

2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE GABARRET

Notice de présentation

MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LANDES D'ARMAGNAC
31 CHEMIN BAS DE HAUT
40120 ROQUEFORT



SOMMAIRE

1. JUSTIFICATION ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
2. OBJET DE LA 2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE GABARRET	9
3. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE GABARRET	11
4. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE GABARRET.....	16
5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	19
6. SYNTHESE DES JUSTIFICATIONS.....	21

1. JUSTIFICATION ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1. Personne publique responsable de la 2ème modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Gabarret

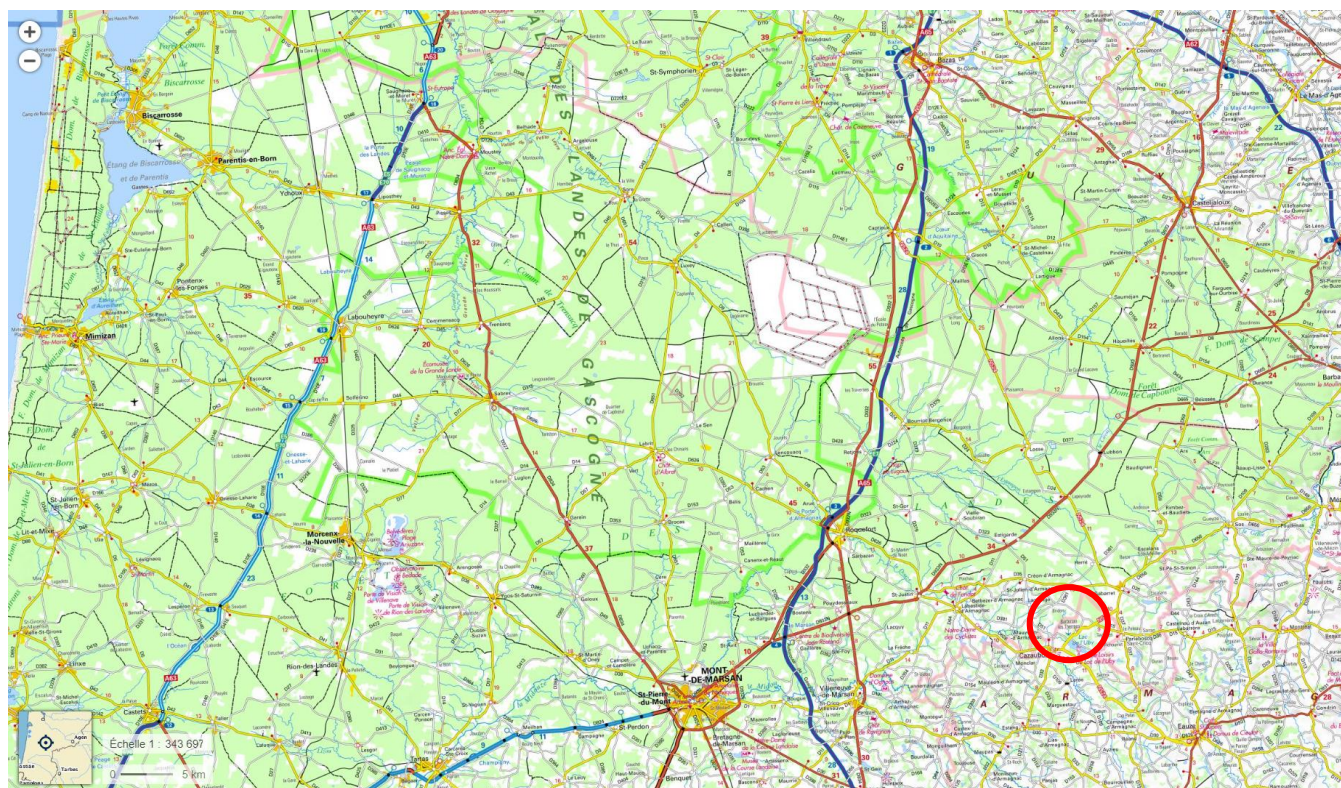
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LANDES D'ARMAGNAC

Monsieur Philippe LATRY, Président
31, chemin Bas de Haut
40120 Roquefort



1.2. Le contexte territorial

La commune de Gabarret est située aux confins des Landes, en bordure du pays gersois, à moins d'une cinquantaine de kilomètres à l'Est de Mont-de-Marsan.



La commune de Gabarret est membre de la Communauté de Communes des Landes d'Armagnac, territoire de transition entre la Haute-Lande et le Bas-Armagnac.

La commune de Gabarret bénéficie de conditions de desserte routière favorables du fait de la présence de plusieurs axes de transit structurants (RN 524, RD 656, RD 35). Gabarret se situe ainsi à 1h30 de Pau et de Bordeaux et à 45 minutes de Mont-de-Marsan.

L'organisation urbaine de la commune de Gabarret se caractérise par la présence d'une véritable centralité affirmée. La notion de quartier est moins importante que pour les communes forestières de la Petite Lande. Gabarret correspond à une commune dont le centre-bourg s'est à l'origine structuré à l'intersection de plusieurs axes de communication (RD 35 et RD 656). Cependant, ce mode de développement traditionnel est aujourd'hui menacé au profit d'extensions urbaines linéaires générant une forme urbaine en « tache d'huile ».

Le bourg-centre se caractérise par une identité urbaine affirmée. On y trouve une certaine mixité des fonctions urbaines associant habitat, équipements collectifs, espaces publics et quelques commerces et services de proximité. Le tissu urbain du bourg de Gabarret est relativement dense.

Le bourg-centre de Gabarret s'est en effet développé de manière compacte et radioconcentrique. Cependant, on constate que les tendances actuelles de l'urbanisation constituent souvent une rupture avec cette logique et génèrent un développement urbain plutôt linéaire. Ceci engendre l'enclavement de certains terrains pourtant propices à un développement urbain organisé.

Le bourg-centre de Gabarret est également caractérisé par la présence d'espaces publics structurants (places, traverse de bourg traitée de manière urbaine) et par des séquences bâties à caractère urbain (constructions implantées en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement des voies et emprises publiques).

1.3. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gabarret

Le Plan Local d'Urbanisme de Gabarret a été approuvé par le Conseil Municipal le 11 octobre 2016.

L'élaboration du PLU de Gabarret n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Depuis son approbation, le PLU de Gabarret a fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée. Cette modification simplifiée avait pour objectif de modifier le règlement de la zone 1AUy afin de permettre le projet d'extension de la zone d'activités économiques de Lamaraque.

La 1^{ère} modification simplifiée du PLU de Gabarret n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La 1^{ère} modification simplifiée du PLU de Gabarret a été approuvée par le Conseil Municipal le 04 février 2019.

1.4. Plans et programmes de rang supérieur actuellement en vigueur sur la commune de Gabarret

La commune de Gabarret est concernée par les plans et programmes suivants :

- **Schéma de Cohérence Territoriale des Landes d'Armagnac** *approuvé le 10 juillet 2019*
- **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Egalité des Territoires** *approuvé le 27 mars 2020.*
- **Schéma Régional de Cohérence Ecologique**, *adopté le 24 décembre 2015 / annulé par le TA de Bordeaux le 13 juin 2017*
- **Schéma Régional Climat, Air, Energie d'Aquitaine** *approuvé le 15 novembre 2012*
- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027** *approuvé le 10 mars 2022.*
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Midouze »**
Le SAGE a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 29 janvier 2013.
- **Plan départemental de gestion des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP)** *approuvé en mai 2005.*
- **Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux des Landes** *approuvé en 2012*
- **Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage** *approuvé le 05 février 2018*
- **Schéma Départemental des Carrières**

1.5. Justification et déroulement de la procédure de 2ème modification simplifiée du PLU de Gabarret

Par délibération du 19/07/2022, le Conseil Communautaire des Landes d'Armagnac a décidé d'engager la modification simplifiée du PLU de Gabarret.

Le Code de l'urbanisme fixe la procédure à mettre en œuvre.

C'est au regard des dispositions des articles L. 153-36 et L. 153-48 du Code de l'urbanisme que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

En effet, en vertu de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU de Gabarret peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification n'a pas pour objet:

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure peut également être utilisée dans:

- Les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28;
- Le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'évolution du PLU envisagée répond à ces critères.

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

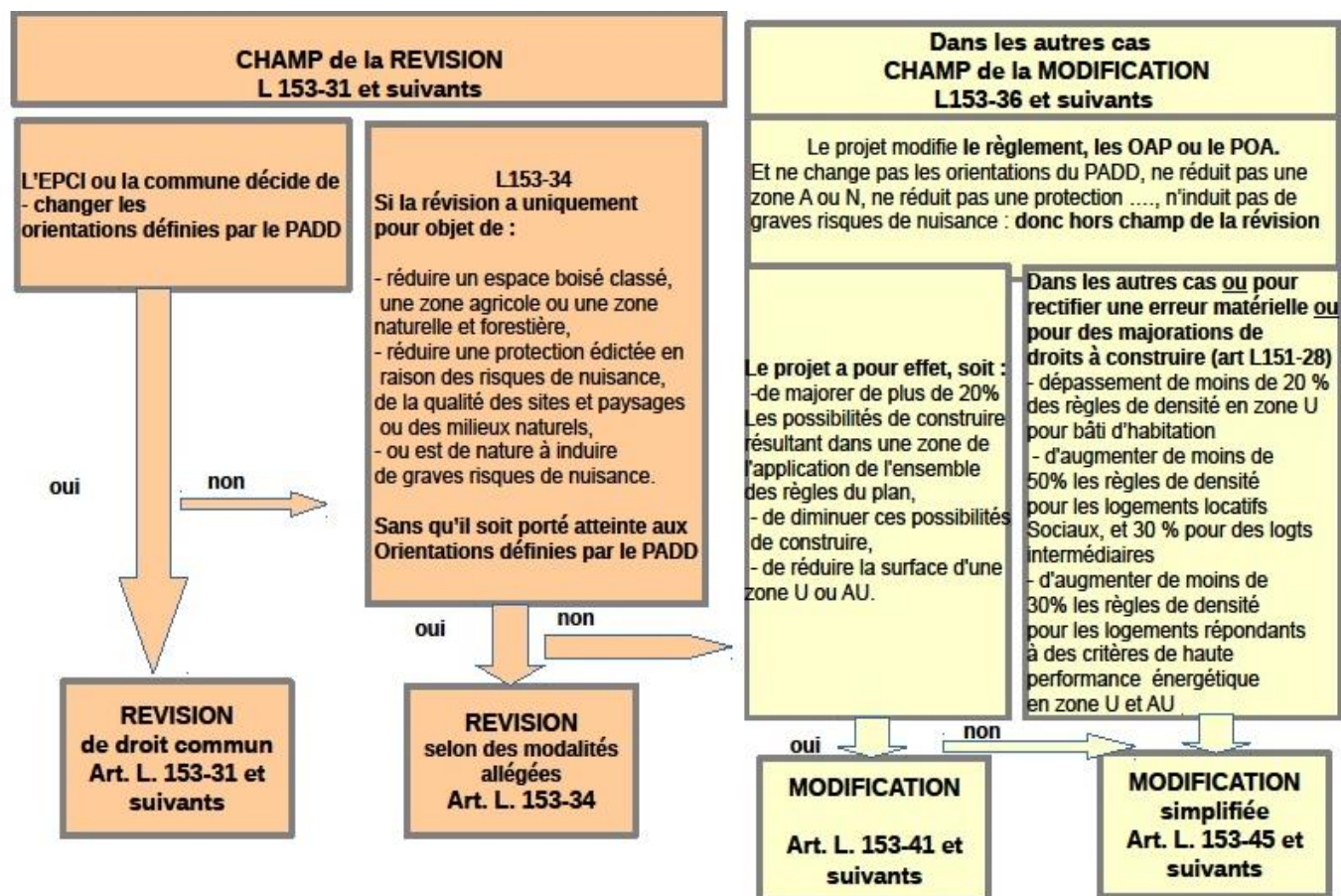
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le schéma ci-dessous présente le champ d'application des différentes procédures d'évolution des PLU et notamment celle de la procédure de modification simplifiée.



2. OBJET DE LA 2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE GABARRET

La commune de Gabarret souhaite aujourd'hui engager une procédure de modification simplifiée de son PLU afin de modifier le plan de zonage et d'intégrer à la zone UB les parcelles suivantes actuellement classées en zone 1AU :

- C 2074 – C 2075 – C 2076 – C 2077 – C 2078 – C 2079 – C 2080 – C 2081 – C 2082 – C 2083 – C 2088 – 2089 qui appartient à l'Office Département des HLM (XL Habitat) – C 2156 – C 2157 – C 63 et C 66.

Sur ces parcelles déjà construites en partie, les réseaux eau potable, assainissement eaux usées et pluviales et réseaux secs sont déjà présents. XL Habitat a déjà construit six logements sur la parcelle C 2088 et prévoyait la même opération sur la parcelle C 2089.

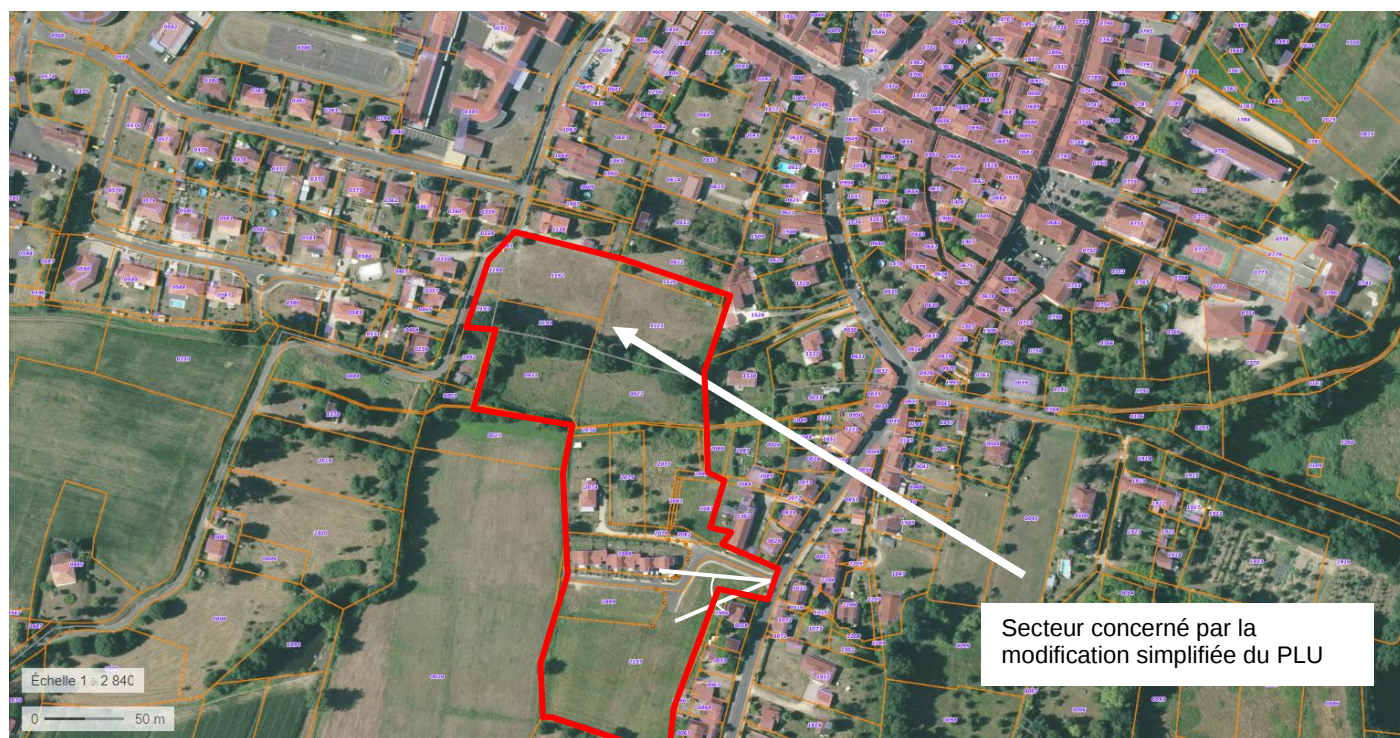
Parallèlement à ces modifications, les parcelles C 931 – C 1191 – C 1192 – C 1193 – C 1194 – C 22 – C 1120 – C 1121 actuellement classées en zones UC sont intégrées à la zone 1AU.

Le reclassement des parcelles C 2074 – C 2075 – C 2076 – C 2077 – C 2078 – C 2079 – C 2080 – C 2081 – C 2082 – C 2083 – C 2088 – C 2089 – C 2156 – C 2157 – C 63 et C 66 en zone UB et des parcelles C 931 – C 1191 – C 1192 – C 1193 – C 1194 – C 22 – C 1120 et C 1121 en zone 1AU n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante de la mise en œuvre de la présente modification simplifiée. En effet, les possibilités de construction induites par le règlement de la zone UB ne sont pas supérieures à 20% à celles de la zone 1AU.

Synthèse des principales dispositions du règlement du PLU

Zonage	Caractère de la zone	Art. 6 Impl./E. pub.	Art. 7 Impl./L. sép.	Art. 9 Emprise sol maximum	Art. 10 Hauteur maximum
UB	Extensions contemporaines de la ville ancienne	- Alignement/voies existantes ou à créer - ou - Recul $\geq 5\text{m}$/voies existantes ou à créer	- Limite séparatives - ou - $R \geq H/2$ mini 3m	$\leq 50\%$ de la surface du terrain d'assiette	$H \leq 9\text{m}$
1AU	Terrains destinés à l'urbanisation organisée	- $R \geq 20\text{m}/\text{RN } 524$ - Alignement/voies existantes ou à créer - ou - Recul $\geq 5\text{m}$/voies existantes ou à créer	- Limite séparatives - ou - $R \geq H/2$ mini 3m	$\leq 40\%$ de la surface du terrain d'assiette	$H \leq 8\text{m}$

Localisation des terrains concernés par la modification simplifiée du PLU de Gabarret



Vue sur le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU



Le reclassement des parcelles C 2074 – C 2075 – C 2076 – C 2077 – C 2078 – C 2079 – C 2080 – C 2081 – C 2082 – C 2083 – C 2088 – C 2089 – C 2156 – C 2157 – C 63 et C 66 en zone UB et des parcelles C 931 – C 1191 – C 1192 – C 1193 – C 1194 – C 22 – C 1120 et C 1121 en zone 1AU est cohérent au regard des orientations du PADD.

En effet, le PADD du PLU approuvé en 2016 affirme l'objectif de « *Recentrer le développement urbain à l'intérieur de limites urbaines cohérentes* »

La volonté communale de maîtriser les coûts en matière d'équipements publics, de protéger les espaces agricoles et naturels implique de redéfinir les limites urbaines du centre-bourg et d'inscrire le développement urbain futur à l'intérieur de ces limites.

La définition de limites cohérentes doit permettre de retrouver un développement compact du centre-bourg plutôt que de poursuivre le développement en étoile qui s'est amorcé le long des voies de transit.

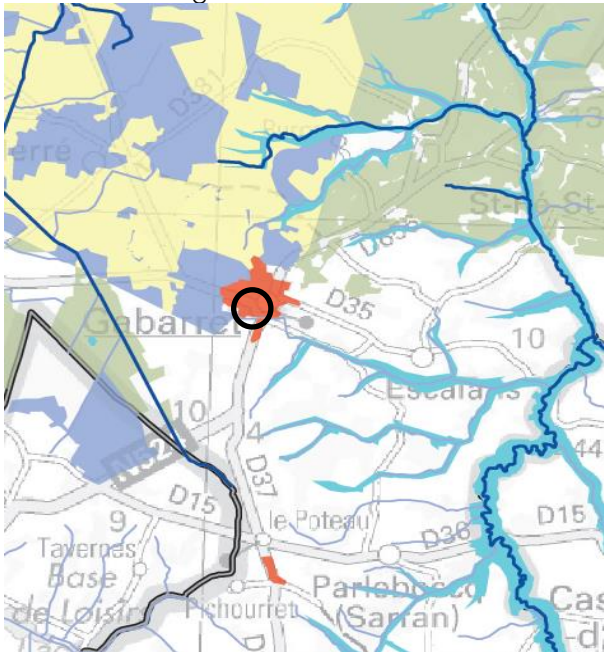
La présente modification simplifiée du PLUi est donc compatible avec les orientations du PLU opposable.

3. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE GABARRET

Compte tenu :

- de la nature des modifications envisagées (classement en zone UB de parcelles actuellement classées en zone 1AU et classement en zone 1AU de parcelles actuellement classées en zone UC) qui s'inscrivent dans le strict champ de la procédure de modification simplifiée du PLU de Gabarret
- et de la localisation de la zone concernée par la modification simplifiée du PLU en dehors des zones à enjeux environnementaux
 - Site d'importance communautaire de « La Gélise » et des « Etangs d'Armagnac »
 - ZNIEFF « Gélise et milieux annexes » et « bois du château du marais »

on peut considérer que les impacts de la procédure de modification simplifiée du PLU sur les zones à enjeux environnementaux sont très faibles.

Nature	Description	Sensibilité
ZNIEFF (type I, type II) (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)	La commune de Gabarret est concernée par les zones suivantes : - ZNIEFF de type 1, « Bois du château du marais » - ZNIEFF de type 2, « Gélise et milieux annexes » Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU de Gabarret est située en dehors des espaces concernés par ces ZNIEFF.	X
Natura 2000	La commune de Gabarret est concernée par les zones Natura 2000 suivantes : - FR7200741, « la Gélise » - FR7300891, « Etangs d'Armagnac » Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU de Gabarret est située en dehors des espaces concernés par ces zones Natura 2000.	X
Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope	La commune de Gabarret n'est pas concernée par un arrêté préfectoral de protection de biotope.	-
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)	La commune de Gabarret n'est pas concernée par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux.	-
Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCoT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLU TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE Réservoirs de biodiversité ☐ dont obligatoires - Multi sous-trames - Milieux côtiers : dunaires et rocheux - Milieux humides - Pelouses et prairies de piémont et d'altitude - Plaines agricoles à enjeu de biodiversité - Pelouses sèches - Landes --- Landes à caractère temporaire (tempête Klaus) - Systèmes bocagers - Milieux rocheux d'altitude - Boisements de feuillus et forêts mixtes - Boisements de conifères et milieux associés - Enjeu spécifique chiroptères Corridors - Multi sous-trames - Milieux humides - Pelouses sèches - Systèmes bocagers - Boisements de conifères et milieux associés - Boisements de feuillus et forêts mixtes - Landes Cours d'eau - Cours d'eau de la Trame Bleue  Secteur concerné par la modification du PLU	Dans le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) ainsi que dans le SCoT des Landes d'Armagnac, la commune de Gabarret est concernée par un élément singulier à préserver au titre des corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité. Il s'agit de la Gélise et de ses affluents.  Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU est localisée en milieu urbain, à l'écart de ce corridor écologique et réservoir de biodiversité d'intérêt supra-communal.	X

Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)	Aucune des huit espèces ¹ faisant l'objet d'un PNA en Nouvelle-Aquitaine n'a été identifiée sur la commune de Gabarret.	-
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	La commune de Gabarret n'est pas membre d'un Parc naturel régional ou national ou d'une réserve naturelle régionale ou nationale.	-
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil Départemental...) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR	Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU est localisée en milieu urbain, à l'écart des zones humides qui avaient été identifiés dans le SRCE et qui correspondent aux boisements ripicoles qui accompagnent le Belloc, affluent de la Gélise.	-
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE	Gabarret appartient au syndicat départemental d'équipement des communes des Landes SYDEC (syndicat d'alimentation et de distribution d'eau gérant 327 communes landaises). Les prélèvements en eau potable (213 832 m3 en 2019) sont réalisés par 1 ouvrage : ▪ Forage à Créon d'Armagnac : forage qui puisse dans la masse d'eau souterraine profonde « Miocène Helvétique » ; Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU n'est située dans aucun périmètre de protection de captage AEP.	X
Zones de répartition des eaux (ZRE)	La commune de Gabarret est classée en Zone de répartition des eaux. Par ailleurs, la commune est classée en zone sensible sur 45% de sa surface et en zone vulnérable.	X
Zones d'assainissement collectif	La commune de Gabarret dispose d'un schéma directeur d'assainissement. La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif bien développé puisque ce dernier couvre les principales zones urbaines. Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU est relié au réseau d'assainissement collectif. Il s'agit d'un réseau unitaire et localement séparatif et d'une station à Boues Activées d'une capacité de 2200 EH. Le rejet est envoyé dans la Gélise. D'après la visite annuelle du SYDEC, le fonctionnement de la Station est correct avec un rejet de bonne qualité.	X

¹ Les 8 PNA coordonnés par la DREAL Nouvelle-Aquitaine portent sur le Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Gypaète barbu, Vautour percnoptère, Vautour fauve et activité d'élevage, Outarde canepetière, Léopard ocellé, Esturgeon.

Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc...) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné)	En matière de risques, la commune de Gabarret est concernée par : <table border="1" data-bbox="703 349 1318 1104"> <thead> <tr> <th>Risque</th><th>Intensité</th><th>Evaluation</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mouvements de terrain</td><td>Faible à moyen</td><td>Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU d'étude est située dans un secteur présentant un aléa moyen pour l'aléa retrait-gonflement des argiles.</td></tr> <tr> <td>Sismicité</td><td>Très Faible</td><td>La commune de Gabarret fait partie d'une zone de sismicité très faible.</td></tr> <tr> <td>Incendie de forêt</td><td>nul</td><td>La zone d'étude se situe en milieu urbain. Elle n'est pas concernée par un risque d'incendie de forêt.</td></tr> </tbody> </table>	Risque	Intensité	Evaluation	Mouvements de terrain	Faible à moyen	Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU d'étude est située dans un secteur présentant un aléa moyen pour l'aléa retrait-gonflement des argiles.	Sismicité	Très Faible	La commune de Gabarret fait partie d'une zone de sismicité très faible.	Incendie de forêt	nul	La zone d'étude se situe en milieu urbain. Elle n'est pas concernée par un risque d'incendie de forêt.	X
Risque	Intensité	Evaluation												
Mouvements de terrain	Faible à moyen	Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU d'étude est située dans un secteur présentant un aléa moyen pour l'aléa retrait-gonflement des argiles.												
Sismicité	Très Faible	La commune de Gabarret fait partie d'une zone de sismicité très faible.												
Incendie de forêt	nul	La zone d'étude se situe en milieu urbain. Elle n'est pas concernée par un risque d'incendie de forêt.												
Zones d'écoulement des eaux pluviales	La commune de Gabarret n'est pas concernée par une zone d'écoulement des eaux pluviales.	-												
Sites classés, sites inscrits	La commune de Gabarret n'est pas concernée par un site classé ou inscrit. Il existe cependant un Monument Historique inscrit : la Maison du Gabardan. Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU se situe à l'intérieur du périmètre de protection de ce Monument Historique.	X												
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc...)	D'après l'atlas des patrimoines et la DRAC la zone d'étude est localisée hors zone de présomption de prescription archéologique. Aucun élément du patrimoine culturel ou site touristique majeur n'est présent au droit du site.	-												

SPR (site patrimonial remarquable), ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)	La commune de Gabarret n'est concernée par aucun des éléments suivants : SPR, ZPPAUP, AVAP ou PSMV.	-
--	---	---

- : sensibilité négligeable X : sensibilité faible XX : sensibilité moyenne XXX : sensibilité forte XXXX : sensibilité rédhibitoire

4. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE GABARRET

Le dossier mis à disposition du public pendant une durée d'un mois comprend uniquement les pièces du PLU faisant l'objet de modifications.

Les modifications apportées au document d'urbanisme concernent uniquement le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Pigeon.

4.1. Règlement graphique

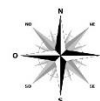
L'objectif de la procédure de modification simplifiée du PLU de Gabarret qui a été engagée par la Communauté de Communes des Landes d'Armagnac consiste à modifier le plan de zonage et d'intégrer à la zone UB les parcelles suivantes actuellement classées en zone 1AU :

- C 2074 – C 2075 – C 2076 – C 2077 – C 2078 – C 2079 – C 2080 – C 2081 – C 2082 – C 2083 – C 2088 – 2089 qui appartient à l'Office Département des HLM (XL Habitat) – C 2156 – C 2157 – C 63 et C 66.

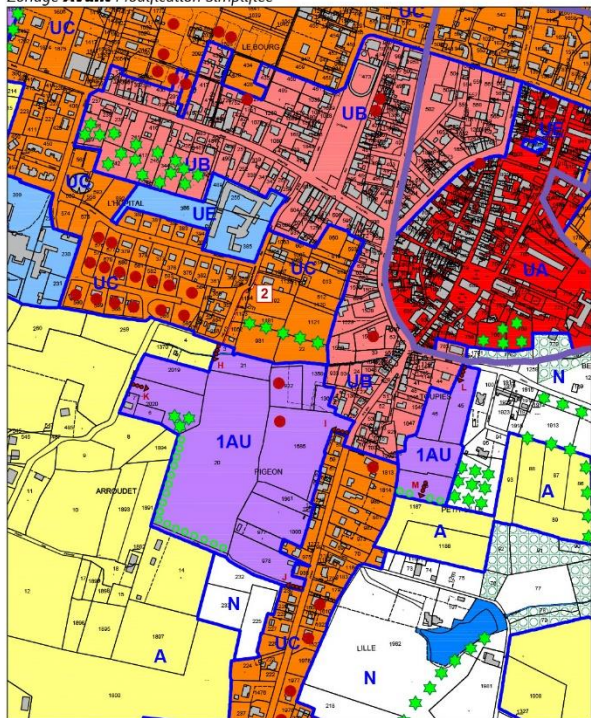
Sur ces parcelles déjà construites en partie, les réseaux eau potable, assainissement eaux usées et pluviales et réseaux secs sont déjà présents. XL Habitat a déjà construit six logements sur la parcelle C 2088 et prévoyait la même opération sur la parcelle C 2089.

En parallèle, les parcelles C 931 – C 1191 – C 1192 – C 1193 – C 1194 – C 22 – C 1120 – C 1121 actuellement classées en zones UC peuvent être intégrées à la zone 1AU.

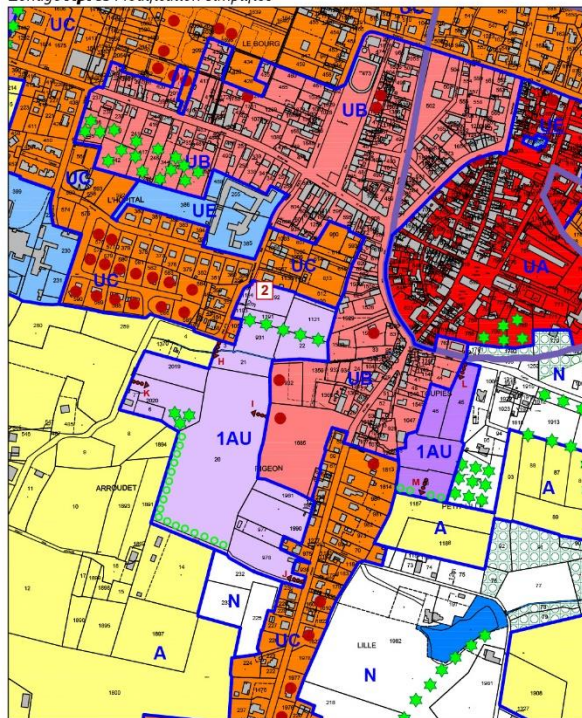
Commune de GABARRET Modification Simplifiée du PLU



Zonage **Avant** Modification Simplifiée



Zonage **Après** Modification Simplifiée



4.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été modifiées de manière à redéfinir le schéma d'organisation du secteur de Pigeon selon le nouveau périmètre de la zone 1AU.

En effet, le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation est modifié de manière à exclure de la zone 1AU les parcelles suivantes :

- C 2074 – C 2075 – C 2076 – C 2077 – C 2078 – C 2079 – C 2080 – C 2081 – C 2082 – C 2083 – C 2088 et 2089 qui appartiennent à l'Office Département des HLM (XL Habitat) – C 2156 – C 2157 – C 63 et C 66.

En parallèle, les parcelles C 931 – C 1191 – C 1192 – C 1193 – C 1194 – C 22 – C 1120 – C 1121 actuellement classées en zones UC sont intégrées à la zone 1AU et par conséquent dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

PROGRAMME

■ SUPERFICIE :

7,4 ha de terrains à urbaniser à vocation d'habitat (entre 75 et 90 logements) intégrant de l'habitat individuel et de l'habitat groupé de type maison de ville ;

■ HABITAT

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 1AU de Pigeon doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :

- porter sur une superficie minimum de 1 ha. Cependant, dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci,
- ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone,
- respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés
- elles comportent une affectation de 15% du programme de chaque phase de réalisation à des logements sociaux ou intermédiaires

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux divers

- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site...

PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une nouvelle voie de bouclage qui disposera de larges accotements enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel.
- Ces accotements intégreront une noue pour gérer les eaux pluviales, un cheminement doux et des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Des cheminements doux seront intégrés à l'intérieur de l'emprise des voies et des bandes paysagères à créer de manière à relier le futur quartier au centre du bourg.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'un réseau de bandes paysagères à l'intérieur de l'opération. Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourront servir de support pour la création de cheminements doux et de fossés complémentaires aux noues qui seront intégrées aux voies nouvelles.
- Plantations le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à respecter l'ambiance rurale du secteur et assurer une qualité des espaces publics.

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné) et où l'implantation du bâti sera diversifiée (continu, semi-continu, discontinu).
- Ainsi, le programme d'aménagement du secteur devra comporter une affectation d'un minimum de 15% du programme de chaque phase à la réalisation de logements locatifs sociaux ou intermédiaires.
- Dans tous les cas, le découpage des lots ne sera pas uniforme.
- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Compte tenu de la nature des modifications envisagées - qui s'inscrivent dans le strict champ de la procédure de modification simplifiée du PLU - et au regard de la localisation de la zone concernée vis-à-vis des zones à enjeux environnementaux, on peut considérer que les incidences de la procédure engagée sur les zones à enjeux environnementaux ne sont pas significatives.

Caractériser les incidences de la modification simplifiée du PLU sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés	
Espaces naturels, agricoles et forestiers	Aucune incidence sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les parcelles concernées par la procédure de modification simplifiée du PLU sont déjà constructibles dans le PLU approuvé. La modification du plan de zonage ayant pour effet de reclasser les parcelles concernées en zone UB et 1AU ne conduit pas à générer une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier. Il n'y aura donc aucune incidence en matière de consommation foncière.
Natura 2000	Incidences non significatives compte tenu la nature des modifications envisagées et de la localisation du secteur concerné par la modification simplifiée vis-à-vis des zones Natura 2000. En effet, le site se situe à plus de 500 du site Natura 2000 le plus proche (La Gélise).
Espèces protégées	Aucune incidence sur les espèces protégées. Les parcelles concernées par la procédure de modification simplifiée du PLU sont déjà constructibles dans le PLU approuvé. La modification du plan de zonage ayant pour effet de reclasser les parcelles concernées en zone UB et 1AU ne conduit pas à générer des incidences sur des espèces protégées.
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)	Absence d'incidence compte tenu du fait que la commune n'est pas concernée par une ZICO.
Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue	Aucune incidence compte tenu la nature des modifications envisagées et de la localisation du secteur concerné par la modification simplifiée du PLU vis-à-vis des Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, et trame verte et bleue. Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU est en effet localisé dans une zone dépourvue de réservoir de biodiversité et de corridor écologique. Seul le cours d'eau du Belloc, à l'Est du site, est identifié en tant que réservoir de la trame bleue dans le SRCE.
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)	Absence d'incidence compte tenu du fait qu'aucune des huit espèces faisant l'objet d'un PNA en Nouvelle-Aquitaine n'a été identifiée sur la commune de Gabarret.

Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Absence d'incidence compte tenu du fait que la commune n'est pas membre d'un Parc naturel régional ou national ou d'une réserve naturelle régionale ou nationale.
Zones humides	Absence d'incidence compte tenu du fait qu'aucune zone humide n'a été repérée dans la zone concernée par la modification simplifiée du PLU et/ou fait l'objet d'une délimitation dans des documents de rang supérieur ou par un autre document.
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population	Absence d'incidence compte tenu du fait que la zone concernée par la modification simplifiée du PLU se situe en dehors des périmètres de protection du captage d'eau potable.
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	Incidences non significatives compte tenu du fait que la modification simplifiée du PLU de Gabarret n'aura pas pour effet d'impacter la ressource en eau.
Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs)	Incidences maîtrisées car le secteur concerné par la modification simplifiée est relié au réseau d'assainissement collectif et que la station d'épuration d'une capacité de 2 200 EH lui permettra d'assurer le traitement des effluents générés.
Qualité des eaux superficielles et souterraines	Incidences non significatives compte tenu de l'objet de la modification simplifiée et de ses incidences sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.
Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	Absence d'incidence compte tenu du fait que le secteur concerné par la modification simplifiée ne se situe pas sur un site pollué.
Risques naturels, technologiques, industriels (aggravation / diminution des risques)	Incidences maîtrisées car le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique autre que le risque retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).
Sites classés, sites inscrits	Incidences maîtrisées car le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU est situé à environ 300 m du Monument Historique inscrit de la « Maison du Gabardan » et qu'aucune co-visibilité n'existe entre les deux sites.
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres).	Absence d'incidence compte tenu du fait que le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU se situe en dehors de zones comportant un patrimoine culturel, architectural.

SPR (site patrimonial remarquable), ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur).	Absence d'incidence compte tenu du fait que le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU se situe en dehors de ces sites de protection patrimoniale.
---	--

6. SYNTHÈSE DES JUSTIFICATIONS

Le présent projet de modification simplifiée répond ainsi au champ d'application prévu par le Code de l'urbanisme (article L.153-45).

En effet, le projet de modification simplifiée du PLU de Gabarret n'a pas pour objet:

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- de diminuer ces possibilités de construire;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.



Agence
Départementale
d'Aide
aux Collectivités
Locales

Janvier 2019

Vu pour être annexé à la
présente délibération

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de GABARRET

Les Landes, le Département

1. Rapport de présentation

Le Maire,
Stéphane BARLAUD

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME.....	1
2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE GABARRET ET SON EVOLUTION ACTUELLE	1
2.1. Le Plan Local d'Urbanisme de Gabarret	1
2.2 Les objectifs de de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gabarret	2
3. MODIFICATIONS APORTEES	3
3.1 Modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Lamarraque	3
3.2 Modifications apportées au règlement de la zone 1AUy	9
3.3 Modifications apportées au document graphique du PLU et justifications ..	21
4. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT	24
5. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX	25

1. La procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification simplifiée permet, à tout Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent, ou à toute commune, de pouvoir adapter son document d'urbanisme, sans mise en révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

☞ Rappel de la procédure

L'article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme précise, que « *dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle* ».

L'article L 153-47 précise que « *le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...] A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Enfin, l'article L153-48 stipule que « *l'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales* »

2. Le Plan Local d'Urbanisme de Gabarret et son évolution actuelle

2.1. Le Plan Local d'Urbanisme de Gabarret

1. La commune de Gabarret a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du 11 octobre 2016.
2. Par arrêté en date du 10 avril 2018 Monsieur le Maire de Gabarret a décidé d'engager la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
3. Il a parallèlement sollicité la mise à disposition du Service Urbanisme de l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales pour une mission d'assistance technique à la mise en œuvre de cette modification simplifiée n°1.
4. L'arrêté du Maire et la délibération du Conseil Municipal ont fait l'objet d'un affichage à la Mairie de Gabarret pendant un mois. Ils ont également fait l'objet d'une notification à l'ensemble des Personnes Publiques, conformément au Code de l'Urbanisme.

☞ La notification du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de GABARRET à l'ensemble des Personnes Publiques

Le projet de modification simplifiée n°1 sera notifié pour avis aux personnes publiques suivantes :

- à Monsieur le Préfet des Landes,
- à Monsieur le Président du Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine
- à Monsieur le Président du Conseil Départemental des Landes,
- à Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- à Monsieur le Responsable de la Délégation Territoriale de Mont-de-Marsan,
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Landes,
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes,
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers des Landes,

☞ Les avis des Personnes Publiques

Par courrier du 16 octobre 2018, la DDTM des Landes n'a émis aucune observation ni sur le fond ni sur la forme.

Par courrier en date du 25/10/2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé que la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Gabarret n'est pas soumise à évaluation environnementale.

☞ La mise à disposition

La mise à disposition du dossier a eu lieu du 26 novembre au 26 décembre 2018. Dans le registre de mise à disposition, une observation a été déposée.

Le présent dossier est modifié pour tenir compte des décisions du Conseil Municipal suite à la mise à disposition.

2.2 Les objectifs de de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gabarret

La modification simplifiée n°1 Plan Local d'Urbanisme de Gabarret a pour objectif la modification du règlement actuel de la zone 1AUy afin de permettre le projet d'extension de la zone d'activités.

Le PADD n'est pas remis en cause puisque le volet 2.2 du PADD intègre une orientation pour « permettre l'accueil de nouvelles entreprises : conforter le statut de la commune comme « ville-centre » à l'échelle des Landes d'Armagnac en permettant l'accueil d'activités commerciales et artisanales sur le site de Lamarraque. L'extension de cette zone commerciale s'accompagnera d'aménagements paysagers visant à assurer des limites de qualité avec la campagne environnante.

De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Lamarraque actuellement opposable aux tiers sera adaptée.

Le document graphique est également modifié afin de déplacer le point de passage principal d'entrée à l'extension de la zone de Lamarraque.

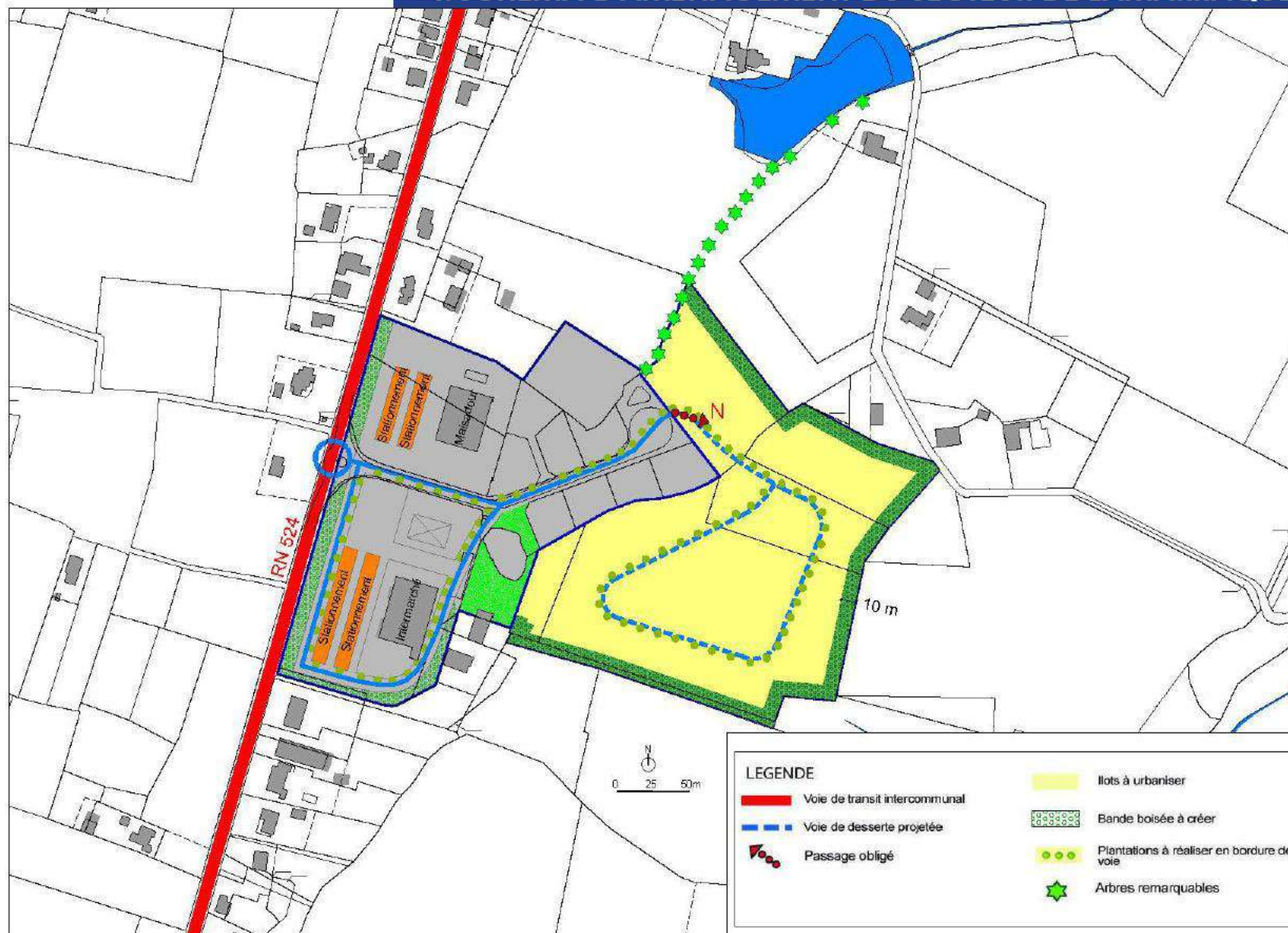
3. Modifications apportées

3.1 Modifications apportées à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation du secteur de Lamarraque

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation concernant le secteur Lamarraque est ainsi modifiée :

- Suppression de la voirie en boucle afin de minimiser la place de la voirie dans l’opération et d’optimiser les lots et création d’une voirie simplifiée ;
- Déplacement du point de passage obligé (N) dans la partie Sud de la zone afin de limiter les contraintes d’aménagement liée à la topographie du site ;
- Suppression du point 5 des OAP concernant les « profils des voies nouvelles et des espaces publics à créer », afin de permettre la création de voirie adaptée à la desserte de la zone d’activité ;
- Création d’une haie champêtre en fond de lots afin de gérer la transition entre les espaces urbains et agricoles ;
- Le traitement paysager de la voie par accotements enherbés et d’arbres-tiges afin de valoriser la zone d’activités.

4. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LAMARRAQUE



4. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LAMARRAQUE

4-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

⇒ Objectif

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et activités commerciales sur la commune tout en assurant un aménagement cohérent de la zone et la qualité de la limite avec la campagne environnante.

⇒ Programme

- 4,2 ha de terrains à aménager à vocation d'activités commerciales et artisanales et à vocation de bureaux.

⇒ Parti d'aménagement

■ CIRCULATION :

- Création d'une voie nouvelle de desserte constituant une boucle à l'intérieur de la zone depuis la voie existante de la zone de Lamarraque.

■ TRAITEMENT DES VOIES :

- La nouvelle voie de desserte sera accompagnée d'accotements intégrant des plantations d'alignement et un cheminement doux.

■ STRUCTURES VÉGÉTALES :

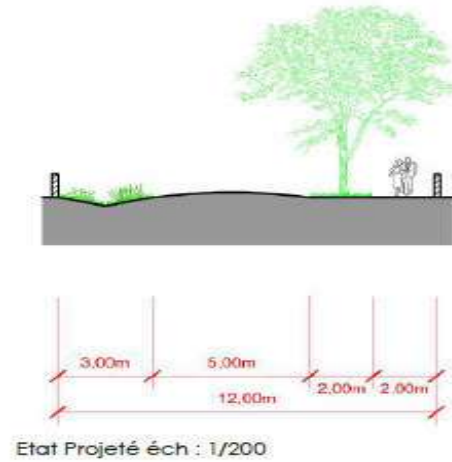
- Création d'une haie champêtre autour des limites de l'opération de manière à gérer de manière qualitative l'interface avec la campagne environnante.

4-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

<i>Thématiques</i>	<i>DISPOSITIONS AYANT UN CARACTÈRE OBLIGATOIRE traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	<i>DISPOSITIONS SOUMISES À COMPATIBILITÉ dont l'esprit doit être respecté</i>	<i>DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
<i>Circulation / Voirie :</i>	• Création d'une voie de desserte d'une emprise minimum de 12 m et respectant le point de passage N.		
<i>Protection / Valorisation paysagère :</i>	• Plantation des voies nouvelles. • Création d'une haie champêtre correspondant à une emprise collective de 10 m en limites Nord, Sud et Est de l'opération.	• Arbres-tiges à port naturel d'essences locales. • Arbres-tiges à port naturel d'essences locales.	• Palette végétale : chêne, tilleul, érable. • Palette végétale : chêne, érable, noisetier, aubépine, cormouiller, ...

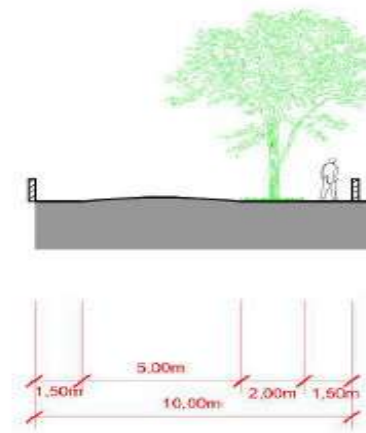
5. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CRÉER

⇒ **Profil 1 :**
principe de traitement des voies nouvelles primaires



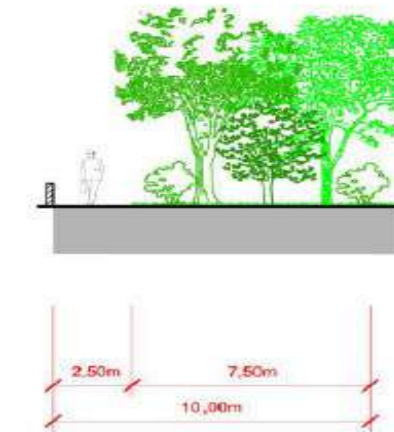
Etat Projeté éch : 1/200

⇒ **Profil 2 :**
principe de traitement des voies nouvelles secondaires



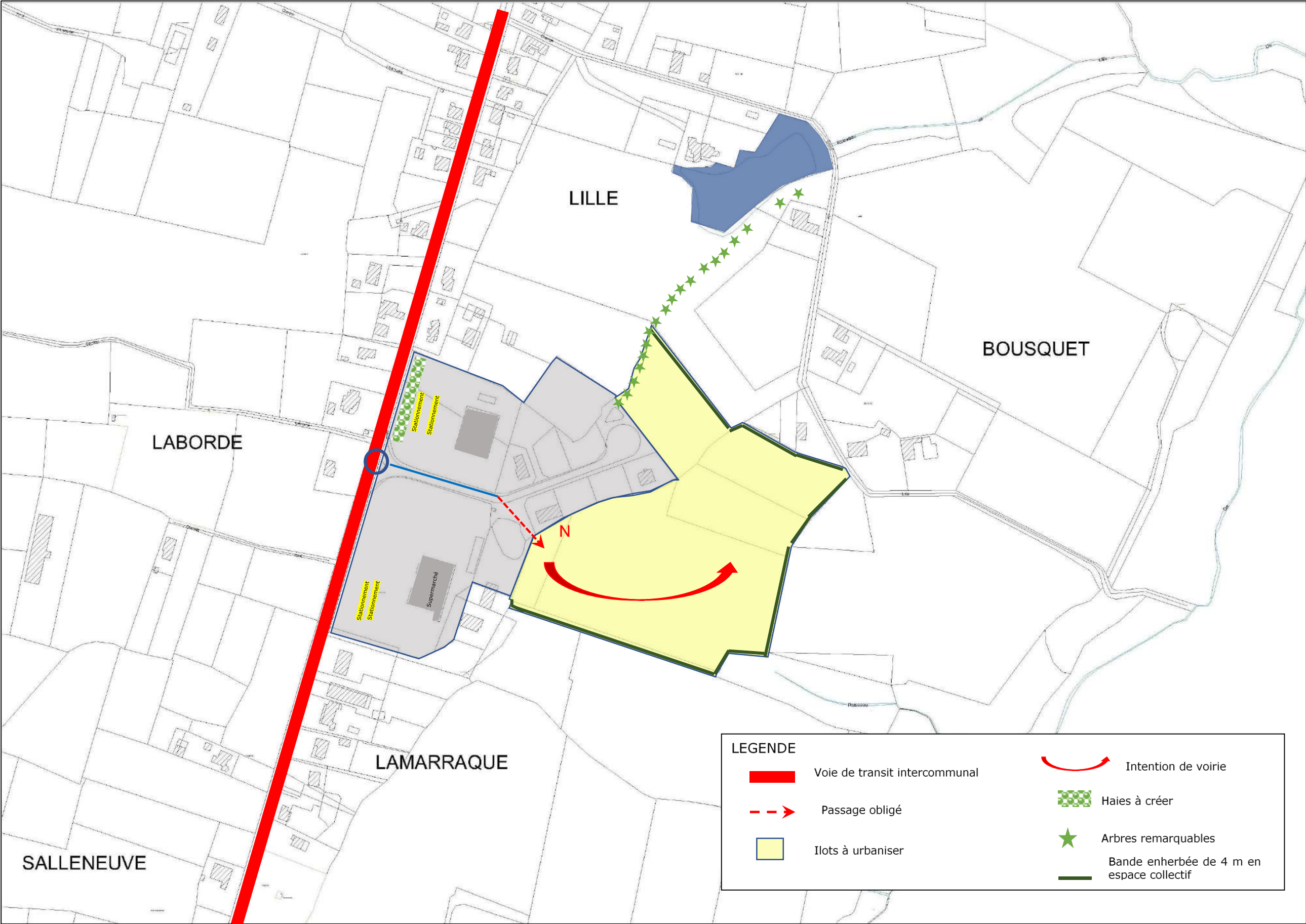
Etat Projeté éch : 1/200

⇒ **Profil 3 :**
principe de traitement de la bande boisée à créer



Etat Projeté éch : 1/200

Orientation d'aménagement modifiée



4.1 PRINCIPES GENERAUX

➤ Objectif

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et activités commerciales sur la commune tout en assurant un aménagement cohérent de la zone et la qualité de la limite avec la campagne environnante.

➤ Programme

- 4.2 ha de terrains à aménager à vocation d'activités commerciales et artisanales et à vocation de bureaux

➤ Parti d'aménagement

▪ CIRCULATION

- Création d'un passage obligé matérialisé (N) depuis la voie existante de la zone de Lamarraque

▪ TRAITEMENT DES VOIES

- La voie sera accompagnée d'accotement enherbés intégrant des plantations d'arbres-tiges.

▪ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'une haie champêtre en fond de lots

4.2 PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE traduites dans le règlement d'urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation/ Voirie	Création d'un passage obligé matérialisé (N) depuis la voie existante de la zone de Lamarraque	Les façades de lots pourront accueillir les zones de parking des activités.	
Protections /Valorisation paysagère	Création d'une haie champêtre en fond de lots	Arbres-tiges à port naturel d'essences locales	Palette végétale : chêne, érable, noisetier, aubépine, cornouiller,...

3.2 Modifications apportées au règlement de la zone 1AUy

Les articles 2.1, 13.1, 13.2 et 15.1 sont modifiés afin de garantir une meilleure insertion paysagère en espaces collectifs et en espaces individuels.

Les dispositions de l'article 3.7 sont supprimées afin de permettre une gestion fonctionnelle souple et d'optimiser les aménagements de voirie à réaliser.

Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable aux tiers	Règlement du PLU, suite à la modification simplifiée n°1 du PLU	Justifications des modifications apportées
Dispositions applicables à la zone 1AUy		
<u>Zone 1AUy : destinées aux activités économiques sous la forme d'opérations organisées</u> <u>Rappels :</u> 1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration 2. tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.	Sans modification.	
ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES		
1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installation qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage 1.2 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone. 1.3 - Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière. 1.4 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière 1.5 - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets	Sans modification	

en attente de traitement ou d'élimination. 1.6 – L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières. 1.7 – Les terrains de camping et caravanning		
ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES		
<i>Opérations d'aménagement</i> 2.1 – Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC,...) à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, à condition que : - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone, - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points de passage obligés, décrits à l'article 3, - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 10 m par rapport aux limites avec la campagne environnante sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13. 2.2 – Les permis d'aménager et les permis valant division à condition que les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. <i>Constructions</i> 2.3 – Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux situés en dehors d'une opération d'aménagement à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone. 2.4 – Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.	<i>Opérations d'aménagement</i> 2.1 – Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC,...) à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, à condition que : - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone, - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points de passage obligés, décrits à l'article 3 et dans l'OAP du secteur Lamarraque. - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement d'une haie champêtre en fond de lots par rapport aux limites avec la campagne environnante sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13. 2.2 – Les permis d'aménager et les permis valant division à condition que les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. <i>Constructions</i> 2.3 – Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux situés en dehors d'une opération d'aménagement à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone. 2.4 – Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à	Faciliter l'installation des entreprises en permettant la création de lotissements et de divisions foncières via des déclarations préalables. Permettre une meilleure insertion paysagère des bâtiments dans l'environnement agricole proche et un aménagement qualitatif de la zone d'activité.

2.5 – Les constructions à usage d’habitation à condition qu’elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle, que leur surface soit inférieure à 60m² et que ces locaux d’habitation soient inclus à l’un des bâtiments d’activité. <i>Autres occupations et utilisations du sol</i> 2.6 – Les dépôts et stockages de matériaux et produits de vente à condition d’être exposés dans un espace clos. 2.7 – Les dépôts d’hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone. 2.8 – Les affouillements et exhaussements du sol d’une superficie supérieure à 100 m² d’une hauteur (dans le cas d’exhaussement) ou profondeur (en cas d’affouillement) excédant 2 m à condition qu’ils soient liés à des occupations du sol autogires dans la zone.	l’exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), à condition de ne pas compromettre l’aménagement ultérieur de la zone. 2.5 – Les constructions à usage d’habitation à condition qu’elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle, que leur surface soit inférieure à 60m² et que ces locaux d’habitation soient inclus à l’un des bâtiments d’activité. <i>Autres occupations et utilisations du sol</i> 2.6 – Les dépôts et stockages de matériaux et produits de vente à condition d’être exposés dans un espace clos. 2.7 – Les dépôts d’hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone. 2.8 – Les affouillements et exhaussements du sol d’une superficie supérieure à 100 m² d’une hauteur (dans le cas d’exhaussement) ou profondeur (en cas d’affouillement) excédant 2 m à condition qu’ils soient liés à des occupations du sol autogires dans la zone	
--	--	--

ARTICLE 1AUY 3 – CONDITIONS D’ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

➤ ACCES 3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. 3.2 – Une unité foncière faisant l’objet d’une opération de construction ne pourra avoir plus d’un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n’apporte la preuve d’une nécessité technique. 3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s’effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.	➤ ACCES 3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. 3.2 – Une unité foncière faisant l’objet d’une opération de construction ne pourra avoir plus d’un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n’apporte la preuve d’une nécessité technique. 3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s’effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.	
---	---	--

➤ VOIRIE 3.4 – Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. 3.5 – Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques. 3.6 – Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une palte-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour. 3.7 – La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 150 m de longueur est interdite. 3.8 – Le tracé de la voie de desserte de cette zone devra respecter le point de passage obligé portés au plan : • Voie primaire, respectant le point de passage N	➤ VOIRIE 3.4 – Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. 3.5 – Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques. 3.6 – Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une palte-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour. 3.7 – La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 150 m de longueur est interdite. 3.7 – Le tracé de la voie de desserte de cette zone devra respecter le point de passage obligé portés au plan : • Voie primaire, respectant le point de passage N	Ne pas contraindre les possibilités d'aménagement de l'extension de la zone d'activités.
ARTICLE 1AUY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS		
➤ EAU POTABLE 4.1 – Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipées d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. ➤ ASSAINISSEMENT <i>Eaux usées domestiques et industrielles</i> 4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.	Sans modification	

4.3 – Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du Code de la santé. 4.4 – En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordé au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération. 4.5 – Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. 4.6 – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement. Eaux pluviales 4.7 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement. 4.8 – Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le		
---	--	--

rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. 4.9 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Autres réseaux 4.10 – Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique doivent être souterrains. 4.11 – L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisés en souterrain sur les emprises publiques ou privées. 4.12 – Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique. 4.13 – Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions. Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.		
ARTICLE 1AUY 5 – SUPERICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES		
5.1 – Sans objet	Sans modification	
ARTICLE 1AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		

6.1 – Les constructions devront s’implanter à 6 m minimum en retrait de la limite d’emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics. 6.2 – Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d’intérêt collectif et à l’exploitation de la route pourront être implantées à une distance de 3 m minimum en retrait de la limite d’emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.	Sans modification	
ARTICLE 1AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
7.1 – les constructions devront être implantées à 5 m au moins des limites séparatives. Les limites séparatives seront plantées d’arbres et d’arbustes conformément à l’article 13. 7.2 – Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés pour l’environnement 7.3 – Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d’intérêt collectif et à l’exploitation de la route (poste de transformation électrique,...) dont la surface de plancher n’excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus. .	Sans modification	
ARTICLE 1AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE		
8.1 – Non réglementé	Sans modification	
ARTICLE 1AUY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
9.1 – L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.	Sans modification	
ARTICLE 1AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		

<u>DEFINITION :</u> La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet 10.1 – La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage ou au niveau de l'acrotère. 10.2 – Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur : • Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; • Les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc.)	Sans modification	
ARTICLE 1AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS		
➤ OBJECTIFS Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui est perceptible depuis le RN 524 qui constitue l'une des entrées de l'agglomération de Gabarret. ➤ PROJET ARCHITECTURAL Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain,...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement .		

➤ ASPECT ARCHITECTURAL 11.1 – Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Constructions nouvelles <i>Volume</i> 11.2 – Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube,...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural. <i>Couvertures</i> 11.3 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs,...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi. Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile et des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances. <i>Façades</i> 11.4 – Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des fenêtres de proportion verticale à des petites fenêtres de proportion carrée et à des fenêtres de grande dimension. Les façades « avant » et « arrière » des constructions seront traitées avec le même soin. Les fenêtres seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.	Sans modification	
--	--------------------------	--

<i>Epidermes</i> 11.5 – Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre,...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage ;désactivé, poli, ainsi que des matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté. Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium,) dans la mesure où ils sont peints ou laqués. <i>Couleurs</i> 11.6 – Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple. Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment : l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite. ➤ CLOTURES Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2.00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur. Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur choisie.		
--	--	--

ARTICLE 1AUY 12 – AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES		
12.1 – Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d’assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs. 12.2 – Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes : • Commerces : 60% de la surface de vente • Bureaux : 100% de la surface de plancher • Artisanat : 40% de la surface de plancher	12.1 – Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d’assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs. 12.2 – Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes : • Commerces : 60% de la surface de vente • Bureaux : 100% de la surface de plancher Artisanat : 40% de la surface de plancher	
ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes : 13.1 – Espaces collectifs : l’occupation du sol des espaces collectifs devra comporter : • Les boisements champêtres constituant les limites avec la campagne. • Les plantations d’alignement le long des voies de desserte <u>Les boisements champêtres de 5 m d’emprise constituant les limites avec la campagne :</u> Les limites de la zone d’activités avec la campagne seront traitées par des boisements champêtres avec des arbres et des arbustes d’essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre)	Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes : 13.1 – Espaces collectifs : l’occupation du sol des espaces collectifs devra comporter : • Les boisements haies champêtres constituant les limites avec la campagne. • Les accotements enherbés intégrant des plantations d’arbres-tiges le long des voies de desserte <u>Les haies champêtres constituant les limites avec la campagne :</u> Les limites de la zone d’activités avec la campagne seront traitées par des haies champêtres avec des arbres et des arbustes d’essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre)	Permettre une meilleure insertion da la zone d’activités dans son environnement agricole proche

Les plantations d'alignement le long des voies de desserte : Les voies de desserte devront être obligatoirement plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes conformément au document n°3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 13.2 – Les espaces privatifs Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles. Pour les lots situés le long de la voie interne, la bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'une espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes d'essences locales). 13.3 Des rideaux de végétation (essences locales doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôt et décharges. 13.4 – Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur	Les plantations d'alignement le long des voies de desserte : Les voies de desserte devront être obligatoirement plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes conformément au document n°3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION La voie sera plantée d'arbres-tige et d'accotements enherbés. Une bande enherbée de 4 m sera réalisée le long des fossés. 13.2 – Les espaces privatifs Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles. Pour les lots situés le long de la voie interne, la bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'une espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes d'essences locales). Une haie paysagère sera obligatoirement présente en fond de lots 13.3 Des rideaux de végétation (essences locales doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôt et décharges. 13.4 – Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur	Il s'agit de permettre un aménagement qualitatif et paysager de la zone d'activités L'aménagement paysager de la voie interne n'aurait eu que peu d'impact sur l'aménagement paysager global de la zone. Cette haie paysagère permet de compléter l'aménagement paysager de la bande enherbée en espace collectif. Avoir une meilleure insertion paysagère des bâtiments dans l'environnement
ARTICLE 1AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		
14.1 – Sans objet	Sans modification	

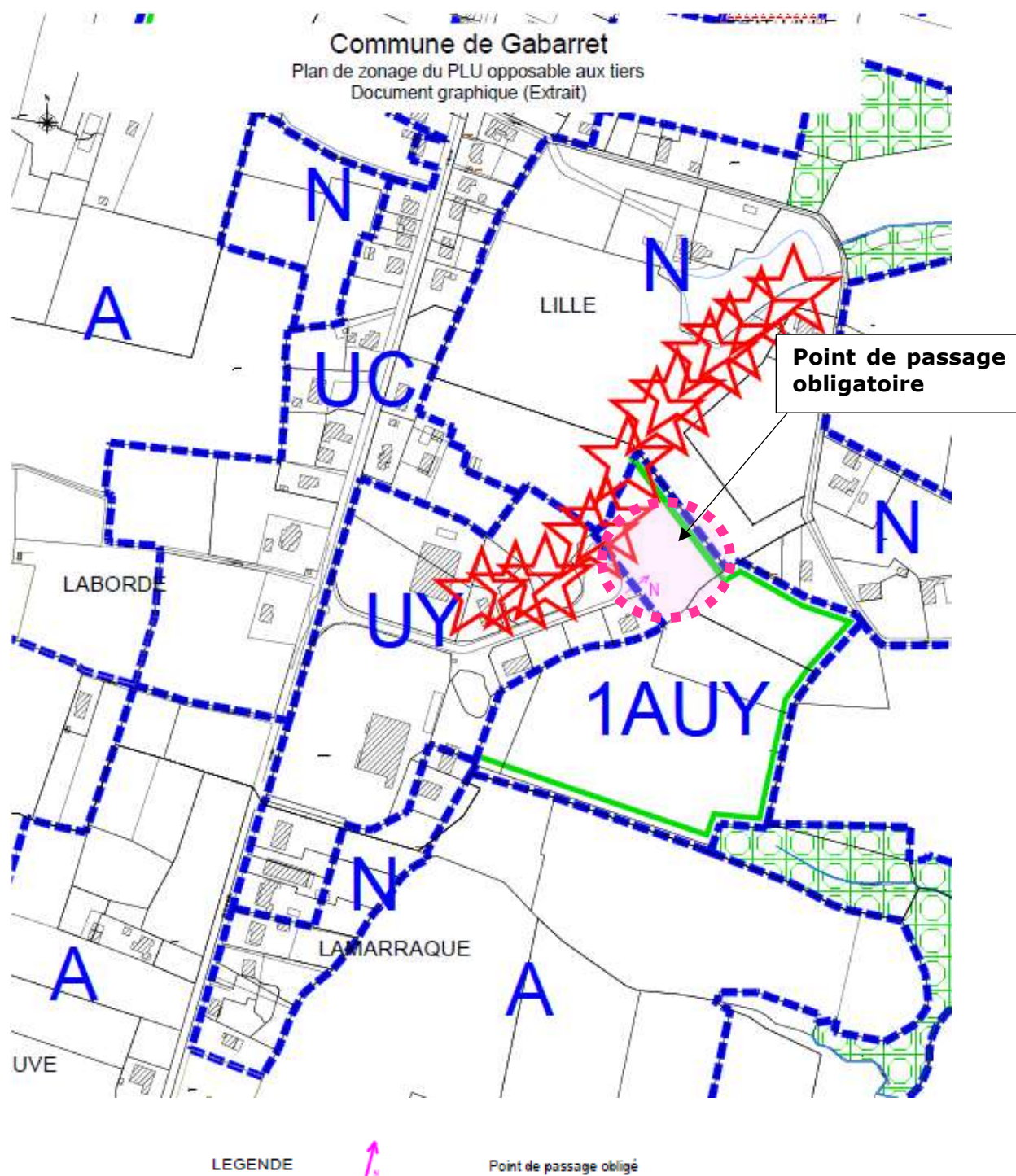
ARTICLE 1AUY 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES		
15.1 Les opérations d'aménagement de 10 constructions et plus devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ceux-ci sont conçus pour être arrosés.	15.1 Les opérations d'aménagement de 10 constructions et plus devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ceux-ci sont conçus pour être arrosés.	Alléger les contraintes liées au dispositf de récupération d'eaux pluviales.
ARTICLE 1AUY 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES		
16.1 Non réglementé	Sans modification	

3.3 Modifications apportées au document graphique du PLU et justifications

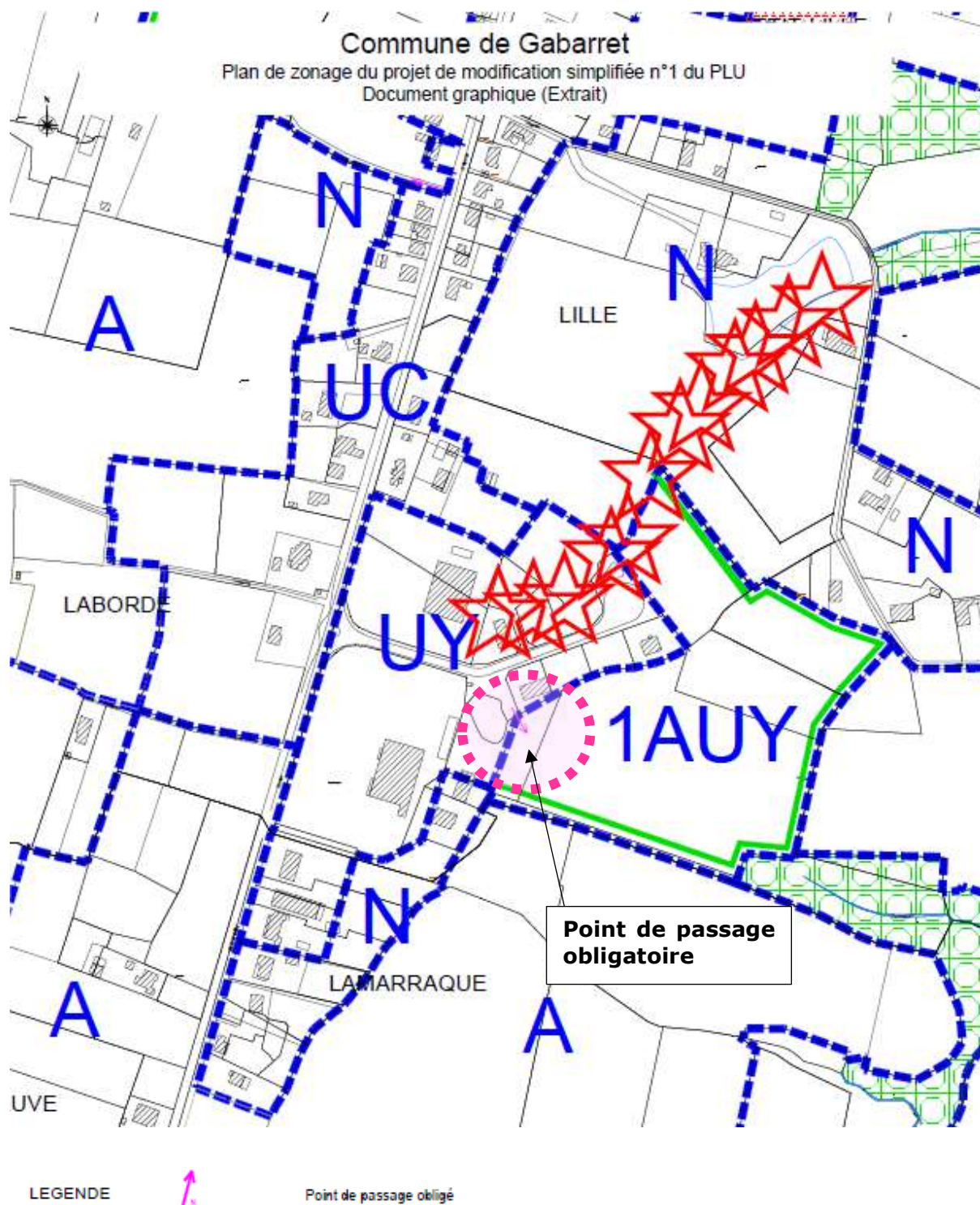
Le document graphique est également modifié afin de déplacer le point de passage d'entrée à l'extension de la zone de Lamarraque.

Il s'agit de permettre un aménagement plus cohérent de l'extension de la zone d'activité en déplaçant le point de passage plus au sud et ainsi supprimer la voirie en boucle initialement prévue. En effet, l'objectif est de minimiser la voirie et optimiser les lots.

Document graphique du PLU opposable (extrait)



Document graphique du projet de modification simplifiée n°1 du PLU



4. Incidences du projet de modification simplifiée n°1 sur l'environnement

▪ Incidences sur la consommation de l'espace

La modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence directe ou indirecte sur la consommation de l'espace naturel agricole ou forestier. En effet, la modification simplifiée n°1 concerne la zone 1Auy qui a vocation à accueillir des activités économiques sans entraîner de consommation foncière supplémentaire par rapport au PLU. En effet, l'extension de cette zone d'activités était déjà inscrite dans le PLU en vigueur.

▪ Incidences sur les eaux superficielles

La modification simplifiée n°1 n'aura pas d'incidence directe ou indirecte sur les eaux superficielles. En effet, les conditions de raccordement aux réseaux restent inchangées et avaient été évaluées.

▪ Incidences sur le paysage

La modification simplifiée n°1 aura une incidence positive sur les composantes du paysage de la zone 1 AUY. En effet, les nouvelles constructions qui s'implanteront devront veiller à respecter une insertion paysagère de qualité. De plus, les transitions entre espaces urbains et agricoles seront traitées grâce à la plantation de haie en fond de parcelle.

▪ Incidences sur la qualité de l'air

La modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence directe ou indirecte sur la qualité de l'air à ce jour.

▪ Incidences sur l'ambiance sonore

La modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence directes sur l'ambiance sonore.

▪ Incidences sur la trame verte et bleue

La modification simplifiée n°1 n'a pas d'incidence directe ou indirecte sur la trame verte et bleue. En effet, la zone 1AUY n'est pas concernée par la TVB déterminée par le SCOT en cours d'élaboration.

▪ Incidences sur la prise en compte des risques

La commune est concernée par les risques suivants :

- feu de forêt : la modification simplifiée n°1 n'a aucune incidence directe ou indirecte sur la prise en compte de ce risque,
- risque de remontée de nappes : la modification simplifiée n°1 n'a aucune incidence directe ou indirecte sur la prise en compte de ce risque,
- séisme (aléa faible) : la modification simplifiée n°1 n'a aucune incidence directe ou indirecte sur la prise en compte de ce risque.

La gestion des risques avait été prise en compte dans le cadre du PLU en vigueur et reste inchangée.

Aussi, aux vues de l'absence d'incidences négatives sur l'environnement, la modification simplifiée n°1 du PLU de Gabarret, ne constitue pas un enjeu fort sur le volet environnemental.

5. Compatibilité avec les documents de planification supra-communaux

La notion de « compatibilité »

« L'obligation de compatibilité est une obligation de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels » (Source : Ministère du développement durable).

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, et en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable, la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Roquefort-Sarbazan doit être compatible avec les documents, plans ou programmes présents dans le tableau suivant (article L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme) :

Document d'urbanisme, plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »
	OUI	NON	
Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne		X	Commune non concernée.
Règles générales du fascicule du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires		X	Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine est en cours d'élaboration.
Chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux		X	Commune non concernée.
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Adopté le 1 ^{er} décembre 2015	X		Le comité de bassin a défini quatre orientations principales : A. Créer les conditions de gouvernance favorables, B. Réduire les pollutions, C. Améliorer la gestion quantitative, D. Préserver et restaurer les milieux aquatiques. La présente procédure est compatible avec ces orientations.

Document d'urbanisme, plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »
	OUI	NON	
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Midouze », adopté par le CLE le 18 décembre 2012.	X		Le SAGE de la Midouze a défini 11 orientations générales dans son plan d'aménagement et de gestion durable : I. <u>Aspects quantitatifs</u> A- Atteindre le bon état quantitatif des eaux souterraines et le bon équilibre des eaux superficielles B- Mieux gérer les inondations, II. <u>Aspects qualitatifs</u> C- Atteindre ou maintenir le bon état écologique et chimique des eaux superficielles et souterraines en luttant contre la pollution diffuse D- Atteindre ou maintenir le bon état écologique ou chimique des eaux superficielles en limitant l'impact des rejets ponctuels de pollution III. <u>Rivières et zones humides</u> E - Promouvoir une gestion durable et une approche globale à l'échelle du bassin F - Préserver ou restaurer le fonctionnement écologique des cours d'eau G - Protéger ou restaurer les zones humides IV. <u>Usages prioritaires et loisirs</u> H - Satisfaire l'usage AEP en priorité I - Prendre en compte les loisirs nautiques V. <u>Gouvernance</u> J - Diffuser l'information K - Mettre en place une gouvernance adaptée sur le bassin De plus, le règlement du SAGE, opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activités mentionnés à l'article L. 214-2 du code de l'environnement), précise les quatre règles suivantes : Améliorer les rejets des stations d'épuration domestiques ou industrielles pour les paramètres altérant la qualité de l'eau du milieu récepteur, Raisonner et optimiser la création de plans d'eau, limiter leur impact sur les cours d'eau aval, Préserver les zones humides d'intérêt environnemental particulier (ZHIEP)

Document d'urbanisme, plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »
	OUI	NON	
			et les zones spéciales de gestion de l'eau (ZSGE) Préserver la continuité écologique sur les cours d'eau hors liste de l'article L.214-17 du code de l'environnement. Les mesures de modification simplifiée n°1 du PLU de Gabarret sont compatibles avec ses orientations et les axes du règlement du SAGE.
Plan de Gestion du risque inondation Adour Garonne 2016-2021		X	Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PGRI. Celui-ci comporte 6 objectifs stratégiques : - Développer des gouvernances, - Améliorer la connaissance et la culture du risque, - Améliorer la préparation et la gestion de crise, - Aménager durablement les territoires - Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues Les mesures de modification simplifiée n°1 du PLU de Gabarret sont compatibles avec ses objectifs.
Directives de protection et de mise en valeur des paysages		X	Commune non concernée.
Zones de bruit des aéroports		X	Commune non concernée.
Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Landes d'Armagnac		X	Absence de SCoT applicable. Cependant, le PADD a été débattu le 14 juin 2017 en comité syndical et comporte les orientations générales suivantes : Axe I : Valoriser les atouts économiques du territoire des Landes d'Armagnac 1.1. Maintenir et développer les filières socles de l'économie landaise 1.2. Développer des réseaux d'entreprise 1.3. Donner une meilleure lisibilité aux TPE 1.4. Valoriser économiquement les ressources naturelles Axe II : Accroître l'attractivité territoriale

Document d'urbanisme, plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »
	OUI	NON	
			2.1. Mettre en œuvre une stratégie territoriale solidaire 2.2. Une attractivité territoriale aujourd'hui dépendante de la desserte numérique 2.3. Développer une politique de déplacements adaptée et vertueuse Axe III : Mise en œuvre d'une politique de l'habitat entre diversité et qualité 3.1. Résorber la vacance 3.2. Diversifier le parc de logements et adapter la production à la demande 3.3. Promouvoir un développement urbain respectueux des structures héritées et économe en espace Axe IV : Valoriser les ressources naturelles et le cadre de vie 4.1. Améliorer l'état de la ressource en eau (qualitatif et quantitatif) 4.2. Valoriser les fonctions écologiques des Landes d'Armagnac 4.3. Faire des identités locales une composante forte des projets de développement 4.4. Protéger les populations et les activités humaines contre les risques majeurs Au final, les mesures de la modification simplifiée n°1 du PLU Gabarret sont compatibles avec les orientations du PADD du SCOT, et notamment avec l'axe I.
Plan de déplacements urbains		X	Absence de PDU applicable.
Programme Local de l'Habitat		X	Absence de PLH applicable.

La notion de « prise en compte »

→ La notion juridique de « prise en compte » dans la hiérarchie des normes

« La prise en compte implique que l'autorité administrative ne doit pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée au minimum par la non méconnaissance des autres dispositions et la motivation des décisions qui ne vont pas dans le même sens » (Source : Ministère du développement durable).

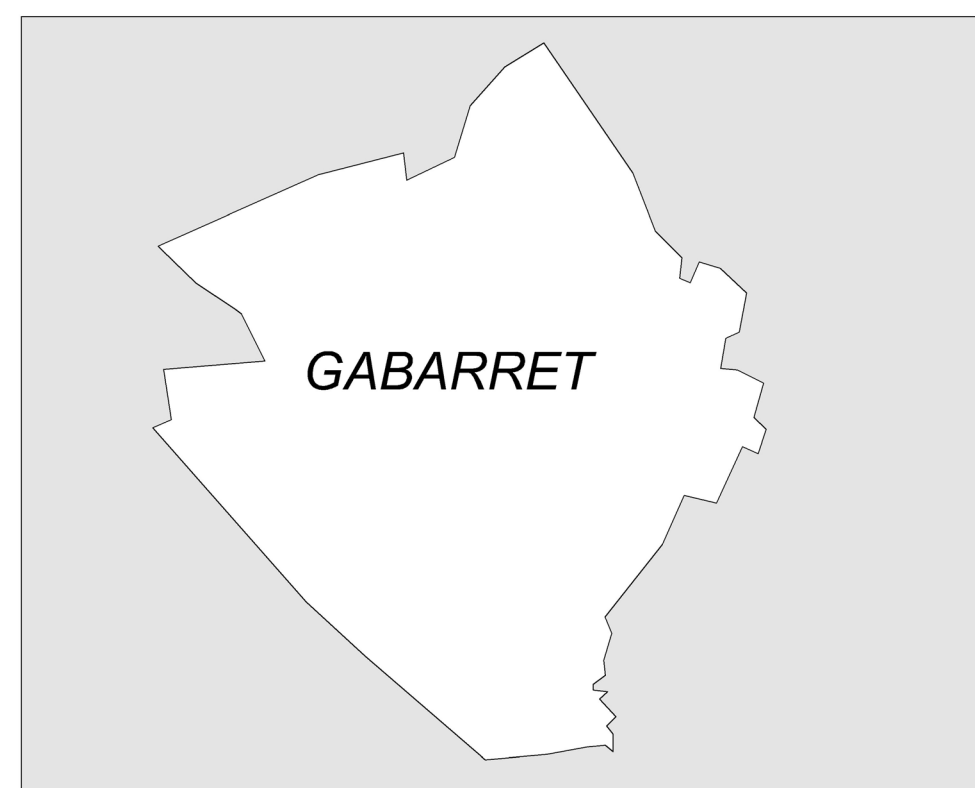
Dans le cadre de la hiérarchie des normes, et en l'absence d'un schéma de cohérence Territoriale (SCOT) applicable, la modification simplifiée n°3 du PLU de Roquefort-Sarbazan doit prendre en compte les documents, plans ou programmes présents dans le tableau suivant :

Document d'urbanisme, plan ou programme	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « prise en compte »
	OUI	NON	
Opérations d'Intérêt National (OIN)		X	Absence d'OIN.
Projet d'Intérêt Général (PIG)		X	Absence de PIG.
Schéma régional climat, air, énergie d'Aquitaine (SRCAE)		X	Le SRCAE d'Aquitaine, approuvé le 15 novembre 2012, indique les grandes orientations et objectifs à échelle de l'ancienne région Aquitaine en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables terrestres et d'amélioration de la qualité de l'air. Les objectifs sont : - une réduction de 28,5% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008, - une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en 2020, - une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990, - une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension. Le document présente 32 orientations pour atteindre les objectifs 2010 : 24 orientations sectorielles thématiques : « Bâtiment », « Industrie », « Agriculture et forêt », « Transports », « Energies et réseaux », 8 orientations transversales relatives à l'adaptation au changement climatique et la qualité de l'air, dont des orientations spécifiques pour les zones sensibles. La procédure n'a pas d'incidence sur le climat, la qualité de l'air ou encore la production ou l'économie d'énergie.

COMMUNE DE GABARRET

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION



ELABORATION DU PLU

PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
Le 08 Septembre 2015

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 09/05/2016 au 10/06/2016

P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le 11 Octobre 2016

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 :
contact@agencemetaphore.fr



PREAMBULE.....	1
I. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET URBAIN	1
I-1. INTRODUCTION	2
I-2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES.....	2
I-2-1. L'Armagnac Landais : Une situation générale de baisse démographique qui semble aujourd'hui maîtrisée	2
I-2-2. Le cas de Gabarret : une situation plus préoccupante que celle du Gabardan	4
I-2-3. Les composantes de la baisse démographique	4
I-2-3-1. Analyse relative au Gabardan	5
I-2-3-2. Analyse spécifique à la commune de Gabarret	5
I-2-4. Le Gabardan : un territoire caractérisé par un vieillissement de la population	6
I-2-5. Une taille des ménages en baisse constante.....	7
I-3. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET AGRICULTURE.....	8
I-3-1. Le Gabardan, un territoire assez peu actif structuré autour d'une seule polarité économique	8
I-3-2. Le Gabardan, un bassin d'emploi sous dépendance	8
I-3-3. Un tissu de commerces et services concentré à Gabarret.....	9
I-3-4. Une population active qui se tertiarise.....	10
I-3-5. Un secteur agricole en mutation.....	10
I-4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET RESEAUX DIVERS.....	12
I-4-1. Les équipements scolaires.....	12
I-4-2. Les autres équipements collectifs.....	12
I-4-3. Le réseau d'adduction d'eau potable	13
I-4-4. Le traitement des eaux usées	13
I-5. L'HABITAT	14
I-5-1. La Communauté de Communes du Gabardan : un parc de logements dominé par l'habitat individuel	14
I-5-2. Le cas particulier du parc de logement de Gabarret	14
I-5-3. Des résidences principales de grande taille et plutôt anciennes	15
I-5-4. Une majorité de propriétaires.....	16
I-5-5. La question du logement social	17
I-6. LES TENDANCES RECENTES DE L'URBANISATION SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GABARDAN	18
I-6-1. Un rythme de construction qui s'est accéléré depuis quelques années	18
I-6-2. Un développement urbain qui s'effectue au gré des opportunités foncières.....	19
I-6-3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PREALABLE A LA MISE EN ŒUVRE DE NOUVEAUX OBJECTIFS DE MODERATION DE CETTE CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	19

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

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

II-1. ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS	34
II-1-1. Présentation physique générale.....	34
II-1-2. Topographie.....	34
II-1-3. Formations géologiques.....	36
II-1-4. Hydrologie.....	38
II-1-4-1. Les eaux superficielles	38
II-1-4-2. Les nappes aquifères.....	38
II-1-5. Pédologie	38
II-1-5-1. Sols podzoliques : Un plateau sableux monotone.....	38
II-1-5-2. Sols des «terres franches» des coteaux du Bas-Armagnac.....	38
II-1-5-3. Sols alluviaux	38
II-1-6. Milieux naturels et mesures de protection	40
II-1-7. LA TRAME VERTE ET BLEUE	42
II-2. ANALYSE PAYSAGERE	44
II-2-1. Gabarret : un exemple de commune structurée autour d'une centralité.....	44
II-2-2. Caractéristiques du bourg de Gabarret : le cas d'un bourg-centre.....	47
II-3. UN TERRITOIRE SOUMIS A PLUSIEURS RISQUES	48
II-4. TOURISME ET PATRIMOINE	50

III. MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU 53

III-1. JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE.....	54
III-1-1. LE PREAMBULE INTERCOMMUNAL	54
III-1-2. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE GABARRET	55
III-2. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES.....	56
III-2-1. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES COMMUNAUTAIRES	56
III-2-2. LES BESOINS EN LOGEMENTS A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE	57
III-2-3. LES BESOINS D'ACCUEIL DE POPULATION ET DE LOGEMENTS POUR LA COMMUNE DE GABARRET	57
III-2-4. LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU	58
III-2-5. LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A L'ECHELLE DE GABARRET	60
III-2-6. LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	60
III-2-7. LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	61

III-2-8. LES BESOINS EN MATIERE D'AGRICULTURE ET DE SYLVICULTURE.....	61
III-2-9. LES BESOINS EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	63
III-3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	64
III-3-1. LES ZONES URBAINES (ZONES U DU PLU).....	64
III-3-2. LES ZONES A URBANISER (ZONES AU DU PLU)	65
III-3-3. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLU)	66
III-3-4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONES N DU PLU)	67
III-3-5. LES EMPLACEMENTS RESERVES	68
III-3-6. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) A CONSERVER	68
III-3-7. LES ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	68
III-4. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME.....	68
III-4-1. LES ZONES URBAINES (U).....	68
III-4-2. LES ZONES A URBANISER (AU)	72
III-4-3. LA ZONE AGRICOLE (A)	74
III-4-4. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	75
III-5. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DE FORET DANS LE PLU.....	76
III-6. PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE	76
III-7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	77
III-8. PRISE EN COMPTE DES CRITERES DE SOUMISSION A UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	77
III-9. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	77

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU 79

IV-1. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE.....	80
IV-1-1. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS	80
IV-1-2. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT L'HYDROGRAPHIE ET LES ZONES HUMIDES.....	81
IV-2. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE	82
IV-2-1. INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE.....	82
IV-3. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES	83
IV-3-1. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE	83
IV-3-2. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE « ESPACE AGRICOLE »	84

IV-3-3. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE FORESTIERE	84
IV-4. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX	85
IV-4-1. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA QUALITE DES EAUX.....	85
IV-4-2. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	86
IV-4-3. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LA QUALITE DES SOLS	87
IV-4-4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA PRODUCTION ET LA GESTION DES DECHETS.....	87
IV-4-5. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'AMBIANCE SONORE.....	88
IV-5. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	88
IV-5-1. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE FEU DE FORET.....	88
IV-5-2. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE SISMIQUE	89
IV-5-3. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	89
IV-6. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE.....	89
IV-6-1. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE PAYSAGE	89
IV-6-2. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE PATRIMOINE.....	90

PREAMBULE

ARTICLE R. 123-2 : LE RAPPORT DE PRESENTATION

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

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

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

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

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

- a) - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- b) - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise «des besoins» de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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

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

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

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

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



I. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET URBAIN

I-1. INTRODUCTION

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

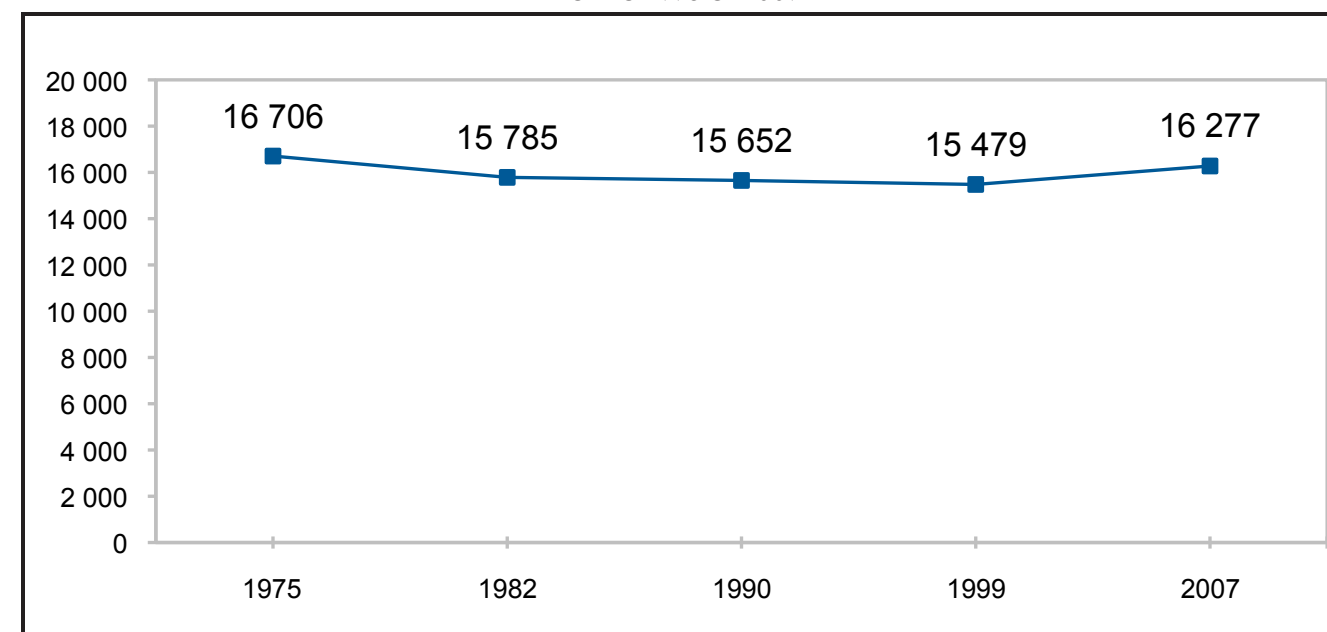
I-2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

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, Cachén, Maillas, Roquefort, Sarbazan, Arthez-d'Armagnac, Bourdalat, Lacquy, Perquie et Saint-Cricq-Villeneuve. Certaines communes comme Baudignan ou Perquie ont connu depuis 1999 une croissance annuelle moyenne supérieure à 3 %. Les autres étaient essentiellement concernées par une croissance comprise entre 1 et 2%/an.

**Evolution démographique en Armagnac Landais
entre 1975 et 2007**



Source : RGP 2007 - INSEE

Evolution de la population en Armagnac Landais
entre 1999 et 2007

		pop 1999	pop 2007
Communauté de Communes du Gabardan	ARX	57	65
	BAUDIGNAN	36	46
	BETBEZER-D'ARMAGNAC	106	138
	CREON-D'ARMAGNAC	282	306
	ESCALANS	219	248
	ESTIGARDE	74	74
	GABARRET	1296	1217
	HERRE	144	137
	LAGRANGE	190	205
	LOSSE	308	271
	LUBBON	95	104
	MAUVEZIN-D'ARMAGNAC	86	104
	PARLEBOSCQ	504	512
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
	LENCOUACQ	403	396
	MAILLAS	102	115
	RETJONS	278	331
	ROQUEFORT	1894	1912
	SAINT-GOR	270	270
	SAINT-JUSTIN	888	873
	SARBAZAN	941	1084
Communauté de Communes Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais	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-CRICQ-VILLENEUVE	406	417
	SAINTE-FOY	138	221
	SAINT-GEIN	394	440
	VILLENEUVE-DE-MARSAN	2112	2333

NC : non communiqué

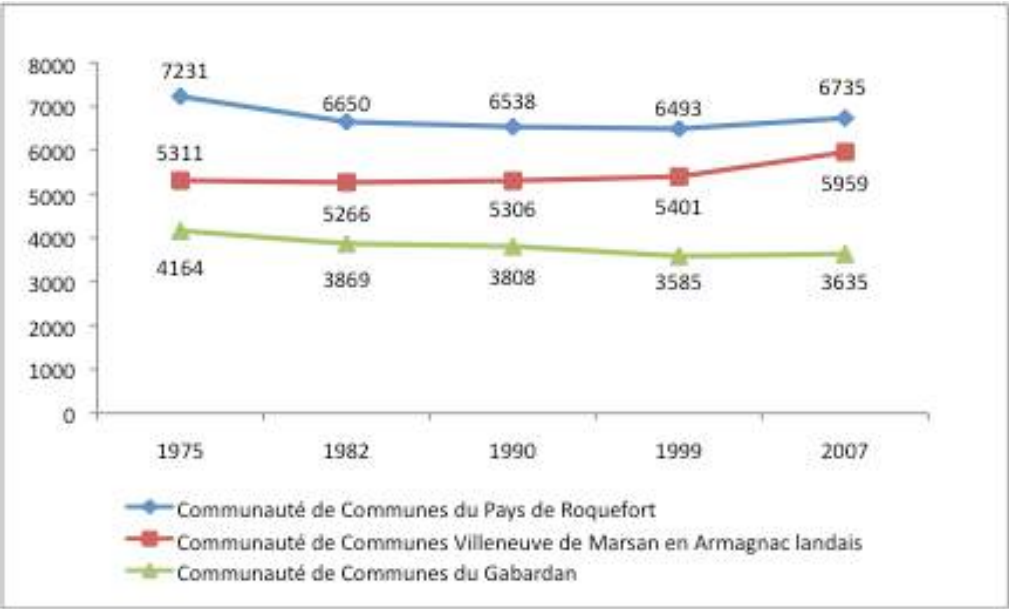
	commune caractérisée par une croissance démographique
	commune caractérisée par une stabilité démographique
	commune caractérisée par une décroissance démographique

Source : RGP 2007

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

- La Communauté de Communes du Gabardan s'inscrit dans une logique de décroissance de population régulière depuis 1975. En effet, entre les recensements de 1975 et de 2007, ce territoire a perdu 529 habitants soit un taux de décroissance de 14 %.
- La Communauté de Communes du Pays de Roquefort a connu une situation comparable à celle du Gabardan avec une perte de population régulière entre 1975 et 2007. Ce territoire a, en effet, perdu 496 habitants durant cette période, soit un taux de décroissance de 7 %.
- La Communauté de Communes de Villeneuve-de-Marsan en Armagnac Landais se distingue des deux autres, dans la mesure où elle a connu une augmentation de population entre 1975 et 1999. Seule la période 1975-1982 a été caractérisée par une baisse démographique. Sur ce territoire, la population de 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.

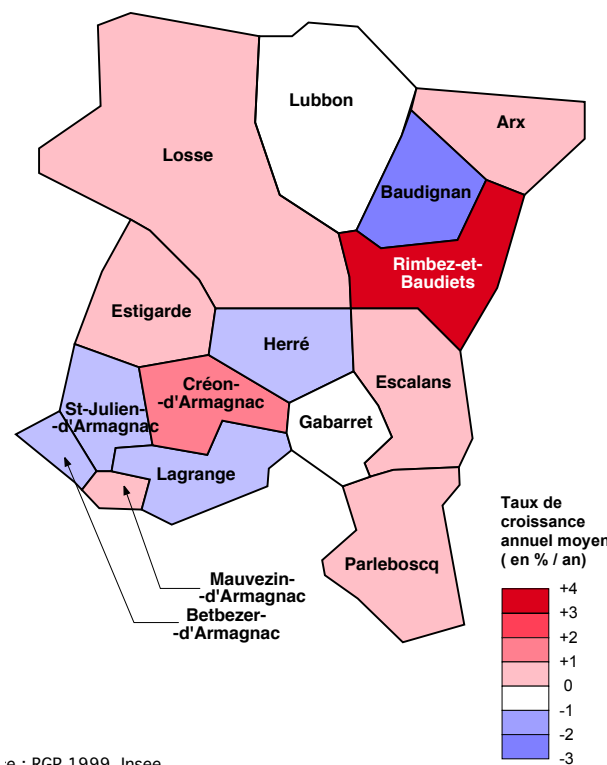
En ce qui concerne la répartition de la population sur la Communauté de Communes du Gabardan, on remarque que la population est inégalement répartie sur les 44 000 hectares que représente l'ensemble du territoire. En effet, la commune de Gabarret (1 690 ha, soit seulement 3,8 % de l'ensemble du territoire)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

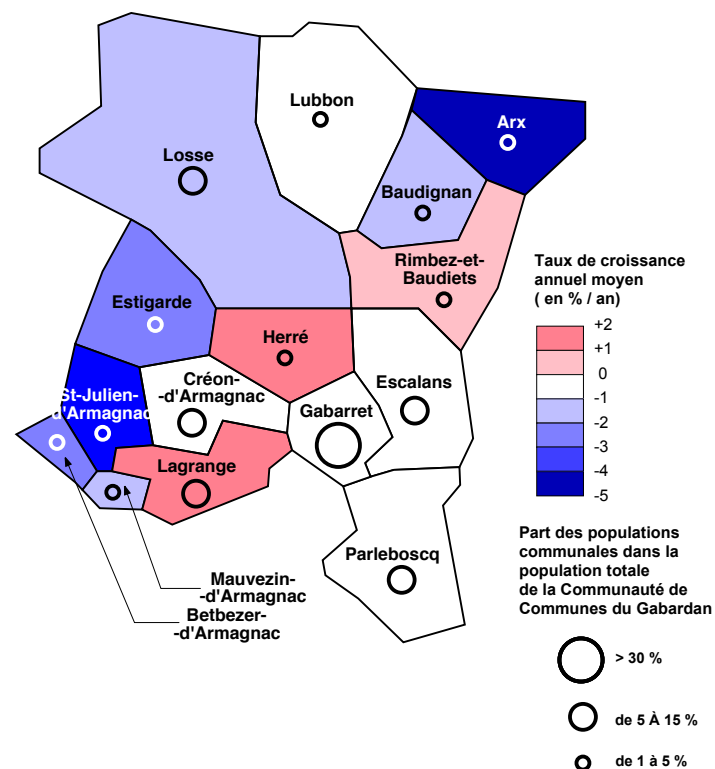
- D'une ville-centre, Gabarret qui constitue la principale polarité démographique au même titre que Roquefort ou Villeneuve-de-Marsan pour les Communautés de Communes voisines.
- De cinq polarités secondaires (Créon d'Armagnac, Parleboscq, Losse, Escalans et Lagrange) qui rassemblent 5 à 15 % de la population 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

CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 1982 ET 1990



CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 1990 ET 1999



e : RGP 1999, Insee

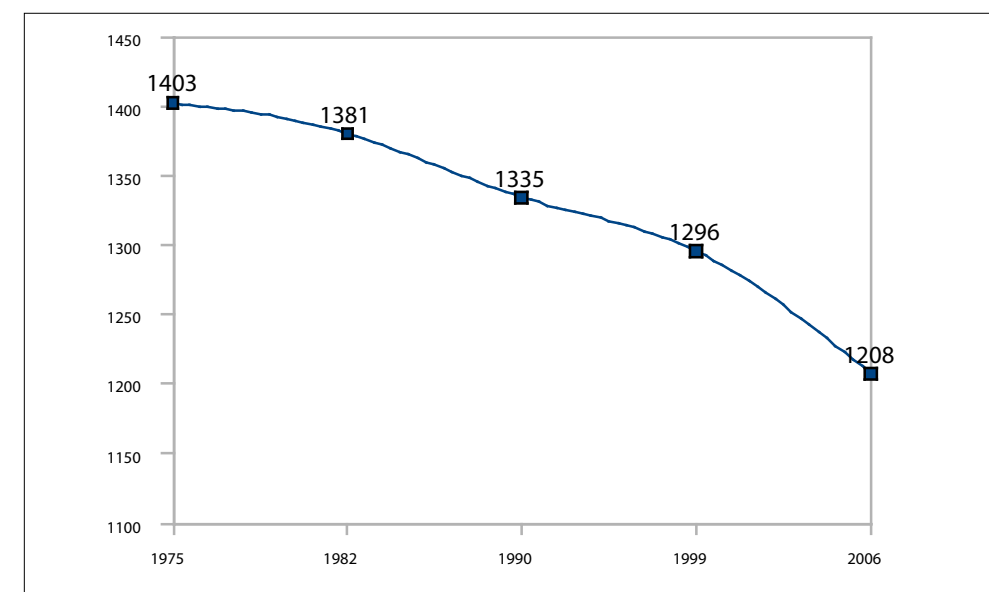
I-2-2. Le cas de Gabarret : une situation plus préoccupante que celle du Gabardan

L'évolution démographique de la commune de Gabarret suit globalement les tendances du Gabardan. En effet, la population communale est en constante diminution depuis le milieu des années 1970 passant de 1403 habitants en 1975 à 1208 habitants en 2006 soit une perte de population de près de 200 habitants en 30 ans.

La situation de Gabarret semble être plus préoccupante que celle de l'ensemble du Gabardan dans la mesure où la plupart des communes du Gabardan connaissent une reprise démographique depuis 1999. Ce n'est pas le cas pour Gabarret qui voit sa population continuer de baisser et cela, de manière plus significative depuis la fin des années 1990.

On remarque en effet sur le graphique ci-dessous que la baisse démographique s'est accentuée depuis 1999. Le taux de décroissance démographique qui était de -0,3%/an entre 1975 et 1999, se situe autour de -1%/an depuis 1999.

Evolution démographique de la commune de Gabarret entre 1975 et 2006



Source : RGP 1975, 1982, 1990, 1999

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.

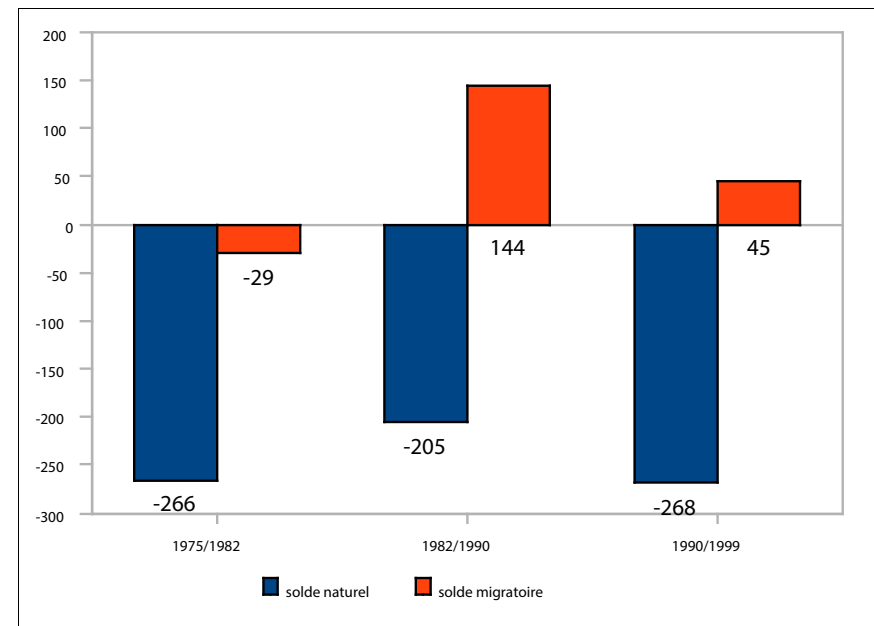
Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

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

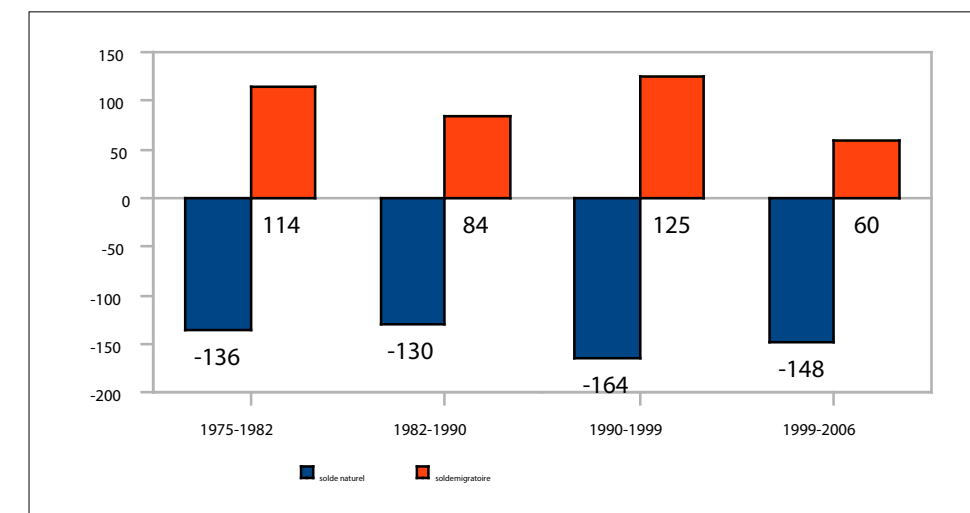
I-2-3-2. Analyse spécifique à la commune de Gabarret

Le graphique ci-dessous permet de mieux cerner les causes de la baisse démographique qui pénalise Gabarret depuis 30 ans.

En effet, la perte de population communale est due avant tout à un phénomène naturel. En effet, bien que constamment excédentaire, le solde migratoire de la commune ne parvient jamais à compenser un phénomène de vieillissement de la population caractérisé par un solde naturel déficitaire.

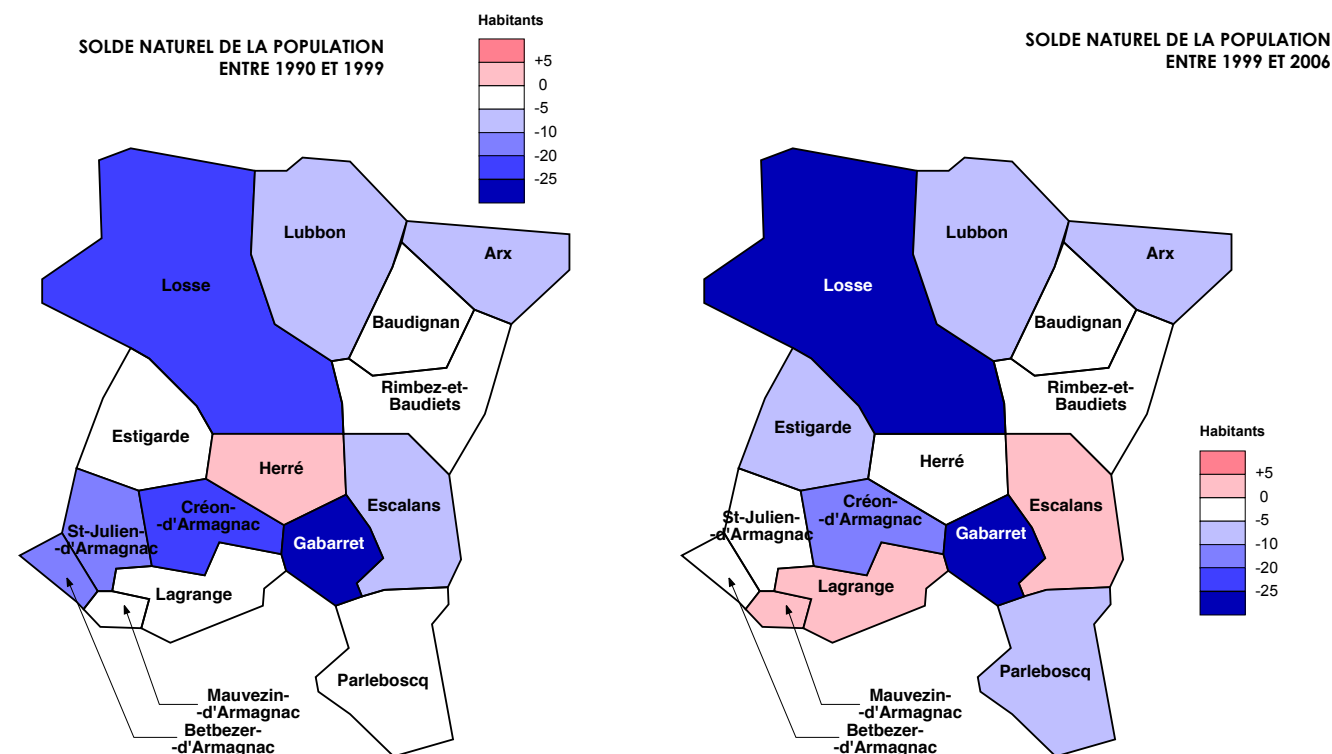
On constate en effet que depuis 30 ans, le déficit du solde naturel est toujours supérieur à l'excédent du solde migratoire ce qui explique la baisse constante de la population.

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

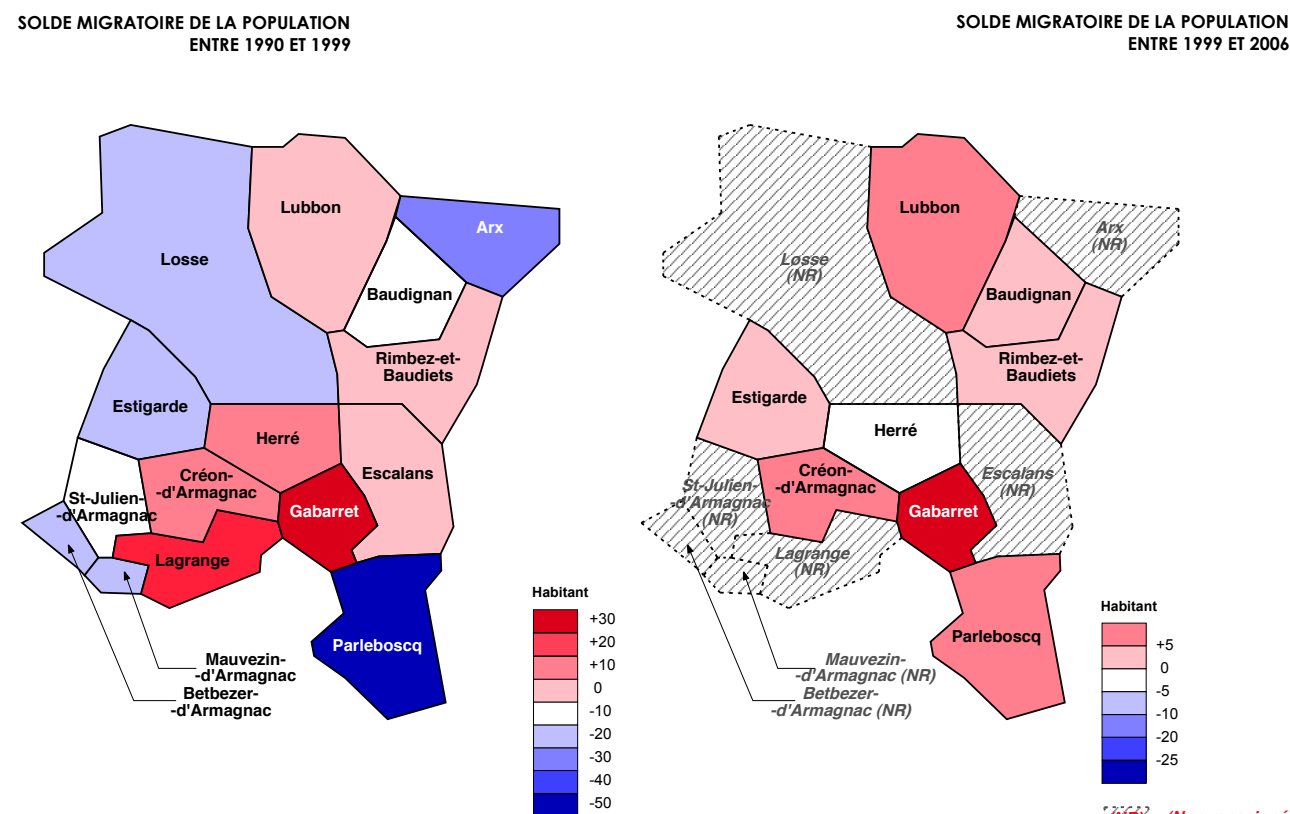


Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

SOLDE NATUREL DE LA POPULATION



SOLDE MIGRATOIRE DE LA POPULATION



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

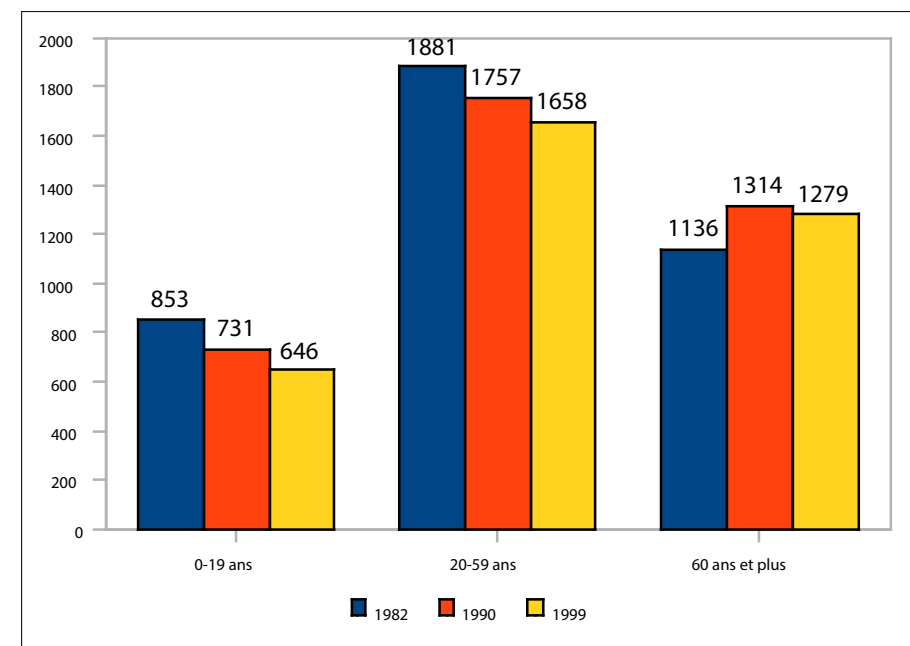
On a vu précédemment que l'apport migratoire observé sur le territoire du Gabardan n'a pas permis de compenser un solde naturel largement déficitaire. On peut donc en conclure que les migrations vers les communes du Gabardan concernent essentiellement des populations âgées, dont la plupart s'installent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



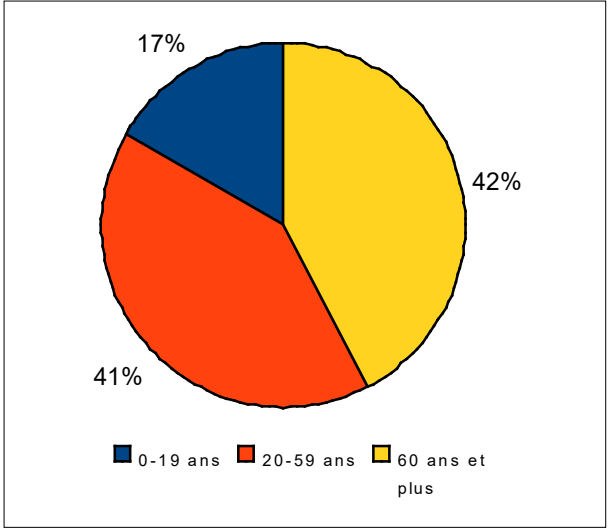
Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

On a vu précédemment que la baisse constante de population de Gabarret était due avant tout à un phénomène naturel. En effet, la commune est confrontée à un important phénomène de vieillissement de population. Aujourd'hui les personnes de plus de 60 ans représentent plus de 40% de la population communale alors que les personnes de moins de 20 ans concernent moins de 20% des habitants. Ainsi, la part des personnes de plus de 60 ans au sein de la population communale est la plus importante du Gabardan.

Avec un indice de jeunesse de 0,39 on constate que le phénomène de vieillissement qui concerne Gabarret a tendance à s'accroître dans le temps. Un des enjeux du PLU consistera à maintenir les populations jeunes sur le territoire communal. Pour cela, les orientations prises dans la cadre de la politique de l'habitat devront permettre de promouvoir une diversité des produits d'habitat de manière à répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

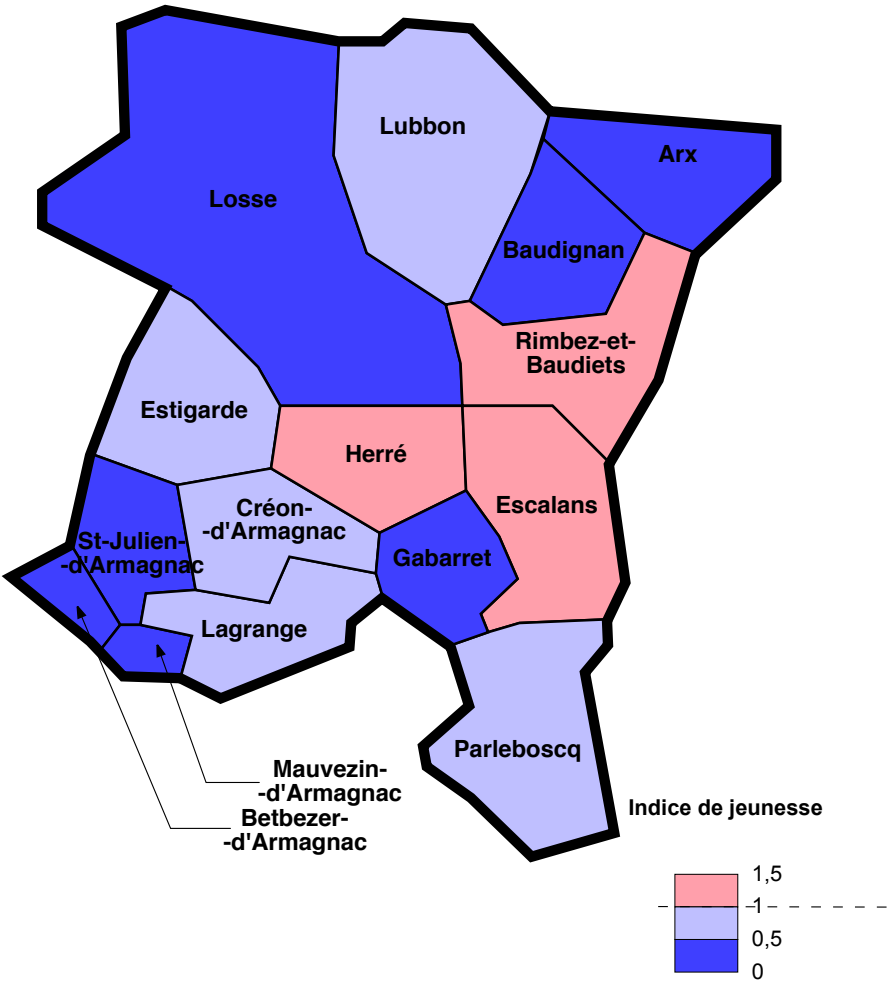
¹¹ Indice de jeunesse : rapport entre les classes d'âge de 0-19 ans et celles des 60 ans et plus. Inférieur à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et vice-versa.

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



Source : INSEE, RGP 1999

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



Source : RGP 1999, Insee

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

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

Evolution de la taille des ménages entre 1982 et 1999

	1982	1990	1999
Communauté de Communes du Gabardan			
Nombre de ménages	1 340	1 462	1 495
Taille des ménages	2,8	2,5	2,3
Gabarret			
Nombre de ménages	515	565	551
Taille des ménages	2,7	2,4	2,3

Source : INSEE, RGP 1999

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

En ce qui concerne la Commune de Gabarret, les ménages de moins de 3 personnes représentent 71 % des ménages en 1999. Ils n'étaient que 60 % en 1982. A l'inverse, le pourcentage de ménages de plus de 5 personnes ne cesse de diminuer passant de 3,4 % en 1982 à 1,6% 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

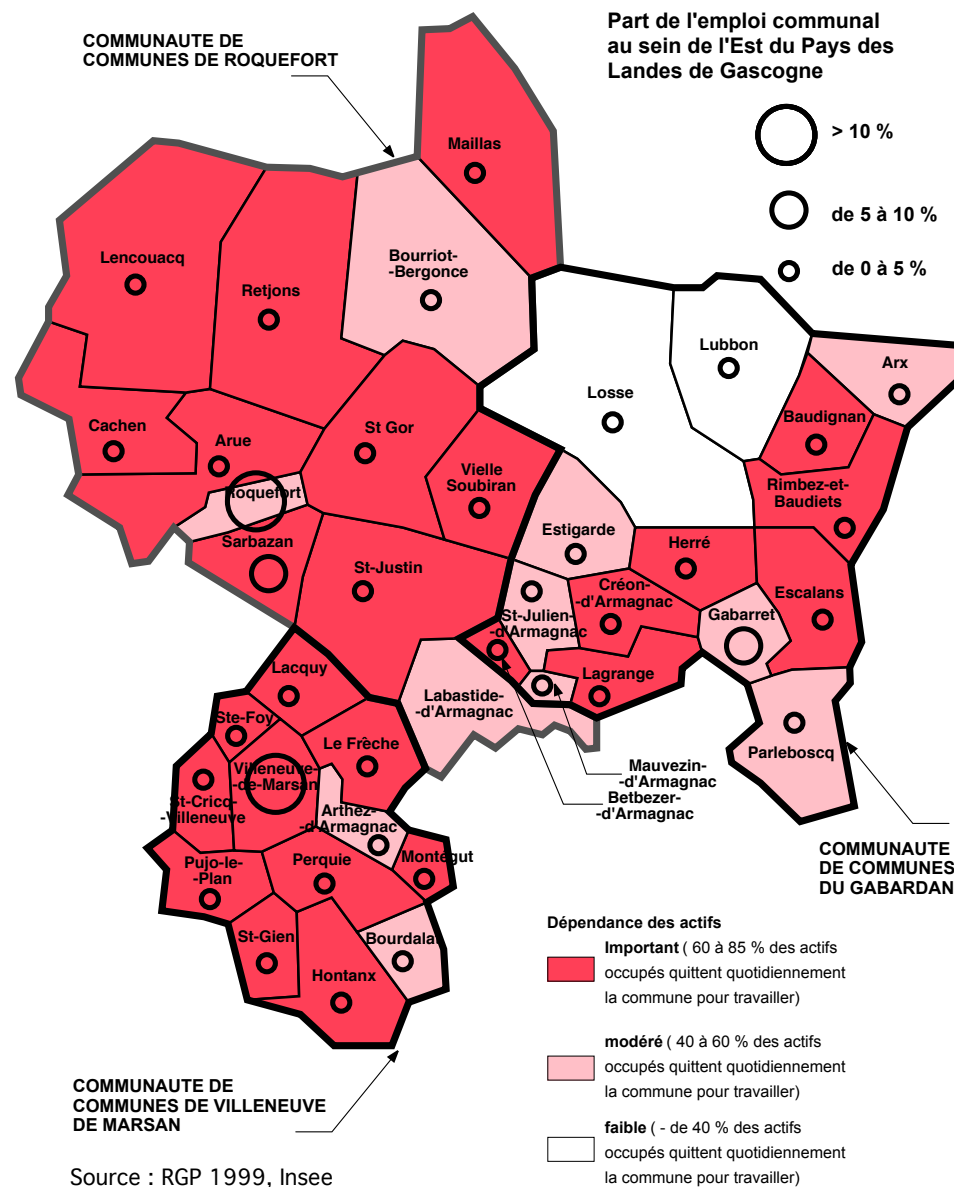
On a vu précédemment que le taux d'activité et le nombre d'emplois offerts sur le territoire étaient en baisse depuis 1990.

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 évation des actifs des communes de la Communauté de Communes de Roquefort à celle de Villeneuve-de-Marsan vers l'agglomération de Mont-de-Marsan. Les communes du Sud et de l'Est du Gabardan subissent quant à elles l'influence des communes d'Eauze et de Cazaubon.

EMPLOI ET DEPENDANCE ECONOMIQUE



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

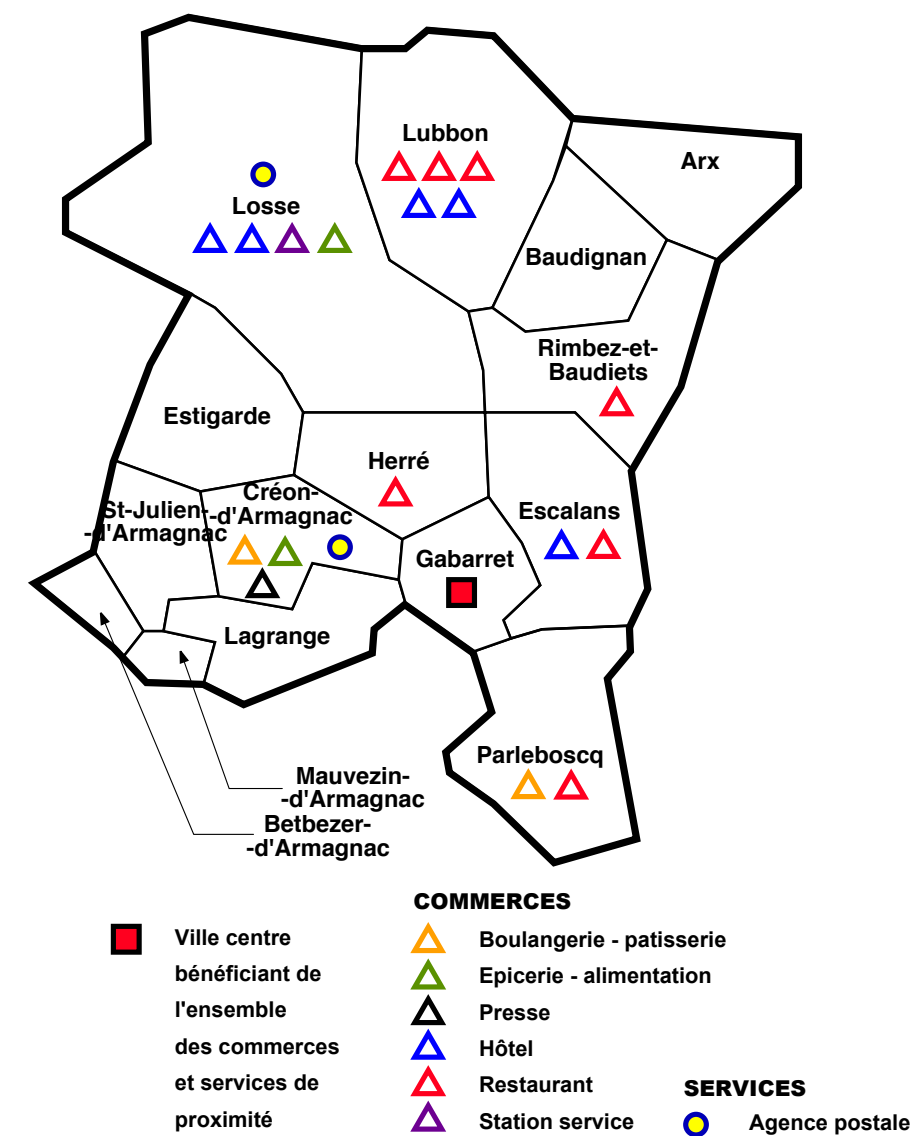
La répartition géographique du tissu de commerces et de services de proximité est comparable au poids démographique de chaque commune. La ville-centre de Gabarret regroupe par conséquent l'ensemble des commerces et services de proximité.

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 Gabarret.

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 Gabarret, une réflexion pourrait être menée afin de rééquilibrer l'offre sur le quadrant Nord-Est du territoire.

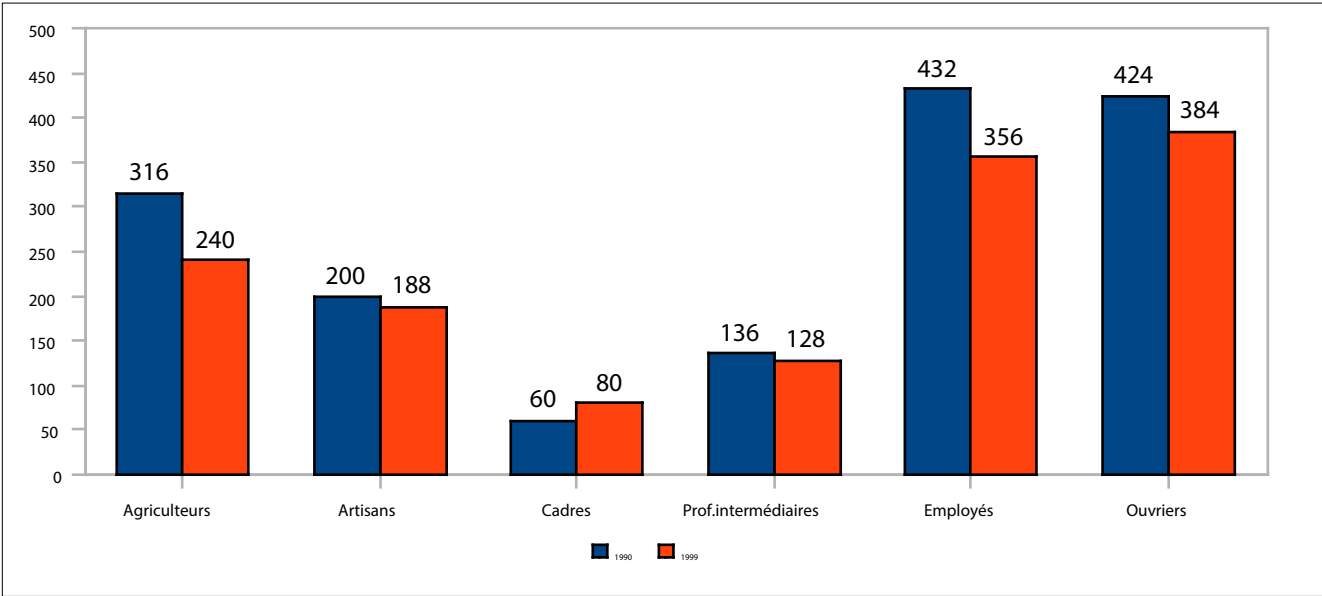
En effet, une stratégie visant à favoriser l'hébergement des futurs actifs sur des communes situées à proximité de la Z.A. du Gabarret pourrait s'accompagner du renforcement de l'offre en matière de commerces et services de proximité qui profiterait à l'ensemble du quadrant Nord-Est du territoire.

CARTE DES COMMERCES ET SERVICES



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

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

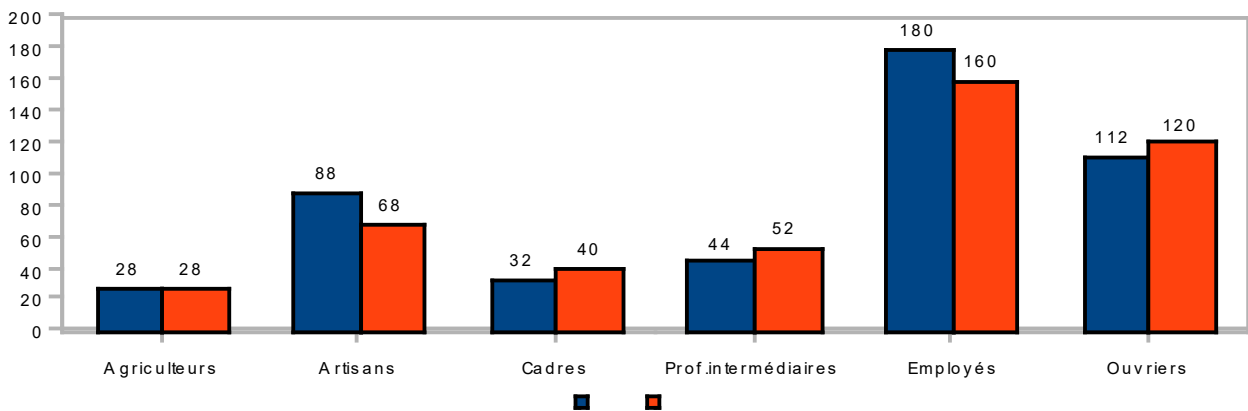


Source : INSEE, RGP 1990, 1999

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

On notera que l'évolution des catégories socioprofessionnelles constatée sur la commune de Gabarret suit globalement cette tendance (cf. graphique ci-dessous). En effet, les catégories socioprofessionnelles qui ont vu leurs effectifs progresser sont les cadres, les professions intermédiaires et les ouvriers. A Gabarret, on assiste donc également à une tendance de tertiarisation de la population active depuis près de 20 ans.

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



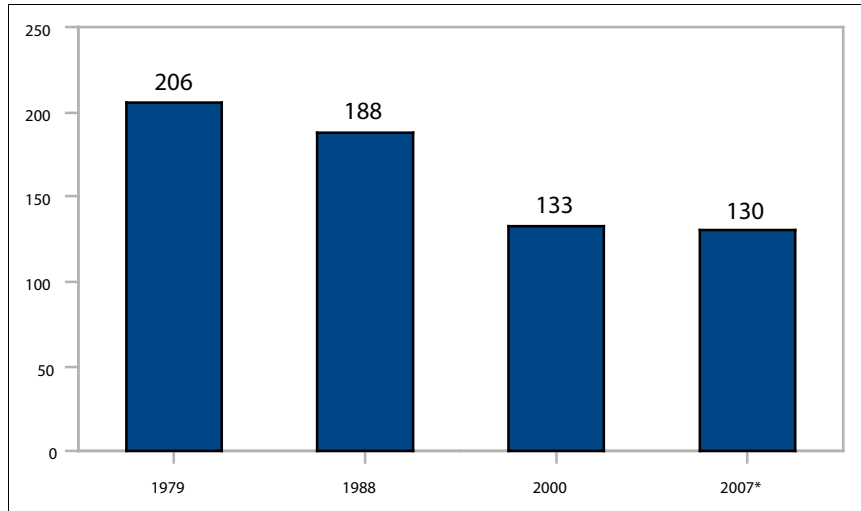
Source : INSEE, RGP 1990, 1999

I-3-5. Un secteur agricole en mutation

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

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

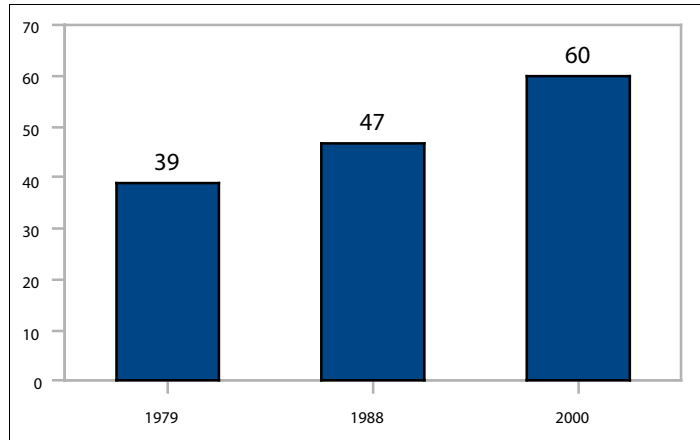
Evolution du nombre d'exploitations agricoles professionnelles sur la Communauté de Communes du Gabardan entre 1979 et 2007



Source : RGA 2000
* entretien réalisé en mairie

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

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



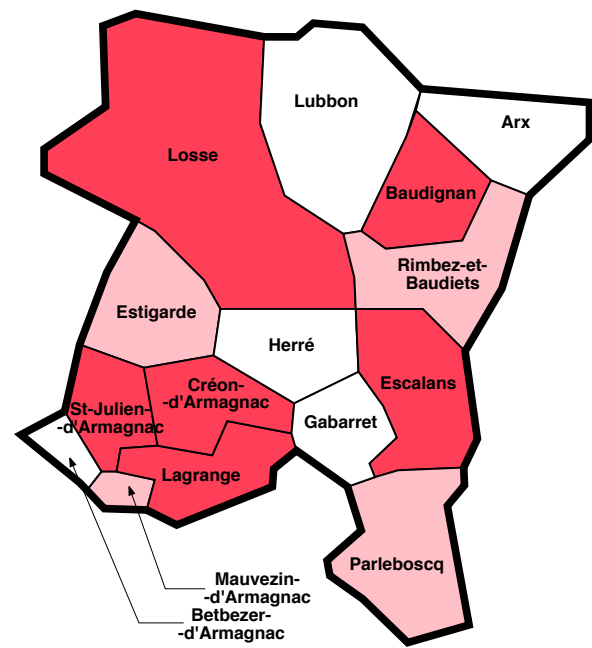
Source : RGA 2000

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

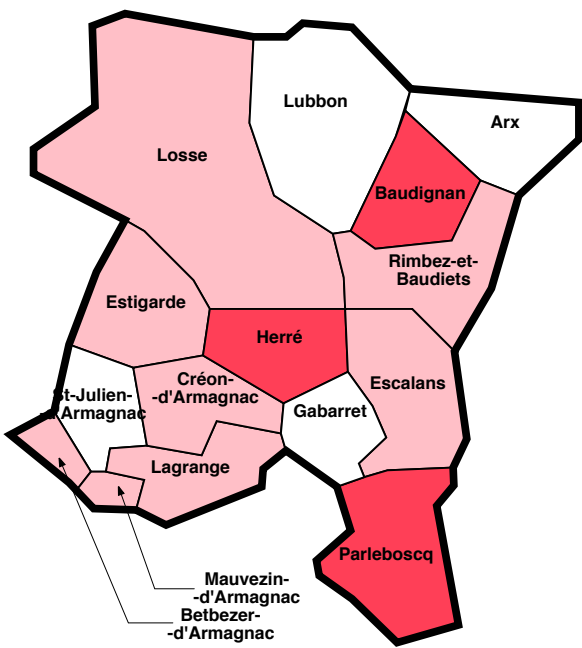
La taille moyenne des exploitations agricoles sur le Gabardan est passée de 39 ha en 1979 à 60 ha en 2000.

PART DES AGRICULTEURS DANS LA POPULATION ACTIVE

PART DES AGRICULTEURS DANS LA POPULATION ACTIVE TOTALE EN 1990



PART DES AGRICULTEURS DANS LA POPULATION ACTIVE TOTALE EN 1999



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

Source : RGP 1999, Insee

Spatialement, on constate que la commune de Parleboscq accueille actuellement 32 sièges d'exploitations agricoles. Les phénomènes de concentration concernent par ailleurs davantage les communes de la Petite Lande pratiquant l'agriculture céréalière intensive plutôt que celles du Bas-Armagnac caractérisées par une agriculture plus traditionnelle. Concernant Gabarret on dénombre encore 13 sièges d'exploitation agricole sur la commune.

Nombre de sièges d'exploitations agricoles par commune en 2007

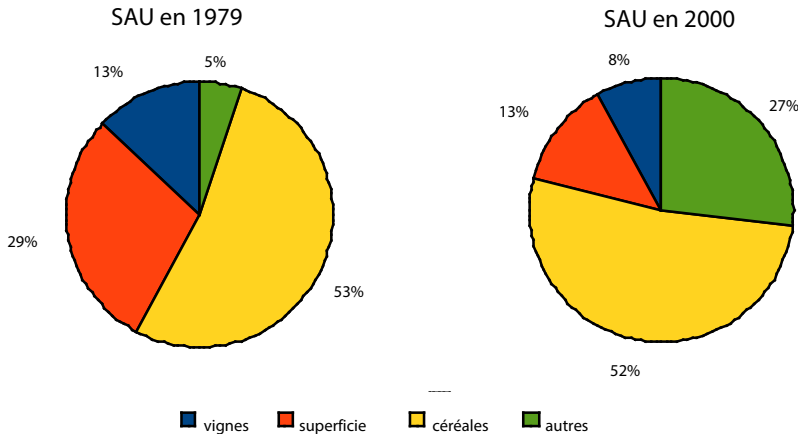
	Sièges d'exploitation agricole
Arx	2
Baudignan	3
Betbezer-d'Armagnac	3
Créon d'Armagnac	8
Escalans	17
Estigarde	4
Gabarret	13
Herré	8
Lagrange	12
Losse	10
Lubbon	2
Mauvezin d'Armagnac	6
Parleboscq	32
Rimbez et Baudiets	1
St Julien d'Armagnac	9
TOTAL	130

Source : Entretien Mairie

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

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

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



Source : RGA 2000

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

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

I-4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET RESEAUX DIVERS

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

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

I-4-1. Les équipements scolaires

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

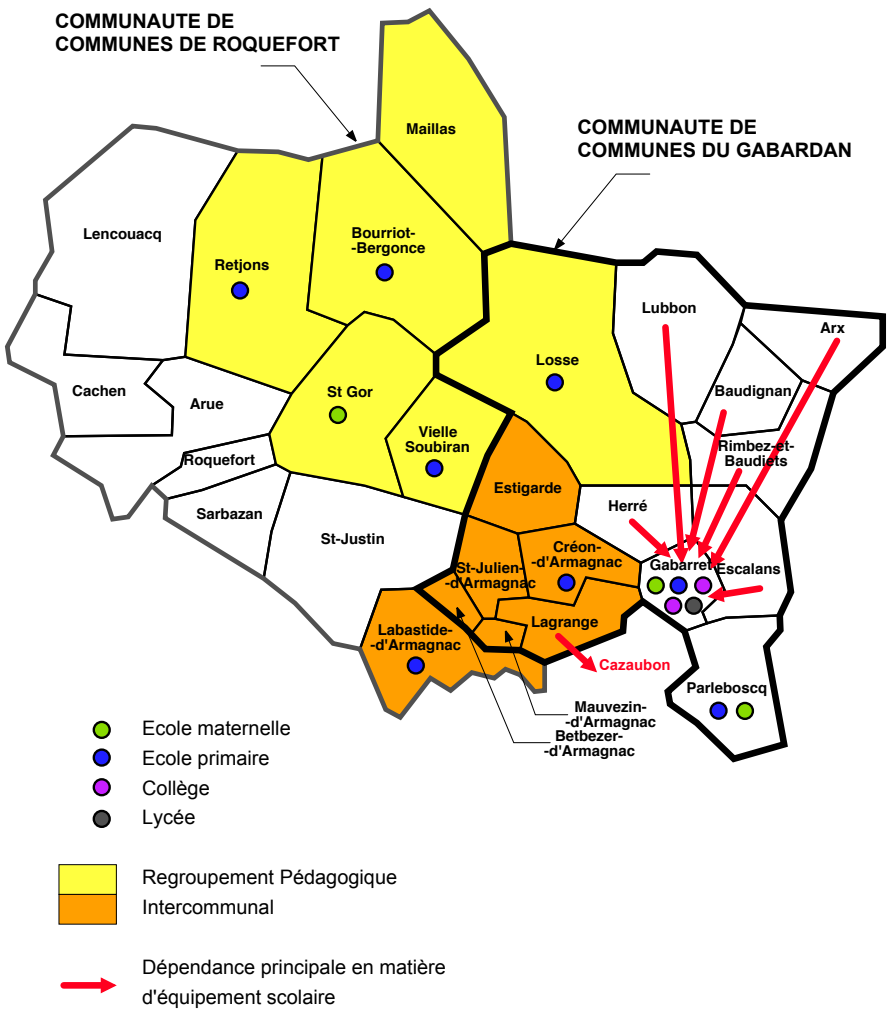
Le tableau suivant recense les différents équipements scolaires et leurs effectifs.

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

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

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

CARTE DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES



I-4-2. Les autres équipements collectifs

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

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

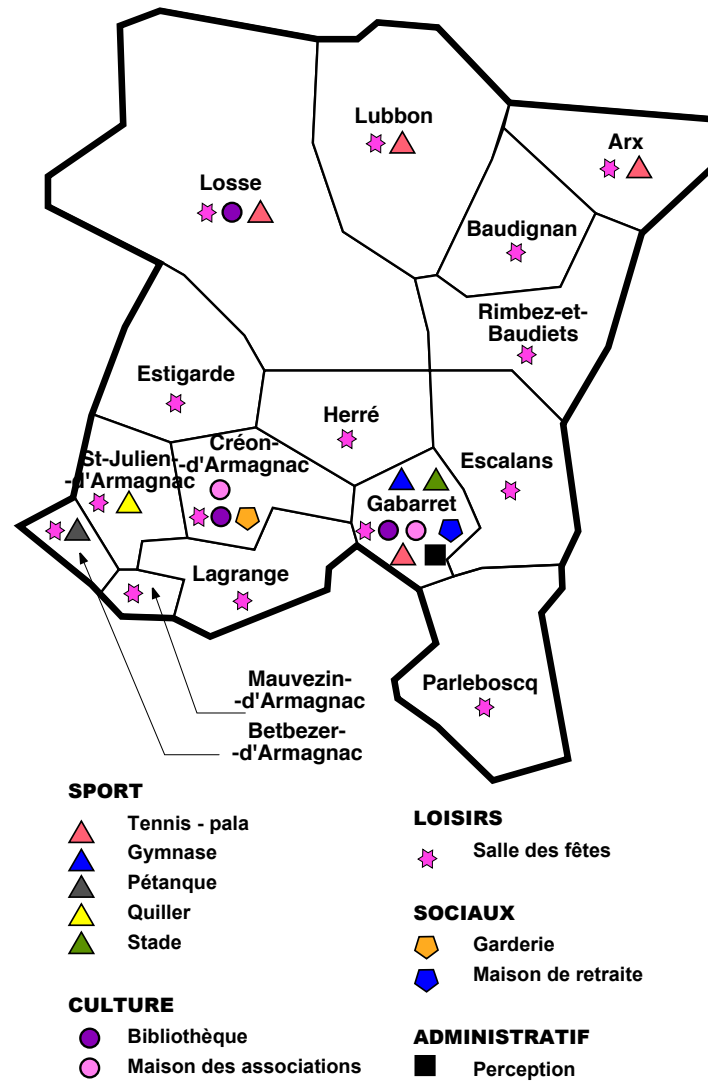
En effet, concernant l'accueil des enfants, seule la commune de Créon-d'Armagnac dispose d'une garderie. Les communes de Losse, Gabarret et Parleboscq n'en disposent pas malgré la présence d'équipements scolaires.

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

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

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

CARTE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS



I-4-4. Le traitement des eaux usées

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

En ce qui concerne le traitement des eaux usées domestiques, la commune de Gabarret dispose d'un système d'assainissement collectif sur l'ensemble du bourg et d'une station d'épuration.

Pour les autres quartiers de la commune les constructions devront par conséquent être équipées d'un système d'assainissement autonome.

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

Ainsi, plusieurs secteurs ont fait l'objet de sondages. Hormis le secteur de Capots situé près du cimetière, l'ensemble des quartiers étudiés présentent une aptitude des sols relativement défavorable à l'assainissement autonome. En effet, la nappe phréatique étant peu profonde, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement de type terre.

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

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

Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP) de la commune de Gabarret est géré par le Syndicat Intercommunal du Nord Est Landais (SINEL). D'après l'analyse des plans d'adduction en eau potable de la commune, il semble que la plupart des quartiers soient correctement desservis.

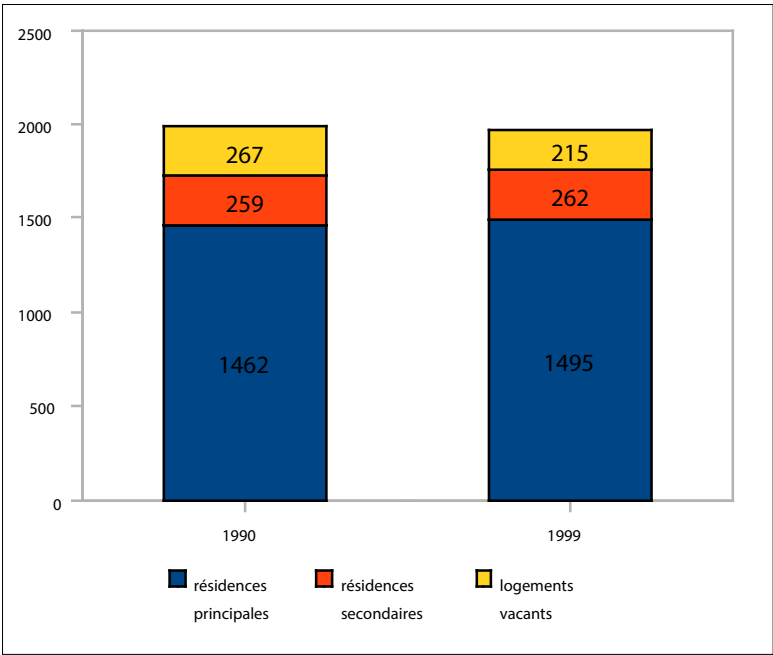
Une estimation de la capacité du réseau actuel sera effectuée sur la base du projet de développement de la commune de manière à bien évaluer les investissements nécessaires pour la collectivité. En effet, depuis la loi SRU, le financements des équipements publics (voirie et réseaux divers) générés par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

I-5. L'HABITAT

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

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

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



Source : INSEE, RGP 1990, 1999

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

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

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

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

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

	Nombre total logements RGP 99	Logements vacants RGP 99	taux de vacance 1999	estimation logements vacants 2007	estimation taux de vacance 2007
ARX	66	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	620	100	14,5%	79	11,4%
HERRE	67	6	9%	0	0%
LAGRANGE	67	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	1372	215	10,9%	107	6,4%

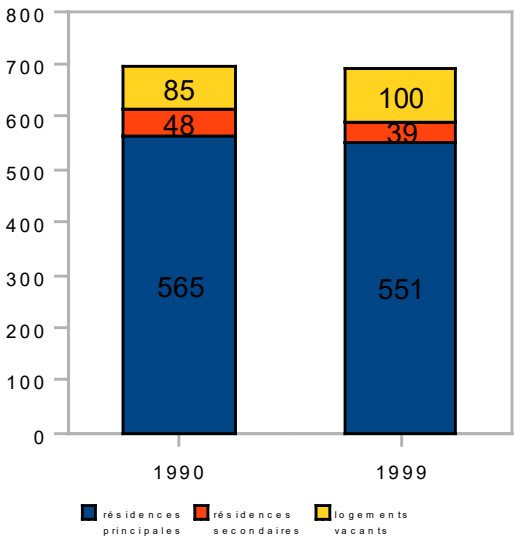
Source : INSEE, RGP 1990, 1999, entretiens mairies

I-5-2. Le cas particulier du parc de logement de Gabarret

La commune de Gabarret se distingue de la plupart des communes du Gabardan par le fait que l'évolution du parc de logement s'est traduit par une baisse du nombre de résidences principales et de résidences secondaires. En effet entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales est passé de 565 à 551 et celui des résidences secondaires est passé de 48 à 39.

En revanche en ce qui concerne le nombre de logements vacants, après avoir connu une augmentation assez sensible entre 1990 et 1999, il a retrouvé un niveau inférieur à celui du début des années 1990 (79 logements vacants recensés en 2007).

Evolution de la composition du parc de logements sur la Commune de Gabarret 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 de Gabarret	551	16	16	80	178	261
		2,90%	2,90%	14,52%	32,30%	47,37%

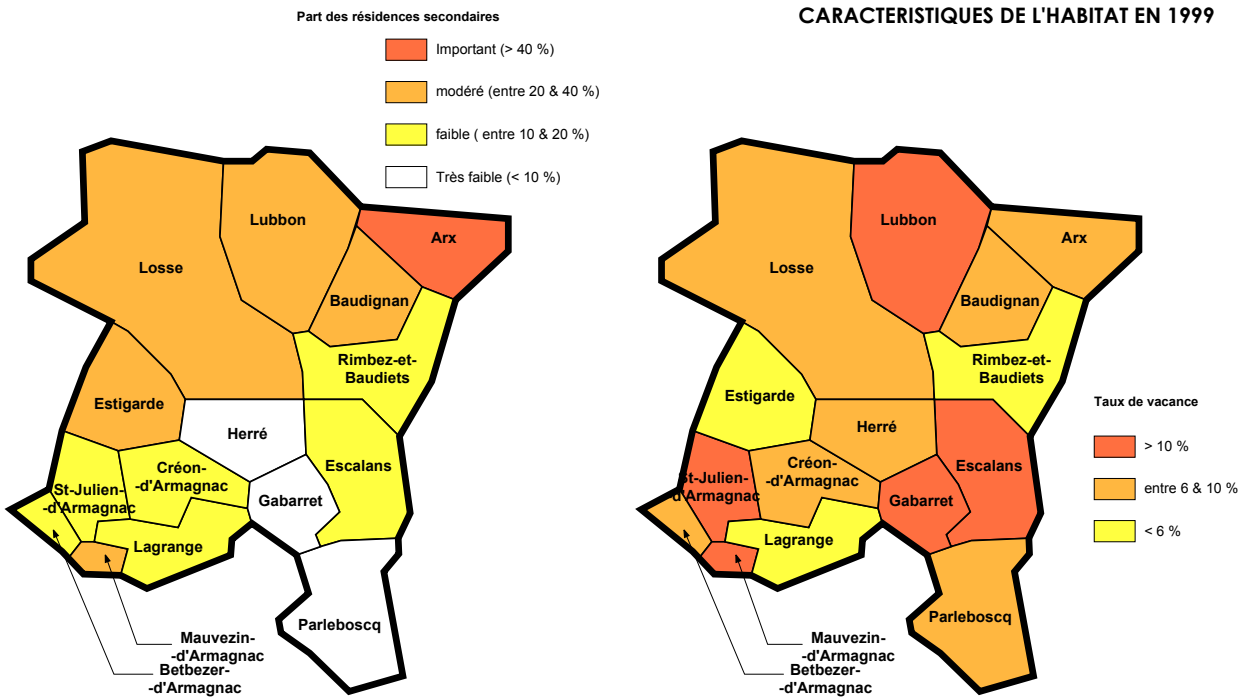
Source : RGP 1999

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

Le cas de Gabarret suit la tendance du Gabardan qu'on ne dénombre seulement que 16 constructions de type T1 ou T2 sur la commune. Le parc des résidences principales est largement 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.

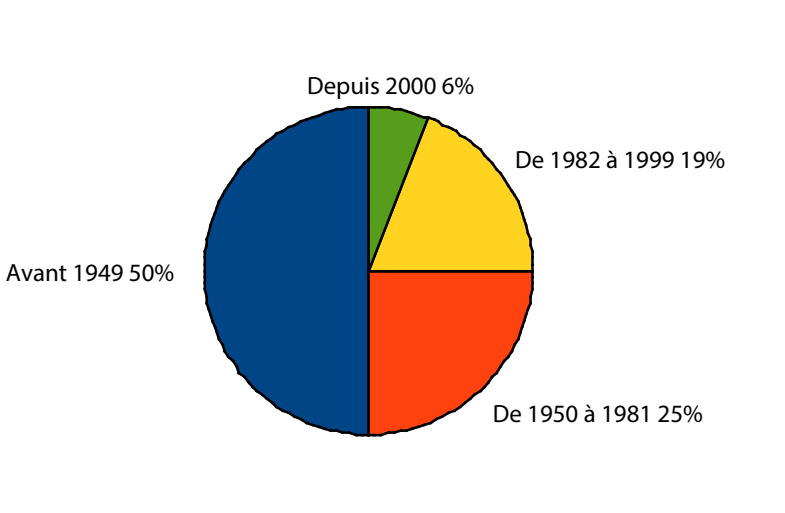
Or, même si cette demande pour les petits logements n'est pas la plus importante, elle concerne néanmoins certaines catégories de la population telles que les personnes âgées ou encore les jeunes ménages issus de la décohabitation et ceux qui souhaitent s'installer sur le territoire.



Source : RGP 1999, Insee

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

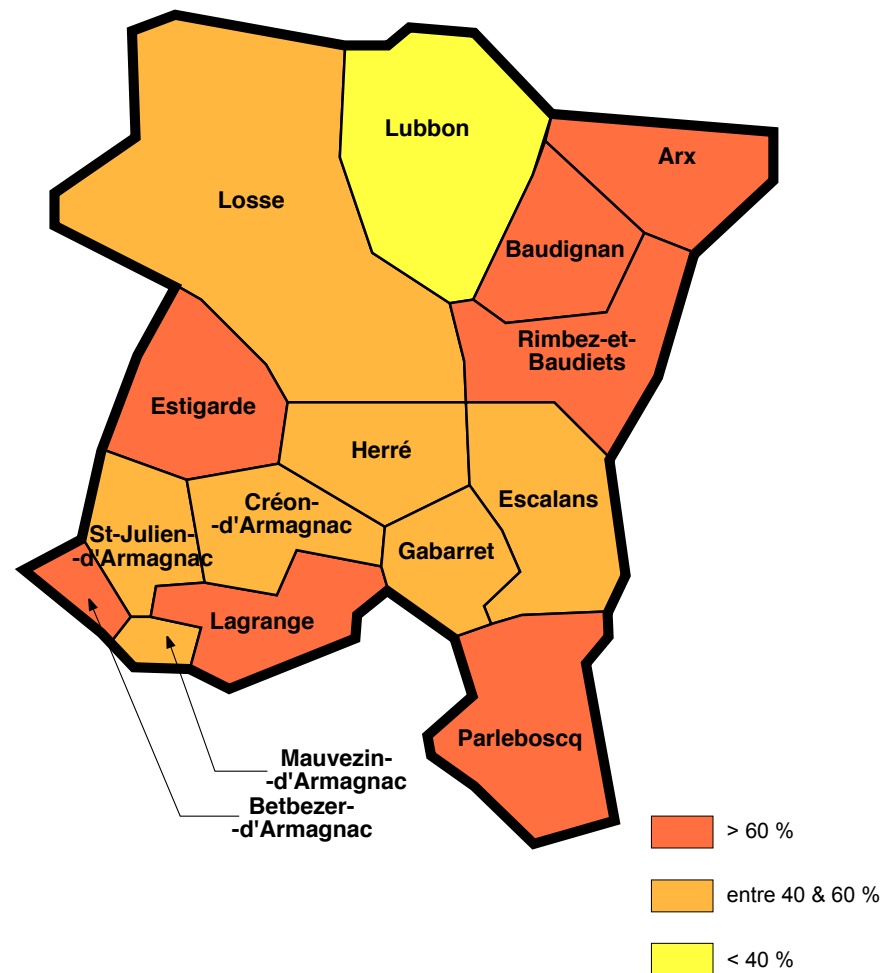
Cependant, d'après les entretiens en mairie, on peut constater que depuis 2000, le nombre de permis de construire accordés pour des maisons neuves est en progression. Nous étudierons ultérieurement sous quelle forme est réalisé ce développement urbain et quels sont les problèmes que cela génère en l'absence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

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



Source : RGP 1999, Insee

I-5-4. Une majorité de propriétaires

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

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

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

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

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

Ces 566 résidences principales en locations se répartissaient entre :

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

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

Source : Entretien Mairie

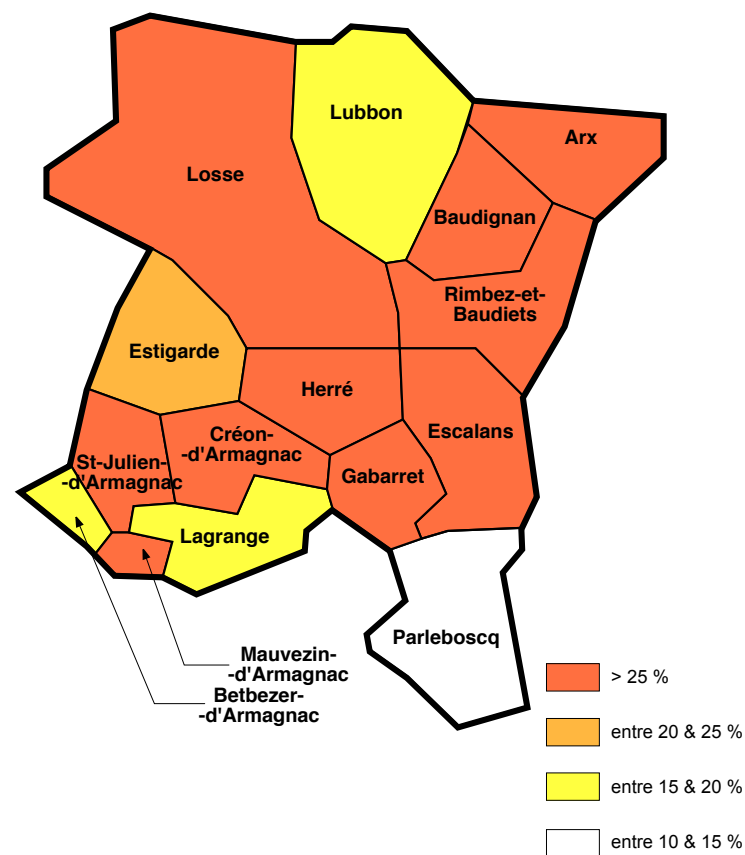
A l'inverse, sur le Gabardan, 64 % des résidences principales sont occupés par des propriétaires. Géographiquement, on remarque que les communes dont le taux de locataires est le plus faible sont Parleboscq, Betbezer-d'Armagnac, Lagrange et Lubbon. Ces communes disposent toutes de moins de 20 % de logements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

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

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

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

PART DU LOGEMENT LOCATIF DANS
LE PARC TOTAL EN 1999



Source : RGP 1999, Insee

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

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

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

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

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

I-5-5. La question du logement social

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

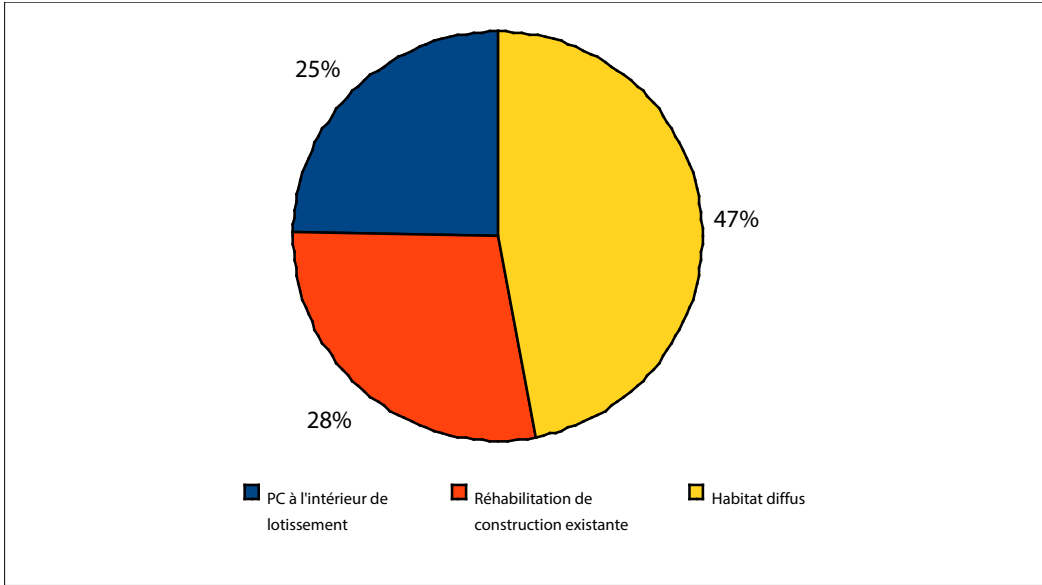
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL par commune
Arx	0	1	0	0	0	0	1	1	3
Baudignan	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betbezer-d'Armagnac	3	1	0	2	1	0	2	2	11
Créon d'Armagnac	1	1	4	1	2	1	7	3	20
Escalans	0	0	1	2	2	3	7	0	15
Estigarde	0	1	1	0	1	0	1	2	6
Gabarret	3	2	2	3	4	3	2	16	35
Herré	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Lagrange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

Source : Entretien Mairie

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

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

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.

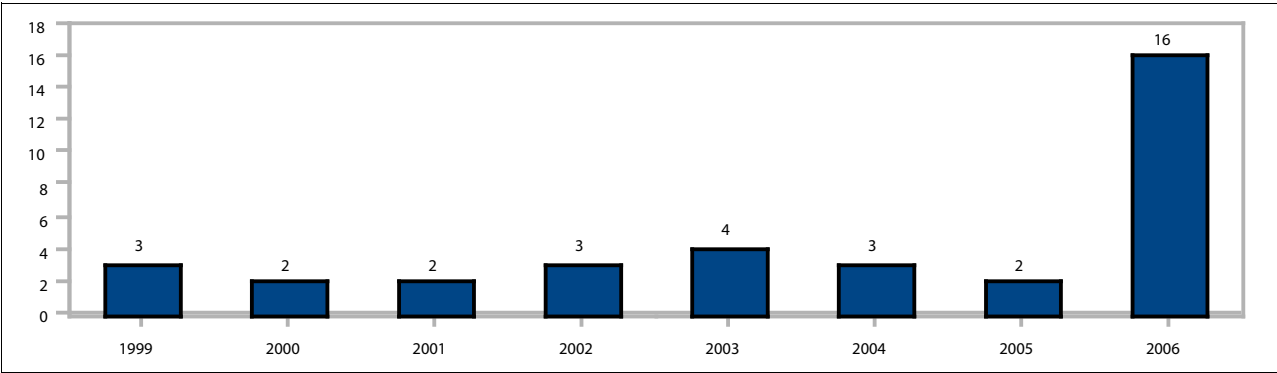
En effet, la part des permis de construire déposés dans le cadre d'opérations d'aménagement ne représente que 1/4 des constructions nouvelles.

A l'échelle du Gabardan, cette proportion est cependant importante et la réalisation de ce type d'opération est 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 de Gabarret 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 , dont Créon d'Armagnac, 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 création du lotissement	Nombre de lots	Lots restant à vendre	Taille moyenne des terrains	Vocation de l'opération
Escalans	2001	11	0		Habitat
Créon d'Armagnac	2003	6	0	1 500 m2	Habitat
	2004	5	0	1 500 m2	Habitat+commerces/ services de proximité
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-6-3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PREALABLE A LA MISE EN ŒUVRE DE NOUVEAUX OBJECTIFS DE MODERATION DE CETTE CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le mode d'urbanisation qui s'est opéré sur la commune de Gabarret a généré depuis 2004 une urbanisation principalement pavillonnaire et pour lequel les constructions sont essentiellement implantées sur des parcelles de grandes tailles (entre 800 et 1 500m² en moyenne selon les années).

Or, ce type d'habitat ne peut pas prétendre répondre à l'ensemble des besoins de la population.

Le tableau ci-dessous détaille la superficie consommée par l'urbanisation entre 2004 et 2014.

Bilan consommation foncière entre 2004 et 2014

Année	références cadastrales	Nombre de logements	Superficie consommée (m²)	Superficie consommée / logement (m²)	ratio logt/ha
2004	C 185 - 186 - 187 - 1326 s	1	3 500		
	C 1530	1	964		
	C 1771	1	972		
	sous-total	3	5 436	1 812	5,5
2005	C 1623	1	1 355		
	C 650	2	80		
	sous-total	3	1 435	478	20,9
2006	C 1950	1	828		
	C 1947	1	960		
	C 1949	1	1 263		
	C 1954	1	1 146		
	C 1944	1	950		
	C 1946	1	945		
	C 1945	1	1 100		
	C 1948	1	969		
	C 1270	1	1 513		
	C 1956	1	926		
	C 1951	1	890		
	sous-total	11	11 490	1 045	9,6
2007	C 1953	1	1 026		
	B 385	1	2 316		
	C 1955	1	1 045		
	C 1071 - 1813	1	2 838		
	A 148	1	4 250		
	C 1977	1	1 300		
	C 1965 - 1967 - 1968	1	722		
	C 1943	1	1 075		
	sous-total	8	14 572	1 822	5,5
2008	B 547 - 548 - 549 - 550 - 551	1	30 000		
	C 1976	1	1 300		
	C 1448 - 1450 - 1608 - 1610	1	1 207		
	C 1957	1	1 012		
	sous-total	4	33 519	8 380	1,2
2009	C 1983 - 1985 - 1989	1	1 111		
	C 1984 - 1986 - 1988	1	1 141		
	C 1953	2	891		
	D 587	1	1 015		
	D 589	1	1 286		
	D 588	1	1 147		
	D 590	1	1 343		
	C 875	1	465		
	D 582	1	1 005		
	C 720 - 905	1	170		
	sous-total	11	9 574	870	11,5
2010	D 583	1	1 004		
	B 410	1	14 100		
	D 578	1	899		
	D 586	1	1 071		
	D 580	1	1 006		
	sous-total	5	18 080	3 616	2,8
2011	D 584	1	1 437		
	C 1801	1	824		
	D 585	1	1 274		
	D 581	1	1 003		
	sous-total	4	4 538	1 135	8,8
2012	C 1685	6	1 790		
	D 577	1	844		
	sous-total	7	2 634	376	26,6
2013	D 579	1	1 002		
	C 2095	1	760		
	C 2104	1	762		
	C 2074 - 2076 - 2078 - 2079	1	2 143		
	sous-total	4	4 667	1 167	0,0
2014	C 2101	1	1 028		
	C 2097	1	678		
	C 2099	1	873		
	D 576	1	947		
	C 2105	1	839		
	C 2094	1	1 008		
	sous-total	6	5 373	896	0,0
TOTAL		66	111 318	1 687	5,9

On constate que les 66 logements produits entre 2004 et 2014 ont consommé 111 318 m² soit 11 ha. Cela représente par conséquent une moyenne de 1 687 m² par logement ce qui correspond à un ratio de 5,9 logements/ha.

I-7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT

I-7-1. A l'échelle du Gabardan

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

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

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

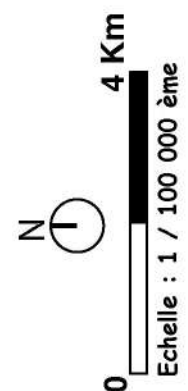
Au fil du temps, les logiques d'implantation du bâti ont évolué.

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

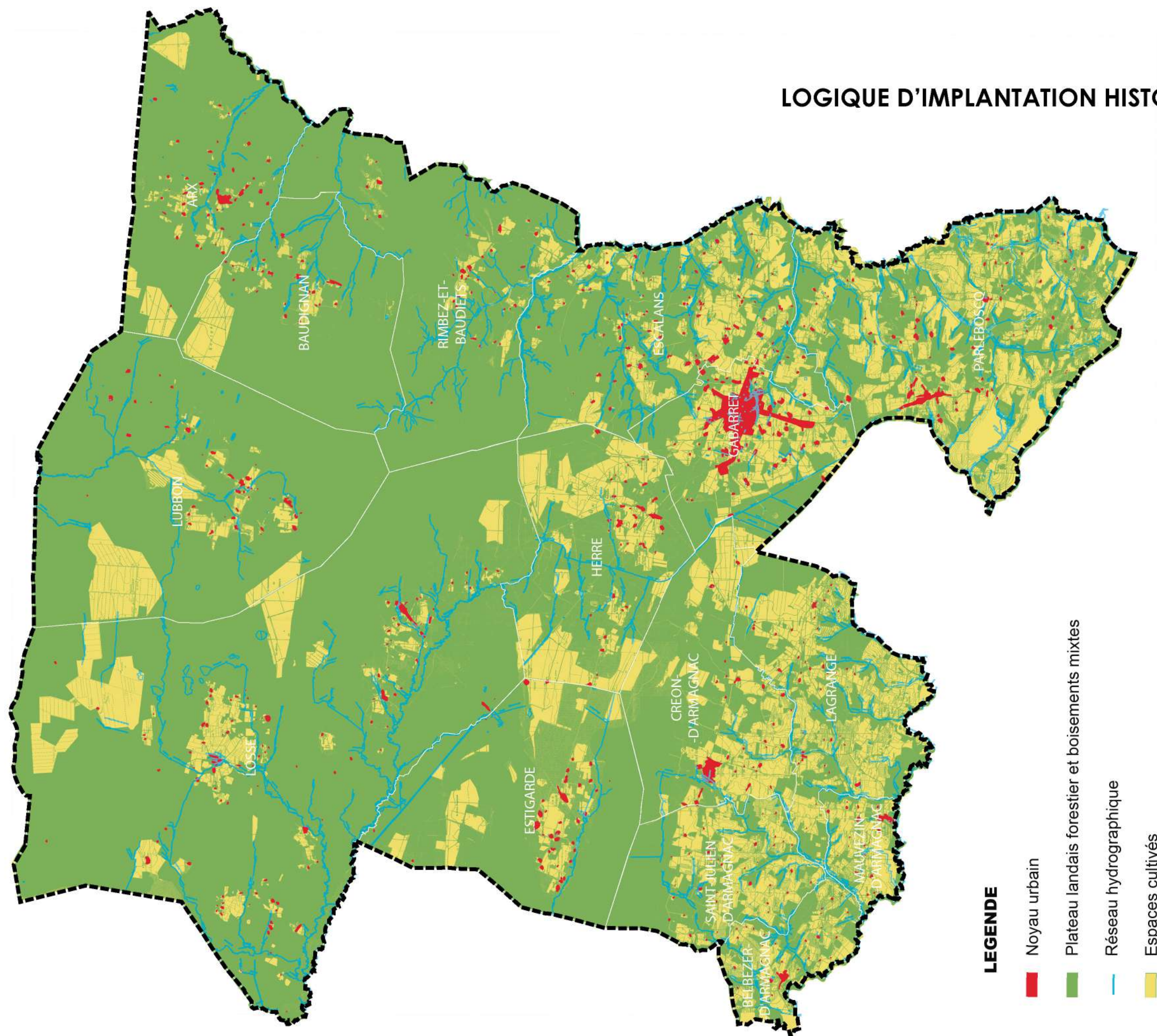
I-7-1-2. Structuration urbaine du Gabardan

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

- a) La trame du réseau viaire
- b) La trame de la structure parcellaire
- c) La trame bâtie



LOGIQUE D'IMPLANTATION HISTORIQUE DU BATI



LEGENDE

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

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

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

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

- 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.

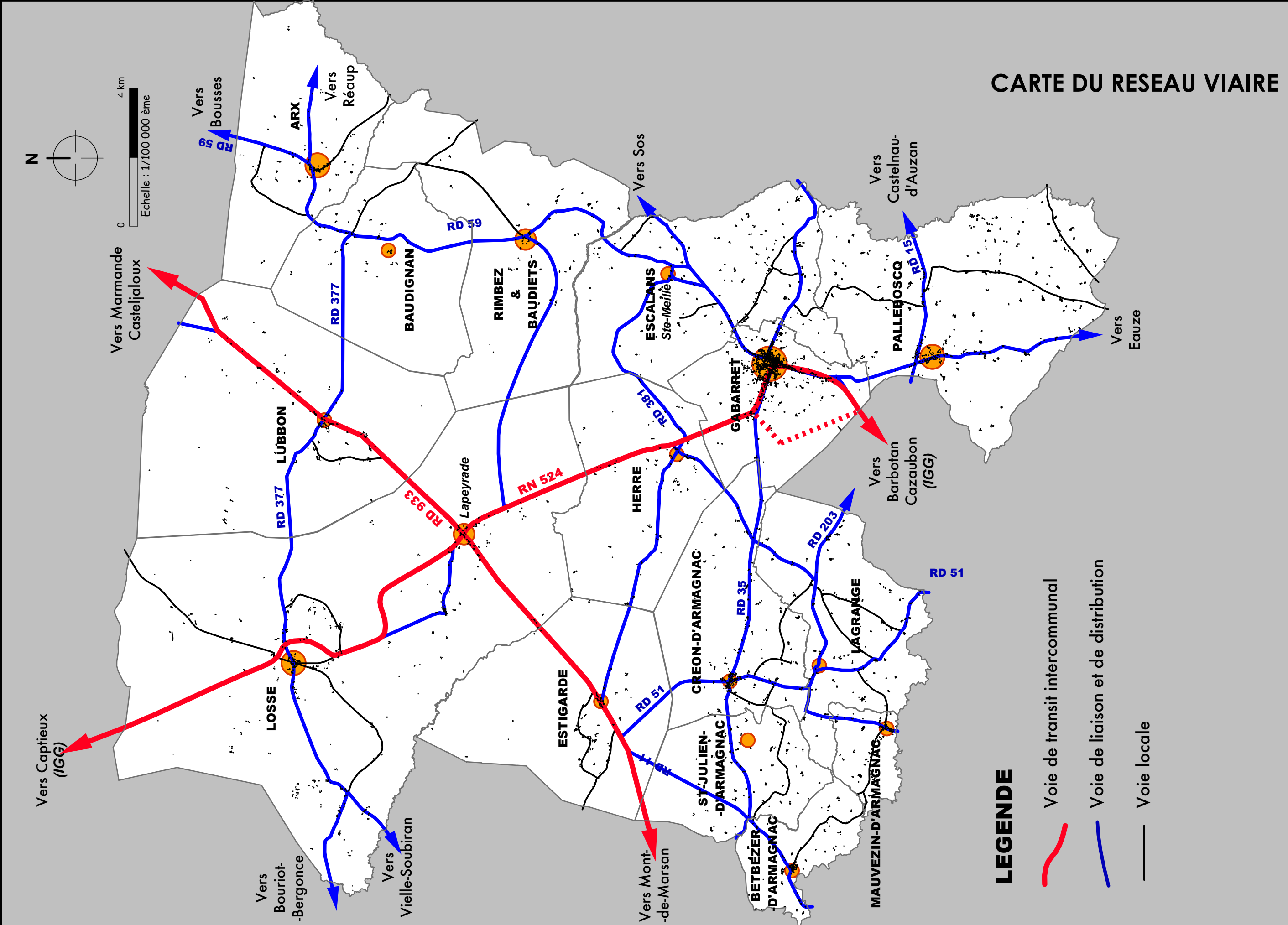
- Les voies locales qui complètent le réseau viaire primaire et secondaire et permettent de desservir certains quartiers traditionnels et regroupements d'exploitations agricoles.

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 suivante)

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

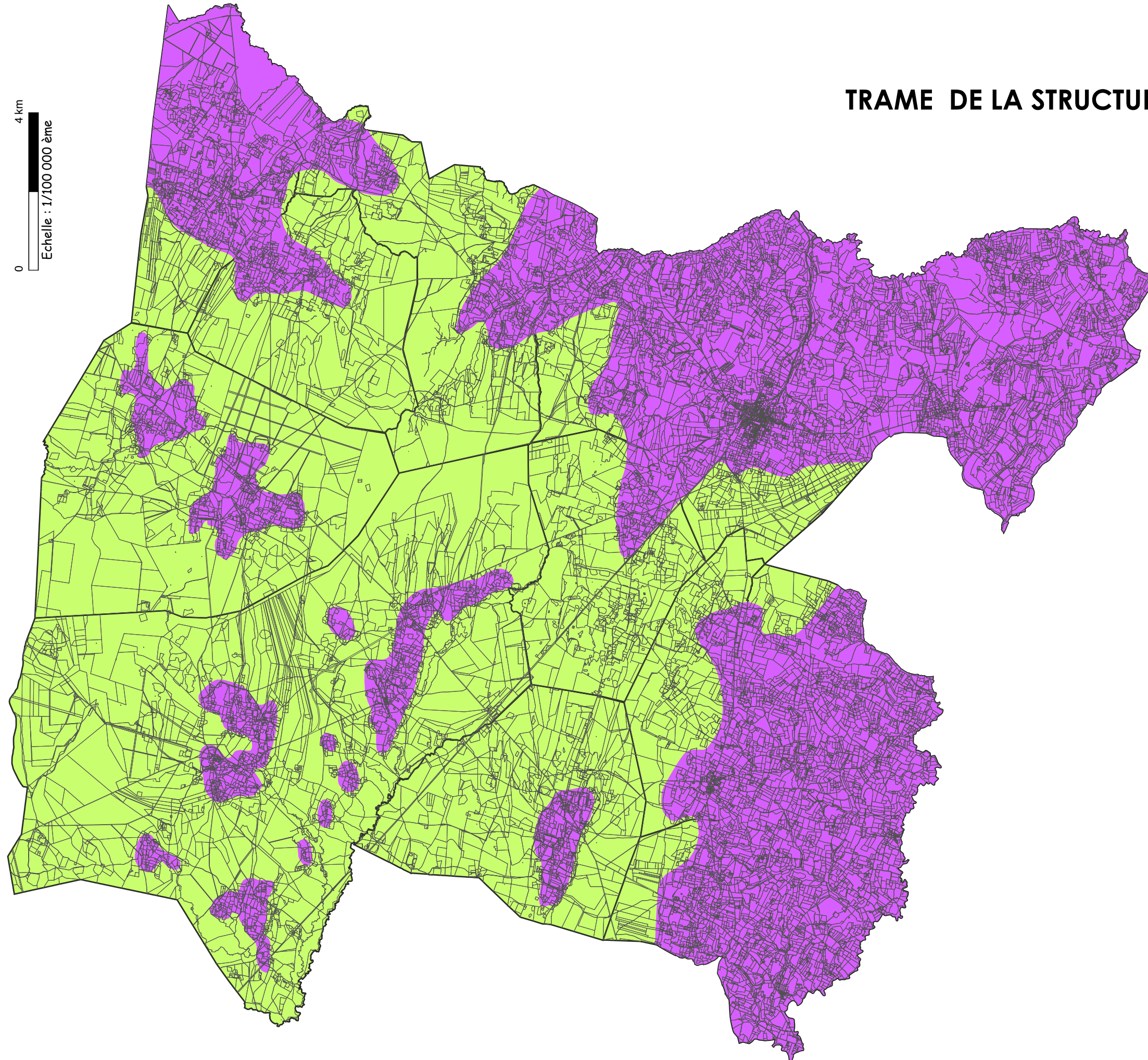
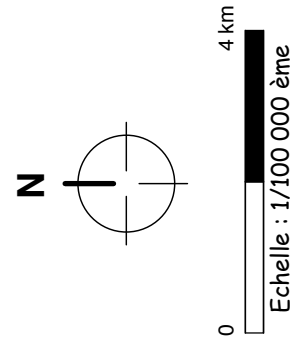
- **Les grandes unités parcellaires** correspondant à la forêt de production et aux grandes cultures céréalières (maïs).

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

- **Le parcellaire morcelé.**

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

- soit des espaces urbanisés (centre-bourg historique, quartier traditionnel, regroupements d'exploitations agricoles).
- soit aux espaces cultivés de manière traditionnelle dans le Bas Armagnac (en opposition à l'agriculture intensive du plateau landais). Il s'agit en partie de l'exploitation de la vigne ou de légumes. Ces espaces se situent au Sud-Ouest et au Sud-Est du territoire.
- Soit aux clairières cultivées à l'intérieur de la 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).



LEGENDE

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

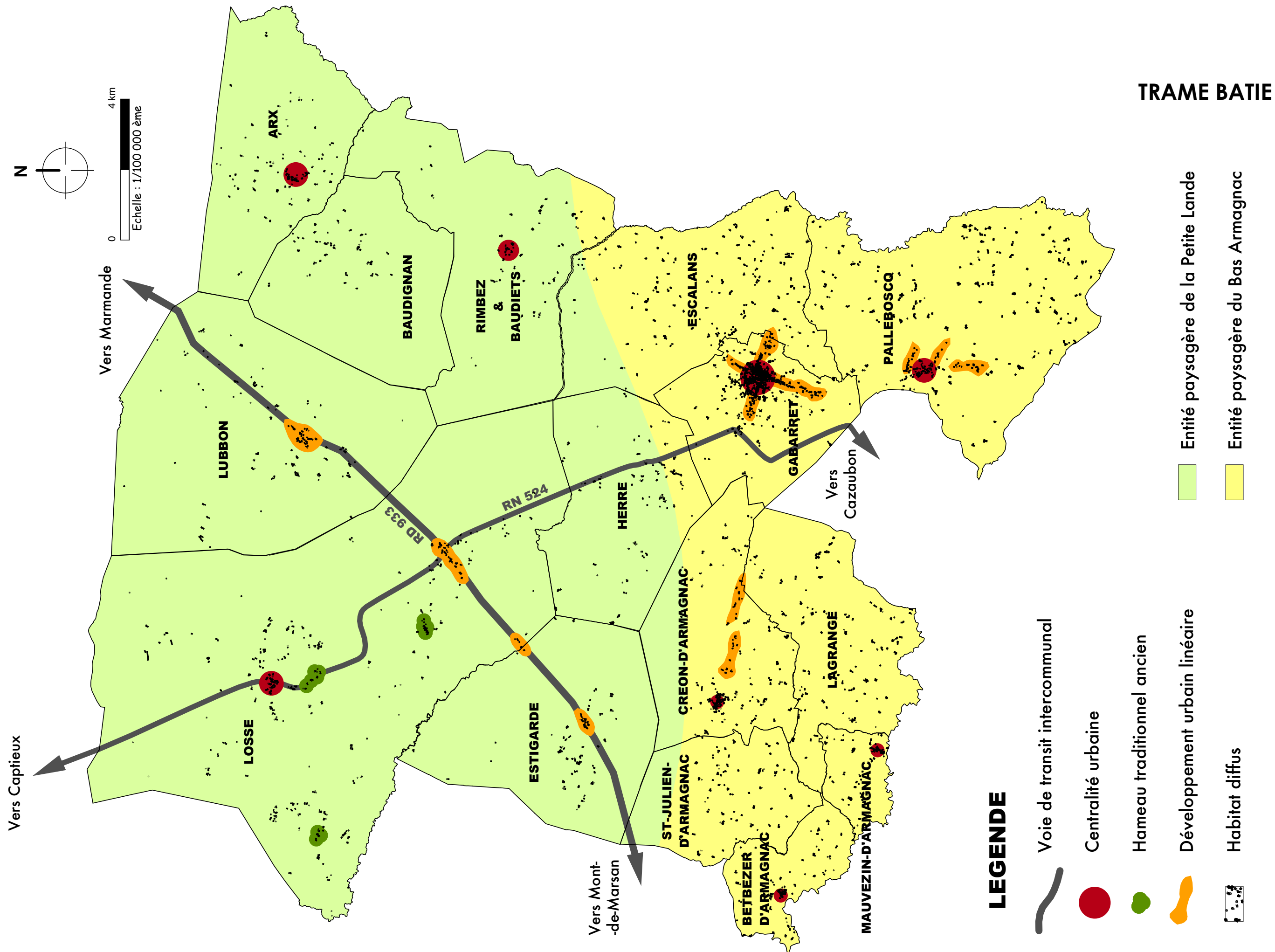
c) Analyse de la trame bâtie (cf. carte page suivante)

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 de Gabarret

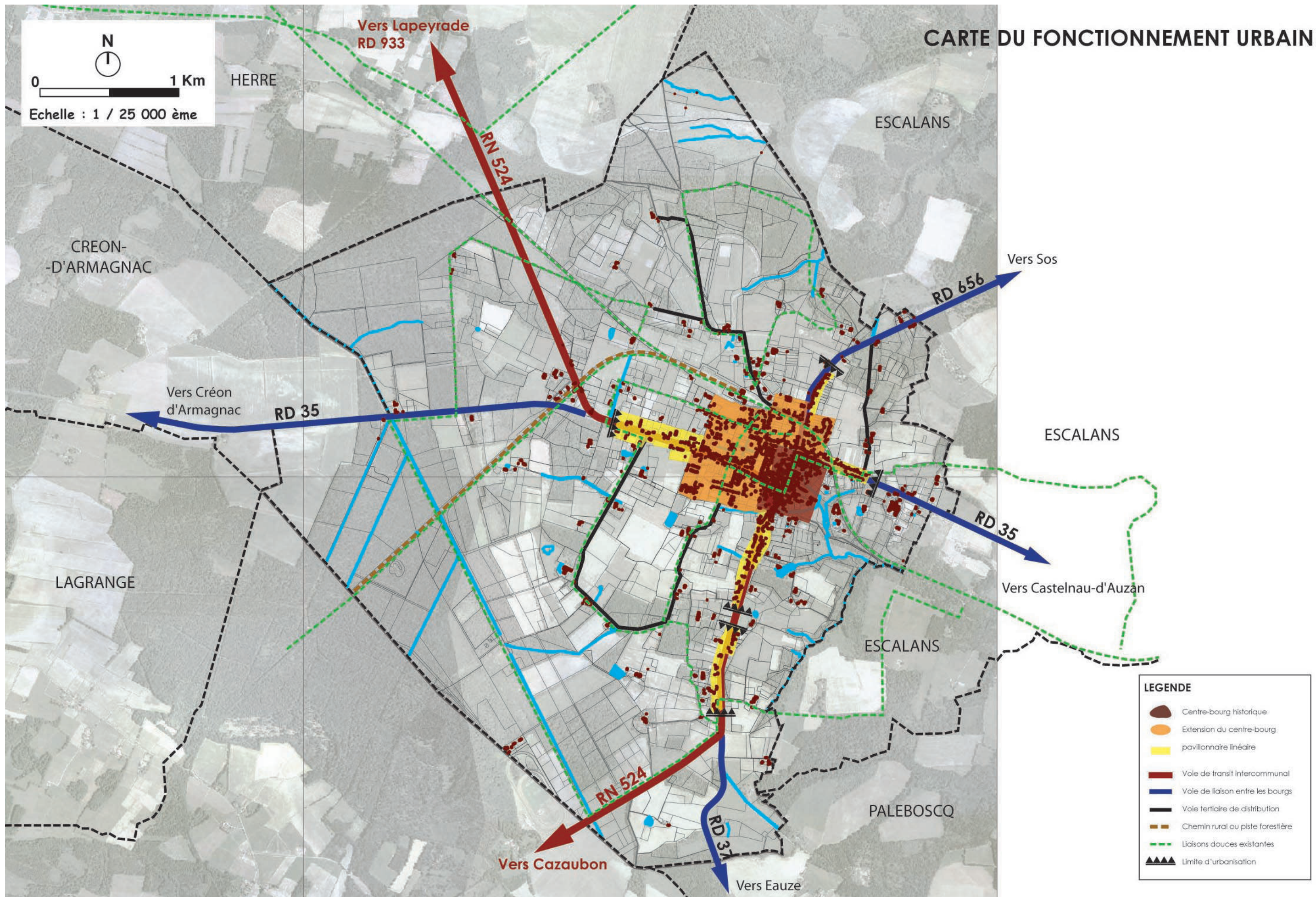
En matière de fonctionnement urbain, la commune de Gabarret est structurée autour :

- **d' une voie de transit intercommunal** : la RN524 qui correspond à l'itinéraire de Grand Gabarit pour la réalisation de l'Airbus A380. Cet itinéraire est détourné du centre-bourg au niveau de l'intersection avec la RD35 et la voie verte. La RN524 constitue le principal axe structurant de la commune puisqu'elle assure le transit entre Captieux et Barbotan les Thermes et Cazaubon.
- **De trois voies de liaisons vers les communes voisines** :
 - la RD 35 en direction de Créon d'Armagnac à l'Est et Castelnau d'Auzon à l'Ouest,
 - la RD 656 en direction de Sos vers le Nord,
 - la RD 37 en direction de Parleboscq vers le Sud.

Le réseau viaire de la commune est complété par plusieurs voies communales dont le rôle est de desservir les différents quartiers de la commune ainsi que d'un réseau de liaisons douces. En effet, l'ancienne gare SNCF de Gabarret constitue le point de départ de la voie verte qui emprunte l'ancienne voie ferrée jusqu'à Mont de Marsan.

En matière d'organisation urbaine, le centre-bourg de Gabarret s'est développé différemment au fil du temps. On distingue clairement :

- **le centre-bourg ancien** qui s'est structuré à l'intersection de la RN 524 et de la RD 656. Le centre-bourg ancien s'est développé de manière concentrique; le tissu urbain est relativement dense. L'implantation des constructions en ordre continu et semi-continu confère un caractère urbain affirmé et crée des perspectives de rues.
- **les extensions du centre-bourg**. Ces extensions urbaines se sont réalisées autour d'un réseau de voirie cohérent qui confère une certaine lisibilité urbaine. En effet, le parcellaire bâti est desservi par un réseau de voies tertiaires qui assure la continuité des parcours en privilégiant les bouclages plutôt que les voies en impasses.
- **les extensions urbaines linéaires**. Le mode de développement urbain contemporain a favorisé la multiplication des constructions le long des voies de transit (RN 524) et le long des voies de liaisons vers les bourgs voisins (RD 35 en direction de Castelnau d'Auzon et la RD 656 en direction d' Escalans). Ce mode de développement tentaculaire ou en tâche d'huile génère des problèmes de sécurité routière, favorise l'enclavement de certains terrains stratégiques et induit des coûts importants pour la collectivité en matière d'équipements publics.



I-7-3. Bilan des contraintes agricoles

La commune de Gabarret constitue le chef-lieu de canton du Gabardan et, à ce titre, elle a davantage une vocation urbaine plutôt que rurale.

Néanmoins, il existe encore aujourd'hui, sur la commune de nombreux espaces agricoles. Ces espaces agricoles correspondent le plus souvent à des cultures de maïs et se situent aux marges du centre-bourg.

Avec le temps, la physionomie de ces espaces a évolué du fait de l'évolution du monde agricole et la mécanisation de l'agriculture. En effet, celle-ci s'est traduit par l'augmentation du nombre de grandes exploitations agricoles au détriment des petites exploitations familiales.

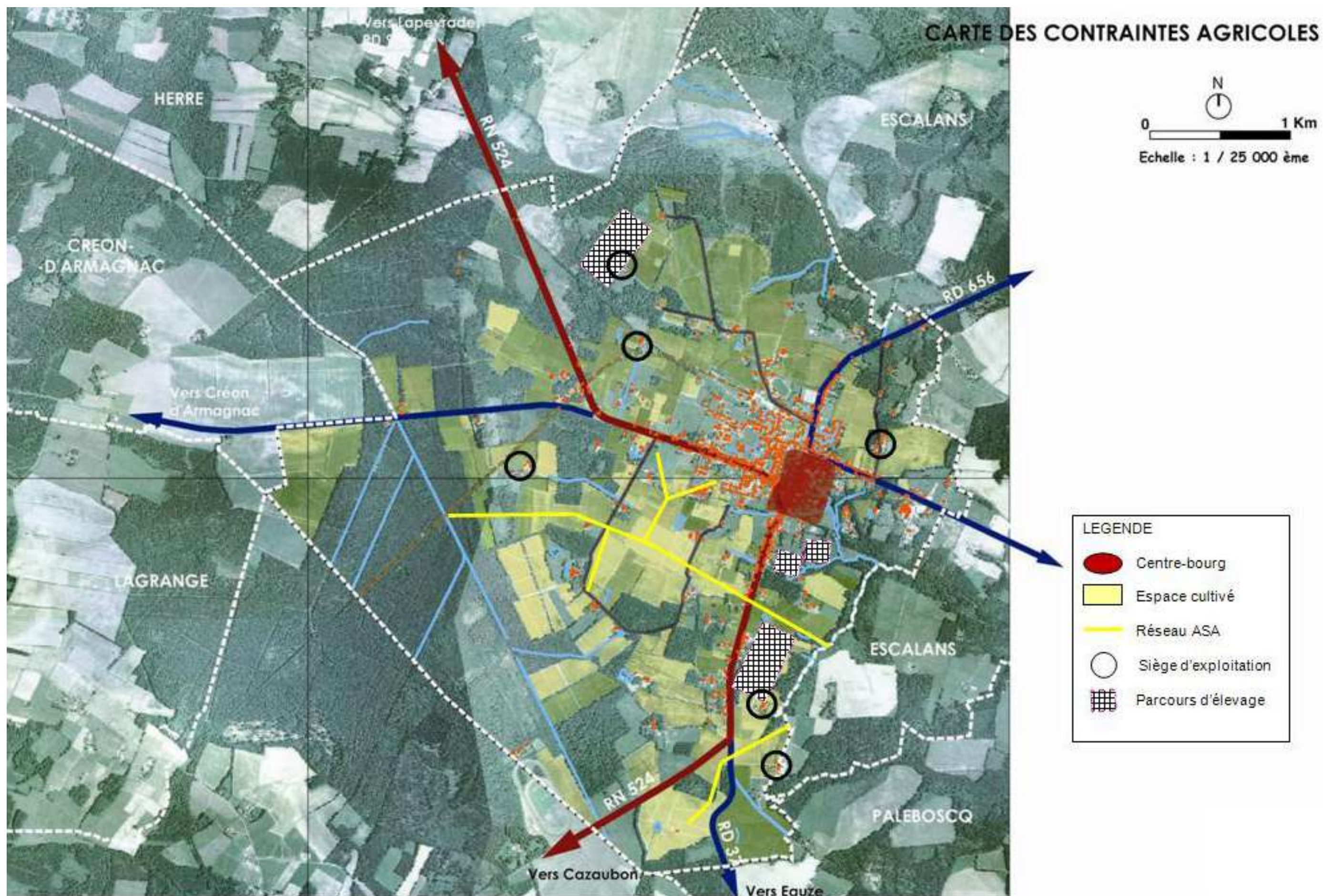
L'organisation urbaine de Gabarret se caractérise par :

- un centre-bourg dont le développement en tâche d'huile le long des axes routiers menace d'enclavement certains terrains stratégiques
- des friches du bourg où se mêle constructions agricoles et constructions à usage d'habitat

A travers cette organisation urbaine où la vocation des différents espaces semble aujourd'hui menacée, la commune doit veiller à éviter les conflits d'usage entre les pratiques du monde agricole et les secteurs d'habitat.

Un des enjeux majeurs du PLU consistera à redéfinir les limites du bourg de manière à mieux protéger les espaces agricoles contre le mitage de l'urbanisation. Pour cela, il conviendra de donner la priorité au développement des terrains situés dans les espaces menacés d'enclavement par l'urbanisation linéaire 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.

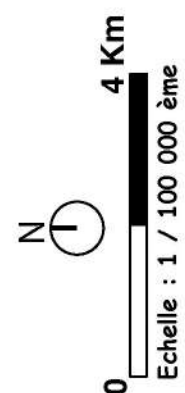
L'examen des différentes caractéristiques physiques (topographie, nature des sols, système hydrologique, ...) permet de comprendre les composantes et les caractéristiques des différents milieux et des différentes entités paysagères afin d'assurer une bonne prise en compte de toutes les particularités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

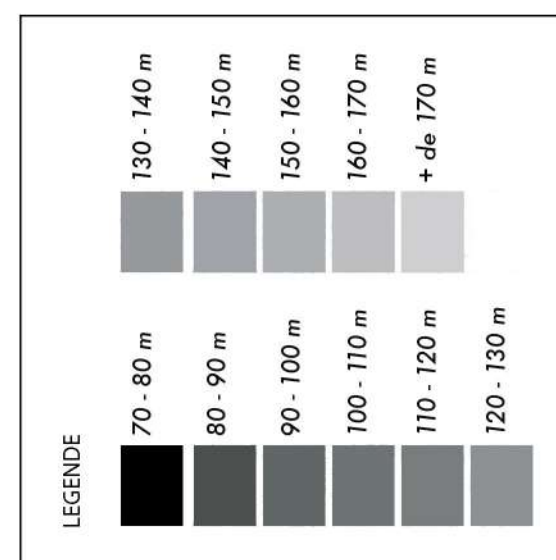
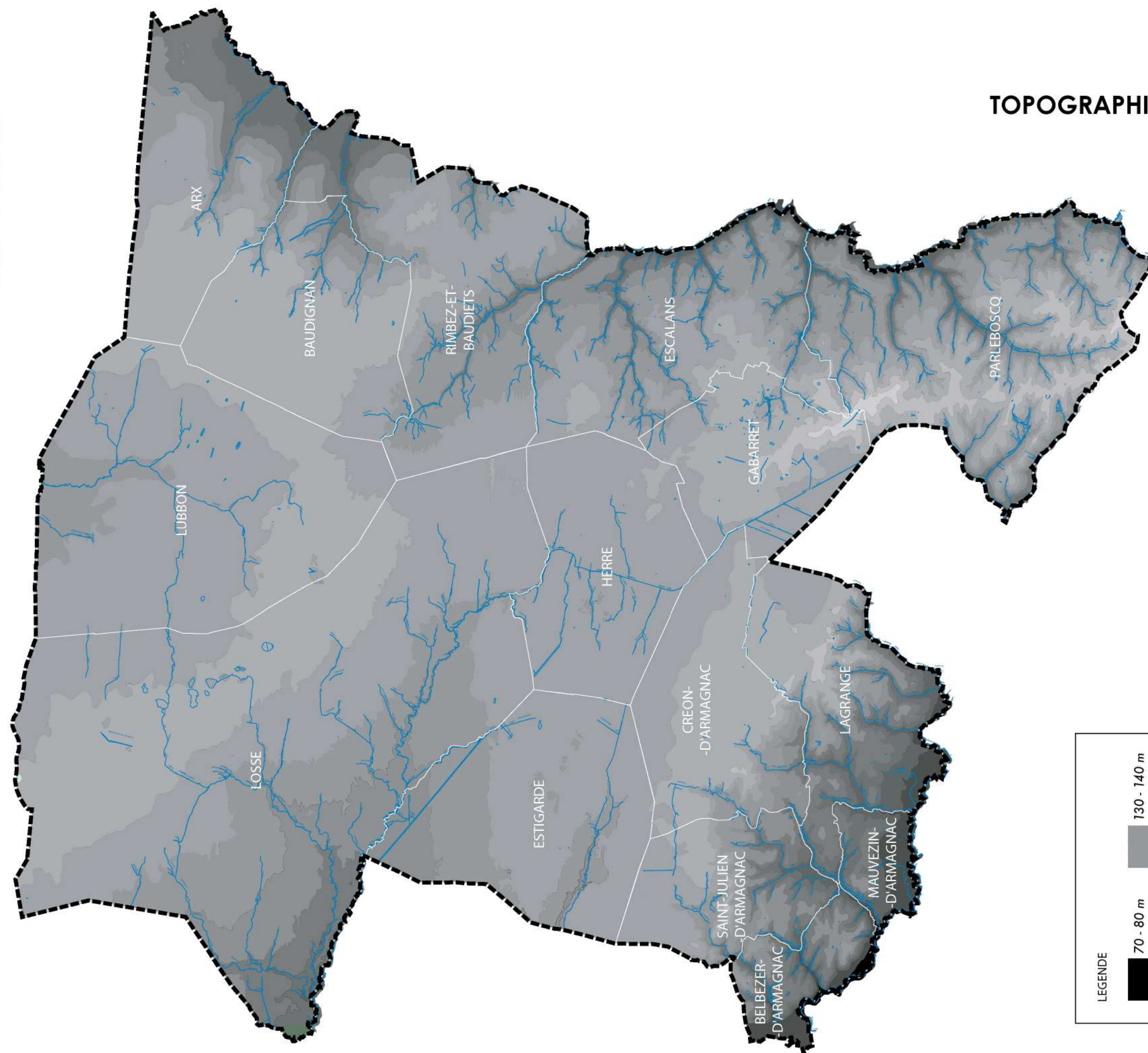
La topographie du territoire varie sensiblement du plateau Landais au Bas-Armagnac.

La partie Nord du territoire formé par la partie du plateau Landais 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).

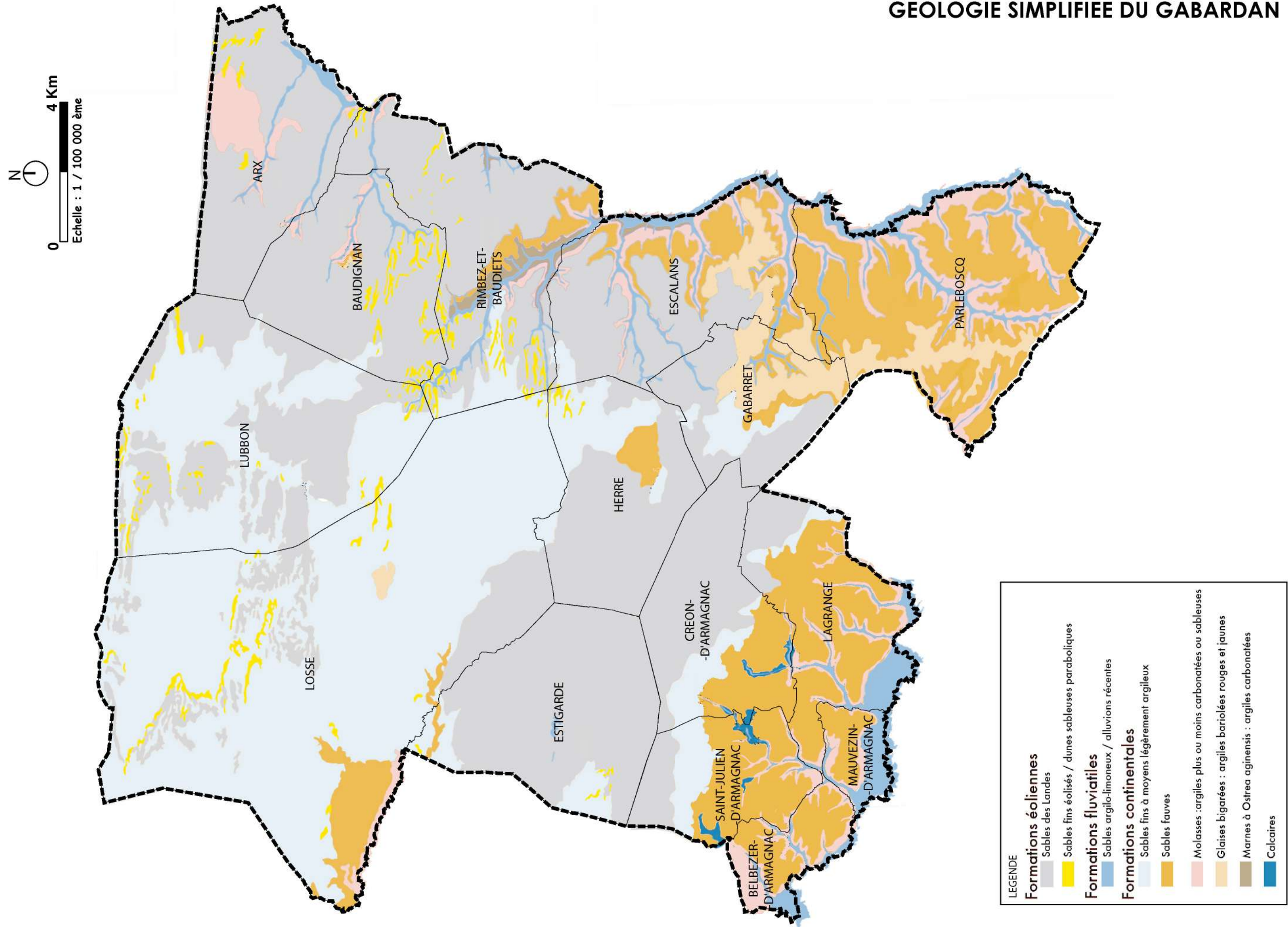
On peut distinguer plusieurs zones naturelles dérivant des terrains affleurants ou sub-affleurants et de leur dissection par le réseau hydrographique :

- 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 boulbène» légers, car pauvres en argile et calcaire exprimé ou des «terreforts» plus argileux donc plus lourds, plastiques et surtout plus difficile à travailler. Les terreforts sont généralement plus bas topographiquement.

II-1-5-3. Sols alluviaux

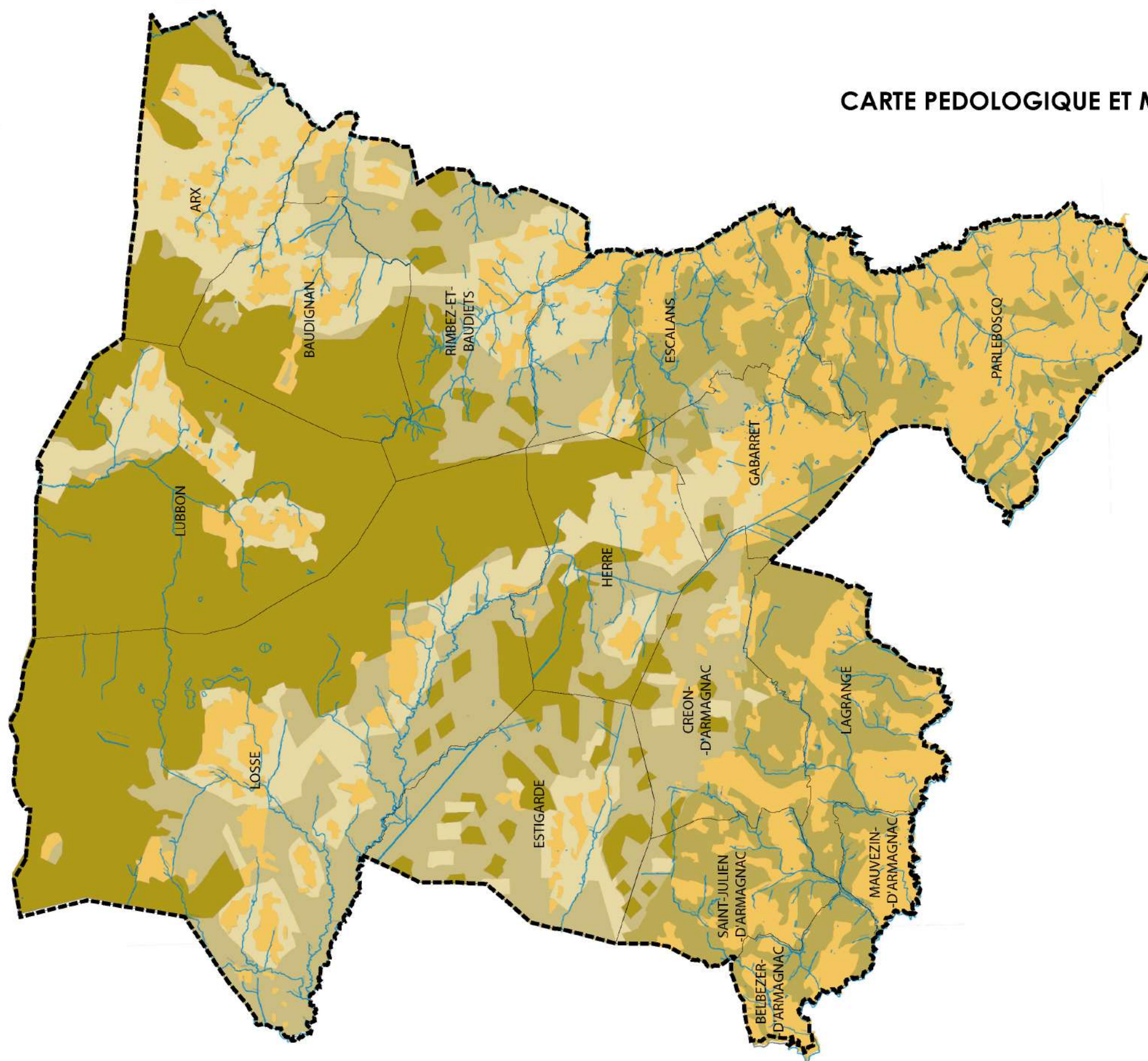
Les sols accompagnant les fonds de vallées alluviales sont le plus souvent limono-argileux brun jaunâtre à profil épais.

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

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

N
0 4 Km
Echelle : 1 / 100 000 ème

CARTE PEDOLOGIQUE ET MILIEUX ASSOCIES



LEGENDE	type de milieu	essence caractéristique
	Sol très mal drainé	<i>Malina bleue</i>
	Sol drainé	<i>Fougère aigle et ajonc d'Europe</i>
	Sol très drainé	<i>Callune</i>
	Drainage intense	<i>Hélianthème</i>
	Sol labouré	

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 la 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'aliots perchés au-dessus d'argiles anciennes. Elles sont couvertes d'une végétation thermophile dominée 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 aliots. 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.

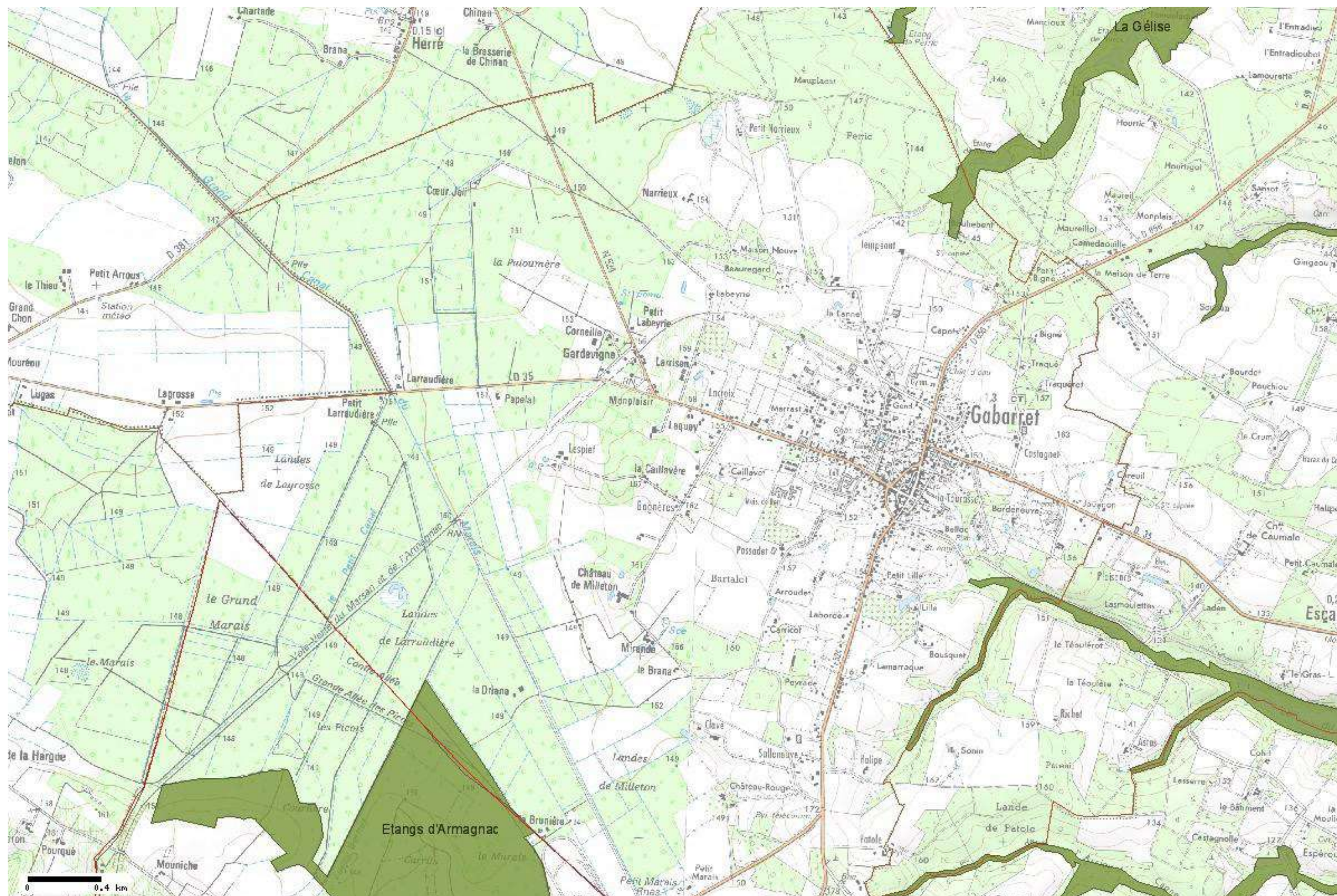
Concernant la protection des milieux naturels, la Communauté de Communes du Gabardan est concernée par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 2 (Z.N.I.E.F.F.). Il s'agit de la Z.N.I.E.F.F. «Vallée de la Douze et de ses affluents» au Sud-Ouest et à l'Est du territoire. Cette protection concerne les communes de St-Julien-d'Armagnac, Estigarde, Betbezer-d'Armagnac, Mauvezin-d'Armagnac, Lagrange et Losse.

La Douze entaille les terrains tertiaires pour former par endroit des gorges assez profondes qui sont riches en espèces végétales peu communes au niveau national.

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.

La commune de Gabarret est concernée par deux zones Natura 2000 :

- ✦ le site d'importance communautaire n° 7200741 "la Gélise" ;
- ✦ le site d'importance communautaire n° 7300891 "étangs d'armagnac".



II-1-7. LA TRAME VERTE ET BLEUE

► La biodiversité

La biodiversité recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie existantes sur terre (plantes, animaux, champignons, bactéries, virus, ...) ainsi que toutes les relations et interactions qui existent, d'une part, entre ces organismes vivants eux-mêmes, d'autre part, entre ces organismes et leurs milieux de vie.

Sur l'ensemble de la planète, 60 % des milieux naturels ont été dégradés au cours des 50 dernières années et près de 70 % sont exploités au-delà de leur capacité (tels les milieux forestiers). En France, environ 165 ha de milieux naturels et terrains agricoles (soit un peu plus de quatre terrains de football) sont détruits chaque jour, remplacés par des routes, habitations, zones d'activités.

Des causes naturelles peuvent expliquer la disparition d'espèces et la perte de fonctionnalité des milieux mais l'érosion actuelle de la biodiversité est largement attribuable aux activités humaines. Cinq pressions majeures sur la diversité biologique – qui peuvent se conjuguer – ont été identifiées :

- la fragmentation et la destruction des milieux naturels liées, en particulier, à l'urbanisation croissante, à la culture intensive et au développement des infrastructures de transport : ceci affecte tout particulièrement les prairies, les zones humides, les tourbières ;
- l'exploitation non durable d'espèces sauvages (surpêche, déforestation,) ;
- les pollutions d'origine domestique, industrielle et agricole ;
- l'introduction d'espèces exotiques envahissantes comme le vison d'Amérique ou les jussies ;
- le changement climatique qui peut s'ajouter aux autres causes ou les aggraver et contribue à modifier les conditions de vie des espèces, les forçant à migrer ou à adapter leur mode de vie, ce que toutes ne sont pas capables de faire.

► La TVB : un outil d'aménagement du territoire

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

♦ Réservoirs de biodiversité :

Il s'agit de zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri, ...). Equivalents d'usage : cœur de nature, zones noyaux, zones sources, zones nodales...

♦ Corridors écologiques :

Il s'agit des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Equivalents d'usage : corridors biologiques, biocorridors.

♦ Continuités écologiques :

C'est l'association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Les deux métaphores suivantes sont souvent utilisées pour illustrer l'enjeu de préservation et restauration des continuités écologiques :

- la trame d'une étoffe est constituée de fils de maille et fils de trame qui lui confèrent sa qualité; plus les fils sont fragilisés, ou manquants, plus le tissu menace de se déchirer. De manière métaphorique, on peut imaginer que chaque brin représente une espèce, que chaque fil est un groupe d'espèces ou un écosystème, et considérer qu'au-delà d'un certain seuil de dégradation, c'est toute l'étoffe (la biodiversité ou la biosphère à plus grande échelle) qui est menacée ;
- la trame verte est aussi comparable au maillage des réseaux sanguins, nerveux, lymphatiques qui doivent être non seulement en bon état, mais correctement connectés entre eux, ainsi qu'avec nos cellules et nos organes, pour assurer notre survie.

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

Afin de mettre en œuvre cette politique, le principe d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été retenu dans les lois Grenelle ; non opposable aux tiers, certains documents d'urbanisme tels que les SCOT et PLU doivent néanmoins « prendre en compte » ce document cadre.

Le SRCE d'Aquitaine est actuellement en cours d'élaboration.

► La TVB sur Gabarret

Le territoire de Gabarret développe un réseau hydrographique qui accompagne une mosaïque de milieux différents, comprenant des espaces naturels (structures bocagères, ripisylves, forêt de pins maritimes ou boisements mixtes), des espaces agricoles (prairies et cultures) et une urbanisation principalement regroupée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

Bien que relativement fragmentés, les différents boisements présentent encore un intérêt patrimonial élevé et surtout s'avèrent importants pour le maintien de la biodiversité. Boisements, landes et prairies offrent en effet des habitats différents pour les espèces animales qui peuvent y accomplir leurs différents besoins vitaux : alimentation, repos, reproduction. Ces espaces fonctionnent ainsi en « trame verte et bleue » comprenant :

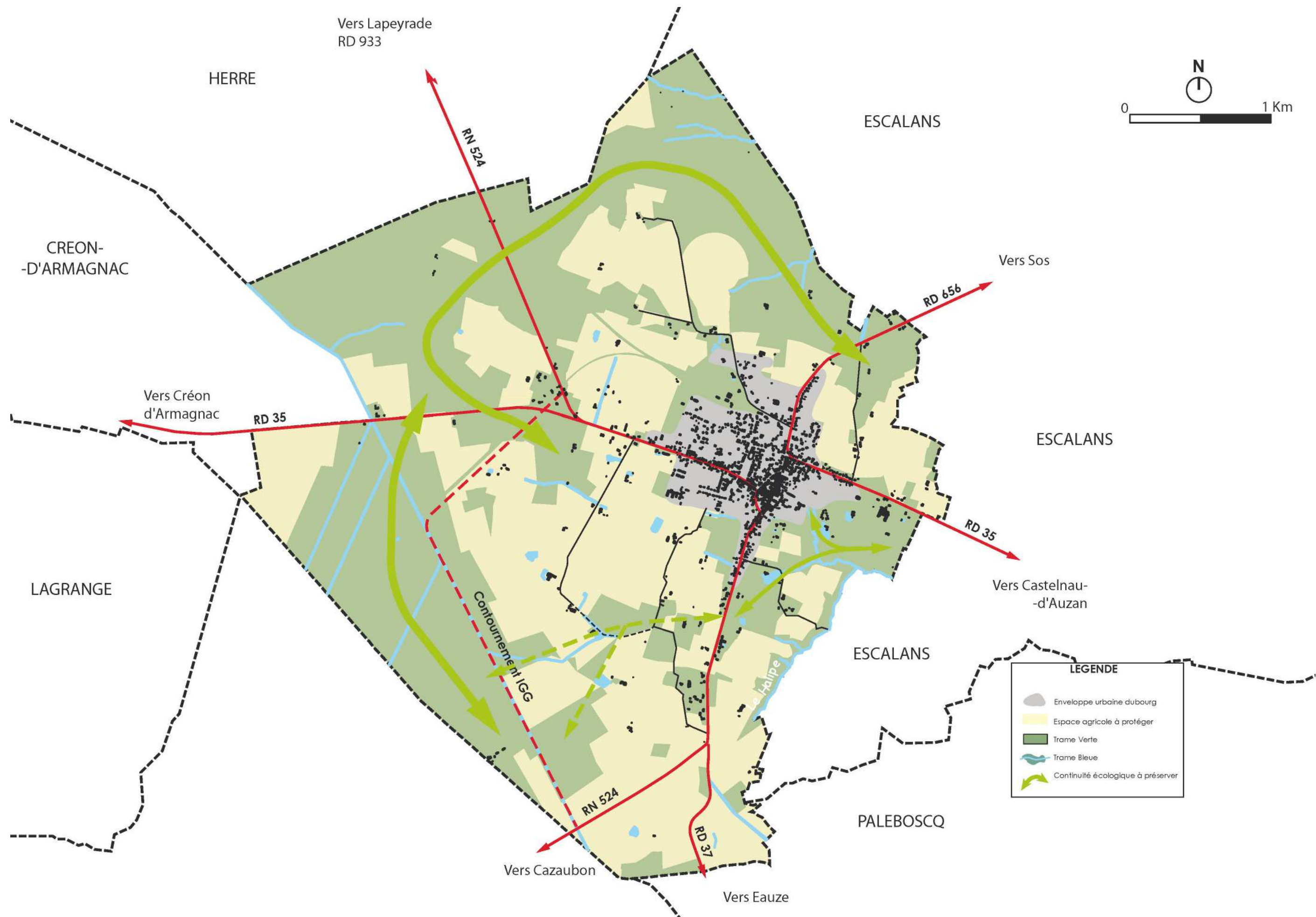
- des zones « noyaux » qui assurent les conditions à la sauvegarde des populations animales et végétales : il s'agit ici principalement des boisements et des landes ;
- des « corridors » qui ont pour fonction de relier entre eux les noyaux et qui permettent aux espèces de se disperser et de migrer ; espaces bocagers, ruisseaux et leurs ripisylves, bandes boisées ;
- des « zones tampons » qui protègent le réseau de l'impact potentiellement dommageable des activités humaines : pollutions, fréquentation, urbanisation... ; les espaces tampons peuvent être des bandes enherbées, de petits bosquets...

Les grands fonctionnements écologiques du territoire peuvent se décomposer selon des axes majeurs et structurants :

- d'une part de manière circulaire autour de la clairière agricole à partir de la ceinture forestière ;
- d'autre part le long du réseau hydrographique et notamment du ruisseau Bordenave au Sud-Est du bourg

Des micro-liaisons s'établissent à l'intérieur de la clairière agricole à la faveur du réseau de haies bocagères. Ces liaisons ne sont pas toujours continues mais permettent d'assurer un haut niveau de mise en relation entre les zones « noyaux ».

Au-delà de la préservation des milieux considérés individuellement et décontextualisés, s'exprime un fort enjeu à prendre en compte le système de leur mise en relation qui constitue au même titre que le milieu lui-même, un atout de biodiversité.



II-2. ANALYSE PAYSAGERE

II-2-1. Gabarret : un exemple de commune structurée autour d'une centralité

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 de Créon d' Armagnac

L'organisation urbaine de la commune de Gabarret se caractérise par la présence d'une véritable centralité affirmée. La notion de quartier est moins importante que pour les communes forestières de la Petite Lande. Gabarret correspond à une commune dont le centre-bourg s'est à l'origine structuré à l'intersection de plusieurs axes de communication (RN 524 et RD). Cependant, ce mode de développement traditionnel est aujourd'hui menacé au profit d'extensions urbaines linéaires générant une forme urbaine en «tache d'huile». Dans les communes bénéficiant d'une centralité affirmée, la plupart des fonctions urbaines sont regroupées dans le bourg. Seules quelques exploitations agricoles se sont implantées de manière diffuse sur le territoire communal.

Le centre-bourg de Gabarret se caractérise par une identité urbaine assez forte. On note la présence de fronts bâtis continus renforçant le caractère urbain des lieux, un tissu de commerces et de services particulièrement développé ainsi que des espaces publics structurants (place des arènes) assurant une composition urbaine cohérente.

■ Qualité paysagère des différentes entités

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

- le plateau forestier :

- situation :
Espace forestier qui ceinture 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 voies 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 eseuilés (chênes...)

- enjeux :

- maintien de la silhouette forestière en arrière plan des espaces agricoles
- protéger les transitions avec l'espace agricole en sauvegardant les boisements de feuillus

- la ceinture agricole

- situation :

La zone cultivée se situe entre l'enveloppe urbaine du bourg et la couronne forestière qui ceinture la commune

- caractéristiques :

- relief plat
- parcelles de tailles variables caractéristiques, de différentes occupations du sols (bâti, cultures, boisements...)
- présence d'un espace de transition entre les cultures et les espaces urbanisés
- présence de boisements de feuillus au contact de la ceinture forestière

- qualités spatiales des sous unités :

Les cultures de céréales

- paysage ouvert, horizontal
- paysage uniforme ponctué par des éléments végétaux isolés

Les prairies dont la vocation agricole est délaissée au profit des extensions du bourg

- paysage ouvert, horizontal
- paysage uniforme ponctué par des éléments végétaux (feuillus) isolés ou sous la forme de bosquets

- enjeux :

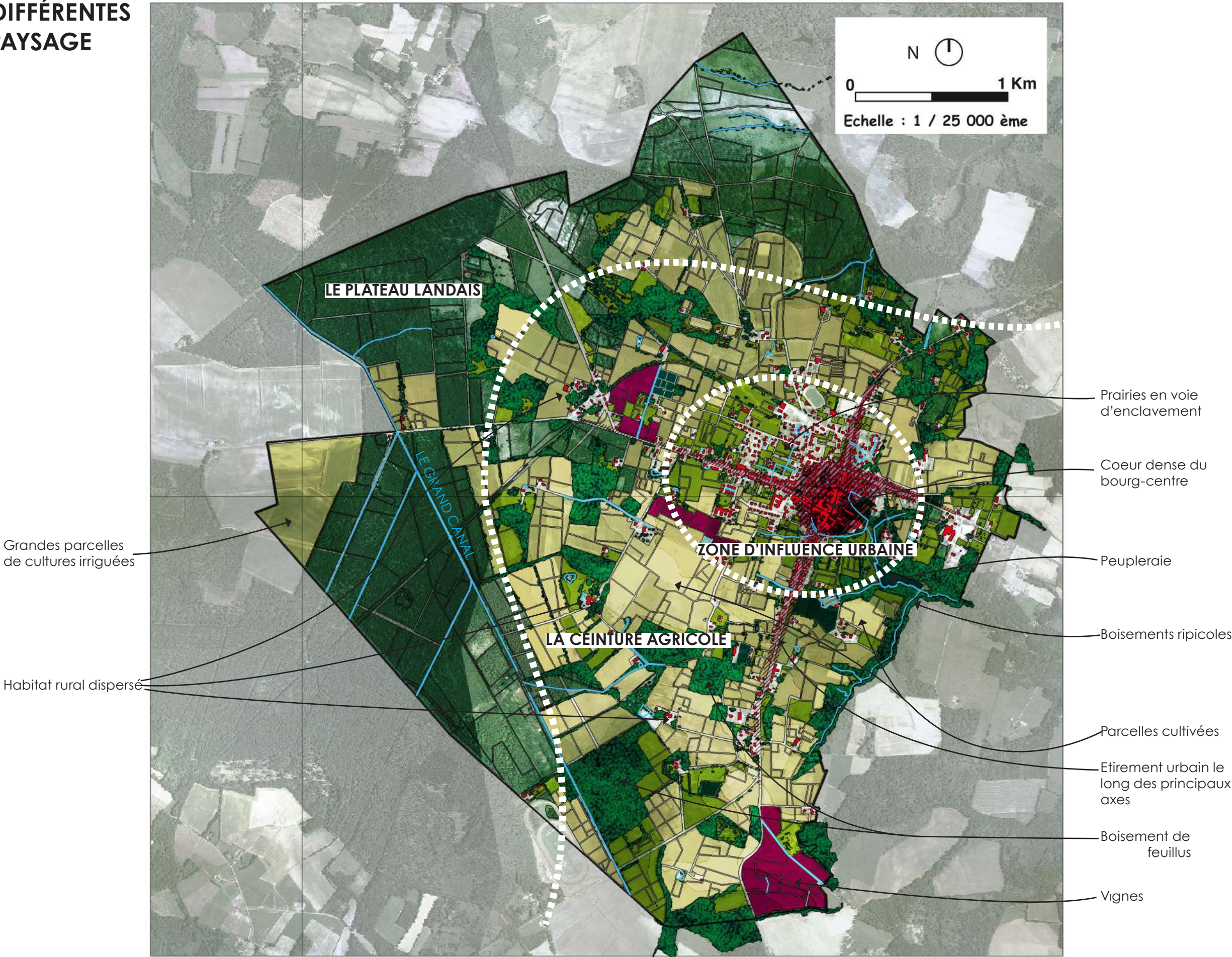
- maintien des structures boisées comme limite paysagère sur pour les secteurs de développement urbain
- protection des espaces cultivés contre toute forme de mitage
- intégration paysagère des constructions agricoles (hangar,...)

- la zone d'influence urbaine

- situation :

Au centre de la commune à l'intersection des grands axes de communication

CARTE DES DIFFÉRENTES
ENTITÉS DE PAYSAGE





Des opportunités foncières à saisir à l'intérieur du tissu urbain existant



Des constructions pavillonnaires qui s'étirent le long des voies primaires



Exemple de clôture inadaptée au contexte local



Des espaces publics structurants en centre-bourg



Un patrimoine bâti à préserver



Un réseau de voirie secondaire caractérisé par des surlargeurs de chaussée

- caractéristiques :
 - diversité des formes urbaines liées aux différentes époques de l'urbanisation
 - parcellaire de taille variable constitué de vastes ensembles juxtaposés
 - espaces à dominante minéral ponctué par la présence d' éléments végétaux (jardins, espaces publics,...)
 - morphologie urbaine compacte qui a eu tendance à se développer en tâche d'huile le long des principaux axes de transit

- qualités spatiales des sous unités :

Le centre-bourg

- présence d'espaces publics structurants (places, parcs...)
- perspectives de rues et ruelles formées par les séquences bâties implantées en ordre continu et à l'alignement des voies
- parcellaire en lanière permettant de dégager un jardin en fond de parcelle
- patrimoine bâti de qualité
- mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces/services, équipements)

Les extensions du bourg

- espace bâti venu grignoter petit à petit les espaces agricoles situés autour du bourg ancien
- bâti structuré autour d'un réseau de voie secondaire qui privilégie les continuités et limite les voies en impasses
- bâti implanté essentiellement en milieu de parcelle

Le pavillonnaire linéaire

- paysage de rue marqué par l'omniprésence de la clôture, où le bâti est plus ou moins visible selon la hauteur de la clôture, leur opacité et la taille du jardin situé à l'avant
- espace public réduit au minimum, voies et trottoirs étroits, absence de hiérarchie des voies
- paysage en opposition avec l'urbanisation traditionnelle, sans qualité particulière, sans identité

- enjeux :
 - protection de la qualité architecturale du centre-bourg ancien
 - restructuration des espaces publics centraux
 - organiser le développement urbain futur en s'appuyant sur le réseau viaire existant et en limitant les voies en impasses
 - garantir la continuité des parcours urbains notamment ceux des liaisons douces
 - gestion des clôtures de manière à assurer une limite de qualité entre le domaine public et le domaine privé

II-2-2. Caractéristiques du bourg de Gabarret : le cas d'un bourg-centre

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 de Gabarret répond aux caractéristiques du bourg-centre.

■ Caractéristiques spatiales du bourg de Gabarret

Le bourg-centre se caractérise par une identité urbaine affirmée. On y trouve une certaine mixité des fonctions urbaines associant habitat, équipements collectifs, espaces publics et quelques commerces et services de proximité. Le tissu urbain du bourg de Gabarret est relativement dense.

Le bourg-centre de Gabarret s'est en effet développé de manière compacte et radioconcentrique. Cependant, on constate que les tendances actuelles de l'urbanisation constituent souvent une rupture avec cette logique et génèrent un développement urbain plutôt linéaire. Ceci engendre l'enclavement de certains terrains pourtant propices à un développement urbain organisé. Le bourg-centre de Gabarret est également caractérisé par la présence d'espaces publics structurants (places, traverse de bourg traitée de manière urbaine) et par des séquences bâties à caractère urbain (constructions implantées en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement des voies et emprises publiques).

■ Enjeux

- ☒ Investir des terrains menacés d'enclavement plutôt que de poursuivre un développement urbain linéaire.
- ☒ Conforter la centralité de ces bourgs afin de préserver le tissu de commerces et services de proximité..

II-3. UN TERRITOIRE SOUMIS A PLUSIEURS RISQUES

► Le risque feu de forêt

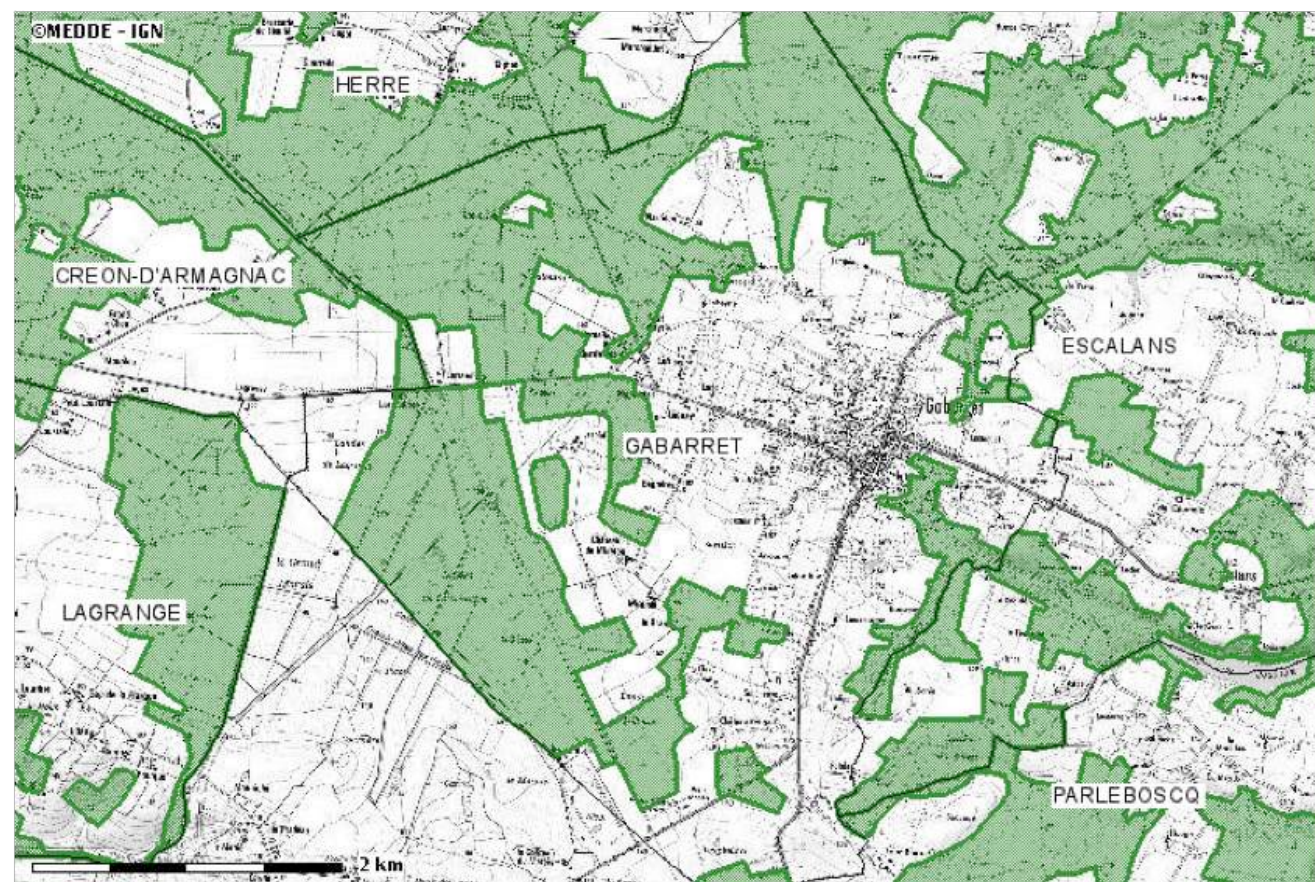
La commune de Gabarret est concernée par le risque incendie de forêt identifié dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). Une cartographie de l'aléa a été transmise par le Préfet à la commune.

Le 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).

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 aujourd'hui cultivées et les parcelles aujourd'hui bâties.

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



► Le risque retrait gonflement des argiles

Certains secteurs 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 :

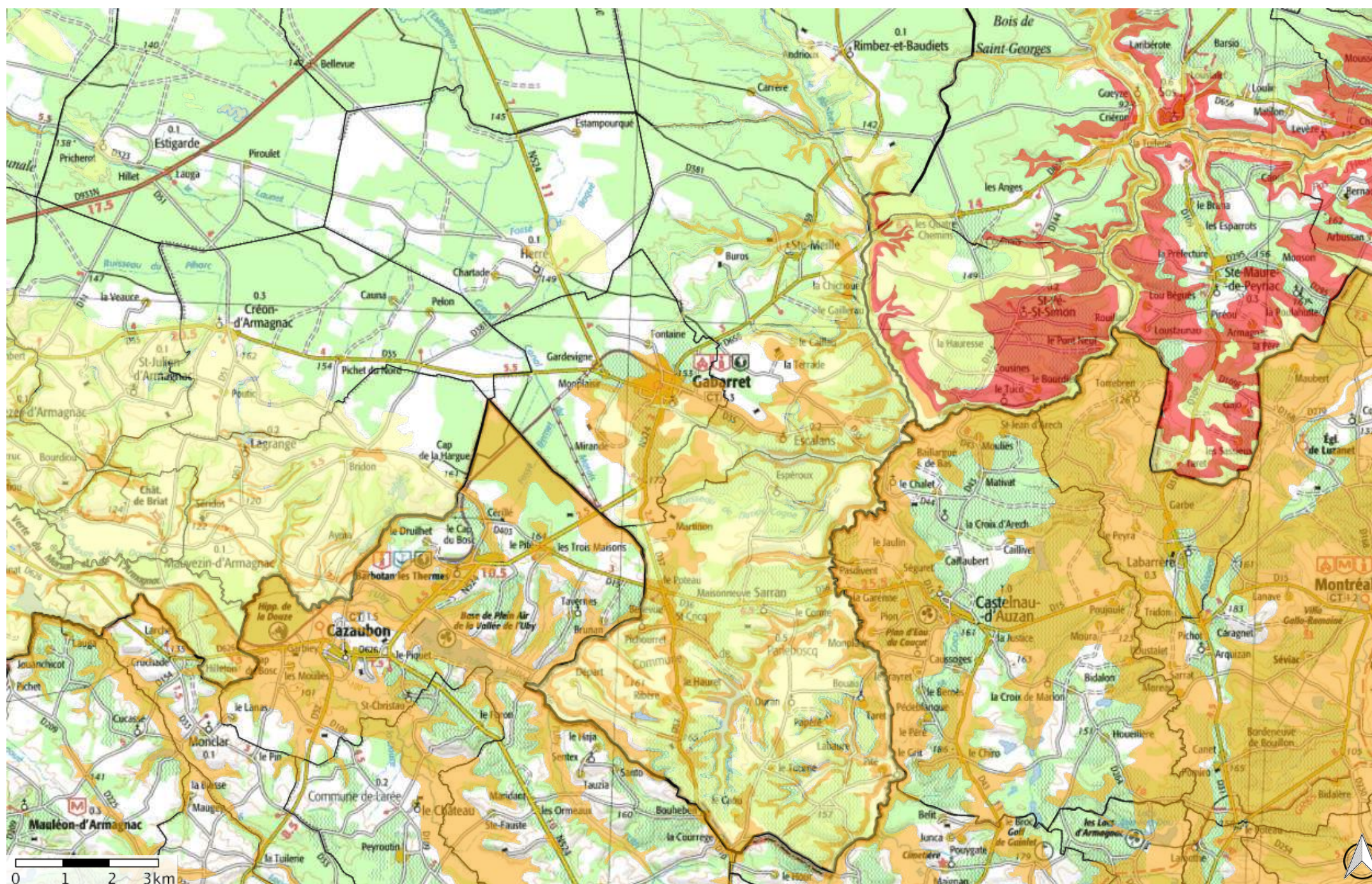
On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

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)



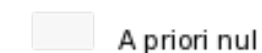
**Limites des départements
(IGN)**



**Limites des communes
(IGN)**



Argiles non renseignées



Argiles



► Le risque sismique

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

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

► La gestion du risque :

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

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

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

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

Le zonage sismique de la France

zone 1 : sismicité très faible

zone 2 : sismicité faible

zone 3 : sismicité modérée

zone 4 : sismicité moyenne

zone 5 : sismicité forte.

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

II-4. TOURISME ET PATRIMOINE

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

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

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

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.

Concernant Gabarret, un nouveau périmètre de protection de la maison du Gabardan est proposé conjointement à l'élaboration du PLU.

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

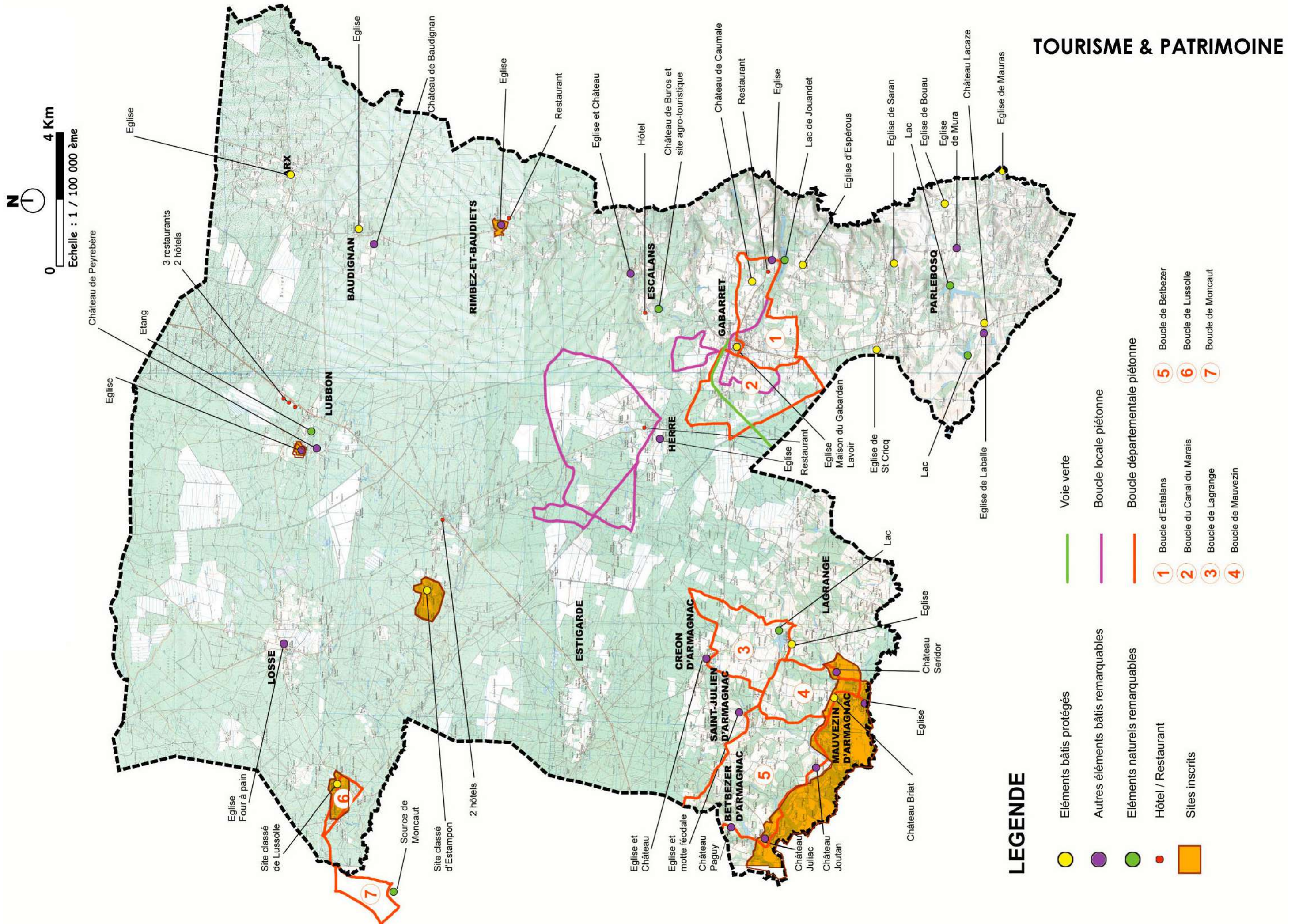
COMMUNE	SITE REMARQUABLE	TYPE DE PROTECTION
Arx	Eglise St-Martin	Monuments Historiques Inscrits
	Croix aux instruments de la Passion	
Baudignan	Eglise St-Jean Baptiste (y compris son décor peint) avec son presbytère attenant et son porche d'entrée	Monuments Historiques Inscrits
Betbezer-d'Armagnac	Site 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	
	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 Sarrau	
	Eglise de Mura	
Rimbez-et-Baudiets	Eglise St-Luperc	Monument Historique Inscrit
	Site autour de l'église St-Luperc	Site Inscrit
St Julien d'Armagnac	Motte Féodale	-

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

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

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

.



III. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

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

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

III-1-1. LE PREAMBULE INTERCOMMUNAL

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/périsscolaire, 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 ne souhaitant prendre part au développement que dans une proportion modérée et maîtrisée. Ces communes soucieuses de préserver leur identité rurale et/ou forestière peuvent néanmoins être confortées dans une démarche de développement urbain en épaisseur prioritairement autour des bourgs et des quartiers constitués en évitant l'émiettement et l'étirement le long des voies.

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

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

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

► Mettre en 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 DE GABARRET

Afin de faire face aux menaces d'un développement urbain non structuré qui serait dommageables pour le territoire, le PADD décline les grandes orientations à même d'assurer un développement plus durable. Ces orientations se déclinent autour de trois grands principes :

► 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 :

- **Requalifier les séquences d'entrées de bourg** de la RN 524 (entrées Ouest et Sud), de la RD35 (entrée Est) et de la RD 656 (entrée Nord) de manière à atténuer le caractère routier de ces voies et d'affirmer le caractère urbain des lieux.
- **Améliorer la hiérarchie du réseau de voirie** en réservant les routes départementales à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental et non de support à l'urbanisation. Les voies départementales ont 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. Par ailleurs, la multiplication d'espaces de ralentissement au droit de zones d'habitat dispersées le long des voies départementales porterait préjudice à l'efficacité des déplacements routiers.
- **Recomposer à l'échelle du centre-bourg, un maillage de voies de bouclage inter-quartiers** afin d'assurer des continuités ainsi qu'une bonne lisibilité des déplacements tant automobiles que piétons et/ou cyclables. Ce maillage s'appuiera sur les voies de desserte existantes et aura pour objectif d'améliorer les relations entre les quartiers.

Favoriser la pratique des déplacements doux en privilégiant un développement urbain de proximité autour du centre historique et en intégrant des liaisons douces dans l'emprise des voies nouvelles à créer. Ces liaisons douces s'appuieront par ailleurs sur les cheminements existants de manière à desservir les différents pôles d'attractivité de la commune et sur la voie verte du Gabardan.

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

► LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

► Donner la priorité au confortement du centre-bourg à l'appui d'un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine :

- définie dans un souci de développement en épaisseur qui limite l'étirement le long des voies, et cherche à établir des liaisons urbaines entre les espaces à aménager. En effet, l'objectif du développement du bourg consiste à investir les espaces disponibles interstitiels menacés d'enclavement par l'urbanisation linéaire le long des voies de transit telles que la RN524, la RD626 ou encore la RD35.
- qui tiendrait compte de la capacité des réseaux publics de manière à définir une stratégie de développement prospective et par conséquent phasée dans le temps. Le projet de développement communal distingue en effet les zones de développement urbain à court terme (zones de Caillavet, Marrast et Pigeon) des zones de développement urbain à plus long terme constituant des réserves foncières (Lalanne, Capot, Traque et Petit Lille).
- qui prend en compte des espaces situés dans le rayon de centralité de 500 m dont l'urbanisation permettrait de conforter les différentes fonctions urbaines qui sont attachées au centre-bourg (proximité des équipements publics et des commerces et services).
- clairement identifiée et dont le contour s'appuie sur des limites physiques et paysagères comme les structures boisées et les haies existantes (coulée verte du Bordenave au Sud-Est, boisements de pins au Nord-Est).

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/campagne». Après un mode de développement urbain en étoile le long des principales voies de transit consécutif aux orientations du POS actuel, il s'agit de retrouver un développement radioconcentrique par le biais d'un développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire.

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 franges agricoles ou les espaces forestiers.

Cette orientation tend à répondre au principe de consommation économe du territoire, de limitation du mitage des espaces naturels et agricoles ; 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 proximité de 250 à 500 m nécessite 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, ...). Ce périmètre de proximité correspond au périmètre à l'intérieur duquel les déplacements piétons et cyclistes sont compétitifs par rapport à l'utilisation systématique de la voiture.

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 quartiers du centre-bourg.

- **Promouvoir une diversité des formes urbaines**, à l'appui du règlement d'urbanisme qui permettra une mixité des modes d'implantation : à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu, ou en retrait ; ce choix permet une optimisation des espaces à forte centralité et bénéficiant d'un meilleur équipement en réseaux publics.

Les bourgs historiques 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 production agricole ; l'objectif du PADD est de retrouver ce principe d'économie spatiale en permettant de réaliser sur des parcelles urbaines des opérations de maisons de ville comparables au mode d'organisation traditionnelle.

- **Promouvoir une diversité des statuts 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 ; dans cet objectif, le programme des logements des zones AU devra comprendre au moins 15 % de logements locatifs sociaux ou intermédiaires.

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.

- **Permettre le développement d'un espace d'accueil d'activités économiques** sur le site de Lamarraque d'une capacité d'un peu plus de 9 ha, afin de promouvoir le développement artisanal et commercial.

L'analyse du tissu économique local et de la demande qui en émane met en lumière des demandes d'implantation de nouvelles activités qui ne peuvent aujourd'hui s'exprimer dans des conditions satisfaisantes.

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

Pour cela, un objectif de modération de la consommation des surfaces agricoles a été fixé au regard du bilan constaté ces dix dernières années sur la commune. Ainsi, grâce à la mise en œuvre du PLU, il s'agit de passer d'une consommation moyenne de 5,9 logements/ha à 10 logements/ha.

► LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE

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

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

- La protection des corridors écologiques correspondant aux boisements ripicoles le long des ruisseaux de la commune ;
- La protection des terres agricoles au centre et au Sud de la commune et du massif forestier au Nord ;
- La protection de l'identité paysagère de la commune, dans lequel le végétal, sous forme de haie champêtre, de bosquets, ... remplit un rôle structurant ;
- Permettre l'évolution du bâti existant sur le reste du territoire en autorisant les extensions et la création d'annexes aux logements (garage, dépendance, et dans certains cas, les changements de destination (notamment pour la réutilisation des anciens bâtiments agricoles,...)).

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, extension, changement de destination. 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.

Pour cela les boisements existants situés à l'intérieur des zones de développement urbain seront protégés et les limites extérieures de ces zones au contact avec la campagne environnante (Caillavet, Marrast) font l'objet de plantation à réaliser.

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 des hypothèses d'évolution démographique pour la commune, à moyen terme, c'est-à-dire pour les 10 prochaines années, de façon d'une part à évaluer les besoins en matière de logement pour les populations résidentes et les besoins en matière d'équipements publics.

Cet exercice difficile, qui s'appuie sur des indicateurs d'évolution récente de Gabarret mais également de son proche contexte intercommunal, ne vise pas à tracer une projection fidèle de ce que sera la commune dans 10 ans, mais à dresser une «fourchette» au sein de laquelle la situation est susceptible d'évoluer.

III-2-1. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES 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
VERS UN DÉVELOPPEMENT AFFIRMÉ	Créon d'Armagnac	2 à 3	60
	Gabarret	4 à 5	200
CDC DU GABARDAN		10 à 23	Arrondi à 550 à 600

III-2-2. LES BESOINS EN LOGEMENTS A L'ECHELLE 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 desserrement 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 D'ACCUEIL DE POPULATION ET DE LOGEMENTS POUR LA COMMUNE DE GABARRET

► Rappel des indicateurs de croissance démographique

	1982	1990	1999	2014
population totale	1 381	1 335	1 296	1 558

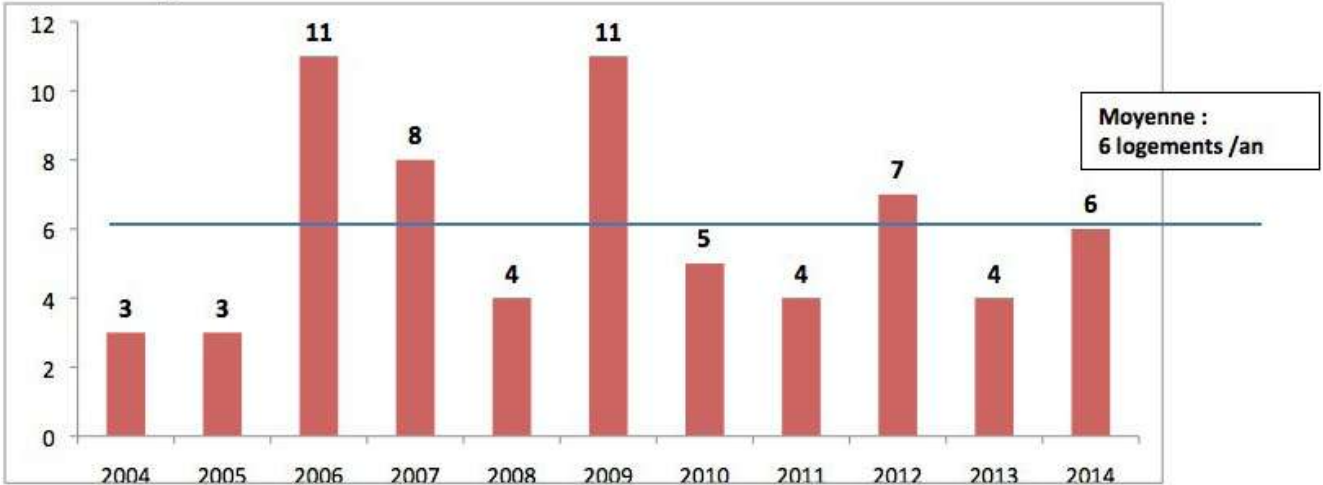
Rythme de croissance	1982/1990	1990/1999	1999/2014
Gabarret	-6 hab./an	-4 hab./an	+ 17 hab./an
	-0,4%/an	-0,3%/an	+ 1,2%/an
CdC Landes d'Armagnac	-6 hab./an	-25 hab./an	+ 13 hab./an
	-0,2%/an	-0,7%/an	+0,3%/an

Plusieurs remarques sont à retenir de ces tableaux:

- La principale étant que le contexte communautaire est marqué par une situation de reprise démographique depuis 1999
- La seconde est que Gabarret se situe depuis 1999 au-dessus de la moyenne communautaire.

► Rappel des indicateurs de croissance immobilière

Nombre de logements commencés entre 2004 et 2014



Source: fichier mairie

Le rythme annuel des constructions de logements neufs se situe entre 3 et 11 entre 2004 et 2014 avec deux années record en 2006 et 2009 (11 logements).

La moyenne de logements réalisés est de 6 logements/an.

► HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Trois hypothèses d'évolution peuvent être dressées pour les 10 prochaines années :

- Une hypothèse basse de +1,5 %/an correspondant à une légère accélération des tendances observées depuis 1999 et fondée sur un solde migratoire de +1%/an et un solde naturel de +0,5%/an.
- Une hypothèse médiane de +2%/an fondé sur un solde migratoire de +1,5%/an et un solde naturel de +0,5%/an.
- Une hypothèse haute de +2,3 %/an fondé sur un solde migratoire de +1,5%/an et un solde naturel de +0,8%/an.

	Hypothèse basse 1,5%/an	Hypothèse médiane 2 %/an	Hypothèse haute 2,3 %/an
Croissance sur 10 ans	+ 250 hab.	+ 342 hab.	+ 400 hab.
Croissance annuelle	+ 25 hab./an	+ 34 hab./an	+ 40 hab./an
Population en 2025	1 808 hab.	1 900 hab.	1 958 hab.

Ces 3 hypothèses permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec au terme des 10 prochaines années une prévision susceptible de varier **entre 250 habitants et 400 habitants**.

► LES BESOINS EN LOGEMENTS

Les besoins en logements sont fondés en fonction des hypothèses démographiques. En effet, les hypothèses de croissance démographique définies ci-dessus sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de **2 personnes par foyer** correspondant à une tendance à la baisse observée depuis plusieurs décennies.

Besoins en nouveaux logements pour la période 2015-2025

Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
125 logements	171 logements	200 logements

Globalement, les trois hypothèses formulées encadrent le rythme de construction observé ces dernières années. Ces estimations varient **entre 125 et 200 logements**. Il conviendra cependant de ne pas sous-estimer les possibilités de renouvellement urbain en centre-bourg et dans les quartiers déjà constitués.

► LES BESOINS FONCIERS POUR REPONDRE AUX HYPOTHESES D'EVOLUTION

Besoins en logements	Besoins en ha selon les scenarios		
	scenario 10 logts/ha	scenario 11 logts/ha	scenario 12,5 logts/ha
	(1 000m²)	(900m²)	(800m²)
125	12,5	11,3	10
171	17,1	15,5	13,7
200	20	18,1	16

III-2-4. LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

Une évaluation de la capacité d'accueil du PLU a été menée selon la méthodologie suivante :

- Application d'un ratio de 5,9 logement/ha correspondant au bilan de la consommation foncière observée ces dix dernières années.

Puis, un calcul de la capacité de densification des espaces bâtis a été effectué à partir de trois types de scénarios selon le mode de développement urbain susceptible d'être privilégié :

- un développement en habitat pavillonnaire pur à partir d'un ratio de 10 logements/ha soit des tailles de parcelles d'environ 1 000 m².
- un développement en habitat mixte, associant individuel pur et individuel groupé à partir d'un ratio de 11 logements/ha soit des tailles de parcelles d'environ 900m².
- un développement en habitat dense, associant individuel pur, individuel groupé et petit collectif à partir d'un ratio de 12,5 logements/ha soit des tailles de parcelles d'environ 800m².

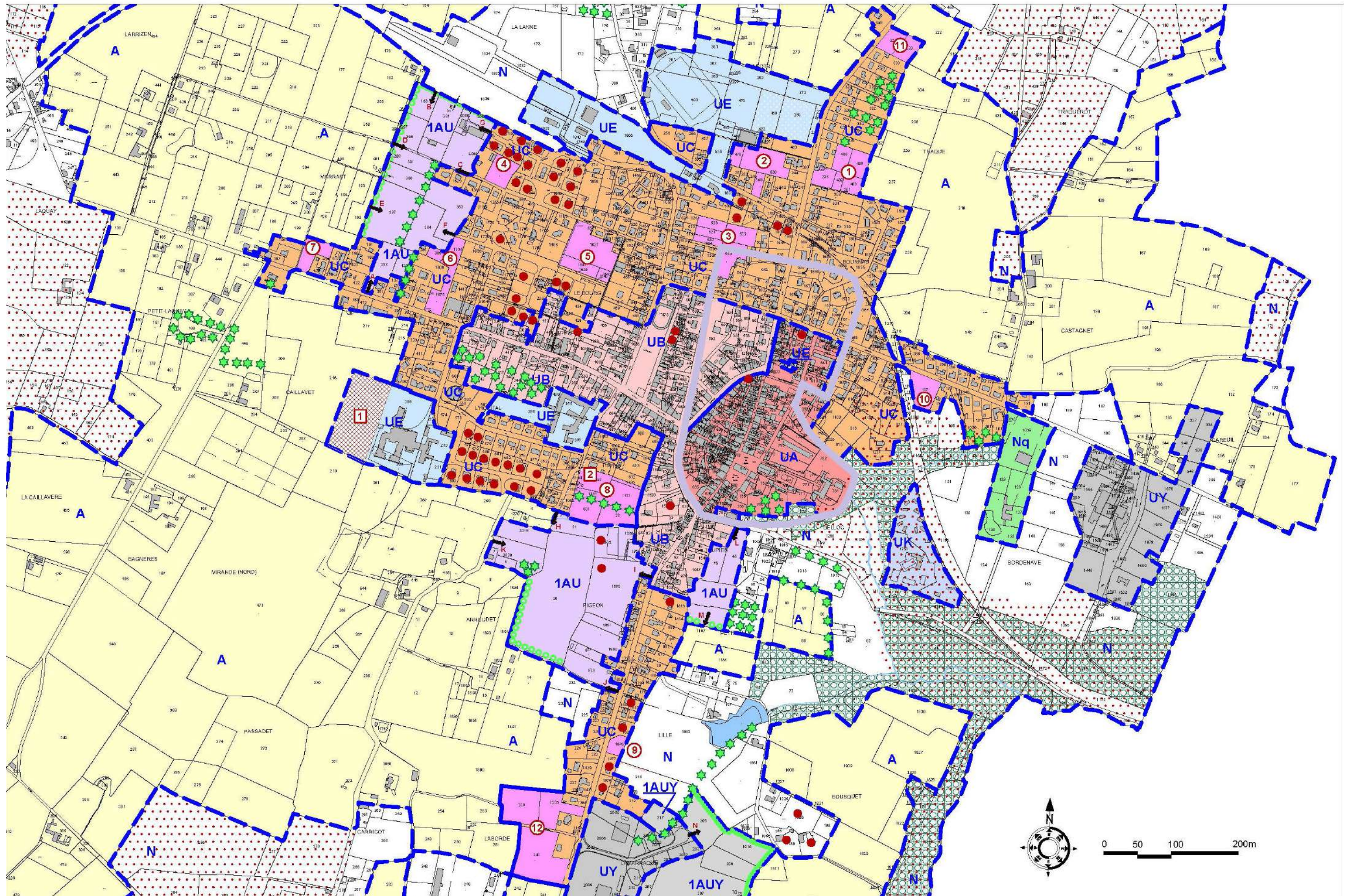
Calcul de la capacité d'accueil du PLU

Zones	N° secteur	lieu-dit	Capacité brute		Coefficient minorateur	Capacité nette
			Superficie (ha)	Nombre de logements (ratio 10 logts/ha)		Nombre de logements
UC	1		0,8	8	0,33	5
	2		0,69	7	0,33	5
	3		0,9	9	0,33	6
	4		0,29	3	0,33	2
	5		0,96	10	0,33	6
	6		0,54	5	0,33	4
	7		0,29	3	0,33	2
	8		1,41	14	0,33	9
	9		0,13	1	0,33	1
	10		0,36	4	0,33	2
	11		0,45	5	0,33	3
	12		2,08	21	0,33	14
sous-total			8,9	89	0,33	60
1AU	13	Marast	6	60	0,33	40
	14	Pigeon	8	80	0,33	54
	15	Petit-Lille	1,5	15	0,33	10
sous-total			15,5	155	0,33	104
TOTAL			24,4	244	-	163

La capacité d'accueil brute s'élève à 24,4 ha, dont 8,9 ha sous forme de renouvellement urbain (complements de dents creuses) et 15,5 ha sous forme de développement urbain. Cette capacité d'accueil brute correspond à un potentiel de 244 nouveaux logements. Toutefois, la capacité nette en termes de logements que ces zones sont susceptibles de dégager s'appuie sur le calcul suivant :

- La superficie brute des zones UC fait l'objet d'un abattement de 0,33 pour prendre en compte les freins à l'urbanisation susceptibles de peser sur ces espaces (stratégie patrimoniale, morphologie du parcellaire, desserte par les réseaux en bord de voie mais pas en profondeur, ...) ; puis application d'un ratio moyen de 10 logements/ha correspondant à des parcelles de 800 à 900 m2 qui tiennent compte de la demande foncière du marché, soit 60 logements.
- La capacité de la zone 1AU résulte du schéma d'organisation développé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui prend en compte les espaces collectifs ou les structures bocagères à préserver et une mixité de formes urbaines (habitat en ordre continu type "maisons de ville", habitat pavillonnaire sur grands terrains mais aussi sur petits lots). Soit au total 155 logements ; à cette capacité brute, il convient d'appliquer un coefficient pondérateur de 33 % susceptibles de traduire les freins à l'aménagement des zones 1AU (difficultés d'acquisition d'un parcellaire morcelé, coût d'aménagement et de viabilité, difficulté de trouver un aménageur, ...), soit une capacité nette de 104 logements.

La capacité nette des zones constructibles du P.L.U. s'élève, par conséquent, à environ 163 logements soit une valeur en mesure de répondre aux besoins exprimés précédemment.



III-2-5. LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A L'ECHELLE DE GABARRET

Face au constat d'une offre en habitat de moins en moins diversifiée, d'une part du fait du faible renouvellement du parc HLM et d'autre part, d'une production monofonctionnelle d'habitat individuel en accession à la propriété, la commune de Gabarret a souhaité favoriser le développement d'un parc locatif conventionné dans son PLU.

Le PLU de Gabarret prévoit ainsi de réserver 15 % des programmes d'habitat des zones 1AU à la création de logements locatifs sociaux, soit sur la base de la capacité des zones 1AU détaillée au paragraphe précédent, entre 16 et 23 logements locatifs sociaux.

III-2-6. LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

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

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

► LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE

La couverture en poteaux incendie de l'enveloppe bâtie du centre-bourg est satisfaisante. Les zones 1AU sont bien desservies par le réseau AEP à leur périphérie. Toutefois, leur équipement en défense incendie (création de poteaux incendie) devra être réalisé lors de son ouverture à l'urbanisation. De même, pour la zone 1AUY sur la RD524 desservie en Ø 160.

► 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. De même, pour la zone UY sur la RD35 desservie en Ø 90. La zone UB de Fontaine dispose d'un poteau incendie.

► LES BESOINS EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT

La commune de Gabarret dispose d'un réseau d'assainissement collectif sur le bourg. Il s'agit d'un réseau unitaire et localement séparatif.

La STEP de Gabarret a été mise aux normes en 2015. Elle est aujourd'hui dimensionnée à 2900 EH dont 600 EH sont dédiés à la commune de Gabarret et 70 EH sont dédiés à la commune voisine de Parleboscq. Il s'agit d'une STEP à Boues activées et son rejet est envoyé dans le ruisseau du Belloc.

Désormais, la STEP fonctionne correctement.

Une extension du réseau est à programmer pour desservir les zones 1 AU de Marrast et Pigeon. Par ailleurs, concernant Pigeon la réalisation d'un poste de relevage s'avère nécessaire.

L'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles retenues dans le PLU (U, 1AU) générerait au maximum 416 EH sur la base de 2,6 personnes/logement.

► LES BESOINS EN MATIERE SCOLAIRE

Gabarret dispose d'un Lycée d'enseignement professionnel, d'un collège public, d'un collège privé, d'une école élémentaire et d'une école maternelle. Les équipements scolaires de la commune accueillent les enfants des communes voisines de Lubbon, Arx, Baudignan, Rimbez et Baudiets, Herré et Escalans.

La commune dispose d'une cantine et d'une garderie pour l'accueil périscolaire.

Les différents équipements scolaires de la commune seront en mesure de répondre aux besoins des nouvelles populations appelées à s'installer sur le territoire communal.

► LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENT PUBLIC SUR GABARRET

Gabarret dispose d'une offre d'équipements suivante :

En matière d'équipements sportifs :

- 1 gymnase
- 1 stade
- 1 tennis

En matière de loisirs :

- 1 salle d'animation
- En matière d'équipements culturels :
- 1 bibliothèque
- 1 maison des associations

En matière d'équipements sociaux :

- 1 EPAHD
- 1 garderie

► LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENT 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.

Concernant les modes de garde des jeunes enfants, on trouve sur la commune de Gabarret une crèche/halte-garderie. Parallèlement à la garde collective, la Communauté de Communes du Gabardan envisage la création d'une Maison des Jeunes à Gabarret.

III-2-7. LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Afin de répondre aux besoins de développement économiques précédemment décrits, le PLU prévoit l'extension de la zone d'activités économiques de Lamarraque le long de la RN524 d'une superficie totale de 4,2 ha.

A travers l'aménagement de cette zone, il s'agit de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune en favorisant une extension de la ZA de Lamarraque en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RN 524.

Or, outre l'accueil de nouveaux habitants, le rôle de ville-centre que doit assurer Gabarret passe nécessairement par une certaine attractivité économique et commerciale. L'extension de la zone d'activités économiques de Lamarraque se positionnera de manière complémentaire à celle de Lapeyrade.

En effet, la zone d'activités économiques de Lamarraque a essentiellement une vocation commerciale alors que celle de Lapeyrade sera quant à elle, essentiellement orientée vers l'accueil des entreprises à vocation artisanale et celles nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque.

III-2-8. LES BESOINS EN MATIERE D'AGRICULTURE ET DE SYLVICULTURE

► L'ACTIVITÉ AGRICOLE A L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

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

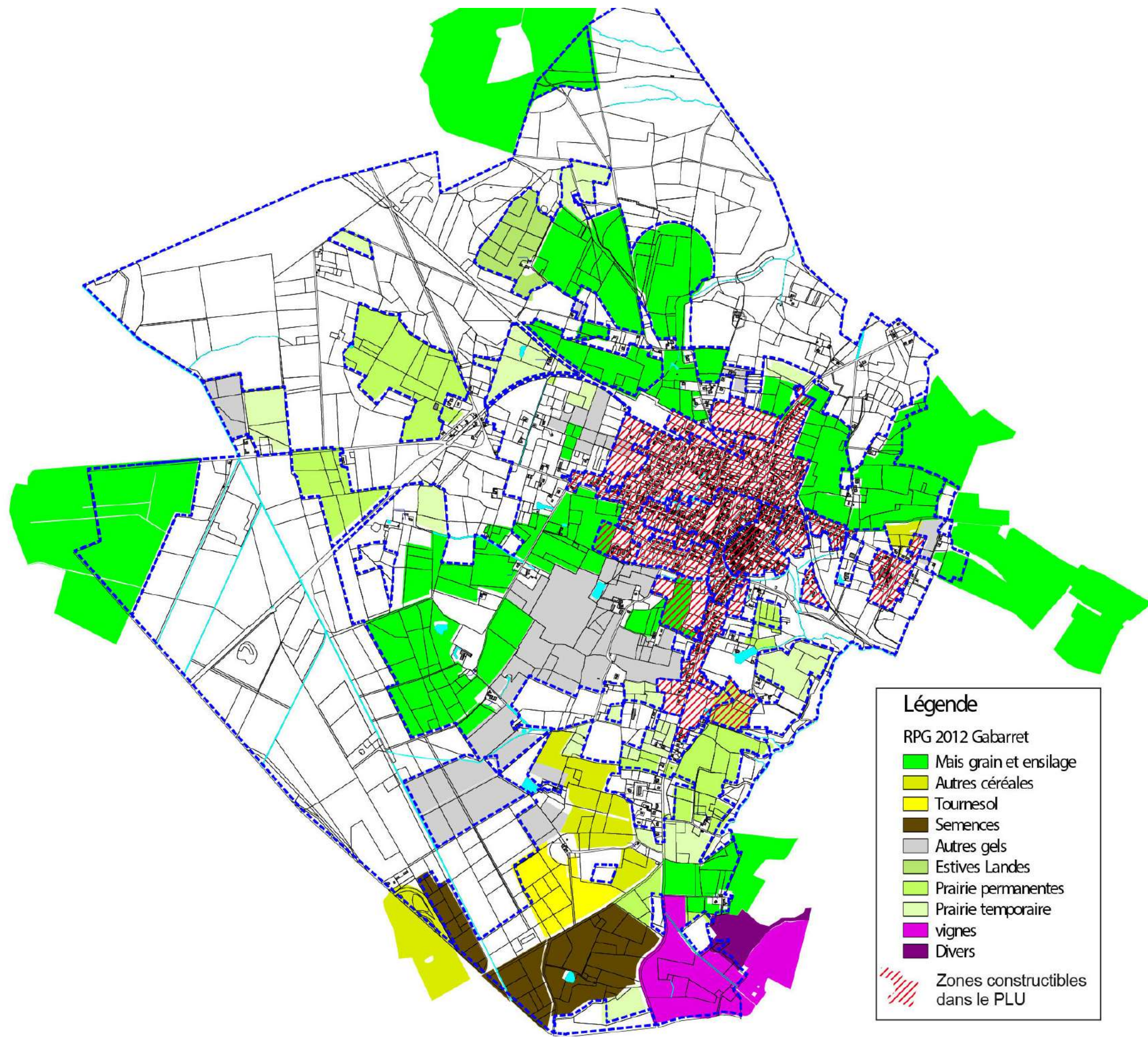
Les besoins de protection s'expriment à deux niveaux :

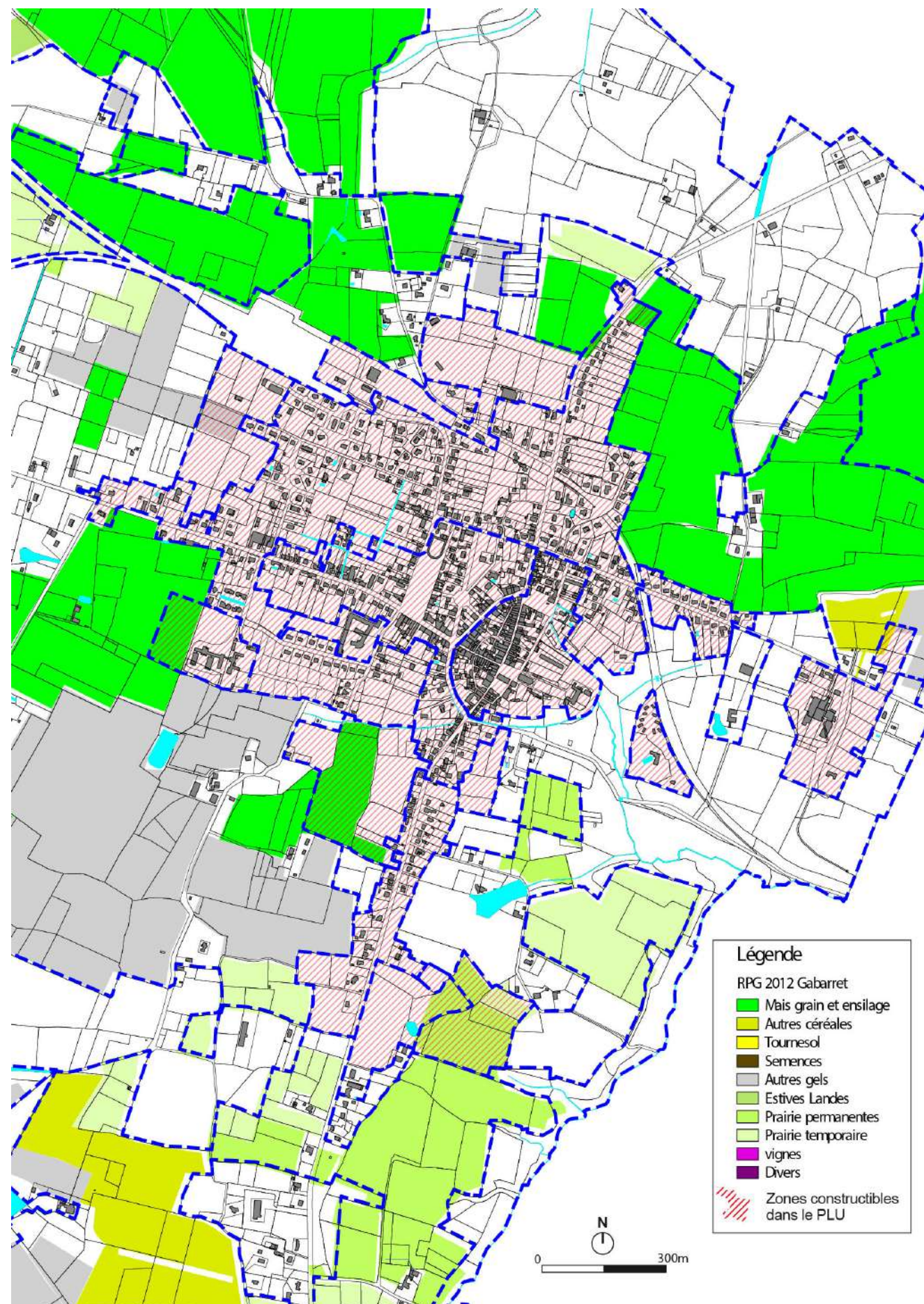
- d'une part à l'encontre des exploitations en activité ; pour cela une enquête a été menée dans chaque commune afin de recenser les exploitants, leurs perspectives à court, moyen et long terme (afin notamment de cerner les cas de retraites agricoles à court terme et apprécier les possibilités de reprise de l'activité, des bâtiments et des terres), et les terres 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 conjoncturelles, mais présentent un capital exploitable à protéger pour les générations futures.

► L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SYLVICOLE A L'ÉCHELLE DE GABARRET

L'activité agricole, encore très présente sur Gabarret est caractérisée par une activité d'élevage diversifiée (volailles, ...), de pâtures, et de céréaliculture. Cette activité agricole représente un fort enjeu d'équilibre économique, social et identitaire à prendre en compte dans le PLU de cette commune. Ainsi, la grande majorité des terres cultivées sont classées en zone agricole dans le PLU. Leur caractère agronomique sera par conséquent protégé.

Toutefois, plusieurs secteurs aujourd'hui cultivés ou en partie cultivés pourront faire faire l'objet d'un développement urbain soit à vocation d'habitat (Pigeon) soit à vocation d'activités économiques (Lamarraque). Toutefois, le développement de ces secteurs sera optimisé par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement visant à organiser de manière cohérente les lieux concernés. Il ne s'agit en aucun cas de mitage qui serait lié à de l'urbanisation dispersée et non organisée. Enfin, l'ensemble des secteurs cultivés pouvant faire l'objet d'un développement urbain se situent au contact de l'enveloppe urbaine existante du bourg.





III-2-9. LES BESOINS EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

► A L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

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

- aux abords des périmètres identifiés par Natura 2000 au titre de leur diversité biologique ;
- aux abords des milieux humides que constituent les linéaires des cours d'eau non compris dans les périmètres Natura 2000, mais qui revêtent pour autant localement une importante fonction de corridor écologique ;
- sur les espaces boisés, spontanés mais aussi cultivés, qui complètent l'effet de continuité biologique citée précédemment et participent à réduire les émissions de CO² utilisé pour leur croissance végétale.

► A L'ÉCHELLE DE GABARRET

Gabarret est un territoire caractérisé par une mosaïque de milieux, où alternent espaces ouverts (cultivés et enherbés), bois et bosquets et boisements humides le long des ruisseaux ;

En tout état de cause, c'est l'ensemble de cette mosaïque que nécessite une protection globale à l'échelle du PLU de Gabarret.

En matière de protection des sites classés au titre du réseau Natura 2000, la commune de Gabarret n'est concernée que par des sites situés à proximité des limites communales Nord (avec Escalans) et Sud (avec Barbotan les Thermes). Les zones Natura 2000 concernent les affluents de la Gélise et les étangs d'Armagnac.

Aucune incidence n'est générée par les orientations du PLU dans la mesure où l'ensemble des secteurs sont classés en zone N inconstructible.

III-3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

III-3-1. LES ZONES URBAINES (ZONES U DU PLU)

Rappel de l'article R.123-5 :

Les zones urbaines sont dites «zones U».

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. 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.

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 ancien
- une zone UB correspondant aux extensions du centre-bourg
- une zone UC qui correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire
- une zone UE qui correspond aux secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs
- une zone UK qui correspond au secteur de camping et de caravanning
- une zone UY correspondant aux activités économiques et commerciales

■ JUSTIFICATIONS DU 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 et à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il s'agit du centre-bourg historique qui s'inscrit entre la RD 656 au Nord, le Boulevard St Martin et la rue des Fossés à l'Ouest et les boisements constituant la coulée verte du Bordenave au Sud.

Les modifications apportées par rapport à la zone UA du POS consiste à resserrer le périmètre de la zone au niveau de la partie la plus dense du bourg historique et de tenir compte du nouveau périmètre de protection des monuments historiques institué par le STAP. Par ailleurs, le secteur bâti situé entre la RD35 au Nord du bourg et la Place de la Fontaine est aujourd'hui classé en zone UA.

► Les zones UB

La zone UB correspond aux extensions anciennes du bourg historique. Elle comprend les secteurs bâtis situés :

- le long de la RN 524 à l'Ouest du bourg ancien (entre la rue des fossés et Maisadour),
- entre les arènes et le boulevard St Martin à l'Ouest du bourg,
- aux constructions implantées le long de la RN524 jusqu'à la future entrée de la zone de Pigeon.

Par rapport à la zone UA, la zone UB présente une mixité urbaine moins affirmée. Le bâti y est moins dense et les implantations des constructions ont été davantage effectuées en ordre semi-continu et discontinu.

La zone UB du PLU reprend dans l'ensemble celle du POS. Néanmoins, les constructions implantées le long de la RN524 -entre la rue des fossés et l'Avenue de la Croix Blanche- qui étaient classées en zone UA dans le POS sont désormais classées en zone UB. En revanche, le secteur bâti situé entre la RD35 au Nord du bourg et la Place de la Fontaine est aujourd'hui classé en zone UA.

► Les zones UC

La zone UC correspond au secteur d'habitat pavillonnaire contemporain. Il s'agit des secteurs bâtis de l'enveloppe urbaine du bourg où la densité est la moins forte. Il s'agit d'un secteur essentiellement à vocation d'habitat dans lequel les constructions sont essentiellement implantées en retrait des voies et des limites séparatives.

La zone UC intègre les constructions situées dans la couronne pavillonnaire du bourg en tenant compte des lotissements réalisés qui étaient classés en zone IIINA du POS.

Au Nord et au Sud du bourg, la zone UC intègre les constructions qui se sont implantées de manière linéaire respectivement le long de la RD656 et de la RN524. Cependant, la limite de la zone UC est fixée autour du bâti existant sans permettre de poursuivre ce développement linéaire.

La zone UC intègre, à quelques exceptions près, des constructions desservies par le réseau d'assainissement collectif.

► Les zones UE

La zone UE correspond aux secteurs qui accueillent des équipements collectifs de superstructures. Il s'agit de la zone des équipements sportifs au Nord, de l'EPAHD et du collège à l'Ouest. Compte tenu des caractéristiques urbaines spécifiques de ce type d'équipement, une zone particulière a donc été créée de manière à leur permettre d'évoluer. Dans le POS en vigueur, ces équipements étaient intégrés à la zone UC. Cependant la vocation pavillonnaire de la zone UC n'est pas toujours compatible avec les spécificités de ces équipements.

► Les zones UK

Tout comme les équipements collectifs, le camping de Gabarret répond à des caractéristiques urbaines particulières qu'il convient de prendre en compte à travers un zonage particulier : la zone UK. Celle-ci se limite strictement à la emprise du camping. Dans le POS, le camping était intégré à une vaste zone VIINA qui englobait notamment les boisements humides du Bordenave et qui permettait les constructions à vocation touristique. Or, la qualité environnementale et paysagère des boisements humides du Bordenave doit être préservée et elle n'est pas compatible avec une extension du camping. Le PLU est donc venu resserrer les contours de la zone autour du camping existant.

► **Les zones UY**

La zone UY correspond :

- à la Zone Artisanale existante le long de la RD 35 en direction de Castelnau d'Auzan. Elle couvre un espace où se sont implantées plusieurs activités économiques ainsi que les services techniques. La zone UY qui bénéficie d'un accès depuis une voie de desserte. Actuellement la zone UY ne dispose plus de capacité d'accueil pour de nouvelles entreprises. La zone UY a par ailleurs été agrandie au Nord de la RD 35 pour intégrer les constructions de l'entreprise Roy TP.
- à la zone d'activités économiques de Lamarraque située le long de RN 524 en direction de Parleboscq. L'objectif du classement UY est de permettre à ce tissu économique d'évoluer à la faveur d'un règlement adapté aux besoins des bâtiments artisanaux tout en assurant une bonne qualité d'intégration paysagère.

III-3-2. LES ZONES A URBANISER (ZONES 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, les orientations d'aménagement et de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation 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.

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 DU ZONAGE**

► **La zone 1AU de Marrast**

La zone 1AU de Marrast d'une superficie de 6ha était déjà urbanisable dans le POS puisqu'elle était classée en zone IIINA. Cet espace correspond à des terrains enherbés qui sont aujourd'hui menacés d'enclavement par l'urbanisation linéaire le long de la RN524. L'objectif du classement en zone 1AU est d'assurer un développement urbain organisé de manière à améliorer les relations entre les quartiers. En effet, compte tenu de l'étendue de cet espace, ces terrains ont été classés en zone 1AU afin d'y promouvoir un schéma d'organisation d'ensemble garant de la mise en œuvre des principes de continuité urbaine.

L'urbanisation de Marrast doit permettre de reconfigurer la limite Ouest de l'enveloppe urbaine du bourg.

► **La zone 1AU de Pigeon**

La zone 1AU de Pigeon d'une superficie de 8ha était là encore en partie urbanisable dans le POS puisqu'elle était classée en zone IIINA. Cependant, afin de favoriser la réalisation d'un aménagement cohérent, les limites de la zone 1AU ont été redéfinies de manière à intégrer des terrains qui étaient classés en zone INC. L'objectif consiste à améliorer les relations avec le secteur de l'Hôpital en s'appuyant sur le chemin de Passadet, dont le rôle de voie interquartier serait renforcé. A l'image du secteur de Caillavet à l'Ouest, le secteur de Pigeon constitue une opportunité pour donner de l'épaisseur à une urbanisation qui s'est développée de manière linéaire le long de la RN524. A terme, il s'agit de retrouver une enveloppe urbaine radioconcentrique.

► **La zone 1AU de Petit-Lille**

Classée en zone IIINA dans le POS, les contours de la zone 1AU de Petit-Lille ont par ailleurs été redéfinis de manière à mieux prendre en compte les boisements mixtes qui accompagnent le cours d'eau du Bordenave.

► La zone 1AUY de Lamarraque

La zone 1AUY de Lamarraque représente une superficie de 8ha. Néanmoins, seule une partie de la zone (4,1ha) correspond à un parcours d'élevage.

La zone 1AUY correspond en partie à la Zone commerciale de Lamarraque qui accueille actuellement une enseigne commerciale de moyenne surface ainsi que plusieurs activités commerciales et artisanales. Ces terrains bénéficient d'accès sécurisés depuis la RN 524. Ils s'avèrent par ailleurs stratégiques pour un développement urbain organisé dans la mesure où ils permettent une urbanisation en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RN 524. Le développement de cette zone doit permettre de renforcer le rôle de Gabarret comme polarité commerciale à l'échelle du territoire communautaire.

Incidences du classement en zone 1AUY sur l'exploitation agricole.

Parcelles concernées	Mode d'exploitation	propriétaire	SAU impactée	% / SAU totale	Caractéristiques particulières
205/206/207/209/1910	direct	NR	4,1 ha	0,47%	-

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. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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

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

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

Bien que la plupart des terres agricoles soient protégées en zone A, plusieurs secteurs sont désormais classés en zone constructible. En effet, dans une optique de satisfaction des besoins de développement de la commune, certains terrains classés en zone INC dans le POS sont désormais classés en zone 1AU. Il s'agit des secteurs suivants :

- Pigeon, secteur dont environ 6ha sont actuellement cultivés en maïs
- Lamarraque, secteur de 4,2ha correspondant à une prairie

L'ensemble de ces secteurs de développement urbain se situent au contact de la zone urbanisée. Leur urbanisation a pour objectif de répondre aux besoins de développement de la commune tout en assurant une organisation cohérente en évitant ainsi de favoriser le mitage des terres agricoles. En effet, aucune zone de développement urbain n'a été retenue en dehors de l'enveloppe urbaine qui a été définie pour le développement à long terme.

III-3-4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (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 :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,*

dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les zones N qui sont délimitées dans le PLU correspondent :

- au massif forestier qui englobe la vaste clairière cultivée et habitée au centre de la commune ;
- 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 plus récente (développement pavillonnaire linéaire le long de la RD524 au Sud du garage automobile citroën par exemple) ; l'objectif du zonage inconstructible est aussi de limiter ce phénomène de mitage, au bénéfice d'un développement désormais maîtrisé et géographiquement choisi, dans le cadre du document d'urbanisme.

La limitation de la diffusion d'un habitat dispersé en milieu forestier et agricole 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 ;
- les masses boisées qui ponctuent le territoire et qui, malgré un caractère très découpé, constituent des continuités biologiques, toutes en lien les unes avec les autres ;
- les espaces forestiers qui constituent un écrin boisé aux espaces bâtis et participent de leur qualité d'environnement proche (boisements mixtes au Sud-Est du bourg historique) ;
- 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.

Au sein de la zone N, deux secteurs spécifiques ont été définis.

► **Le secteur Nq**

Un secteur Nq correspondant au centre équestre existant a été défini. Celui-ci se situe le long de la RD 35 en direction de Castelnau d'Auzan et a pour objet de limiter les possibilités de construire :

- aux constructions et installations nouvelles à condition d'être liées aux activités à caractère équestre.
- aux constructions à usage d'habitation destinées au logement des éleveurs dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain à condition de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.

► **Le secteur Nna**

Un secteur Nna correspondant au périmètre protégé au titre de Natura 2000. Celui-ci se situe à l'extrême nord de la commune (le long des affluents de l'Estampon) et à l'extrême sud de la commune (à proximité de l'hippodrome) et a pour objet de limiter les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol à celles qui sont nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels.

III-3-5. LES EMPLACEMENTS RESERVES

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	Désignation des opérations	Collectivité ou Services Publics bénéficiaires
1	Extension de la résidence pour personnes âgées	Commune
2	Elargissement du chemin de Passadet (12m)	Commune

Le zonage prévoit deux emplacements réservés destinés à répondre aux besoins communaux en matière d'équipements publics et à améliorer le fonctionnement urbain du bourg dans la perspective de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés à ses abords.

Ainsi, un gabarit de 12 m a été retenu afin de permettre l'aménagement d'accotements comprenant trottoirs, réseaux publics, et fossés de part et d'autres de la chaussée pour le chemin du Passadet. Conformément aux orientations du PADD, il s'agit de renforcer le rôle de voie interquartier de cette liaison.

Le zonage prévoit également un emplacement réservé pour l'extension de la RPA. Il s'agit de répondre aux besoins futurs liés au vieillissement de la population.

III-3-6. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) A CONSERVER

Le PLU reprend les principes de protection des boisements mixtes situés aux abords du Bordenave. Le PLU conforte par ailleurs cette protection dans la mesure où la zone de boisements protégés est étendue jusqu'en limite communale avec Escalans le long du Halipe ainsi qu'au Sud du camping et de la Zone artisanale.

III-3-7. LES ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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, parcs de propriétés privés,...) ; ils devront, à ce titre, faire l'objet d'une demande d'autorisation de coupes ou abattages auprès des services instructeurs.

Leur protection devra par ailleurs être prise en compte dans le cadre de l'aménagement des zones 1AU (Marrast, Pigeon).

III-4. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

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

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

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

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

III-4-1. LES ZONES URBAINES (U)

■ OBJECTIFS DU REGLEMENT

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

- favoriser la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, artisanat, services publics, ...) tout en préservant le tissu bâti de risques de conflit d'usage avec d'autres activités possiblement nuisantes (industrie, activité agricole, ...)
- favoriser des formes urbaines mixtes (ordre continu, semi-continu, discontinu, à l'alignement ou en retrait des emprises publiques, ...)
- maintenir la morphologie traditionnelle du bourg en zone UA et en zone UB
- tenir compte du caractère spécifique de la zone pavillonnaire UC
- définir des règles adaptées aux constructions d'intérêt collectif de la zone UE et à celles liées à une activité de camping de la zone UK
- offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques de la zone UY tout en assurant de bonnes conditions d'intégration paysagère
- traduire les enjeux de préservation du patrimoine bâti

■ JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- ✦ Afin de préserver la sécurité et éviter tout conflit d'usage avec les zones d'habitat, les constructions liées à une activité nuisante sont interdites. Cette règle est plus souple qu'une interdiction systématique des Installations Classées et permet d'apprécier de façon plus pertinente la nuisance occasionnée par l'activité en question.

- ✦ Interdiction des constructions à usage agricole, des dépôts de ferraille, des déchets et de véhicules hors d'usage, des carrières, des campings et des Parcs Résidentiels de Loisirs car ces occupations ne sont pas compatibles avec le caractère urbain de ces zones.

REGLES PROPRES A LA ZONE UE :

- ✦ Afin de garantir la vocation d'équipement collectif de cette zone, toute autre construction que celle ayant cette vocation y est interdite.

REGLES PROPRES A LA ZONE UY:

- ✦ Au même titre que l'article 1.1. des zones urbaines, celui rédigé en zone UY permet d'interdire des occupations nuisantes ou susceptibles de générer un conflit d'usage ou un risque, de façon plus souple que la réglementation au titre des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE).
- ✦ De même, compte tenu de la vocation économique de la zone, l'article UY1 interdit des constructions à usage d'habitation en dehors de celles nécessaires au gardiennage, les constructions à usage agricole ou forestier, les dépôts de ferrailles/véhicules hors d'usage et matériaux non liés à une activité autorisée, les dépôts de déchets ainsi que l'exploitation du sous-sol et le camping/caravaning.

REGLES PROPRES A LA ZONE UK :

- ✦ Interdiction des constructions à usage agricole, des dépôts de ferrailles et des carrières car ils ne sont pas compatibles avec la vocation touristique de la zone.
- ✦ Afin d'assurer de bonnes conditions d'accueil, de raccordement aux réseaux et d'intégration paysagère, les constructions isolées de caravane et les résidences mobiles sont interdites en dehors des terrains aménagés.
- ✦ Afin de garder une vocation de camping traditionnel (tentes, caravanes, résidences mobiles), les Parcs Résidentiels de Loisirs et les villages de vacances sont interdits.

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

REGLES PROPRES A LA ZONE UA :

- ✦ Afin d'éviter les phénomènes de vacance aux étages d'immeubles à rez-de-chaussée commerciaux, il est exigé, dans le cadre du projet de réaménagement, la création d'un accès indépendant aux étages.

REGLES PROPRES A LA ZONE UE :

- ✦ Afin de tenir compte des impératifs de sécurité pour les constructions publiques ou collectives, il est prévu que les constructions d'habitat nécessaire au gardiennage soient autorisées dans cette zone.

REGLES PROPRES A LA ZONE UY :

- ✦ Les Installations classées telles que les dépôts d'hydrocarbures y sont autorisés puisque ces deux zones sont prévues pour y installer des activités incompatibles avec l'habitat.

REGLES PROPRES A LA ZONE UK :

- ✦ Pour des raisons d'intégration paysagère et de relation avec les constructions voisines à usage d'habitat, l'article 2.1. n'autorise que les activités traditionnelles de camping/caravaning. De ce fait, toute forme d'hébergement touristique plus structuré tels que les PRL ou les villages de vacances sont interdits.

- ✦ Afin de conserver une activité traditionnelle de camping, le nombre de HLL sera limité à 35% des emplacements.

Article 3 : accès et voirie

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- ✦ Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur des accès supérieurs à 3,50 m ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

REGLES PROPRES A LA ZONE UC:

- ✦ La zone UC s'étendant sur des secteurs de moindre densité et fréquemment en bord de voies départementales, il est demandé un regroupement des accès dans le cas des lotissements et l'aménagement d'un sas d'entrée en recul de 5 m afin de pouvoir stationner ou entreposer les bacs à ordures ménagères sans risque pour la circulation publique.

Article 4 : desserte par les réseaux

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- ✦ Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif (s'il existe) ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.
- ✦ Concernant les eaux usées domestiques ou industrielles et en l'absence de réseau public, tout rejet devra être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d' Assainissement.
- ✦ Concernant les eaux pluviales, afin de préserver la qualité du milieu récepteur, les constructions devront être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent sur leur terrain.

Article 5 : superficie minimale des terrains

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- ✦ Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer une taille minimum de terrain.

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

REGLES PROPRES A LA ZONE UA :

- ✦ Afin de renforcer le caractère urbain du bourg historique, des implantations à l'alignement des voies et emprises publiques devront être respectées. Ce type d'implantations a pour objectif de créer des effets de rues.

Quelques dérogations sont néanmoins autorisées :

- ✦ Dans un souci d'harmonie des implantations nouvelles avec l'existant, une implantation en retrait est autorisée si elle se situe dans le prolongement d'un bâtiment déjà en retrait, qu'il se situe sur la parcelle constructible ou sur un fond voisin.

- ✦ Afin de préserver l'effet de rue, il est possible de déroger à la règle de l'alignement dans la mesure où cet effet est maintenu par la construction d'un mur en maçonnerie traditionnelle, ou qu'un mur préexistant soit conservé.
- ✦ Dans les cas de parcelles présentant une largeur de façade inférieure à 4 m ou supérieur à 25 m il est prévu que les constructions nouvelles puissent s'implanter en retrait de l'alignement afin de ne pas imposer un linéaire de façade sur rue non réalisable ou qui serait inadapté à la construction de la parcelle.

REGLES PROPRES A LA ZONE UB :

- ✦ Afin de renforcer la mixité des formes urbaines sur une zone caractérisée par un tissu urbain hétérogène, il est prévu des implantations diversifiées par rapport aux voies et emprises :
 - soit à l'alignement des voies,
 - soit en respectant un recul de 5 m minimum.
- ✦ Afin de tenir compte de l'existant, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles soient justifiées et qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

REGLES PROPRES A LA ZONE UC:

- ✦ Afin de mieux prendre en compte la spécificité des formes urbaines sur des zones en grande partie urbanisées et caractérisées essentiellement par de l'habitat pavillonnaire, il est prévu des implantations en retrait de 5m par rapport aux voies et emprises. Ce retrait permettra en outre de gérer une place de stationnement supplémentaire sur la parcelle dans la mesure où les habitants de ces quartiers sont plus captifs de la voiture que ceux qui vivent sur les secteurs de centralité.
- ✦ Afin de tenir compte de l'existant, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles soient justifiées et qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

REGLES PROPRES A LA ZONE UE :

- ✦ Compte tenu du volume important de la plupart des constructions autorisées dans cette zone, les constructions devront s'implanter à 5 m minimum des voies et emprises publiques.

REGLES PROPRES A LA ZONE UK :

- ✦ Afin de permettre l'intégration paysagère des constructions liées à l'hébergement touristique et de minimiser l'impact visuel depuis les abords du camping, un recul minimum de 15m est fixé par rapport à la voie.

REGLES PROPRES A LA ZONE UY:

- ✦ Compte tenu de la typologie des constructions liées aux activités économiques et afin de préserver la sécurité routière, celles-ci devront s'implanter avec un recul minimum de 20 m par rapport à l'alignement de la RN524 et de 15 m par rapport à l'alignement de la RD35.
- ✦ Enfin, compte tenu des volumes importants des constructions autorisées dans la zone UY, un retrait minimum de 6 m est imposé par rapport aux autres voies.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLES COMMUNES AUX ZONES UA, UB ET UC:

- ✦ De façon à optimiser l'utilisation du sol en zones UA UB et UC où les terrains sont généralement de petite taille, l'implantation des constructions sur la limite séparative est autorisée.
- ✦ Dans le cas d'implantation en retrait, une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m est imposée afin de ne pas créer des espaces inaccessibles et de ne pas occasionner de gêne au voisinage.

REGLES PROPRES A LA ZONE UE :

- ✦ Compte tenu de la nature particulière des constructions autorisées dans cette zone, une distance minimum de 5 m est imposée par rapport aux limites séparatives.

REGLES PROPRES A LA ZONE UK :

- ✦ Compte tenu de la volumétrie importante des constructions autorisées dans cette zone, une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m est imposée par rapport aux limites séparatives.

REGLES PROPRES A LA ZONE UY:

- ✦ Compte tenu de la volumétrie des constructions autorisées en zone UY, un recul minimum de 5 m est imposé par rapport aux limites séparatives.
- ✦ Afin d'éviter des conflits avec le voisinage, des implantations plus contraignantes pourront être imposées pour les installations classées.

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

REGLES COMMUNES AUX ZONES UA, UB, UC, UE ET UY:

- ✦ La structure parcellaire des zones urbaines ne justifie pas de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

REGLES PROPRES A LA ZONE UK :

- ✦ La vocation particulière de la zone UK justifie de fixer une distance de 4m entre deux constructions situées sur une même propriété.

Article 9 : emprise au sol

REGLES PROPRES AUX ZONES UA, UE

- ✦ La volonté d'encourager le renouvellement urbain en zones UA et de renforcer la mixité urbaine en zone UE justifient de ne pas réglementer l'emprise au sol dans ces zones.

REGLES PROPRES AUX ZONES UB ET UC:

- ✦ La volonté de définir une gradation de la densité en zones urbaines justifie de fixer les emprises au sol maximum suivantes :
 - 50% en zone UB
 - 40% en zone UC

REGLES PROPRES AUX ZONES UK ET UY:

- ✦ L'emprise au sol maximum en zones UK et UY est portée respectivement à 70 % et 60 %, afin de permettre la réalisation de surfaces bâties adaptées aux constructions autorisées dans ces zones tout en maintenant l'espace nécessaire au fonctionnement général du site (stationnement, circulation, stockage, ...).

Article 10 : hauteur des constructions

REGLES RELATIVES AUX ZONES UA, UB ET UC :

- ✦ La hauteur des constructions est fixée en fonction de la densité décroissante observée dans ces zones et de manière à favoriser l'intégration des constructions dans chaque type de tissu urbain. Les hauteurs suivantes ont donc été définies :
 - 12 m au faitage en zone UA (équivalent à R+2)
 - 9 m au faitage en zone UB (équivalent à R+1)
 - 8 m au faitage en zone UC (équivalent à R+1 avec des hauteurs sous plafond plus basse qu'en zone UB)
- ✦ Afin d'éviter les nuisances avec le voisinage, les annexes implantées sur la limite séparative ne doivent dépasser 3,50 m en tout point du bâtiment situé en limite séparative.

REGLES RELATIVES AUX ZONES UE ETUY:

- ✦ Compte tenu de la volumétrie importante des constructions autorisées dans ces zones, des hauteurs maximum de 12m sont autorisées.

REGLES RELATIVES A LA ZONE UK :

- ✦ Compte tenu de la vocation touristique de la zone et de la nécessité d'intégration paysagère des constructions nouvelles, celles-ci devront respecter une hauteur maximum de 4,5m à l'exception des constructions à usage collectif qui pourront atteindre 9m.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

REGLES COMMUNES AUX ZONES UA, UB ET UC :

- ✦ 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 zones UA et UB 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 génoises devront être conservées,
 - les ouvertures en toiture, disposition plutôt contemporaine, ne sont pas interdites car elles peuvent permettre de conquérir des surfaces habitables en combles. Toutefois, afin d'éviter des excroissances type «fenêtre mansardée», il est exigé que les ouvertures en toiture épousent la pente du toit; il en est de même des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les panneaux photovoltaïques,

- les façades, dont les couvertures présentent traditionnellement des proportions plus hautes que larges afin de limiter les déperditions de chaleur tout en captant la lumière quelle que soit la période de l'année et la hauteur du soleil. Cette verticalité est à conserver au risque de dénaturer fortement la composition des façades, au même titre que les volets traditionnellement en bois,
- La couleur des façades constitue également un élément prégnant dans le paysage urbain où il est traditionnellement de teinte claire, dérivé des tons pierre calcaire ; cette ambiance chromatique est à respecter en permettant de varier entre les tons «sable», «pierre», «ivoire», d'autres couleurs sont acceptées pour les menuiseries, à l'exclusion des couleurs inusitées dans le secteur du Bas Armagnac comme le bleu turquoise, jaune, orange, rose, violet, noir, ...
- ✦ Les préconisations retenues dans la zone UC s'avèrent similaire à celles des zones UA et UB de manière à assurer une harmonie sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune.
- ✦ En effet, l'objectif n'est pas de reconduire un pastiche de la zone UA. C'est pourquoi le règlement autorise de déroger à certains principes dans l'hypothèse d'un projet d'expression architecturale novatrice, ou d'un projet mettant en œuvre des dispositions particulières telles que façade et toiture végétalisée, toitures en zinc ou le recours à d'autres types de matériaux (comme le bois).
- ✦ L'article 11 réglemente également les clôtures qui dans l'espace public s'avèrent tout autant prégnant que l'aspect architectural des bâtiments.
- ✦ Pour cela, les 3 typologies les plus fréquentes ont été reprises, afin d'offrir un choix tout en évitant la démultiplication anarchique des modes de traitement :
 - les murs traditionnels de 1,20 m maximum,
 - les murs bahuts surmontés d'une grille.
- ✦ Quant à la zone UC destinée à s'insérer dans un environnement plutôt végétal naturel, seul le mur traditionnel de 1,20 m maximum et la haie végétale y sont autorisés.

REGLES RELATIVES AUX ZONES UE ET UK :

- ✦ Compte tenu de la vocation de ces zones, la rédaction de l'article 11 se limite à une obligation pour les constructions nouvelles de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. En effet, le type de constructions autorisées dans ces zones ne justifie pas de détailler plus précisément les obligations en matière d'aspect architectural.
- ✦ En zone UK, afin de privilégier une intégration paysagère avec le contexte local, les pastiches seront interdits et les façades des HLL seront réalisées en bois.

REGLES RELATIVE SA LA ZONE UY:

- ✦ Les règles définies pour la zone UY doivent permettre de produire des bâtiments à vocation économique et industrielle tout en respectant certains principes de cohérence architecturale et d'intégration paysagère (toitures terrasse autorisées mais masquées par des acrotères, nombre de matériaux utilisés, ...).
- ✦ Dans le même souci d'harmonisation des clôtures, les modalités de traitement des clôtures est réduite à un principe de panneaux à mailles métalliques sur poteaux, simple et efficace dans le cadre de la protection d'un établissement économique.

Article 12 : aires de stationnement des véhicules

REGLES RELATIVES AUX ZONES UA, UB ET UC:

- ✦ Afin de gérer le stationnement en dehors des emprises publiques, il est exigé des places de stationnement pour chaque logement en fonction des possibilités des différentes

zones. Ainsi, en zone UA une distinction est faite entre les constructions existantes et les constructions nouvelles. Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement pour chaque logement alors que pour les constructions nouvelles, compte tenu des possibilités d'aménagement supérieures, il sera exigé 2 places par logement.

- ✦ Pour les zones UB et UC, compte tenu du mode d'habitat essentiellement pavillonnaire générant des besoins plus importants en matière de stationnement, il est exigé 2 emplacements par logement plus une place pour 4 logements (dans la zone UC) à répartir dans les opérations d'aménagement qui seraient éventuellement réalisées.
- ✦ Pour les zones UK et UY ainsi que pour les constructions autres que celles ayant une vocation d'habitat dans les zones UA, UB et UC, on trouve plutôt des ratios de surface qui sont définis afin d'adapter la règle aux besoins générés par les différents types de constructions. Ces ratios permettent de gérer à la fois le stationnement des visiteurs et celui du personnel de l'établissement.
- ✦ Dans la zone UE, la vocation de la zone à accueillir des équipements publics (notamment des équipements sportifs) ne permet pas de définir un nombre de places précis ou encore un ratio. Cependant, il est précisé que le stationnement des véhicules devra être assuré sur des espaces suffisants et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique afin de ne pas occasionner de gêne.

Article 13 : espaces libres et plantations

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES:

- ✦ Les règles édictées dans cet article ont pour objectif de préserver la végétation existante et de promouvoir son développement afin d'éviter de ne générer que de l'espace minéral.
- ✦ Dans cet objectif, il sera exigé que les espaces libres et les espaces de stationnement soient plantés et que les espaces de dépôt soient masqués par des plantations afin de favoriser leur insertion.
- ✦ Dans les zones à caractère pavillonnaire (UC) compte tenu des problématiques liées à la gestion des eaux pluviales et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il est exigé sur chaque parcelle individuelle un minimum de 25 % d'espaces verts et un pourcentage de 10 % minimum d'espaces verts dans toute opération d'habitat supérieure à 5 000 m².

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

REGLES RELATIVES AUX ZONES UA, UB, UC, UE, UK ET UY:

- ✦ Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer de COS.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- ✦ Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

- ✦ Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

III-4-2. LES ZONES A URBANISER (AU)

■ OBJECTIFS DU REGLEMENT

- Répondre aux objectifs de diversité de l'habitat.
- Favoriser la mixité des formes urbaines (pavillonnaire, maison de ville, maisons en bandes...) au sein de ces nouveaux espaces de développement.
- Traduire les orientations d'aménagement et de programmation.

■ JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

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 à 1.9 est la même que celle développée en zone U.

Article 2 : occupation du sol soumises à conditions particulières

- ✦ Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, l'aménagement des zones 1AU devra respecter des tranches minimum de 1ha.
- ✦ Les conditions énumérées à l'article 2 ont pour objectif de veiller à ce qui se réalise dans les zones AU soit conforme aux principes définis dans les Orientations d'Aménagement (point de passage, bande paysagère).
- ✦ Afin de traduire les objectifs de mixité de l'habitat, la recevabilité des opérations d'aménagement est conditionnée à l'affectation de 15 % minimum du programme des logements à des logements locatifs sociaux.

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 et de programmation (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 l'assainissement collectif et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Article 5 : superficie minimale des terrains

- ✦ Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer une taille minimum de terrain.

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

- ✦ Afin de prendre en compte le statut de voie de transit de la RN524, il est prévu des implantations en retrait de 20m par rapport à l'alignement de la voie.
- ✦ Afin de favoriser le développement d'une forme urbaine dense et mixte en zones 1AU, un choix est laissé entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.
- ✦ 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.

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

- ✦ Afin de conserver un tissu urbain aéré et préserver des cœurs d'îlots végétalisés, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40%.

Article 10 : hauteur des constructions

- ✦ La hauteur maximale des constructions est autorisée à 8 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 (haies vives d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique ou d'un mur traditionnel en pierre sur limite d'emprise publique).

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.
- ✦ Toujours dans l'objectif de promouvoir des espaces habités végétalisés, il est rappelé que 10 % 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.

Article 14 : COS

- ✦ Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer de COS.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- ✦ Afin de favoriser une démarche environnementale dans les opérations d'aménagement, les opérations immobilières, groupe d'habitations et lotissement de 10 logements et plus devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destinés à l'arrosage des espaces verts.
- ✦ Afin de limiter la fréquence des passages des services publics d'enlèvement des déchets ménagers, les opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus devront être équipés d'un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

- ✦ Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

III-4-3. LA ZONE AGRICOLE (A)

■ OBJECTIFS DU REGLEMENT

- 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 REGLEMENT

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 de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, seules sont autorisées les constructions et bâtiments directement liés à l'activité agricole.
- ✦ Le règlement précise que l'extension des constructions existantes est limitée à 50% de la surface de plancher existante et à 250 m² de surface totale, afin de permettre une évolutivité mesurée de ce patrimoine dans le respect des objectifs de consommation modérée des terres agricoles.

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

- ✦ Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer une taille minimum de terrain.

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 6.3 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 RN 524, du fait de son classement en tant que voie à grande circulation, les constructions doivent être implantées à 75m au minimum de l'axe de la voie.
- ✦ Par rapport, à la RD 35 et aux autres routes départementales, les constructions doivent être implantées respectivement à 35m et à 15 m au minimum de l'axe des voies. Ces règles respectent les dispositions du Schéma Directeur de la voirie départementale.

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).
- ✦ 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

- ✦ Aucun enjeu particulier ne nécessite de réglementer cet article.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

- ✦ Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer de COS.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- ✦ Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

- ✦ Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

III-4-4. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

■ OBJECTIFS DU REGLEMENT

- Préserver la vocation naturelle de ces espaces de toute constructibilité tout en permettant leur gestion.
- Permettre une certaine évolutivité limitée du bâti existant (article 2) afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU.
- Permettre le changement de destination de certaines constructions agricoles à caractère patrimonial sous réserve du respect de certains critères (cf. chapitre 3.4).

■ JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

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.
- ✦ L'article 2.5 tient compte des possibilités offertes par l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme qui autorise en zone N « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Peuvent être ainsi autorisées, les constructions relatives aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les poste de transformation électrique, les stations d'épuration, ou encore les châteaux d'eau...
- ✦ Afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU, il est prévu des dispositions à même de permettre une certaine évolutivité du bâti, mais dans une proportion limitée : La limite de +50 % de surface de plancher vise à rendre une certaine habitabilité à l'habitat rural sans pour autant ouvrir à des abus en terme de multiplication de logements qui pourrait poser des problèmes de réseaux publics puisque la surface de plancher totale admise est limitée à 250 m².

DANS LES SECTEURS NQ :

- ✦ Afin de permettre le fonctionnement du centre équestre, les constructions nécessaires à cette activité sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.

DANS LES SECTEURS NNA

- ✦ Afin de protéger les espaces naturels sensibles de la commune protégés au titre de Natura 2000, toutes les occupations du sol et installations sont interdites sauf celles liées à la protection et à la gestion de ces milieux.

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

- ✦ Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer une taille minimum de terrain.

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

- ✦ En imposant un recul minimum de 8 m aux constructions l'article 6.3 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 RN 524, du fait de son classement en tant que voie à grande circulation, les constructions doivent être implantées à 75m au minimum de l'axe de la voie.
- ✦ Par rapport, à la RD 35 et aux autres routes départementales, les constructions doivent être implantées respectivement à 35m et à 15 m au minimum de l'axe des voies. Ces règles respectent les dispositions du Schéma Directeur de la voirie départementale.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ✦ Afin de prendre en compte le risque de feu de forêt, un recul de 12 m minimum est imposé par rapport au massif forestier environnant.
- ✦ L'implantation des seules constructions autorisées en zone N, à savoir les annexes au logement principal doit respecter un recul minimum de 5 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 de prendre en compte le risque de feu de forêt et permettre l'accès aux engins de défense incendie, une distance minimum de 4 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 9 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 Bas Armagnac.

Article 12 : stationnement des véhicules

- ✦ Aucun enjeu particulier ne nécessite de réglementer cet article.

Article 13 : espaces libres et plantations

- ✦ Il est rappelé certaines dispositions relatives à la protection d'éléments végétaux, à savoir celles liées aux Espaces Boisés Classés à Protéger et celles liées à la Loi Paysage.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

- ✦ Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer de COS.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- ✦ Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

- ✦ Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

III-5. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DE FORET DANS LE PLU

La commune de Gabarret 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.

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.

► DISPOSITIONS DU PLU VISANT A PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INCENDIE DE FORET DANS CERTAINS SECTEURS

D'une manière générale le PLU de Gabarret 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.

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 DU RISQUE SISMIQUE

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

III-7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Gabarret est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles qui est qualifié dans certains secteurs de faible ou moyen. Au-delà, des informations mentionnées au chapitre II-5, le présent PLU ne prévoit pas de dispositions réglementaires spécifiques.

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

Les dispositions du décret n° 2012-995 du 23 août 2012 sont entrées en vigueur le 1er février 2013.

Les nouvelles dispositions des articles R. 121-14 et R. 121-16 du code de l'urbanisme s'appliquent à l'élaboration ou à la révision d'un plan local d'urbanisme, lorsque le débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durables n'a pas encore eu lieu à la date d'entrée en vigueur du présent décret ;

Or, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant été débattu avant le mois de février 2013, l'obligation de réaliser une évaluation environnementale s'appuie d'une part sur des critères techniques et d'autres part sur la présence d'effets notables des orientations du PLU sur les milieux naturels

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

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

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

Concernant les impacts directs ou indirects sur la zone Natura 2000 des étangs d'Armagnac (FR7300891) et de la Gélise (FR7200741), l'analyse effectuée au chapitre IV du présent Rapport de Présentation démontre que ces derniers ne peuvent pas être considérés comme significatifs.

III-9. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

► Compatibilité avec le PLH

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

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

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

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

- Maîtrise foncière : poursuite des documents d'urbanisme, mobilisation d'acteurs, conseil urbain et appui technique aux communes, ... ;
- Diversifications de l'Habitat : objectifs communautaires de production de logements à loyers conventionnés (HLM, logements communaux, logements privés) ;
- L'amélioration de l'habitat : mise en place de programmes opérationnels ciblés (habitat indigne, efficacité énergétique, maintien au domicile, parc vacant et locatifs à loyers encadrés,...) ;

L'observation et l'animation : observation de l'offre et de la demande locative, suivi de données statistiques, analyse de l'activité de la construction, veille sur des problématiques.

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

- Assurer la montée en croissance de l'offre locative accessible
- Résorber l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique
- Engager une action foncière pour organiser le développement de l'habitat.

Les Orientations du PLU sont compatibles avec ces objectifs.

► Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE est un document de planification ayant pour objet la mise en œuvre des grands principes de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992. Il fixe pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne 2010-2015 approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur du Bassin en date du 1er décembre 2009, fixe les priorités suivantes :

- focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- restaurer les débits d'étiage : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin (zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus),
- remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner,
- sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine avec des règles collectives de gestion et de protection,

- délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation,
- instaurer la gestion équilibrée par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

Six grandes orientations guident la mise en œuvre du SDAGE :

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

Orientations du SDAGE Adour Garonne	Articulation avec les orientations du PLU
❖ créer les conditions favorables à une bonne gouvernance	❖ non concerné
❖ réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques	❖ protéger les espaces naturels sensibles (le petit Rimbez...) et orienter les choix généraux de développement à l'écart du réseau hydrographique
❖ gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides	❖ limiter au maximum le développement des activités implantées antérieurement au PLU, à proximité des milieux aquatiques
❖ assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques	❖ protection du réseau de fossés (rôle écologique)
❖ maîtrise la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique	❖ protection au niveau écologique et paysager, des boisements ripicoles le long des fossés, et dans les zones humides.
	❖ choix d'un développement urbain limité et regroupé visant à préserver les espaces naturels agricoles et naturels.
	❖ préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales quantitativement et qualitativement avec la protection du système de fossés et des boisements constituant des coulées vertes
	❖ donner la priorité au développement urbain sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif et procéder au choix des systèmes d'assainissement autonomes adaptés à l'aptitude des sols
	❖ limitation de l'imperméabilisation des sols
	❖ abords des cours d'eau classés en zone inconstructible
❖ privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire	❖ non concerné

► **Compatibilité avec le SAGE de la Midouze**

Le tableau ci-dessous présente les enjeux et objectifs généraux du SAGE Midouze qui ont été définis dans le PAGD.

Enjeux et objectifs généraux du SAGE Midouze identifiés dans l'état des lieux et le diagnostic

ENJEUX	OBJECTIFS GÉNÉRAUX
1 - Garantir l'alimentation en eau potable	tous les objectifs détaillés ci-dessous permettront de répondre directement ou indirectement à l'enjeu AEP
2 - Réduire les pressions sur la qualité de l'eau pour atteindre le bon état des eaux superficielles et souterraines	1 - Préserver la qualité des eaux souterraines pour l'alimentation en eau potable 2 - Réduire / éliminer les pollutions directes 3 - Lutter contre la pollution diffuse 4 - Réduire l'érosion des sols et le transport des sédiments 5 - Limiter l'impact de l'urbanisme 6 - Améliorer les connaissances
3 - Favoriser une gestion quantitative durable de la ressource en eau	7 - Atteindre le bon état quantitatif des eaux souterraines 8 - Restaurer durablement l'équilibre de la ressource en eau afin de garantir des débits d'étiage satisfaisant à la fois le milieu et les usages 9 - Approfondir les connaissances sur les nappes du plio-quaternaire et les échanges nappes rivières 10 - Prévenir et limiter les risques d'inondation
4 - Protéger et restaurer les cours d'eau et les milieux humides	11 - Structurer les acteurs de l'aménagement et de l'entretien de rivières 12 - Améliorer la fonctionnalité écologique des rivières et des milieux aquatiques 13 - Restaurer la continuité écologique 14 - Délimiter, préserver et restaurer les milieux humides

Afin de répondre aux enjeux et objectifs du SAGE, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'élaboration du PLU et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

✦ MESURES DE REDUCTION

Conformément aux enjeux et objectifs du SAGE de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut en zone U et AU une gestion des eaux pluviales et des eaux usées respectueuse de l'environnement et des milieux aquatiques, notamment dans le cadre de l'article 4-DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

- Vis-à-vis des rejets d'eaux usées en zone U et AU :

Afin de limiter les incidences sur les milieux aquatiques liées au développement urbain, le règlement des zones U et AU décline :

- o un raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement, celui-ci desservant la quasi- totalité des zones U et la totalité des zones AU (cf. carte du réseau d'assainissement en annexes du PLU)
- o un traitement et élimination des effluents autres que domestiques conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité,

La subordination de l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

- Vis-à-vis des rejets d'eaux pluviales en zone AU :

Outre l'aspect quantitatif abordé au paragraphe précédent (débit de fuite limité à 3 l/ha/seconde), les dispositions de prise charge des eaux pluviales par le biais de noues végétales, fossés, préconisées à l'article 4-6 et déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (profil 1 densément plantés et enherbés) participent à un abattement de leur éventuelle charge polluante; en effet une ripisylve est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m2/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée (source : « Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, 1994)

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU

L'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement est réalisée d'une part à l'échelle communale et d'autre part à l'échelle des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU » c'est-à-dire des zones à urbaniser (Zones AU).

Une attention particulière est également attachée aux enjeux forts identifiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement et des paysages.

IV-1. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE

IV-1-1. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS

Une attention particulière doit être portée au relief des futures zones à urbaniser, car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par remblai, terrassement, ...) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnements comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes.

La topographie peu marquée des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU conduit à conclure à l'absence d'enjeu fort en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation. Pour autant, une attention particulière doit être portée à la capacité d'infiltration des sols afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales et leur infiltration.

En effet, d'une part, la nature à dominante argileuse des sols constitue un facteur défavorable à une bonne infiltration des eaux, et d'autre part la présence, en période hivernale, d'une nappe phréatique proche du sol peut constituer un facteur limitant.

Par ailleurs, la mauvaise capacité globale d'infiltration des sols peut se trouver accentuée par un phénomène d'imperméabilisation des sols lié à l'urbanisation, lors de l'édification des bâtiments, des voiries et des espaces de stationnement.

► MESURES DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU

Afin de limiter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'élaboration du PLU et trouvent une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

► Zone AU

Le règlement d'urbanisme prévoit plusieurs dispositions destinées à gérer quantitativement (l'aspect qualitatif est développé dans le paragraphe IV-1-2 Incidences sur l'hydrographie) les eaux pluviales (EP) dans de bonnes conditions ; l'article 4 impose :

- de recourir en priorité à la résorption des EP sur le terrain d'assiette du projet.
- que les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront collectées et tamponnées au moyen de techniques alternatives de surface (noues végétales, fossés, zones d'étalement) de telle sorte que le débit de fuite rejeté à l'aval ne dépasse pas 3 l/ha/seconde.

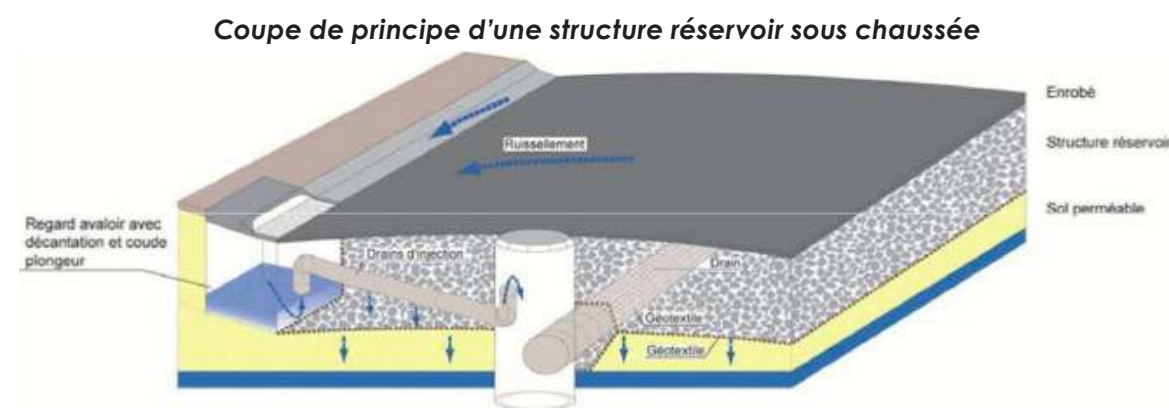
Le règlement d'urbanisme prévoit en zone AU plusieurs dispositions destinées à modérer l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation excessive des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement des eaux : l'article 9 limite l'emprise au sol des constructions à 40 % en zone AU ; l'article 13 exige en zones AU le maintien de 10 % d'espaces verts plantés au sein de l'opération d'aménagement et de 25 % sur chaque parcelle individuelle ;

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU de Marrast, Pigeon et Petit-Lille déclinent de larges bandes paysagères destinées en partie à récupérer les eaux pluviales.

► MESURES DE RECOMMANDATION INDEPENDANTE DU PLU

Outre la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales de type noue enherbée, il peut être recouru à la mise en œuvre d'autres solutions compensatoires permettant le stockage des eaux pluviales et favorisant leur infiltration dans le sol comme la chaussée réservoir.

Les structures réservoirs permettent le stockage provisoire de l'eau sous une chaussée dans le corps constitutif de celle-ci. Elles permettent la gestion des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées des voiries, sans consommation d'espace. Les eaux collectées par les caniveaux sont injectées dans la structure réservoir par des drains de ré-injection dans la structure réservoir.



Les principaux avantages d'une structure réservoir sous chaussée sont :

- pas de consommation d'espaces supplémentaires pour la prise en compte de la gestion des eaux pluviales,
- pas de surcoût car la structure réservoir est englobée dans le corps de chaussée,
- une bonne intégration paysagère car les ouvrages sont sous la voirie et donc invisibles.

Les inconvénients d'une chaussée réservoir sont :

- l'obligation d'un entretien régulier des regards avaloirs et ouvrage de décantation pour limiter le colmatage,
- le volume de stockage dépend de la hauteur de nappe. Elle conditionne donc le nivellement de la voirie, qui ne peut être sous le niveau du terrain naturel,
- la pente du terrain doit être faible pour éviter les risques de débordement aux points bas,
- un ouvrage de régulation et un exutoire fonctionnel sont nécessaires.

► INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS APRES MESURES

Au regard des enjeux liés à la topographie et à la capacité d'infiltration des eaux (ruissellement en zone AU) les mesures de réduction d'impact mises en place doivent permettre de limiter l'incidence du PLU sur le milieu.

IV-1-2. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT L'HYDROGRAPHIE ET LES ZONES HUMIDES

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR L'HYDROGRAPHIE ET LES ZONES HUMIDES

L'urbanisation autorisée dans les zones AU est susceptible d'entraîner un risque de pollution des eaux superficielles (cours d'eau), lors de la phase d'aménagement de la zone mais également en dehors de cette phase, c'est-à-dire en phase de fonctionnement quotidien à l'issue de l'aménagement (circulation automobile, lessivage des routes, déversements de produits toxiques, etc).

Les incidences sont faibles dans la mesure où les zones AU se situent éloignées du réseau hydrographique de la commune composé des ruisseaux de l'Estampon, du Petit Rimbez, du fossé Bernet et du Petit Canal.

Par ailleurs, aucune zone humide n'a été inventoriée sur les zones de développement urbain (zones 1AU).

Les incidences prévisibles du PLU sur l'hydrographie se formalisent donc essentiellement en termes de dégradation de la qualité de l'eau.

► MESURES DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU

Afin de réduire les incidences du PLU sur le réseau hydrographique, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'élaboration du PLU et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

MESURES DE REDUCTION

Conformément aux objectifs du SDAGE de maintien de la qualité des milieux aquatiques (mesure D : Préserver et gérer les zones humides), le règlement d'urbanisme du PLU promeut en zone U et AU une gestion des eaux pluviales et des eaux usées respectueuse de l'environnement et des milieux aquatiques, notamment dans le cadre de l'article 4-DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

- ✦ Vis-à-vis des rejets d'eaux usées en zone U et AU :

Afin de limiter les incidences sur les milieux aquatiques liées au développement urbain, le règlement des zones U et AU décline :

- un raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement, celui-ci desservant la quasi-totalité des zones U et la totalité des zones AU (cf. carte du réseau d'assainissement en annexes du PLU)
- un traitement et élimination des effluents autres que domestiques conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité,

La subordination de l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

- ✦ Vis-à-vis des rejets d'eaux pluviales en zone AU :

Outre l'aspect quantitatif abordé au paragraphe précédent (débit de fuite limité à 3 l/ha/seconde), les dispositions de prise charge des eaux pluviales par le biais de noues végétales, fossés, préconisées à l'article 4-6 et déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (profil 1densément plantés et enherbés) participent à un abattement de leur éventuelle charge polluante ; en effet une ripisylve est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m²/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée (source : « Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, 1994)

► MESURES DE RECOMMANDATION

► EN PHASE CHANTIER

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures suivantes seront mises en place :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur le chantier seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel ;
- Tout stockage de matières dangereuses et pouvant présenter un risque de pollution pour le sol et la nappe superficielle fera l'objet d'un stockage sur bacs de rétention dimensionné en fonction des volumes stockés ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique ;
- Une protection (géotextile par exemple) sera mise en place au niveau des dispositifs de collecte des eaux pluviales jusqu'à la finition des travaux de gros œuvre ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.
- Tout déversement d'huile de vidange, de carburant ou de produits de nettoyage sera interdit.

De manière générale, il sera recommandé autant que possible de ne travailler que par temps sec. Par ailleurs, les risques de pollution de la nappe superficielle seront moindres en périodes de basses eaux (été). De même, tout travaux dans la nappe seront interdits. Les travaux de terrassements et de gros œuvres devront impérativement avoir lieu en période de basses eaux, en été et en automne.

► EN CAS DE POLLUTION ACCIDENTELLE

En cas de déversement accidentel de produits polluants (ex : hydrocarbures), certaines mesures pourront être prises :

- Récupérer avant ruissellement tout ce qui a été déversé ;
- Limiter la zone d'expansion de la pollution en fermant l'exutoire du bassin puis en pompant et en évacuant les eaux souillées vers une centre de traitement adapté ;
- Excavation des terres polluées et dépôts sur aires protégées (étanchées) avant leur transport vers un centre de traitement adapté.

► ENTRETIEN DES OUVRAGES DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

PART DES INTERVENTIONS D'ENTRETIEN :

- ✦ **Visites** : Une observation attentive du dispositif s'impose aux gestionnaires de ces ouvrages, en particulier dans les mois qui suivent les premiers événements pluvieux significatifs. Cette période permet de caler un planning des visites ultérieures.
- ✦ **Entretien** :
 - Enlèvement des flottants et éléments grossiers sur grilles d'avaloirs ;
 - Curage des siphons (si présents) ;
 - Nettoyage des regards.

La fréquence de ces entretiens dépend des événements pluvieux et du site. Une intervention par trimestre est au minimum souhaitable.

► INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR L'HYDROGRAPHIE ET LES ZONES HUMIDES APRES MESURES

Au regard de réduction d'impacts mises en place l'incidence du PLU sur l'hydrographie et les zones humides est jugée maîtrisée.

IV-2. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE

IV-2-1. INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE

En passant d'un état naturel à un état urbain, les zones classées constructibles sont les zones les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par le Plan Local d'Urbanisme.

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LES ZONES NATURELLES CLASSEES EN ZONES AU

Le tableau suivant synthétise l'évaluation des enjeux biologiques au niveau des zones AU, et permet de conclure que l'ensemble des zones de développement préfigurées par la révision du PLU sont occupées par des habitats naturels communs en Aquitaine, dont aucun ne présente un niveau d'enjeu d'ordre patrimonial (habitat non rare).

	Habitats naturels	Rôle fonctionnel	Rareté	Enjeu de conservation
Zone AU de Marrast	Pins maritimes Prairie Haies bocagères	Trame verte liée aux structures bocagère	C	faible à moyen
Zone AU de Pigeon	Culture de maïs Prairie Haies bocagères	Effet de lisière lié à l'alignement de chênes	C	faible à moyen
Zone AU de Petit Lille	Prairie	Réservoir de biodiversité	C	faible à moyen

Concernant la faune, les incidences prévisibles de l'urbanisation sur les secteurs AU restent faibles, ces espaces sont essentiellement concernés par la présence d'une faune commune. Les espèces terrestres, oiseaux, ..., même si elles voient leur surface d'habitat diminuer, pourront se reporter facilement sur les milieux adjacents, encore bien présents sur la commune.

Le faible développement de réseaux de fossés et de végétation aquatique d'accompagnement aux abords des zones AU limite significativement la probabilité d'une fréquentation de ces sites par certaines espèces d'intérêt communautaire inféodées aux milieux humides.

L'ouverture à l'urbanisation s'accompagne d'une incidence sur le patrimoine biologique. Parallèlement à l'artificialisation des sols par minéralisation, l'urbanisation s'accompagne également du développement d'une strate végétale exogène dans le cadre de l'aménagement des jardins d'agrément.

A cette occasion des espèces végétales nuisibles et invasives (Raisin d'Amérique, Robinier faux-acacia, Ailanthé glanduleux, Baccharis, ...) peuvent être introduites qui entrent en compétition avec la flore endémique.

A ces titres, l'incidence du PLU est évaluée comme mineure en terme de perte d'habitat naturel.

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LES ZONES NATURELLES (N)

La prise en compte des enjeux de préservation des habitats à forte sensibilité environnementale, de préservation des espaces qualifiés de « Nature ordinaire » ainsi que la prise en compte des enjeux de consommation économe du territoire nécessaire au développement des activités humaines (à savoir 15 ha au total soit moins de 1% du territoire) a conduit le PLU au classement de 46 % du territoire en zone Naturelle inconstructible (zone N, Nna).

Le PLU décline ainsi :

- Une zone N inconstructible dans lesquels cependant une faible évolutivité du bâti est autorisée (extension limitée à + 50% de la surface de plancher existante) comme le permet l'article L123-1-5 II du code de l'urbanisme ;
- Un secteur Nna sur les milieux naturels protégés au titre de Natura 2000, dans lequel le règlement d'urbanisme circonscrit les occupations et utilisations du sol aux seules actions d'entretien et de gestion des espaces naturels sensibles ;
- Un secteur Nq destiné au centre équestre existant ;
- Une disposition d'Espace Boisé Classé (EBC).

Au titre de ces dispositions, le PLU est susceptible de développer des incidences positives directes sur l'environnement.

► MESURES ENVISAGEES POUR EVITER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE

Afin de limiter les incidences sur le patrimoine biologique, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'élaboration du PLU et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

► MESURES D'EVITEMENT

Vis-à-vis des habitats naturels constitués par les haies bocagères

Afin de préserver les habitats naturels constitués par les haies bocagères, le PLU prévoit la protection des alignements d'arbres et d'arbustes constituant les structures bocagères par le biais de l'application de l'article L.123-1-5-III du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU prévoient le confortement des structures bocagères par le biais de plantations à réaliser.

► RECOMMANDATIONS INDEPENDANTES DU PLU

D'une manière générale, les mesures suivantes peuvent être recommandées lors de la mise en œuvre des projets autorisés par le PLU :

► PHASAGE DES TRAVAUX

Les chantiers sont source de dérangement pour la faune et peuvent être à l'origine de perturbation des activités vitales de des espèces. Il est préconisé, pour des chantiers situés à proximité d'habitats naturels de réaliser les travaux hors de la période de reproduction, soit de commencer les travaux avant début avril ou après août.

Ce phasage du chantier est donné à titre préventif et ne revêt pas un caractère obligatoire pour le maître d'ouvrage.

► EVITER LA PROPAGATION D'ESPECES INVASIVES

Les travaux, par les remaniements qu'ils entraînent, sont propices au développement d'adventices et à la prolifération de plantes envahissantes. Les engins de chantiers sont des vecteurs de propagation de ces espèces (transport de terre végétale, déplacements des véhicules sur de longs trajets..).

La prolifération des espèces invasives produit des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes. Cette prolifération est un des facteurs majeurs de la perte de diversité biologique. Afin d'éviter le développement de ce phénomène sur la commune, il est préconisé de limiter l'utilisation de matériaux extérieurs (terre végétale en particulier). De même, afin d'éviter l'exportation d'espèces présentes sur la commune, il est préconisé d'éviter d'utiliser la terre éventuellement extraite lors de travaux sur d'autres chantiers.

Compte tenu des mesures d'évitement mises en place, les impacts potentiels du projet de PLU sur le patrimoine biologique sont considérés comme maîtrisés.

► INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE APRES MESURES

L'incidence du PLU est globalement limitée concernant les enjeux de conservation du patrimoine biologique et de la trame verte et bleue : Les zones de développement (15 ha en zones AU) ne conduisent à aucune dégradation ni perte d'habitat d'intérêt patrimonial; par ailleurs le classement de 46 % de la commune en zone N et secteurs de zone N constitue un gage de prise en compte des enjeux de préservation des équilibres environnementaux et de la TVB.

IV-3. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES

IV-3-1. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Les projets de développement permis par la mise en œuvre du PLU, sont susceptibles d'avoir une incidence sur la ressource en eau potable à double titre, en termes de qualité de l'eau si le projet porte atteinte à l'intégrité de la ressource, mais également en termes de quantité si le projet conduit à une sur-exploitation d'une ressource qui se situerait déjà dans une situation de déséquilibre par rapport aux besoins actuels ; cette situation étant le cas de secteurs aquitains contraints de mettre en œuvre un Schéma d'Aménagement et de Gestion (SAGE) des nappes profondes afin de définir des unités de gestion et limiter l'aggravation du déficit de la ressource en eau.

► INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE EN EAU D'UN POINT DE VUE QUALITATIF

La ressource en eau potable du canton provient exclusivement de ressources souterraines, de réservoirs profonds relativement bien protégés par une couche imperméable (nappes captives) ; la ressource en eau est donc peu exposée aux risques de pollution.

Au niveau de la ressource en eau souterraine, la commune de Gabarret se situe sur les aquifères suivants :

- Landes Aquitaine Occidentale / Mio-Plio-Quaternaire à 68%
- Armagnac à 32%

L'eau qui alimente la commune provient 2 forages profonds.

L'eau est pompée puis désinfectée au chlore gazeux avant d'être distribuée sur la commune.

La commune adhère au S.I.N.E.L. (Syndicat Intercommunal du Nord Est Landais).

Compte tenu de la profondeur et du contexte géologique, la ressource en eau sur le secteur ne présente pas de vulnérabilité particulière ; concernant les conditions d'extraction, un arrêté préfectoral dresse des périmètres de protection des captages à même d'assurer la limitation de toute incidence sur la qualité de l'eau captée.

A ce titre, le PLU de Gabarret n'est pas susceptible de générer d'incidence sur la qualité de la ressource en eau potable.

► INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE EN EAU D'UN POINT DE VUE QUANTITATIF

Contrairement au Département de la Gironde qui présente des secteurs géographiques où certaines nappes souterraines se retrouvent en situation de déficit pour l'alimentation en eau potable des populations, le département des Landes est quantitativement bien pourvu en ressource en eau souterraine destinée à l'eau potable.

Pour autant, l'eau est précieuse et appelle une gestion économe ; à ce titre il est légitime d'évaluer les consommations futures rendues possibles par les documents d'urbanisme, afin d'apprécier si la ressource est en mesure de répondre aux projections de populations, d'évaluer et planifier l'éventuelle mise à niveau des infrastructures nécessaires, puis enfin arbitrer éventuellement la répartition de la ressource dans les secteurs à forte demande et pression urbaine.

L'autorisation d'exploiter délivrée par l'arrêté préfectoral fixe le débit maximum autorisé à 15 000 m3/jour, soit d'après le S.I.N.E.L. associé dans le cadre des études de l'élaboration du PLU, une capacité en mesure d'absorber les besoins générés par une capacité de 200 nouveaux logements.

► MESURES D'ACCOMPAGNEMENT INDEPENDANTES DU PLU

Parallèlement au PLU, d'autres démarches de lutte contre le gaspillage de l'eau peuvent être entreprises : un contrôle des performances des réseaux publics, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts publics, une politique de communication et de sensibilisation auprès des citoyens, des écoles et des professionnels, une incitation financière aux économies d'eau.

IV-3-2. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE « ESPACE AGRICOLE »

Même si la France reste un pays largement agricole, avec environ 50% du territoire consacré aux terres agricoles en 2010, ces surfaces ne cessent de décroître. Chaque jour, plus de 220 hectares de terres agricoles disparaissent en France, soit l'équivalent de 4 exploitations moyennes. Cette destruction des terres agricoles est la conséquence de plusieurs facteurs, et notamment de :

- L'urbanisation du pays, avec un doublement des surfaces urbanisées entre 1960 et 2010, passant de 2,5 à 5 millions d'hectares.
- L'abandon de l'activité agricole ou la vente des terres par les agriculteurs, phénomène qui s'est accéléré ces dernières années sous la pression de la hausse du prix du foncier.

La consommation des terres agricoles revêt un enjeu national pour l'avenir de l'autonomie alimentaires des générations futures, et appelle dans le cadre des documents de planification, SCOT et PLU, une attention particulière pour en freiner le processus.

► INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE « ESPACE AGRICOLE »

L'analyse de l'état initial du site a permis de constater que la commune de Gabarret a été confrontée à un phénomène d'érosion et de perte de vitalité du monde agricole (perte en surfaces mises en culture entre le RGA 2000 et le RGA 2010 et du point de vue du nombre d'exploitation. Par rapport à l'enjeu de préservation de l'activité agricole, le PLU est susceptible de revêtir une incidence en termes de perte de 15 ha de terres agricoles (terres cultivées et/ou prairies) classées en zone AU (Marrast, Pigeon, Petit-Lille).

La zone AU de Marrast historiquement exploitée à titre agricole au regard de son positionnement aux proches abords du bourg, a vu son périmètre d'exploitation se réduire au gré du développement urbain contemporain, pour devenir à ce jour une vaste prairie. En effet, son enclavement, entre les constructions existantes situées entre la RD 35 et l'ancienne voie ferrée, lui confère aujourd'hui des difficultés d'accès et de fonctionnement (traitement phytosanitaire, récolte, ...). Par ailleurs, le secteur n'est pas drainé ni irrigué. La zone ne bénéficie plus de subventions au titre de la PAC.

La zone AU de Pigeon correspond en partie à des terres cultivées en maïs et à une prairie.

La zone AU de Petit Lille correspond à une prairie.

A ces titres, les incidences développées par le PLU sur la ressource « espace agricole » peuvent être tenues pour maîtrisées.

► MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION DES IMPACTS DU PLU SUR LA RESSOURCE AGRICOLE

Afin de promouvoir une sauvegarde maximale des espaces agricoles, le PLU a procédé au classement de 692 ha de zone A soit 41% du territoire.

Consciente de cet enjeu, la commune a conduit l'élaboration du PLU en évitant autant que faire se peut la consommation de terres agricoles ; face à l'absence d'exploitation des zones de Marrast et de Petit Lille et aux difficultés d'exploitations de la zone AU de Pigeon (du fait de son enclavement dans le tissu urbain de plus en plus contraignant), la commune a souhaité apporter une compensation superficielle par le maintien de près de la moitié du territoire en zone agricole.

IV-3-3. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE FORESTIERE

Les espaces forestiers (726 ha) couvrent de manière importante le territoire de Gabarret avec un taux de boisement supérieur à 40 %, sans constituer le cœur de l'économie locale plutôt orientée vers l'agriculture, ils occupent un poids non négligeable dans l'industrie forestière et ses nouvelles filières bois/énergie, et participent à la réduction des GES par la fonction de puits de carbone à laquelle ils participent.

► INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE FORESTIERE

Compte tenu de l'occupation agricole de l'ensemble des zones AU, l'élaboration du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur la ressource forestière.

A ces titres le PLU développe une incidence positive directe sur la ressource forestière.

► INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LES RESSOURCES NATURELLES APRES MESURES

Au regard d'une absence d'effet notable sur la ressource « eau potable », tant du point de vue qualitatif que quantitatif, et d'une protection de la ressource naturelle « sol » agricole et forestier, le PLU développe une incidence maîtrisée sur les ressources naturelles du territoire.

IV-4. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX

IV-4-1. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA QUALITE DES EAUX

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.

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LA QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

Le territoire communal est parcouru par un chevelu de cours d'eau :

- Ruisseau de l'Estampon
- Ruisseau du Petit Rimbez,
- Fossé Bernet
- Ruisseau du Petit Canal.

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 ces risques, on peut noter les éléments suivants :

POLLUTION PAR REJETS D'EAUX USÉES ISSUS DES ASSAINISSEMENTS AUTONOMES

L'urbanisation est très peu développée en bordure des ruisseaux : Un seul fossé borde le sud du centre-bourg ancien.

Le bourg et les principaux quartiers se situent à une distance éloignée du réseau hydrographique.

Le nombre de constructions ayant recours à l'assainissement autonome et pouvant revêtir un risque de pollution par diffusion d'eaux usées mal traitées issues des habitations est donc très peu élevé.

Vis-à-vis de ce risque, il est à noter deux facteurs à prendre en compte, d'une part :

- Le nombre limité de constructions nouvelles dans les zones UC relevant de l'assainissement autonome et disposant d'une aptitude des sols défavorable.
- Le recours au SPANC, en charge du contrôle des installations autonomes pour le compte de la commune, contrôle désormais à conduire tous les 10 ans et qui permet, soit en période de contrôle d'identifier les logements dysfonctionnels, soit lors de l'instruction des PC pour réhabilitation de contrôler la bonne efficacité des installations.

POLLUTION PAR LESSIVAGE DES SOLS

Le lessivage des sols généré par les eaux pluviales peut constituer un risque de pollution par entraînement des huiles et hydrocarbures incrustées dans les chaussées, susceptibles de ruisseler jusqu'aux ruisseaux. Le développement de l'urbanisation, en induisant un développement du réseau des voies de desserte, est susceptible d'amplifier ce phénomène ;

POLLUTION PAR REJETS D'ORIGINE AGRICOLE

Le risque de rejets polluants d'origine agricole n'est pas négligeable mais relève de mesures agro-environnementales qui ne sont pas de ressort du PLU mais d'un accompagnement des pratiques agricoles.

► MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU CONCERNANT LA QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche progressive d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

MESURES D'EVITEMENT

Les mesures déclinées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur la qualité des eaux de surface et souterraines sont en partie les mêmes que celles déclinées vis-à-vis du réseau hydrographique, à savoir :

- L'ensemble des zones de développement a été orienté à l'écart du réseau hydrographique.
- Prise en compte de l'habitat disséminé pré-existant au PLU en zone A ou N inconstructibles pour de nouveaux logements mais dans lesquels sont toutefois admises l'extension limitée du bâti existant.

MESURES DE REDUCTION

Conformément aux objectifs du SDAGE de maintien de la qualité des milieux aquatiques (mesure D : Préserver et gérer les zones humides), le règlement d'urbanisme du PLU promeut en zone U et AU une gestion des eaux pluviales et des eaux usées respectueuse de l'environnement et des milieux aquatiques, notamment dans le cadre de l'article 4 Desserte par les réseaux publics.

Vis-à-vis des rejets d'eaux usées en zone U et AU :

Afin de limiter les incidences sur les milieux aquatiques liées au développement urbain, le règlement des zones U et AU décline :

Un raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement, celui-ci desservant la totalité des zones UA UB, UE et 1AU (cf. carte du réseau d'assainissement en annexes)

Un traitement et élimination des effluents autres que domestiques conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité,

La subordination de l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Vis-à-vis des rejets d'eaux pluviales en zone AU :

Outre l'aspect quantitatif abordé au paragraphe précédent (débit de fuite limité à 3 l/ha/seconde), les dispositions de prise charge des eaux pluviales par le biais de noues ou fossés déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (profil 1 densément planté et enherbé) participent à un abatement de leur éventuelle charge polluante ; en effet une ripisylve est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m²/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée - (Source : « Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, 1994)

Ces dispositions destinées à abattre la charge potentiellement polluée des eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées au quotidien, constituent également une mesure de protection en cas de pollution accidentelle.

- Dans les zones UC, UY, A et N non raccordés au réseau collectif d'assainissement, il est rappelé que les constructions doivent être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, contrôlés par le SPANC.
- Classement en Espace Boisé Classé (EBC) des boisements développés en bordure des ruisseaux, afin que la fonction épuratrice¹ de la couverture forestière soit pérennisée.

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT INDEPENDANTES DU PLU

Concernant la question des assainissements autonomes déficients, diagnostiqués par le SPANC dans le cadre du bilan des ANC que les collectivités doivent réaliser périodiquement, seul le pouvoir de police de la collectivité en charge de cette compétence peut apporter une réponse à ce problème.

L'injonction peut consister en une mise en demeure de réaliser les travaux de réhabilitation, en apportant éventuellement une aide financière.

► INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LA QUALITE DE L'EAU

Au regard de mesures d'évitement (éloignement des zones de développement du réseau hydrographique et modération du développement urbain) et de réduction d'impact (obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement) mises en place, l'incidence du PLU sur la qualité des eaux est maîtrisée.

IV-4-2. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

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, ...

INCIDENCES LIÉES AUX ZONES AU :

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible d'avoir une incidence sur la qualité de l'air. Cette incidence indirecte négative est liée à des usages émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES) et de pollutions diffuses liés essentiellement :

- à l'augmentation des déplacements automobiles,
- à l'augmentation de la production d'énergie pour la régulation thermique des bâtiments (chauffage et rafraîchissement).

► MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU CONCERNANT LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Dans le cadre de son PLU, la commune de Gabarret a pris en compte la qualité de l'air et le changement climatique dans le cadre de ses objectifs de développement et de diversification des offres de mobilité.

VIS-A-VIS DE L'AUGMENTATION DES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

Le PLU décline plusieurs dispositions destinées à limiter les déplacements automobiles :

- Un projet urbain basé principalement sur le développement du bourg, et en maîtrisant le développement des autres pôles d'habitat sur le reste du territoire communal ; en ce sens cette disposition contribue à limiter les déplacements intra-communaux.
- Le maintien du développement du bourg dans un rayon de 500 à 800 m, de façon à permettre à chaque quartier de bénéficier d'une proximité et accessibilité aisée aux divers lieux d'usages urbains (écoles, équipements sportifs et de loisirs, équipements publics administratifs, commerces et services, ...), proximité d'autant plus adaptée aux déplacements dits « doux », c'est-à-dire non automobiles,
- Une offre en déplacements alternatifs à l'automobile, à savoir piétonnier, à l'échelle intra-villageoise, en intégrant à travers les zones AU, la création de cheminements piétons en site propre (disposition traduite dans les profils 1 et 2 des Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;

VIS-A-VIS DE L'AUGMENTATION DE LA PRODUCTION D'ENERGIE POUR LA REGULATION THERMIQUE DES BATIMENTS (CHAUFFAGE ET RAFRAICHISSEMENT)

Le PLU décline un certain nombre de dispositions à même d'améliorer la maîtrise des consommations énergétiques, qu'elles soient destinées à chauffer ou à rafraîchir (par climatisation notamment très consommateur en énergie) les bâtiments :

- Le projet de PLU promeut, dans son ensemble, des formes urbaines et des typologies d'habitat compact, qui sont vecteurs de réduction des émissions de CO² et de modération énergétique ; à ce titre :
 - les Orientations d'Aménagement et de Programmation déclinent dans leurs principes une mixité des formes urbaines (habitat individuel de type pavillonnaire, habitat individuel en ordre semi-continu ou continu, dont le respect est soumis à compatibilité lors de l'instruction du permis d'aménager ;
 - cette promotion de la compacité urbaine est également déclinée dans le règlement d'urbanisme qui permet des implantations en ordre continu et à l'alignement des emprises publiques et une hauteur des constructions (8 m) compatible avec des opérations de logements collectifs.
- Concernant le recours aux énergies renouvelables en alternative aux énergies fossiles sources de GES, le règlement d'urbanisme ne décline aucune disposition qui pourrait constituer une impossibilité réglementaire à la mise en œuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable à titre individuel (panneaux photovoltaïques notamment) ou à la mise en œuvre d'habitat bioclimatique (murs et toiture végétalisés, ossature bois, ...) ;
- Le rôle de la végétation dans l'adaptation de l'habitat au climat est manifeste ; la lutte contre le réchauffement climatique et les étés caniculaires peut passer par l'introduction en milieux urbains du végétal, dont la présence peut abattre de plusieurs degrés la température ressentie ; à ce titre, le règlement d'urbanisme impose deux ratios de végétalisation, à savoir 10 % du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement doivent être traités en espace vert planté, et 25 % des parcelles individuelles issues du lotissement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes. Ces dispositions, avec l'organisation bioclimatique de l'habitat développée précédemment, constituent une alternative au recours des installations de climatisation très consommatrices d'énergie.

PERENNISATION DE L'EFFET PUIITS DE CARBONE

La couverture boisée développée sur l'ensemble du territoire est pérennisée grâce à un classement en zone Naturelle et forestière, 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 et fonctionne comme un puits de carbone.

► MESURES D'ACCOMPAGNEMENT INDEPENDANTES DU PLU

EN MATIERE DE MAITRISE DES DEPLACEMENTS

Depuis 2013, indépendamment de la mise en œuvre du PLU, une nouvelle Réglementation Thermique est entrée en vigueur, elle vise à limiter la consommation énergétique du secteur du bâtiment en fixant à 50 kWh/m²/an, la consommation limite à ne pas dépasser ; en tout état de cause, cette disposition sera à même d'appuyer les dispositions de modération énergétique du PLU.

Par ailleurs, selon une enquête de l'ADEME, 20 % des dépenses énergétiques communales françaises sont destinées à l'éclairage public. Ce pourcentage pourrait être largement réduit grâce aux progrès réalisés dans le domaine des luminaires et des systèmes de programmation automatique ; cette piste constitue un enjeu de modération énergétique, mais également de préservation environnementale (l'excès de sources lumineuse artificielles est un facteur de perturbation de la biodiversité) et un gisement d'économie des finances publiques. Ces pistes de réflexion peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'un « plan-lumière » destiné à décliner la stratégie communale en matière d'efficacité énergétique et économique visée et la répartition géographique de l'éclairage, dans un souci de visibilité, d'esthétique, de sécurité et d'économie d'énergie.

► INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Au regard de l'ensemble de ces dispositions, les incidences du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique peuvent être jugées modérés et maîtrisés.

IV-4-3. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LA QUALITE DES SOLS

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LES SITES POLLUES DE LA COMMUNE

BASOL, accessible sur www.basol.environnement.gouv.fr, est une base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Le recensement est réalisé par les préfetures et les DREAL. Tableau de bord des actions de l'administration dans ce domaine, elle permet de s'informer sur les opérations menées par l'administration et les responsables de ces sites pour éviter les risques et les nuisances.

Aucun site pollué ou potentiellement pollué n'est recensé sur la commune de Gabarret.

IV-4-4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA PRODUCTION ET LA GESTION DES DECHETS

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LA PRODUCTION DES DECHETS LIES AUX ZONES AU

Si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME1, qui sont de 1kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets de la commune de Gabarret est actuellement de 482 895 kg soit 482 tonnes/an environ.

La capacité d'accueil des zones U et de la zone AU projetée par le PLU (cf. LES BESOINS EN LOGEMENTS ET LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU), en générant l'arrivée de populations nouvelles (évaluée à 90 logements * 2,2 personnes/logt en moyenne), va entraîner une augmentation de la production de déchets, à savoir sur la même base,

382 kg/j * 365 j = 140 tonnes par an environ.

Bien que cette dimension relève d'une échelle de gestion qui dépasse largement celle de la gestion communale, à savoir communautaire, voire départementale, le PLU peut accompagner la prise en compte de cet enjeu de société par divers dispositifs.

► MESURES DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU CONCERNANT LES DECHETS

Une disposition a été introduite dans toutes les zones AU du PLU, imposant que « Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation, et lotissement de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets ».

Cette disposition, recommandée par l'ADEME, vise à favoriser une gestion efficace et respectueuse de l'environnement ; cette disposition est introduite dans le règlement d'urbanisme au titre de la loi Grenelle qui permet de fixer dans les PLU des objectifs de performance environnementale (article R123-9 15°).

► RECOMMANDATIONS ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT INDEPENDANTES DU PLU

La maîtrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement, La réponse à cet objectif passe à l'échelle des particuliers :

- Par une réduction à la source par un changement d'habitudes de consommation (limiter les produits sur-emballés, privilégier les emballages recyclables en carton/verre plutôt que plastifiés, favoriser pour le transport vers le domicile l'usage des panier/cabas/sac réutilisables plutôt que les sacs plastiques jetables, ...) ; à ce titre la commune, voire la CDC peut entreprendre une politique de sensibilisation de sa population résidente par le biais d'animation de journée thématiques, mais également par le biais des écoles maternelles et primaires qui constituent le public de demain ;
- Une réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en œuvre dans des secteurs d'habitat individuel comme à Gabarret dans le cadre d'une politique de sensibilisation, la commune peut mettre à disposition des habitants volontaires des composteurs individuels, ainsi qu'une information de base sur les modes opératoires (connaissance et efficacité, ...) ;
- Le compostage peut également relever d'une démarche collective, dans le cadre d'éco-lotissement ou éco-quartier, et être formalisée dans une démarche plus encadrée (désignation d'un « maître composteur » qui gère les intrants et la réutilisation du compost..).

IV-4-5. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'AMBIANCE SONORE

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR L'AMBIANCE SONORE

Aucun établissement bruyant ni source de bruit n'est recensé à l'heure actuelle sur le territoire.

Par rapport à la problématique du bruit et ses nuisances sur l'environnement humain, il convient de s'interroger à double titre sur :

Le PLU est-il susceptible d'aggraver des sources de bruit existantes ou en créer de nouvelles ?

Quelle est l'exposition des zones de développement permises par le PLU aux sources de bruit découlant de la mise en œuvre du PLU ?

AGGRAVATION OU CREATION DE NOUVELLES SOURCES DE BRUIT

- ◆ Les zones AU

Au regard de leur vocation principalement habitat, les nouvelles zones AU du PLU ne sont pas de nature à aggraver l'ambiance sonore des espaces habités ou à exposer les futurs habitants aux sources de bruit existante.

Au titre des deux phénomènes énoncés ci-dessus, le PLU n'est pas susceptible de développer des incidences directes négatives.

► INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR L'AMBIANCE SONORE

L'incidence sur l'ambiance sonore est jugée négligeable.

IV-5. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

IV-5-1. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE FEU DE FORET

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LE RISQUE FEU DE FORET

La mise en œuvre du PLU, en générant le développement de zones urbaines dans un environnement boisé à 15%, peut constituer une aggravation du risque feu de forêt ; Le PLU prévoit trois zones constructibles situées au contact d'un niveau d'aléa fort. Il s'agit de la zone UC située à l'Est du bourg, au Sud de la RD 35, de la zone UK du camping et de la zone UY le long de la RD 35.

Le risque feu de forêt peut être abordé dans deux dimensions :

- l'aggravation du risque d'incendie par les activités humaines (qu'elles soient résidentielles, de loisirs, touristique, artisanales ou industrielles, ...),
- l'exposition de populations au risque en tant que danger pour les biens et les personnes

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs constitue un facteur d'aggravation du risque feu de forêt, et revêt à ce titre une incidence directe négative du PLU

► MESURES D'EVITEMENT OU DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans différentes pièces du PLU :

MESURES D'EVITEMENT

- La création ex-nihilo de zones constructibles en milieu forestier étant établi comme des facteurs d'aggravation du risque incendie de forêt, le PLU évite toute zone de développement en dehors du bourg.
- Les zones de développement (U et AU) ont donc été définies dans le prolongement des zones déjà bâties et par conséquent déjà équipées en infrastructures de défense incendie.
- Afin de s'assurer du bon dimensionnement et de couverture des infrastructures destinées à la défense incendie des zones du bourg à développer, une enquête réseau a été conduite avec le service de secours incendie qui, en préalable à la consultation à laquelle ils seront associés sur le PLU, ont pu émettre avis et recommandations techniques (cf. La cohérence avec la capacité des réseaux) ;

MESURES DE REDUCTION

Dans les zones UC, UK, UY, A et N

Le règlement d'urbanisme des zones habitées en contact avec des lisières forestières et à ce titre concernées par le risque feu de forêt (à savoir les zones UC, UK, UY et la zone N qui couvre les habitations disséminées dans la forêt) déclinent, à l'appui du Guide pour la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans les documents d'urbanisme élaboré en partenariat les services de l'état et l'association des maires des Landes, des dispositions à même d'éloigner l'urbanisation des espaces boisés, en vue d'une limitation de la propagation du feu de l'un à l'autre, à savoir :

- ◆ article 7 : « Lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m par rapport à ces limites ».

- ✦ article 11 : « Dans les secteurs en contact avec un espace boisé, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables ».
- ✦ article 13 : « Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie ».

► **INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LE RISQUE FEU DE FORET**

L'incidence globale du PLU sur le risque feu de forêt est jugée maîtrisée.

IV-5-2. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE SISMIQUE

Au regard des décrets sismiques parus en Octobre 2010 et applicables depuis le 1er Mai 2011, la commune de Gabarret est classée en zone 1 de très faible sismicité, ce qui n'implique aucune disposition parasismique particulière, ni dans le PLU en matière d'urbanisme, ni en matière de constructibilité.

IV-5-3. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Sur la commune de Gabarret, le risque retrait-gonflement des argiles indiqué sur la cartographie du BRGM est évalué faible à moyen sur les zones constructibles (zones U et AU).

Par conséquent l'exposition des biens et des personnes qui pourrait découler de la mise en œuvre du PLU et générer une incidence négative, est modérée.

IV-6. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE

IV-6-1. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE PAYSAGE

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LE PAYSAGE

Du fait du changement du caractère naturel des secteurs, l'urbanisation des zones AU aura **une incidence directe** sur le paysage.

Les secteurs projetés à l'urbanisation (zones AU) sont les zones les plus sensibles aux modifications paysagères car généralement présentes aux abords ou à l'entrée de zones urbaines, contrairement aux dents creuses (zones U actuellement non urbanisées) davantage ancrées au sein du tissu urbain et représentant des surfaces moins importantes.

Une attention particulière a donc été portée aux zones AU.

► MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGRES AU PLU

La volonté de la commune a été de préserver le paysage dans son projet de PLU selon un principe développé dans le PADD : « Principe de protection des milieux naturels, des espaces agricoles et de mise en valeur paysagère ».

Afin de traduire cette volonté, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

- **Des Espaces Boisés Classés ont été créés** le long des ripisylves, ainsi qu'une protection au titre de la loi Paysage (article L123-1-5-III du code de l'urbanisme) permettant de conserver et de conforter le maintien de la nature en espace urbain, en veillant notamment à la conservation d'espaces boisés tels que les structures bocagères au sein de zones urbanisées ;
- **Les Orientations d'Aménagement** promeuvent la création de bandes paysagères en limite d'opérations (cf. coupe n°3) ainsi que des plantations le long des voies de desserte, (cf. coupe n° 1).
- Les grands ensembles paysagers naturels (boisements, cours d'eau et milieux associés) sont préservés par le **maintien et la création de zones N et Nna** ;

Le règlement du PLU intègre notamment pour les zones U et AU des **règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage** :

- Hauteur maximum des constructions ;
- Règles sur l'aspect extérieur.

► INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LE PAYSAGE

A l'échelle de la commune, l'incidence du PLU sur le paysage est faible.

► MESURES DE RECOMMANDATIONS INDEPENDANTES DU PLU

Bien que ces zones aient pour vocation à être fondamentalement modifiées, des aménagements paysagers peuvent être recommandés lors de l'urbanisation de ces zones afin de limiter les incidences.

A ce titre, un certain nombre de recommandations peut être fait :

- Reconstituer le couvert végétal initial du site ;
- **Conserver des espaces boisés** et haies arbustives ;
- **Tenir compte de la topographie du site** pour le positionnement des bâtiments.

IV-6-2. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE PATRIMOINE

► INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE

Concerné par deux périmètres de Monument Historique protégé (l'église), la commune de Gabarret dispose en outre d'un riche patrimoine bâti, à la fois dans les parties anciennes du bourg mais aussi à travers plusieurs quartiers qui sont autant de trace d'un passé précieux, constitutif du patrimoine communal.

► MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGRES AU PLU

LE PATRIMOINE BÂTI DU BOURG ET DES QUARTIERS:

Dans le cadre du PLU et afin de préserver le patrimoine bâti de la commune, il a été entrepris le recensement de l'ensemble des bâtiments remarquables et intéressants au titre de l'article L.123-1-5-III du Code de l'Urbanisme. En effet, l'article L.123-1-5-III du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU « d'identifier et de localiser les éléments de paysager et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

► INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE

A l'échelle de la commune, le projet de PLU de Gabarret a une incidence positive sur le patrimoine.

