

Département des Landes

# SIVU de ROQUEFORT et SARBAZAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

<b>PLU</b>	<b>PRESCRIT</b>	<b>ARRETE</b>	<b>APPROUVE</b>
<b>ELABORATION</b>	<b>03/01/03</b>	<b>06/10/2006</b>	<b>27/02/2008</b>

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE

I.	Contexte du Syndicat de Roquefort-Sarbazan .....	5
A.	Situation géographique.....	5
B.	Cadre surpracommunal .....	5
C.	Coopération intercommunale .....	6
1.	La Communauté de Communes du Pays de Roquefort .....	6
2.	Le Pays des Landes de Gascogne.....	7
II.	Etat initial de l'environnement.....	8
A.	Le milieu physique.....	8
1.	Relief .....	8
2.	Géologie .....	9
a)	Région géologique.....	9
b)	Risques liés à la nature du sous sol .....	10
3.	Hydrogéologie .....	11
a)	Systèmes aquifères .....	11
b)	Protection des captages en eau potable .....	11
4.	Hydrologie de surface.....	12
a)	Réseau hydrographique .....	12
b)	Qualité de la ressource.....	13
c)	Risque d'inondation .....	13
d)	Le SDAGE Adour Garonne.....	14
B.	Le milieu biologique.....	15
1.	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique.....	15
a)	Définition.....	15
b)	Vallées de la Douze et ses affluents.....	15
2.	Zone de protection de biotope .....	16
a)	Définition.....	16
b)	Site du Vallon du Cros .....	16
3.	Réseau européen Natura 2000 .....	17
a)	Définition.....	17
b)	« Forêt Galerie des Landes » .....	17
4.	Classement piscicole des rivières.....	19
a)	Définition.....	19
b)	Classement de la Douze et de l'Estampon.....	19
5.	Paysages à caractère naturel.....	19
a)	La forêt de pins maritimes et le risque d'incendie.....	19
b)	Les boisements de feuillus .....	20
c)	Les berges de ruisseaux.....	20
d)	Les zones cultivées .....	20
6.	Le risque de feux de forêts .....	21
C.	Le cadre de vie .....	23
1.	Paysages urbains et habitat .....	23
a)	La ville ancienne de Roquefort et ses points de vues .....	23
b)	Le bourg rural de Sarbazan .....	25
c)	L'habitat rural épars.....	26
d)	Les zones périphériques.....	26
e)	Les zones économiques.....	27
2.	Patrimoine architectural et archéologique .....	28
a)	Patrimoine religieux .....	28
b)	Patrimoine rural : les airiaux .....	29
c)	Sites archéologiques .....	30
3.	Réseaux .....	31
a)	Infrastructures de transport, nuisances et projets d'aménagement.....	31
b)	Réseau d'alimentation en eau potable .....	35

c)	Réseau d'assainissement collectif et capacités des sols à l'assainissement individuel.....	35
4.	Equipements et services .....	35
a)	Traitement des déchets .....	35
b)	Equipements publics.....	35
c)	Services de proximité .....	35
d)	Espaces de loisirs et sentiers de randonnée .....	36
5.	Secteurs économiques sensibles .....	37
a)	Le site pollué de « La Cellulose du Pin ».....	37
b)	La Carrière du Cros .....	37
c)	Les installations classées pour la protection de l'environnement.....	38
III.	Diagnostic socio-économique.....	39
A.	Evolution et structure démographique .....	39
1.	Evolution démographique .....	39
2.	Facteurs d'évolution .....	40
3.	Evolution démographique comparée .....	42
4.	La structure démographique par âge et son évolution .....	43
5.	Evolution comparée de la jeunesse des populations .....	43
6.	Enjeux démographiques.....	44
B.	Analyse socio-économique.....	45
1.	Population active et chômage .....	45
a)	Evolution de la population active .....	45
b)	Taux de chômage .....	45
2.	Conditions d'emploi .....	46
3.	Les déplacements Domicile - Travail.....	46
4.	Les activités .....	47
a)	Répartition des actifs selon le type d'activité .....	47
b)	Les activités industrielles.....	47
c)	L'activité agricole .....	49
d)	L'activité forestière.....	50
e)	Les activités artisanales et les commerces .....	52
5.	Enjeux socio-économiques.....	52
C.	Evolution et structure du parc immobilier .....	53
1.	Evolution du parc immobilier .....	53
2.	Vacance.....	54
3.	Ancienneté du parc de résidences principales .....	54
4.	Confort des résidences principales.....	55
5.	Taille des résidences principales.....	55
6.	Répartition des résidences principales selon le type d'immeubles.....	56
7.	Statut et taux d'occupation du parc de résidences principales.....	56
8.	Parc à Loyer Modéré .....	56
9.	Taux d'occupation des résidences principales .....	57
10.	Evolution récente des permis de construire.....	57
11.	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat .....	58
IV.	Bilan du diagnostic et enjeux.....	59
A.	Tendances et enjeux .....	59
B.	Estimation des besoins.....	64
1.	Besoins en logements .....	64
a)	Pour faire face au desserrement des ménages et maintenir le nombre d'habitants (« point mort »).....	64
b)	Pour permettre une progression démographique .....	65
2.	Besoins en équipements .....	65
3.	Besoins des activités économiques.....	65

V.	Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....	66
A.	Equilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé .....	66
B.	Equilibre entre développement urbain, développement agricole et protection des espaces naturels .....	66
C.	Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale .....	67
D.	Préservation de l'environnement et sauvegarde des sites et paysages,.....	67
E.	Maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la réduction des nuisances et la prévention des risques .....	68
VI.	Justification des orientations d'aménagement.....	69
A.	Roquefort – Est.....	69
B.	Roquefort – Secteur de Tambour .....	71
C.	Sarbazan – Bourg et Caserne .....	72
D.	Roquefort – Ouest .....	74
VII.	Justification des dispositions réglementaires .....	75
A.	Division du territoire et justification .....	75
1.	Zones urbaines .....	75
2.	Zones à urbaniser.....	78
3.	Zone agricole .....	81
4.	Zones naturelles .....	83
B.	Nature des occupations et utilisations des sols (articles 1 et 2) et justification .....	85
1.	Occupations interdites et justification .....	85
2.	Occupations admises sous conditions et justification.....	86
3.	Justification des règles spécifiques .....	87
C.	Conditions d'occupation des sols (articles 3 à 14) et justification.....	89
1.	Dispositions communes à toutes les zones.....	89
2.	Dispositions communes à certaines zones.....	89
a)	Assainissement (article 4).....	89
b)	Emprise au sol (article 9).....	90
c)	Hauteur des constructions (article 10).....	90
d)	Aspect extérieur des constructions.....	91
e)	Stationnement (article 12).....	92
3.	Dispositions particulières.....	93
a)	Les règles d'implantation des bâtiments (articles 6,7 et 8).....	93
b)	Espaces libres et plantations (article 13).....	95
D.	Justification des prescriptions particulières liées au risque d'incendie de forêt.....	96
E.	Justification des emplacements réservés.....	97
F.	Evolution des Espaces Boisés Classés et justification.....	97
G.	Tableau des surfaces .....	98
VIII.	Evaluation des incidences sur l'environnement.....	99
A.	Incidences sur les ressources du sous-sol et le relief .....	99
B.	Incidences sur l'eau.....	99
C.	Incidences sur les milieux naturels.....	100
D.	Incidences sur les paysages .....	100
E.	Incidences sur le patrimoine bâti et archéologique .....	101
F.	Incidences sur le cadre de vie .....	102

# I. Contexte du Syndicat de Roquefort-Sarbazan

## A. Situation géographique

Les communes de ROQUEFORT et SARBAZAN sont situées dans la partie est du département des Landes, à 20km de Mont-de-Marsan. Elles représentent la 18<sup>ème</sup> agglomération du département. La commune de ROQUEFORT est le chef-lieu de canton qui comprend 13 communes dont SARBAZAN.

Le territoire de la commune de ROQUEFORT couvre 1 212ha (avec plus de 250ha urbanisés et plus de 110ha d'espaces boisés classés) et celui de la commune de SARBAZAN 2 244ha (avec plus de 110ha urbanisés et plus de 70ha d'espaces boisés classés).

Les territoires de ROQUEFORT et SARBAZAN sont traversés par trois axes routiers importants :

- la RD 932 reliant Mont-de-Marsan à Bazas (Gironde)
- la RD 934 reliant Roquefort à Aire-sur-L'Adour
- la RD 626 reliant Mimizan à Eauze (Gers)

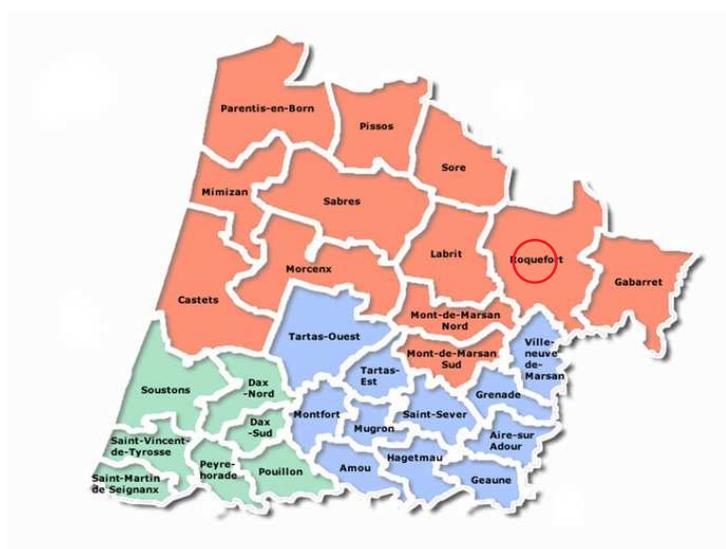


## B. Cadre surcommunal

Les communes de Roquefort et Sarbazan appartiennent au canton dont Roquefort est le chef lieu. Le canton est lui-même rattaché à l'arrondissement de Mont-de-Marsan (préfecture des Landes), qui regroupe 178 communes.

Le canton de Roquefort regroupe 13 communes, soit 65729 ha (dont 53 853 ha de surfaces boisées soit 82% de son territoire) et 7115 habitants en 1999.

Il représente environ 7,1% du territoire et environ 2,2% de la population du département. Sa densité est de 11hab/km<sup>2</sup> contre 35 au niveau de l'ensemble du département.



L'agglomération de Roquefort est la seconde agglomération, après celle de Mont de Marsan, sur le territoire oriental de l'arrondissement de Mont-de-Marsan.

Les communes du canton sont : Arue, Bourriot-Bergonce, Cachen, Labastide-d'Armagnac, Lencouacq, Maillas, Pouydesseaux, Retjons, Roquefort, Saint-Gor, Saint-Justin, Sarbazan, Vielle-Soubiran.

## C. Coopération intercommunale

### 1. La Communauté de Communes du Pays de Roquefort

Créée par arrêté préfectoral du 30 décembre 1997, la Communauté de Communes du Pays de Roquefort (CCPR) s'est constituée autour de 10 communes du canton. Elle réunit, depuis 2002, 12 communes avec le rattachement de Maillas et Retjons.

La communauté a repris la majeure partie des fonctions du SIVOM de Roquefort (préexistant et qui réunissait les 13 communes du canton) et s'est vue attribuer de nouvelles compétences par les communes adhérentes :

- Aménagement de l'espace
- Actions de développement économique
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Voirie
- Equipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- Logement et cadre de vie
- Collecte des déchets ménagers

La CCPR forme un territoire de 51634 ha pour 6323 habitants répartis en 2509 foyers (résidences principales) et 281 résidences secondaires.

Communes	Appartenance à la CCPR	Nombre d'habitants	Surface (ha)	Densité (hab/km <sup>2</sup> )
Arue	oui	288	4723	6
Bourriot-Bergonce	oui	313	8085	4
Cachen	oui	219	3450	6
Labastide-d'Armagnac	oui	715	2966	24
Lencouacq	oui	412	9510	4
Maillas	oui	102	6223	2
<i>Pouydesseaux</i>	<i>non</i>	<i>624</i>	<i>3400</i>	<i>18</i>
Retjons	oui	276	7800	4
Roquefort	oui	1923	1212	160
Saint-Gor	oui	274	5318	5
Saint-Justin	oui	916	4695	19
Sarbazan	oui	961	2181	44
Vielle-Soubiran	oui	200	3271	6
	<b>Canton</b>	<b>7115</b>	<b>65729</b>	<b>11</b>
	<b>CCPR</b>	<b>6323</b>	<b>51634</b>	<b>12</b>

Roquefort et Sarbazan rassemblent 45% de la population intercommunale.

## 2. Le Pays des Landes de Gascogne

La Communauté de Communes du Pays de Roquefort a intégré le **Pays des Landes de Gascogne** qui recouvre un territoire de 5 440km<sup>2</sup> sur les départements de la Gironde (33) et des Landes (40) (soit 28,3% du territoire des deux départements réunis).

Le pays regroupe 12 communautés de communes soit 124 communes. Il représente une population de 70 469 habitants (soit seulement 4,4% de la population des deux départements réunis).

Les Communautés des Communes membres sont :

- CC du Bazadais,
- CC de Captieux-Grignols,
- CC du canton de Villandraut,
- CC du Pays Morcenais,
- CC de la Haute Lande,
- CC du canton de Pissos, CC du Pays d'Albret,
- CC du Gabardan,
- CC du Pays de Roquefort,
- CC du canton de Villeneuve de Marsan.

L'agglomération de Roquefort représente la deuxième agglomération, après celle de Morcenx, du territoire landais du Pays des Landes de Gascogne.

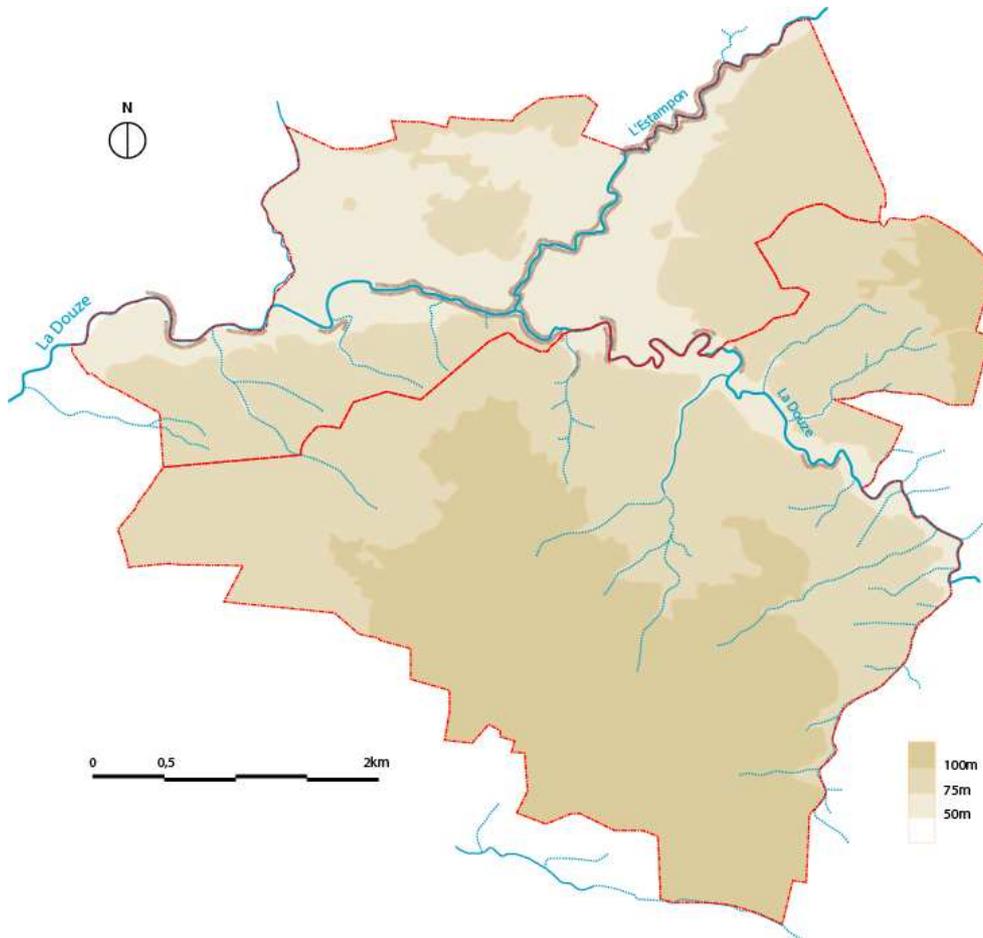
Le périmètre d'étude a été arrêté le 21 février 2002. Le périmètre définitif n'a pas encore été approuvé.



## II. Etat initial de l'environnement

### A. Le milieu physique

#### 1. Relief



Les communes de Roquefort et Sarbazan appartiennent au grand plateau landais, pays à la physionomie homogène. Sur le territoire des deux communes, cette homogénéité de la topographie est rompue au niveau des rivières, la Douze et ses affluents, qui ont creusé de profondes vallées aux rives abruptes (dénivelés de 20 à 30m et des aplombs de près de 10m dans le calcaire)

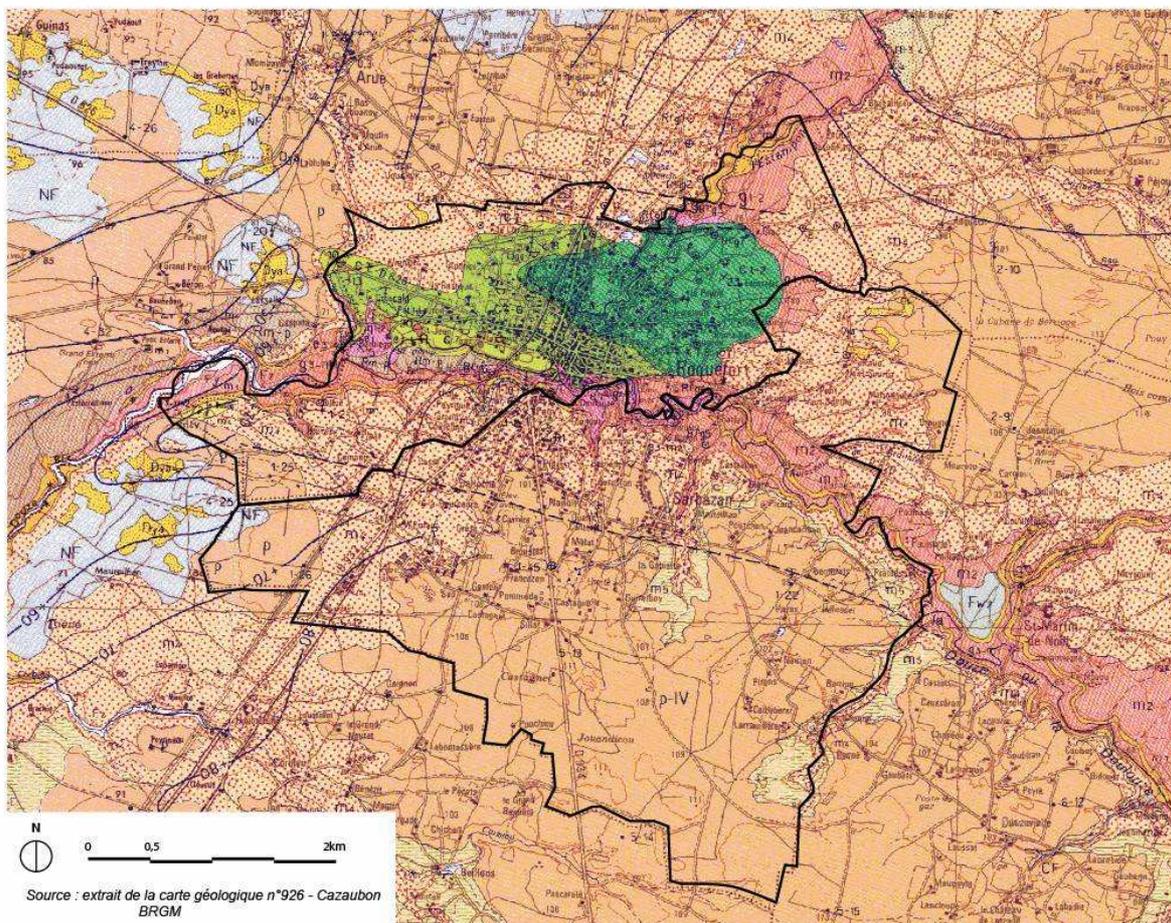
Sur Roquefort, le relief s'échelonne de 50m, au niveau du talweg de la Douze à 90m environ à l'est du territoire. Sur Sarbazan, le relief s'échelonne ainsi de 60m environ, au niveau du talweg de la Douze, à 110m environ, au sud du territoire.

## 2. Géologie

### a) Région géologique

La région est située aux confins des Landes Sableuses de Gascogne, formations géologiques récentes. Ces sables (en orange sur la carte) ont une origine continentale et sont de couleur blanchâtre dans la grande moitié sud de Sarbazan et de couleur ocre (formation des Sables Fauves) plus près des vallées. Dans les vallées, affleurent des formations argilo-calcaires ou argilo-sableuses (en rose sur la carte).

Au niveau de Roquefort, au nord de la vallée de la Douze, la couverture sableuse caractérisant l'ensemble des Landes forestières, laisse la place à ces affleurements calcaires (en vert sur la carte) résultant de la présence d'un anticlinal crétacé<sup>1</sup>. Ces calcaires durs, blancs à ocre, se retrouvent à l'affleurement le long des rivières et font l'objet d'exploitation (carrière du Cros).



<sup>1</sup> Dernière période du secondaire / -135 à -65 millions d'années

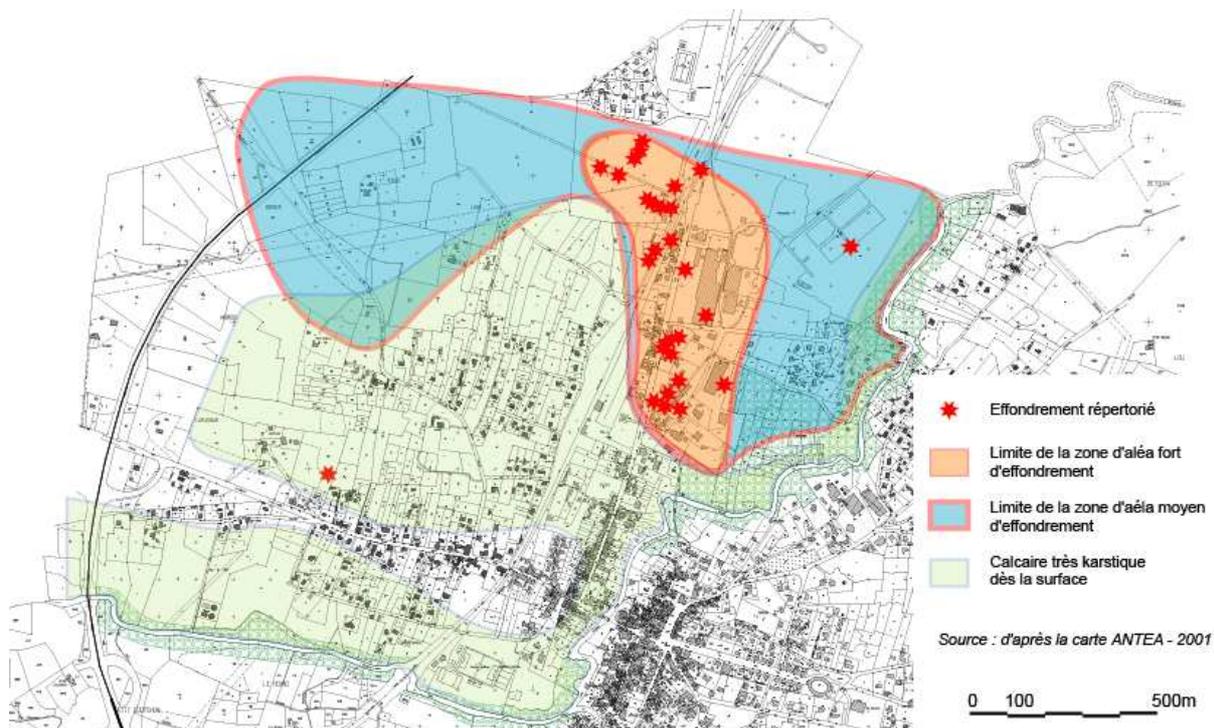
## b) Risques liés à la nature du sous sol

La nature particulière du sous-sol caractérise l'environnement de Roquefort et Sarbazan : sous l'effet des eaux, les calcaires se creusent :

- des **phénomènes de karstification** affectent le sous-sol, entraînant localement des **effondrements**
- les vallées du Cros, de la Douze et de l'Estampon sont très encaissées
- des grottes et cavités se sont créées le long des rivières
- la végétation y est particulière

Les zones d'effondrements naturels ont fait l'objet d'études effectuées par :  
Le CETE de Bordeaux, en 1974 et 1979, qui a défini un premier zonage de l'aléa ANTEA, en 2001, une actualisation des connaissances et de la carte d'aléa

Selon l'étude la plus récente « *le nombre relativement important d'incidents signalés par la population ainsi que ceux observés sur le terrain indique bien que ces événements sont relativement fréquents et en général d'ampleur moyenne (diamètre des fontis de l'ordre de 2m en moyenne). D'autre part, les désordres apparus depuis l'étude de 1979 se localisent tous à l'intérieur de la zone de « risque très important » définie alors. Il se confirme donc que le phénomène est toujours actif et reste circonscrit au secteur déjà défini.* »



D'après l'étude de 1979, « *les études géologiques profondes (...) ont montré qu'il y avait une série de failles importantes orientées Est-Ouest et passant à peu près sur la limite nord de la commune au niveau du lotissement situé face à la papeterie ; au nord de cette faille, le calcaire qui plonge en profondeur est recouvert par des marnes non karstiques ; c'est certainement la raison pour laquelle on n'observe pas d'effondrement dans cette partie* ».

### **3. Hydrogéologie**

#### **a) Systèmes aquifères**

A la diversité des couches géologiques correspond un nombre important d'aquifères :

Nappe superficielle des sables des Landes, alimentée par l'infiltration des eaux de pluie ; les niveaux hauts de cette nappe étant très proches du terrain naturel, elle se « vidange » naturellement lorsque la topographie le permet, alimentant les sources des ruisseaux sur le plateau

Nappes semi-profondes (nappe des Sables Fauves) : un plancher imperméable constitué de formations argileuses se situe à environ +85m NGF (en fonction des observations réalisées sur les travaux de la déviation de Roquefort) ; elles constituent des zones d'alimentation régulières de la Douze

Nappes profondes des terrains calcaires : l'alternance de bancs calcaires perméables et de bancs argileux est favorable à la mise en place d'écoulements souterrains ; ces niveaux proches de la surface restent mal protégés car l'aire d'alimentation est proche et affleurant dans la vallée du complexe Douze-Doulouze.

L'aquifère du Crétacé sous-jacent possède des caractéristiques identiques mais plus propices à une exploitation pour l'alimentation en eau potable.

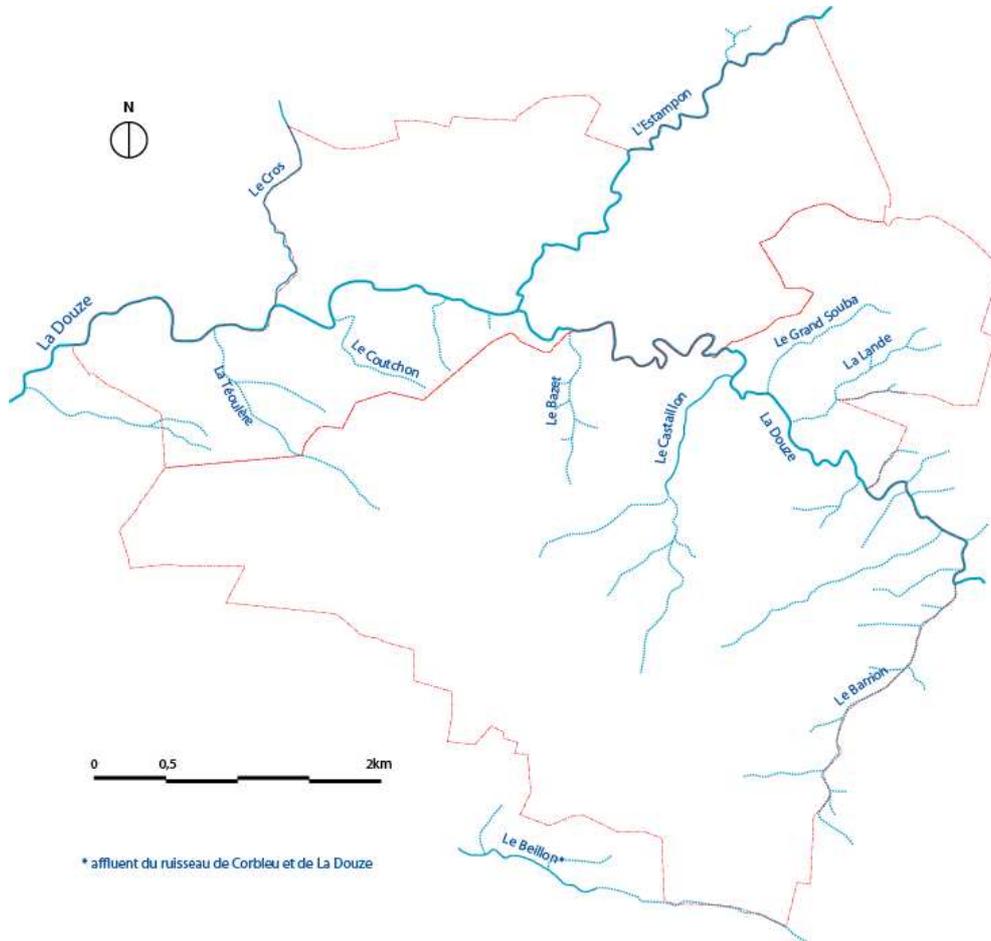
#### **b) Protection des captages en eau potable**

Les communes de Roquefort et Sarbazan partagent le même réseau d'alimentation en eau potable raccordé à trois captages situés en limite des deux communes, à proximité du stade.

Le deuxième forage a été créé lorsque le débit du premier s'est avéré insuffisant. Seul le forage n°2 est actuellement en service, le plus ancien restant en secours. D'une profondeur de 150m, il capte l'aquifère du crétacé.

## 4. Hydrologie de surface

### a) Réseau hydrographique



Les territoires de Roquefort et Sarbazan appartiennent au bassin versant de la Douze (ou Doulouze), qui traverse le territoire communal d'est en ouest. Les ruisseaux sont nombreux : L'Estampon et le Cros sont les plus importants.

En rive droite, L'Estampon sépare l'agglomération de Roquefort ; à sa confluence avec la Douze, se situe la vieille ville. En rive Gauche, le vieux bourg de Sarbazan se situe en rive haute du ruisseau du Castaillon ; le ruisseau du Bazet sépare le vieux bourg des quartiers récents de « La Caserne ».

La Douze est un affluent de la Midouze, qui prend sa source sur les coteaux gersois (Midour – Douze) dont le bassin représente l'un des quatre sous bassins hydrographiques du fleuve Adour.

## b) Qualité de la ressource

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne, une banque de données permet de connaître l'évolution de la qualité de la ressource en eau. Dans le cas des communes de Roquefort Sarbazan, 3 stations de mesures peuvent être utilisées pour qualifier l'état de la Douze :

La station 05228000, située au pont de la N132 à Roquefort, sur l'Estampon

En amont, la station 05228280, située au pont de la N626, en aval de Mauvezin

En aval, la station 05227000, située au pont du CC de St Avit (en amont de Mont de Marsan)

Station	Mauvezin	Roquefort		St Avit
	2003	1993	2003	2003
Etat macropolluants	Moyenne (47)	Inc.	<b>Bonne (61)</b>	Bonne (60)
Acidification	Bonne (76)	Très bonne (97)	<b>Très bonne (87)</b>	Très bonne (90)
Matières azotées	Moyenne (58)	Inc.	<b>Bonne (65)</b>	Bonne (69)
Proliférations végétales	Très bonne (89)	Inc.	<b>Très bonne (95)</b>	Très bonne (93)
Minéralisation	Très bonne (85)	Inc.	<b>Moyenne (52)</b>	Très bonne (81)
Matières oxydables	Moyenne (43)	Inc.	<b>Bonne (72)</b>	Bonne (77)
μ-polluants* minéraux	Inc.	Mauvaise (16)	<b>Moyenne (53)</b>	Inc.
μ-polluants* minéraux (bryo.)	Inc.	Inc.	<b>Moyenne (53)</b>	Inc.
Nitrates	Moyenne (42)	Inc.	<b>Médiocre (35)</b>	Moyenne (48)
Particules en suspension	Mauvaise (6)	Bonne (70)	<b>Bonne (72)</b>	Moyenne (54)
Matières phosphorées	Médiocre (26)	Inc.	<b>Bonne (60)</b>	Moyenne (57)
Température	Très bonne (94)	Très bonne (100)	<b>Très bonne (95)</b>	Très bonne (88)

\* Les paramètres examinés sont la présence des éléments suivants (en gras, ceux qui doivent être impérativement analysés pour qualifier l'altération) : Antimoine, Arsenic, Baryum, Bore, **Cadmium**, Chrome total, Cuivre, Cyanures, **Mercur**e, **Nickel**, **Plomb**, Sélénium, Zinc

La qualité des eaux de l'Estampon est dégradée au niveau de ses altérations de minéralisation, des μ-polluants minéraux et de nitrates. Toutefois, cela interfère peu sur la qualité globale de la Douze en aval sur la minéralisation et la concentration de nitrates (données inconnus quant aux μ-polluants minéraux).

L'objectif de qualité visé sur La Douze et L'Estampon est la Bonne Qualité (vert).

## c) Risque d'inondation

La commune de Roquefort est référencée comme une commune présentant un risque d'inondation lié à La Douze. La commune de Sarbazan n'est pas référencée comme présentant un risque d'inondation...

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) mis en place ou en projet.

#### **d) Le SDAGE Adour Garonne**

La loi sur l'eau de 1992 du 3 janvier 1992 fixe un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages.

Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée, elle a créé de nouveaux outils de planification (articles 3 et 5):

- les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle des 6 grands bassins
- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) à des échelles plus locales.

Les SDAGE définis au niveau des six grands bassins français reprennent des objectifs communs, dont les principaux sont :

- savoir mieux vivre avec les crues en délimitant et faisant connaître les zones soumises aux risques d'inondation ;
- poursuivre la lutte contre les pollutions en améliorant la fiabilité et les performances de la dépollution ;
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface et satisfaire durablement tous les usages ;
- garantir l'alimentation en eau potable ;
- restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables ;
- réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines et sauvegarder la qualité des aquifères nécessaires à l'alimentation humaine ;
- instaurer et renforcer la protection des zones humides et espaces écologiques remarquables ;
- instaurer une gestion locale, concertée et équilibrée par bassin versant et système aquifère ;
- mieux gérer avant d'investir ;
- penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire.

Ces objectifs communs n'empêchent nullement des enjeux spécifiques par bassin.

Le SIVU de Roquefort fait partie du SDAGE Adour Garonne.

Le SDAGE Adour Garonne définit les objectifs, les règles collectives et les actions prioritaires pour l'eau et les milieux humides. Il bâtit ainsi un cadre d'action commun à l'intention de tous les acteurs de l'eau du bassin pour les 10 à 15 prochaines années. Les priorités mises en avant dans le SDAGE Adour Garonne visent à :

- focaliser l'effort sur les points noirs de pollution domestique, industrielle, toxique et la protection des zones de baignade ;
- relever les débits d'étiage sur les rivières les plus déficitaires ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et littoraux remarquables du bassin, ouvrir les cours d'eau aux poissons migrateurs ;
- sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine ;
- délimiter et faire connaître les zones soumises au risque d'inondation ;
- instaurer la gestion équilibrée par bassin versant et par système aquifère.

## **B. Le milieu biologique**

### **1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique**

#### **a) Définition**

Les sites de plus grand intérêt biologique ont été répertoriés dans l'inventaire national des ZNIEFF. Lancé à l'initiative du Ministère de l'Environnement à partir de 1982, l'inventaire des ZNIEFF se propose d'identifier, de localiser et de décrire les portions du territoire national les plus exceptionnelles au niveau des richesses naturelles, c'est-à-dire celles comportant le patrimoine biologique le plus riche et nécessitant de ce fait des mesures de préservation.

L'inventaire ZNIEFF distingue deux types de zones :

- ZNIEFF de type 1 : secteurs délimités caractérisés par leur intérêt biologique remarquable
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire. Par contre la nécessité de consulter cet inventaire lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'Environnement. Les ZNIEFF de type 1 doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement ou de gestion.

#### **b) Vallées de la Douze et ses affluents**

Une ZNIEFF de type 2 a été délimitée sur les vallées de la Douze et ses affluents. « *La Douze entaille les terrains tertiaires pour former par endroits des gorges assez profondes qui sont riches en espèces végétales peu communes au niveau national. Les vallées de la Grasseyre et de l'Estampon sont bordées par une forêt galerie dont la diversité végétale et animale contraste avec la monotonie de la pinède des Landes de Gascogne. Tous ces cours d'eau sont fréquentés par des loutres ; les grottes situées à l'ouest de Roquefort hébergent des colonies importantes de Chauves –Souris<sup>2</sup>* » (fiche ZNIEFF n°4244 – Comité des Inventaires Aquitaine)

Les rivières qui présentent le plus d'intérêt sur les communes de Roquefort et Sarbazan sont la Douze, L'Estampon, le Cros, la Téoulère, le Bazet, le Castaillon, le Barrion. La limite du milieu inféodé au cours d'eau peut être définie par le sommet de la partie abrupte des gorges.

---

<sup>2</sup> Espèce protégée au niveau national selon la loi du 10 juillet 1976

## 2. Zone de protection de biotope

### a) Définition

Les arrêtés de protection de biotope sont des actes réglementaires édictés par le préfet, représentant de l'Etat dans le département.

Ils consistent à réglementer l'exercice des activités humaines sur des périmètres délimités qui peuvent s'étendre à tout ou une partie d'un département soit pour :

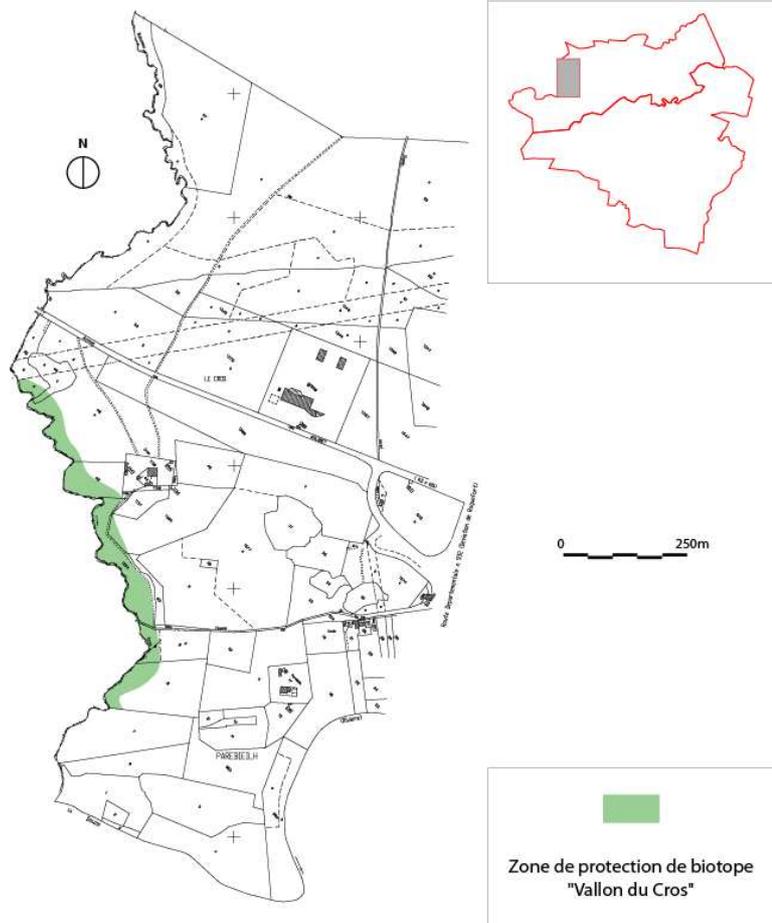
- préserver les biotopes nécessaires à la survie d'espèces animales ou végétales protégées et identifiées,
- préserver l'équilibre biologique de certains milieux.

Ils se traduisent donc par un nombre restreint d'interdictions destinées à permettre le maintien et à supprimer les perturbations des habitats des espèces qu'ils visent (art. 411-1.3 du Code de l'Environnement).

### b) Site du Vallon du Cros

L'arrêté de protection de biotope concerne les parcelles suivantes (indexées, celles qui sont concernées en partie) : AA8\*, AA9\*, AA42\*, AA48\*, AA49\*, AA50\*, AA1354, AA1355\*.

Cf. arrêté préfectoral en annexe du rapport.



### 3. Réseau européen Natura 2000

#### a) Définition

« Natura 2000 » est un réseau de sites écologiques (naturels ou semi-naturels) ayant une grande valeur patrimoniale par les habitats naturels ou la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

Natura 2000 est un réseau européen institué par la directive 92/43/CEE sur la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages (plus connue comme Directive habitats), du 21 mai 1992. Encore en cours de constitution, il doit permettre de réaliser les objectifs fixés par la Convention sur la diversité biologique, adoptée lors du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro en 1992 et ratifiée par la France en 1996.

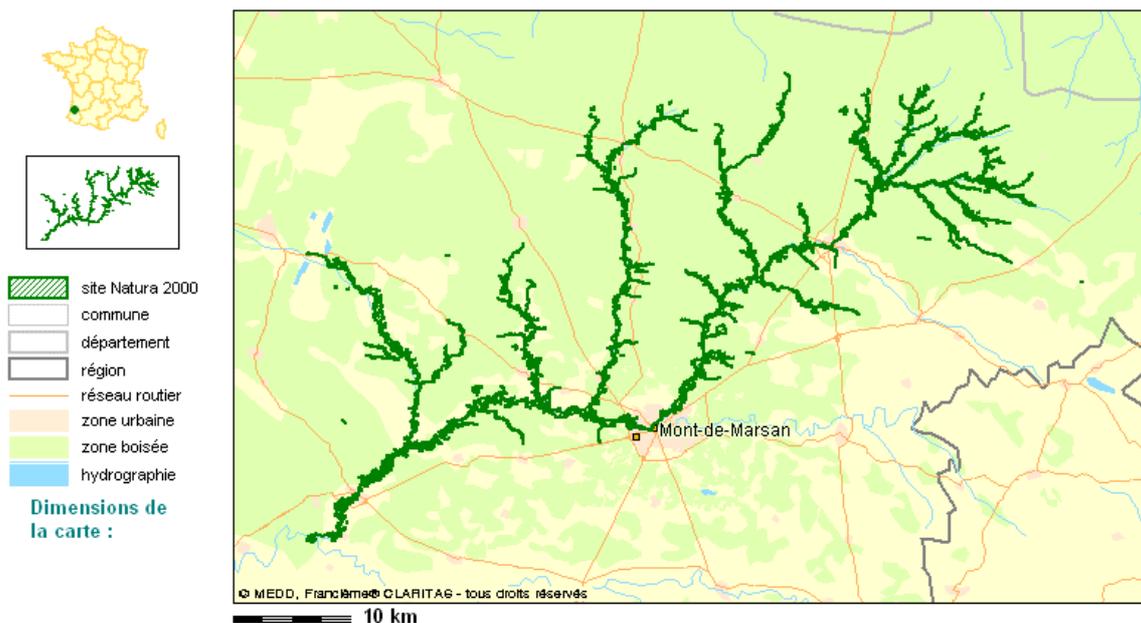
#### b) « Forêt Galerie des Landes »

En application de la Directive Habitat, la France a proposé le site « Forêt Galerie des Landes » Le préfet a organisé un comité de pilotage (réunissant l'ensemble des acteurs impliqués dans la gestion du site) qui a désigné l'opérateur ayant pour tâche de rédiger le Document d'objectifs (Fédération Départementale des Chasseurs des Landes). Le document d'objectif (DOCOB) est un document public qui correspond au plan de gestion du site.

Le site « Forêt Galerie des Landes » a été sélectionné par la Commission Européenne pour intégrer le réseau Natura 2000, comme « Site d'Importance Communautaire (SIC fr7200722) » Le site sera ensuite désigné en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêté ministériel

« Le site « Forêt Galerie des Landes » concerne le réseau hydrographique des affluents de la Midouze soit un linéaire de 250 kilomètres (de l'amont de Roquefort jusqu'à sa confluence avec l'Adour) et une surface approximative de 9000 hectares. Ce site concerne 42 communes du département (dont Roquefort et Sarbazan) »

*Source : Documents d'objectifs pour le site des Forêts Galerie des Landes – Document provisoire 28/01/98*



© Francièmes® CLARITAS - Tous droits réservés  
Source : <http://www.aquitaine.ecologie.gouv.fr>

Les types d'habitats naturels présents sur le site sont :

- Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*
- **Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)\***
- Chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica*
- **Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*\***
- Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition
- Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion
- Grottes non exploitées par le tourisme

Les habitats indiqués en gras sont des « habitats prioritaires », c'est-à-dire des habitats en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière

On y rencontre en particulier les espèces suivantes :

- Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)
- Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*)
- Leucorrhine à gros thorax (*Leucorhina pectoralis*)
- Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrum-equinum*)
- Loutre (*Lutra lutra*)
- Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersi*)
- Rhinolophe Euryale (*Rhinolophus euryale*)
- Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)
- Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteini*)
- Vison d'Europe (*Mustela lutreola*)
- Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*)
- Chabot (*Cottus gobio*)
- Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*)
- Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*)

Source : <http://www.aquitaine.ecologie.gouv.fr>

Véritables forêts d'accompagnement des cours d'eau, les forêts galeries constituent des zones de transition végétalisées et complexes entre rivières et zones agricoles ou forêt de Pins maritimes. Composées majoritairement d'essences arborées feuillus, les forêts galerie se répartissent entre ripisylve et forêts alluviales. Leurs fonctionnalités sont multiples :

- Régularisation du régime des eaux (les boisements jouent le rôle d'amortisseur des effets de crue et limitent les effets de transports de matière en suspension)
- Rôle de maintien des berges des cours d'eau (la forêt alluviale contribue à ralentir le processus d'érosion des berges qui entame souvent les terres cultivables)
- Pouvoir épurateur (ralentissement de la pollution des nappes et des cours d'eau par les nitrates, minimisation du phénomène d'eutrophisation)
- Rôle dans le maintien de la biodiversité (grande variété d'espèces végétales surtout dans les states herbacées et arbustives ; biotope de choix pour les espèces feuillus et abri pour la faune qui y trouve nourriture variée et corridor de déplacement permanent)
- Rôle paysager, économique et social<sup>3</sup>

Source : Documents d'objectifs pour le site des Forêts Galerie des Landes –  
Document provisoire 28/01/98

---

<sup>3</sup> Activité de canoë kayak sur Roquefort)

## 4. Classement piscicole des rivières

### a) Définition

Du point de vue de la pêche, les rivières et les plans d'eau sont classés en deux catégories piscicoles :

- la 1<sup>re</sup> catégorie comprend ceux qui sont principalement peuplés de truites, ainsi que ceux où il paraît désirable d'assurer une protection spéciale des poissons de cette espèce (salmonidés dominants) ;
- la seconde catégorie regroupe tous les autres cours d'eau, canaux et plans d'eau (cyprinidés dominants).

Ce classement conditionne la mise en œuvre des dispositions relatives à la pratique de la pêche (dates d'ouverture, etc.)

### b) Classement de la Douze et de l'Estampon

Au niveau de la qualité piscicole :

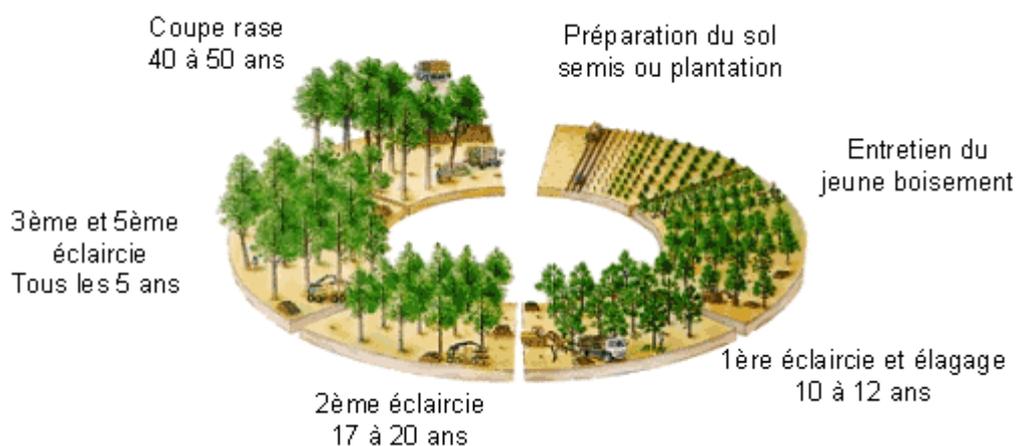
- l'Estampon est une rivière classée en première catégorie
- la Douze est une rivière classée en seconde catégorie

## 5. Paysages à caractère naturel

(Extrait de l'étude d'environnement – JB Etudes – SIVU de Roquefort Sarbazan - Mai 1994)

### a) La forêt de pins maritimes et le risque d'incendie

Milieu et paysage les plus communs de la région, la forêt de pins maritimes occupe la plus grande partie du territoire des communes de Roquefort et Sarbazan (près des  $\frac{3}{4}$ ). Le « Pignada » présente son aspect usuel, mosaïque de parcelles d'âges variés évoluant au fur et à mesure des éclaircies, coupes et reboisements.



<http://www.landes.chambagri.fr/foret/cultivee.htm>

Les deux principales essences arborescentes trouvées en mélange sont le Chêne pédonculé et le Chêne tauzin. Localement, puis plus généralement à proximité du bourg, le robinier « faux acacia » est abondant.

Situé dans un secteur bien drainé de la lande, le sous-bois est essentiellement de type mésophile, dominé par la fougère-aigle avec l'Ajonc d'Europe et la Bruyère à balais comme principales espèces accompagnatrices.

Les endroits les plus hauts sont de type lande sèche avec prédominance de la Callune et de l'Hélianthème.

Dans quelques zones basses, plus humides, la lande à Molinie se développe.

Comme la plupart des communes des Landes, Roquefort et Sarbazan sont répertoriées à l'Atlas Départemental des Risques Majeurs comme commune présentant un risque de feux de forêt.

### **b) Les boisements de feuillus**

En dehors du développement des chênes le long des talus et dans les parcelles forestières les moins entretenues, commun dans toutes les landes forestières, les zones boisées de Roquefort se caractérisent par l'abondance du Robinier. Cette essence, très généralement répandue dans le département et souvent envahissante, est en effet particulièrement représentée à proximité du bourg, où elle pousse sur d'anciennes terres agricoles.

A la suite de leur abandon, le Robinier, espèce se multipliant par drageons, se développe rapidement sous forme de taillis. Cet envahissement est d'autant plus facilité dans les secteurs où le sol est calcaire, impropre à la croissance du Pin.

### **c) Les berges de ruisseaux**

Dans le plateau landais, au sol pauvre ne permettant le développement que d'un nombre restreint d'espèces végétales, les berges des ruisseaux constituent un écosystème beaucoup plus favorable. L'humidité ambiante et la topographie offrent des conditions propices à une végétation plus riche et plus variée.

A Roquefort et Sarbazan, cette particularité est accentuée par le caractère très confiné des vallées et la présence d'affleurements de calcaire qui ont permis la colonisation par des espèces très rares dans les Landes.

Il en résulte la présence d'une forêt galerie de feuillus qui souligne les berges de la Douze et de ses affluents et est composée de Chêne pédonculé, Aulne, Erable champêtre, Charme, Frêne et même Hêtre, essence très rare dans le département. La Flore du sous-bois a une très grande variété : fougères (Blechnes, Scolopendres...), Iris, Carex, Cornouiller, Viorne...

Les berges abruptes des ruisseaux abritant un boisement dense de feuillus constituent à la fois des brusques coupures dans le paysage agro-sylvicole général à la fois en terme paysager et écologique.

### **d) Les zones cultivées**

Entre les zones sylvicoles et les zones plus urbaines, se localisent des secteurs agricoles :

- Sur Roquefort, les terres agricoles sont rares et morcelées ; leur vocation est variée (vigne, pré, ...) ; selon le recensement agricole 2000, seuls 2ha sont utilisés par les exploitations présentes (3 non professionnels)
- Sur Sarbazan, les parcelles sont de grande taille et leur vocation principale est la maïsiculture ; selon le recensement agricole 2000, 275 ha sont utilisés par les exploitations présentes (17 dont 5 professionnelles)

## 6. Le risque de feux de forêts

Les deux communes de Roquefort et de Sarbazan sont concernées par le risque incendie de forêt. Elles sont toutes deux intégrées à la zone d'étude de l'Atlas départemental des risques d'incendies de forêt validé le 25 mai 2004 (couvrant 186 communes du département) dans la catégorie risque faible.

Des dossiers d'informations sur le risque incendies de forêt envoyés par la Préfecture en date du 7 décembre 2004 sont disponibles dans les 2 mairies. Les informations suivantes sont extraites de ces dossiers.

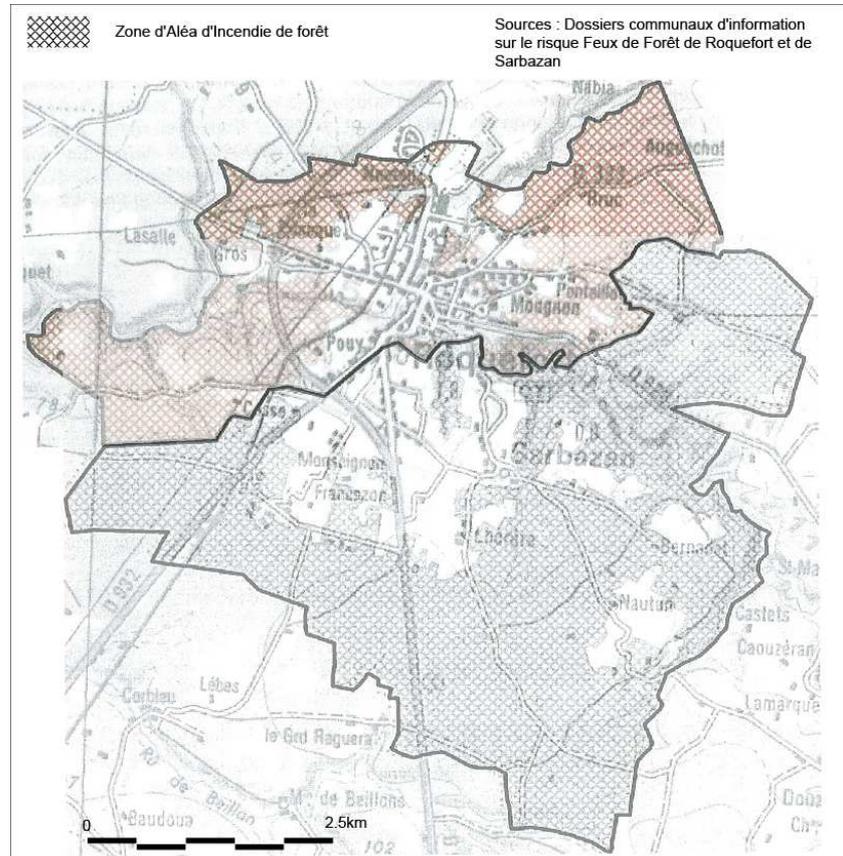
### Historique des événements communaux :

Commune	Roquefort	Sarbazan
Surface communale	1212 ha	2244 ha
Surface boisée	850 ha	1750 ha
Proportion boisée	70%	75%
Nombre de feux recensés entre 1981 et 2001	16	39
Surface détruite	57 ha	14 ha
Principales causes	-	foudre et imprudence

Sur Roquefort, il est noté que l'incendie le plus important a été celui du 17 août 1995 qui a détruit 28ha de surface combustible. Pendant la période de 1981 à 2001, 2 feux se sont étendus sur plus de 10ha.

Une simulation d'éclotions et de propagation d'incendies dans les conditions issues des données ci-dessus a permis de définir une zone d'aléa (toutes intensités).

Les plans sont annexés au présent document.



« Dans le département des Landes, la quasi-totalité des départs de feux est traitée rapidement, la surface sinistrée moyenne entre 1975 et 2006 s'établissant à 1,5 ha et à moins d'un hectare ces toutes dernières années.

Cependant quelques incendies remarquables sont intervenus depuis 1976 : à Saugnac-et-Muret (1976 – 1185ha), Losse (1990 – 2000ha), Sanguinet (1995 – 300ha), Ychoux (1997 – 550ha), Moustey et Saugnac-et-Muret (2003 – 635 ha), Soustons (2003 – 259ha).

En matière de prévention des risques naturels, (il s'agit de) prendre en compte l'**événement exceptionnel** caractérisé par une **ampleur** qui génère inévitablement une lourde gravité et par une si **faible fréquence** qu'elle peut engendrer l'oubli et donc l'absence de préparation ».

(...) Toute zone boisée, qu'elle soit ou non protégée par des équipements spécifiques est soumise à l'aléa d'incendie de forêt. Même les zones dites défendables grâce à la présence proche d'équipements de protection de la DFCI n'échappent pas à l'aléa. Elles sont défendables uniquement quand l'intervention humaine (SDIS) est en mesure d'assurer cette défense. Cependant cette présence des moyens de secours ne peut être systématiquement assurée car elle dépend de leur disponibilité au moment opportun, notamment lorsqu'ils sont employés sur d'autres fronts de lutte. La garantie d'une protection sans faille n'est donc jamais certaine.

(...) on peut retenir deux postulats :

- il faut limiter le nombre de points potentiels de départ de feux
- il faut limiter le nombre de sites à défendre pour assurer la meilleure disponibilité des moyens de secours.

Leur croisement aboutit à déterminer un principe de base qui consiste à proscrire toute nouvelle construction isolée au sein d'une zone soumise à l'aléa d'incendie de forêt, même si cette zone dispose d'équipements de protection » (source : *Guide pour la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans les documents d'urbanisme et dans la gestion des demandes d'autorisation d'occupation des sols* – DDE40 – Juin 2007).

Au-delà des règles d'urbanisme qui peuvent être fixées au PLU pour permettre de réduire la vulnérabilité, il existe des prescriptions issues d'autres législations permettant de minimiser l'impact des incendies de forêt en particulier les règles de débroussaillage (cf. en annexe).

## C. Le cadre de vie

### 1. Paysages urbains et habitat

Il peut être distingué 5 formes de tissu bâti sur les territoires de Roquefort et Sarbazan :

- La ville ancienne de Roquefort
- Le bourg rural de Sarbazan
- L'habitat rural épars
- Les zones périphériques des bourgs
- Les zones économiques

#### a) La ville ancienne de Roquefort et ses points de vues

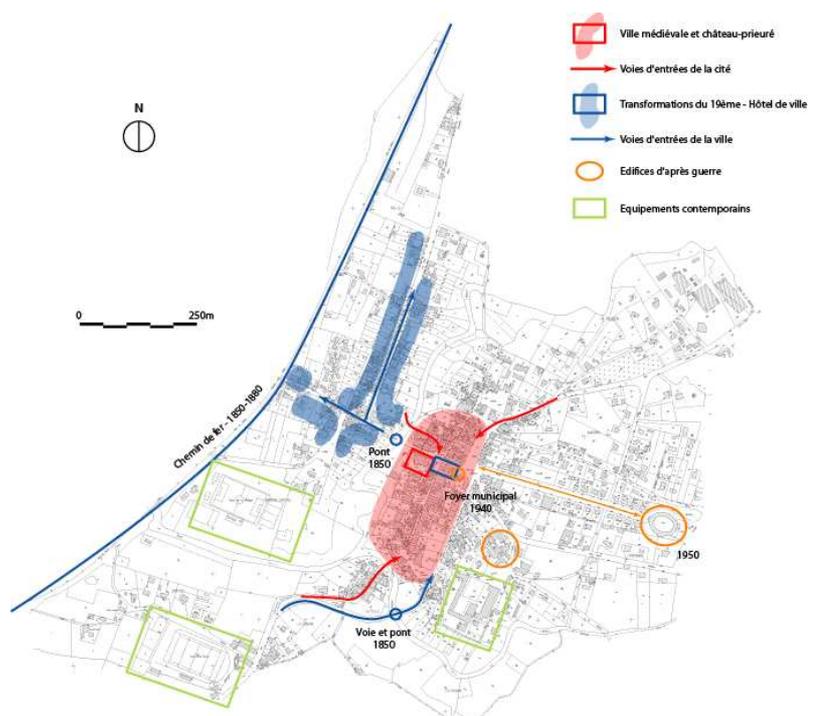
Le site urbain date probablement du 9<sup>ème</sup> siècle où fut construit un château primitif, à l'emplacement actuel de l'église. Peu à peu, un bourg, défendu par une enceinte périphérique, s'édifie tout autour. Au 12<sup>ème</sup> siècle, un prieuré bénédictin est fondé sur l'emplacement de l'ancien château-fort. L'église et le confluent Douze-Estampon sont fortifiés.

La ville ancienne et ses monuments furent régulièrement remaniés :

- L'ancienne église porte les marques de transformations successives jusqu'au 17<sup>ème</sup> siècle notamment celles de sa transformation en forteresse au 16<sup>ème</sup> siècle lors des guerres de Religion
- Les portes, tours et remparts furent démantelés au 17<sup>ème</sup> siècle, suite de la Fronde. Quelques vestiges de murailles et une tour de la forteresse du Pènedadet demeurent encore aujourd'hui.
- La place du Soleil d'Or fut aménagée, avec l'Hôtel de Ville, vers 1850 en supprimant un pâté de maisons dont l'ancien presbytère et la prison

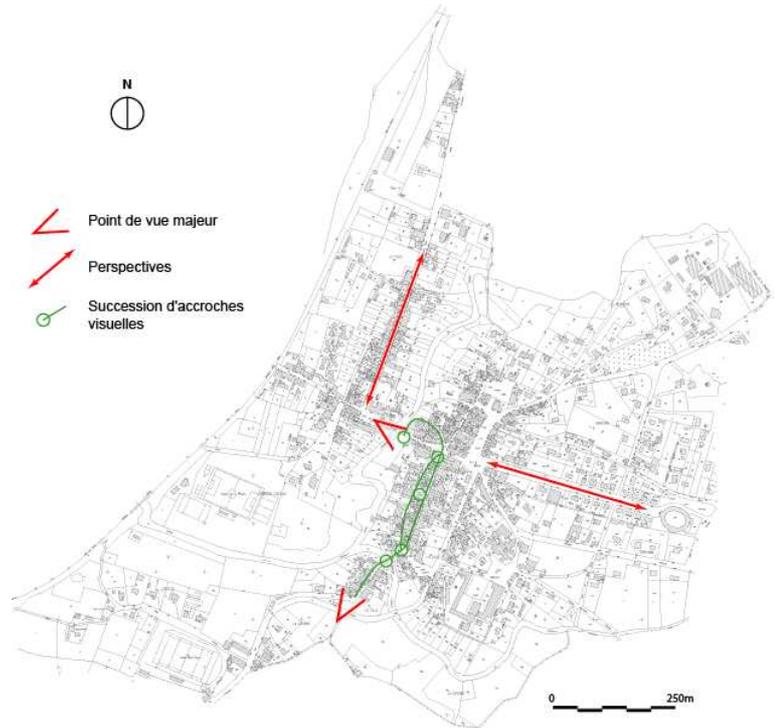
La ville connut une nouvelle période d'extension au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle avec la réalisation de la voie ferrée. Cela permit un nouveau développement économique et urbain avec la création de nouvelles entrées de ville.

Après guerre, la commune réalisa de nouveaux équipements : le foyer municipal (1939) et les Arènes (1951), confirmant un développement urbain vers l'est.



Un premier point de vue majeur s'offre immédiatement à l'approche du pont de l'Estampon sur l'église fortifiée, les vieux murs de remparts, les rives escarpées de l'Estampon... L'approche est mise en valeur par la perspective sur un bâtiment rénové lors du retraitement récent de la place Gambetta.

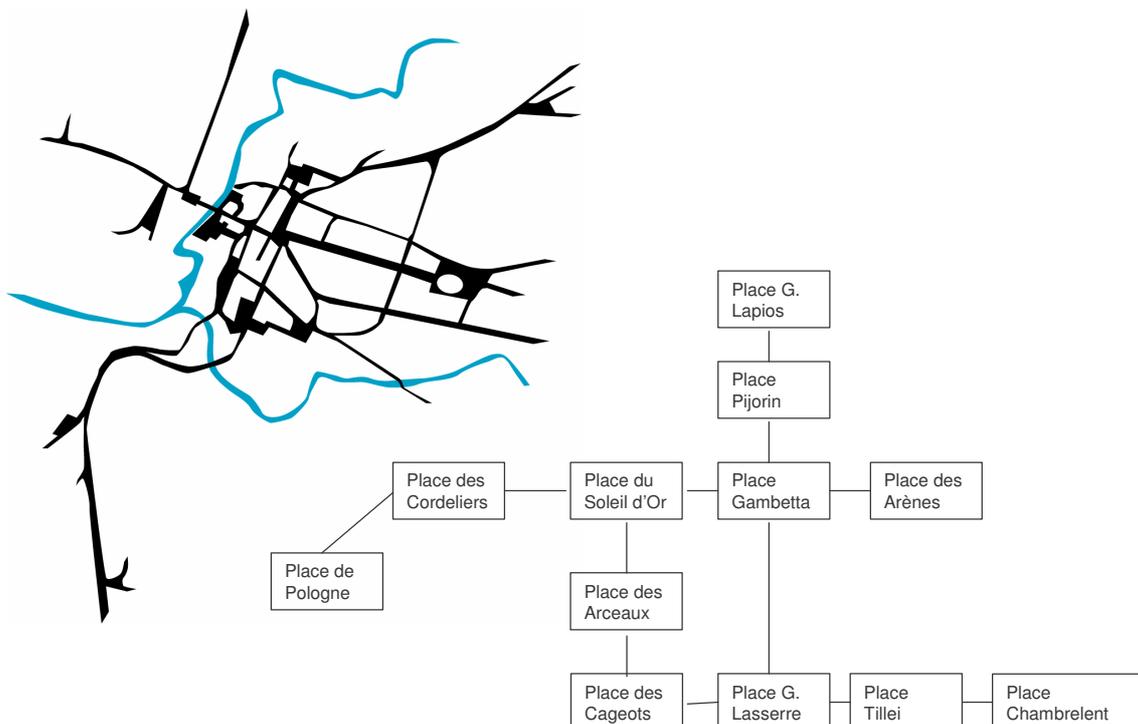
Un second point de vue s'offre aux promeneurs qui traversent le pont de la Douze et se retournent en haut de l'escalier reliant la rue de la Pénecadet à l'avenue de Laubaner.



Des perspectives majeures sont formées par :

- L'alignement bâti de la rue du Pisque (donnant sur un bâtiment de la place des Cordeliers, malheureusement peu mis en valeur)
- La perspective formée par l'avenue des Arènes, formant une perspective entre la place centrale (Gambetta) et les Arènes

Une succession d'accroches visuelles créées par des bâtiments anciens, les petites places du centre ancien et les ouvertures sur les vallées à l'occasion des ponts forment un cheminement naturellement emprunté par les promeneurs dans leur découverte de la cité de Roquefort.



## b) Le bourg rural de Sarbazan



Des vestiges d'une importante villa gallo-romaine et d'une vaste nécropole gallo-romaine et médiévale révèlent une histoire longue du site urbain du bourg de Sarbazan. Le choix du site fut certainement lié à l'accessibilité de la ressource en eau.

Le 11<sup>ème</sup> siècle vit la construction de l'église St Pierre et la réutilisation des matériaux antiques. Le 17<sup>ème</sup> siècle et les guerres de religion marquèrent également le bourg et en particulier son principal édifice : la restauration dota le porche de Sarbazan d'une nouvelle façade conçue selon un ordre colossal.

Le bourg actuel reste très réduit comme la grande majorité des bourgs de cette partie des Landes. Les extensions récentes du bourg se sont réalisées le long des voies vers Roquefort et les axes principaux.

Le développement urbain a principalement concerné le secteur proche du carrefour de la route de Mont de Marsan avec la route de Pau, à proximité de l'entrée de Roquefort. Le bourg conserve néanmoins sa centralité par la présence, à proximité de l'église, de l'école communale et de la mairie. Au stade actuel, la persistance d'espaces assez vastes autour du bourg lui confère un caractère rural marqué.



Parvis de l'église St Pierre



Allée du Berger



Place du Pourric

### **c) L'habitat rural épars**

Traditionnellement, l'habitat rural est épars du fait de la pauvreté des terres. Ces sièges d'exploitation (actuels ou anciens) rassemblent plusieurs bâtiments (maisons d'habitation, granges, etc.) souvent installés dans un alignement de chênes. Certains conservent encore un caractère traditionnel (cf. chapitre suivant).

### **d) Les zones périphériques**

On distingue trois types de tissus urbains :

#### ***(1) A l'est et au nord : zone urbaine d'habitat individuel***

En continuité du bourg, l'urbanisation s'est développée sous forme de lotissements et d'opérations individuelles. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre, le tissu urbain devient plus aéré et des enclaves non bâties persistent. Les enclaves sont soit d'anciennes terres agricoles envahies par les taillis ou futaies de robiniers, soit des futaies de chênes

#### ***(2) A l'ouest : zone d'habitat dispersé***

L'urbanisation de la partie ouest, d'initiative individuelle, est intermédiaire entre un type urbain (points de densification, styles architecturaux) et un type rural dont elle garde, dans l'ensemble les caractéristiques suivantes : voie étroite, tissu aéré, nombreux espaces libres, imbrications de parcelles à vocations variées (jardins, champs, friches, vignes, prés, bosquets). Le maintien d'arbres d'essences locales crée un lien paysager avec les espaces forestiers proches.

#### ***(3) Au sud : zone de lotissements (secteur de la Caserne)***

Au niveau de l'intersection des RD 932 et 934, les petits quartiers ruraux se sont étoffés pour former une zone résidentielle de lotissements. Sans réel lien avec le centre de Roquefort (séparation par la vallée de la Douze) ni avec le bourg de Sarbazan (séparation par le vallon du Bazet), c'est une zone d'habitat assez isolée.

D'un type intermédiaire à rapporter à celui de la partie Est, elle subit cependant beaucoup plus le phénomène de banalisation du paysage liée à cette forme contemporaine de tissu urbain. La plus grande rareté d'arbres d'origine, l'utilisation généralisée d'essences exotiques (thuyas), l'agencement de type urbain (clôtures bâties, trottoirs) sont autant d'éléments qui font que ce paysage se marie mal avec l'environnement alentour.

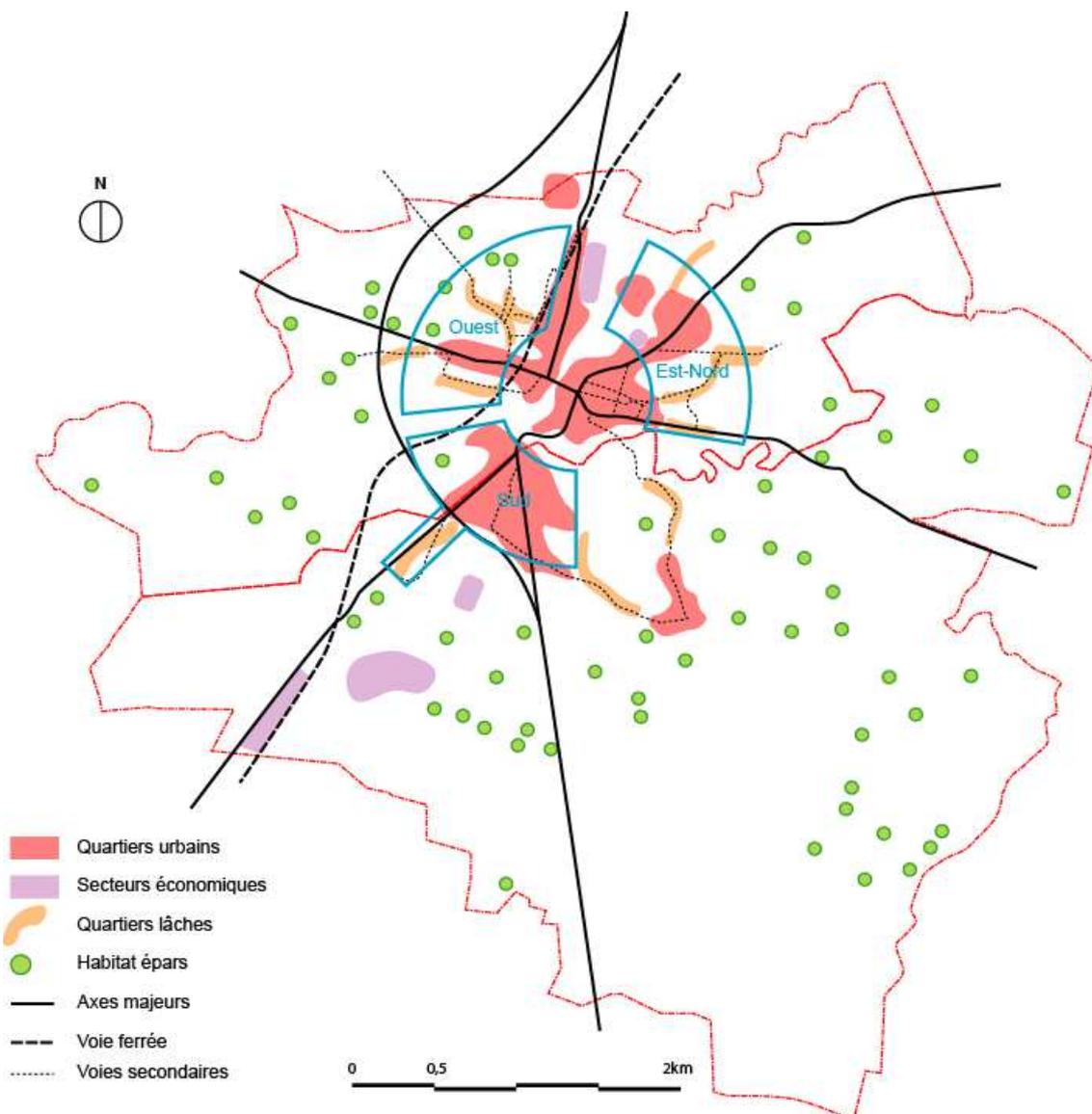
De plus la traversée de cette zone par la RD 934, non réaménagée malgré la réalisation de la voie de déviation ouest, ne permet pas de lui conférer un centre.

### e) Les zones économiques

Les zones d'activités sont dispersées sur le territoire des deux communes. On peut distinguer 5 secteurs :

- L'ancienne papeterie qui abandonnée depuis l'arrêt de son activité en 1978, constitue une image de piètre qualité à l'accès nord de Roquefort
- La zone industrielle accueillant notamment l'importante structure de Galvalandes, en bordure de la RD 932 et de la voie ferrée (sud de la commune de Sarbazan)
- La zone accueillant plusieurs installations avicoles et entreprises de transformation, entre la RD 932 et la RD 934
- L'entreprise Aqualande située au nord-ouest de la ville et désormais enserré dans un quartier d'habitat ; le POS a été révisé en 2004 pour permettre une extension sur un nouveau site situé sur la commune de la Sarbazan, entre la voie ferrée et la RD932
- La récente zone d'activité située à l'est de Roquefort, en bordure de 626 et de la voie de contournement (en face de la carrière du Cros)

### Répartition des zones bâties sur les 2 communes



## 2. Patrimoine architectural et archéologique

### a) Patrimoine religieux

**Eglise Sainte-Marie** (12e siècle ; 13e siècle ; 14e siècle)  
de Roquefort



A l'origine, l'église appartenait à un prieuré bénédictin dépendant de Saint-Sever. L'Eglise fut fondée au 12e siècle, remaniée dès le 13e siècle, fortifiée au 14e siècle et restaurée à la fin du Moyen-Age. Cédée aux Bénédictines de Bordeaux en 1638, elle devint par la suite simple église paroissiale.

Date protection MH :

**Inscription** par arrêté du 11 décembre 1995 : Portail et grilles de ferronnerie, chapelle Saint-Joseph, croix, muraille fermant l'ensemble côté ouest (cad. AM 60) :

**Classement** par arrêté du 28 novembre 1996 : Eglise (cad. AM 60)

**Eglise Saint-Pierre** (4e quart 11e siècle ; 12e siècle ; 14e siècle ; 4e quart 18e siècle) de Sarbazan

L'église fut édifée sur le site d'une villa gallo-romaine (dont elle remploya le petit appareil de moellons cubiques) dans le dernier quart du 11e siècle (il reste une partie des murs sud et est et le chevet). Au 12e siècle, une travée et une absidiole au sud de la nef furent ajoutées. Au 14e siècle, l'église fut fortifiée par construction d'une haute tour crénelée. Dans les années 1780, un porche à la belle façade néo-classique fut ajouté. Quelques modifications intervinrent au 19e siècle.



Date protection MH :

**Classement** par arrêté du 14 novembre 1997 : Eglise, avec le sol de la parcelle d'assiette (cad. C 264)

Il est envisagé d'inscrire sur la liste supplémentaire des Monuments Historiques les Arènes de Roquefort.

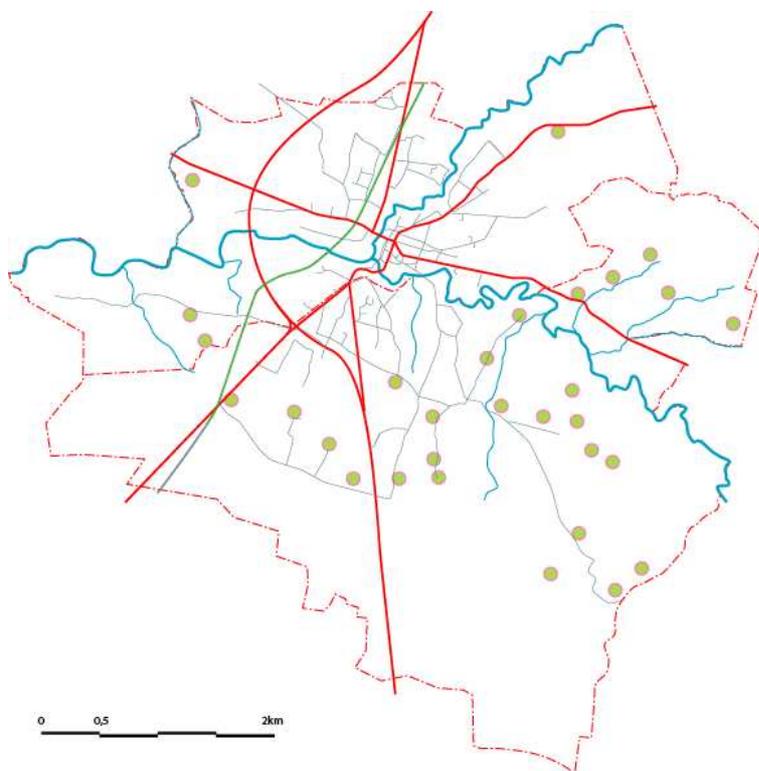
Suivant la disposition inscrite à l'article 40 (5<sup>ème</sup> alinéa) de la loi SRU du 13/12/00, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé à la commune de Roquefort de modifier le périmètre de protection des abords de l'Eglise Ste Marie. Le nouveau périmètre est passé en enquête publique conjointement à celle du PLU et a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur. Le nouveau périmètre apparaît sur le plan des servitudes annexé.

## b) Patrimoine rural : les airiaux

Avant la période du Second Empire, le développement de la forêt de pins, et les travaux ferroviaires, les Landes formaient un grand « désert » fait d'une végétation rase de bruyères, de genêts et d'ajoncs, n'offrant que de maigres pâturages à mouton et de faibles moyens de subsistance à la population clairsemée.

L'habitat traditionnel s'égrenait en quartiers répartis sur de vastes territoires. Au centre de ces quartiers, à proximité d'un cours d'eau, les maisons d'habitation, les dépendances (four à pain, puits, « batiaous », etc.) et bâtiments d'exploitation (bergerie et parc à mouton, grange, loge à cochons, etc.) se regroupaient sur de vastes pelouses plantées de chênes ou de châtaigniers, formant « l'airial », véritable « oasis ». A proximité se trouvaient des potagers, des vignes, des champs de diverses céréales (seigle, millet, sarrasin), des vergers.

Progressivement un nouveau paysage et nouvelle économie se sont mis en place avec la forêt de pins. Aujourd'hui, les airiaux demeurent, clairières dans le pignada et traces de l'histoire et de l'ancienne société pastorale des Landes.



### Répartition des airiaux sur Roquefort et Sarbazan

30 airiaux sont dénombrés sur les deux communes dont 26 sur Sarbazan.

Ce chiffre est issu d'un premier recensement effectué en 1997 par M. LALANE, conservateur du patrimoine et de M. HUMBERT, paysagiste, du PNR des Landes de Gascogne.

Ce recensement a été actualisé par des visites de terrain des élus en 2006, en fonction de la préservation de la qualité d'airial.

Dans le Plan d'Occupation des Sols, un zonage particulier fut mis en place pour répondre à la préoccupation de la préservation des airiaux (secteurs Npb).

La **zone IVND** correspondait ainsi à une « zone naturelle, peu équipée, d'habitat éclaté dit « airial » ». Le règlement précisait qu'est « considéré comme airial tout espace ouvert, ombragé principalement de chênes, où sont disposées en ordre dispersé mais à intervalles relativement réguliers, une ou plusieurs maisons d'habitations entourées de nombreuses dépendances nécessaires à une activité agro-pastorale ou ayant conservé l'aspect de cette fonction initiale ».

Six secteurs uniquement étaient ainsi repérés :

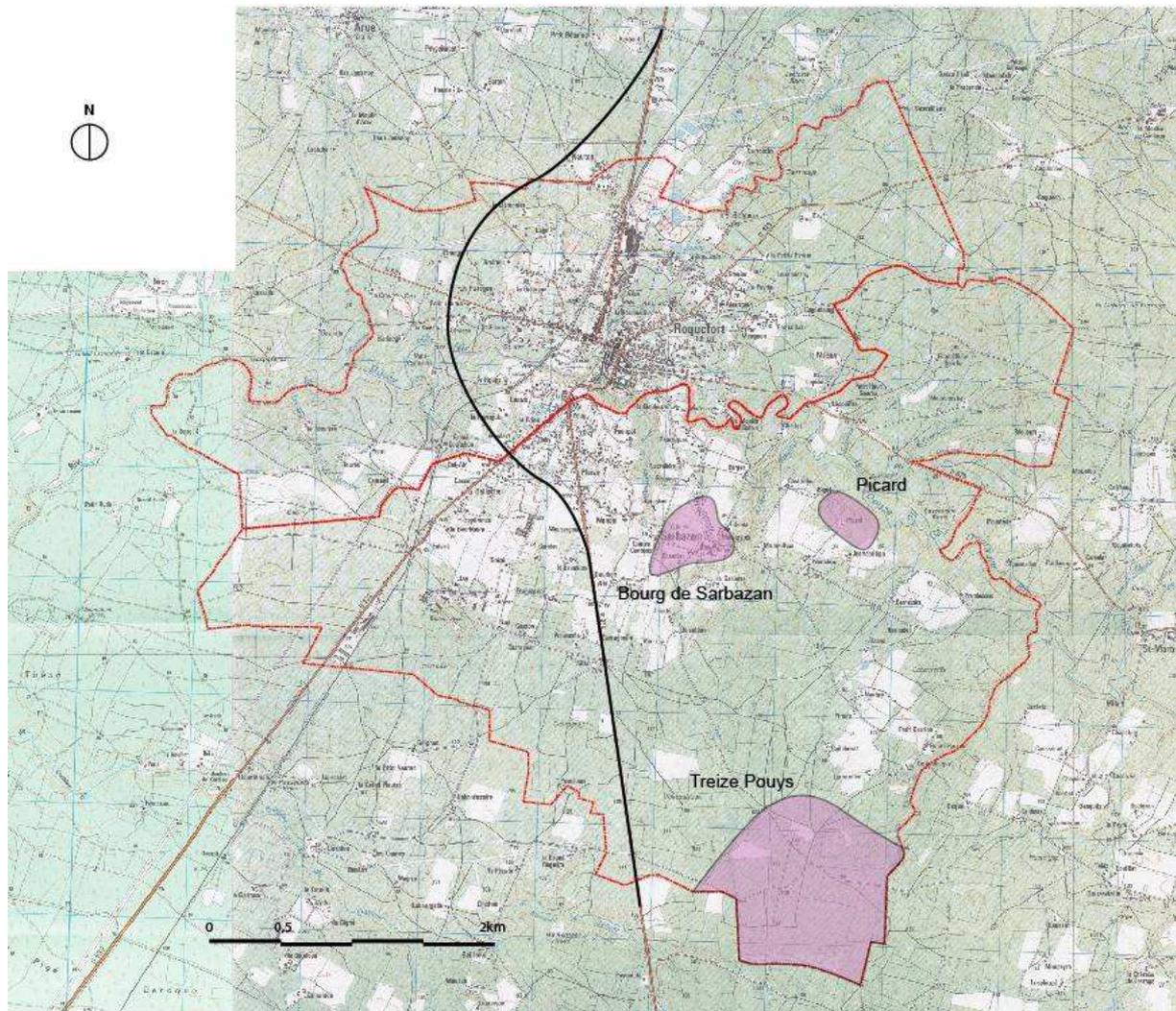
- Le Bruc (au nord-est de Roquefort), visible depuis la RD 323
- Le Grand Haut Sourba (au nord-est de Sarbazan)
- L'Herte (au sud du bourg de Sarbazan)
- L'Enfant (au sud-ouest de Sarbazan) visible depuis la RD 932
- Camané et Pipat (à l'ouest de Sarbazan)

### c) Sites archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a repéré des zones sensibles où, avant tous travaux entraînant des terrassements et des affouillements (constructions, assainissement, labours, profonds, etc...), elle souhaite être prévenue afin de lui permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Trois secteurs sont concernés sur la commune de Sarbazan :

- Le bourg (l'église et ses alentours) : des précédentes découvertes ont permis de révéler l'existence de vestiges d'une importante villa gallo-romaine (mosaïque, piscine) et une vaste nécropole gallo-romaine et médiévale
- La Lande de Treize Pouys, nécropole de tumulus du Premier Age de Fer
- Picart, motte féodale



Le site des Treize Pouys est inscrit à la liste supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral du 9 septembre 1997 (parcelle 436, section B)

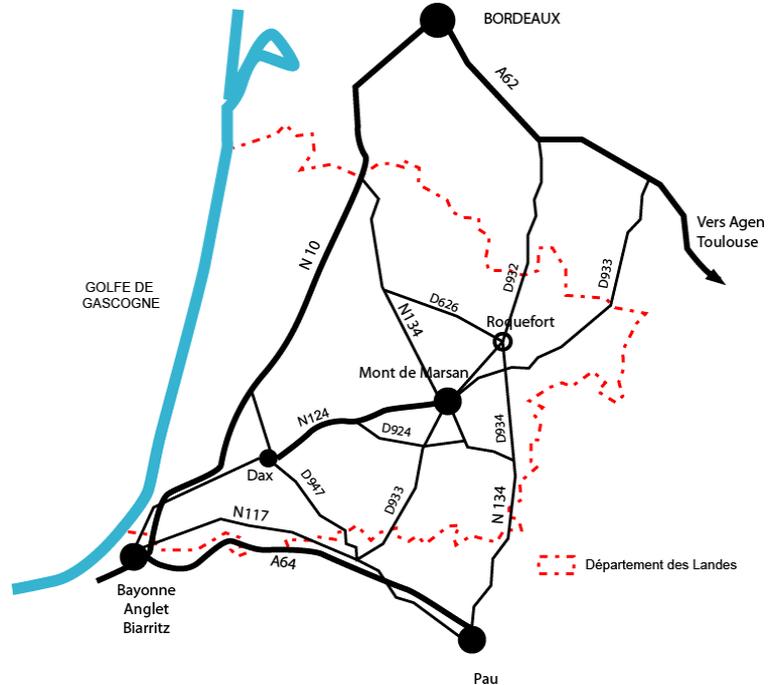
### 3. Réseaux

#### a) Infrastructures de transport, nuisances et projets d'aménagement

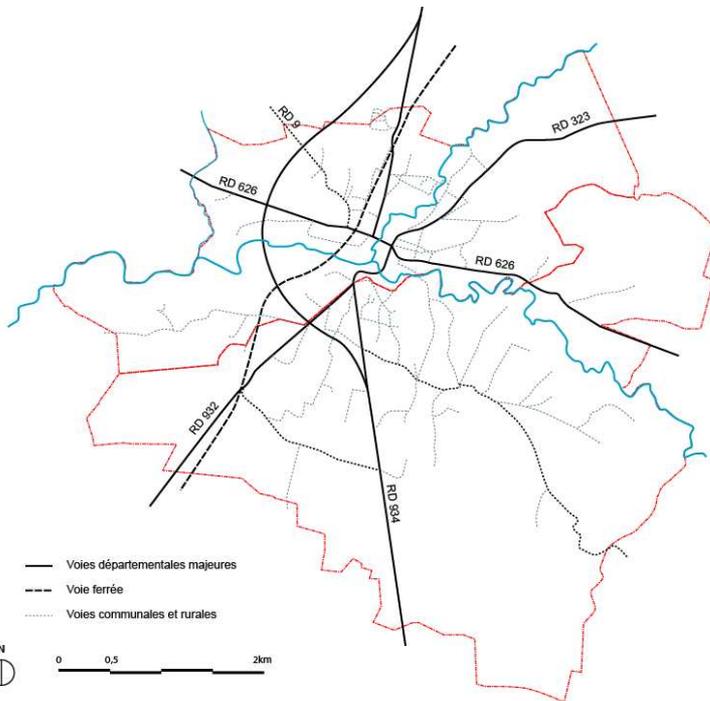
##### (1) Les infrastructures de transport

Les territoires de ROQUEFORT et SARBAZAN sont traversés par trois axes routiers importants :

- la RD 932 reliant Mont-de-Marsan à Bazas (Gironde), permettant de rejoindre Bordeaux au nord (le dernier comptage routier effectué en 1999 mentionne 4250 véhicules par jour en moyenne à une vitesse moyenne de 91,2km/h),
- la RD 934 reliant Roquefort à Aire-sur-L'Adour, permettant de rejoindre Pau au sud,
- la RD 626 reliant Mimizan à Eauze (Gers)



Une 4ème route départementale, la RD 323, part de Roquefort vers St Gor, au nord-est.



La réalisation récente d'une voie de contournement à l'ouest de la ville de Roquefort a permis de désengorger le centre ville et le pont de l'Estampon, point de passage obligé avant les travaux pour le trafic des trois principales voies départementales.

Le reste du réseau viaire possède un caractère rural (faible largeur, pas de traitements des rives). La majorité des voies a un simple usage de desserte de l'habitat dispersé.

Les deux communes sont également quadrillées par des chemins blancs de grande largeur utilisés pour l'activité forestière.

Les territoires de Roquefort et Sarbazan sont traversés par la voie ferrée reliant Mont de Marsan à Captieux . Quatre passages à niveau permettent de traverser la voie :

- Au lieu-dit L'Enfant, sur Sarbazan, au sud
- Au lieu-dit Grand Coutchon, sur Roquefort, au sud-ouest du centre ville
- Rue des Cordeliers (RD 932 et 626), dans le centre ville
- Rue de Lescouzère (RD 932) au nord de la ville

Quatre passages sous la voie existent, au sud-ouest du centre ville, au niveau de la vallée de la Douze, à proximité des équipements sportifs.

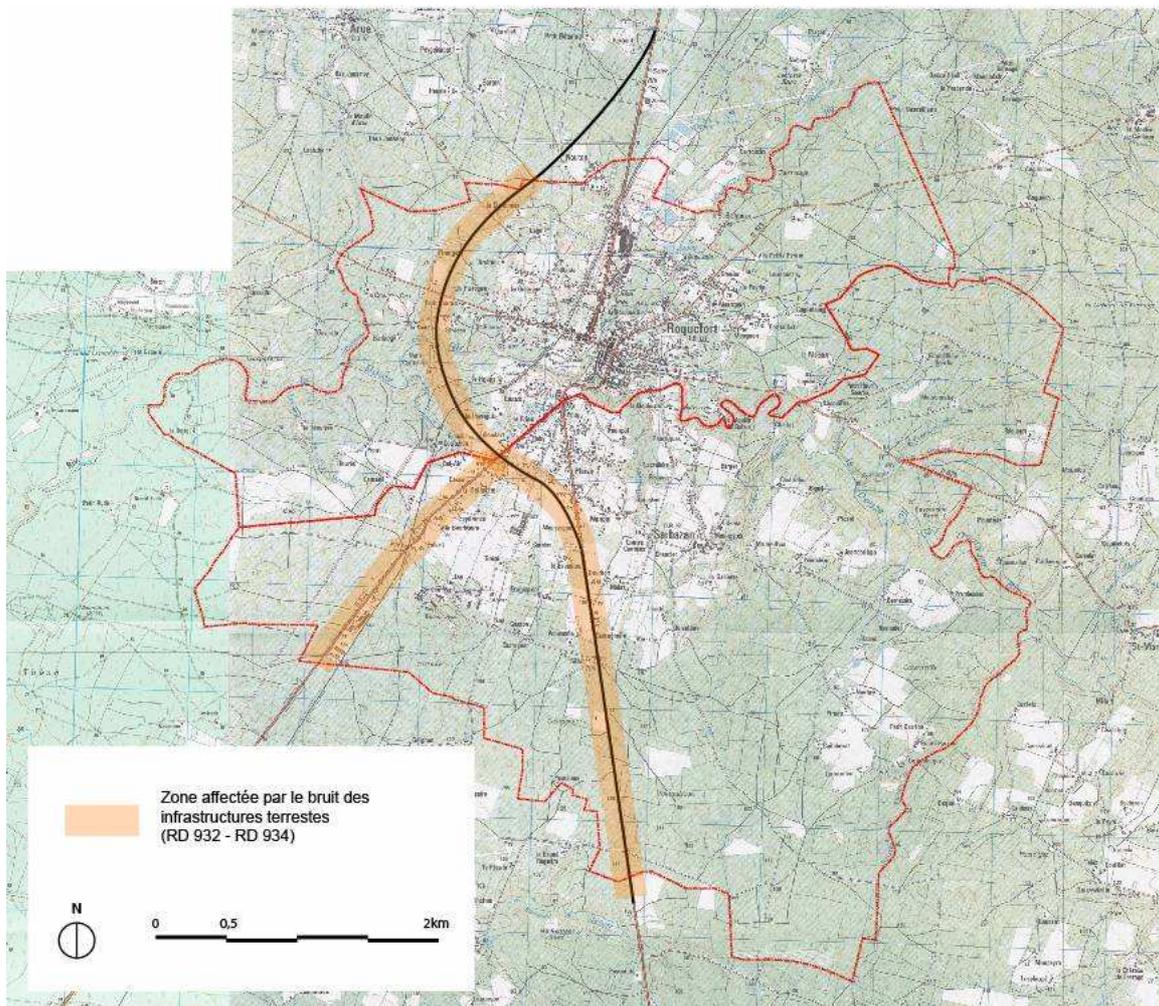
Cette ligne n'est plus utilisée pour le transport des voyageurs. La gare de Roquefort a été cédée à un privé. La gare la plus proche se situe à Mont de Marsan, à 22km, au sud. Elle est encore utilisée pour le transport de marchandises par les entreprises situées dans la zone industrielle au sud de Sarbazan

## (2) Nuisances sonores

Les deux communes doivent prendre en compte le classement sonore des infrastructures de transport terrestre pris par arrêté préfectoral du 14 décembre 1999 pour Roquefort et du 8 février 2000 pour Sarbazan qui concerne :

- La RD 932 classée en catégorie 3
- La RD 934 classée en catégorie 3 également

Pour les infrastructures classées en catégorie 3, on considère que la largeur affectée par le bruit est de 100m par rapport au bord extérieur de cette voie.



### (3) Projets et enjeux d'aménagement

- Projet d'autoroute A65 Bordeaux/Pau

Les territoires de Roquefort et de Sarbazan sont concernés par le projet de l'A65 Bordeaux – Mont-de-Marsan - Pau, déclaré d'utilité publique par décret du 18 décembre 2006, après enquête publique qui s'est déroulé du 3 avril au 15 mai 2006.

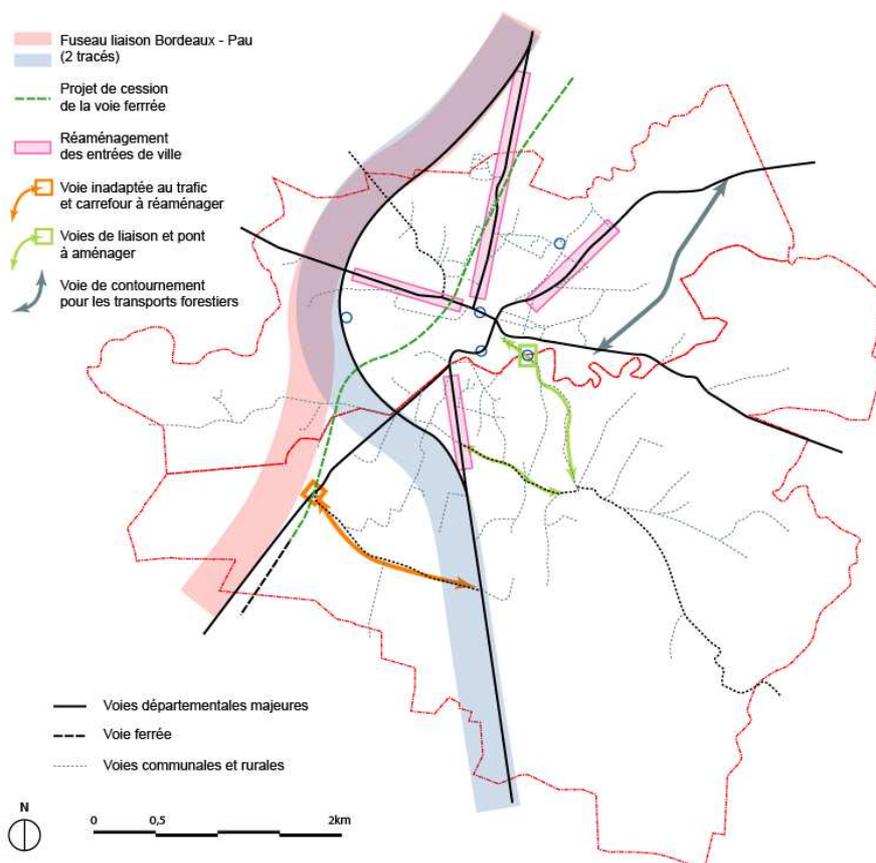
Le contrat de concession a été signé entre l'Etat et la société A'linéor pour la conception, la construction, l'entretien, l'exploitation et la maintenance. La convention de concession a été approuvée par le décret 2006-1619 du 18 décembre 2006.

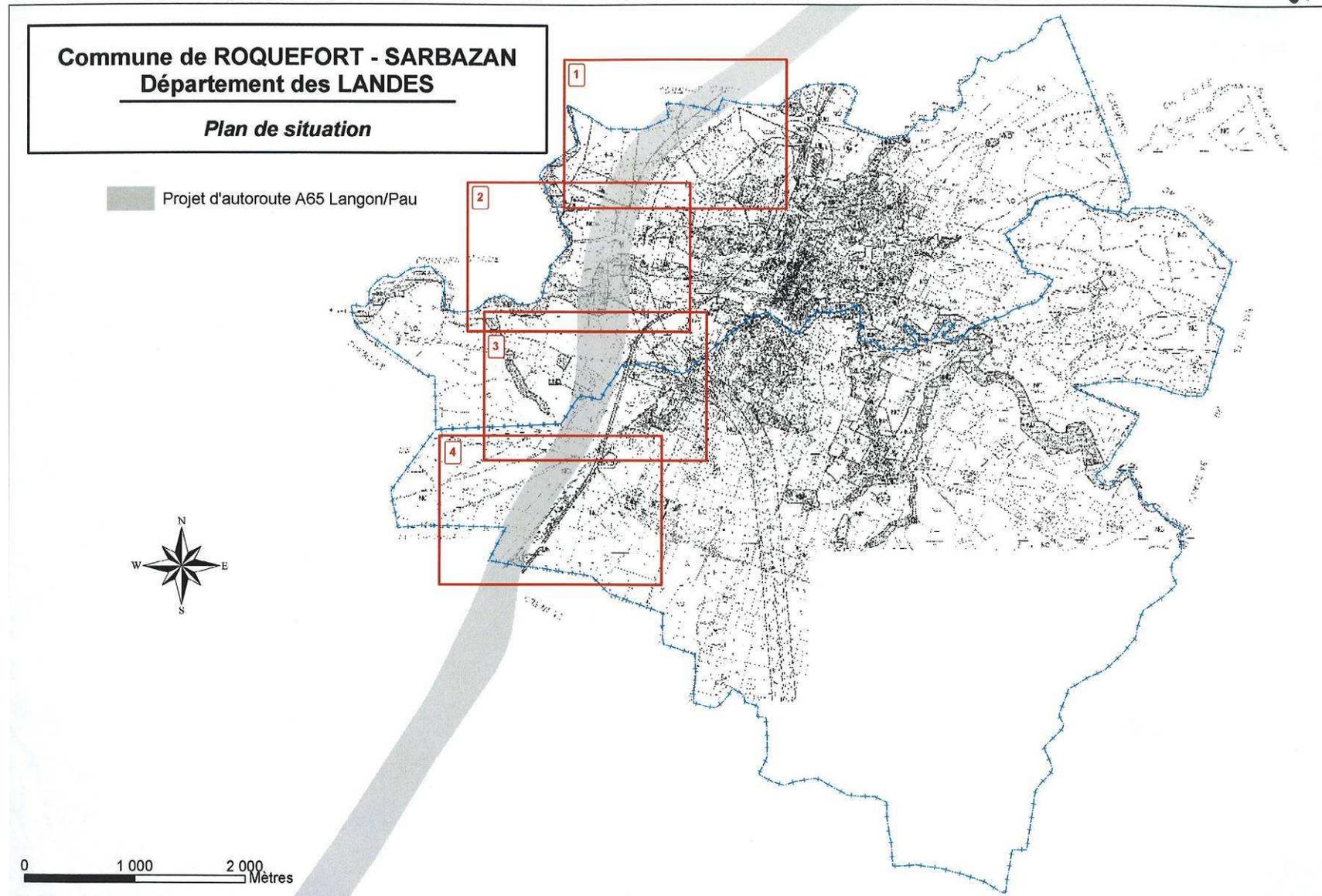
Le projet A65 consiste à réaliser une liaison autoroutière entre l'autoroute A62 (Bordeaux-Agen-Toulouse), à la hauteur de Langon, et l'autoroute A64 (Bayonne-Pau-Tarbes-Toulouse), à la hauteur de Lescar, commune située à la périphérie ouest de Pau. Le projet prévoit la réalisation de 10 échangeurs respectivement à Bazas, Captieux, Roquefort, le Caloy, les Arbouts, Aire-sur-Adour, Garlin, Theze, Uzein et Lescar.

- Déclassement et cession du tronçon de la voie ferrée Sarbazan / Captieux

- Enjeux de réaménagement des entrées de ville et de voies communales

- Sur les entrées Nord, Ouest et Sud de l'agglomération suite au détournement des flux de circulation, en terme de retraitement et d'embellissement
- Sur les voies de liaison entre le bourg de Sarbazan et, d'une part son quartier de la Caserne, et d'autre part le quartier du collège de Roquefort, en terme de circulations douces
- Sur l'est de Roquefort et le détournement des trafics des transports forestiers, en terme de retraitement de la place centrale du Pijorin et de l'entrée de ville Est
- Sur les voies de desserte des entreprises avicoles, au sud-ouest de Sarbazan, et sur le carrefour de l'Enfant, en terme de sécurité





**b) Réseau d'alimentation en eau potable**

Cf. notice sanitaire (pièce 6.3, en annexe)

**c) Réseau d'assainissement collectif et capacités des sols à l'assainissement individuel**

Cf. notice sanitaire (pièce 6.3, en annexe)

**4. Equipements et services**

**a) Traitement des déchets**

Cf. notice sanitaire (pièce 6.3, en annexe)

**b) Equipements publics**

	Roquefort	Sarbazan
Mairie	X	X
Poste	X	
Perception	X	
Gendarmerie	X	
Ecole maternelle	X	X
Ecole primaire	X	X
Collège	X	
Cantine	X	*
Garderie	X	X

*\* le restaurant offre un service de restauration aux enfants*

**c) Services de proximité**

Roquefort regroupe l'essentiel des services :

- 3 banques
- 3 assurances
- 1 maison de retraite
- 1 entreprise de pompes funèbres
- 3 médecins généralistes
- 1 cabinet infirmier
- 3 dentistes et 1 cabinet de dentiste
- 2 pharmacies
- 1 podologue
- 4 kinésithérapeutes (contre 2 en 1990)
- 1 vétérinaire
- 4 salons de coiffure
- 2 auto-écoles
- 1 notaire
- 1 huissier
- 1 photographe

Sarbazan compte un médecin.

Des services alimentaires sont regroupés sur la place du Pijorin à Roquefort. Une supérette a été ouverte en 2005 sur la route de Pau, à proximité du carrefour avec la route de Mont de Marsan, à Sarbazan.

#### d) Espaces de loisirs et sentiers de randonnée

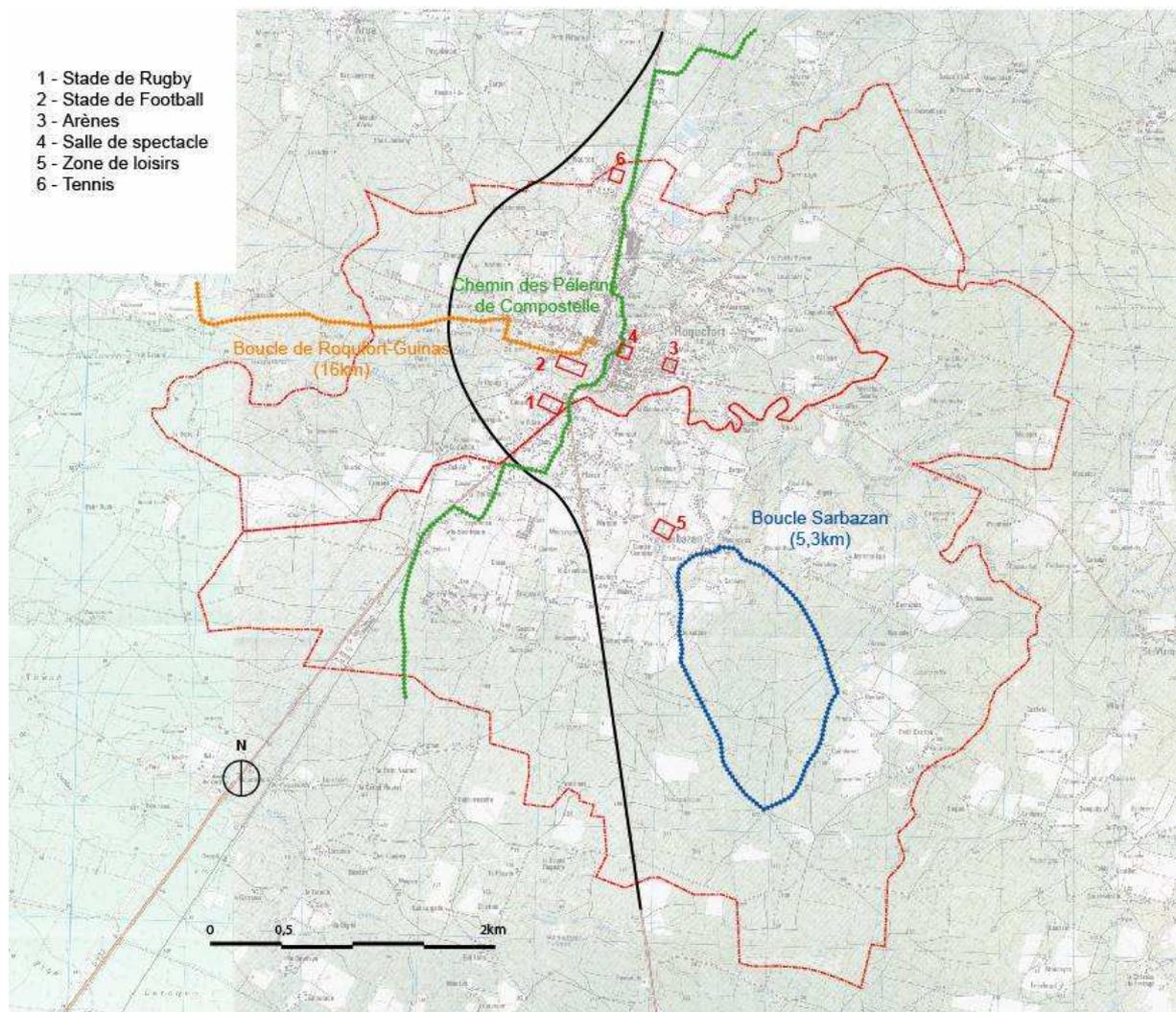
Sur Roquefort, existent :

- |                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| - Une salle de spectacle           | - 1 salle polyvalente       |
| - 1 cinéma                         | - 1 foyer                   |
| - Des arènes                       | - 1 camping                 |
| - 2 terrains de grands jeux        | - 1 bibliothèque            |
| - un terrain de tennis             | - 1 club de jeunes          |
| - un terrain de boules (Roquefort) | - 1 fronton                 |
| - 1 salle de musique               | - 1 club de personnes âgées |

Sur Sarbazan, à proximité d'un plan d'eau, un complexe de loisirs rassemble :

- Un terrain de camping
- Un fronton de pelote basque
- 2 terrains de tennis
- des arènes simples

Une aire de boules et un terrain de grands jeux existent également.



## 5. Secteurs économiques sensibles

### a) Le site pollué de « La Cellulose du Pin »

Les terrains anciennement occupés par la société « La Cellulose du Pin » sont inscrits à l'inventaire national des sites pollués.

*« La société « La Cellulose du Pin » a exploité pendant cinquante ans une usine de fabrication de pâte à papier et de papier Kraft, au nord de la commune de Roquefort, sur la route de Langon. La papeterie comportait une unité de pâte chimique écrue de résineux par le procédé au sulfate et une unité de papier Kraft frictionnés. La Cellulose du Pin cesse son activité et ferme l'usine en juin 1978, puis vend ou loue une partie des bâtiments et terrain à des PME.*

*Lors de la fermeture d'une PME, en 1989, une pollution du sol et de la nappe par des solvants chlorés est constatée. Le préfet, par arrêté du 2 juin 1989, mandate l'ANRED (ADEME aujourd'hui) pour l'exécution d'office des travaux de remise en état (dépollution des sols et de la nappe pollués). Par arrêté du 21 octobre 1994, le Préfet prescrit à la Société St-Gobain Papier-Bois, responsable des antécédents de la Cellulose du Pin, d'établir un historique des activités, de réaliser un diagnostic des sols et de la nappe, de proposer des travaux éventuels de dépollution et de surveillance de la nappe. Les études remises en 1994 et 1995 ont conduit le Préfet à prescrire par arrêté du 5 décembre 1996 à la société SPAFI St Gobain (venant en substitution de la société St-Gobain Papier-Bois) la surveillance de la nappe par 2 piézomètres dans lesquels on analyse 2 fois par an les paramètres suivants : Ph, DCO, Chlorures, Sulfates, Sodium, Organochlorés volatils, hydrocarbures totaux.*

*Le Bilan des deux campagnes de 2001 montre qu'il n'y a plus de concentration significative en Chlorures, Sulfates et Composés Organochlorés.*

*La surveillance des eaux souterraines pour l'année 2002 est dès lors réorientée avec :*

- *2 campagnes annuelles en période de hautes et basses eaux*
- *niveaux statiques de 3 piézomètres du puits AEP d'Arue et du puits privé dit « Louvet »,*
- *mesures du pH sur site,*
- *analyses des Sulfures, Hydrocarbures totaux, de la demande chimique en Oxygène et du Sodium.*

*Les analyses réalisées en avril 2002 montrent une légère augmentation des hydrocarbures en un point. Les analyses réalisées en octobre 2002 ne confirment pas l'augmentation des hydrocarbures en un point. Tendances à l'amélioration observées sur tous les points ».*

Source : Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable – Base Basol

Des travaux de dépollution ont été effectués sur le site de l'ancienne papeterie. Il reste à effectuer encore 40% des travaux de dépollution : la difficulté est importante en raison du contexte karstique. La maîtrise d'ouvrage n'est pas connue.

### b) La Carrière du Cros

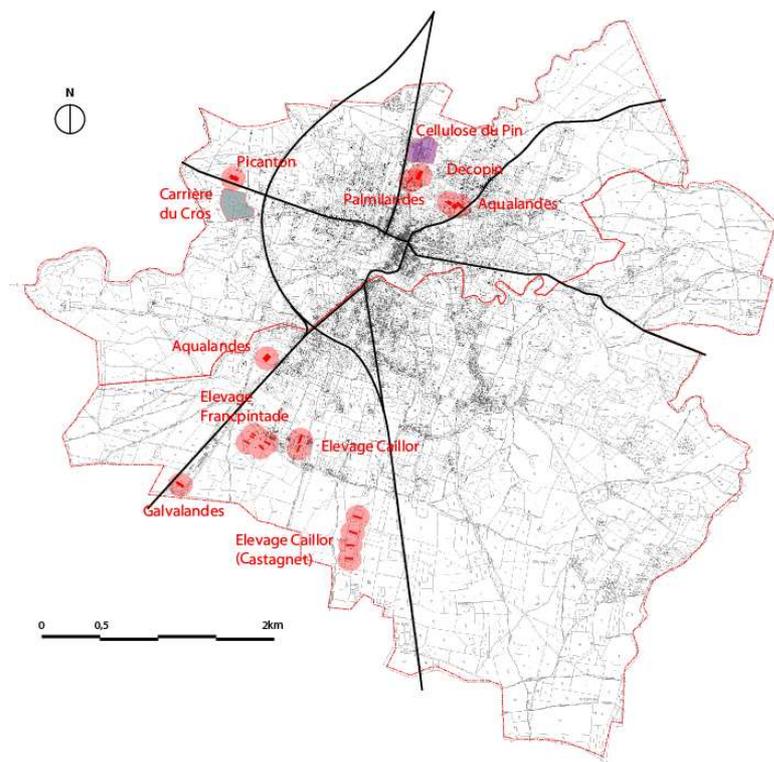
La société BARDIN a été autorisée à exploiter, par arrêté préfectoral du 21 août 1987, une carrière à ciel ouvert de calcaire au lieu-dit « Le Cros » à Roquefort. Cette carrière n'est plus en activité depuis août 1999. Elle est actuellement en cours de remise en état.

### c) Les installations classées pour la protection de l'environnement

Les communes de Roquefort et Sarbazan sont concernées par les installations classées suivantes :

- La SARL DECOPIN, autorisée par arrêté préfectoral du 19 juillet 2001 à exploiter une usine de fabrication de meubles de Pin (zone économique de l'avenue Lescouzères, sur Roquefort)
- La société COMILEV SODAMEL, autorisée par arrêté préfectoral du 8 août 1983 à exploiter un atelier de mécano-soudure pour son activité de fabrication de nacelles élévatrices (zone économique de l'avenue Lescouzères, sur Roquefort)
- La société GALVALANDES, autorisée par arrêté préfectoral du 13 décembre 2000, à exploiter une usine de galvanisation à chaud de pièces en acier (zone économique de Sarbazan, en bordure de la RD932)
- La société AQUALANDE, autorisée par :
  - Arrêté préfectoral du 10 février 1994 à exploiter une usine d'abattages et conditionnement (rue de la Grande Lande, à Roquefort)
  - Arrêté préfectoral du 20 mai 2004 à exploiter une seconde unité (en bordure de la RD 932, sur Sarbazan)
- La société PICANTON de France, par arrêté préfectoral du 10 février 1994, à exploiter une usine d'abattage et de conditionnement (en bordure de la RD 626, sur Roquefort)
- La société CAILLOR, par arrêté préfectoral du 20 décembre 1999, à exploiter une usine d'abattage et de conditionnement (au lieu-dit Jay, sur la commune de Sarbazan)
- La société Landaise d'Aviculture - MAISADOUR (FRANCPINTADE), par arrêté préfectoral du 6 septembre 1974 a exploiter un élevage (au lieu-dit Jay, sur Sarbazan)

Par ailleurs, la société CAILLOR possède des élevages soumis à autorisation<sup>4</sup>, sur Sarbazan, au lieu dit Castagnét.

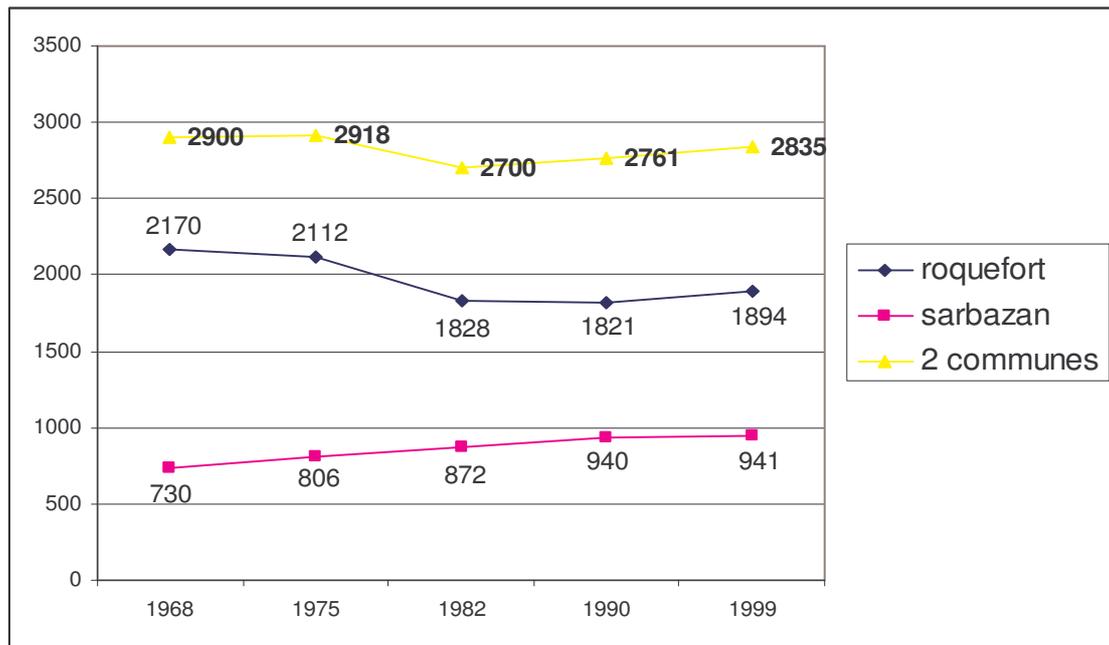


<sup>4</sup> L'élevage de la société GIBELIA est situé sur ARUE, les sociétés GASTALDI et HUGUIES ont cessé leur activité sur la commune de ROQUEFORT.

### III. Diagnostic socio-économique

#### A. Evolution et structure démographique

##### 1. Evolution démographique



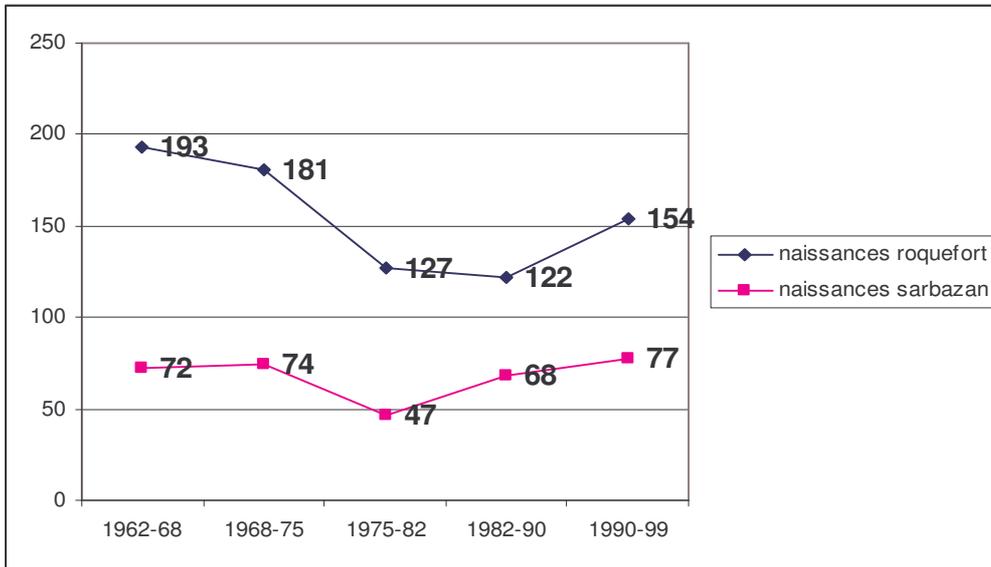
Stable avant 1975, la population de Roquefort a fortement diminué dans la décennie suivante. Cette diminution est due principalement à un solde migratoire négatif important résultant de la fermeture des papeteries. Entre 1990 et 1999, la population de Roquefort a connu un redressement (taux de variation annuel de 0,44%).

La population de Sarbazan a continuellement progressé des années 60 au recensement de 1990. Entre 1990 et 1999, la commune de Sarbazan a connu une stabilité.

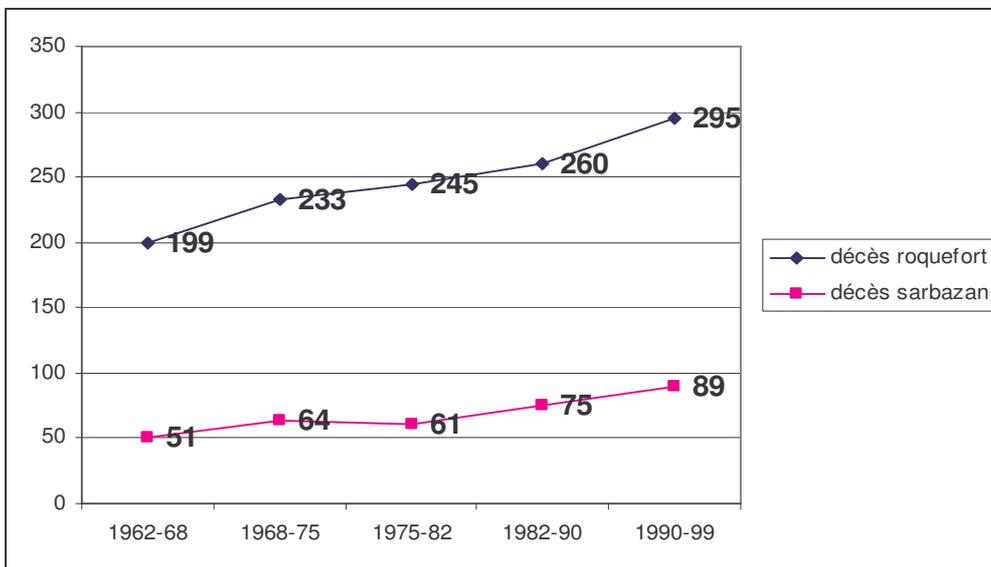
La progression de la population des deux communes réunies, enregistrée entre 1982 et 1990, se confirme au dernier recensement. La population des deux communes retrouvent les effectifs qu'elle comptait en 1962 (avec un partage différent entre les deux communes : Sarbazan représentait près d'un quart de la population totale en 1962, elle représente désormais plus d'un tiers).

## 2. Facteurs d'évolution

Les années 80 marquent un changement important pour les deux communes : le nombre de naissances retrouve une évolution positive. Toutefois, une distinction s'impose : Sarbazan connaît une progression plus précoce que Roquefort, qui se stabilise ensuite tandis que Roquefort connaît une progression importante du nombre de naissances.

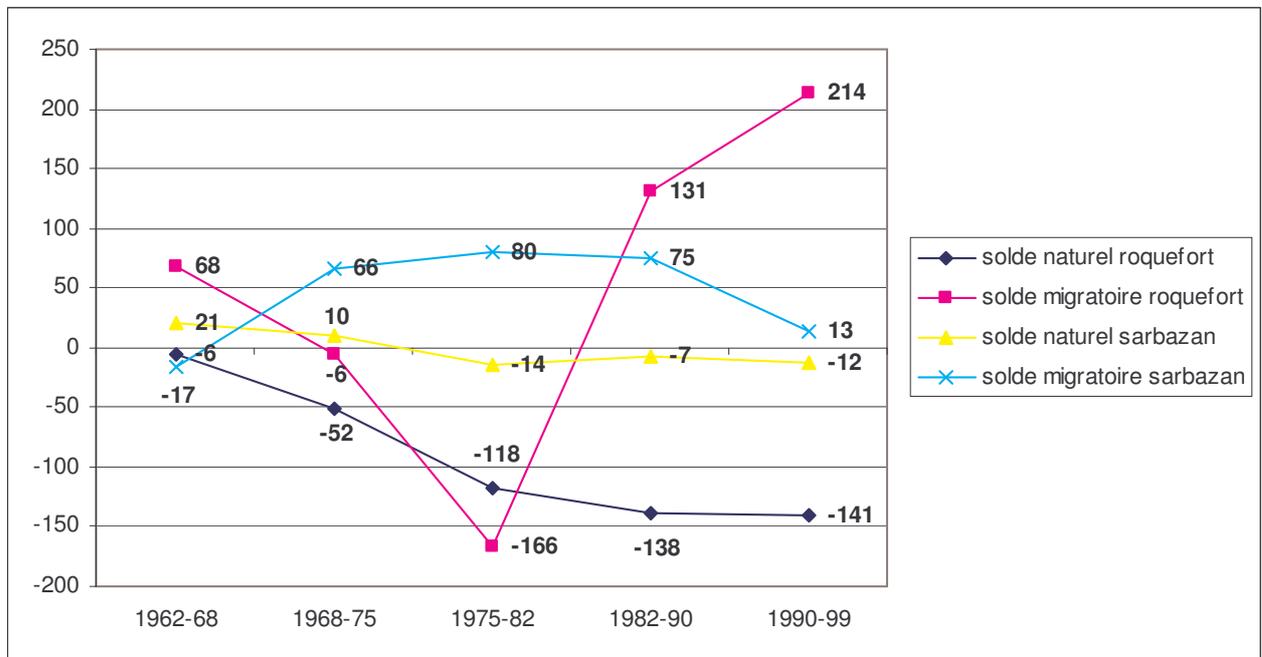


Depuis les années 60, tant sur la commune de Sarbazan que sur celle de Roquefort, le nombre de décès ne cesse d'augmenter.

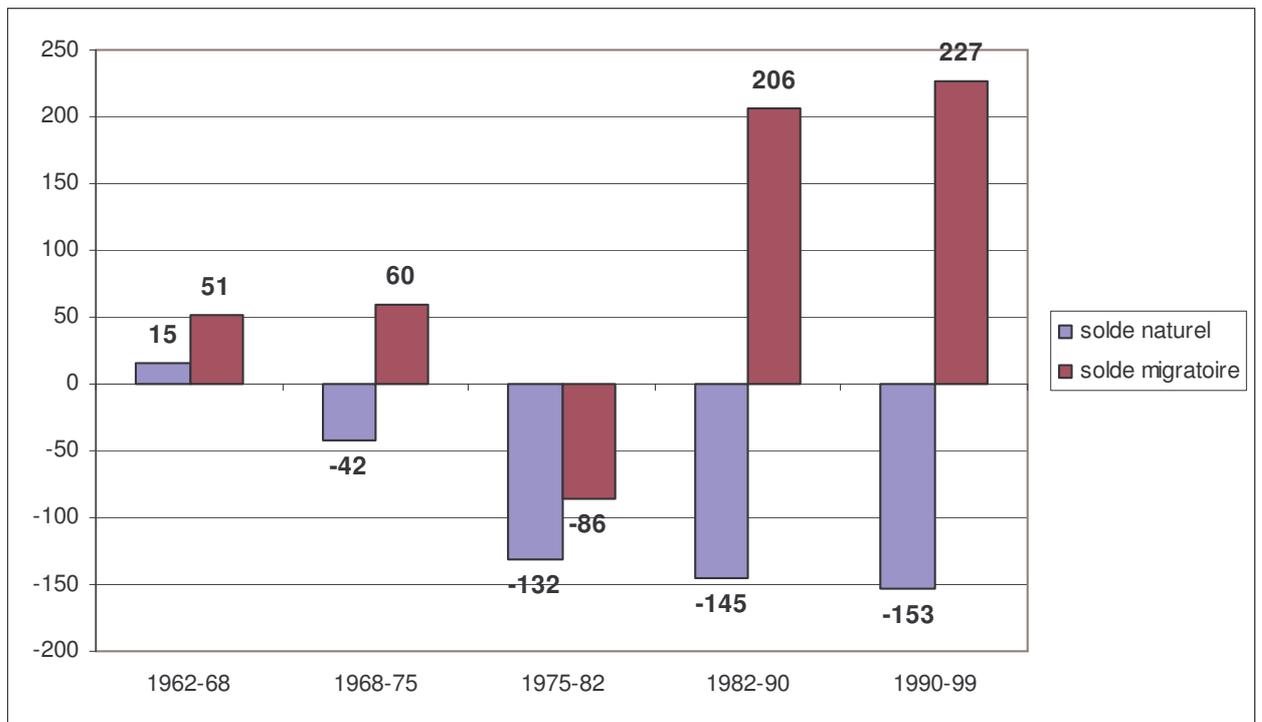


Le redressement démographique de Roquefort depuis les deux dernières périodes intercensitaires est dû à un solde migratoire très fort qui vient compenser le solde naturel, fortement négatif (mais qui s'est stabilisé).

La stabilité démographique de Sarbazan est due à la faiblesse des deux soldes. Le solde migratoire, légèrement positif, vient à peine compenser le solde naturel.



Globalement, la croissance démographique est due au solde migratoire qui progresse et qui vient compenser le solde naturel négatif.



### 3. Evolution démographique comparée

Communes	Population	Taux d'évolution 1990/99	Du au solde naturel	Du au solde migratoire	Solde
Arue	288	-0,15	-0,46	0,31	4
Bourriot-Bergonce	313	0,22	-0,9	1,12	6
Cachen	219	0,26	-0,47	0,73	5
Labastide-d'Armagnac	715	-0,37	-1,37	1	-24
Lencouacq	412	-0,95	-0,95	0	-36
Maillas	102	-1,97	-1,48	-0,49	-20
Roquefort	1823	0,44	-0,84	1,28	<b>73</b>
Saint-Gor	274	1,27	-0,22	1,49	29
Saint-Justin	916	-0,36	-0,54	0,18	-29
Sarbazan	961	0,01	-0,14	0,15	1
Vielle-Soubiran	200	-0,6	-0,16	-0,44	-11
Retjons	276	-0,49	-0,90	-1,39	-37
<b>Canton</b>	<b>7115</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,62</b>	<b>0,56</b>	<b>-39</b>
<i>Pouydesseaux</i>	<i>624</i>	<i>0,14</i>	<i>0,14</i>	<i>0</i>	<i>8</i>
<b>CCPR</b>	<b>6323</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,47</b>	<b>0,39</b>	<b>68</b>

Parmi les communes du canton, Roquefort est la commune qui a accueilli le plus de nouveaux habitants entre 1990 et 1999, devant St Gor.

A l'exception de Pouydesseaux, les communes de la CCPR (13 communes) connaissent un solde naturel négatif qui, pour 6 d'entre elles, n'est pas contrebalancé par leur solde migratoire.

	Taux d'évolution global 1990/99	Du au solde naturel	Du au solde migratoire
Canton (11 communes)	-0,06	-0,62	0,56
CCPR(13 communes)	-0,08	-0,47	0,39
Arrondissement de Mont de Marsan	0,20	-0,06	0,26
Département des Landes	0,55	-0,15	0,70

Au niveau départemental, le recensement général de la population de 1990 a fait apparaître un regain de croissance de la population landaise. Ce phénomène ne s'est pas démenti depuis puisqu'elle a progressé d'environ 0,5% l'an.

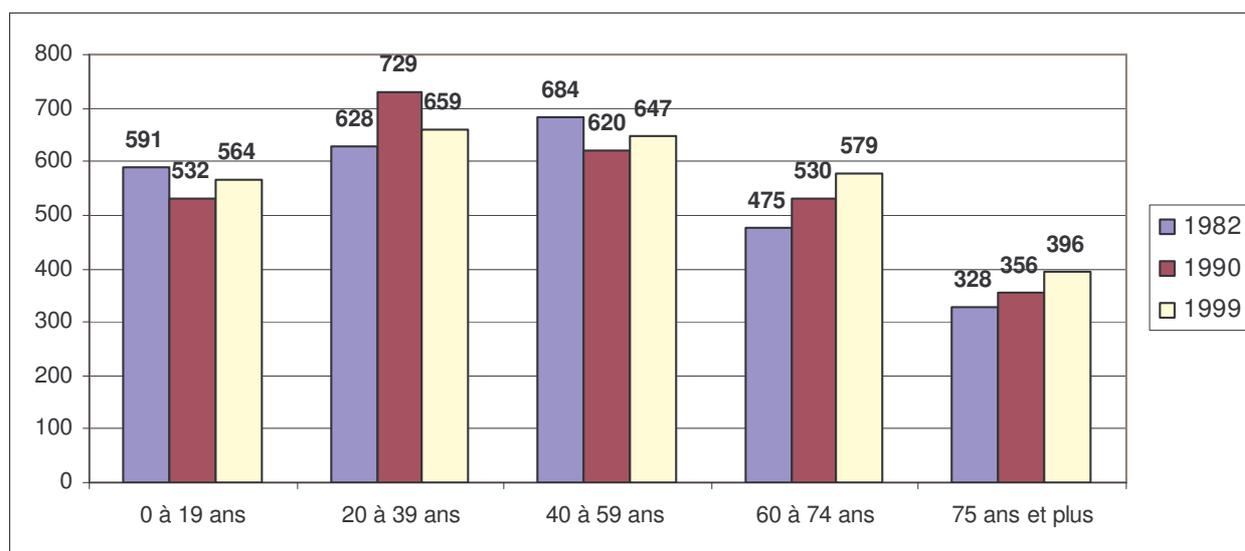
Lors du recensement de 1999, l'INSEE a dénombré 327 400 habitants, une forte augmentation due notamment à un solde migratoire très positif. Un landais sur quatre habitant aujourd'hui dans les Landes n'y vivait pas il y a 10 ans, ce qui témoigne de l'attractivité du département.

Au niveau du territoire de Roquefort, la situation apparaît beaucoup moins positive. Si le pays de Roquefort attire également de nouveaux habitants, cela n'est pas suffisant pour contrebalancer l'évolution naturelle de la population.

#### 4. La structure démographique par âge et son évolution

Globalement sur les deux communes, on constate :

- La progression régulière depuis les années 80 des classes d'âges des personnes âgées de plus de 60 ans.
- La perte des classes d'âges 20/39 ans (jeunes actifs)
- Une progression entre 1990 et 1999 des classes d'âges de moins de 20 ans et des 40-59 ans.

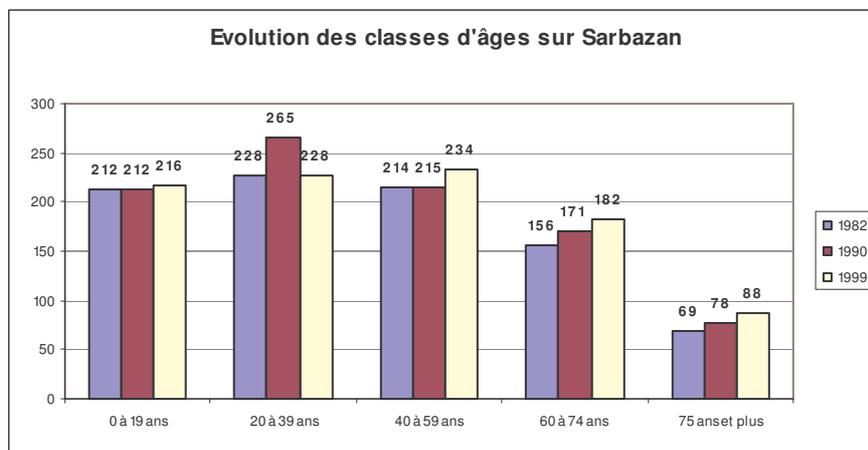
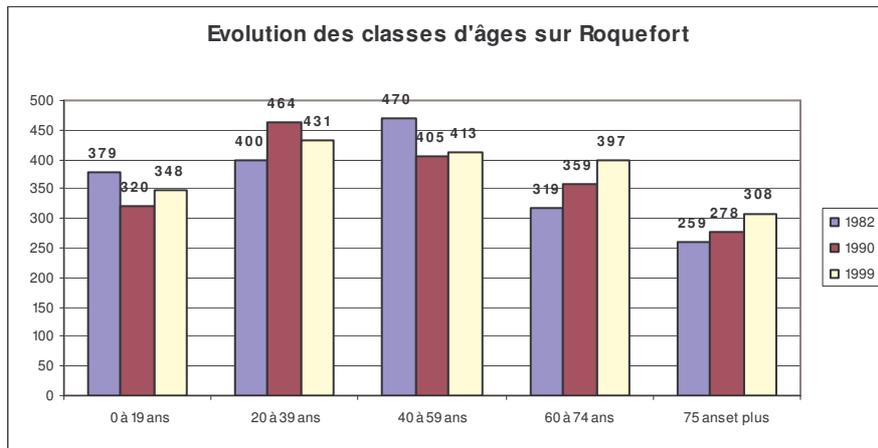


Cette évolution des classes d'âges, à des échelles différentes, est comparable à l'évolution communale de chacune des communes (cf. page suivante).

#### 5. Evolution comparée de la jeunesse des populations

<i>Indice de jeunesse</i>	1999	1990	1982
Roquefort	0,49	0,50	0,65
Sarbazan	0,80	0,85	0,97
<b>Roquefort - Sarbazan</b>	<b>0,58</b>	<b>0,60</b>	<b>0,74</b>
Canton (13 communes)	0,61	0,62	0,72
CCPR(12 communes)	0,64	0,67	0,72
Arrondissement de Mont de Marsan	0,85	1,01	1,24
Département des Landes	0,79	0,91	1,12

Le phénomène de vieillissement de la population est général sur le département des Landes. La population de Roquefort apparaît malgré tout particulièrement âgée (les personnes âgées sont deux fois plus nombreuses que les moins de 20 ans).



## 6. Enjeux démographiques

La population des communes de Roquefort et de Sarbazan a augmenté entre 1990 et 1999, grâce à une progression du nombre de nouveaux arrivants sur le territoire de Roquefort.

Contrairement à d'autres pôles urbains concurrencés par les communes périurbaines, Roquefort connaît un solde migratoire en sa faveur. Mais cette évolution positive est à nuancer par la vieillesse de la population.

Par comparaison, la population de Sarbazan apparaît relativement jeune. Mais elle n'a pas été renouvelée au cours de la période 1990 et 1999.

Des enjeux se posent en terme d'(e) :

- Renouvellement et rajeunissement de la population
- Accueil et services aux personnes âgées

## **B. Analyse socio-économique**

### **1. Population active et chômage**

#### **a) Evolution de la population active**

	1982		1990		1999	
	nombre	% *	nombre	%*	nombre	%*
Roquefort	763	41,7	716	39,0	751	39,6
Sarbazan	292	33,5	364	39,0	412	43,8%
Total	1055	39,1	1080	39,0	1163	41,0%

\* Proportion des actifs de la commune sur le nombre total d'actif des 2 communes

Durant la dernière période intercensitaire, la population active des deux communes a progressé. On note que la progression de la population active de Sarbazan a été plus forte que celle de Roquefort.

Cela est à rapprocher du fait que les installations d'entreprises les plus récentes ont eu lieu sur le territoire de la commune de Sarbazan en l'absence de disponibilité foncière sur Roquefort (tant pour les entreprises que pour les constructions à usage d'habitation en raison des sites présentant des risques d'effondrement et du projet de voie rapide Bordeaux - Pau).

#### **b) Taux de chômage**

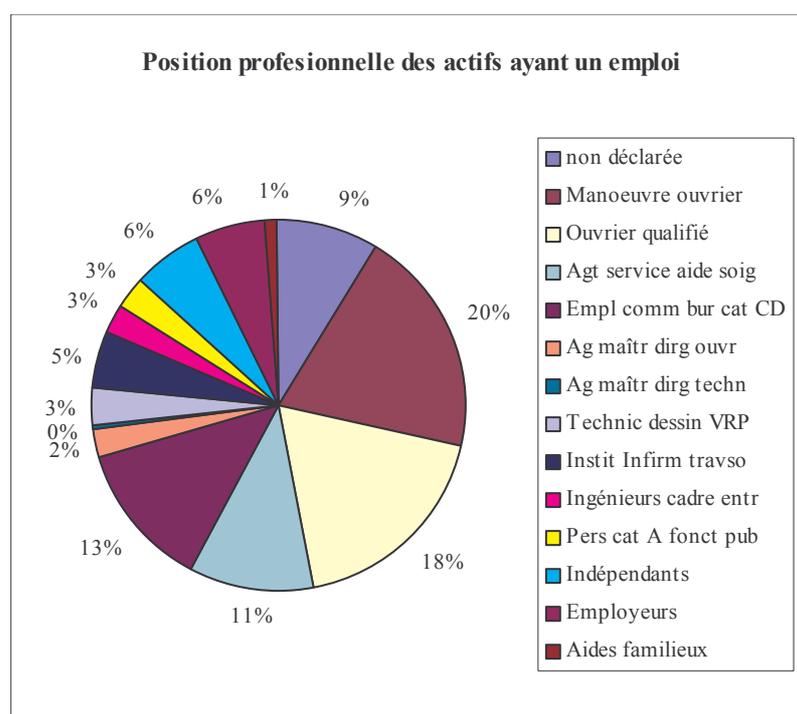
L'activité économique des communes de Roquefort et Sarbazan a été marquée par la fermeture des papeteries à la fin des années 70. Cet événement a fait perdre 300 emplois sur la commune de Roquefort. Ces 300 emplois représentaient le tiers environ des actifs des deux communes.

En 1999, le taux de chômage est de 5,8%, contre 9,1% en 1990. On note que le taux de chômage des femmes est plus important que celui des hommes en 1999 (respectivement 8,7% et 3,2%).

## 2. Conditions d'emploi

	Salarié		Non salarié		total
	Temps complet	Temps partiel	Temps complet	Temps partiel	
Roquefort	503	95	83	8	689
Sarbazan	300	50	34	4	388
Ensemble	803	145	117	12	1077

On note que 14,5% des emplois des deux communes sont à temps partiel.



## 3. Les déplacements Domicile - Travail

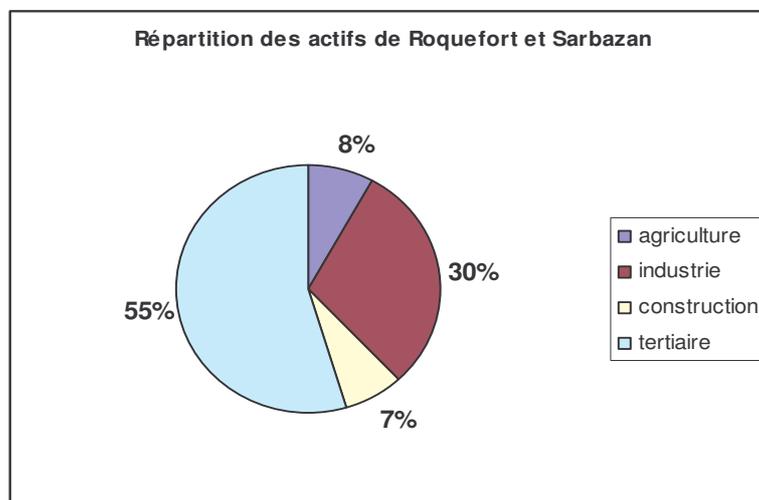
	1982		1990		1999	
	Roquefort	Sarbazan	Roquefort	Sarbazan	Roquefort	Sarbazan
Actifs ayant un emploi...	749	283	637	335	689	388
... dans sa commune de résidence	641	84	422	151	371	115
Proportion	85,5%	29,7%	66,2%	45%	53,8%	29,6%

Sur les 2 communes, en 1999, 486 actifs ont un emploi sur leur commune de résidence soit 45% des actifs ayant un emploi (contre 70% en 1982)

On note que la proportion d'actifs travaillant et habitant sur Roquefort ne cesse de diminuer depuis 1982. Cela est à rapprocher des blocages fonciers intervenant sur le territoire de Roquefort. Sur Sarbazan, après un pic en 1990, la proportion d'actifs travaillant et résidant sur la commune a retrouvé en 1999 son niveau de 1982.

## 4. Les activités

### a) Répartition des actifs selon le type d'activité



Répartition des actifs de	Roquefort	Sarbazan	2 communes	%
agriculture	40	48	88	8%
industrie	196	128	324	30%
construction	64	12	76	7%
tertiaire	393	200	593	55%
total	693	388	1081	100%

### b) Les activités industrielles

Historiquement la principale activité était représentée par l'usine de papeterie (Cellulose du Pin) installée au nord du bourg de Roquefort et de la gare. Cette activité employait 300 personnes, soit environ le tiers des actifs des deux communes. Cette usine a fermé en 1978.

Aujourd'hui, en plus de la friche de l'ancienne usine de papeterie, ce site accueille toujours 4 sociétés :

- SUDARMATURE (20-30 emplois)
- SODAMEL (60-70 emplois)
- DECOPIN (40-50 emplois)
- PALMILANDE.

Le développement de cette zone d'activité est rendu dangereuse en raison de risques d'effondrement.

A l'est de la zone, se situe l'entreprise actuelle d'AQUALANDE (170 emplois)

En plus de l'ancienne zone de la papeterie, 3 autres secteurs accueillent des entreprises industrielles :

Au nord, sur la commune d'Arue, sont rassemblés une scierie et un couvoir de la société FRANCPINTADE, en plus du garage concessionnaire RENAULT, de part et d'autre de la RD 932.

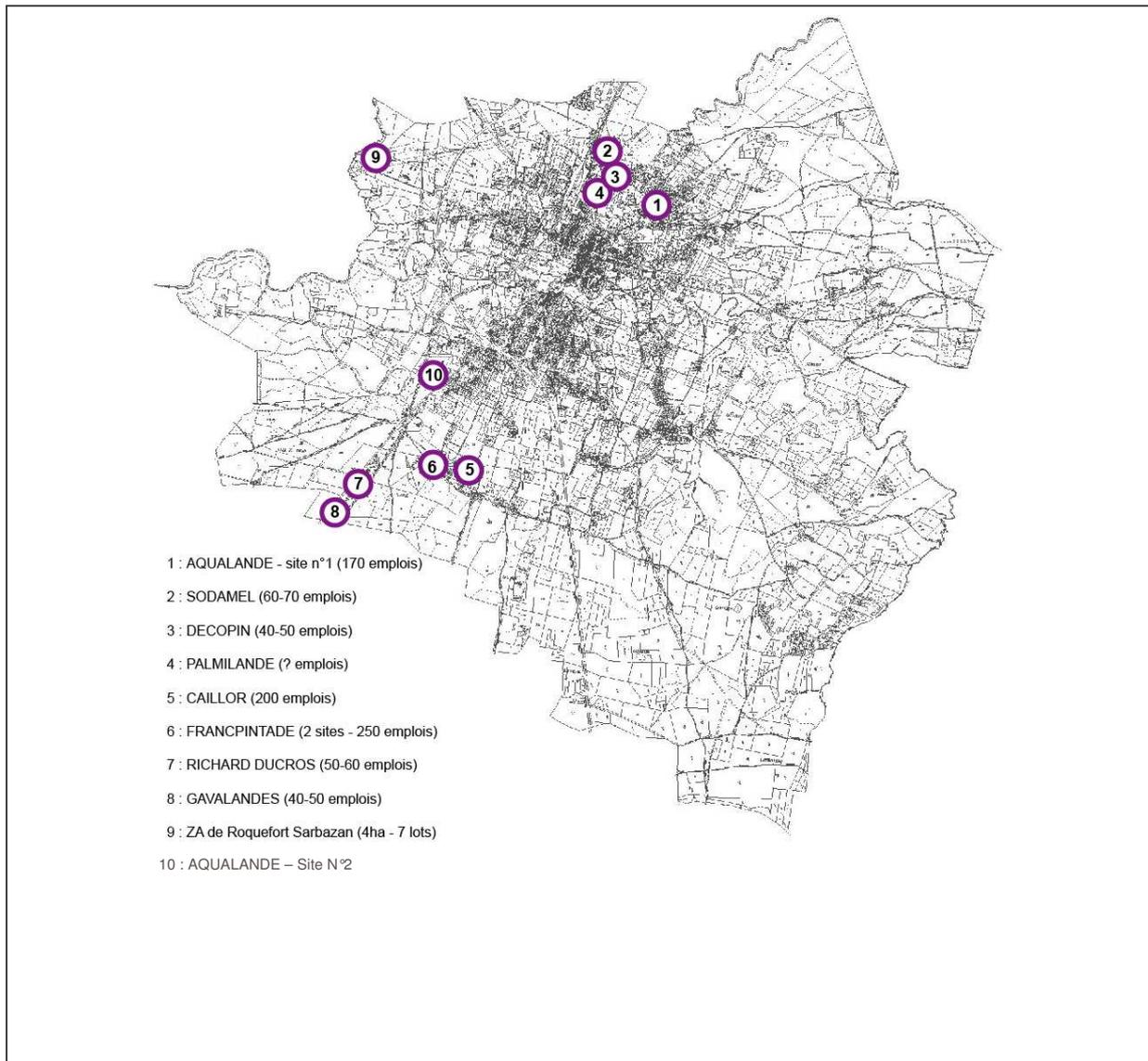
Au sud, en limite communale, à l'ouest de la RD 932, deux usines sont installées :

L'usine RICHARD DUCROS (50-60 emplois)

L'usine GAVALANDES (40-50 emplois)

- Au nord est du secteur précédent, sont regroupées :
  - Les principaux couvoirs de l'entreprise FRANCPINTADE (250 emplois)
  - L'installation d'abattage de l'entreprise CAILLOR (200 emplois)

Récemment, une zone d'activité a été ouverte, à l'ouest de la ville de Roquefort, sur la RD 626. Il s'agit d'une zone de 4 hectares devant comporter 7 lots.



### c) L'activité agricole

Nombre d'exploitations en 2000 sur Roquefort	3
dont nombre d'exploitations professionnelles	0
■ Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	5
■ Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	6 personnes
■ Nombre total d'actifs sur les exploitations	3 UTA (équivalent temps plein)
<b>Roquefort</b>	
■ Superficie agricole utilisée des exploitations	2 ha
■ Terres labourables	C ha
■ Superficie toujours en herbe	0 ha
■ Nombre total de vaches	0
<b>Sarbazan</b>	
■ Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	1
<b>Roquefort</b>	
Nombre d'exploitations en 2000 sur Sarbazan	17
dont nombre d'exploitations professionnelles	5
■ Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	17
■ Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	26 personnes
■ Nombre total d'actifs sur les exploitations	129 UTA (équivalent temps plein)
<b>Sarbazan</b>	
■ Superficie agricole utilisée des exploitations	275 ha
■ Terres labourables	250 ha
■ Superficie toujours en herbe	23 ha
■ Nombre total de vaches	C
<b>Roquefort</b>	
■ Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	19

(source : <http://www.agreste.agriculture.gouv.fr>)

Le faible nombre d'exploitation est à rapprocher du territoire agricole très réduit sur la commune de Roquefort. Le territoire agricole représente environ 260ha soit 12% de la superficie de la commune de Sarbazan.

Selon les informations de la DDAF, la commune de Sarbazan ne compte plus, en 2005, que 2 exploitations professionnelles.

L'activité dominante est constituée par l'élevage de volailles (pintades et cailles) liées aux entreprises agroalimentaires (Caillor, Francpintade, etc.)

#### d) L'activité forestière

La forêt couvre environ les  $\frac{3}{4}$  des 3456 hectares du territoire du SIVU de Roquefort et de Sarbazan.

Les données suivantes sur la propriété forestière sont issues des données cadastrales de 2004, communiquées par le CRPF Aquitaine<sup>5</sup>. On constate un morcellement de la surface forestière :

La surface moyenne d'un compte de propriété forestière équivaut à 6,12 ha (respectivement 3.43 sur Roquefort et 9.88 sur Sarbazan)

Le nombre des comptes de petites propriétés (inférieures à 25ha) représentent 93% du nombre total des comptes sur les 2 communes ; leur surface équivaut à 34.5% de la surface totale comptabilisée

4 comptes de propriété rassemble 500.8 ha soit 22% de la surface forestière

	Surface des bois et forêts <sup>6</sup> (ha)			Nombre de compte de propriétés <sup>7</sup>		
	Roquefort	Sarbazan	SIVU	Roquefort	Sarbazan	SIVU
0- 1 ha	45.39	26.85	72.24	148	70	218
1- 4 ha	81.84	71.63	153.47	44	36	80
4- 10ha	86.99	116.74	203.73	14	19	33
10- 25 ha <sup>8</sup>	62.44	305.49	367.93	5	16	21
25- 50 ha	228.85	310.33	539.18	6	8	14
50- 100 ha	113.88	357.1	470.98	2	5	7
> 100ha	136.29	364.51	500.8	1	3	4
Surface privée	755.68	1552.64	2308.32	220	157	377
Surface publique	18.93	32.63	51.56	4	3	7

En terme de gestion, l'article 6 du code forestier fixe que « doivent être gérées conformément à un plan simple de gestion (PSG) agréé, les forêts privées d'une superficie d'un seul tenant supérieure ou égale à un seuil (de 25ha sur le Département des Landes) ».

Selon l'article L.222-1 du code forestier, le plan de gestion<sup>9</sup> « comprend, outre une brève analyse des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de la forêt et, en cas de renouvellement, de l'application du plan précédent, un programme d'exploitation des coupes et un programme des travaux de reconstitution des parcelles parcourues par les coupes et, le cas échéant, des travaux d'amélioration. Il précise aussi la stratégie de gestion des populations de gibier faisant l'objet d'un plan de chasse, en application du troisième alinéa de l'article L. 425-6 du code de l'environnement, proposée par le propriétaire en conformité avec ses choix de gestion sylvicole. (...) ».

Sur Roquefort et Sarbazan, 9 forêts privées devraient faire l'objet d'un PSG, pour une surface globale de 917 ha. Seuls 7 plans de gestion ont été agréés (2 sur Roquefort et 5 sur Sarbazan.

<sup>5</sup> Centre Régionale de la Propriété Forestière, établissement public à caractère administratif

<sup>6</sup> D'après les données cadastrales 2004 sur la nature ; ne sont pas comptabilisés les landes et landes boisées

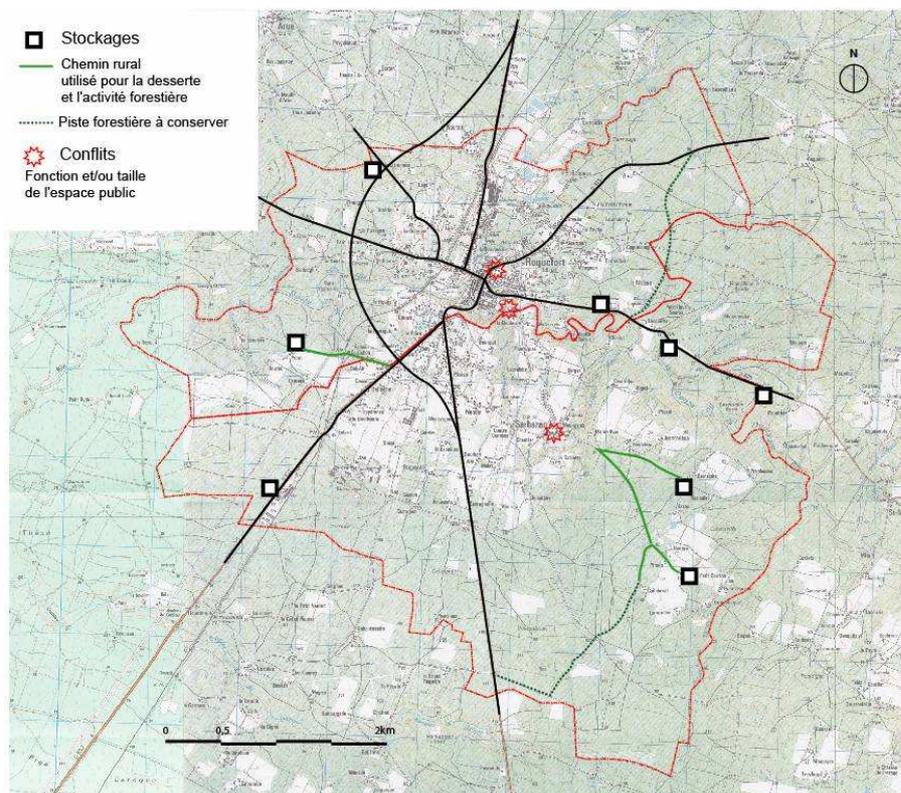
<sup>7</sup> Un propriétaire peut posséder ou partager plusieurs comptes de propriété

<sup>8</sup> Ces données ne sont pas comparables à celles des plans de gestion

<sup>9</sup> C'est le CRPF qui instruit les demandes d'agrément de plan simple de gestion et d'autorisation de coupe extraordinaire

La poursuite de l'activité forestière est liée à deux contraintes d'aménagement :

- Le maintien de la desserte forestière. Les pistes sont utilisées tant par les engins de coupe, les convois de transports ou les véhicules de défense incendie. Ce sont donc avant tout des équipements d'activité ; il faut éviter que ces pistes soient utilisées à d'autres usages (desserte de lotissements, etc.). Ces dessertes forestières peuvent avoir des statuts divers (chemin rural, voie privée, etc.) ; il faut cependant en conserver l'ouverture pour la poursuite de la desserte forestière ainsi que pour la défense incendie.
- La défense incendie. Suite aux grands incendies de la décennie 1940-49, des Associations Syndicales Communales de Défense Contre les Incendies de Forêt (ASDFCI) ont été créées sur chaque commune pour réaliser et entretenir les pistes et les franchissements et créer des points d'eaux pour faciliter l'intervention des services de défense au plus près de l'incendie et la recharge des véhicules. Par rapport à l'urbanisme, la possibilité pour les services de défense incendie d'atteindre et d'agir sur les lisières forestières est indispensable : il faut éviter par exemple les lotissements en impasse où les jardins privés sont immédiatement contigus à la forêt.



Sur Roquefort et Sarbazan, les propriétaires forestiers ont décidé l'aménagement de zones de stockage commun.

Certains espaces publics ne permettent pas le transit des convois forestiers : La place Pijorin, la route de Graba et le pont de la Doulouze, le bourg de Sarbazan.

### e) Les activités artisanales et les commerces

Roquefort regroupe l'essentiel des artisans avec :

- 2 entreprises de menuiserie
- 1 ébéniste
- 6 entreprises de maçonnerie
- 1 plâtrier
- 5 entreprises de peinture
- 1 entreprise de charpente
- 1 entreprise de plomberie et 1 plombier
- 2 électriciens
- 5 réparateurs automobiles

Sarbazan compte 1 dépanneur et 1 plombier comme artisans du bâtiment.

Au niveau commercial, Roquefort regroupe également l'essentiel des services avec notamment :

- 2 alimentations générales (contre 3 en 1990)
- 3 boulangeries pâtisseries (contre 4)
- 1 boucherie charcuterie (contre 3)
- 2 cafés bar
- 3 magasins de vêtements (contre 4)
- 1 magasin de chaussures
- 1 droguerie quincaillerie
- 3 fleuristes (contre 2)
- 1 graineterie et 1 jardinerie
- 1 toilettage pour chien

Roquefort compte 2 hôtels restaurant (15 chambres + 7 chambres ) et Sarbazan compte un restaurant.

## 5. Enjeux socio-économiques

Les enjeux socio-économiques sont de :

Développer le rôle de pôle économique de Roquefort

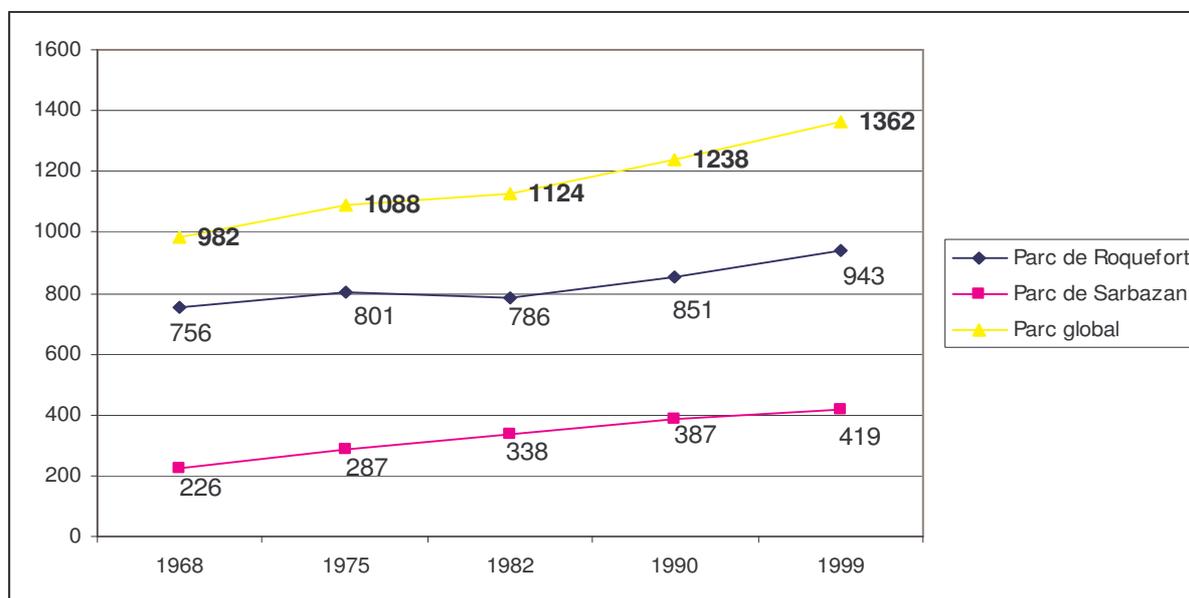
Permettre le développement des zones d'accueil pour le développement des entreprises existantes et pour de nouvelles entreprises

Développer les entreprises artisanales et les commerces

Préserver les espaces agricoles

## C. Evolution et structure du parc immobilier

### 1. Evolution du parc immobilier



L'évolution du parc de logement est équivalente à ce que l'on observe de l'évolution démographique des deux communes :

- Le parc de Roquefort croît plus fortement que celui de Sarbazan
- La population de Roquefort croît alors que celle de Sarbazan reste stable.

		résidences principales	résidences secondaires	logements vacants
1968	Roquefort	677	26	53
	Sarbazan	203	6	17
	<b>Total</b>	<b>880</b>	<b>32</b>	<b>70</b>
1975	Roquefort	713	18	70
	Sarbazan	251	7	29
	<b>Total</b>	<b>964</b>	<b>25</b>	<b>99</b>
1982	Roquefort	685	57	44
	Sarbazan	288	21	29
	<b>Total</b>	<b>973</b>	<b>78</b>	<b>73</b>
1990	Roquefort	744	30	77
	Sarbazan	340	19	28
	<b>Total</b>	<b>1084</b>	<b>49</b>	<b>105</b>
1999	Roquefort	805	23	115
	Sarbazan	379	18	22
	<b>Total</b>	<b>1184</b>	<b>41</b>	<b>137</b>

## 2. Vacance

	1968	1975	1982	1990	1999
Parc de Roquefort	756	801	786	851	943
Parc vacant de Roquefort	53	70	44	77	115
taux de vacance	7%	9%	6%	9%	12%
Parc de Sarbazan	226	287	338	387	419
Parc vacant de Sarbazan	17	29	29	28	22
taux de vacance	8%	10%	9%	7%	5%
<b>Ensemble</b>	<b>982</b>	<b>1088</b>	<b>1124</b>	<b>1238</b>	<b>1362</b>
<b>Parc vacant</b>	<b>70</b>	<b>99</b>	<b>73</b>	<b>105</b>	<b>137</b>
<b>Taux de vacance</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>

Le taux de vacance de Roquefort reste très élevé et a connu une croissance entre 1990 et 1999. Son taux de 1999 semble révéler un problème sur son parc ancien.

A l'inverse, le taux de vacance de Sarbazan diminue : en 1999, le parc de logements vacants sur Sarbazan ne compte que 22 logements.

## 3. Ancienneté du parc de résidences principales

	Roquefort		Sarbazan		Ensemble	
avant 1949	479	51%	136	33%	615	45%
1949-1974	228	24%	123	29%	351	26%
1975-1981	63	7%	50	12%	113	8%
1982-1989	86	9%	64	15%	150	11%
après 1990	86	9%	46	11%	132	10%
total	942	100%	419	100%	1361	100%

L'importance de la vacance dans le parc de Roquefort est à mettre en correspondance avec l'ancienneté du parc :

- 51% du parc a été construit avant 1949, contre seulement un tiers du parc de Sarbazan.
- Seulement  $\frac{1}{4}$  du parc de Roquefort est moins de 30 ans contre 38% du parc de Sarbazan.

#### 4. Confort des résidences principales

		Roquefort		Sarbazan		Total	
Parc RP	1990	746	100%	339	100%	1085	100%
	1999	805	100%	377	100%	1182	100%
ni baignoire ni douche	1990	41	5%	19	6%	60	6%
	1999	8	1%	6	2%	14	1%
sans WC intérieur	1990	37	5%	18	5%	55	5%
	1999	20	2%	4	1%	24	2%
sans chauffage central	1990	3003	403%	138	41%	3141	289%
	1999	280	35%	203	54%	483	41%
1pièce	1990	11	1%	4	1%	15	1%
	1999	9	1%	2	1%	11	1%

On constate l'amélioration des indices de confort du parc de résidences principales tant sur Roquefort que sur Sarbazan.

#### 5. Taille des résidences principales

		Roquefort		Sarbazan		Total	
		nb	%	nb	%	nb	%
1 pièce	1990	11	1.5%	4	1.2%	15	1.4%
	1999	9	1.1%	2	0.5%	11	0.9%
2 pièces	1990	42	5.6%	9	2.7%	51	4.7%
	1999	51	6.3%	5	1.3%	56	4.7%
3 pièces	1990	144	19.3%	38	11.2%	182	16.8%
	1999	146	18.1%	55	14.6%	201	17.0%
4 pièces	1990	233	31.2%	116	34.2%	349	32.2%
	1999	239	29.7%	123	32.6%	362	30.6%
5 pièces et +	1990	316	42.4%	172	50.7%	488	45.0%
	1999	360	44.7%	192	50.9%	552	46.7%
Total	1990	746	100.0%	339	100.0%	1085	100.0%
	1999	805	100.0%	377	100.0%	1182	100.0%

Le parc de résidences principales des deux communes est constitué pour près de la moitié de grands logements (T5 et +) ; la proportion de grands logements sur Sarbazan est nettement plus importante que sur Roquefort.

Toutefois, on dénombre en 1999, 268 petits logements (T1 à T3) soit plus de 20% du parc de résidences principales des deux communes ; 75% de ce parc de petits logements est sur Roquefort.

Entre 1990 et 1999, 4 T1 ont disparus (regroupement de logements ou abandon de l'occupation), 9 T2 ont été réalisés sur Roquefort et 4 T2 ont disparus sur Sarbazan, 2 T3 ont été créés sur Roquefort et 17 T3 sur Sarbazan...

La progression des petits logements entre 1990 et 1999 représente au total seulement 20 logements tandis que celle des très grands logements représente au total 64 logements.

## 6. Répartition des résidences principales selon le type d'immeubles

		Roquefort		Sarbazan		Total	
Maison individuelle	1990	704	94%	331	98%	1035	95%
	1999	738	92%	362	96%	1100	93%
Immeuble collectif	1990	37	5%	2	1%	39	4%
	1999	51	6%	12	3%	63	5%
Autre	1990	5	1%	6	2%	11	1%
	1999	16	2%	3	1%	19	2%
Total	1990	746	100%	339	100%	1085	100%
	1999	805	100%	377	100%	1182	100%

Les maisons individuelles représentent le type majoritaire d'immeubles présents sur les deux communes (95%). On dénombre respectivement, en 1999, 51 et 12 logements en immeubles collectifs sur Roquefort et Sarbazan.

Entre 1990 et 1999, le nombre de logements en immeubles collectifs sur les deux communes a cru de 24 unités tandis que le nombre global de logements a augmenté de 97 logements.

## 7. Statut et taux d'occupation du parc de résidences principales

Résidences principales occupés par...	Roquefort		Sarbazan		Total	
Propriétaire	511	63%	280	75%	791	67%
Locataire	247	31%	88	23%	335	28%
Logé gratuitement	47	6%	9	2%	56	5%
Total	805	100%	377	100%	1182	100%

Si les résidences principales occupées par leur propriétaire sont majoritaires tant sur Roquefort que sur Sarbazan, on note toutefois le caractère urbain de Roquefort au vu de la proportion de locations : près d'un tiers des résidences principales de Roquefort sont occupés par des locataires.

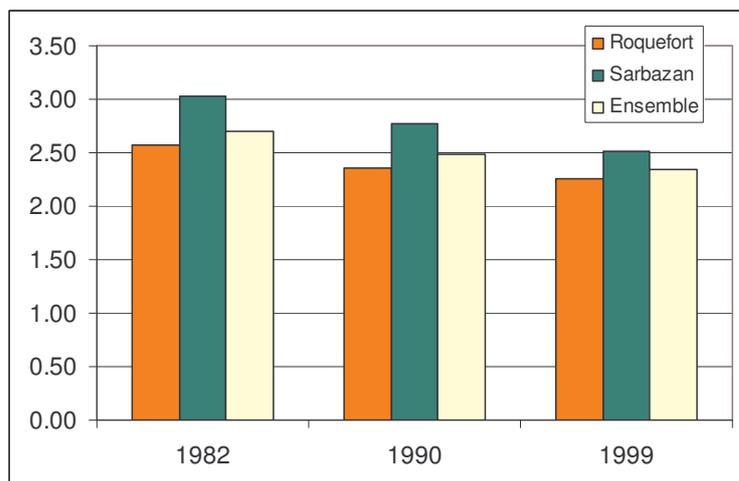
## 8. Parc à Loyer Modéré

	Roquefort		Sarbazan		Total	
	Logements	Habitants	Logements	Habitants	Logements	Habitants
Ensemble	805	1821	377	948	1182	2749
Propriétaires	511	1201	280	715	791	1916
Locataires	247	517	88	215	335	732
<b>dont HLM</b>	<b>26</b>	<b>59</b>	<b>9</b>	<b>31</b>	<b>35</b>	<b>90</b>
Logés gratuit.	47	103	9	18	56	121

Le parc HLM regroupe seulement 35 logements sur les deux communes, et une population de 90 personnes. Au niveau du département, le parc HLM représente 6,4% des résidences principales. Au niveau cantonal, le parc HLM ne représente que 1,8% des résidences principales.

## 9. Taux d'occupation des résidences principales

	Roquefort			Sarbazan			Ensemble		
	pop	ménages	taille	pop	ménages	taille	pop	ménages	taille
1982	1758	684	2.57	873	288	3.03	2631	972	2.71
1990	1755	746	2.35	941	339	2.78	2696	1085	2.48
1999	1821	805	2.26	948	377	2.51	2769	1182	2.34

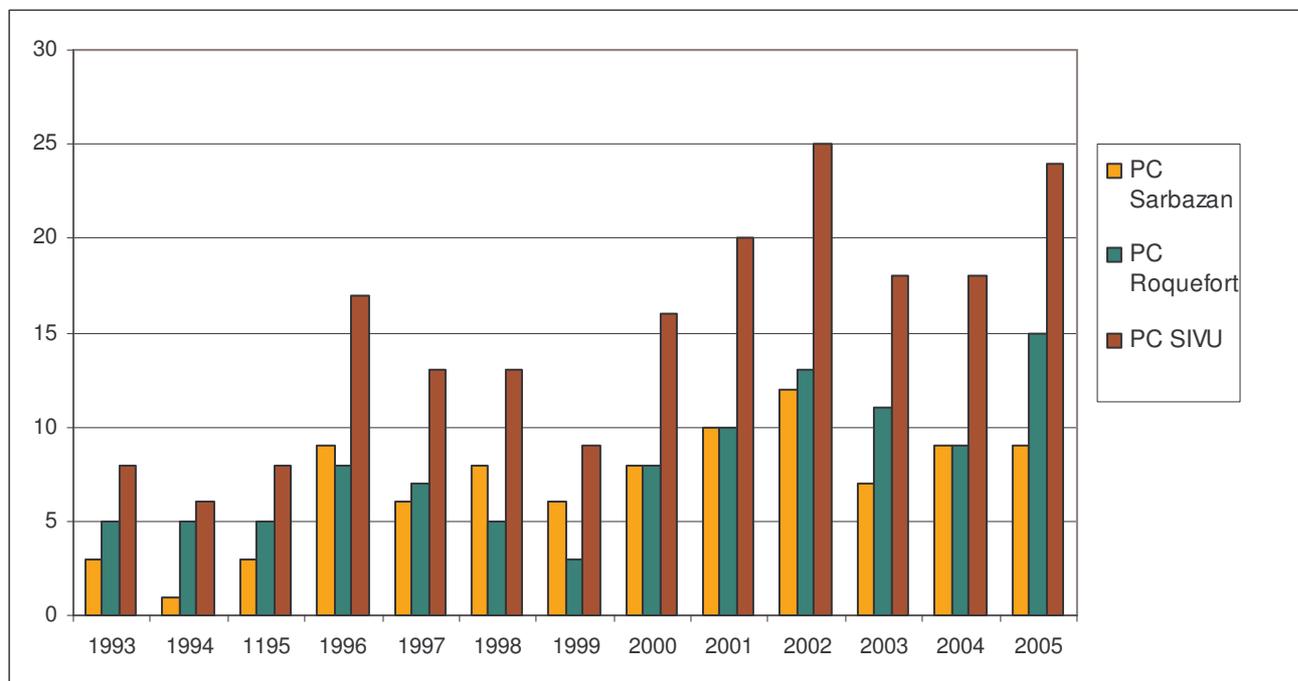


### Evolution de la taille des ménages

On observe le même phénomène de diminution du nombre de personnes par ménages sur les deux communes.

Cette diminution est plus marquée sur Sarbazan (-0,52 points entre 1982 et 1999) que sur Roquefort (-0.31 points).

## 10. Evolution récente des permis de construire



En 1992, 2 permis de construire ont été délivrés sur la commune de Roquefort pour respectivement 10 logements HLM et 5 logements communaux.

Le nombre de permis de construire délivrés sur Roquefort entre 2001 et 2002 est lié à la commercialisation des lots d'un lotissement communal.

En 2003, 2 permis ont concerné respectivement 2 et 5 logements sur Roquefort.

## 11. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH – Revitalisation Rurale) a été lancée sur les deux communautés de communes du Pays de Roquefort et du Pays de Villeneuve de Marsan (suivi animation par le Pays des Landes de Gascogne).

L'objectif est de contribuer à :

- Diversifier le parc (propriétaires occupants, locatif privé, locatif social...)
- D'améliorer la qualité du parc (confort, adaptation pour les personnes âgées...)
- D'augmenter le parc de logement dans l'objectif du développement durable (remise sur le marché de logements vacants)

L'OPAH a été lancée en octobre 2005 pour 5 ans. L'objectif fixé est d'intervenir sur 200 logements de propriétaires occupants sur l'ensemble du territoire. L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat a prévu un budget de 542000 euros. Pour les propriétaires bailleurs, un budget de 1070000 euros a été fixé pour l'objectif de 150 logements locatifs. Le Conseil régional a prévu également 80000 euros pour les logements conventionnés et les deux communautés de communes participent à la même hauteur.

Le rapport d'activité du Pays des Landes de Gascogne indique que, sur l'ensemble des communes :

- 50 propriétaires occupants ont été renseignés
- 4 propriétaires occupants ont été subventionnés 30000 euros de travaux
- 10000 euros de travaux ont été subventionnés
- 25 propriétaires bailleurs ont été renseignés
- 5 dossiers bailleurs ont été subventionnés pour 8 logements locatifs et pour 150000 euros de travaux
- 37000 euros de travaux ont été subventionnés
- 3 logements vacants ont été remis sur le marché
- 2 logements ont été conventionnés.

Ces premiers résultats sont peu significatifs du fait du lancement tardif de cette procédure (en octobre). Un nombre important de propriétaires rencontrés et de dossiers bien avancés ne bénéficiera d'aides ANAH qu'en 2006.

Selon les données communiquées par M. LESCARRET, animateur de l'OPAH, au 1<sup>er</sup>/08/06 :

- Une trentaine de propriétaires occupants ont été renseignés sur Roquefort et Sarbazan
- 1 logement de propriétaire occupant a été subventionné sur Roquefort
- 4 logements de propriétaire occupant ont été subventionnés sur Sarbazan
- Une quinzaine de propriétaires bailleurs ont été renseignés sur les 2 communes
- 5 logements locatifs ont ou vont être subventionnés prochainement sur Roquefort
- 3 logements vacants vont être remis sur le marché
- 4 logements ont été conventionnés

## IV. Bilan du diagnostic et enjeux

### A. Tendances et enjeux

L'agglomération de Roquefort – Sarbazan constitue un pôle rural à fort enjeu pour le territoire départemental : la ville est une composante essentielle de la trame urbaine dans le département des Landes. Fort enjeu car si Roquefort – Sarbazan dispose d'atouts (infrastructures routières, niveau de services, patrimoine bâti et naturel ...), elle montre également des risques et faiblesses (solde naturel négatif et vieillissement de la population, risque d'effondrement des sols, sites en attente de dépollution, attente vis-à-vis des capacités de traitement de la station de Roquefort...).

Les enjeux sur Roquefort – Sarbazan sont :

- La poursuite de la synergie entre les deux communes (coordination des travaux sur les réseaux publics, rationalisation des grands équipements, ...)
- La synergie avec les territoires voisins (politique économique des zones industrielles, coopération touristique, protection et valorisation du patrimoine naturel de la Douze et de l'Estampon, ...)
- L'attractivité résidentielle : le territoire dispose de nombreux atouts pour accroître cette attractivité, en particulier un pôle urbain structurant, la diversité de son parc de logements (ancien/neuf, propriété/location, centre/ périphérie...) et la perspective d'amélioration de la desserte routière. La valorisation de cette attractivité repose pour les deux communes sur la capacité de promouvoir leur qualité de cadre de vie et d'améliorer encore la qualité de leurs services, aménagements et de leur parc de logements.
- Le renforcement du pôle urbain de Roquefort et Sarbazan, pouvant constituer un pôle structurant et disposer d'une taille critique pour offrir un niveau de service attrayant (notamment dans le domaine commercial et culturel) et pour attirer de nouvelles entreprises
- La mise en valeur du patrimoine architectural et urbain (protection et mise en valeur des abords des monuments historiques et des quartiers anciens, protection des ariaux, promotion de l'architecture landaise...)

Thème	Constat	Tendances	Enjeux
<p><b>Positionnement de Roquefort et Sarbazan dans son contexte régional</b></p> <p><i>Habitants en 1999 :</i>  <i>Roquefort : 1894</i>  <i>Sarbazan : 941</i>  <i>SIVU : 2835</i>  <i>Canton : 7115</i>  <i>Cté communes : 6323</i>  <i>Pays : 70469</i>  <i>Département : 327 334</i></p>	<p>Pôle urbain de la région rurale et forestière du nord-est du département des Landes, accessibles par des voies départementales</p>	<p>Attractivité de la commune comme pôle d'un large secteur rural</p> <p>Amélioration de la desserte : amélioration de l'accessibilité au reste du territoire régional et national / rapprochement en délai de parcours de l'agglomération de Mont de Marsan</p>	<p>Développer l'identité de pôle urbain en pérennisant le niveau de services et d'équipement, en mettant en valeur l'association des deux communes et l'identité du SIVU, en jouant la carte de l'accueil de population et d'entreprises.</p>
<p><b>Démographie</b></p> <p><i>2835 habitants en 1999</i>  <i>taux annuels 90-99 :</i>  <i>Roquefort : 0,44%</i>  <i>Sarbazan : 0.01%</i>  <i>indice de jeunesse en 1999 : 0.58 (canton : 0,61)</i>  <i>taille des ménages en 1999 : 2.34 (canton : 2.40)</i></p>	<p>Une progression démographique constante entre 1982 et 1999, due principalement au solde migratoire            Une répartition 2/3 Roquefort – 1/3 Sarbazan            Le solde migratoire de Roquefort (+345 personnes) supérieur à celui de Sarbazan (+88), entre 1990 et 1999</p>	<p>Redémarrage de la progression démographique (entre 1999 et 2005, la population de <u>Sarbazan</u> a augmenté de 91 personnes soit une <u>progression annuelle de 1,85%</u>)            Un vieillissement de la population du SIVU (et du canton) mais une progression du nombre de naissances (restant encore inférieur au nombre de décès, qui progresse également<sup>10</sup>)            Une réduction de la taille des ménages (d'où un besoin accru de logements)</p>	<p>Développer l'attractivité du SIVU et les capacités d'accueil en valorisant l'offre de logement, la qualité du cadre de vie (emplois, environnement, services, offre culturelle, ...)</p>

<sup>10</sup> due notamment à la présence de la maison de retraite de Roquefort)

Thème	Constat	Tendances	Enjeux
<p><b>Dynamique de l'habitat</b></p> <p><i>Parc total : 1328 log en 99</i>  <i>Résidences principales : 1184 soit 89%</i>  <i>Logements vacants : 137 soit 10%</i>  <i>Propriétaires : 67%</i>  <i>Locatif privé : 25% - 24% au niveau du département</i>  <i>Locatif social : 3% (35 logements) - 6,4% au niveau du département</i></p>	<p>Un taux de vacance plus important sur Roquefort (12%) que sur Sarbazan (5%)            Le taux de vacance de Roquefort à mettre en corrélation avec l'ancienneté de son parc (51% des résidences construites avant 1945)            Un parc locatif en proportion similaire à celle du département des Landes mais un parc social sous représenté et un parc privé surreprésenté            20% de petits logements (1 à 3 pièces) – 16% au niveau départemental</p>	<p>Un parc vacant qui a augmenté de 64 logements entre 1982 et 1999            Une amélioration des indices de confort du parc de résidences principales            Une diminution de la taille des ménages (2,34 en 1999) mais une progression plus rapide du nombre de grands logements (5 pièces et +)            En 1992, 2 permis de construire ont été délivrés sur la commune de Roquefort pour respectivement 10 logements HLM et 5 logements communaux</p>	<p>Accompagner la résorption du parc vacant (autoriser la restauration et l'extension des logements en secteur rural ; intervenir sur la qualité et la fonctionnalité des espaces publics des secteurs anciens, ...)            Organiser et diversifier l'offre foncière            Développer le parc locatif social</p>
<p><b>Transports et déplacements</b></p>	<p>45% des actifs ayant un emploi travaillent et résident sur Roquefort et Sarbazan            Contournement Ouest de l'agglomération des flux de transit des RD 932 et RD 934            2 ponts automobiles sur la Douze et 1 pont ferroviaire entre Roquefort et Sarbazan            1 passerelle piétonne sur l'Estampon (au nord de la place Lapios)</p>	<p>Diminution du nombre d'actifs habitant et travaillant sur les 2 communes soit une augmentation des déplacements automobiles            Désengorgement du centre ville de Roquefort mais poursuite du transit des convois forestiers            Déclassement de la voie ferrée jusqu'à « L'Enfant »            Projet autoroutier au nord-ouest de Roquefort</p>	<p>Privilégier la proximité des secteurs d'habitat et des lieux d'emplois            Aménager des liaisons douces, encourageant à des modes alternatifs à la voiture            Détourner le transit des convois forestiers pour éviter en particulier le passage sur la place du Pijorin            Retraiter la voie ferrée comme axe de circulation douce et axe touristique            Augmenter les points de passage sur la rivière (en tenant compte de la qualité des sites) et des liaisons entre les deux communes.</p>

Thème	Constat	Tendances	Enjeux
<p><b>Emplois et activité</b></p>	<p>Fermeture des papeteries en 1978 (300 emplois – 1/3 actifs des 2 communes) Prédominance du nombre d'actifs travaillant dans le tertiaire (55%) et l'industrie (30%) L'activité primaire ne rassemble plus que 8% des actifs des 2 communes Présence de grandes entreprises dont l'activité est liée principalement à la transformation (bois, agro-alimentaire, ...)</p>	<p>Redisposition des lieux d'emplois (fermeture de la zone d'activité nord compte tenu des risques d'effondrement, limitation de la zone nord-est compte tenu de l'environnement résidentiel) Projet de zone intercommunale sur un secteur situé sur Roquefort et Arue Disparition des exploitations agricoles professionnels (plus aucune sur Roquefort 5 en 2000 sur Sarbazan) – 12% de la superficie communale de Sarbazan est en terres agricoles.</p>	<p>Rechercher la diversité des activités Développer l'offre pour l'accueil de nouvelles entreprises Organiser et aménager les zones économiques existantes (route de Mont de Marsan) et à créer (nord-ouest) Préserver les moyens des exploitations agricoles et forestières</p>
<p><b>Services de proximité et équipements publics</b></p> <p><i>Habitants en 1999 :</i> <i>Roquefort : 1894</i> <i>Sarbazan : 941</i> <i>Habitants en 2005 :</i> <i>Sarbazan : 1032</i></p>	<p>Une alimentation en eau potable commune à Roquefort et Sarbazan Un syndicat commun pour les réseaux publics (eau, assainissement, électricité) Des réseaux desservant l'ensemble des zones urbaines 2 stations d'épuration, respectivement de 4500 EqHab et de 1000 EqHab. 2 écoles maternelles et primaires (+ garderies) 1 collège sur Roquefort 3 terrains de grands jeux 1 poste et 1 gendarmerie sur Roquefort salle de spectacles sur Roquefort 2 campings municipaux</p>	<p>Bonne qualité du service de distribution d'eau potable (qualité, quantité) Saturation de la station d'épuration de Roquefort mais délocalisation d'une unité d'Aqualandes permettant de retrouver des capacités d'épuration Des travaux récents sur le collège (contiguë à l'école primaire de Roquefort) mais un manque de place pour son extension Des travaux récents sur l'école primaire de Sarbazan Une gestion difficile des équipements sportifs et un stade enserré dans le tissu résidentiel Projet d'aménagement d'un cinéma, place de Pologne</p>	<p>Maintenir la qualité de la couverture des zones urbaines et constructibles par les réseaux publics Retrouver les capacités de traitement de la station d'épuration de Roquefort avant d'envisager l'extension des zones constructibles Délocaliser l'école primaire de Roquefort (pour retrouver des possibilités d'extension du collège) sur un secteur proches des équipements publics et des quartiers résidentiels Valoriser les sites sportifs et ludiques et améliorer leur accessibilité Développer la synergie des 2 communes pour les équipements publics</p>

Thème	Constat	Tendances	Enjeux
<p><b>Environnement physique et naturel : risques et patrimoine naturel</b></p>	<p>Les vallées et leur ripisylve, patrimoine végétal et écologique d'importance Le vallon du Cros, patrimoine faunistique et écologique d'importance Un réseau hydrographique important Un risque d'inondation Un sous-sol original Un risque d'effondrement des sols D'anciens sites de carrières Des grands ensembles forestiers exploités Un risque de feux de forêts</p>	<p>Des atteintes physiques limitées sur les vallées</p> <p>Une protection européenne et nationale des vallées (réseau Natura 2000 et Docob)</p> <p>L'évolution du secteur nord de Roquefort limité par le risque d'effondrement et la pollution du site des anciennes papeteries.</p>	<p>Préserver les vallées, en limitant l'artificialisation des rives et la dégradation de la qualité des eaux Permettre la découverte par le public du patrimoine naturel de Roquefort et de Sarbazan Permettre le retraitement des anciens sites économiques (carrières, « Cellulose du Pin »). Eviter l'augmentation des risques naturels (inondation, feux de forêts) sur les personnes et les biens Permettre le développement de l'activité forestière (intérêt économique, social et paysager)</p>
<p><b>Environnement urbain : patrimoine bâti et risques</b></p>	<p>Cité médiévale de Roquefort (site en éperon, au confluent de la Douze et de l'Estampon), faubourgs du 19<sup>ème</sup> et extensions du 20<sup>ème</sup> siècle. Bourg rural de Sarbazan et le quartier de « la Caserne » 2 églises protégées comme monuments historiques Une trentaine d'airiaux dispersés sur le territoire Un patrimoine archéologique</p> <p>Des nuisances liées à la circulation sur les RD 932 et 934. Des installations classées au titre de la protection de l'environnement en majorité à l'extérieur des zones résidentielles Présence d'anciennes décharges dans ou en périphérie des zones résidentielles</p>	<p>Périurbanisation croissante et banalisation de l'architecture des constructions Projet de périmètre modifié des monuments historiques sur l'église classée de Ste Marie de Roquefort (incluant les Arènes) Projet d'inscription des Arènes Protection et valorisation du patrimoine des airiaux au niveau du PNR des Landes de Gascogne</p> <p>Projet autoroutier devant doubler la voie de contournement Ouest. Une délocalisation d'une partie de l'outil de production d'Aqualandes (située dans le secteur urbain)</p>	<p>Organiser et aménager les nouveaux quartiers Préserver la qualité de l'architecture landaise Protéger les airiaux</p> <p>Limiter le développement résidentiel dans les zones soumises à des nuisances sonores ou celles à proximité des entreprises classées ICPE. Permettre le retraitement des anciennes décharges.</p>

## B. Estimation des besoins

### 1. Besoins en logements

Préalable : actualisation des données

Le recensement de 2004 a concerné uniquement Sarbazan :

- sa population a augmenté de 91 personnes soit 1039 habitants au total
- le nombre de ménages (équivalent au nombre de résidences principales) a augmenté de 28 logements soit 405 résidences principales au total
- son taux de croissance démographique annuel a été de 1,9%

Roquefort n'a pas fait partie des communes recensées en 2004.

#### a) Pour faire face au desserrement des ménages et maintenir le nombre d'habitants (« point mort »)

Le « point mort » correspond au besoin de logements nécessaire pour maintenir l'équilibre démographique c'est-à-dire compenser la réduction du nombre de personnes par logements et la perte de logements (accroissement du parc vacant, destruction de logements, ...).

Il faut en premier lieu tenir compte du phénomène de desserrement des ménages : on observe une diminution du nombre de personnes par résidences (l'INSEE considère que le nombre de ménages correspond au nombre de résidences principales).

L'hypothèse est un rythme de desserrement équivalent à celui constatée entre 1982 et 1990 sur les deux communes soit -0,018 pers/log/an sur Roquefort et -0.022 pers/log/an sur Sarbazan.

	Roquefort			Sarbazan			Ensemble		
	pop	ménages	taille	pop	ménages	taille	pop	ménages	taille
1982	1758	684	2.57	873	288	3.03	2631	972	2.71
1990	1755	746	2.35	941	339	2.78	2696	1085	2.48
1999	1821	805	2.26	948	377	2.51	2769	1182	2.34
<b>2015</b>	<b>1821</b>	<b>924</b>	<b>1,97</b>	<b>948</b>	<b>439</b>	<b>2,16</b>	<b>2769</b>	<b>1384</b>	<b>2</b>

Dans cette hypothèse et pour maintenir une population globale de 2769 habitants, il faut produire 202 logements.

Si l'orientation est de maintenir l'équilibre actuel des 2 communes, cela représente 119 logements à produire sur **Roquefort (7,5 logements par an)** et 83 logements à produire sur **Sarbazan (5 logements par an)**.

Le taux de vacance est respectivement de 12% sur Roquefort et 5% sur Sarbazan. Il est de 10% sur le territoire des deux communes. On considère qu'un taux de vacance inférieur à 6-7% indique une tension du marché immobilier : il n'y a pas suffisamment de logements disponibles entre deux locations ou deux ventes.

L'orientation peut être de maintenir cet état qui présente l'avantage de favoriser la remise sur le marché des logements vacants de Roquefort. En revanche, si l'orientation est d'éviter une tension sur Sarbazan, il faut produire quelques logements supplémentaires (15 logements).

Le « point mort » correspond donc à un besoin entre 200 et 220 logements.

## b) Pour permettre une progression démographique

Hypothèses	Population	2005	2010	2015	population supplémentaire	ménages* supplémentaires
taux annuel de 1%/an	Roquefort	2011	2113	2221	210	107
	Sarbazan	999	1050	1103	104	48
	Ensemble	3009	3163	3324	315	158
taux annuel de 2%/an	Roquefort	2133	2355	2600	467	237
	Sarbazan	1060	1170	1292	232	107
	Ensemble	3193	3525	3892	699	350
taux annuel de 3%/an	Roquefort	2262	2622	3039	777	394
	Sarbazan	1124	1303	1510	386	179
	Ensemble	3385	3924	4549	1164	582

\* les hypothèses de taille des ménages sont reprises du paragraphe précédent soit : 1,97 pour Roquefort, 2,16 pour Sarbazan et 2 pour les 2 communes.

Dans l'hypothèse médiane qui correspond au rythme de croissance démographique de Sarbazan ces 5 dernières années (1999-2005), cela correspond à un besoin de 350 logements supplémentaires.

Si l'orientation des communes est de maintenir l'équilibre actuel des 2 communes, cela représente 240 logements à produire sur **Roquefort (15 logements par an)** et 110 logements à produire sur **Sarbazan (7 logements par an)**.

Dans l'hypothèse d'une consommation moyenne de 1000m<sup>2</sup>/log cela représente en totalité (point mort + hyp. de 2%/an) un foncier de 55ha.

## 2. Besoins en équipements

Le diagnostic a permis de révéler un bon niveau d'équipements publics mais également certaines faiblesses :

- L'absence de possibilités d'extension pour le collège, à moins de le faire sur le site de l'école primaire de Roquefort et de délocaliser cette dernière
- La saturation de la station d'épuration de Roquefort du au raccordement de l'usine d'Aqualandes mais avec un déménagement d'une unité de fumaison prévu à l'automne 2006.

En 2000, 760 foyers étaient raccordés sur la station de Roquefort, utilisant ainsi 42% de la capacité. La croissance envisagée par l'hypothèse médiane pourrait être prise en charge par l'actuelle station d'épuration (en récupérant totalement les capacités jusqu'à présent utilisées par Aqualandes). L'hypothèse la plus forte exigerait des travaux sur la station pour augmenter sa capacité de traitement.

## 3. Besoins des activités économiques

Le diagnostic a permis de révéler :

- Un maintien de l'agriculture uniquement sur Sarbazan
- Les difficultés d'extension des activités existantes dès lors qu'est autorisé le développement d'autres occupations à leurs pourtours immédiats
- Le potentiel stratégique de la zone nord-ouest de Roquefort pour l'accueil d'entreprises

## **V. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

### ***A. Equilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé***

L'objectif affiché par le SIVU de Roquefort – Sarbazan est d'accueillir environ 28 ménages par an en mobilisant en premier lieu le parc ancien vacant (en particulier dans le centre ville de Roquefort) et les « vides urbains » dans les quartiers existants (L'Estrade et Tambour à Roquefort - Founcot et Plaisir à Sarbazan).

Une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH – Revitalisation Rurale) a été lancée sur les deux communautés de communes du Pays de Roquefort et du Pays de Villeneuve de Marsan (suivi animation par le Pays des Landes de Gascogne), en vue d'inciter les propriétaires à la rénovation de logements inconfortables ou vacants et de produire des logements locatifs sociaux.

L'objectif affiché est moins important que l'hypothèse médiane indiquée au chapitre précédent (taux annuel de 2%/an soit 35 logements par an), dans un souci de maîtrise du développement urbain.

### ***B. Equilibre entre développement urbain, développement agricole et protection des espaces naturels***

Le SIVU de Roquefort – Sarbazan a choisi de préserver dans le PLU la vocation agricole de la zone comprise entre la RD 932 et la RD 934, sur Sarbazan, où se mêlent élevages et sites de production agroalimentaires.

Trois zones plus petites, plus ou moins enclavées dans des secteurs urbanisés, ont leur occupation agricole maintenue dans le PLU afin de ne pas compromettre l'activité qui s'y maintient actuellement :

- la zone du Berger au nord du bourg de Sarbazan
- la zone du Crabé au sud-ouest du bourg de Sarbazan
- la zone de Garaston, au sud-est de la Caserne, sur Sarbazan

Le SIVU de Roquefort – Sarbazan a pour orientation la protection de son patrimoine naturelle que représentent les « forêts galeries » de la Douze, de l'Estampon et le vallon du Cros. Comme l'indique le diagnostic, ces espaces naturels recèlent une richesse à la fois écologique et paysagère, remarquable au niveau régional et européen (inscription au réseau Natura 2000).

Les directions choisies pour le développement urbain sont :

- L'ouest du bourg de Sarbazan, sur des zones agricoles anciennes où l'activité n'est pas maintenue, en contact direct avec les équipements scolaires et de loisirs de la commune
- Le nord-est de la ville de Roquefort, sur des secteurs forestiers (sans plan de gestion)

Ces choix permettent de préserver les espaces naturels et agricoles du territoire de Roquefort et de Sarbazan.

### ***C. Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale***

Le PADD affiche ainsi les orientations de :

- Compléter les équipements culturels (salle de spectacle, salle de cinéma, ...)
- Conforter les places commerciales par le retraitement des espaces publics (places de Roquefort, route de Pau, ...).
- Créer un pôle associatif et ludique, en bordure du Bazet, entre Roquefort et Sarbazan, sur le constat d'un problème d'extension de la salle polyvalente et du stade M. Sarro.
- Maintenir le collège dans la ville de Roquefort et de délocalisation de l'école primaire sur la place de Pologne, confirmé dans son rôle de pôle urbain
- Développer un pôle de quartier au nord-est de Roquefort, autour du Logis de Lapeyrie, propriété communale
- Conforter l'accueil touristique sur les deux communes

L'orientation est de renouveler le parc locatif notamment dans le secteur ancien. Cette orientation se traduit déjà par l'OPAH à laquelle participent Roquefort et Sarbazan.

Il affiche l'orientation de maintien et de développement des activités artisanales, industrielles dans deux secteurs du territoire :

- au nord-ouest de Roquefort, au-delà de la voie de contournement et du tracé de l'axe autoroutier
- au sud-est de Sarbazan, au-delà de la voie de contournement

Ces choix s'expliquent par la volonté de développer la dynamique économique tout en prenant en compte l'environnement urbain des quartiers résidentiels.

### ***D. Préservation de l'environnement et sauvegarde des sites et paysages,***

Le SIVU de Roquefort et de Sarbazan fixe ainsi comme orientations générales :

- La protection des ensembles forestiers qui environnent l'agglomération de Roquefort - Sarbazan
- La protection des vallées et vallons et de leur ripisylve, paysages participant de l'identité de l'agglomération
- La remise en état des anciens sites économiques (en particulier le site de « La Cellulose du Pin » et la carrière Bardin)
- La protection des eaux par le raccordement des nouveaux quartiers aux réseaux d'assainissement public et la récupération des capacités de traitement sur Roquefort
- La sauvegarde du patrimoine urbain (centre ville de Roquefort et bourg de Sarbazan) et rural (airiaux), éléments et paysages participant également à l'identité des deux communes.

Le PADD fixe comme orientation la réalisation d'une passerelle au dessus de l'Estampon et de cheminements dans le vallon du Bazet. Exclusivement piétonness, ces structures doivent permettre de favoriser les déplacements non polluants et la découverte de ces sites et paysages naturels particuliers.

## ***E. Maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la réduction des nuisances et la prévention des risques***

Le projet du SIVU est de :

- Ne pas étendre l'agglomération vers le nord, zone soumise à un risque d'effondrement du sous-sol
- Maintenir et développer la fonction industrielle des sites existants, à l'écart des quartiers résidentiels, pour limiter les risques et les nuisances sur les habitants
- Limiter le développement urbain aux abords de la voie de contournement et du tracé de l'axe autoroutier afin de limiter le nombre de personnes exposées aux nuisances sonores et de maintenir la fonction de voies de transit routier de ces deux axes
- Prévoir une rue de délestage contournant l'est de Roquefort afin d'éviter l'augmentation du trafic sur la place du Pijorin et des risques entre piétons et véhicules
- Réaliser une allée forestière permettant également de limiter le passage de convois forestiers dans les quartiers et la place Pijorin
- Transformer l'ancienne voie ferrée en axe piéton afin d'améliorer la circulation des piétons et cyclistes entre les deux rives de la Douze, la place de Pologne et le quartier de La Caserne
- Réaliser une passerelle piétonne au-dessus de l'Estampon pour relier la place de Pologne, confirmée comme pôle urbain, au centre ville et au collège
- Réaliser des cheminements piétons dans le vallon du Bazet pour améliorer les circulations douces entre La Caserne et le Bourg

Les trois dernières orientations permettent d'offrir des possibilités de rejoindre les équipements publics et les services de proximité autrement qu'en voiture, et donc de diminuer la pollution de l'air, les nuisances sonores et les risques d'accident de la route.

Le PADD ne fixe pas d'orientations directes vis-à-vis des risques naturels (inondations et feux de forêt). En protégeant les sites de vallées, il interdit leur urbanisation et ainsi l'augmentation des biens et des personnes pouvant être touchés par le risque d'inondation. Le PADD prévoit l'extension de l'urbanisation sur des secteurs proches des zones équipées et en parallèle de l'extension progressive des réseaux : une défense incendie pourra se mettre en place au fur et à mesure de l'extension de l'urbanisation vers les secteurs forestiers, en particulier au nord-est de Roquefort.

## VI. Justification des orientations d'aménagement

Des orientations d'aménagement ont été fixées uniquement pour les directions de développement à moyen et long terme de Roquefort et de Sarbazan afin d'empêcher la réalisation d'opérations qui développerait certains dysfonctionnements constatés et nuirait au fonctionnement urbain futur de l'agglomération.

### A. Roquefort – Est

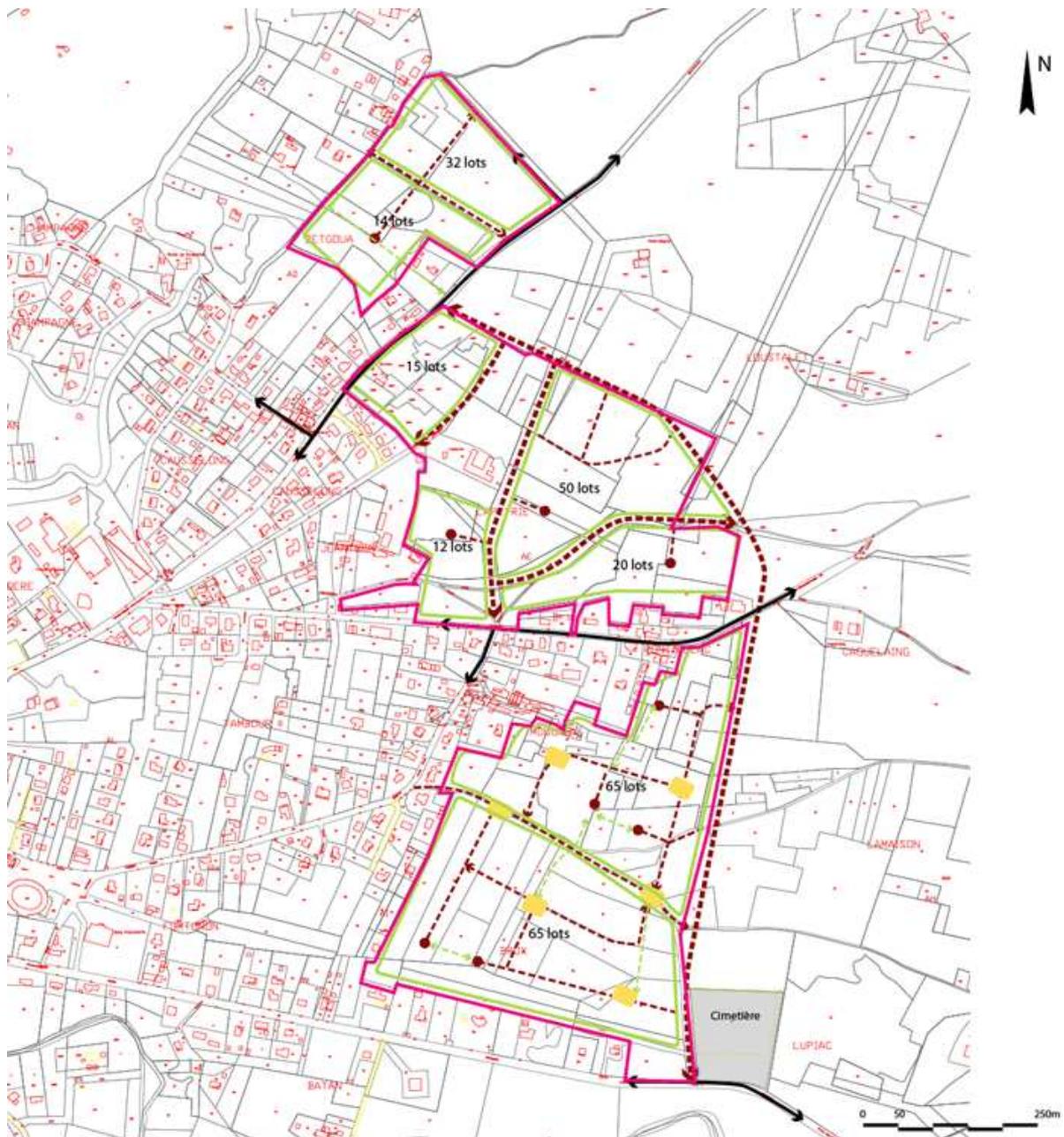
Orientations	Justification
Réalisation d'une voie primaire entre la route de La Grande Lande et l'avenue d'Armagnac...	Cohérence avec l'orientation du PADD de réaliser une voie permettant de désengorger la place du Pijorin
...sur laquelle, seuls les accès d'opérations d'ensemble sont admis.	Distinction entre voie de transit et voie de desserte permettant de limiter les risques d'accidents
Cette voie primaire forme la limite entre zone urbaine et zone forestière.	Cette voie sera réalisée au fur et à mesure des opérations d'aménagement sur une emprise non fixée à l'heure actuelle.
Cette voie primaire débouche à l'ouest du cimetière	Préservation des paysages d'entrée de ville Limitation de l'étalement urbain le long de la voie départementale préjudiciable à son fonctionnement et à la sécurité des usagers.
Aménagement d'un « cœur de quartier » autour du Logis de Lapeyrie	Cohérence avec le PADD Volonté de mixité des fonctions urbaines résidences / loisirs / services
Réalisation d'un maillage d'allées pour desservir correctement le cœur d'îlot	Cohérence avec l'objectif légal d'économie du foncier disponible et équipé « allées » : fonction de desserte uniquement – l'objectif est double : limiter les risques liés à la circulation des véhicules dans les quartiers et préserver l'ambiance et les paysages urbains actuels (éviter le surdimensionnement des voies encourageant la vitesse et ne correspondant pas au caractère résidentielle de la zone).
Réalisation de voies secondaires :	Marquer la hiérarchie des voies pour éviter le mélange des fonctions sur les allées
entre la voie primaire et le chemin de Pontailat en passant sur l'emplacement des terrains surplombés par la ligne électrique	Maintenir au mieux la couverture végétale de la zone ouverte à l'urbanisation Eviter la multiplication des zones concernées par les contraintes techniques Améliorer les paysages urbains en envisageant l'enterrement des réseaux aériens.
entre la voie primaire et le chemin de Pontailat en transformant le chemin rural de Vieille Soubiran	Limiter les acquisitions publiques Maintenir au mieux la couverture végétale de la zone ouverte à l'urbanisation
bouclant la circulation des quartiers sud sur la voie primaire	Eviter l'augmentation du trafic automobile de transit sur le débouché du chemin de Lupiac, à l'ouest, et sur la rue de Mougnon
Utilisation ou remplacement de la couverture végétale pour la mise en valeur des paysages publics et privés des opérations	Conservé un équilibre entre paysage bâti, minéral, et paysage végétal Participer à l'objectif de valorisation de l'environnement de Roquefort

Lors des études préalables, il avait été envisagé plusieurs scénarios :

Développer l'urbanisation plus au nord : finalement le choix a été fait de compléter l'urbanisation de part et d'autre du chemin de Vieille Soubiran, entre la voie de Pontailat et l'avenue d'Armagnac, en tenant compte des extensions de réseaux nécessaires

Délocaliser l'école primaire dans ce secteur : finalement le choix retenu a été celui de la Pologne, plus central, plus proche des autres équipements publics et déjà équipé.

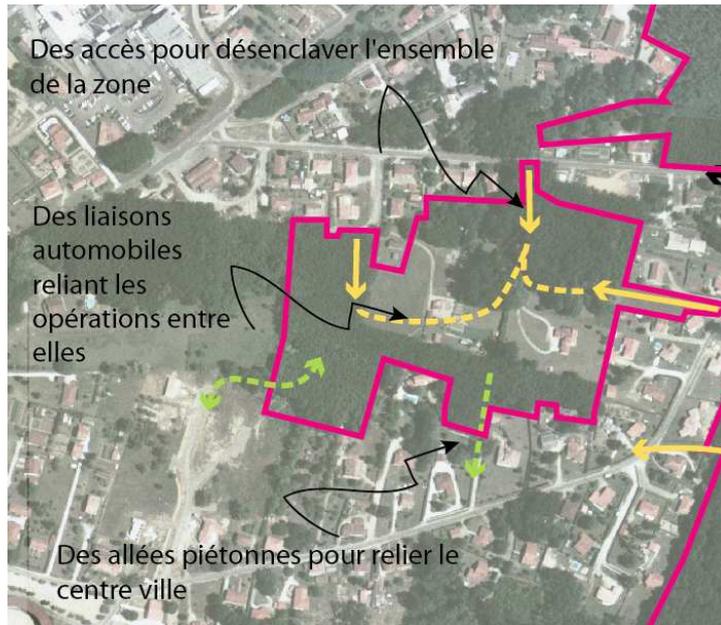
Le schéma présenté ci-dessous est une esquisse d'aménagement de la zone (environ 38,5ha). Cela représente, à l'absence de données précises sur l'état de la propriété, un potentiel total entre 215 et 275 logements (selon une surface de lots comprise entre 1100m<sup>2</sup> et 1500m<sup>2</sup>+ 20% d'espaces publics)...



## B. Roquefort – Secteur de Tambour

Il n'a pas été fixé d'orientations d'aménagement pour le secteur de Tambour. Les principes indiqués ci-après :

- Ont été fixés après enquête publique suite à l'observation d'un des propriétaires demandant le classement en zone UC de sa propriété et contestant l'emplacement réservé n°5 (accès sur le chemin du Mougnon)
- Sont indicatifs et non opposables aux autorisations d'urbanisme.



### Principes d'aménagement :

- Création d'accès automobiles à la zone AUoc de Tambour sur le chemin de Pontailat (au nord) et sur le chemin de Mougnon (à l'ouest) : ils s'agit des 3 derniers accès automobiles pouvant desservir la zone
- Réalisation de liaisons automobiles pour relier les opérations entre elles et éviter la concentration du trafic ; ces liaisons devront avoir des caractéristiques indiquant son caractère de desserte résidentielle, sécurisant les déplacements piétons et limitant la vitesse des véhicules
- Organisation d'allées piétonnes vers le sud pour relier le centre ville par le récent lotissement à l'ouest ou par le chemin du Mougnon au sud, pour offrir une solution alternative à la voiture pour rejoindre le centre ville ou les quartiers voisins.

### C. Sarbazan – Bourg et Caserne

Orientations	Justification
Aménagement une voie automobile entre la route de Plaisy et de Graba	Réduire et limiter la circulation aux abords de l'école et sur le parvis de l'église (encombré en particulier les jours de célébrations religieuses)
Cette voie débouche sur un point précis de la route de Graba	Le POS prévoyait déjà un emplacement réservé pour la réalisation d'un accès automobile ; l'emplacement réservé a été reconduit dans le PLU ; la commune a programmé l'acquisition et la réalisation de la voie.
Réalisation d'allées automobiles doublées d'allées piétonnes sur le secteur du bourg	« allées automobiles » : fonction de desserte uniquement – éviter un surdimensionnement des voies pour limiter la vitesse des véhicules « allées piétonnes » : éviter un sous-dimensionnement des cheminements piétons les rendant inconfortables et peu utilisés – encourager à se déplacer à pied ou en vélos
Ouverture au public du vallon du Bazet (circulation douce)	Mieux relier les deux pôles urbains de Sarbazan : le bourg et La Caserne en encourageant à se déplacer à pied ou en vélos sur la commune Faire découvrir les espaces naturels de la commune
Sécuriser le carrefour du chemin de Lacrabère	Augmenter la visibilité pour les usagers du chemin de Lacrabère / réduire la vitesse des véhicules sur la route du Plaisy
Rompre la rectitude du chemin de Lacrabère pour maintenir son caractère de voie tertiaire	Eviter l'augmentation du trafic et de la vitesse sur cette voie – Privilégier la circulation sur la route de Graba, déjà aménagée – Maintenir le caractère rural du lieu avec des usages apaisés (circulations douces, vitesse réduite des véhicules, desserte d'opérations résidentielles)
Aménager un second accès au lotissement de la Caserne	Continuité du projet urbain de ce secteur initié dans le POS antérieur (conservation d'un accès dans le lotissement jusqu'à présent en impasse)
Aménager de nouvelles allées automobiles pour desservir l'intérieur du secteur de Plaisir	Cohérence avec l'objectif légal d'économie du foncier disponible et équipé « allées » : fonction de desserte uniquement
Créer des allées piétonnes permettant de traverser l'îlot de Plaisir	Favoriser les déplacements doux sécurisés –augmenter le nombre des parcours possibles pour les piétons et cyclistes afin d'encourager les modes alternatifs à la voiture
Réserver des possibilités de poursuivre l'allée automobile du secteur de Plaisir vers la zone agricole	Anticiper sur la disparition à terme de l'agriculture et de l'urbanisation de la zone –Permettre à terme de limiter la circulation sur le chemin du Bazet et l'encombrement de son carrefour avec la route du Plaisy – Privilégier la circulation sur la route de Pau plutôt que sur le chemin du Bazet.



## D. Roquefort – Ouest

Cette zone n'est pas ouverte immédiatement à l'urbanisation (zone AUf) : son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au préalable à une modification du POS.

Cette fermeture est justifiée par :

L'insuffisance des réseaux d'eau et d'assainissement

L'attente de précision concernant le lieu d'implantation de l'échangeur autoroutier et ses impacts sur les voies communales

Le SIVU a choisi d'élaborer des orientations d'aménagement sur ce secteur afin de présenter aux nombreux propriétaires du site les principes retenus pour l'urbanisation à venir de cette zone.

Orientations	Justification
Transformation de l'ancienne voie ferrée en « voie verte » (liaisons douces et espaces verts)	Cohérence avec le PADD Utilisation de cette voie pour relier les quartiers nord-est aux équipements publics situés de part et d'autre de la vallée de la Douze Volonté d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture
Sécurisation des déplacements piétons sur les rues et allées perpendiculaires à la « voie verte »	Faciliter les accès à la « voie verte » depuis les quartiers
Aménagement d'un axe Est-Ouest où circulation automobile et circulation piétonne sont bien différenciées ; la circulation piétonne doit être sécurisée et aisée	Axe principal de desserte de l'ensemble de la zone d'où un trafic notable à gérer (50 logements)
Aménagement de deux allées automobiles Nord-Sud pour mailler le nouveau quartier	Cohérence avec l'objectif légal d'économie du foncier disponible et équipé « allées » : fonction de desserte uniquement
Réservation d'un accès sur l'avenue d'Albret	Dernière possibilité de déboucher sur l'avenue d'Albret Eviter de faire déboucher l'ensemble du trafic en un seul point
Réaménager le carrefour de la route d'Arue et l'Avenue d'Albret	Problème de visibilité pour les usagers débouchant sur l'avenue d'Albret (courbe de la voie et alignement des immeubles) NB : l'implantation de l'échangeur autoroutier n'est pas fixée ; il pourrait être réalisé sur la route d'Arue, ce qui modifierait de manière importante le flux automobile de la voie communale sur Roquefort...
Réservation de terrain pour réaliser dans le futur une connexion avec l'ouest	Préparer l'évolution des occupations à l'ouest / Maintenir les possibilités de mieux desservir la zone.

## VII. Justification des dispositions réglementaires

### *A. Division du territoire et justification*

#### 1. Zones urbaines

Il est distingué 6 zones urbaines

- UA : zone urbaine correspondant au centre médiéval de Roquefort
- UB : zone urbaine correspondant aux faubourgs du centre de Roquefort
- UC : zone urbaine correspondant aux quartiers d'habitat périphériques de Roquefort au nord de la Douze
- UD : zone urbaine correspondant aux quartiers de Sarbazan et de Roquefort (au sud de la Douze)
- UI : zone réservée aux activités industrielles et artisanales
- US : zone urbaine réservée aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement léger

Dans l'objectif de protection des sites et paysages urbains, la distinction et le zonage des UA et UB du POS ont été repris : ces zonages correspondent bien aux caractéristiques urbaines respectives du secteur médiéval et des secteurs de faubourgs.

Ces zones se distinguent en particulier par l'implantation à l'alignement des constructions sur l'espace public, tandis que les zones périphériques aménagées plus récemment se caractérisent en majorité par un recul des constructions par rapport aux voies et aux limites de parcelles (tissu pavillonnaire).

Contrairement au POS où il n'y avait qu'une seule zone (UC), il a été distingué deux zones de quartiers d'habitat périphériques : UC et UD. Cette distinction traduit la volonté du SIVU d'offrir une diversité dans l'offre foncière et de conserver sur Sarbazan un bâti aéré, plus proche d'une ambiance rurale. Les délimitations ont évolué (cf. page suivante).

Comme dans le POS, des zones ont été réservées aux activités industrielles et artisanales pour permettre le maintien et le développement des activités existantes ou l'accueil de nouvelles entreprises en limitant les risques de nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitat (cf. évolution des zones industrielles pages suivantes).

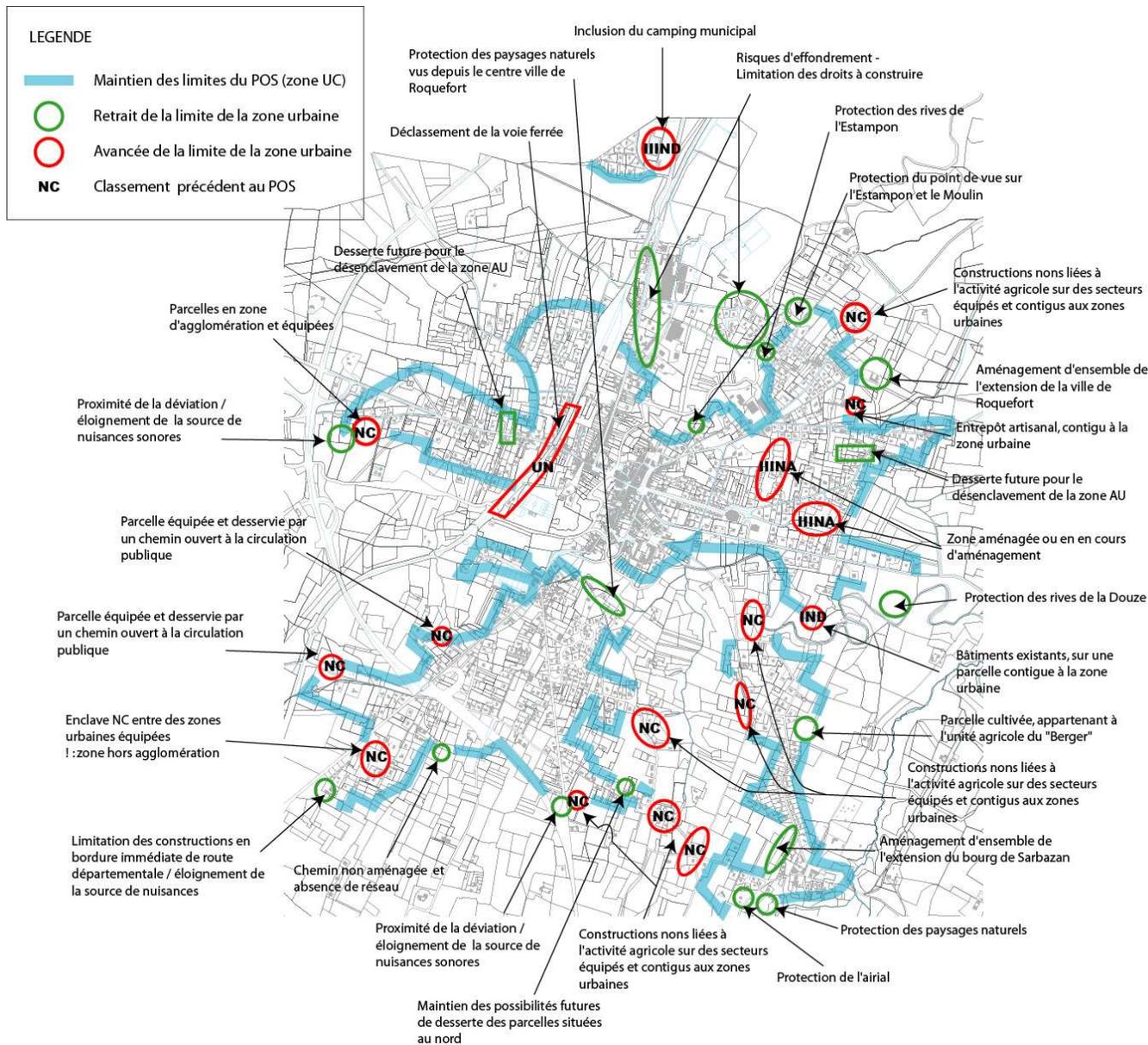
Le POS distinguait des zones UG (zone urbaine réservée aux activités sportives et de loisirs), VIINA (zone naturelle destinée à des aménagements en rapport avec les loisirs, le sport ou le camping) et IIIND (zone naturelle réservée aux activités de camping et de caravanage).

Dans le PLU il a été décidé de fixer une seule zone US réservée aux activités sportives, de loisirs et de camping. En effet, les secteurs concernés sont les stades, aires de grands jeux ou campings municipaux.

La délimitation des précédentes zones UG correspondant au stade de Pologne et au stade Michel Sarro est reprise. La délimitation des précédentes zones UG et VIINA du bourg de Sarbazan (aires de jeux et camping municipal) est également reprise.

En revanche, la zone UG située précédemment au sud du lotissement de Nauton est reclassée en zone naturelle au PLU et la zone IIIND correspondant au camping municipal de Roquefort est reclassée en zone UC pour maintenir les fonctions actuelles du site.

## Evolution du zonage des zones d'habitat périphériques entre POS et PLU



### Rappel du lexique du POS :

UN : zone urbaine réservée au domaine public ferroviaire

IIINA : zone naturelle équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court terme sous forme de lotissements ou de groupe d'habitations

NC : zone naturelle réservée à l'activité agricole (où le bâti existant pouvait cependant évoluer).

IND : zone naturelle à protéger en raison de la fragilité du site, des paysages ou des risques d'inondation

IIIND : zone naturelle réservée aux activités de camping et de caravanage

**NB** : deux modifications ont été apportées suite à l'enquête publique :

- L'extension de la zone UC sur la zone N (<2700m<sup>2</sup>), dans le secteur de Barés, au nord-ouest de l'agglomération
- L'extension de la zone AUfc, sur la zone N, sur une surface d'environ 1,64ha « coincée » entre la précédente zone AUfc et la ZAD

## Evolution du zonage des zones économiques entre POS et PLU

Les zones UI de la zone d'activité de la route de Labrit et de la zone de Ducros/Galvalandes (route de Mont de Marsan – RD 932) n'ont pas été modifiées ainsi que celle du second site d'Aqualande (ouverte après révision simplifiée du POS).

Pour limiter l'artificialisation des rives de l'Estampon, les limites de la zone UI du premier site d'Aqualande (rue de la Grande Lande – RD 323) ont été reculées.

Pour tenir compte de l'évolution réglementaire de la zone agricole, le site de production de Caillor, au lieu-dit « Jay » a été reclassé en zone UI (12ha).

Pour tenir compte des risques importants constatés sur le site industriel de « La Cellulose du Pin », l'ancienne zone UI du POS a été reclassée dans la zone NE (cf. chapitres suivants).

La zone UI des ateliers communaux de Roquefort a été incluse dans la zone AUoc de Betgoua : sa fonction n'est pas contradictoire avec le devenir de la zone.



## 2. Zones à urbaniser

Il est distingué 3 zones à urbaniser :

- AUo : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de son équipement interne, à condition de respecter les orientations d'aménagement ; dans cette zone, on distingue 2 secteurs : AUoc et AUod (dont les règles d'implantation des constructions se rapprochent respectivement de celles des zones UC et UD).
- AUf : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionné à la modification du PLU, faute d'équipements publics suffisants en périphérie immédiate de la zone
- AUfi : zone à urbaniser, réservée aux activités industrielles et artisanales, fermées à l'urbanisation jusqu'à renforcement des équipements publics et au fur et à mesure de son équipement interne (cf. carte page précédente)

Les zones AUo et AUf ont été différenciées en fonction de leur niveau d'équipement. La plupart des zones AU sont ouvertes car les réseaux publics (voirie, eau, électricité et assainissement) existent et sont suffisants en périphérie.

Deux zones AU ont été maintenues fermées (AUf) comme le permet l'art.123.6 du code de l'urbanisme :

- La zone de la Grébine, à l'ouest de Roquefort : les réseaux d'alimentation en eau potable sont de faibles sections (Ø80 et Ø60) ; cela pose notamment des problèmes de défense incendie (débit faible). En outre le réseau d'assainissement existe sur l'avenue d'Albret mais ne remonte que jusqu'au chemin de l'Estrade ; des travaux d'extension ont été programmés mais sont repoussés à la récupération des capacités d'assainissement de la station d'épuration (après déménagement de l'unité d'Aqualande). A cela s'ajoutent les délais pour la définition de l'emplacement de l'échangeur autoroutier et ses incidences sur le trafic de la route d'Arue ou sur l'Avenue d'Albret et le fonctionnement du carrefour actuel (problème de visibilité)
- La zone du chemin de Lacrabère : les réseaux publics (eau, électricité, assainissement) existent et sont suffisants sur la route du Plaisy et la route de Graba mais doivent être étendus soit sur le chemin de Lacrabère soit par la zone AUo « Bourg Ouest ».

Deux secteurs ont été délimités selon les caractéristiques urbaines souhaitées :

- Les secteurs AUoc, en continuité de la ville de Roquefort et des zones UC : au nord de la Douze, les secteurs constructibles sont contraints dans leur extension (voie de contournement, zones d'effondrement...), ce qui pousse à réaffirmer le caractère urbain des lieux en ouvrant la possibilité d'utiliser de manière optimale les terrains (possibilité d'implantation à l'alignement ou en continuité).
- Les secteurs AUod, en continuité du bourg de Sarbazan ou des quartiers pavillonnaires de La Caserne : au sud de la Douze, les secteurs constructibles se situent entre deux secteurs de bâti lâche (bourg de Sarbazan et secteur de La Caserne) et de part et d'autre du vallon du Bazet ; il a été préféré maintenir l'aération du tissu urbain pour les extensions (retrait des constructions par rapport aux limites) afin d'assurer la continuité des paysages urbains et la transition vers les espaces naturels.

Plusieurs zones AU sont directement reprises du POS, compte tenu de leur situation dans l'agglomération :

Zone	Surface (ha)	Classement au POS	Classement au PLU	Délimitation
Place de Pologne <sup>11</sup>	1,3	III NA	AUoc	Identique
La Ville	1,4	III NA	AUoc	Identique
Place Lapios	1,2	III NA	AUoc	Similaire (extrait du jardin d'une maison existante)
Tambour	4,8	III NA	AUoc	Extrait d'une habitation et inclusion de deux parcelles permettant l'aménagement d'allées de desserte à la zone
Foucot	6,7	III NA	AUod	Extension vers Museméou pour urbaniser de part et d'autre du chemin où passe déjà l'assainissement ; l'urbanisation de la zone nécessite l'extension des réseaux à l'intérieur et le calibrage du chemin de Museméou
Total	15,4			

*Rappel : IIIINA : zone naturelle équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court terme sous forme de lotissements ou de groupe d'habitations*

Depuis 2000, aucun de ces secteurs n'a été urbanisé car il était exigé des opérations d'ensemble. Des propriétaires ont fait connaître leur souhait de bâtir mais il a été maintenu l'obligation d'un aménagement d'ensemble pour :

- Organiser les accès communs à la zone, en particulier pour les zones de La Ville, de la Place Lapios et de la zone de Tambour, où les possibilités sont désormais restreintes
- Occuper de manière optimale ces secteurs bien équipés et proches des services de proximité.
- Aménager et équiper l'intérieur des zones

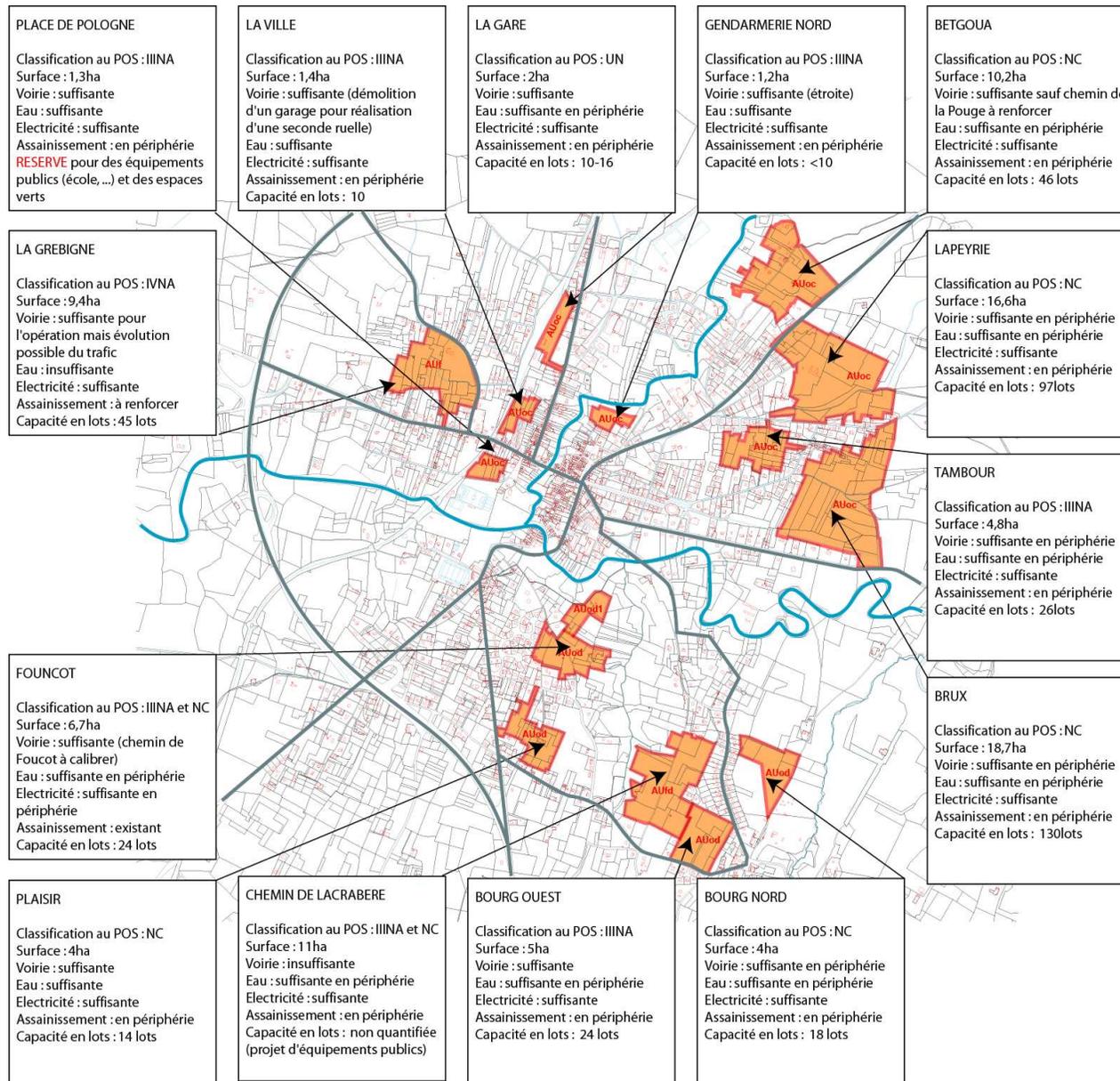
De nouvelles zones d'extensions urbaines ont été délimitées au PLU :

Zone	Surface (ha)	Classement au POS	Classement au PLU	Délimitation
La Gare	2	UN	AUoc	Parcelles de l'ancien domaine ferroviaire, libres entre des propriétés bâties le long de l'avenue G. Lescouzères et la voie ferrée maintenue en zone N en cohérence avec l'orientation du PADD (« voie verte »)
Betgoua	10,2	NC	AUoc	Limite fixée au chemin pour maintenir l'accessibilité des véhicules publics en lisière forestière. Au nord-ouest, superposition aux limites des parcelles bâties ou en bordure de voie.
Lapeyrie	16,6	NC	AUoc	3 critères : intégrité des parcelles / cohérence d'aménagement de la voie et des opérations / cohérence avec les besoins <sup>12</sup>
Brux	14,7	NC	AUoc	
Sarbazan Nord	4	NC	AUod	Limites des propriétés non agricoles
Plaisir	4	NC	AUod	
Total	51.5			

<sup>11</sup> Cf. chapitre relatif à la justification des emplacements réservés.

<sup>12</sup> Cf. chapitre « Tableaux des surfaces et capacités ».

## Zones AU et capacité des réseaux



### Rappel du lexique du POS :

**UN** : zone urbaine réservée au domaine public ferroviaire

**IIINA** : zone naturelle équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court terme sous forme de lotissements ou de groupe d'habitations

**IVNA** : zone naturelle équipée ou non, réservée pour une urbanisation à long terme qui ne pourra s'y réaliser qu'après modification ou révision du POS

**NC** : zone naturelle réservée à l'activité agricole (où le bâti existant pouvait cependant évoluer).

**NB** : Après enquête publique, la zone AUfc de la Grébigne a été étendue d'une surface d'environ 1,64ha pour inclure une parcelle « coincée » entre la précédente zone AUfc et la ZAD et qui n'a pas fonction à terme à rester naturelle.

La surface totale de la zone est ainsi portée à 11.05ha et sa capacité en lots d'environ 55 lots.

### 3. Zone agricole

Il a été défini une seule zone agricole en application de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme. La redéfinition stricte de la zone agricole conduit à une refonte complète de la précédente zone NC du POS (cf. page suivante).

Il a été délimité 4 secteurs de terres agricoles, en utilisant la photographie aérienne, et en fonction des informations détenues par les élus sur la pérennité de l'exploitation agricole des sites :

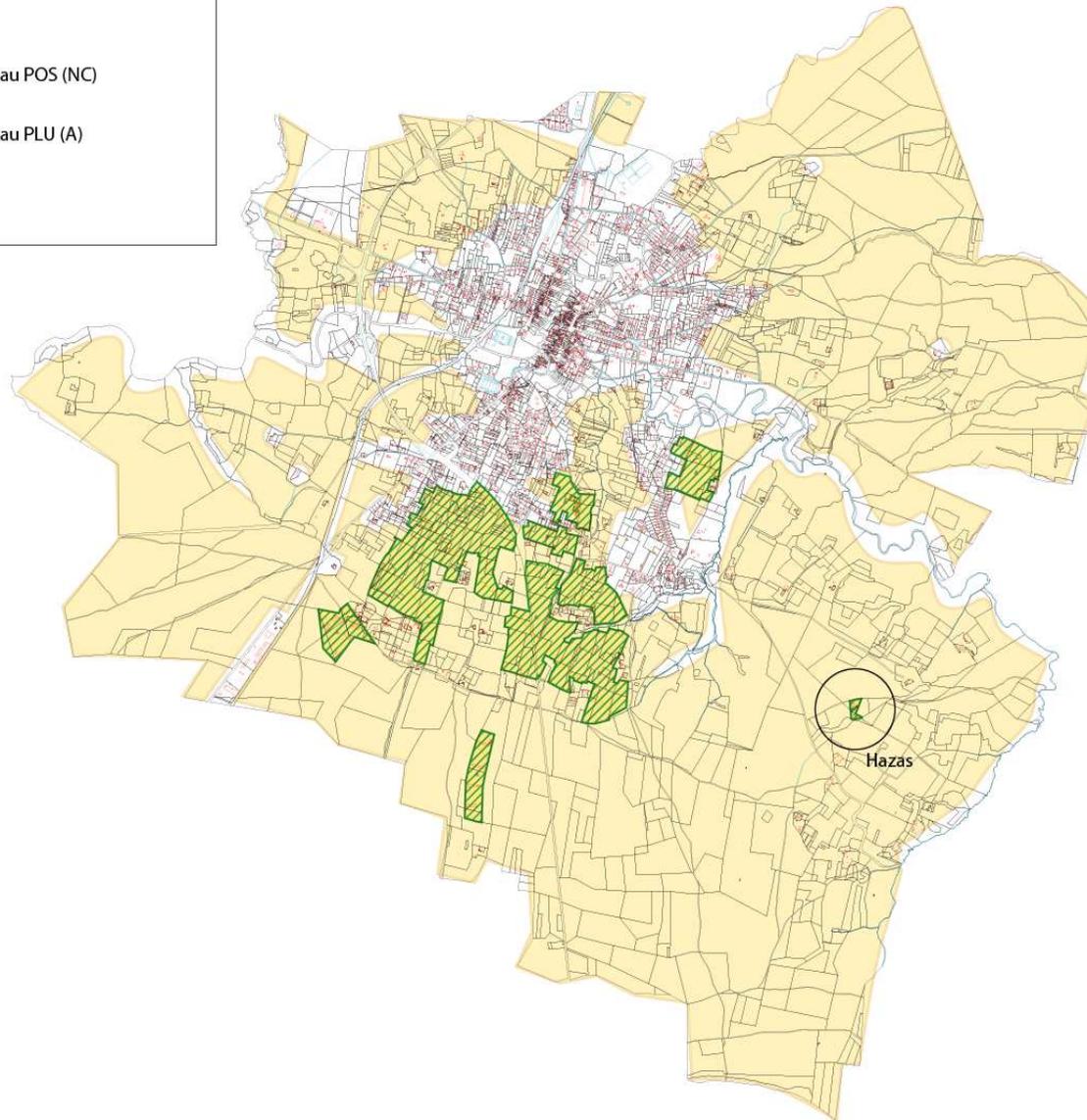
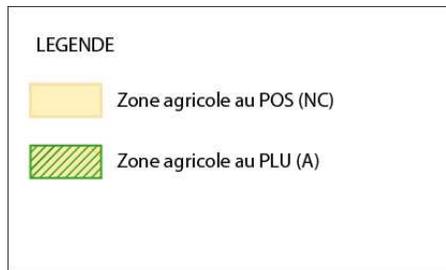
- Secteur du Berger au nord du bourg de Sarbazan, d'une surface de 11,3ha, enclavé entre zone urbaine et vallée de la Doulouze
- Secteur de Garaston, de part et d'autre de la route du Plaisy menant au bourg de Sarbazan, d'une surface totale de 12,7, enclavé entre zone urbaine et vallon du Bazet
- Secteur de Gastagnolle, d'une surface totale de 60,8ha, au sud de Sarbazan entourés d'airiaux (L'Herté, Gastagnolle, Pommade) et du quartier du Petit Mélat
- Secteur de Grese, d'une surface de 60,8ha, au sud de la voie de contournement, entre les RD 932 / route de Mont de Marsan et RD 934 / Route de Pau, qui inclut notamment des bâtiments d'élevage (bovin et avicole)

Ont été également classés en zone agricole :

- Les bâtiments d'élevage avicole de Francpintade situés au sud du Chemin de l'Enfant, en limite de la zone forestière
- Les bâtiments d'élevage avicole de Caillor situés en zone forestière au lieu-dit Castagnet
- Des bâtiments agricoles situés au lieu-dit Hazas.

Les clairières agricoles situées au sud-est de la commune de Sarbazan ont été maintenues en zone N. Le SIVU n'a été informé d'aucun projet de nouvelles installations qui aurait pu justifier d'un classement en zone A, pour permettre la construction de nouveaux bâtiments d'activité agricole. Il a été préféré classer ces clairières en zone N pour préserver les espaces forestiers et les airiaux.

NB : suite à la demande de l'exploitant lors de l'enquête publique, la zone A du secteur de Plaisir a été réduite pour classer le terrain en bordure de la route du bourg en zone UD (~1965m<sup>2</sup>). La commune a indiqué au propriétaire la nécessité de conserver le chemin de servitude existant et une largeur suffisante pour ne pas bloquer dans l'avenir l'évolution de la zone vers une zone d'aménagement résidentiel d'ensemble.



## Evolution du zonage des zones agricoles entre POS et PLU

Rappel : Règlement de la zone NC du POS :

*Sont interdites toutes constructions nouvelles autres que les installations et constructions directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole, ou à l'exploitation sylvicole et à la protection de la forêt.*

Dans la zone A des PLU, seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, en application de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Dans la zone N des PLU, peuvent être classés les secteurs à protéger du point de vue paysager, historique ou écologique ou en raison de l'existence d'une exploitation forestière, en application de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme

NB : suite à la demande de l'exploitant lors de l'enquête publique, la zone A du secteur de Plaisir a été réduite pour classer le terrain en bordure de la route du bourg en zone UD (~1965m<sup>2</sup>).

## 4. Zones naturelles

Il est distingué 3 zones naturelles :

- N : zone naturelle correspondant au secteur forestier, comprenant des secteurs bâtis insuffisamment équipés où seules la réhabilitation et l'extension des constructions existantes sont autorisées ; on y distingue des secteurs particuliers : Npb correspondant aux airiaux à protéger et Nt correspondant à un secteur touristique
- NE : zone naturelle ou bâtie correspondant au secteur soumis à un risque d'effondrement
- NP : zone naturelle à protéger ; on y distingue un secteur NPe soumis à un risque d'effondrement

La délimitation de la zone N traduit des orientations de :

- Protection des ensembles forestiers
- Préservation du réseau hydrographique secondaire (ruisseau de la Téoulère, du Bazet, du Castaillon, du Grand Sourba, de La Lande et du Barrion)
- Préservation des paysages ruraux et limitation de la dispersion du bâti
- Maintien du confort des habitations existantes de la zone rurale

Le repérage des airiaux a été réalisé sur la base d'un premier recensement effectué en 1997<sup>13</sup> qui a été actualisé par des visites de terrain des élus en 2006, en fonction de la conservation ou non des caractéristiques d'airial. 31 secteurs Npb ont été ainsi délimités (contre 7 dans le POS). Les délimitations suivent les limites cadastrales par souci de clarté.

Le secteur Nt est la traduction de l'orientation de développement de l'accueil touristique (public ou privé) sur Roquefort et Sarbazan. Le site de Pratedessus, à Sarbazan réunit actuellement des gîtes et des équipements de loisirs. Le SIVU a décidé de confirmer la vocation de ce secteur et d'y admettre de nouvelles constructions ou installations liées à l'activité touristique. Le secteur a une surface inférieure à 3ha : les possibilités de construction sont de fait limitées et ne peuvent qu'être rattachées à l'activité existante<sup>14</sup>.

Le principe ayant guidé la délimitation des zones NP est identique à celui qui a guidé dans le POS la délimitation des zones IND : la protection des vallées de la Douze, de l'Estampon et du Cros. Les délimitations sont quasi-similaires : le zonage du PLU s'appuie sur les limites des parcelles riveraines des cours d'eau ou situées dans les coteaux. Les différences les plus notables sont :

- L'extension de la zone naturelle à protéger sur l'amont de l'Estampon, au-delà de Betgoua
- La réduction de la zone sur le vallon du Barrion (limite sud-est de Sarbazan)
- La modification dans le secteur de Batan avec le classement des bâtiments existants dans la zone urbaine et, en compensation l'extension de la zone naturelle à protéger au nord-est du moulin de Batan
- L'extension de la zone naturelle à protéger sur le secteur de La Caserne, sur des parcelles libres en ligne de crête et/ou dans la pente, pour préserver les paysages naturels de la vallée vus depuis la vieille ville
- Le déclassement de la station d'épuration de Roquefort (classé précédemment en secteur INDb).

---

<sup>13</sup> par M. LALANE, conservateur du patrimoine et de M. HUMBERT, paysagiste, du PNR des Landes de Gascogne

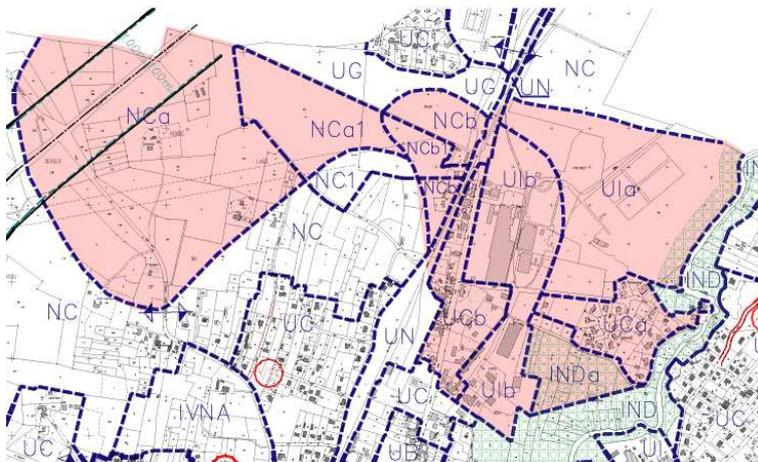
<sup>14</sup> Pratedessus : une grande maison de maître au nord, une maison d'habitation au sud-est et des gîtes accompagnés de salles de sport et de terrains de tennis au centre. La propriété comprend des plantations de chênes. Le projet est de réaliser une salle de restauration.

La délimitation de la zone NE et du secteur NPe est identique au tracé des zones d'effondrement indiquées dans l'étude du CETE. La délimitation du secteur NPe est la traduction réglementaire des objectifs du PADD de protection des vallées et de limitation des risques naturels.

Contrairement au POS qui distinguait 8 secteurs, il n'est inscrit au PLU qu'une seule zone NE. Avec le secteur NPe, elle regroupe en une même entité les anciens secteurs du POS :

- par souci de clarté
- parce que la collectivité ne souhaite pas autoriser de nouvelles constructions qui pourraient augmenter la population exposée et, de façon notable, le nombre des biens exposés au risque d'effondrement.

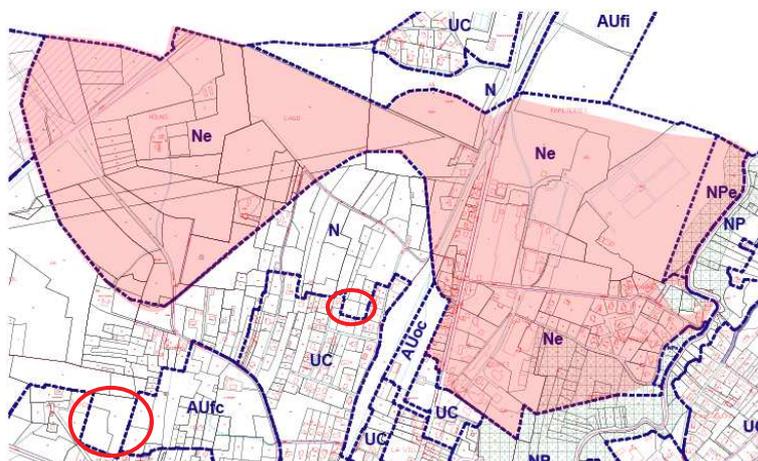
EXTRAIT DU ZONAGE DU POS



### Evolution du zonage de la zone d'effondrement

Le POS distinguait des zones UCa, UCb, Ula, Ulb, NCa, NCa1, Ncb et Ncb1, suivant les occupations existantes et sur la base de l'étude réalisée par le CETE. Les lettres « a » et « b » distinguaient respectivement un risque important et un risque très important. Le chiffre « 1 » renvoyait au secteur de la déchetterie et à la décharge de déchets inertes.

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU



Cercles rouges : modification du zonage après enquête publique

**NB :** après enquête publique, la zone N a été réduite :

- D'une surface d'environ 1,64 pour inclure en zone AUfc un secteur « coincé » entre la zone UC, la zone AUfc projetée initialement et la ZAD créée le 19/03/07 et de ce fait n'ayant pas à terme une vocation à demeurer naturelle
- D'une surface d'environ 0,27ha pour inclure en zone UC des parcelles situées au lieu-dit Barés ; leur urbanisation ne remet pas en question le projet de la commune ou la protection d'espaces naturels ou agricoles.
- D'une surface limitée sur Sarbazan pour adapter les limites de la zone UD aux contraintes des terrains destinés à la construction

## B. Nature des occupations et utilisations des sols (articles 1 et 2) et justification

### 1. Occupations interdites et justification

Article 1	UA / UB / UC / UD	UI	US	AUo	AUf	AUfi	A	N	NE	NP	NPe
Constructions destinées à l'industrie	(0)			(0)							
Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière	(0)	x		(0)		x					
Parcs d'attraction	(1a)	(1b)		(1a)		(1b)					
Dépôts de véhicules usagés	(2)			(2)							
Affouillements et exhaussements	x	(3)		x		(3)		(3)	(3)	(3)	
Terrains de campings, les PRL, le stationnement de caravanes, d'HLL	(4a)	(4b)		x		(4b)					
Habitation / constructions destinées à l'hébergement hôtelier		(4b)				(4b)					
Constructions susceptibles d'augmenter le risque											(5)
Toutes sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2			(6)		(6)		(6)	(6)	(6)	(6)	

*x(...)* : Cf. chapitre suivant : remarques ponctuelles sur des règles particulières

Les principes ayant conduit à la rédaction du règlement des zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat sont :

- La mixité des fonctions urbaines
- La protection contre les risques et les nuisances (constructions « nuisantes », carrières, affouillements et exhaussements, bâtiments agricoles... ; les parcs d'attraction ne sont pas énoncés mais susceptibles de créer en outre des nuisances sonores pour le voisinage).
- L'utilisation optimale par des occupations permanentes des parcelles équipées et raccordables aux réseaux publics. La réalisation des terrains de camping, le stationnement de caravanes et l'installation d'habitations légères sont l'objet des zones US. Le positionnement précis de ces zones permet à la collectivité de mettre en face les équipements et les services publics nécessaires et de contrôler leur aménagement.

Le principe de l'utilisation optimale des terrains vaut également pour la rédaction du règlement des zones urbaines et à urbaniser à vocation économique (UI et AUfi) : les occupations susceptibles de créer des contraintes d'implantation ou de fonctionnement des activités industrielles et artisanales y sont interdites (camping, parcs ouverts au public, ..., y compris les habitations).

## 2. Occupations admises sous conditions et justification

Article 2	UI	US	AUo	AUod1	AUf	AUfi	N	Nt	NE	NP
Affouillements et exhaus. (...)	(7a)	(7a)				(7a)	(7a)		(7a/b)	(7a)
Aires de jeux et de sports / constructions liées		(8)								
Terrains de camping et de caravanage, les HLL		(8)								
Op. d'ensemble respectant les orientations d'aménagement			(9)	x						
Restauration, extension et changement d'usage			(10)	(10)						
Constructions isolées / AUod1				(11)						
Annexes					(12)					
Constr. au fur et à mesure de l'équipement						(13a)				
Hab. de gardien						(13b)				
Aménagements légers							(14a)	(14a)		(14a)
Restauration et ext. des constr. exist / annexes							x	x	(15)	
Reconstruction (...)									(16)	
Constr. liées. à l'activité touristique existante								(14b)		

(...) : Cf. chapitre suivant : remarques ponctuelles sur des règles particulières

Il a été tenu compte :

- Du projet autoroutier (affouillements, exhaussements, aménagements)
- Des possibilités de réduction des risques (affouillements et exhaussements, interdiction de reconstruction si le sinistre est lié à un risque d'effondrement)
- De la vocation particulière des zones (sportives et de loisirs, économique, agricole, forestière...)
- Du besoin d'amélioration du confort des habitations ou de reconstruction après sinistre
- Des conditions fixées par la collectivité dans l'aménagement des zones (opérations d'ensemble respectant les orientations d'aménagement ou opérations réalisées au fur et à mesure de l'extension des réseaux publics)
- De l'objectif de protection des sites naturels (aménagements légers)

### 3. Justification des règles spécifiques

(0) Ces occupations ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle des zones U ; elles exigent des surfaces et des équipements spécifiques ; elles disposent sur le territoire de Roquefort et Sarbazan de zones qui leur sont propres.

(1a) Les parcs d'attraction sont des activités n'exigeant pas les mêmes capacités des réseaux publics et susceptibles de créer des nuisances (circulation, bruit, etc.) incompatibles avec la fonction résidentielle des zones.

(1b) Les zones UI et AUfi ont vocation à accueillir des activités nuisantes ou à risques qui ne peuvent cohabiter avec des zones de loisirs.

(2) Les dépôts de véhicules usagés ne peuvent, sans contrainte, s'intégrer au paysage urbain et sont susceptibles de créer des problèmes sanitaires.

(3) Des affouillements et exhaussements sont sans objet dans les zones U et AU ; l'exception admise concerne ceux nécessaires aux travaux et à l'exploitation d'une infrastructure routière : les zones N, NE, NP, UI et AUfi sont concernées par le PIG autoroutier.

(4a) Seuls les nouveaux terrains de campings sont interdits : la zone UC englobe le terrain de camping municipal de Roquefort. Les PRL et HLL sont interdits car leur aspect ne permet pas une parfaite insertion architecturale au tissu urbain.

(4b) Ces occupations sont incompatibles avec les contraintes de fonctionnement aux zones d'activités économiques. Leur présence est susceptible de créer des conflits.

(4) La présence d'habitation est susceptible de créer des conflits avec les activités, en particulier pour les installations classées au titre de la protection de l'environnement ; les zones UA, UB, UC, UD et AU ont vocation à accueillir les constructions à usage d'habitation.

(5) Pour tenir compte du risque d'effondrement signalé par l'étude du CETE.

(6) ces zones sont à conserver soit pour :

- une vocation précise (sports, loisirs et campings / zone US)
- l'urbanisation future et organisée de la zone (zone AUf)
- la valeur agronomique et économique des terrains (zone A)
- la valeur écologique et paysagère des sites (zone NP)
- la valeur sylvicole et paysagère des terrains (zone N)
- limiter la population ou les biens soumis à des risques (zone NE)

(7a) Le principe est le maintien des sols et des sites mais la réalisation du PIG autoroutier nécessite des dérogations à ce principe : les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux et à l'exploitation d'une infrastructure routière doivent être admis. La bande d'étude touche les zones UI et AUfi du nord-ouest de Roquefort ainsi que la vallée de Douze (NP) et des zones forestières (N) concernées ou non par un risque d'effondrement (NE).

(7b) Le principe est le maintien des sols et des sites mais des effondrements peuvent amener l'obligation d'intervention pour sécuriser les sites touchés.

(8) La vocation de ces zones est d'accueillir des zones aménagées pour les activités de sports, loisirs et d'accueil touristique

(9) Les objectifs sont d' :

- Organiser les accès communs à la zone, en particulier pour les zones de La Ville, et de la Place Lapios « Nord Gendarmerie », où les possibilités sont désormais restreintes
- Occuper de manière optimale ces secteurs proches des équipements publics et des services de proximité.
- Aménager et équiper l'intérieur des zones

(10) Les conditions fixées privilégient les occupations premières des zones U et AU : fonction résidentielle ou fonction de service, pour éviter les risques de nuisances liées à la transformation du bâti ancien.

(11) Le site de Muséméou est de taille limitée et son relief ne permet qu'un rang de constructions de part et d'autre du chemin ; un schéma d'aménagement n'est pas nécessaire

et la dérogation de constructions isolées est de nature à favoriser l'urbanisation rapide de ce secteur (après calibrage du chemin).

(12) Afin de ne pas bloquer l'amélioration du confort des habitations existantes.

(13a) les entreprises peuvent avoir des besoins d'espace et de fonctionnement très différents ; fixer un schéma d'aménagement risque de limiter les possibilités d'accueil des entreprises ; l'aménagement des zones AUfi sera examiné en fonction des projets économiques et au fur et à mesure de l'urbanisation de la zone qui dépend de l'extension des réseaux publics par la collectivité.

(13b) contrairement aux zones UI équipées et aménagées et possédant déjà des constructions de gardiennage, les zones AUfi restent à aménager et les nouvelles activités peuvent nécessiter une présence constante pour des raisons de sécurité.

(14a) le quartier de Pratedessus accueille déjà des gîtes ; cela permet de renforcer la structure et l'offre touristique sur Sarbazan ; cela n'impose pas le renforcement des voies et réseaux publics.

(14b) dans l'objectif d'ouvrir les espaces naturels au public, peuvent être autorisés certains aménagements légers (cheminements non bitumés, objets mobiliers, postes d'observation...). Les passerelles publiques sont en particulier autorisées, en traduction de l'orientation d'en créer une nouvelle entre la place de La Pologne et l'ancien presbytère, reliant ainsi collège et stade, centre ville et quartiers ouest.

(15) les conditions fixées prennent en compte à la fois le risque d'effondrement du sous-sol et la préoccupation d'amélioration du confort des habitations existantes

(16) les reconstructions après sinistre sont admises (rappel du règlement national d'urbanisme) néanmoins, dans la zone présentant un risque d'effondrement, cette possibilité est raisonnablement refusée si le sinistre est lié à un effondrement.

## ***C. Conditions d'occupation des sols (articles 3 à 14) et justification***

### **1. Dispositions communes à toutes les zones**

Sont communes à l'ensemble des zones :

- Les règles relatives aux **accès et voirie** (article 3) : l'adaptation au contexte urbain et au projet a prévalu ; les besoins pour la défense incendie sont rappelés.
- Le raccordement à une conduite publique de distribution d'**eau potable** de caractéristiques suffisantes (article 4), dans un souci de protection sanitaire de l'alimentation des personnes
- Le raccordement aux **réseaux électriques** (cf. annexes)
- La règle du **stationnement** en dehors des espaces publics (article 12), pour éviter les incidents sur les voies et les problèmes de circulation sur les places et voies publiques
- L'aménagement et la plantation des **espaces libres** (article 13) pour conserver des « tâches » de végétation sur les parcelles bâties ; cette disposition n'est pas reprise dans le règlement de la zone A : les espaces libres peuvent être utilisés par l'activité (aires de manœuvre, stockage, ...)

Sur aucune zone, il n'est fixé de :

- **Caractéristiques des terrains** (article 5), toutefois, dans les secteurs où l'on admet de l'assainissement individuel en l'absence du réseau public (zone UI, AUfi, A, N, NE), toute construction, nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, devra être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. Dans les Landes, il peut ainsi être exigé une surface minimale de 1500m<sup>2</sup>.
- **Coefficient d'Occupation des Sols** excepté en zone Npb (COS<0,15) afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des airiaux.

### **2. Dispositions communes à certaines zones**

#### **a) Assainissement (article 4)**

La règle est le raccordement au réseau public d'assainissement, en particulier pour les zones urbaines et les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Toutefois, l'assainissement individuel est admis dans certaines zones correspondant à des secteurs écartés ou isolés (UI, AUfi, A, N, NE) car la collectivité n'y projette pas l'extension du réseau public.

Comme le permet l'article R.111.12 du code de l'urbanisme, le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à autorisation préalable ; un prétraitement peut être exigé. Ces dispositions sont indiquées pour les zones UI et AUfi.

### **b) Emprise au sol (article 9)**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale des constructions, excepté pour les zones UC, UD, AUo et AUf. Dans ces secteurs d'extensions récentes, il est fixé une emprise maximale de 30% afin de :

- préserver les paysages urbains ouverts des zones périphériques
- limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'absorption des eaux de ruissellements sur les parcelles
- favoriser la conservation d'une note végétale dans les paysages.

Dans les zones UC et UD, une dérogation est prévue pour les commerces (80% d'emprise maximale) : ces zones offrent encore des possibilités d'installation pour les commerces mais des surfaces restreintes. Or il est intéressant de permettre aux commerces de se rapprocher du centre ville et des autres commerces, ou de s'implanter au cœur des quartiers d'habitat. De plus, les commerces peuvent avoir besoin d'espaces vente et de stockage importants qu'il est difficile d'aménager en étages. Cette disposition traduit l'objectif de mixité des fonctions urbaines.

### **c) Hauteur des constructions (article 10)**

La règle pour les constructions à usage d'habitation est une hauteur de 9m, du sol naturel au point le plus haut de l'édifice (faîtage). Cela correspond à des édifices de 2 niveaux (rez-de-chaussée + étage).

Pour préserver la qualité patrimoniale d'anciens édifices, les interventions sur les édifices existants de plus grande hauteur sont admis, à condition cependant qu'elles n'aient pas pour effet de surélever l'édifice (UA, UB, UC, UD, AUo).

Une hauteur plus importante est autorisée dans les zones UA et UB pour préserver les paysages urbains du centre ville de Roquefort. En outre, dans la zone UA, pour conserver une harmonie des façades, il est exigé que la différence de hauteur entre deux constructions avoisinantes ne dépasse pas 2m.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les bâtiments de sports ou les bâtiments d'activité (industrielle, artisanale ou agricole) ou les infrastructures routières : leur fonction nécessite parfois des hauteurs importantes (murs d'escalade, cheminée, silos...). Il n'y a ainsi pas de règles de hauteur pour les zones UI, US, AUfi et pour les bâtiments autre qu'une habitation en zone A.

Il n'est pas fixé de règles dans :

- les zones NE : les extensions et ainsi les surélévations sont interdites ; il n'y pas objet à règlement
- les zones NP : seuls sont admis les aménagements légers destinés au public ou les infrastructures autoroutières : il n'est pas opportun de fixer une règle.

#### **d) Aspect extérieur des constructions**

La rédaction de l'article 11 s'est faite en coopération avec le SDAP et le Pays des Landes de Gascogne. Ce dernier a en effet élaboré un Livre Blanc qui présente le territoire du pays et les différents types de paysages, d'urbanisme et d'architecture et un certain nombre de préconisations. Les porteurs de projet peuvent en prendre connaissance en mairie ou sur Internet sur le site du Pays des Landes de Gascogne.

Des règles particulières ont été fixées excepté dans la zone US, A et NP : les édifices y sont peu nombreux et leur aspect extérieur est fortement subordonné aux contraintes techniques de l'activité. Seuls sont rappelés les principes de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

##### **(1) Zones UA et UB**

Il a été distingué des règles pour :

- la restauration des constructions : le principe est la conservation de l'aspect original de l'édifice. Les éléments ayant notamment pour effet de « casser » l'unité historique et architectural de l'édifice sont, autant que faire ce peut, à proscrire (enduits, baguettes d'angle, ouvertures nouvelles, teintes nouvelles ...).
- les extensions et les constructions neuves : l'harmonie avec les édifices anciens existants doit être l'objectif à atteindre, même s'il s'agit d'architecture contemporaine. Des éléments tels que des imitations de matériaux, des coffrages visibles ou des teintes peuvent rompre l'harmonie d'ensemble de ces quartiers notamment les interventions sur le « velum » de la vieille ville, bien visible depuis le point de vue de la côte de La Caserne
- ce même principe d'harmonie prévaut pour les annexes et les clôtures.

##### **(2) Zones UC, UD, AUo, AUf**

Il est distingué comme précédemment des règles pour :

- La restauration des constructions : les dispositions sont identiques à celles des zones UA et UB ; en effet, les zones périphériques comptent également des édifices parfois aussi anciens que ceux du centre ville de Roquefort (ex. : bourg de Sarbazan...).
- Les extensions et les constructions neuves : des dispositions précises sont fixées pour les volumes des extensions de bâti ancien pour conserver la qualité de l'architecture ancienne ; les dispositions sur les couvertures ont pour objet de conserver les principes des constructions landaises, sans pour autant écarter la possibilité de construction d'expression contemporaine (toits terrasses, dômes, etc.) ; pour les façades, les dispositions visent à limiter les ruptures d'harmonie (absence d'enduits sur les maçonneries, couleur extrarégionale, couleurs disparates des menuiseries, ...).
- La réalisation d'annexes : les principes sont identiques à ceux des zones UA et UB
- La réalisation de clôtures : pour préserver l'ouverture et la qualité des paysages urbains des quartiers périphériques, il est fixé une hauteur maximale et demandé de privilégier les essences locales pour les haies.

Le règlement de la zone N est adapté au fait que les nouvelles constructions sont interdites (excepté les annexes) et qu'une référence à la palette de la ville de Roquefort n'est pas opportun. Deux dispositions sont propres à la zone N :

- L'interdiction de butte pour préserver les sites et éviter le bouleversement de l'écoulement des eaux pluviales
- La transparence des clôtures pour conserver les paysages traditionnels des écarts landais

### **(3) Zones UI et AUfi**

Des prescriptions sont fixées pour :

- Les couvertures : la pente maximale vise à assurer l'insertion des constructions dans les paysages bâtis de la région.
- Les façades : les dispositions relatives à l'aspect des façades sont similaires à ceux édictés dans les autres zones urbaines ; il est précisé la possibilité de bardage bois, en vue de favoriser notamment une architecture rappelant les types locaux ; il est précisé la possibilité de bardage métallique à condition que son aspect ne nuise pas à la sécurité des usagers des voies (aspect non brillant, teinte neutre).
- Les clôtures : la hauteur maximale des murs est identique à celles des zones urbaines périphériques afin de conserver également sur les zones économiques l'ouverture des paysages ; il n'est cependant pas fixé de hauteur maximale pour les grilles et les grillages car la sécurité et la surveillance des lieux d'activité peuvent exiger des hauteurs plus importantes qu'1m80 ; il est précisé la possibilité de réaliser des « baradeaux », structure traditionnelle des Landes pour clôturer des propriétés.

### **(4) Zones N et NE**

Le règlement des zones N et NE est adapté au fait que :

- les nouvelles constructions sont interdites (excepté les annexes)
- les extensions sont interdites dans la zone NE
- une référence à la palette de la ville de Roquefort n'est pas opportune.

Deux dispositions particulières sont ajoutées :

- L'interdiction de butte pour préserver les sites et éviter le bouleversement de l'écoulement des eaux pluviales
- La transparence des clôtures pour conserver les paysages traditionnels des écarts landais

### **e) Stationnement (article 12)**

Des normes de stationnement sont fixées dans les zones urbaines ou à urbaniser (excepté la zone UA où ces normes seraient susceptibles d'empêcher la restauration du patrimoine bâti).

La règle générale est la réalisation de 2 places par logement. Cela correspond au taux moyen de motorisation des ménages actuels.

Cette exigence est diminuée pour des constructions à usage collectif, qui peuvent comporter des petits appartements : un minimum de 1,3 place par logement est cependant exigé.

Des règles particulières sont fixées pour les bureaux, commerces, établissements hôteliers, restaurants et salles et spectacles car ces occupations recherchent en préférence des implantations en centre ville et sont susceptibles de générer des besoins en stationnement importants.

### 3. Dispositions particulières

#### a) Les règles d'implantation des bâtiments (articles 6,7 et 8)

	Article 6 : Implantation par rapport aux espaces publics		Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives		Article 8 : Implantation sur une même propriété	
	Règle(1)	Justification	Règle	Justification	Règle	Justification
UA	Alignement	Préserver les paysages urbains de la ville ancienne	ordre continu	Préserver les paysages urbains de la ville ancienne	NR	Ne pas contraindre inopportunément les projets d'amélioration des logements anciens
UB	Alignement	Préserver les paysages urbains de la ville ancienne	limite séparative ou $d=h/2>3m$	Préserver la diversité des paysages urbains des faubourgs (comprenant notamment des propriétés bourgeoises) Ne pas contraindre inopportunément les projets d'extension (parcelles de grandes largeurs)	NR	Ne pas contraindre inopportunément les projets d'amélioration des logements anciens
UC AUoc	Recul de 5m	Continuité de la règle fixée antérieurement (POS) – maintien des paysages des rues	limite séparative ou $d=h/2>3m$	Donner une liberté d'implantation selon la forme des parcelles en veillant toutefois à conserver un passage suffisant entre deux constructions	NR	Ne pas contraindre inopportunément les projets d'amélioration du bâti ou de construction.
UD AUod	Recul de 5m	Continuité de la règle fixée antérieurement (POS) - maintien des paysages des rues	$d=h/2>3m$	Préserver l'ouverture des paysages pour assurer une transition entre ville et espaces naturels	$d>H1+H2/2 >4m$	Préserver l'ouverture des paysages pour assurer une transition entre ville et espaces naturels
UI AUfi	Reculs (25,15,10 et 5m)	Continuité de la règle fixée antérieurement (POS) – Limitation des risques sur les usagers des voies et préservation des paysages	limite séparative (si mur coupe feu) ou $d=h/2>3m$	Donner une liberté d'implantation selon forme des parcelles en veillant toutefois aux besoins de défense incendie	NR	Ne pas contraindre inopportunément les projets économiques
US	Recul de 5m	Maintenir les possibilités d'accès aux bâtiments sans perturber la circulation sur les voies	limite séparative ou $d=h/2>3m$	Donner une liberté d'implantation selon forme des parcelles en veillant toutefois aux besoins de défense incendie	NR	Ne pas contraindre inopportunément les projets d'équipements sportifs de loisirs ou d'accueil touristique

	<b>Article 6 : Implantation par rapport aux espaces publics</b>		<b>Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives</b>		<b>Article 8 : Implantation sur une même propriété</b>	
	Règle(1)	Justification	Règle	Justification	Règle	Justification
A	Reculs (35,15 et 5m)	Continuité de la règle fixée antérieurement (POS) – Limitation des risques sur les usagers des voies et préservation des paysages	limite séparative ou $d=h/2>3m$	Donner une liberté d'implantation selon forme des parcelles en veillant toutefois aux besoins de défense incendie	NR	Ne pas contraindre inopportunistement les projets agricoles
N, Nt et NE	Recul de 5m	Limitation des risques sur les usagers des voies et préservation des paysages ruraux	limite séparative ou $d=h/2>3m$	Donner une liberté d'implantation selon forme des parcelles en veillant à conserver un passage suffisant entre les constructions et les limites de propriété	NR	Privilégier une implantation des annexes (garages, piscines...) et des constructions liées à l'activité touristique répondant au mieux aux besoins des utilisateurs et à l'intégration dans le site
Npb	Recul de 5m	Limitation des risques sur les usagers des voies et préservation des paysages d'airial	$d=h/2>3m$	Préserver l'ouverture des paysages d'airial (bâti dispersé)	$d= L(hab)$	Préserver l'ouverture des paysages d'airial (bâti dispersé)
NP	Alignement (possibilité)	Privilégier une implantation répondant au mieux aux besoins des utilisateurs et à l'intégration dans le site	limite séparative (possibilité)	Privilégier une implantation répondant au mieux aux besoins des utilisateurs et à l'intégration dans le site	NR	Privilégier une implantation répondant au mieux aux besoins des utilisateurs et à l'intégration dans le site

<b>Article 6 – dérogations (1)</b>	UA	UB	UC	UD	UI	US	Auo	Auf	Aufi	A	N	NE	NP	Justification
Alignements existants	x	x	x	x								x		Préserver le gabarit et le paysage de l'espace public
Restauration	x	x	x	x		x	x	x				x		Favoriser l'amélioration du confort des constructions existantes
Lotissements ou groupe d'habitation		x	x	x			x							Privilégier l'adaptation du projet d'implantation au site et au programme
Constr. nécessaires aux services publics					x	x	x	x	x	x	x	x		Ne pas bloquer inopportunistement le développement des services publics soumis à des contraintes techniques

### **b) Espaces libres et plantations (article 13)**

Des dispositions particulières sont fixées pour les zones UI et AUfi :

- La marge de recul de 25m des nouvelles constructions fixée à l'article 6 pour la RD 932 doit être végétalisée et plantée d'arbres
- La marge de recul de 15m des nouvelles constructions fixée à l'article 6 pour la RD 626 doit être également végétalisée et plantée d'arbres

Ces dispositions visent à conserver sur ces deux voies des paysages d'aspect ruraux dans lesquels la végétation reste substantielle.

Pour les secteurs d'airiaux, classés en secteur Npb, deux dispositions particulières sont fixées :

- L'interdiction d'imperméabiliser les surfaces libres pour conserver l'aspect naturel des sols et leur capacité d'absorption des eaux
- La conservation des plantations d'essences locales (chênes, etc.) qui fonde autant que le bâti l'identité des airiaux.

### ***D. Justification des prescriptions particulières liées au risque d'incendie de forêt***

Afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes au risque d'incendie de forêt, le règlement prévoit 3 types de prescriptions

<b>Zones</b>	<b>UC</b>	<b>UD</b>	<b>UI</b>	<b>AUo</b>	<b>AUf</b>	<b>AUfi</b>	<b>A</b>	<b>N</b>	<b>NE</b>	<b>NP</b>
<b>Article 2</b>										
<u>En interface de la zone d'aléa</u> (en lisière d'espaces naturels forestiers), les constructions et installation correspondant au caractère de la zone est admise sous réserve que l'opération comporte dans son périmètre une bande inconstructible débroussaillée d'une largeur de 12 mètres, permettant au contact des espaces bousés un accès par tous temps des engins de lutte contre l'incendie.			x	x	x	x				
<u>En interface de la zone d'aléa</u> (en lisière d'espaces naturels forestiers), sont admises les installations de stockage de produits inflammables tels que cuves d'ammoniac, de gaz, de fioul, même mobiles, à condition d'être situées à plus de 12 mètres des espaces boisés, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de 1000 litres maximum de fioul			x			x				
<b>Article 4</b>										
Le terrain d'assiette de toute construction ou installation correspondant au caractère de la zone devra être desservi par un point d'eau, selon les prescriptions émises par le SDIS des Landes.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

La bande inconstructible de 12m est extraite de l'article L.322-4-4 du code forestier (correspondant à une double piste forestière - 2x6m de largeur permettant le croisement d'engins) ainsi qu'à la règle relative à la protection de la couverture de la construction fixé par l'arrêté du 10 juillet 1987.

## E. Justification des emplacements réservés

n°	Objet	Localisation	Justification
1	Voirie	RD 626, en bordure de la zone UI (parcelle A1586)	Améliorer l'accessibilité de la zone artisanale intercommunale et la sécurité des usagers de la voie
2	Equipements publics (école, ...) et espaces verts	Place de Pologne (parcelles AM 6, 7, 15, 16, 18, 22)	Cohérence avec le PADD – Besoin d'extension du collège et de délocalisation de l'école communale sur un site central, équipé, accessible et proche des autres services publics
3	Cheminement piéton, passerelle et espaces verts	Vallée de l'Estampon (parcelles AM 279 et 280 en partie)	Cohérence avec le PADD – Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile dans le centre ville et entre les différents équipements publics.
4	Voirie	Chemin de la Pouge (parcelles AD 37, 38, 39, 43, 46, 47, 48, 72, 73, 86, 87, 122)	Elargir la chaussée pour faciliter le croisement des véhicules et améliorer la desserte des parcelles
5	Accès	Zone de Tambour Chemin de Mougnon (parcelle AL44 en partie)	Aménager une autre voie d'accès à la zone AUoc de Tambour pour faciliter son aménagement interne et éviter l'accumulation des flux sur un seul point.
6	Accès	Bourg de Sarbazan (parcelles C650 et 279 en partie)	Aménager une autre voie d'accès à la zone AUod du bourg pour faciliter son aménagement interne et éviter l'accumulation des flux sur un seul point.
7	Voirie	Route de Graba (parcelles C188, 732 et 733 en partie)	Améliorer la sécurité des usagers dans le virage de la route de Graba, reliant le bourg de Sarbazan au centre ville de Roquefort (collège)
8	Voirie	Raby (parcelles D33, 34, 35, 498, 695, 696 en partie)	Elargir la chaussée pour faciliter le croisement des véhicules
9	Voirie	La Caserne (parcelles C60 et 647 en partie)	Faciliter la desserte du lotissement de la Caserne et l'ouverture de l'impasse du 19 mars sur le chemin de Pouy

## F. Evolution des Espaces Boisés Classés et justification

Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article R.130.1 du code de l'urbanisme au POS sont repris en totalité (soit une surface totale de 193,5ha) à une seule exception : la parcelle AM 280 en partie (soit une surface de 2930m<sup>2</sup> environ) pour permettre la réalisation d'un cheminement piéton et d'une passerelle reliant les équipements de la place de la Pologne au centre ville.

Les boisements présents sont constitués essentiellement de Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia* L.), essence introduite au 17<sup>ème</sup> siècle (indigène des Etats-Unis), rudérale<sup>15</sup> et envahissante. Le repli de l'EBC sur ce site n'a pas de conséquence notable tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. En outre le projet, traduit dans l'emplacement réservé, est de réhabiliter le site (espaces verts).

<sup>15</sup> rudérales : poussent spontanément dans les friches, les décombres le long des chemins, souvent à proximité des lieux habités par l'homme

### G. Tableau des surfaces

POS		
Zones	Surface	%
UBa	2.6	0.1
UB	20	0.6
UC	237	6.9
UE	8	0.2
UG	19.9	0.6
UI	55.3	1.6
UN	17	0.5
<i>Total des zones urbaines</i>	<i>359.8</i>	<i>10.4</i>
IINA	18.9	0.5
IIINA	27.8	0.8
IVNA	15.3	0.4
VIINA	5.1	0.1
NB	29.2	0.8
<i>Total des zones naturelles urb.</i>	<i>96.3</i>	<i>2.8</i>
NC	2728.1	78.9
NCa	48.1	1.4
NCb	6.3	0.2
<i>Total des zones agricoles</i>	<i>2782.5</i>	<i>80.5</i>
IND	204.5	5.9
IIIND	3.9	0.1
IVND	9	0.3
<i>Total des zones naturelles prot.</i>	<i>217.4</i>	<i>6.3</i>
Surfaces des communes	3456	100

PLU			
Zones	Surface	%	Capacité
UA	2.6	0.1	Ø
UB	20	0.6	Ø
UC	142.5	4.1	<50 (avec divisions parcellaires)
UD	136.8	3.9	<25 (avec divisions parcellaires)
UI	46.9	1.4	4 disponibles /7lots
US	16	0.5	-
<i>Total des zones urbaines</i>	<i>363.9</i>	<i>10.5</i>	
AUfi	58.5	1.7	Ø
AUo	76.2	2.2	~500 logements (1200m <sup>2</sup> /lots en moy. +20%EP)
AUf	22.1	0.6	Ø
<i>Total des zones à urbaniser</i>	<i>155.2</i>	<i>4.5</i>	
A	309.9	9	Ø
<i>Total de la zone agricole</i>	<i>310.1</i>	<i>9</i>	
N	2304.7	66.8	Ø
NE	97.8	2.8	Ø
NP	222	6.4	Ø
<i>Total des zones naturelles</i>	<i>76.1</i>		
Surfaces des communes	3456	100	575 logements
Rappel des besoins (cf.pp.63,64)			570 logements = 220 (point mort) +350(2%/an)

## VIII. Evaluation des incidences sur l'environnement

### ***A. Incidences sur les ressources du sous-sol et le relief***

Sur le constat de l'abandon de l'exploitation des carrières et de l'absence d'informations sur d'éventuels projets d'exploitation de site, l'ouverture et l'exploitation de carrières n'est pas autorisé sur le territoire des deux communes.

Les affouillements et exhaussements sont autorisés uniquement dans :

- Les zones Ui, AUfi, N et NP lorsqu'ils sont liées à la réalisation du projet autoroutier (soumis à étude d'impacts)
- Les zones NE (soumises au risque d'effondrement) lorsqu'ils sont destinés à sécuriser la zone

Les incidences du PLU sur les ressources du sous-sol et du relief sont ainsi limitées. En revanche, dans le second cas l'impact d'un point de vue de la sécurité, est positif.

### ***B. Incidences sur l'eau***

Les vallées de la Douze, de l'Estampon et du Cros sont protégées par un classement en zone NP. Son règlement admet les aménagements liés au projet autoroutier dont les études préalables auront déterminé les impacts et éventuellement des mesures compensatoires. Les autres aménagements sont destinés à l'ouverture au public du site et des conditions sont fixées dans le règlement pour limiter leur impact notamment sur le site et les écoulements des eaux (non imperméabilisation...).

Le PLU ne prévoit pas d'urbanisation dans la zone inondable : l'écoulement des eaux n'est pas modifié.

Les vallons secondaires sont classés en zone N. Y sont autorisés les aménagements nécessaires à l'activité forestière et des aménagements légers pour l'ouverture des sites au public (cheminement non bitumés, passerelle). Les incidences de ces aménagements seront réduits à l'échelle du territoire des 2 communes : les projets sont ponctuels.

Le PLU ne fixe pas de règles quant à la gestion des eaux de ruissellement notamment produites par l'imperméabilisation. Toutefois, il est rappelé que le SDAGE fixe comme règle générale, sur l'ensemble du bassin Adour Garonne, la gestion sur le site de l'opération des eaux de ruissellements générées par les constructions et les surfaces imperméabilisées.

Les incidences du PLU sur l'écoulement des eaux peuvent donc être jugées faibles.

Les abords des captages sont protégés par une servitude d'utilité publique qui limite les possibilités d'occupation et de modification du site.

La mise en œuvre du PLU limite les risques de pollution des sols et des nappes phréatiques sur le reste du territoire en :

- développant majoritairement l'urbanisation dans des secteurs raccordables au réseau collectif d'assainissement ;
- en exigeant dans le règlement des zones UA, UB, UC, UD et AUo le raccordement au réseau public.
- limitant les nouvelles constructions dans les secteurs dispersés et isolés des deux communes

La délocalisation de la seconde unité d'Aqualande permettra de retrouver les capacités de la station d'épuration (environ 1500 EqHab) permettant de raccorder l'ensemble des zones à urbaniser ouvertes (AUo) ainsi que les nouvelles constructions dans les zones U. Le règlement des zones industrielles prévoit, si nécessaire, l'obligation d'un traitement préalable des effluents avant rejet dans le réseau.

Les impacts du PLU sur la qualité de la ressource en eau apparaissent minimes.

### ***C. Incidences sur les milieux naturels***

Le PLU ouvre à l'urbanisation 39,7ha de secteurs boisés (parcelles non bâties des zones AUoc du nord-est de Roquefort) soit 10% de la surface naturelle des deux communes. Cette urbanisation concerne ponctuellement des parcelles faisant partie de plan simple forestier : il s'agit cependant de petites parcelles satellites des ensembles de 25ha devant faire l'objet de PSG. Le PLU ne remet donc pas en question le devenir des grandes unités forestières.

Le PLU protège par un classement en zone NP les secteurs les plus remarquables recensés au titre des ZNIEFF et du réseau Natura 2000 (vallées de l'Estampon et vallées de la Douze), et confirme la protection du vallon du Cros (déjà protégé par un arrêté de protection de biotope).

Les incidences du PLU sur les milieux naturels paraissent donc équilibrées entre négatives et positives.

### ***D. Incidences sur les paysages***

Le PLU protège de tout défrichement ou arrachage la ripisylve de La Douze et de l'Estampon par un repérage des boisements au titre des EBC (art. L.130.1 du code de l'urbanisme). Il déclasse cependant une partie minimale des EBC du POS pour assurer une nouvelle liaison piétonne entre les deux rives urbaines de l'Estampon. A contrario cela a pour incidence de permettre la découverte des paysages de la rivière par le public d'un nouveau point.

Le règlement de la zone N qui couvre l'ensemble des massifs boisés assure la préservation des paysages forestiers. Il admet les aménagements et les installations nécessaires à l'activité sylvicole : les massifs de pins nécessitent un entretien et un renouvellement régulier.

Le PLU préserve les paysages urbains de la ville de Roquefort et les abords de l'Eglise Ste Marie en distinguant des règlements spécifiques en fonction de l'unité urbaine et historiques des secteurs (alignement et continuité bâti, hauteur des constructions, aspect extérieur).

Il protège les paysages naturels du bourg de Sarbazan : le vallon du Castillon (qui borde le bourg à l'est et au sud) et le vallon du Bazet (qui sépare le bourg du quartier de La Caserne) sont classés en zone N.

Les orientations d'aménagement prévoient la mise en valeur des boisements existants sur le site d'extension prévu à l'est de Roquefort.

Le PADD prévoit l'aménagement des places et des entrées de la ville. En dehors de l'agglomération, il concourt au traitement paysager des abords des voies départementales principales en exigeant la végétalisation et la plantation d'arbres dans les marges de recul fixées pour les nouvelles constructions.

Le règlement des zones UI et AUfi, situées soit en bordure des principales voies de transit ou dans le secteur urbain, fixe des prescriptions architecturales visant à assurer une insertion des nouvelles constructions et des clôtures dans le contexte rural (bardage bois, baradeau...) ou urbain des zones (pente de toits, hauteur des murs de clôtures limitée à 0,80m). En revanche, le PLU ne fixe pas de hauteur maximale pour les nouvelles constructions. L'incidence sur les paysages est relativisé par l'occupation actuelle des zones UI : des bâtiments de hauteur limitée forment déjà un premier rang bâti. Les zones AUfi sont situées en retrait des voies, à l'arrière des zones UI : visuellement, le premier rang bâti assurerait l'insertion visuelle des constructions plus hautes. L'impact depuis les voies départementales sera affaibli de fait.

Les incidences du PLU sur les paysages sont donc globalement positives.

### ***E. Incidences sur le patrimoine bâti et archéologique***

Le PLU est cohérent avec le projet de modification du périmètre de protection de l'église Ste Marie de Roquefort, classée monument historique.

Le PLU va dans le sens de la meilleure protection des airiaux en les distinguant par un zonage particulier (Npb) et en fixant des dispositions réglementaires spécifiques de manière à assurer le maintien de leur caractéristiques (éloignement des constructions les unes par rapport aux autres et vis-à-vis des voies, plantations de chênes, absence ou transparence des clôtures, faible densité bâtie).

Des dispositions spécifiques sont prises à l'article 11 pour mettre en valeur les constructions anciennes à restaurer et pour assurer l'insertion des nouvelles constructions. Un renvoi est notamment fait vers la palette de couleurs mise en place sur Roquefort dans les secteurs du centre ville.

Le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières pour le patrimoine archéologique. Toutefois, l'article R 111-3-2. du code de l'urbanisme permet de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales quand le projet est de nature à compromettre la conservation du patrimoine archéologique. Le décret n° 86-192 du 5 février 1986 rend obligatoire la consultation du conservateur régional de l'archéologie dans le cadre de cette procédure étendue aux autres autorisations prévues par le code de l'urbanisme. En outre le décret n° 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme prévoit, dans son article 1 : « *Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéo-logiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet et Conservateur régional de l'archéologie* ».

## **F. Incidences sur le cadre de vie**

Le PLU projette l'aménagement de l'ancienne voie ferroviaire en « voie verte » (circulations piétonnes et espaces verts). Cela permettra de :

- Retraiter les paysages des quartiers de part et d'autre de la voie
- Mieux relier les deux rives de la Douze, les deux communes et les équipements sportifs entre eux
- Favoriser les modes de déplacements non polluants
- Poursuivre la mise en place de circuits de randonnée.

Il projette l'extension des zones à urbaniser vers l'est : cela aura pour conséquence de réaugmenter<sup>16</sup> les flux de circulations dans le centre de Roquefort car les principaux axes de transit se situe à l'ouest. Cependant, le PLU prévoit la réalisation d'une nouvelle voie primaire à l'est des nouveaux quartiers de Roquefort, ce qui permettra de désengorger la place Pijorin et de favoriser son fonctionnement commercial et le retraitement de l'espace public.

Il prévoit la délocalisation de l'école communale de Roquefort sur la place de la Pologne, où se situent déjà des équipements publics et le projet d'un cinéma. Cela permettra de maintenir le collège sur son site actuel et de favoriser la dynamique et la fréquentation du centre ville de Roquefort.

Il prévoit la réalisation de passerelles et de cheminements piétons pour :

- traverser l'Estampon et relier ses deux rives
- traverser et découvrir le vallon de Bazet et ainsi mieux relier les deux pôles principaux d'habitat de Sarbazan.

Ces aménagements concourent également, comme la « voie verte » à favoriser les modes de déplacements non polluants et l'accessibilité des différents quartiers des deux communes.

Les orientations d'aménagement fixées pour les extensions de l'agglomération visent à compléter le maillage de voies et de cheminements destinés aux piétons et ainsi leur assurer des déplacements sereins.

Elles fixent également :

- le principe d'aménagement d'un espace public autour du Logis de Lapeyrie, propriété communale.
- l'aménagement organisé des zones afin d'assurer une bonne accessibilité de l'ensemble de la zone, le raccordement aux réseaux publics et une utilisation optimale des zones.

Le PADD contient également le projet de retraitement des espaces publics de Roquefort et des entrées de ville. Cela concerne notamment la route de Pau et les abords de la supérette, en vue de ralentir la circulation des véhicules, réduire les nuisances sur les riverains et sécuriser les déplacements piétons et les accès aux services.

Le développement des zones industrielles extérieures à l'agglomération permet le déménagement des activités existantes si besoin est (cf. exemple d'Aqualande) mais également l'accueil de nouvelles entreprises sans risque d'augmenter les risques et les nuisances dans les autres zones urbaines (circulation, activité, rejets...).

---

<sup>16</sup> Les flux de la RD 932 passaient antérieurement dans la ville avant la réalisation de la voie de contournement Ouest.

Le PLU permet de maîtriser l'urbanisation dans les secteurs concernés par des risques naturels :

- au nord de l'agglomération, risque d'effondrement

Un zonage spécifique « Ne » est délimité dans le Plan Local d'Urbanisme. Aucune construction nouvelle n'est autorisée afin de ne pas augmenter les risques envers les personnes et les biens en matière d'effondrement. La localisation de cette zone est établie à partir d'études précises sur les effondrements d'origine karstique. Ces dernières ont été effectuées par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement en 1979, et mises à jour en novembre 2001 par le bureau d'Etudes ANTEA ingénierie et Conseil. Dans ce secteur, la reconstruction des bâtiments en cas d'effondrement est interdite.

- à l'ouest et à l'est de Roquefort, risque de feux de forêts

Afin de limiter de façon optimale, le risque de feux de forêt, le Plan Local d'Urbanisme fixe des conditions d'urbanisation pour les zones de développement urbain prévus dans la zone d'aléa et limite fortement la constructibilité dans les secteurs isolés des communes. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme ouvre 10% de la surface naturelle des 2 communes. Ces parcelles ne remettent pas en cause le devenir des grands ensembles forestiers.

La zone N intègre les ensembles forestiers des communes de Roquefort et de Sarbazan, et représente une grande partie des territoires de chaque commune. Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans cette zone. Les Airials présentant un intérêt sont repérés sur la base d'un recensement établi par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Ils font l'objet de prescriptions réglementaires particulières (NPb) afin de ne pas permettre la densification du bâti dans ces secteurs situés dans la forêt.

Le projet de voie primaire figurant dans le PADD, situé à l'est de Roquefort permet de réduire le risque de feux de forêt en permettant un accès rapide aux lisières forestières pour les engins de secours.

Enfin, le SDIS a été associé à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Roquefort-Sarbazan. Une révision des hydrants a été réalisée en collaboration avec le SYDEC. Le SDIS a précisé qu'il n'existait pas de secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme présentant des difficultés d'accès pour les véhicules de lutte contre l'incendie.

De plus, des Associations Syndicales Communales de Défense Contre les Incendies de Forêt (ASDFCI) ont été créées sur chaque commune pour réaliser et entretenir les pistes et les franchissements et créer des points d'eau pour faciliter l'intervention des services de défense au plus près de l'incendie et la recharge des véhicules.

- dans les vallées, risque d'inondation

Le zonage N du Plan Local d'Urbanisme traduit une volonté de préservation des cours d'eau en interdisant toute construction nouvelle. Il est complété par un zonage NP de protection stricte permettant de protéger notamment les ripisylves de l'Estampon et du Bazet. Ces boisements sont également classés en Espaces Boisés Classés car ils participent à la régulation du régime hydraulique des cours d'eau et à l'épuration de l'eau, et leur présence permet de limiter l'intensité des crues.

Aucune construction nouvelle n'est possible dans les vallées soumises au risque d'inondation.

Le PLU est ainsi susceptible d'avoir des incidences positives sur :

- les déplacements sur les deux communes
- la limitation des pollutions de l'air
- la gestion des équipements et des réseaux publics.
- la réduction des risques et des nuisances

## **ANNEXES**

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
*Liberté Égalité Fraternité*

---

---

PREFECTURE DES LANDES

Direction de l'Administration  
Générale et de la Réglementation  
Bureau de l'Environnement  
Tél. : 05.58.06.58.97  
PR/DAGR/2000/n° 223 - GT

**Arrêté portant protection  
du biotope du Vallon du Cros  
(Communes ~~SAVUE~~ et ROQUEFORT)**

**LE PREFET DES LANDES  
Chevalier de la Légion d'Honneur**

VU les articles L. 211-1, L. 211-2, et L. 215-1 à L. 215-6 du Code Rural ;

VU les articles R. 211-1 à R. 211-14 et R. 215-1 du Code Rural ;

VU l'arrêté ministériel du 17 avril 1981, modifié le 15 avril 1985, fixant les listes des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire ;

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture des Landes en date du 14 février 2000 ;

VU l'avis de la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages, siégeant en formation de protection de la nature, en date du 14 février 2000 ;

VU la demande de la Communauté de Communes du Pays de ROQUEFORT ;

CONSIDERANT l'étude sur le Vallon du Cros effectuée par M. MASSON du Groupe d'Etude des Mammifères d'Aquitaine (GEMA) de 1984 à 1992 ;

CONSIDERANT l'étude sur le Vallon du Cros effectuée par Espaces Naturels d'Aquitaine d'Aquitaine en 1993 ;

CONSIDERANT l'inscription du site du Vallon du Cros au préinventaire des zones susceptibles d'être reconnues d'importance communautaire au titre de la directive européenne n° 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, dite directive Habitats ;

CONSIDERANT qu'il ressort des pièces du dossier que le biotope du Vallon du Cros accueille plusieurs espèces de chauves-souris dont dix figurent sur la liste nationale des mammifères protégés et six à l'annexe II de la directive Habitats,

CONSIDERANT que le territoire en cause est un site unique dans les Landes par l'importance des grottes qu'il comporte,

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Landes,

## ARRETE

### I - DELIMITATION

**Article 1er** - Afin de garantir l'équilibre biologique des milieux et la conservation du biotope nécessaire à l'alimentation, à la reproduction, au repos et à la survie des espèces de chauves-souris : Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*), Vespertilion à moustaches (*Myotis mystacinus*), Vespertilion de Natterer (*Myotis nattereri*), Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteini*), Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*), Vespertilion de Daubenton (*Myotis daubentoni*), Oreillard roux (*Plecotus auritus*), Barbastelle (*Barbastella barbastellus*), Rhinolophe euryale (*Rhinolophus euryale*), Minioptère de Scheibers (*Miniopterus schreibersi*), il est instauré une zone de protection de biotope sous la dénomination Vallon du Cros, sur les communes d'ARUE et ROQUEFORT.

Cette zone est située sur les parcelles ci-après désignées :

- Commune d'ARUE :

Section B, parcelles n°s : 238a p, 828a p, 873.

- Commune de ROQUEFORT :

Section A, parcelles n°s : 42 p, 48a p, 49a p, 50a p, 1137 p, 1354 p, 1355 p, 1694a, 1694b, 1696

La surface totale couverte par l'arrêté et consultable sur le plan cadastral ci-joint, est de 6 hectares 11 ares 9 centiares.

### II - MESURES DE PROTECTION

#### 1. - Les extractions et constructions.

**Article 2** - Afin de prévenir la destruction du biotope, sont interdits le retournement ou le creusement du sol, l'extraction de matériaux.

**Article 3** - Toutes constructions, installations sont interdites. Une dérogation par autorisation préfectorale, après avis de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt et de la Direction Régionale de l'Environnement, pourra être accordée pour des aménagements légers mis en place dans un but de préservation des espaces naturels et des espèces protégées, ou liés à des études scientifiques ou des actions éducatives.

#### 2. - Les pollutions et dégradations de toute nature.

**Article 4** - Afin de préserver le biotope contre toutes les atteintes susceptibles de nuire à la qualité des eaux, de l'air et du sous-sol, il est interdit :

- de déverser des matériaux, débris ou résidus de quelque nature que ce soit,  
- d'épandre des pesticides, herbicides et autres produits toxiques, de rejeter des eaux usées.

**Article 5** - Afin de ne pas dégrader les grottes, il est interdit d'utiliser des armes à feu, explosifs et tout projectile dans les cavités ou en direction de celles-ci. Il est également interdit de faire du feu dans les grottes et à l'entrée de celles-ci.

.../...

**3. - Les activités forestières et l'entretien du ruisseau.**

**Article 6** - Afin de préserver le micro-climat du Vallon du Cros, et notamment son degré hygrométrique, tout abattage d'arbre sera soumis à autorisation du Préfet après consultation de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt et de la Direction Régionale de l'Environnement.

**Article 7** - Les arbres morts devront être laissés sur place. Ils pourront être enlevés uniquement pour des raisons sanitaires, de sécurité ou d'entretien du biotope.

**4. - Pénétration et circulation.**

**Article 8** - Afin de ne pas endommager les grottes, il est interdit de pénétrer dans celles-ci. Cette interdiction ne s'applique pas aux agents des services publics dans l'exercice de leur fonction et dans leurs missions de surveillance du site ni aux personnes réalisant une opération de secours ou de sauvetage.

Une autorisation d'accès à des fins pédagogiques ou scientifiques pourra être accordée par le Préfet après consultation de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt et de la Direction Régionale de l'Environnement.

**Article 9** - Il est interdit de laisser pénétrer les animaux domestiques à l'intérieur des grottes.

**Article 10** - Afin de prévenir la destruction ou l'altération du biotope, la circulation de tout véhicule est interdite en dehors des chemins ruraux, d'exploitation et communaux traversant et longeant le site. Ces dispositions ne sont pas applicables aux véhicules chargés du suivi, de l'entretien et de la sécurité.

**III. - SANCTIONS**

**Article 11** - Seront punis des peines prévues aux articles L. 215-1 et R. 215-1 du Code Rural les infractions aux dispositions du présent arrêté.

**IV. - MISE EN OEUVRE**

**Article 12** - MM. le Secrétaire Général de la Préfecture, les Maires d'ARUE et ROQUEFORT, le Directeur Régional de l'Environnement, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, le Directeur Départemental de l'Équipement, le Lieutenant-Colonel Commandant le Groupement de Gendarmerie des Landes ainsi que tous les agents habilités à constater les infractions en matière de police de la protection de la nature, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**V. - PUBLICITE**

**Article 13** - Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs des Services de l'État dans le département des Landes et dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département, et affiché dans les communes d'ARUE et ROQUEFORT.

MONT-DE-MARSAN, le 16 FEV. 2000

LE PREFET,

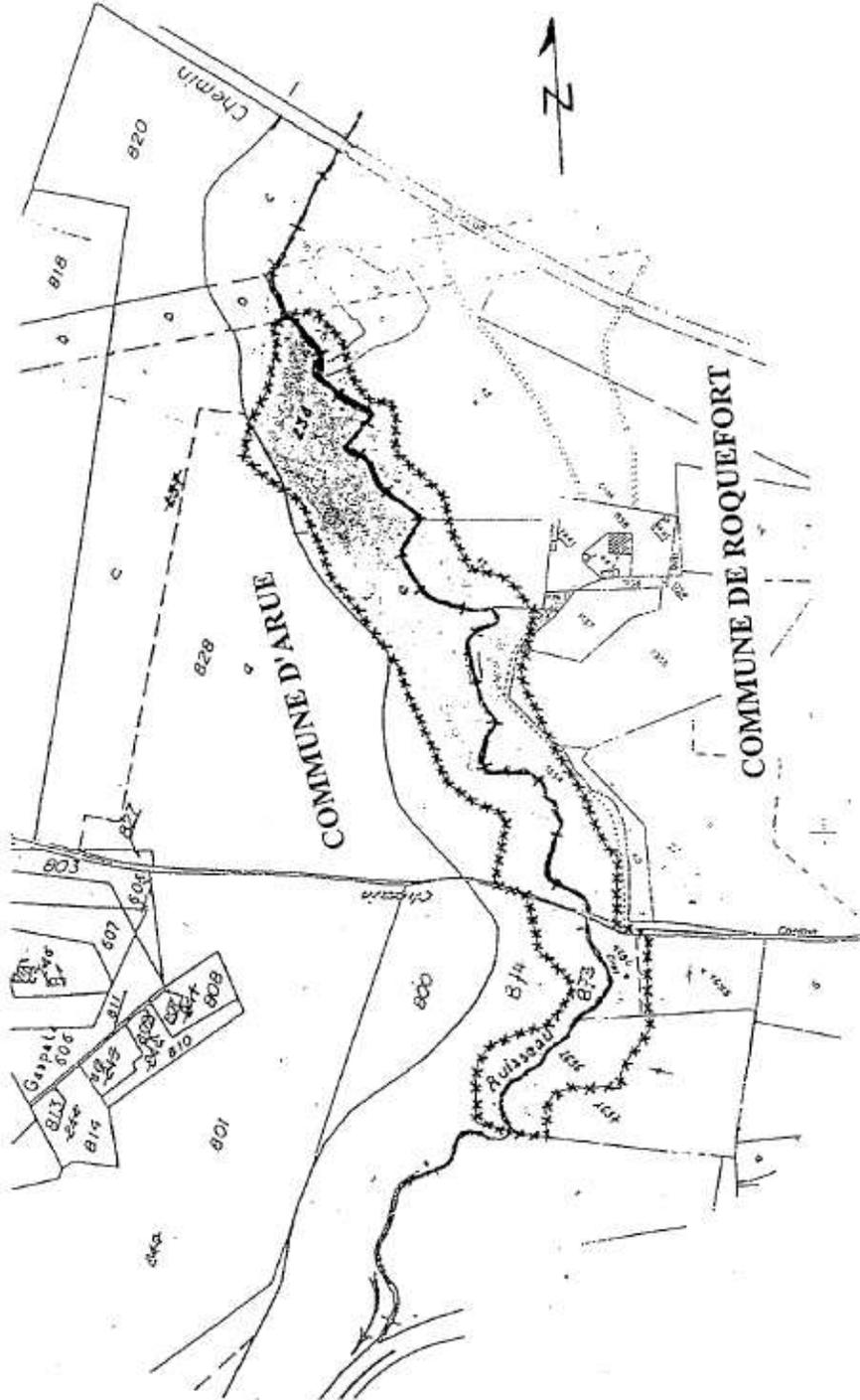
Pour le Préfet  
Le Secrétaire Général:



**Jean de L'HERMITE**

DEPARTEMENT DES LANDES

Communes d'ARUE et de ROQUEFORT



Extrait Cadastral

Echelle : 1/5000

PERIMETRE DE L'ARRETE PREFECTORAL  
DE PROTECTION DE BIOTOPE DU VALLON DU CROS