

COMMUNE D'ESTIGARDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION



ELABORATION DU PLU

PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
le 08/12/2010

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 16/05/2011 au 17/06/2011

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le 20/03/2012

Affaire n°06-34e

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 :
mtph@agencemetaphore.fr



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 d'Estigarde : une situation légèrement différente de celle du Gabardan.....	6
---	---

I-2-3. Les composantes de la baisse démographique	7
---	---

I-2-3-1. Analyse relative au Gabardan.....	7
--	---

I-2-3-2. Analyse spécifique à la commune d'Estigarde	7
--	---

I-2-4. Le Gabardan : un territoire caractérisé par un vieillissement de la population	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	11
--	----

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.....	15
---	----

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 d'Estigarde	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-6-2. Un développement urbain qui s'effectue au gré des opportunités foncières.....	21
--	----

I-7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT	22
---	----

I-7-1. A l'échelle du Gabardan.....	22
-------------------------------------	----

I-7-1-1. Les logiques historiques d'implantation du bâti.....	22
---	----

I-7-1-2. Structuration urbaine du Gabardan	22
--	----

I-7-2. Fonctionnement urbain à l'échelle de la commune d'Estigarde	30
--	----

I-7-3. Bilan des contraintes agricoles	32
--	----

II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES 35

II-1. ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS.....	36
--	----

II-1-1. Présentation physique générale.....	36
---	----

II-1-2. Topographie.....	36
--------------------------	----

II-1-3. Formations géologiques.....	38
-------------------------------------	----

II-1-4. Hydrologie.....	40
-------------------------	----

II-1-4-1. Les eaux superficielles.....	40
--	----

II-1-4-2. Les nappes aquifères	40
--------------------------------------	----

II-1-5. Pédologie	40
-------------------------	----

II-1-5-1. Sols podzoliques : Un plateau sableux monotone	40
--	----

II-1-5-2. Sols des «terres franches» des coteaux du Bas-Armagnac	40
--	----

II-1-5-3. Sols alluviaux	40
--------------------------------	----

II-1-6. Milieux naturels et mesures de protection.....	42
--	----

II-2. ANALYSE PAYSAGERE	44
-------------------------------	----

II-2-1. Estigarde : un exemple de commune forestière	44
--	----

II-2-2. Caractéristiques du bourg d'Estigarde : le cas d'un bourg-rue	46
---	----

II-3. UN TERRITOIRE SOUMIS À PLUSIEURS RISQUES.....	47
---	----

II-4. TOURISME ET PATRIMOINE.....	48
-----------------------------------	----

III. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATIONS 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 d'Estigarde	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 Estigarde 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.....	57
---	----

III-2-4-4. LES BESOINS EN MATIERE SCOLAIRE	57
--	----

III-2-4-5. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENT PUBLIC SUR ESTIGARDE	57
---	----

III-2-4-6. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES SOCIAUX.....	57
III-2-5. Les besoins en matière de développement économique	57
III-2-6. Les besoins en matière d'agriculture et de sylviculture	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 D' ESTIGARDE	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 éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7°	60
 III-4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME.....	 60
III-4-1. La zone urbaine	61
III-4-2. La zone 1AU	62
III-4-3. La zone agricole	64
III-4-4. La zone naturelle	65
 III-5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES INCENDIE DE FORÊT DANS LE PLU.....	 67
 III-6. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	 67

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 69

IV-1. INCIDENCES SUR LES EAUX ET MESURES COMPENSATOIRES	70
IV-1-1. Les risques de rejets polluants dans les eaux de surface	70
IV-1-2. Les risques de rejets polluants dans les eaux souterraines.....	70
IV-1-3. Les risques d'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs.....	70
IV-1-4. Mesures compensatoires	70
 IV-2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES	 71
 IV-3. INCIDENCES SUR LA ZONE NATURA 2000 ET MESURES COMPENSATOIRES.....	 71
 IV-4. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES.....	 72
IV-4-1. Le paysage naturel et forestier	72
IV-4-2. Les paysages urbains.....	72
 IV-5. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR	 72

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 d'Estigarde 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.

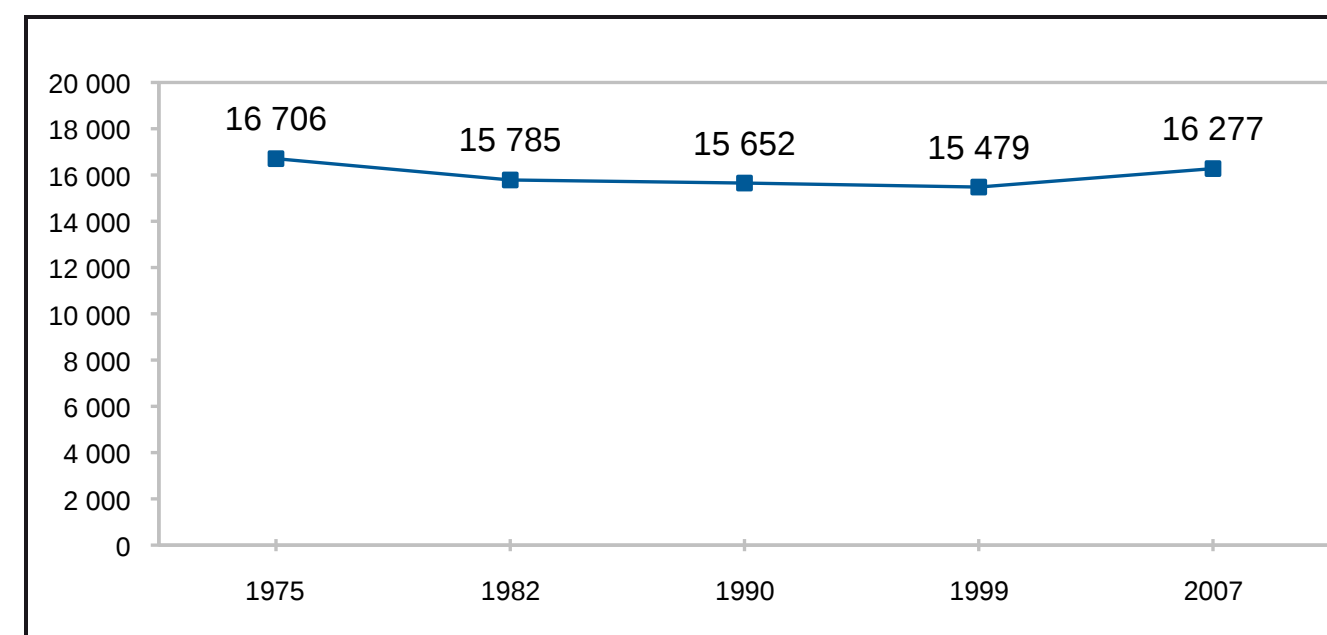
I-2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

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, Bourdalaï, 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
	PARLEBOSCO	504	512
Communauté de Communes du Pays de Roquefort	RIMBEZ-ET-BAUDIETS	86	93
	SAINT-JULIEN-D'ARMAGNAC	102	116
	ARUE	286	299
	BOURRIOT-BERGONCE	311	312
	CACHEN	216	216
	LABASTIDE-D'ARMAGNAC	707	690
	LENCOUAQC	403	396
	MAILLAS	102	115
	RETJONS	278	331
	ROQUEFORT	1894	1912
	SAINT-GOR	270	270
	SAINT-JUSTIN	888	873
Communauté de Communes Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais	SARBAZAN	941	1084
	VIELLE-SOUBIRAN	197	238
	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-CRICO-VILLENEUVE	406	417
	SAINT-FOY	138	221
	SAINT-GEIN	394	440
	VILLENEUVE-DE-MARSAN	2112	2333

NC : non communiqué

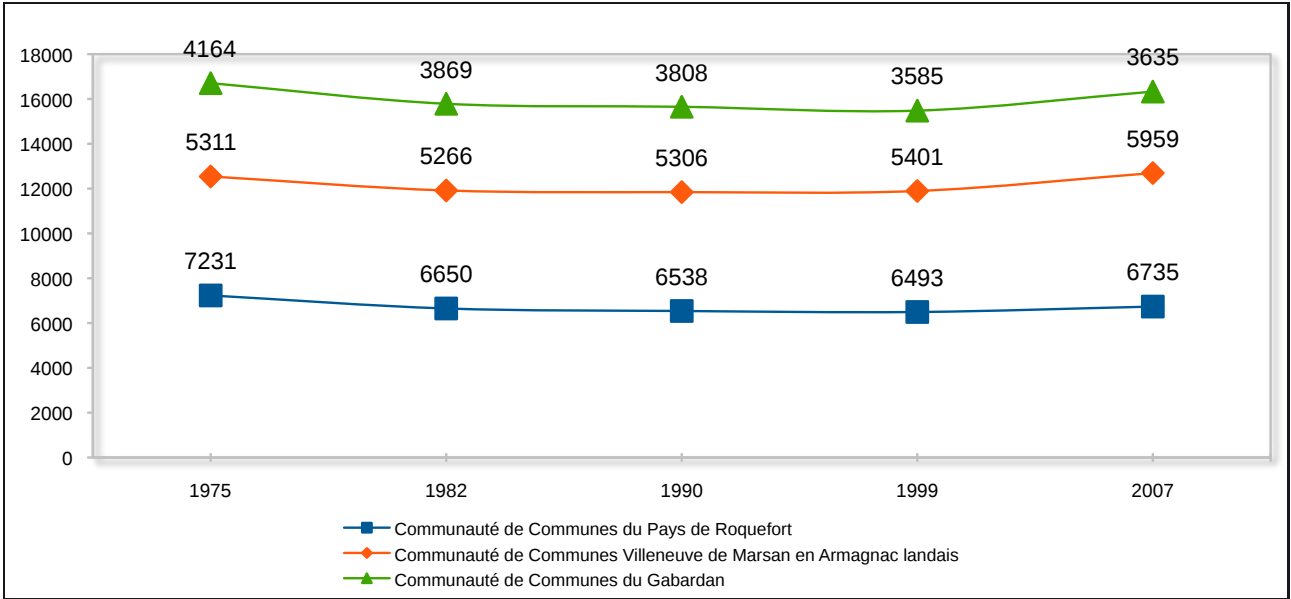
- commune caractérisée par une croissance démographique
- commune caractérisée par une stabilité démographique
- commune caractérisée par une décroissance démographique

Source : RGP 1999, 2003, 2004 et 2005

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 2007 est supérieure à celle de 1975 avec un gain de 648 habitants, soit un taux de croissance de 12 %.

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.

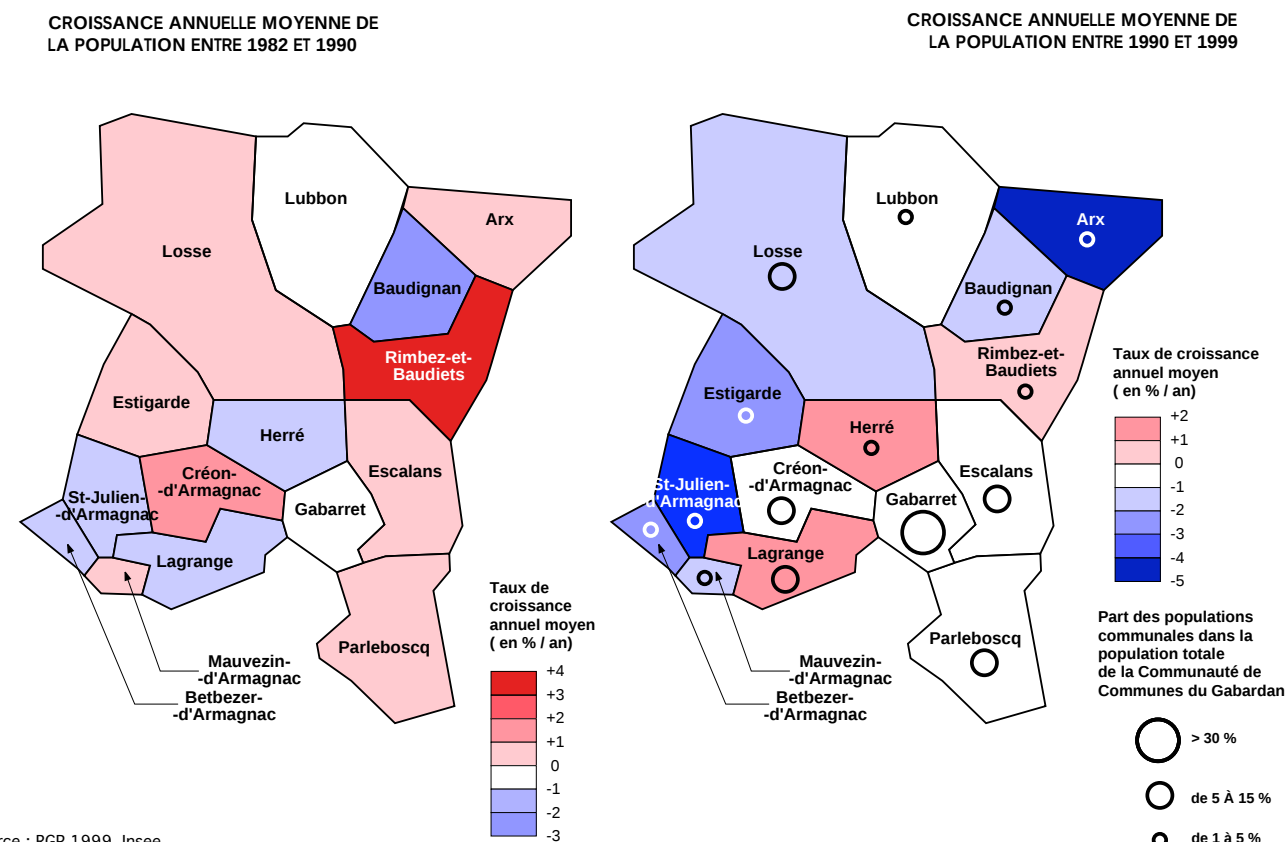
Cependant, comme on l'a vu précédemment, la situation a évolué favorablement depuis 1999. En effet, sur les 15 communes du territoire 11 ont vu leur population augmenter (cf. tableau ci-avant). Nous étudierons plus loin quels sont les facteurs de ce changement de conjoncture.

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



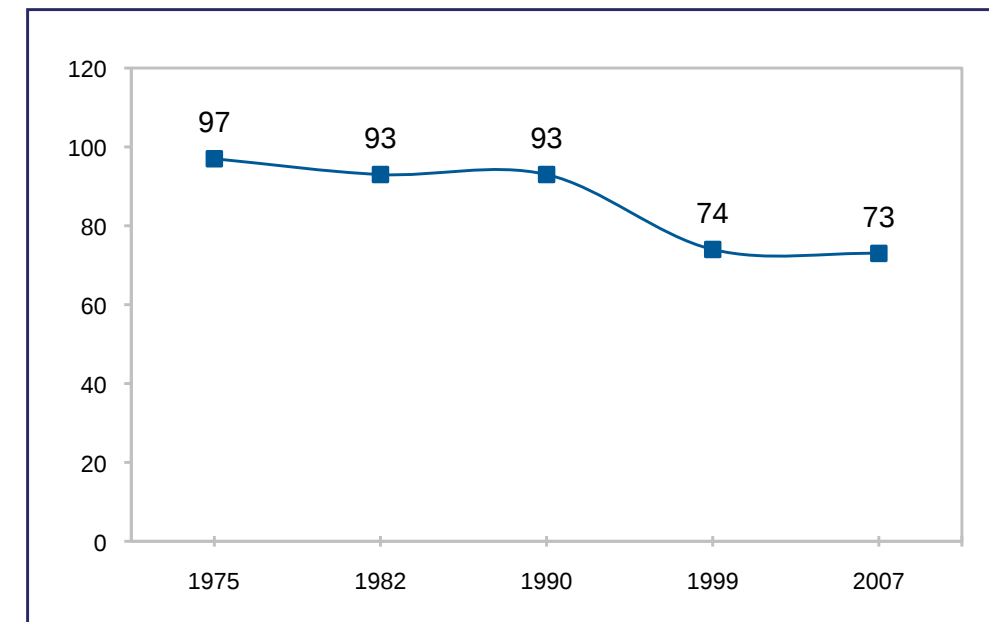
I-2-2. Le cas d'Estigarde : une situation légèrement différente de celle du Gabardan

Depuis le milieu des années 1970, l'évolution démographique de la commune d'Estigarde diffère légèrement de celle de l'ensemble du Gabardan.

En effet, comme on l'a vu précédemment, la situation démographique du Gabardan est caractérisée par une baisse constante entre 1975 et 1999.

En ce qui concerne Estigarde, après une période de stabilité démographique entre 1975 et 1990, la population communale a baissé de manière relativement importante jusqu'à la fin des années 1990 (-19 habitants). Cependant, depuis 1999, cette tendance à la baisse s'est interrompue et la commune a vu à nouveau sa situation démographique se stabiliser autour de 73 habitants.

Evolution démographique de la commune d'Estigarde entre 1975 et 200



Source : RGP 2007

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.

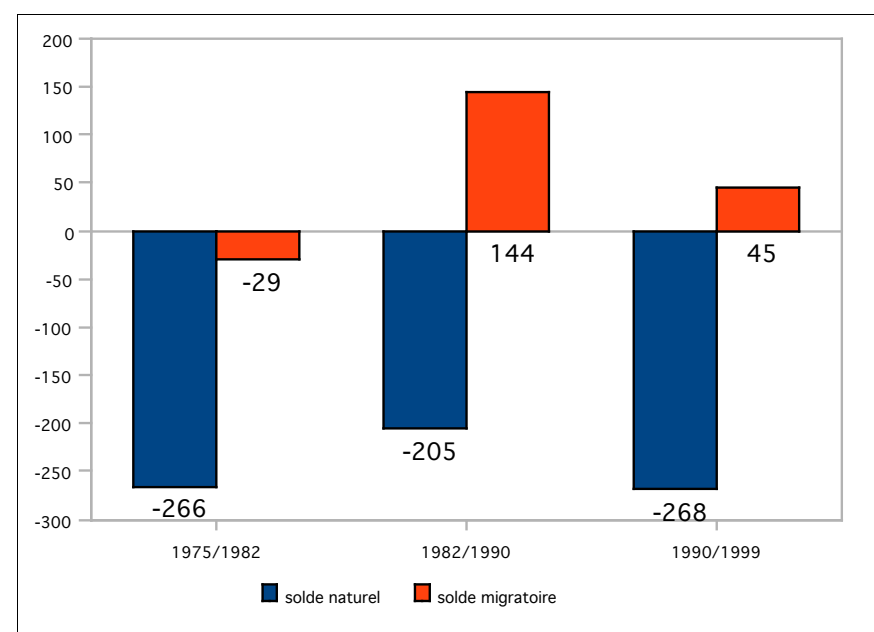
Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Le solde migratoire correspond, quant à lui, à la différence entre les nouveaux résidents 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 d'Estigarde

On a vu précédemment que la situation démographique d'Estigarde s'est stabilisée depuis 1999.

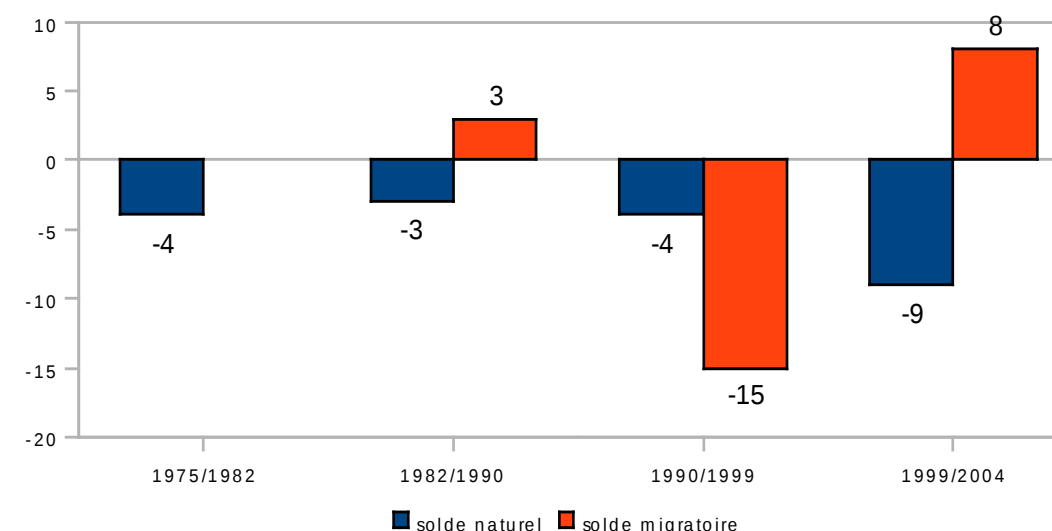
Le graphique ci-dessous montre que cette stabilité démographique est due à la relative attractivité de la commune. En effet, l'excédent du solde migratoire de la commune permet à nouveau de compenser un phénomène de vieillissement de population.

En effet, alors que le déficit du solde naturel semble s'aggraver, celui-ci est néanmoins compensé par l'augmentation du nombre de nouveaux habitants sur la commune.

L'arrivée de cette nouvelle population est davantage liée des réhabilitations de constructions vacantes plutôt que par la réalisation de nouvelles constructions.

Or, 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 recréer une situation de baisse 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 d'Estigarde entre 1975 et 2004



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

I-2-4. Le Gabardan : un territoire caractérisé par un vieillissement de la population

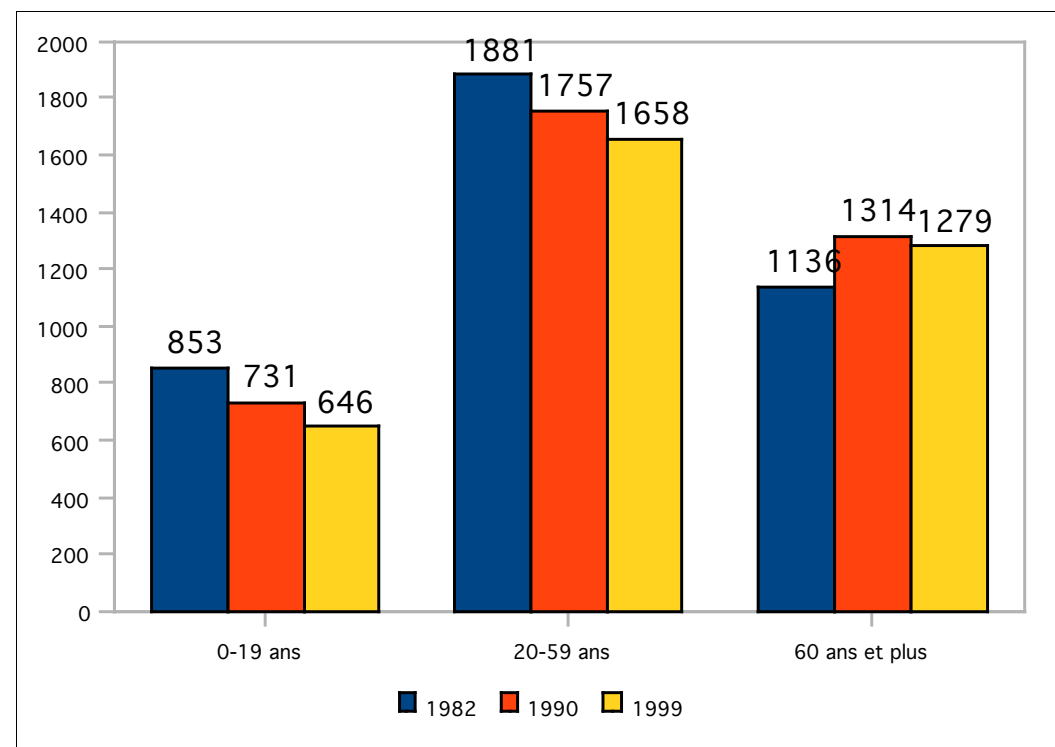
On a vu précédemment que l'apport migratoire observé sur le territoire du Gabardan n'a pas permis de compenser un solde naturel largement déficitaire. On peut donc en conclure que les migrations vers les communes du Gabardan concernent essentiellement des populations âgées, dont la plupart s'installent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

L'indice de jeunesse¹¹ 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. 8).

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



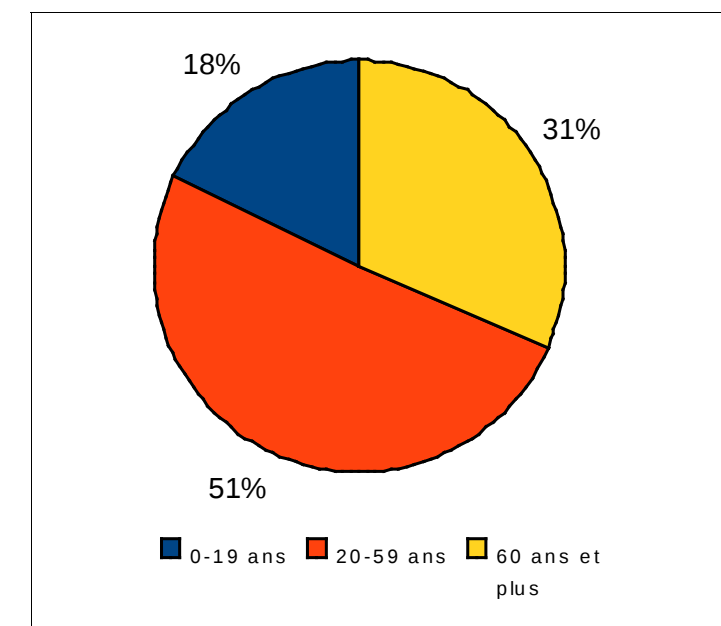
Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

En ce qui concerne la commune d'Estigarde, on constate plutôt un phénomène de stabilité par rapport au vieillissement de population. Aujourd'hui les personnes de plus de 60 ans ne représentent que 31% de la population communale alors que les personnes âgées entre 20 et 59 ans et celles de moins de 20 ans représentent respectivement 51% et 18% des habitants.

Avec un indice de jeunesse de 0,56 la situation d'Estigarde se situe par conséquent dans la moyenne du Gabardan.

Le PLU devra par conséquent contribuer à maintenir les populations jeunes sur le territoire communal. Pour cela, les orientations prises dans le 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.

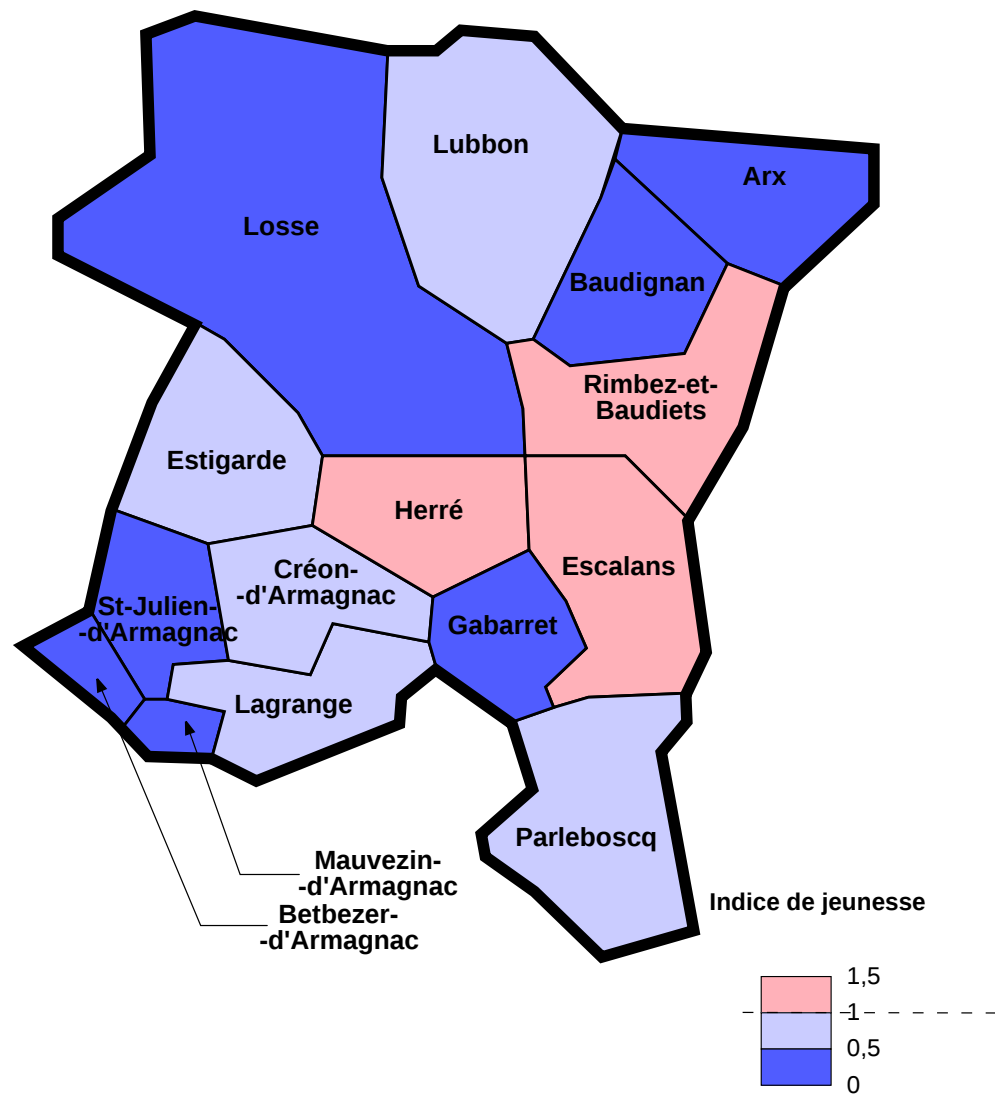
Répartition de la population d'Estigarde par tranche d'âge en 1999



Source : INSEE, RGP 1999

¹¹ 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.

**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 d'Estigarde, la taille des ménages est en baisse.

*Evolution de la taille des ménages
entre 1982 et 2007*

	1982	1990	1999	2007
Communauté de Communes du Gabardan				
Nombre de ménages	1 340	1 462	1 495	1 633
Taille des ménages	2,8	2,5	2,3	2,2
Estigarde				
Nombre de ménages	32	34	33	34
Taille des ménages	2,9	2,7	2,2	2,1

Source : INSEE, RGP 2007

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 d'Estigarde, les ménages de moins de 3 personnes représentent 66 % des ménages en 1999. Ils n'étaient que 40 % en 1982. A l'inverse, le pourcentage de ménages de plus de 5 personnes ne cesse de diminuer passant de 6 % en 1982 à 0 % 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 influencer 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.

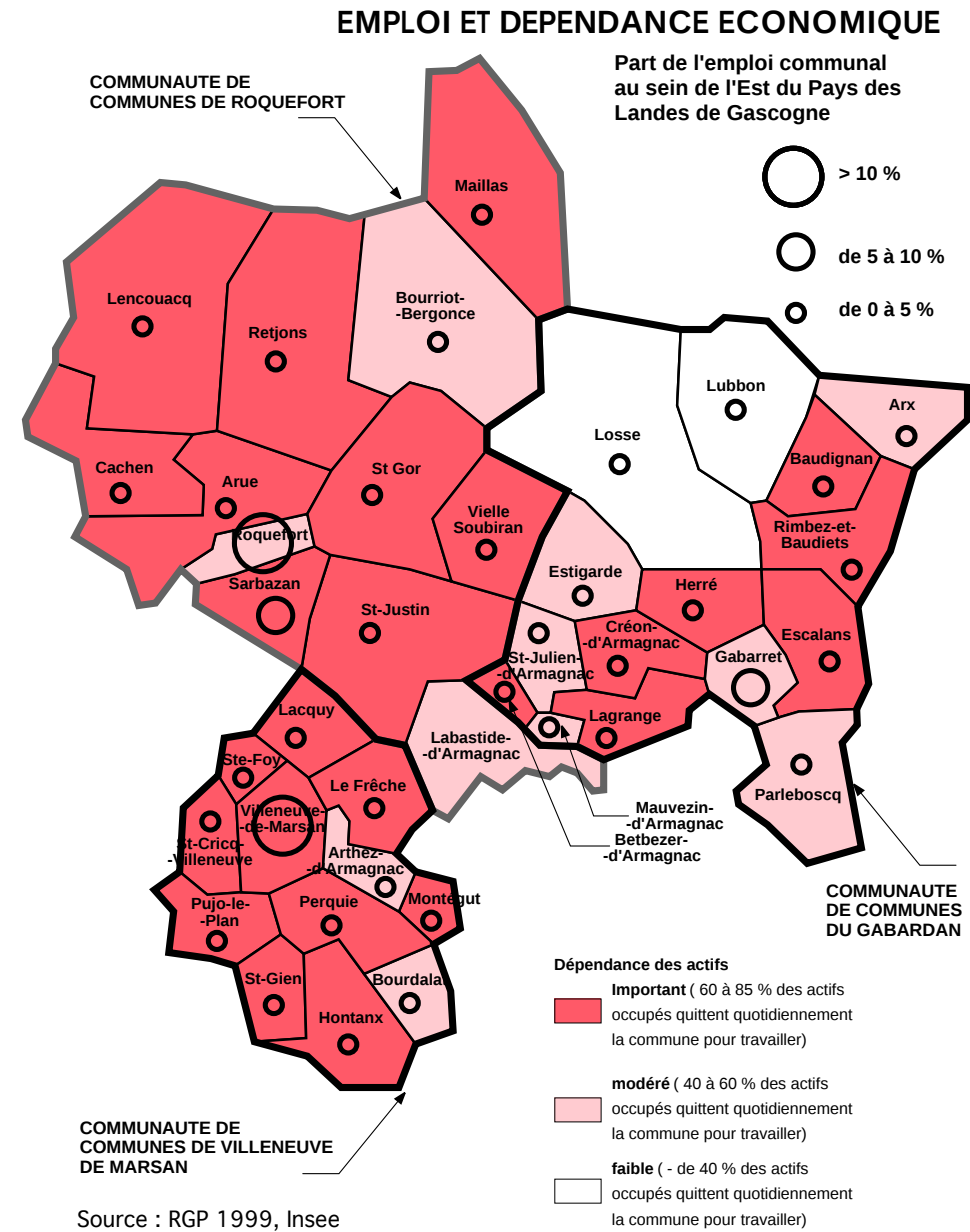
I-3-2. Le Gabardan, un bassin d'emploi sous dépendance

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 évacuation 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.



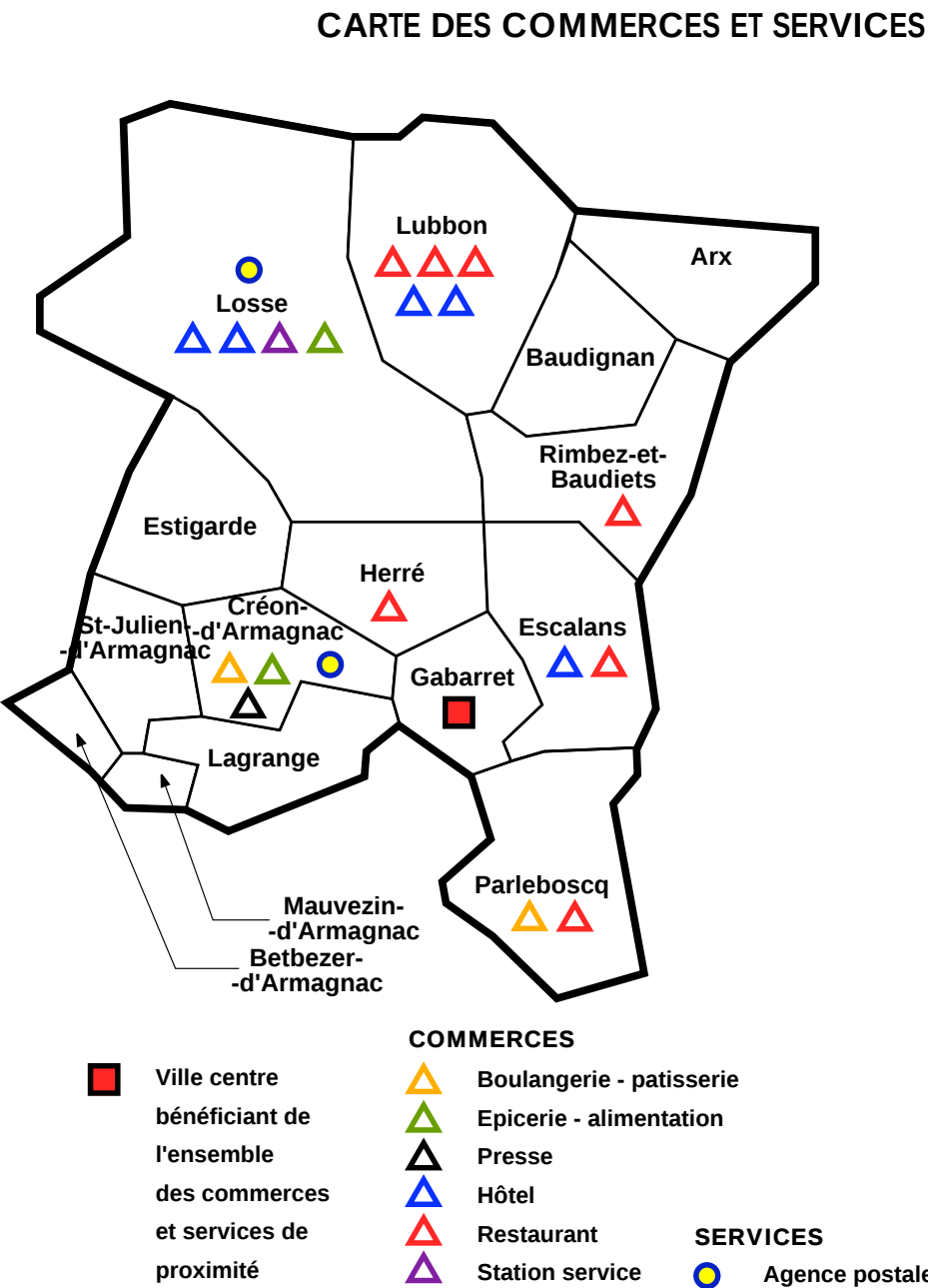
I-3-3. Un tissu de commerces et services concentré à Gabarret

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.

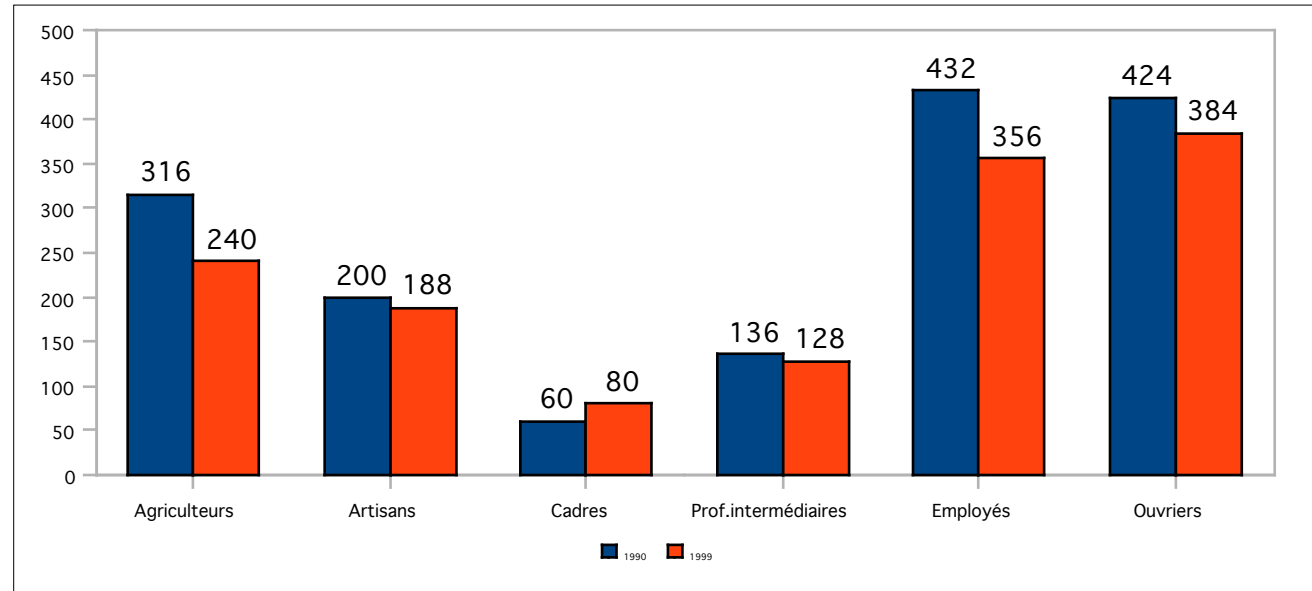
La carte établissant un état des lieux en matière de commerces et de services de proximité montre que certaines communes telles que Arx ou Baudignan sont relativement éloignées des principaux commerces et services. Afin d'améliorer leur situation, et dans l'optique d'un développement urbain lié à la 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.



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

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

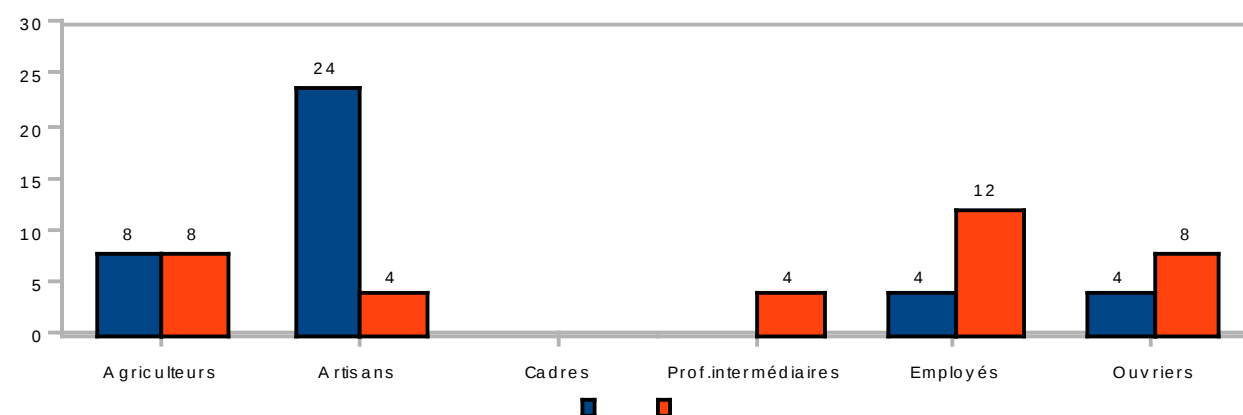


Source : INSEE, RGP 1990, 1999

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 d'Estigarde suit globalement cette tendance (cf. graphique ci-dessous). En effet, les catégories socioprofessionnelles des professions intermédiaires et des employés ont augmenté alors que celle des artisans a fortement baissé. La catégorie socio-professionnelle des agriculteurs s'est quant à elle, maintenue.

Evolution des catégories socioprofessionnelles de la Commune d'Estigarde entre 1990 et 1999



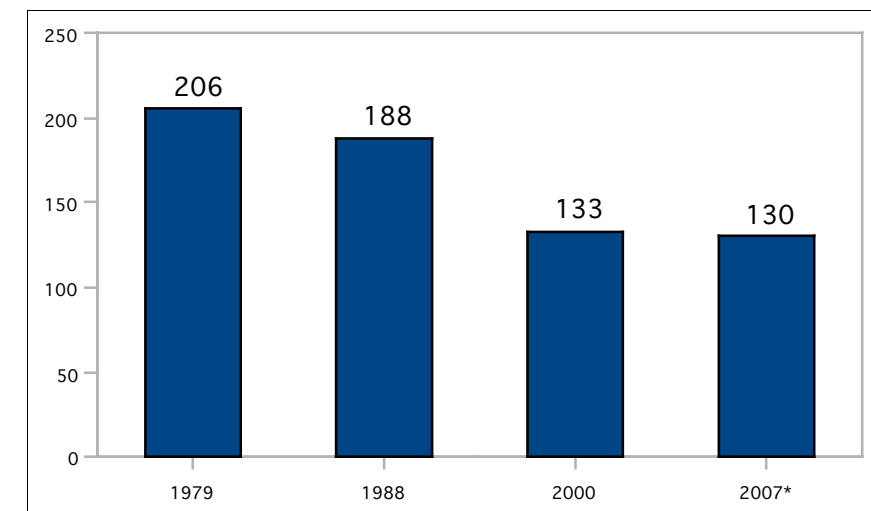
Source : INSEE, RGP 1990, 1999

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

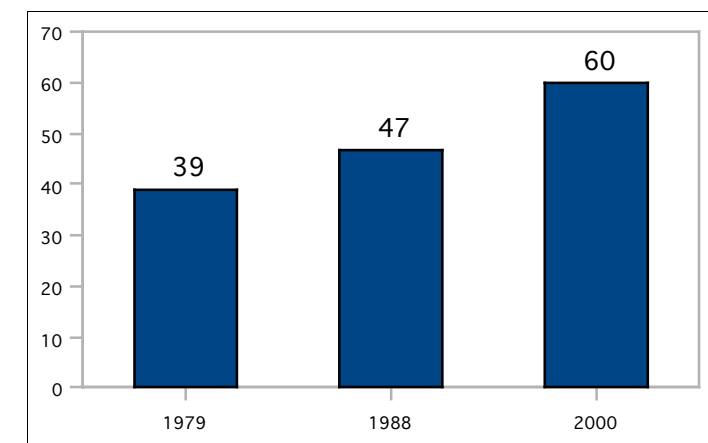


Source : RGA 2000

* 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)



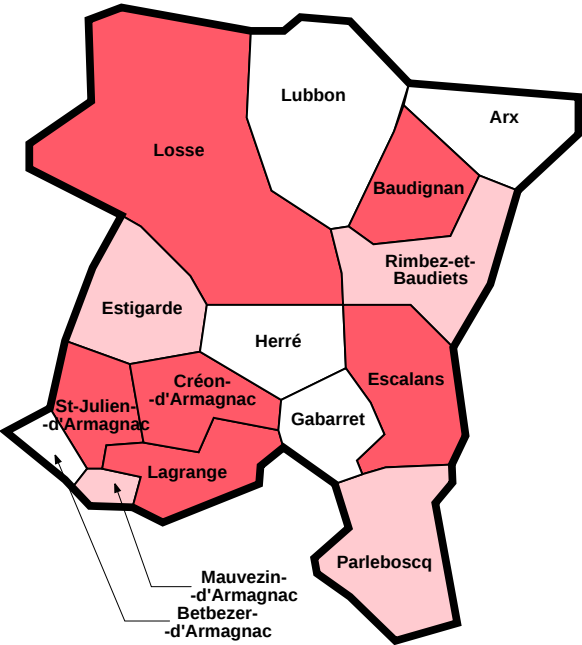
Source : RGA 2000

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.

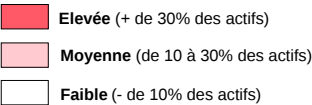
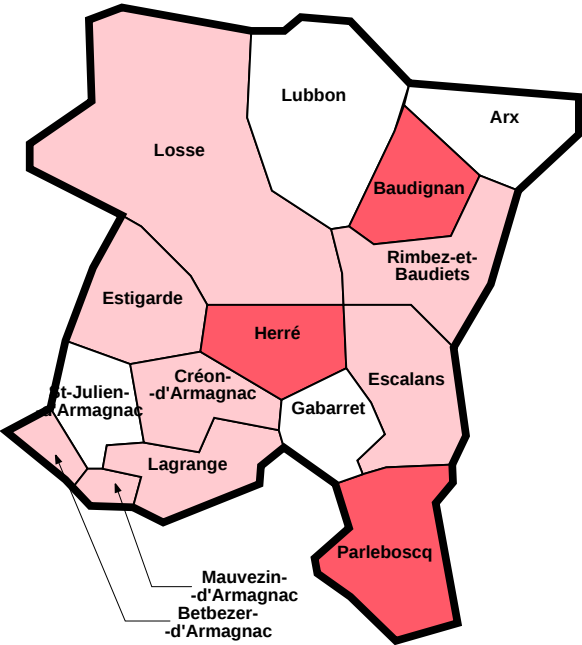
La taille moyenne des exploitations agricoles sur le Gabardan est passée de 39 ha en 1979 à 60 ha en 2000.

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



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 d'Estigarde on ne dénombre plus que 2 sièges d'exploitation sur la commune.

Nombre de sièges d'exploitations agricoles par commune

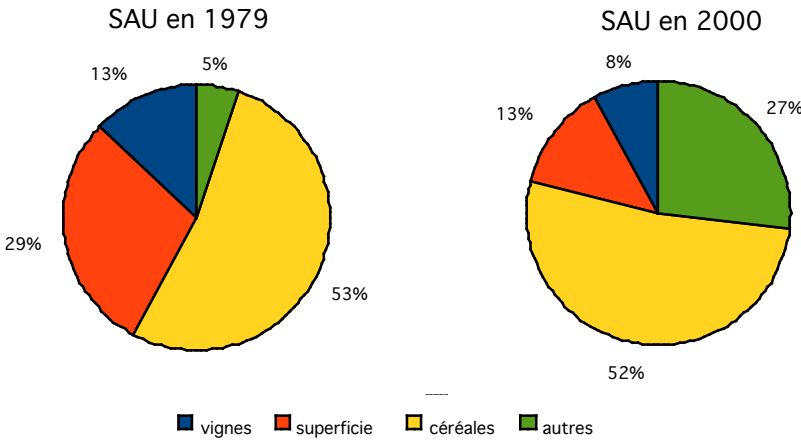
Arx	2
Baudignan	1
Betbezer-d'Armagnac	4
Créon-d'Armagnac	4
Escalans	13
Estigarde	2
Gabarret	13
Herré	8
Lagrange	12
Losse	10
Lubbon	2
Mauvezin-d'Armagnac	9
Parleboscq	32
Rimbez-et-Baudiets	1
St-Julien-d'Armagnac	9
TOTAL	122

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, ...).

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.

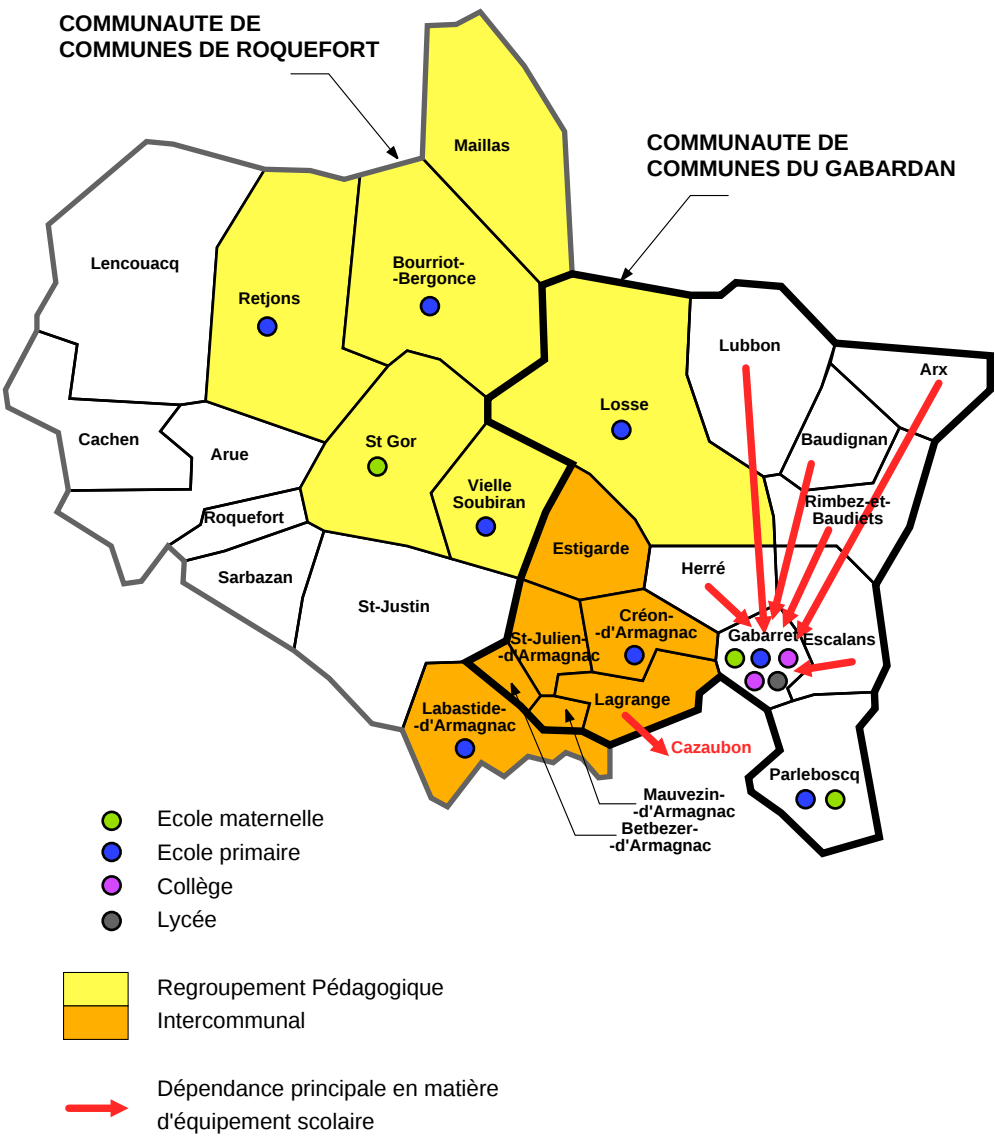
Le tableau suivant recense les différents équipements scolaires et leurs effectifs.

Commune	Equipements scolaires	Communes associées au regroupement pédagogique
Gabarret	Lycée d'Enseignement Professionnel	/
	Collège privé	/
	Collège public	/
	Ecole Élémentaire	/
	Ecole Maternelle	/
Parleboscq	Ecole Élémentaire	/
	Ecole Maternelle	/
Créon d'Armagnac	Ecole Élémentaire	Labastide d'Armagnac
		St Julien d'Armagnac
		Estigarde
		Lagrange
		Mauvezin d'Armagnac
		Betbezer d'Armagnac
Losse	Ecole Élémentaire	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.

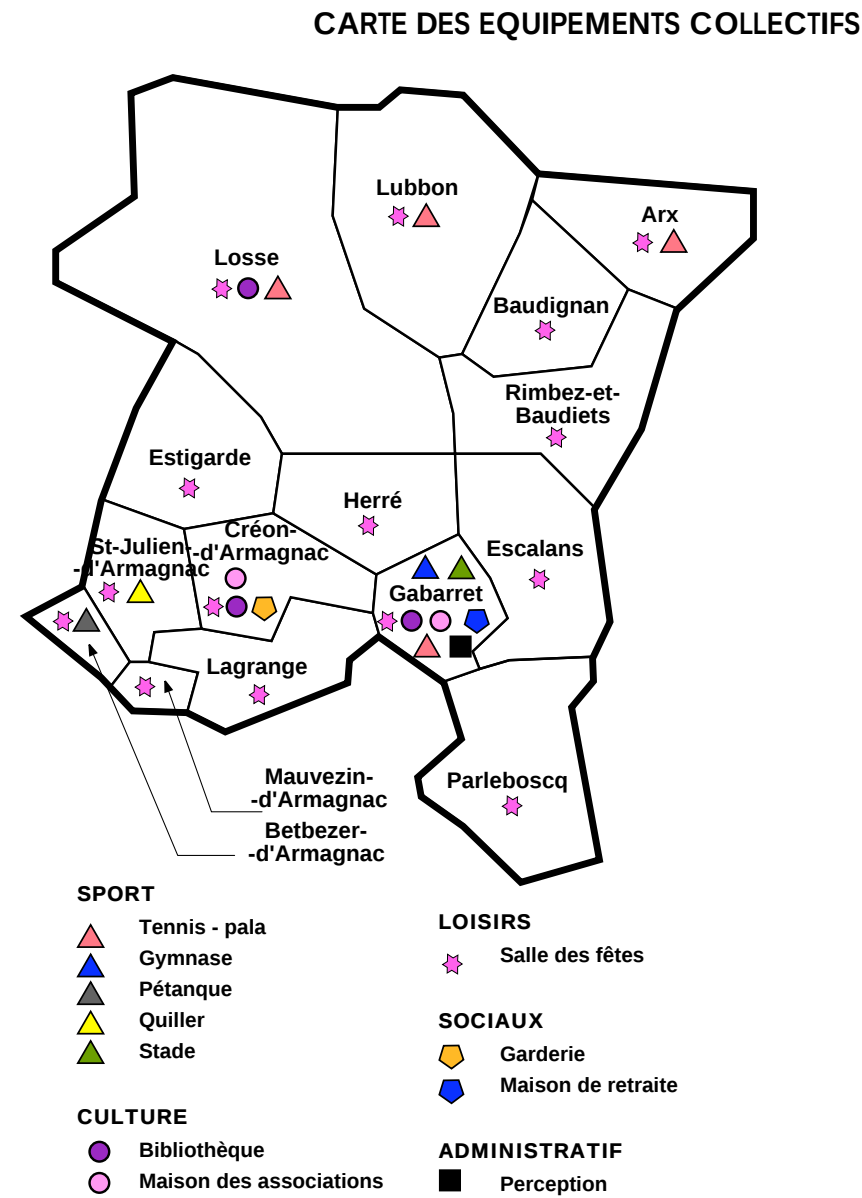
Cependant, sur le territoire du Gabardan, il existe actuellement des besoins en matière d'accueil de la petite enfance et en matière de santé.

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'Équipement.

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



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

Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP) de la commune d'Estigarde est géré par le Syndicat Intercommunal du Nord Est Landais (SINEL). Malgré le caractère dispersé de certaines 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 d'Estigarde est également géré par le Syndicat Intercommunal du Nord Est Landais (SINEL).

En ce qui concerne le traitement des eaux usées domestiques, la commune d'Estigarde dispose d'un système d'assainissement semi-collectif au niveau du bourg.

Dans les autres quartiers qui ne bénéficient pas de cet assainissement semi-collectif, l'ensemble des constructions doivent par conséquent être équipées d'un système d'assainissement autonome.

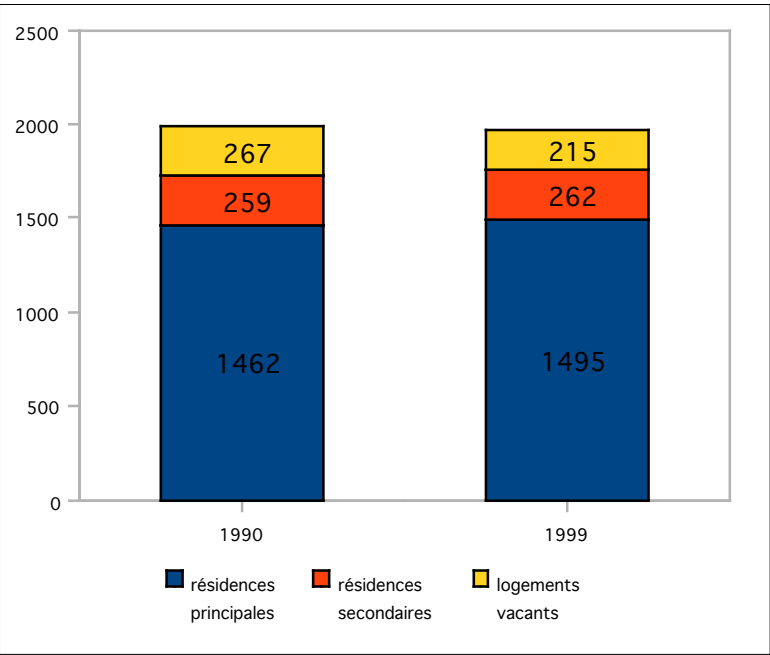
Un schéma directeur a été réalisé par le bureau d'études Sogreah afin d'évaluer l'aptitude des sols de ces secteurs et les filières d'assainissement autonome préconisées.

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 supérieure 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 de 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%

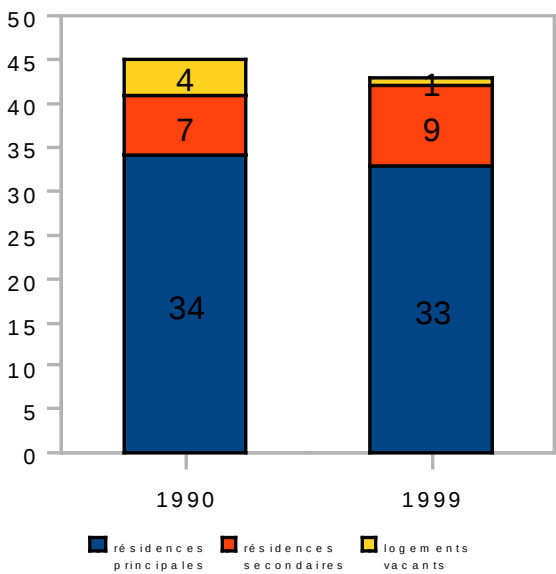
Source : INSEE, RGP 1990, 1999, entretiens maires

I-5-2. Le cas particulier du parc de logement d'Estigarde

La commune d'Estigarde 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 est passé de 34 à 33.

En ce qui concerne le nombre de logements vacants, il semblerait qu'après avoir baissé entre 1990 et 1999, il ait légèrement augmenté depuis 1999. Aujourd'hui on dénombre 3 logements vacants sur la commune.

Evolution de la composition du parc de logements sur la Commune d'Estigarde 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	1 495	18	51	216	438	772
		1,20%	3,40%	14,40%	29,30%	51,60%
Commune d' Estigarde	33	0	1	5	12	15
		0,00%	3,03%	15,15%	36,36%	45,45%

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 %).

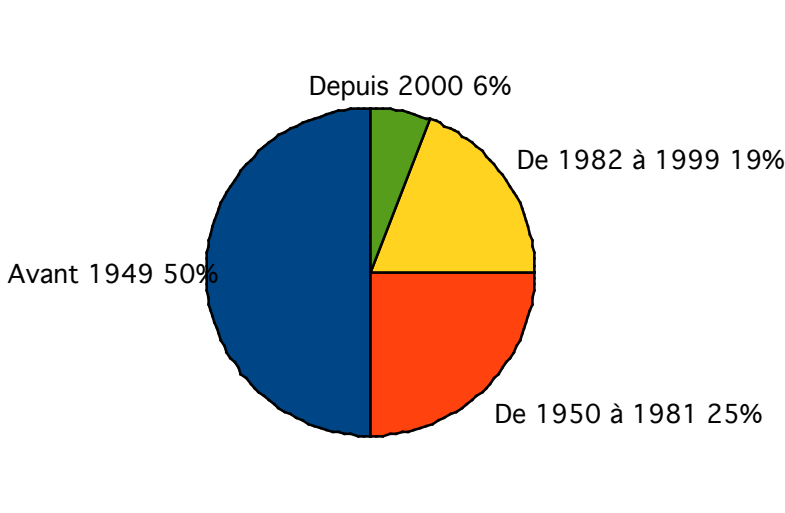
Le cas d’Estigarde est encore plus marqué puisque qu’on ne dénombre aucune construction de type T1 sur la commune. Le parc des résidences principales est également réparti entre les T4 et T5 et plus.

Ce phénomène observable sur l'ensemble du territoire des communes de l'Armagnac 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.

Concernant l’âge du parc de logements de la Communauté de Communes du Gabardan, on peut constater qu’il est plutôt ancien. En effet, 52,9 % des logements ont été construits avant 1949.

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



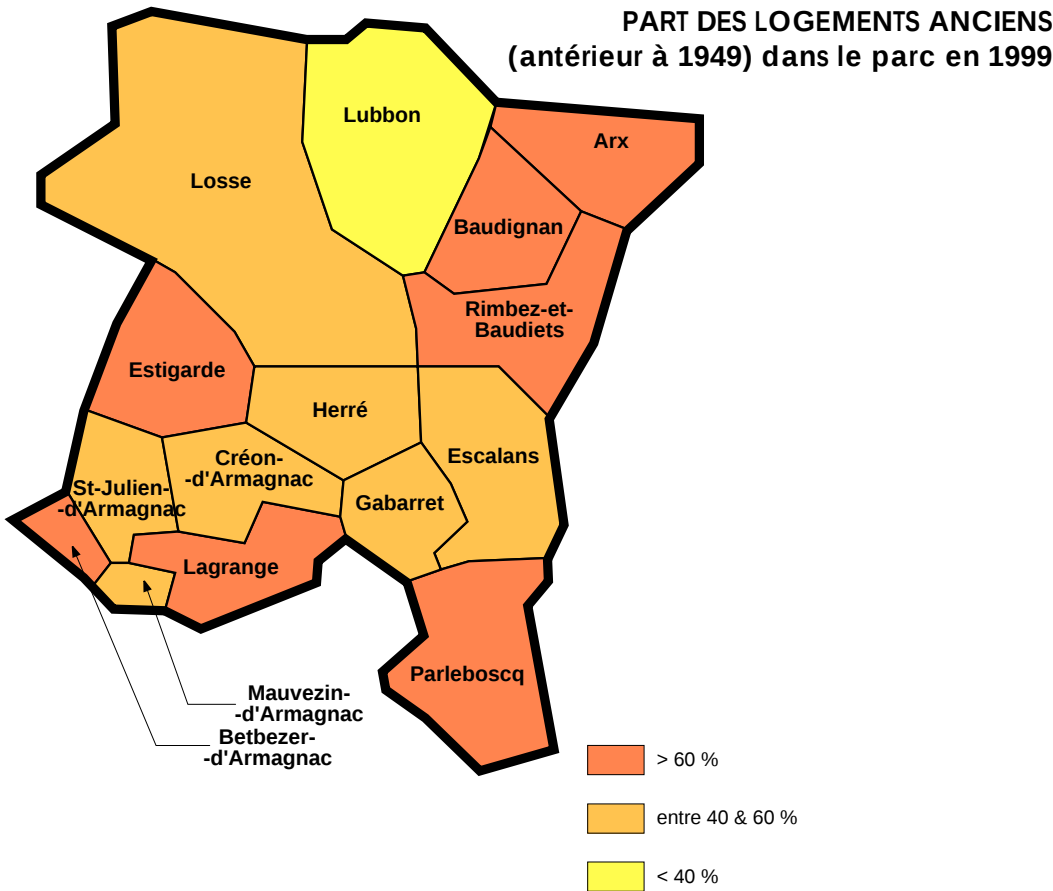
Source : INSEE, RGP 1999

Cependant, d’après les entretiens en mairie, on peut constater que depuis 2000, le nombre de permis de construire accordés pour des maisons neuves est en progression. Nous étudierons ultérieurement sous quelle forme est réalisé ce développement urbain et quels sont les problèmes que cela génère en l’absence de documents d’urbanisme.

Le tableau ci-dessous présente le nombre de permis de construire accordés dans chaque commune pour les constructions neuves à usage d’habitation.

	Nombre de Permis de Construire à usage d’habitation accordés depuis 2000	Part dans la parc de logements total
Arx	3	4,6%
Baudignan	0	0,0%
Betbezer-d’Armagnac	11	16,7%
Créon d’Armagnac	20	13,8%
Escalans	15	12,2%
Estigarde	6	14,0%
Gabarret	35	5,1%
Herré	1	1,5%
Lagrange	4	4,6%
Losse	9	4,9%
Lubbon	9	13,2%
Mauvezin d’Armagnac	4	7,4%
Parleboscq	9	3,6%
Rimbez et Baudiets	5	11,9%
St Julien d’Armagnac	2	3,4%
TOTAL	133	6,7%

Source : Entretien Maire



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

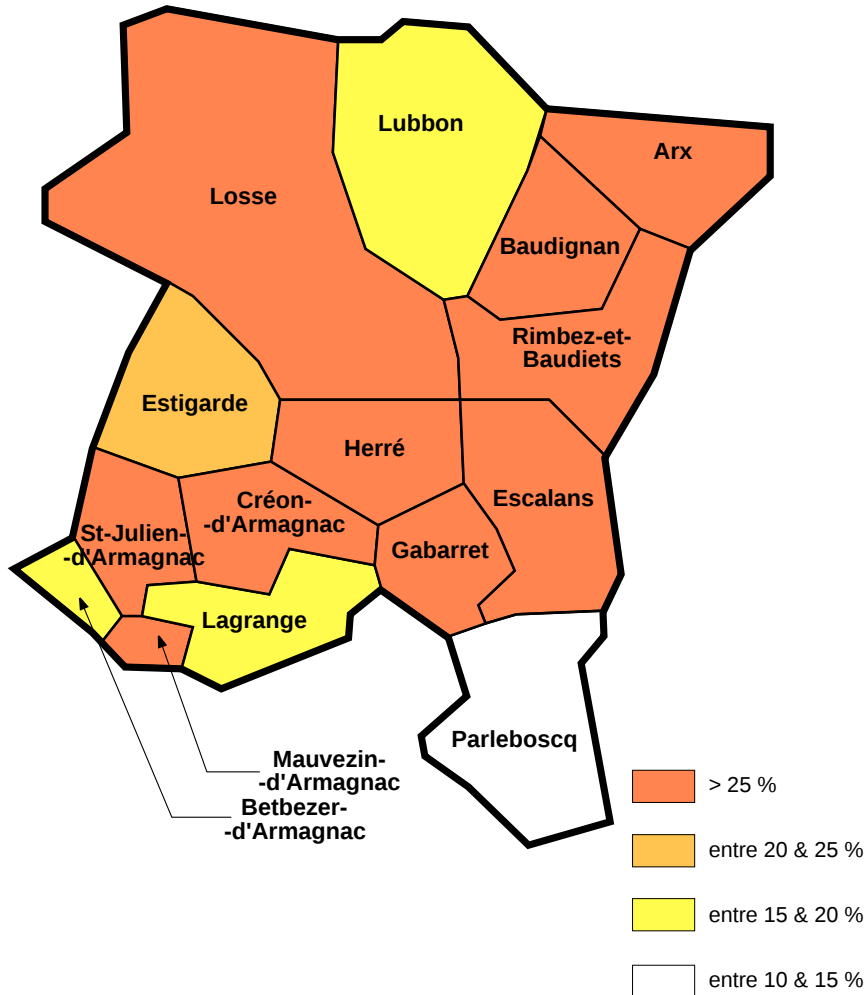
A l'inverse, sur le Gabardan, 64 % des résidences principales sont occupés par des propriétaires. Géographiquement, on remarque que les communes dont le taux de locataires est le plus faible sont Parleboscq, Betbezer-d'Armagnac, Lagrange et Lubbon. Ces communes disposent toutes de moins de 20 % de logements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

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

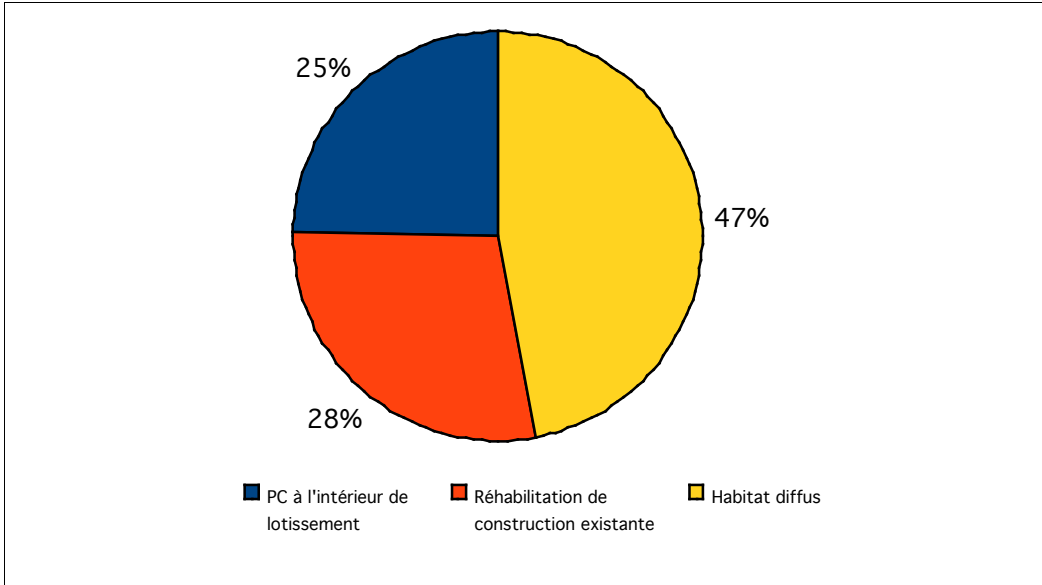
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL par commune
Arx	0	1	0	0	0	0	1	1	3
Baudignan	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betbezer-d'Armagnac	3	1	0	2	1	0	2	2	11
Créon d'Armagnac	1	1	4	1	2	1	7	3	20
Escalans	0	0	1	2	2	3	7	0	15
Estigarde	0	1	1	0	1	0	1	2	6
Gabarret	3	2	2	3	4	3	2	16	35
Herré	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Lagrange	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

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.

Répartition des permis de construire à usage d'habitation accordés sur le Gabardan entre 1999 et 2006



Source : Entretien Mairie

Le graphique ci-dessus montre que la plupart des permis de construire à usage d'habitation qui ont été déposés entre 1999 et 2006 correspondent à de l'habitat diffus. Il s'agit du principal mode de développement urbain sur le territoire.

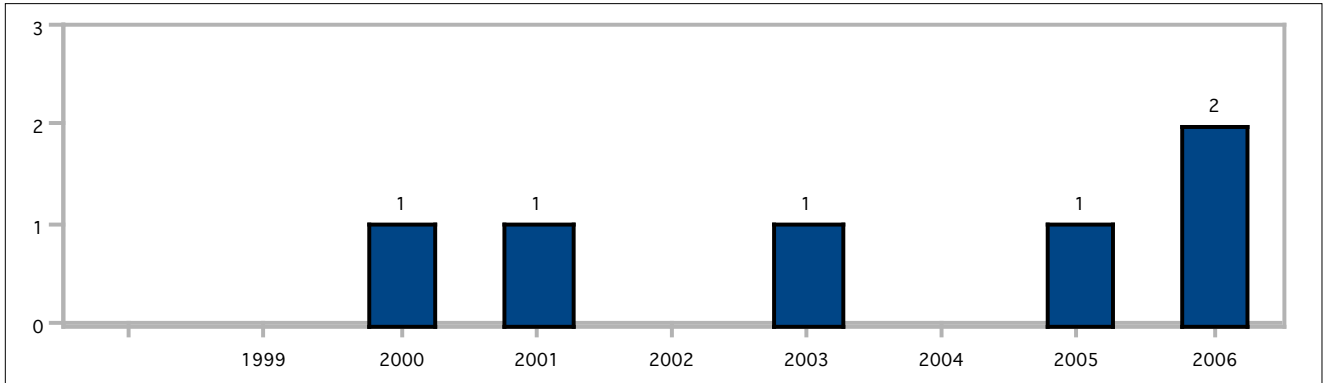
En effet, la part des permis de construire déposés dans le cadre d'opérations d'aménagement ne représente que ¼ des constructions nouvelles.

A l'échelle du Gabardan, cette proportion est cependant importante et la réalisation de ce type d'opération et relativement récente.

Il s'agit exclusivement d'opérations menées par les collectivités elles-mêmes. Depuis le début des années 2000, on assiste par conséquent à une évolution du mode de développement urbain qui incite les collectivités à s'investir pour répondre à une demande de plus en plus forte.

On constate enfin que l'attractivité du territoire en faveur de populations extérieures a eu des répercussions en matière de réhabilitation du patrimoine bâti existant puisque près de 30% des permis de construire déposés concernaient des réhabilitations.

Nombre de constructions nouvelles à usage d'habitation réalisées sur la Commune d'Estigarde entre 1999 et 2006



Source : Entretien Mairie

I-6-2. Un développement urbain qui s'effectue au gré des opportunités foncières

Actuellement, seules les communes de Gabarret et Parleboscq disposent d'un document d'urbanisme. En effet, ces deux communes sont les seules à avoir réalisé un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) afin d'organiser leur développement.

Les 13 autres communes sont gérées par le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et doivent par conséquent respecter la règle de la constructibilité limitée. Dans ce cas, seules les constructions qui se situent en continuité des espaces déjà urbanisés sont autorisées. Cette règle permet de gérer le développement de communes dont le rythme de permis de construire déposés est faible. En revanche, elle permet difficilement de mener une politique prospective et organisée dès lors que la pression immobilière s'accélère.

Or aujourd'hui, l'augmentation de la pression immobilière constatée sur certaines communes et l'objectif de croissance démographique souhaité par la Communauté de Communes du Gabardan (5 000 habitants en 2015) justifie de mener une réflexion globale en matière de développement afin d'associer les besoins du territoire et la préservation de son identité.

Jusqu'à présent, on constate que la plupart des communes ont organisé leur développement en fonction des opportunités foncières qui leur étaient offertes. De plus, l'absence de vision à long terme pose actuellement des problèmes en matière d'équipements publics et réseaux puisqu'elles peuvent difficilement anticiper les besoins futurs.

Comme nous l'avons vu précédemment, le développement urbain qui s'est opéré depuis la fin des années 1990 s'est effectué, soit sous la forme de constructions «au coup par coup» en continuité des bourgs ou des hameaux existants, soit sous la forme d'opérations d'aménagement tels que des lotissements.

Depuis 2000, 5 communes, ont réalisé une ou plusieurs opérations de lotissement communal. Le tableau ci-dessous résume ces différentes opérations.

Opérations de lotissement réalisées entre 1999 et 2006

Communes	Années de	Nombre de lots	Lots restant à	Taille	Vocation de l'opération
Escalans	2001	11	0		Habitat
Créon d'Armagnac	2003	6	0	1 500 m2	Habitat+commerces/ services de proximité
	2004	5	0	1 500 m2	
Gabarret	2006	15	0	900 m2	Habitat
Mauvezin d'Armagnac	2006	6	1	2 000 m2	Habitat
Rimbez et Baudiets	2006	5	2	1 500 m2	Habitat

Lorsqu'on étudie les 6 opérations réalisées depuis 2000, on constate qu'elles sont comparables en différents points :

- Tout d'abord, ces opérations se situent généralement à proximité des centre-bourgs. En effet, hormis le lotissement Pignada à Escalans, on constate que Créon-d'Armagnac, Mauvezin-d'Armagnac et Rimbez-et-Baudiets contribuent à conforter la centralité des bourgs et évitent le mitage des espaces agricoles ou naturels par l'urbanisation.

Ce mode de développement visant à conforter les principaux lieux de centralités du territoire est à privilégier afin de :

- Créer ou renforcer des pôles d'attractivité à l'échelle du territoire en associant plusieurs fonctions (habitat, équipements publics et éventuellement commerces et services de proximité).
- Limiter les coûts en matière d'équipements publics (voirie, réseau d'eau, assainissement, électricité) qui sont désormais à la charge de la collectivité.
- Renforcer l'identité des différents bourgs en associant développement de l'habitat et mise en valeur des espaces publics afin de constituer des lieux polyvalents, de rencontre et de convivialité pour les habitants.
- Permettre un développement qui s'inscrit dans une échelle de proximité, où l'on puisse se déplacer à pied. Cette échelle de proximité correspondant à un rayon de 200 à 250 m favorise la pratique de mode de déplacement doux plutôt que l'usage systématique de la voiture.

- Ensuite, ces opérations sont caractérisées par une structure parcellaire similaire. En effet, les contraintes liées à la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et les volontés communales de préserver un tissu urbain aéré faisant référence au contexte rural auquel appartiennent ces communes se traduit par un découpage parcellaire caractérisé par des lots de grande taille (1 500 à 2 000 m2). Or, définir de grandes parcelles ne constitue pas le critère déterminant pour garantir l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement.

Par ailleurs, les opérations réalisées récemment ont généré un développement exclusivement tourné vers l'habitat pavillonnaire.

Ce type d'habitat étant déjà largement représenté sur le territoire, il convient dès lors de s'interroger sur les possibilités de réaliser à terme d'autres produits de logements visant à satisfaire la demande exprimée en faveur de logements locatifs et de petits logements (jeunes accédant à la propriété ou personnes âgées).

- Enfin, ces opérations sont caractérisées par la faible proportion d'espaces publics. En effet, l'emprise des voies est souvent réduite au minimum et ne tient compte que des besoins liés à la desserte automobile. L'intégration de cheminements doux, le traitement des accotements (plantations d'alignement le long des voies) ou encore celui des limites avec la campagne n'est que très rarement prévu.

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.

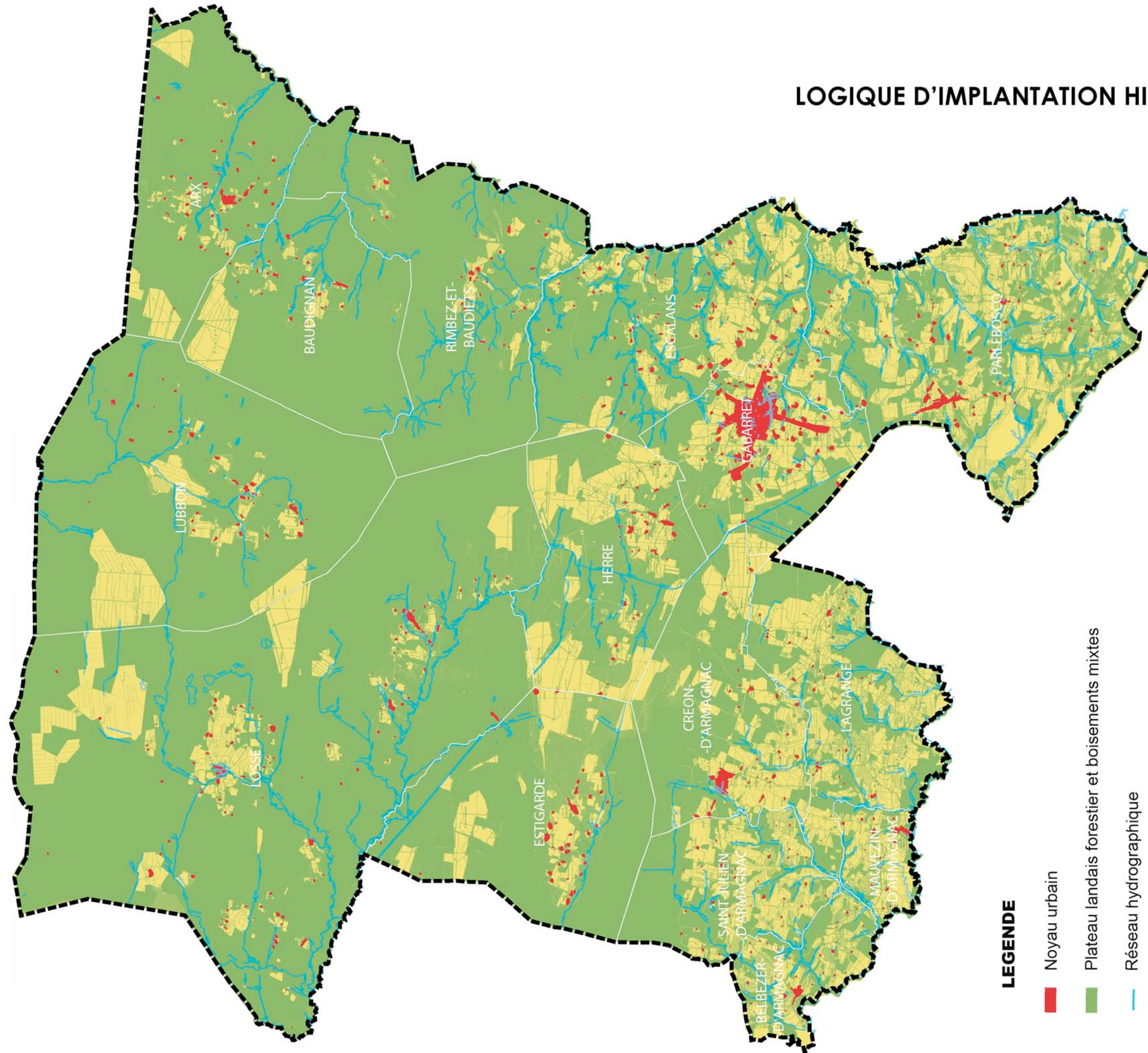
En effet, le développement des principaux axes de communication a généré une polarisation du développement urbain autour de ces derniers. On constate que l'organisation urbaine est passée d'une logique regroupée à une logique linéaire le long des voies. En effet, la carte page suivante permet d'opposer 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

0 4 Km
Echelle : 1 / 100 000 ème



LEGENDE

- Noyau urbain
- Plateau landais forestier et boisements mixtes
- Réseau hydrographique
- Espaces cultivés

a) **Analyse du réseau viaire** (cf. carte p. 23)

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 :

- **Les voies de transit intercommunal**

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.

- **Les voies de liaison et de distribution**

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.

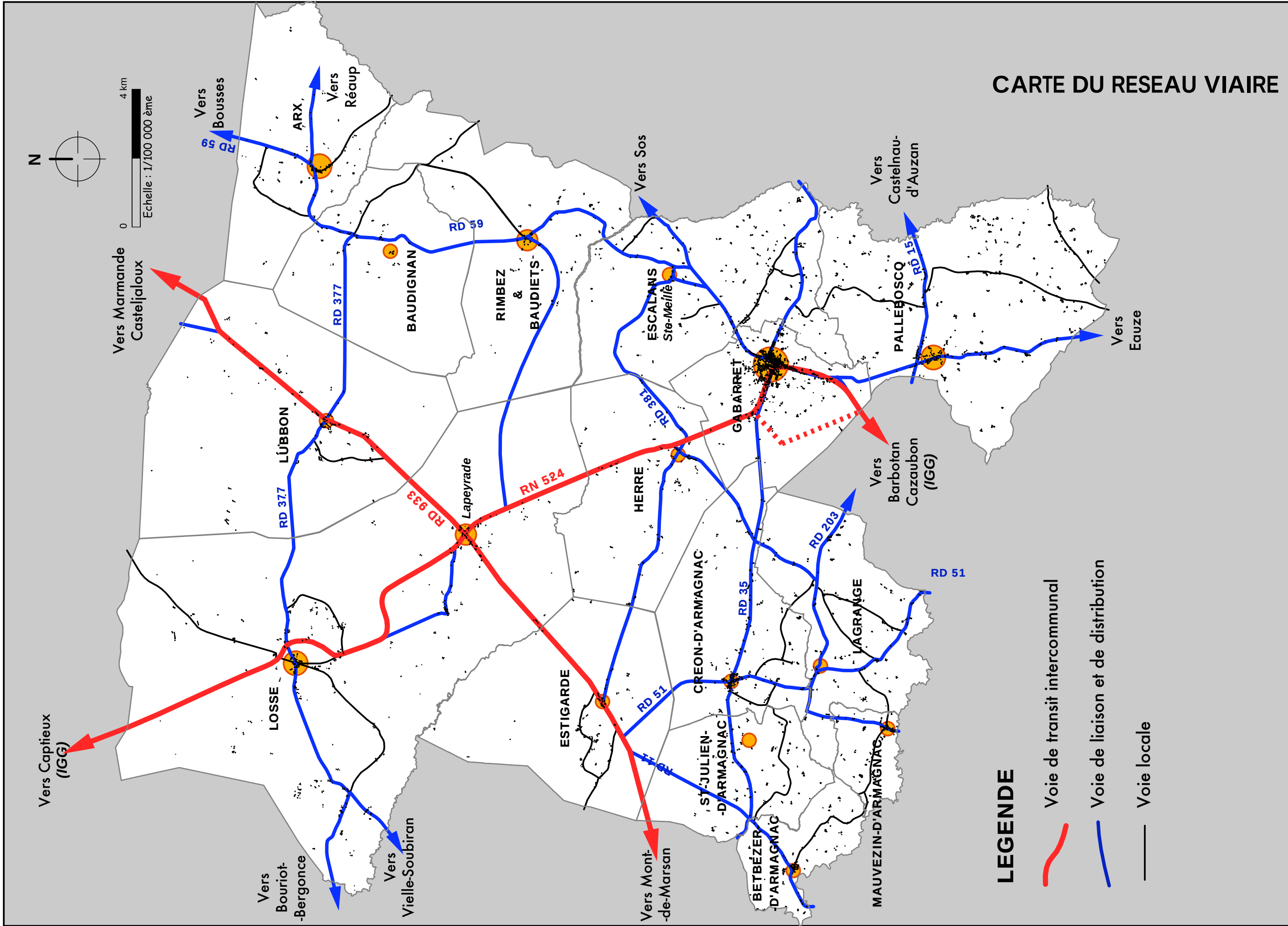
- **Les voies locales** qui complètent le réseau viaire primaire et secondaire et permettent de desservir certains quartiers traditionnels et regroupements d'exploitations agricoles.

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) **Analyse de la structure parcellaire** (cf. carte page 25)

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

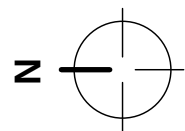
- **Les grandes unités parcellaires** correspondant à la forêt de production et aux grandes cultures céréalières (maïs).

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.

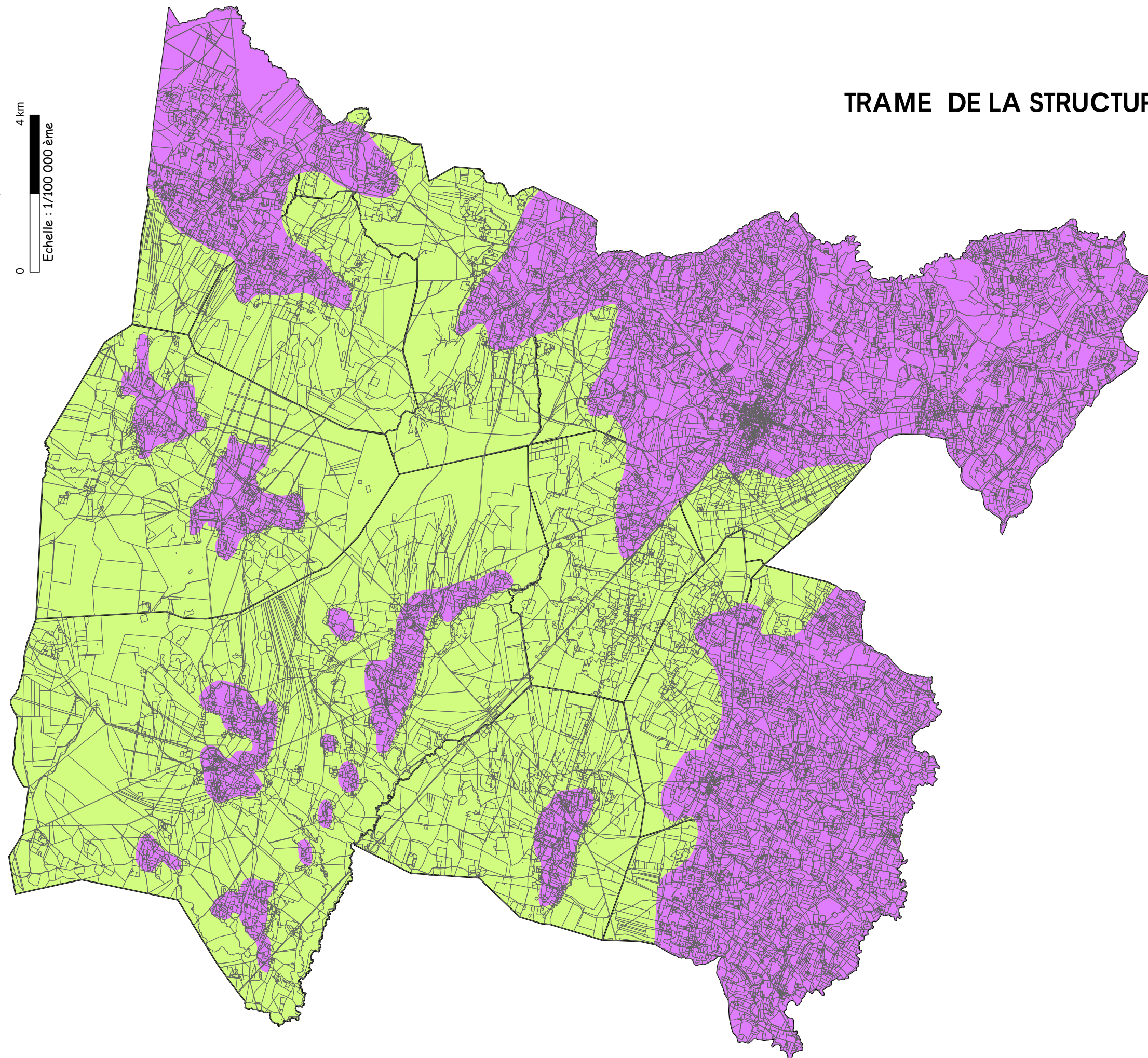
- **Le parcellaire morcelé.**

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 forêt 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).



0 4 km
Echelle : 1/100 000 ème



LEGENDE

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

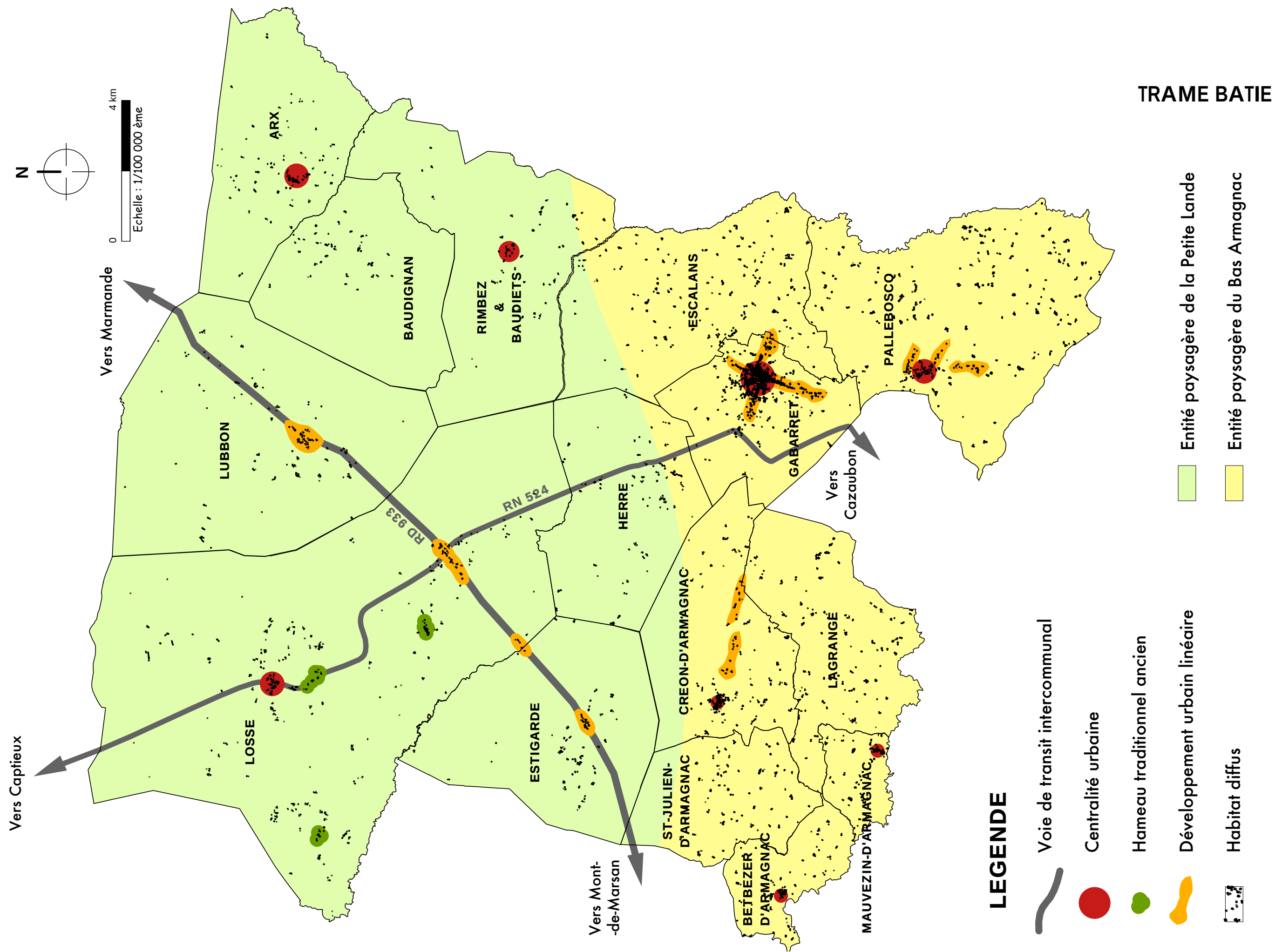
c) Analyse de la trame bâtie (cf. carte page suivante)

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.



I-7-2. Fonctionnement urbain à l'échelle de la commune d'Estigarde

En matière de fonctionnement urbain, la commune d'Estigarde est fortement contrainte par la RD 933 qui constitue un axe de transit intercommunal majeur reliant Mont de Marsan à Casteljaloux, Marmande et l'A62.

Le bourg d'Estigarde s'est développé de manière linéaire le long de cet axe pour constituer un bourg-rue. Ce mode d'organisation urbaine génère, lorsqu'il s'effectue le long d'un axe de transit aussi important que la RD 933, d'importants problèmes de sécurité routière du fait de la multiplication des accès directs sur la voie et de la vitesse excessive des automobilistes. Il conviendra par conséquent de proscrire toute forme de développement urbain le long de cet axe.

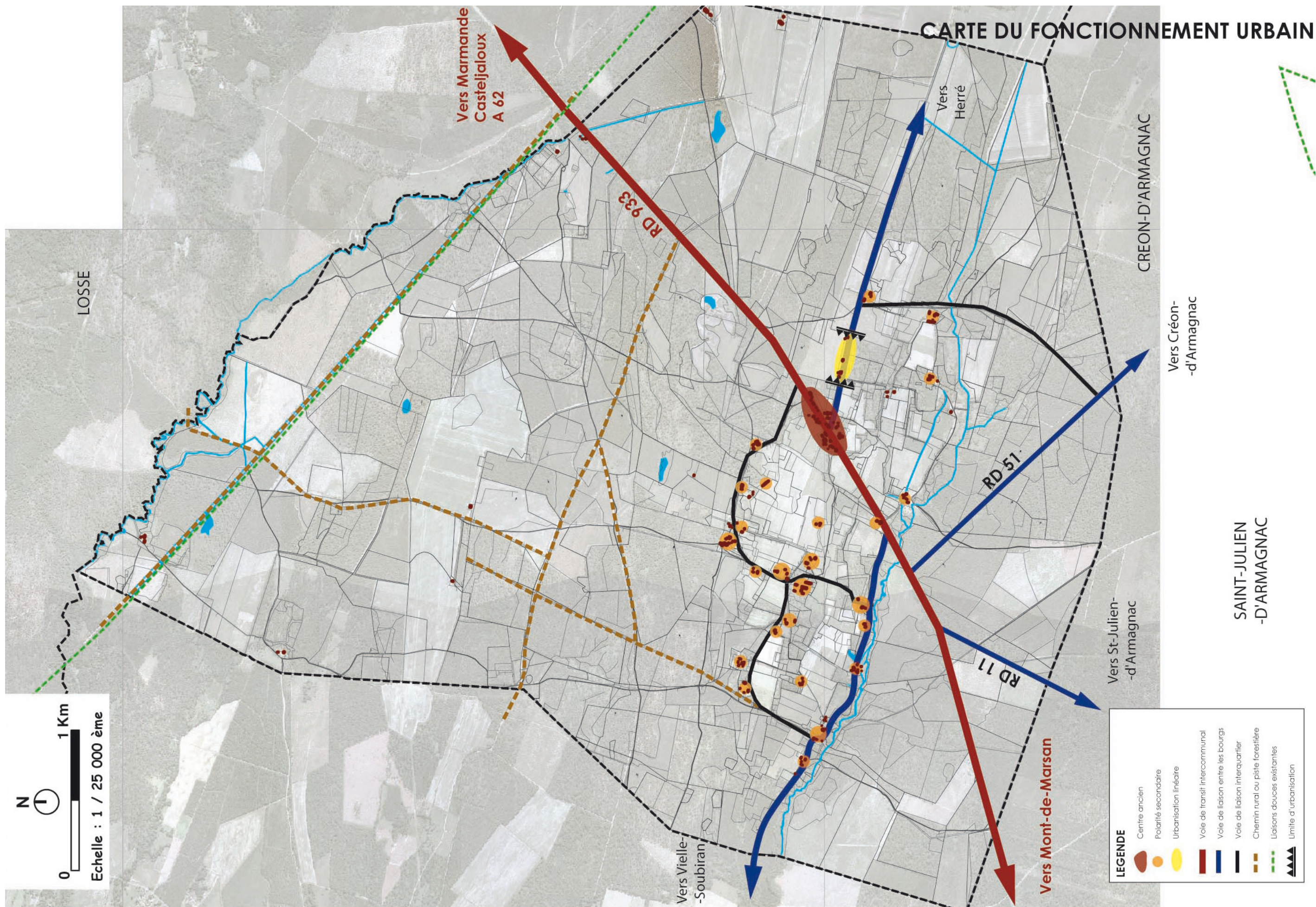
La politique de développement urbain de la commune devra par conséquent s'appuyer sur un maillage de voies cohérent à partir du réseau secondaire.

Ce réseau secondaire qui permet de relier Estigarde aux bourgs voisins est constitué :

- de la RD 51 en direction de Créon d'Armagnac.
- de la RD 11 en direction de St Julien d'Armagnac.
- de la RD 323 en direction de Vielle Soubiran.
- de la voie communale en direction de Herré. Un lotissement a été réalisé le long de voie. Là encore, il conviendra de privilégier à l'avenir un développement urbain en épaisseur plutôt que de poursuivre une urbanisation linéaire le long de cette voie.

Enfin, la commune d'Estigarde est une commune forestière caractérisée par la présence de plusieurs noyaux habités qui se sont développés aux marges de l'espace agricole situé autour du bourg. Parmi eux, il existe un certain nombre d'airiaux. Ces noyaux habités sont desservis par une voie communale qui ceinture le bourg.

Ce mode d'organisation urbaine devra être préservée en conservant des coupures d'urbanisation entre les noyaux habités.



I-7-3. Bilan des contraintes agricoles

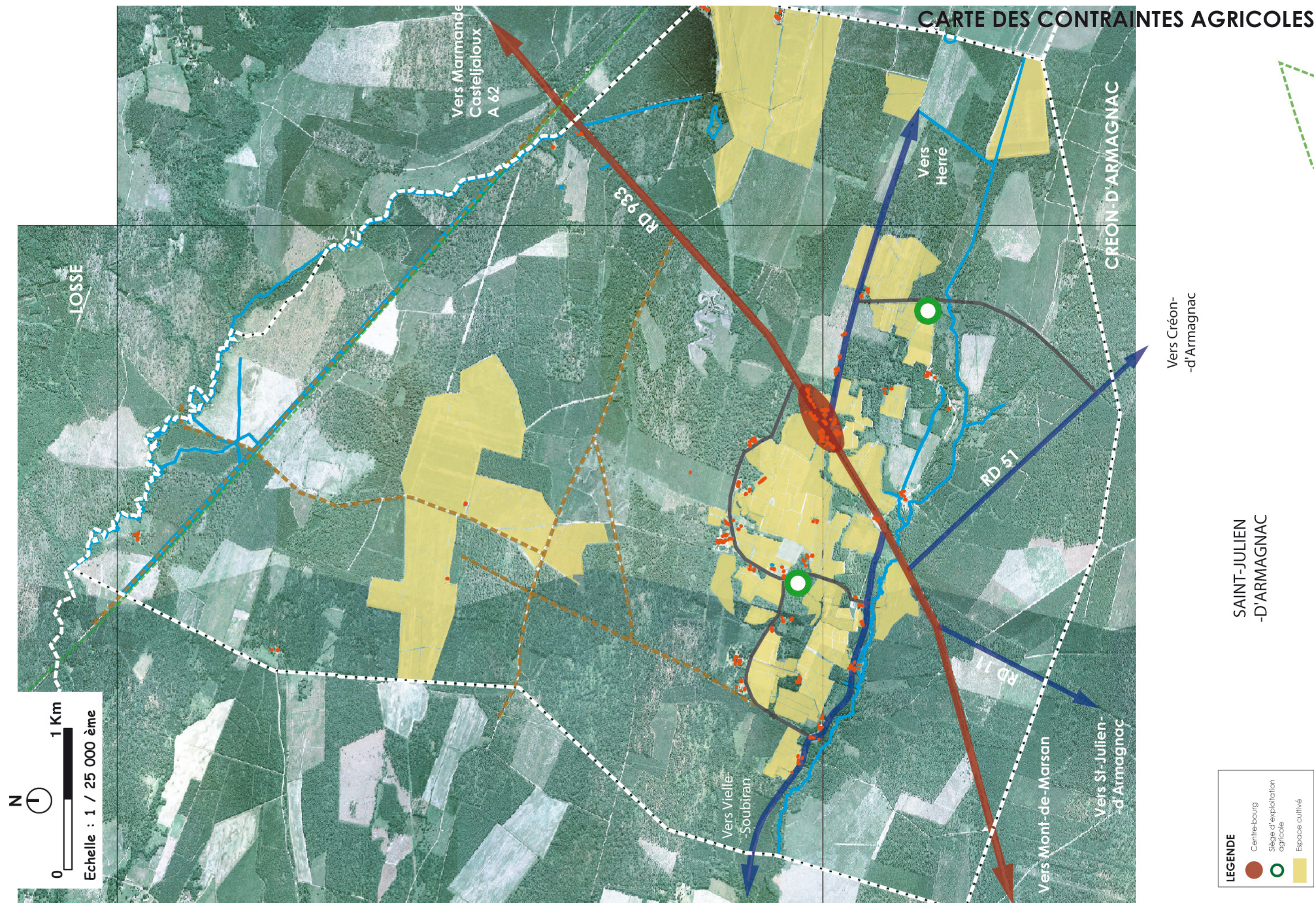
La commune d'Estigarde est avant tout une commune forestière dont la majorité du territoire est occupée par la forêt de pins. Cependant, l'évolution du monde agricole et la mécanisation de l'agriculture s'est traduit par l'augmentation du nombre de grandes exploitations agricoles au détriment des petites exploitations familiales.

Aujourd'hui, à Estigarde, on ne dénombre plus que deux sièges d'exploitation agricole liés à la culture du maïs. Ces sièges d'exploitation agricole sont relativement éloigné des espaces à vocation d'habitat et notamment du bourg.

A travers cette organisation urbaine où la vocation des différents espaces est clairement définie, la commune a pu éviter jusqu'à présent les conflits d'usage entre les pratiques du monde agricole et les secteurs d'habitat.

Un des enjeux majeurs du PLU consistera à préserver cette organisation urbaine en protégeant les espaces agricoles contre le mitage de l'urbanisation. Pour cela, il conviendra de donner la priorité au développement urbain autour du centre-bourg et éviter la réalisation de constructions à usage d'habitat dans les espaces agricoles.

Concernant, les contraintes liées à l'activité agricole, on ne dénombre actuellement aucune activité nuisante sur la commune et aucune zone d'épandage.



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.

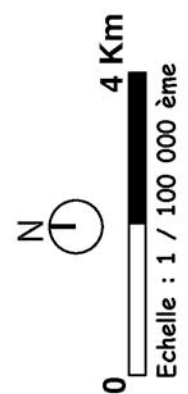
L'examen des différentes caractéristiques physiques (topographie, nature des sols, système hydrologique, ...) permet de comprendre les composantes et les caractéristiques des différents milieux et des différentes entités paysagères afin d'assurer une bonne prise en compte de toutes les particularités 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

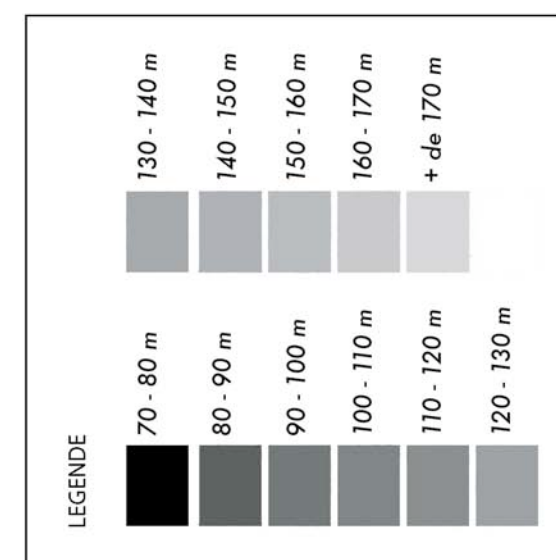
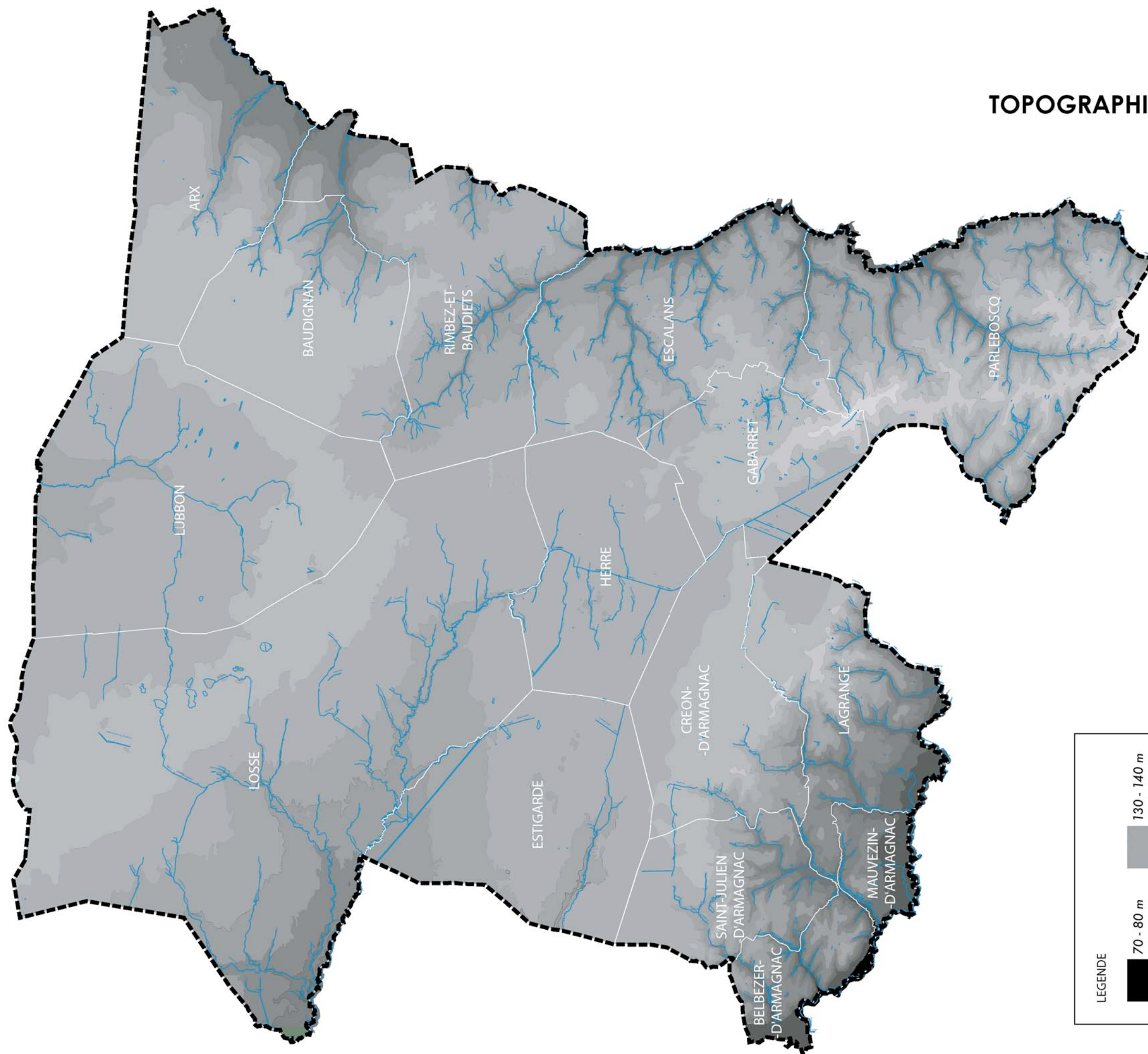
La topographie du Gabardan varie sensiblement du plateau Landais au Bas-Armagnac.

La partie Nord du territoire formé par le plateau Landais dans laquelle fait partie la commune d'Estigarde forme 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.



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 Hérre-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).

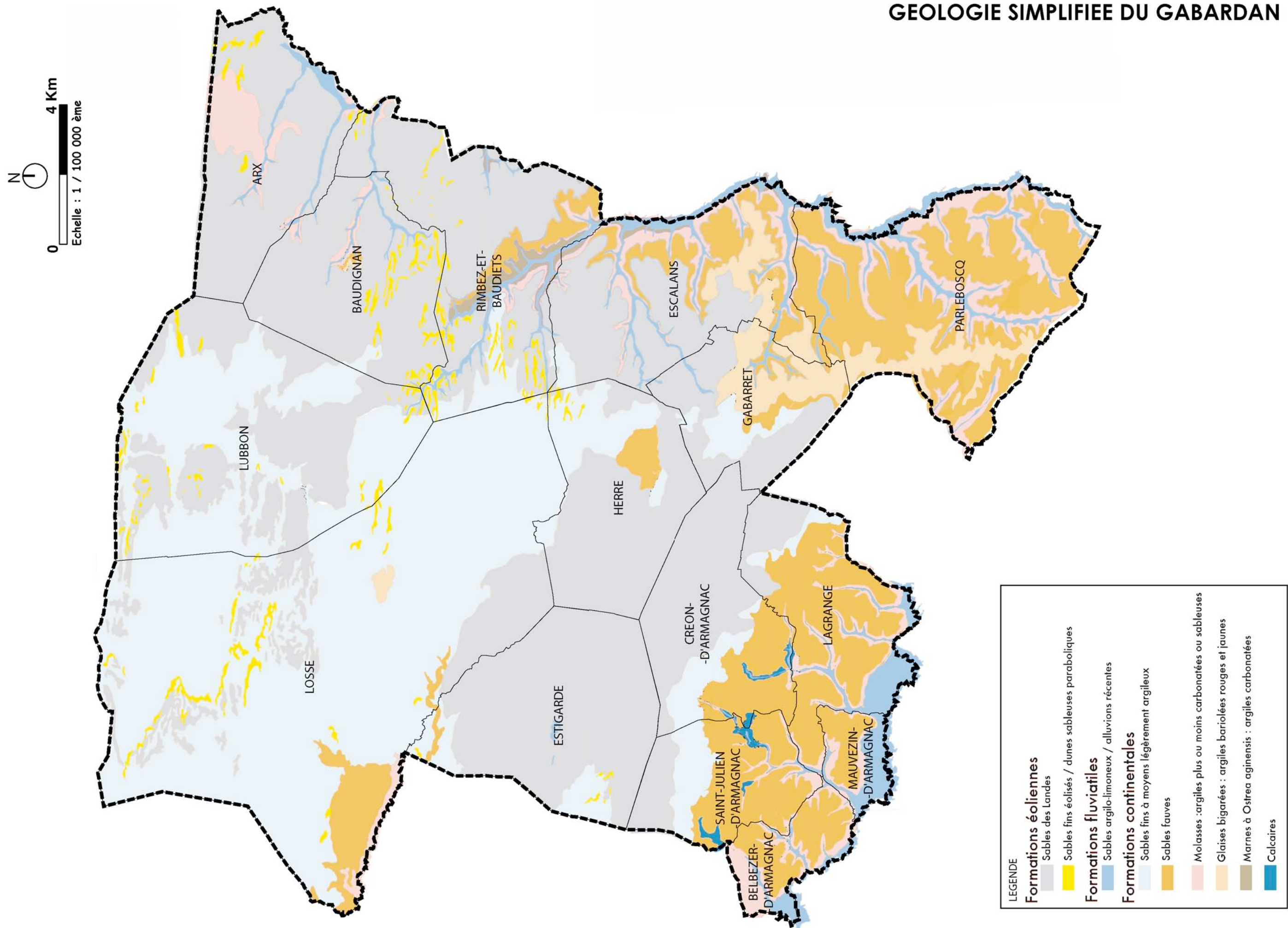
On peut distinguer plusieurs zones naturelles dérivant des terrains affleurants ou sub-affleurants et de leur dissection par le réseau hydrographique :

- 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 (vers le bas) dont le centre est occupé par les couches géologiques les plus jeunes.



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.

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 aquifères 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 m³/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 m³/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).

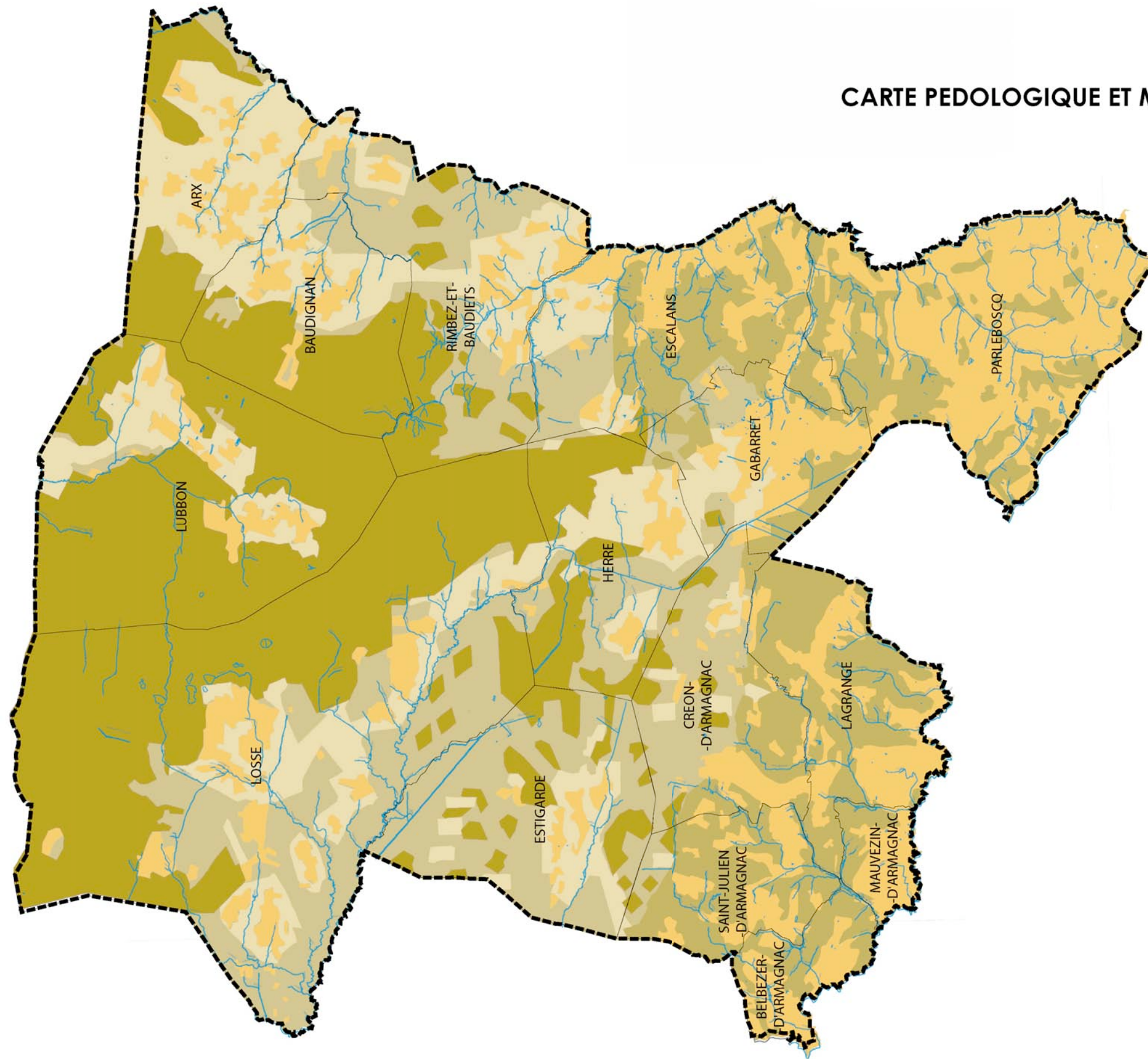
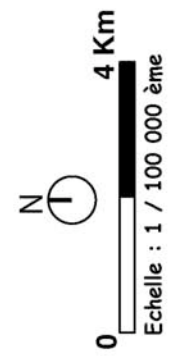
Le complexe absorbant est saturé par le calcium suivant la proportion d'argile ou de sable fin parmi les constituants, il est distingué régionalement des «sols de boubène» légers, car pauvres en argile et calcaire exprimé ou des «terreforts» plus argileux donc plus lourds, plastiques et surtout plus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



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

CARTE PEDOLOGIQUE ET MILIEUX ASSOCIES

II-1-6. Milieux naturels et mesures de protection

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 XIX^{ème} 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 vallées, 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'aliôs 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 quaternaire a laissé des creusements, les pingos ou lagunes. Ces landes se développent sur des podzols hydromorphes sans aliôs. 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.

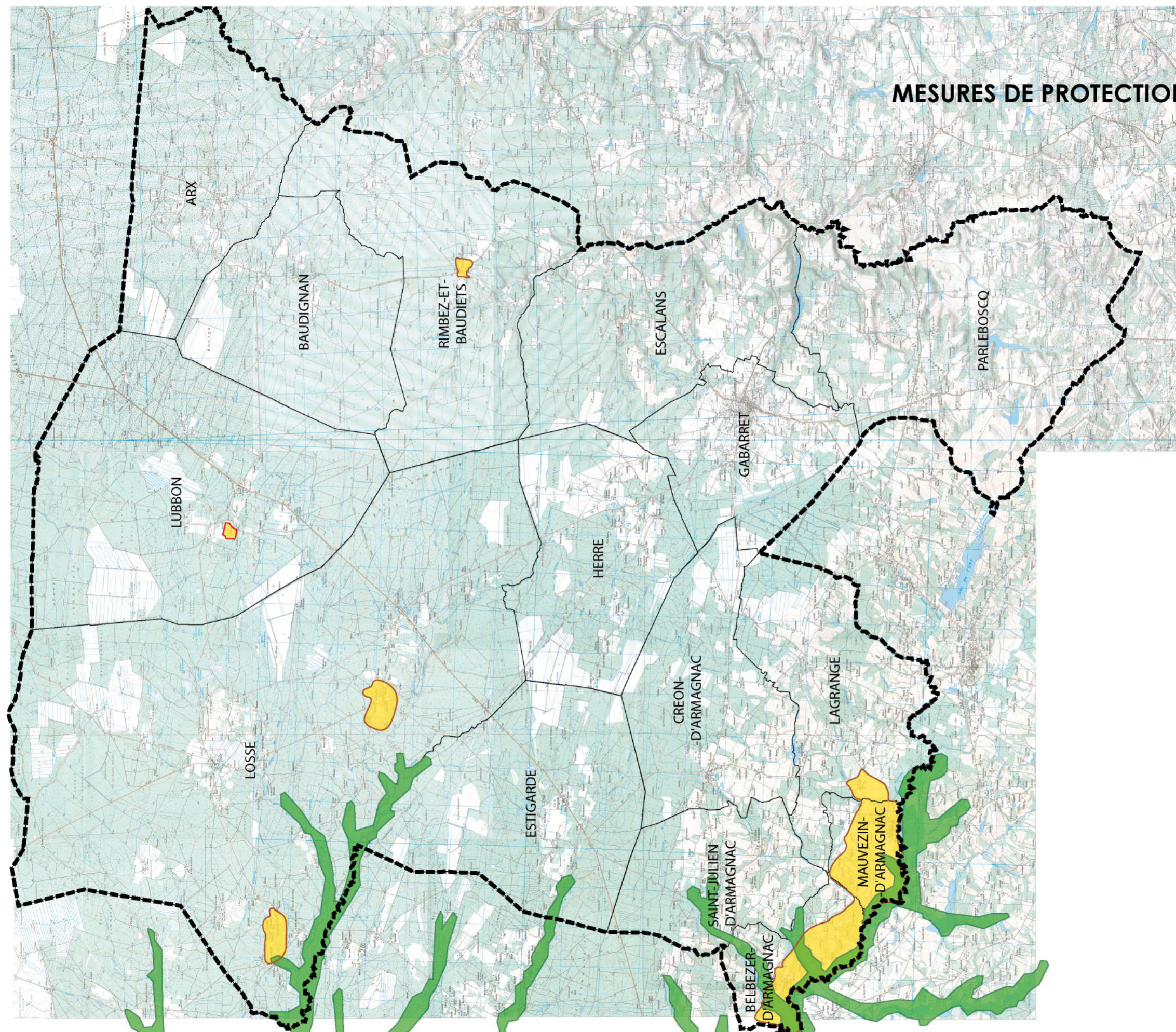
Le débroussaillage de la lande humide se fait au profit de la molinie bleue et de l'avoine de Thore.

L'abandon du pâturage et de la fauche (drainage, résineux, maïsiculture, ...) entraîne une régression de ces habitats.

Concernant la protection des milieux naturels, la commune d'Estigarde 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 du réseau hydrographique des affluents de la Midouze. Sur la commune d'Estigarde, cette zone Natura 2000 concerne l'Estampon.

La vallée de l'Estampon est bordée 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.

N
0 4 Km
Echelle : 1 / 100 000 ème



MESURES DE PROTECTION PAYSAGERE



II-2. ANALYSE PAYSAGERE

II-2-1. Estigarde : 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 la partie Petite Lande, les communes 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.

Dans le Bas-Armagnac, les typologies de communes varient davantage. 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.

■ Caractéristiques spatiales de la commune d'Estigarde

La commune forestière d'Estigarde se caractérise par la présence d'un centre-bourg qui s'est organisé le long de la RD 933 et de plusieurs quartiers traditionnels à vocation agricole.

Ces quartiers correspondent à des regroupements de plusieurs constructions organisées la plupart du temps sous la forme 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

Deux grands types de paysages se distinguent sur la commune d'Estigarde :

- la couronne forestière :

- situation :
Vaste espace forestier qui ceinture le cœur habité et cultivé 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
 - parcellaire de grandes dimension
 - 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 (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

- la zone centrale habitée et cultivée

- situation :
Au centre de la commune de part et d'autre de la RD 933
- 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 du ruisseau Le Launet 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 clairières cultivées

- espace ouvert, horizontal
- espace ouvert offrant des points de vue sur les noyaux habités

Les airiaux

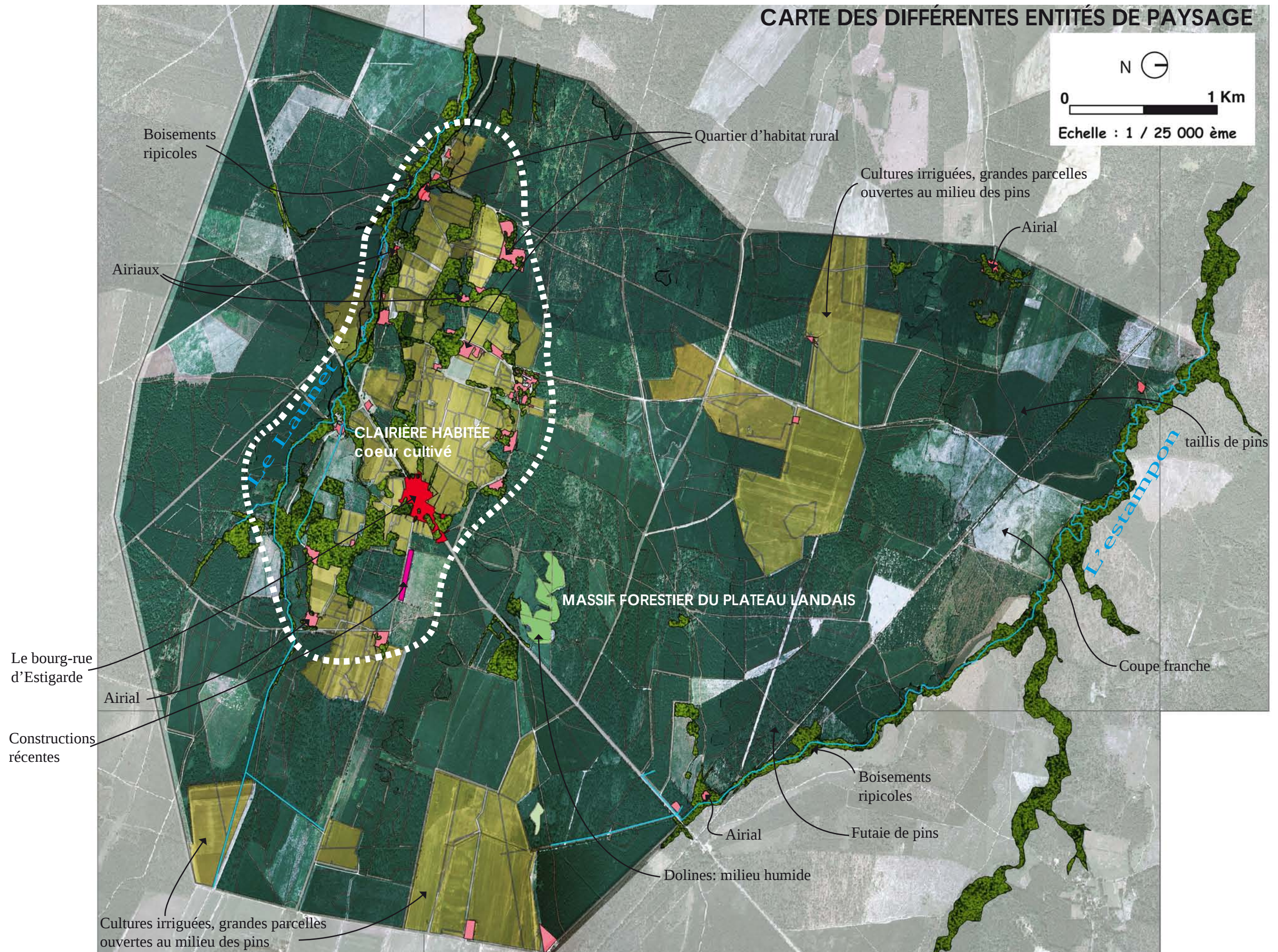
- espace ouvert où le végétal prédomine sur le minéral
- grandes surfaces enherbées ponctuées par des chênes
- absence de clôture
- ambiance intimiste et fraîche

La forêt-galerie du Launet

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

- enjeux :
 - maintien des espaces ouverts autour des noyaux habités
 - 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 stricte des boisements ripicoles
 - préservation des airiaux comme des espaces spécifiques

CARTE DES DIFFÉRENTES ENTITÉS DE PAYSAGE





Un jeune futaie : des perméabilités visuelles entre les troncs



Un exemple de clairière habitée aux abords du bourg



Des constructions d'élevage à fort impact paysager



Un patrimoine bâti traditionnel à préserver



Construction contemporaine en opposition avec le caractère traditionnel des lieux

II-2-2. Caractéristiques du bourg d'Estigarde : le cas d'un bourg-rue

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 distinguer 4 types de bourgs :

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

Le bourg d'Estigarde répond aux caractéristiques du bourg-rue.

■ Caractéristiques spatiales du bourg d'Estigarde

Le bourg-rue se caractérise par sa morphologie linéaire le long d'un axe de communication qui assure généralement un rôle de transit intercommunal. Le cas d'Estigarde illustre bien ce phénomène de polarisation de l'urbanisation autour d'un axe de transit important (RD 933). A l'origine, l'implantation du bourg s'est organisé le long de la RD 933 de manière à tirer profit de conditions d'accessibilité favorables.

La notion de «traverse» est associée au vocabulaire caractéristique du bourg-rue. La voie autour de laquelle s'organise le bourg-rue est la plupart du temps de manière routière (absence de traitement des accotements, large emprise consacrée à la chaussée).

On constate par ailleurs que pour atténuer l'impact du trafic routier, les constructions se sont implantées en retrait de la voie, en ordre discontinu, et le sens des façades est la plupart du temps orienté de manière parallèle. Le bourg-rue engendre, par sa morphologie, une multiplication des accès directs du parcellaire sur une voie de transit qui engendre des problèmes de sécurité.

■ Enjeux

- Créer des seuils urbains aux entrées des bourgs afin de passer d'une logique routière à une logique plus urbaine.
- Rompre avec l'étirement du bourg, en investissant des parcelles favorisant un développement urbain en épaisseur.
- Organiser un maillage de voie de desserte du parcellaire afin d'éviter la multiplication des accès directs sur la voie principale.

II-3. UN TERRITOIRE SOUMIS À PLUSIEURS RISQUES

► Le risque feu de forêt

La commune d'Estigarde 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 30 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 d'Estigarde couvre une surface de 2965 ha. Environ 9500 ha sont boisés, ce qui représente environ 85 % du territoire communal.

Entre 1981 et 2001, la commune a connu 27 feux détruisant approximativement 12 ha. La principale cause d'incendie est la foudre.

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 (cf. § 3.5)

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.

► Le risque d'inondation

La commune d'Estigarde est par ailleurs concernée par un risque d'inondation aux abords de l'Estampon à l'extrême Nord de la commune. Ce risque sera également reportée sur le plan de zonage par une trame spécifique. Cependant, au regard de la faible importance de ce risque, seules quelques dispositions générales seront introduites dans le règlement.

► 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.

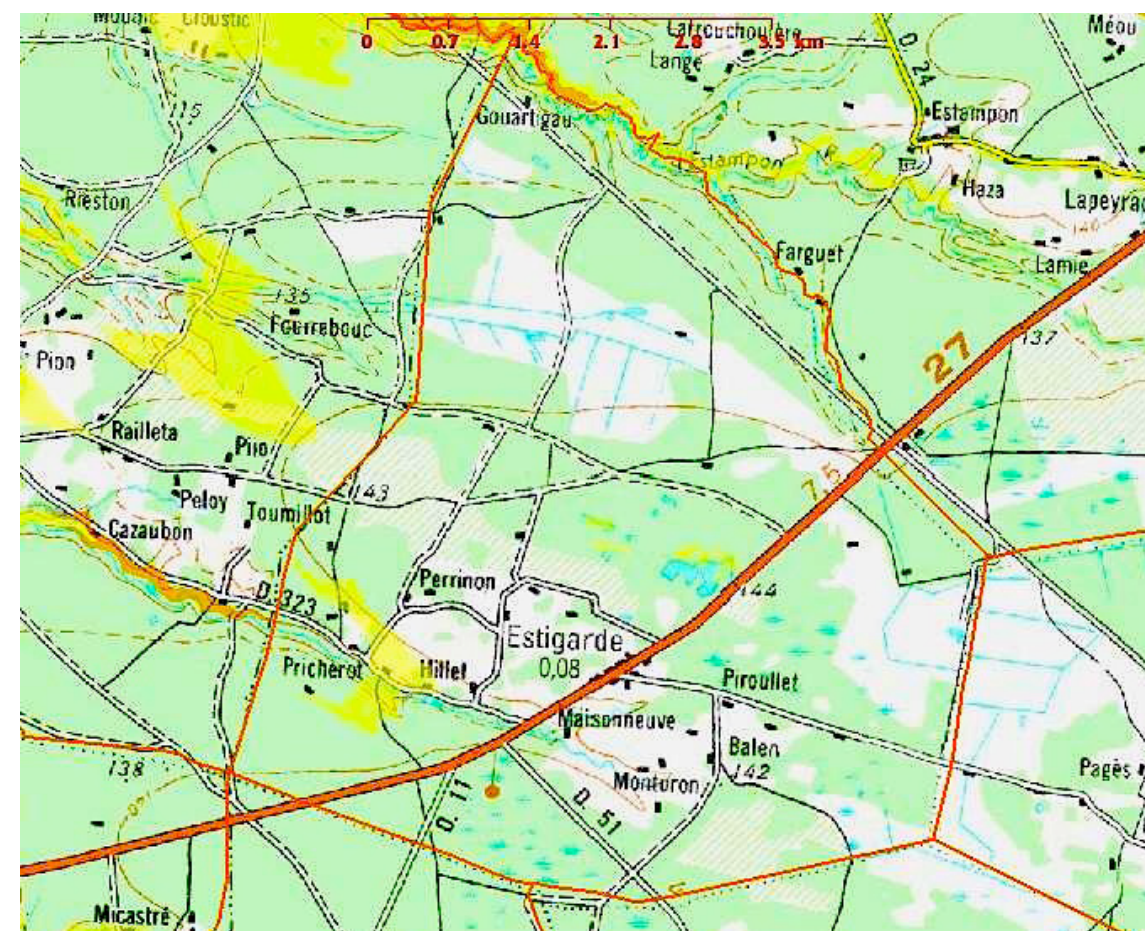
✦ Mesures préventives :

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).



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.

La commune de Créon-d'Armagnac a par ailleurs aménagé une aire de camping à coté de l'étang.

Il 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.

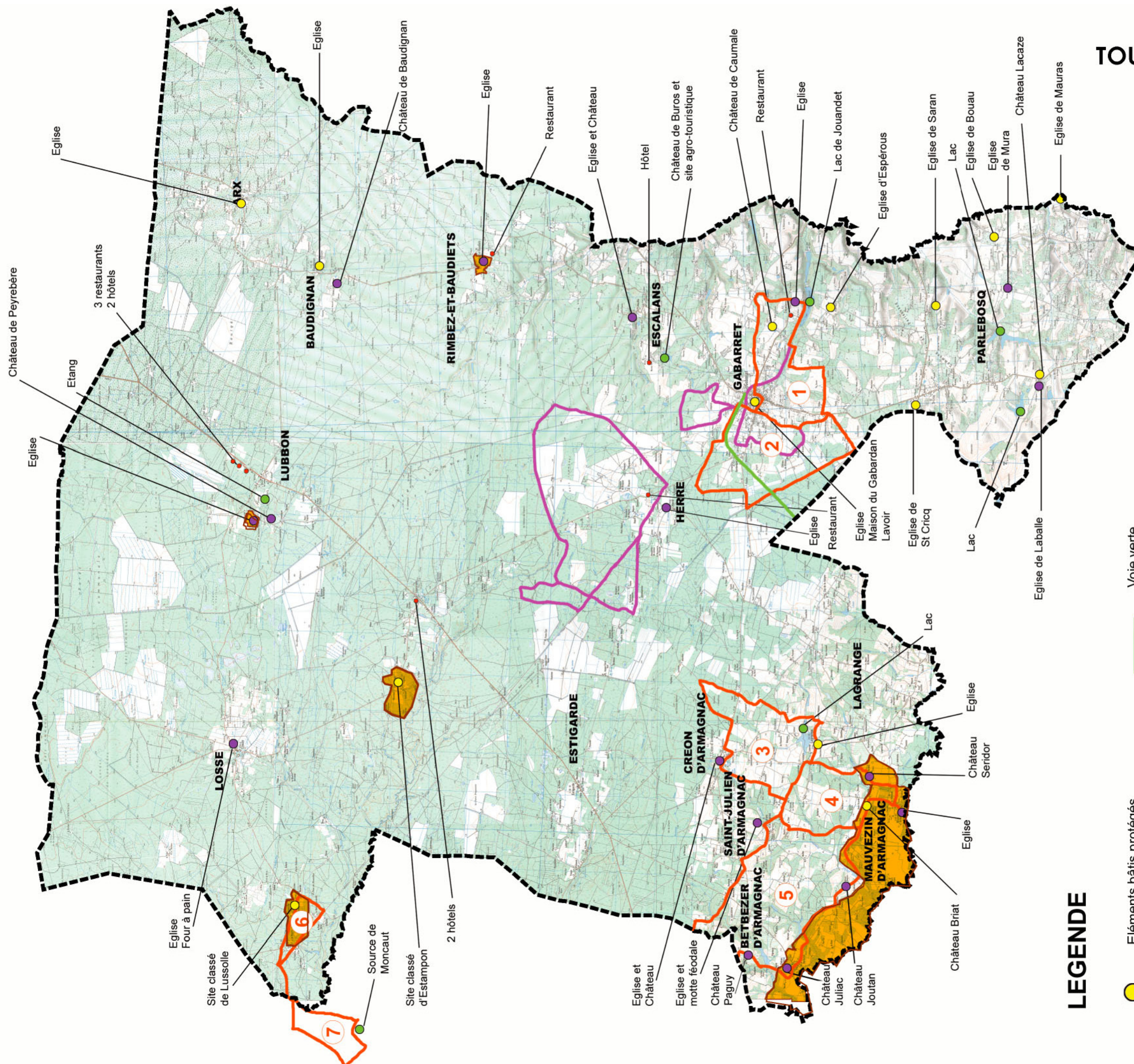
Le tableau ci-dessous recense les principaux éléments de patrimoine bâti et leur mesure de protection.

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	-
Rimbez-et-Baudiets	Eglise de Laballe	-
	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

III. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATIONS 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 d'Estigarde déclinées 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 Estigarde- 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 linéaire 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 œuvre 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 d'Estigarde

► 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 933 et VC n°3 en direction de Herré) à une fonction de déplacement à l'échelle supra-communale 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..
- ✦ Renforcer le rôle de la voie de ceinture à l'Ouest du bourg comme voie de liaison interquartier de manière à assurer une bonne lisibilité des déplacements tant automobiles que piétons entre les quartiers.

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 tissu urbanisé.

► Les principes du développement urbain

- ✦ Donner la priorité de développement au bourg à l'appui d'un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine :
 - clairement identifiée dont le contour s'appuie sur des limites physiques et paysagères comme les structures boisées et les haies existantes (espace boisé au Nord de la zone 1AU et le long de la RD 933, massif forestier en limite Sud de la zone 2AU)
 - qui prend en compte des espaces situés dans le rayon de centralité de 250 m qui pourraient permettre au bourg d'Estigarde de conforter les différentes fonctions urbaines qui lui sont attachés (proximité des équipements publics et des espaces publics).
 - définie dans un souci de développement en épaisseur qui limite l'étirement le long des voies, et cherche à établir des liaisons entre les espaces à aménager.

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 départementales qui tendent à brouiller la lecture des limites traditionnelles «ville/forêt».

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.

Cette orientation tend 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.

- ✦ Promouvoir un développement radioconcentrique à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation des différents espaces à urbaniser. L'investissement des terrains situés dans un rayon de 250 m la création de voies de bouclage de façon à redécouper les vastes îlots, dans un souci de continuité urbaine (éviter les voies en impasse, les carrefours en baïonnette où les voies sont désaxées, ...).

Cette orientation s'inscrit en complément du principe de fonctionnement urbain justifié précédemment et à terme doit conduire à générer un tissu urbain fluide qui met en liaison les différents secteurs de développement du centre-bourg.

- ✦ Promouvoir une diversité des formes urbaines, à l'appui du règlement d'urbanisme qui permettra une mixité des modes d'implantation : en ordre continu, semi-continu ou en retrait des limites séparatives ; ce choix permet une optimisation des espaces à forte 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.

- ✦ Stopper le développement sur le reste du territoire dans un souci de limitation du mitage, à l'exception des quartiers situés le long de la voie de ceinture à l'Ouest du bourg et du quartier de Monturon où une zone constructible de taille limitée est destinée à conforter le noyau bâti existant.

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.

Le choix de permettre à un hameau 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.

Le choix des quartiers situés le long de la voie de ceinture à l'Ouest du bourg et du quartier de Monturon s'est opéré à l'issue d'une enquête réseau qui a écarté la possibilité d'une telle démarche sur les autres hameaux où les réseaux publics s'avéraient insuffisants.

► 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 d'Estigarde les principes suivants :

- ✦ La protection des corridors écologiques correspondant aux boisements ripicoles le long des ruisseaux de la commune et notamment le Launet ;
- ✦ La protection des terres agricoles ;
- ✦ 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.

- ✦ S'appuyer sur les structures paysagères existantes, voire reconstituer, lors de la définition des espaces de développement appelés à être confortés, la couronne naturelle et forestière dans laquelle s'inscrit le centre-bourg à ce jour.

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'ici 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		
	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
VERS UN DÉVELOPPEMENT PLUS SOUTENU	Escalans	1 à 2	36
	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.

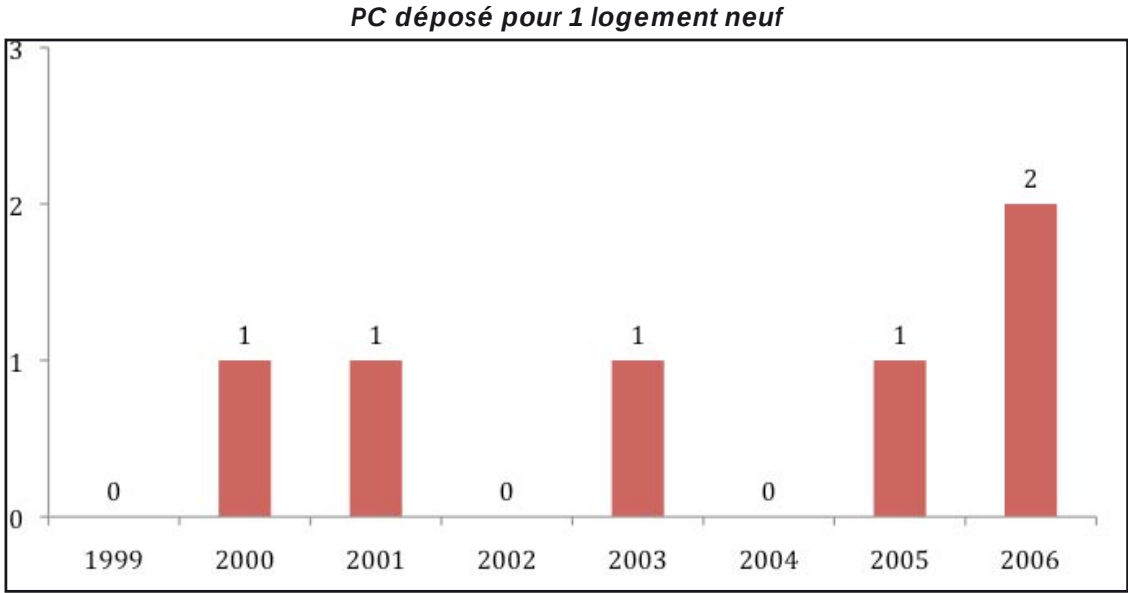
Sur la base des objectifs démographiques qui se dégagent commune par commune, les besoins en logements d'ici les 10 prochaines années pourraient se situer autour de 600 logements pour l'ensemble du territoire communautaire.

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

Estigarde constitue une des communes forestière ne souhaitant prendre part au développement que dans une proportion modérée et maîtrisée. En effet, Estigarde est soucieuse de préserver son identité forestière mais souhaite néanmoins pouvoir être confortée dans une démarche de développement urbain en épaisseur prioritairement autour du bourg et dans deux quartiers constitués 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 1 à 2 ménages par an.

En effet, la commune d'Estigarde souhaite abonder les objectifs démographiques communautaires pour atteindre un rythme d'accueil annuel moyen de 3 ménages par an d'ici 10 ans. Cet objectif reste cependant inférieur à celui des communes qui tendent vers un développement plus soutenu (Losse, Parleboscq, Créon d'Armagnac).



Calcul de la capacité d'accueil du PLU				
Zones	Secteurs	capacité brute superficie (ha)	capacité nette coefficient pondérateur (*0,5)	5 logements/ha
UA	le bourg			1
	Périnon			2
UB	Boue de Bas			0
	Las Gavas			0
	lotiss. Rte de Herré			3
	Bergueil			2
	Monturon			2
	Bourg Nord-Ouest	6	3	15
1AU	Nord VC n°3	1,2	0,6	5
TOTAL U et 1AU		7,2	3,6	31

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 variable de 5 logts/ha, sur la base de 30 % affecté à la voirie et aux espaces verts et une moyenne de lots 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 3,6 ha à laquelle il convient d'ajouter une dizaine de parcelles disponibles dans le bourg et les quartiers.

Les zones U et 1AU du PLU sont, en fonction d'une densité moyenne de 5 logts/ha, en mesure de générer une trentaine de logements, soit en capacité de répondre à l'objectif communal d'accueillir 30 ménages durant les 10 prochaines années.

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

	ELABORATION DU PLU D'ESTIGARDE						
	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 Ouest Capacité : 16 logements	Ø 100	extension à prévoir	1 réserve d'eau (derrière la mairie)	OK	assainissement autonome (aptitude des sols favorable)	/	- renforcements:gratuit - extensions <200m:gratuit - extensions >200m: payant
Lieu dit : Le bourg Est Capacité : 5 logements en zone U + 5 logements en zone 1AU	Ø 63 + Ø 100 (voir si canalisation raccordée)	renforcement à prévoir	1 réserve d'eau (route de Herré)	OK	assainissement autonome (aptitude des sols favorable)	/	

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.

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. La zone 1AU du bourg bénéficie d'un réseau AEP Ø 100.

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

La couverture en poteaux incendie de l'enveloppe bâtie du centre-bourg est satisfaisante. La zone 1AU est bien desservie par le réseau AEP à sa périphérie. Toutefois, son équipement en défense incendie (création d'un poteau incendie) devra être réalisé lors de son ouverture à l'urbanisation. Une réserve d'eau existe derrière la mairie. Toutefois certaines constructions pourraient être réalisées à plus de 200m de cette réserve. Il donc est prévu d'y implanter un poteau incendie.

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

Actuellement, le bourg d'Estigarde bénéficie d'un assainissement semi-collectif. Le projet de révision de Schéma Directeur d'Assainissement a néanmoins conclu 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, l'ensemble des secteurs de développement envisagés présentent une aptitude des sols très variables mais dont la plupart sont assez favorable.

Ainsi, hormis les zones de Boué de Haut et les Graves (dont la capacité d'accueil est cependant nulle) les filières d'assainissement préconisées sur les autres secteurs concernent des tranchées d'épandage à faible profondeur qui ne génèrent pas de rejets.

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

Estigarde ne dispose d'aucune école sur son territoire mais fonctionne en regroupement avec les communes de Betbezer d'Armagnac, St Julien d'Armagnac, Labastide d'Armagnac, Créon d'Armagnac, Mauvezin d'Armagnac et Lagrange.

Les écoles du RPI seront en mesure de répondre aux besoins des nouvelles populations appelées à s'installer sur le territoire communautaire.

III-2-4-5. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENT PUBLIC SUR ESTIGARDE

Estigarde dispose d'une offre d'équipements qui se limite à une salle des fêtes.

III-2-4-6. 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.

► L'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

La question du développement économique s'appréhende davantage à l'échelle du territoire communautaire plutôt qu'à l'échelle d'Estigarde. 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-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-2-6. Les besoins en matière d'agriculture et de sylviculture

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 exploitées 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-2-7. 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 (forêt de production), 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'ECHELLE D' ESTIGARDE

Estigarde est un territoire caractérisé par la présence de milieux naturels sensibles tels que le réseau hydrographique des affluents de la Midouze; Ce réseau hydrographique est complété par la présence 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)

L'Estampon qui s'écoule en limite communale avec Losse est protégé au titre de la Directive Habitat du réseau Natura 2000. En tout état de cause, les orientations retenues dans le PLU n'engendreront pas d'incidences notables sur ces milieux naturels sensibles (cf. partie 5).

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 centre-bourg constitué
- ♦ une zone UB correspondant aux quartiers situés le long de la voie de ceinture à l'Ouest du bourg ainsi que le lotissement existant le long de la VC n°3 les quartiers de Bergueil et Monturon

➡ JUSTIFICATIONS DE ZONAGE

► La zone UA

La délimitation de la zone UA s'appuie sur l'identification d'une morphologie urbaine homogène qui décline essentiellement une implantation des constructions en ordre continu (les bâtiments sont attenants les uns aux autres) ou semi-continu (les bâtiments sont implantés sur une limite séparative) et en retrait des voies et emprises publiques. Cette morphologie urbaine correspond au noyau bâti autour de la mairie, de part et d'autre de la RD 933.

► La zone UB

La délimitation des zones UB s'appuie sur le principe de circonscrire une enveloppe urbaine compacte et ramassée, qui limite l'étirement bâti le long des voies. La définition des zones UB est cohérente dans la mesure où ces quartiers bénéficient d'une topographie favorable, d'une aptitude des sols à l'assainissement autonome favorable de qualité, de limites paysagères liées à la présence de boisements existants et de l'absence d'exploitations agricoles pouvant générer des conflits d'usage.

5 zones de quartiers dans lesquelles une urbanisation limitée peut être envisagée ont été définies ; il s'agit des 3 quartiers situés le long de la voie de ceinture à l'Ouest du bourg (Périnon, Boué de Bas et Las Gavas), des 2 quartiers situés de part et d'autre de la route de Herré (lotissement communal, Bergueil) et du quartier situé au Sud du bourg (Monturon).

En matière de consommation d'espace agricole, l'impact de quelques constructions nouvelles dans ces quartiers s'avère limitée :

- **Périnon** : les 2 parcelles disponibles (n°209 et 811) correspondent à une parcelle boisée et à une prairie enherbée. cette prairie fait partie d'un ensemble agricole qui ne bénéficie par de subventions au titre de la PAC ;
- **Boué de Bas** : aucun terrain n'est actuellement disponible pour permettre l'accueil de nouvelles constructions ;
- **lotissement communal** : 3 lots restent encore disponibles ; ces 3 lots ne correspondent pas à des parcelles cultivées ;
- **Bergueil** : les 2 parcelles disponibles à Bergueil correspondent à des terrains enherbés et ne sont donc pas cultivés
- **Monturon** : les 2 parcelles disponibles à Monturon correspondent à des terrains boisés.

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 des zones 1AU qui, au regard de leur satisfaisante desserte en réseaux publics étudiée dans l'enquête réseaux d'Avril 2009, pourront 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 compact et ramassé ; elles résultent toutes d'espaces interstitiels du développement contemporain 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 à l'arrière de la mairie

Cet espace correspond à un vaste îlot disponible à l'Ouest de la RD 933. Compte tenu de l'étendue de cet espace (4,2 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. La zone 1AU située à l'Ouest du bourg revêt un caractère stratégique dans la mesure où elle se situe à l'arrière de la mairie. Par ailleurs, elle s'appuie sur des limites cohérentes (boisements au Nord) et son aménagement permettrait par le biais d'une nouvelle voie de bouclage de donner de l'épaisseur au bourg.

En matière de consommation d'espace agricole, la zone 1AU située à l'arrière de la mairie ne génère pas d'impact direct. En effet, actuellement ces terrains communaux correspondent à une prairie enherbée et à des boisements implantés le long de la RD 933 et de la voie de ceinture au Nord. Les terrains de maïs situés à l'Ouest et faisant l'objet de déclaration pour bénéficier des subventions de la PAC ne sont pas concernés par la zone 1AU et sont classés en zone A.

► La zone 1AU située à l'Est du bourg et au Nord de la VC n°3

La zone 1AU située à l'Est du bourg correspond à des terrains situés au Nord de la VC n°3 en direction de Herré et menacés d'enclavement par l'urbanisation linéaire. Son développement permettrait d'assurer une enveloppe urbaine cohérente et concentrique pour le bourg. En effet, afin de donner, à terme, une épaisseur suffisante à la zone de développement à l'Est de la RD 933, il convient de mener une réflexion sur l'aménagement des opportunités de développement situées à l'Est du bourg.

En matière de consommation d'espace agricole, la zone 1AU située à l'Est du bourg ne génère pas d'impact négatif. En effet, ces terrains menacés d'enclavement par l'urbanisation linéaire du lotissement communal correspondent à une prairie enherbée. Ces terrains ne sont en effet pas cultivés.

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 (bâtiments 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, ...).

L'ensemble des terres classées en zone A, 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 coefficient 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 :

L'ensemble du massif forestier

- ♦ à des milieux naturels sensibles à protéger au titre de milieux d'accompagnement qui participent également à une biodiversité animale et végétale ;
- ♦ à des espaces naturels partiellement bâtis, de façon ancienne (habitat rural dispersé) ou de façon récente (habitat individuel en milieu rural) ; l'objectif de ces mirco-zones N inconstructibles 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 tout en permettant toutefois la gestion du bâti existant.

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 : à ce titre l'ensemble des sites classés Natura 2000 sont classés en N
- ♦ les espaces forestiers qui constituent un écrin boisé aux espaces bâtis notamment du bourg et participent de leur qualité d'environnement proche:
- ♦ 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.

Par ailleurs, plusieurs secteurs ont été définis au sein de la zone N. Il s'agit des secteurs N_{ha} correspondant aux 2 sièges d'exploitations agricoles situés sur la commune ; ces secteurs de taille limitée autour des bâtiments existants prennent en compte les diverses vocations des constructions (bâtiment agricole, maisons d'habitation, dépendances, ...).

Dans ces secteurs, 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 sont autorisés 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.

III-3-5. Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7°

Plusieurs éléments paysagers ont été identifiés sur le plan de zonage comme emblématiques ou simplement participant de l'identité paysagère de la commune (alignements d'arbres remarquables, haies champêtres...).

Il s'agit des boisements situés à Bergueil, et dont le rôle consiste à jouer une limite de qualité à ce quartier. En effet, ils permettent de masquer les arrières de parcelles depuis la route de Herré.

Ces éléments paysagers sont donc protégés au titre de la Loi Paysage. Ils devront donc faire l'objet d'une Déclaration Préalable dans le cas d'une éventuelle coupe.

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 déclinier un corps de règle partagé par les communes appartenant à la même typologie.

III-4-1. La zone urbaine

➡ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

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

- ✦ favoriser la mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements collectifs, espaces publics ...) tout en préservant le tissu bâti de risques de conflit d'usage avec d'autres activités possiblement nuisantes (activité agricole, ...)
- ✦ favoriser des formes urbaines mixtes (ordre continu, semi-continu, discontinu , ...)
- ✦ 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 (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, la largeur des accès est réglementée à 3,50 m minimum.

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

- ✦ Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, il n'est pas fixé de taille minimum de terrains.

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

- ✦ Il est imposé une implantation à 20m minimum de la limite d'emprise de la RD 933 afin de tenir compte du caractère routier de cet axe. Ce recul est ramené à 10m minimum de la limite d'emprise de la VC n°3 et à 5m minimum de celle des autres voies de manière à respecter la hiérarchie du réseau de voirie et tenir compte 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 10 m ; afin de ne pas imposer un recul de 10 m minimum qui conduirait à une incohérence architecturale
- 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, une distance minimum de 3 m est requise afin de ne pas créer des espaces inaccessibles, qui pourraient conduire à rendre inexploitable 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.
- ✦ Afin de faciliter l'évolution du bâti existant et répondre aux besoins d'intérêt général de la commune, les mêmes dérogations qu'à l'Article 6 sont prévues.

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

- ✦ En zone UB, afin de prendre en compte le risque feu de forêt et permettre l'accès aux engins de défense incendie, il est imposé une distance minimum de 4m entre deux constructions implantées sur une même parcelle.

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 correspond aux hauteurs actuellement observées pour les maisons de village.
- ✦ 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.

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 faitage 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 ouvertures 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 régit 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
- 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

- ✦ Des éléments de paysage ont été identifiés dans les zones urbaines comme méritant une protection particulière. Cette disposition est rappelée dans l'article 13.
- ✦ Afin de favoriser la création d'un espace paysager en limite avec le massif forestier, il est prévu que le recul de 12 m visant à prendre en compte le risque incendie soit traité en y intégrant des plantations aux essences non inflammables implantées de manière aléatoire.

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).

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 l'Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et le Schéma Directeur de Voirie Départementale, des reculs plus ou moins importants sont définis par rapport aux voies départementales.
- ✦ 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 tenir compte du caractère primaire de la VC n°3, un recul minimum de 10m est imposé par rapport à cette voie. Par rapport aux autres voies, ce recul est porté à 5m minimum.
- ✦ 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.
- ✦ On retrouve par ailleurs les mêmes dérogations qu'en zones urbaines.

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 9 m au faîtage afin de pouvoir accueillir des programmes mixtes d'habitat pouvant associer pavillonnaire mais également habitat plus dense.

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 dougoue, 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 les bandes boisées périphériques destinées à recomposer des limites paysagères avec l'environnement rural et agricole du village. 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».
- ✦ Il est rappelé qu'un certain nombre d'arbres remarquables identifiés au titre de la Loi Paysage seront à protéger dans le cadre de l'opération d'aménagement de la zone ou à mettre en valeur afin de préserver le patrimoine paysager de la commune et participer au pré-verdissement du futur quartier.
- ✦ Afin de favoriser la création d'un espace paysager en limite avec le massif forestier, il est prévu que le recul de 12 m visant à prendre en compte le risque incendie soit traité en y intégrant des plantations aux essences non inflammables implantées de manière aléatoire.

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.

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 933 classée à grande circulation, les constructions doivent être implantées à 75 m au minimum de l'axe de la voie. Ces règles respectent les dispositions l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- ✦ Afin de prendre en compte le Schéma Directeur de Voirie Départementale, des reculs plus ou moins importants sont définis par rapport aux voies départementales.
- ✦ On retrouve par ailleurs les mêmes dérogations qu'en zone urbaines.

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).
- ✦ Toutefois et afin de prendre en compte le risque feu de forêt, ce recul est porté à 12 m lorsque la limite séparatrice correspond à la lisière du massif forestier.

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, cuves, chais, ...) 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.

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 favoriser la création d'un espace paysager en limite avec le massif forestier, il est prévu que le recul de 12 m visant à prendre en compte le risque incendie soit traité en y intégrant des plantations aux essences non inflammables implantées de manière aléatoire.

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 naturelle et 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.

➡ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

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

- ✦ Afin de protéger 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 SHOB 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 SHON 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.
- ✦ La notion de proximité peut être définie par une distance comprise entre 0 et 50 m autour du logement principal.

Dans le secteur 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 sont autorisés de manière à permettre un mouvement de renouvellement urbain parallèlement à l'activité de la construction neuve, et également sauvegarder une partie du patrimoine à l'abandon.

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 8 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 933 classée à grande circulation, les constructions doivent être implantées à 75 m au minimum de l'axe de la voie. Ces règles respectent les dispositions l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- ✦ Afin de prendre en compte le Schéma Directeur de Voirie Départementale, des reculs plus ou moins importants sont définis par rapport aux voies départementales.

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 aïrals, 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 favoriser la création d'un espace paysager en limite avec le massif forestier, il est prévu que le recul de 12 m visant à prendre en compte le risque incendie soit traité en y intégrant des plantations aux essences non inflammables implantées de manière aléatoire.

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 d'Estigarde est concernée par le risque d'incendie de forêt identifiée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs. Une cartographie de l'aléa a été transmise par le Préfet à la commune le 30 novembre 2004.

Les secteurs identifiés comme étant soumis aux risques ont donc été reporté 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 d'Estigarde 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 zone UA et UB).

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 débroussaillage 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. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune d'Estigarde est concernée par une seule Servitude 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.

Le PLU d'Estigarde prend en compte cette Servitude d'Utilité Publique par le classement en zone N inconstructible des bois et forêts qui y sont soumis.

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Afin d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend 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 est essentiellement composé du ruisseau du Launet. Par ailleurs, à l'extrême Nord de la commune, en limite avec Losse, s'écoule l'Estampon dont une partie est protégée au titre du réseau Natura 2000.

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 :

La grande majorité de l'urbanisation projetée se situe autour du centre-bourg, et par conséquent à l'écart du réseau hydrographique.

- ✦ Hormis le bourg, les seuls secteurs pouvant être urbanisés se situent à Bergueil, Millions et Monturon. 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 l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation, il existe un risque de pollution minime. Ce risque s'avère d'autant plus limité compte tenu du très faible potentiel constructible que présentent ce secteur, à savoir une trentaine de logements au total. Afin de limiter au maximum ce risque, 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 les 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. P o u r 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 souterraines 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 est située en continuité de l'espace urbain existant,
- ✦ L'urbanisation projetée dans les quartiers, en suscitant des rejets d'eaux usées traitées par assainissement autonome, s'avère moins impactante sur les eaux souterraines que sur les eaux de surface, au regard du caractère relativement peu vulnérable des aquifères en présence.

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 d'Estigarde.

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 une disposition d'Espace Boisé Classé à protéger.

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, et 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 du village, 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, double d'une disposition d'Espace Boisé Classé à conserver sur les espaces forestiers.

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

- ♦ l'ensemble du secteur concerné par la protection au titre du réseau Natura 2000 a été classé en zone N inconstructible
- ♦ la protection de la zone N inconstructible s'accompagne d'un classement en Espaces Boisés Classés à conserver qui interdit tout défrichement des boisements situés sur ce secteur
- ♦ Aucun développement urbain n'est prévu à proximité de ce secteur.
- ♦ Aucune zone agricole ne se situe au contact immédiat du secteur classé en Natura 2000.

IV-4. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

IV-4-1. Le paysage naturel et forestier

Une des premières incidences du PLU est de tendre à une meilleure 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 (bois, bosquets, haies, ripisylves) venant rythmer les paysages du terroir agricole que des dispositions d'Espace Boisé Classé à conserver permet 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-4-2. 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 hameaux. 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-5. INCIDENCES SUR LA QUALITE 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 soufre, 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 d'Estigarde 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 à 500 m par rapport au cœur du bourg où se concentrent les fonctions urbaines (équipements publics, ...). Cette échelle de proximité favorise les déplacements doux (piéton, cycle) qui peuvent alors offrir une alternative aux déplacements automobiles source de CO₂ ;
- ✦ la couronne boisée développée autour du village est pérennisée grâce à la disposition d'Espaces Boisés Classés à protéger, au regard de la fonction biologique qu'elle remplit ; en effet en consommant pour sa croissance du CO₂, la masse boisée participe à réduire la production de CO₂. 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, ...).