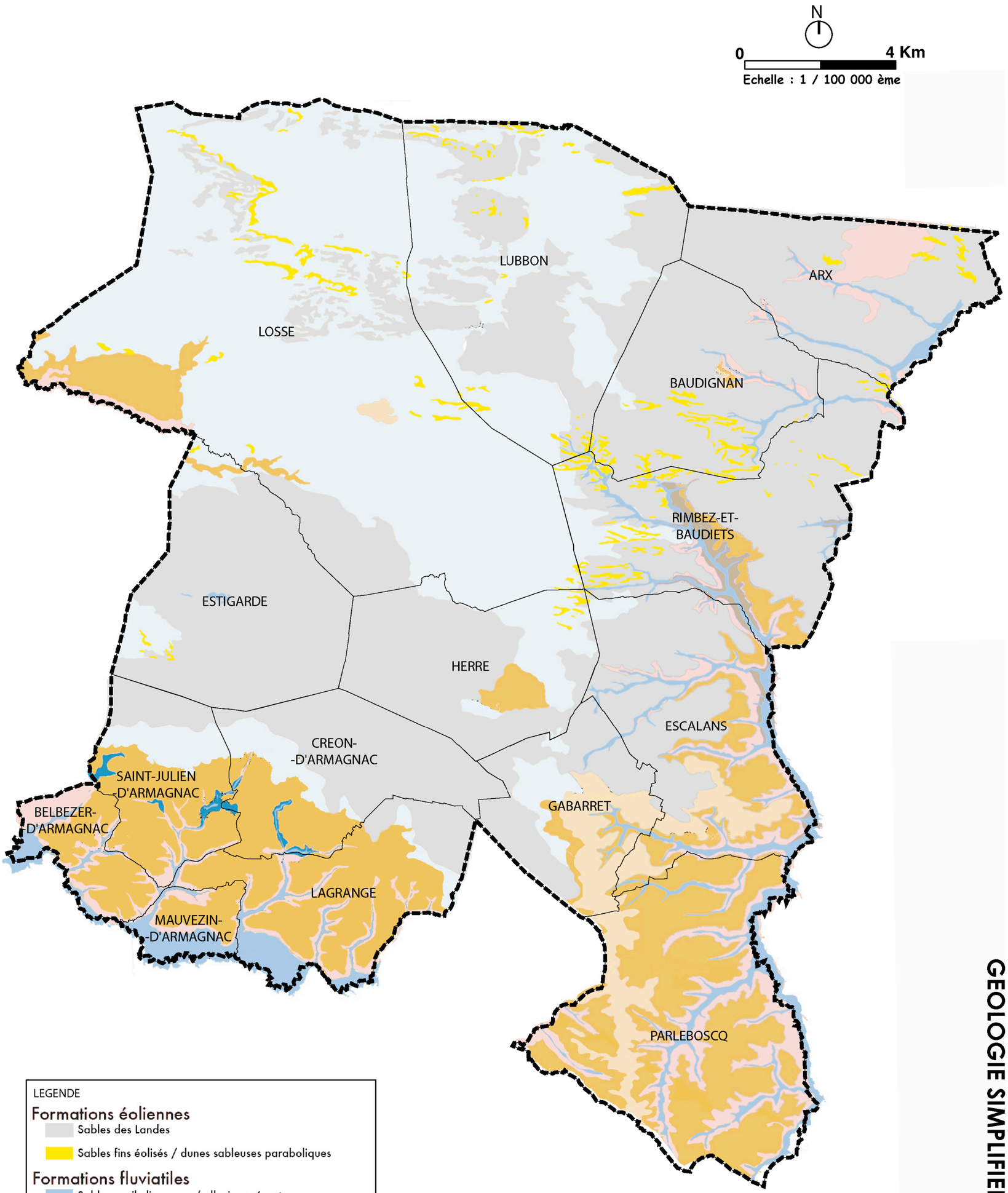
- dans la partie Nord : un plateau sableux monotone,
- dans la partie Sud : les inter-fleuves occupés par des sédiments argilo-sableux,
- les inter-fleuves molassiques argilo-détritiques et calcaires qui constituent les raccords glacis entre les plateaux et la plaine alluviale,
- les terrasses alluvionnaires en majorité argilo-limoneuse plus rarement graveleuse.

NB :

Anticlinal : pli convexe (vers le haut) dont le centre est occupé par les couches géologiques les plus anciennes.

Synclinal : pli concave (ver le bas) dont le centre est occupé par les couches géologiques les plus jeunes.

GEOLOGIE SIMPLIFIEE DU GABARDAN



II–1–4. Hydrologie

II–1–4–1. Les eaux superficielles

Le territoire du Gabardan présente une hydrographie inégalement répartie entre Petite Lande et Bas-Armagnac qui s'explique par les phénomènes géologiques qui ont marqué l'ensemble de l'Aquitaine et qui ont donné sa physionomie au plateau Landais.

En effet, lors des phases périglaciaires de l'ère quaternaire les vents ont colmaté le Golfe de Gascogne avec des sables de texture grossière. L'ancien réseau hydrographique a alors été refoulé en périphérie (l'Adour ne venant plus se jeter dans le bassin d'Arcachon).

Sur le plateau landais, il s'est formé une nouvelle hydrographie, isolé de la Garonne et de l'Adour et caractérisé par un tracé divaguant traduisant son extrême jeunesse.

Concernant la commune de Baudignan, le réseau hydrographique se situe exclusivement sur la partie Est de la commune. Ce réseau hydrographique est constitué de plusieurs affluents de la Gueyze. Il s'agit du ruisseau de l'école et de celui du rioutort.

II–1–4–2. Les nappes aquifères

La diversité des formations sub-affleurantes ou profondes, existant sur le territoire, se retrouve tant dans la superposition des acquières que dans l'extension latérale et l'importance économique des nappes.

a) *Nappes superficielles :*

Dans la partie Sud du territoire, il existe une nappe perchée dans les sables fauves et supportée par les molasses du miocène. Elle imprègne une formation finement sableuse, mais à fraction argileuse riche en oxyde de fer ; elles ne présentent de ce fait que peu d'intérêt d'autant qu'elle n'est pas soutenue par des cours d'eau ; cependant, de petits forages et des puits de fermes en tirent de maigres débits. Dans le domaine landais, la nappe superficielle est très proche du sol (1 à 4 m, suivant le contexte topographique et la saison). Les débits des ouvrages sont généralement bons (20 à 40 m^3/h, pour des profondeurs de 10 m en moyenne) ; cependant, cette nappe qui n'est pas protégée des pollutions de surface par une couche imperméable contient souvent des quantités d'oxyde de fer la rendant impropre à l'alimentation.
Elle est surtout exploitée pour l'irrigation du maïs par forages groupés pour obtenir de plus forts débits.

b) *Nappes semi-profondes :*

Contenues dans des réservoirs sans communications verticales directes avec la surface, ce sont des nappes captives protégées et souvent captées pour l'alimentation en eau potable tout en restant à d'assez faibles profondeurs.

- Nappe aquifère du pliocène :

  Elle est contenue dans une formation sablo-graveleuse atteignant 10 à 15 m d'épaisseur. Sa productivité est intéressante, mais elle est souvent captée avec la nappe superficielle (au domaine d'Aygue Clare – commune d'Estigarde –, le forage exploite cette nappe à partir de 31 m de profondeur avec un débit de 60 m^3/h).

- Nappe aquifère de l'oligocène inférieur :

  Bien qu'assez intéressante parce que très constante, elle est souvent trop profonde pour avoir été captée (170 m de profondeur environ autour d'Estampon). Cependant, quand elle est un peu plus proche du sol, elle constitue une ressource bien protégée sous les molasses. C'est notamment le cas dans le forage communal de St-Justin. Cependant, cette eau est fortement minéralisée et riche en sulfate de chaux.

c) *Nappes profondes :*

Elles sont généralement contenues dans des réservoirs habituellement situés à des profondeurs plus grandes que 250 m. Aucune utilisation actuelle ne justifie des ouvrages descendant à de telles profondeurs sur le territoire. Les caractéristiques de ces aquifères sont, cependant, plus ou moins bien connues par les forages qui exploitent les eaux de ces nappes, quand les structures anticlinales les amènent proche de la surface. Deux sites principaux de pompages existent sur l'anticlinal Roquefort/Créon/Barbotan. Celui de Roquefort assure l'alimentation en eau potable à partir des aquifères crétacés. Celui de Barbotan puise dans les sables et les grès yprésiens pour le thermalisme.

II–1–5. Pédologie

Il est possible de distinguer trois grands types de sols suivant la nature plus ou moins argileuse ou sableuse des roches mères.

La structure géologique de la région explique la formation des marais et de l'environnement humide (autrefois très présent) du plateau landais.

II–1–5–1. Sols podzoliques : Un plateau sableux monotone

L'ensemble du domaine landais est recouvert par un manteau de sables très purs, dont les facultés de drainage ont donné naissance à des sols podzoliques hydromorphes bien développés.

À partir d'une végétation acidifiante proche de celle qui y prospère actuellement (bruyères, ajoncs, callune, pins, fougères), productrice d'un humus de type mor, se développe un lessivage intense des horizons intermédiaires qui peut affecter le sol sur 1 m à 1,5 m de profondeur. En dessous les podzols sont caractérisés par des horizons d'accumulation où se concentrent les acides humiques et fulviques, qui donnent la couleur noirâtre à rouille à cet horizon dénommé alios (présence d'hydroxyde de fer).

Cet horizon, situé à la limite de battance de la nappe phréatique, est souvent épais de 50 cm en moyenne, mais peut localement dépasser 1 m. Le pH de surface peut se révéler acide, surtout sous couverture végétale de résineux.

II–1–5–2. Sols des «terres franches» des coteaux du Bas-Armagnac

Ce sont des sols brunifiés à ocre, modérément lessivés, formés aux dépens des sables fauves et de leurs colluvions.

On différencie des sols brunifiés calciques à texture argilo-limoneuse ou argilo-sableuse. Le pH est alcalin (6,5 à 8).

Le complexe absorbant est saturé par le calcium suivant la proportion d'argile ou de sable fin parmi les constituants, il est distingué régionalement des «sols de boulbène» légers, car pauvres en argile et calcaire exprimé ou des «terreforts» plus argileux donc plus lourds, plastiques et surtout plus difficile à travailler. Les terreforts sont généralement plus bas topographiquement.

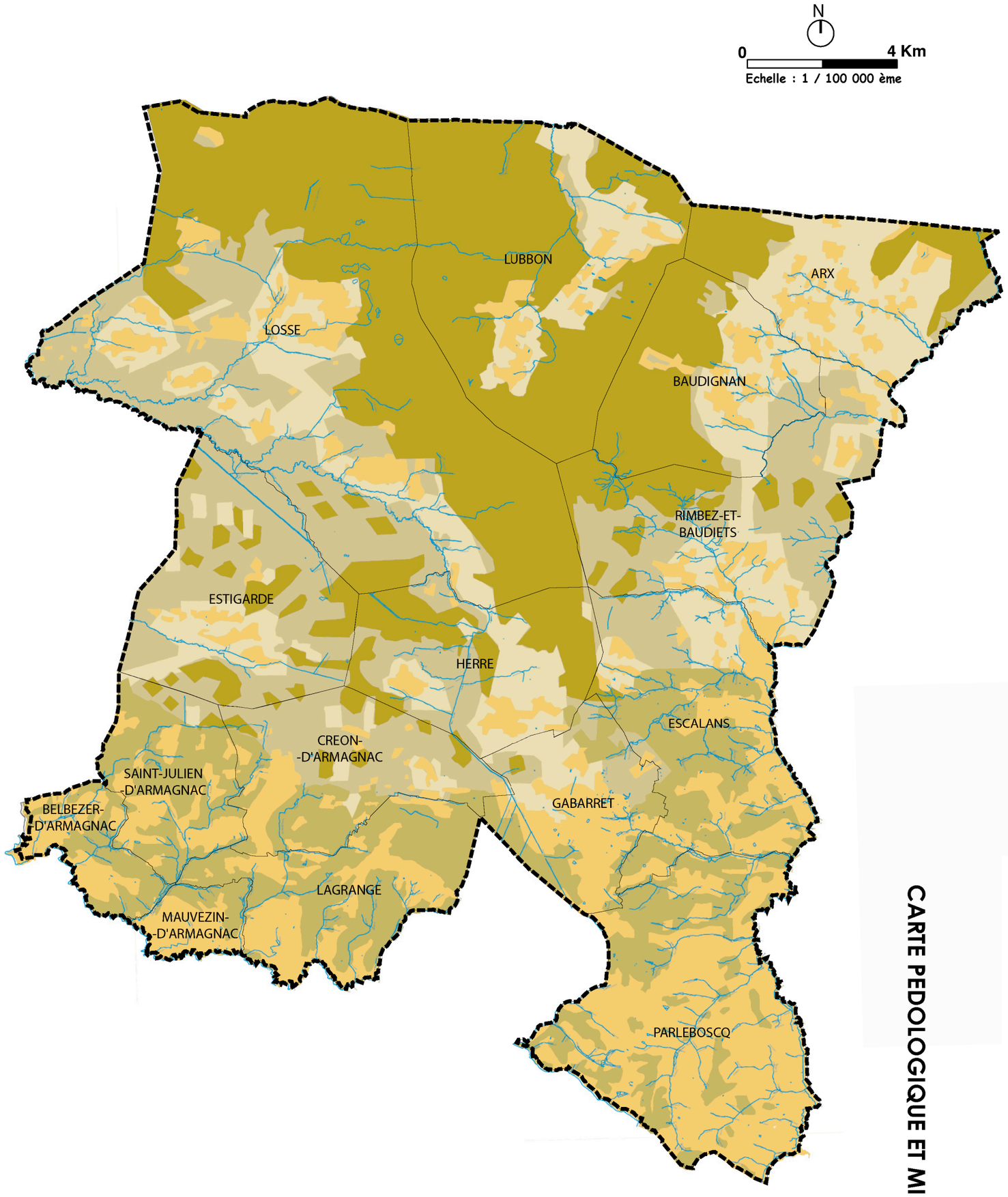
II–1–5–3. Sols alluviaux

Les sols accompagnant les fonds de vallées alluviales sont le plus souvent limono-argileux brun jaunâtre à profil épais.

Dans les plaines alluviales à dépôts récents de la Doulouze, se sont développés des sols peu évolués à traces d'hydromorphie marquée surtout dans les limons argileux.

On y rencontre parfois aussi des sols brunifiés sur substrat mieux drainé.

CARTE PEDOLOGIQUE ET MILIEUX ASSOCIES



LEGENDE	type de milieu	essence caractéristique
Sol trés mal drainé	lande humide	Molinie bleue
Sol drainé	lande mésophile	Fougère aigle et ajonc d'Europe
Sol trés drainé	lande sèche	Callune
Drainage intense	lande sèche	Héllianthème
Sol labouré		

II–1–6. Milieux naturels sensibles et mesures de protection

II–1–6–1. La forêt de pins maritimes

Avec un taux de boisement élevé de 45 %, le massif forestier de Herré occupe la majorité du territoire communal que seules quelques clairières et vastes zones agricoles viennent ponctuer. Cette forêt de pins maritime a été fortement endommagée par les tempêtes successives de 1999 et de 2009. Ce massif se distingue par :

- Une partie fortement dégradée : dans ce secteur on distingue une partie nettoyée et reboisée ou prête à être reboisée. On distingue également des secteurs non désouchés et des secteurs présentant encore des chablis.
- Une partie où les pins ont plus de 30 ans et où ils sont encore sur pied, mais compte tenu des dégradations de la tempête de 2009, certains arbres sont fragilisés car leur système racinaire a été endommagé.
- Une pinède plus jeune (5 à 30 ans) également dégradée (arbres penchés, parfois atteints par divers parasites) mais présentant encore une certaine valeur sous réserve d'une remise en état (nettoyage, élagage, suppression des individus atteints, ...).
- De jeunes peuplements correspondant aux semis replantés après la tempête de 2009 et disposant ainsi d'une bonne valeur d'avenir.

La végétation du domaine sableux landais est dominée par le pin maritime dont les vastes forêts remontent aux boisements intensifs qui ont été encouragés durant le seconde moitié du XIXème siècle pour améliorer le drainage du massif sableux initialement occupé par des landes et des marais. Hormis, le pin maritime, le chêne subsiste au niveau des airials et à l'approche des cours d'eau, dans les zones les mieux drainées où se développe une forêt-galerie de feuillus. La végétation des sous-bois est toujours dominée par les espèces acidifiantes.

On distingue plusieurs types de formation suivant le degré d'intensité du drainage des terrains concernés :

▶ **Les landes sèches :**

Elles se trouvent aujourd'hui sur les hauteurs au voisinage immédiat d'une rivière bordée d'une pinède. Elles se développent sur des sables fluvio-glaciaires drainés et secs, podzolisés ou non. Sur ces landes, le sable des landes recouvre les nappes d'alios perchés au-dessus d'argiles anciennes.
Elles sont couvertes d'une végétation thermophiles dominés par l'hélianthème faux alysse, la callune, le genêt à balai, le chêne tauzin.

▶ **Les landes mésophiles :**

Elles occupent des zones de transition où la nappe phréatique est proche sans qu'elle inonde en hiver. De plus en plus répandues, elles se rencontrent fréquemment dans les dépressions là où les landes humides sont drainées et où le boisement s'est développé.
Leur sol est constitué d'un podzol. La végétation est composée de la bruyère cendrée, de l'Ajonc d'Europe, de l'avoine de Thore et de la fougère aigle.

▶ **Les landes humides :**

Elles occupent le plateau de Gascogne. Le retrait des glaces du quartenaire a laissé des creusements, les pingos ou lagunes. Ces landes se développent sur des podzols hydromorphes sans alios. Les sols sont saturés en eau l'essentiel de l'année et forment un humus semi-tombeux. La strate arbustive occupe les parcelles peu entretenues. On retrouve la bruyère à quatre angles, la bruyère à balai, la bourdaine et des saules. Le débroussaillage de la lande humide se fait au profit de la molinie bleue et de l'avoine de Thore. L'abandon du pâturage et de la fauche (drainage, résineux, maïsiculture, ...) entraîne une régression de ces habitats.

II–1–6–2. Les lagunes

Les lagunes sont des milieux très particuliers dont l'origine remonte à la période des glaciations du quaternaire : des lentilles de glace subsistant sur le matériau en place auraient formé ces dépressions rondes ou ovales que l'on trouve réparties dans toutes les Landes de Gascogne. Leur abondance est plus grande dans les zones dites d'interfluve (entre deux bassins versants). Du fait des assainissements elles continuent à disparaître à un rythme soutenu. Cependant, les lagunes peu modifiées hébergent encore une flore très particulière et rare.

Les inventaires floristiques menés par l'ONF montrent notamment la présence d'une petite ombellifère «le faux cresson de Thore» que l'on ne trouve que dans les Landes de Gascogne et nulle par ailleurs dans le monde entier (espèce dite endémique). Dans les cas les plus favorables, elles hébergent aussi des espèces animales rares : certaines libellules rares, des tritons, des grenouilles, le lézard vivipare, voire la cistude d'Europe (tortue d'eau douce indigène et protégée, de répartition limitée).
Pour toutes ces raisons, les lagunes nécessitent une protection forte :

- L'absence d'assainissement direct et l'éloignement des collecteurs (pas d'assainissement indirect par baisse du niveau de la nappe phréatique), ...
- La conservation de leur rôle biologique en :
  - évitant de supprimer ou de modifier les ceintures de végétation herbacée et ligneuse
  - évitant des recreusements qui ne soient pas respectueux de leur fonctionnement biologique (risques de suppression des espèces végétales rares, de constitution de berges trop pentues, de suppression des habitats naturels de nidification, ...)
  - évitant le raccordement de fossés si ceux-ci jouent un rôle d'assainissement ou s'ils risquent de véhiculer du sable ou des eaux chargées d'engrais ou de produits phytosanitaires.

II–1–6–3. Les boisements ripicoles

Le passage d'un réseau hydrographique (changement pédologique, changement du régime hydrique) introduit sur le territoire des conditions de développement plus favorables aux feuillus.

La ripisylve qui accompagne les abords de l'Estampon, du grand canal er du fossé Baqué est constituée de boisements à caractère hydrophiles. A certains endroits, cette ripisylve est suffisamment large pour constituer un véritable corridor écologique puis se resserre pour ne constituer qu'un simple «fil vert».

Ces boisements ripicoles accueillent une strate arbustive ou arborescente de type frênes, aulnes, saules, chênes ormes, érables champêtres, ... Les boisements ripicoles jouent un rôle écologique important dans la mesure où ils participent à la stabilisation des berges, constituent un lieu favorable pour la nidification de la faune locale et constituent un filtre pour les matières polluantes, notamment celles issues de l'agriculture intensive.

II–1–6–4. La faune

Dans les landes humides, au voisinage des lagunes, on peut observer encore quelques rares courlis cendrés dont la disparition est due au drainage nécessaire à la sylviculture et à l'exploitation du maïs. Les méthodes modernes de la sylviculture (semis sur bande) sont également responsables de l'appauvrissement de l'effectif du busard cendré, par suppression du tapis végétal servant à cacher son nid à terre, mais aussi du circaète jean-le-blanc, par diminution de la nourriture (serpents, lézards).

La mécanisation de la culture du maïs fournit cependant une nouvelle ressource alimentaire hivernale pour une avifaune peu diversifiée mais fortement représentée en effectif, tels les passereaux granivores (pinsons, verdiers, moineaux, chardonnerets) et les étourneaux.

II–1–6–5. Les mesures de protection des milieux naturels sensibles

Concernant la protection des milieux naturels, la commune de Baudignan est concernée par la présence d'une zone protégée au titre du réseau Natura 2000. Il s'agit de la zone concernée par la Directive Habitat autour de la Gélise FR 72000741. Ce site Natura 2000 est un site interdépartemental (Gers, Landes, Lot-et-Garonne). Le document d'objectifs (DOCOB) est en cours d'élaboration par le Syndicat Mixte d'Albret (47600 Nérac) désigné en qualité de structure porteuse. Le Préfet du Lot-et-Garonne est coordonnateur du site.

Sur la commune de Baudignan, cette zone Natura 2000 concerne certains affluents de la Gueyze (ruisseau de Cabère, le Rioutort, le ruisseau de l'Ecole et celui de St Bézard).

La vallée de la Gueyze et de ses affluents sont bordées par une forêt-galerie dont la diversité végétale et animale contraste avec la monotonie de la pinède des Landes de Gascogne. Tous les cours d'eau sont fréquentés par des loutres.





LIMITES ADMINISTRATIVES
- Commune

NATURE
- Natura 2000
  - Directive Oiseaux
  - Directive Habitat

REFERENTIELS
- Carte IGN 1/100 000

ETIQUETTES
- Directive Oiseaux
- Directive Habitat
- Commune

Tous droits réservés.
Document imprimé le 1 Août 2011, serveur Carmen v1.6, http:// carmen.application.developpement- durable.gouv.fr, Service: Service Aquitaine.

II–2. ANALYSE PAYSAGERE

II–2–1. Baudignan : un exemple de commune forestière

Le territoire du Gabardan se caractérise par différentes typologies de communes. En effet, selon l'entité paysagère dans laquelle on se trouve, on distingue plusieurs types de communes.

Ainsi, dans le Bas-Armagnac, les typologies de communes varient sensiblement. En effet, on peut distinguer les communes structurées autour d'un centre-bourg constitué et les communes sans centralité affirmée caractérisées par de l'habitat diffus.

En revanche dans la partie Petite Lande, les typologies de communes sont assez homogènes et correspondent essentiellement à des communes forestières organisées autour d'un bourg et de plusieurs quartiers d'habitat.

L'organisation urbaine traditionnelle se traduit en effet par la présence d'un centre-bourg constitué auquel est relié plusieurs noyaux habités constituant des quartiers. Le quartier est caractéristique de l'organisation traditionnelle de l'habitat dans la lande et correspond souvent au regroupement de plusieurs airiaux.

■ Caractéristiques spatiales de la commune de Baudignan

La commune forestière de Baudignan se caractérise par la présence d'un bourg qui s'est organisé autour de l' église St-Jean Baptiste et de plusieurs regroupements de constructions traditionnelles qui avaient autrefois une vocation sylvicole.

Ces regroupements de constructions agricoles se sont implantés de manière dispersé dans la forêt de pins en formant des noyaux habités que l'on peut parfois qualifier d'airiaux

L'airial est un ensemble de constructions composées d'une maison d'habitation autour de laquelle est répartie des bâtiments d'exploitation agricole et des dépendances (borde, parc à moutons, étable, poulailler).

Avec la création de la pinède landaise, l'airial a été structuré par la forêt, formant ainsi des «clairières habitées». La présence de la silhouette forestière en arrière plan est donc permanente. La topographie est plane, le paysage est ouvert. En effet, l'absence de clôture laisse passer le regard jusqu'à la lisière des pins. Les grandes surfaces enherbées sont ponctuées par des chênaies organisées en damier ou de façon aléatoire.

■ Qualité paysagère des différentes entités

Trois grands types de paysages se distinguent sur la commune de Baudignan :

- le plateau forestier :

• Situation :
Sur la partie Ouest de la commune

• caractéristiques :
- relief imperceptible
- boisement uniforme de pins maritimes avec variations de la strate herbacée et présence de quelques feuillus en bords de parcelle
- grandes parcelles
- absence de cours d'eau

• qualités spatiales des sous unités :

Les parcelles boisées
- paysage vertical parfois fermé (taillis) mais pouvant laisser des perméabilités visuelles sous la canopée, entre les troncs (futaies)
- paysage offrant des perspectives rectilignes par la présence de pistes forestières souvent bordées de quelques feuillus qui encadrent le massif de résineux.
- ouverture visuelle à la faveur de parcelles coupées sur lesquelles on retrouve des feuillus esseulés (bouleaux, chênes...)

Les parcelles de culture irriguées
- paysage ouvert, horizontal
- larges panoramas, cernés à l'horizon par les fronts boisés des parcelles de pins

• enjeux :
- maintien de l'activité sylvicole en évitant les défrichements à la faveur de grandes parcelles cultivées
- protection de la forêt de production contre toute forme de mitage
- conserver une lisière naturelle boisée (feuillus) en bordure de parcelles (pistes forestières, réseau viaire...) pour préserver les continuités écologiques.

- le coeur habité

• Situation :
Sur la partie centrale de la commune de part et d'autre de la RD 59

• caractéristiques :
- relief relativement plat avec de légères variations
- parcelles de tailles variables caractéristiques, de différentes occupations du sols (bâti, cultures, boisements...)
- cultures de petites taille en opposition aux grandes cultures de maïs situées au Nord de la commune
- présence des affluents de la Gueyze permettant de drainer les sols , les rendant ainsi favorable pour les exploitations agricoles
- présence importante de boisements dominés par les feuillus relative à la présence humaine

• qualités spatiales des sous unités :

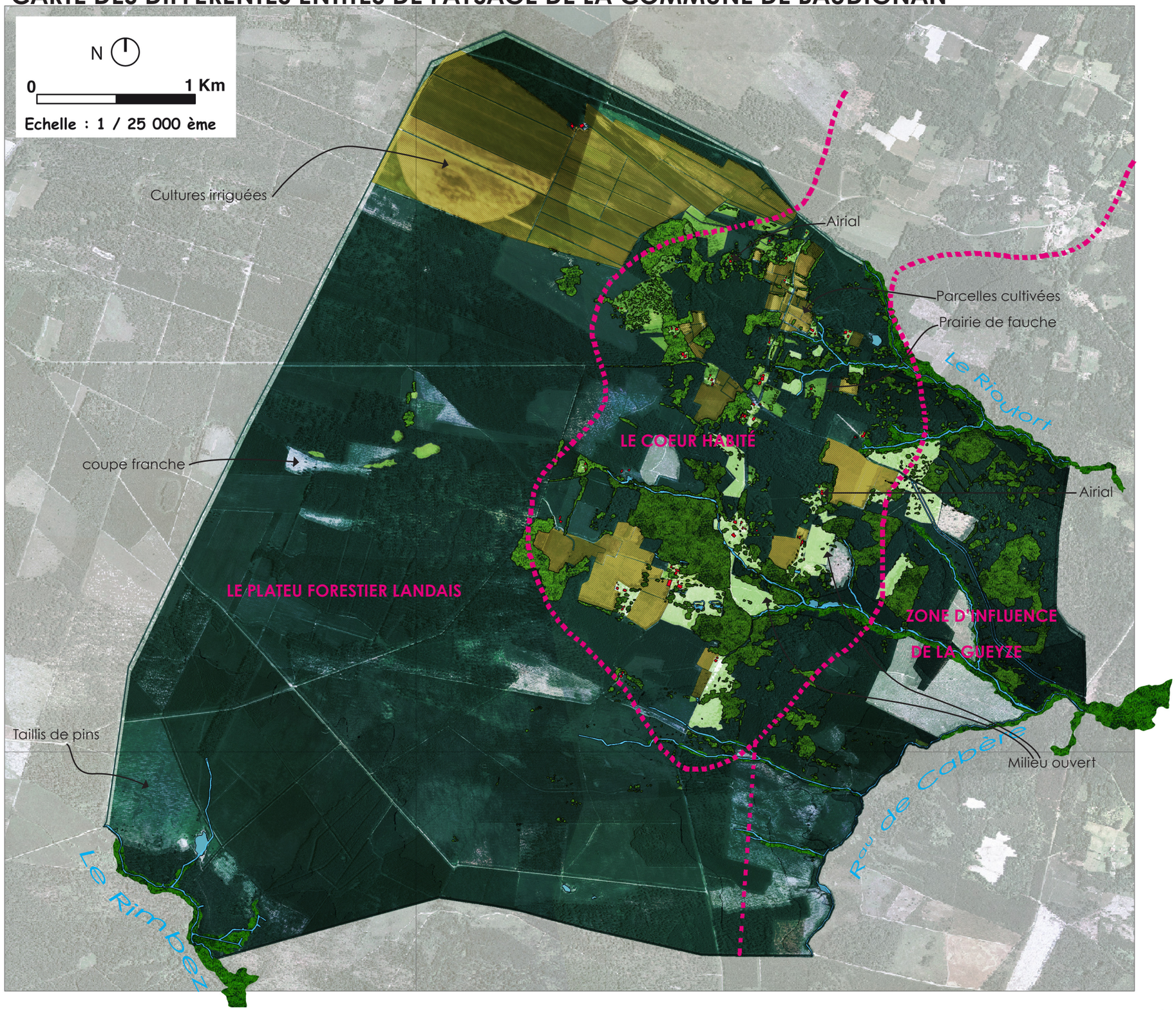
les airiaux
- espace ouvert où le végétal prédomine sur le minéral
- grandes surfaces enherbées ponctuées par des chênes
- absence de clôture
- ambiance intimiste et fraîche

• enjeux :
- maintien des boisements mixtes comme des limites sur lesquelles doit s'appuyer les secteurs de développement urbain
- protection des espaces cultivés contre toute forme de mitage
- protection des éléments bâtis les plus remarquables (maison bourgeoise, château)
- préservation des airiaux comme des espaces spécifiques

- la zone d'influence de la Gueyze

• situation :
Sur la partie Est de la commune

CARTE DES DIFFÉRENTES ENTITÉS DE PAYSAGE DE LA COMMUNE DE BAUDIGNAN





Exploitation agricole : large ouverture dans le massif forestier



Paysage rectiligne : ouverture à la faveur du réseau viaire



Boisement de feuillus en lisière de forêt



Exemple d'airial : un paysage ouvert, un clairière habitée



Opposition entre taillis 1er plan et futaie arrière plan



Forêt galerie de la Gueyze : un milieu écologique riche et varié

un paysage ouvert de prairie au second plan, une lisière de feuillus fait la transition avec les parcelles de pins



Un futaie et son sous-bois (fougères) laisse passer le regard



• caractéristiques :
- relief en légère pente vers la Gueyze
- boisements composés de pins maritimes auxquels s'ajoutent des essences liées aux milieux humides au niveau des ripisylves (aulnes, saules, peupliers...)
- parcelles de grandes dimensions qui se réduisent aux abords des ripisylves
- présence de la Gueyze et de ses affluents

• qualités spatiales des sous unités :

la forêt-galerie
- boisements linéaires de feuillus
- caractère sauvage, frais et intime
- espace fermé, isolé et caché par la voûte végétale

• enjeux :
- protection stricte des boisements ripicoles

2–2. Caractéristiques du bourg de Baudignan : le cas d'un bourg clocher

De même manière que nous avons analysé l'organisation spatiale du Gabardan à l'échelle des communes, nous avons mené cette réflexion à l'échelle des différents bourgs. Sur le Gabardan, nous avons en effet distingué 4 types de bourgs :

- Le bourg-centre
- Le bourg-clocher
- Le bourg-rue
- Le bourg ouvert

Le bourg de Baudignan répond aux caractéristiques du bourg clocher

■ Caractéristiques spatiales du bourg de Baudignan

Le bourg-clocher de Baudignan est caractérisé par une organisation urbaine qui s'est développée autour de l' église. En effet, le clocher de l'église St Jean Baptiste constitue un élément identitaire important et créé un point de repère visuel depuis les abords du bourg.

Le bourg-clocher de Baudignan se singularise des autres types de bourgs dans la mesure où l'urbanisation s'est polarisée autour de l'église sans pour autant être réellement structurée. Le bourg de Baudignan se limite à la présence de l'église, de la mairie et de quelques maisons d'habitation.

Par ailleurs, le tissu bâti est peu dense et on remarque la présence d'ouverture visuelle sur le paysage environnant. Le traitement de l' espace public est sobre. Seule la petite place devant la mairie a fait l'objet d'un traitement particulier.

Peu après le bourg, en direction de Rimbez et baudiets, on note la présence du château de Baudignan et de son alignement d'arbres remarquables.

■ Enjeux

- Maintenir le caractère rural du bourg , notamment dans le traitement des espaces publics.
- Créer, de manière qualitative, la relation entre les espaces urbanisés et les espaces ouverts aux abords du bourg (traitement des limites, rapport plein/vide).
- Conserver les points de vue remarquables sur la silhouette du clocher et préserver le repère visuel constitué par ce dernier.
- Préserver le caractère patrimonial du bâti traditionnel et protéger les éléments bâtis les plus remarquables (maison bourgeoise et château le long de la RD 59).

II–3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

► Le risque feu de forêt

La commune de Baudignan est concernée par le risque incendie de forêt identifié dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). Une cartographie de l'aléa a été transmise par le Préfet à la commune le 16 novembre 2004.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs du département des Landes considère que les feux de forêt sont des incendies qui se déclarent et se propagent dans des formations végétales d'une surface minimale d'un hectare. Ces formations végétales peuvent être des forêts (formations organisées ou spontanées dominées par des arbres et arbustes d'essences forestières diverses) ou des formations subforestières (formations d'arbres feuillus ou de broussailles).

La commune de Baudignan couvre une surface de 2 330 ha. Environ 2 100 ha sont boisés, ce qui représente environ 90 % du territoire communal.

Une simulation d'éclosions et de propagation d'incendies dans les conditions issues des données ci-dessus a permis de définir la zone d'aléa. Cette zone d'aléa sera donc reportée sur le plan de zonage du PLU sous la forme d'une trame spécifique, et des dispositions spécifiques seront définies dans le règlement de manière à protéger la population exposée à ce risque.

Une analyse plus fine que la simple transcription de la carte d'aléa a été effectuée de manière à tenir compte de l'évolution récente du massif forestier. En effet, ont été retirées de la zone d'aléa les parcelles déboisées suite à la tempête, les parcelles aujourd'hui cultivées et les parcelles aujourd'hui bâties.

Il convient, par ailleurs, d'attirer l'attention du maire sur sa responsabilité en matière de ressource en eau mobilisable. Le maire, dans le cadre de son pouvoir de police, doit "prévenir par des précautions convenables, et faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, …". Il lui appartient donc de pourvoir sa commune d'une défense incendie suffisante et en bon état de fonctionnement permettant de faire face à tout incendie.

► Risque retrait-gonflement des argiles

Certains secteur de la commune sont concernés par un risque moyen de retrait-gonflement des argiles. La présence d'argiles sur la commune induit des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation. Le risque appelé retrait-gonflement des argiles est lié à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

✦ Nature du phénomène :

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation.

Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.

L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

✦ Mesures préventives :

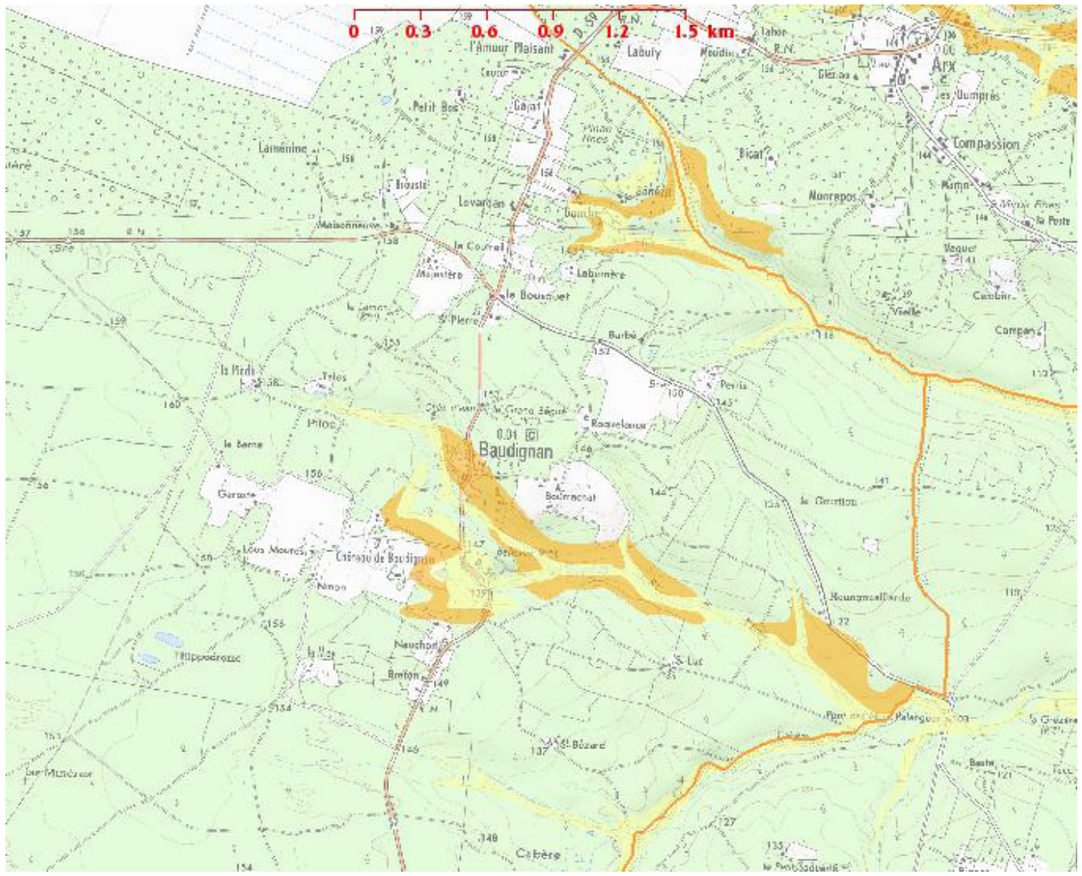
On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet.

Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Quelques préconisations peuvent donc être proposées :

- réaliser des sondages lors de constructions nouvelles,
- renforcer la structure des bâtiments,
- descendre les fondations jusqu'au substratum (micro pieux),
- réduire l'évaporation autour des bâtiments (suppression de la végétation).



► Le risque sismique

Le risque sismique est présent partout à la surface du globe, son intensité variant d'une région à une autre.

La France n'échappe pas à la règle, puisque l'aléa sismique peut être très faible à moyen en métropole, pouvant engendrer quelques milliers de victimes, et fort aux Antilles, où le nombre de victimes d'un séisme pourrait être de plusieurs dizaines de milliers. La politique française de gestion de ce risque est fondée sur la prévention : information du citoyen, normes de construction (afin que les bâtiments ne s'effondrent pas pendant un séisme), aménagement du territoire, amélioration de la connaissance de l'aléa et du risque sismique, surveillance sismique, préparation des secours et prise en compte du retour d'expérience des crises.

✦ La gestion du risque :

Le risque sismique est l'un des risques majeurs pour lequel on ne peut pas agir sur l'aléa (on ne peut pas empêcher un séisme de se produire, ni contrôler sa puissance).

Ainsi, la seule manière de diminuer le risque est d'essayer de prévoir les séismes (c.-à-d. prévoir où et quand ils pourraient avoir lieu : pour l'instant la science ne le permet pas) et d'en diminuer les effets (par la prévention, notamment en construisant des bâtiments prévus pour ne pas s'effondrer immédiatement en cas de séisme).

➥ **La prévision à court terme** : C'est la recherche d'un ensemble de méthodes permettant de prévoir la date, le lieu et la magnitude d'un séisme à venir ; pour l'instant la science ne le permet pas.

➥ **La prévision à long terme** : l'analyse de la sismicité historique (récurrence des séismes), de la sismicité instrumentale et l'identification des failles actives permettent d'évaluer l'aléa sismique d'une région, c'est-à-dire la probabilité qu'un séisme survienne dans une région donnée sur une période donnée (50 ans, 500 ans, ...). Un zonage sismique de la France selon cinq zones a ainsi été élaboré (décret no 2010-1255 du 22 octobre 2010). Ce zonage est basé sur un découpage communal.

➥ **Le zonage sismique de la France**

- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte.

La commune de Baudignan est caractérisée par un risque sismique très faible qui ne justifie pas de dispositions réglementaires particulières.

II–4. TOURISME ET PATRIMOINE

Le territoire du Gabardan bénéficie d'un certain nombre d'atouts touristiques et patrimoniaux. Territoire à forte identité paysagère, culturelle et patrimoniale, le Gabardan est caractérisé par la présence de nombreux éléments bâtis et naturels qui attirent de plus en plus de touristes français et étrangers.

En matière d'hébergement touristique, l'offre principale concerne les gîtes et les chambres d'hôtes. La plupart des communes disposent de ce type de structure d'accueil.

Il existe également 8 hôtels dont 4 se situent le long de la RD 933, 3 à Gabarret et 1 à Escalans. Ce dernier bénéficie de la proximité du Château de Buros et d pôle agro-touristique de la Ganaderia de Buros.

I existe également plusieurs restaurants dont certains sont gérés par certaines communes sous la forme de baux commerciaux.

Le patrimoine bâti remarquable concerne essentiellement certaines églises et châteaux.

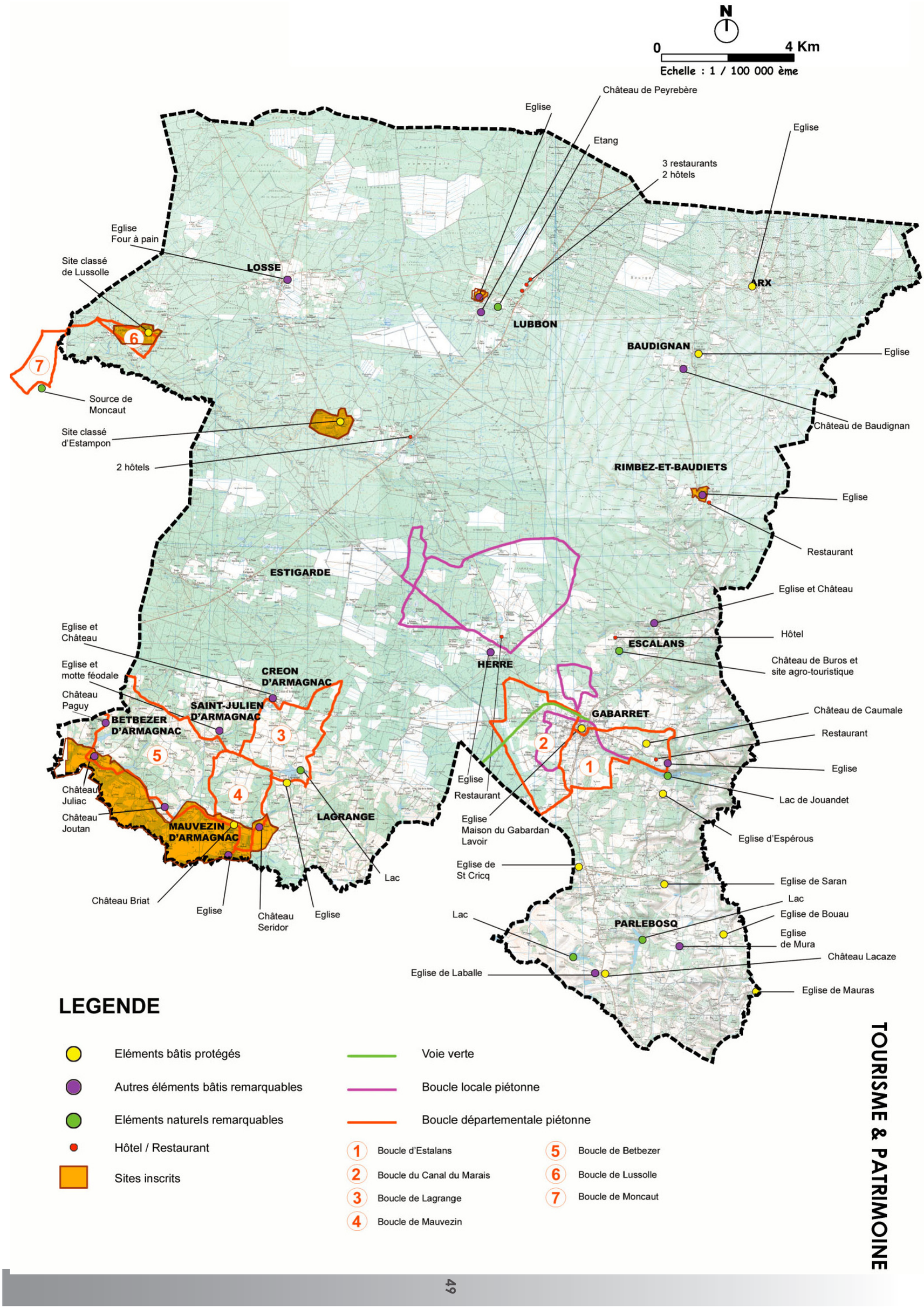
Le tableau ci-dessous recense les principaux éléments de patrimoine bâti et leur mesure de protection :

COMMUNE	SITE REMARQUABLE	TYPE DE PROTECTION
Arx	Eglise St-Martin	Monuments Historiques Inscrits
	Croix aux instruments de la Passion	
Baudignan	Eglise St-Jean Baptiste (y compris son décor peint) avec son presbytère attenant et son porche d'entrée	Monuments Historiques Inscrits
Betbezer-d'Armagnac	Site du Bas Armagnac	Site Inscrit
	Château de Joutan	-
	Château de Juliac	-
	Château Paguy	-
Créon-d'Armagnac	Eglise et château	-
Escalans	Château de Caumale	Monuments Historiques Inscrits
	Eglise St Jean Baptiste	
	Eglise de Ste Meille	-
Estigarde	-	-
Gabarret	Maison du Gabardan	Monument Historique Inscrit
Herré	-	-
Lagrange	Eglise St-Pierre	Monuments Historiques Inscrits
	Abords du château de Briat et ses annexes	
	Site du Bas Armagnac	Site Inscrit
	Château Séridos	-
Losse	Site d'Estampon	Sites Classés
	Site de Lussolle	
Lubbon	Site du Village de Château-Vieux	Site Inscrit
Mauvezin-d'Armagnac	Château de Briat et ses annexes	Monuments Historiques Inscrits
	Site du Bas Armagnac	Site Inscrit
Parleboscq	Ruine du Moulin à vent	Monuments Historiques Inscrits
	Château de Lacaze	
	Eglise St André de Bouau	
	Eglise St-Martin-d'Esperous	
	Eglise Notre-Dame-de-Mauras	
	Eglise St-Cricq	
	Eglise de Sarran	
	Eglise de Mura	-
	Eglise de Laballe	-
Rimbez-et-Baudiets	Eglise St-Luperc	Monument Historique Inscrit
	Site autour de l'église St-Luperc	Site Inscrit
St Julien d'Armagnac	Motte Féodale	-

Un certain nombre de ces éléments patrimoniaux sont rendus attractifs par la présence de circuits pédestres. En effet, le territoire du Gabardan bénéficie de la présence :

- D'une voie verte sur les emprises de l'ancienne voie ferrée.
- De circuits piétons départementaux.
- De boucles locales piétonnes.

Ce réseau de cheminements doux concerne essentiellement le secteur Sud du territoire sur la partie Bas-Armagnac. On pourrait imaginer une extension de celui-ci sur le secteur de la Petite Lande. Il s'agira en effet de créer des liaisons entre ces circuits en s'appuyant sur la présence de piste forestière par exemple.



LEGENDE

- Eléments bâtis protégés
- Autres éléments bâtis remarquables
- Eléments naturels remarquables
- Hôtel / Restaurant
- Sites inscrits
- Voie verte
- Boucle locale piétonne
- Boucle départementale piétonne

1. Boucle d'Estalans
2. Boucle du Canal du Marais
3. Boucle de Lagrange
4. Boucle de Mauvezin
5. Boucle de Betbezer
6. Boucle de Lussolle
7. Boucle de Moncaut

TOURISME & PATRIMOINE

III. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

III–1. JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

La mise en place des orientations du PLU de la commune de Baudignan déclinée ci-après et repris dans le P.A.D.D. témoigne du souci de s'inscrire dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier prescrit pour tous documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

III–1–1. Le préambule communautaire

Afin de tirer profit de l'émergence de nouveaux projets pour redynamiser son territoire tout en assurant une préservation de son identité, la Communauté de Communes du Gabardan a souhaité engager une réflexion à l'échelle communautaire afin d'identifier les enjeux et les grandes orientations d'un projet commun de territoire.

Dans ce cadre, un diagnostic communautaire a été réalisé au cours de l'année 2007, qui a permis dans un 2ème temps d'élaborer des objectifs et des principes communs de développement dans le cadre d'une charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage élaborée en 2008. Les 15 PLU déclinés dans les 15 communes du territoire communautaire, s'inscrivent pleinement dans cette démarche commune d'aménagement du territoire qui vise une cohérence d'ensemble.

Le projet de développement communautaire intitulé « schéma d'organisation du territoire communautaire » constitue la conclusion du diagnostic intercommunal et s'appuie sur un certain nombre d'objectifs justifiés ci-après :

► **Promouvoir un développement urbain maîtrisé,**
respectueux de l'identité rurale et forestière du territoire et compatible avec les capacités actuelles et projetées des services et équipements communautaires (scolaire/périscolaire, accueil des personnes âgées, ...) et des réseaux publics.

Le diagnostic a conduit à mettre en évidence une offre en équipements publics et collectifs principalement centralisée sur la ville-centre de Gabarret. Cette offre relativement diversifiée nécessitera dans certains domaines un confortement dans la perspective d'accueil de nouvelles populations ;

La même démarche a été menée par rapport à la capacité des réseaux publics (AEP production / distribution ; assainissement, collecte / traitement ; défense incendie) à l'échelle de chaque commune afin que le développement programmé reste compatible avec les capacités du territoire (enquête réseaux réalisée en Avril 2009)

► **Maintenir une armature urbaine «équilibrée» sur le territoire structurée autour :**

- ✦ d'une ville-centre, Gabarret, comme lieux-de diversité des fonctions urbaines associant habitat, services marchands et services publics, pouvant à ce titre assumer une part importante du développement projeté ;
- ✦ de trois polarités secondaires (Créon d'Armagnac, Parleboscq et Losse) qui, compte tenu de leur poids démographique, leur situation géographique et la présence de quelques équipements publics et commerces/services de proximité peuvent assumer un développement urbain plus soutenu que les autres communes rurales voisines.
- ✦ des communes rurales -dont fait partie Baudignan- ne souhaitant prendre part au développement que dans une proportion modérée et maîtrisée. Ces communes soucieuses de préserver leur identité rurale et/ou forestière peuvent néanmoins être confortées dans une démarche de développement urbain en épaisseur prioritairement autour des bourgs et des quartiers constitués en évitant l'émiettement et l'étirement le long des voies.

► **Donner la priorité au confortement des bourgs (lorsqu'ils existent) plutôt que favoriser un mitage et une dispersion de l'habitat.**

Le mode de développement privilégié, à savoir en épaisseur et spatialement regroupé autour des lieux de centralité existants plutôt qu'en linaire ou dispersé, vise à répondre au principe de développement urbain maîtrisé et de préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels prônés par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Cet objectif vise également à favoriser la vie communale et limiter les coûts d'équipements pour la collectivité.

► **Mettre en oeuvre une politique de l'habitat diversifiée:**

La question de l'habitat s'avère, avec celle du développement économique au centre du projet de territoire de la Communauté de Communes du Gabardan ; Il s'agira ainsi de :

- ✦ développer le parc locatif conventionné répondant aux besoins des populations les plus fragiles à la fois sur la ville-centre de Gabarret mais également sur des communes de taille plus modeste telles que Créon d'Armagnac, Parleboscq ou Losse.
- ✦ parallèlement à la diversification des produits habitat, la Communauté de Communes du Gabardan a souhaité que l'ensemble des 15 PLU assurent une diversification de l'offre foncière, afin que le marché local présente à la fois du «grand parcellaire», mais également du parcellaire de taille plus réduite tout en restant compatible avec le recours à l'assainissement autonome dans la plupart des cas (toutes les communes sauf Gabarret, Créon d'Armagnac, Mauvezin d'Armagnac et à l'avenir Betbezer d'Armagnac, Losse et Parleboscq) ; dans cet objectif, l'article 5 demeure non réglementé pour les communes bénéficiant de l'assainissement collectif.

► **Renforcer l'attractivité économique à l'appui d'un développement économique «intégré» au territoire à l'appui:**

- ✦ du site communautaire de Lapeyrade (ZA du Gabardan) et de la centrale photovoltaïque du Gabardan orientés vers la thématique de la production d'énergies renouvelables ;
- ✦ du confortement des activités économiques existantes (notamment pour les sites de Gabarret et Créon d'Armagnac) en veillant à assurer leur évolutivité sur leur implantation d'origine ;
- ✦ d'une activité touristique dont l'attractivité peut s'appuyer sur la présence d'un patrimoine bâti, naturel et paysager à valoriser ;
- ✦ d'une activité agricole et forestière à protéger et développer.

Le domaine du développement économique s'inscrit pleinement dans le cadre des compétences communautaires, et a déjà fait à ce titre l'objet d'une réflexion qui a conduit à réaliser le site de la ZA du Gabardan. Il paraît donc préférable de favoriser le confortement de cette zone plutôt que de promouvoir une dispersion des sites d'accueil économique sur l'ensemble du territoire.

Cependant, la stratégie communautaire en matière de développement économique s'attache à accompagner au mieux le tissu déjà en place, afin de lui permettre de se pérenniser sur le territoire dans les meilleures conditions ; une attention particulière a été portée aux conditions de développement de la Zone d'Activités Economique de Lamarraque à Gabarret.

► **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels recensés comme remarquables :**

- ✦ au titre de leur biodiversité, dans le cadre du réseau Natura 2000 (réseau hydrographique des affluents de la Midouze à l'Ouest et ceux de la Gélise à l'Est) élargis à l'ensemble des milieux ripisylves ou boisés qui traversent le territoire constitutifs de la trame bleue/verte, et qui remplissent une fonction de corridor écologique ;

- ✦ au titre de leur plus-value paysagère et identitaire.

L'échelle territoriale communautaire s'avère être une échelle particulièrement pertinente pour aborder la dimension environnementale du projet, elle est l'occasion d'assurer la cohérence d'ensemble, d'apprécier et de calibrer l'impact global du projet. En effet, la stratégie de développement communautaire a sur quelques points ponctuels fait le choix d'un impact possible, mais qui ramené à l'échelle plus large du territoire communautaire, peut être considéré comme «environnementalement supportable et durable».

Les grands orientations communautaires en matière de prise en compte de la biodiversité et des paysages, tendent à répondre aux principes d'une protection des espaces naturels et de leur utilisation économe au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

III–1–2. Les grandes orientations du PADD de Baudignan

► Les principes de fonctionnement urbain

Face aux menaces de développement dommageables au territoire, mises en évidence dans la 1ère partie du rapport de présentation, le PADD décline les grandes orientations à même d'assurer un développement plus durable, à savoir :

- ✦ Réserver les voies primaires (RD 59, RD 377) à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental et non de support à l'urbanisation.
  Les voies primaires ont en effet une fonction de déplacement à une échelle supra-communale, sur lesquelles la vitesse des véhicules n'est pas compatible avec la desserte d'un habitat individuel et constitue par conséquent une source d'accident de la circulation.

- ✦ Prévoir, dans le cadre de l'aménagement des zones de développement urbain, un maillage de voies de bouclage destiné à assurer une bonne lisibilité des déplacements tant automobiles que piétons et/ou cyclables.

Ces deux orientations visent à promouvoir dans le cadre du développement futur une organisation rationnelle, plutôt que favoriser une juxtaposition d'opérations d'aménagement ou de constructions isolées qui conduirait à des quartiers fonctionnant selon un mode introverti sans lien avec le reste du bourg.

► Les principes du développement urbain

- ✦ Donner la priorité de développement aux secteurs situés à l'Est du centre-bourg à l'appui d'un parti d'aménagement basé sur :
  - La prise en compte des limites physiques et paysagères comme les structures boisées existantes.
  - Le maintien du point de vue remarquable sur l'église depuis la RD59
  - La priorité en terme de développement urbain aux espaces situés dans le rayon de proximité de 250 m autour du bourg permettant ainsi de conforter les différentes fonctions urbaines qui lui sont attachés (proximité de la mairie,...) Cette enveloppe urbaine vise à circonscrire un périmètre au sein duquel existent encore de grandes capacités de développement à mobiliser avant d'aller chercher une extension au-delà sur les espaces forestiers.
  - La priorité à un développement en épaisseur qui limite l'étirement le long des voies, et cherche à établir des liaisons urbaines entre les espaces à aménager, notamment avec le nouveau lotissement du bourg

Ce principe vise à promouvoir un développement compact et équilibré autour de la centralité historique et en évitant les tendances à l'étirement le long des voies primaires qui tendent à brouiller la lecture des limites traditionnelles «ville/forêt». Elle vise également à répondre au principe de consommation économe du territoire, de limitation du mitage des espaces naturels; par ailleurs cette enveloppe urbaine circonscrit les espaces les mieux équipés aux services et réseaux publics et par conséquent s'inscrit dans un principe de rationalisation des équipements publics.

- ✦ Tenir compte de la présence d'une polarité urbaine secondaire existante autour de la salle des fêtes en permettant la réalisation de quelques constructions supplémentaires sous la forme de comblement de dents creuses. En effet, sans chercher à favoriser le développement urbain linéaire le long de la RD 59 ou de la RD 377, il s'agit cependant de tenir compte de l'urbanisation existante en permettant le comblement de quelques dents creuses à proximité de la salle des fêtes.

Le choix de permettre au quartier de la salle des fêtes de se conforter avec quelques constructions supplémentaires répond au souhait de la commune d'apporter d'autres produits habitat que la seule offre foncière que le PLU circonscrit autour du bourg.

- ✦ Promouvoir une diversité des formes urbaines, à l'appui du règlement d'urbanisme qui permettra une mixité des modes d'implantation; ce choix permet une optimisation des espaces de centralité et bénéficiant d'un meilleur équipement en réseaux publics.

Les bourgs ruraux se sont traditionnellement ordonnés sur la base d'un principe d'économie spatiale car l'espace avait une valeur matérielle et était prioritairement consacrée à la sylviculture; l'objectif du PADD est de retrouver ce principe d'économie spatiale en permettant de réaliser sur les parcelles disponibles des opérations comparables au mode d'organisation traditionnelle.

- ✦ Promouvoir une diversité des produits d'habitat afin d'associer dans chaque opération de l'habitat locatif (privé ou public, social ou intermédiaire) et de l'habitat en accession à la propriété ; cette mixité étant un vecteur de rajeunissement et de sédentarisation des jeunes ménages.

Cette orientation s'inscrit dans le principe de mixité sociale prôné par la Loi SRU, mais également en cohérence avec le Schéma Territorial de l'Habitat en cours d'élaboration qui met en exergue les enjeux d'une diversité d'habitat.

- ✦ Proscrire toute forme de développement sur le reste du territoire dans un souci de limitation du mitage.

Cette orientation vise à répondre au principe de consommation économe du territoire et de limitation du mitage des espaces forestiers ; promouvoir le développement sur les espaces les mieux équipés en réseaux publics s'inscrit dans un principe de gestion économe des ressources publiques.

► La prise en compte de la biodiversité de l'agriculture et des paysages

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec équilibre avec la prise en compte des dimensions agricoles, environnementales et paysagères du territoire, afin de lui assurer une plus grande durabilité.

Ce souci conduit à mettre en exergue dans le projet de PLU de Baudignan les principes suivants :

- ✦ La protection des corridors écologiques correspondant aux boisements ripicoles le long des ruisseaux de la commune correspondant aux affluents de la Gueyze (l'école, ruisseau de Cabère).
- ✦ La protection des terres cultivées au Nord de la commune ou encore au Sud-Ouest et au Nord-Est de la zone du bourg.
- ✦ la protection de l'identité forestière, dans lequel le massif forestier joue un rôle tant économique qu'identitaire;

► Permettre l'évolution du bâti existant sur le reste du territoire en autorisant les extensions et la création d'annexes aux logements (garage, dépendance ...)

Cette disposition s'inscrit dans le principe de protection et de renouvellement de l'habitat rural qui doit, au même titre que la construction neuve, être considéré comme un vecteur de développement ; pour cela le PADD prescrit une certaine évolutivité par réhabilitation ou extension limitée.

Ces modalités assurent, par ailleurs, le maintien de la valeur vénale du patrimoine existant, quel que soit son classement réglementaire dans le zonage.

III–2. UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES

Article L. 123-1 du Code de l'urbanisme :

«Les PLU exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transport, d'équipement et de services».

Ce chapitre vise à dresser les perspectives d'évolutions démographiques pour le territoire pour les 10 prochaines années de façon à évaluer les différents besoins induits par cette évolution.

III–2–1. Perspectives démographiques communautaires

Le territoire communautaire a connu au cours de la décennie 2000 un retour à un équilibre démographique (+ 52 nouveaux habitants entre 1999 et 2007), après une longue période de décroissance (- 286 habitants entre 1982 et 1999). La communauté de communes du Gabardan souhaite donc conforter cette amélioration et retrouver une situation de croissance démographique pour les 10 prochaines années. En effet, l'objectif communautaire consiste à atteindre une population de 5000 habitants d'ci 10 ans.

Face à cet enjeu, des objectifs se sont dégagés commune par commune, afin de porter un développement global compatible avec les capacités actuelles et projetées du territoire ;

Chaque commune s'est exprimée sur les perspectives d'évolution qu'elle souhaitait dresser sur son territoire communal à l'échéance des 10 prochaines années ; il en ressort des positionnements variables en terme d'accueil de nouveaux ménages :

- ✦ Les communes qui s'orientent vers le choix d'un développement modéré, souhaitant reconduire leur rythme antérieur de 1 ménage par an, sans excéder 2 ménages, soit une perspective de 10 à 20 ménages, au plus 35 ménages, d'ici 10 ans. Ce choix est systématiquement justifié par le souhait de conserver leur caractère villageois, qu'il soit rural ou forestier (Arx, Baudignan, Betbezer d'Armagnac, Escalans, Estigarde, Herré, Lagrange, Lubbon, Mauvezin d'Armagnac, Rimbez et Baudiets ou encore St julien d'Armagnac).
- ✦ Les communes qui s'orientent vers le choix d'un développement plus soutenu, variable de 2 à 3 ménages par an, qui les conduiraient à compter 50 à 80 nouveaux ménages d'ici 10 ans ; ce choix s'exprime parmi les communes qui ont connu un rythme de croissance plus soutenu durant ces dernières années et qui se présenterait comme un prolongement de tendance (Créon d'Armagnac, Losse et Parleboscq ...)
- ✦ La ville-centre de Gabarret identifiée dans le PADD comme polarité urbaine forte et qui présentent les atouts pour assumer la majeure partie du développement ; sur la base d'une perspective de développement d'environ 200 ménages d'ici 10 ans.

SYNTHÈSE DES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

		Rythme moyen d'accueil de nouveaux ménages/an	Perspectives de nouveaux ménages d'ici 10 ans
VERS UN DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ	Baudignan	0	11
	Arx	0 à 1	14
	Estigarde	0 à 1	13
	Herré	0 à 1	19
	Lagrange	0 à 1	20
	Lubbon	1 à 2	16
	Mauvezin d'Armagnac	0 à 1	15
	Rimbez et Baudiets	0 à 1	10
	St Julien d'Armagnac	0 à 1	15
	Betbezer d'Armagnac	1 à 2	23
	Escalans	1 à 2	36
VERS UN DÉVELOPPEMENT PLUS SOUTENU	Losse	1 à 2	52
	Parleboscq	1 à 2	80
	Créon d'Armagnac	2 à 3	60
VERS UN DÉVELOPPEMENT AFFIRMÉ	Gabarret	4 à 5	200
CDC DU GABARDAN		**10 à 23**	**Arrondi à 550 à 600**

III–2–2. Les besoins en logements à l'échelle communautaire

L'objectif des PLU en matière d'habitat est de cerner les besoins communaux des populations futures de manière à atteindre l'objectif général de 5 000 habitants d'ici 10 ans sur l'ensemble du territoire.

Quantitativement, le travail de prospective doit prendre en compte plusieurs variables :

- Le fait que la croissance démographique et celle de production de logements neufs ne sont pas strictement liées. En effet ce phénomène se confirme sur le territoire communautaire puisque entre 1999 à 2007 on a enregistré + 52 habitants et la création de 124 nouveaux logements ; peuvent entrer en jeu le desserement des ménages, le phénomène de décohabitation des jeunes, ...

- Le fait que le parc ancien peut constituer, par renouvellement, une variable d'ajustement de la demande en logement, mais dans une moindre mesure, et de façon très variable en fonction des situations locales ; certaines communes sous pression urbaine ne présentent plus de parc ancien vacant car déjà réinvesti ; dans d'autres cas, le parc vacant a atteint un niveau de dégradation trop important pour constituer une alternative économiquement viable par rapport à un logement neuf.

- Le taux de rotation sur le parc existant entre les ménages qui quittent le territoire et ceux qui viennent s'y installer car un certain nombre de communes présentent un solde migratoire déficitaire.

Sur la base des objectifs démographiques qui se dégagent commune par commune, les besoins en logements d'ici les 10 prochaines années pourraient se situer autour de 600 logements pour l'ensemble du territoire communautaire.

III–2–3. Les besoins en logements pour Baudignan et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU

Baudignan constitue une des communes forestière ne souhaitant prendre part au développement que dans une proportion modérée et maîtrisée. En effet, Baudignan est soucieuse de préserver son identité forestière mais souhaite néanmoins pouvoir être confortée dans une démarche de développement urbain en épaisseur prioritairement à proximité du bourg et dans un seul quartier constitué (la quartier de la salle des fêtes) en évitant l'émiettement et l'étirement le long des voies.

A ce titre, la commune se positionne sur une hypothèse de renforcement de tendance qui, entre 1999 et 2006, était établie sur une base d'accueil de moins de 1 ménage par an.

En effet, la commune de Baudignan souhaite légèrement abonder les objectifs démographiques communautaires pour atteindre un rythme d'accueil annuel moyen de 15 ménages par an, soit 15 ménages d'ici 10 ans. Cet objectif reste cependant inférieur à celui des communes qui tendent vers un objectif plus soutenu (Losse, Créon d'Armagnac, Parleboscq).

Calcul de la capacité d'accueil du PLU

Zones	Secteurs	capacité brute superficie (ha)	capacité nette coefficient pondérateur (*0,5)	1 logement/parcelle disponible (U) ou 5 logements/ha (AU)
UA	le bourg			3
UB	quartier de la salle des fêtes			5
1AU	le bourg-Est	3,2	1,6	8
TOTAL				16

Le calcul de la capacité d'accueil suit la méthodologie suivante :

- application d'une construction nouvelle par parcelle disponible en zone UA et UB ;

- application d'un coefficient pondérateur de 0,5 susceptible de traduire le frein à l'ouverture à l'urbanisation que peuvent représenter les phénomènes de rétention foncière ;

- application d'un ratio de logements à l'hectare de 5 logts/ha (de manière à tenir compte des exigences en matière d'assainissement individuel), sur la base de 30 % affecté à la voirie et aux espaces verts soit une moyenne de lots de 1 500 m2 de manière à répondre aux exigences de mise en œuvre d'un assainissement autonome.

La capacité d'accueil des zones 1AU après pondération s'élève à 1,6 ha à laquelle il convient d'ajouter environ 8 parcelles disponibles dans le bourg et le quartier de la salle des fêtes.

Les zones U et 1AU du PLU sont, en fonction d'une densité moyenne de 5 logts/ha, en mesure de générer 16 logements. Ces zones permettront par conséquent de répondre, tant à l'objectif communautaire, qu'à l'objectif communal, qui se traduit par l'accueil de 15 ménages durant les 10 prochaines années.

III–2–4. La cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics

Cette partie vise à évaluer la capacité des réseaux et équipements publics afin d'apprécier la cohérence de leur dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment, et éventuellement programmer leur redimensionnement.

Afin de raisonner à une échelle pertinente en matière de production, alimentation en eau potable et de défense incendie, une enquête réseaux a été organisée avec le SYDEC, le SINEL (Syndicat Intercommunal du Nord Est Landais), et le SDIS 33 (le centre de secours de St Justin) le 15 Avril 2009 ; cette enquête a permis de mettre en perspective l'ensemble des dépenses nécessaires à la mise en œuvre des 15 PLU, de façon à en apprécier la faisabilité financière et sa programmation dans le temps.

Tableau de synthèse des réseaux publics projetés

Réseaux :	**AEP**		**Défense incendie**		**Assainissement EU**		**Electricité**
Maître d'Ouvrage :	**SINEL**		**SDIS 40**		**SINEL**		**SYDEC**
	Situation existante	Situation projetée	Situation existante	Situation projetée	Situation existante	Situation projetée	
Lieu dit : Le bourg Capacité : 6 logements en zone U + 20 logements en zone 1AU	Ø 90 PVC	OK	réserve prévue dans le nouveau lotissement	OK	assainissement autonome (aptitude des sols assez favorable)	révision du SDA	- renforcements : gratuit - extensions <200m : gratuit - extensions >200m : payant
Lieu dit :Quartier salle des fêtes Capacité : 6 logements	Ø 90 PVC	OK	Aucune => château d'eau >200m	défense incendie à prévoir	assainissement autonome (terrains relativement imperméables)	révision du SDA	

III–2–4–1. LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE

Toutes les zones U et 1AU sont suffisamment desservies à leur périphérie par le réseau AEP pour accueillir de nouvelles constructions. Le secteur du bourg et le quartier de la salle des fêtes bénéficient d'un réseau AEP Ø 90.

III–2–4–2. LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE

La défense incendie du bourg est assurée par une réserve d'au qui a été réalisée dans le cadre de l'aménagement du lotissement. Par conséquent, celle-ci pourra être utilisée lors de l'aménagement des zones 1AU

En revanche, le quartier de la salle des fêtes ne bénéficie d'aucune défense incendie. Le château d'eau se situe à plus de 200m de l'équipement. Il conviendra par conséquent de prévoir une défense incendie de type poteau ou réserve pour l'ensemble de la zone UB.

III–2–4–3. LES BESOINS EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT

Actuellement, la commune de Baudignan ne dispose pas de système d'assainissement collectif. Le projet de révision de Schéma Directeur d'Assainissement a conclut qu'à la vue des analyses effectuées, notamment en matière de contraintes de sols et d'habitat, que la totalité du territoire communal relevait de l'assainissement non collectif.

En effet, les 2 secteurs de développement envisagés (le bourg, le quartier de la salle des fêtes) présentent une aptitude des sols variable.

En effet, l'aptitude des sols du bourg s'avère assez favorable. Des filières d'assainissement de type tranchées d'épandage sont préconisées. Celles-ci ne génèrent pas de rejets. En revanche, l'aptitude des sols du quartier de la salle des fêtes est défavorable. Il s'agit de sols hydromorphes sur sables des landes pour lesquels des tertres d'infiltration sont préconisés. Néanmoins, les rejets resteront exceptionnels compte tenu du faible potentiel de constructions.

III–2–4–4. LES BESOINS EN MATIERE SCOLAIRE

Baudignan ne dispose d'aucune école sur son territoire. Les enfants dépendent principalement des écoles situées sur la commune de Gabarret.

Les écoles de Gabarret seront en mesure de répondre aux besoins des nouveaux habitants appelés à s'installer sur la commune.

III–2–4–5. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES SOCIAUX

La Communauté de Communes du Gabardan a développé en matière d'équipements et de services sociaux une offre relativement centralisée sur Gabarret, à même d'être confortée progressivement.

En matière d'accueil des enfants, la Communauté de Communes du Gabardan prévoit la réalisation d'un C.L.S.H. à Gabarret pour assurer l'accueil périscolaire avant et après l'école, les mercredis et durant les petites et grandes vacances scolaires.

Parallèlement à la garde collective, la Communauté de Communes du Gabardan envisage la création d'une Maison des Jeunes à Gabarret.

III–2–5. Les besoins en matière de développement économique

III–2–5–1. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

Face à cet enjeu, la Communauté de Communes du Gabardan développe une stratégie de développement économique «intégré» au territoire afin de limiter la dépendance économique vis-à-vis des pôles d'emplois voisins et un fonctionnement de type «territoire-dortoir». Cette démarche, exposée dans les justifications du PADD (paragraphe II-1), répond à un certain nombre de besoins qui s'expriment sur le territoire sans trouver actuellement de réponse organisée et structurée.

Face à l'ensemble de ces besoins, la Communauté de Communes du Gabardan souhaite apporter une réponse justement dimensionnée et spatialement cohérente, c'est à dire adaptée aux conditions d'accessibilité du territoire et évitant un phénomène d'essaimage afin de viser une certaine efficacité d'échelle.

III–2–5–2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE BAUDIGNAN

La question du développement économique s'appréhende davantage à l'échelle du territoire communautaire plutôt qu'à l'échelle de Baudignan. Face à cet enjeu de développement économique, la Communauté de Communes du Gabardan développe la stratégie d'un développement économique «intégré» au territoire afin de limiter la dépendance économique vis-à-vis des pôles d'emplois voisins et un fonctionnement de type «territoire-dortoir». Cette démarche, exposée dans les justifications du PADD (paragraphe II-2), répond à un certain nombre de besoins qui s'expriment sur le territoire sans trouver actuellement de réponse organisée et structurée.

Face à l'ensemble de ces besoins, la Communauté de Communes du Gabardan souhaite apporter une réponse justement dimensionnée et spatialement cohérente, c'est à dire adaptée aux conditions d'accessibilité du territoire et évitant un phénomène d'essaimage afin de viser une certaine efficacité d'échelle.

III–2–6. Les besoins en matière d'agriculture

III–2–6–1. L'ACTIVITÉ AGRICOLE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

Le constat d'un étalement et de dispersion urbains sans cesse amplifiés au détriment des espaces agricoles, forestiers et naturels, qui fondent l'identité du territoire communautaire mais participent aussi à l'économie locale, conduisent à lutter contre ce phénomène et protéger au mieux le potentiel exploitable.

► Les besoins de protection s'expriment à deux niveaux :

- d'une part à l'encontre des exploitations en activité ; pour cela une enquête a été menée dans chaque commune afin de recenser les exploitants, leurs perspectives à court, moyen et long terme (afin notamment de cerner les cas de retraites agricoles à court terme et apprécier les possibilités de reprise de l'activité, des bâtiments et des terres), et les terres exploités ou non et leur qualité agronomique.

- d'autre part à l'encontre des terres à potentialité agricole, qui peuvent aujourd'hui ne pas être mises en culture pour des raisons conjonctuelles, mais présentent un capital exploitable à protéger pour les générations futures ;

III–2–6–2. L'ACTIVITE AGRICOLE A L'ECHELLE DE BAUDIGNAN

Au-delà de l'activité sylvicole, l'agriculture est encore très présente sur Baudignan et se caractérise par une activité de pâtures, et de céréaliculture. Cette activité agricole représente un fort enjeu d'équilibre économique, social et identitaire à prendre en compte dans le PLU de cette commune. Ainsi, la totalité des terres cultivées sont classées en zone agricole dans le PLU. Leur caractère agronomique sera par conséquent protégé.

Un seul secteur situé au contact de terrains cultivés pourra faire faire l'objet d'un développement urbain à long terme. Il s'agit des terrains situés à l'Ouest du quartier de la salle des fêtes, en bordure de la RD 377. Toutefois, il s'agit d'un terrain correspondant à une dent creuse entre la salle des fêtes et une maison d'habitation. Il ne s'agit en aucun cas de mitage qui serait lié à une urbanisation dispersée.

Enfin, sur Baudignan, seulement deux sites accueillant actuellement une construction agricole (grange, dépendance agricole,...) et située au cœur de l'espace agricole pourra bénéficier d'un changement de destination. Il s'agit de constructions situées au château et au Mey.

III–2–7. Les besoins en matière de protection de l'environnement

III–2–7–1. A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

Le territoire communautaire, resté longtemps à l'écart des pressions urbaines, a conservé une dynamique naturelle encore très active. De nombreux besoins en matière de prise en compte et de protection s'y expriment :

- aux abords des périmètres identifiés par Natura 2000 au titre de leur diversité biologique,

- aux abords des milieux humides que constituent les linéaires des cours d'eau non compris dans les périmètres Natura 2000, mais qui revêtent pour autant localement une importante fonction de corridor écologique ,

- sur les espaces boisés, spontanés mais aussi cultivés, qui complètent l'effet de continuité biologique citée précédemment et participent à réduire les émissions de CO2 utilisé pour leur croissance végétale.

III–2–7–2. A L'ÉCHELLE DE BAUDIGNAN

Baudignan est un territoire caractérisé par la présence de milieux naturels sensibles tels que le réseau hydrographique des affluents de la Gueyze à l'Est de la commune (ruisseau de l'école, ruisseau de Cabère), permettant de drainer les terres cultivées ; Ce réseau hydrographique s'accompagne souvent de boisements ripicoles qu'il convient de protéger en raison de leur rôle :

- De maintien de la stabilité des berges

- De filtre des matières polluantes qui pourraient éventuellement être générées par l'activité agricole

- De lieu privilégié pour la faune locale (corridor écologique)

III–3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

III–3–1. Les zones urbaines (zone U du PLU)

Rappel de l'article R.123-5 :

Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, outre les secteurs déjà urbanisés, les secteurs de la commune où la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Le PLU comprend une zone urbaine qui correspond aux espaces déjà bâtis, présentant une certaine densité urbaine et un niveau de desserte en réseaux publics suffisamment dimensionné pour accepter de nouvelles constructions, ou dont le renforcement est prévu.

La zone U comprend :

- une zone UA qui couvre le bourg constitué ainsi que le nouveau lotissement
- une zone UB correspondant au quartier de la salle des fêtes et qui pourra accueillir une urbanisation limitée

➥ ***JUSTIFICATIONS DE ZONAGE***

► La zone UA du bourg

La délimitation de la zone UA s'appuie sur l'identification d'une morphologie urbaine homogène qui regroupe d'une part les constructions situées autour de la mairie, de l'église et d'autre part les terrains viabilisés dans le cadre du nouveau lotissement. La délimitation de la zone UA a été définie de manière à préserver le point de vue remarquable sur l'église depuis la RD 59.

► La zone UB du quartier de la salle des fêtes

La délimitation de la zone urbaine du quartier de la salle des fêtes s'appuie sur le principe de circonscrire une enveloppe urbaine compacte et ramassée autour du quartier existant. En effet, la délimitation de la zone UB vise à permettre le comblement de quelques dents creuse sans pour autant conforter le développement linéaire le long de la RD 59 et de la RD 377. Dans ce quartier, il n'existe pas de bâtiments agricoles. Ce quartier peut par conséquent se développer dans une vocation d'habitat sans créer de conflits d'usage ni porter atteinte à une activité agricole en cours d'exploitation.

III–3–2. Les zones à urbaniser (zone AU du PLU)

Rappel de l'article R.123-6 :

Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU prévoit une zone 1AU qui, au regard de leur satisfaisante desserte en réseaux publics étudiée dans l'enquête réseaux d'Avril 2009, pourra s'ouvrir à l'urbanisation à l'approbation du PLU ;

La définition des zones AU s'inscrit dans l'objectif de «travailler» dans un espace de centre-bourg « regroupé » ; elles résultent d'espaces situés au contact du développement contemporain (le nouveau lotissement) et demeurent des opportunités de confortement du centre-bourg, avant de chercher à se développer au-delà de l'enveloppe définie par le PADD.

➥ ***JUSTIFICATIONS DE ZONAGE***

► La zone 1AU du Bourg-Est

Cet espace correspond à un vaste îlot disponible au contact du lotissement existant St Clair. Compte tenu de l'étendue de cet espace (3,2 ha) ces terrains ont été classés en zone 1AU afin d'y promouvoir un schéma d'organisation d'ensemble garant de la mise en oeuvre des principes de continuité urbaine vis-à-vis du nouveau lotissement. En effet, l'objectif de l'aménagement de ce secteur est de favoriser une urbanisation cohérente des terrains situés à l'Est et au Sud du nouveau lotissement

III–3–3. Les zones agricoles (zones A du PLU)

Rappel de l'article R.123-7 :

Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La délimitation de la zone A s'appuie sur le travail de recensement effectué avec le groupe de travail qui a conduit, d'une part à identifier les bâtiments ayant un usage agricole (logement de l'agriculteur, bâtiments d'élevage, de stockage, ...), et d'autre part les terres présentant un potentiel agronomique.

La commune a souhaité retenir un principe de «potentialité agronomique», à savoir une terre bénéficiant de divers atouts pour une mise en culture (qualité pédologique, exposition, topographie, ...), sans pour autant être exploitée à ce jour, plutôt que de ne retenir que les terres actuellement mises en culture.

En effet, certaines terres font aujourd'hui l'objet d'une mise en jachère, voire en friche, du fait d'une conjoncture économique difficile, mais constituent pour autant un patrimoine à préserver pour les générations futures. L'ensemble des terres classées en zone A, exploitées ou pas, constitue également une «assiette» la plus large possible pour permettre l'installation de jeunes exploitants.

III–3–4. Les zones naturelles et forestières (zones N du PLU)

Rappel de l'article R.123-8 :

Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de cœfficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones N qui sont délimitées dans le PLU correspondent :

- au massif forestier
- à des milieux naturels sensibles à protéger au titre de milieux d'accompagnement qui participent également à une biodiversité animale et végétale telles que les zones protégées au titre de Natura 2000 ;
- à des espaces naturels partiellement bâtis, de façon ancienne (habitat rural dispersé) ou de façon récente (développement pavillonnaire en milieu rural) ; l'objectif du zonage inconstructible est aussi de limiter ce phénomène de mitage, au bénéfice d'un développement désormais maîtrisé et géographiquement choisi, dans le cadre du document d'urbanisme.

La limitation de la diffusion d'un habitat dispersé en milieu forestier répond également à la prise en compte du risque incendie de forêt porté à la connaissance de la commune dans le cadre du dossier départemental des risques majeurs.

Ont donc été classés en zone N :

- l'ensemble du réseau hydrographique, ainsi que leurs milieux d'accompagnement dans un périmètre plus large;
- le massif forestier correspondant à la foret de production
- le reste des espaces ruraux qui n'ont pas une valeur agronomique forte, ni une vocation urbaine, mais qui supportent un habitat diffus qu'il ne convient pas de continuer à développer ; pour autant, le règlement d'urbanisme permet leur évolutivité.
- L'analyse qui a été effectuée pour la prise en compte du bâti existant situé en zone agricole a par ailleurs conduit à créer des secteurs spécifiques Nh et Nha. Ce travail au cas par cas a ainsi conduit à :
  - repérer les sièges d'exploitation agricoles pour les classer en secteur Nha afin qu'il puisse accueillir de nouvelles constructions agricoles que les constructions à usage d'habitation liées à ces sièges puissent évoluer (agrandissement limité) et que les constructions agricoles puissent bénéficier d'un changement de destination,

- repérer au cas par cas les anciennes constructions qui, en raison de leur potentiel patrimonial, l'absence de contraintes sur une ou plusieurs activités agricoles voisines et la présence des principaux réseaux, pourront bénéficier d'un changement de destination (Nh)
- repérer les constructions non agricoles qui, en raison l'absence de contraintes sur une ou plusieurs activités agricoles voisines et la présence des principaux réseaux, pourront évoluer de manière limitée (agrandissement limité à 50% de la surface de plancher existante).

III–3–5. Les constructions agricoles pouvant changer de destination

Dans le cadre du PLU, un certain nombre de bâtiments a été recensé comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

A travers ce repérage au cas par cas, il s'agit de tenir compte de l'évolution du monde agricole qui a conduit a une réduction des effectifs, et par conséquent à une désaffection progressive des bâtiments agricoles dont certains sont aujourd'hui menacés de tomber en ruine.

Le changement de destination n'est pas généralisé à l'ensemble de la zone N. Les bâtiments concernés sont classés en Nh et doivent répondre à un certain nombre de critères.

Ces critères sont les suivants :

- les bâtiments doivent correspondre à d'anciens bâtiments agricoles (grange, ...) ;
- il n'existe pas de contrainte à proximité du bâtiment (présence d'un siège d'exploitation en activité, zone d'épandage) qui pourrait occasionner des conflits d'usage ;
- le bâtiment revêt un caractère patrimonial avéré qui est illustré par les photos ci-après.

Par ailleurs, le changement de destination est encadré par les règles définies dans le secteur Nh. Ces règles ont vocation à préserver avant tout la qualité architecturale de la construction.

Pour cela :

- le règlement interdit les extensions de manière à préserver l'enveloppe initiale du bâti ;
- le règlement autorise un maximum de 120 m² de surface de plancher en changeant de destination de manière à éviter de créer un nombre trop important de logements dans ces zones agricoles à préserver.



Le château



Le château



Le Mey

III–4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

Préalablement à l'élaboration des documents d'urbanisme, les communes adhérentes de la COMMUNAUTÉ DES COMMUNES ont souhaité engager une réflexion commune sur les enjeux de leur développement urbain et de la prise en compte de leur identité architecturale et paysagère.

En réponse à cette attente, une CHARTE D'URBANISME, D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE a été élaborée en 2007/2008, déclinant un certain nombre de principes, essentiellement à l'encontre du patrimoine bâti existant et de sa réhabilitation ; le champ de la construction neuve étant plus complexe, contraint entre l'évitement du pastiche des formes du passé, l'expression de formes architecturales contemporaines et la promotion d'un habitat bioclimatique et économe en énergie.

Parmi les principes abordés dans la charte, certains ont été traduits dans le règlement d'urbanisme et d'autres restent du domaine de la recommandation, à titre pédagogique.

D'une façon générale, la rédaction du règlement d'urbanisme a été conçue dans un souci de simplicité et de facilité d'application, et dans l'objectif de décliner un corps de règle partagé par les communes appartenant à la même typologie.

III–4–1. Les zone urbaines à vocation d'habitat (UA, UB)

➥ *OBJECTIFS DU RÈGLEMENT*

Le règlement d'urbanisme de la zone urbaine vise plusieurs objectifs :

- favoriser la mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, ...) tout en préservant le tissu bâti de risques de conflit d'usage avec d'autres activités possiblement nuisantes (activité agricole, ...)
- maintenir la morphologie traditionnelle du bourg en zone UA et du quartier de la salle des fêtes en zone UB
- traduire les enjeux de préservation du patrimoine bâti

➥ *JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT*

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Interdiction de toute construction dont la nature n'est pas compatible avec le caractère urbain de la zone de manière à ne pas créer une source de nuisance pour le voisinage. Cette mesure est plus souple qu'une interdiction systématique des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) et permet d'apprécier de façon plus pertinente la nuisance occasionnée par l'activité en question.
- Interdiction de constructions nouvelles à usage agricole ou forestière (à l'exception des constructions liées aux activités existantes qu'il convient de prendre en compte au regard de leur antériorité au PLU), des campings et des constructions de type HLL ou résidences mobiles car ces occupations sont incompatibles avec le caractère urbain et la vocation d'habitat de la zone U.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sans objet.

Article 3 : accès et voirie

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès. Ainsi, la largeur des accès supérieurs à 3,50 m permettra de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

Article 4 : desserte par les réseaux

- Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Article 5 : superficie minimale des terrains

- L'objectif d'optimisation de l'espace en zones urbaines ne justifie pas de fixer une surface minimum de terrains.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En zone UA, il est imposé une implantation à 10m minimum de la limite d'emprise de la RD 59 afin de tenir compte du caractère routier de cet axe. En zone UB, ce recul est porté à 15m minimum de la voie ainsi que de la RD 377 afin de prendre en compte le Schéma Directeur de voirie départementale.

- En zone UA et UB, par rapport aux autres voies, le recul est fixé à 5m minimum de manière à respecter la hiérarchie du réseau de voirie et tenir comte du mode d'implantation traditionnel des constructions existantes.

Le PLU prévoit toutefois des dérogations :

- pour l'extension des constructions existantes qui elles-mêmes seraient implantées avec un recul inférieur à ceux prévus ci-dessus afin de ne pas imposer un recul qui conduirait à des incohérences architecturales
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, poste de relevage, ...) ou présentant un parti architectural particulier pour certains bâtiments publics
- pour les piscines, dont l'implantation ne présente aucun impact dans le paysage urbain

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En zone UA la possibilité d'une implantation en limite séparative répond à l'objectif d'optimiser l'utilisation des sols dans les zones urbaines où les terrains peuvent être de petite taille ; toutefois, en cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 3 m est requise afin de ne pas créer des espaces inaccessibles, qui pourraient conduire à rendre inexploitables des fonds de parcelles dans l'hypothèse de redivision foncière, ou inaccessibles aux engins de défense contre l'incendie.

- En zone UB, afin de conserver le caractère aéré du secteur, un recul minimum de 5m est imposé par rapport aux limites séparatives.

- Toutefois, et afin de prendre en compte le risque de feu de forêt, ce recul est porté à 12m lorsque la limite séparative est constituée par une lisière boisée.

Le PLU prévoit toutefois une dérogation pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, ...) ou présentant un parti architectural particulier pour certains bâtiments publics.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.

Article 9 : emprise au sol

- L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de permettre une optimisation des espaces les mieux équipés ;

Article 10 : hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions fixée à 9 m au faîtage en zones UA et UB ou qui correspond aux hauteurs actuellement observées pour les maisons anciennes.

- Afin de répondre aux besoins d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- Afin d'éviter les conflits de voisinage, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- L'article 11 décline les principes de traitement et d'implantation développés dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage réalisé en 2007, préalablement à l'élaboration des documents d'urbanisme des communes de la Communauté de Communes du Gabardan.

- Sur la base de l'identification des typologies architecturales, des préconisations ont été dressées pour les constructions implantées en zone UA, afin de maintenir les caractéristiques propres à leur époque de construction. Les grandes lignes architecturales à protéger portent sur :

  - les couvertures dont l'aspect «tuile canal» et la couleur claire est à maintenir, sachant que certains bâtiments couverts de tuiles plates ou de Marseille doivent conserver cette caractéristique ;
  - l'orientation des égouts et faîtage constituant également une caractéristique fondamentale dans le traitement de la façade doit être maintenue ;
  - les ouvertures en toiture, disposition plutôt contemporaine, ne sont pas interdites car elles peuvent permettre de conquérir des surfaces habitables en combles. Toutefois, afin d'éviter des excroissances type «fenêtre mansardée», il est exigé que les ouvertures en toiture épousent la pente du toit; il en est de même des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les panneaux photovoltaïques ;
  - les façades, dont les couvertures présentent traditionnellement des proportions plus hautes que larges afin de limiter les déperditions de chaleur tout en captant la lumière quelle que soit la période de l'année et la hauteur du soleil. Cette verticalité est à conserver au risque de dénaturer fortement la composition des façades, au même titre que les volets traditionnellement en bois .

- La couleur des façades constitue également un élément prégnant dans le paysage urbain où il est traditionnellement de teinte claire, dérivé des tons pierre calcaire ; cette ambiance chromatique est à respecter en permettant de varier entre les tons «sable», «pierre», «ivoire», d'autres couleurs sont acceptées pour les menuiseries, à l'exclusion des couleurs inusitées dans le secteur du massif forestier landais comme le bleu turquoise, jaune, orange, rose, violet, noir, ...

- Les préconisations retenues dans la zone UB s'avèrent similaire à celles de la zone UA de manière à assurer une harmonie sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune.

- Par ailleurs, l'objectif n'est pas de reconduire un pastiche de la zone UA. C'est pourquoi le règlement autorise de déroger à certains principes dans l'hypothèse d'un projet d'expression architecturale novatrice, ou d'un projet mettant en œuvre des dispositions particulières telles que façade et toiture végétalisée, toitures en zinc ou le recours à d'autres types de matériaux (comme le bois).

- L'article 11 réglemente également les clôtures qui dans l'espace public s'avèrent tout autant prégnant que l'aspect architectural des bâtiments.

- Pour cela, les 3 typologies les plus fréquentes ont été reprises, afin d'offrir un choix tout en évitant la démultiplication anarchique des modes de traitement :

  - les murs de 1,20 m maximum
  - les murs bahuts surmontés d'une grille (uniquement en zone UA)
  - les haies végétales

Article 12 : aires de stationnement des véhicules

- Afin de ne pas pénaliser la réhabilitation du bâti traditionnel dans le tissu urbain constitué du centre-bourg, l'article 12 n'est pas réglementé. Par ailleurs, le stationnement dans le bourg ne constitue pas un enjeu majeur. Cela ne justifie donc pas de réglementer ces dispositions.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Afin de prendre en compte le risque feu de forêt tout en assurant un traitement paysager qualitatif de la limite ville/forêt, le règlement prévoit que le recul de 12 m doit être traité sous la forme d'une bande engazonnée accompagnée de plantations de feuillus non combustibles implantées de manière aléatoire.

- Afin de prendre en compte le risque de feu de forêt, il est rappeler l'obligation de débroussailler aux abords des constructions.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

III–4–2. La zone 1AU

➥ *OBJECTIFS DU RÈGLEMENT*

- Répondre aux objectifs de diversité de l'habitat.

- Favoriser la mixité des formes urbaines (pavillonnaire, maison de village…) au sein de ces nouveaux espaces de développement.

- Traduire les orientations d'aménagement.

➥ *JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT*

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Afin de ne pas remettre en cause l'organisation globale définie dans le cadre du projet de PLU, les opérations d'aménagement ne respectant pas les principes d'aménagement et les constructions isolées, ne sont pas autorisées.

- Afin d'éviter toute incompatibilité avec le milieu urbain, toutes constructions à usage agricole ou forestière sont interdites.

- La justification des articles 1.5 et 1.6 est la même que celle développée en zone U.

Article 2 : occupations du sol soumises à conditions particulières

- Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, l'aménagement des zones 1AU devra respecter des tranches minimum de 1ha.

- Les conditions énumérées à l'article 2 ont pour objectif de veiller à ce qui se réalise dans les zones AU soit conforme aux principes définis dans les Orientations d'Aménagement (point de passage, bande paysagère).

- Afin de favoriser l'implantation d'équipements d'intérêt général dans les secteurs de centralité urbaine, le PLU offre la possibilité aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux équipements publics de superstructures d'être réalisés en dehors d'une opération d'aménagement sous réserve de pas compromettre un aménagement global cohérent.

Article 3 : accès et voirie

- Les différentes règles de cet article sont édictées en vue d'améliorer les conditions de sécurité des voies et accès qui seront créées dans les zones à urbaniser. Par ailleurs, afin de promouvoir une organisation cohérente avec le contexte dans lequel ces zones s'insèrent, cet article prévoit que les voies de desserte respectent des points de passage obligé portés au plan de zonage et justifiés dans les orientations d'aménagement (document n°3 du dossier de PLU) afin de garantir un schéma d'organisation cohérent.

Article 4 : desserte par les réseaux

- Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Article 5 : superficie minimale des terrains

- La taille minimum des terrains n'est pas réglementée de façon à optimiser le développement des zones les mieux équipées en réseaux publics.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Afin de prendre en compte le risque de feu de forêt, un recul de 12 m minimum est imposé par rapport au massif forestier environnant.
- Afin de permettre l'intégration paysagère des futures constructions par le biais d'une haie champêtre, un recul minimum de 5m est imposé par rapport au chemin rural.
- L'implantation sur les limites séparatives est autorisée de façon à optimiser les espaces constructibles. ; toutefois, si l'implantation doit se réaliser en retrait, une distance de 3 m est exigée afin de ne pas laisser entre les constructions et la limite séparative des espaces inaccessibles et difficiles d'entretien.
- Le PLU prévoit toutefois une dérogation pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, ...).

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

Article 9 : emprise au sol

- Aucun enjeu de limitation de la densité ne nécessite de réglementer l'emprise au sol.

Article 10 : hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions est autorisée à 8 m de manière à tenir compte de la vocation d'habitat de la zone 1AU et assurer une bonne intégration paysagère des constructions.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- Les règles édictées dans les zones AU découlent de ce qui a été défini dans les zones urbaines et se fondent sur le même objectif, avec toutefois un corps de règles plus souple afin de permettre à certaines opérations d'inspiration contemporaine de s'exprimer sur ces nouveaux espaces de développement, ainsi que l'utilisation de dispositions bioclimatiques au titre du développement durable dans l'habitat.
- La réglementation des clôtures s'appuie également sur un objectif d'harmonisation visuelle et paysagère, en préconisant l'usage de solutions simples (fossé traditionnel avec dougue, haies vives aléatoires d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique).

Article 12 : stationnement des véhicules

- Le stationnement ne devant pas être totalement reporté sur l'espace public, les opérations d'aménagement devront prévoir des places de stationnement dès la conception du projet à raison de 2 places/logement.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Les règles édictées à l'article ont pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer des espaces autres que des espaces minéralisés; dans cet objectif, il est exigé que les espaces privés et les espaces de stationnement soient plantés (50% minimum).
- Toujours dans l'objectif de promouvoir des espaces habités végétalisés, il est rappelé que 25 % d'espaces verts sont exigés dans toute opération à usage d'habitation et que les dispositions déclinées dans les Orientations d'Aménagement peuvent être comptabilisées à ce titre afin de ne pas grever excessivement l'équilibre économique de cette opération.
- L'objectif de végétalisation des espaces à urbaniser s'inscrit dans une démarche bioclimatique qui permet de tempérer les températures en période de forte chaleur.
- Par ailleurs, l'article 13 rappelle les principes de mise en valeur paysagère définis dans les orientations d'aménagement (plantation à réaliser) et notamment la haie champêtre le long du chemin rural destinée à constituer des limites paysagères vis-à-vis des futures constructions. Le choix se porte sur un traitement «à port libre» afin de favoriser l'harmonisation avec un contexte naturel, et non produire des espaces végétaux «taillés au cordeau».

Article 14 : COS

- Compte tenu de l'objectif de densité recherché dans les zones AU, le COS n'est pas réglementé.

III–4–3. La zone agricole

➥ *OBJECTIFS DU RÈGLEMENT*

- ✦ Conforter les exploitations agricoles existantes et favoriser la création de nouvelles autres ;
- ✦ Maîtriser l'urbanisation diffuse en zone agricole préjudiciable à l'activité agricole ;
- ✦ Rechercher une bonne intégration paysagère des volumes bâtis

➥ *JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT*

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- ✦ Afin de protéger le caractère agricole de la zone et éviter son mitage, toutes les constructions sont interdites sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole car cela est la vocation de la zone, et au fonctionnement des services publics, dans le souci de donner la priorité à l'intérêt général.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ✦ Afin d'éviter le mitage de la zone agricole, il est exigé que les constructions d'habitation nécessaire à l'exploitation de la zone se situe à une distance maximum de 50 m par rapport aux bâtiments d'exploitation.
- ✦ L'article 2.3 tient compte des possibilités offertes par l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme qui autorise en zone A « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». Peuvent être ainsi autorisées, les constructions relatives aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les poste de transformation électrique, les stations d'épuration, ou encore les châteaux d'eau…

Article 3 : accès et voirie

- ✦ Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.

Article 4 : desserte par les réseaux

- ✦ Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Article 5 : superficie minimale des terrains

- ✦ Les caractéristiques de la zone A ne justifient pas de taille minimum de parcelle.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✦ La typologie des constructions à usage d'activité agricole (volumes bâtis importants) et le fonctionnement à leurs abords (accès et sortis de véhicules à gros gabarit) justifie la nécessité pour ces constructions de s'implanter en retrait des voies et emprises publiques.
- ✦ L'article 6.2 vise cet objectif de sécurité et de façon plus stricte encore du fait du caractère hors zone agglomérée où la vitesse des véhicules est plus élevée, en imposant un recul de 8 m aux constructions ; cette distance permet à l'activité agricole de gérer entre les bâtiments et la voie publique l'espace nécessaire à son fonctionnement (espace de dégagement, de stationnement pour les véhicules et engins agricoles, …).
- ✦ Par rapport, à la RD 59 et à la RD 377, les constructions doivent être implantées à 15 m au minimum de l'axe de la voie. Ces règles respectent les dispositions du Schéma Directeur de la voirie départementale.

Le PLU prévoit toutefois des dérogations :

- pour l'extension des constructions existantes qui elles-mêmes seraient implantées avec un recul différent de celui imposé ci-dessus afin de ne pas conduire à des incohérences architecturales
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, ...) ou présentant un parti architectural particulier pour certains bâtiments publics.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ✦ Le gabarit des constructions agricoles justifie l'obligation pour ces constructions de s'implanter en retrait des limites séparatives (5 m).

Le PLU prévoit toutefois des dérogations :

- pour l'extension des constructions existantes qui elles-mêmes seraient implantées avec un recul différent de celui imposé ci-dessus afin de ne pas conduire à des incohérences architecturales
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, ...) ou présentant un parti architectural particulier pour certains bâtiments publics.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ✦ Les caractéristiques de la zone A ne justifient pas de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : emprise au sol

- ✦ Aucun problème de densité ne se posant en zone agricole, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 10 : hauteur des constructions

- ✦ L'activité agricole nécessitant parfois des volumes bâtis de grand gabarit, la hauteur est autorisée jusqu'à 8 m au faîtage.
- ✦ Néanmoins, certaines constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, …) et constructions nécessaires aux services publics (comme un château

d'eau par exemple) pourront déroger à cette hauteur maximum au regard de leur caractère d'intérêt général.

- Une dérogation est cependant définie pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des hauteurs supérieures.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- Compte tenu de la faible constructibilité des zones agricoles, l'article 11 se résume à une recommandation d'intégration des constructions dans leur environnement proche (éviter le blanc pur qui visuellement est très impactant dans le grand paysage).

- Concernant les clôtures, leur réalisation en panneaux pleins, type panneaux bois ou béton préfabriqué, est interdite car s'avérerait particulièrement impactant dans le paysage agricole.

Article 12 : stationnement des véhicules

- Aucun enjeu particulier ne nécessite de réglementer cet article.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Afin de prendre en compte le risque feu de forêt tout en assurant un traitement paysager qualitatif de la limite ville/forêt, le règlement prévoit que le recul de 12 m doit être traité sous la forme d'une bande engazonnée accompagnée de plantations de feuillus non combustibles implantées de manière aléatoire.

- Afin de prendre en compte le risque de feu de forêt, il est rappeler l'obligation de débroussailler aux abords des constructions.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

- Aucun enjeu particulier ne justifie la réglementation du COS en zone agricole.

III–4–4. La zone naturelle

➥ *OBJECTIFS DU RÈGLEMENT*

- Préserver la vocation forestière de ces espaces de toute constructibilité tout en permettant leur gestion.

- Permettre une certaine évolutivité limitée du bâti existant (article 2) afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU.

- Permettre le changement de destination de certaines constructions agricoles à caractère patrimonial sous réserve du respect de certains critères.

➥ *JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT*

Article 1 et Article 2 : occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

- Afin de protéger la forêt de production et les espaces naturels sensibles de la commune, toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf les constructions destinées à un intérêt général (poste de transformation, station d'épuration, château d'eau, …).

- Afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU, il est prévu des dispositions à même de permettre une certaine évolutivité du bâti, mais dans une proportion limitée : La limite de +50 % de surface de plancher vise à rendre une certaine habitabilité à l'habitat rural sans pour autant ouvrir à des abus en terme de multiplication de logements qui pourrait poser des problèmes de réseaux publics puisque la surface de plancher totale admise est limitée à 250 m2. Les annexes à l'habitation (garage, dépendance, local de rangement, local lié à une activité de loisirs) entrent également dans le champ des autorisés à-même d'assurer l'évolutivité de la valeur d'un logement dans le temps. Toutefois, afin d'éviter certains abus, il est stipulé que ces annexes doivent se situer à proximité du logement dont elles dépendent.

▶ **Dans les secteurs Nh :**

- l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes est autorisé de manière à permettre un mouvement de renouvellement urbain parallèlement à l'activité de la construction neuve, et également sauvegarder une partie du patrimoine de l'abandon.

- Ces possibilités de changement de destination sont limités car la commune souhaite promouvoir la restauration et le renouvellement de l'habitat ancien en milieu agricole tout en s'assurant que les bâtiments concernés disposent véritablement d'un intérêt patrimonial à préserver, des principaux réseaux (eau, éléctricité…) et que le changement de destination n'impacte pas les exploitations agricoles environnantes.

▶ **Dans les secteurs Nha :**

- Les secteurs Nha concernent les propriétés agricoles en activité. Dans ce secteur, les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées de manière à permettre le développement des activités existantes. Par ailleurs, l'agrandissement limité, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes est autorisé de manière à permettre un mouvement de renouvellement urbain parallèlement à l'activité de la construction neuve, et également sauvegarder une partie du patrimoine de l'abandon.

- L'article 2.4 tient compte des possibilités offertes par l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme qui autorise en zone N « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». Peuvent être ainsi autorisées, les constructions relatives aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les poste de transformation électrique, les stations d'épuration, ou encore les châteaux d'eau…

Article 3 : accès et voirie

- Afin d'améliorer et d'assurer de bonnes conditions de desserte et sécuriser les voies, la largeur des accès doit présenter au moins 3,50 m afin que les véhicules de secours ou de service public puissent y circuler.

Article 4 : desserte par les réseaux

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions autorisées dans la zone doivent être alimentées en eau potable, disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Article 5 : superficie minimale des terrains

- Les caractéristiques de la zone N ne justifient pas de taille minimum de parcelle.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En imposant un recul minimum de 10 m aux constructions l'article 6.2 vise à répondre à un objectif de sécurité du fait de la situation hors zone agglomérée des constructions là où la vitesse des véhicules est plus élevée qu'en zone urbaine;

- Par rapport, à la RD 59 et à la RD 377, les constructions doivent être implantées à 15 m au minimum de l'axe de la voie. Ces règles respectent les dispositions du Schéma Directeur de la voirie départementale.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Afin de prendre en compte le risque de feu de forêt, un recul de 12 m minimum est imposé par rapport au massif forestier environnant.

- L'implantation des seules constructions autorisées en zone N, à savoir les annexes au logement principal doit respecter un recul minimum de 8 m par rapport aux limites séparatives ; cette valeur permettant de ne pas créer d'espace inaccessible aux engins de défense contre l'incendie.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Afin d'une part de prendre en compte le risque de feu de forêt et permettre l'accès aux engins de défense incendie et d'autre part de tenir compte de l'implantation traditionnelle des airials, une distance minimum de 12 m doit être respectée entre des bâtiments situés sur une même parcelle.

Article 9 : emprise au sol

- La réglementation de la densité ne revêt pas d'enjeu particulier compte tenu de la faible constructibilité des zones naturelles.

Article 10 : hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 7 m afin de préserver le caractère naturel et paysager de la zone N.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- En ce qui concerne les clôtures, compte tenu du fort impact paysager que celles-ci peuvent induire sur des espaces visuellement très ouverts comme les zones N, seules les clôtures en grillage ou composées de haie vive sont autorisées, avec exclusion stricte des clôtures pleines.

- Les dispositions retenues pour l'article 11 ne s'appliquent qu'à la restauration de bâtiments anciens ou à la création d'annexes aux logements pré-existants au PLU compte tenu de l'inconstructibilité de la zone N pour de nouvelles constructions habitables. Aussi, les prescriptions déclinent quelques principes relatifs aux grandes lignes des bâtiments (couverture, façade, ouvertures, ...) afin d'assurer une certaine cohérence avec le bâti traditionnel du massif forestier landais ;

Article 12 : stationnement des véhicules

- Aucun enjeu particulier ne nécessite de réglementer cet article.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Afin de prendre en compte le risque feu de forêt tout en assurant un traitement paysager qualitatif de la limite ville/forêt, le règlement prévoit que le recul de 12 m doit être traité sous la forme d'une bande engazonnée accompagnée de plantations de feuillus non combustibles implantées de manière aléatoire.

- Afin de prendre en compte le risque de feu de forêt, il est rappeler l'obligation de débroussailler aux abords des constructions.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

- Aucun enjeu particulier ne justifie la réglementation du COS en zone naturelle.

III–5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES INCENDIE DE FORÊT DANS LE PLU

La commune de Baudignan est concernée par le risque d'incendie de forêt identifié dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs. Une cartographie de l'aléa a été transmise par le Préfet à la commune le 16 novembre 2004.

Les secteurs identifiés comme étant soumis aux risques ont donc été reportés sur le plan de zonage du PLU par le biais d'une trame spécifique.

► Disposition de PLU visant à prendre en compte le risque d'incendie de forêt dans certains secteurs

D'une manière générale le PLU de Baudignan a veillé à prendre en compte la présence du risque de feux de forêt de plusieurs manières :

- ✦ Tout d'abord en définissant un projet de territoire qui privilégie le développement de secteurs qui s'inscrivent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. En effet le PLU a retenu comme secteur de développement futur les terrains situés au contact immédiat de zones actuellement urbanisées, de manière à éviter le mitage des espaces boisés.

- ✦ En prévoyant des dispositions réglementaires spécifiques pour les secteurs de développement futur situés au contact de la forêt (zone 1AU autour du bourg et pour les zones UA, UB, A et N).

  En effet les constructions futures devront s'implanter à 12 m minimum des limites séparatives lorsque celles-ci sont constituées par une lisière avec le massif forestier. Ce recul devrait être aménagé sous la forme d'une bande engazonnée et plantée de feuillus sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

- ✦ En faisant respecter pour toutes les zones déjà urbanisées situées au contact de la forêt, les règles de débroussaillement imposées par le Code Forestier.

- ✦ En classant en zone N inconstructible l'ensemble de la forêt de façon à éviter le mitage et exposer d'éventuelles constructions à un risque élevé.

III-6- LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

La commune de Baudignan est concernée par un risque sismique très faible qui ne justifie pas la définition de mesures spécifiques dans le règlement.

III-7- LA PRISE EN COMPTE DU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Baudignan est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles qui est qualifié dans certains secteurs de faible ou moyen.

Au-delà, des informations mentionnées au chapitre II-5, le présent PLU ne prévoit pas de dispositions réglementaires spécifiques.

III-8- PRISE EN COMPTE DES CRITERES DE SOUMISSION A UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Tant vis-à-vis des critères techniques que des éventuelles incidences notables sur des milieux naturels protégés au titre de Natura 2000, les choix d'urbanisme retenus dans le présent PLU ne nécessitent pas de réaliser une évaluation environnementale.

En effet, la commune répond aux critères techniques permettant de ne pas soumettre le présent PLU à une évaluation environnementale. En effet,

- La commune dispose d'une superficie inférieure à 5000 ha
- La commune compte moins de 10 000 habitants
- La commune ouvre à l'urbanisation à travers le présent PLU moins de 200ha.

Concernant les impacts directs ou indirects sur la zone Natura 2000 de la Gélise, l'analyse effectuée au chapitre IV-3 du présent Rapport de Présentation démontre que ces derniers ne peuvent pas être considérés comme significatifs

III–9. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune de Baudignan est concernée par 2 types de Servitudes d'Utilité Publique :

Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier (A1)

Cette servitude a pour effet d'appliquer aux bois et forêts soumis au régime forestier diverses dispositions du Code Forestier, prévoyant, en vue de leur protection, un certain nombre de limitations à l'exercice du droit de propriété concernant l'installation de bâtiments.

Sont soumis au Code Forestier :

- les bois, forêts et terrains à boiser qui font partie du domaine de l'Etat ou sur lesquels l'Etat a des droits de propriété indivis ;
- les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution et les terrains à boiser, appartenant aux départements, aux communes, aux sections de communes, aux établissements publics, aux sociétés mutualistes et aux caisses d'épargne, ou sur lesquels ces collectivités et personnes ont des droits de propriété indivis.

Servitudes de protection des Monuments Historiques (AC1)

Cette servitude vise à protéger :

- les immeubles bâtis ou parties d'immeubles publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ;
- les immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit (loi du 25 février 1943).

Il est possible de n'inscrire que certaines parties ou édifice.

L'initiative de l'inscription appartient au préfet de région. La demande d'inscription est adressée au préfet de région.

L'inscription est réalisée par le préfet de région après avis de la commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique. Le consentement du propriétaire n'est pas requis.

Le PLU de Baudignan prend en compte cette Servitude d'Utilité Publique en maintenant une zone N inconstructible le long de la RD 59 qui permettra de préserver le point de vue remarquable sur l'Eglise St-Jean-Baptiste.

III–10. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Un Schéma Territorial de l'Habitat a été réalisé à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne qui couvre 11 communautés de communes dont celle du Gabardan.

Le Schéma Territorial de l'Habitat a retenu 4 grandes orientations :

4 orientations ont été retenues :

- la maîtrise foncière au service de la politique de l'Habitat,
- la diversification des produits habitat et l'appui au parcours résidentiels,
- l'amélioration de l'habitat et valorisation du patrimoine bâti ancien,
- l'observation et l'animation des politiques territoriales de l'Habitat.

Autour de ces 4 orientations, diverses actions ont été identifiées :

- Maîtrise foncière : poursuite des documents d'urbanisme, mobilisation d'acteurs, conseil urbain et appui technique aux communes, ... ;
- Diversifications de l'Habitat : objectifs communautaires de production de logements à loyers conventionnés (HLM, logements communaux, logements privés) ;
- L'amélioration de l'habitat : mise en place de programmes opérationnels ciblés (habitat indigne, efficacité énergétique, maintien au domicile, parc vacant et locatifs à loyers encadrés, ...) ;
- L'observation et l'animation : observation de l'offre et de la demande locative, suivi de données statistiques, analyse de l'activité de la construction, veille sur des problématiques.

La mise en œuvre de ces actions s'est faite à l'échelle de chaque communauté de communes via la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat. Les objectifs du PLH du Gabardan sont les suivants :

- Faire de l'habitat un levier au service du développement du territoire,
- Constituer un parc locatif de pays pour soutenir la stratégie d'accueil du Gabardan,
- Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique,
- Agir sur l'habitat via l'action foncière.

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PRÉAMBULE

Afin d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan pend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, cette dernière partie analyse le projet sous l'angle des différentes thématiques environnementales et rappelle les mesures compensatoires prévues.

IV–1. INCIDENCES SUR LES EAUX ET MESURES COMPENSATOIRES

L'eau fait partie du patrimoine commun. Elle est une source ou un milieu de vie pour l'homme et pour de nombreuses espèces animales et végétales.

Des prélèvements d'eau sont quotidiennement effectués pour de multiples usages ; alimentation en eau potable, irrigation, production d'énergie, activités industrielles, ... Les milieux aquatiques sont par ailleurs le réceptacle de la quasi-totalité des rejets liquides des villes, industries et activités agricoles. Ils font également l'objet d'aménagements qui peuvent en perturber l'équilibre.

Au regard de ces risques, le PLU a été élaboré dans la perspective de ne pas y porter atteinte, directement ou indirectement.

IV–1–1. Les risques de rejets polluants dans les eaux de surface

Le réseau hydrographique de surface sur la commune de Baudignan est essentiellement composé :

- Du ruisseau du Rioutort ;
- Du ruisseau de l'Ecole ;
- Du ruisseau de Cabère ;
- Du ruisseau de la Crabignan.

Ces différents cours d'eau s'accompagnent d'un important réseau de fossés et de crastes. L'ensemble de ce réseau hydrographique permettent de drainer le territoire. Il convient par ailleurs d'ajouter la présence de plusieurs lagunes (ou pingos) sur le territoire communal.

Les incidences du PLU qui pourraient être à attendre sur les eaux de surface sont liées aux risques de rejets d'activités ou occupation du sol projetées ; vis-à-vis de ce risque, on peut noter que :

- L'ensemble de l'urbanisation projetée se situe sur la partie Est du bourg et Ouest du quartier de la salle des fêtes, par conséquent à l'écart du réseau hydrographique.

- Compte tenu du recours à l'assainissement autonome sur la commune et à l'aptitude des sols qualifiée d'assez favorable par le Schéma Directeur d'Assainissement sur les secteurs de développement, il existe un risque de pollution minime. Ce risque s'avère d'autant plus limité compte tenu du très faible potentiel constructible que présentent ces secteurs, à savoir une quinzaine de logements à court et moyen terme (zones U et 1AU). Afin de limiter au maximum le risque de rejet polluant, il conviendra que le SPANC, en charge de l'assainissement autonome, veille de façon rigoureuse au choix de la filière la plus adaptée, à savoir essentiellement des tranchées d'épandage ne générant pas de rejets, ainsi qu'au contrôle de son entretien.

- La production de déchets générés par l'urbanisation (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, ...) est actuellement traitée par un dispositif performant dans le cadre de la compétence communautaire ; son financement à travers le système de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères est proportionnel au nombre de résidences collectées et calculé pour couvrir les dépenses liées à la collecte et au traitement des ordures. La mise en oeuvre du PLU, en générant de nouvelles constructions, va engendrer la production de nouveaux déchets, mais correctement gérés dans un cadre organisé et à-même d'être redimensionné proportionnellement aux besoins à venir. Pour autant, il convient d'engager une démarche collective de réduction des déchets par tri et recyclage d'une part, par choix d'emballages plus économes et par choix de comportements d'achat favorisant les circuits courts (marché, AMAP, ...).

IV–1–2. Les risques de rejets polluants dans les eaux souterraines

Les incidences du PLU qui pourraient être à attendre sur les eaux souterraine sont liées aux risques de rejets polluants d'activités projetées par le document d'urbanisme. Vis-à-vis de ce risque on peut noter que l'urbanisation projetée autour du bourg et de la salle des fêtes disposent d'une aptitude des sols favorables à l'assainissement autonome.

IV–1–3. Les risques d'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs

Une des incidences du PLU sur l'environnement pourrait être l'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs par réduction du champ d'expansion des eaux par des constructions nouvelles.

Cependant, aucune zone inondable n'est recensée sur la commune de Baudignan.

IV–1–4. Mesures compensatoires

En vue de limiter au mieux les risques de pollution des eaux de surface et souterraines par rejets polluants (issus des assainissements autonomes, ou du lessivage des voies par les eaux pluviales, ...), le PLU protège le couvert boisé qui se développe aux abords des ruisseaux par un classement en zone N (naturelle et forestière).

En effet, la végétation remplit une double fonction vis-à-vis d'éventuels polluants :

- une fonction mécanique en freinant le ruissellement et piégeant les substances contenues dans les eaux de ruissellement ;
- une fonction chimique en prélevant pour sa propre croissance les éléments azotés contenus dans les eaux de ruissellement.

IV–2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES

Une autre incidence du PLU pourrait être attendue sur l'environnement en terme de réduction de la biodiversité du territoire par développement de l'urbanisation qui réduit les territoires de vie animale et végétale.

Afin de pallier cet effet, les principes de développement du PLU ont été guidés par le choix d'une localisation en continuité de l'urbanisation existante et des quartiers traditionnels, afin de limiter au maximum la réduction des espaces de biodiversité.

Parallèlement, la majeure partie du territoire qui supporte le potentiel d'habitats naturels le plus étendu et le plus diversifié, fait l'objet d'un classement en zone naturelle inconstructible.

La réduction des espaces naturels engendrés par la mise en oeuvre du PLU peut être tenue comme une incidence modérée au regard de l'étendue des milieux protégés en parallèle, et préservés dorénavant du mitage qui s'opérait avant l'entrée en vigueur du document d'urbanisme.

IV–3. INCIDENCES SUR LA ZONE NATURA 2000 ET MESURES COMPENSATOIRES

Les choix de développement retenu dans le PLU n'ont pas d'incidences notables sur les sites protégés au titre du réseau Natura 2000 de la Gélise. En effet, plusieurs mesures ont été prises afin de préserver au maximum ces milieux naturels sensibles :

- Ll'ensemble des secteurs concernés par la protection au titre du réseau Natura 2000 ont été classés en zone N inconstructible.
- L'ensemble des secteurs à urbaniser se situent à une distance assez éloignées des milieux naturels protégés au titre du réseau Natura 2000. Le plus proche étant la zone 1AU du bourg où un espace tampon boisé et non constructible de 100m a été maintenu entre ce secteur et le ruisseau de l'école.
- L'urbanisation prévue au bourg située à proximité du secteur Natura 2000 est au contact immédiat de l'urbanisation existante. Par ailleurs, ces terrains disposent d'une aptitude des sols favorable à l'assainissement autonome permettant des filières de type tranchées d'infiltration ne générant pas de rejets au milieu naturel.
- Aucune zone agricole ne se situe au contact immédiat des secteurs classés en Natura 2000.

IV–4. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

IV–4–1. LA PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION AGRICOLE DU TERRITOIRE DANS LE P.L.U.

Afin d'accompagner au mieux le développement urbain, la commune a souhaité mettre en œuvre, dans le cadre de son document d'urbanisme, des principes de protection des espaces agricoles.

En effet, l'activité agricole, encore présente sur Baudignan est caractérisée essentiellement par une activité liée à la céréaliculture (maïs) notamment au Nord et quelques activités d'élevage (volailles, ...) et de pâtures. Cette activité agricole représente un fort enjeu d'équilibre économique, social et identitaire à prendre en compte dans le PLU de cette commune. Ainsi, la grande majorité des terres cultivées sont classées en zone agricole dans le PLU. Leur caractère agronomique sera par conséquent protégé.

Concernant les secteurs actuellement cultivés et déclarés par les exploitants de manière à bénéficier des aides de la PAC, aucun de ces terrains n'a été classé dans le PLU en zone constructible (zones UA, UB ou 1AU).

Par ailleurs, afin de tenir compte de l'évolution du monde agricole, deux propriétés situées au contact d'un secteur agricole (Le Château et le Mey) pourront bénéficier d'un changement de destination compte tenu de son caractère patrimonial et de l'absence de conflit d'usage que ce changement de destination pourrait générer.

IV–4–2. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

(cf. carte page suivante)

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la politique de protection des espaces agricoles de la commune a été redéfinie. En effet, la quasi-totalité des espaces agricoles existants ont été classés en zone A.

La délimitation de la zone A s'appuie sur le travail de recensement effectué avec le groupe de travail qui a conduit, d'une part à identifier les bâtiments ayant un usage agricole (logement de l'agriculteur, bâtiments d'élevage, de stockage, ...), et d'autre part les terres présentant un potentiel agronomique.

La commune a souhaité retenir un principe de «potentialité agronomique», à savoir une terre bénéficiant de divers atouts pour une mise en culture (qualité pédologique, exposition, topographie, ...), sans pour autant être exploitée à ce jour, plutôt que de ne retenir que les terres actuellement mises en culture.

En effet, certaines terres font aujourd'hui l'objet d'une mise en jachère, voire en friche, du fait d'une conjoncture économique difficile, mais constituent pour autant un patrimoine à préserver pour les générations futures. L'ensemble des terres classées en zone A, exploitées ou pas, constitue également une «assiette» la plus large possible pour permettre l'installation de jeunes exploitants.

► La zone UA du Bourg

La délimitation de la zone UA s'appuie sur l'identification d'une morphologie urbaine homogène qui regroupe d'une part les constructions situées autour de la mairie, de l'église et d'autre part les terrains viabilisés dans le cadre du nouveau lotissement. La délimitation de la zone UA a été définie de manière à préserver le point de vue remarquable sur l'église depuis la RD 59.

En matière de consommation d'espace agricole, la zone UA autour de la mairie ne concerne aucun terrain agricole.

► La zone UB du quartier de la salle des fêtes

La délimitation de la zone urbaine du quartier de la salle des fêtes s'appuie sur le principe de circonscrire une enveloppe urbaine compacte et ramassée autour du quartier existant. En effet, la délimitation de la zone UB vise à permettre le comblement de quelques dents creuse sans pour autant conforter au-delà des constructions existantes le développement linéaire le long de la RD 59 et de la RD 377. Dans ce quartier, il n'existe pas de bâtiments agricoles. Ce quartier peut par conséquent se développer dans une vocation d'habitat sans créer de conflits d'usage ni porter atteinte à une activité agricole en cours d'exploitation.

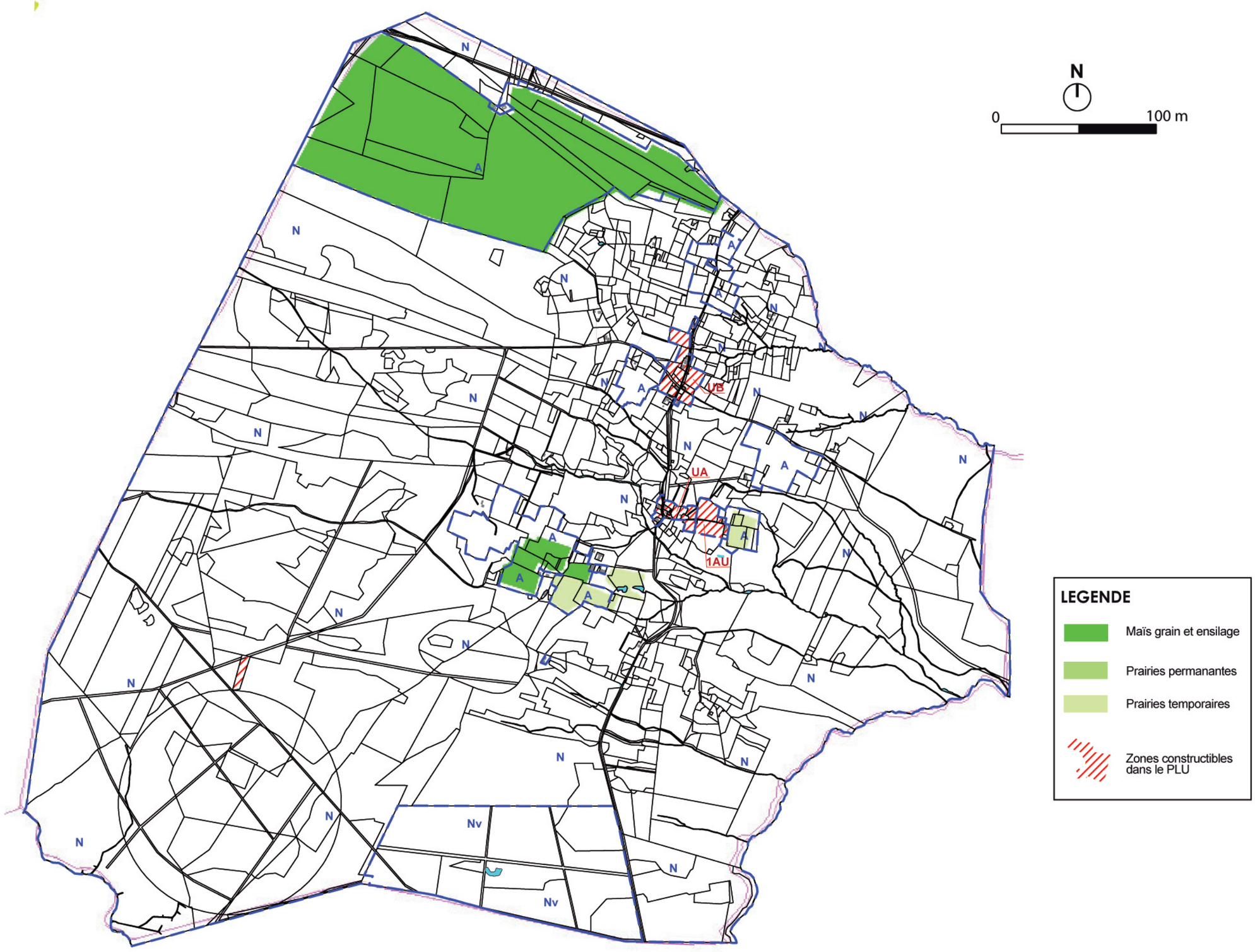
En matière de consommation d'espace agricole, la zone UB autour de la salle des fêtes ne concerne aucun terrain agricole.

► La zone 1AU du Bourg-Est

Cet espace correspond à un vaste îlot disponible au contact du lotissement existant. Compte tenu de l'étendue de cet espace (3,2 ha) ces terrains ont été classés en zone 1AU afin d'y promouvoir un schéma d'organisation d'ensemble garant de la mise en oeuvre des principes de continuité urbaine vis-à-vis du nouveau lotissement. En effet, l'objectif de l'aménagement de ce secteur est de favoriser une urbanisation cohérente des terrains situés à l'Est et au Sud du nouveau lotissement.

En matière de consommation d'espace agricole, la zone 1AU située au contact du nouveau lotissement ne concerne aucun terrain agricole.

CARTE DE L'ESPACE AGRICOLE



IV–5. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

IV–5–1. Le paysage agricole et forestier

Une des premières incidences du PLU est de tendre à une meilleures gestion des paysages, notamment forestiers et naturels; en effet, le zonage N et A, en interdisant (et limitant pour la zone A) toute constructibilité, évite la banalisation et le mitage des grands paysages.

Par ailleurs, des éléments relevant davantage du paysage à l'échelle des lieux, et non plus à l'échelle du territoire, sont pris en compte dans le PLU. Il s'agit d'une série d'éléments végétaux (parc, alignement d'arbres remarquables au château…) venant rythmer les paysages forestiers ou agricole que des dispositions au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme permettent de pérenniser.

La déclinaison de règles destinées à encadrer les restaurations du bâti ancien disséminé dans le paysage communal, notamment la restauration du bâti agricole, est également une incidence positive du PLU qui permet ainsi une meilleure prise en compte de l'identité paysagère des sites.

IV–5–2. Les paysages urbains

Le paysage urbain est également une préoccupation du projet de PLU qui, grâce au zonage qui promeut un développement en épaisseur et non plus en linéaire le long des voies et au règlement d'urbanisme, permet de définir un certain nombre de prescriptions à-même de produire un cadre de qualité.

L'article 11 du règlement permet, quant à lui, d'assurer une évolution respectueuse du bâti ancien traditionnel du centre-bourg et des quartiers. En effet, l'article 11 du règlement d'urbanisme dresse un certain nombre de prescriptions : respect du rythme parcellaire, respect de la composition des façades, de la proportion des baies et des huisseries, des couleurs des enduits et des couvertures.

L'article 13 est également une modalité à-même d'assurer une bonne insertion paysagère des plantations, tant en domaine privé qu'en domaine public.

IV–6. INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR

L'air est un élément nécessaire à la vie. Cependant, l'introduction par l'homme dans l'atmosphère de polluants entraîne des effets nuisibles à la santé et à l'environnement.

Les principaux polluants sont : le dioxyde de souffre, le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules, les métaux lourds, les polluants organiques persistants, ... Les rejets dans l'atmosphère proviennent essentiellement de la production d'énergie, de l'industrie, des transports, de l'agriculture, du chauffage des bâtiments.

Les conséquences de ces pollutions sont variées, peuvent toucher des zones très éloignées des sources et revêtir plusieurs formes : pollution de l'air des villes, acidification et modification de la photochimie de l'atmosphère, dépôts de polluants sur les sols et l'eau, augmentation de l'effet de serre, …

A l'échelle de son territoire, le PLU de Baudignan tente de limiter, autant que faire se peut, le phénomène de dégradation de la qualité de l'air et d'aggravation de l'effet de serre lié aux GES, pour cela :

- les zones à urbaniser destinées à accueillir les nouveaux résidents ont été localisées dans un rayon de proximité de 250 m par rapport au cœur du bourg où se concentrent les fonctions urbaines (équipements publics, espaces publics centraux, …). Cette échelle de proximité favorise les déplacements doux (piéton, cycle) qui peuvent alors offrir une alternative aux déplacements automobiles source de CO_2 ;

- la couronne boisée développée autour du village est pérennisée grâce à un classement en zone N (naturelle et forestière), au regard de la fonction biologique qu'elle remplit ; en effet en consommant pour sa croissance du CO_2, la masse boisée participe à réduire la production de CO_2. Une autre fonction biologique liée au climat est assurée par ces masses boisées développées autour du bourg : celle de tempérer en période de fortes chaleurs les températures qui, au cours des dernières années, sont à l'origine des phénomènes de canicule. La présence de végétaux au plus près des habitations, comme l'article 13 l'exige aux zones U et AU, peut contribuer à la réduction de plusieurs degrés la température dans les logements par effet tampon ; ces simples dispositions bioclimatiques présentent une alternative à l'usage de dispositifs électriques de climatisation, paradoxalement producteur de calories à l'extérieur ;

- le règlement d'urbanisme ne décline aucune disposition qui pourrait constituer une impossibilité réglementaire à la mise en oeuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable à titre individuel (panneaux photovoltaïques notamment) ou à la mise en oeuvre d'habitat bioclimatique (murs et toiture végétalisés , ossature bois, ...).