



## Commission Habitat et Urbanisme du Pays Landes de Gascogne

>> Compte rendu de la réunion du 22 juin 2007  
à 16 heures, en Mairie de SORE

### Etaient présents :

M. Bernard ROUMÉGOUX, Commune de Sore  
M. Philippe SARTRE, Maire de Garein  
M. Serge EXPERT, Maire de Créon d'Armagnac  
Mme Marie-Claude LAMARQUE, Maire de Vert  
M. Alain AUCOIN, CdC de Captieux / Grignols  
M. Dominique LAMBERT, Conseil de Développement  
M. Dominique SICHERE, Conseil de Développement

### Etaient excusés :

M. JAVEL, Maire d'Onesse et Laharie  
M. ROUSSARI, CdC de Villeneuve de Marsan

### Assistaient également :

Mme BERNO-CERDES, Conseil Général de la Gironde  
MM. ROUCHALEOU, RUGUET, PARIS, LESCARRET, Pays Landes de Gascogne

### **Introduction de la réunion :**

Après consultation de l'ensemble des membres de la Commission présents, Philippe SARTRE valide le compte rendu de la première réunion.

### **Le Programme Local de l'Habitat :**

En ouverture, Philippe SARTRE précise qu'il est important de définir les objectifs d'une politique générale de l'Habitat qui viendrait en complément de la politique de l'urbanisme lancée depuis quelques années sur le Pays. Il semble que le PLH peut constituer un outil intéressant pour lancer cette réflexion.

Avant de parler de l'outil PLH, Bernard ROUCHALEOU dresse un état des lieux du territoire en matière de politique de l'Habitat qui fait ressortir :

- une hausse du coût du foncier
- une hausse du coût de l'immobilier
- une offre limitée de terrains à bâtir
- une chute de la part des logements locatifs dans le parc global
- des logements peu adaptés à certaines demandes spécifiques

- un niveau de confort globalement inférieur aux moyennes départementales bien qu'en progression
- un parc locatif aux charges locatives en hausse
- une forte présence de logements raccordés à des systèmes d'assainissement individuel
- une absence de dispositif d'observation de l'habitat à l'échelle du Pays.

La discussion, entre les différents membres présents, fait ressortir que ces constats sont partagés par bon nombre d'élus du territoire et qu'une mutualisation de la réflexion dans ce domaine est une bonne chose.

La stratégie en matière de politique d'habitat devra conduire à des réponses quantitatives (nombre de logements, ...) mais aussi et surtout à des réponses qualitatives (adaptation, protection de l'environnement, économies d'énergie, ...). Sur ce dernier point, cette réflexion pourra constituer un enrichissement des PLU (logements sociaux, intégration paysagère, intégration environnementale, ...).

Bernard ROUCHALEOU présente alors l'outil PLH, outil de planification stratégique d'une durée minimale de 6 ans. Cet outil ne devra pas simplement traiter de la problématique habitat sous l'angle du logement mais devra prendre en compte les aspects sociaux, économiques, environnementaux et culturels du territoire ainsi que les programmes d'envergure nationale, régionale ou départementale existants (Plan Climat, Agenda 21, démarche HQE,...).

Il se décompose en trois étapes :

- un diagnostic qui traite de la problématique habitat et de son interactivité avec le secteur social, le monde économique ou encore le domaine culturel
- un document d'orientation qui doit fixer les grandes lignes de la politique de l'habitat à initier
- un document d'actions qui constitue la dimension opérationnelle et qui doit être décliné jusqu'à l'échelon communal

Le Pays, de par ses statuts, peut semble-t-il assurer la maîtrise d'ouvrage des deux premières étapes. A ce stade, le Pays aura la charge de coordonner la mise en oeuvre des actions. Plus ces dernières auront été déclinées à l'échelon communautaire et communal, plus les Communautés de Communes seront en mesure de s'approprier la démarche et de s'engager dans la phase opérationnelle.

L'intérêt d'un tel outil pour le Pays est d'avoir une vision globale de la politique du logement à mettre en place conduisant à mettre en adéquation créations de logements et besoins du territoire.

Phillipe SARTRE propose que la maquette de présentation de l'outil PLH soit plus approfondie aux niveaux notamment de sa mise en place, de son coût et des financements mobilisables, afin de proposer l'adoption de la démarche PLH à une prochaine Assemblée Générale du Pays. Cette démarche est validée par les membres présents.

### **Sur l'article 11 :**

Philippe SARTRE a rapidement rappelé les enjeux liés au développement de la construction neuve en matière d'architecture en s'appuyant sur le diaporama ci-annexé.

Notre territoire bénéficie d'une identité architecturale qui lui est propre à l'instar d'autres

régions de France et que l'on peut comparer au Pays Basque, à la Bretagne ou à l'Alsace. Le constat, partagé par l'ensemble des membres présents à la Commission, est que la production architecturale actuelle de la construction neuve s'affranchit de plus en plus des références culturelles de nos territoires et que cette tendance a un certain nombre d'effets négatifs dont :

- La perte d'identité de nos territoires et de leur attractivité par rapport à d'autres régions de l'Aquitaine. Que restera-t-il de la Haute Lande, du Bazadais, du Bas-Armagnac et plus globalement des Landes de Gascogne, si la production architecturale actuelle des maisons continue de s'inspirer du style « néo-provençal » (cf photo Livre Blanc) ?
- Un frein au développement de l'économie touristique. Quel intérêt culturel, paysager et patrimonial représenteront nos territoires si nous laissons s'y faire construire qu'une production architecturale banalisante ?

Philippe SARTRE a aussi rappelé les actions déjà menées sur cette thématique et a souligné les efforts déjà accomplis (Livre Blanc, Charte Intercommunale, Cahier des Charges des lotissements, Lettre circulaire des « 8 orientations pour une construction neuve adaptée aux Landes de Gascogne »).

Dans l'idée de renforcer ce dispositif d'actions, les élus de la Commission souhaitent pouvoir utiliser les possibilités offertes par les documents d'urbanisme, et plus particulièrement le PLU, pour définir à l'échelle de leur commune, une politique architecturale cohérente. Ainsi, l'enjeu de l'article 11 du PLU est de pouvoir établir un règlement qui permettra aux élus d'encadrer juridiquement la production architecturale.

Plus d'une commune sur deux est concernée par cet article 11 à l'échelle du Pays. La Commission souhaiterait que chaque commune prête une attention particulière à la rédaction de cet article. Elle propose donc de mener un travail commun qui aura pour objectif de définir une trame commune qui garantisse une même cohérence et une même exigence à l'échelle du Pays et qui servira de guide et donc d'aide à la rédaction.

Pour ce faire, la Commission décide de travailler de la manière suivante :

- création d'une Commission réduite aux membres qui souhaitent participer à un travail en atelier sur l'article 11,
- sollicitation des bureaux d'études en charge des PLU pour aider la Commission sur la rédaction,
- compte rendu des travaux de l'atelier en réunion de Commission.

Une première réunion de cet atelier sur l'article 11 se tiendra le 14 septembre prochain avec les bureaux d'études et la DDE en présence des élus ayant déjà travaillé sur des règlements architecturaux. Une restitution de cette séance sera effectuée à l'ensemble des élus en Commission.

**La prochaine réunion de la Commission Habitat et Urbanisme est prévue le Vendredi 12 Octobre 2007, à 16 heures, à Sore.**