

CAHIER DES CHARGES  
POUR L'ELABORATION D'UNE CHARTE  
INTERCOMMUNALE D'URBANISME ET DU PAYSAGE  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DU PAYS D'ALBRET

---

## 1. Cadre de l'étude et objet du cahier des charges

---

Les élus de la Communauté de Communes du Pays d'Albret ont choisi d'élaborer une charte d'urbanisme. Ils s'engagent par ce document à intégrer et mettre en œuvre des principes et des règles en matière d'urbanisme et d'architecture qui trouveront leur application dans les futurs documents d'urbanisme des communes.

L'objet de ce cahier des charges est de permettre à la communauté de communes du Pays d'Albret de choisir l'équipe qui sera chargée de mener à bien l'étude pour l'élaboration de la charte intercommunale d'urbanisme et de paysage et de définir ses exigences de réalisation.

---

## 2. Le contexte de l'étude

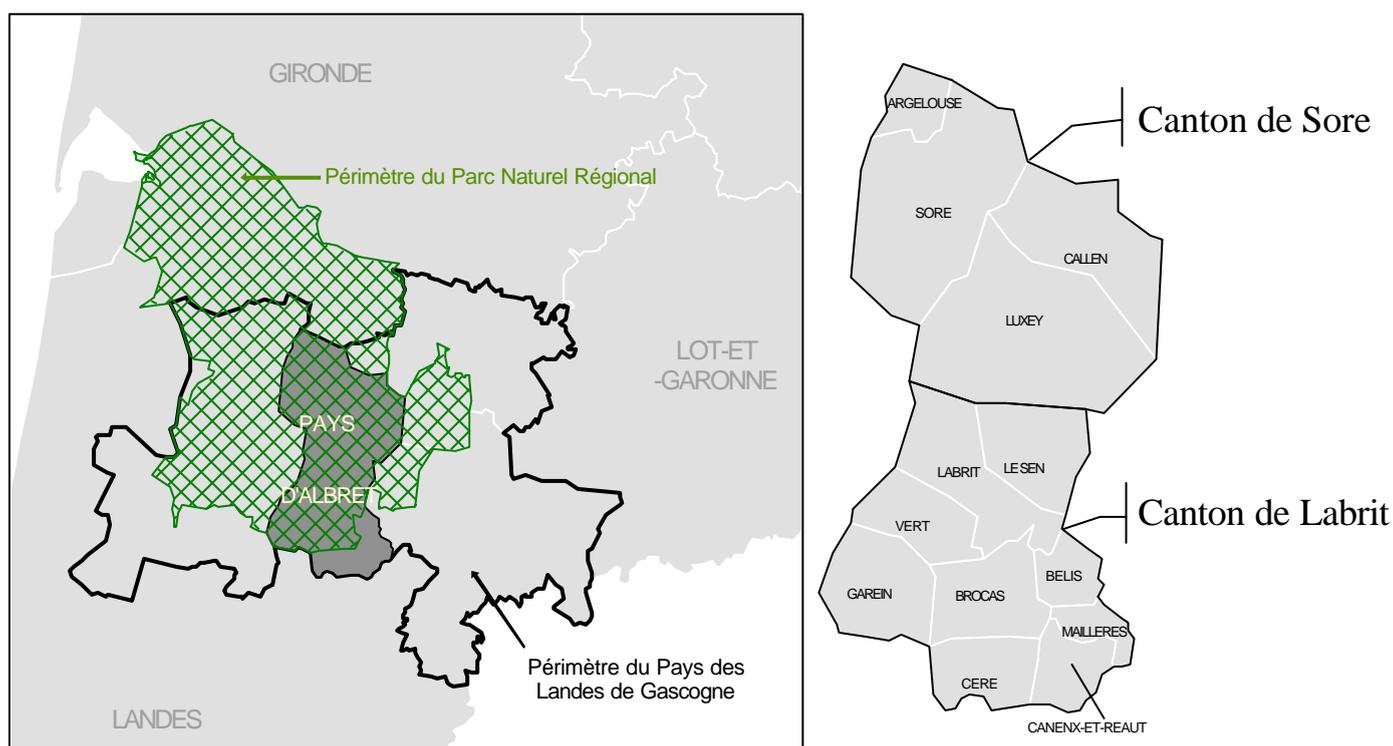
---

### a) La communauté de communes du Pays d'Albret : un territoire qui conjugue développement et préservation

Au sud est du Parc Naturel Régional et au cœur du Pays des Landes de Gascogne, la communauté de communes du Pays d'Albret se compose des 13 communes des cantons de Labrit et Sore. Le Pays des Landes de Gascogne et le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne partagent une même vision de ce territoire : allier développement et préservation.

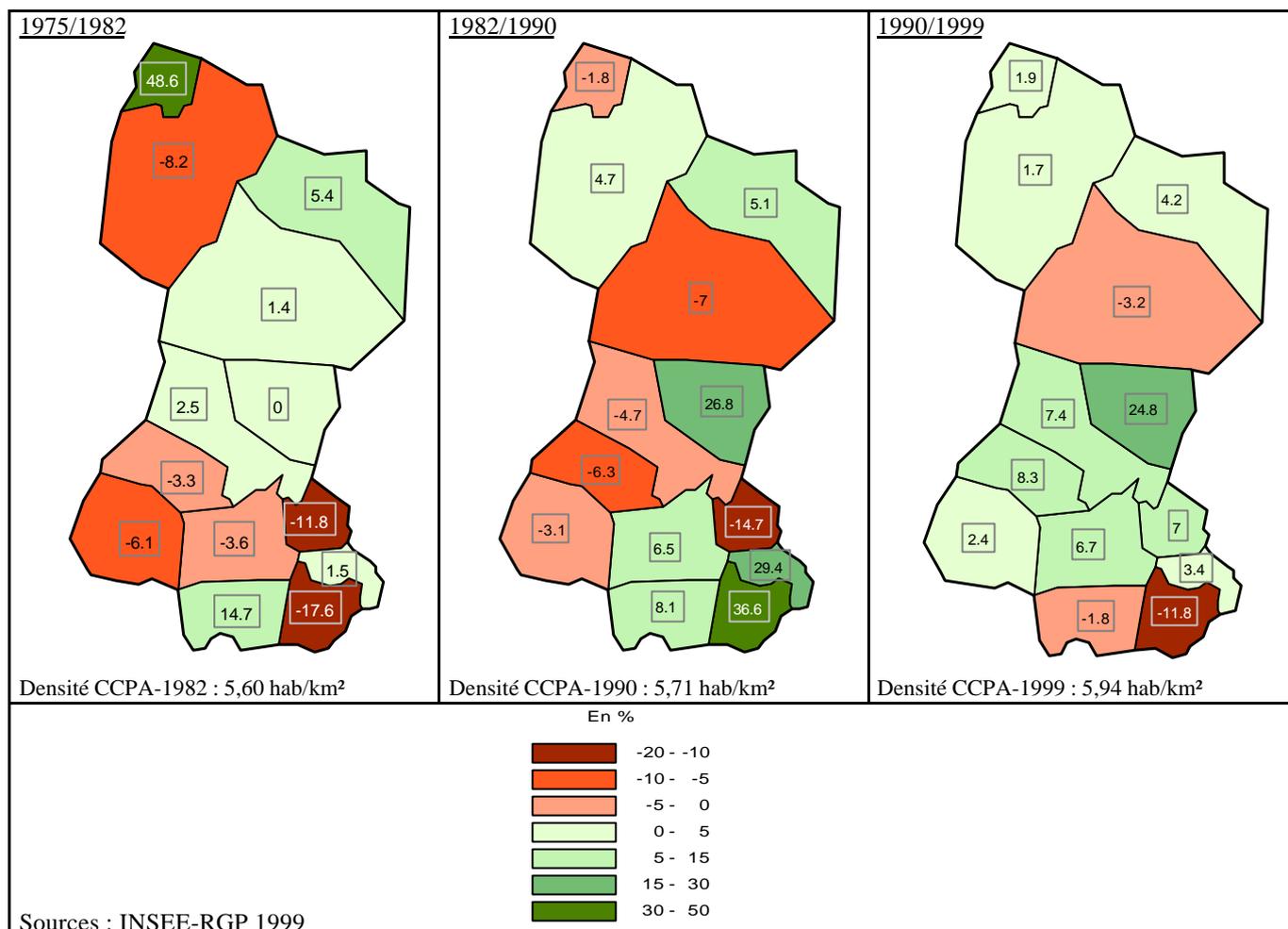
La charte du Pays des Landes de Gascogne témoigne de l'engagement politique des élus locaux. Ces derniers ont clairement affirmé au travers de ce document la volonté de traiter la question de la gestion de l'espace en priorité. De façon complémentaire, la charte du Parc Naturel Régional permet de prendre en compte ces objectifs, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme.

### Localisation du Pays d'Albret au sein du Pays des Landes de Gascogne et du Parc Naturel Régional



## b) Une population en augmentation

### Evolution de la population sur les 25 dernières années



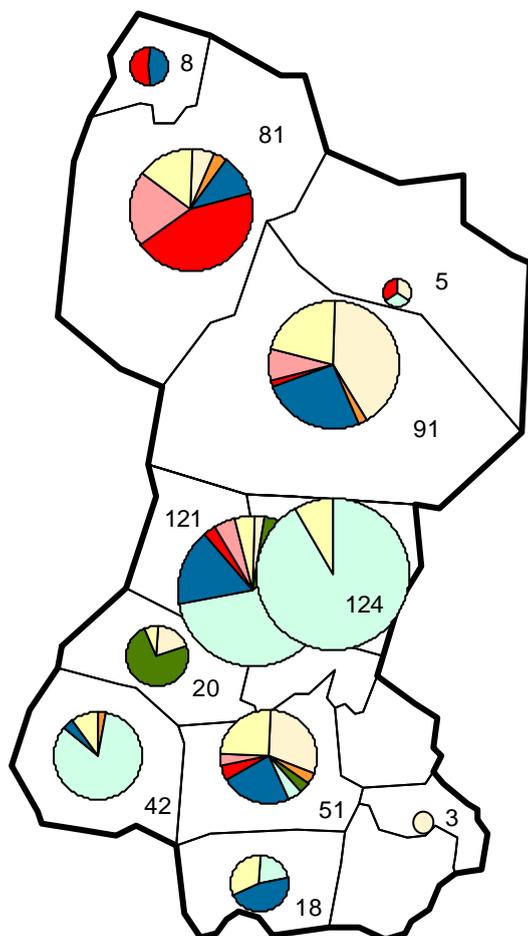
Après un déclin démographique entre 1975 et 1990, la communauté de communes a enregistré une évolution globalement positive du nombre d'habitants. Entre 1990 et 1999, 11 communes sur 13 bénéficient d'un solde migratoire positif, qui compense un déficit du solde naturel négatif sur 7 communes, et s'ajoute à un solde naturel positif sur 4 communes. Finalement, seules 3 communes sur 13 connaissent une évolution négative de leur population : Luxey (où le solde naturel négatif est supérieur au solde migratoire positif), Cère et Canenx et Réaut (où le solde migratoire négatif est supérieur au solde naturel positif).

La densité de population de la communauté de communes est de 5,9 hab/km<sup>2</sup>. Toutes les communes ont des densités extrêmement faibles (jusqu'à 1,7 hab/km<sup>2</sup> à Callen). A l'échelle du Pays des Landes de Gascogne, elle est de 12,2 hab/km<sup>2</sup>. Seules Brocas et Maillères ont des densités comparables à la moyenne du Pays des Landes de Gascogne. La communauté de communes du Pays d'Albret apparaît donc aujourd'hui globalement attractive, mais sa densité de peuplement reste faible.

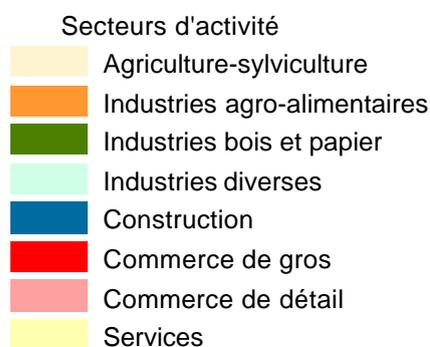
L'évolution au delà de 1999, bien qu'à ce jour non quantifiée, est très vraisemblablement plus positive que pour la période précédente et vient même contredire le bilan négatif de la commune de Cère, puisque 30 lots à bâtir ont été commercialisés fin 2003.

### c) L'activité économique

#### Répartition communale des salariés par secteurs d'activité (valeurs approchées)

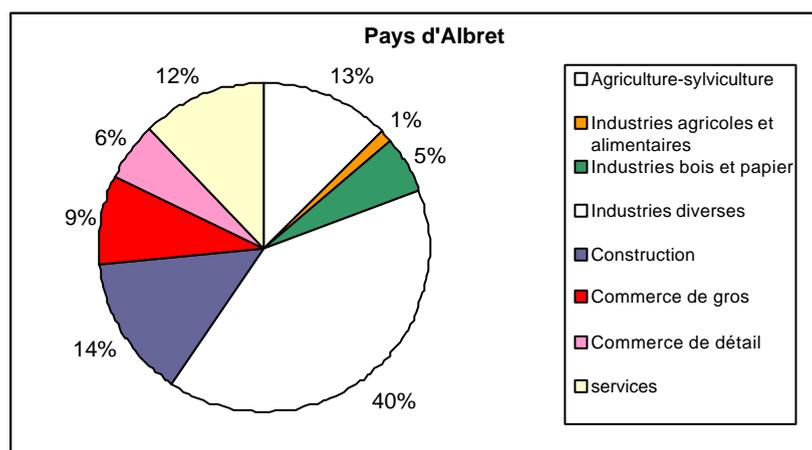


Pays d'Albret	Nombre approché de salariés
Agriculture-sylviculture	71
Industries agricoles et alimentaires	8
Industries bois et papier	31
Industries diverses	225
Construction	78
Commerce de gros	50
Commerce de détail	31
services	69
<b>TOTAL</b>	<b>561</b>



5 Nombre de salariés

#### Répartition du nombre d'entreprises par secteur d'activités (valeurs approchées)

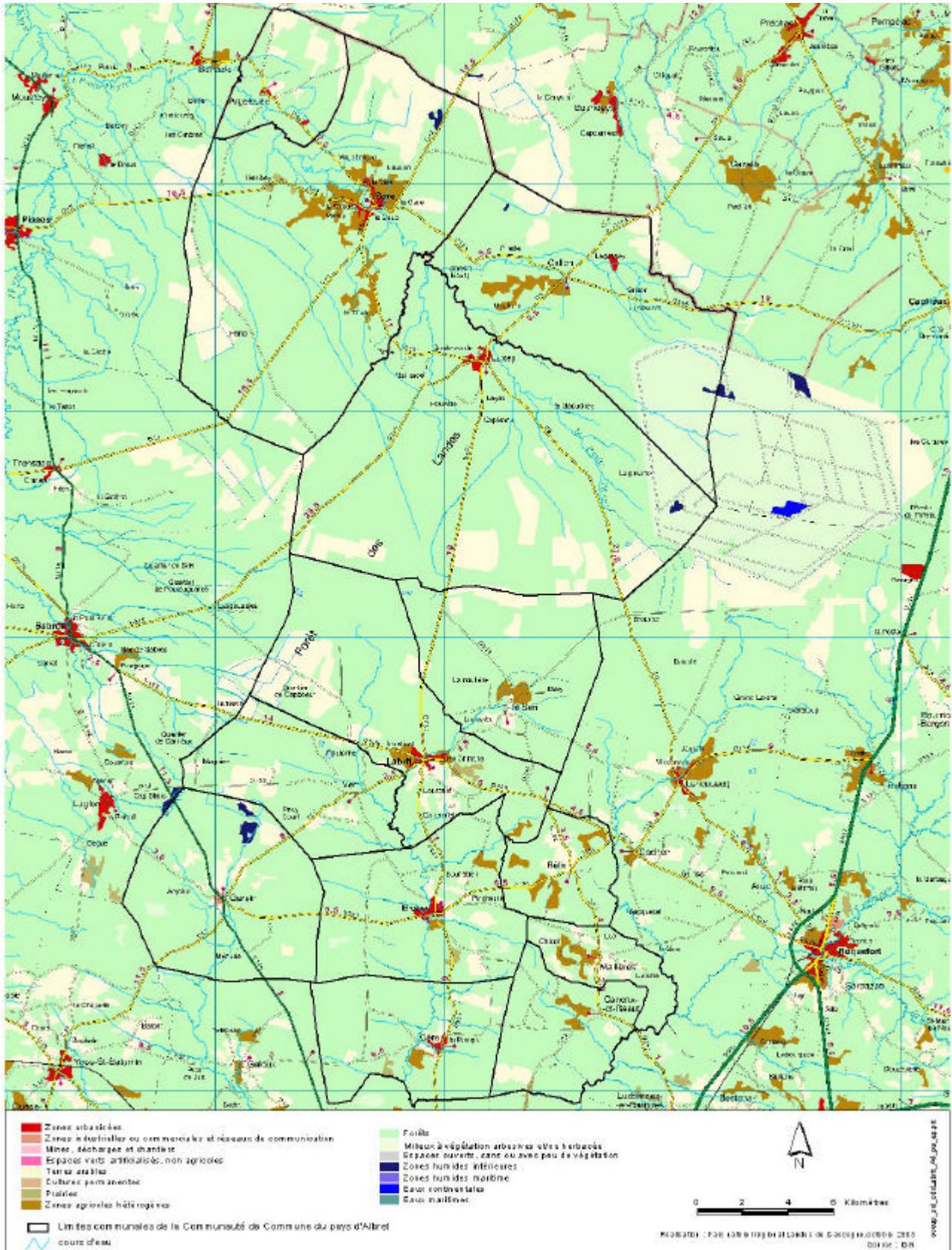


Sources : INSEE – SIRENE 2002

La communauté de communes du Pays d'Albret rassemble un tissu de petites entreprises (374 au total) qui génèrent relativement peu d'emplois (561 salariés au total). Le territoire bénéficie néanmoins d'un pôle industriel important (264 salariés) et structurant pour le territoire.

#### d) Une occupation du sol très massivement forestière

Le taux de couverture forestière est de 87% des surfaces occupées sur le Pays d'Albret, significativement supérieur à ce du Pays des Landes de Gascogne (78 %) et de la région Aquitaine (47%).



### e) **Un habitat aux caractéristiques particulières**

Le territoire de la communauté de communes du Pays d'Albret porte l'héritage architectural et paysager d'une histoire sociale et économique singulière. Ainsi, l'habitat, et d'une manière générale le bâti, ont des caractéristiques particulières quant à leur répartition dans l'espace, leur typologie et leur rapport au paysage.



Entrée du bourg de la commune de Vert

L'attractivité que ce territoire exerce sur les personnes motivées à s'y installer, repose principalement sur son cadre vie patrimonial bâti et naturel. Ainsi depuis quelques années, la construction est-elle en constante progression. Or, trop d'exemples de constructions récentes, sur le plan architectural ou paysager, montrent que l'harmonie et la valeur patrimoniale des communes pourrait être remise en cause à moyen terme si la collectivité ne se donne pas les moyens d'intégrer au mieux l'urbanisation.

Cette prise de conscience des élus locaux doit aujourd'hui trouver une traduction à travers la charte. Pour les élus l'objectif n'est pas de sanctuariser leur territoire mais de permettre le développement du bâti sans provoquer une rupture urbaine, architecturale et paysagère.

La structuration et la composition des espaces sont donc un enjeu déterminant pour le développement de la communauté de communes.



Photo aérienne du bourg de Callen

---

## **3. Les motivations du maître d'ouvrage et la portée de la charte**

---

La philosophie de ce document consiste à rédiger **des principes et des règles urbanistiques et architecturaux**, que chaque Plan Local d'Urbanisme ou Carte Communale, devra prendre en compte dans **la mise en forme spatiale et la partie réglementaire de leur projet d'aménagement urbain**. En revanche, cette charte n'est pas un document de réflexion stratégique présentant un projet global d'aménagement et de développement économique, social et culturel à l'échelle de l'intercommunalité.

La charte aura un statut de « document de référence ». Elle devra être validée par les services de l'Etat. Dès sa publication, elle sera prise en compte par ces derniers pour l'instruction des permis de construire, et sera progressivement intégrée dans les documents d'urbanisme élaborés par les communes.

La charte a une portée **conceptuelle et réglementaire**.

Elle précisera, selon quels principes, **les secteurs urbanisés sont classables en zone U ou en zone N**, en s'appuyant sur un travail de définition des différents types d'habitat (bourg, quartier, arial...). Elle proposera ensuite, **des principes d'évolutions des bourgs, des quartiers et des arials**, qui privilégieront un développement harmonieux des communes, susceptible d'améliorer leur attractivité. **Elle précisera dans quelles conditions et selon quels critères cela est possible**, en s'appuyant sur une réflexion préalable entre les déplacements, l'habitat, les équipements publics, les activités économiques, le paysage et en n'omettant pas les aspects de la sécurité. Ces propositions pourront prendre la forme de schémas de principes descriptifs.

**A ce stade de la réflexion, l'étude ne s'intéressera pas aux aspects liés au financement des aménagements.**

**Sur le plan réglementaire**, la charte définira, en s'appuyant sur les travaux existants, **les règles urbanistiques et architecturales d'implantation et de construction du bâti**, suivant les différents types d'implantations en matière d'habitat ou d'activités économiques.

L'ambition est de disposer d'un document suffisamment précis et concret pour alimenter le dispositif réglementaire le plus pertinent possible en matière d'urbanisme sur la zone.

---

## **4. Le contenu de l'étude**

---

### **a) La structuration de l'espace et la composition urbaine (définitions et principes)**

#### **L'habitat**

De façon schématique, le développement de l'habitat s'organise de 3 manières différentes dans les communes : en bourg, en quartier et en arial. L'enjeu tient au fait de déterminer et de justifier les modalités de développement de nouvelles urbanisations dans ces trois cas, en conciliant le souci d'un développement durable du territoire et la préservation des caractéristiques de l'urbanisme rural de la Haute Lande.

Ainsi, le bureau d'études prestataire aura dans un premier temps à déterminer des éléments de définition de ces entités, en s'appuyant notamment sur une analyse typomorphologique du territoire, et dans un deuxième temps à proposer des évolutions possibles de ces espaces sur la base de critères multiples (historiques, culturels, hydrologiques, techniques...).

#### *Les bourgs*

Les bourgs posent un certain nombre de problèmes d'urbanisme, dont :

- la recherche d'une composition urbaine des bourgs susceptible de favoriser leur animation, autre que l'étirement des parties urbanisées le long des départementales,
- la prise en compte, dans la composition urbaine, du caractère plus ou moins urbain des bourgs, tant au niveau du bâti (taille des parcelles, densité des constructions) qu'au niveau des espaces publics (importance du réseau des voiries, traitement des espaces),
- la recherche d'une structuration des bourgs par un meilleur maillage des voiries (par la création de voiries transversales, de réseaux secondaires...),
- l'intégration de nouveaux lotissements sur le plan urbain, architectural et paysager (nombre de lots et leur densité par rapport à l'importance de la commune et la taille du bourg, cohérence de la composition avec le tissu urbain existant),
- la sécurité des traversées routières,
- le confort des piétons.

### *Les quartiers*

Les quartiers constituent, d'une manière générale, le cas le plus problématique des nouvelles urbanisations car ils peuvent être associés à l'idée d'un mitage de l'espace. Mais, si l'on s'intéresse à leur dimension géographique, historique ou même paysagère, ils présentent alors des caractéristiques originales qui donnent sens à cet urbanisme rural de la Haute Lande.

Le développement d'un quartier sur le territoire communal demande donc une argumentation cohérente, qu'il s'agisse d'un agrandissement de quartier existant ou éventuellement de la création d'un nouveau. Celle-ci devra également prendre en compte les aspects de sécurité incendie et le coût comparé à des options plus conventionnelles de développement de bourg.

### *Les airiaux*

Les airiaux posent notamment le problème de la classification en secteur U ou N. Le bureau d'études prestataire devra intégrer les recherches en cours effectuées par le groupe d'experts (Parc Naturel Régional - Pays des Landes de Gascogne) sur cette question, ainsi que ses préconisations en matière d'aménagement des airiaux.

### **Les activités économiques**

En prenant en compte les sites actuels des activités économiques, le travail consiste à réfléchir à l'énoncé de principes d'implantations stratégiques des zones d'activités, visant à une cohérence à la fois sur les plans économique, urbain, paysager et environnemental.

Pour ce faire, le bureau d'études réfléchira en même temps sur :

- l'élaboration d'un schéma intercommunal des zones d'activités. Il s'agit, sur la base de critères objectifs (voies ferrées, axes routiers, lignes moyennes et hautes tensions...) de définir des sites d'implantation potentiels,
- la cohabitation, sur le plan paysager et environnemental, de ces zones avec les différentes formes d'occupation de l'espace (l'habitat, l'agriculture, les espaces naturels...).

Concernant les activités touristiques, deux types d'équipements devront être pris en compte par l'étude : la reconversion de bâtis existants et la création d'infrastructures nouvelles. Dans les deux cas, l'objectif est que les équipements touristiques soient des « vitrines » en matière d'intégration architecturale et paysagère. La charte devra donc apporter des préconisations pertinentes concernant les gîtes ruraux et forestiers, les infrastructures sportives et de loisirs...

### **b) La définition des critères techniques de portée réglementaire**

L'objectif est de définir des préconisations urbaines et architecturales pour les espaces et bâtis publics et privés, que l'on soit en situation **de bourg, de quartier, d'aerial, d'espace d'activités économiques ou d'équipements touristiques.**

La charte fournira les règles communes acceptées par l'ensemble des élus. Une seconde partie sera consacrée à des préconisations pouvant être intégrées dans les documents d'urbanisme en tant que règlement. Ces mêmes préconisations devront dans tous les cas être annexées à tous les documents d'urbanisme afin que les habitants et les maîtres d'œuvre puissent s'y référer.

Ci-dessous, les élus de la commission urbanisme de la communauté de communes du Pays d'Albret ont déjà constitué une liste non exhaustive des éléments, concernant les espaces publics ou le bâti public et privé, pouvant faire l'objet d'un règlement.

Les espaces publics	Le bâti
<ul style="list-style-type: none"> <li>- mobilier urbain,</li> <li>- voiries et trottoirs,</li> <li>- stationnement,</li> <li>- containers, poubelles et centres de tri,</li> <li>- glissières de protection, aménagements routiers,</li> <li>- panneau publicitaire (faire respecter la réglementation en vigueur et, en contrepartie, définir une signalétique appropriée avec divers usages),</li> <li>- éclairage, enterrement des lignes (prévoir notamment des éclairages différents entre l'approche du bourg et le bourg),</li> <li>- essences végétales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- toitures : pentes de toits, avant-toits, tuiles, matériaux de couverture,</li> <li>- cheminées,</li> <li>- épidermes : enduits, bardages,</li> <li>- placages divers et variés,</li> <li>- ouvertures,</li> <li>- clôtures, entrées, piliers, portails,</li> <li>- critères de volumétrie et proportion des bâtiments,</li> <li>- surélévation du bâti,</li> <li>- garages (en annexe ou dans l'habitation et aspect extérieur),</li> <li>- distance entre bâtiments et annexes,</li> <li>- volets,</li> <li>- piscines et leurs annexes,</li> <li>- couleurs,</li> <li>- paraboles,</li> <li>- vélux,</li> <li>- conteneurs, poubelles,</li> <li>- abris non soumis à la déclaration de travaux,</li> <li>- essences végétales.</li> </ul>

---

## 5. Les conditions de réalisation de l'étude

---

Afin de structurer la réflexion conduite pour la rédaction de cette charte intercommunale, le document devra comporter au moins les trois parties suivantes :

- une première partie, **réalisée en 2 mois**, comportant **les définitions des différentes formes d'habitats** (construction d'une typologie des airiaux, des quartiers, des bourgs, des fermes, des activités) caractéristiques de la communauté de communes du Pays d'Albret. **Il n'est pas demandé de réaliser une analyse socio-économique dont la maîtrise d'ouvrage a déjà la connaissance.**
- une deuxième partie **énonçant des principes d'évolutions de l'urbanisme** de l'habitat et de l'activité économique sur l'ensemble du territoire en s'appuyant sur la base d'un argumentaire cohérent,
- une troisième partie, énonçant **les règles urbaines et architecturales** et précisant celles qui seront **obligatoires** et celles qui seront **facultatives**. Ces deuxième et troisième partie sont estimées à **4 mois**.

Pour ce faire, le bureau d'études devra témoigner d'une expérience confirmée en matière :

- de documents d'urbanisme,
- de droit de l'urbanisme au regard de ses évolutions actuelles,
- d'aménagement en milieu rural (si possible en Haute Lande),
- d'animation de groupe de travail entre élus et techniciens.

Des compétences complémentaires en architecture et paysages ruraux sont également souhaitables.

Un Comité de Pilotage réalisera l'interface entre le maître d'ouvrage et le bureau d'études. Ce Comité de Pilotage rendra compte de l'avancée des travaux à la commission urbanisme de la communauté de communes du Pays d'Albret au cours de 2 à 3 réunions. Il se réunira entre 3 et 4 fois. Le bureau d'études pourra être sollicité dans le cadre de ces réunions. Ponctuellement, il sera organisé 2 à 3 réunions de groupe de travail thématiques (urbanisme et sécurité incendie, etc...), suivant la nécessité et l'avancée de la réflexion, animées par le bureau d'études. Le bureau d'études pourrait donc être sollicité entre 5 et 6 réunions.

---

## 6. Les conditions de consultation

---

La réponse à cette consultation comportera notamment les éléments suivants :

- les références de l'équipe, notamment les travaux réalisés sur le territoire,
- la composition de l'équipe,
- la méthodologie,
- l'animation,
- les coûts et délais estimés.

---

## **7. Les documents de référence consultables**

---

- la charte du Pays des Landes de Gascogne,
- la charte du Parc Naturel régional des Landes de Gascogne,
- l'atlas des paysages du Conseil Général.