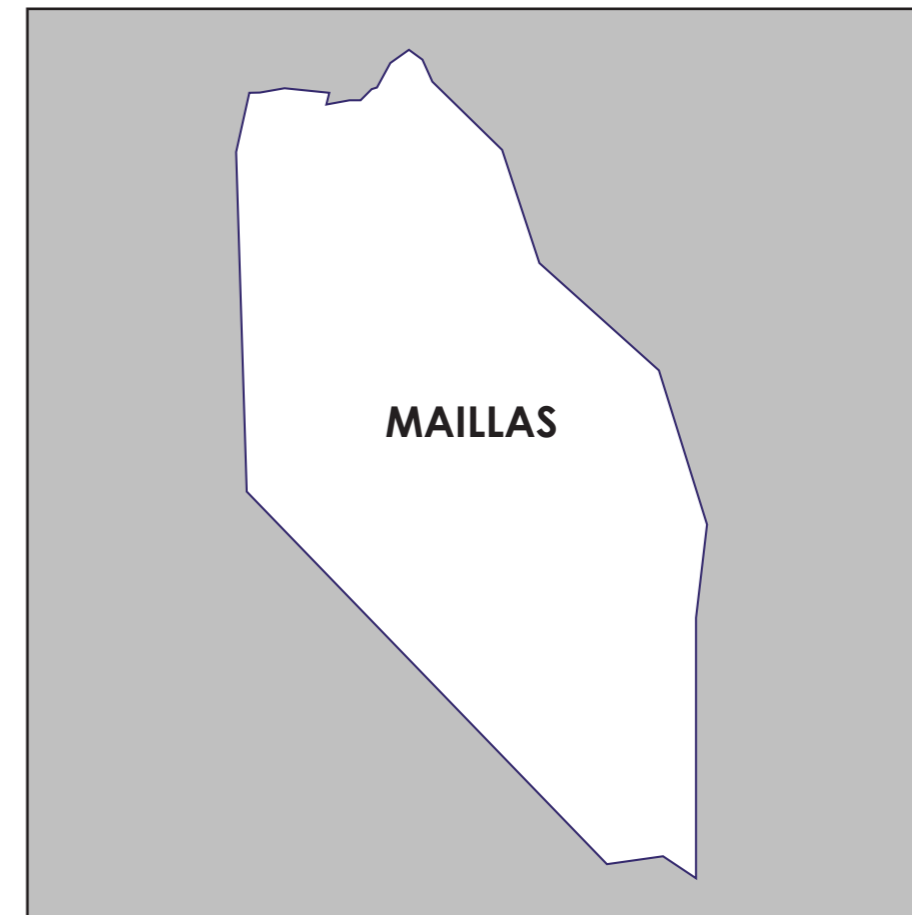


COMMUNE DE MAILLAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du SIVU
du **30 Décembre 2013**

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du **15/07/2014** au **19/08/2014**

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du SIVU
le **7 Janvier 2015**

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



Affaire n°07-44e

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
----------------	---

I. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET URBAIN 3

I-1. INTRODUCTION.....	4
------------------------	---

I-2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES.....	5
-------------------------------------	---

I-2-1. Un territoire caractérisé par une très faible densité démographique.....	5
I-2-2. L'Est du Pays des Landes de Gascogne : une situation de reprise démographique soutenue	5
I-2-3. Le canton de Roquefort : une situation de reprise démographique qui concerne la plupart des communes.....	8
I-2-4. Les composantes de la croissance démographique.....	10
I-2-5. Un phénomène de vieillissement de population en baisse	14
I-2-6. Une taille des ménages en baisse constante	15

I-3. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AGRICULTURE	16
--	----

I-3-1. Le canton de Roquefort, un territoire assez peu actif structuré autour d'une seule polarité économique.....	16
I-3-2. Les communes du canton de Roquefort subissent une forte dépendance vers les polarités économiques voisines	17
I-3-3. Un tissu de commerces et services concentré à Roquefort.....	19
I-3-4. Une population active qui se tertiarise.....	20
I-3-5. Un secteur agricole en mutation	20
I-3-6. Bilan des contraintes agricoles.....	22
I-3-7. Les effets attendus de l'A65	24

I-4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS.....	26
----------------------------------	----

I-4-1. Les équipements scolaires	26
I-4-2. Les autres équipements collectifs.....	27

I-5. L'HABITAT	28
----------------------	----

I-5-1. Composition du parc de logements : un profil résidentiel affirmé pour l'ensemble de l'aire d'étude 28	28
I-5-2. Maillas : un parc de logements exclusivement tourné vers l'habitat individuel.....	29
I-5-3. Des résidences principales de grande taille et plutôt anciennes	29
I-5-4. Une majorité de propriétaires.....	31
I-5-5. Analyse de la demande locative et objectifs de l'OPAH	32
I-5-6. La question du logement social.....	33

I-6. LES TENDANCES RECENTES DE L'URBANISATION	34
---	----

I-6-1. Un rythme de construction qui s'est accéléré depuis quelques années.....	34
I-6-2. Un développement urbain qui s'effectue au gré des opportunités foncières	35
I-6-3. Bilan de la consommation foncière sur Bourriot-Bergonce	36

I-7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.....	38
--	----

I-7-1. A l'échelle du territoire du SIVU.....	38
---	----

II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES 41

II-1. ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS.....	42
--	----

II-1-1. Topographie	42
II-1-2. Formations géologiques.....	44
II-1-3. Hydrologie.....	46

II-2. Pédologie	48
-----------------------	----

II-2-1. Sols podzoliques : Un plateau sableux monotone	48
II-2-2. Sols alluviaux.....	48

II-3. Les milieux naturels sensibles	50
--	----

II-3-1. La forêt de pins maritimes.....	50
II-3-2. Les lagunes	50
II-3-3. Les boisements ripicoles.....	51
II-3-4. La faune	51
II-3-5. Les mesures de protection des milieux naturels sensibles.....	51

II-4. La trame verte et bleue	52
-------------------------------------	----

II-5. ANALYSE PAYSAGERE : Maillas : un exemple de commune forestière caractérisée par une centralité affirmée.....	54
--	----

II-5-1. Caractéristiques spatiales de la commune de Maillas	54
II-5-2. Qualité paysagère des différentes entités.....	54

II-6. Un territoire soumis à plusieurs risques	59
--	----

III. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU 61

III-1. JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'ÉQUILIBRE.....	62
---	----

III-1-1. Le préambule intercommunal	62
III-1-2. Les grandes orientations du PADD de Maillas.....	62

III-2. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES	64
--	----

III-2-1. Perspectives démographiques pour la commune de Maillas	64
III-2-2. Les besoins en logements pour Maillas et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU.....	65
III-2-3. La cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics	66
III-2-4. Les besoins en matière de développement économique.....	67
III-2-5. Les besoins en matière d'agriculture et de sylviculture	67
III-2-6. Les besoins en matière de protection de l'environnement	69

III-3. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES	70
---	----

III-3-1. Les zones urbaines (zone U du PLU)	70
III-3-2. Les zones à urbaniser (zone AU du PLU).....	70

III-3-3. Les zones agricoles (zones A du PLU)	71
III-3-4. Les zones naturelles et forestières (zones N du PLU)	71
III-3-5. Les espaces boisés classés à protéger (EBC)	72
III-4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME	73
III-4-1. Les zones urbaines à vocation d'habitat (U).....	73
III-4-2. La zone urbaine à vocation d'activités économiques (UY)	75
III-4-3. La zone 1AU.....	77
III-4-4. La zone agricole	78
III-4-5. La zone naturelle et forestière	80
III-5. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DE FORET DANS LE PLU	82
III-6. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE	82
III-7. LA PRISE EN COMPTE DU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	82
III-8. PRISE EN COMPTE DES CRITERES DE SOUMISSION A UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	82
III-9. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	83

IV. IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 85

PRÉAMBULE.....	86
IV-1. INCIDENCES SUR LES MILIEUX PHYSIQUES ET MESURES COMPENSATOIRES.....	86
IV-1-1. Les risques de rejets polluants dans les eaux de surface	86
IV-1-2. Les risques de rejets polluants dans les eaux souterraines	86
IV-1-3. Les risques d'aggravation de l'inondabilité de certains secteurs	87
IV-2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES.....	87
IV-3. INCIDENCES SUR LA ZONE NATURA 2000 ET MESURES COMPENSATOIRES	88
IV-4. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES.....	88
IV-4-1. Le paysage naturel et forestier	88
IV-4-2. Les paysages urbains.....	88
IV-5. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR	89

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 d'une étude intercommunale qui a conduit le SIVU regroupant les communes d'Arue, Bourriot-Bergonce, Cachen, Lencouacq, Maillas et Vielle-Soubiran à réaliser un diagnostic de territoire et une charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage, la commune de Maillas a souhaité poursuivre sa réflexion en engageant une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif de ce PLU consistera par conséquent à établir un document permettant à la commune de Maillas d'accompagner le développement de son urbanisation dans le respect de son identité et de traduire de manière réglementaire certaines dispositions qui avaient été définies dans le cadre de la charte.

Ainsi, la réflexion qui a été menée à l'échelle des six communes membres du SIVU permettra d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement urbain propre à la commune de Maillas.

■ UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT INITIEE DE LONGUE DATE

Les territoires ruraux des Landes de Gascogne ont été les premiers à mener une politique d'aménagement du territoire qui a été impulsée en 1967 par la création du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

Actuellement, parmi les six communes membres du SIVU, seule la commune de Lencouacq adhère à cette structure intercommunale. La commune d'Arue a récemment formulé son souhait d'intégrer le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Son adhésion est actuellement en cours.

Face au sentiment d'une certaine accélération de l'urbanisation ressentie sur ces territoires -signe annonciateur d'un changement profond- la crainte d'un développement anarchique et d'une perte d'identité a conduit le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne et le Pays des Landes de Gascogne à élaborer en 2003 un Livre Blanc de l'Urbanisme, de l'Architecture et du Paysage.

La démarche de charte intercommunale d'Urbanisme, d'Architecture et de Paysage entreprise par le SIVU et l'élaboration de PLU pour chacune des communes s'inscrivent dans la continuité de ce livre blanc et constituent aujourd'hui l'aboutissement local de cette réflexion. L'objectif consiste en effet à définir un cadre réglementaire ainsi que des préconisations spécifiques sur lesquelles chaque commune pourra s'appuyer pour accompagner le développement de son urbanisation.

■ SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Maillas se situe au Nord-Est du département des Landes à 60 km de Mont de Marsan et à 50 km de Langon. La commune de Maillas est membre du canton de Roquefort et de la Communauté de Communes du Pays de Roquefort.

Situé au cœur de l'Aquitaine, le territoire du pays de Roquefort auquel appartient Maillas apparaissait jusqu'à aujourd'hui en marge des grandes infrastructures régionales, qu'elles soient autoroutières, ferroviaires ou fluviales. Seule la RD932 reliant Langon à Pau constituait jusqu'à peu un axe d'importance Or, aujourd'hui, la mise en service de l'A65 permet de relier Bordeaux à Pau en moins de deux heures.

Par ailleurs, à moyen terme, un autre grand projet d'infrastructure va être réalisé sur ce territoire, modifiant ainsi son organisation et son fonctionnement. Il s'agit de la ligne ferroviaire Grande Vitesse (LGV) entre Paris et l'Espagne.

Nous analyserons ultérieurement, dans le cadre de ce diagnostic, les impacts et les effets attendus de ces deux grands projets.

I-2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

I-2-1. Un territoire caractérisé par une très faible densité démographique

Le territoire formé par les six communes membres du SIVU présente une densité moyenne de population de 4,8 hab./km². Cette densité très faible varie entre 1,8 hab./km² à Maillas et 7,3 hab./km² à Vielle-Soubiran.

Avec une densité de 1,8 hab./km², Maillas se caractérise par la densité la plus faible des communes du SIVU.

Ces valeurs sont caractéristiques des grandes communes forestières et mettent en évidence les rapports entre l'Homme et son territoire.

En effet, chacune des six communes membres du SIVU disposent d'un territoire de plus de 3 000 ha. La commune la plus vaste étant Lencouacq avec 9 662 ha (dont 8 400 ha de forêt et de landes) alors que «la plus petite» concerne Vielle-Soubiran avec tout de même 3 271 ha. Le territoire de Maillas correspond, quant à lui, à une superficie de 6 384 ha.

La densité moyenne de population est donc largement inférieure à la moyenne départementale (35 hab./km²). On peut ajouter, à titre indicatif, que la moyenne nationale est de 95 hab./km².

I-2-2. L'Est du Pays des Landes de Gascogne : une situation de reprise démographique soutenue

Afin de mieux appréhender la problématique de la commune de Maillas, la réflexion relative aux évolutions démographiques est menée au-delà d'une simple analyse à l'échelle communale.

Pour cela, la prise en compte d'une aire d'étude élargie correspondant à l'Est du Pays des Landes de Gascogne permettra d'obtenir des éléments de comparaison à l'échelle de plusieurs cantons :

- le canton de Roquefort dont fait partie Maillas
- le canton de Labrit ;
- le canton de Gabarret ;
- le canton de Villeneuve de Marsan ;
- le canton de Captieux.

En matière d'évolutions démographiques, le graphique page suivante permet de constater qu'après une période de stabilité dans les années 1980, l'Est du Pays des Landes de Gascogne a connu une situation de légère baisse démographique à partir de 1990. En effet, entre 1990 et 1999, le secteur a perdu 218 habitants soit 1 % de sa population.

Cette situation de baisse démographique est aujourd'hui maîtrisée. Au regard des derniers recensements de population effectués par l'INSEE en 2007, la plupart des communes de ce territoire ont vu leur situation évoluer positivement. En effet, 35 des 45 communes recensées ont connu une augmentation de population. Seules les communes de Captieux, Escaudes, Estigarde, Gabarret, Herré, Losse, Lencouacq, Saint-Justin, Labastide d'Armagnac et de Montegut ont vu leur population communale continuer à baisser entre 1999 et 2007.

A l'inverse, certaines communes comme Pouydesseaux ou encore Cère ont connu durant cette période une évolution démographique largement positive caractérisée par des taux de croissance annuels moyen pouvant atteindre 4 à 5 %/an.

Pour autant, ces taux de croissance annuel moyen restent exceptionnels puisque, depuis 1999, la plupart des communes connaissent une croissance annuelle démographique comprise entre 1 et 2 %/an. Avec une augmentation de 1 456 habitants entre 1999 et 2007, le taux de croissance annuel moyen de l'ensemble du secteur de l'Est du Pays des Landes de Gascogne est de 0,95%/an.

Evolution démographique de l'Est du Pays des Landes de Gascogne entre 1982 et 2007

		population 1999	population 2007	variation absolue	variation relative en %/an
Canton de Roquefort	Arue	286	299	+ 13	+0,6%
	Bourriot-Bergonce	311	312	+ 1	+0,0%
	Cachen	216	216	+ 0	+0,0%
	Labastide d'Armagnac	707	690	-17	-0,3%
	Lencouacq	403	396	-7	-0,2%
	Maillas	102	114	+ 12	+1,4%
	Pouydesseaux	624	859	+ 235	+4,1%
	Retjons	278	331	+ 53	+2,2%
	Roquefort	1894	1912	+ 18	+0,1%
	Saint-Gor	270	270	+ 0	+0,0%
	Saint-Justin	888	873	-15	-0,2%
	Sarbazan	941	1084	+ 143	+1,8%
Vielle-Soubiran	197	238	+ 41	+2,4%	
TOTAL		7117	7594	+ 477	+0,8%

source: INSEE RGP 2007

Spatialement, cette évolution démographique est inégalement répartie.

En effet, entre 1982 et 2007 les cinq cantons qui composent l'Est du Pays des Landes de Gascogne ont connu des évolutions différentes (cf. graphique page 4).

■ UN SEUL CANTON AYANT CONNU UNE DYNAMIQUE CONSTANTE DE BAISSÉ DEMOGRAPHIQUE :

- ➔ le canton de Captieux qui a été confronté à un phénomène de baisse démographique en perdant 386 habitants en 25 ans soit plus de 15 % de sa population du début des années 1980.

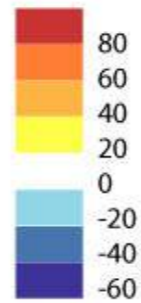
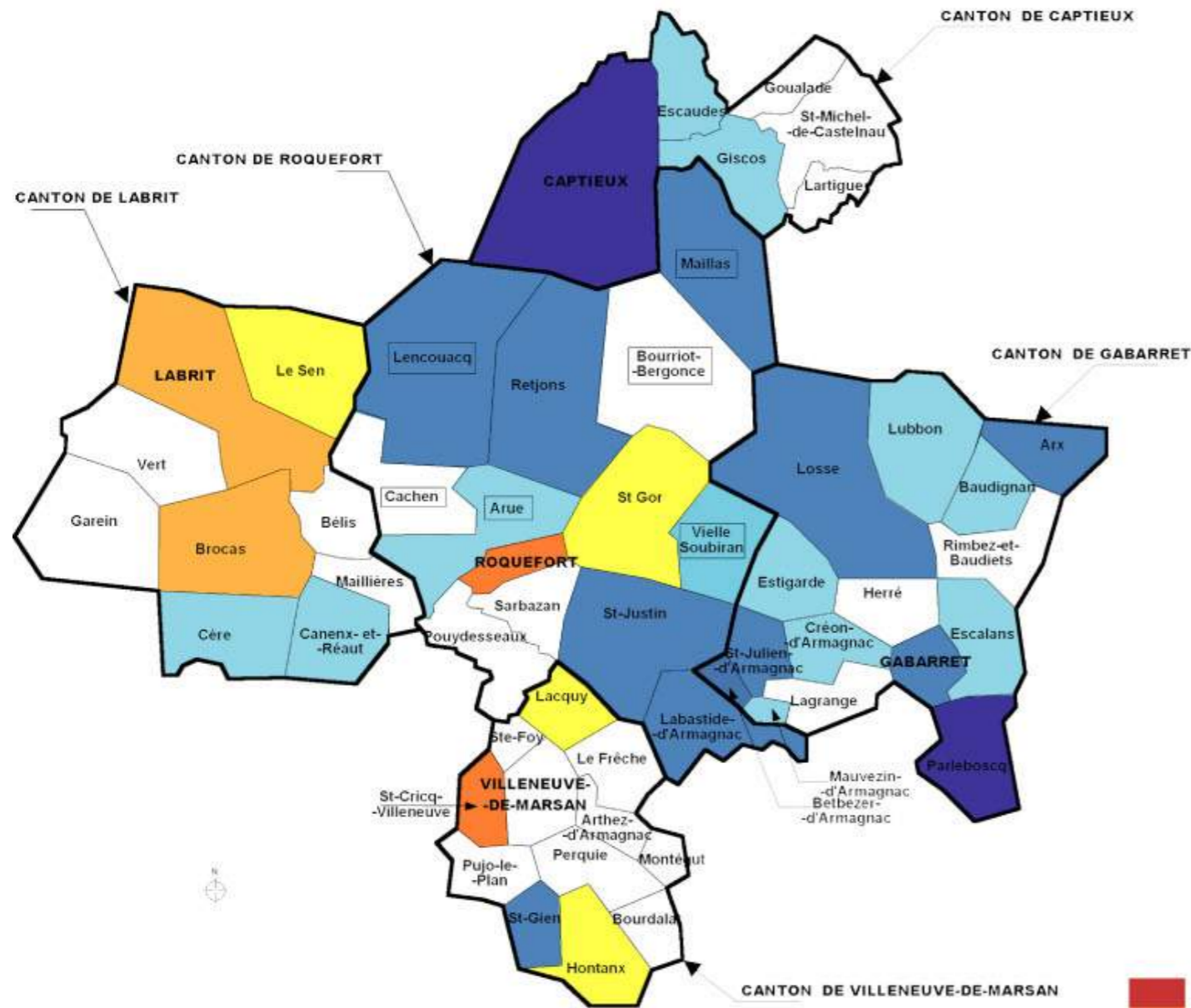
■ A L'INVERSE, TROIS CANTONS ONT CONNU UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE :

- le canton de Villeneuve de Marsan dont la population a augmenté de 13 % entre 1982 et 2007 soit un gain de 693 habitants ;
- le canton de Labrit qui a gagné 699 habitants sur la période soit une progression de 26 % de sa population initiale.
- le canton de Roquefort qui a gagné 477 habitants sur la période soit une progression de 6,7 % de sa population initiale.

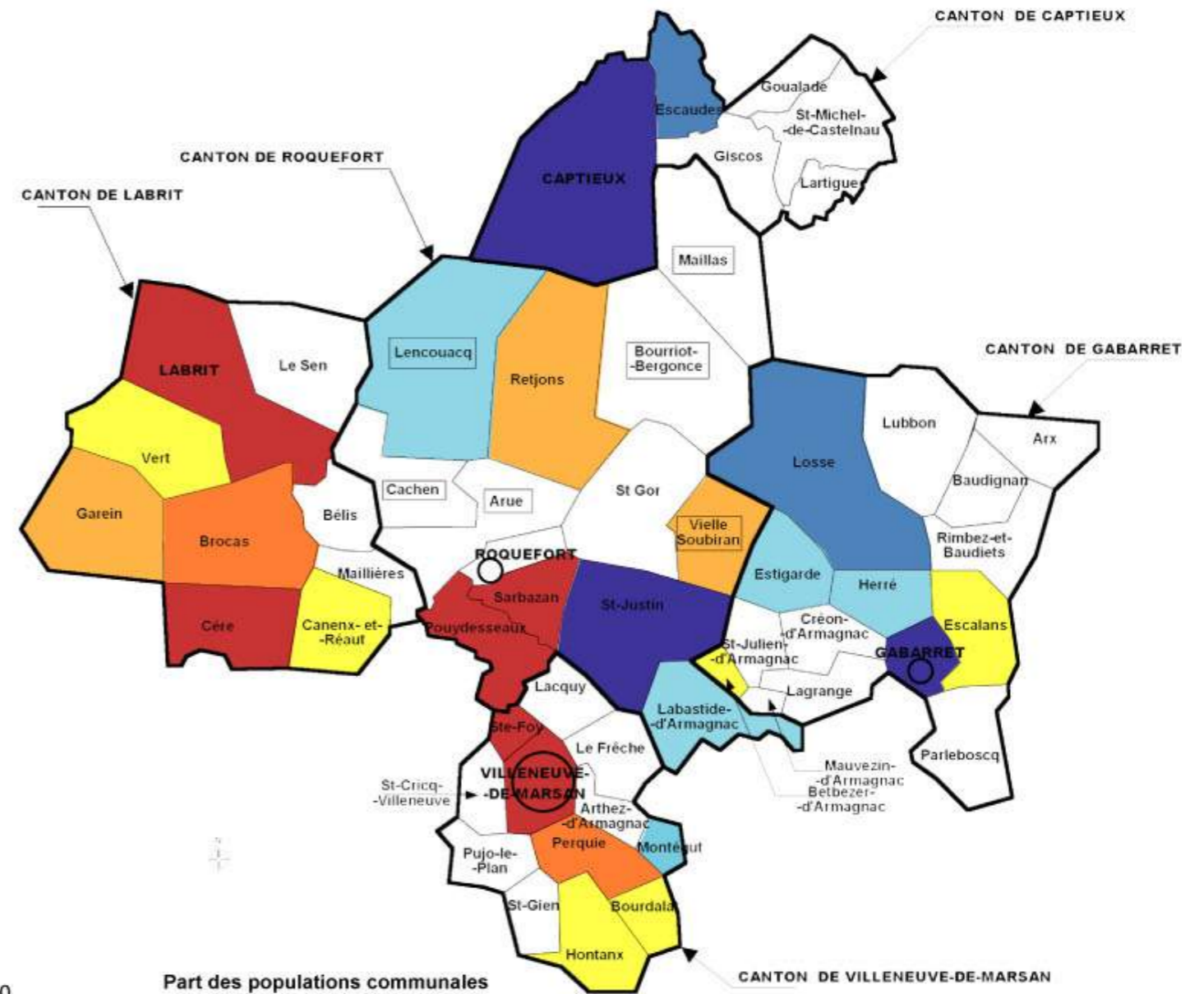
■ UN SEUL CANTON DONT LA POPULATION A ETE STABLE :

- le canton de Gabarret qui, après avoir connu une baisse importante de population entre 1982 et 1990 (-223 habitants) a retrouvé une stabilité démographique depuis 1999 (+51 habitants).

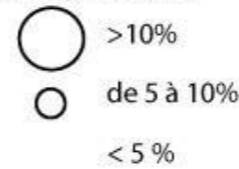
VARIATION ABSOLUE DE LA POPULATION
ENTRE 1990 ET 1999



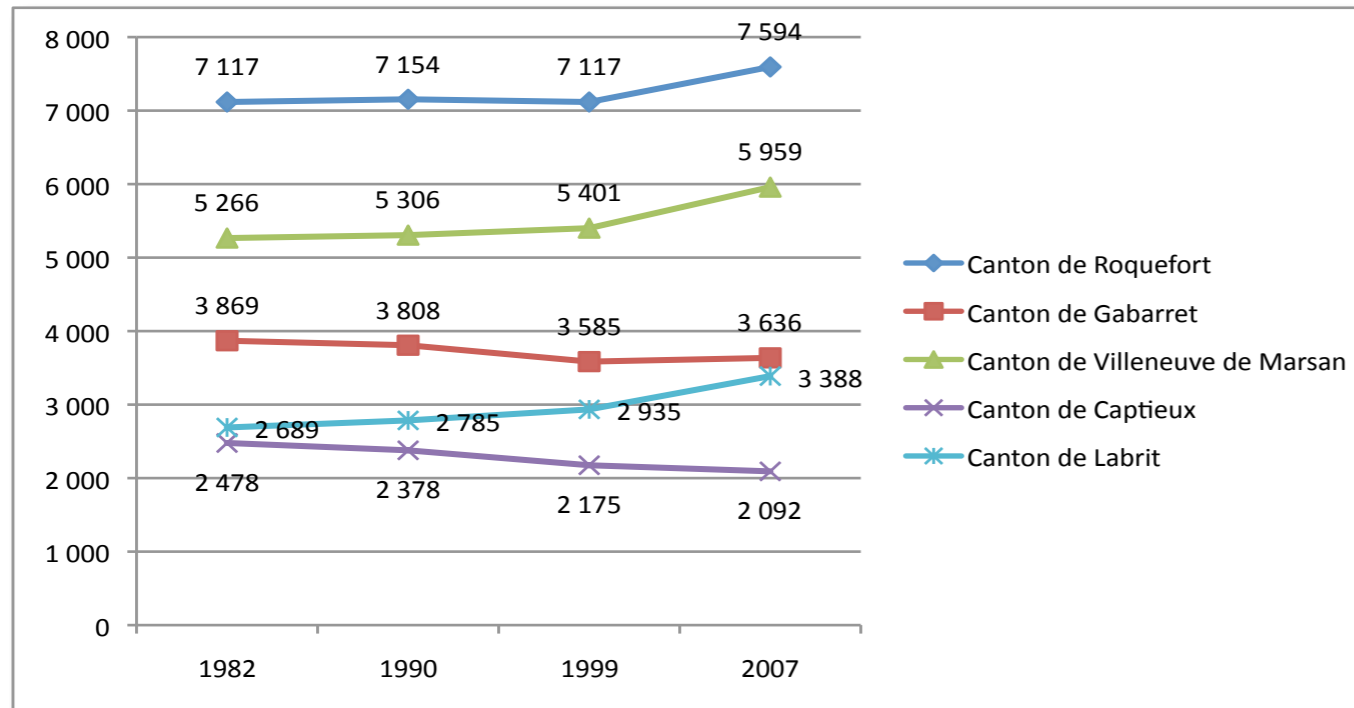
VARIATION ABSOLUE DE LA POPULATION
ENTRE 1999 ET 2007



Part des populations communales
dans la population totale de l'Est
du Pays Landais



Evolution démographique des différents Cantons de l'Est du Pays des Landes de Gascogne entre 1982 et 2007



source: INSEE RGP 2007

Depuis le début des années 1980, l'évolution démographique observée sur l'ensemble de l'aire d'étude peut être analysé ainsi :

- entre 1982 et 1990, les cantons de Roquefort, Villeneuve de Marsan et de Labrit ont connu une légère augmentation de leur population. Cette croissance est due essentiellement à l'attractivité des petites communes rurales et de la stabilité démographique des trois villes-centre. Au contraire, sur les cantons de Captieux et de Gabarret, le déclin démographique des deux villes-centre entraîne une baisse générale de la population sur ces deux cantons ;
- entre 1990 et 1999, les tendances observées dans les années 1980 s'accroissent pour les cantons de Villeneuve de Marsan, Gabarret, Labrit et Captieux. Seul le canton de Roquefort connaît une inflexion de tendance du fait d'une forte perte d'attractivité des communes rurales ;
- depuis 1999, la situation générale s'améliore. Seules dix communes sur l'ensemble de l'aire d'étude connaissent toujours une situation de baisse démographique. Captieux et ses communes limitrophes sont toujours confrontés à une perte d'attractivité, alors que les secteurs de Labrit et surtout Roquefort et Villeneuve de Marsan, du fait de leurs conditions de desserte favorable, retrouvent une croissance démographique assez soutenue.

En ce qui concerne la répartition de la population sur l'ensemble de l'aire d'étude correspondant à l'Est du Pays des Landes de Gascogne, on constate que le territoire est structuré autour :

- d'une seule véritable centralité, Villeneuve de Marsan qui regroupe à elle seule 10 % de la population du territoire ;
- de trois polarités secondaires (Captieux, Roquefort et Gabarret) qui rassemblent 5 à 8 % de la population ;
- d'un ensemble de petites communes rurales qui regroupent chacune d'entre elles moins de 5 % de la population totale.

I-2-3. Le canton de Roquefort : une situation de reprise démographique qui concerne la plupart des communes

La situation démographique du canton de Roquefort est en nette amélioration depuis 1999. En effet, entre 1990 et 1999, seule la commune de Saint-Gor se distinguait avec un taux de croissance annuel moyen de +1,3 %/an. Les communes de Roquefort, Sarbazan, Pouydesseaux, Cachen ou encore Bourriot-Bergonce parvenaient quant à elles à stabiliser leurs populations avec des taux de croissance annuels moyens compris entre 0 et 0,5 %/an. En revanche, les communes de Lencouacq, Arue, Vielle-Soubiran, St-Justin, Labastide d'Armagnac, et à un degré encore plus élevé Retjons et Maillas connaissaient des situations de déclin démographique (-1,3 %/an à Retjons et -2 %/an à Maillas).

Depuis 1999, la situation s'est améliorée pour la plupart des communes. Aujourd'hui, seules les communes de Lencouacq, St-Justin et Labastide d'Armagnac sont encore confrontées à un léger déclin démographique (-0,2%/an).

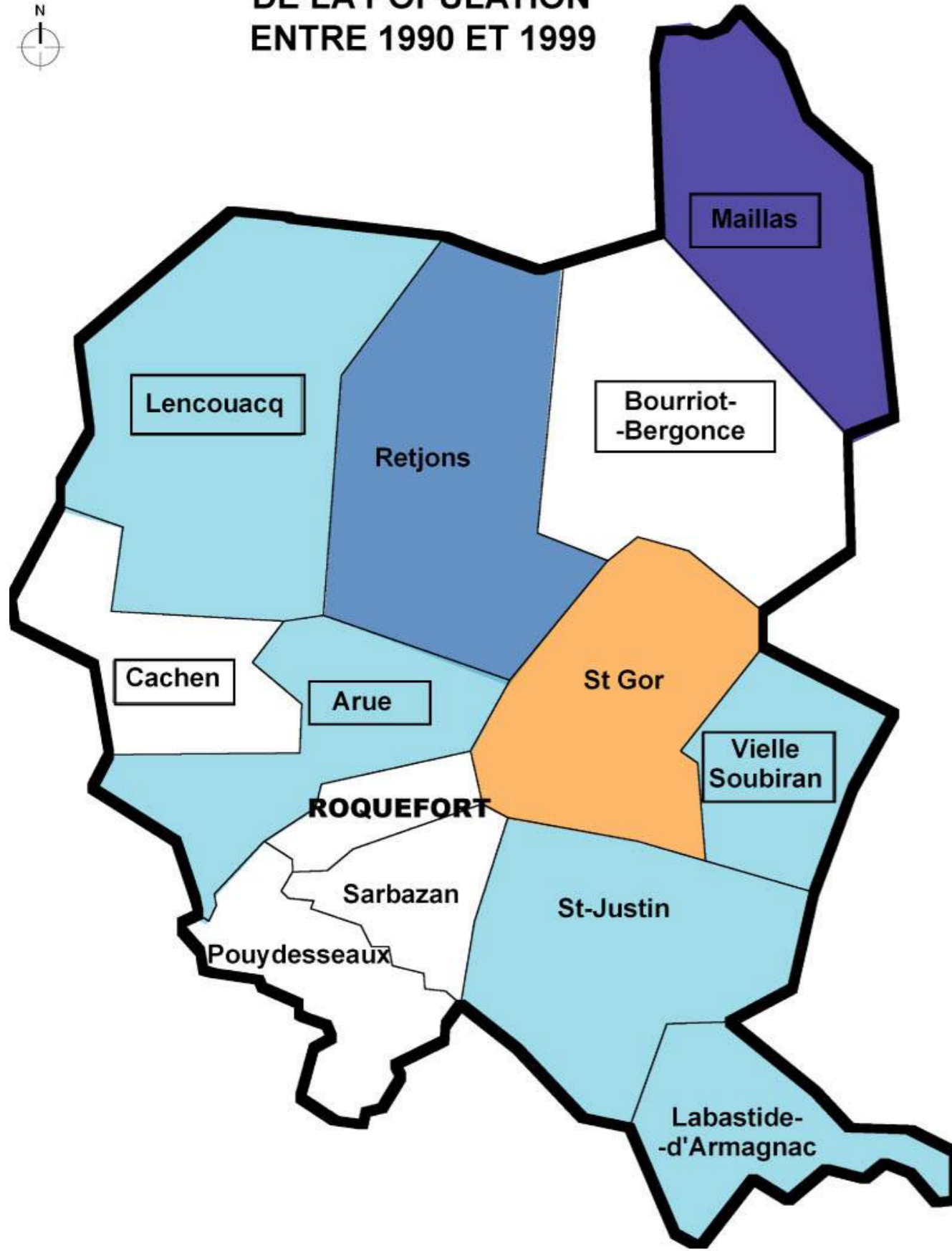
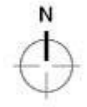
A l'inverse, les communes comme Vielle-Soubiran ou Retjons ont réussi à inverser leur tendance et sont caractérisées désormais par des taux de croissance annuels moyen de 1,4%/an et de 2,2%/an au même titre que Pouydesseaux dont le taux de croissance annuel moyen atteint 4%/an. Nous étudierons dans le chapitre suivant quels sont les facteurs de ce changement de conjoncture.

Evolution de la population des communes du canton de Roquefort entre 1999 et 2007

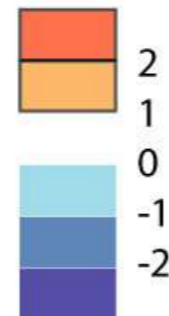
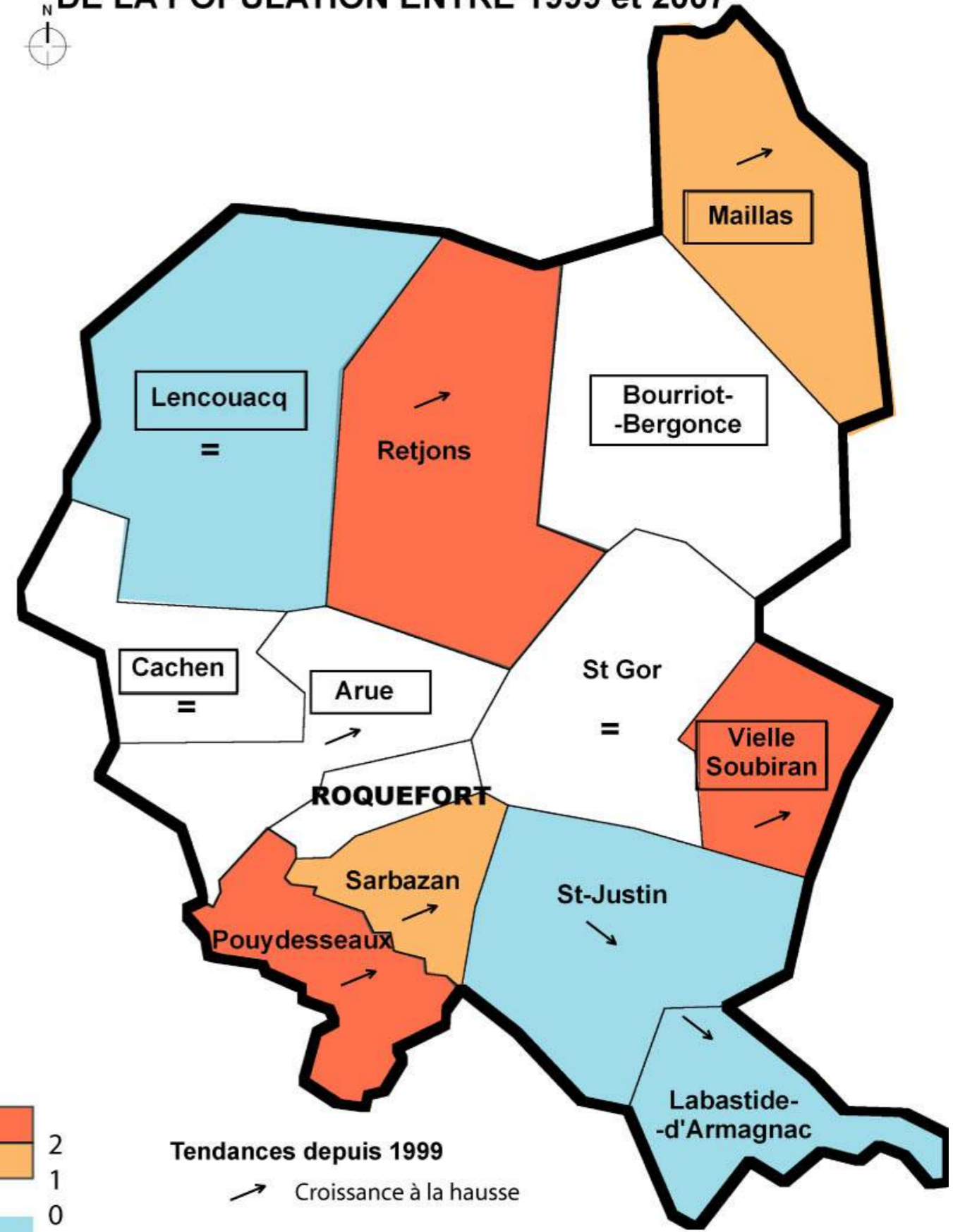
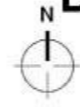
		population 1999	population 2007	variation absolue	variation relative en %/an
Canton de Roquefort	Arue	286	299	+ 13	+0,6%
	Bourriot-Bergonce	311	312	+ 1	+0,0%
	Cachen	216	216	+ 0	+0,0%
	Labastide d'Armagnac	707	690	-17	-0,3%
	Lencouacq	403	396	-7	-0,2%
	Maillas	102	114	+ 12	+1,4%
	Pouydesseaux	624	859	+ 235	+4,1%
	Retjons	278	331	+ 53	+2,2%
	Roquefort	1894	1912	+ 18	+0,1%
	Saint-Gor	270	270	+ 0	+0,0%
	Saint-Justin	888	873	-15	-0,2%
	Sarbazan	941	1084	+ 143	+1,8%
Vielle-Soubiran	197	238	+ 41	+2,4%	
	TOTAL	7117	7594	+ 477	+0,8%

source: INSEE RGP 2007

**CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE
DE LA POPULATION
ENTRE 1990 ET 1999**



**CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE
DE LA POPULATION ENTRE 1999 et 2007**



Tendances depuis 1999

- ↗ Croissance à la hausse
- = Croissance stable
- ↘ Croissance à la baisse



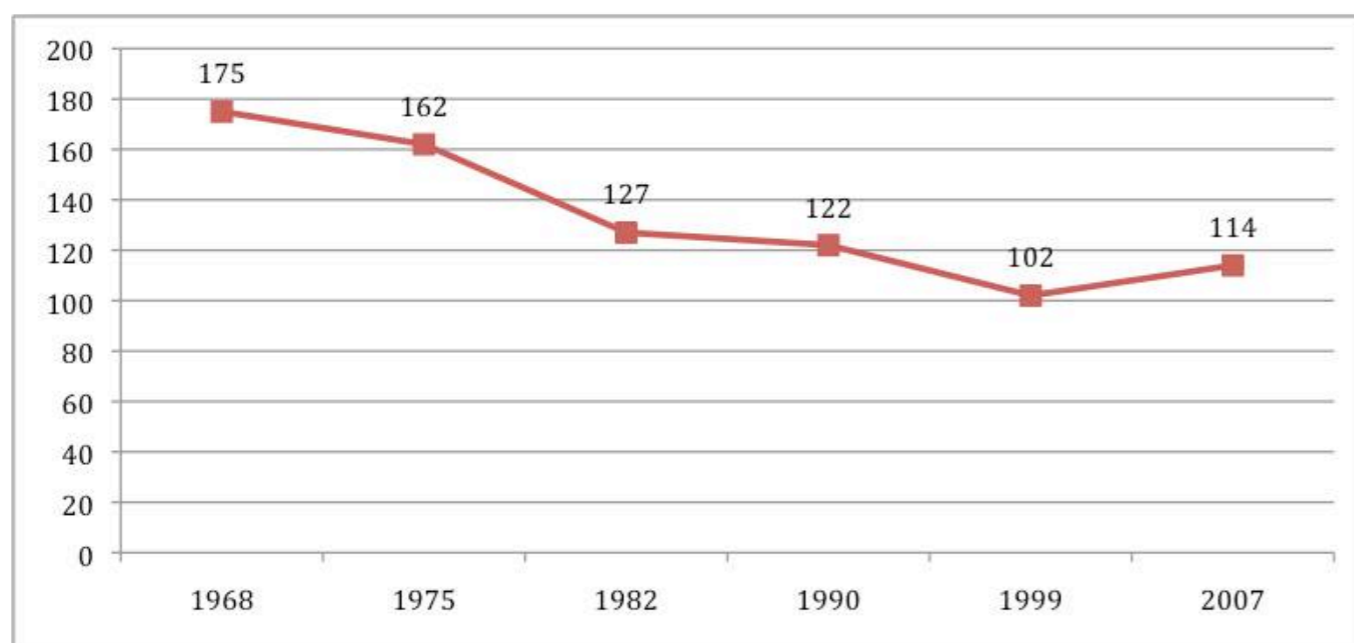
■ LE CAS DE MAILLAS : UNE SITUATION DE REPRISE DÉMOGRAPHIQUE LÉGÈREMENT SUPÉRIEURE À CELLE OBSERVÉE SUR L'ENSEMBLE DU CANTON

Depuis les années 1960, l'évolution démographique de la commune de Maillas suit globalement les tendances observées sur l'ensemble du canton de Roquefort.

En effet, après une période de forte baisse démographique entre 1968 et 1982 (-48 habitants soit une baisse de près de 30% du niveau de population de 1968), la commune de Maillas a ensuite connu une période de relative stabilité entre 1982 et 1999.

Depuis 1999, la tendance s'est améliorée puisque la commune connaît une période de croissance démographique. En effet, la population communale a augmentée de 12 habitants en huit ans soit un taux de croissance annuel moyen de +1,4%/an. Ce taux de croissance annuel moyen est légèrement supérieur à la moyenne observée sur l'ensemble des communes du canton de Roquefort (+0,8%/an).

Evolution démographique de la commune de Maillas entre 1968 et 2007



source: INSEE RGP 2007

I-2-4. Les composantes de la croissance démographique

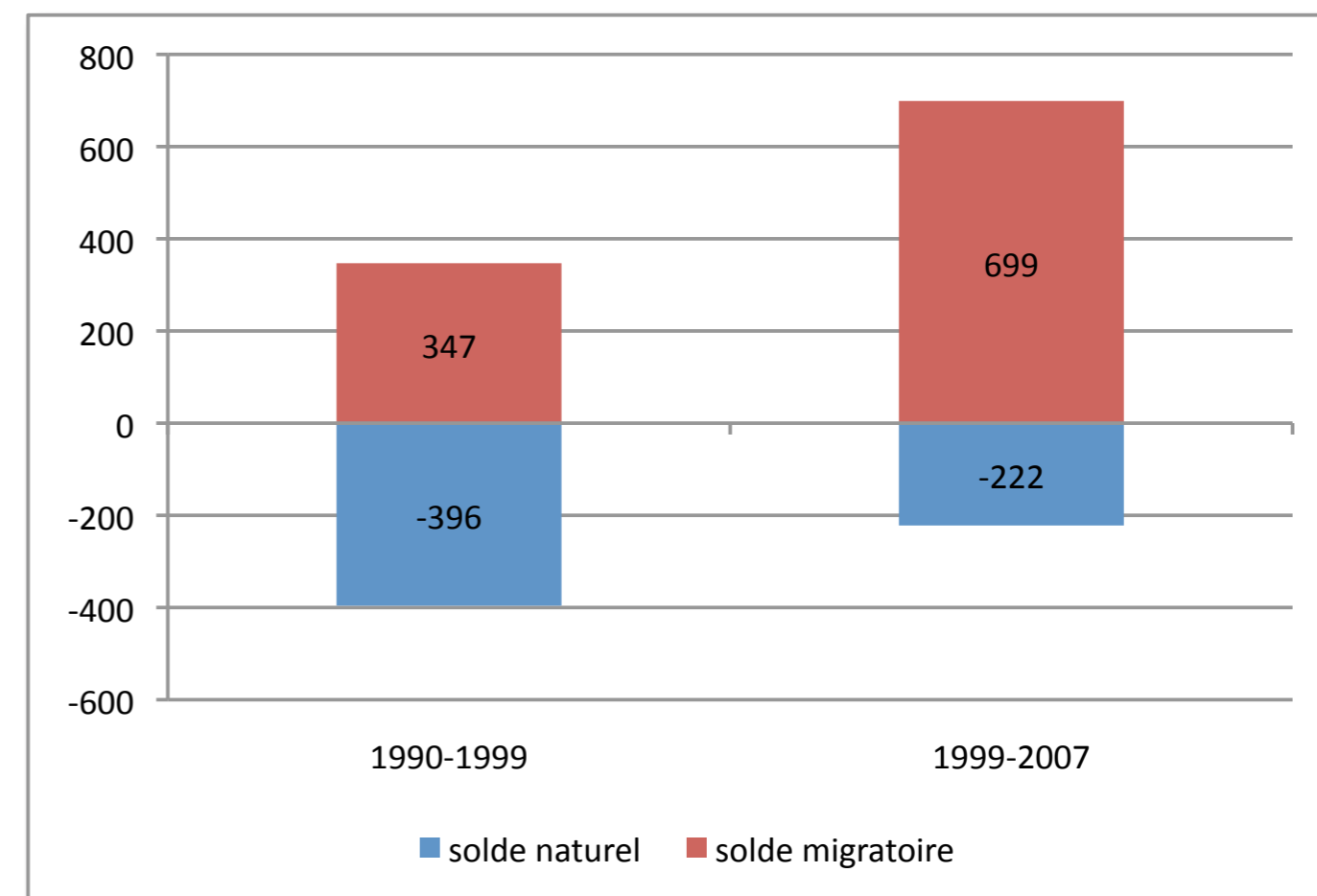
L'analyse des composantes de la baisse démographique qui concerne l'aire d'étude, à savoir les soldes naturels et les soldes migratoires permettent d'affiner les tendances observées précédemment :

- le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ;
- le solde migratoire correspond, quant à lui, à la différence entre les nouveaux résidents sur une commune et les personnes qui quittent le territoire.

Ainsi, cette analyse permet de voir si la décroissance démographique observée entre 1990 et 2007 est due à un phénomène d'exode ou, au contraire, à un phénomène endogène, naturel.

■ ANALYSE RELATIVE AUX COMMUNES DU CANTON DE ROQUEFORT

Evolution des soldes naturels et migratoires des communes du canton de Roquefort entre 1990 et 2007



source: INSEE RGP 2007

Le graphique ci-dessus permet de mieux cerner les causes des évolutions démographiques sur le canton de Roquefort entre 1990 et 2007.

On constate, en effet que, la légère baisse de population à laquelle était confronté ce territoire durant la décennie 1990-1999 était due à un phénomène de vieillissement de population. En effet, à l'instar de l'ensemble du pays des Landes de Gascogne, l'attractivité du territoire qui était liée à l'arrivée de nouveaux habitants n'a pas permis de compenser le déficit de naissances par rapport aux décès.

Depuis 1999, l'amélioration de la situation démographique des communes du canton est réelle. D'une part le déficit du solde naturel a diminué et d'autre part l'attractivité du territoire s'est renforcée au point de compenser largement le phénomène de vieillissement de population.

Sur le plan communal, en ce qui concerne le solde naturel, on constate que la plupart des communes ont vu leur situation évoluer favorablement (Maillas, Lencouacq et Arue notamment) même si Pouydesseaux, Sarbazan, Retjons et St Gor sont les seules communes du canton caractérisées par un solde naturel positif.

En ce qui concerne le solde migratoire, les derniers recensements de l'INSEE effectués en 2007 et les entretiens réalisés avec les maires des différentes communes montrent que, hormis à St Gor, le nombre de nouveaux résidents reste supérieur aux personnes qui ont quitté le territoire sur l'ensemble des communes du canton.

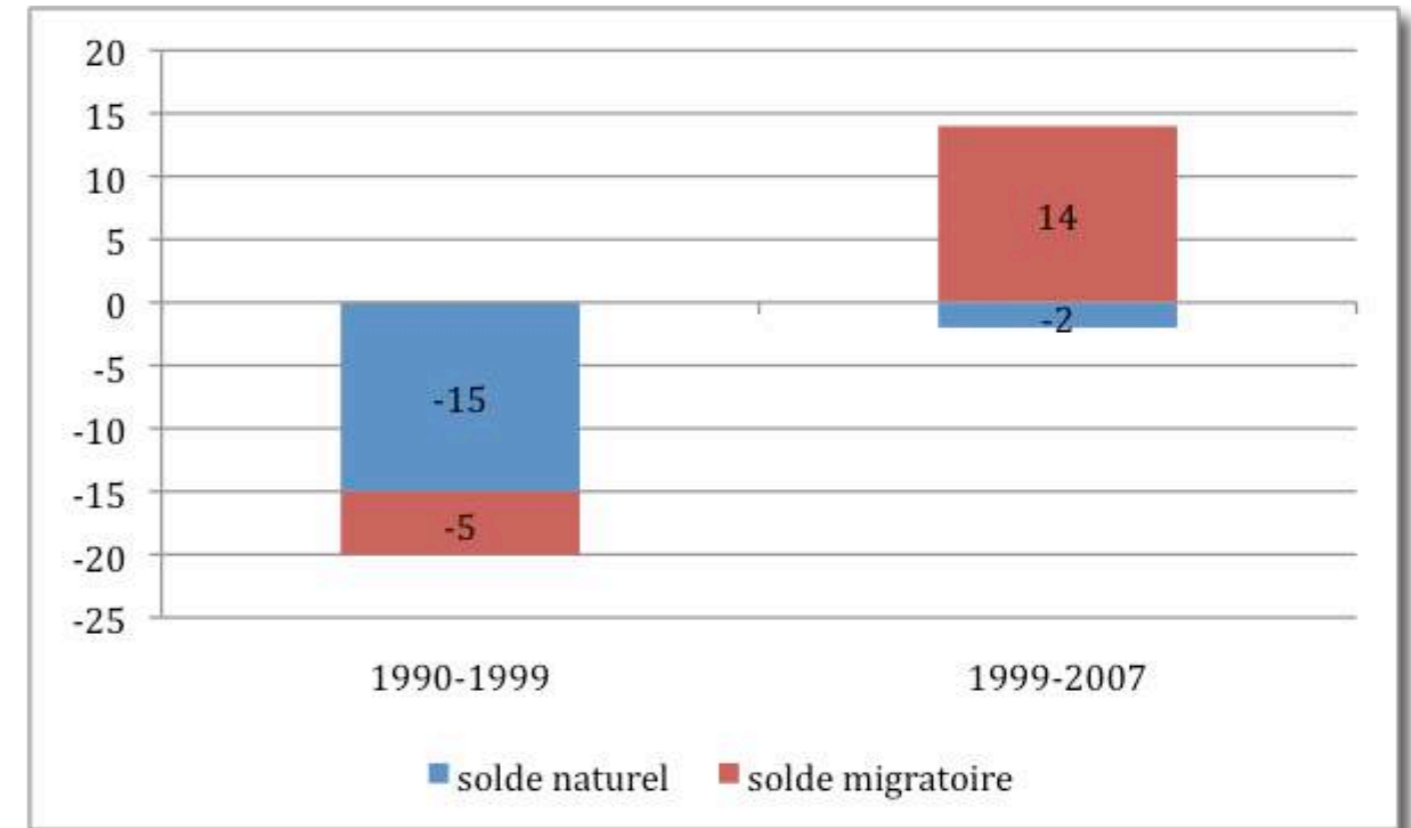
Il convient également d'ajouter que la mise en service de l'autoroute A65 et la réalisation de deux échangeurs sur les communes de Captieux et de Roquefort aura des conséquences sur l'attractivité de l'ensemble des communes du canton et par conséquent des répercussions sur les soldes naturels et migratoires.

■ ANALYSE SPÉCIFIQUE À LA COMMUNE DE MAILLAS

Le cas spécifique de la commune de Maillas n'échappe pas aux tendances observées sur l'ensemble des communes du canton. En effet, on constate à travers le graphique ci-dessous que la baisse de population à laquelle était confrontée la commune entre 1990 et 1999 (-20 habitants) était due à la conjonction d'un phénomène naturel de vieillissement de population et d'un phénomène de perte d'attractivité puisque le départ de plusieurs habitants de la commune a accentué la perte de population essentiellement due au déficit des naissances par rapport aux décès.

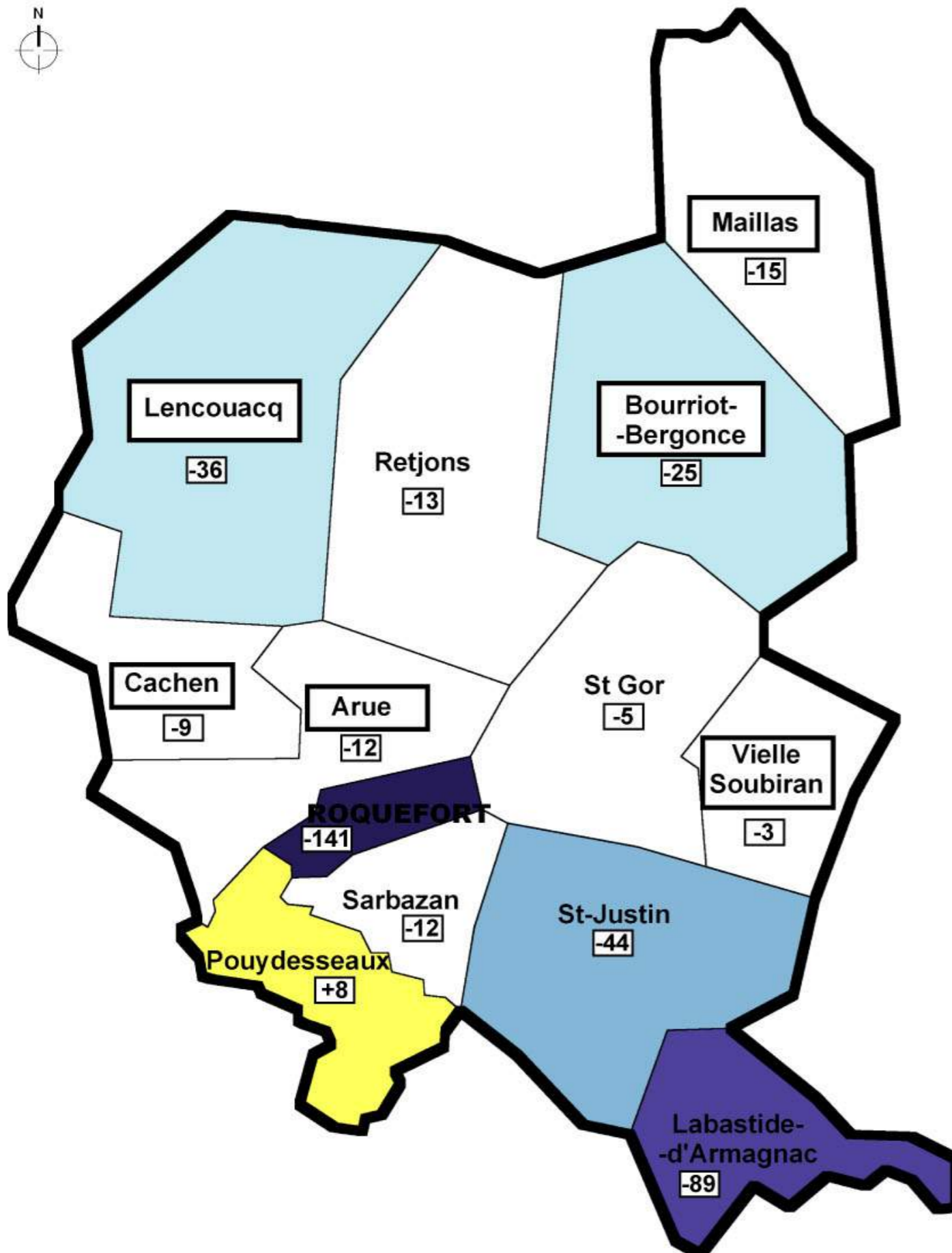
Depuis 1999, on constate que le déficit du solde naturel a largement baissé et que la commune a retrouvé une certaine attractivité permettant ainsi à la commune de retrouver une situation d'augmentation de population (+12 habitants).

Evolution des soldes naturels et migratoires de la commune de Maillas entre 1990 et 2007

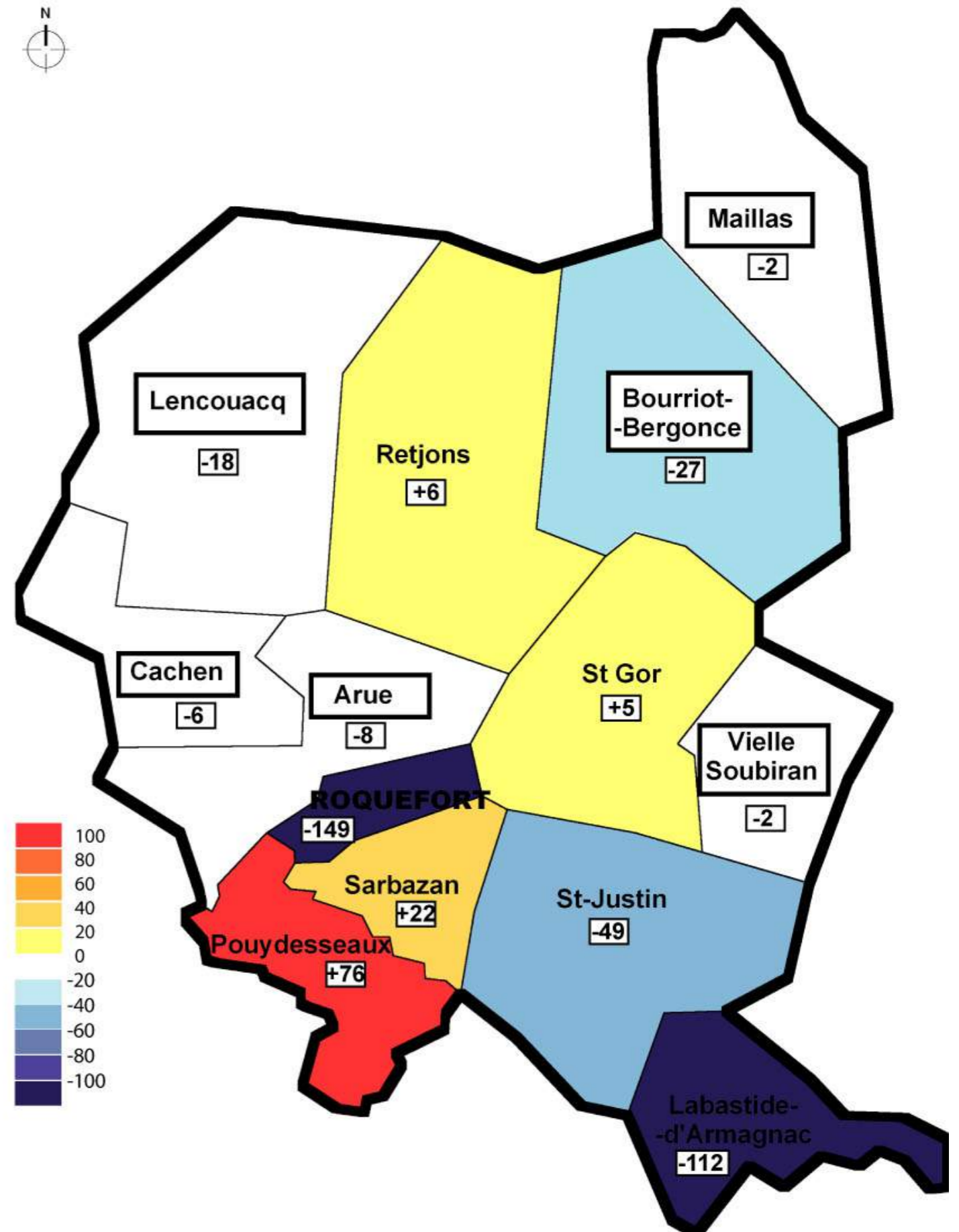


source: INSEE RGP 2007

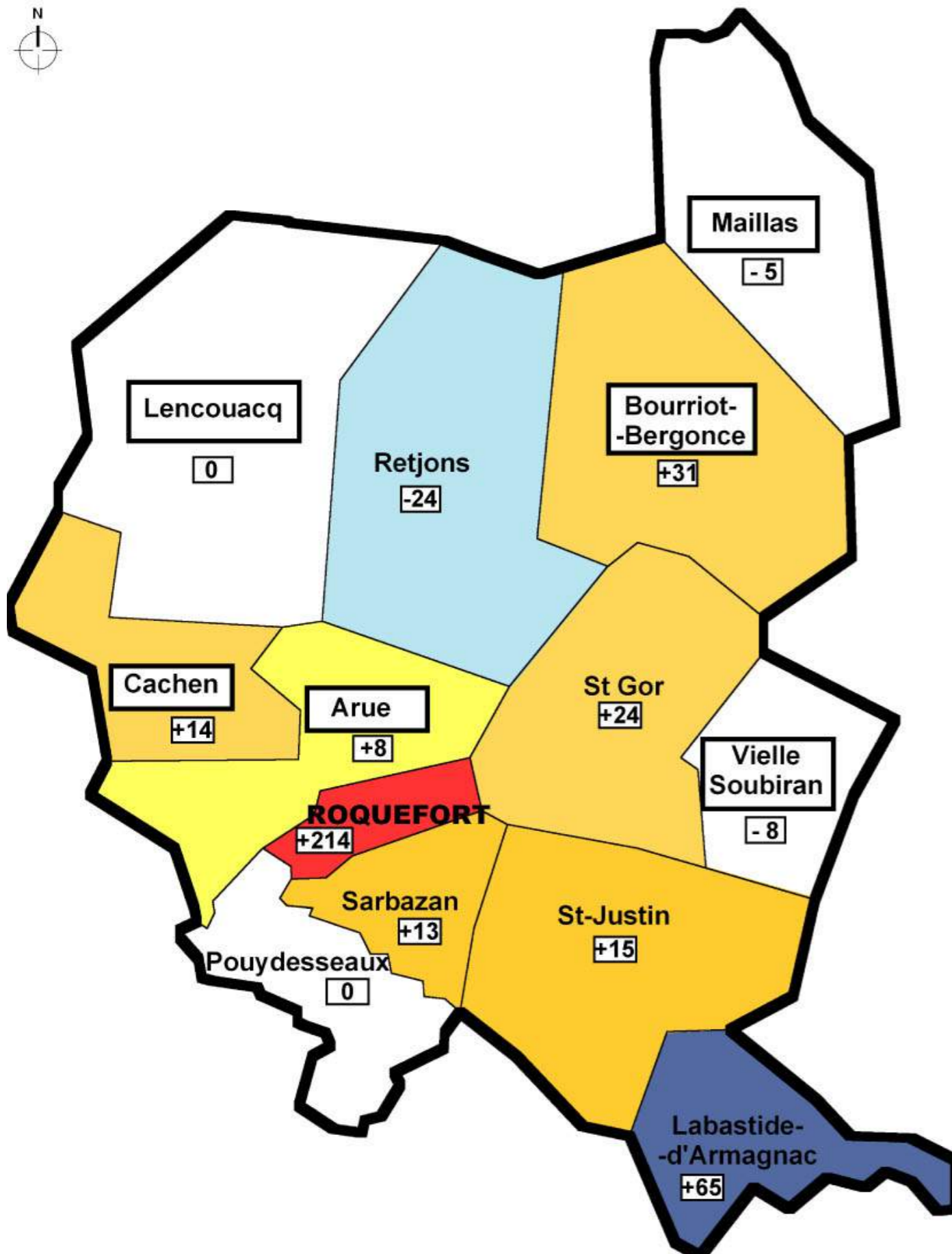
SOLDE NATUREL 1990-1999



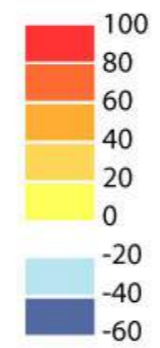
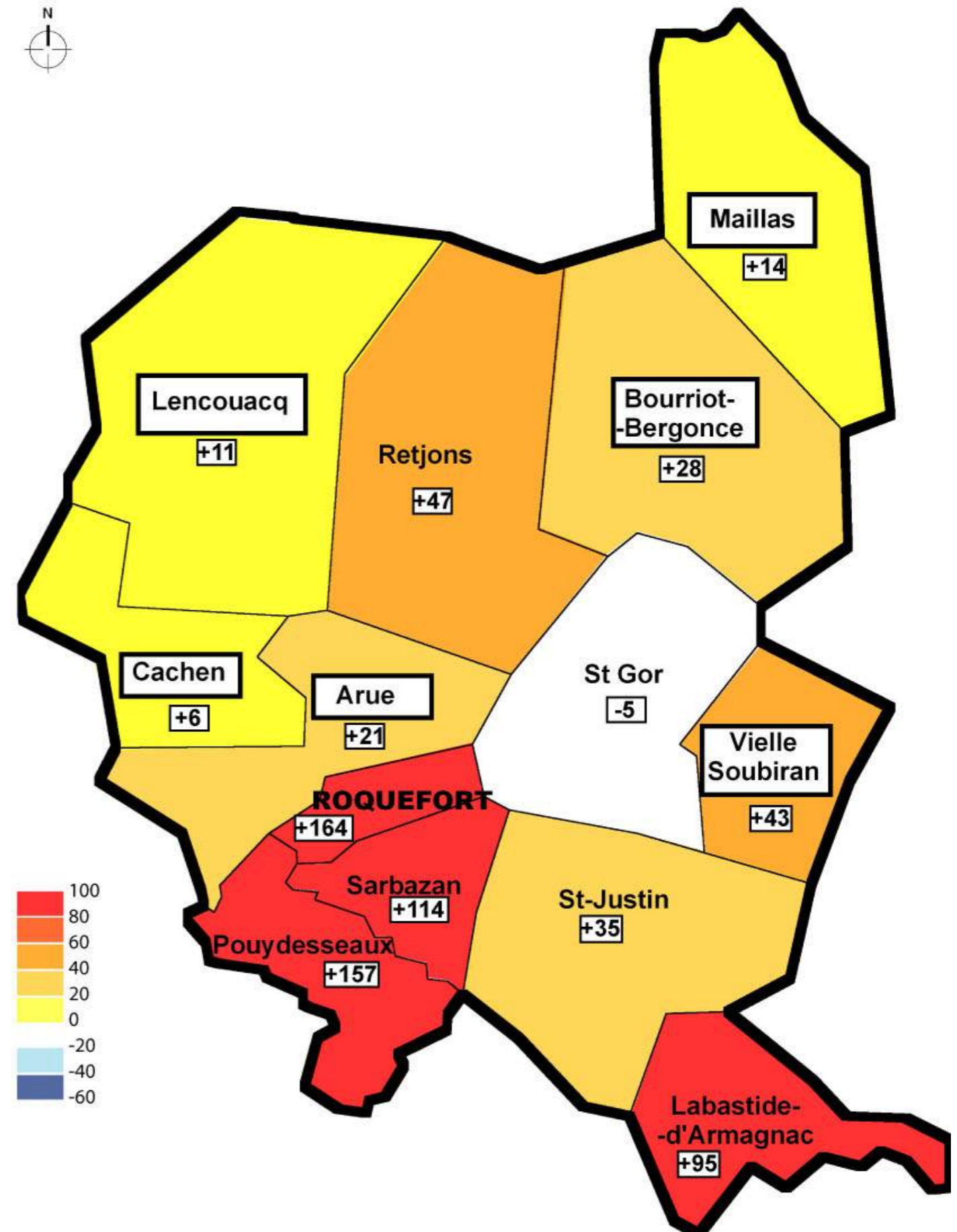
SOLDE NATUREL 1999-2007



SOLDE MIGRATOIRE 1990-1999



SOLDE MIGRATOIRE 1999-2007



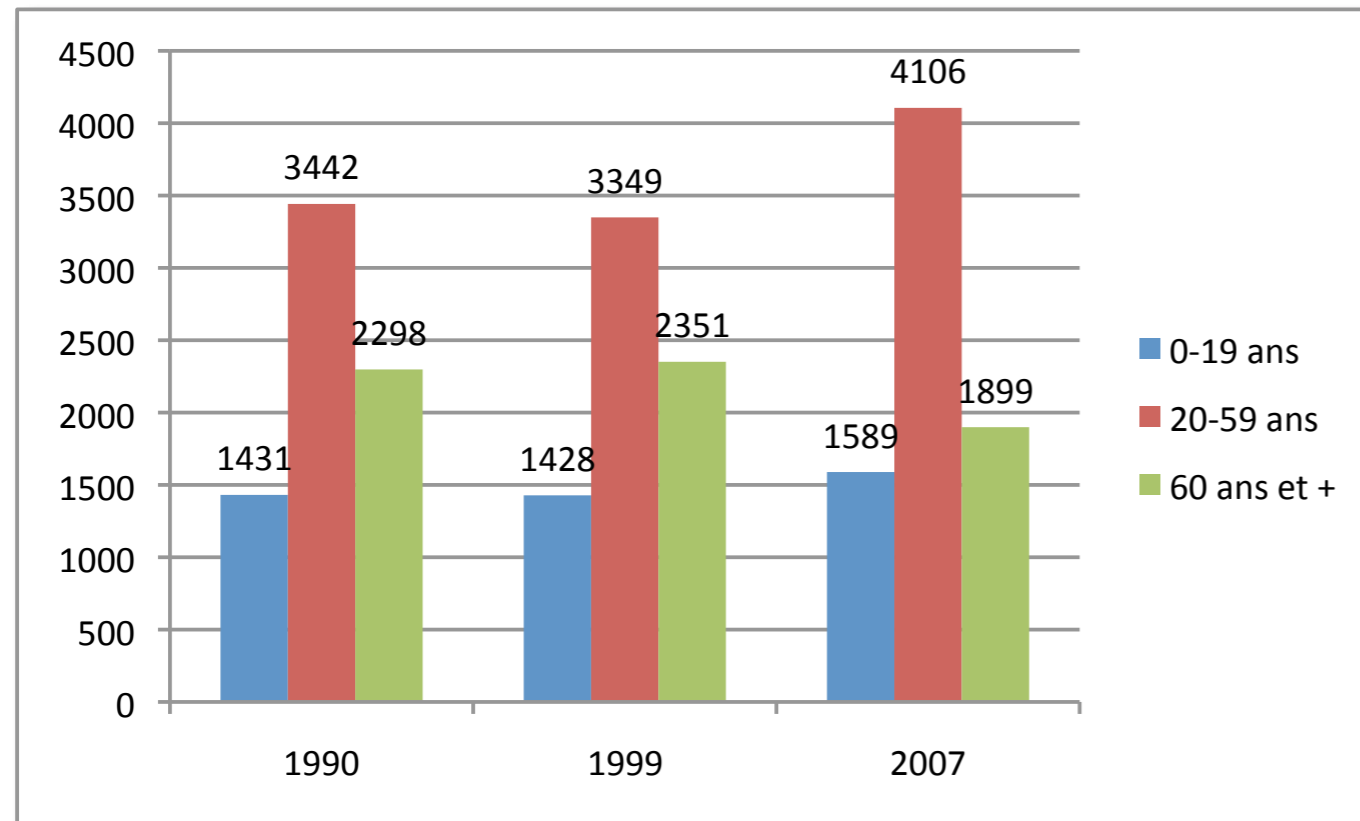
I-2-5. Un phénomène de vieillissement de population en baisse

On a vu précédemment que depuis 1999, l'apport migratoire observé sur le canton de Roquefort a permis de compenser un solde naturel toujours déficitaire. Dans la mesure où le nombre de naissances reste inférieur au nombre de décès, on peut donc en conclure que les migrations vers les communes du canton de Roquefort et notamment Maillas concernent essentiellement des populations âgées, dont la plupart s'installent pour leur retraite.

L'indice de jeunesse¹ des communes du canton de Roquefort est toutefois en augmentation. Il est passé de 0,62 en 1990 à 0,83 en 2007 ce qui montre que bien que, même si ce dernier reste en deçà de l'équilibre intergénérationnel, le phénomène de vieillissement qui concerne le territoire est en voie d'amélioration.

Le graphique ci-dessous montre bien l'amélioration de la situation de vieillissement qui caractérise le canton. Entre 1990 et 2007, le nombre des 0-19 ans est en hausse alors que celui des 60 ans et plus a diminué.

Evolution des classes d'âges dans les communes du canton de Roquefort entre 1990 et 2007

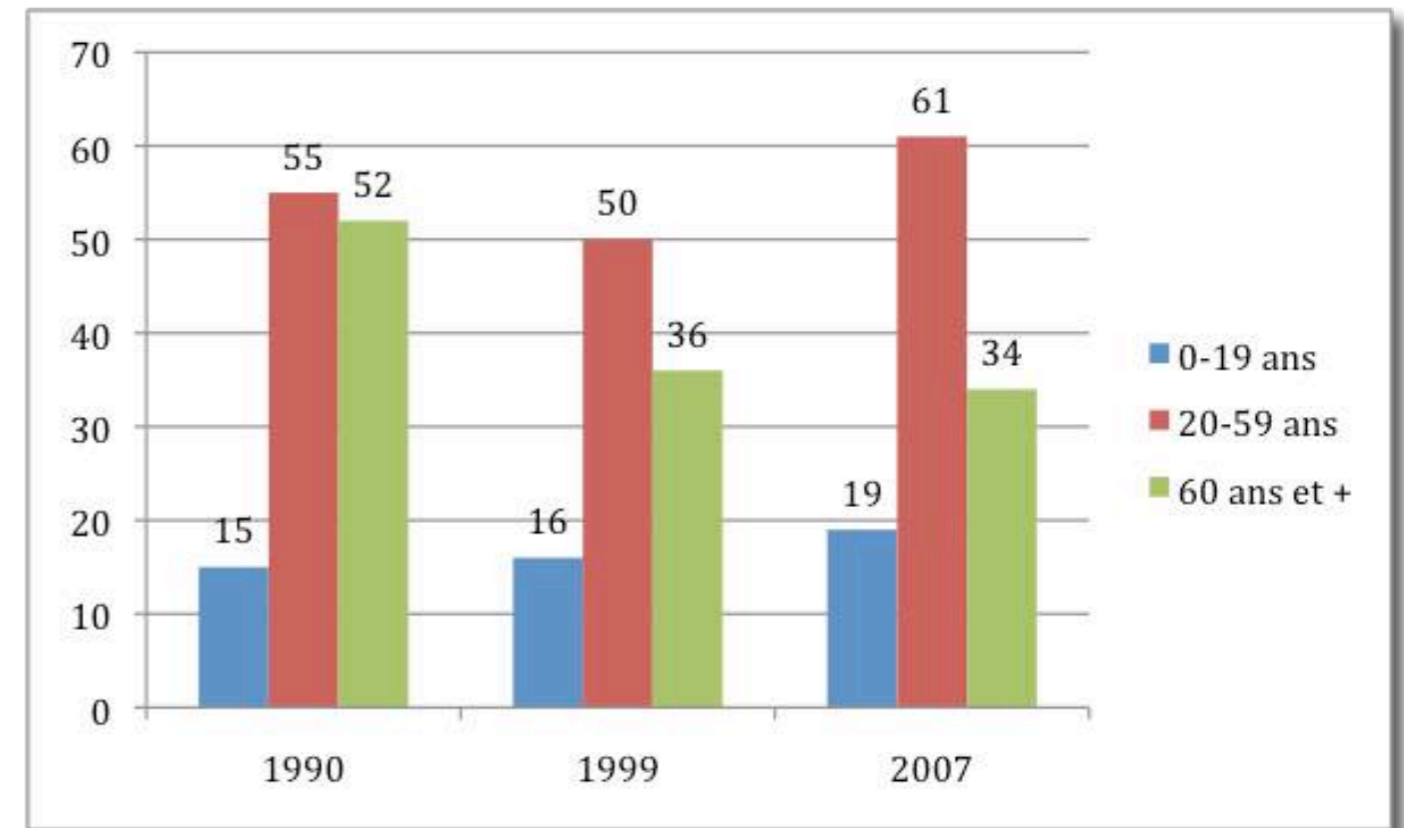


source: INSEE RGP 2007

En ce qui concerne la commune de Maillas, elle profite également d'une amélioration de sa situation. En effet, son indice de jeunesse est en hausse, passant de 0,28 en 1990 à 0,55 en 2007.

Malgré tout, le niveau peu élevé de l'indice de jeunesse témoigne d'une population encore âgée. En effet, l'indice de jeunesse correspondant à l'équilibre inter-générationnel se situe à 1.

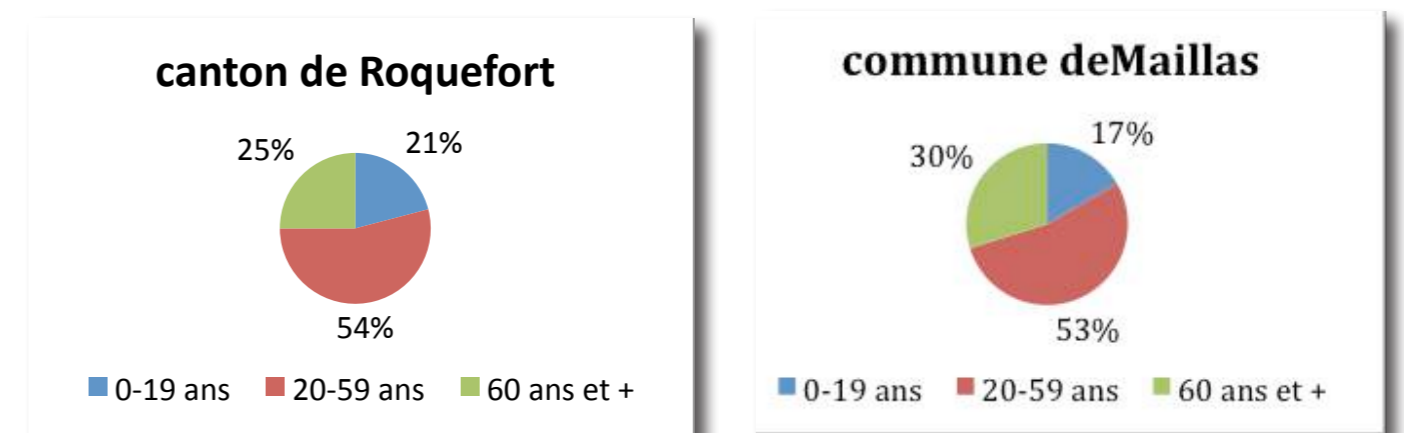
Evolution des classes d'âges de la commune de Maillas entre 1990 et 2007



source: INSEE RGP 2007

Les deux diagrammes ci-dessous témoignent du caractère âgé de la population. Tant pour l'ensemble des communes du canton que pour le cas particulier de Maillas, la part des 60 ans et plus reste supérieure à celle des 0-19 ans.

Répartition de la population par tranche d'âge en 2007



source: INSEE RGP 2007

I-2-6. Une taille des ménages en baisse constante

Depuis le début des années 1990, que ce soit pour l'ensemble des communes du canton de Roquefort ou plus précisément à l'échelle de la commune de Maillas, la taille des ménages est en baisse.

**Evolution de la taille des ménages
entre 1990 et 2007**

		1990	1999	2007
Canton de Roquefort		Nbre de ménages	2 751	2 908
		taille des ménages	2,6	2,4
communes membres du SIVU	Arue	Nbre de ménages	103	111
		taille des ménages	2,8	2,5
	Bourriot-Bergonce	Nbre de ménages	126	137
		taille des ménages	2,5	2,4
	Cachen	Nbre de ménages	82	87
		taille des ménages	2,5	2,4
	Lencouacq	Nbre de ménages	175	168
		taille des ménages	2,5	2,4
	Maillas	Nbre de ménages	46	45
		taille des ménages	2,6	2,3
	Vielle-Soubiran	Nbre de ménages	77	81
		taille des ménages	2,7	2,4

source: INSEE RGP 2007

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

Ce constat n'a rien de surprenant : à l'instar du territoire français, outre la dénatalité et le vieillissement de la population, la décohabitation se combine pour influencer 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. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AGRICULTURE

I-3-1. Le canton de Roquefort, un territoire assez peu actif structuré autour d'une seule polarité économique

En 2007, le canton de Roquefort accueille une population active de 4 464 personnes alors qu'elle n'était que de 4 175 en 1999. Avec un taux d'activité de 51 %, le canton de Roquefort se situe en dessous de la moyenne nationale (65 %) et de la moyenne départementale (62 %). La faiblesse de ce taux d'activité est liée à la nature rurale du territoire, à une population âgée fortement représentée et à la présence d'une seule polarité économique (Roquefort) dont l'attractivité reste cependant limitée. Avec un taux d'activité de 55%, la commune de Maillas se situe, quant à elle, dans la moyenne du canton.

On peut donc en déduire que l'augmentation du nombre d'actifs est directement lié à la reprise de la croissance démographique depuis 1999 et que, par conséquent, l'attractivité démographique observée sur le canton de Roquefort s'effectue en grande partie au profit d'une population active.

Le nombre d'emplois offert sur le territoire du canton de Roquefort a, quant à lui, légèrement augmenté depuis 1990. En effet, le nombre d'emplois offerts sur le territoire est passé de 2 332 en 1999 à 2 361 en 2007.

Taux d'activité des différentes communes du canton de Roquefort en 2007

	nombre d'actifs	Taux d'activité
Arue	177	53%
Bourriot-Bergonce	172	43%
Cachen	138	53%
Labastide d'Ac	378	44%
Lencouacq	234	45%
Maillas	75	55%
Pouydesseaux	561	66%
Retjons	209	56%
Roquefort	1 055	47%
Saint Gor	165	55%
Saint Justin	529	49%
Sarbazan	627	56%
Vielle Soubiran	144	52%
TOTAL	4 464	51%

source: INSEE RGP 2007

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 Roquefort qui regroupe 41 % des emplois offerts sur la Communauté de Communes. Parmi les grandes entreprises pourvoyeuses d'emplois on trouve :

- Aqualande: 170 emplois
- Sodamel: 60-70 emplois
- Decopin:40-50 emplois
- Caillor: 200 emplois
- France Pintade:250 emplois
- Richard Ducros :50-60 emplois
- Galvalandes:40-50 emplois

On trouve également une offre d'emplois relativement importante (environ 20%) sur la commune de Sarbazan.

Avec 1,1% des emplois offerts, et ce malgré l'existence d'une zone artisanale, la commune de Maillas fait partie des communes les moins pourvoyeuses d'emplois du canton.

Part de l'emploi offert sur chaque commune du canton de Roquefort en 2007

	nombre d'emplois offerts	part au sein du canton de Roquefort
Arue	81	3,4%
Bourriot-Bergonce	80	3,4%
Cachen	34	1,4%
Labastide d'Ac	193	8,2%
Lencouacq	36	1,5%
Maillas	25	1,1%
Pouydesseaux	106	4,5%
Retjons	76	3,2%
Roquefort	982	41,6%
Saint Gor	70	3,0%
Saint Justin	158	6,7%
Sarbazan	486	20,6%
Vielle Soubiran	36	1,5%
TOTAL	2 363	100,0%

source: INSEE RGP 2007

Concernant le taux de chômage, après avoir connu une baisse entre 1982 et 1990, celui-ci est stable depuis 15 ans. En effet, le taux de chômage se maintient autour de 6,8 % sur le canton. Comparé au niveau départemental (taux de chômage de 7,7 % en 2007), la situation économique du canton de Roquefort apparaît donc plutôt favorable. En ce qui concerne Maillas, on ne dénombre en 2007 que 6 chômeurs soit un taux de chômage de 11,5%.

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. Les communes du canton de Roquefort subissent une forte dépendance vers les polarités économiques voisines

On a vu précédemment que le taux d'activité et le nombre d'emplois offerts sur le territoire étaient en hausse depuis 1999.

Cependant, on constate sur la carte page suivante, qu'à l'échelle de l'Est du Pays des Landes de Gascogne, Roquefort constitue la seule véritable polarité économique. Avec chacune moins de 10 % des emplois offerts pour l'ensemble du territoire, Villeneuve-de-Marsan, Gabarret et Captieux apparaissent seulement comme des polarités économiques secondaires. Les autres communes de l'aire d'étude sont toutes considérées comme des communes jouant un rôle économique restreint.

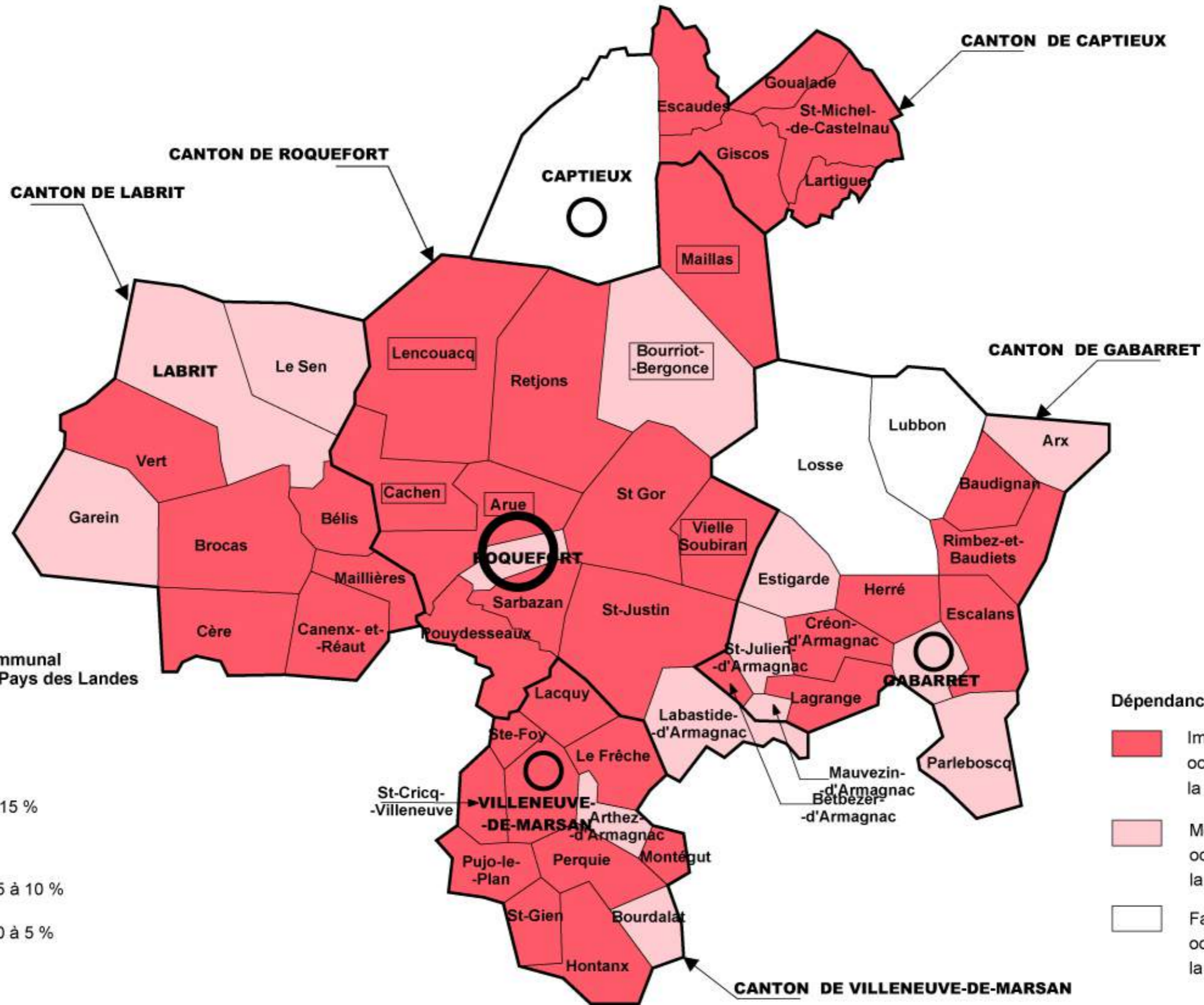
Ainsi, la dépendance économique de la plupart des communes vers d'autres lieux de centralité économique est donc élevée. Sur la carte page suivante, on constate que seules trois communes de l'ensemble de l'Armagnac Landais (Captieux, Losse et Lubbon) sont caractérisées par une dépendance économique relativement 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, de Labrit et de Villeneuve-de-Marsan vers l'agglomération de Mont-de-Marsan voire de Bordeaux. Les communes du Sud et de l'Est du Gabardan subissent quant à elles l'influence des communes d'Eauze et de Cazaubon.

La mise en service de l'A65 et la réalisation d'un échangeur au niveau de Captieux et de Roquefort peut engendrer des effets variables :

- soit cette nouvelle infrastructure accentue la poursuite de la dépendance économique du territoire à travers des phénomènes de migrations domiciles-travail quotidiennes.
- soit elle s'accompagne de la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique favorisant la diversification du tissu économique local et assurant une offre d'emplois moteur d'un développement endogène.

EMPLOI ET DEPENDANCE ECONOMIQUE



Part de l'emploi communal au sein de l'Est du Pays des Landes de Gascogne

> à 15 %

de 5 à 10 %

de 0 à 5 %

Dépendance des actifs

- Important (60 à 85 % des actifs occupés quittent quotidiennement la commune pour travailler).
- Modéré (40 à 60% des actifs occupés quittent quotidiennement la commune pour travailler).
- Faible (- de 20 % des actifs occupés quittent quotidiennement la commune pour travailler).

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

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

Les autres commerces et services présents sur les communes du SIVU se localisent essentiellement à Bourriot-Bergonce et à Lencouacq. On peut également noter la présence d'un multiple rural à Cachen qui a permis de renforcer l'offre commerciale pour une commune située sur un axe de transit important entre Roquefort et Labrit.

On dénombre à Maillas un seul commerce de proximité :

- 1 restaurant qui dispose d'un bail commercial

Toutefois cette offre est complétée par :

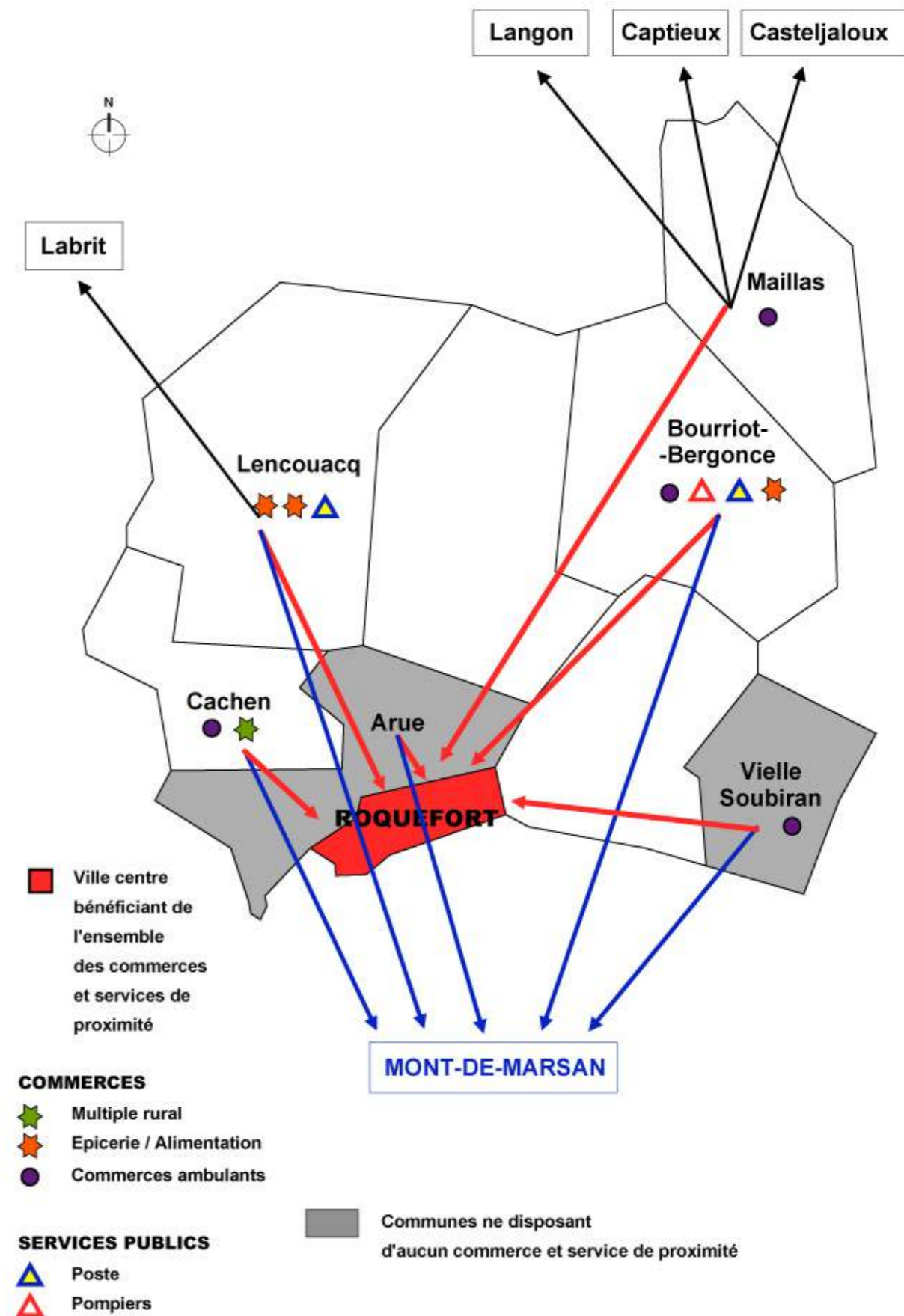
- 1 épicerie ambulante
- 1 boulangerie ambulante
- 1 marchand de textile ambulant

Par ailleurs, il existe un projet de poissonnier ambulant

Pour les autres commerces et services, la commune de Maillas dépend essentiellement de Captieux, Roquefort et dans une moindre mesure Casteljaloux. Pour les plus grandes enseignes commerciales, la commune dépend de Langon et Mont de Marsan.

La carte page suivante établit un état des lieux en matière de commerces et de services de proximité et montre que certaines communes telle Vielle-Soubiran sont relativement éloignées des principaux commerces et services. Afin d'améliorer leur situation, et dans l'optique d'un développement urbain lié à la mise en service de l'A65 une réflexion pourrait être menée afin de rééquilibrer l'offre sur le territoire de la communauté de Communes de Roquefort.

CARTE DES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE ET DES POLES D'ATTRACTIVITE

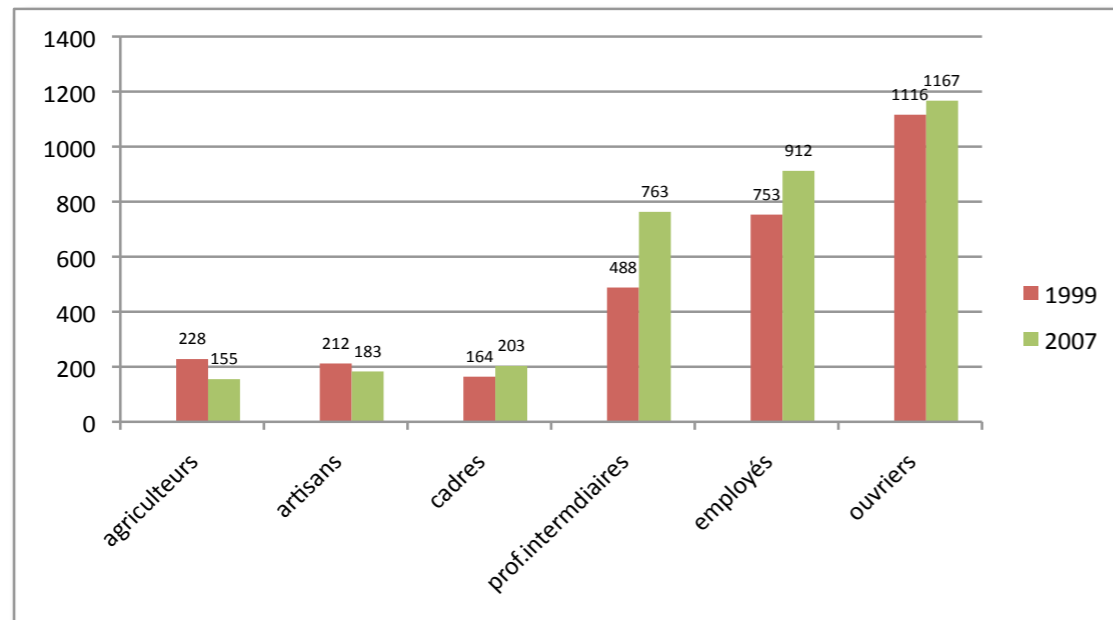


I-3-4. Une population active qui se tertiarise

La population active occupée des communes du canton de Roquefort est passée de 2 961 en 1999 à 3 383 en 2007. Alors que les agriculteurs et les artisans ont vu leurs effectifs diminuer, les autres catégories socio-professionnelles ont vu leurs effectifs progresser depuis 1999. Ainsi, même si les ouvriers constituent toujours la catégorie socio-professionnelle la plus représentée, on remarque un véritable phénomène de tertiarisation de la population active qui s'opère essentiellement en faveur des professions intermédiaires et des employés.

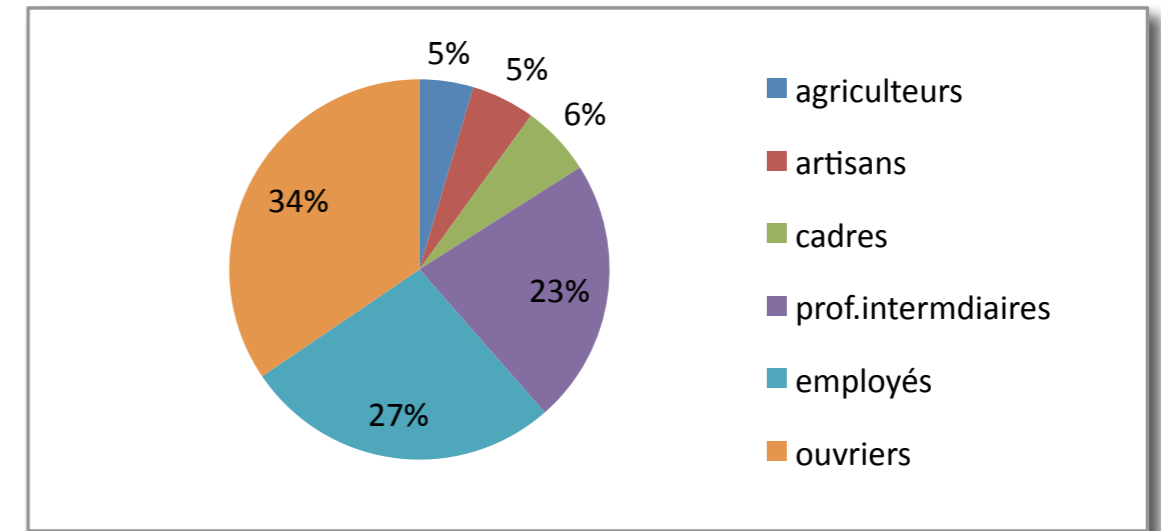
Au niveau de la répartition des catégories socio-professionnelles, on constate que le secteur ouvrier est encore largement représenté avec près de la moitié des actifs. Toutefois, le secteur tertiaire représenté par les cadres, les professions intermédiaires et les employés représente désormais 56 % de la population active.

Evolution des catégories socio-professionnelles des communes du canton de Roquefort entre 1999 et 2007

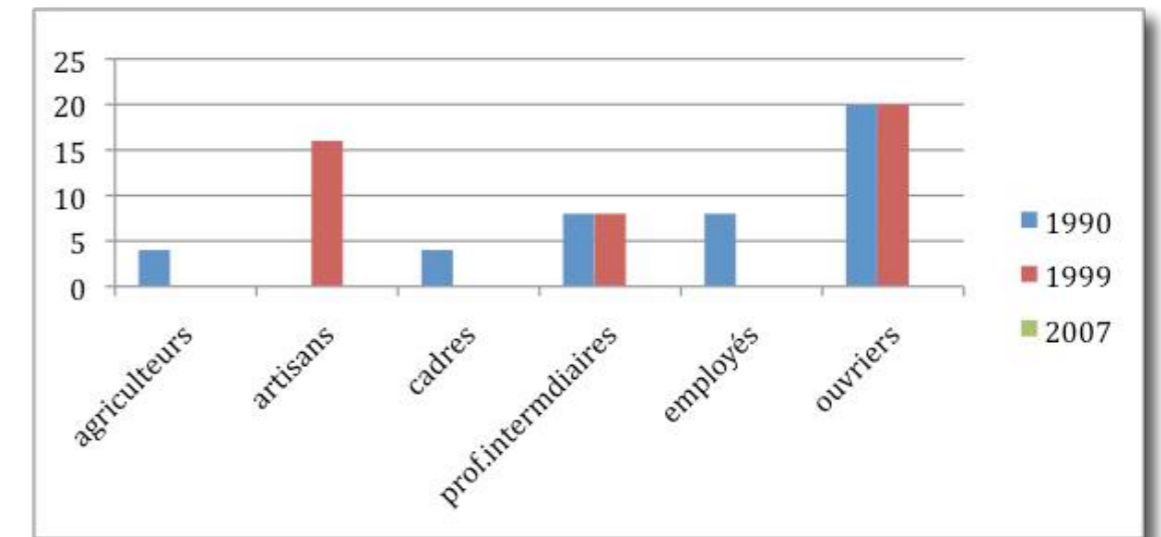


Source : INSEE, RGP 1990, 1999

Part des catégories socio-professionnelles des communes du canton de Roquefort en 2007



Evolution des catégories socio-professionnelles de la commune de Maillas entre 1990 et 2007



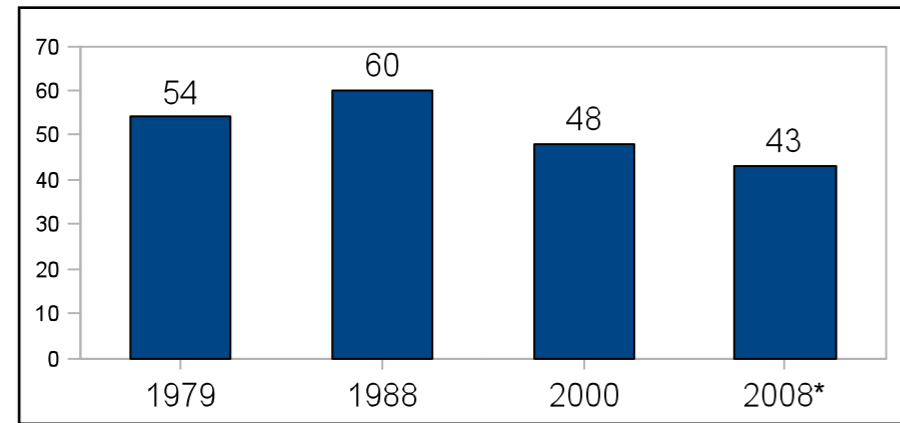
Source : INSEE, RGP 1990, 1999

En ce qui concerne la commune de Maillas, en raison du principe de confidentialité lié au faible nombre d'actifs sur la commune, nous ne disposons pas des résultats pour l'année 2007. Pour autant, on remarque que les effectifs des professions tertiaires ont plutôt baissé entre 1990 et 1999 alors que celui des ouvriers se sont stabilisés. En effet, parmi les professions tertiaires, alors que les cadres et les employés ne sont plus représentés sur la commune, seul les effectifs de professions intermédiaires sont parvenues à se stabiliser. La commune de Maillas n'est donc pas directement concernée par le phénomène de tertiarisation observé à l'échelle du canton.

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 des communes du SIVU. Avec 4 238 hectares cultivés, la superficie agricole utilisée représente près de 12% du territoire. A cela, il convient d'ajouter les nombreux hectares de forêt de production (17 000 ha soit près de 50%). Or, malgré l'importance de l'activité agricole sur l'ensemble des communes du SIVU, on constate une légère baisse du nombre d'exploitations agricoles professionnelles depuis 25 ans.

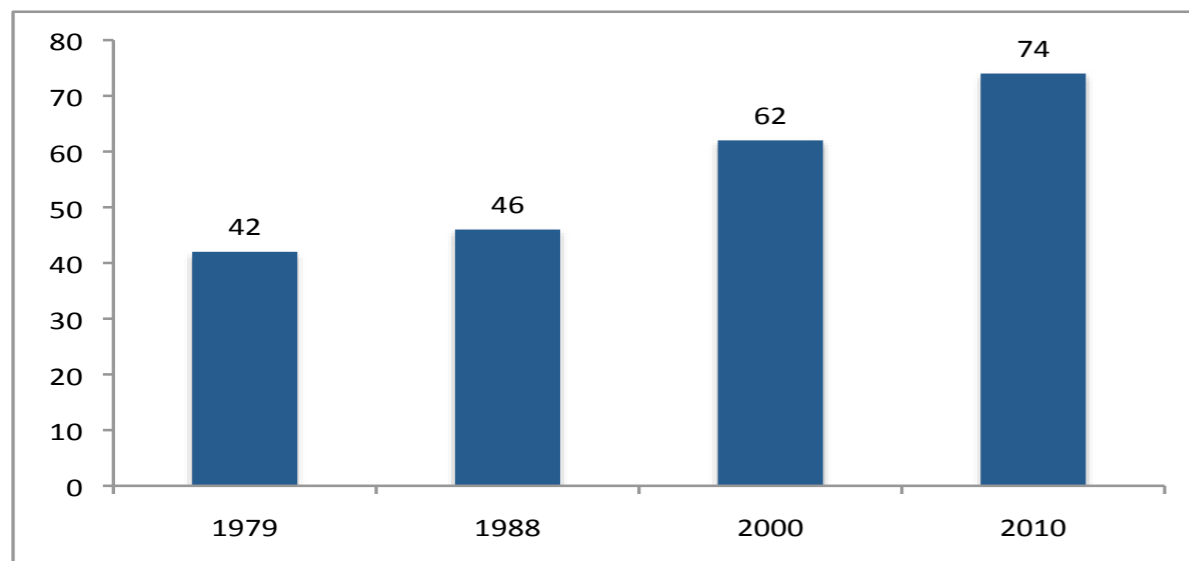
Evolution du nombre d'exploitations agricoles professionnelles sur les communes du SIVU entre 1979 et 2008



Source : RGA 2000 entretien réalisé en mairie

En effet, on ne dénombre plus que 43 exploitations en 2008 alors qu'elles étaient 60 en 1988. On constate néanmoins que depuis les années 2000, cette baisse semble maîtrisée.

Evolution de la taille moyenne des exploitations agricoles professionnelles (en ha) entre 1979 et 2010



Source : RGA 2010

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 aux communes du SIVU mais concerne l'ensemble du monde agricole.

La taille moyenne des exploitations agricoles des communes du SIVU est passée de 42 ha en 1979 à 74 ha en 2010.

Nombre de sièges d'exploitations agricoles par commune en 2008

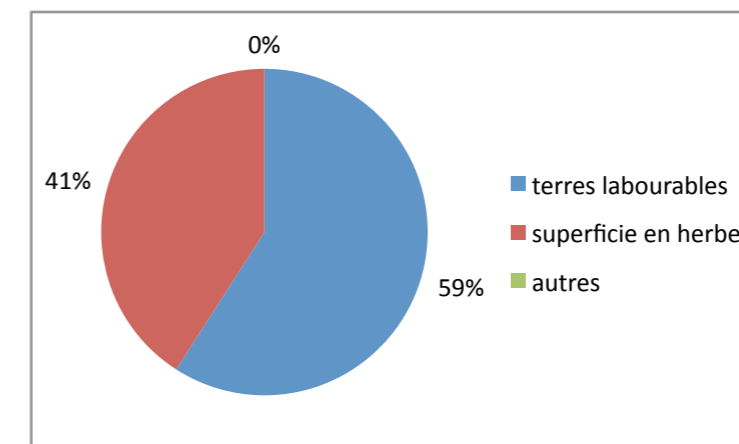
Arue	2
Bourriot Bergonce	15
Cachen	10
Lencouacq	5
Maillas	1
Vielle Soubiran	10
TOTAL	43

Source : Entretiens Mairies

Concernant les types de production, les communes du SIVU se caractérisent par une forte proportion de cultures céréalières et notamment de maïs. Cependant, on constate que depuis la fin des années 1970, la part des cultures de céréales a largement diminué.

Cette diminution des cultures céréalières s'est effectuée au profit des cultures de légumes et des mises en jachères. Cette évolution des superficies exploitées est liée essentiellement à la Politique Agricole Commune de l'Union Européenne.

Superficies agricoles utilisées sur la commune de Maillas en 2010



Source : RGA 2010

L'élevage et la sylviculture constitue également une activité agricole importante pour les communes du SIVU. Il existe un nombre important d'élevage de volailles (canards, poulets, cailles) sur le territoire. Les effectifs de volailles sont passés de 161 086 en 1979 à 255 285 en 2010, soit une augmentation de près de 60 % 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, ...).

**Evolution des cheptels de l'ensemble des communes du SIVU
en 1979 en 2010**

bovins	440	bovins	235
volailles	161 086	volailles	255 285
brebis	65	brebis	26
porcs	173	porcs	526
TOTAL	161 764	TOTAL	256 072

Source : RGA 2010

Part des surfaces boisées sur les communes du SIVU

	superficie communale (en ha)	surfaces boisées (en ha)	Taux de boisement
Arue	4 811	4 176	86,8
Bourriot Bergonce	8 265	6 471	78,29
Cachen	3 566	2 703	75,81
Lencouacq	9 662	7 674	79,42
Maillas	6 384	4 285	67,12
Vielle Soubiran	3 271	2 630	80,4
TOTAL	35 959		

Source : DDTM 40

I-3-6. Bilan des contraintes agricoles

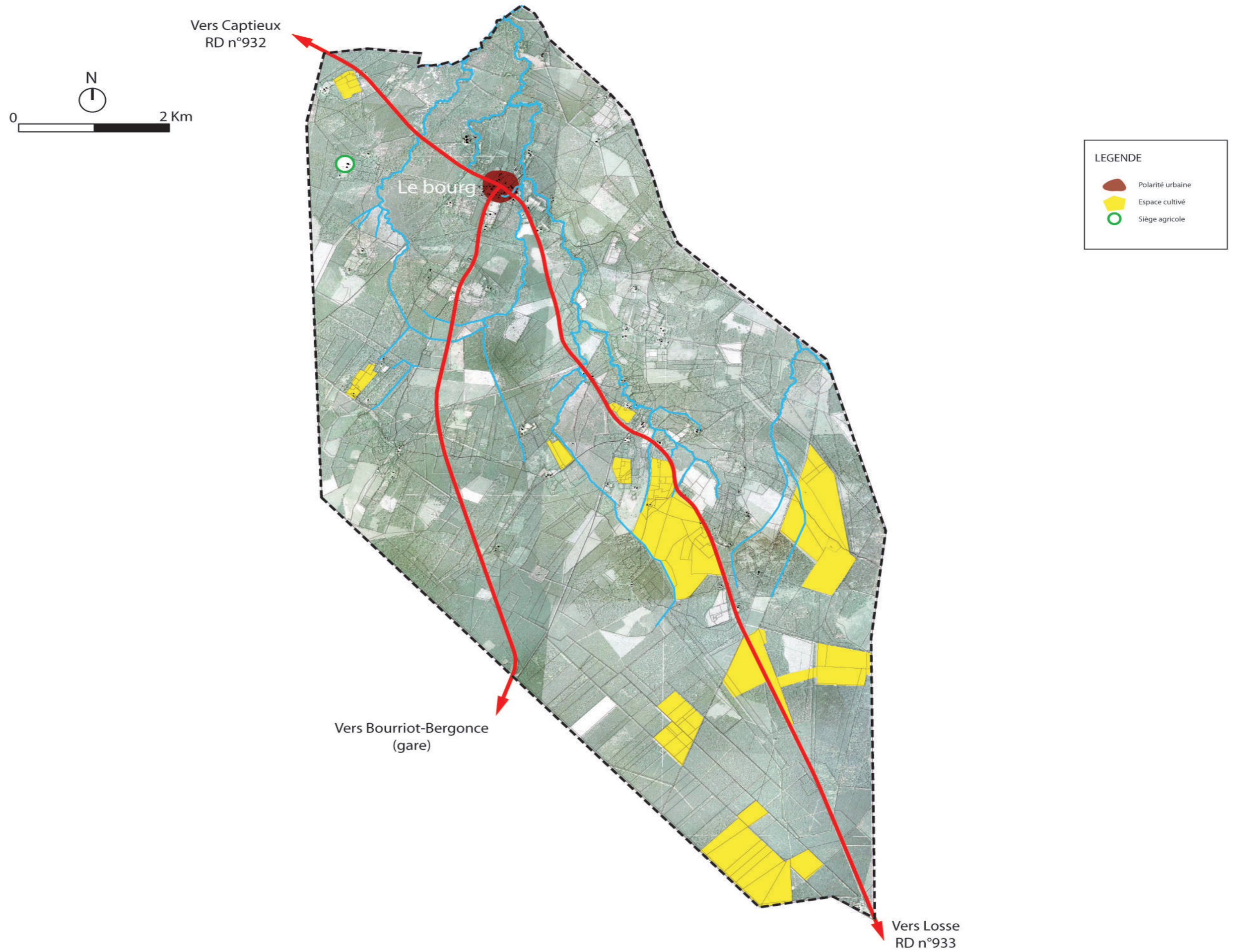
Concernant la prise en compte de l'activité agricole sur la commune de Maillas, et notamment des contraintes qu'elle peut générer vis-à-vis de l'habitat, on peut considérer que les menaces de conflits d'usage sont réduites.

En effet, une très grande partie du territoire communal étant couvert par la forêt de pins, les nuisances entre l'espace agricole et l'espace urbain sont extrêmement limitées.

En effet, on ne dénombre qu'un seul siège d'exploitation agricole encore actifs sur la commune et ce dernier se situe sur les secteurs de Lucmaysouaou, loin de toute zone à vocation d'habitat. Il en est de même pour les bâtiments d'élevage qui sont susceptibles de créer des nuisances importantes. Aucune zone d'épandage n'est recensée sur la commune de Maillas.

Il convient par ailleurs de préciser que le patrimoine bâti de la commune de Maillas est essentiellement d'origine rurale et plus particulièrement lié à l'activité sylvicole. La dynamique de réhabilitation du bâti qui s'est opérée sur la commune ces dernières années a contribué à faire évoluer la vocation de ce bâti vers de l'habitat à titre de résidence principale ou secondaire. Cette évolution du bâti ne pose pas de problème de cohabitation.

CARTE DES CONTRAINTES AGRICOLES



I-3-7. Les effets attendus de l'A65

■ LE PROJET DE L'A 65

Ce territoire, resté longtemps à l'écart des grandes infrastructures, voit les données de sa desserte bouleversées par le passage de l'A 65, la création à Captieux d'un diffuseur couplé à une aire de repos, pour une mise en service effective depuis décembre 2010.

Les impacts attendus de cette nouvelle infrastructure sont multiples:

- L'amélioration de l'accessibilité de ce territoire désormais à quelques dizaines de minutes de Bordeaux et Mont-de-Marsan va amplifier de façon immédiate son attractivité en matière résidentielle et économique.
- La difficulté va désormais résider dans la manière de gérer la croissance soutenue après avoir géré durant des décennies la décroissance continue.

L'effet d'immédiateté amplifie avec d'autant plus de difficulté la maîtrise de ce développement annoncé.

Il va convenir pour l'ensemble des communes situées aux alentours de Roquefort de rapidement circonscrire le cadre spatial et quantitatif de ce développement à travers la mise en œuvre de documents d'urbanisme

■ LE PROJET FERROVIAIRE BORDEAUX-ESPAGNE

La croissance (x 2) des échanges entre l'Europe et la péninsule ibérique, conduit 90 % des échanges voyageurs et marchandises à se réaliser par la route, mode de fonctionnement dont on constate aujourd'hui l'échec en terme de développement durable.

Face à la saturation de la ligne ferroviaire existante entre Bordeaux et Irun (prospective de 300 trains/jour d'ici 2025), R.F.F. a développé 3 scénarios destinés à répondre à ces besoins grandissants :

1. la mise à 4 voies de la ligne existante
2. la création d'une nouvelle ligne à l'Ouest
3. la création d'une nouvelle ligne à l'Est

Ces 3 scénarios ont fait l'objet d'un débat public, qui s'est conclu par le choix du 3ème scénario.

A l'issue de ce choix, R.F.F. a décidé de créer une mission globale d'études approfondies, associant l'étude du scénario 3 et l'étude du projet de liaison Bordeaux-Toulouse.

Ces études ont démarré en 2009 pour évaluer l'intérêt d'un tronc commun et d'une connexion Espagne-Toulouse.

Automne 2009 à l'automne 2010

- détermination d'un projet de tracé (Bande de 500 mètres de large à l'intérieure de laquelle s'inscrira le tracé définitif d'une nouvelle ligne ferroviaire.)
- Evaluation des impacts environnementaux et étude des mesures d'insertion
- Estimation financière et premiers bilans : trafics et évaluations socio-économiques.

Décision ministérielle : approbation du projet de ligne nouvelle à un niveau de définition d'avant-projet sommaire.

Etudes approfondies : automne 2010 à l'automne 2011

- Compléments et précisions de l'étude de ligne nouvelle et des impacts associés à l'affinement du tracé ;
- Réalisation d'un bilan socio-économique ;
- Préparation du dossier de l'enquête d'utilité publique.

Décision ministérielle : autorisation à lancer la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Fin 2011 Engagement de la procédure de mise à l'enquête d'utilité publique

I-4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS

La Communauté de Communes du Pays de Roquefort se caractérise par un tissu d'équipements collectifs essentiellement implanté sur la commune de Roquefort.

Si les habitants du territoire intercommunal disposent dans l'ensemble d'un tissu d'équipements collectifs de type scolaires, administratifs, socioculturels ou sportifs assez développé, ils doivent, la plupart du temps, se rendre à Roquefort 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 ventilée sur les communes d'Arue, Bourriot-Bergonce, Cachen, Lencouacq et Vielle-Soubiran. On constate que seule la commune de Maillas ne dispose d'aucun équipement scolaire. En revanche, celle-ci fait partie d'un regroupement pédagogique intercommunal avec la commune de Captieux.

Le tableau suivant recense les différents équipements scolaires ainsi que les différents regroupements pédagogiques intercommunaux présents sur le territoire.

Les équipements scolaires

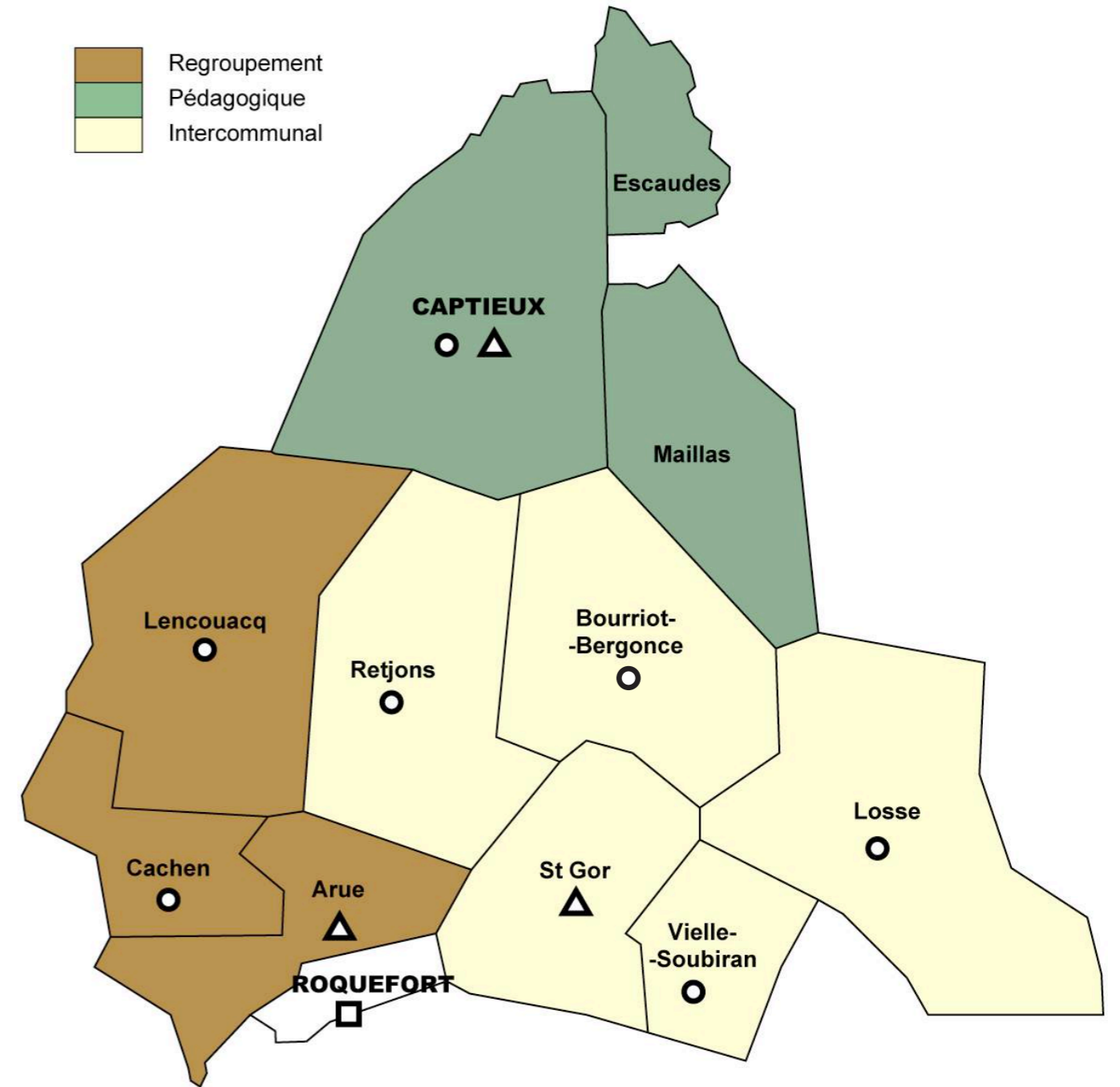
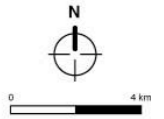
Communes	Equipements scolaire	Communes associées au regroupement pédagogique
Arue	école maternelle	Cachen Lencouacq
Bourriot Bergonce	école élémentaire	St-Gor Vielle Soubiran Retjons Losse
Cachen	école élémentaire	Arue Lencouacq
Lencouacq	école élémentaire	Cachen
Maillas	0	Captieux Escaudes
Vielle Soubiran	école maternelle	St-Gor Retjons Losse

Source: entretiens mairies

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

- △ Ecole maternelle
- Ecole élémentaire
- Collège

- Regroupement
- Pédagogique
- Intercommunal



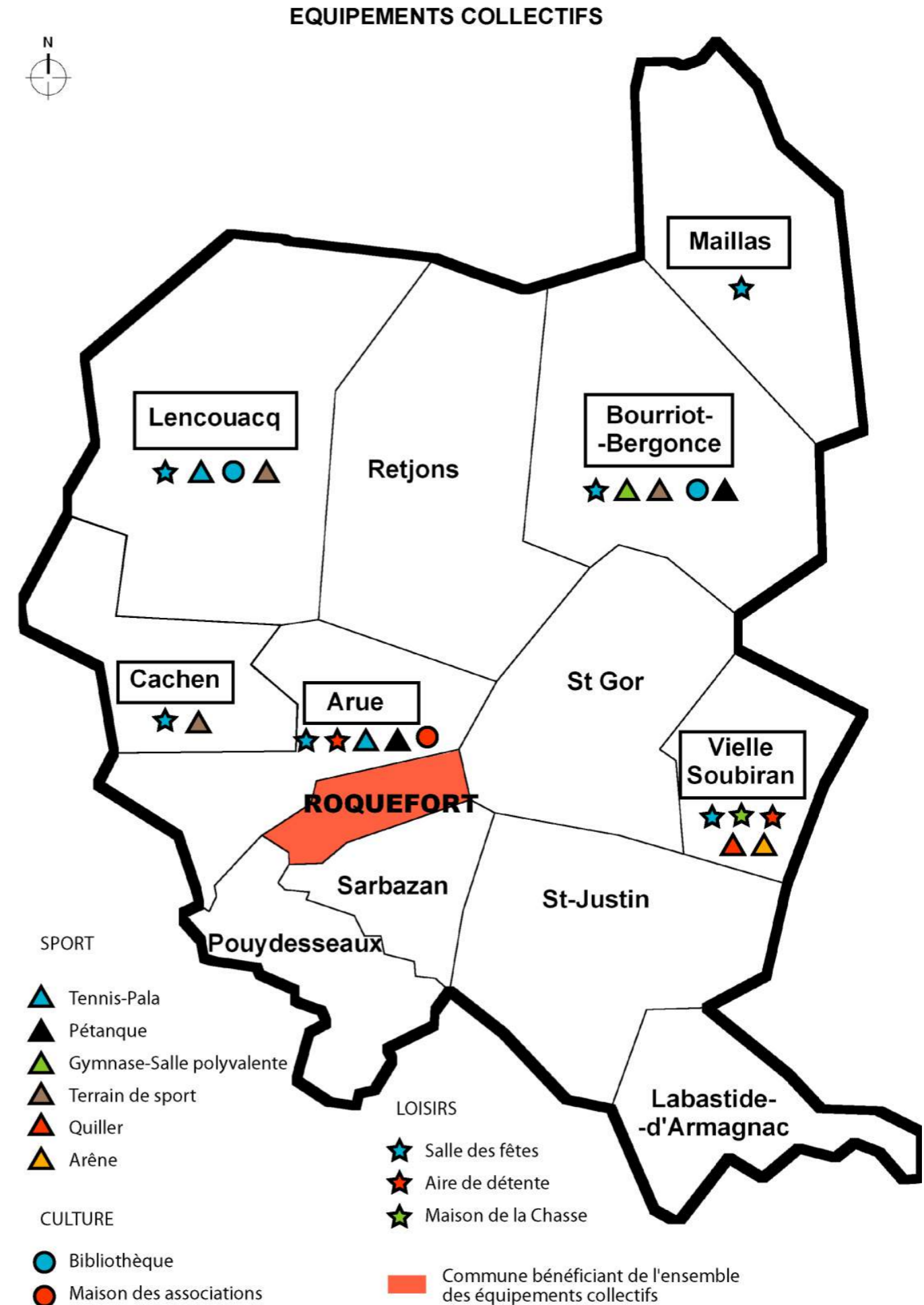
I-4-2. Les autres équipements collectifs

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 limitée et concentrée sur la commune de Roquefort. Les habitants des communes du SIVU disposent dans une moindre mesure de certains équipements sportifs, culturels ou de loisirs sur les communes de Lencouacq et de Bourriot-Bergonce. Le poids démographique des autres communes ne permet pas actuellement de prévoir une répartition différente des équipements collectifs.

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

Enfin, il convient de préciser que les communes du SIVU dépendent de Villeneuve-de-Marsan pour la Gendarmerie et de Roquefort pour les services de l'Équipement.

Par ailleurs, la perception actuellement implantée à Gabarret devrait prochainement être relocalisée à Roquefort.



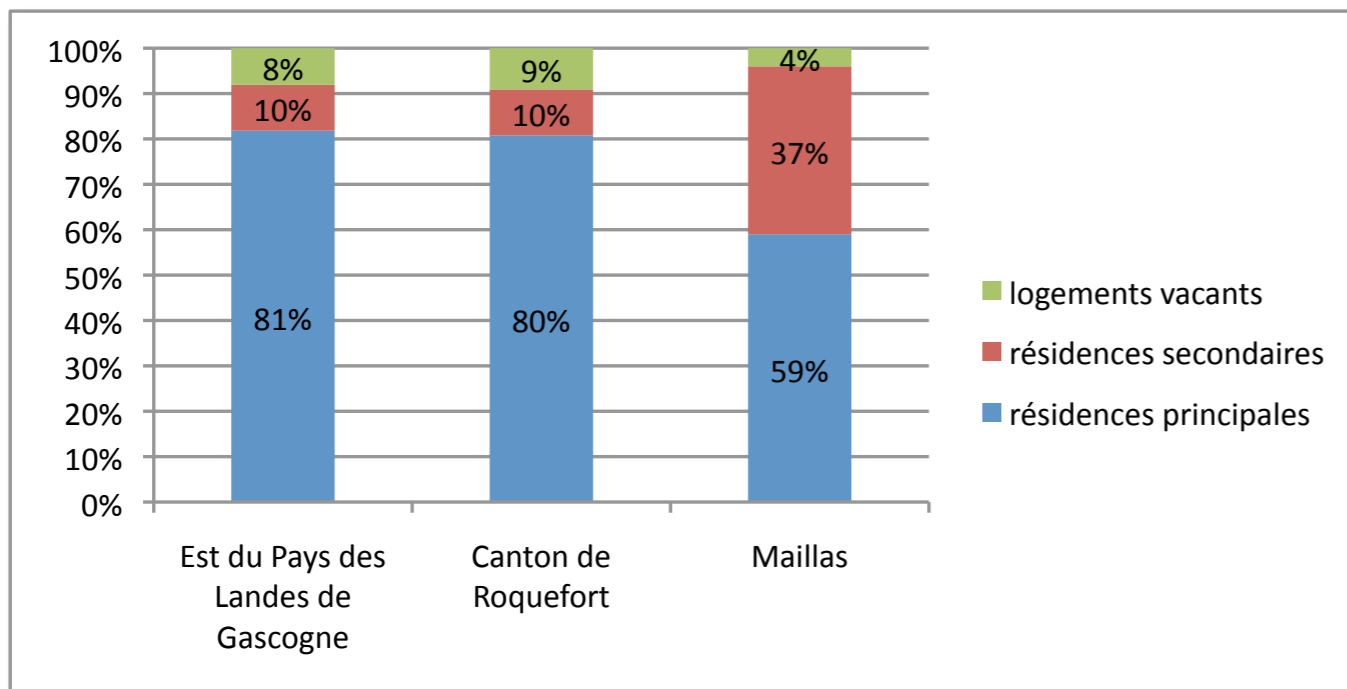
I-5. L'HABITAT

I-5-1. Composition du parc de logements : un profil résidentiel affirmé pour l'ensemble de l'aire d'étude

A l'échelle de l'Est du Pays des Landes de Gascogne, le parc de logements est majoritairement composé de résidences principales. En effet, les résidences principales représentent en 2007, 81 % des 11 890 logements de l'aire d'étude. Les résidences secondaires, quant à elles, concernaient 10,5 % du parc total. Le profil du parc de logement est globalement stable, puisqu'en 1999 la part des résidences principales représentait 80 % alors que celle des résidences secondaires était de 11 %.

En ce qui concerne le taux de logements vacants (8,5 % en 2007), il apparaît supérieur à la moyenne du département (5,6 %). Cependant, par rapport à la fin des années 1990, le taux de vacance est en baisse puisqu'il était de 9 % au recensement de 1999. D'une manière générale, cette baisse de la vacance est liée à la croissance démographique observée depuis 1999 et au phénomène migratoire en progression dont le produit d'habitat recherché concerne principalement la réhabilitation de constructions existantes.

Composition du parc de logements en 2007



Source : INSEE, RGP 2007

A l'échelle du canton de Roquefort, on constate des écarts importants concernant le parc de logement. En effet, en 2007, le taux de résidences principales oscillait entre 58 % à Maillas et 92 % à Pouydesseaux. Ces écarts importants ne remettent pas en cause une situation relativement homogène car la plupart des communes sont caractérisées par un taux de résidences principales compris entre 70 % et 80 %.

Le taux de résidences secondaires (10,4 %) est quant à lui inférieur à la moyenne du département (23 %). En effet, même si le pays de Roquefort semble de plus en plus attractif, la pression touristique qui s'exerce sur le littoral landais s'accompagne d'une concentration des résidences secondaires.

Evolution du parc de logements des communes du canton de Roquefort entre 1990 et 2007

	1990			1999			2007			évolution 1990-2007 en %		
	RP	RS	LV	RP	RS	LV	RP	RS	LV	RP	RS	LV
Arue	103	13	18	111	19	9	130	27	4	26%	108%	-78%
Bourriot-Bergonce	126	49	25	137	49	18	137	59	22	9%	20%	-12%
Cachen	83	20	12	87	20	13	96	23	10	16%	15%	-17%
Labastide d'Ac	285	48	50	284	40	27	308	46	45	8%	-4%	-10%
Lencouacq	175	39	14	168	38	40	173	48	25	-1%	23%	79%
Maillas	46	34	13	45	32	8	53	33	4	15%	-3%	-69%
Pouydesseaux	199	11	23	231	16	7	335	19	12	68%	73%	-48%
Retjons	128	19	30	119	40	14	144	29	11	13%	53%	-63%
Roquefort	744	30	77	805	23	114	844	24	138	13%	-20%	79%
Saint Gor	95	20	17	107	14	13	111	23	13	17%	15%	-24%
Saint Justin	350	38	40	356	47	42	378	50	59	8%	32%	48%
Sarbazan	340	19	28	377	18	24	435	21	27	28%	11%	-4%
Vielle Soubiran	77	17	17	81	19	8	96	19	5	25%	12%	-71%
TOTAL	2751	357	364	2908	375	337	3240	421	375	18%	18%	3%

Source : INSEE, RGP 2007

Comme pour l'ensemble des communes de l'Est du Pays des Landes de Gascogne, la commune de Maillas est caractérisée par un parc de logements tournés essentiellement vers la maison individuelle à titre de résidence principale. En effet, le taux de résidence principale est de 60% en 2007, alors que le taux de résidences secondaires représente 36% et celui des logements vacants 4,5%. Cette proportion est donc comparable à celle de l'ensemble de l'aire d'étude.

Cependant, la commune de Maillas se singularise des autres communes du canton dans la mesure où Maillas correspond à une des communes du canton de Roquefort où la part des logements vacants a le plus baissé entre 1990 et 2007. En effet, sur cette période, la part des logements a baissé de 69%. Ces résultats témoignent du phénomène important de réhabilitation du parc existant de la commune au profit de résidences principales (+15%).

I-5-2. Maillas : un parc de logements exclusivement tourné vers l'habitat individuel

Le parc de résidences principales de Maillas correspond exclusivement à de l'habitat individuel de type maison individuelle ou ferme. En effet, il existe un seul logement collectif sur la commune.

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

On a vu précédemment que le nombre de logements vacants est, quant à lui en baisse depuis 1990. On pouvait recenser 13 logements vacants en 1990 (soit 14 % du parc de logements). Ils ne sont plus que 4 en 2007. Ainsi, compte tenu de la faible offre en matière de logements existants pour répondre aux besoins de développement de la commune, la satisfaction de ces besoins passera essentiellement pour la définition de terrains constructibles pour permettre la réalisation de nouvelles constructions.

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

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

A elles deux, ces deux typologies de logements représentent 85% des résidences principales alors que celles des T1 et des T2 ne représentent que 3,5%.

Taille des logements en 2007

	Nombre de Résidences principales	T1		T2		T3		T4		T5 et plus	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Arue	130	2	1,5%	2	1,5%	17	13,1%	36	27,7%	73	56,2%
Bourriot-Bergonce	137	0	0,0%	0	0,0%	16	11,7%	32	23,4%	89	65,0%
Cachen	96	0	0,0%	2	2,1%	6	6,3%	32	33,3%	56	58,3%
Labastide d'Ac	308	0	0,0%	9	2,9%	33	10,7%	95	30,8%	171	55,5%
Lencouacq	173	1	0,6%	5	2,9%	24	13,9%	56	32,4%	87	50,3%
Maillas	53	1	1,9%	1	1,9%	11	20,8%	16	30,2%	24	45,3%
Pouydesseaux	335	4	1,2%	7	2,1%	41	12,2%	79	23,6%	204	60,9%
Retjons	144	0	0,0%	4	2,8%	17	11,8%	32	22,2%	91	63,2%
Roquefort	844	8	0,9%	37	4,4%	134	15,9%	221	26,2%	444	52,6%
Saint Gor	111	0	0,0%	1	0,9%	9	8,1%	19	17,1%	82	73,9%
Saint Justin	377	0	0,0%	13	3,4%	51	13,5%	129	34,2%	184	48,8%
Sarbazan	435	0	0,0%	9	2,1%	30	6,9%	93	21,4%	303	69,7%
Vielle Soubiran	96	0	0,0%	5	5,2%	12	12,5%	19	19,8%	60	62,5%
TOTAL	3 239	16	0,5%	95	2,9%	401	12,4%	859	26,5%	1 868	57,7%

Source : RGP 2007

Concernant la commune de Maillas, le profil résidentiel caractérisé par une part importante de maisons individuelles explique la sous-représentation de petits logements de type T1 ou T2 (3,8% au total) et une forte proportion des logements de grande taille T4 et plus (75 %).

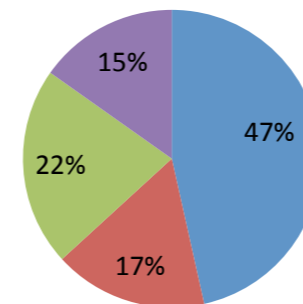
Ce phénomène génère un déséquilibre dans l'offre de logements. Ainsi, la demande en faveur des petits logements est difficilement satisfaite.

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 ainsi que les jeunes qui souhaiteraient s'installer sur le territoire.

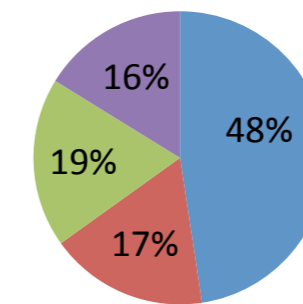
Concernant l'âge du parc de logements, on peut constater, aussi bien à l'échelle de l'ensemble de l'aire d'étude qu'à l'échelle de Maillas, qu'il est plutôt ancien. En effet, dans les deux cas, plus de la moitié des logements ont été construits avant 1949. Cette proportion atteint même 61% dans le cas de la commune de Maillas. Cependant, depuis 2000, le nombre de permis de construire accordés pour des maisons neuves est en progression. Aujourd'hui à Maillas, 6% des logements ont été construits après 1990.

Age des logements en 2007

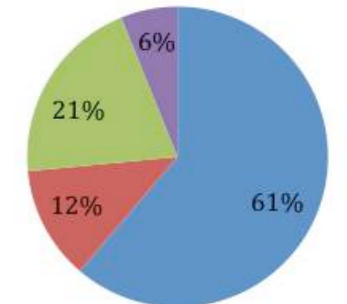
Est du Pays des Landes de Gascogne



Canton de Roquefort

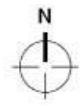


Maillas

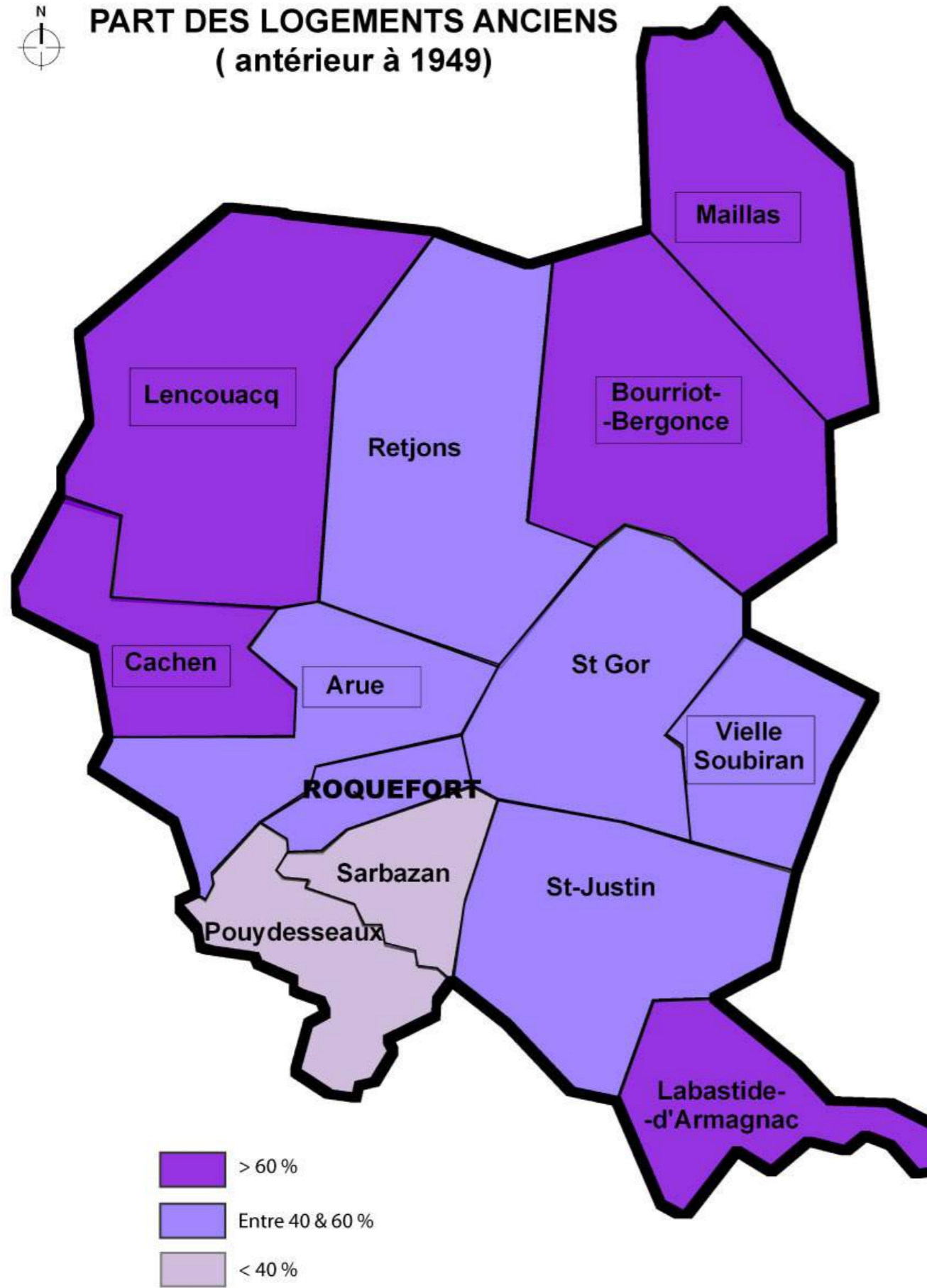


■ antérieur à 1949 ■ de 1949 à 1974
■ de 1975 à 1989 ■ de 1990 à 2004

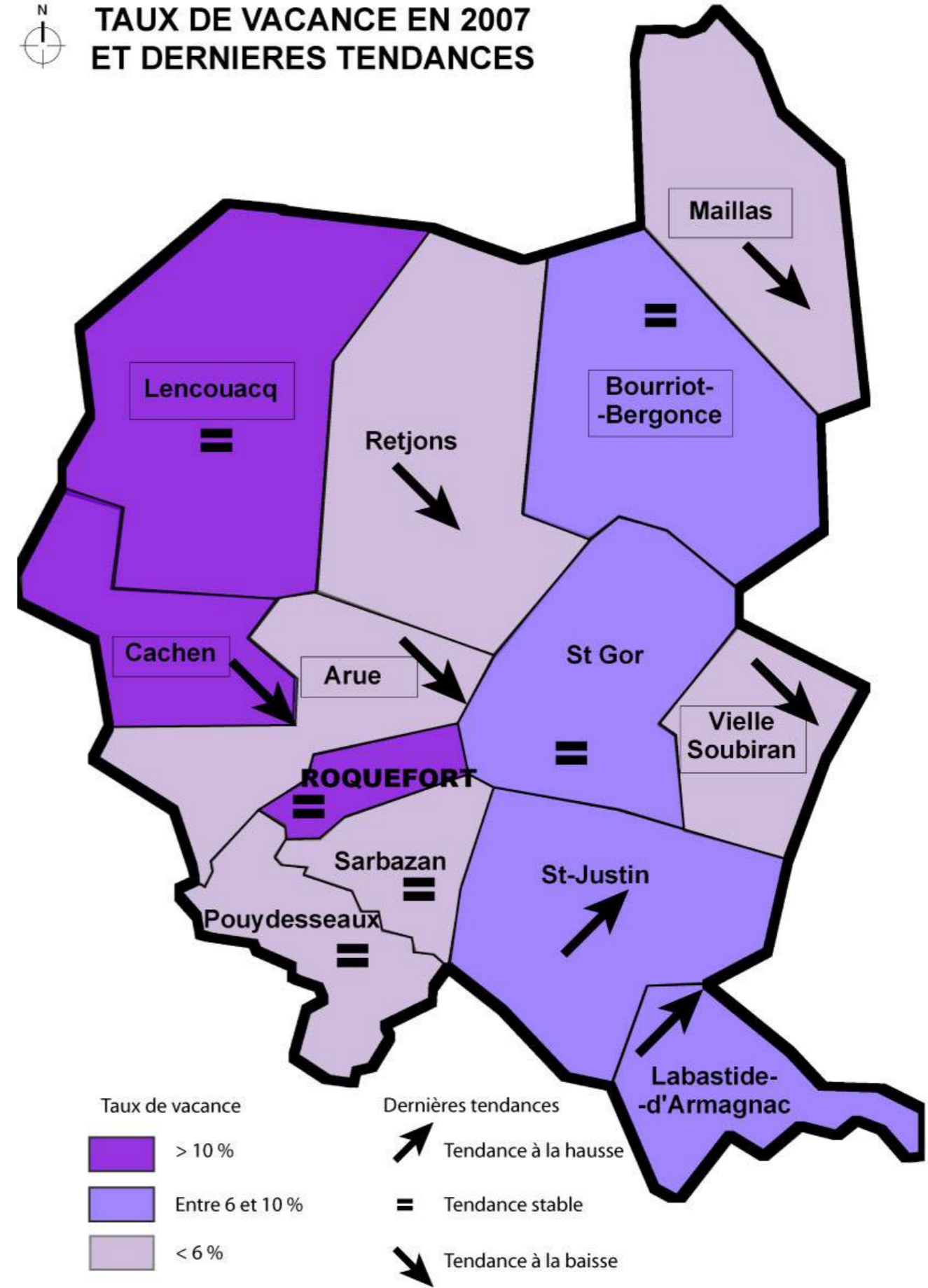
Source : RGP 2007



PART DES LOGEMENTS ANCIENS (antérieur à 1949)



TAUX DE VACANCE EN 2007 ET DERNIERES TENDANCES



I-5-4. Une majorité de propriétaires

Les données I.N.S.E.E. de 2007 montrent que le taux de locataires des communes du canton de Roquefort est légèrement supérieur à celui de l'ensemble des communes de l'Est du Pays des Landes de Gascogne. En effet, en 2007 le taux de locataires des communes du canton de Roquefort et de l'ensemble de l'aire d'étude était respectivement de 30,7 % et de 29 %.

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 2008, l'offre globale en matière de logements locatifs pour les communes du SIVU est constituée de 180 logements.

Ces 180 résidences principales en locations se répartissent entre :

- 128 logements locatifs privés, soit 71 % du parc locatif,
- 41 logements locatifs communaux, soit 22 % du parc locatif,
- 11 logements locatifs sociaux H.L.M., soit 6 % du parc locatif.

Offre en logements locatifs en 2008

Communes	logements locatifs privés	logements HLM	logements communaux
Arue	23	0	5
Bourriot Bergonce	32	0	5
Cachen	21	0	4
Lencouacq	32	6	7
Maillas	7	5	8
Vielle Soubiran	13	0	12
Total SIVU	128	11	41
CdC Roquefort	889	37	92

Source : Entretien Mairie

A l'inverse, sur les des communes du canton de Roquefort, 69 % des résidences principales sont occupés par des propriétaires. Géographiquement, on remarque que les communes dont le taux de locataires est le plus faible sont Arue (18,8%), Cachen (20,8%) et Sarbazan (20,3%). Ces communes disposent toutes de moins de 30 % de logements locatifs.

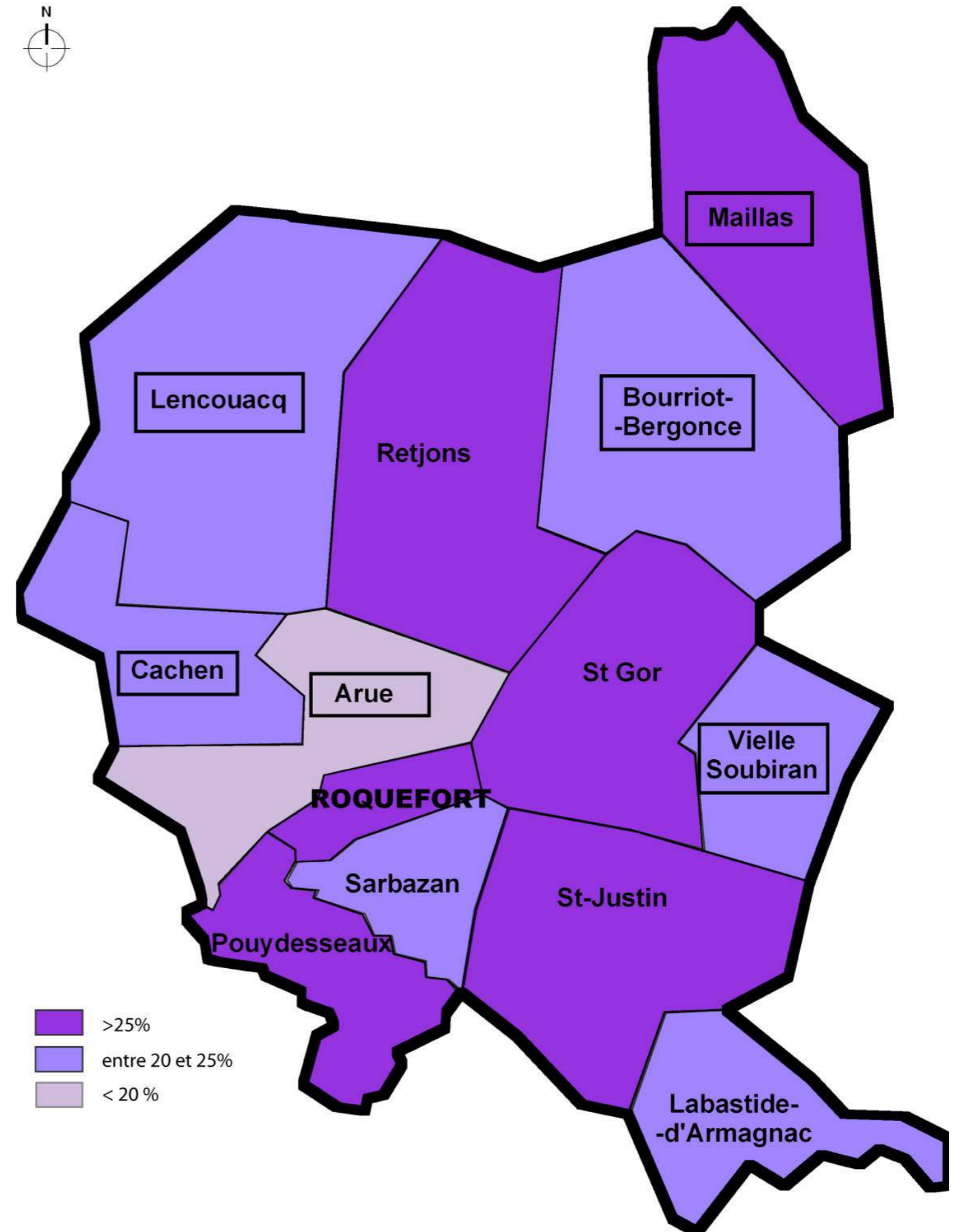
A l'inverse, Pouydesseaux (35,5%), Roquefort (30,7%), St Gor (30,1%) et St Justin (30%) disposent de plus de 30 % de logements locatifs.

Afin de compléter l'offre privée de logements locatifs, la plupart des communes ont donc 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. Néanmoins, les différents parcs de logements communaux restent assez restreints puisque hormis Vielle Soubiran, l'ensemble des communes dispose moins de 10 logements.

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.

PART DU LOGEMENT LOCATIF DANS LE PARC TOTAL DE LOGEMENT



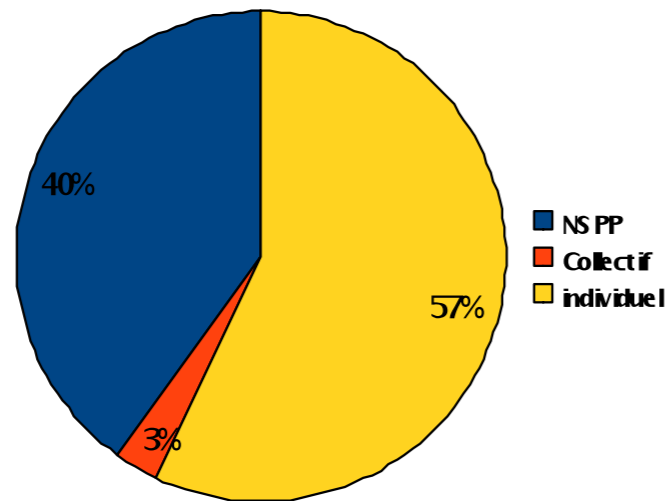
I-5-5. Analyse de la demande locative et objectifs de l'OPAH

Les Communautés de Communes du Pays de Roquefort et du Pays de Villenave de Marsan se sont engagées en octobre 2005 dans une démarche d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale (OPAH-RR). Cette démarche, d'une durée de cinq ans est donc en voie de se terminer.

Cette démarche consiste à établir un programme spécial d'aides financières de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) destinées aux propriétaires désireux d'améliorer le confort de leurs résidences principales ou de leurs logements locatifs.

Elle a donc pour but :

- d'améliorer le confort d'une grande partie de logements déjà occupés,
- de lutter contre l'habitat insalubre et contre le saturnisme,
- d'adapter certains logements aux personnes âgées et/ou handicapées,
- de faciliter la rénovation des logements vacants afin de les remettre sur le marché locatif,
- de soutenir le secteur du bâtiment en apportant aux artisans des Communautés de Communes du Pays de Roquefort et du Pays de Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais de nouveaux chantiers.

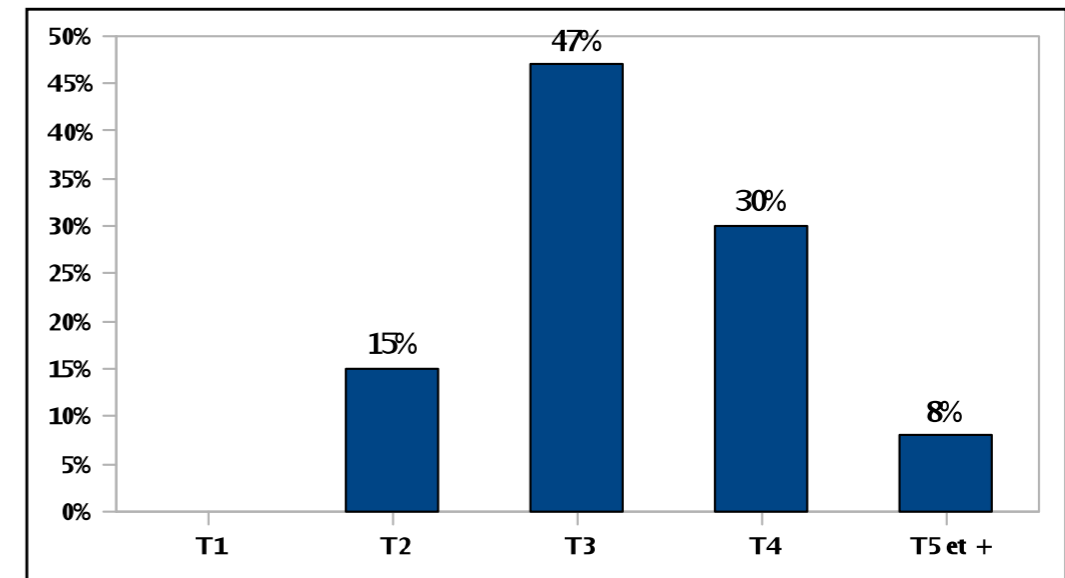


Le diagnostic réalisé dans le cadre de cette démarche a permis de mieux cerner la demande en matière de logements locatifs sur le territoire. Il ressort de ce document, que la demande se porte en grande partie vers les logements individuels (57%) et de taille moyenne (47% pour les T3 et 30% pour les T4). Seul 3% des personnes interrogées souhaitent bénéficier d'un logement collectif.

Les tableaux suivants présentent les objectifs quantitatifs et qualitatifs en fonction du type de propriétaires (propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs) ainsi que les résultats observés sur les communes du SIVU en 2007. On constate ainsi que 5 projets ont été subventionnés en 2007 dont un seul correspondant à un propriétaire bailleur.

En ce qui concerne Arue, 6 dossiers ont été déposés en 2009. Tous concernaient des propriétaires occupants. Un seul a finalement bénéficié de subventions.

Typologie de la demande locative



source: OPAH

OBJECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS DE L'OPAH-RR

Propriétaires occupants

OBJECTIFS	ANNUELS	OPAH
Globaux	40	200
Adaptation Handicapés ou personnes âgées	10	50
Insalubre	3	15
Habitat indigne	2	10
Parc très social	14	70
Bâti de caractère	3	15
Normalisation assainissement autonome	10	50

Propriétaires bailleurs

OBJECTIFS		ANNUELS	OPAH
Globaux	dont:	30	150
Loyers libres		22	110
Loyers maîtrisés		8	40
Vacance		15	75
Insalubre		15	75
Habitat indigne		10	50
Parc social privé conventionné		6	30
Parc très social privé		2	10
Adaptation locataire âgé		2	10
Bâti de caractère		1	10
Normalisation assainissement autonome		18	90

➔ BILAN OPAH ANNEE 2007

Communes du SIVU

	PROPRIETAIRES OCCUPANTS		PROPRIETAIRES BAILLEURS	
	Informés	Subventionnés	Informés	Subventionnés
Arue	1	0	0	0
Bourriot Bergonce	2	1	0	0
Cachen	1	1	2	0
Lencouacq	2	1	1	1
Maillas	0	0	0	0
Vielle Soubiran	1	1	1	0
TOTAL	7	4	4	1

I-5-6. La question du logement social

D'après les entretiens réalisés en mairie, le parc locatif social des communes membres du SIVU se limite à :

- 6 maisons à Lencouacq,
- 5 maisons à Maillas,

Au total, ces 11 logements sociaux ne représentent que 6,5 % du parc locatif et 1,5 % du parc total de logements des communes du SIVU. 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 effectués 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

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 les communes membres du SIVU a connu une accélération entre 2002 et 2006 avant de retrouver un niveau comparable à celui du début des années 2000.

En effet, les années 2002 à 2006 constituent des années record puisque le nombre de constructions nouvelles à usage d'habitation réalisées sur le territoire variaient entre 18 et 23/an, soit près 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 2009

Communes	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total par commune
Arue	1	1	0	2	11	7	3	1	3	3	NC	32
Bourriot-Bergonce	6	1	1	2	2	3	5	1	NC	NC	NC	21
Cachen	4	2	5	7	7	6	5	5	6	5	5	57
Lencouacq	0	0	0	1	1	1	6	4	1	1	1	16
Maillas	0	0	0	2	1	0	0	2	1	0	0	6
Vielle-Soubiran	3	1	4	4	1	1	2	5	1	8	3	33
Total par année	14	5	10	18	23	18	21	18	12	17	9	165

Source : Entretiens Mairies

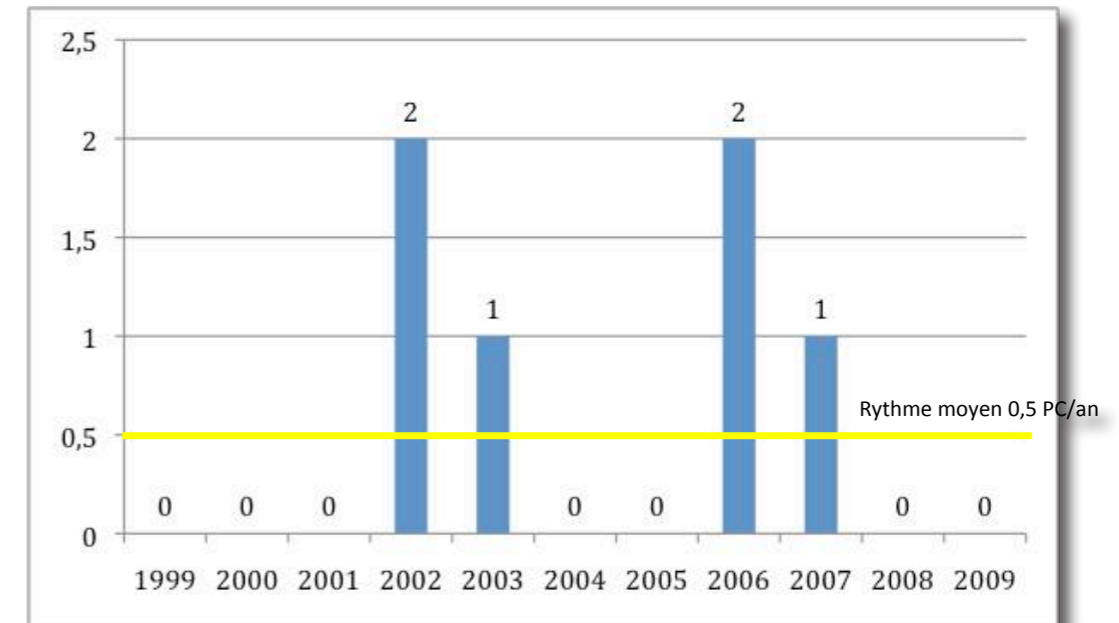
Spatialement, on constate que le rythme de constructions nouvelles est inégal suivant les communes. On distingue, en effet, trois catégories de communes :

- 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 2009 se situe au-delà de 30 permis de construire. Il s'agit des communes d'Arue, de Cachen et de Vielle-Soubiran.
- Celles dont le développement urbain se situe dans la moyenne observée pour l'ensemble du territoire, soit entre 10 et 20 constructions réalisées sur la période 1999-2009. Il s'agit des communes de Bourriot-Bergonce et de Lencouacq.
- Celles dont le développement urbain observé entre 1999 et 2009 a été faible car le nombre de constructions nouvelles réalisées est inférieur à 10. Il s'agit uniquement de Maillas

En ce qui concerne Maillas, on constate que l'évolution du rythme des constructions nouvelles est différent des tendances observées à l'échelle du territoire du SIVU. En effet, le rythme des constructions nouvelles est resté stable sans jamais dépasser 2 permis de construire par an.

Maillas se caractérise en effet par un rythme moyen de 0,5 permis de construire par an.

Nombre de constructions nouvelles à usage d'habitation réalisées sur la commune de Maillas entre 1999 et 2009



Source : Fichier Mairie

Le graphique ci-dessous montre que sur les communes membres du SIVU, la plupart des permis de construire à usage d'habitation qui ont été déposés entre 1999 et 2009 correspondent à de l'habitat diffus. Il s'agit du principal mode de développement urbain sur le territoire.

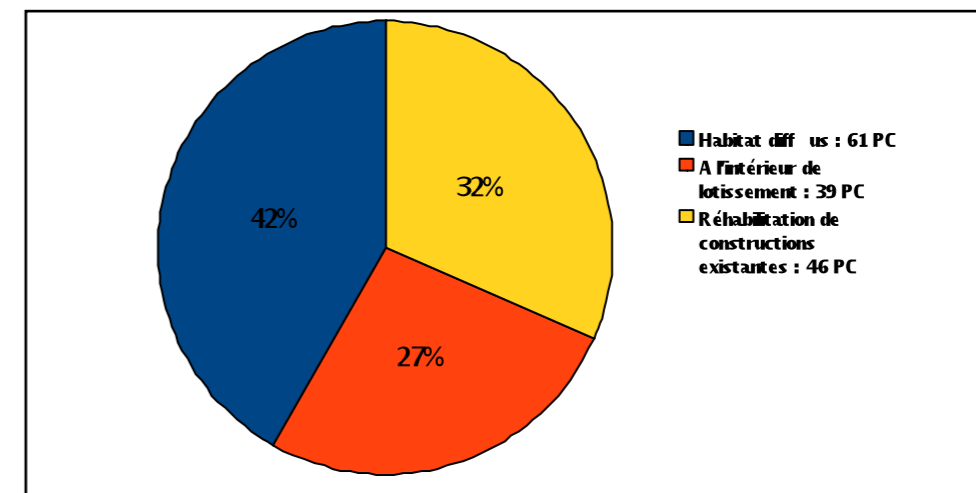
En effet, la part des permis de construire déposés dans le cadre d'opérations d'aménagement ne représente qu'un peu plus d' 1/4 des constructions nouvelles.

Cette proportion est cependant importante car la réalisation de ce type d'opérations est relativement récente.

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

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

Répartition des permis de construire à usage d'habitation accordés entre 1999 et 2009 sur le territoire du SIVU



source: entretiens mairies

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

L'ensemble des communes sont en effet 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 les évolutions attendues avec la réalisation de l'A65 justifient 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 1999, 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 2009

Communes	Année de création	Nombre de lots	Lots restant à vendre	Taille moyenne des terrains
Arue	2003	15	0	env. 1 600 m ²
Bourriot Bergonce	2005	7	0	env. 1 700 m ²
Cachen		7	0	
Lencouacq	2004	6	0	env. 1 100 m ²
Vielle Soubiran	2002	4	0	env. 1 600 m ²

source: entretiens mairies

Plusieurs éléments caractérisent ces opérations de lotissement. Tout d'abord, 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 forestier 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.

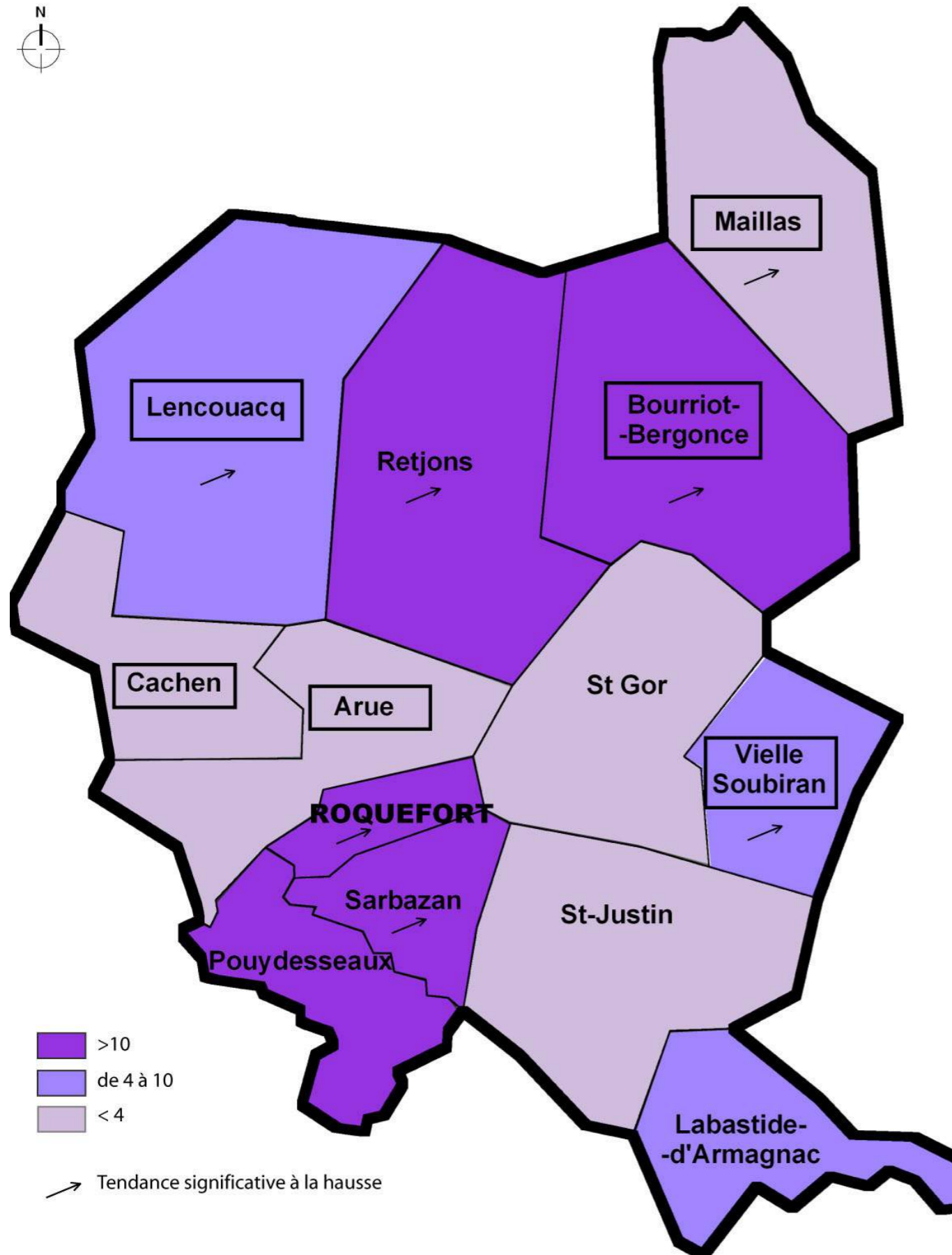
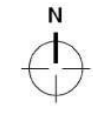
Ce type d'habitat étant déjà largement représenté sur le territoire, il convient dès lors de s'interroger sur les possibilités de réaliser à terme d'autres produits de logements visant à satisfaire la demande exprimée en faveur de logements locatifs et de petits logements (jeunes accédant à la propriété 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 le contexte environnant n'est que très rarement prévu.

En tout état de cause, la réalisation de ce type d'opération doit viser plusieurs objectifs:

- 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.

ESTIMATION DE LA DEMANDE DE TERRAIN A BATIR



I-6-3. Bilan de la consommation foncière sur Maillas

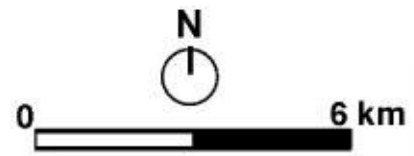
Par ailleurs, il convient de préciser que le mode d'urbanisation de la commune a été réalisé exclusivement de manière diffuse (permis de construire isolé).

Ce mode d'urbanisation a généré un mode d'habitat exclusivement pavillonnaire et pour lequel les constructions sont essentiellement implantées sur des parcelles de grandes tailles. Or, ce type d'habitat ne peut pas prétendre répondre à l'ensemble des besoins de la population.

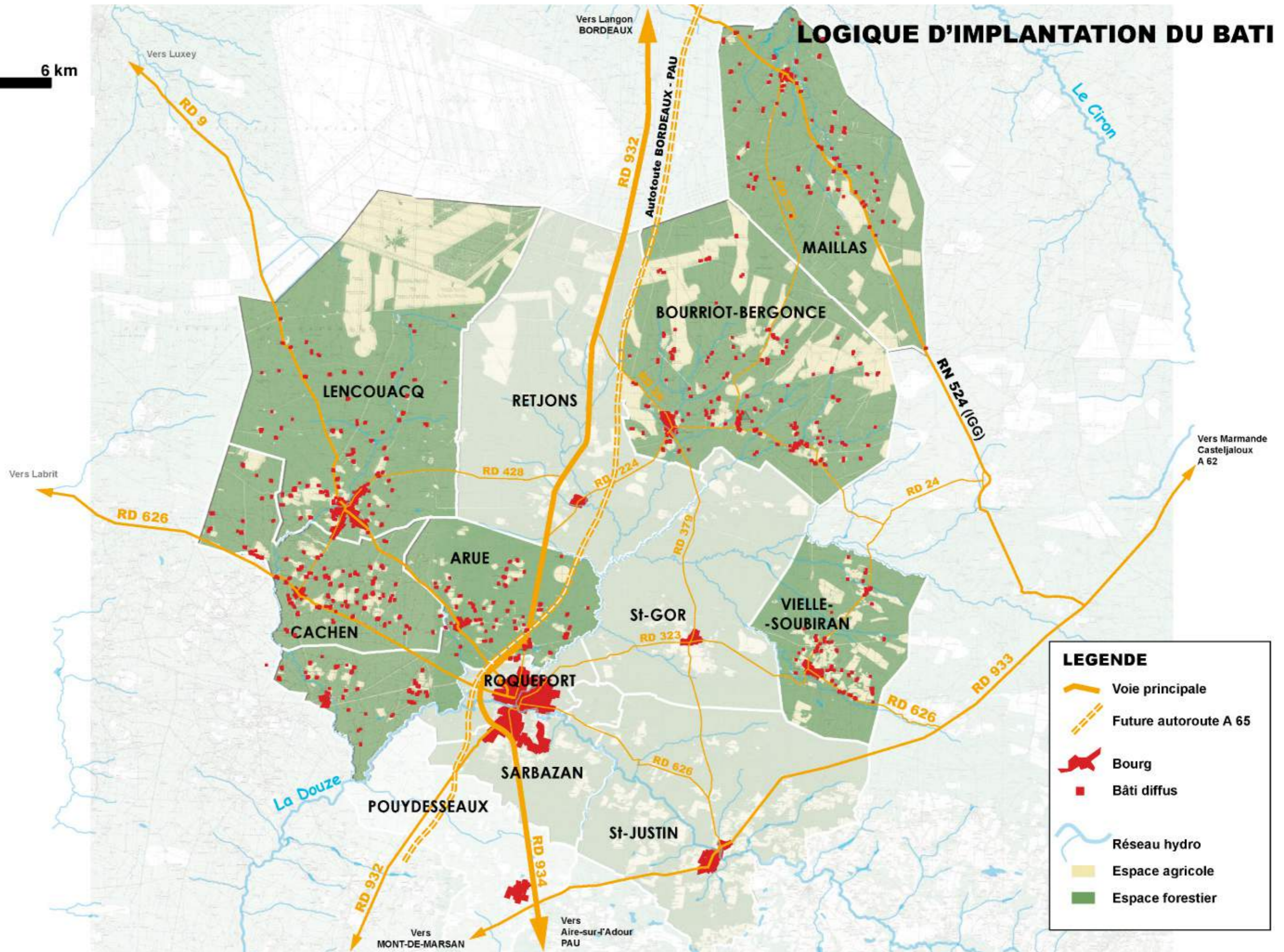
Le tableau ci-dessous détaille la superficie consommée par l'urbanisation entre 2002 et 2012.

ANNEE	PC	NOMBRE DE LOGEMENT	PARCELLE	SUPERFICE PARCELLE (en m²)
2002	4005302F004	1	633	3 496
	4005302F009	1	541	1 900
2003	4005303F002	1	279	2 429
2006	4005304F001	1	547	5 250
2007	4005305F001	1	576	4 968
2010	4005307F001	1 entreprise	517	10 006
	4005307F008	1	743	2 764
	4005307F009	1	744	3 116
2011	4005308F001	1	745	3 111
2012	4005309F001	1	746	5 436
	4005309F006	1	747	4 443
TOTAL		10		36 913
RATIO LOGEMENT/HA				2,71

On constate que les 10 logements produits entre 2002 et 2012 ont consommé 36 913 m² soit 3,7 ha. Cela représente par conséquent une moyenne de 3 691 m² par logement ce qui correspond à un ratio de 2,71 logements/ha.



LOGIQUE D'IMPLANTATION DU BATI



LEGENDE

- Voie principale
- Future autoroute A 65
- Bourg
- Bâti diffus
- Réseau hydro
- Espace agricole
- Espace forestier



I-7. ORGANISATION SPATIALE ET LOGIQUES DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

I-7-1. A l'échelle du territoire du SIVU

■ LES LOGIQUES HISTORIQUES D'IMPLANTATION DU BÂTI

Le fonctionnement et le développement de l'urbanisation qui s'est réalisé sur le territoire du SIVU 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 constituaient 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 territoire. On constate également que les principaux espaces cultivés se sont développés aux franges des espaces urbanisés.

Au fil du temps, ces logiques d'implantation du bâti ont évoluées.

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 plutôt linéaire le long des voies.

En effet, la carte page suivante permet de mettre en évidence l'opposition entre d'une part la logique compacte des bourgs anciens traditionnels et le caractère diffus des constructions agricoles et d'autre part la logique linéaire de l'urbanisation contemporaine (notamment à Lencouacq le long de la RD 9).

■ FONCTIONNEMENT URBAIN À L'ÉCHELLE DES COMMUNES DU SIVU

Le territoire des communes du SIVU s'organise autour d'un réseau viaire assez développé et caractérisé par des voies de nature et de fonction différentes. En effet, sur le territoire, on distingue 3 catégories de voies :

➔ Les voies de transit intercommunal

- Il s'agit principalement de la RD 932 qui, bien que traversant uniquement le territoire de la commune d'Arue, joue un rôle déterminant pour l'ensemble des communes du SIVU. Cet axe assure un rôle de transit entre d'une part l'agglomération Montoise et d'autre part la commune de Langon et l'A63 en direction de Bordeaux ou Toulouse. Le rôle de cette voie de transit va prochainement évoluer du fait de la mise en service de l'A65 qui permettra de relier Bordeaux à Pau en moins de deux heures. Cette nouvelle infrastructure va influencer fortement le fonction du territoire pour plusieurs raisons:
- le caractère de coupure entre les communes situées à l'Est et celles situées à l'Ouest de la future A65. On notera toutefois que la plupart des voies qui existent actuellement et qui seront coupées par la future autoroute seront rétablies par des aménagements routiers spécifiques. A Arue, on notera toutefois que la RD 9 qui permettait de relier le bourg à Roquefort est aujourd'hui coupée par l' A65 et que les flux sont désormais renvoyés sur la RD 626 (axe reliant Labrit à Roquefort)
- La réalisation d'un échangeur sur la commune de Roquefort. Autour de cet échangeur, la commune d'Arue accueillera une aire de repos

Il convient par ailleurs de mentionner la RN 524, qui a vu son rôle s'affirmer avec la réalisation de l'itinéraire de Grand Gabarit (I.G.G.) et la réalisation d'aménagements autour du bourg de

Maillas. Même si son trafic est inférieur à la RD 932, la RN 524 constitue le principal axe Nord/Sud du territoire et permet de relier Captieux à Cazaubon.

Enfin, deux autres voies jouent un rôle de transit intercommunal à l'échelle du territoire.

Il s'agit de la RD 626 qui traverse Arue et Cachen et permet de relier Roquefort à Labrit et St Justin. Il s'agit également de la RD 9 qui traverse Lencouacq et permet de relier Roquefort à Luxey.

➔ Les voies de liaison et de distribution

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

➔ Les voies de desserte d'usage local

Ces voies complètent le réseau viaire primaire et secondaire et permettent de desservir certains quartiers traditionnels (certains airiaux notamment) et regroupements d'exploitations agricoles.

Cette analyse du réseau viaire permet de constater que la plupart des lieux de centralité du territoire se situent 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 regroupée 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 de plus en plus une tendance au développement urbain linéaire le long des voies et notamment le long des 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.

■ FONCTIONNEMENT URBAIN À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE MAILLAS

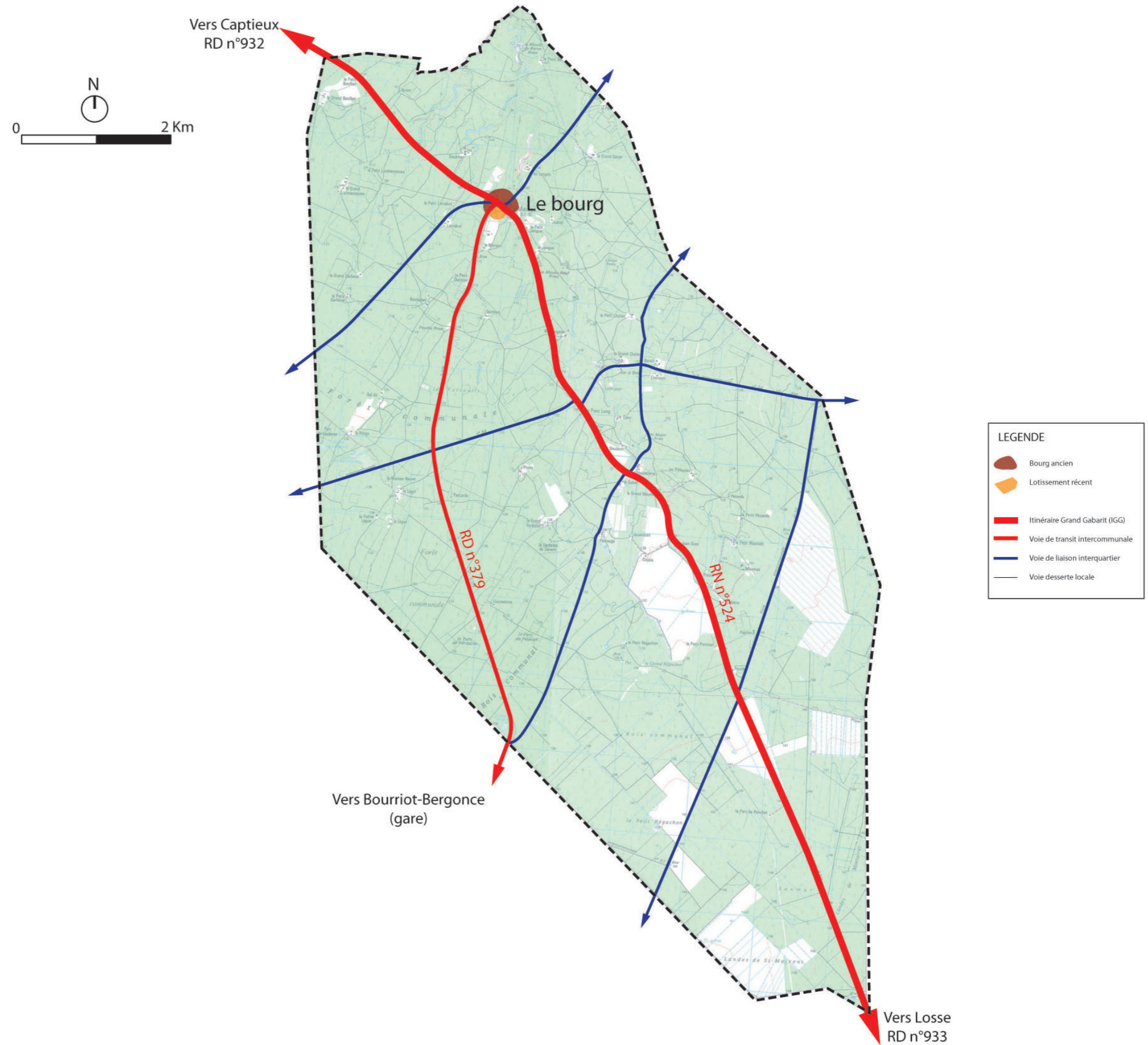
A l'échelle de la commune de Maillas, l'organisation urbaine est structurée autour d'un réseau de voirie hiérarchisé de la manière suivante :

- 2 voies de transit intercommunal : la RN 524 qui traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est et constitue l'axe de transit actuel entre, d'une part, la commune de Captieux et la RD 932 et d'autre part Losse et la RD 933. La RN 524 constitue l'itinéraire à Grand Gabarit (IGG) qui permet d'acheminer les éléments liés à l'Airbus A380 entre Langon et Toulouse. La RN 524 traverse le bourg de Maillas. Dans le cadre de la réalisation de l'itinéraire à Grand Gabarit, des aménagements ont été réalisés dans le bourg de Maillas (giratoire, cheminements doux, traitement des accotements...). La RD 379, quant à elle, permet de relier le bourg de Maillas à celui de Bourriot-Bergonce (via le quartier de la Gare) au Sud et constitue de ce fait l'entrée Sud du bourg.
- Plusieurs voies de liaisons inter-quartiers permettant de relier les principaux quartiers de la commune. Il s'agit essentiellement de pistes forestières permettant de desservir ces différents quartiers depuis la RN 524.

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

Ces pistes et ces chemins constituent également un réseau intéressant pour les liaisons douces.

CARTE DU FONCTIONNEMENT URBAIN DE MAILLAS





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

II-1. ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

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 du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLU afin de répondre à un objectif de développement durable.

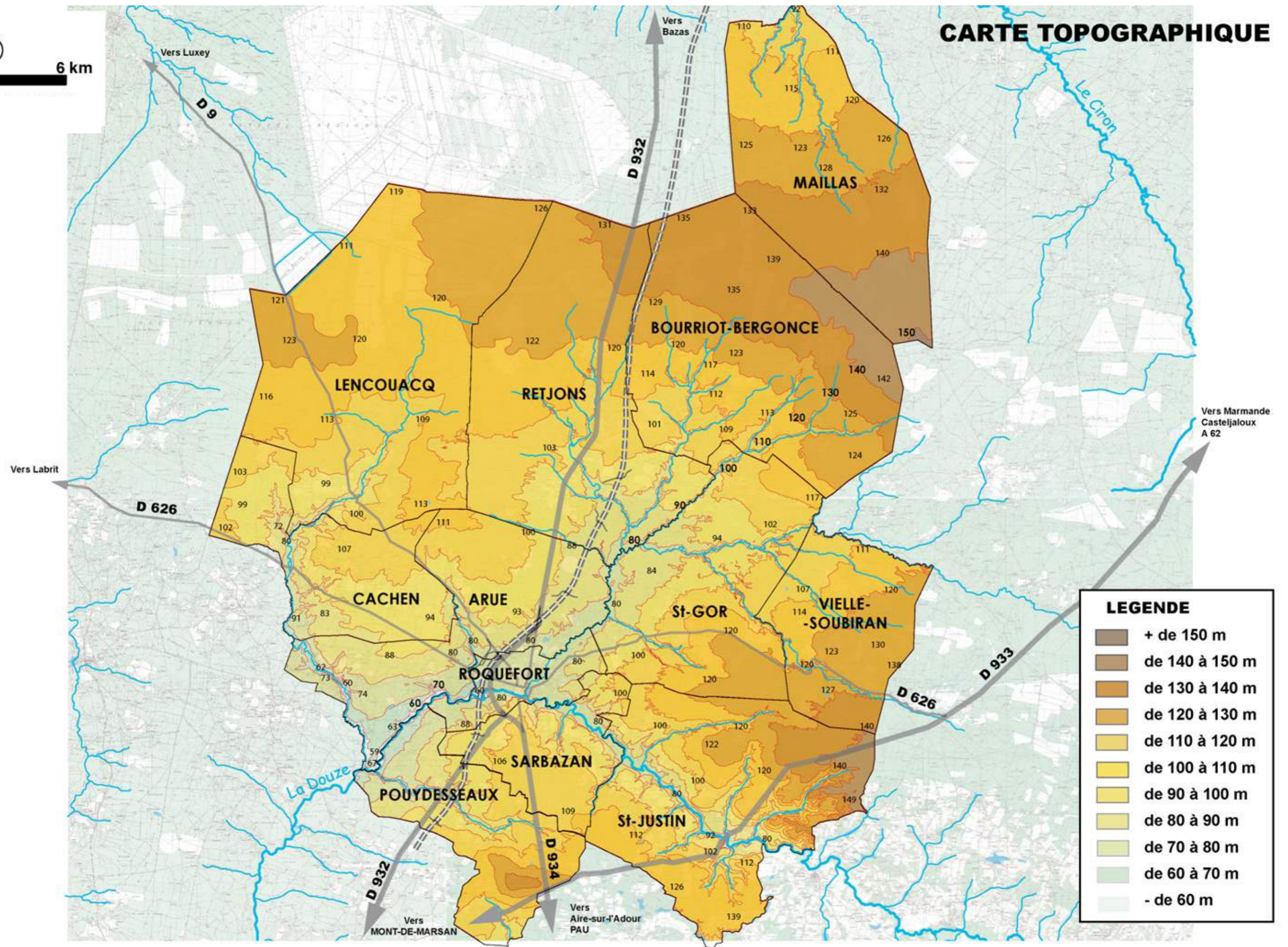
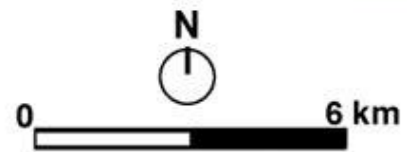
II-1-1. Topographie

La topographie du territoire est caractéristique du plateau forestier landais. Par conséquent elle varie peu et elle est relativement homogène. Le point altimétrique le plus élevé culmine autour de +113 m N.G.F. au Nord de la commune, à proximité de la limite communale avec Lencouacq.

Au contraire, les points altimétriques les plus bas (48 m N.G.F) se situent dans les entrelacements formés par les vallées des principaux cours d'eau et de leurs affluents (vallée de la Douze, de l'Estampon, de la Gouaneyre).

On constate par ailleurs de faibles variations topographiques par endroit. Ces variations correspondent soit à des accumulations de sables formées par les vents, soit à des creusements constitués par les lagunes.

CARTE TOPOGRAPHIQUE



LEGENDE

[Dark Brown]	+ de 150 m
[Medium Brown]	de 140 à 150 m
[Light Brown]	de 130 à 140 m
[Orange]	de 120 à 130 m
[Yellow-Orange]	de 110 à 120 m
[Yellow]	de 100 à 110 m
[Light Yellow]	de 90 à 100 m
[Light Green]	de 80 à 90 m
[Green]	de 70 à 80 m
[Light Blue]	- de 60 m



II-1-2. Formations géologiques

Les formations géologiques observables sur le territoire de la Communauté de Communes de Roquefort correspondent à une période qui s'étale sur environ 20 millions d'années (de l'oligocène au quaternaire).

Ainsi, la principale formation géologique présente sur le territoire est constituée de sables et argiles gris-bleu. Cette formation géologique est en effet caractéristique du plateau landais. A l'intérieur de ce type de formation on trouve des sables des landes (notamment à Arue et Retjons) issus des formations éoliennes et fluviales.

Les vallées des cours d'eau de la Douze et de l'Estampon sont concernées quant à elles par des formations datant de l'époque tertiaire (Miocène et oligo-miocène) et correspondant à des sables fauves, à des glaises bigarées ainsi qu'à des Molasses et Argiles plus ou moins carbonatées.

Il convient par ailleurs de noter la présence d'affleurements calcaires notamment sur la commune de Roquefort. Ces affleurements correspondent à un anticlinal qui s'est développé entre Roquefort et Créon/St-Julien-d'Armagnac-Barbotan. Cet anticlinal se relie par un système de faibles transversales (synclinal) situées 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).

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

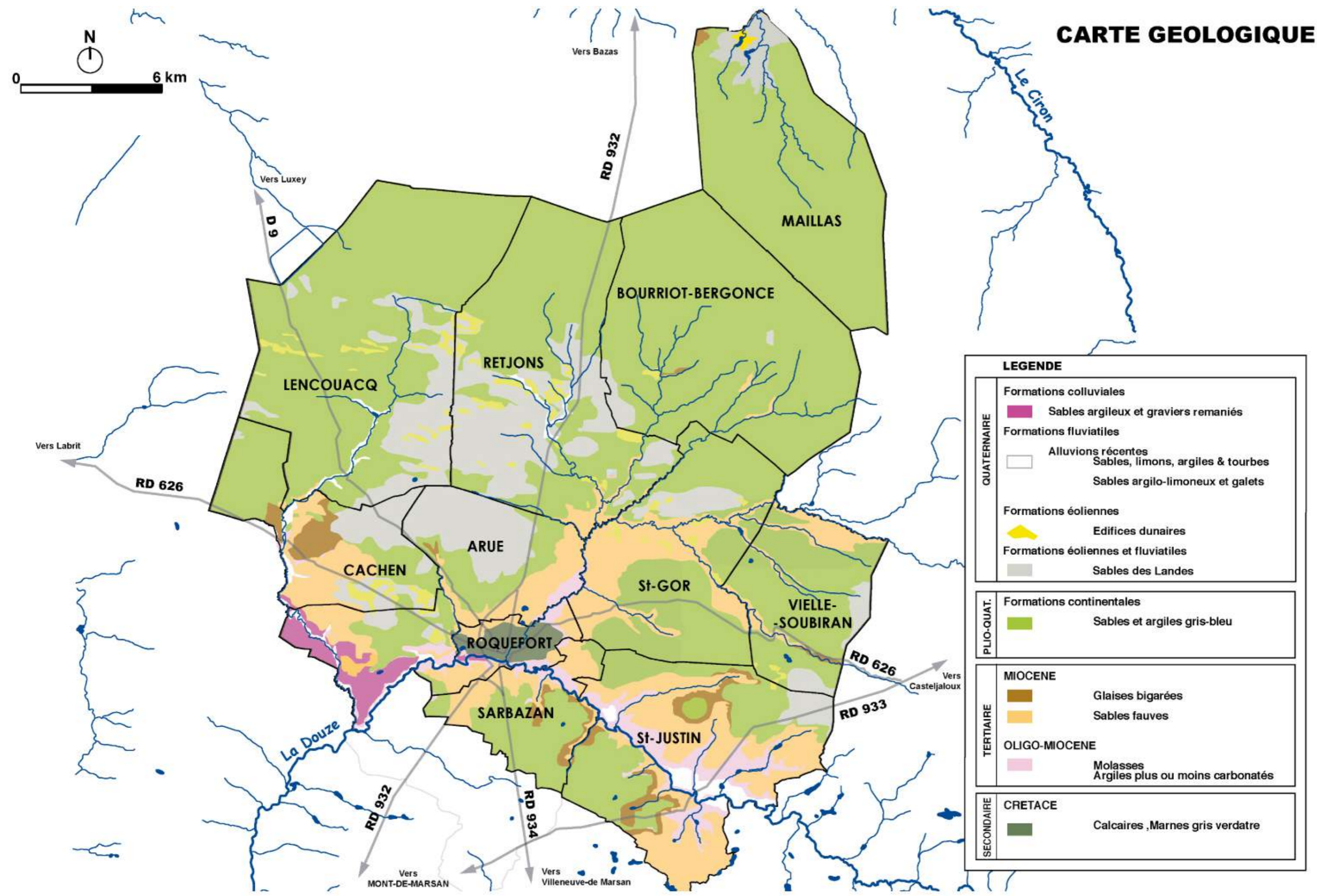
- dans la partie Nord : un plateau sableux monotone,
- les inter-fleuves molassiques argilo-détritiques et calcaires qui constituent les raccords glacis entre les plateaux et la plaine alluviale,
- les terrasses alluvionnaires en majorité argilo-limoneuse plus rarement graveleuse.

NB :

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

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

CARTE GEOLOGIQUE



LEGENDE	
QUATERNAIRE	Formations colluviales
	■ Sables argileux et graviers remaniés
	Formations fluviatiles
	□ Alluvions récentes Sables, limons, argiles & tourbes Sables argilo-limoneux et galets
	■ Formations éoliennes
■ Edifices dunaires	
■ Formations éoliennes et fluviatiles	
■ Sables des Landes	
PLIO-QUAT.	Formations continentales
	■ Sables et argiles gris-bleu
TERTIAIRE	MIOCENE
	■ Glaises bigarées
	■ Sables fauves
	OLIGO-MIOCENE
■ Molasses Argiles plus ou moins carbonatés	
SECONDAIRE	CRETACE
	■ Calcaires, Marnes gris verdâtre



II-1-3. Hydrologie

■ LES EAUX SUPERFICIELLES

Le réseau hydrographique de la commune de Maillas est structuré autour du bassin versant du Ciron.

En effet, le réseau hydrographique du territoire est composé principalement :

- Du ruisseau du Luxey qui est un affluent du Ciron. D'une longueur d'une dizaine de kilomètres, il prend sa source sur la commune à une altitude de 115m. Le Luxey coule du Sud au Nord et se jette dans le Ciron à Retjons.
- Du ruisseau du Thus qui est un affluent du Luxey. D'une longueur de 5 km, il prend également sa source à Maillas à une altitude de 130m. Le Thus coule du Sud-Est au Nord-Ouest et se jette dans le Luxey. Sur la commune de Maillas, il existe 3 affluents au Thus dont le Verroulis.
- Du ruisseau du Verroulis qui est donc un affluent du Thus. D'une longueur de 3 km, il prend sa source à Maillas à une altitude de 135m. Le Verroulis coule du Sud-Est au Nord-Ouest.

Parallèlement au réseau hydrographique de surface, la commune de Maillas dispose d'un réseau d'irrigation. Ce réseau de fossés permet en effet d'irriguer les terres agricoles situées au centre et au Sud de la commune.

■ LES NAPPES AQUIFÈRES

➔ Nappes superficielles :

La nappe superficielle est très proche du sol (1 à 4 m, suivant le contexte topographique et la saison). Les débits des ouvrages sont généralement bons (20 à 40 m³/h, pour des profondeurs de 10 m en moyenne) ; cependant, cette nappe qui n'est pas protégée des pollutions de surface par une couche imperméable contient souvent des quantités d'oxyde de fer la rendant impropre à l'alimentation.

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

➔ Nappes semi-profondes :

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

- Nappe aquifère du pliocène :

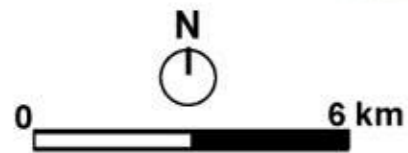
Elle est contenue dans une formation sablo-graveleuse atteignant 10 à 15 m d'épaisseur. Sa productivité est intéressante, mais elle est souvent captée avec la nappe superficielle.

- Nappe aquifère de l'oligocène inférieur :

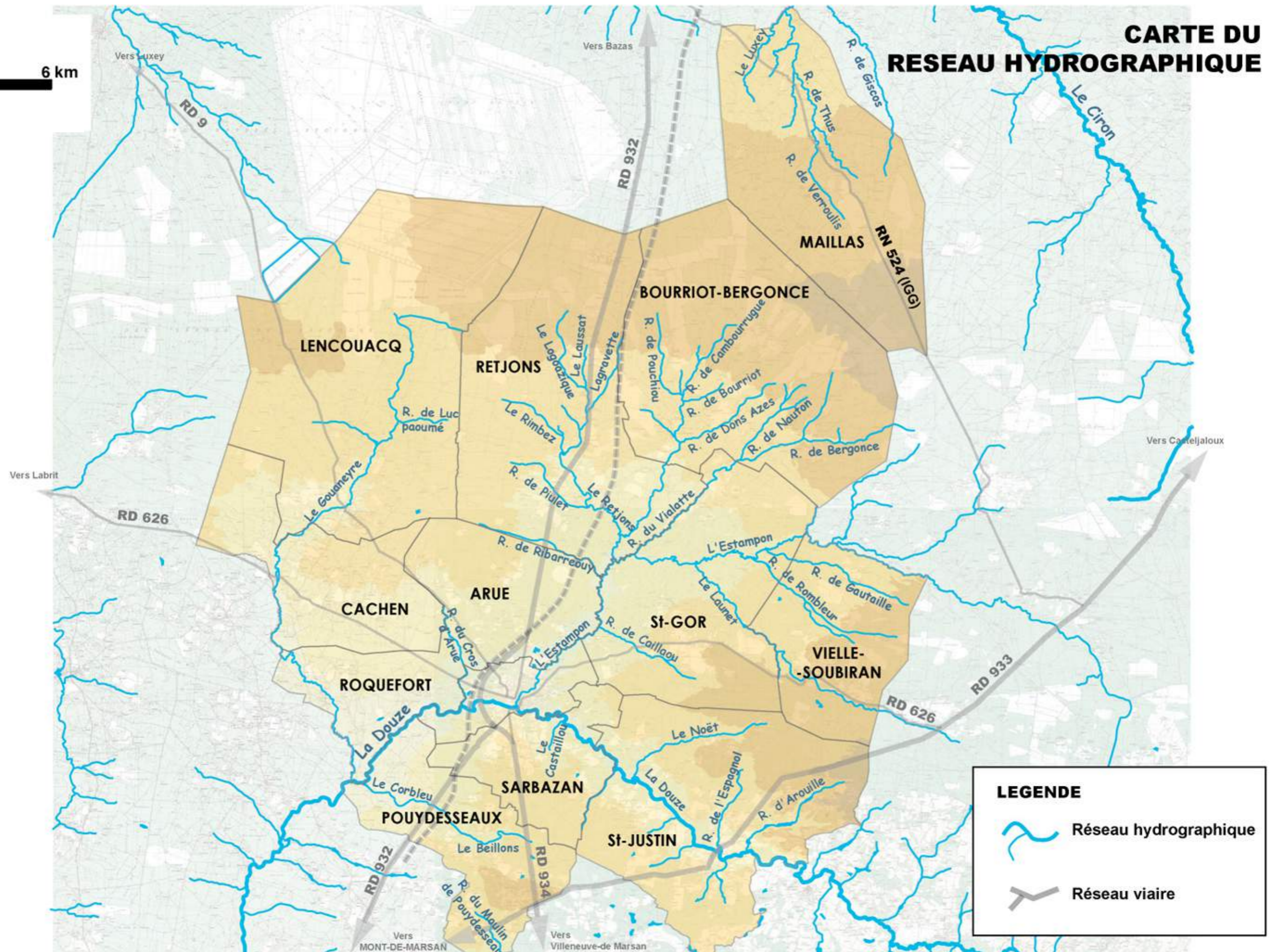
Bien qu'assez intéressante parce que très constante, elle est souvent trop profonde pour avoir été captée. Cependant, quand elle est un peu plus proche du sol, elle constitue une ressource bien protégée sous les molasses. C'est notamment le cas dans le forage communal de St-Justin. Cependant, cette eau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

➔ 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.



CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE



II-2. PÉDOLOGIE

Sur la commune de Maillas, il est possible de distinguer deux 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 d'un environnement plus ou moins humide.

II-2-1. 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 fluviques, 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-2-2. Sols alluviaux

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

Dans les plaines alluviales à dépôts récents du Ciron, 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.

Molinie : essence caractéristique des landes humides



L'ajonc nain : essence caractéristique des landes mésophiles












La fougère-aigle : essence caractéristique des landes mésophiles

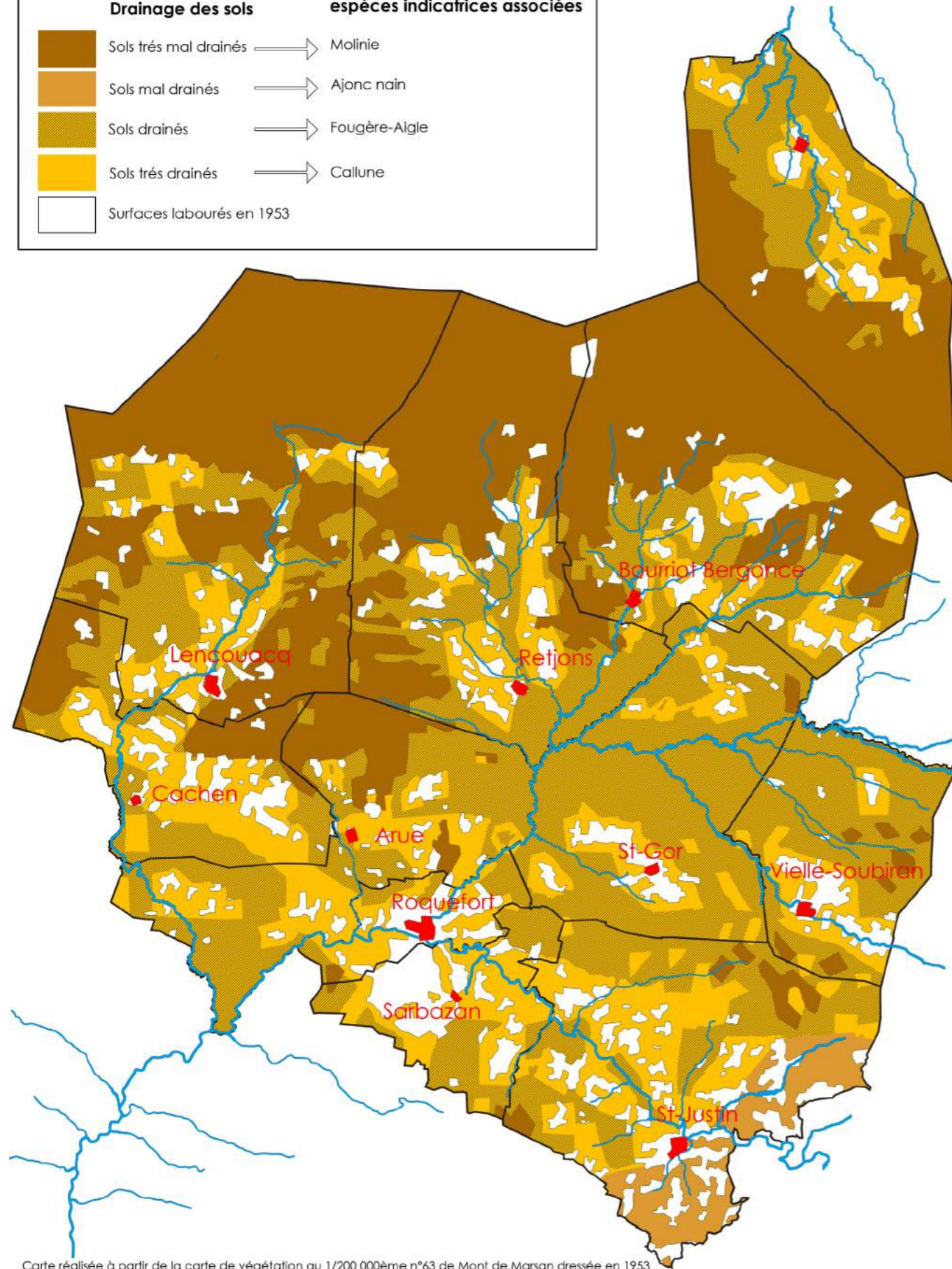


La callune : essence caractéristique des landes sèches



HYDROMORPHIE DES SOLS ET ESPÈCES ASSOCIÉES

Drainage des sols		espèces indicatrices associées	
	Sols très mal drainés		Molinie
	Sols mal drainés		Ajonc nain
	Sols drainés		Fougère-Aigle
	Sols très drainés		Callune
	Surfaces labourées en 1953		



Carte réalisée à partir de la carte de végétation au 1/200 000ème n°63 de Mont de Marsan dressée en 1953

II-3. LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES

II-3-1. La forêt de pins maritimes

Avec un taux de boisement élevé, le massif forestier de Maillas 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 XIX^{ème} siècle pour améliorer le drainage du massif sableux initialement occupé par des landes et des marais. Hormis, le pin maritime, le chêne subsiste au niveau des aïrials 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'argiles perchés au-dessus d'argiles anciennes. Elles sont couvertes d'une végétation thermophiles dominés par l'hélianthème faux alysse, la callune, le genêt à balai, le chêne tauzin.

↳ Les landes mésophiles :

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

↳ Les landes humides :

Elles occupent le plateau de Gascogne. Le retrait des glaces du quaternaire a laissé des creusements, les pingos ou lagunes. Ces landes se développent sur des podzols hydromorphes sans 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-3-2. 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-3-3. 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 du Thus, du Verroulis ou encore du Luxey 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-3-4. 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.

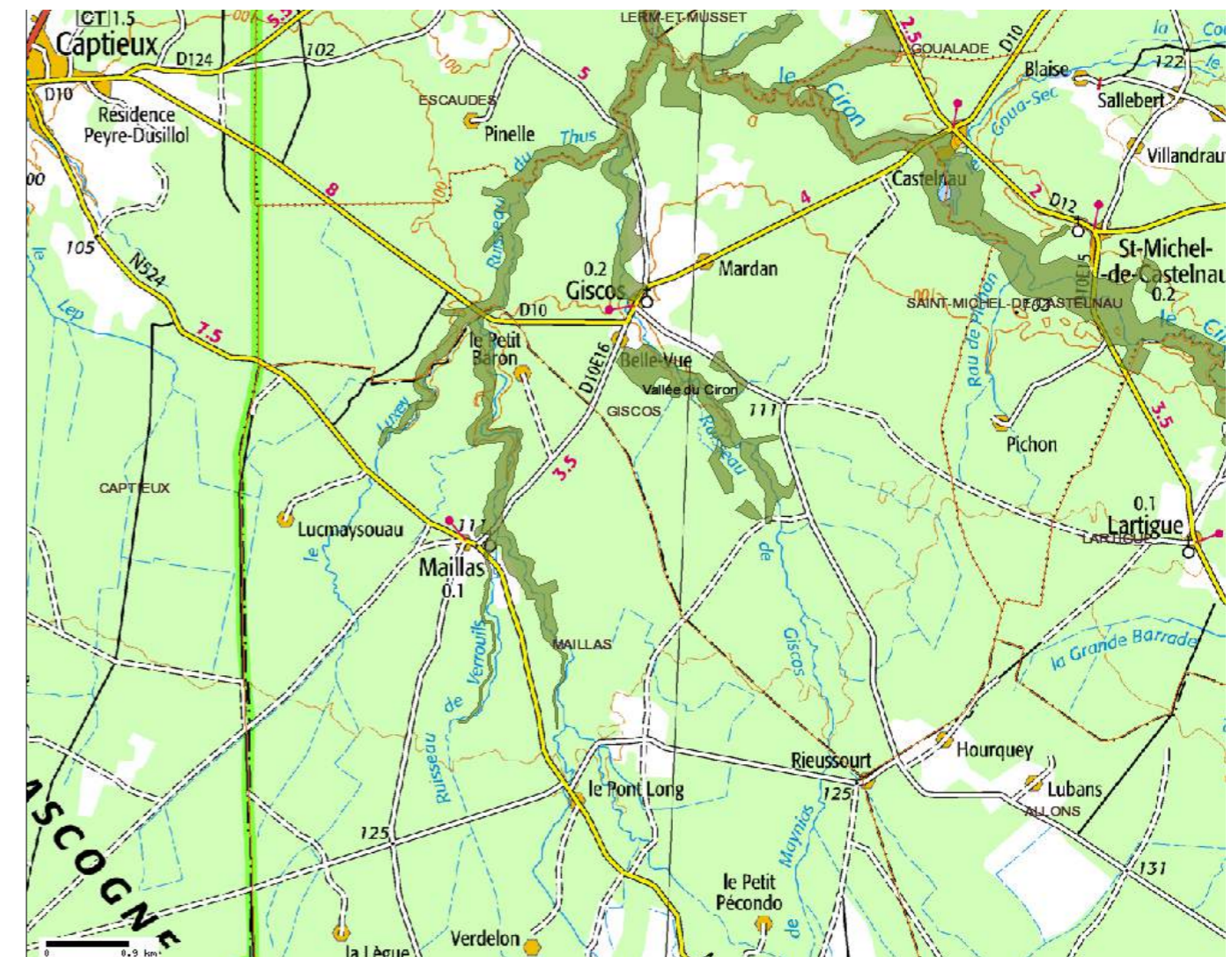
Les méthodes modernes de la sylviculture (semis sur bande) sont également responsables de l'appauvrissement de l'effectif du busard cendré, par suppression du tapis végétal servant à cacher son nid à terre, mais aussi du circaète jean-le-blanc, par diminution de la nourriture (serpents, lézards).

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-3-5. Les mesures de protection des milieux naturels sensibles

Il existe plusieurs mesures de protection des milieux naturels sensibles sur la commune d'Arue. En effet, Arue est concernée par :

- La Direction Européenne «Habitats» qui forme le réseau Natura 2000 pour le secteur concernant le réseau hydrographique des affluents de la Midouze
L'objectif de ce réseau est de mettre en place des mesures de gestion en concertation avec les acteurs locaux de la zone considérée.
- La Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 2 concernant la vallée de la Douze et de ses affluents



Natura 2000
Directive Oiseaux
Directive Habitat

Source : DREAL Aquitaine

II-4. LA TRAME VERTE ET BLEUE

► LA BIODIVERSITE

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

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

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

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

► LA TVB : UN OUTIL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

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

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

◆ Réservoirs de biodiversité :

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

◆ Corridors écologiques :

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

◆ Continuités écologiques :

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

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

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

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

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

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

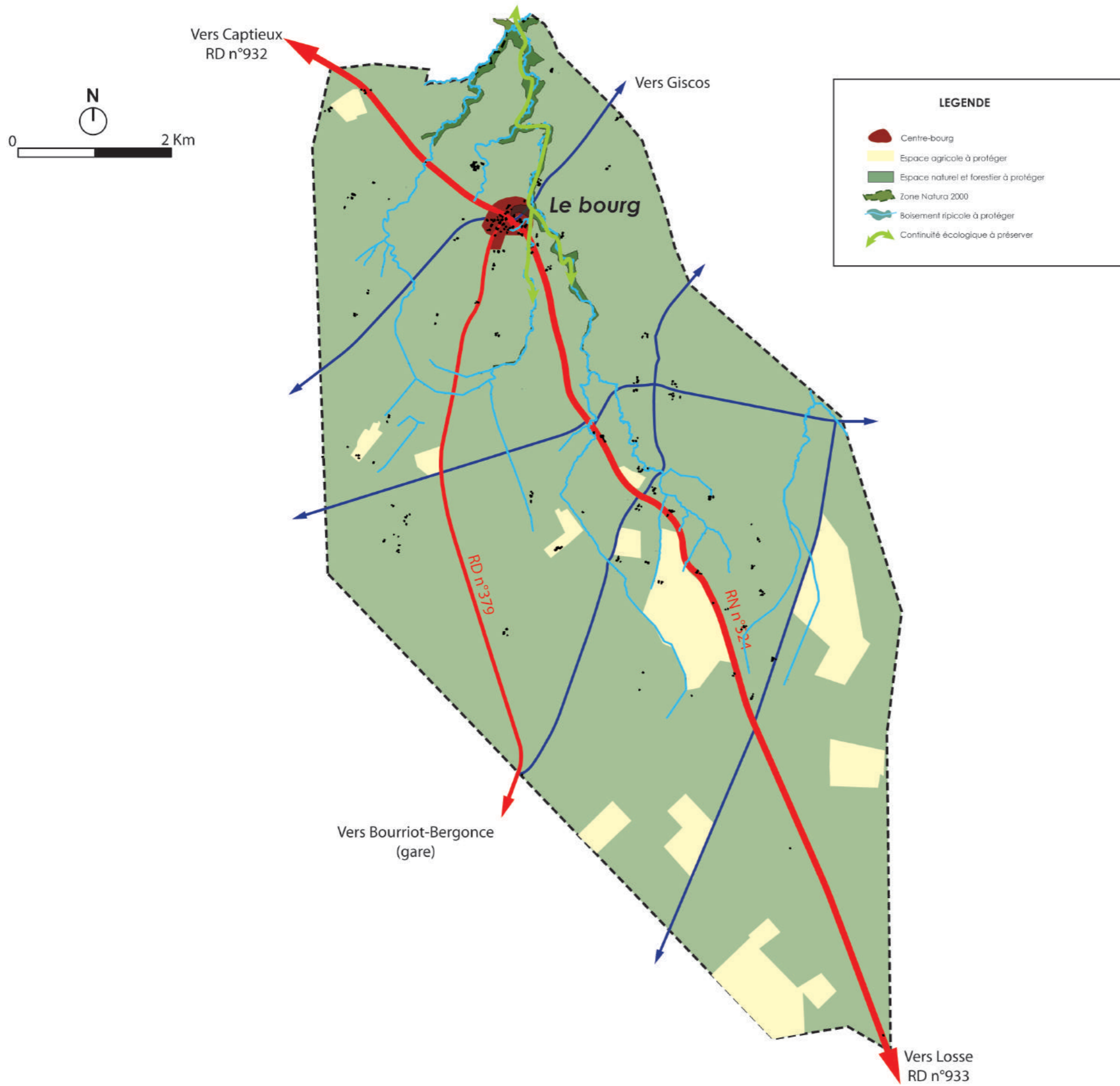
Le SRCE d'Aquitaine est actuellement en cours d'élaboration, avec pour perspective la mise en œuvre d'un plan stratégique fin 2012.

► LA TVB SUR MAILLAS

La trame verte : le territoire de Maillas est en grande partie composé de boisements (5 000 ha soit 80%), de landes ouvertes et de cultures en clairière dans la pinède.

Cette physionomie est favorable à la fréquentation par la faune des grands mammifères qui bénéficient de grandes étendues boisées, mais également à l'avifaune inféodée aux milieux forestiers ; on dénote peu de fortes discontinuités liées à des infrastructures majeures difficilement franchissables (routes départementales, voies communales, ...) ; seul le bourg est véritablement constitutif d'obstacles aux flux biologiques qu'il assume la trame verte.

La trame bleue est relativement présente sur Maillas et constitutive essentiellement des affluents du Ciron, à savoir le Thus et le Luxey. La trame bleue est orientée Nord-Ouest/Sud-Est et se densifie au Nord du territoire ; cette trame s'accompagne de façon continue d'une ripisylve constitutive de la trame verte, même lorsqu'elle traverse le bourg.



II-5. ANALYSE PAYSAGERE : Maillas : un exemple de commune forestière caractérisée par une centralité affirmée

Les communes du SIVU se caractérisent par différents types d'organisation urbaine. En effet, bien que pouvant être toutes qualifiées de communes forestières on distingue plusieurs typologies de communes.

Ainsi, les communes du SIVU se distinguent soit :

- par la présence d'une polarité affirmée (Lencouacq, Maillas ou Vielle-Soubiran)
- par la présence de plusieurs polarités urbaines (Arue et Bourriot-Bergonce)
- par aucune centralité c'est-à-dire des communes où le bâti est essentiellement diffus (Cachen)

L'organisation urbaine de ces communes dépend par conséquent de la présence ou non d'une ou plusieurs centralités autour de laquelle gravite plusieurs quartiers. Le quartier est en effet caractéristique de l'organisation traditionnelle de l'habitat dans les landes et correspond souvent soit à des regroupements de constructions agricoles soit à des airiaux.

II-5-1. Caractéristiques spatiales de la commune de Maillas

La particularité de la commune de Maillas est d'être organisée autour d'une seule véritable centralité : le bourg.

La notion de quartier est moins importante que pour les communes forestières multipolaires (Arue, Bourriot-Bergonce) ou sans réelle centralité (Cachen).

Le bourg de Maillas s'est structuré, à l'intersection de plusieurs axes de communication (RN 524, RD 379).

A Maillas, la plupart des fonctions urbaines sont regroupées dans le bourg. Seules quelques exploitations agricoles se sont implantées de manière diffuse sur le territoire communal.

Le bourg se caractérise par une identité urbaine assez affirmée. Autour de cette principale polarité, la commune de Maillas se caractérise par la présence de plusieurs regroupements de constructions plus ou moins isolées au coeur du massif forestier. Cela témoigne de la vocation forestière de la commune. En effet, ces regroupements sont constitués soit de constructions agricoles (anciennes ou en cours d'activité) soit d'airiaux

II-5-2. Qualité paysagère des différentes entités

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

■ LE PLATEAU FORESTIER :

➔ Situation

Sur la partie Sud et Est de la commune en limite avec Bourriot-Bergonce et Allons

➔ Caractéristiques

- relief imperceptible
- boisement uniforme de pins maritimes avec variations de la strate herbacée et présence de quelques feuillus en bords de parcelle ou le long des routes
- parcelles de grandes dimensions
- présence de l'eau sous la forme de lagunes

➔ Qualités spatiales des sous unités

- les parcelles boisées

Il s'agit d'un paysage fermé, uniforme, typique, ordonné et marqué par la verticalité des troncs. Les routes et les pistes forestières forment des perspectives rectilignes encadrées par les fronts boisés des parcelles de pins. On trouve des ouvertures à la faveur de coupes à blancs ou des parcelles de jeunes pins formant des clairières.

Les perspectives rectilignes formées par les voies, les clairières habitées et les parcelles fraîchement coupées sont autant de respiration au sein de cette vaste étendue monotone.

La variété des parcelles boisées influe sur la profondeur du paysage, sur la biodiversité et sur les conditions lumineuses engendrées par la frondaison des pins et la succession des troncs.

- En effet, les parcelles de jeunes pins organisés en rangs, à la régularité très marquée, masquent les alentours alors que les futaies adultes allongent leurs longs fûts sombres entre lesquels il est possible d'apercevoir un horizon fragmenté.
- Les parcelles déboisées où subsistent quelques feuillus d'exception (chêne-liège, chêne tauzin, ...) laissent apparaître le sol sableux mis à nu.
- Les parcelles de pins juvéniles s'associent à un sous-étage forestier impénétrable de bruyère, de fougères aigles et de ronces.



- les parcelles de monoculture intensive

L'entité paysagère correspondant à la zone de monoculture intensive concerne essentiellement la partie Sud du territoire. Les paysages qui composent cet espace ont été profondément transformés par l'assèchement de la lande humide et le développement de l'agriculture intensive.

Cette entité paysagère correspond à un paysage composé pour l'essentiel de grandes parcelles vouées à la culture du maïs.

Ces grands espaces (ouverts) à l'intérieur de l'espace forestier (fermé) offrent des repères et procure un sentiment de monotonie. Les seules variations sont apportées par les alignements de feuillus que l'on peut rencontrer le long des routes ou des fossés drainants.

Paysage ouvert, horizontal typique de l'agriculture intensive, qui offre de larges panoramas sur les cultures cernés à l'horizon par les fronts boisés des parcelles de pins. Variations saisonnières.

L'uniformité des boisements (pins maritimes) et par la taille importante des parcelles agricoles confèrent un caractère assez monotone à ce type de paysage. Le relief y est relativement homogène et les variations peu perceptibles. Le caractère humide des sols nécessite un drainage assuré par un réseau de fossés artificiels.



- les airials

La majorité des secteurs d'habitat se regroupe dans des clairières qui s'inscrivent au milieu du massif boisé à proximité des cours d'eau. Les clairières dessinent une constellation d'espaces ouverts à l'intérieur du massif forestier..

Ces clairières habitées prennent souvent la forme d'airials et marquent profondément l'identité paysagère de la forêt landaise en ouvrant de vastes étendues intimistes et fraîches dans la rigidité et la monotonie du massif forestier.

Ces îlots de colonisation agricole situés à l'écart des bourgs ont une physionomie particulière qui s'organise autour de l'unité d'habitation, orientée traditionnellement à l'Est.

Sur une pelouse plantée de vieux chênes, un certain nombre de dépendances (borde, poulailler...) s'organisent aléatoirement autour de l'unité d'habitation. L'espace, ouvert, n'est pas clôturé, mais peut être délimité par des petits fossés (barrat) associés à un talus planté (dougue) Dans tous les cas, le regard file jusqu'à la lisière forestière.



➔ **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
- Pérenniser les activités agricoles existantes et éviter les conflits d'usage avec les constructions à usage d'habitat
- Préserver le caractère ouvert des airials

➔ **Situation**

Sur la partie Nord de la commune

➔ **Caractéristiques**

- relief en légère pente vers le Ciron
- boisements composés de pins maritimes auxquels s'ajoutent des essences liées aux milieux humides au niveau des ripisylves (aulnes, saules, chênes...)
- parcelles de grandes dimensions qui se réduisent aux abords des ripisylves
- présence de cours d'eau (Thus, Verroulis, Luxey)

➔ **Qualités spatiales des sous unités**

- la forêt-galerie

Le terme de forêt-galerie évoque la forêt linéaire de feuillus qui forme une voûte végétale au-dessus des cours d'eau.

Les forêts-galeries se rencontrent le long des ruisseaux du Thus, du Verroulis ou encore du Luxey.

Elles offrent, au-delà de l'intérêt écologique qu'elles suscitent, un univers caché, fait de calme et de sérénité.

Le caractère impénétrable de cette forêt, au tracé sinueux et à l'ambiance mystérieuse, bercée par le fil de l'eau, s'oppose complètement à la rigidité imposante et silencieuse de la futaie de pins.

- Les clairières agricoles

La clairière agricole constitue un paysage ouvert, horizontal, vert tendre, typique.

Elle offre une succession de panoramas sur les champs, cernés à l'horizon par les fronts boisés des parcelles de pins et ponctués par quelques regroupements de constructions sous forme d'exploitation agricole ou d'airials.

A la différence de la zone de monoculture intensive au Sud, les clairières agricoles sont constituées de parcelles agricoles de plus petite taille et se situent à proximité des cours d'eau.

- Les espaces urbanisés

- Le bourg de Maillas

De la même manière que nous avons analysé l'organisation spatiale du territoire à l'échelle des communes, nous pouvons mener cette réflexion à l'échelle des différents bourgs. Sur le territoire du SIVU, nous avons en effet distingué 3 types de bourgs :

Le bourg-clocher

Le bourg ouvert

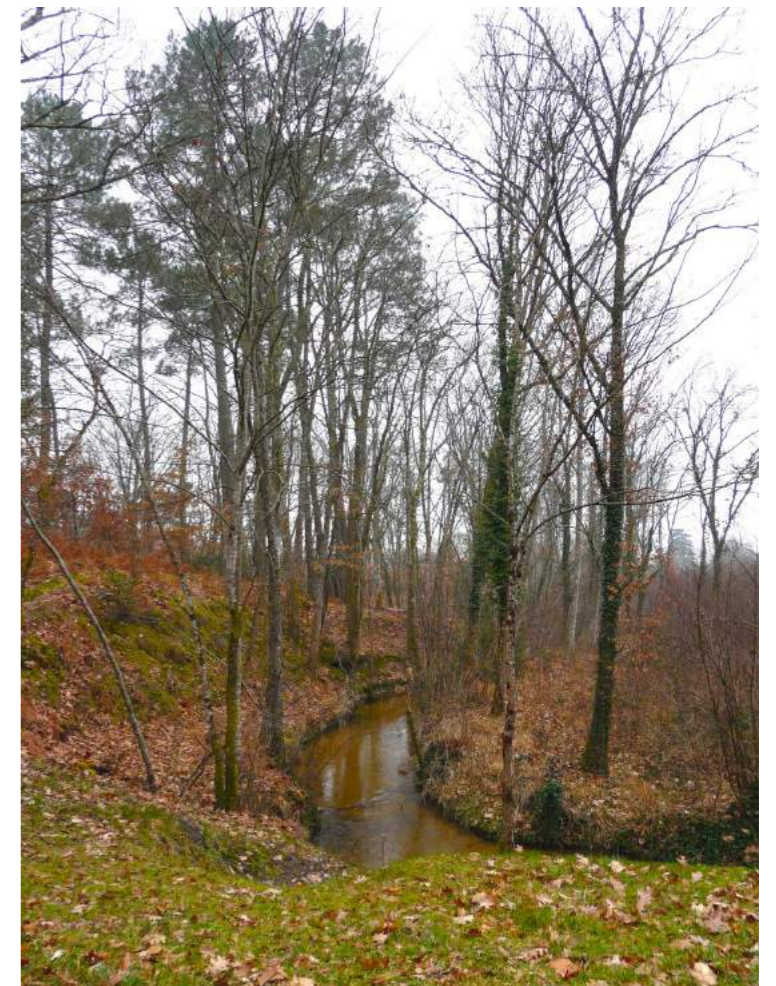
Le bourg-place

Le bourg de Maillas répond aux caractéristiques du bourg ouvert

Le bourg ouvert de Maillas constitue autant une sous-unité du bourg-clocher qu'un type de bourg ouvert au sens strict.

En effet, on retrouve globalement les mêmes caractéristiques que celles qui illustrent le bourg-clocher :

- un bourg qui s'est structuré autour de son église. Le clocher constitue en effet un élément identitaire important et crée un point de repère visuel depuis les abords du bourg.
- l'urbanisation du bourg s'organise autour de l'église et offre ainsi une mise en scène plus ou moins imposante sur le clocher.
- Le bourg de Maillas se limite à la présence de quelques maisons d'habitation, de l'église, d'une mairie, de quelques équipements publics



(salle communale notamment). Par ailleurs, le tissu bâti est peu dense et on remarque la présence d'ouverture visuelle sur le paysage environnant.

Il convient cependant de préciser que le bourg de Maillas est organisé selon l'image de l'airial (implantation du bâti en retrait, discontinu, non-clos et ouvert sur le paysage).

Le bourg de Maillas se caractérise par de vastes espaces ouverts et enherbés entre les constructions.

Ces espaces sont souvent ponctués par des arbres remarquables (chênes notamment) implantés de façon aléatoire. On distingue de manière permanente la silhouette forestière en arrière plan.

L'espace public n'est pas délimité. Il est traité de manière sobre (accotements enherbés, surfaces engravées, ...).



– Les extensions récentes

Les extensions récentes du bourg constituées par le lotissement offrent un paysage minéral en opposition à l'ambiance paysagère caractéristique du bourg ouvert.

Il s'agit d'un paysage marqué par l'omniprésence de la clôture, où le bâti est plus ou moins visible selon la hauteur des clôtures, leur opacité et la taille du jardin.

L'espace public se limite à la voie de desserte.

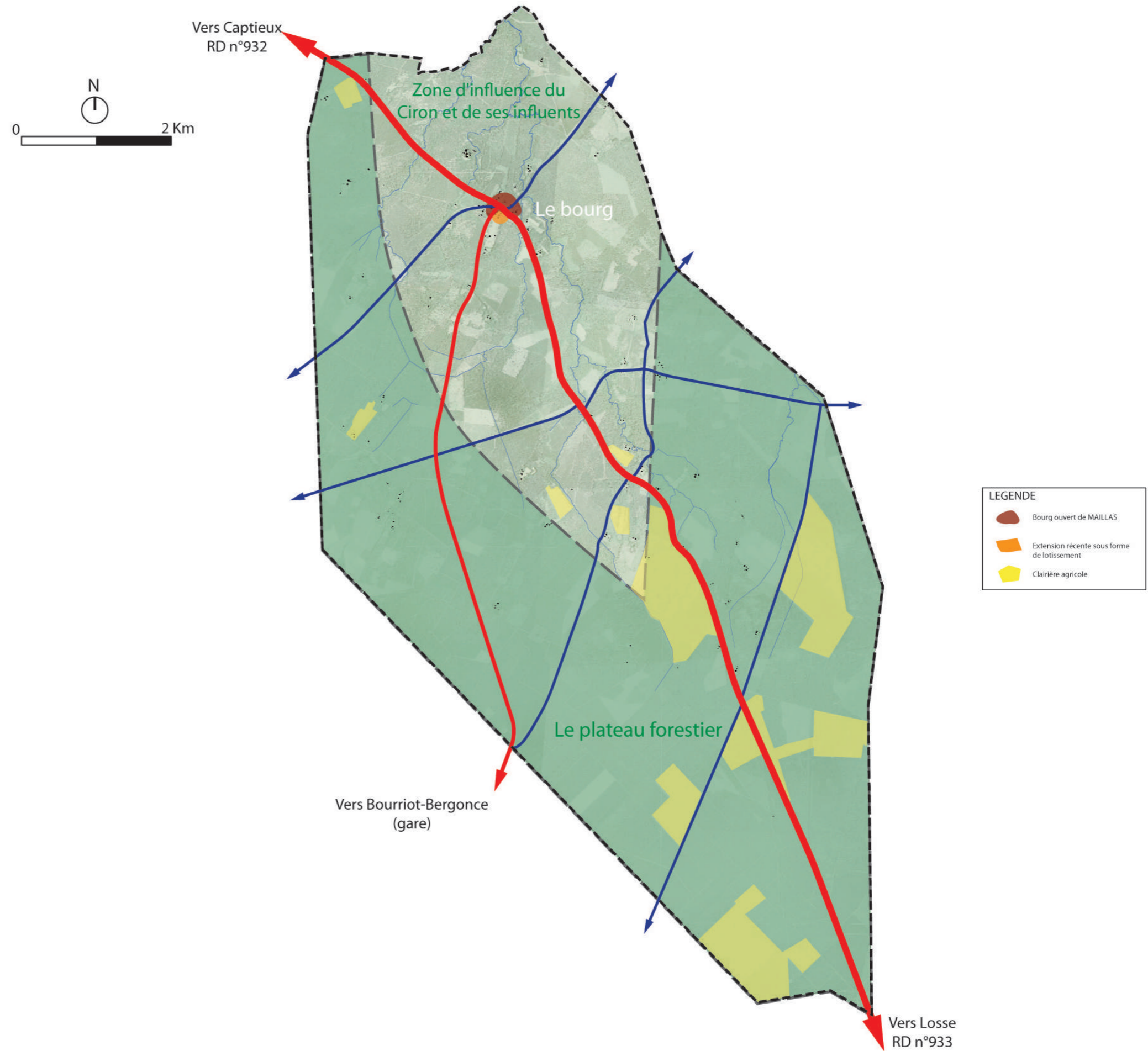
Il s'agit d'une composition en rupture avec le territoire, offrant ainsi un paysage banal, sans qualité particulière, sans identité, sans lien avec le contexte forestier local.



→ **Enjeux**

- Protection stricte des boisements ripicoles

- Maintenir un tissu urbain aéré dans le bourg préservant de larges échappés visuelles entre les constructions.
- Privilégier un développement urbain en épaisseur plutôt qu'une urbanisation linéaire générant des fronts bâtis
- Privilégier un développement urbain à l'image de l'airial (ambiance végétale affirmée, sobriété dans le traitement de l'espace public...)
- Encadrer la gestion des clôtures pour que celles-ci ne nuisent pas au caractère ouvert du bourg.



II-6. UN TERRITOIRE SOUMIS À PLUSIEURS RISQUES

► Le risque feu de forêt

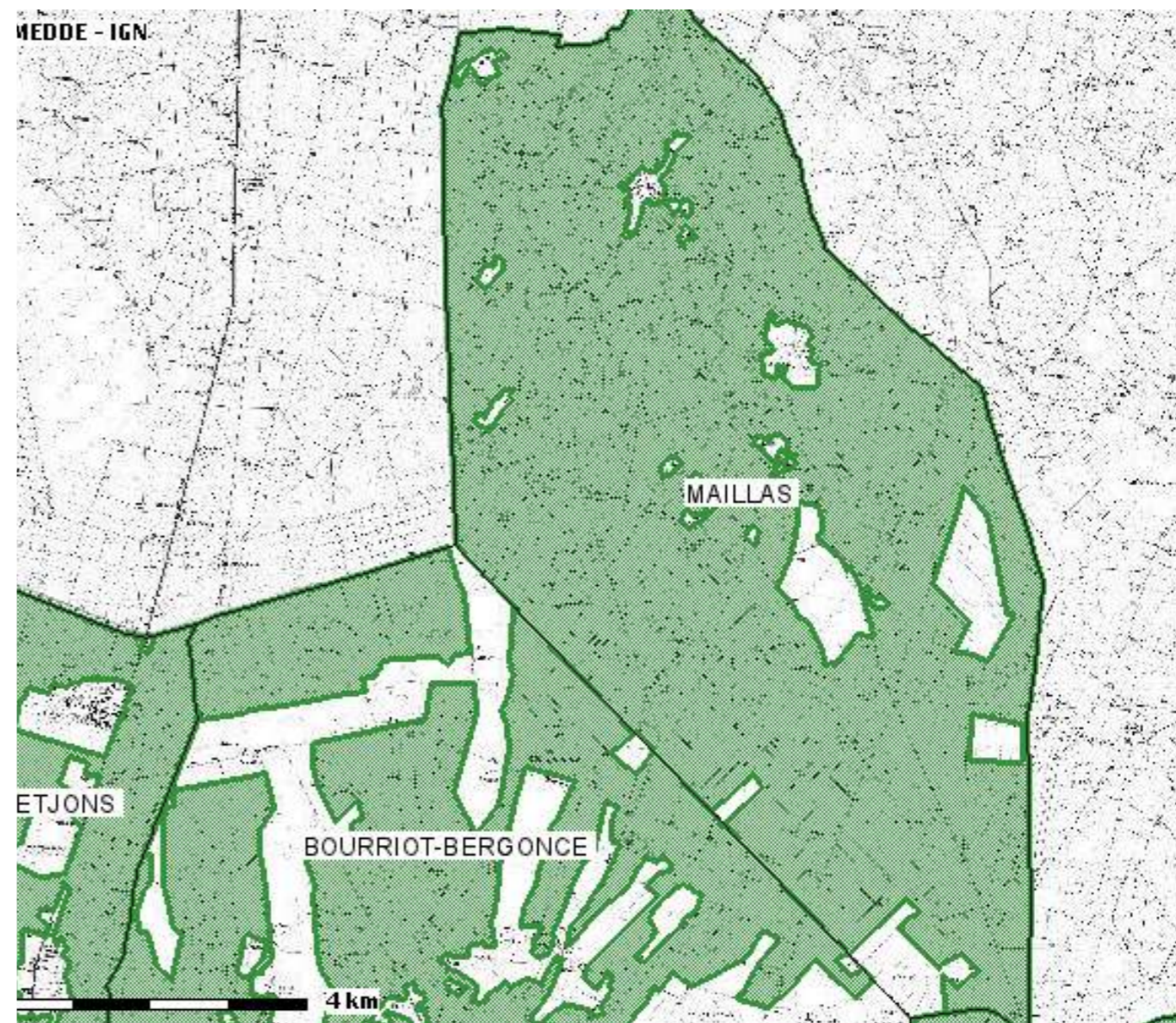
La commune de Maillas est concernée par le risque incendie de forêt identifié dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). Une cartographie de l'aléa a été transmise par le Préfet à la commune.

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

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

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

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



► Risque retrait-gonflement des argiles

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

◆ Nature du phénomène :

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

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

Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

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

◆ Mesures préventives :

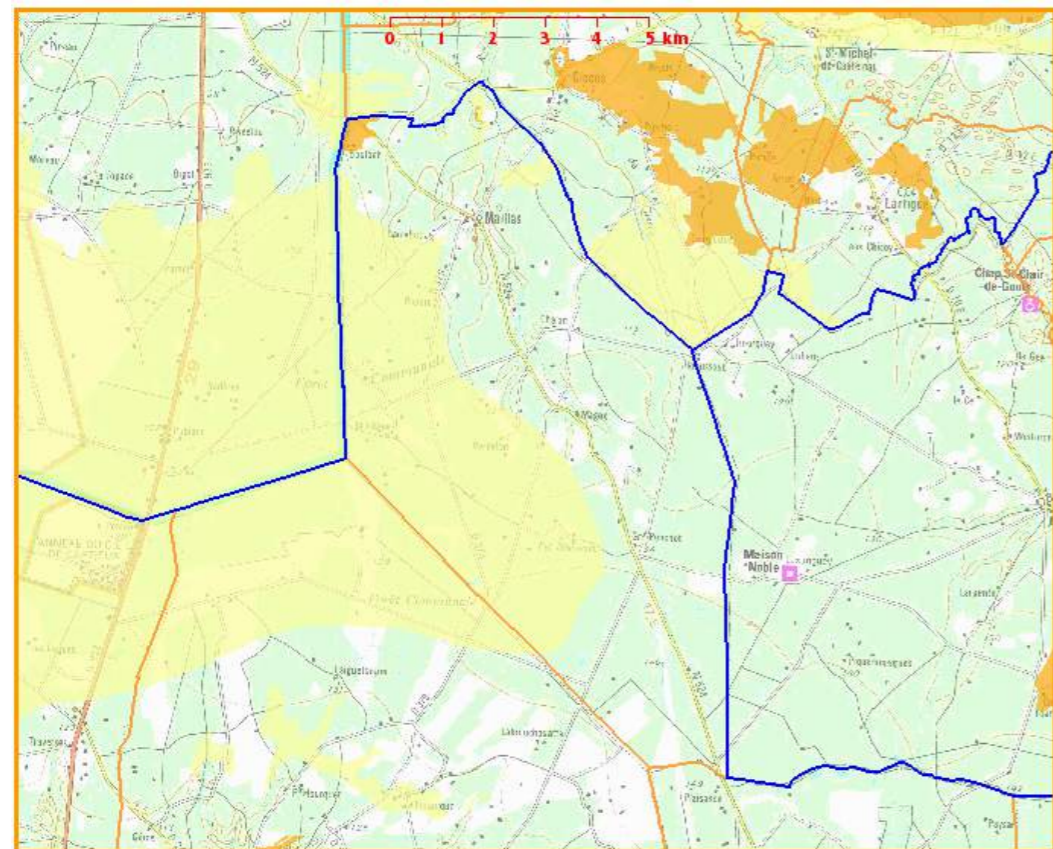
On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

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

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

Quelques préconisations peuvent donc être proposées :

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



Légende des argiles

- Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul

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

► Le risque technologique

La Commune est concernée par le risque transport de matières dangereuses par canalisations de gaz. En effet, la Commune de Bourriot-Bergonce est traversée par la canalisation de gaz DN 900 Lussagnet-Captieux Est.

Cependant, cette canalisation de gaz n'impacte pas de zones à enjeux de type «Bourg» ou «quartiers d'habitat constitués».

III. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

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

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

III-1-1. Le préambule intercommunal

Afin de tirer profit de l'émergence de nouveaux projets pour redynamiser son territoire tout en assurant une préservation de son identité, le SIVU regroupant les communes d'Arue, Bourriot-Bergonce, Cachen, Lencouacq, Maillas et Vielle-Soubiran a souhaité engager une réflexion à l'échelle intercommunale afin d'identifier les enjeux et les grandes orientations d'un projet de territoire.

Dans ce cadre, un diagnostic communautaire a été réalisé au cours de l'année 2008, 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. Les 6 PLU déclinés dans les 6 communes du territoire du SIVU, s'inscrivent dans la continuité de cette démarche commune d'aménagement du territoire qui vise une cohérence d'ensemble.

III-1-2. Les grandes orientations du PADD de Maillas

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

■ LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN

- ◆ A l'échelle communale : réserver les voies primaires (RN 524 et RD 379) à une fonction de déplacement à l'échelle supra-communale et non de support à l'urbanisation.
Les voies primaires ont en effet une fonction de déplacement à une échelle supra-communale, sur lesquelles la vitesse des véhicules n'est pas compatible avec la desserte d'un habitat individuel et constitue par conséquent une source d'accident de la circulation.
- ◆ A l'échelle du bourg: Structurer l'organisation du bourg autour d'un réseau de voies nouvelles qui assure un développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire, en continuité de l'urbanisation existante et qui privilégie les voies de bouclage plutôt que les impasses.

A travers cette orientation, il s'agit de promouvoir, dans le cadre du développement futur, une organisation rationnelle, plutôt que favoriser une juxtaposition d'opérations d'aménagement ou

de constructions isolées qui conduirait à des quartiers fonctionnant selon un mode introverti sans lien avec le reste du tissu urbanisé.

- ◆ Développer les mobilités durables, tant à travers la création de liaisons douces (piétonnes/cyclables) qu'à travers le développement de politiques communautaires telles que le covoiturage et/ou le transport à la demande. A travers ces modes de déplacements alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, il s'agit de limiter les gaz à effets de serre et participer ainsi à améliorer la qualité de l'air et lutter contre le réchauffement climatique.
- ◆ Prévoir le développement des communications numériques à l'échelle du territoire communautaire de manière à tenir compte des objectifs définies par les lois du Grenelle de l'environnement.

■ LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

- ◆ Donner la priorité de développement du bourg à l'appui d'un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine :
 - qui bénéficie d'une aptitude des sols favorable pour la mise en œuvre d'un assainissement autonome
 - qui prend en compte les espaces situés dans le rayon de proximité urbaine de 250m permettant ainsi au bourg de Maillas de conforter les différentes fonctions urbaines qui leur sont attachés (proximité des équipements publics).
 - définie dans un souci de développement en épaisseur qui limite l'étirement le long des voies, et cherche à établir des liaisons entre le lotissement réalisé récemment et l'urbanisation future.

Ces principes visent à promouvoir un développement compact et équilibré autour des deux centralités historiques et éviter ainsi les tendances à l'étirement le long des voies départementales qui tendent à brouiller la lecture des limites traditionnelles «ville/forêt».

Le confortement des enveloppes urbaines du bourg vise à circonscrire des périmètres au sein desquels existent encore de grandes capacités de développement à mobiliser avant d'aller chercher une extension au-delà sur les espaces forestiers.

Cette orientation tend à répondre au principe de consommation économe du territoire, de limitation du mitage des espaces naturels et forestiers; par ailleurs ces deux enveloppes urbaines correspondent aux 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 doit s'accompagner de la création d'une nouvelle voie 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 doit conduire, à terme, à générer un tissu urbain cohérent qui met en liaison les différents secteurs de développement du centre-bourg.

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

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

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 et le Programme Local de l'Habitat qui mettent en exergue les enjeux d'une diversité d'habitat.

- ◆ Stopper le développement sur le reste du territoire dans un souci de limitation du mitage, en permettant toutefois au bâti existant d'évoluer dans des proportions contrôlées.

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

Pour cela, un objectif de modération de la consommation des surfaces agricoles a été fixé au regard du bilan constaté ces dix dernières années sur la commune. Ainsi, grâce à la mise en œuvre du PLU, il s'agit de passer d'une consommation moyenne de 2,71 logements/ha à 5 logements/ha.

■ LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

- ◆ La prise en compte de la biodiversité, de la forêt, 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 Maillas les principes suivants :

- la protection des corridors écologiques correspondant aux boisements ripicoles le long des ruisseaux de la commune et notamment le Thus et le Luxey ;
 - la protection des terres agricoles cultivées ;
 - la protection de l'identité forestière, dans lequel le massif forestier joue un rôle tant économique qu'identitaire.
- ◆ Permettre l'évolution du bâti existant sur le reste du territoire en autorisant les extensions et la création d'annexes aux logements (garage, dépendance...) Cette disposition s'inscrit dans le principe de protection et de renouvellement de l'habitat rural qui doit, au même titre que la construction neuve, être considéré comme un vecteur de développement ; pour cela le PADD prescrit une certaine évolutivité par

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

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

III-2. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES

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

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

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

III-2-1. Perspectives démographiques pour la commune de Maillas

Le territoire de la Communauté de Communes de Roquefort a connu au cours de la décennie 2000 un retour à la croissance démographique (+ 477 nouveaux habitants entre 1999 et 2007), après une longue période de stagnation. Les six communes membres du SIVU souhaitent donc perpétuer cette amélioration et maintenir une situation de croissance démographique pour les 10 prochaines années.

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 ; En ce qui concerne Maillas, il en ressort le positionnement suivant en terme d'accueil de nouveaux ménages :

■ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

	1982	1990	1999	2012
population totale	122	102	114	114

Rythme de croissance	1882/1990	1990/1999	1999/2012
Maillas	- 2 hab./an	+1,2 hab./an	+ 0 hab./an
	- 1,8%/an	+1,1 %/an	+ 0,0 %/an
Canton de Roquefort	+ 4 hab./an	- 4 hab./an	+ 82 hab./an
	+ 0,06% /an	- 0,05% /an	+ 1,1%/an

Plusieurs remarques sont à retenir de ces tableaux :

- La première étant que le contexte du canton de Roquefort a retrouvé une dynamique de croissance démographique depuis 1999
- La seconde est que Maillas se distingue des tendances observées à l'échelle du canton puisque sa situation démographique a stagné depuis 1999.

■ HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

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

- Une hypothèse basse de -0,5%/an correspondant à un scénario de baisse comparable à celle des années 1990 dans lequel le solde migratoire ne parviendrait pas à compenser le déficit du solde naturel.
- Une hypothèse médiane de +1,1 %/an équivalent aux tendances observées sur la commune entre 1990 et 1999 et qui correspondant à un scénario fondé sur un solde naturel à l'équilibre et un solde migratoire qui continue de progresser.
- Une hypothèse haute de +2 %/an correspondant à un scénario volontariste fondé sur la conjonction d'un solde naturel et d'un solde migratoire positif.

	Hypothèse basse (- 0,5 %/an)	Hypothèse médiane (+ 1,1 %/an)	Hypothèse haute (+2 %/an)
Croissance sur 10 ans	-6 habitants	+13 habitants	+25 habitants
Croissance annuelle	-0,6 hab./an	+1,3 hab./an	+2,5 hab./an
Population 2021	108 habitants	127 habitants	139 habitants

Ces trois hypothèses permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec au terme des 10 prochaines années une prévision susceptible de varier entre 110 habitants et 140 habitants.

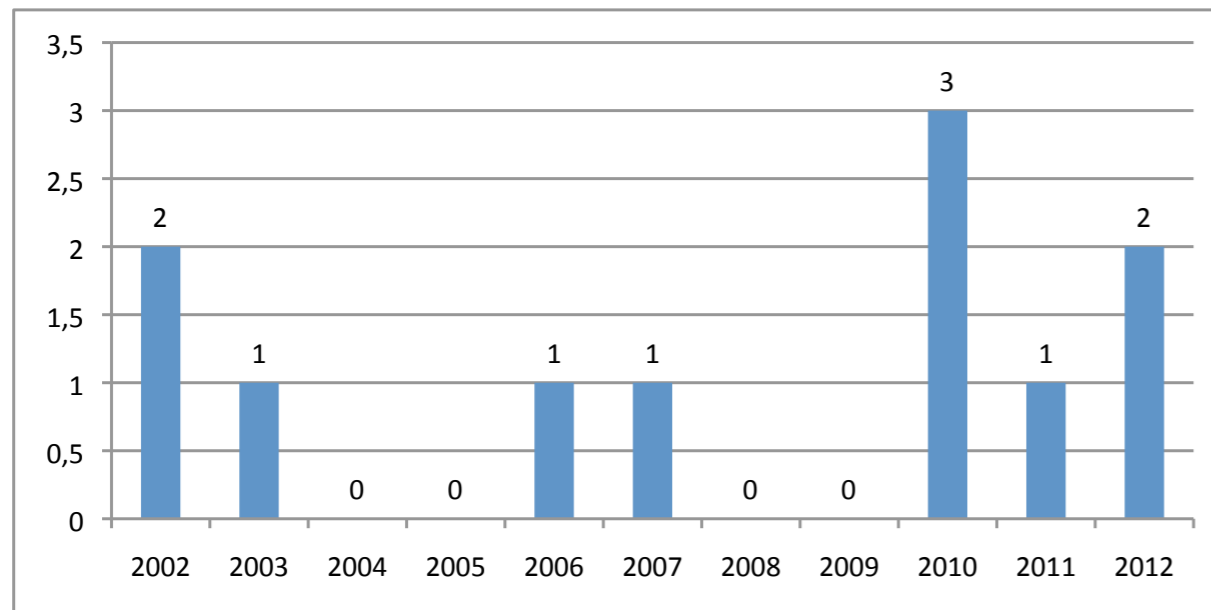


III-2-2. Les besoins en logements pour Maillas et la cohérence avec la capacité d'accueil du PLU

Maillas constitue une commune forestière qui souhaite prendre part de manière soutenue au développement démographique que s'est fixé les communes membres du SIVU. En effet, Maillas est soucieuse de préserver son identité forestière mais souhaite néanmoins pouvoir être confortée dans une démarche de développement urbain en épaisseur prioritairement autour du bourg et à travers la réhabilitation et l'évolution limitée du patrimoine bâti existant.

A ce titre, la commune se positionne sur une hypothèse de renforcement de tendance qui, entre 1999 et 2008, était établie sur une base d'accueil de 1 à 3 ménages par an.

PC déposé pour 1 logement neuf



Source : mairie Maillas

■ LES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LA PÉRIODE 2013-2023

Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
0 logements	7 logements	15 logements

Les besoins en logements sont fondés selon les différentes hypothèses de croissance démographiques. En effet, les hypothèses de croissance démographique définies ci-dessus sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de 1,9 personnes par foyer correspondant aux indicateurs observés actuellement sur la commune.

Calcul de la capacité d'accueil du PLU

Zones	lieu-dit	Capacité brute		Coefficient minorateur	Capacité nette
		Superficie (ha)	Nombre de logements (ratio 5 logts/ha)		Nombre de logements
U	Le Bourg	-	-	-	3
1AU	Le Bourg	3,13	15	0,33	11
TOTAL				0,33	14

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

- Application d'une construction nouvelle par parcelle disponible en zone U ;
- En zone 1AU, application d'un ratio de 5 logements/ha correspondant à l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et forestiers fixé par le PADD. Ce ratio correspond aux surfaces permettant d'intégrer les futurs logements et les espaces collectifs correspondant aux voiries et espaces paysagers à intégrer dans les opérations d'aménagement. Ces derniers étant par ailleurs défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement (20% d'espaces verts imposés auxquels il convient d'ajouter en moyenne 15% pour la voirie).
- En zone 1AU, application d'un coefficient minorateur de 0,33 pour prendre en compte les freins à l'urbanisation susceptibles de peser sur ces espaces (stratégie patrimoniale, morphologie du parcellaire, ...)

La capacité d'accueil de la zone 1AU après pondération s'élève à 2,3 ha soit 11 logements à laquelle il convient d'ajouter 3 parcelles disponibles au bourg.

Les zones U et 1AU du PLU sont, en fonction d'une densité moyenne de 5 logts/ha, en mesure de générer environ 14 logements, soit en capacité de répondre à l'objectif d'accueillir environ 25 nouveaux habitants durant les 10 prochaines années.

III-2-3. 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 02 Février 2011 ; cette enquête a permis de mettre en perspective l'ensemble des dépenses nécessaires à la mise en œuvre du PLU de Maillas, de façon à en apprécier la faisabilité financière et sa programmation dans le temps.

■ LES BESOINS EN MATIÈRE D'EAU POTABLE

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

La zone U et 1AU du bourg bénéficie d'un réseau AEP Ø 80/90 le long de la RN 524

■ LES BESOINS EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT

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

En effet, les différents secteurs de développement envisagés dans le bourg présentent une aptitude des sols assez favorable.

Ainsi, les filières d'assainissement préconisées sur les autres secteurs concernent des tranchées d'épandage à faible profondeur qui ne génèrent pas de rejets.

■ LES BESOINS EN MATIÈRE SCOLAIRE

Maillas ne dispose d'aucune école sur son territoire et fonctionne en regroupement avec les communes de Captieux et Escaudes.

Ces écoles sont en mesure de répondre aux besoins des nouvelles populations appelées à s'installer sur le territoire de ces trois communes.

■ LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS SUR MAILLAS

Maillas dispose d'une offre d'équipements qui se limite à une salle des fêtes. Aucun besoin particulier n'a été recensé en matière d'équipements publics.

■ LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES SOCIAUX

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

➔ L'accueil des enfants :

La Communauté de Communes du Pays de Roquefort dispose d'un C.L.S.H. qui assure l'accueil périscolaire avant et après l'école, les mercredis et durant les petites et grandes vacances scolaires.

➔ Les équipements sociaux :

La Communauté de Communes du Pays de Roquefort bénéficie d'un CIAS : le CIAS du Pays de Roquefort. Ce CIAS regroupe depuis peu le CIAS de Roquefort/Sarbazan et le CIAS de la Douze

Par ailleurs, la Communauté de Communes du Pays de Roquefort organise un service de portage de repas à domicile.

III-2-4. Les besoins en matière de développement économique

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

Face à l'ensemble de ces besoins, la Communauté de Communes du Pays de Roquefort 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. Pour cela, parmi les 6 communes du SIVU, seule la commune d'Arue a été retenue comme territoire pouvant accueillir une nouvelle zone d'activités économiques. En effet, le PLU d'Arue a défini une zone dédiée au développement économique. Cette zone d'activités s'appuie sur le lotissement artisanal réalisé entre la déviation de Roquefort (RD932) et la RD932N et sur la scierie Labadie. L'enjeu consiste par conséquent à conforter ce pôle d'activité en assurant un développement urbain cohérent et intégré paysagèrement. En effet, la situation de ce nouveau pôle économique au regard de l'A65 et de la RD932 constitue un atout à valoriser (proximité de l'échangeur, effet de vitrine...) mais qui nécessite des conditions d'aménagement urbains et paysager à définir. La volonté d'optimiser le foncier de ce secteur a conduit la collectivité à réaliser une étude visant à déroger aux reculs imposés par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme vis-à-vis de l'A65 et de la RD 932.

Pour autant, la commune de Maillas souhaite pouvoir répondre à quelques projets de développement économique. En effet, la commune accueille aujourd'hui une entreprise (LTL) le long de la route de Giscos. A ce titre, la commune souhaite d'une part permettre à cette entreprise d'évoluer et d'autre part offrir une offre d'accueil pour une ou deux entreprises supplémentaires.

III-2-5. Les besoins en matière d'agriculture et de sylviculture

■ L'ACTIVITÉ AGRICOLE A L'ECHELLE DU SIVU

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 intercommunal mais participent aussi à l'économie locale, conduisent à lutter contre ce phénomène et protéger au mieux le potentiel exploitable.

Les besoins de protection s'expriment à deux niveaux :

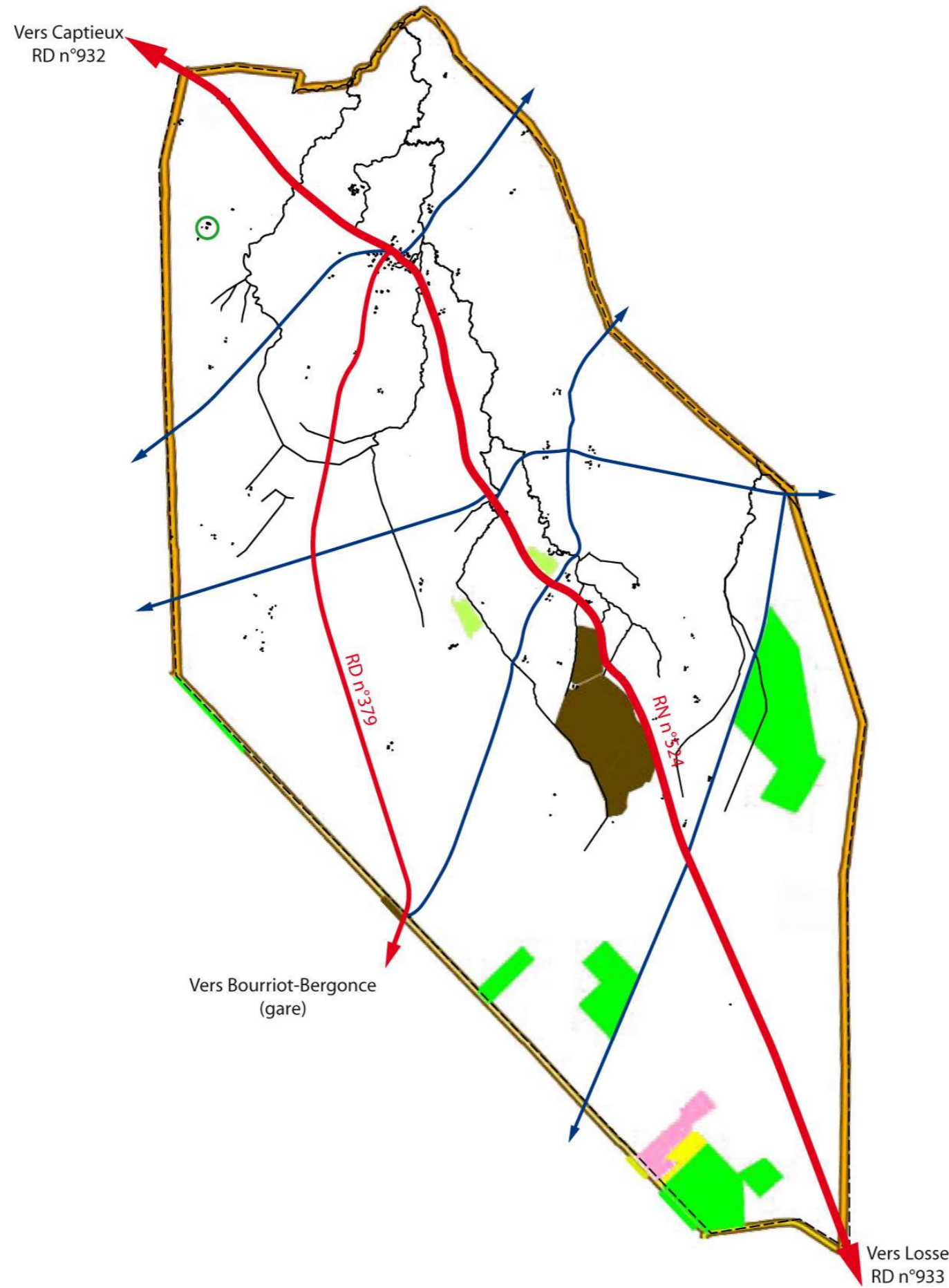
- d'une part à l'encontre des exploitations en activité ; pour cela une enquête a été menée dans chaque commune afin de recenser les exploitants, leurs perspectives à court, moyen et long terme (afin notamment de cerner les cas de retraites agricoles à court terme et apprécier les possibilités de reprise de l'activité, des bâtiments et des terres), et les terres exploitées ou non et leur qualité agronomique.
- d'autre part à l'encontre des terres à potentialité agricole, qui peuvent aujourd'hui ne pas être mises en culture pour des raisons conjonctuelles, mais présentent un capital exploitable à protéger pour les générations futures ;

■ L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SYLVICOLE A L'ÉCHELLE DE MAILLAS

Parallèlement à l'exploitation de la forêt de production, l'activité agricole est encore présente sur Maillas. Elle est essentiellement caractérisée par une activité de céréaliculture (maïs).

Sur la commune il n'existe plus qu'un seul siège d'exploitation situé à Grand Lucmaysouaou au Nord-Ouest de la commune.

Afin d'éviter les conflits d'usage entre constructions agricoles et habitat, les zones de développement urbain définies dans le PLU respectent des distances minimum entre ces différentes constructions.



LEGENDE

	Maïs grain et ensilage
	Légumes-Fleurs
	Tourneols
	Prairie
	Semences
	Siège d'exploitation agricole

III-2-6. Les besoins en matière de protection de l'environnement

■ A L'ECHELLE DU SIVU

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

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

■ A L'ÉCHELLE DE MAILLAS

Maillass est caractérisée par la présence de milieux naturels sensibles notamment le réseau hydrographique correspondant aux affluents de la vallée du Ciron (le Thus et le Luxey).

Ce réseau hydrographique est accompagné par la présence de boisements ripicoles qu'il convient de protéger en raison de leur rôle :

- De maintien de la stabilité des berges
- De filtre des matières polluantes qui pourraient éventuellement être générées par l'activité agricole
- De lieu privilégié pour la faune locale (corridor écologique)

Les différents affluents du Ciron présents sur le territoire de Maillas sont protégés au titre de la Directive Habitat du réseau Natura 2000. Ils ont par conséquent fait l'objet d'une protection très stricte qui limite les occupations du sol de ces secteurs aux équipements d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion et à l'entretien de ces milieux.

Par ailleurs, cette protection s'accompagne par un classement des boisements ripicoles au titre des Espaces Boisés Classés à conserver de manière à préserver leur rôle de corridor écologique.

Enfin, les orientations retenues dans le PLU notamment en matière de zones constructibles n'est pas de nature à engendrer d'incidences notables sur ces milieux naturels sensibles (cf. partie 4).

III-3. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION 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, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

La zone U comprend :

- une zone U qui couvre le bourg ouvert de Maillas
- une zone UY correspondant aux terrains qui accueillent l'entreprise LTL et la parcelle voisine le long de la route de Giscos

➡ JUSTIFICATIONS DE ZONAGE

▶ La zone U

La délimitation de la zone U s'appuie sur l'identification d'une morphologie urbaine homogène qui correspond essentiellement au bâti traditionnel de bourg implanté en ordre discontinu et en retrait des voies et emprises publiques. Cette morphologie urbaine correspond au noyau bâti autour de la mairie et du lotissement existant.

▶ La zone UY

La zone UY couvre un espace où s'est déjà implantée une activité économique et qui bénéficie d'un accès depuis la route de Giscos. La zone UY intègre par ailleurs la parcelle voisine (parcelle 35a).

L'objectif du classement UY est de permettre d'une part à ce tissu économique d'évoluer à la faveur d'un règlement adapté aux besoins des bâtiments artisanaux et d'autre part de répondre aux besoins communaux à travers l'accueil d'une ou deux nouvelles entreprises. Cette disponibilité pourrait par ailleurs permettre de relocaliser le hangar situé dans le bourg et qui est susceptible d'occasionner des nuisances vis-à-vis des constructions voisines à usage d'habitat.

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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

Le PLU prévoit :

- une zone 1AU dans le bourg qui, au regard de sa desserte satisfaisante en réseaux publics étudiée dans l'enquête réseaux de Février 2011, pourra s'ouvrir à l'urbanisation à l'approbation du PLU ;

➡ JUSTIFICATIONS DE ZONAGE

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

▶ La zone 1AU du bourg

Cet espace correspond à un vaste îlot disponible à l'Est du lotissement existant. Compte tenu de l'étendue de cet espace (3ha) 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. Cette zone 1AU revêt un caractère stratégique dans la mesure où elle se situe à proximité de la mairie et du restaurant. Par ailleurs, elle s'appuie sur des limites cohérentes (boisements, fossé) et son aménagement permettrait par le biais d'une nouvelle voie de bouclage de donner de l'épaisseur au bourg.

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

Rappel de l'article R.123-7 :

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

La commune a souhaité retenir un principe de «potentialité agronomique», à savoir une terre bénéficiant de divers atouts pour une mise en culture (qualité pédologique, exposition, topographie, ...).

L'ensemble des terres classées en zone A, constitue également une «assiette» la plus large possible pour permettre l'installation de jeunes exploitants.

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

Rappel de l'article R.123-8 :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment

du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

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

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

Les zones N qui sont délimitées dans le PLU correspondent :

- à l'ensemble du massif forestier
- à des milieux naturels sensibles à protéger au titre de milieux d'accompagnement qui participent également à une biodiversité animale et végétale ;

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.

Les zones N qui sont délimitées dans le PLU correspondent :

- à des milieux naturels sensibles à protéger au titre de la biodiversité animale et végétale qu'ils confèrent au territoire ; la partie concernée par le site Natura 2000 fait l'objet d'un classement spécifique Nna comme le DOCOB des affluents du Ciron le préconise; son périmètre s'appuie sur celui proposé dans le cadre du DOCOB ;
- à des espaces qui participent à l'identité paysagère du territoire dont la particularité en secteur forestier réside dans l'alternance de boisements et de micro-espaces ouverts à l'occasion d'une trace d'activité rurale révolue ou de la présence du réseau hydrographique ; à l'échelle du micro-paysage la présence des espaces boisés participent également de la qualité du cadre de vie de l'habitat, qu'il soit aggloméré en hameau ou dispersé ;
- à l'ensemble du réseau hydrographique du bassin versant des affluents du Ciron, à savoir les ruisseaux du Thus et du Luxey ainsi que leurs milieux d'accompagnement dans un périmètre plus large qui sont constitutifs de la trame bleue. La trame bleue formée des cours d'eau et masses d'eau et de leurs bandes végétalisées constituent une continuité territoriale qui remplit une importante fonction biologique au niveau des habitats faune/flore, mais aussi paysagère en permettant la lecture du réseau hydrographique et de la topographie dépressionnaire dans laquelle il s'inscrit. Lorsque ces espaces riverains de la trame bleue supportaient encore une végétation ripicole, celle-ci a fait l'objet d'une protection au titre d'Espace Boisé Classé à protéger afin de la pérenniser ;

- aux espaces forestiers qui constituent un écran boisé aux espaces bâtis et participent de leur qualité d'environnement proche ;
- aux espaces boisés de plus grande étendue et les espaces ouverts d'anciennes clairières agricoles qui, sans avoir plus de vocation directement agricole, participent d'un statut d'espace rural qui appellent malgré tout une protection et une inconstructibilité ;
- à des airiaux dont la qualité spatiale et bâtie appelle des dispositions particulières ;

La limitation de la diffusion d'un habitat dispersé en milieu forestier répond également à la prise en compte du risque incendie de forêt.

Au sein de la vaste zone N inconstructible, destinée à préserver le territoire du mitage, un certain nombre de secteurs de zone correspondant à l'application de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, sont définis ; ils répondent à la prise en compte de l'état actuel du territoire, à savoir la pré-existence d'activités et d'habitat antérieurs au PLU, dont la commune souhaite favoriser une certaine évolutivité, limitée et sans incidence notable sur l'environnement ; ont ainsi été classés les secteurs de zone suivants :

- des secteurs Nh sur toutes les constructions existantes ainsi que leurs annexes et leurs dépendances dans le cadre d'un contour de zone délimité autour de l'unité foncière; le règlement d'urbanisme permet une évolutivité de ce patrimoine, à savoir des agrandissements limités à 50% de la surface de plancher existante et à des changements de destination limités à 120m².
- un secteur Nha correspondant au siège d'exploitation agricole encore présent sur la commune afin qu'il puisse accueillir de nouvelles constructions agricoles, mais également 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;
- un secteur Nna sur les espaces protégés dans le cadre du site Natura 2000, dans lequel aucune autre utilisation du sol autre que celle nécessaire à la gestion du site n'est autorisée.

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

Le zonage définit, par ailleurs, une disposition au titre des EBC à protéger sur les boisements qui s'étendent sur la commune :

- au titre de la trame bleue à laquelle ils participent de part et d'autre des cours d'eau du Thus et du Luxey. Ces ruisseaux jouent en effet un rôle au titre de milieux supportant et accueillant une biodiversité faune/flore sur le grand territoire et notamment pour les grands mammifères qui nécessitent de vastes continuités boisées pour leurs déplacements ;
- une fonction de limite à préserver au contact des secteurs de développement urbain (zones U et 1AU) et d'espace tampon aux abords des principales infrastructures routières (RN 524 notamment pour préserver la vocation boisée de ces terrains et garantir par conséquent une qualité paysagère le long de cette axe) ;
- au titre de la fonction de puits de carbone que remplit les masses végétales ; en effet, la forêt en consommant du CO₂ par sa croissance, participe à réduire la production de CO₂.

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

Préalablement à l'élaboration des documents d'urbanisme, les communes adhérentes au SIVU 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 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 à vocation d'habitat (U)

➔ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

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

- Prendre en compte le caractère ouvert du bourg ancien
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements collectifs, espaces publics ...) tout en préservant le tissu bâti de risques de conflit d'usage avec d'autres activités possiblement nuisantes (activité agricole, ...)
- Traduire les enjeux de préservation du patrimoine bâti

➔ JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.

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 et disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Article 5 : superficie minimale des terrains

- L'application de la loi ALUR ne permet plus de réglementer la superficie minimale des terrains.

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

- En zone U, il est imposé une implantation à 10m minimum de la limite d'emprise de la RN 524 afin de tenir compte du caractère routier de cet axe. Bien que classée en voie à grande circulation, le recul de 75m minimum par rapport à l'axe ne s'applique pas car la zone U correspond à des espaces situés en agglomération.
- Concernant les autres voies, les implantations des constructions nouvelles doivent être réalisées avec un retrait minimum de 5m de manière à permettre la création d'une place de stationnement.
- 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,
 - pour les annexes et les piscines, de manière à optimiser l'utilisation du parcellaire constructible.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En zone U il est imposé un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives afin de tenir compte du caractère ouvert du bourg de Maillas.
- Il s'agit par ailleurs de ne pas créer des espaces inaccessibles, qui pourraient conduire à rendre inexploitable des fonds de parcelles dans l'hypothèse de redivision foncière, ou inaccessibles aux engins de défense contre l'incendie.
- Afin de prendre en compte le risque de feu de forêt, ce recul est porté à 6 m 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 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,
 - pour les annexes et les piscines, de manière à optimiser l'utilisation du parcellaire constructible.

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.

Article 9 : emprise au sol

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.

Article 10 : hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions fixée à 9m au faitage, ce qui correspond aux hauteurs actuellement observées pour les maisons du bourg.
- Afin de répondre aux besoins d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles pour les constructions nécessaires aux services publics et à l'intérêt collectif.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

L'article 11 décline les principes de traitement et d'implantation développés dans la charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage réalisé en 2008, préalablement à l'élaboration des documents d'urbanisme des communes du SIVU.

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

- les couvertures dont l'aspect «tuile canal» et la couleur claire est à maintenir, sachant que certains bâtiments couverts de tuiles plates ou de Marseille doivent conserver cette caractéristique ;
- l'orientation des égouts et faitage constituant également une caractéristique fondamentale dans le traitement de la façade doit être maintenue ;
- les ouvertures en toiture, disposition plutôt contemporaine, ne sont pas interdites car elles peuvent permettre de conquérir des surfaces habitables en combles. Toutefois, afin d'éviter des excroissances type «fenêtre mansardée», il est exigé que les ouvertures en toiture épousent la pente du toit; il en est de même des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les panneaux photovoltaïques ;
- les façades, dont les couvertures présentent traditionnellement des proportions plus hautes que larges afin de limiter les déperditions de chaleur tout en captant la lumière quelle que soit la période de l'année et la hauteur du soleil. Cette verticalité est à conserver au risque de dénaturer fortement la composition des façades, au même titre que les volets traditionnellement en bois.
- La couleur des façades constitue également un élément prégnant dans le paysage urbain où il est traditionnellement de teinte claire, dérivé des tons pierre calcaire ; cette ambiance chromatique est à respecter en permettant de varier entre les tons «sable», «pierre», «ivoire», d'autres couleurs sont acceptées pour les menuiseries, à l'exclusion des couleurs inusitées dans le secteur du massif forestier landais comme le bleu turquoise, jaune, orange, rose, violet, noir, ...

Par ailleurs, l'objectif n'est pas de reconduire un pastiche de la zone U. 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. Les dispositions retenues en matière de clôture visent à privilégier l'esprit arial du bourg. La réglementation des clôtures s'appuie ainsi sur un objectif d'harmonisation visuelle et paysagère, en préconisant l'usage de solutions simples (fossé traditionnel avec dougoue, haies vives aléatoires d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique).

Article 12 : 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 et les quartiers traditionnels ne constitue pas un enjeu majeur. Cela ne justifie donc pas de réglementer ces dispositions.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Afin de promouvoir une ambiance paysagère de qualité tout en prenant en compte les dispositions liées au risque incendie de forêt il est prévu que la bande de 6 m correspondant au recul vis-à-vis de la forêt soit accompagnée de plantations de feuillus non combustibles et plantés de manière aléatoire de manière à ne pas gêner la circulation des engins de défense incendie.

- Afin de prendre en compte le risque incendie de forêt il est rappelé les règles de débroussaillage autour des constructions.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

- L'application de la loi ALUR ne permet plus de réglementer le coefficient d'occupation des sols.

III-4-2. La zone urbaine à vocation d'activités économiques (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 permettre le bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone tout en assurant une bonne sécurité et une bonne intégration paysagère, les dépôts et stockages de matériaux et les dépôts d'hydrocarbure sont autorisés dans certaines conditions (espaces clos, dépôts liés à une activité autorisée)
- Afin d'éviter de générer des conflits d'usages entre activités économiques et habitat, la construction de logement est conditionnée à la nécessité d'assurer un gardiennage et est limitée à 60m² dans l'emprise du bâtiment d'activité.

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 équipées d'un assainissement individuel conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Article 5 : superficie minimale des terrains

- L'application de la loi ALUR ne permet plus de réglementer la superficie minimale des terrains.

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

- Un retrait minimum de 10 m par rapport à la route de Giscos est imposé de manière à favoriser l'intégration paysagère des constructions. 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 des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (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 6 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 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 des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions

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, ...).
- Une dérogation est cependant définie pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et pour les superstructures indispensables au bon fonctionnement de l'activité concernée qui parfois peuvent nécessiter des hauteurs supérieures.

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

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions

Article 13 : espaces libres et plantations

- Les règles édictées à l'article 13 ont pour objectif de favoriser l'identité forestière des lieux d'éviter ainsi 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 6 m minimum est imposé par rapport au massif forestier environnant. Celui-ci sera traité sous la forme d'une bande engazonnée.

Article 14 : COS

- L'application de la loi ALUR ne permet plus de réglementer le coefficient d'occupation des sols.

III-4-3. La zone 1AU

➡ OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

- Répondre aux objectifs de diversité de l'habitat.
- Tenir compte du caractère forestier des abords du bourg.
- 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 1.3 à 1.6 est la même que celle développée en zone U.

Article 2 : occupations du sol soumises à conditions particulières

- Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, l'aménagement des zones 1AU devra respecter des tranches minimum de 1ha.
- Les conditions énumérées à l'article 2 ont pour objectif de veiller à ce qui se réalise dans les zones AU soit conforme aux principes définis dans les Orientations d'Aménagement (point de passage, bande paysagère).
- Afin de favoriser l'implantation d'équipements d'intérêt général dans les secteurs de centralité urbaine, le PLU offre la possibilité aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux équipements publics de superstructures d'être réalisés en dehors d'une opération d'aménagement sous réserve de pas compromettre un aménagement global cohérent.

Article 3 : accès et voirie

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

Article 4 : desserte par les réseaux

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

Article 5 : superficie minimale des terrains

- L'application de la loi ALUR ne permet plus de réglementer la superficie minimale des terrains.

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

- Afin de prendre en compte le risque de feu de forêt, un recul de 12 m minimum est imposé par rapport au massif forestier environnant.
- Afin de tenir compte du caractère routier de la RN 524, un recul minimum de 15m est imposé par rapport à cette voie.
- Par rapport aux autres voies notamment les voies nouvelles à créer, ce recul est porté à 5m minimum.
- L'implantation sur les limites séparatives est autorisée de façon à optimiser les espaces constructibles. ; toutefois, si l'implantation doit se réaliser en retrait, une distance de 3 m est exigée afin de ne pas laisser entre les constructions et la limite séparative des espaces inaccessibles et difficiles d'entretien.
- 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, ...).
- Le PLU prévoit également une dérogation pour les annexes et les piscines de manière à optimiser l'utilisation du parcellaire constructible.

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

Article 11 : aspect extérieur des constructions

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

Article 12 : stationnement des véhicules

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer ces dispositions.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Les règles édictées à l'article ont pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer des espaces autres que des espaces minéralisés; dans cet objectif, il est exigé que les espaces privés et les espaces de stationnement soient plantés.
- Toujours dans l'objectif de promouvoir des espaces habités végétalisés, il est rappelé que 10 % d'espaces verts sont exigés dans toute opération à usage d'habitation et que les dispositions déclinées dans les Orientations d'Aménagement peuvent être comptabilisées à ce titre afin de ne pas grever excessivement l'équilibre économique de cette opération.
- L'objectif de végétalisation des espaces à urbaniser s'inscrit dans une démarche bioclimatique qui permet de tempérer les températures en période de forte chaleur.
- Par ailleurs, l'article 13 rappelle les principes de mise en valeur paysagère définis dans les orientations d'aménagement (plantation à réaliser) et notamment les bandes boisées périphériques destinées à prendre en compte le risque incendie de forêt.
- Afin de promouvoir une ambiance paysagère de qualité tout en prenant en compte les dispositions liées au risque incendie de forêt il est prévu que la bande de 12m correspondant au recul vis-à-vis de la forêt soit accompagnée de plantations de feuillus non combustibles et plantés de manière aléatoire de manière à ne pas gêner la circulation des engins de défense incendie.
- Afin de prendre en compte le risque incendie de forêt il est rappelé les règles de débroussaillage autour des constructions.

Article 14 : COS

- L'application de la loi ALUR ne permet plus de réglementer le coefficient d'occupation des sols.

III-4-4. 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

- L'application de la loi ALUR ne permet plus de réglementer la superficie minimale des terrains.

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

- La typologie des constructions à usage d'activité agricole (volumes bâtis importants) et le fonctionnement à leurs abords (accès et sortis de véhicules à gros gabarit) justifie la nécessité pour ces constructions de s'implanter en retrait des voies et emprises publiques.
- L'article 6.3 vise cet objectif de sécurité et de façon plus stricte encore du fait du caractère hors zone agglomérée où la vitesse des véhicules est plus élevée, en imposant un recul de 8 m aux constructions ; cette distance permet à l'activité agricole de gérer entre les bâtiments et la voie publique l'espace nécessaire à son fonctionnement (espace de dégagement, de stationnement pour les véhicules et engins agricoles, ...).
- Par rapport à la RN 524 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 de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- Afin de prendre en compte le Schéma Routier Départemental, les constructions doivent être implantées à 15 m au minimum de l'axe de la RD 379.
- 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 9 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

- Afin de promouvoir une ambiance paysagère de qualité tout en prenant en compte les dispositions liées au risque incendie de forêt il est prévu que la bande de 12m correspondant au recul vis-à-vis de la forêt soit accompagnée de plantations de feuillus non combustibles et plantés de manière aléatoire de manière à ne pas gêner la circulation des engins de défense incendie.
- Afin de prendre en compte le risque incendie de forêt il est rappelé les règles de débroussaillage autour des constructions.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

- L'application de la loi ALUR ne permet plus de réglementer le coefficient d'occupation des sols.

III-4-5. 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 (secteurs Nh) 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 liées aux activités agricoles et forestières et celles destinées à un intérêt général (poste de transformation, station d'épuration, château d'eau, ...).
- L'article 2.2 tient compte des possibilités offertes par l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme qui autorise en zone N « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Peuvent être ainsi autorisées, les constructions relatives aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les poste de transformation électrique, les stations d'épuration, ou encore les châteaux d'eau...

Dans les secteurs Nh :

- 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 à 50 m maximum du logement dont elles dépendent. Par ailleurs, 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 Nha :

- Les secteurs Nha concernent les propriétés agricoles en activité. Dans ce secteur, les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière 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 Nna :

- Afin de prendre en compte la zone Natura 2000 et de protéger les espaces naturels sensibles de la commune, toutes les occupations du sol et installations sont interdites sauf celles liées à la protection et à la gestion de ces milieux.

Article 3 : accès et voirie

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

Article 4 : desserte par les réseaux

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

Article 5 : superficie minimale des terrains

- L'application de la loi ALUR ne permet plus de réglementer la superficie minimale des terrains.

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

- Par rapport 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 de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- Afin de prendre en compte le Schéma Routier Départemental, les constructions doivent être implantées à 15 m au minimum de l'axe de la RD 379.
- 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,
 - pour les annexes et les piscines, de manière à optimiser l'utilisation du parcellaire constructible.

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 dans les secteurs Nh et Nha, 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.
- 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,
 - pour les annexes et les piscines, de manière à optimiser l'utilisation du parcellaire constructible.

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 aïrials, 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.
- 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

- 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, à savoir celles liées aux Espaces Boisés Classés à Protéger.
- Afin de promouvoir une ambiance paysagère de qualité tout en prenant en compte les dispositions liées au risque incendie de forêt il est prévu que la bande de 12m correspondant au recul vis-à-vis de la forêt soit accompagnée de plantations de feuillus non combustibles et plantés de manière aléatoire de manière à ne pas gêner la circulation des engins de défense incendie.
- Afin de prendre en compte le risque incendie de forêt il est rappelé les règles de débroussaillage autour des constructions.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

- L'application de la loi ALUR ne permet plus de réglementer le coefficient d'occupation des sols.

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

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

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

■ DISPOSITION DE PLU VISANT À PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INCENDIE DE FORÊT DANS CERTAINS SECTEURS

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

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

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

- en faisant respecter pour toutes les zones déjà urbanisées situées au contact de la forêt, les règles de débroussaillage imposées par le Code Forestier.
- en classant en zone N inconstructible l'ensemble de la forêt de façon à éviter le mitage et exposer d'éventuelles constructions à un risque élevé.

III-6. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

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

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

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

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

Tant vis-à-vis des critères techniques que des éventuelles incidences notables sur des milieux naturels protégés au titre de Natura 2000, les choix d'urbanisme retenu dans le présent PLU ne nécessite 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 5000ha et compte moins de 10 000 habitants
- La commune ouvre à l'urbanisation à travers le présent PLU moins de 200ha.

Concernant les impacts directs ou indirects sur la zone Natura 2000 de la vallée du Ciron (FR7200693), l'analyse effectuée au chapitre IV-4 du présent Rapport de Présentation démontre que ces derniers ne peuvent pas être considérés comme significatifs.

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

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 Pays de Roquefort.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

IV-1. INCIDENCES SUR LES MILIEUX PHYSIQUES 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 Maillas est essentiellement composé des ruisseaux du Thus et du Luxey.

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

- L'ensemble de l'urbanisation projetée se situe au Sud du bourg, et par conséquent à l'écart du réseau hydrographique
- 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 œuvre 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 souterraines sont liées aux risques de rejets polluants d'activités projetées par le document d'urbanisme. Vis-à-vis de ce risque on peut noter que l'urbanisation projetée autour du bourg dispose d'une aptitude des sols favorables à l'assainissement autonome.

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

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

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

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, 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 œuvre du PLU peut être tenue comme une incidence modérée au regard de l'étendue des milieux protégés en parallèle, et préservés dorénavant du mitage qui s'opérait avant l'entrée en vigueur du document d'urbanisme.

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

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

- L'ensemble des secteurs concernés par la protection au titre du réseau Natura 2000 ont été classés en zone Nna inconstructible. Dans ces secteurs, seules les installations et occupations du sol nécessaires à la gestion et à l'entretien du milieu naturel seront autorisées. 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 (1AU) se situent à une distance assez éloignée des milieux naturels protégés au titre du réseau Natura 2000. De plus, un large espace tampon boisé et non constructible a été maintenu entre ce secteur et le ruisseau du Thus.
- L'urbanisation prévue autour du bourg, à proximité des secteurs Natura 2000, se situe au contact immédiat de l'urbanisation existante. Par ailleurs, ces terrains disposent d'une aptitude des sols favorable à l'assainissement autonome permettant des filières de type tranchées d'infiltration ne générant pas de rejets au milieu naturel.
- Aucune zone agricole ne se situe au contact immédiat des secteurs classés en Natura 2000.

IV-4. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

IV-4-1. Le paysage naturel et forestier

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

Par ailleurs, des éléments relevant davantage du paysage à l'échelle des lieux, et non plus à l'échelle du territoire, sont pris en compte dans le PLU. Il s'agit d'une série d'éléments végétaux (boisements de feuillus remarquables,...) venant rythmer les paysages forestiers que des dispositions au titre de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme permettent de pérenniser.

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

IV-4-2. Les paysages urbains

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

L'article 11 du règlement permet, quant à lui, d'assurer une évolution respectueuse du bâti ancien traditionnel du centre-bourg et des 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-5. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR

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

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

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

A l'échelle de son territoire, le PLU de Maillas 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 à la mairie 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 du village est pérennisée grâce à un classement en zone N 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 toitures végétalisées, ossature bois, ...).