COMMUNE DE LOSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



ELABORATION DU PLU

PROJET DE P.L.U. ARRETE	PROJET DE P.L.U.	PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire du **28 Juin 2012**	soumis à ENQUETE PUBLIQUE du **04/02/2012 au 06/03/2013**	par délibération du Conseil Communautaire le **24 Juin 2013**

Architectes D.P.L.G.
Urbanistes D.E.S.S.
Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

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

Email :
contact@agencemetaphore.fr

METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE

Affaire n°06-34e

SOMMAIRE

I. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET URBAIN.....3

I-1. INTRODUCTION 4

I-2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES 4
I–2–1. L'Armagnac Landais : Une situation générale de baisse démographique qui semble aujourd'hui maîtrisée.....4
I–2–2. Le cas de Losse : une situation plus préoccupante que celle du Gabardan 6
I–2–3. Les composantes de la baisse démographique 7
I–2–3–1. Analyse relative au Gabardan 7
I–2–3–2. Analyse spécifique à la commune de Losse.....8
I–2–4. Le Gabardan : un territoire caractérisé par un vieillissement de la population 9
I–2–5. Une taille des ménages en baisse constante 10

I-3. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET AGRICULTURE 11
I–3–1. Le Gabardan, un territoire assez peu actif structuré autour d'une seule polarité économique 11
I–3–2. Le Gabardan, un bassin d'emploi sous dépendance.....12
I–3–3. Un tissu de commerces et services concentré à Gabarret.....12
I–3–4. Une population active qui se tertiarise.....13
I–3–5. Un secteur agricole en mutation.....13

I-4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET RESEAUX DIVERS 14
I–4–1. Les équipements scolaires 15
I–4–2. Les autres équipements collectifs 15
I–4–3. Le réseau d'adduction d'eau potable 16
I–4–4. Le traitement des eaux usées 16

I-5. L'HABITAT.....16
I–5–1. La Communauté de Communes du Gabardan : un parc de logements dominé par l'habitat individuel 16
I–5–2. Le cas particulier du parc de logement de Losse.....17
I–5–3. Des résidences principales de grande taille et plutôt anciennes.....18
I–5–4. Une majorité de propriétaires.....19
I–5–5. La question du logement social..... 20

I-6. LES TENDANCES RECENTES DE L'URBANISATION SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GABARDAN..... 20
I–6–1. Un rythme de construction qui s'est accéléré depuis quelques années..... 20
I–6–2. Un développement urbain qui s'effectue au gré des opportunités foncières 22

I-7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT 23
I–7–1. A l'échelle du Gabardan.....23
I–7–1–1. Les logiques historiques d'implantation du bâti.....23
I–7–1–2. Structuration urbaine du Gabardan 23
I–7–2. Fonctionnement urbain à l'échelle de la commune de Losse 30
I–7–3. Bilan des contraintes agricoles.....32

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

II-1. ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS 36
II–1–1. Présentation physique générale.....36
II–1–2. Topographie 36
II–1–3. Formations géologiques 36
II–1–4. Hydrologie 40
II–1–4–1. Les eaux superficielles.....40
II–1–4–2. Les nappes aquifères.....40
II–1–5. Pédologie 40
II–1–5–1. Sols podzoliques : Un plateau sableux monotone.....40
II–1–5–2. Sols des «terres franches» des coteaux du Bas-Armagnac.....40
II–1–5–3. Sols alluviaux 40
II–1–6. Milieux naturels sensibles et mesures de protection 42
II–1–6–1. La forêt de pins maritimes.....42
II–1–6–2. Les lagunes.....42
II–1–6–3. Les boisements ripicoles.....42
II–1–6–4. La faune.....42
II–1–6–5. Les mesures de protection des milieux naturels sensibles 42

II-2. ANALYSE PAYSAGERE 44
II–2–1. Losse : un exemple de commune forestière 44
II–2–2. Caractéristiques du bourg de Losse : le cas d'un bourg clocher.....46

II-3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES 47

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

III. ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....51

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

III-2. UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES 54
III–2–1. Perspectives démographiques communautaires 54
III–2–2. Les besoins en logements à l'échelle communautaire 55
III–2–3. Les besoins en logements pour Losse et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU.....55
III–2–4. Les objectifs de mixité sociale à l'échelle de Losse 56
III–2–5. La cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics.....56
III–2–5–1. LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE.....57
III–2–5–2. LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE 57
III–2–5–3. LES BESOINS EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT 57
III–2–5–4. LES BESOINS EN MATIERE SCOLAIRE.....57

III–2–5–5. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENT PUBLIC SUR LOSSE....57
III–2–5–6. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES SOCIAUX....57
III–2–6. Les besoins en matière de développement économique....58
III–2–6–1. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE....58
III–2–6–2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE LOSSE....58
III–2–7. Les besoins en matière d'agriculture....58
III–2–7–1. L'ACTIVITÉ AGRICOLE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE....58
III–2–7–2. L'ACTIVITE AGRICOLE A L'ECHELLE DE LOSSE....58
III–2–8. Les besoins en matière de protection de l'environnement....58
III–2–8–1. A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE....58
III–2–8–2. A L'ÉCHELLE DE LOSSE....58

III-3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES....59
III–3–1. Les zones urbaines (zone U du PLU)....59
III–3–2. Les zones à urbaniser (zone AU du PLU)....60
III–3–3. Les zones agricoles (zones A du PLU)....61
III–3–4. Les zones naturelles (zones N du PLU)....61
III–3–5. Les espaces boisés classés à protéger (EBC)....62

III-4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME....62
III–4–1. Les zones urbaines....63
III–4–2. La zone UV....65
III–4–3. La zone UY....66
III–4–4. La zone 1AU....67
III–4–5. La zone 1AUY....69
III–4–6. La zone agricole....70
III–4–7. La zone naturelle et forestière....71

III-5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES....73

III-6. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE....74

III-7. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX....75

III-8. PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES DE SOUMISSION A UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE....75

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....77

IV-1. INCIDENCES SUR LES EAUX ET MESURES COMPENSATOIRES....78
IV–1–1. Les risques de rejets polluants dans les eaux de surface....78
IV–1–2. Les risques de rejets polluants dans les eaux souterraines....79
IV–1–3. Les risques d'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs....79
IV–1–4. Mesures compensatoires....79

IV-2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES....79

IV-3. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE....80
IV–3–1. Bilan de la consommation des espaces agricoles....80

IV-4. INCIDENCES SUR LA ZONE NATURA 2000 ET MESURES COMPENSATOIRES....84

IV-5. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES....84
IV–5–1. Le paysage naturel et forestier....84
IV–5–2. Les paysages urbains....84

IV-6. INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR....84

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 Losse a souhaité engager une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

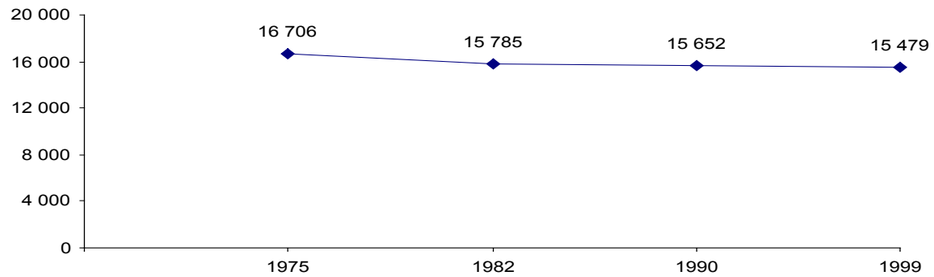
I-2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

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

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

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

Evolution démographique en Armagnac Landais entre 1975 et 1999



Source : RGP 1999 - INSEE

Evolution de la population en Armagnac Landais entre 1999 et 2008

		pop 1999	pop 2007
Communauté de Communes du Gabardan	ARX	57	NC
	BAUDIGNAN	36	43
	BETBEZER-D'ARMAGNAC	106	138
	CREON-D'ARMAGNAC	282	295
	ESCALANS	219	NC
	ESTIGARDE	74	73
	GABARRET	1296	1208
	HERRE	144	138
	LAGRANGE	190	NC
	LOSSE	308	271
	LUBBON	95	104
	MAUVEZIN-D'ARMAGNAC	86	104
	PARLEBOSCQ	504	508
	RIMBEZ-ET-BAUDIETS	86	91
	SAINT-JULIEN-D'ARMAGNAC	102	NC
Communauté de Communes du Pays de Roquefort	ARUE	286	295
	BOURRIOT-BERGONCE	311	312
	CACHEN	216	216
	LABASTIDE-D'ARMAGNAC	707	NC
	LENCOUACQ	403	396
	MAILLAS	102	115
	RETJONS	278	331
	ROQUEFORT	1894	1903
	SAINT-GOR	270	251
	SAINT-JUSTIN	888	845
	SARBAZAN	941	1039
	VIELLE-SOUBIRAN	197	238
Communauté de Communes Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais	ARTHEZ-D'ARMAGNAC	102	119
	BOURDALAT	187	213
	LE FRECHE	386	NC
	HONTANX	533	556
	LACQUY	221	226
	MONTEGUT	81	71
	PERQUIE	297	369
	PUJO-LE-PLAN	544	NC
	SAINT-CRICQ-VILLENEUVE	406	417
	SAINTE-FOY	138	221
	SAINT-GEIN	394	NC
	VILLENEUVE-DE-MARSAN	2112	2333

NC : non communiqué

Commune caractrérisée par une croissance démographique

Commune caractrérisée par une stabilité démographique

Commune caractrérisée par une décroissance démographique

Source : RGP 1999, 2003, 2004 et 2005

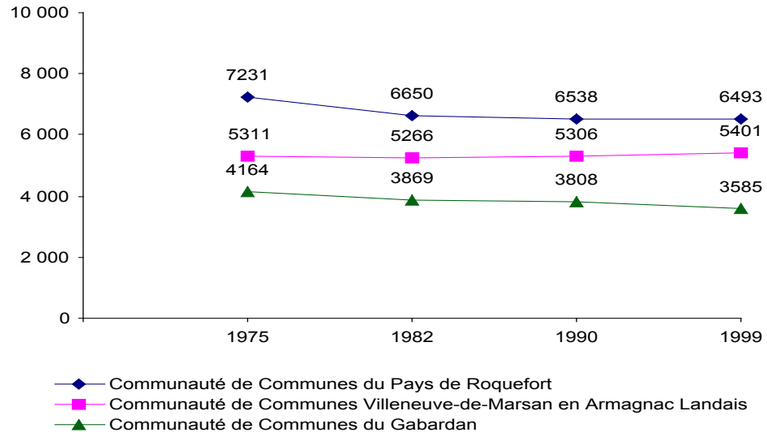
Spatialement, cette décroissance est inégalement répartie. Les 3 Communautés de Communes ont connu entre 1975 et 1999 des évolutions différentes :

- La Communauté de Communes du Gabardan s'inscrit dans une logique de décroissance de population régulière depuis 1975. En effet, entre les recensements de 1975 et de 1999, ce territoire a perdu 579 habitants soit un taux de décroissance de 16 %.

- 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 1999. Ce territoire a, en effet, perdu 738 habitants durant cette période, soit un taux de décroissance de 11 %.

- La Communauté de Communes de Villeneuve-de-Marsan en Armagnac Landais se distingue des deux autres, dans la mesure où elle a connu une augmentation de population entre 1975 et 1999. Seule la période 1975-1982 a été caractérisée par une baisse démographique. Sur ce territoire, la population de 1999 est supérieure à celle de 1975 avec un gain de 90 habitants, soit un taux de croissance de 1,7 %.

Evolution démographique des Communautés de Communes de l'Est Pays Landais entre 1975 et 1999



Source : RGP 1975, 1982, 1990,1999

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 semble évoluer favorablement depuis 1999, En effet, sur les onze communes recensées depuis 2003, sept ont vu leur population augmenter (*cf. tableau, page 3*). 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.

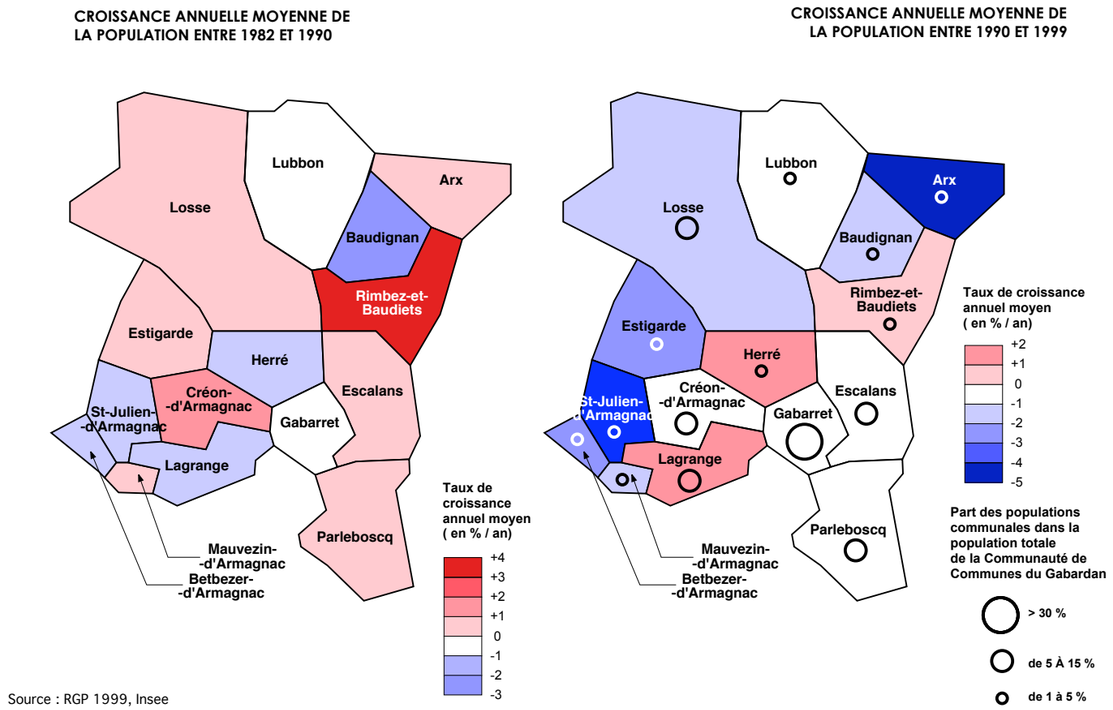
Sur le plan démographique, on peut ainsi considérer que la Communauté de Communes du Gabardan est structurée autour :

- 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



Source : RGP 1999, Insee

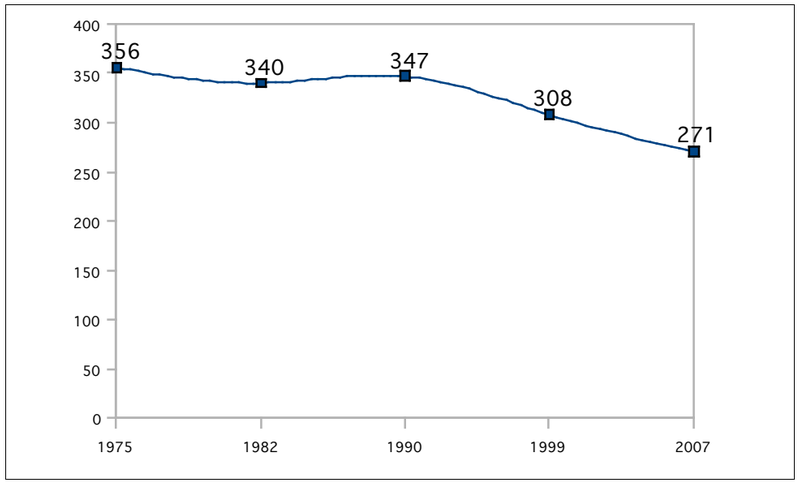
I–2–2. Le cas de Losse : une situation plus préoccupante que celle du Gabardan

D'une manière générale, l'évolution démographique de la commune de Losse suit globalement les tendances observées sur le Gabardan. En effet, hormis une période de légère hausse entre 1982 et 1990, la population communale est en constante diminution depuis le début des années 1990 passant de 347 habitants en 1990 à 271 habitants en 2007 soit une perte de population de 76 habitants en 17 ans.

Cette situation de baisse démographique est d'ailleurs plus préoccupante que celle qui concerne l'ensemble du Gabardan. En effet, alors que la plupart des communes du Gabardan connaissent une reprise démographique depuis 1999, la commune de Losse est toujours confrontée à un phénomène de baisse de population.

On remarque en effet sur le graphique ci dessous que la baisse démographique s'est accentuée depuis 1990. Le taux de décroissance démographique qui était de -0,6%/an entre 1975 et 1982, se situe autour de -1,6%/an depuis 1999.

Evolution démographique de la commune de Losse entre 1975 et 2007



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.

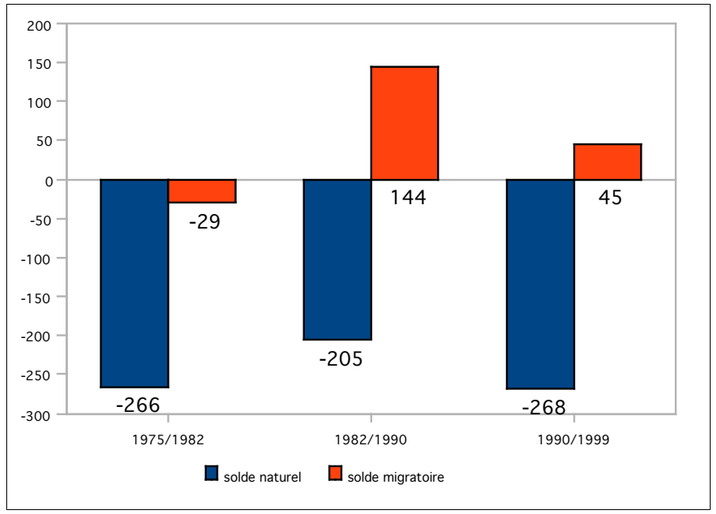
Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

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

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

I–2–3–1. Analyse relative au Gabardan

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



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

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

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

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

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

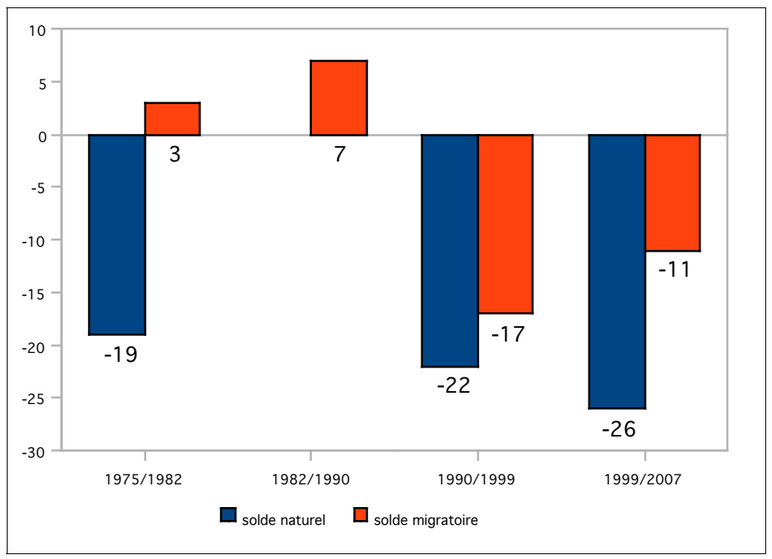
Au vue de ces éléments, nous pouvons donc en déduire que la situation démographique de la Communauté de Communes du Gabardan semble s'améliorer depuis 1999. Il convient également d'ajouter que la réalisation de la zone d'activités économiques du Gabardan à Lapeyrade permettra de créer de nouveaux emplois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

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

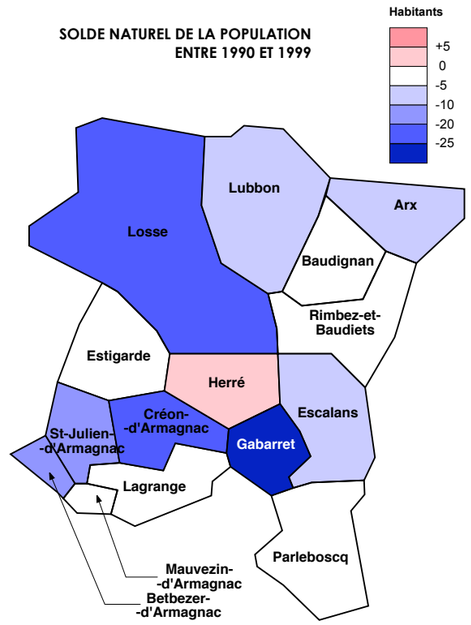
On a vu précédemment que la situation démographique de Losse est particulièrement préoccupante dans la mesure où la commune semble tenue à l'écart de l'amélioration générale qui concerne une majorité des communes du Gabardan.

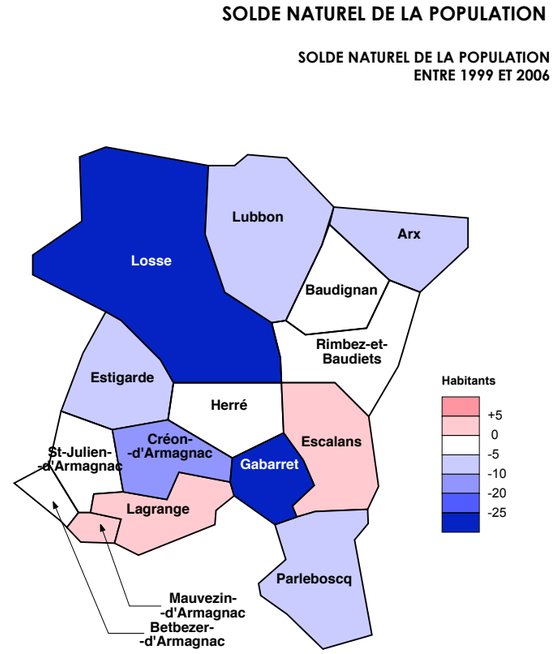
Le graphique ci-dessous permet de mieux cerner les causes de cette baisse de population. Tout d'abord, on remarque que le déficit du solde naturel est en constate augmentation depuis le début des années 1980. Cela traduit le phénomène de vieillissement de population qui caractérise la commune depuis plusieurs décennies. Par ailleurs, on remarque depuis le début des années 1990 un changement de situation concernant l'attractivité de la commune. En effet, le solde migratoire qui était positif jusqu'en 1990 est désormais largement négatif. La commune de Losse est par conséquent confrontée à un phénomène d'évasion de ses habitants vers d'autres communes. Nous verrons ultérieurement que les populations concernées par cette évasion correspondent souvent aux plus jeunes et notamment ceux qui quittent le foyer familial pour entrer dans la vie active.

Evolution des soldes naturels et migratoires de Losse entre 1975 et 2007



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

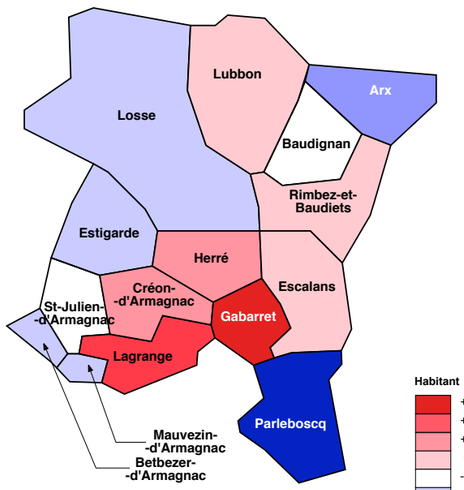




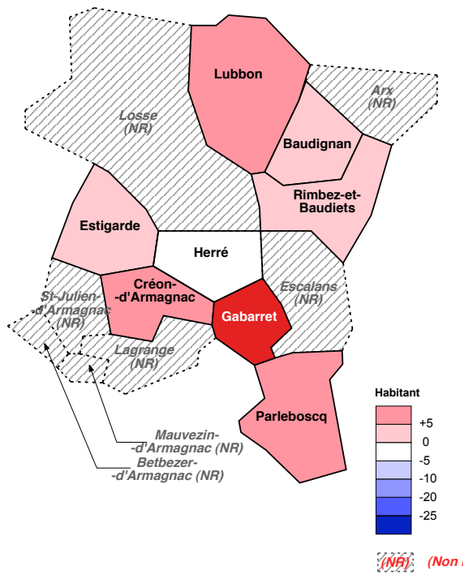
Source : RGP 1999, Insee

SOLDE MIGRATOIRE DE LA POPULATION

SOLDE MIGRATOIRE DE LA POPULATION
ENTRE 1990 ET 1999



SOLDE MIGRATOIRE DE LA POPULATION
ENTRE 1999 ET 2006



Source : RGP 1999, Insee

Mai 2007

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

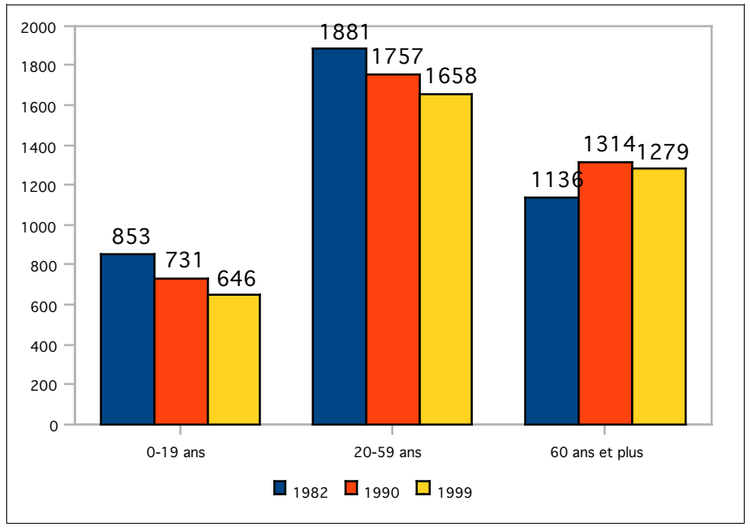
On a vu précédemment que l'apport migratoire observé sur le territoire du Gabardan n'a pas permis de compenser un solde naturel largement déficitaire. On peut donc en conclure que les migrations vers les communes du Gabardan concernent essentiellement des populations âgées, dont la plupart s'installent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

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

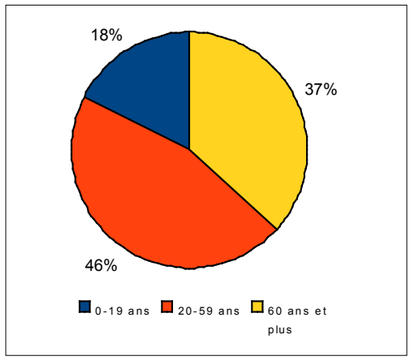
[1] Indice de jeunesse : rapport entre les classes d'âge de 0-19 ans et celles des 60 ans et plus. Inférieur à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et vice-versa.

En ce qui concerne la commune de Losse, on constate plutôt un phénomène de stabilité par rapport au vieillissement de population. Aujourd'hui les personnes de plus de 60 ans représentent 37% de la population communale alors que les personnes de moins de 20 ans concernent 18% des habitants.

Le phénomène de vieillissement a donc tendance a se stabiliser dans le temps. En effet, avec un indice de jeunesse de 0,47 la situation de Losse se situe dans la moyenne du Gabardan.

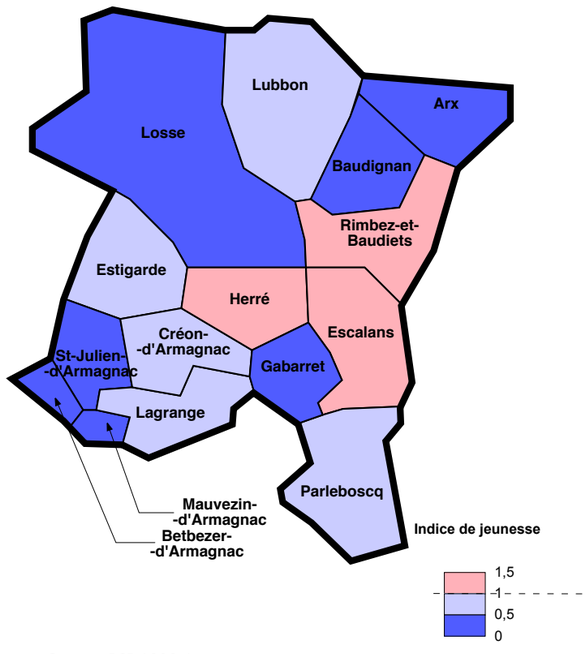
Le PLU devra par conséquent contribuer à maintenir les populations jeunes sur le territoire communal. Pour cela, les orientations prises dans la cadre de la politique de l'habitat devront permettre de promouvoir une diversité des produits d' habitat de manière à répondre aux besoins de l'ensemble de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

Répartition de la population de Losse 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 Losse, 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
Losse			
Nombre de ménages	110	117	124
Taille des ménages	3,1	2,9	2,5

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 Losse, les ménages de moins de 3 personnes représentent 62 % des ménages en 1999. Ils n'étaient que 48 % en 1982. A l'inverse, le pourcentage de ménages de plus de 5 personnes ne cesse de diminuer passant de 10 % en 1982 à 4 % en 1999.

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

I-3. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET AGRICULTURE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

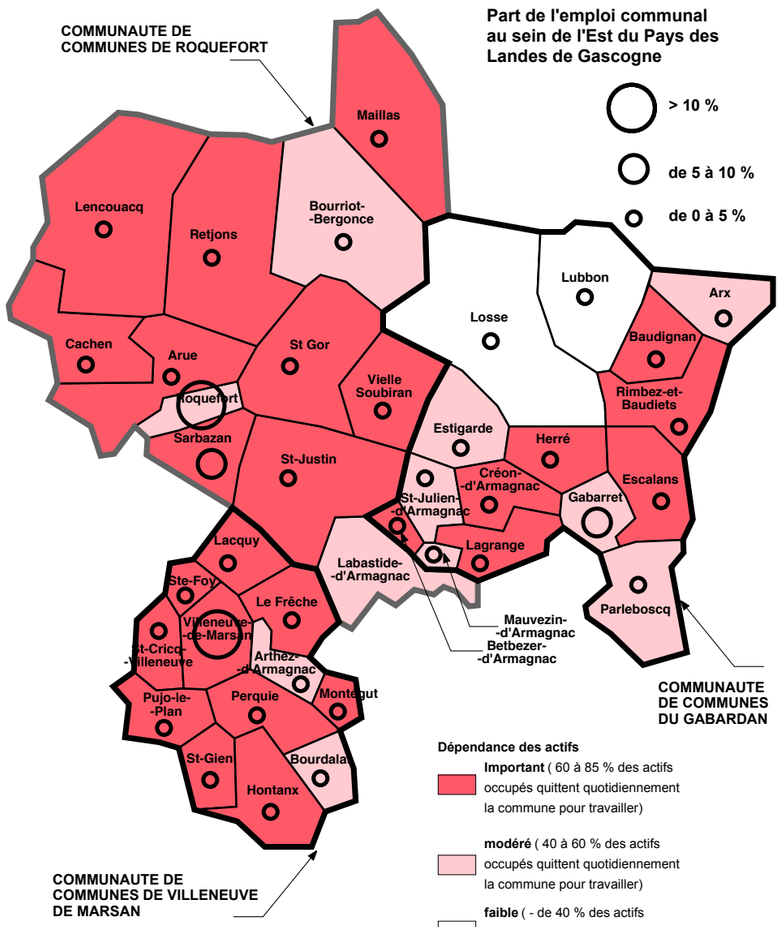
On a vu précédemment que le taux d'activité et le nombre d'emplois offerts sur le territoire étaient en baisse depuis 1990.

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

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

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

EMPLOI ET DEPENDANCE ECONOMIQUE



Source : RGP 1999, Insee

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

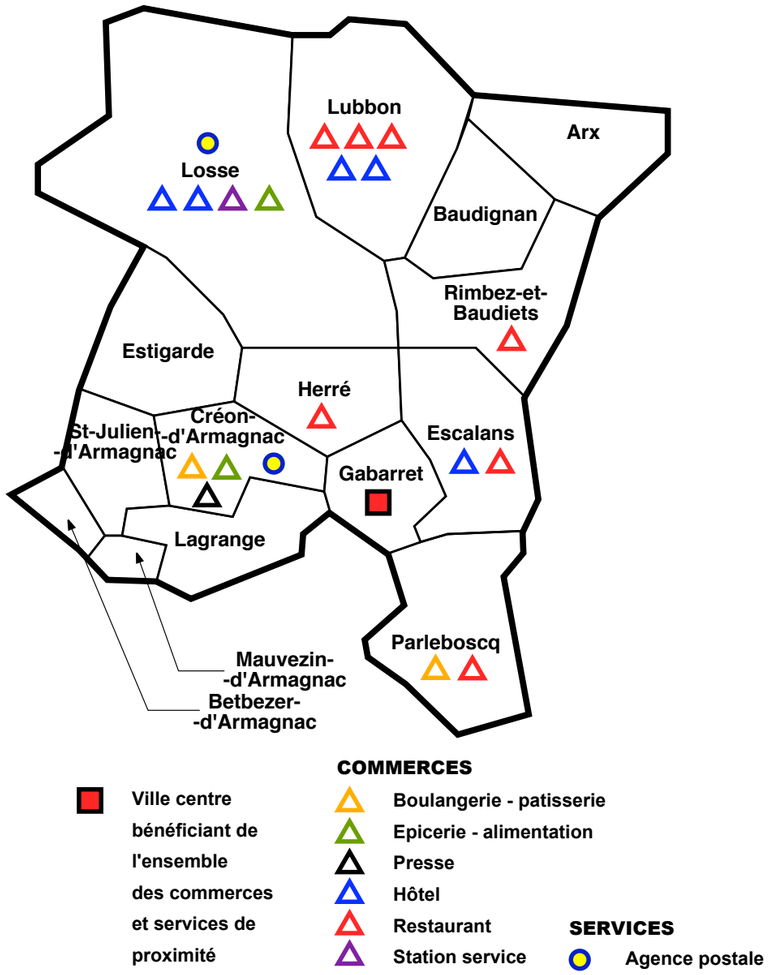
La répartition géographique du tissu de commerces et de services de proximité est comparable au poids démographique de chaque commune. La ville-centre de Gabarret regroupe par conséquent l'ensemble des commerces et services de proximité.

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

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

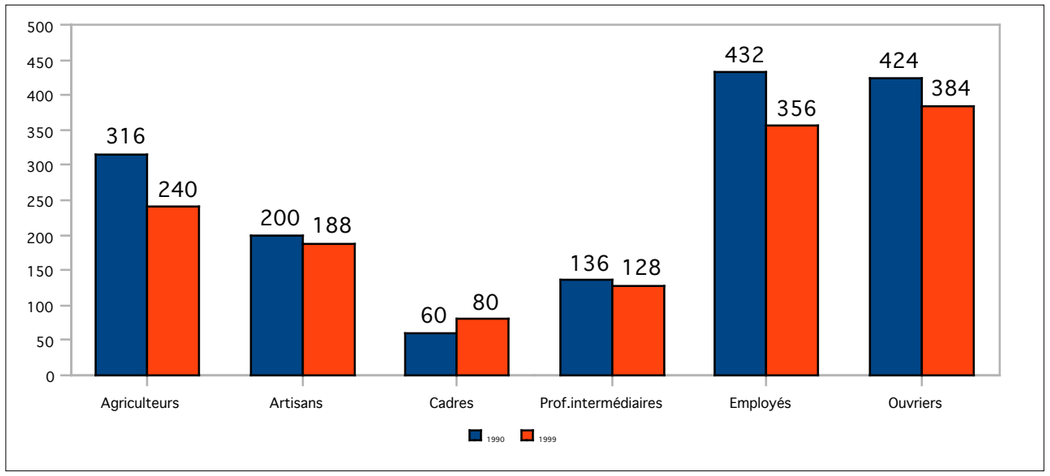
En effet, une stratégie visant à favoriser l'hébergement des futurs actifs sur des communes situées à proximité de la Z.A. du Gabardan pourrait s'accompagner du renforcement de l'offre en matière de commerces et services de proximité qui profiterait à l'ensemble du quadrant Nord-Est du territoire.

CARTE DES COMMERCES ET SERVICES



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

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

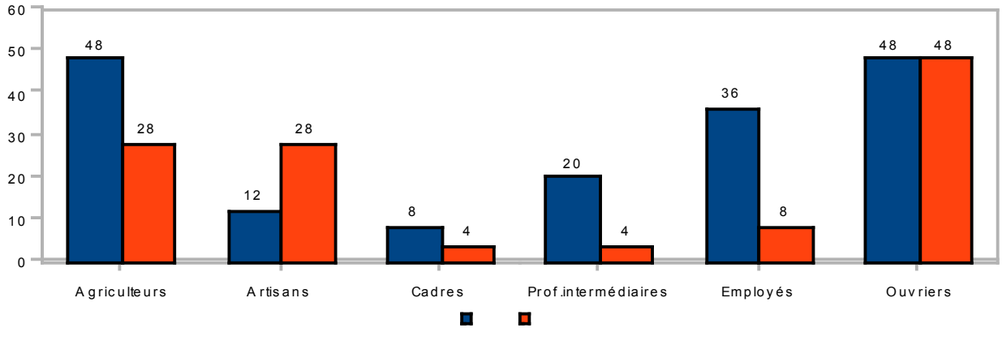


Source : INSEE, RGP 1990, 1999

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

On notera que l'évolution des catégories socioprofessionnelles constatée sur la commune de Losse diffère de la tendance du Gabardan (cf. graphique ci-dessous). En effet, hormis les artisans qui ont vu leurs effectifs progresser et les ouvriers qui se sont maintenus, l'ensemble des catégories socioprofessionnelles ont vu leurs effectifs diminuer.

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



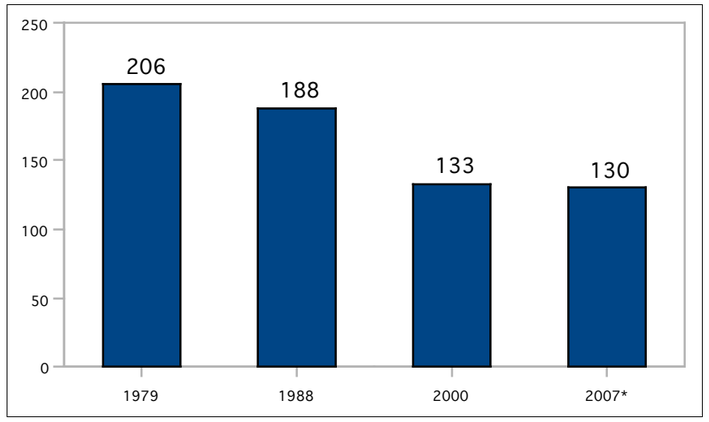
Source : INSEE, RGP 1990, 1999

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.

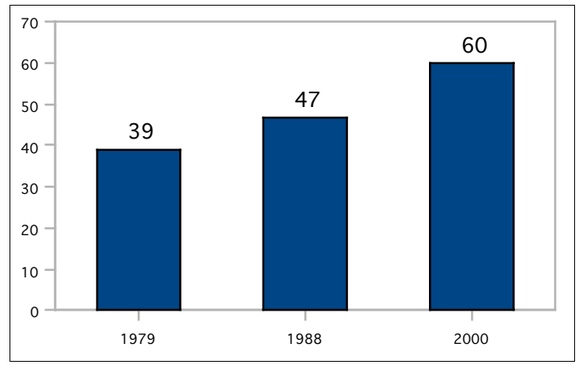
Evolution du nombre d'exploitations agricoles professionnelles sur la Communauté de Communes du Gabardan entre 1979 et 2007



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)

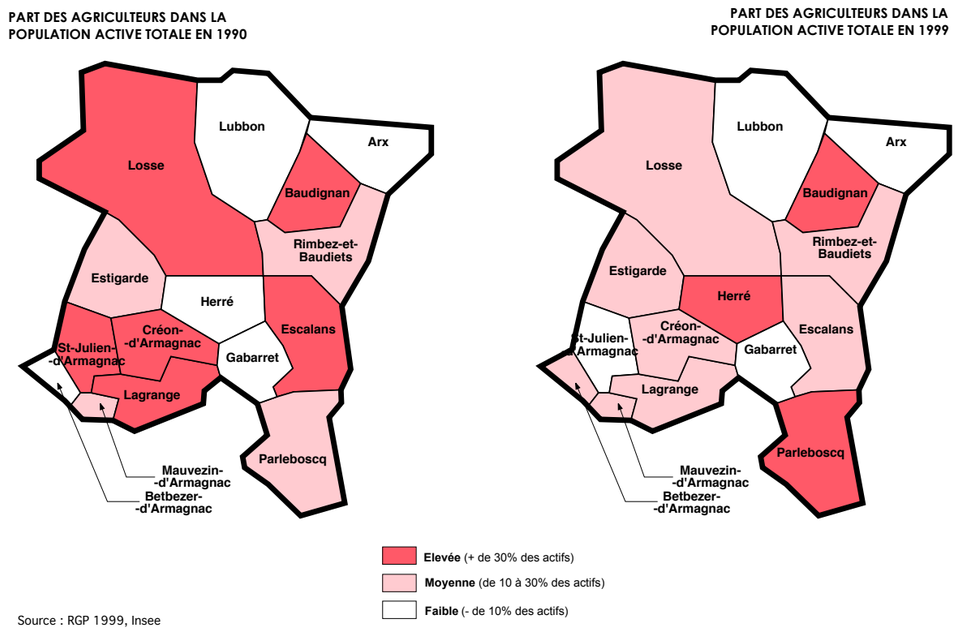


Source : RGA 2000

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



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. Sur la commune de Losse on dénombre encore une dizaine de sièges d'exploitation agricole en activité.

Nombre de sièges d'exploitations agricoles par commune en 2007

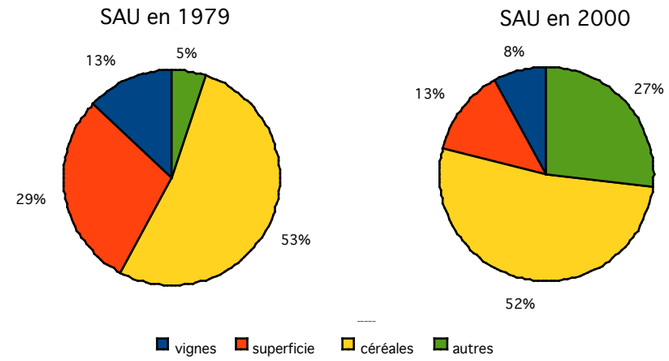
Arx	2
Baudignan	1
Betbezer-d'Armagnac	4
Créon-d'Armagnac	4
Escalans	13
Estigarde	2
Gabarret	13
Herré	8
Lagrange	12
Losse	10
Lubbon	2
Mauvezin-d'Armagnac	9
Parleboscq	32
Rimbez-et-Baudiets	1
St-Julien-d'Armagnac	9
TOTAL	**122**

Source : Entretien Mairie

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

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

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



Source : RGA 2000

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

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

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

I-4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET RESEAUX DIVERS

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

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

I–4–1. Les équipements scolaires

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

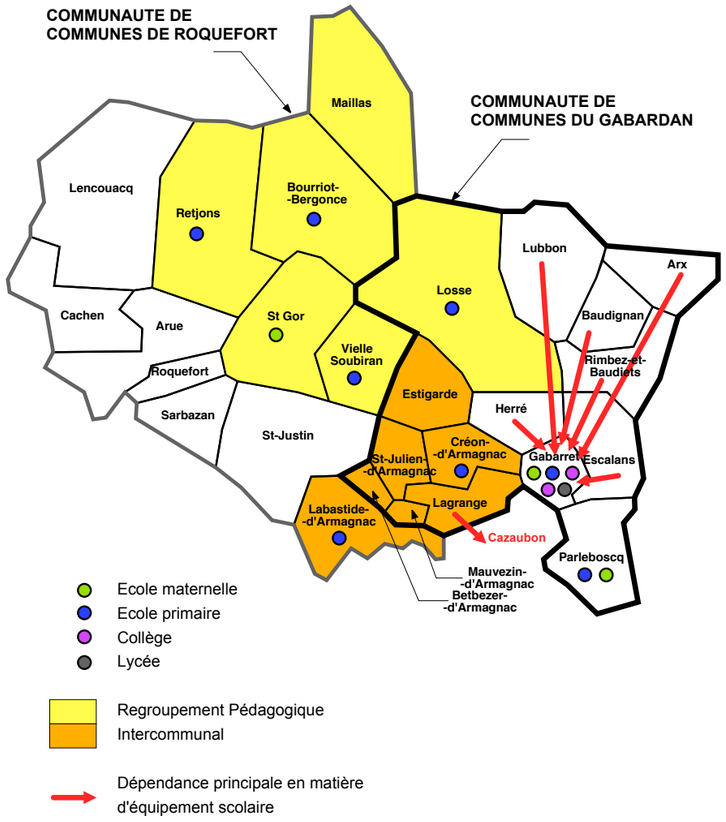
Le tableau suivant recense les différents équipements scolaires et leurs effectifs.

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

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

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

CARTE DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES



I–4–2. Les autres équipements collectifs

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

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

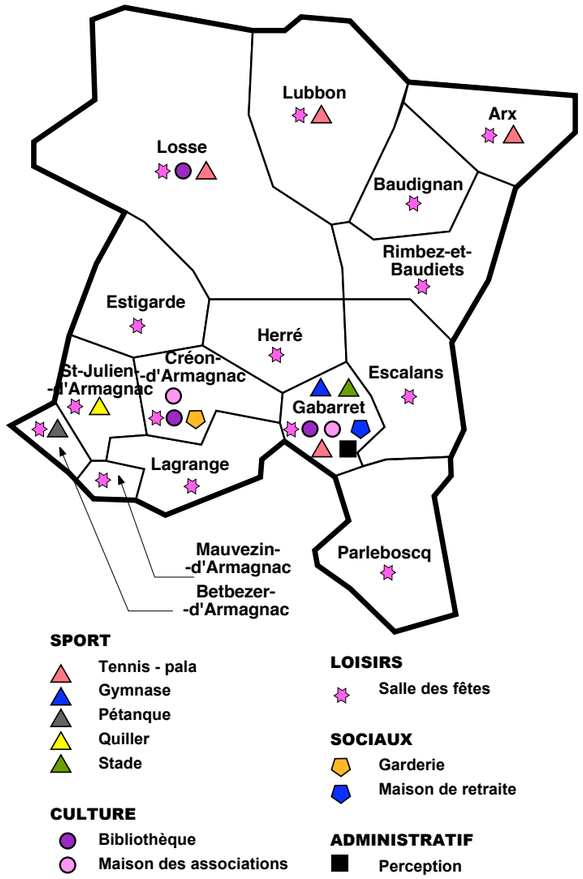
En effet, concernant l'accueil des enfants, seule la commune de Créon-d'Armagnac dispose d'une garderie. Les communes de Losse, Gabarret et Parleboscq n'en disposent pas malgré la présence d'équipements scolaires.

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

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

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

CARTE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS



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

Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP) de la commune de Losse 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–4–4. Le traitement des eaux usées

Le réseau d'assainissement des eaux usées de la commune de Losse 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 Losse ne dispose pas de système d'assainissement collectif. L'ensemble des constructions de la commune doivent par conséquent être équipées d'un système d'assainissement autonome.

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

Ainsi, l'ensemble des secteurs étudiés revêtent une aptitude des sols relativement défavorable à l'assainissement autonome. En effet, à ces endroits, la nappe phréatique étant peu profonde, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement de type tertre. Dans les autres secteurs, le sols étant composés essentiellement de sable, il n'y a donc pas de contraintes particulières pour la mise en oeuvre d'un assainissement autonome.

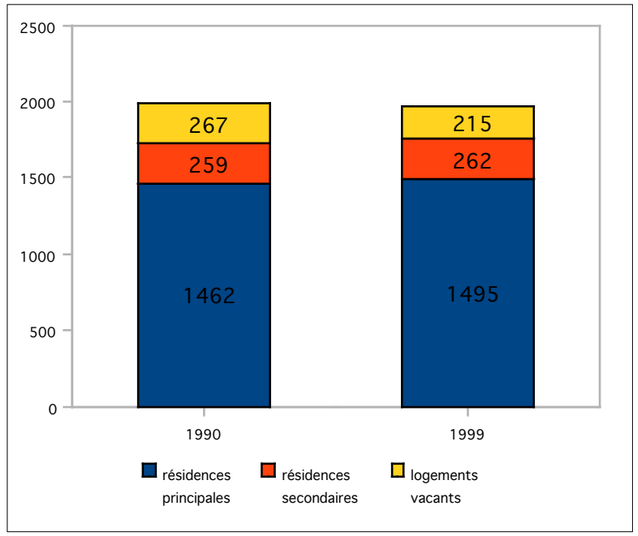
En tout état de cause, l'élaboration du PLU de Losse devra s'accompagner d'une révision du Schéma Directeur d' Assainissement de manière à harmoniser les deux documents en fonction des choix retenus en matière de développement urbain.

I-5. L'HABITAT

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

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

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



Source : INSEE, RGP 1990, 1999

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

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

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

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

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

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

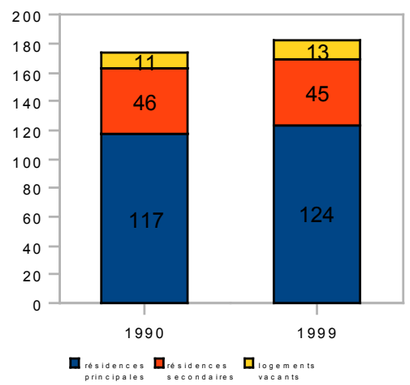
Source : INSEE, RGP 1990, 1999, entretiens mairies

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

D'une manière générale, le parc de logement de la commune de Losse a évolué dans le même sens que celui de l'ensemble du Gabardan. En effet, la commune a vu le nombre de résidences principales évoluer positivement depuis le début des années 1990 et le nombre de résidences secondaires se maintenir.

En revanche, à la différence de la plupart des communes du Gabardan, la commune de Losse est confrontée depuis près de 20 ans a une augmentation du nombre de logements vacants. Après une légère augmentation entre 1990 et 1999, il semblerait que le phénomène de vacance ait fortement progressé ces dernières années. Aujourd'hui, la commune de Losse correspond avec Gabarret au plus fort taux de vacance du Gabardan (11,5%).

Evolution de la composition du parc de logements sur la Commune de Losse 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 Losse	**124**	**0**	**4**	**8**	**34**	**78**
		0,00%	3,23%	6,45%	27,42%	62,90%

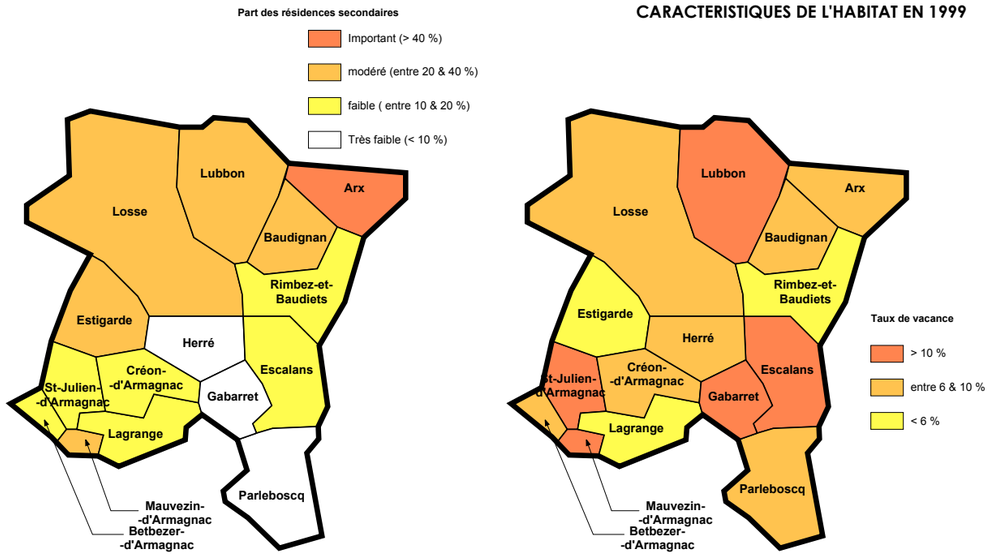
Source : RGP 1999

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 Losse est encore plus marqué puisque qu'on ne dénombre aucune construction de type T1 sur la commune. En revanche, le parc des résidences principales est largement représenté par les 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.

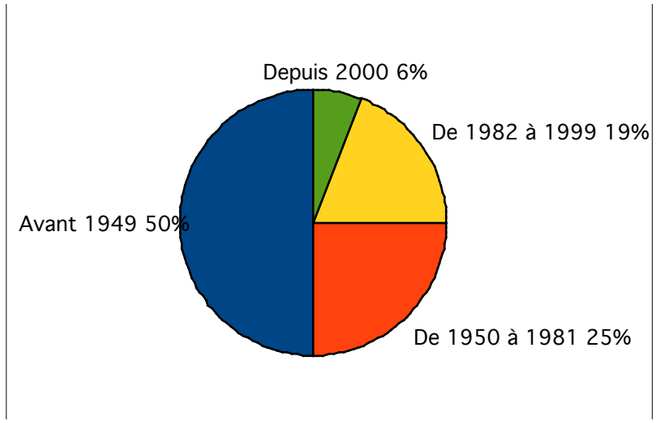
Or, même si cette demande pour les petits logements n'est pas la plus importante, elle concerne néanmoins certaines catégories de la population telles que les personnes âgées ou encore les jeunes ménages issus de la décohabitation et ceux qui souhaitent s'installer sur le territoire.



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

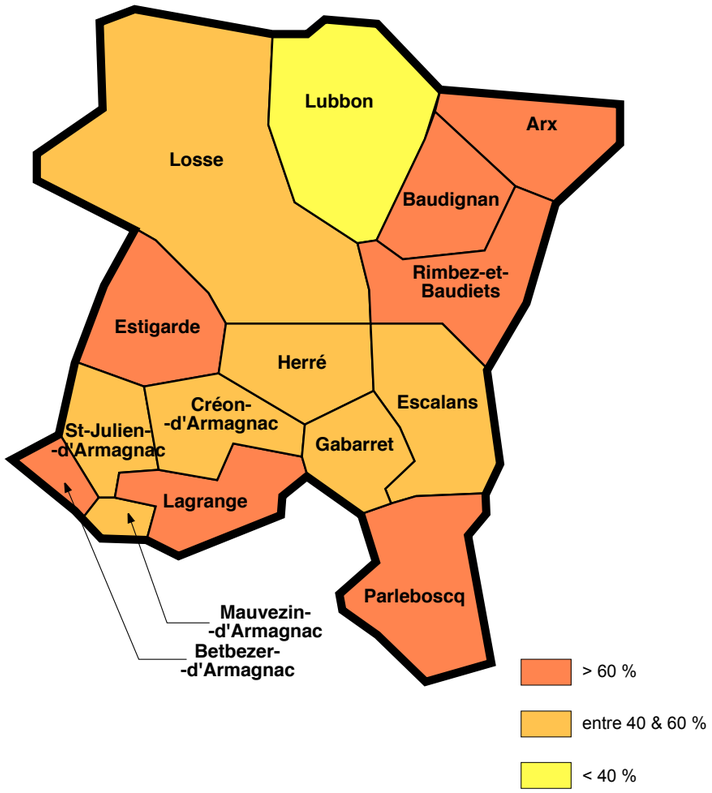
Cependant, d'après les entretiens en mairie, on peut constater que depuis 2000, le nombre de permis de construire accordés pour des maisons neuves est en progression. Nous étudierons ultérieurement sous quelle forme est réalisé ce développement urbain et quels sont les problèmes que cela génère en l'absence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

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

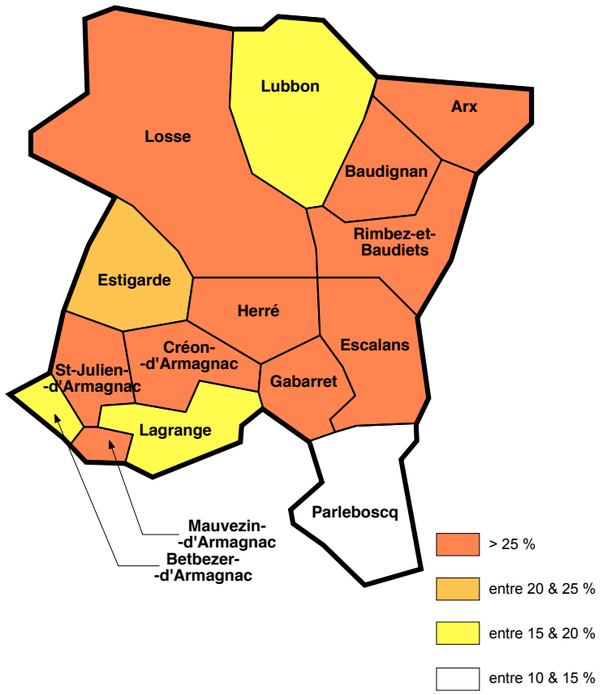
A l'inverse, sur le Gabardan, 64 % des résidences principales sont occupés par des propriétaires. Géographiquement, on remarque que les communes dont le taux de locataires est le plus faible sont Parleboscq, Betbezer-d'Armagnac, Lagrange et Lubbon. Ces communes disposent toutes de moins de 20 % de logements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

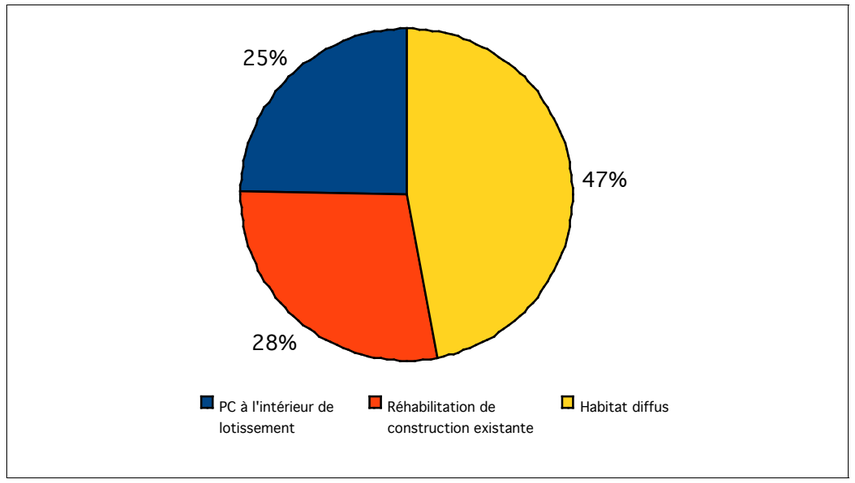
Spatialement, on constate que le rythme de constructions nouvelles est inégal suivant les communes. On distingue, en effet, trois catégories de communes :

- 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.

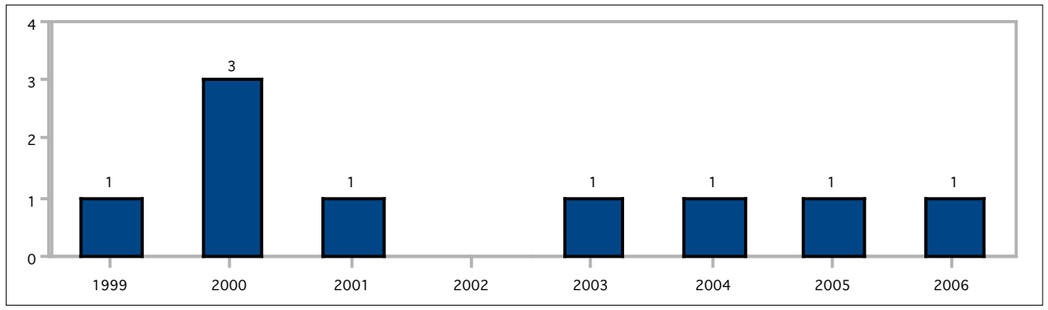
En effet, la part des permis de construire déposés dans le cadre d'opérations d'aménagement ne représente que ¼ des constructions nouvelles.

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

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

On constate enfin que l'attractivité du territoire en faveur de populations extérieures a eu des répercutions 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 Losse entre 1999 et 2006



Source : *Entretien Mairie*

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

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

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

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

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

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

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

Opérations de lotissement réalisées entre 1999 et 2006

Communes	Années de création du	Nombre de lots	Lots restant à vendre	Taille	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	
Gabarret	2006	15	0	900 m2	Habitat
Mauvezin d'Armagnac	2006	6	1	2 000 m2	Habitat
Rimbez et Baudiets	2006	5	2	1 500 m2	Habitat

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

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

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

  - Créer ou renforcer des pôles d'attractivité à l'échelle du territoire en associant plusieurs fonctions (habitat, équipements publics et éventuellement commerces et services de proximité).

  - Limiter les coûts en matière d'équipements publics (voirie, réseau d'eau, assainissement, électricité) qui sont désormais à la charge de la collectivité.

  - Renforcer l'identité des différents bourgs en associant développement de l'habitat et mise en valeur des espaces publics afin de constituer des lieux polyvalents, de rencontre et de convivialité pour les habitants.

  - Permettre un développement qui s'inscrit dans une échelle de proximité, où l'on puisse se déplacer à pied. Cette échelle de proximité correspondant à un rayon de 200 à 250 m favorise la pratique de mode de déplacement doux plutôt que l'usage systématique de la voiture.

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

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

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

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

I-7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT

I–7–1. A l'échelle du Gabardan

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

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

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

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

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

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

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

a) La trame du réseau viaire

b) La trame de la structure parcellaire

c) La trame bâtie

a) <u>Analyse du réseau viaire</u> *(cf. carte p. 23)*

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

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

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

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

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

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

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

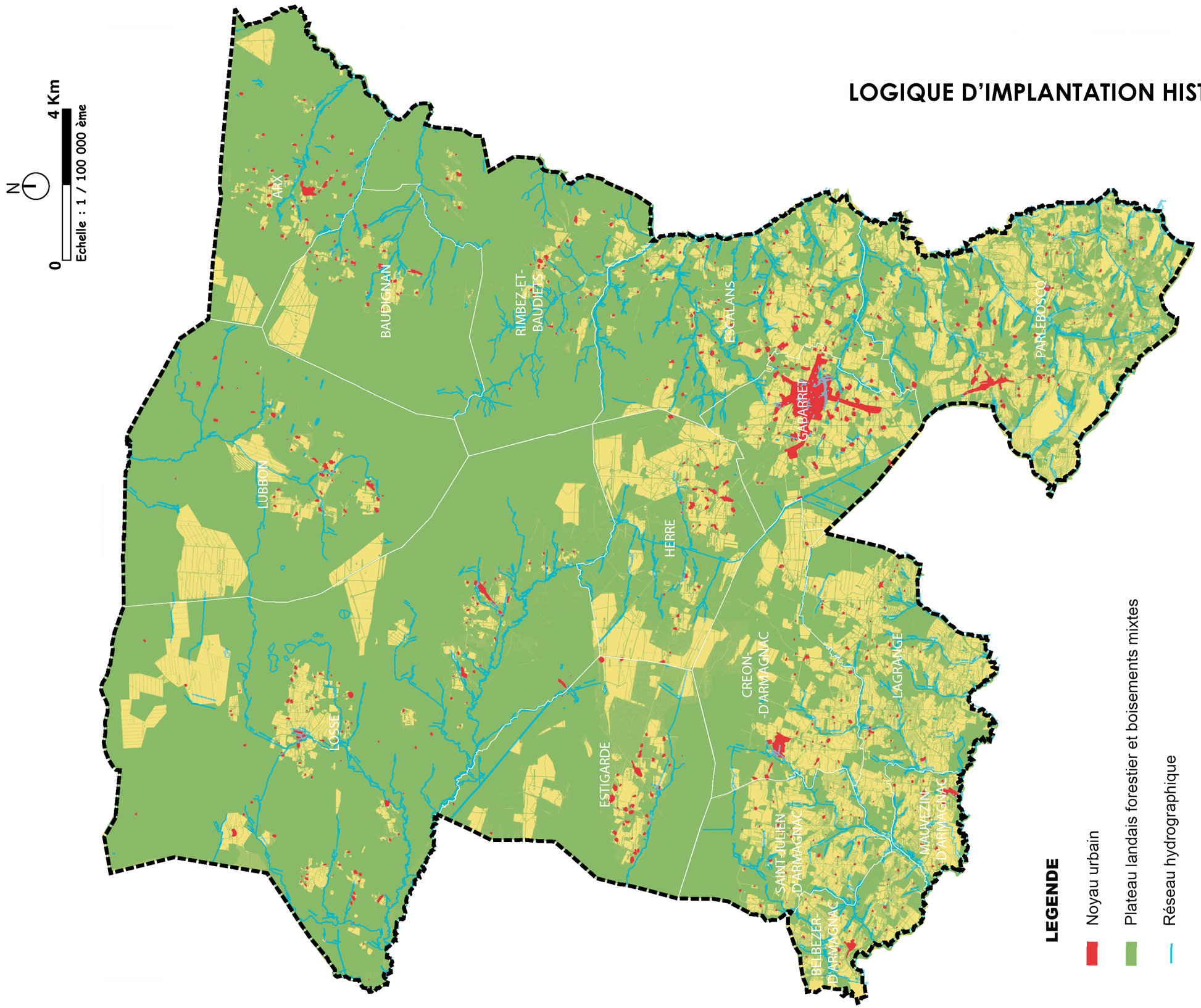
- <u>Les voies locales</u> qui complètent le réseau viaire primaire et secondaire et permettent de desservir certains quartiers traditionnels et regroupements d'exploitations agricoles.

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

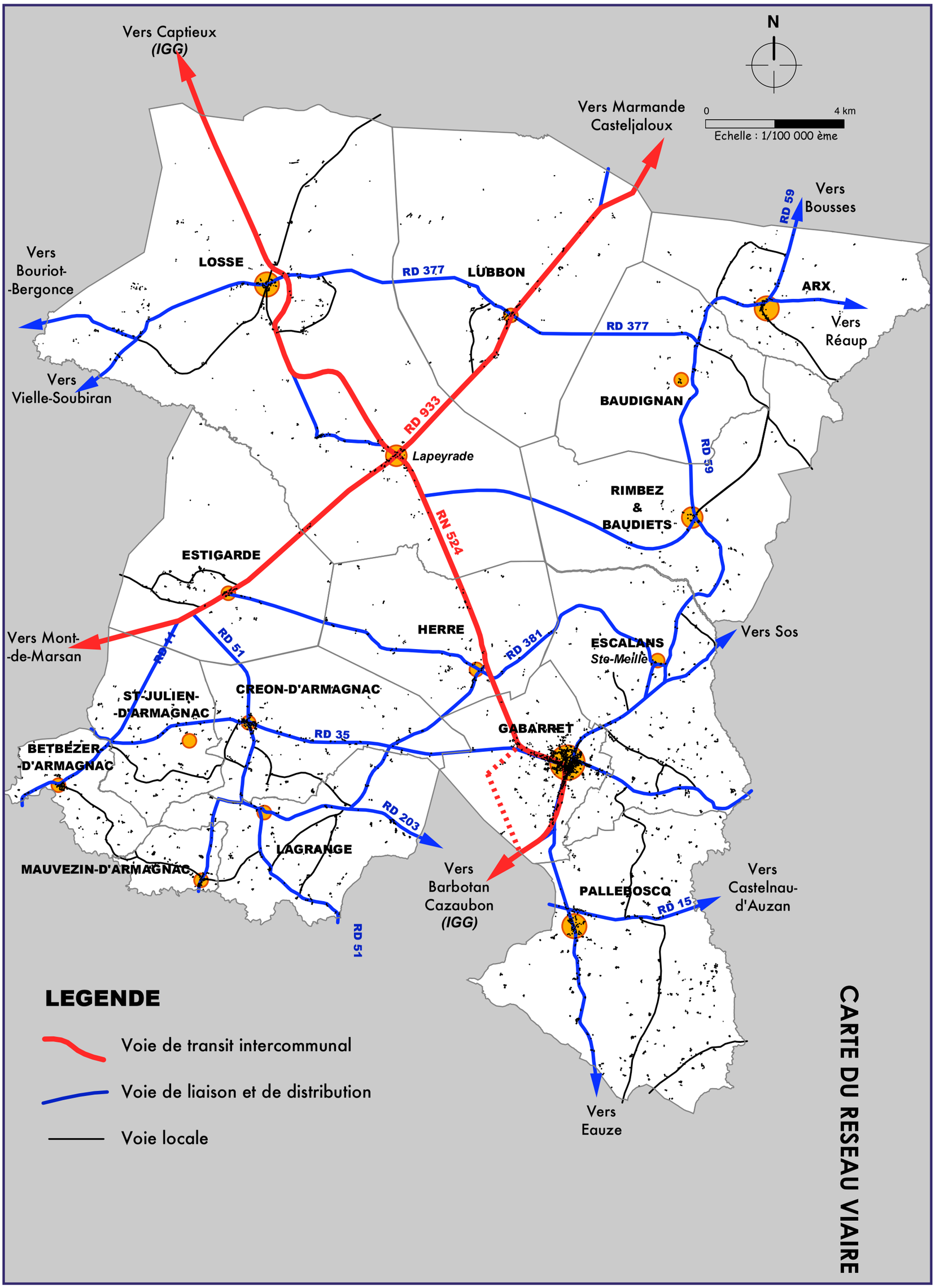
Néanmoins, on constate que cette logique de regroupement des constructions se vérifie de moins en moins puisque aujourd'hui, on constate le développement de l'urbanisation linéaire le long des voies et notamment les voies primaires et secondaires liées au transit et à la desserte des centre-bourgs.

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

LOGIQUE D'IMPLANTATION HISTORIQUE DU BATI



CARTE DU RESEAU VIAIRE



b) <u>Analyse de la structure parcellaire</u> (*cf. carte page 25*)

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

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

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

- **Le parcellaire morcelé.**

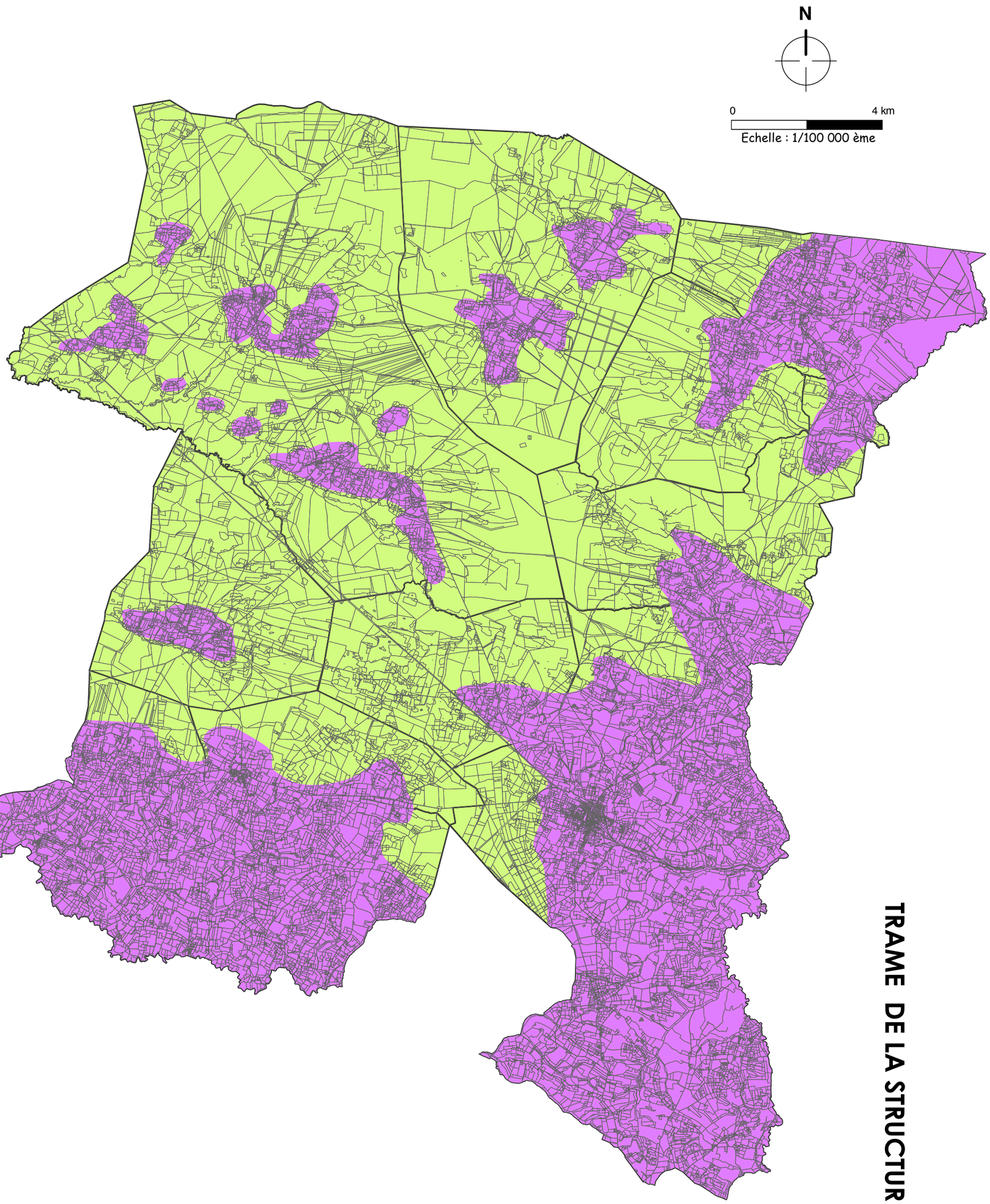
  Ce découpage en petites parcelles morcelées correspond à différents types d'espaces :

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

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

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

TRAME DE LA STRUCTURE PARCELLAIRE



LEGENDE

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

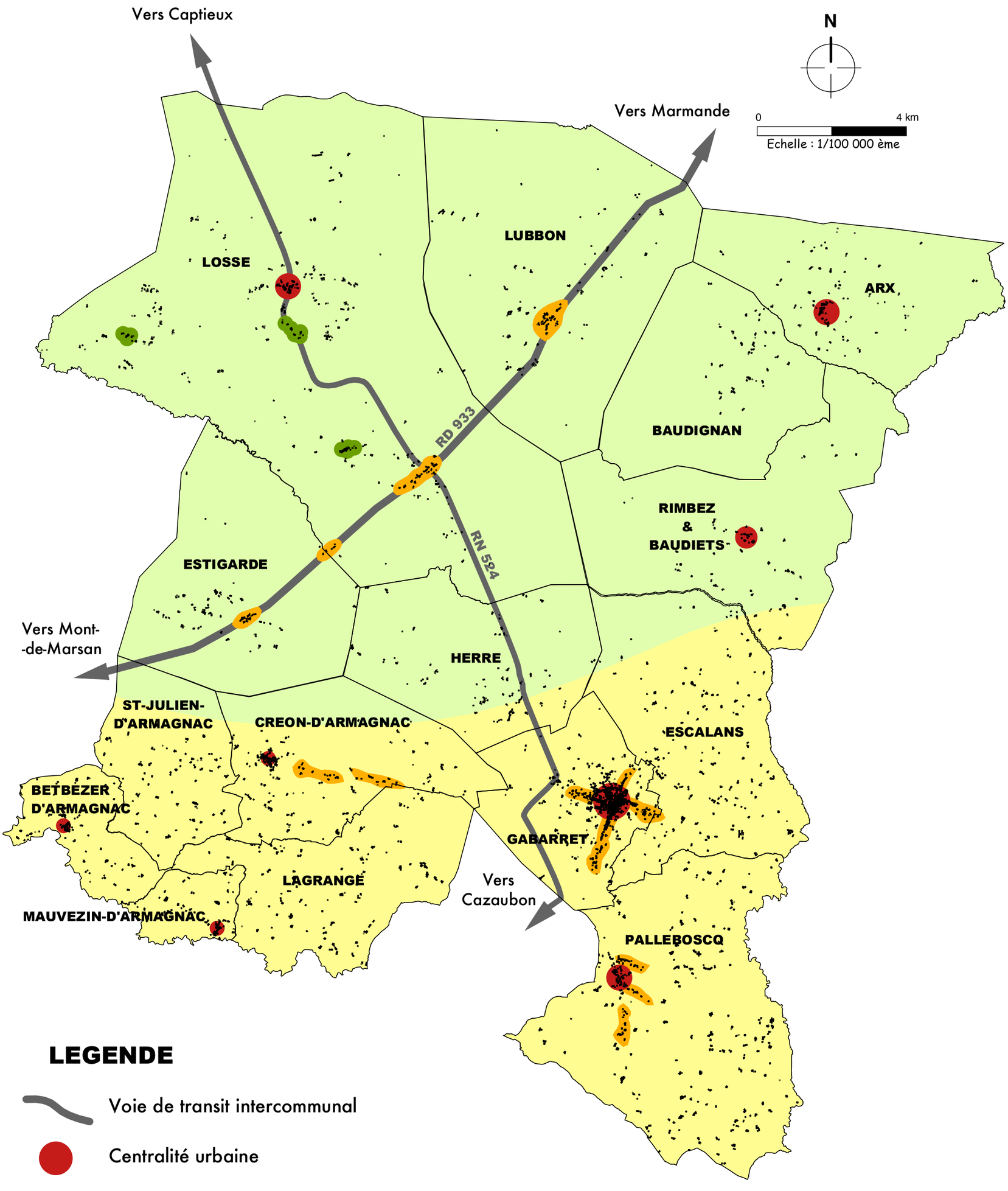
c) **Analyse de la trame bâtie** (*cf. carte page suivante*)

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

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

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

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


Vers Captieux
N
Vers Marmande
0
4 km
Echelle : 1/100 000 ème
LOSSE
LUBBON
ARX
BAUDIGNAN
RD 933
RN 524
RIMBEZ
&
BAUDIETS
ESTIGARDE
Vers Mont-
-de-Marsan
HERRE
ST-JULIEN-
D'ARMAGNAC
CREON-D'ARMAGNAC
ESCALANS
BETBEZER
D'ARMAGNAC
GABARRET
LAGRANGE
Vers
Cazaubon
MAUVEZIN-D'ARMAGNAC
PALLEBOSCQ
LEGENDE
Voie de transit intercommunal
Centralité urbaine
Hameau traditionnel ancien
Développement urbain linéaire
Habitat diffus
Entité paysagère de la Petite Lande
Entité paysagère du Bas Armagnac

TRAME BATIE

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

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

- **de deux voies de transit intercommunal :**

  - la RD 933 qui constitue un axe de transit intercommunal majeur puisqu'elle relie Mont de Marsan à Casteljaloux, Marmande et l'A62.

    Le quartier de Lapeyrade s'est développé de manière linéaire le long de cet axe. Ce mode d'organisation urbaine génère aujourd'hui d'importants problèmes de sécurité routière du fait de la multiplication des accès directs sur la voie et de la vitesse excessive des automobilistes. Il conviendra par conséquent de proscrire toute forme d'extensions urbaines le long de cet axe.

    Par ailleurs, la vocation de la RD 933 a conduit la Communauté de Communes à réaliser une Zone d' Activités Economiques intercommunale. Cette zone d'Activités Economiques organisée autour d'un schéma de voirie cohérent est implantée en limite avec la commune de Lubbon.

  - la RN 524 qui correspond à l'Itinéraire de Grand Gabarit pour la réalisation de l'Airbus A380. La réalisation de cet itinéraire a nécessité des aménagement particuliers de manière à contourner le centre-bourg de Losse et la quartier d' Estampon. La RN524 constitue le second 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 24 en direction de Bourriot-Bergonce. Cette voie permet en outre de relier le quartier traditionnel de Lussolle.

  - la RD 377 vers l' Ouest en direction de Lubbon.

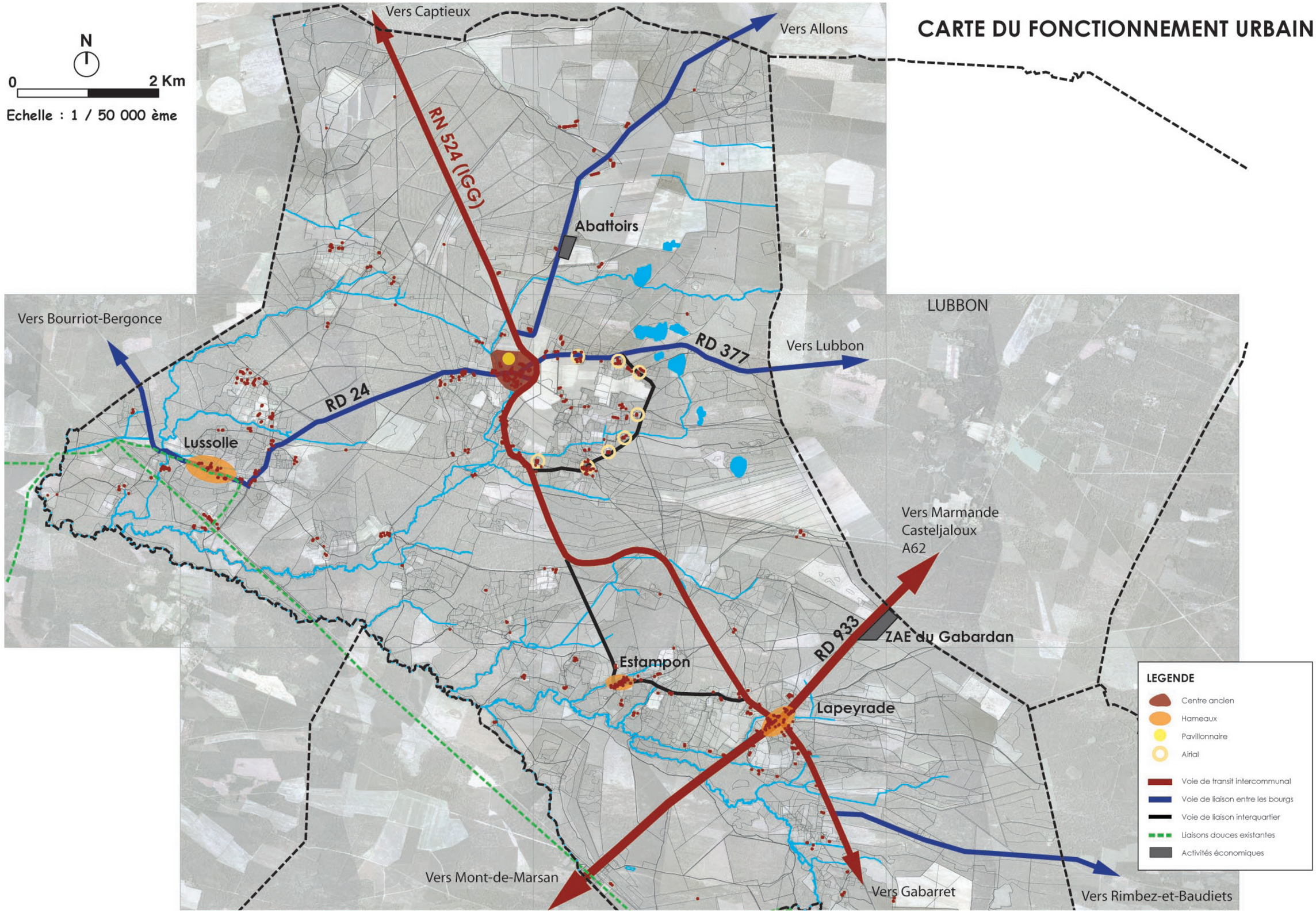
  - la piste intercommunale n°73 vers le Nord en direction de Allons et le long de laquelle s'est implantée les abbatoirs.

Le réseau viaire de la commune est complété par plusieurs voies communales et pistes forestières dont le rôle est de desservir les différentes constructions de la commune qu'elles soient isolées ou regroupées sous la forme d'exploitations agricoles. Ces pistes forestières peuvent également servir de liaisons douces comme celle qui transite au Sud de Lussolle en direction des sources de Montcaut.

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

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

CARTE DU FONCTIONNEMENT URBAIN



I–7–3. Bilan des contraintes agricoles

La commune de Losse est avant tout une commune forestière dont la majorité du territoire est occupée par la forêt de pins.

Il existe néanmoins 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.

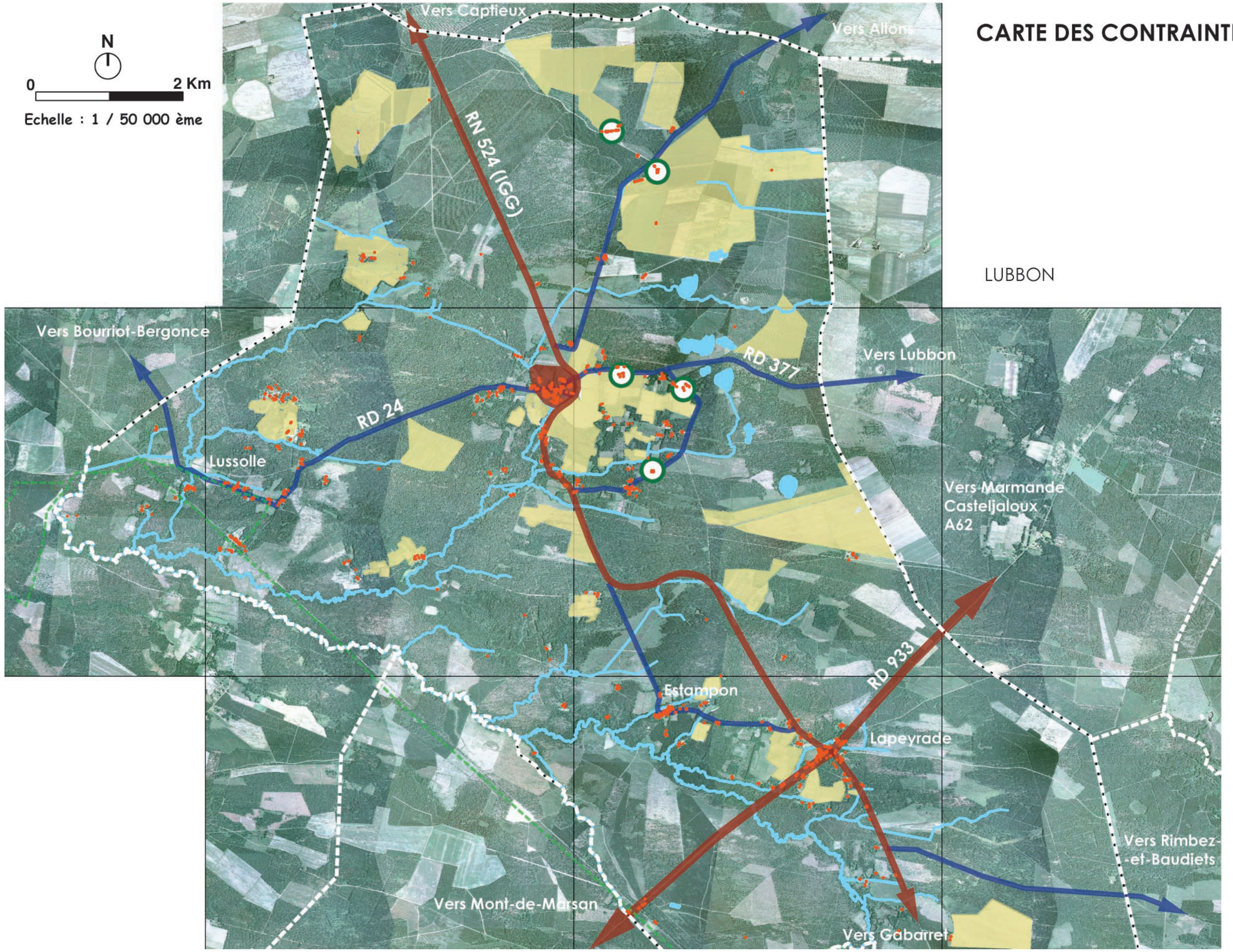
Aujourd'hui, à Losse, on dénombre une dizaine de sièges d'exploitation agricole. Ces sièges d'exploitation agricole sont relativement éloignés des espaces à vocation d'habitat et notamment du bourg.

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

Un des enjeux majeurs du PLU consistera à préserver cette organisation urbaine en protégeant les espaces agricoles contre le mitage de l'urbanisation. Pour cela, il conviendra de donner la priorité au développement urbain autour du centre-bourg et des polarités urbaines secondaires (Lapeyrade) et d'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.

CARTE DES CONTRAINTES AGRICOLES



LUBBON

BAUDIGNAN

RIMBEZ-ET-
BAUDIETS

LEGENDE

- Centre-bourg
- Siège d'exploitation agricole
- Espace cultivé

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.

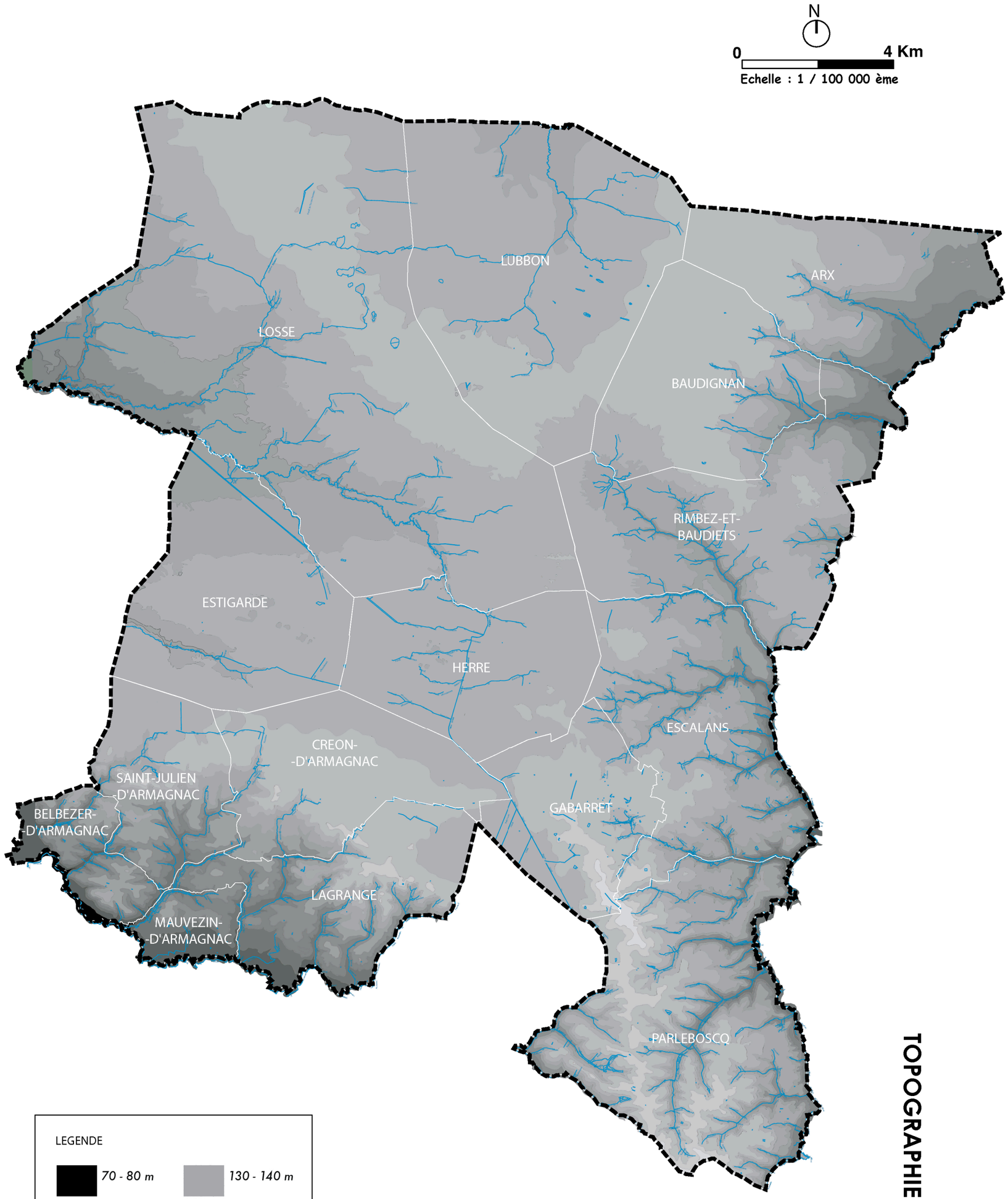
II–1–3. Formations géologiques

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).

TOPOGRAPHIE DU GABARDAN



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

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

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

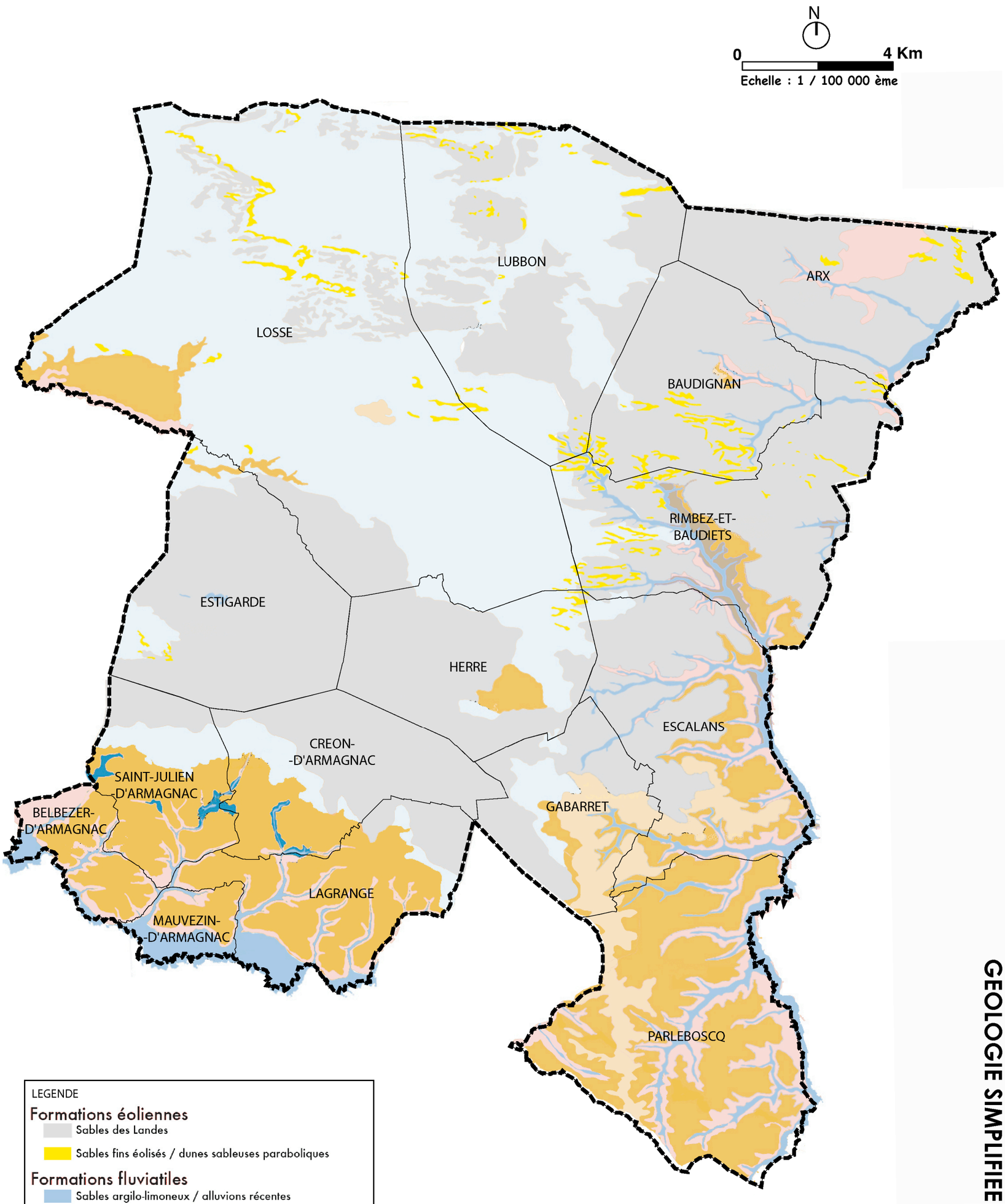
- dans la partie Nord : un plateau sableux monotone,
- dans la partie Sud : les inter-fleuves occupés par des sédiments argilo-sableux,
- les inter-fleuves molassiques argilo-détritiques et calcaires qui constituent les raccords glacis entre les plateaux et la plaine alluviale,
- les terrasses alluvionnaires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

NB :

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

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

GEOLOGIE SIMPLIFIEE DU GABARDAN



II–1–4. Hydrologie

II–1–4–1. Les eaux superficielles

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

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

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

Le réseau hydrographique de Losse est essentiellement constitué par le ruisseau de l'Estampon et de ses affluents tel que le ruisseau de la Losse, de la Terrade ou de Lapeyrade. Par ailleurs, le réseau hydraugraphique de Losse est cacatérisé par de nombreuses zones humides appelées Pignos ou Dolines. Ces milieux revêtent un caractère écologique important et conviendra par conséquent de les protéger ainsi que leurs cortèges associés de boisements de feuillus.

II–1–4–2. Les nappes aquifères

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

a) *Nappes superficielles :*

Dans la partie Sud du territoire, il existe une nappe perchée dans les sables fauves et supportée par les molasses du miocène. Elle imprègne une formation finement sableuse, mais à fraction argileuse riche en oxyde de fer ; elles ne présentent de ce fait que peu d'intérêt d'autant qu'elle n'est pas soutenue par des cours d'eau ; cependant, de petits forages et des puits de fermes en tirent de maigres débits.

Dans le domaine landais, la nappe superficielle est très proche du sol (1 à 4 m, suivant le contexte topographique et la saison). Les débits des ouvrages sont généralement bons (20 à 40 m^3/h, pour des profondeurs de 10 m en moyenne) ; cependant, cette nappe qui n'est pas protégée des pollutions de surface par une couche imperméable contient souvent des quantités d'oxyde de fer la rendant impropre à l'alimentation.

Elle est surtout exploitée pour l'irrigation du maïs par forages groupés pour obtenir de plus forts débits.

b) *Nappes semi-profondes :*

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

- <u>Nappe aquifère du pliocène</u> :

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

- <u>Nappe aquifère de l'oligocène inférieur</u> :

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

c) *Nappes profondes :*

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

II–1–5. Pédologie

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

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

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

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

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

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

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

Ce sont des sols brunifiés à ocre, modérément lessivés, formés aux dépens des sables fauves et de leurs colluvions. On différencie des sols brunifiés calciques à texture argilo-limoneuse ou argilo-sableuse. Le pH est alcalin (6,5 à 8).

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

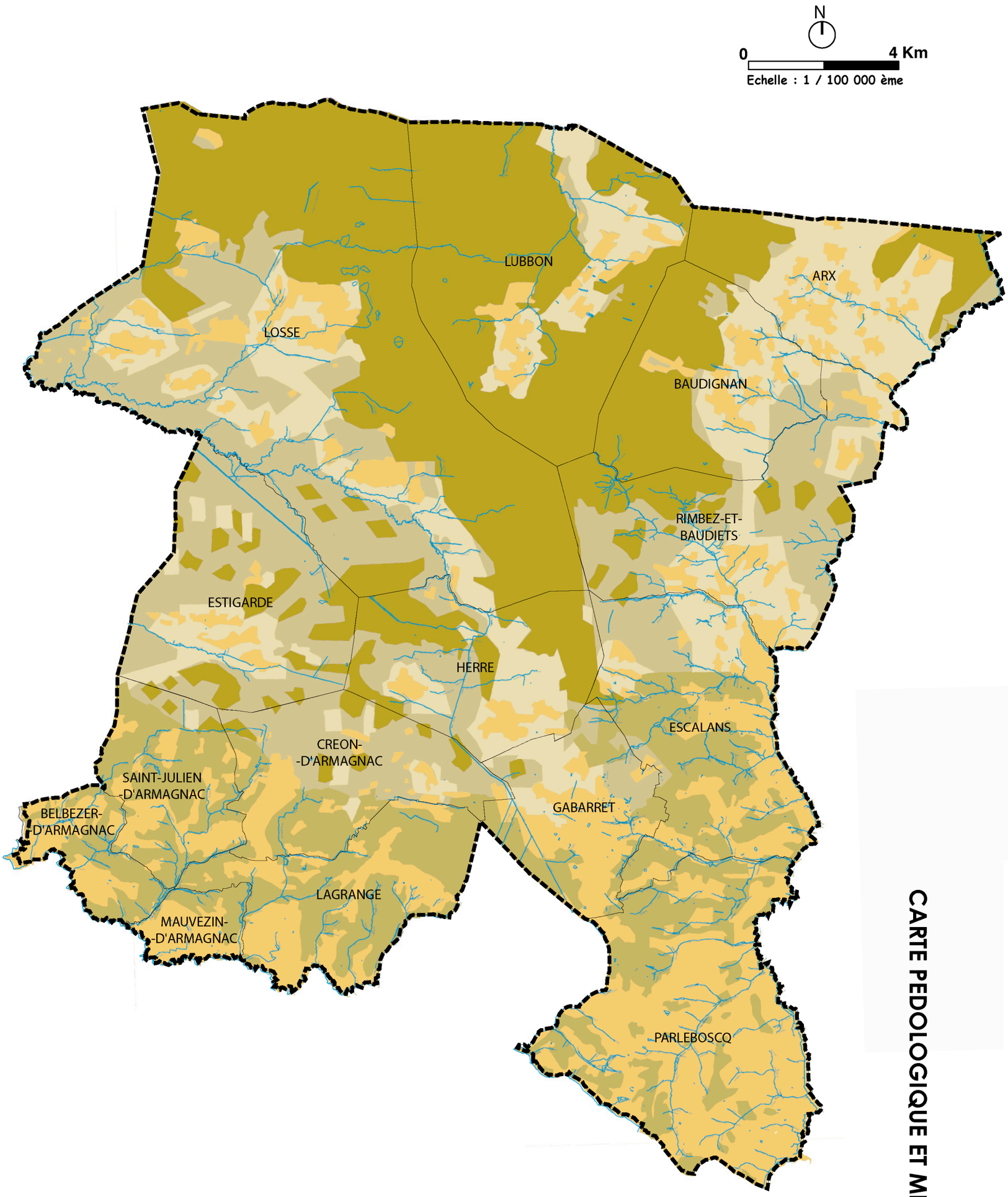
II–1–5–3. Sols alluviaux

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

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

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

CARTE PEDOLOGIQUE ET MILIEUX ASSOCIES



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

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

II–1–6–1. La forêt de pins maritimes

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

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

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

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

▶ **Les landes sèches :**

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

▶ **Les landes mésophiles :**

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

▶ **Les landes humides :**

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

II–1–6–2. Les lagunes

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

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

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

II–1–6–3. Les boisements ripicoles

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

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

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

II–1–6–4. La faune

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

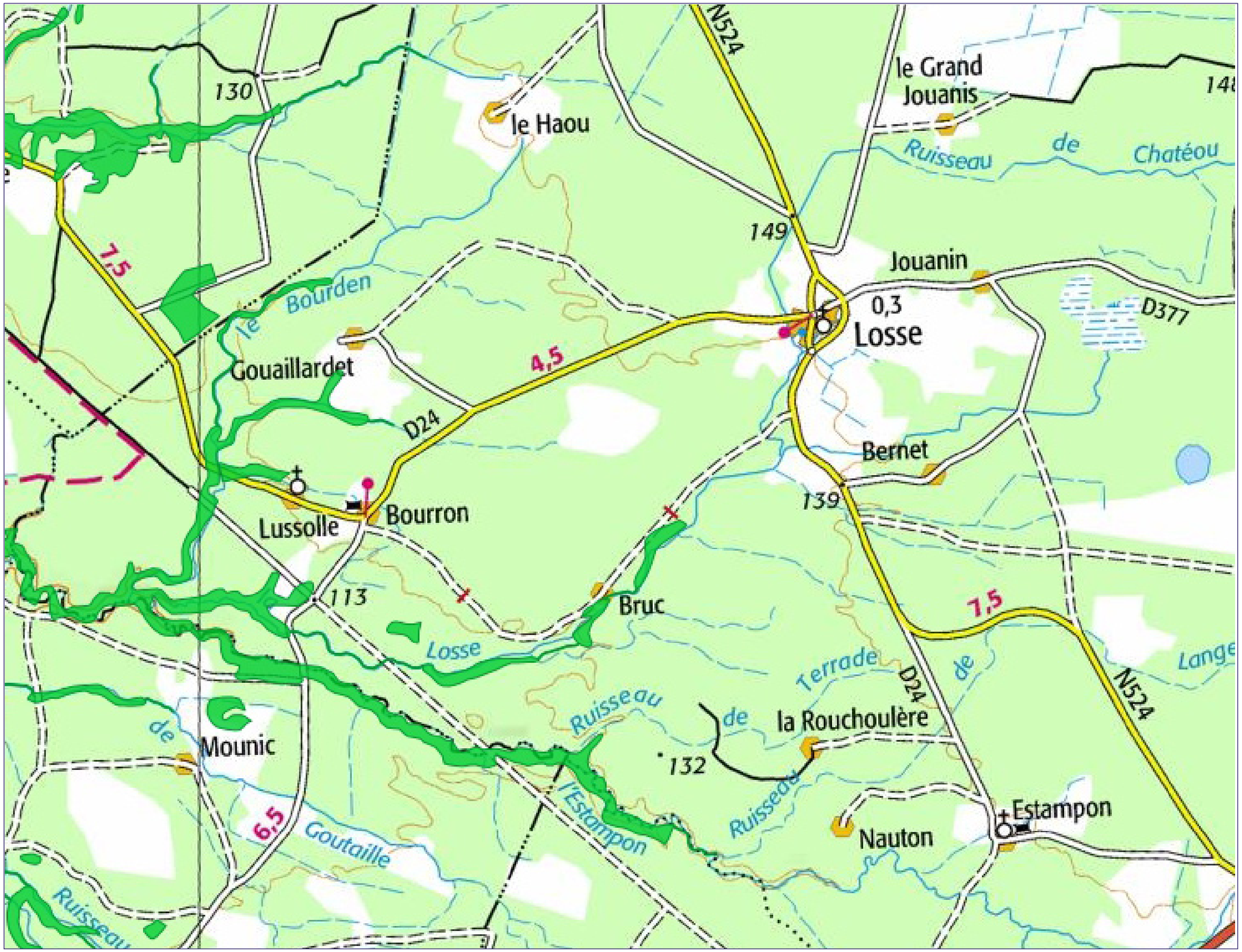
La mécanisation de la culture du maïs fournit cependant une nouvelle ressource alimentaire hivernale pour une avifaune peu diversifiée mais fortement représentée en effectif, tels les passereaux granivores (pinsons, verdiers, moineaux, chardonnerets) et les étourneaux.

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

Concernant la protection des milieux naturels, la commune de Losse est concernée par la présence d'une zone protégée au titre du réseau Natura 2000. Il s'agit de la zone concernée par la Directive Habitat autour du réseau hydrographique des affluents de la Midouze. Sur la commune de Losse, cette zone Natura 2000 concerne l'Estampon,le Bourden et le Losse.

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.

CARTE DES SECTEURS NATURA 2000 DU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DES AFFLUENTS DE LA MIDOUZE



II-2. ANALYSE PAYSAGERE

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

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

Ainsi, dans la partie Petite Lande, les communes correspondent essentiellement à des communes forestières organisées autour d'un bourg et de plusieurs quartiers d'habitat.

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

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

■ Caractéristiques spatiales de la commune de Losse

La commune forestière de Losse se caractérise par la présence d'un centre-bourg constitué et de différents quartiers traditionnels à vocation agricole.

Le centre-bourg regroupe diverses fonctions : habitat, administratives et commerciales et de services.

Les quartiers ont, quant à eux, uniquement une fonction liée à l'habitat et à l'activité agricole. Ces quartiers correspondent souvent à un regroupement de plusieurs airiaux. L'airial est un ensemble de constructions composées d'une maison d'habitation autour de laquelle est répartie des bâtiments d'exploitation agricole et des dépendances (borde, parc à moutons, étable, poulailler).

Avec la création de la pinède landaise, l'airial a été entouré par la forêt en formant des «clairières habitées».

La topographie est plane, le paysage est ouvert. En effet, l'absence de clôture laisse passer le regard jusqu'à la lisière des pins. Les grandes surfaces enherbées sont ponctuées par des chênaies organisées en damier ou de façon aléatoire.

On note de manière récurrente la présence de prairies, vergers ou encore potagers.

■ Qualité paysagère des différentes entités

Deux grands types de paysages se distinguent sur la commune de Losse :

- le plateau forestier :

• situation :
Sur une grande partie du territoire communal

• 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 grande taille
- présence du cours d'eau de l'Estampon et de ses affluents

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

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

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

- la zone d'influence d'Estampon et de ses affluents

• situation :
Espaces ouverts constituant des poches à l'intérieur de la forêt de production

• caractéristiques :
- relief relativement plat avec de légères variations
- parcelles de tailles variables caractéristiques, de différentes occupations du sols (bâti, cultures, boisements...)
- présence importante de boisements dominés par les feuillus relative à la présence humaine

• qualités spatiales des sous unités :
La forêt-galerie de l'Estampon et de ses affluents
- boisements linéaires de feuillus
- caractère sauvage, frais et intime
- espace fermé, isolé et caché par la voûte végétale

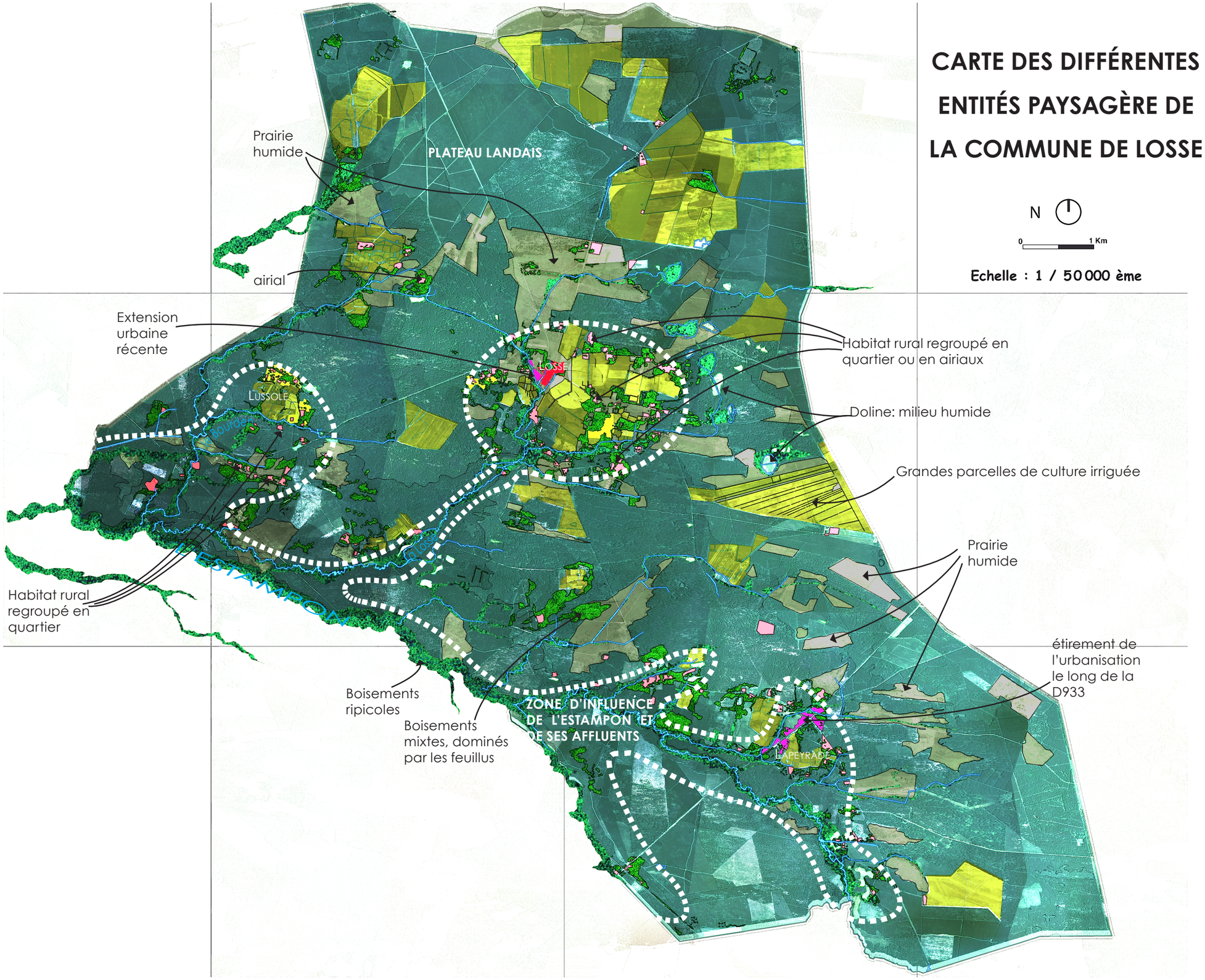
Les clairières habitées et cultivées
- espace ouvert, horizontal
- espace ouvert offrant des points de vue sur les différents noyaux habités (bourg, regroupements de constructions agricoles...)

Les quartiers traditionnels de Lussolle et d'Estampon
- quartiers forestier organisé selon le mode de l'airail
- ambiance intimiste où le végétal l'emporte sur le minéral
- espaces publics rustiques de grande qualité paysagères
- patrimoine bâti de qualité respectant les principes de composition architecturale traditionnelle

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

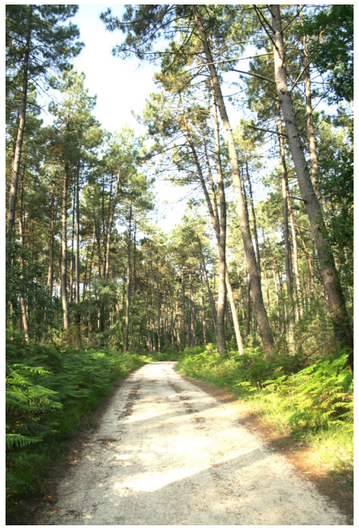
• enjeux :
- maintien des espaces ouverts autour des noyaux habités
- maintien de fenêtres visuelles sur la silhouette du bourg
- protection des espaces cultivés contre toute forme de mitage
- protection de la qualité architecturale et paysagère des quartiers de Lussolle et Estampon
- préservation des airiaux comme des espaces spécifiques
- protection stricte des boisements ripicoles

CARTE DES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE DE LOSSE





Dépendance agricole au coeur d'un airial

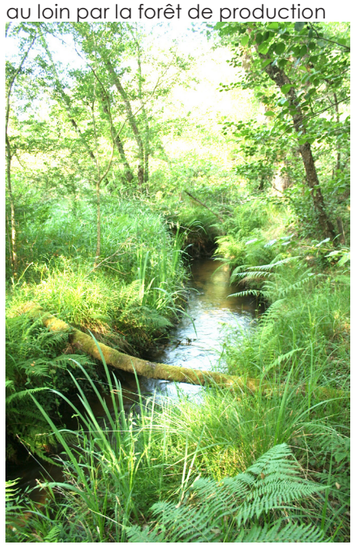


Un paysage vertical le long d'une piste forestière



Exemple d'airial au coeur de la pinède au loin par la forêt de production

Grande parcelle de maïs encadrée



Boisements ripicoles à protéger



Doline à protéger

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

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

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

Le bourg de Losse répond aux caractéristiques du bourg clocher.

■ Caractéristiques spatiales du bourg de Losse

Le bourg-clocher de Losse est structuré autour de son église. En effet, le clocher constitue un élément identitaire important et crée souvent un point de repère visuel depuis les abords du bourg. Le bourg-clocher de Losse se singularise des autres types de bourgs dans la mesure où l'urbanisation s'est organisée autour de l'église. Le bourg-clocher de Losse constitue un espace urbain relativement compact mais a néanmoins un caractère urbain moins affirmé que les bourg-centres. Ceci s'explique par le fait que le bourg de Losse regroupe une église, la mairie, quelques commerces et services de proximité et une salle communale. Par ailleurs, le tissu bâti est peu dense et on remarque la présence d'ouverture visuelle sur le paysage environnant. Le traitement des espaces publics est sobre. Les accotements de la déviation on fait l'objet d'un traitement particulier intégrant de vastes surfaces enherbées.

■ Enjeux

- Maintenir le caractère rural du bourg clocher, notamment dans le traitement des espaces publics.
- Créer une relation qualitative entre les espaces urbanisés du bourg et les espaces ouverts aux abords du bourg (traitement des limites, rapport plein/vide).
- Conserver les points de vue remarquables sur la silhouette du bourg et préserver le repère visuel constitué par le clocher.

II-3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

► Le risque feu de forêt

La commune de Losse 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 en 2011.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs du département des Landes considère que les feux de forêt sont des incendies qui se déclarent et se propagent dans des formations végétales d'une surface minimale d'un hectare. Ces formations végétales peuvent être des forêts (formations organisées ou spontanées dominées par des arbres et arbustes d'essences forestières diverses) ou des formations subforestières (formations d'arbres feuillus ou de broussailles). La commune de Losse couvre une surface de 10 269 ha. Environ 8990 ha sont boisés, ce qui représente environ 90 % du territoire communal.

Entre 1981 et 2001, la commune a connu 74 feux détruisant approximativement 1138 ha. La principale cause d'incendie est la foudre.

Une simulation d'éclosions et de propagation d'incendies dans les conditions issues des données ci-dessus a permis de définir la zone d'aléa. Cette zone d'aléa sera donc reportée sur le plan de zonage du PLU sous la forme d'une trame spécifique, et des dispositions spécifiques seront définies dans le règlement de manière à protéger la population exposée à ce risque (cf. § 3.5)

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

► Le risque d'inondation

La commune de Losse est par ailleurs concernée par un risque d'inondation aux abords de l'Estampon au Sud de la commune. Un document synthétique d'inondation a été communiqué sur ce sujet le 24 Octobre 2008. Ce risque sera également reportée sur le plan de zonage par une trame spécifique. Cependant, au regard de la faible importance de ce risque, seules quelques dispositions générales seront introduites dans le règlement.

► 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 Losse est caractérisée par un risque sismique très faible qui ne justifie pas de dispositions réglementaires particulières.

► Risque retrait-gonflement des argiles

Certains secteur de la commune sont concernés par un risque faible et moyen de retrait-gonflement des argiles.

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

✦ Nature du phénomène :

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

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

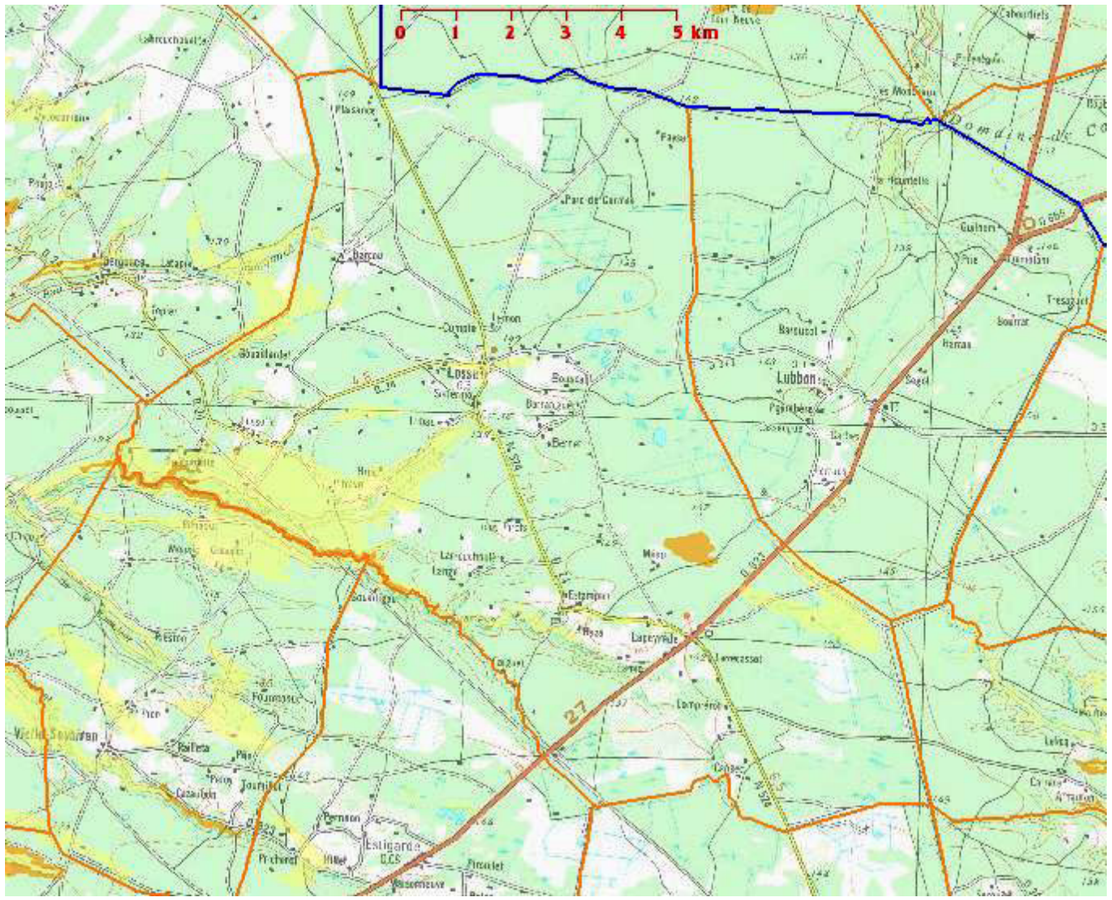
✦ Mesures préventives :

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

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Quelques préconisations peuvent donc être proposées :

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



II-4. TOURISME ET PATRIMOINE

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

En matière d'hébergement touristique, l'offre principale concerne les gîtes et les chambres d'hôtes. La plupart des communes disposent de ce type de structure d'accueil. Il existe également 8 hôtels dont 4 se situent le long de la RD 933, 3 à Gabarret et 1 à Escalans. Ce dernier bénéficie de la proximité du Château de Buros et d pôle agro-touristique de la Ganaderia de Buros. La commune de Créon-d'Armagnac a par ailleurs aménagé une aire de camping à coté de l'étang. Il existe également plusieurs restaurants dont certains sont gérés par certaines communes sous la forme de baux commerciaux.

Le patrimoine bâti remarquable concerne essentiellement certaines églises et châteaux.

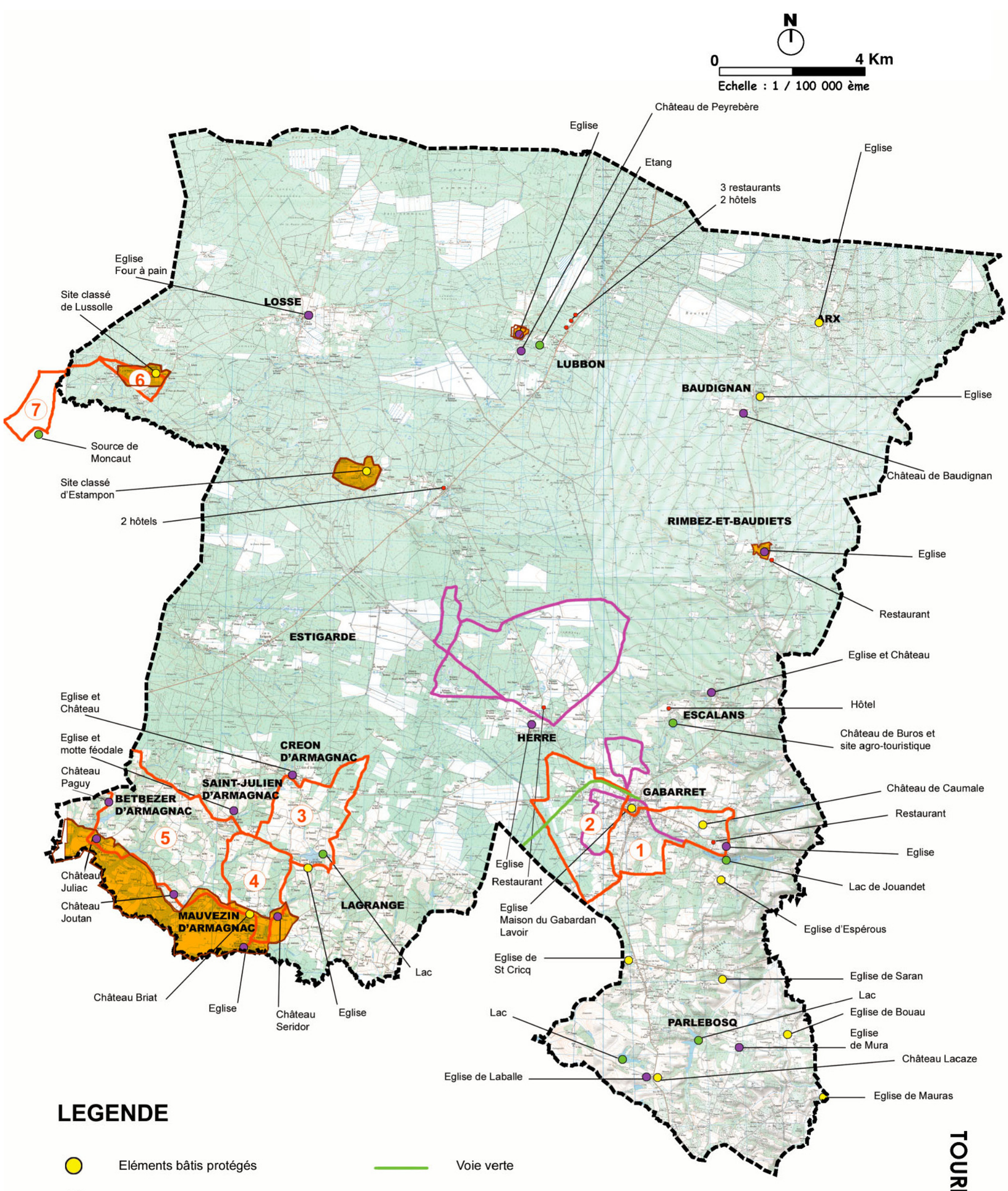
Le tableau ci-dessous recense les principaux éléments de patrimoine bâti et leur mesure de protection :

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

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

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

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



LEGENDE

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

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

TOURISME & PATRIMOINE

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

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

III–1–1. - Le préambule communautaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

► les principes de fonctionnement urbain

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

- ✦ Réserver les routes nationales (RN 524) et départementales (RD 933, RD 377 et RD 24) à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental et non de support à l'urbanisation.

  Les voies 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 radio-concentrique destiné à assurer une bonne lisibilité des déplacements tant automobiles que piétons et/ou cyclables et qui s'appuie sur les voies de desserte existante.

Ces deux 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 du développement urbain

- ✦ Donner la priorité de développement au centre-bourg et au quartier de Lapeyrade à l'appui d'un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine :

  - clairement identifiée dont le contour s'appuie sur des limites physiques et paysagères comme les structures boisées et les haies existantes (coulée verte du ruisseau du chatiou à l'Est de la zone 1AU de Lous Bruns ; massif forestier et chemin rural pour la zone 1AU de Lapeyrade).

  - qui prend en compte des espaces situés dans le rayon de centralité de 250 à 500 m qui pourraient permettre au centre-bourg de Losse et au quartier de Lapeyrade de conforter les différentes fonctions urbaines qui leur sont attachés (proximité des équipements publics, commerces-services…).

  - définie dans un souci de développement en épaisseur qui limite l'étirement le long des voies (notamment la RD 24 pour le secteur de Lous Bruns et la RN 524 pour le secteur de Lapeyrade), et cherche à établir des liaisons urbaines entre les espaces à aménager.

Ce principe vise à promouvoir un développement compact et équilibré autour de la centralité historique et en évitant les tendances à l'étirement le long des voies départementales qui tendent à brouiller la lecture des limites traditionnelles «ville/campagne».

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 250m à 500m 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, ...).

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 zones à urbaniser au centre-bourg et au quartier de Lapeyrade.

- ✦ 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 ruraux se sont traditionnellement ordonnés sur la base d'un principe d'économie spatiale car l'espace avait une valeur matérielle et était prioritairement consacrée à la 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 sociaux.

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 l'extension de la ZA du Gabardan afin de favoriser l'implantation d'activités économiques et répondre ainsi aux besoins communautaires.

La stratégie communautaire visant à renforcer l'attractivité du territoire s'appuie sur plusieurs piliers :

- Renforcer l'offre d'habitat afin d'atteindre un niveau de population de 5 000 habitants d'ici 10 ans

- Renforcer l'offre d'emplois sur le territoire autour d'un site prioritaire : la ZA du Gabardan. Ce site, qui accueille aujourd'hui plusieurs entreprises doit pouvoir s'agrandir.

- Améliorer l'offre en équipements publics afin de répondre aux besoins des perspectives démographiques envisagées.

- ✦ Promouvoir un développement de l'activité de loisirs à l'appui :

  - de la création d'un site naturel de loisirs (plan d'eau, aire de pique-nique, jeux ...) à l'Ouest du bourg ancien, le long du ruisseau du chatiou ;

  - la mise en valeur du site de la source de Montcaud.

La promotion d'un tourisme vert s'inscrit en axe de développement économique du territoire.

- ✦ Stopper le développement sur le reste du territoire dans un souci de limitation du mitage, à l'exception des deux quartiers de Solferino et de Lous Bernets où une zone constructible de taille limitée est destinée à conforter le noyau bâti existant de ces deux secteurs.

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.

Le choix de permettre à un quartier de se conforter avec quelques constructions supplémentaires répond au souhait de la commune d'apporter d'autres produits habitat que la seule offre foncière que le PLU circonscrit autour du centre-bourg et du quartier de Lapeyrade.

Le choix des quartiers de Solferino et de Lous Bernets s'est opéré à l'issue d'une enquête réseau qui a écarté la possibilité d'une telle démarche sur les autres hameaux où les réseaux publics s'avéraient insuffisants. Par ailleurs, des chemins ruraux permettent la desserte du parcellaire en évitant ainsi la multiplication des accès sur la RN 524.

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

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

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

- ✦ La protection des corridors écologiques correspondant aux boisements ripicoles le long des ruisseaux de la commune

- ✦ La protection des terres agricoles;

- ✦ la protection de l'identité forestière de la commune, dans laquelle le végétal, sous forme de boisements, haies champêtres, 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, ...) ;

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

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 quartier de Lapeyrade à ce jour.

Pour cela les boisements existants font l'objet d'une protection au titre des EBC et l'aménagement des zones de développement (Lous Bruns et Lapeyrade) s'accompagnent de plantations à réaliser afin de constituer des quartiers faisant référence à l'ambiance boisée des airials.

III-2. UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES

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

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

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

III–2–1. Perspectives démographiques communautaires

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

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

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

- ✦ Les communes qui s'orientent vers le choix d'un développement modéré, souhaitant reconduire leur rythme antérieur de 1 ménage par an, sans excéder 2 ménages, soit une perspective de 10 à 20 ménages, au plus 35 ménages, d'ici 10 ans. Ce choix est systématiquement justifié par le souhait de conserver leur caractère villageois, qu'il soit rural ou forestier (Arx, Baudignan, Betbezer d'Armagnac, Escalans, Estigarde, Herré, Lagrange, Lubbon, Mauvezin d'Armagnac, Rimbez et Baudiets ou encore St julien d'Armagnac).

- ✦ Les communes qui s'orientent vers le choix d'un développement plus soutenu, variable de 2 à 3 ménages par an, qui les conduiraient à compter 50 à 80 nouveaux ménages d'ici 10 ans ; ce choix s'exprime parmi les communes qui ont connu un rythme de croissance plus soutenu durant ces dernières années et qui se présenterait comme un prolongement de tendance (Créon d'Armagnac, Losse et Parleboscq ...)

- ✦ La ville-centre de Gabarret identifiée dans le PADD comme polarité urbaine forte et qui présentent les atouts pour assumer la majeure partie du développement ; sur la base d'une perspective de développement d'environ 200 ménages d'ici 10 ans.

SYNTHÈSE DES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

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

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

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

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

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

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

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

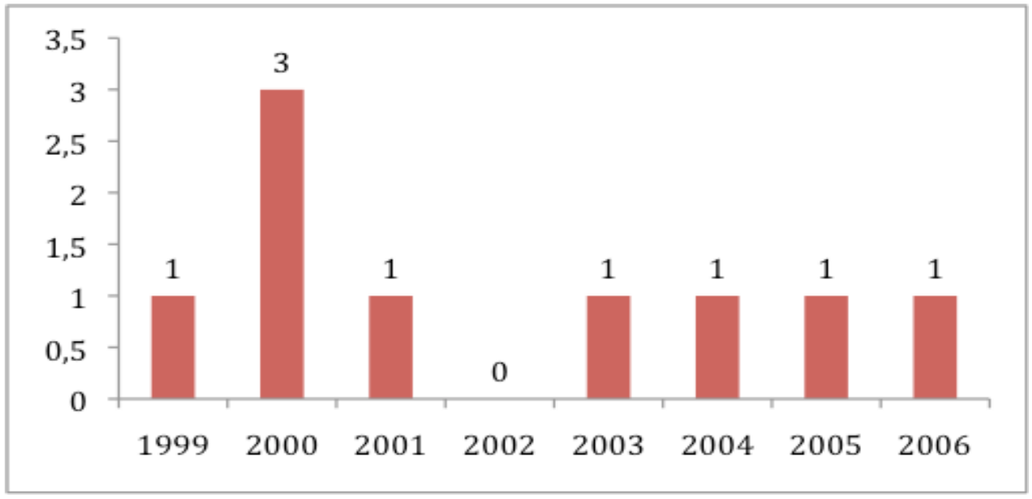
Sur la base des objectifs démographiques qui se dégagent commune par commune, les besoins en logements d'ici les 10 prochaines années pourraient se situer autour de 600 logements pour l'ensemble du territoire communautaire.

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

Losse constitue, avec Parleboscq et Créon d'Armagnac, une polarité secondaire qu'il convient d'affirmer et conforter à l'échelle du territoire communautaire, au regard de son bon niveau d'équipements, mais également au regard de son poids démographique actuel et de offre en services marchands.

A ce titre, la commune se positionne sur une hypothèse de renforcement de tendance qui, entre 1999 et 2006, était établie sur une base d'accueil de 1 à 3 ménages par an.

PC déposé pour 1 logement neuf



Source : mairie

Calcul de la capacité d'accueil du PLU

Zones	Secteurs	capacité brute superficie (ha)	capacité nette coefficient pondérateur (*0,5)	7 logements/ha	10 logements/ha
UA	Le bourg			5	5
UB	Lapeyrade			8	8
	Solferino			2	2
	Lous Bernets			3	3
1AU	Lous Bruns	5	2,5	18	25
	Lapeyrade	4	2	14	20
TOTAL		9	4,5	50	63

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

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

- En zone 1AU, application d'un coefficient pondérateur de 0,5 correspondant à la part du programme d'aménagement consacrée aux espaces verts collectifs qui permettront d'assurer une ambiance forestière aux opérations d'aménagement et permettre de constituer des quartiers à l'image des airials.

- En zone 1AU, application d'un ratio de logements à l'hectare variable de 7 à 10 logts/ha, sur la base de 30 % affecté à la voirie et aux espaces verts et une fourchette de lots de 700 à 1000 m2.

Les zones U et 1AU du PLU sont, en fonction d'une densité variable de 7 à 10 logts/ha, en mesure de générer 50 à 63 logements, soit à même de répondre à l'objectif d'accueillir 52 ménages durant les 10 prochaines années.

Les surfaces consacrées au développement urbain organisé (zones 1AU) s'élèvent à 9ha soit 4,5 ha après pondération.

III–2–4. Les objectifs de mixité sociale à l'échelle de Losse

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 Losse a souhaité favoriser le développement d'un parc locatif conventionné dans son PLU.

Le PLU de Losse 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, soit 4 à 6 logements locatifs sociaux.

III–2–5. La cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics

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

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

Réseaux :	AEP		Défense incendie		Assainissement EU		Electricité
Maître d'Ouvrage :	SINEL		SDIS 40		SINEL		SYDEC
	Situation existante	Situation projetée	Situation existante	Situation projetée	Situation existante	Situation projetée	
Lieu dit : Le Bourg Capacité : 25 logements	Ø 90	OK	1 PI existant (débit 74m3/h)	OK mais vérifier distance <200m	assainissement autonome (aptitude des sols défavorable surtout au fond du terrain)	assainissement collectif	- renforcements : gratuit - extensions < 200m : gratuit - extensions > 200m : payant
Lieu dit : Lapeyrade Capacité : 20 logements	Ø 110	OK	Aucune	défense incendie à prévoir	assainissement autonome (aptitude des sols assez favorable)	/	
Lieu dit : Solférino Capacité : 2 logements	Ø 110	OK	Aucune	défense incendie à prévoir	assainissement autonome (aptitude des sols variable)	assainissement collectif	
Lieu dit : Lou Bernets Capacité : 3 logements	Ø 110	OK	Aucune	défense incendie à prévoir	assainissement autonome (aptitude des sols assez favorable)	/	

III–2–5–1. LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE

Toutes les zones U et 1AU sont suffisamment desservies à leur périphérie par le réseau AEP pour accueillir de nouvelles constructions.

En ce qui concerne les zones U :

- Le secteur du bourg bénéficie d'un réseau AEP Ø 90 à 110.
- Le secteur de Lapeyrade bénéficie d'un réseau AEP Ø 110 à 160.
- Le secteur de Solferino bénéficie d'un réseau AEP Ø 110.
- Le secteur du Lous Bernets bénéficie d'un réseau AEP Ø 63 à 110.

En ce qui concerne les zones 1AU :

- Le secteur du Lous Bruns bénéficie d'un réseau AEP Ø 90.
- Le secteur de Lapeyrade bénéficie d'un réseau AEP Ø 90 à 140.

III–2–5–2. LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE

La couverture en poteaux incendie de l'enveloppe bâtie du centre-bourg est satisfaisante. En revanche, celle des secteurs de Lapeyrade, Solferino et Lous Bernets est à renforcer.

Les zones 1AU de Lous Bruns et de Lapeyrade sont bien desservies par le réseau AEP à leur périphérie. Toutefois, leur équipement en défense incendie (création d'un poteau incendie) devra être réalisé lors de leur ouverture à l'urbanisation.

De même, pour la zone 1AUY le long de la RD 933.

III–2–5–3. LES BESOINS EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT

Actuellement, la commune dispose d'un système d'assainissement collectif sur la zone d'activités du Gabardan. Il s'agit d'un réseau séparatif et d'une station à filtre plantés d'une capacité de 120 EH. Actuellement cette station fonctionne assez moyennement compte tenu de son taux de charge insuffisant. L'extension programmée de la ZA du Gabardan permettra d'améliorer son fonctionnement.

Dans le cadre de la révision du Schéma Directeur d'Assainissement, la création d'un réseau d'assainissement a été retenue pour desservir la zone du bourg (UA), la zone de développement urbain de Lous bruns (1AU) ainsi que le quatier de Solférino (UB).

La STEP de Losse sera dimensionnée à 80 EH.

En ce qui concerne les secteurs de Lous Bernets et de Lapeyrade, le projet de Schéma Directeur d'Assainissement a retenu des principes d'assainissement autonome compte tenu de l'aptitude assez favorable des sols à ce type d'assainissement.

III–2–5–4. LES BESOINS EN MATIERE SCOLAIRE

Losse dispose d'une école élémentaire en regroupement avec les communes de Bourriot-Bergonce, Vielle-Soubiran, Maillas, St Gor et Retjons.

L'école compte 3 classes, et une structure d'accueil pour la petite enfance.

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

III–2–5–5. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENT PUBLIC SUR LOSSE

Losse dispose d'une offre d'équipements suivante ;

- 1 mairie
- 1 poste
- 1 école élémentaire
- 1 salle polyvalente
- 1 bibliothèque – médiathèque
- 1 caserne de pompiers
- Un court de tennis
- Un chapiteau
- Un terrain de basket exterieur

III–2–5–6. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES SOCIAUX

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

► L'accueil des enfants :

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

Concernant les modes de garde des jeunes enfants, on trouve sur la commune de Losse une structure d'accueil pour la petite enfance. Parallèlement à la garde collective, la Communauté de Communes du Gabardan envisage la création d'une Maison des Jeunes à Gabarret.

III–2–6. Les besoins en matière de développement économique

III–2–6–1. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

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

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

III–2–6–2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE LOSSE

Afin de répondre aux besoins précédemment décrits, le PLU tient compte de la ZA du Gabardan et intègre la possibilité de son extension à l'Est et au Sud de cette dernière, le long de la RD 933.

III–2–7. Les besoins en matière d'agriculture

III–2–7–1. L'ACTIVITÉ AGRICOLE A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

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

Les besoins de protection s'expriment à deux niveaux :

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

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

III–2–7–2. L'ACTIVITE AGRICOLE A L'ECHELLE DE LOSSE

L'activité agricole, encore très présente sur Losse et 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. Sur Losse, on dénombre aujourd'hui une dizaine de sièges d'exploitation agricole qui devront pouvoir se développer à travers un zonage et un règlement adaptés.

III–2–8. Les besoins en matière de protection de l'environnement

III–2–8–1. A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

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

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

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

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

III–2–8–2. A L'ÉCHELLE DE LOSSE

Losse est un territoire caractérisé par la présence de milieux naturels sensibles tels que le réseau hydrographique de l'Estampon au Sud de la commune et le réseau de crastes et de fossés permettant de drainer les terres cultivées ; Ce réseau hydrographique s'accompagne souvent de boisements ripicoles qu'il convient de protéger en raison de leur rôle :

- De maintien de la stabilité des berges.

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

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

III-3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

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

Rappel de l'article R.123-5 :

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

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

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 et le quartier constitué de Lapeyrade.
- une zone UB correspondant aux quartiers traditionnels de Solferino et de Lous Bernets et qui pourront accueillir une urbanisation limitée.
- une zone UV correspondant à la centrale photovoltaïque du Gabardan
- une zone UY correspondant à la zone d'activités économiques du Gabardan aux abords de la RD 933.

➥ *JUSTIFICATIONS DE ZONAGE*

► La zone UA

La délimitation de la zone UA s'appuie sur l'identification d'une morphologie urbaine homogène qui regroupe les constructions traditionnelles situées aux abords de la mairie, les équipements publics (salle polyvalente, caserne de pompiers, terrains de tennis,…), le lotissement de Fislis, celui plus récent du Chatéou et enfin les constructions regroupées autour du restaurant.

La zone UA regroupe ainsi différentes fonctions urbaines (habitat, équipements collectifs, espaces publics…).

► La zone UB

Les zones UB s'appuient sur le principe de circonscrire une enveloppe urbaine compacte et ramassée autour du bâti existant, qui limite l'étirement bâti le long des voies.

La définition des zones UB de Solférino et de Lous Bernets est cohérente pour plusieurs raisons :

- Ces quartiers bénéficient d'une possibilité de développement en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RN 524
- d'accès sécurisés grâce à la présence de chemins ruraux
- de limites paysagères claires liées à la présence de boisements existants (boisements ripicoles des ruisseaux du Chatéou et du Tic)
- de l'absence d'exploitations agricoles à proximité immédiate pouvant générer des conflits d'usage.
- D'un assainissement collectif programmé (Solferino) ou d'une aptitude des sols à l'assainissement autonome assez favorable (Lous Bernets).

► La zone UV

La zone UV couvre les espaces concernés par la centrale photovoltaïque du Gabardan.

L'objectif du classement en UV et de tenir compte de l'existence de ses installations et de limiter les possibilités d'occupation du sol aux seules installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

► La zone UY

La zone UY couvre les abattoirs situés le long de la route de Allons ainsi que l'ensemble de la Zone d'Activités Economiques existante du Gabardan, située au Nord de Lapeyrade, le long de la RD 933 en direction de Lubbon.

L'objectif du classement UY est de permettre d'une part l'accueil de nouvelles entreprises sur le site et d'autre part au tissu économique existant d'évoluer à la faveur d'un règlement adapté.

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

Rappel de l'article R.123-6 :

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

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

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

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

La définition des zones AU s'inscrit dans l'objectif de «travailler» dans un espace urbain compact et ramassé ; elles résultent toutes d'espaces interstitiels du développement contemporain et demeurent des opportunités de confortement du centre-bourg et du quartier de Lapeyrade, avant de chercher à se développer au-delà de l'enveloppe définie par le PADD.

➥ *JUSTIFICATIONS DE ZONAGE*

► La zone 1AU de Lous Bruns

Cet espace correspond à un vaste îlot disponible situé face au restaurant et au contact du futur plan d'eau du bourg de Losse. L'aménagement de cette zone stratégique permettra de favoriser le développement concentrique de l'enveloppe urbaine du bourg tout en maintenant une véritable coulée verte de part et d'autre du ruisseau du Chatéou.

La zone 1AU de Lous Bruns se situe le long de la RD 24 mais permet un développement urbain en épaisseur en s'appuyant sur des éléments naturels et paysagers structurants (boisements mixtes à l'Est et à l'Ouest du secteur).

Compte tenu de l'étendue de cet espace (5 ha) 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 avec le bourg ancien.

► La zone 1AU de Lapeyrade

La zone de Pouchiou correspond à un ensemble de terrains communaux situés entre la RD 933 et la RN 524. Ces terrains s'avèrent stratégiques pour plusieurs raisons :

- Ils permettront d'accueillir les actifs qui viendront travailler dans les entreprises qui s'installeront sur la ZA du Gabardan. En effet, la stratégie communautaire consiste à créer une offre d'habitat à proximité du pôle économique correspondant à la ZA du Gabardan de manière à limiter, autant que possible les déplacements domicile-tavail.
- Ils permettront d'assurer une urbanisation en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RN 524 en s'appuyant sur la présence d'un chemin rural au Nord
- Ils permettront de rompre avec la logique linéaire qui s'est amorcée le long de la RN 524 en direction de Gabarret.
- Ils s'appuieront sur des limites paysagères constituées par le massif forestier à l'Est et les boisements mixtes situés le long du ruisseau de Lapeyrage au Nord.

► La zone 1AUY correspondant à l'extension de la ZA du Gabardan

La zone 1AUY correspond aux terrains appartenant à la Communauté de Communes du Gabardan et destinés à permettre l'extension en épaisseur de la ZA du Gabardan. Ces terrains sont situés le long de la RD 933 en direction de Lubbon.

Conformément au schéma d'organisation du territoire communautaire définit dans le cadre du diagnostic intercommunal, l'extension de la ZA du Gabardan doit permettre de répondre aux besoins communautaires en matière de développement économique. Il s'agit en effet de renforcer le principal site ayant vocation à accueillir des entreprises sur le territoire communautaire en y permettant son extension.

Ces terrains s'avèrent stratégiques pour plusieurs raisons :

- Ils bénéficient de bonnes conditions d'accessibilité, à l'intersection entre deux axes structurants la RN524 (IGG) et la RD 933 (axe reliant Mont de Marsan à l'A62).
- Ils permettront d'assurer une urbanisation en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RD 933
- Ils se situent au contact de la centrale photovoltaïque, de manière à constituer un pôle d'activités spécialisé dans la production d'énergies renouvelables.
- Ils se situent à proximité immédiate du quartier de Lapeyrade destiné à être conforté et donc à accueillir les futurs actifs qui travailleront sur la ZA. L'objectif consiste en effet à limiter les déplacements domicile-travail à l'échelle du territoire
- Ils s'appuieront sur des limites cohérentes constituées par le massif forestier au Sud, la RD 933 à l'Ouest, le chemin rural au Nord et la centrale photovoltaïque à l'Ouest.

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

Rappel de l'article R.123-7 :

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

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

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

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

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

Rappel de l'article R.123-8 :

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

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

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

Les zones N qui sont délimitées dans le PLU correspondent :

- au massif forestier qui couvre une grande majorité du territoire communal
- à des milieux naturels sensibles à protéger au titre de milieux d'accompagnement qui participent également à une biodiversité animale et végétale (l'ensemble de la zone Natura 2000 correspondant à l'Estampon et à certains de ces affluents, et d'une manière plus générale l'ensemble des boisements ripicoles situés le long des cours d'eau qui constituent la trame bleue du territoire ;
- à des espaces qui participent à l'identité paysagère du territoire notamment en terme de qualité architecturale et paysagère (sites classés de Lussolle et d'Estampon) ou de point de vue remarquable. En effet, la forte sensibilité paysagère des quartiers de Lussolle et d'Estampon justifie de ne pas favoriser la réalisation de constructions nouvelles dans ces quartiers. Il convient davantage de favoriser la réhabilitation du patrimoine existant dans le respect des spécificités architecturales et paysagères des constructions existantes. En ce qui concerne les points de vue remarquables, la déviation du bourg offre des points de vue remarquables sur la silhouette du bourg qu'il conviendra de conserver grâce à une zone inconstructible à l'Est du bourg.
- à des espaces naturels partiellement bâtis, de façon ancienne (habitat rural dispersé) ou de façon récente (développement pavillonnaire en milieu rural) ; l'objectif du zonage inconstructible est aussi de limiter ce phénomène de mitage, au bénéfice d'un développement désormais maîtrisé et géographiquement choisi, dans le cadre du document d'urbanisme.

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

Ont donc été classés en zone N :

- l'ensemble du réseau hydrographique, ainsi que leurs milieux d'accompagnement dans un périmètre plus large ;
- les quartiers correspondant aux sites classés de Lussolle et d'Estampon afin de préserver la forte sensibilité paysagère de ces secteurs ;
- Les terrains situés à l'Est du bourg (entre la salle polyvalente et la déviation) de manière à préserver le point de vue remarquable sur la silhouette du bourg ;

- la grande majorité de la forêt de production ;
- 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:
- le reste des espaces ruraux qui n'ont pas une valeur agronomique forte, ni une vocation urbaine, mais qui supportent un habitat diffus qu'il ne convient pas de continuer à développer ; pour autant, le règlement d'urbanisme permet leur évolutivité.
- L'analyse qui a été effectuée pour la prise en compte du bâti existant situé en zone agricole a par ailleurs conduit à créer des secteurs spécifiques Nh et Na. Ce travail au cas par cas a ainsi conduit à :
  - repérer les sièges d'exploitation agricoles pour les classer en secteur Nha afin qu'il puisse accueillir de nouvelles constructions agricoles que les constructions à usage d'habitation liées à ces sièges puissent évoluer (agrandissement limité) et que les constructions agricoles puissent bénéficier d'un changement de destination
  - repérer au cas par cas les anciennes constructions qui, en raison de leur potentiel patrimonial, l'absence de contraintes sur une ou plusieurs activités agricoles voisines et la présence des principaux réseaux, pourront bénéficier d'un changement de destination (Nh)
  - repérer les constructions non agricoles qui, en raison l'absence de contraintes sur une ou plusieurs activités agricoles voisines et la présence des principaux réseaux, pourront évoluer de manière limitée (agrandissement limité à 50% de la surface de plancher existante).

III–3–5. Les espaces boisés classés à protéger (EBC)

Le PLU assure la protection de boisements qui assurent différentes fonctions :

- une fonction écologique. Il s'agit des boisements ripicoles situés autour des lagunes et le long des cours d'eau et en particulier ceux situés à l'intérieur de la zone Natura 2000.
- une fonction de limite à préserver au contact des secteurs de développement urbain (zones 1AU, 1AUY et Nv) et d'espace tampon aux abords des principales infrastructures routières (RD933 notamment pour préserver la vocation boisée de ces terrains et garantir par conséquent une qualité paysagère le long de cet axe).

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

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

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

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

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

III–4–1. Les zones urbaines

➥ *OBJECTIFS DU RÈGLEMENT*

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 semi-continu, discontinu, à l'alignement ou en retrait des emprises publiques, ...) ;
- ✦ maintenir la morphologie traditionnelle du bourg en zone UA et des quartiers traditionnels en zone UB ;
- ✦ traduire les enjeux de préservation du patrimoine bâti ;
- ✦ limiter en zone UV les occupations du sol aux seules installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- ✦ permettre l'intégration paysagère des constructions à vocation d'activités économiques en zone UY ;

➥ *JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT*

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- ✦ Sans objet.

Article 3 : accès et voirie

- ✦ Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, la largeur des accès est réglementée à 3,50 m minimum, 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.

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 en centre-bourg, disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en l'absence de desserte par l'assainissement collectif et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Article 5 : superficie minimale des terrains

- ✦ Compte tenu de la desserte en assainissement collectif en zone UA, la superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.
- ✦ En zone UB non desservi par l'assainissement collectif, la superficie minimale n'est pas réglementée. Elle devra cependant être liée à l'exigence de pouvoir accueillir le projet de constructions ainsi que son dispositif individuel d'assainissement.

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

- ✦ En zone UA, il est imposé une implantation à 20m minimum de la limite d'emprise de la RD 933 afin de tenir compte du caractère routier de cet axe. Ce recul est ramené à 10m minimum de la limite d'emprise de la RN 524 et à 5m minimum de celle des autres voies de manière à respecter la hiérarchie du réseau de voirie et tenir comte du mode d'implantation traditionnel des constructions existantes.

Le PLU prévoit toutefois des dérogations :

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

- ✦ En zone UB, les constructions doivent être implantées à 75m minimum de l'axe de la RN 524. Par rapport aux autres voies, les constructions devront respecter un recul de 5 m minimum. Cette valeur de 5 m permet de gérer éventuellement une place de stationnement entre la construction et l'emprise publique.

Le PLU prévoit toutefois des dérogations :

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

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ✦ En zone UA la possibilité d'une implantation en limite séparative répond à l'objectif d'optimiser l'utilisation des sols dans les zones urbaines où les terrains peuvent être de petite taille ; toutefois, une distance minimum de 3 m est requise afin de ne pas créer des espaces inaccessibles, qui pourraient conduire à rendre inexploitables des fonds de parcelles dans l'hypothèse de redivision foncière, ou inaccessibles aux engins de défense contre l'incendie.
- ✦ En zone UB, afin de conserver le caractère aéré du secteur, un recul minimum de 5m est imposé par rapport aux limites séparatives.

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

Le PLU prévoit toutefois des dérogations :

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

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

- ✦ Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.
- ✦ En zone UB, afin de tenir compte du caractère forestier et du risque feu de forêt, il est imposé un recul de 4 m minimum entre les constructions situées entre les mêmes propriétés.

Article 9 : emprise au sol

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

Article 10 : hauteur des constructions

- ✦ La hauteur maximale des constructions fixée à 9 m au faîtage en zone UA correspond aux hauteurs actuellement observées pour les maisons de ville.
- ✦ La hauteur maximale des constructions fixée à 8 m au faîtage en zone UB s'avère légèrement inférieure à celles de la zone UA du fait des hauteurs sous plafonds moins élevées dans le bâti contemporain.
- ✦ Afin d'éviter les conflits de voisinage, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- ✦ L'article 11 décline les principes de traitement et d'implantation développés dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage réalisé en 2007, préalablement à l'élaboration des documents d'urbanisme des communes de la Communauté de Communes du Gabardan.
- ✦ Sur la base de l'identification des typologies architecturales, des préconisations ont été dressées pour les constructions implantées en 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 faîtage 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 comme le bleu turquoise, jaune, orange, rose, violet, noir, ...

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

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 traditionnels surmontés d'une grille

. les haies végétales d'essences locales

Quant à la zone UB destinée à s'insérer dans un environnement plutôt végétal en référence à l'airial, seuls les haies d'essences locales et éventuellement les grillages y sont autorisés.

Article 12 : aires de stationnement des véhicules

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

Article 13 : espaces libres et plantations

- ✦ Des éléments de paysage ont été identifiés dans les zones urbaines comme méritant une protection particulière. Cette disposition est rappelée dans l'article 13.
- ✦ Afin de prendre en compte le risque feu de forêt tout en assurant un traitement paysager qualitatif de la limite ville/forêt, le règlement prévoit que le recul de 12 m doit être traité sous la forme d'une bande engazonnée accompagnée de plantations de feuillus non combustibles implantées de manière aléatoire.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

- ✦ Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

III–4–2. La zone UV

➥ *OBJECTIFS DU RÈGLEMENT*

- Limiter les occupations du sol aux seules installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

➥ *JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT*

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Afin de réserver la vocation de la zone à la production d'énergies renouvelables, toutes les installations sont interdites sauf celles qui sont énumérées à l'article 2.

Article 2 : occupations du sol soumises à conditions particulières

- Afin de limiter la zone aux installations existantes, seules sont autorisées les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables et aux services publics.

Article 3 : accès et voirie

- Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

Article 4 : desserte par les réseaux

- Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

Article 5 : superficie minimale des terrains

- Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

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 garantir une bonne intégration paysagère des installations autorisées dans la zone, un recul de 5 m est imposé par rapport aux voies et un recul de 8 m est imposé par rapport aux limites séparatives (12 m lorsque la limite concerne le massif forestier soumis au risque incendie).

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et Article 9 : emprise au sol

- Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

Article 10 : hauteur des constructions

- Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

Article 12 : stationnement des véhicules

- Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

Article 14 : COS

- Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

III–4–3. La zone UY

➥ *OBJECTIFS DU RÈGLEMENT*

- Favoriser le développement économique dans des conditions d'exercice satisfaisantes, tout en respectant une réglementation respectueuse de son environnement.

➥ *JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT*

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- L'article UY1 interdit les constructions à usage d'habitation en dehors de celles nécessaires au gardiennage et le camping/caravaning, au regard du fait que ces activités ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone réservée au développement économique.

Article 2 : occupations du sol soumises à conditions particulières

- 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 et l'installation de produits inflammables est interdit à l'intérieur de cette bande de 12 m.

Article 3 : accès et voirie

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès 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.

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

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

- Afin de prendre en compte l'étude réalisée au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (annexée au présent PLU), un retrait minimum de 30 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 933 et de 15m de la limite d'emprise de la voie de desserte interne est imposé. Par ailleurs, un retrait de 5 m est exigé par rapport aux autres voies au regard du fait que les volumes et les hauteurs constructibles sont importants ; ce recul permet de gérer un prospect acceptable vis-à-vis de l'espace public. Par ailleurs, ce recul permet également de gérer le stationnement nécessaire dans le cadre des activités industrielles, commerciales et artisanales.

- Le PLU prévoit toutefois des dérogations :

. pour l'extension des constructions existantes qui elles-mêmes seraient implantées avec un recul inférieur à 5 m ; afin de ne pas imposer un recul de 5 m minimum qui conduirait à une incohérence architecturale

. pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter pour des raisons techniques des reculs inférieurs (transformateur électrique, poste de relevage, ...).

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.

- Pour des raisons de sécurité, l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et le recul est obligatoirement d'au moins 4 m. Ce recul peut être supérieur dans le cas d'une installation classée.

- Le PLU prévoit une dérogation pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter pour des raisons techniques des reculs inférieurs (transformateur électrique, poste de relevage, ...)

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 réserver des espaces pour le stationnement et le stockage, l'emprise au sol est limitée à 45 %.

Article 10 : hauteur des constructions

- Les enjeux en terme de densité bâtie étant réduits, seule la hauteur est limitée à 15 m de façon à permettre, à l'avenir la construction de bâtiments susceptibles d'être de hauteur élevée (constructions à usage d'activités artisanales, superstructures, ...).

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- Les règles définies pour la zone UY doivent permettre de produire des bâtiments à vocation artisanale tout en respectant certains principes de cohérence architecturale et d'intégration paysagère (toitures terrasse autorisée mais masquée par des acrotères, nombre de matériaux utilisés...)

- Afin de répondre aux exigences des constructions à usage d'activités économiques tout en limitant les impacts sur les paysages, l'article 11 décline un certain nombre de règles : interdiction de pastiche et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région, exclusion du blanc en grande surface au regard de son impact visuel lointain, interdiction des clôtures pleines au profit de clôtures composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux pouvant être doublées d'une haies vives d'essences locales.

Article 12 : stationnement des véhicules

- Afin de répondre aux besoins de différentes natures, des ratios ont été définis en fonction des différents types de constructions.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Les règles édictées à l'article 13 ont pour objectif d'éviter une proportion d'espace minéral trop importante par rapport à l'espace végétal ; dans cet objectif, il est exigé que les espaces de dépôt soient masqués par des plantations.

- 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. Celui-ci sera traité sous la forme d'une bande engazonnée.

Article 14 : COS

- Aucun enjeu ne nécessite la réglementation de cet article.

III–4–4. La zone 1AU

➥ *OBJECTIFS DU RÈGLEMENT*

- 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.

➥ *JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT*

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

Article 2 : occupations du sol soumises à conditions particulières

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

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

- 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.

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

Article 3 : accès et voirie

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

Article 4 : desserte par les réseaux

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

Article 5 : superficie minimale des terrains

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

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

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

- Les constructions doivent être implantées à 75m minimum de l'axe de la RN 524 afin de respecter les conditions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Par rapport à la RD 24 et au chemin rural au Nord de Lapeyrade, ce recul est réduit à 20 m de manière à créer une bande boisée dans le cadre de l'aménagement des opérations d'aménagement. Par rapport aux autres voies, les constructions devront respecter un recul de 5 m minimum. Cette valeur de 5 m permet de gérer éventuellement une place de stationnement entre la construction et l'emprise publique.

- L'implantation sur les limites séparatives est autorisée de façon à optimiser les espaces constructibles. ; toutefois, si l'implantation doit se réaliser en retrait, une distance de 3 m est exigée afin de ne pas laisser entre les constructions et la limite séparative des espaces inaccessibles et difficiles d'entretien.

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

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

Article 9 : emprise au sol

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

Article 10 : hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions est autorisée à 8 m 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 sur limite d'emprise publique et sur limites séparatives).

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 25 % d'espaces verts sont exigés dans toute opération à usage d'habitation et que les dispositions déclinées dans les Orientations d'Aménagement peuvent être comptabilisées à ce titre afin de ne pas grever excessivement l'équilibre économique de cette opération.

- L'objectif de végétalisation des espaces à urbaniser s'inscrit dans une démarche bioclimatique qui permet de tempérer les températures en période de forte chaleur.

- Par ailleurs, l'article 13 rappelle les principes de mise en valeur paysagère définis dans les orientations d'aménagement (plantation à réaliser) et notamment les bandes boisées périphériques destinées à recomposer des limites paysagères avec l'environnement rural et agricole du village. Le choix se porte sur un traitement «à port libre» afin de favoriser l'harmonisation avec un contexte naturel, et non produire des espaces végétaux «taillés au cordeau».

- Il est rappelé qu'un certain nombre d'arbres remarquables identifiés au titre de la Loi Paysage seront à protéger dans le cadre de l'opération d'aménagement de la zone ou à mettre en valeur afin de préserver le patrimoine paysager de la commune et participer au pré-verdissement du futur quartier.

Article 14 : COS

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

III–4–5. La zone 1AUY

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- 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 nouvelles à usage d'habitation ou agricole, des dépôts de ferraille, de déchets et de véhicules hors d'usage, des carrières et des campings car ces occupations sont incompatibles avec le caractère économique de la zone.

Article 2 : occupations du sol soumises à conditions particulières

- Les conditions énumérées à l'article 2 ont pour objectif de veiller à ce qui se réalise dans les zones 1AUY soit cohérent et valorise le caractère paysager depuis la RD933; dans le cas ou l'opération d'aménagement se réalise en plusieurs tranches, il est donc demandé que ces phases concernent au moins 3 ha et qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone afin d'assurer une certaine cohérence par rapport à l'ensemble.

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.

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

- Afin d'optimiser le foncier de cette zone, la détermination d'une taille minimum de terrain ne se justifie pas.

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

- Afin de répondre aux enjeux de qualité paysagère perceptibles depuis la RD933, les constructions futures de la zone 1AUY devront respecter un recul minimum de 75m par rapport à l'axe de la RD933. Ce recul devra permettre de créer une bande boisée d'une emprise de 50 m.

- Par rapport aux autres voies, afin d'assurer la sécurité des usagers de la route, un recul minimum de 5 m devra être respecté.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Afin de conserver l'accès à l'arrière des parcelles, les constructions devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

- La vocation de cette zone ne justifie pas de réglementer cet article.

Article 9 : emprise au sol

- L'emprise au sol maximum est fixée à 45 % afin de conserver de l'espace nécessaire au fonctionnement des activités (stationnement, manœuvre, stockage, ...).

Article 10 : hauteur des constructions

- Compte tenu de la volumétrie importante des constructions autorisées dans ce type de zone, la hauteur maximum est fixée à 15 m au faîtage.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- Compte tenu des enjeux d'intégration paysagère aux abords de la RD933, les règles définies pour la zone 1AUY doivent permettre de produire des bâtiments à vocation 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.

- Afin de répondre aux exigences des constructions à usage d'activités économiques tout en limitant les impacts sur les paysages, l'article 11 décline un certain nombre de règles :
« Interdiction des pastiches et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région, interdiction des panneaux imitant la tuile et bacs métalliques non peints présentant des brillances, exclusion du blanc en grande surface au regard de son impact visuel lointain. »

Article 12 : stationnement des véhicules

- Afin de ne pas reporter sur l'espace public le stationnement, les parcelles devront intégrer du stationnement pour le personnel et pour les visiteurs à raison de ratios de stationnement par type d'activités.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Compte tenu des enjeux d'intégration paysagère aux abords de la RD3E13, un certain nombre de prescriptions s'imposent. En effet, le traitement des espaces libres qu'ils soient publics ou privés est primordial pour la qualité paysagère de l'opération et la bonne insertion visuelle des constructions. Un certain nombre de prescriptions répondent à cet objectif :

- Création d'une bande boisée de 20m le long de la RD933
- Création d'une bande enherbée de 12m en limite avec le massif forestier ponctuée d'arbres de type feuillus non inflammables.
- Plantations le long des voies de desserte, sur les espaces de stationnement et devant les dépôts afin de créer des rideaux de végétation.
- Plantations de part et d'autre des clôtures situées en limites séparatives.

Article 14 : COS

- La densité des zones 1AUY sera gérée par les dispositions relatives à l'implantation du bâti et à leur hauteur maximum. Dès lors, la détermination d'un COS ne se justifie pas.

III–4–6. La zone agricole

➥ *OBJECTIFS DU RÈGLEMENT*

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

➥ *JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT*

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

Article 3 : accès et voirie

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.

Article 4 : desserte par les réseaux

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

Article 5 : superficie minimale des terrains

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

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

- La typologie des constructions à usage d'activité agricole (volumes bâtis importants) et le fonctionnement à leurs abords (accès et sortis de véhicules à gros gabarit) justifie la nécessité pour ces constructions de s'implanter en retrait des voies et emprises publiques.
- L'article 6.3 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 RD 933 classée à grande circulation, les constructions doivent être implantées à 75 m au minimum de l'axe de la voie. Ces règles respectent les dispositions l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU prévoit toutefois des dérogations :

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

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le PLU prévoit toutefois des dérogations :

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

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

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

Article 9 : emprise au sol

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

Article 10 : hauteur des constructions

- L'activité agricole nécessitant parfois des volumes bâtis de grand gabarit, la hauteur est autorisée jusqu'à 8 m au faîtage.
- Néanmoins, certaines constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves, …) et constructions nécessaires aux services publics (comme un château d'eau par exemple) pourront déroger à cette hauteur maximum au regard de leur caractère d'intérêt général.
- Une dérogation est cependant définie pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des hauteurs supérieures.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

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

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

Article 12 : stationnement des véhicules

- Aucun enjeu particulier ne nécessite de réglementer cet article.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Des éléments de paysage ont été identifiés dans les zones urbaines comme méritant une protection particulière. Cette disposition est rappelée dans l'article 13.

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

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

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

III–4–7. La zone naturelle et forestière

➥ *OBJECTIFS DU RÈGLEMENT*

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

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

➥ *JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT*

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

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

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

Dans les secteurs Nha :

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

Dans les secteurs Nh :

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

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

- Afin d'éviter l'aggravation du risque d'inondation et de limiter l'exposition de nouvelles populations face à ce risque, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes et autorisé à condition de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux, de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante et de ne pas concerner des constructions ou installations qui, par leur nature et leur importance, seraient incompatibles avec le risque inondation comme par exemple des ERP.

Article 3 : accès et voirie

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

Article 4 : desserte par les réseaux

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

Article 5 : superficie minimale des terrains

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

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

- En imposant un recul minimum de 15 m aux constructions l'article 6.2 vise à répondre à un objectif de sécurité du fait de la situation hors zone agglomérée des constructions là où la vitesse des véhicules est plus élevée qu'en zone urbaine;

- Par rapport, à la RD 933 et à la RN 524 classées à grande circulation, les constructions doivent être implantées à 75 m au minimum de l'axe de la voie. Ces règles respectent les dispositions l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

Article 9 : emprise au sol

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

Article 10 : hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 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 massif forestier landais ;

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, notamment celles liées aux Espaces Boisés Classés à Protéger.

- Des éléments de paysage ont été identifiés dans les zones urbaines comme méritant une protection particulière. Cette disposition est rappelée dans l'article 13.

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

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

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

III-5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

► Le risque Feu de forêt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

► Risque d'inondation

La commune de Losse est concernée par un risque d'inondation.

Concernant le risque d'inondation, le PLU a fait apparaître sur le plan de zonage les terrains concernés par ce risque aux abords de l'Estampon. Cette information apparaît sous la forme d'une trame mouchetée bleue.

On constate ainsi que les zones urbaines ne sont pas concernées par le risque d'inondation et que l'ensemble des terrains inondables est classé en zone naturelle.

Le PLU a veillé à prendre en compte le risque d'inondation par le biais de dispositions particulières dans le règlement.

Ainsi l'existence d'un risque d'inondations est rappelé dans le règlement dans le «chapeau» de la zone N.

<u>Concernant les règles définies par le règlement du PLU</u>

- ✦ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation de la zone N, le principe retenu est celui de l'interdiction de toute construction nouvelle ; seuls l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes est autorisé sous certaines conditions.
  Les constructions nouvelles devront, par ailleurs, ne pas compromettre le libre écoulement des eaux, ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante et ne pas concerner des établissements recevant du public (ERP).

- ✦ Dans tous les secteurs concernés par le risque d'inondation, les caves, sous-sol affouillements, exhaussements et clôtures pleines seront interdites de manière à ne pas aggraver le risque et de ne pas contraindre l'écoulement des eaux en période de crue.

III-6. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune de Losse est concernée par trois Servitudes d'Utilité Publique :

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

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

Sont soumis au Code Forestier :

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

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

Servitude relative à la protection des sites naturels et urbains (AC2)

Cette servitude a pour effet de classer les sites dont l'intérêt paysager est exceptionnel et qui méritent à cet égard d'être distingués et intégralement protégés et les sites présentant un caractère remarquable, qu'il soit artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, qu'il convient de maintenir en l'état sauf si le ministre, dans les attributions duquel le site se trouve placé, autorise expressément la modification.

Cette servitude a pour effet d'obliger le propriétaire d'obtenir une autorisation avant l'exécution de tous les travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou respect des lieux. Celte disposition vise notamment, la construction (interdiction de bâtir, règles de hauteur, aspect extérieur, des immeubles), la transformation, la démolition d'immeubles, ouverture de carrières, la transformation des lignes aériennes de distribution électrique ou téléphonique, etc.

Par ailleurs, cette servitude prévoir les interdictions suivantes :

- Interdiction de toute publicité sur les monuments naturels et dans les sites classés (art. 4 de la loi du 29 décembre 1979). Les pré-enseignes sont soumises à la même interdiction (art. 18 de la loi du 29 décembre 1979).
- L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les zones visées ci-dessus (art. 17 de la loi du 29 décembre 1'979).
- Interdiction à quiconque d'acquérir un droit de nature à modifier le caractère et respect des lieux.
- Interdiction d'établir une servitude conventionnelle sauf autorisation du ministre compétent.
- Interdiction d'établir des campings sauf autorisation ministérielle accordée après avis de la
- commission départementale et supérieure des sites (décret n°59-275 du 7 février 1959 et décret d'application n°68-134 du 9 février 1968), ou de créer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes (art. R.443-9 du code de l'urbanisme).

Le PLU de Losse prend en compte cette Servitude d'Utilité Publique par un classement en zone N inconstructible des quartiers de Lussolle et d'Estampon et par les dispositions définies à l'article 11 du Règlement de la zone N.

Servitude relative à l'instauration d'un périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales (AS1)

Celte servitude a pour effet de permettre l'acquisition en pleine propriété des terrains situés dans le périmètre de protection immédiate des points de prélèvement d'eau, des ouvrages d'adduction à écoulement libre et des réservoirs enterrés et clôture du périmètre de protection immédiate sauf dérogation.

Par ailleurs, cette servitude génère une obligation pour le propriétaire d'un terrain situé dans un périmètre de protection rapprochée ou éloignée, des points de prélèvement d'eau, d'ouvrages d'adduction à écoulement libre ou des réservoirs enterrés, de satisfaire dans les délais donnés aux prescriptions fixées dons l'acte déclaratif d'utilité publique, en ce qui concerne les activités, dépôts et installations existants à la date de publication du dit acte.

- A l'intérieur du périmètre de protection immédiate, interdiction de toutes activités autres que celles explicitement prévues par l'acte déclaratif d'utilité publique (notamment entretien du captage) ;
- A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, interdiction ou réglementation par l'acte d'utilité publique des activités, installations, dépôts et tous faits susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine ;
- A l'intérieur du périmètre de protection éloignée, réglementation possible par l'acte déclaratif d'utilité publique de tous faits, activités, installations et dépôts mentionnés ci-dessus.

Le PLU de Losse prend en compte cette servitude par un classement en zone N inconstructible.

III-7. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

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

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

4 orientations ont été retenues :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concernant les impacts directs ou indirects sur les zones Natura 2000 du Réseau hydrographique des affluents de la Midouze, l'analyse effectuée au chapitre IV-4 du présent Rapport de Présentation démontre que ces derniers ne peuvent pas être considérés comme significatifs

PRÉAMBULE

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

IV-1. INCIDENCES SUR LES EAUX ET MESURES COMPENSATOIRES

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

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

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

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

Le réseau hydrographique de surface sur la commune de Losse est essentiellement composé de la rivière de l'Estampon et de quelques uns de ses affluents :

- Le Bourden
- Le Losse
- Le ruisseau du Moulin
- Le Tic
- Le ruisseau de Terrade
- Le Lange
- Le Belloc

Ces différents cours d'eau s'accompagnent d'un important réseau de fossés et de crastes. L'ensemble de ce réseau hydrographique permettent de drainer le territoire.

Il convient par ailleurs d'ajouter la présence de plusieurs lagunes (ou pingos) sur le territoire communal, notamment à proximité de la RD 377 qui mène à Lubbon. La ceinture boisée qui entoure ces lagunes sera protégée par des EBC.

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

- ✦ L'ensemble de l'urbanisation projetée est prévue soit à proximité du bourg et sera donc desservie par un système d'assainissement collectif, soit à Lapeyrade et se situe par conséquent à l'écart du réseau hydrographique.

- ✦ Hormis le bourg et Lapeyrade, les seuls secteurs pouvant être urbanisés se situent à distance du réseau hydrographique. Il s'agit des secteurs de Solferino et de Lous Bernets.

Compte tenu du recours à l'assainissement autonome sur ces secteurs et à l'aptitude des sols qualifiée d'assez favorable par le Schéma Directeur d'Assainissement, il existe un risque de pollution minime. Ce risque s'avère d'autant plus limité compte tenu du très faible potentiel constructible que présentent ces secteurs, à savoir environ 25 logements à court et moyen terme (une vingtaine au total à Lapeyrade (zones UB et 1AU), 2 à Solferino et 3 à Lous Bernets). Afin de limiter au maximum ce risque, il conviendra que le SPANC, en charge de l'assainissement autonome, veille de façon rigoureuse au choix de la filière la plus adaptée, à savoir les tranchées d'épandage ne générant pas de rejets, ainsi qu'au contrôle de son entretien.

La production de déchets générés par l'urbanisation (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, ...) est actuellement traitée par un dispositif performant dans le cadre de la compétence communautaire ; son financement à travers le système de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères est

proportionnel au nombre de résidences collectées et calculé pour couvrir les dépenses liées à la collecte et au traitement des ordures. La mise en oeuvre du PLU, en générant de nouvelles constructions, va engendrer la production de nouveaux déchets, mais correctement gérés dans un cadre organisé et à-même d'être redimensionné proportionnellement aux besoins à venir. Pour autant, il convient d'engager une démarche collective de réduction des déchets par tri et recyclage d'une part, par choix d'emballages plus économes et par choix de comportements d'achat favorisant les circuits courts (marché, AMAP, ...).

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

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

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

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

Cependant, même si les abords immédiats d'une partie de l'Estampon sont concernés par une zone inondable, celle-ci n'a aucune incidence sur les zones de développement urbain retenues dans le cadre du PLU.

IV–1–4. Mesures compensatoires

En vue de limiter au mieux les risques de pollution des eaux de surface et souterraines par rejets polluants (issus des assainissements autonomes, ou du lessivage des voies par les eaux pluviales, ...), le PLU protège le couvert boisé qui se développe aux abords des ruisseaux par une disposition d'Espaces Boisés Classés à protéger.

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

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

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

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

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

Parallèlement, la majeure partie du territoire qui supporte le potentiel d'habitats naturels le plus étendu et le plus diversifié, fait l'objet d'un classement en zone naturelle inconstructible, double d'une disposition d'Espace Boisé Classé à conserver sur les espaces forestiers.

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

IV-3. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

IV–3–1. Bilan de la consommation des espaces agricoles

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

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

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

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

► La zone UA du Bourg

La délimitation de la zone UA s'appuie sur l'identification d'une morphologie urbaine homogène qui regroupe les constructions traditionnelles situées aux abords de la mairie, les équipements publics (salle polyvalente, caserne de pompiers, terrains de tennis,...), le lotissement de Fislis, celui plus récent du Chatéou et enfin les constructions regroupées autour du restaurant.

La zone UA regroupe ainsi différentes fonctions urbaines (habitat, équipements collectifs, espaces publics...).

La zone UA du bourg de Losse ne concerne aucun terrain agricole. Elle n'engendre donc aucun impact en matière de consommation d'espace agricole.

► La zone UA de Lapeyrade

La zone UA de Lapeyrade intègre les constructions existantes implantées le long de la RN 524 et de la RD 933. Son enveloppe se limite au contour défini par les constructions existantes. Il s'agit de permettre quelques comblements de dents creuses sans pour autant favoriser le développement linéaire le long de ses deux axes structurants.

La zone UA de Lapeyrade ne concerne aucun terrain agricole. Elle n'engendre donc aucun impact en matière de consommation d'espace agricole.

► Les zones UB de Solférino et de Lou Bernets

Les zones UB s'appuient sur le principe de circonscrire une enveloppe urbaine compacte et ramassée autour du bâti existant, qui limite l'étirement bâti le long des voies.

La définition des zones UB de Solférino et de Lous Bernets est cohérente pour plusieurs raisons :

- ✦ Ces quartiers bénéficient d'une possibilité de développement en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RN 524
- ✦ d'accès sécurisés grâce à la présence de chemins ruraux
- ✦ de limites paysagères claires liées à la présence de boisements existants (boisements ripicoles des ruisseaux du Chatéou et du Tic)
- ✦ de l'absence d'exploitations agricoles à proximité immédiate pouvant générer des conflits d'usage.
- ✦ d'un assainissement collectif programmé (Solferino) ou d'une aptitude des sols à l'assainissement autonome assez favorable (Lous Bernets).

Les zones UB de Solférino et de Lou Bernets ne concernent aucun terrain agricole. Elles n'engendrent donc aucun impact en matière de consommation d'espace agricole.

► Les zones UY de la ZA du Gabardan et des abattoirs

Les zones UY couvrent les abattoirs situés le long de la route de Allons ainsi que l'ensemble de la Zone d'Activités Economiques existante du Gabardan, située au Nord de Lapeyrade, le long de la RD 933 en direction de Lubbon.

L'objectif du classement UY est de permettre d'une part l'accueil de nouvelles entreprises sur le site et d'autre part au tissu économique existant d'évoluer à la faveur d'un règlement adapté.

Les zones UY de la ZA du Gabardan et des abattoirs ne concernent aucun terrain agricole. Elles n'engendrent donc aucun impact en matière de consommation d'espace agricole.

► La zone 1AU de Lous Bruns

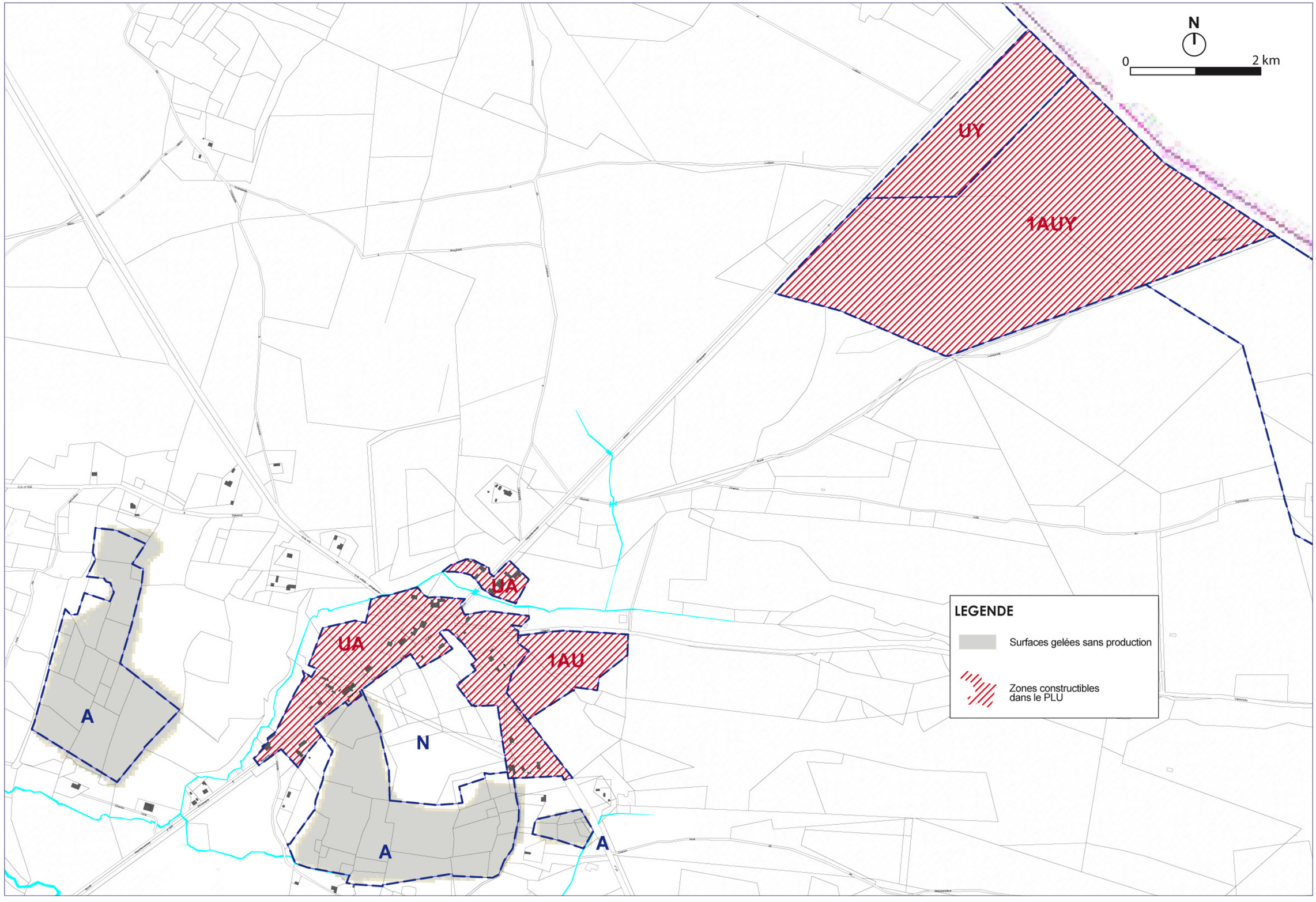
Cet espace correspond à des surfaces agricoles gelées sans production. Les parcelles concernées appartiennent à deux propriétaires dont un agriculteur retraité et un groupement forestier. Il s'agit d'un vaste îlot disponible situé face au restaurant et au contact du futur plan d'eau du bourg de Losse. L'aménagement de cette zone stratégique permettra de favoriser le développement concentrique de l'enveloppe urbaine du bourg tout en maintenant une véritable coulée verte de part et d'autre du ruisseau du Chatéou.

La zone 1AU de Lous Bruns se situe le long de la RD 24 mais permet un développement urbain en épaisseur en s'appuyant sur des éléments naturels et paysagers structurants (boisements mixtes à l'Est et à l'Ouest du secteur).

Compte tenu de l'étendue de cet espace (5 ha) 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 avec le bourg ancien.

Incidences du classement en zone 1AU sur l'exploitation agricole

Parcelles concernées	Mode d'exploitation	propriétaire	SAU impactée	% / SAU totale	Caractéristiques particulières
112/113/114/128/129 /130/131/132/135	direct	M. Labarchède (retraité)/ groupement forestier domaine estampon	5 ha	0,4%	Parcelles non exploitées actuellement


N
0
2 km
UY
1AUY
UA
UA
1AU
A
N
A
A
LEGENDE
Surfaces gelées sans production
Zones constructibles dans le PLU

► La zone 1AU de Lapeyrade

La zone de Lapeyrade correspond à un ensemble de terrains communaux situés entre la RD 933 et la RN 524. Ces terrains s'avèrent stratégiques pour plusieurs raisons :

- Ils permettront d'accueillir les actifs qui viendront travailler dans les entreprises qui s'installeront sur la ZA du Gabardan. En effet, la stratégie communautaire consiste à créer une offre d'habitat à proximité du pôle économique correspondant à la ZA du Gabardan de manière à limiter, autant que possible les déplacements domicile-tavail.

- Ils permettront d'assurer une urbanisation en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RN 524 en s'appuyant sur la présence d'un chemin rural au Nord

- Ils permettront de rompre avec la logique linéaire qui s'est amorcée le long de la RN 524 en direction de Gabarret.

- Ils s'appuieront sur des limites paysagères constituées par le massif forestier à l'Est et les boisements mixtes situés le long du ruisseau de Lapeyrade au Nord.

La zone 1AU de Lapeyrade ne concerne aucun terrain agricole. Elle n'engendre donc aucun impact en matière de consommation d'espace agricole.

► La zone 1AUY correspondant à l'extension de la ZA du Gabardan

La zone 1AUY correspond aux terrains appartenant à la Communauté de Communes du Gabardan et destinés à permettre l'extension en épaisseur de la ZA du Gabardan. Ces terrains sont situés le long de la RD 933 en direction de Lubbon.

Conformément au schéma d'organisation du territoire communautaire définit dans le cadre du diagnostic intercommunal, l'extension de la ZA du Gabardan doit permettre de répondre aux besoins communautaires en matière de développement économique. Il s'agit en effet de renforcer le principal site ayant vocation à accueillir des entreprises sur le territoire communautaire en y permettant son extension.

Ces terrains s'avèrent stratégiques pour plusieurs raisons :

- Ils bénéficient de bonnes conditions d'accessibilité, à l'intersection entre deux axes structurants la RN524 (IGG) et la RD 933 (axe reliant Mont de Marsan à l'A62).

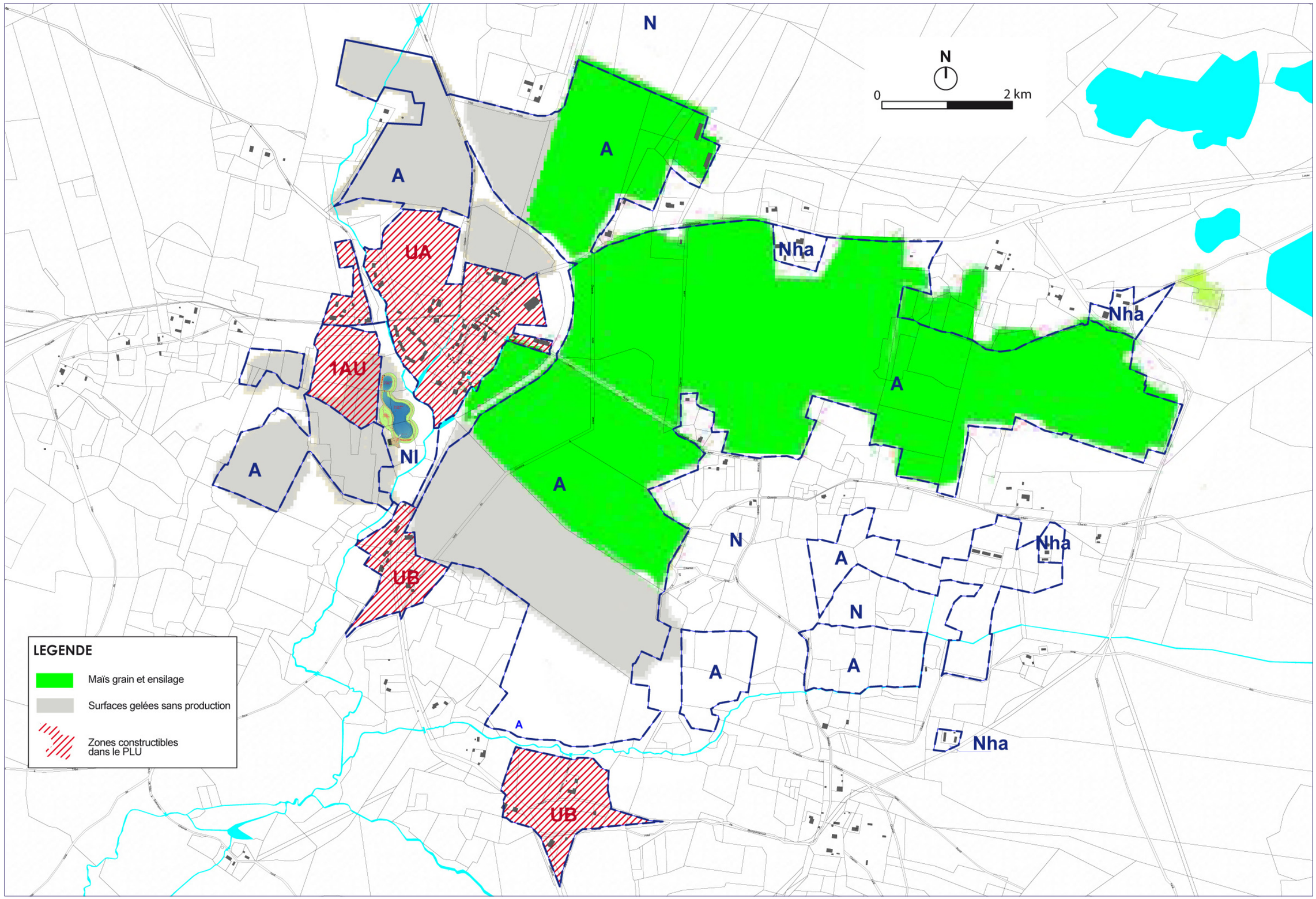
- Ils permettront d'assurer une urbanisation en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RD 933

- Ils se situent au contact de la centrale photovoltaïque, de manière à constituer un pôle d'activités spécialisé dans la production d'énergies renouvelables.

- Ils se situent à proximité immédiate du quartier de Lapeyrade destiné à être conforté et donc à accueillir les futurs actifs qui travailleront sur la ZA. L'objectif consiste en effet à limiter les déplacements domicile-travail à l'échelle du territoire

- Ils s'appuieront sur des limites cohérentes constituées par le massif forestier au Sud, la RD 933 à l'Ouest, le chemin rural au Nord et la centrale photovoltaïque à l'Ouest.

La zone 1AUY correspondant à l'extension de la ZA du Gabardan ne concerne aucun terrain agricole. Elle n'engendre donc aucun impact en matière de consommation d'espace agricole.


N
N
0
2 km
A
A
UA
1AU
Nl
A
A
UB
Nha
Nha
A
N
A
N
A
A
Nha
A
UB
LEGENDE
Maïs grain et ensilage
Surfaces gelées sans production
Zones constructibles dans le PLU

IV-4. INCIDENCES SUR LA ZONE NATURA 2000 ET MESURES COMPENSATOIRES

Les choix de développement retenu dans le PLU n'ont pas d'incidences notables sur les sites protégés au titre du réseau Natura 2000. En effet, le secteur Natura 2000 de la vallée de l'Estampon ne concerne qu'une petite partie du territoire communal en limite Sud de la commune Néanmoins, plusieurs mesures ont été prises afin de préserver au maximum ces milieux naturels sensibles :

- l'ensemble des secteurs concernés par la protection au titre du réseau Natura 2000 ont été classés en zone N inconstructible. Cette protection réglementaire s'accompagne par ailleurs du classement au titre des Espaces Boisés Classés à protéger pour l'ensemble des boisements ripicoles situés dans cette zone.

- L'ensemble des secteurs à urbaniser se situent à une distance très éloignées des milieux naturels protégés au titre du réseau Natura 2000.

- Aucune zone agricole ne se situe au contact immédiat des secteurs classés en Natura 2000.

IV-5. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

IV–5–1. Le paysage naturel et forestier

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

Par ailleurs, des éléments relevant davantage du paysage à l'échelle des lieux, et non plus à l'échelle du territoire, sont pris en compte dans le PLU. Il s'agit d'une série d'éléments végétaux (boisements remarquables situés à proximité du lotissement du chatéou, le long de l'entrée Nord du bourg,...) venant rythmer les paysages que des dispositions au titre des EBC permettent de pérenniser.

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

IV–5–2. Les paysages urbains

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

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

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

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

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

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

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

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

- les zones à urbaniser destinées à accueillir les nouveaux résidents ont été localisées dans un rayon de proximité de 250 à 500 m par rapport au cœur du bourg où se concentrent les fonctions urbaines (équipements publics, espaces publics centraux, ...). Cette échelle de proximité favorise les déplacements doux (piéton, cycle) qui peuvent alors offrir une alternative aux déplacements automobiles source de CO2 ;

- la couronne boisée développée autour de Lapeyrade est pérennisée grâce à un classement en Espaces Boisés Classés à protéger de ces boisements, au regard de la fonction biologique qu'elle remplit ; en effet en consommant pour sa croissance du CO2, la masse boisée participe à réduire la production de CO2. Une autre fonction biologique liée au climat est assurée par ces masses boisées développées autour du bourg : celle de tempérer en période de fortes chaleurs les températures qui, au cours des dernières années, sont à l'origine des phénomènes de canicule. La présence de végétaux au plus près des habitations, comme l'article 13 l'exige aux zones U et AU, peut contribuer à la réduction de plusieurs degrés la température dans les logements par effet tampon ; ces simples dispositions bioclimatiques présentent une alternative à l'usage de dispositifs électriques de climatisation, paradoxalement producteur de calories à l'extérieur ;

- le règlement d'urbanisme ne décline aucune disposition qui pourrait constituer une impossibilité réglementaire à la mise en 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, ...).