



## LE TURSAN DE DEMAIN SE DESSINE AUJOURD'HUI

**L**e monde vient de signer un accord universel sur le climat. Il est temps d'agir, vite et bien, pour limiter le réchauffement climatique et ses effets, chacun à notre échelle. En Tursan, ça se concrétise dès maintenant, à travers l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal, qui fixera d'ici à fin 2016 les règles d'un aménagement durable pour tous. Parce que les stratégies locales inscrites dans les documents d'urbanisme ne peuvent pas ignorer le changement climatique, et parce qu'une part essentielle des solutions au changement climatique peut venir des collectivités locales. Opérationnelles par nature, ce sont elles qui traduiront en actes la récente loi française sur la transition énergétique, ainsi que l'accord de la COP 21.

Plébiscité par les acteurs communaux pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, le PLUi est un outil structurant qui permet d'adopter une approche environnementale de l'urbanisme, en agissant sur les principaux secteurs émetteurs, déplacements et bâtiments, mais aussi en optimisant la consommation des terres, sans oublier les enjeux socio-économiques du territoire.

Pour bien comprendre ce grand projet de nos communes, ce petit dossier vous présente d'abord les grandes lignes, le « pourquoi du comment » du PLUi du Tursan. Puis plusieurs focus, alimentés par des études commandées par notre Communauté de communes, viennent illustrer des secteurs au cœur du PLUi : l'habitat, l'agriculture et l'environnement. >>

# PLUi... le pourquoi du comment

*Imaginez une entrée de Geaune où une maison méditerranéenne aux volets fuchsia côtoierait une néo-béarnaise au crépi bleu, elle-même jouxtée d'un hangar en tôles vertes. Imaginez une scierie au cœur de Samadet, un lotissement loin de tout service empiétant sur un champ de maïs, ou une usine chimique sur les coteaux de Pimbo... Des goûts et des couleurs, on ne discute pas. Mais l'identité d'un territoire, la qualité de son cadre de vie et son attractivité tiennent d'une certaine harmonie, entre l'histoire et l'avenir, entre les architectures et les paysages, entre les usages et les espaces, entre nous et notre environnement. C'est ce juste équilibre que vise le PLUi du Tursan.*



**Construire est un acte marquant qui s'imposera longtemps à notre regard du quotidien.**

## Pourquoi ?

Aujourd'hui, la majorité de nos communes ne dispose pas de document d'urbanisme. Par défaut, elles sont soumises au règlement national d'urbanisme. Alors une maison alsacienne pourrait tout à fait côtoyer une normande, au milieu de nos bâtisses landaises ou sur le versant isolé d'un coteau. La Communauté de communes du Tursan a donc décidé de se doter d'un PLUi, récemment promu par la loi, pour cadrer le développement de notre territoire en conciliant la réglementation nationale aux spécificités locales.

Un diagnostic du Tursan a d'abord révélé son identité, démographique, sociale, économique, architecturale, paysagère, environnementale. Il a servi de socle à l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement durables pensé à l'échelle de nos 17 communes pour les dix ans à venir ou plus. C'est la clé de voute du PLUi. Et son ambition est claire. Il s'agit de fixer les règles d'un aménagement économe de l'espace, qui permette d'accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités sans fragiliser l'équilibre de notre cadre de vie.

## Comment ?

Pour ce faire, cinq axes ont été définis, assortis d'actions et d'objectifs chiffrés.

1. Pour limiter l'étalement urbain et le mitage rural qui consomment un espace précieux, le développement se concentrera autour des principaux bourgs existants, Samadet, Geaune et Miramont-Sensacq en tête. Ici se dessine un véritable « triplé gagnant » avec des services de proximité, des déplacements limités et des silhouettes de villages respectées.
2. Pour répondre à la croissance démographique essentiellement due à l'arrivée de ménages extérieurs, il est prévu de créer 412 logements d'ici à 2027, en qualité, en densité et en diversité, par la construction neuve, la réhabilitation de logements vacants et le changement de destination de certains bâtiments, comme des granges inutilisées.

3. Pour favoriser les économies locales, la vocation agricole du Tursan sera fortement soutenue, notamment par la préservation de terres dédiées. Le développement de l'artisanat, des commerces et des services sera ciblé sur les pôles existants de Geaune, Samadet et Miramont / Garlin.

4. Pour mettre en valeur notre cadre de vie, le paysage sera toujours pris en compte. Qu'il soit naturel ou urbain, proche ou lointain, des coteaux du Tursan à une place publique, d'un arbre-roi à une silhouette de village sur une crête.

5. Pour préserver la biodiversité du Tursan, l'environnement sera intégré au projet intercommunal, sans devenir un sanctuaire vide d'hommes et de sens. Car le paysage est un patrimoine vivant, né des relations permanentes entre l'homme et la nature. Et c'est cette interaction qui est au cœur du PLUi.

## Avec quelles règles ?

Pour appliquer ces orientations d'aménagement, un règlement a été conçu sur-mesure. Comme une sorte de code de la route, il définit ce que l'on peut faire ou ne pas faire selon les espaces.

L'ensemble du territoire a été classé parmi quatre grands types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), elles-mêmes recoupées en sous-catégories : zones urbaines de centre-bourg, zones urbaines à vocation d'activités... A chaque catégorie correspond une série de dispositions réglementant les constructions, leur fonction, leur implantation parcellaire par rapport au bâti existant, à la voirie et aux réseaux, leur hauteur, leur aspect extérieur...

En zone urbaine de centre-bourg, il sera par exemple interdit d'aménager un terrain de camping ou un dépôt de ferraille. Les constructions neuves devront respecter l'alignement des maisons alentour et ne devront jamais porter atteinte au caractère des lieux, tout comme les rénovations dans l'ancien, avec des couleurs criardes ou des formes de bâti, de toitures et d'ouvertures compliquées qui dénoteraient avec l'architecture traditionnelle du Tursan.

## Quand ?

Le conseil communautaire du Tursan a prévu d'« arrêter » le PLUi début 2016. C'est-à-dire qu'il va boucler ses différents documents obligatoires (diagnostic, plan d'aménagement, zonage, règlement...) pour les envoyer en consultation par les partenaires publics. Deux réunions publiques sont aussi prévues mi-mars.

A la fin du printemps, une enquête publique permettra à chacun de vous de s'exprimer durant un mois, soit en rencontrant un commissaire enquêteur indépendant lors de permanences à la Communauté de communes, soit en notant vos commentaires sur des registres disponibles en mairie. Après l'analyse de ces avis, et les possibles ajustements qu'ils entraîneront, l'objectif est de rendre le PLUi applicable dès fin 2016. En cas de fusion avec des territoires voisins, il restera valable sur les 17 communes pour lesquelles il a été pensé, durant dix ans.



### + d'infos

Communauté de communes du Tursan  
www.tursan.org  
CAUE des Landes  
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement www.caue40.com

# Habiter mieux

**Au cœur de nos vies, l'habitat est aussi au cœur du PLUi. Habitants du Tursan, faisons un petit tour du propriétaire, à la recherche de notre patrimoine commun, d'aujourd'hui et de demain.**

## La recherche

D'ici ou d'ailleurs, avec ou sans enfants, actif à Mont-de-Marsan ou à la retraite, les profils des futurs habitants du Tursan sont variés. Et leurs attentes aussi. Il faut du locatif pour les uns, de l'accession à la propriété pour les autres, du T2 pratique et pas cher à la maison familiale, en passant par l'appartement pensé pour nos aînés. Mais de cette diversité se dégage toujours un même critère : celui de la qualité du cadre de vie, ses services et loisirs de proximité, son architecture, ses paysages, son ambiance.

Bien doté en la matière, avec un prix au mètre carré abordable, à proximité des pôles montois et palois, le Tursan attire. Les schémas prospectifs laissent présager une progression de 700 habitants d'ici à 2027. Pour les accueillir tout en préservant l'attractivité de notre territoire, le PLUi du Tursan prévoit la création de 412 logements en 10 ans, de façon intégrée à notre (beau) patrimoine.

## Les visites

Véritables chasseurs de patrimoine, Lionel Laffargue\* et ses apprentis urbanistes Hugo Joantegy et Guillaume Dabadie, ont arpenté nos 17 communes durant quatre mois, appareil photo en bandoulière et carnet en mains. Ils ont investigué plus de 400 habitations et dépendances,

ainsi que des dizaines d'arbres isolés à mettre en valeur et préserver. Éléments remarquables de notre patrimoine, témoins de notre histoire, monuments repères, ils font l'identité du Tursan.

Et quelle identité ! « *Le Tursan possède un indéniable atout architectural, une richesse patrimoniale énorme, nous confie Lionel Laffargue.* » Les silhouettes des villages sont très typées. Entre bastides et villages-rues, elles sont adaptées au relief et sont souvent visibles de loin, de coteaux à coteaux. L'architecture raconte aussi une histoire. Aux côtés de la maison tursanaise par excellence, on aperçoit des influences béarnaises au sud du Gabas et à l'est de Lacajunte. Plus au nord, des maisons à colombages typiques de l'airial de la lande côtoient quelques Chalossaises à l'ouest et des Armagnacaises à l'est.

Ces variations locales offrent un tableau plutôt unitaire en termes de formes et de couleurs. Les plans des maisons sont simples, rectangulaires, carrés ou en L. Les couleurs des façades, qu'elles soient en pierres, en galets apparents ou enduites à la chaux, reprennent la palette des matériaux du coin. Leurs tons clairs, sable, beige, gris pâle, ocre, sont soulignés par des toitures en tuiles rouges et des ouvertures bois à l'alignement équilibré, souvent peintes en gris, gris-bleu, gris-vert ou brun.

## Les travaux

Que vous soyez plutôt vieilles pierres, maison d'architecte contemporaine ou concepteur d'un lotissement, il faudra désormais consulter le règlement du PLUi avant vos projets. Vous pourrez si besoin vous rapprocher de la Communauté de communes ou de votre maire, garant du respect du PLUi sur sa commune. L'idée générale sera de toujours respecter l'identité des lieux, pour valoriser notre patrimoine commun et le transmettre aux générations de demain.



*La Tursanaise > un volume rectangulaire, un toit ramassé à 4 pans, des tuiles creuses et rouges de type Canal, des petites fenêtres symétriques aux volets en bois peint, une façade dans les tons sable.*



*La Béarnaise > les pentes du toit se raidissent et s'allongent, avec des tuiles plates de type Picon.*



*Les colombages > une influence de l'airial de la lande.*



*La Chalossaise > le toit n'a plus que 2 pans.*

## LE BON PLAN !

**Le plan rectangulaire, signature de la maison tursanaise et de ses voisines, est aussi plébiscité par les architectes du 21<sup>e</sup> siècle pour sa sobriété énergétique.**

**Protéger les zones agricoles et naturelles du Tursan en les ouvrant aux activités humaines qui participent à les entretenir et les valoriser, telle est une des clés du PLUi.**

# La clé des champs



## Site Natura 2000 du Tursan : des coteaux au parfum de Méditerranée

On a précédemment forcé le trait d'un aménagement sans règles en faisant appel à l'image de la maison méditerranéenne en plein Tursan. La nature, elle, l'a fait ! Une bonne exposition au soleil et des sols accumulateurs de chaleur ont permis à certains coteaux d'accueillir une faune et une flore typiques du pourtour méditerranéen. Les connaisseurs penseront au Dorycnium à cinq pétales, à l'Aphyllante de Montpellier, ou aux insectes comme l'Ascalaphe soufré et l'Empuse. Surprenante, rare, menacée parfois, l'incroyable mosaïque végétale et animale abritée dans les coteaux du Tursan fait l'objet d'un site Natura 2000 depuis une dizaine d'années.

Voyez un peu : de Lauret à Vielle-Tursan, les pentes vallonnées des

ruisseaux du Gabas, du Bas et du Petit Bas sont tapissées de couvertures végétales très diverses. Prairies de fauche, pâturages actifs ou délaissés par l'agriculture, peu à peu recouverts de broussailles, de fourrés ou de boisements, chacun de ces milieux a son intérêt. On y voit des groupements végétaux qui ne se retrouvent nulle part ailleurs, avec une spectaculaire richesse de 30 types d'Orchidées. Plus de 85 espèces de papillons ont été recensées, 57 chez les passereaux. Du point de vue des rapaces, le Tursan présente un intérêt insoupçonné, en accueillant par exemple le très rare Elanion blanc, qui ne compte que quelques couples en France.

Faire partie du réseau européen d'espaces de protection d'habitats et d'espèces menacés, c'est permettre de préserver cette biodiversité tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles du territoire. Natura 2000 ne met pas la nature sous une cloche de verre où l'homme serait exclu. Au contraire, le dispositif favorise les activités qui participent à l'entretien

de ces habitats. Depuis la validation du document d'objectifs du site en 2009 à Geaune, une vingtaine de contrats signés avec des agriculteurs et des propriétaires fonciers a permis de restaurer 11 mares et 60 hectares de prairie, grâce à des aides techniques et financières pour débroussailler, clôturer et rouvrir des parcelles à la pâture.

Plus incitatif que restrictif, le dispositif d'abord animé par le Conseil départemental des Landes, puis par l'association Landes Nature, n'impose que d'évaluer les incidences environnementales d'un projet avant de le lancer. En classant le site Natura 2000 en zone naturelle, le PLUi du Tursan vient conforter sa protection. Les constructions y seront interdites, à l'exception de petits équipements agricoles ou d'intérêt public. Mais il sera plus que jamais possible d'y pratiquer une agriculture traditionnelle, d'y chasser ou de s'y promener !

Association Landes Nature  
barthesmidouzemaressin.n2000.fr  
05 58 85 44 21

## Agriculture : traçons le sillon du renouvellement des générations

Près de trois actifs sur dix vont prendre leur retraite d'ici quinze ans : la France fait son papy-boom. Dans le Tursan, cette nouvelle pyramide des âges peut profondément marquer notre paysage, culturel, économique, environnemental. Car notre territoire a une forte vocation agricole, qui imprègne notre cadre de vie à tous. Malgré une diminution de leur nombre, 357 exploitations génèrent 380 emplois directs, soit près d'un emploi sur trois. Et c'est sans compter les nombreux emplois induits, dans le transport, le matériel et autres services. L'agriculture reste le principal moteur économique du Tursan. Avec 11 000 hectares de surfaces agricoles utiles, sur les 17 292 hectares de nos 17 communes, on peut aussi dire qu'elle occupe, littéralement, bien le terrain. Mais voilà : près d'un agriculteur sur trois va se poser la question de la succession dans les quinze ans à venir.



### Photographie à l'instant T

Pour anticiper cette évolution majeure, la Communauté de communes s'est tournée vers la Chambre d'agriculture et la Safer, afin d'avoir une image claire du devenir de ces exploitations. Parmi 116 agriculteurs exploitants de plus de 55 ans, 101 ont été rencontrés en direct, ce qui représente 95 exploitations et 4 200 hectares. Les productions végétales y sont prépondérantes, céréales et vignes en tête, mais la majorité dispose aussi d'un atelier d'élevage, bovin ou avicole notamment.

Classique dans les Landes, ce schéma présente des spécificités très localisées. Au cœur du Tursan, du côté du site Natura 2000, les coteaux de faible qualité agronomique, traditionnellement occupés par l'élevage pastoral, sont plus délaissés. Il faut dire que l'élevage n'est pas ce qui attire le plus les jeunes, comme en témoigne la Chambre d'agriculture. Pourtant, il contribue ici à entretenir le paysage et la biodiversité, tout en répondant à une demande sociétale.

Voilà un axe de travail à investir... Mais revenons à la suite de l'étude.

Près d'un agriculteur sur trois souhaite conserver ce patrimoine qui lui est cher, en le transmettant à sa famille. Parmi les 95 exploitations enquêtées, 40% doivent permettre l'installation d'un nouvel agriculteur ou l'agrandissement d'exploitations alentour. La majorité restante n'a pas de destination encore bien définie, ou sera reboisée. Enfin 39 exploitations n'ont pas de repreneur clairement connu à ce jour.

### ... et maintenant ?

L'un des effets immédiats de l'étude a été de sensibiliser les agriculteurs à la question de la transmission. Une exploitation étant souvent l'œuvre de toute une vie, sa reprise est une affaire importante, personnelle, qui mérite réflexion et préparation. Dans l'idéal, il faut compter cinq ans, de la réflexion à l'évaluation de son bien et aux démarches administratives. Identifiés grâce à cette étude, les agriculteurs pourront être accompagnés de près par la Chambre d'agriculture et la

Safer, qui proposent des outils pour faciliter les transmissions. Présentée aux élus du Tursan, cette analyse va aussi pouvoir corréler le zonage et les actions du PLUi en faveur de l'agriculture, pour remporter le défi du renouvellement des générations.

#### + d'infos

##### Point accueil installation transmission à la chambre d'agriculture des Landes

Conseils, mise en relation entre cédants et repreneurs, parrainages...

05 58 85 44 00

[www.installation-transmission.agriaki.fr](http://www.installation-transmission.agriaki.fr)

[www.repertoireinstallation.com](http://www.repertoireinstallation.com)

##### Safer Aquitaine Atlantique

La société d'aménagement foncier propose des outils pour faciliter les installations et transmissions : évaluation de propriété, portage foncier avec location-vente de terrains, conventions de mise à disposition pour faire exploiter ses terres dans l'attente d'une transmission...

05 58 46 59 59 | [www.saferaa.fr](http://www.saferaa.fr)

##### Journée de la transmission

15 mars 2016 à Montfort-en-Chalosse