

*Identification des  
parcelles à valoriser  
(étude CDPENAF)*



## Table des matières

Présentation générale de la démarche liées aux parcelles à valoriser.....	
Recensement de parcelles sous valorisées du département des landes.....	
Contexte lié au département des Landes.....	
Constitution du projet.....	
Objectifs partagés.....	
Méthodologie retenue.....	
Bilan du recensement initial.....	
Redynamisation économique des parcelles à valoriser	

## **Présentation générale de la démarche liées aux parcelles à valoriser**

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, d'octobre 2014, demandait aux Préfets de charger les CDPENAF de procéder tous les 5 ans à un inventaire des terres considérées comme friches qui pourraient être réhabilitées pour l'exercice d'une activité agricole et forestière.

Dès 2015, à l'initiative de la CDPENAF, une démarche de recensement des terres en friches, propre aux Landes, a été initiée par l'État en partenariat avec le Département. Devenues au fil de la réflexion des PAV «parcelles à valoriser », l'inventaire des espaces agricoles et forestiers vient de s'achever au printemps 2021 et a été validé en CDPENAF en septembre 2021.

Réalisé à la parcelle à partir de croisement des bases de données disponibles et de photo-interprétations, ce travail a été analysé avec chacune des Communes du département afin d'aboutir à une vision partagée de leur territoire. Ainsi, et après concertation avec les maires, ce sont 11 000 ha de parcelles à valoriser (PAV) agricoles qui ont été recensées, 43 500 ha de PAV forestières et 1230 ha de PAV urbaines.

Cet inventaire constitue un élément clé à la sobriété foncière demandée par les politiques publiques avec comme préoccupation majeure la limitation de l'artificialisation des sols.

Précédée d'une phase de qualification selon les enjeux agricoles, forestiers et naturels, la réflexion pour la mise en place d'outils incitatifs de protection et de valorisation de ces espaces avec les collectivités et l'ensemble des acteurs du territoire est le chantier qui a débuté fin 2020 avec le Conseil Départemental comme promoteur.

## **Recensement de parcelles sous valorisées du département des landes**

### **Contexte lié au département des Landes**

Le département est soumis à une forte pression démographique : 13<sup>ème</sup> département de métropole pour l'évolution de la population avec 0,65 % par an entre 2014 et 2018 (INSEE), pour une évolution en métropole de 0,35 % et de 0,46 % pour la région nouvelle-Aquitaine. Durant ces 5 ans, les Landes ont accueillis 10 950 nouveaux habitants. Sa position littorale attire de nombreux vacanciers. Les usages du sol sont fortement concurrentiels entre l'urbanisation, l'agriculture, la forêt et les espaces naturels.

Depuis 2009 et la tempête Klaus, maintenir le potentiel de production forestier et agricole tout en conciliant développement économique et préservation des espaces naturels est une préoccupation partagée par l'ensemble des acteurs du territoire landais.

Pour tenter d'y répondre, l'observatoire régional des espaces naturels agricoles, forestiers et urbains a été mis en place en 2011. Véritable outil d'aide à la décision cet observatoire aura vocation à contribuer au développement équilibré des territoires.

Avec près de 4 500 exploitations agricoles et de 220 000 ha de surface agricole utile (SAU), la préservation des terres arables et l'accès à la ressource foncière constitue un enjeu majeur notamment pour l'installation des jeunes agriculteurs.

Avec environ 9 500 salariés, la filière Bois constitue une part importante de l'emploi. Toute une économie est basée sur la production (3 500 000 m<sup>3</sup> en 2015). Les industriels et les sylviculteurs sont soucieux de la préservation de la ressource.

Les changements de vocation des sols sont âprement défendus (défrichements pour mises en culture, urbanisation de terres agricoles, ...) dans un contexte de tension foncière où les sollicitations sont nombreuses.

Soucieux de chercher à valoriser l'ensemble des surfaces, des constats de « friches » ou « d'espace manifestement sous exploités » ont souvent été mis en avant comme autant d'éléments favorisant la spéculation et limitant la capacité de production.

## **Constitution du projet**

Dès 2016 au titre de la LAAF, la CDPENAF a initié une méthode expérimentale de recensement des terres en friches assez rapidement requalifiées de « parcelles à valoriser ».

Le besoin de foncier et la maîtrise la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ont conduit la CDPENAF à généraliser la démarche d'identification des espaces sous utilisés à l'ensemble du département avec la mise en œuvre d'un observatoire dédié.

L'objectif sera de remettre en valeur au plus vite ces espaces en proposant aux propriétaires des actions de revalorisation adaptées tout en continuant à préserver les équilibres entre ces espaces.

Le groupe de travail mis en place rassemble la Chambre d'agriculture, la SAFER, le syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest, le Centre régional de la propriété forestière, la fédération départementale de la chasse, une association de défense de la nature, le Conseil départemental, un représentant de l'Association des Maires des Landes et la Direction départementale des territoires et de la mer.

## **Objectifs partagés**

Le groupe de travail s'est fixé pour objectifs de :

- ◆ Qualifier la vocation de l'ensemble des parcelles du département et l'état des parcelles agricoles et forestières selon une méthodologie définie par la CDPENAF. Ceci constitue une base de connaissance partagée et validée par les acteurs de terrain (élus, exploitants agricoles, chasseurs, ...). Les parcelles à valoriser sont mises en évidence et le potentiel quantifié. Dans un département aussi fortement boisé (plus de 60%), les filières de valorisation de bois disposent de précieuses informations sur la ressource et ses potentialités.
- ◆ Mettre en place une actualisation régulière des informations. Par l'intermédiaire de signalements et de validations en CDPENAF des mises à jour seront effectuées annuellement,
- ◆ Établir un bilan régulier de la valorisation des terres et des transferts de vocation (agricole ↔ forestier ↔ urbain)

Les informations recueillies serviront également de base de connaissance pour l'analyse par la Commission départementale préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) des documents d'urbanisme et de l'évolution des secteurs à urbaniser sur des espaces forestiers. Cela permettra d'optimiser l'évolution des espaces et maîtriser leur consommation.

## Méthodologie retenue

### Socle géographique

La base support pour le repérage des friches est le parcellaire cadastral. Il permet une localisation précise, qui reste toute fois indicative pour certaines parcelles. Pour les parcelles partiellement en friche, l'état principal est saisi, ce qui peut tout aussi bien majorer l'état de friche ou le minorer. L'ensemble du parcellaire départemental a ainsi été classé.

### Définition d'une friche

Pour mettre en évidence les parcelles en friche, la CDPENAF s'est basé sur des critères économiques. Les définitions suivantes ont été fixées comme support des analyses :

<i>Domaine</i>	<i>Définition simplifiée</i>	<i>Définition détaillée</i>
<b>Agricole</b>	Terre agricole sous exploitée	Terres incultes ou manifestement sous-exploitées (y compris vignes et vergers)
<b>Forestier</b>	Terrain à vocation forestière, dont l'objectif de production n'est plus assuré	Peuplements dont la valeur des bois sur pied est inférieure à 3 fois le montant hors taxe du devis des travaux de reboisement.
<b>Activités</b>	Terrain dont l'activité a cessé et sans nouvelle vocation	Terrains équipés mais non encore entièrement urbanisés ou anciens sites laissés à l'abandon : - zone industrielle, commerciale, touristique, emprise liée aux transports routiers ou ferroviaires, terrain militaire inutilisé, ...

### Étapes de réalisation du projet

Pour parvenir à une mise en évidence des parcelles en friches, il est procédé à plusieurs analyses :

- classement des parcelles un usage est connu,
- et analyse des parcelles restantes pour déterminer si elles sont en friche ou pas.

Soit :

**Étape 1** : Analyse spatiale. Par croisement avec des bases de données, l'usage du sol est caractérisé sur 60 à 80 % du territoire.

Pour les parcelles agricoles :

- RPG (Registre parcellaire graphique : îlots PAC)

Pour les parcelles forestières :

- localisation des dossiers engagés dans le cadre du plan chablis
- les plans simples de gestion,
- les espaces boisés classés des documents d'urbanisme,
- les forêts publiques.

Pour les parcelles à gestion environnementale :

- les Réserves naturelles régionales et nationales,
- les Espaces naturels sensibles,
- Les terrains du Conservatoire des espaces littoraux

Pour les parcelles bâties :

- les fichiers fonciers.

**Étape 2** : Photo-interprétation. Les parcelles non caractérisées sont analysées par comparaison entre la photographie aérienne récente (2015 ou 2018) et une série de photographies aériennes de 1985 à 2012, pour valider le statut forestier ou agricole de chaque parcelle.

**Étape 3** : Concertation en Mairie. Cette étape est coordonnée par la DDTM. L'appropriation de la démarche par les acteurs du territoire est recherchée (sylviculteurs, agriculteurs, élus, chasseurs, ...). Leur connaissance du terrain permet une analyse partagée des affectations en nature d'occupation de sols. Le CRPF et la SAFER prennent part aux échanges dans le cadre de leurs attributions de base sans financement spécifique.

**Étape 4** : Visite de terrain. En cas de doute sur l'état actuel des parcelles un déplacement sur le terrain a pu être nécessaire.

## Bilan du recensement initial

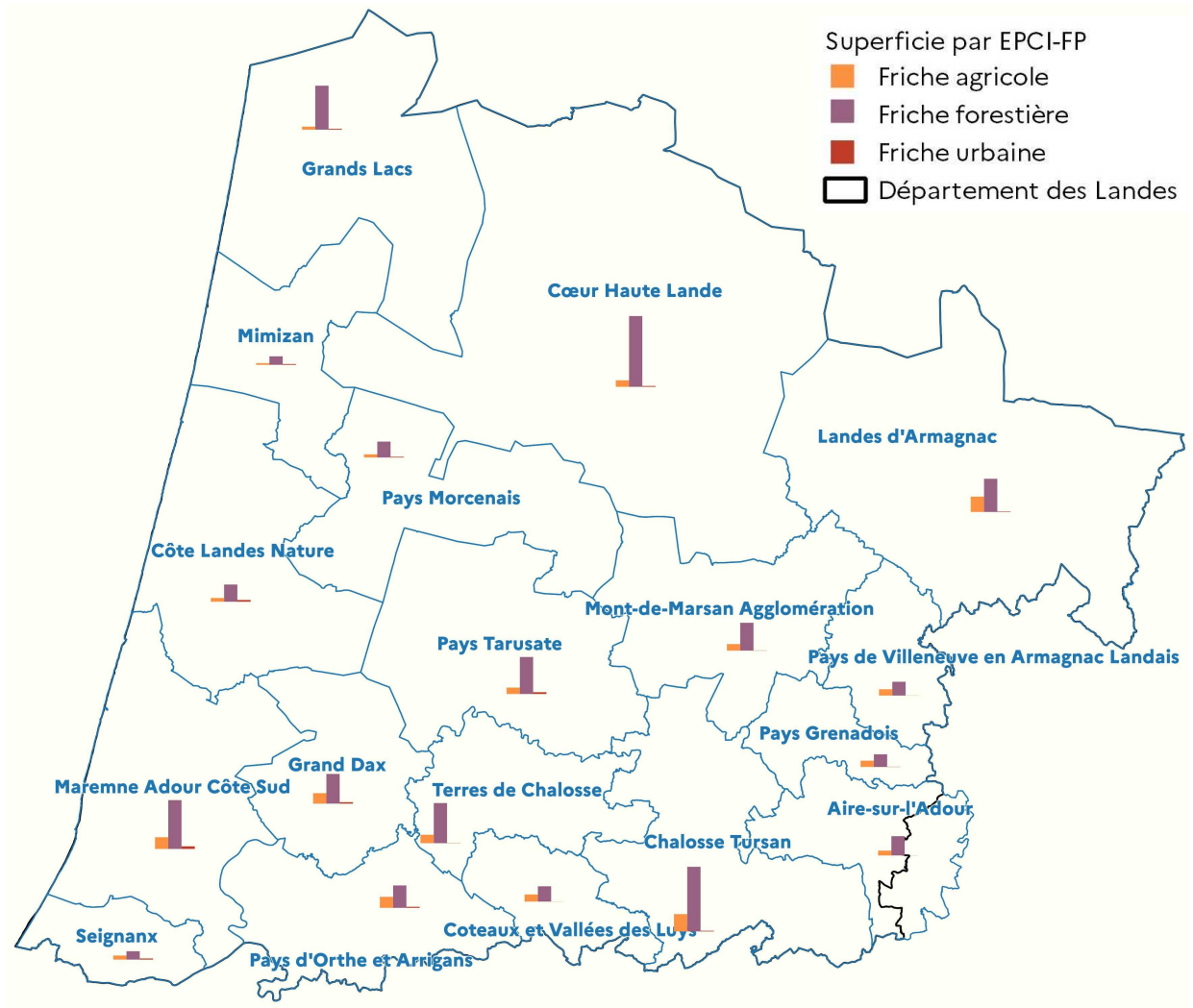
Fiches mises en évidence par communauté de communes ou d'agglomération :

	CC Seignanx 15 140 ha		CC MACS 61 360 ha		CA Gd Dax 34530 ha		Pays tarusate 60 030 ha		Pays morcenais 52 020 ha		Mt-de-Marsan 48 170 ha	
Classement	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%
PAV Agricole	337	2,3	956	7,7	854	9,1	525	3,7	255	4,4	533	6,0
PAV Forestière	692	10,4	3990	11,3	2426	11,6	3029	7,8	1297	3,1	2277	7,1
<i>Dont Klaus non subventionné</i>	9	1,3%	787	19,7%	573	23,6%	1743	57,5%	688	53,0%	566	24,9%
PAV Urbaine	85	3,5	214	2,6	118	2,8	150	3,8	58	2,9	19	0,3

	CC Grands lacs 72 884 ha		CC Mimizan 35 524 ha		Coeur Hte Lande 176 664 ha		Côte Landes Nature 59 811 ha		Landes d'Armagnac 106 930 Ha		Pays grenadois 16 580 Ha	
Classement	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%
PAV Agricole	248	3,9	139	9,5	532	2,00	309	10,9	1252	6,4	513	5,2
PAV Forestière	3600	6,7	700	2,2	5787	4,1	1408	2,7	2715	3,4	1036	24,8
<i>Dont Klaus non subventionné</i>	725	20,1%	167	23,9%	2217	38,3%	471	33,5%	444	16,4%	512	49,4%
PAV Urbaine	74	1,5	69	3,0	68	0,9	142	4,3	41	1,1	19	1,4

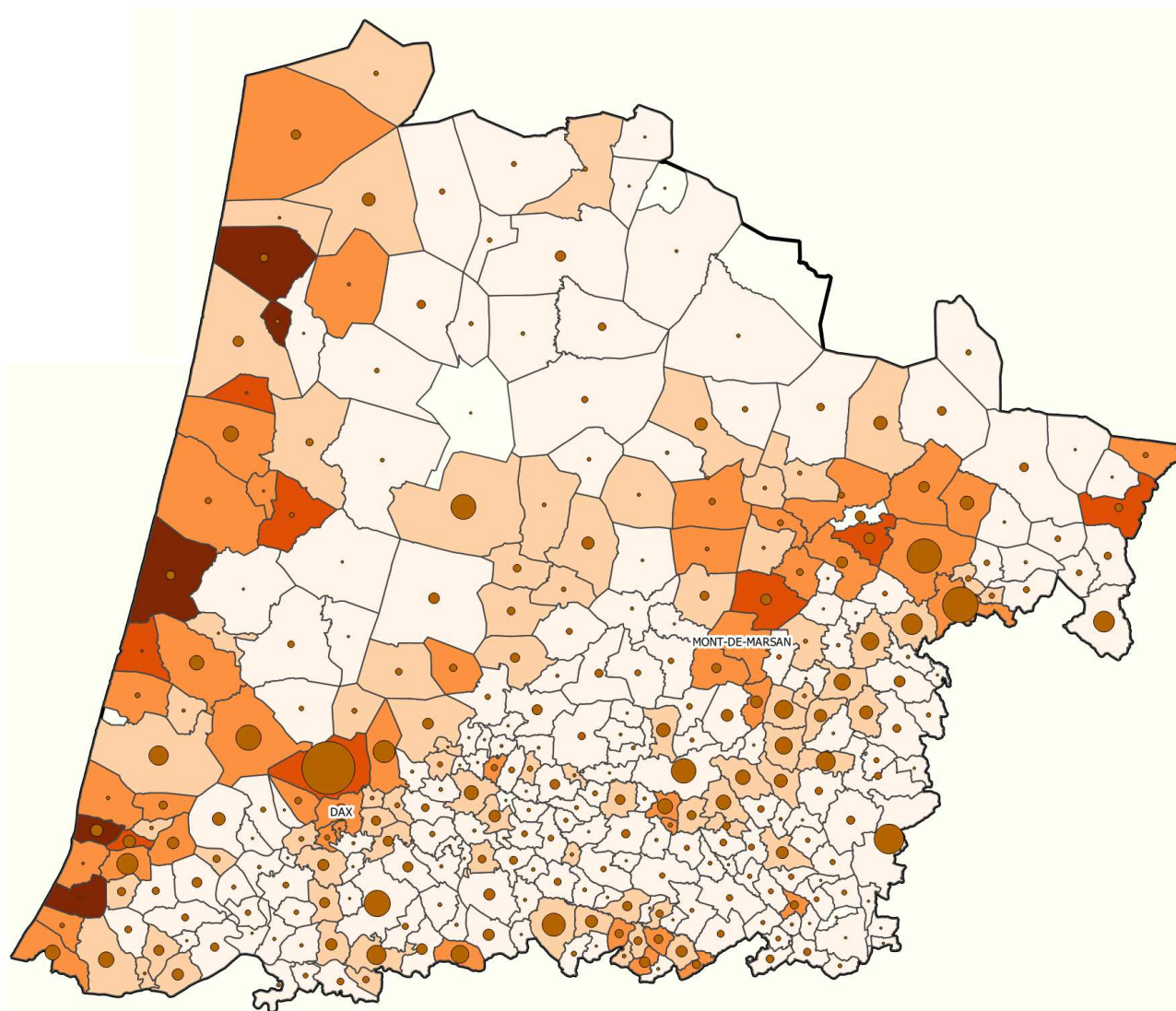
	CC Pays villeneuvois 21 479 Ha		CC Côteaux et vallées des luy 18 801 ha		CC Orthe et Arrigans 39 162 Ha		CC Chalosse- Tursan 58 922 Ha		Total pour les territoires analysés	
Classement	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%	Total (Ha)	%	Ha	%
PAV Agricole	517	4,7	582	4,9	903	4,1	1419	3,7	10959	4,6
PAV Forestière	1128	14,0	1254	29	1834	19,9	5288	41,1	43320	7,5
<i>Dont Klaus non subventionné</i>	577	51,2%	98	7,8%	205	11,2%	1018	19,3%	11447	26,4%
PAV Urbaine	8	0,6	7	0,5	87	2,1	45	1,0	1230	1,8



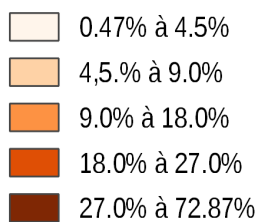


# Friches mises en évidence par commune

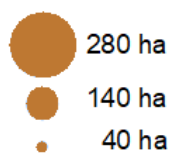
Friches agricoles



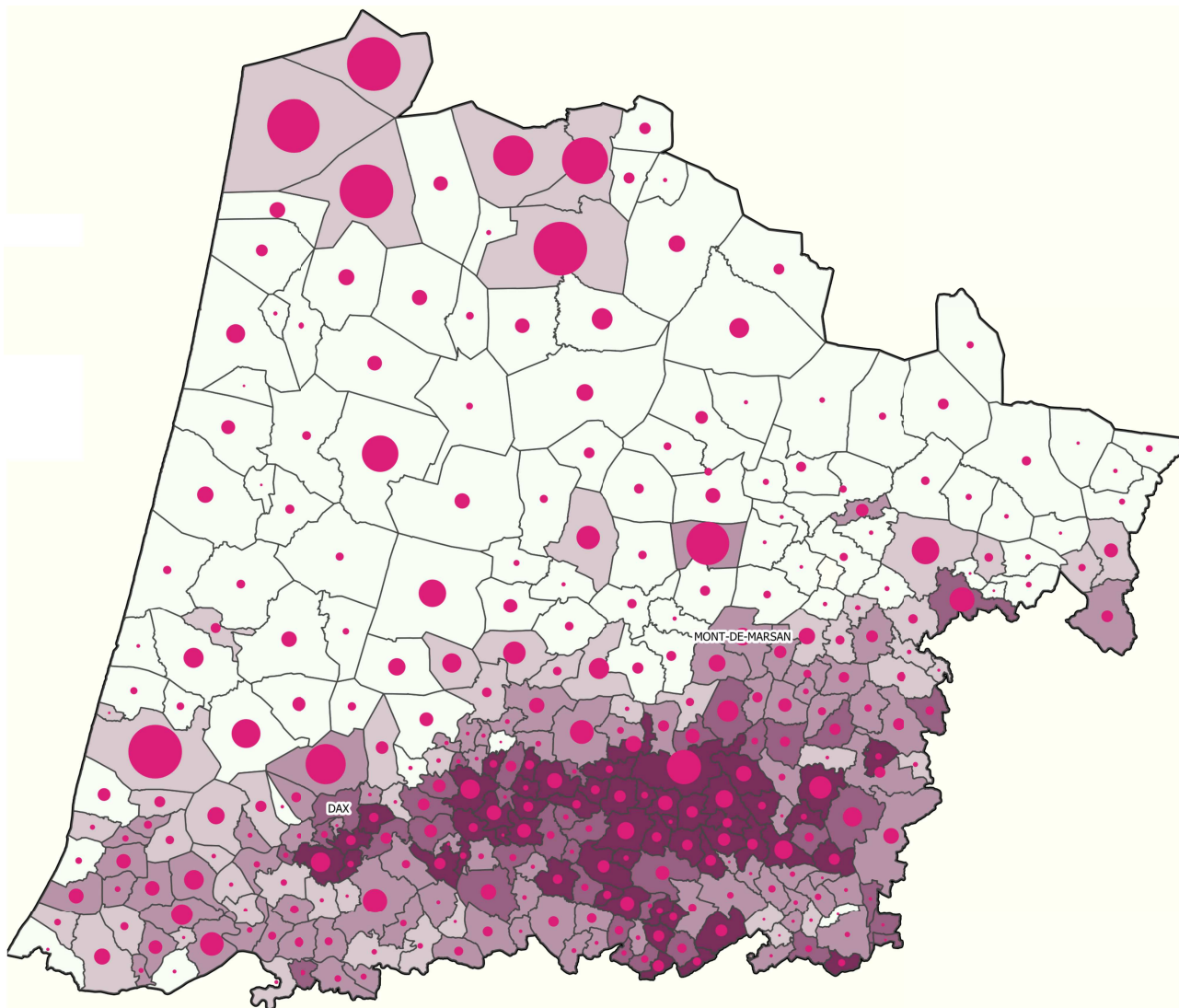
Part communale des terres agricoles en friche



Superficie communale en friche agricole



# Friches forestières



## Légende

Part communale des forêts en friche

- 0% à 7.5%
- 7.5% à 15%
- 15% à 30%
- 30% à 45%
- 45% à 82,12%

Superficie communale en friche forestière

- 800 ha
- 400 ha
- 100 ha

# Redynamisation économique des parcelles à valoriser

## Actions portées

Le Conseil départemental met en place un dispositif de valorisation des parcelles :

- animation par EPCI
- Déclinaison communale
- contact des propriétaires

Une boîte à outils sera proposée pour faciliter le retour à l'activité initiale en prenant en compte la valeur environnementale des parcelles :

- réorganisation foncière,
- recherche des biens sans maître,
- Association syndicale libre pour aider à la gestion collective des terres agricoles ou forestières,
- Obligation réglementaire environnementale (ORE),
- Zone agricole protégée (ZAP),
- ...

*Plan de la note de  
synthèse pour la  
CDPENAF*



## Plan de la note de synthèse PLU et Cartes communales

### pour avis de la Commission Départementale de la préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

L'objectif de cette note est de **synthétiser les éléments contenus dans le dossier de PLU ou de la Carte communale**, concernant l'évolution des espaces agricoles, afin de les porter à la connaissance des membres de la commission.

*La note de synthèse n'a pas pour vocation d'apporter des éléments nouveaux qui ne figureraient pas dans le projet de document d'urbanisme sur lequel la commission doit se prononcer.*

#### Résumé des objectifs démographiques de la commune :

- population actuelle,
- objectif de population à dix ans,
- nombre de logements prévu.

#### Résumé du diagnostic agricole :

- bases des données (RGA 2010, parcellaire PAC, enquête de terrain ... ),
- surface agricole utilisée communale,
- nombre d'exploitations agricoles, dont professionnelles,
- cultures dominantes et particulières
- élevages (type, statut sanitaire ICPE ou RSD, présence d'épandage ou non...)

#### Synthèse du document d'urbanisme :

- bilan chiffré des zones constructibles résiduelles au document antérieur si existant.
- bilan des zones ouvertes à l'urbanisation dans le nouveau document, directement ou non, avec pour chacune la localisation, la superficie, la nature (naturelle, agricole ou forestière) du terrain,
- bilan des superficies des zones inscrites au plan de zonage, en comparatif avec le document antérieur si existant,
- réserves foncières communales éventuelles.

#### Incidence du projet sur l'exploitation agricole et forestière :

- Récapitulatif mentionnant pour chaque terrain déclassé :
  - le secteur et les parcelles,
  - le mode d'exploitation direct ou indirect,
  - les caractéristiques de la parcelle s'il y en a (topographie, irrigation, plan d'épandage ...)
  - la date du boisement, du défrichement, de la coupe rase, les aides éventuelles ...
  - la présence de zones humides, de zones Natura 2000, toute spécificité environnementale ...
- Justification du zonage pour les parcelles naturelles, agricoles ou forestières déclassées.

#### Bilan de la consommation des espaces :

- chiffrer la consommation d'espaces pour l'urbanisation sur la décennie antérieure, distinguer les espaces naturels et agricoles et forestiers ;
- Comparatif entre les surfaces totales (habitat, activités, infrastructures ...) engagées par le document et les éléments de consommation foncière prescrits par le ScoT.

#### Cartographie :

- plan situant les sièges d'exploitation, les bâtiments et parcours d'élevage avec les zones de recul correspondantes, les plans d'épandage, les cultures spéciales ...
- extraits du zonage du document d'urbanisme portant sur les secteurs impactés par le projet.

#### Déroulement de la séance

- Présentation du dossier par la DDTM,
- Discussion et questionnement des membres,

Le président de l'institution porteuse du document d'urbanisme, accompagné de son bureau d'étude, est invité à apporter les éléments de réponse aux interrogations des membres,

- Echanges,
- Délibération à huis clos des membres de la commission et vote.





*Compte-rendus des  
visites du territoire de  
l'Architecte et de la  
Paysagiste Conseils de  
l'État*



## AVIS PAYSAGISTE CONSEIL DDTM 40

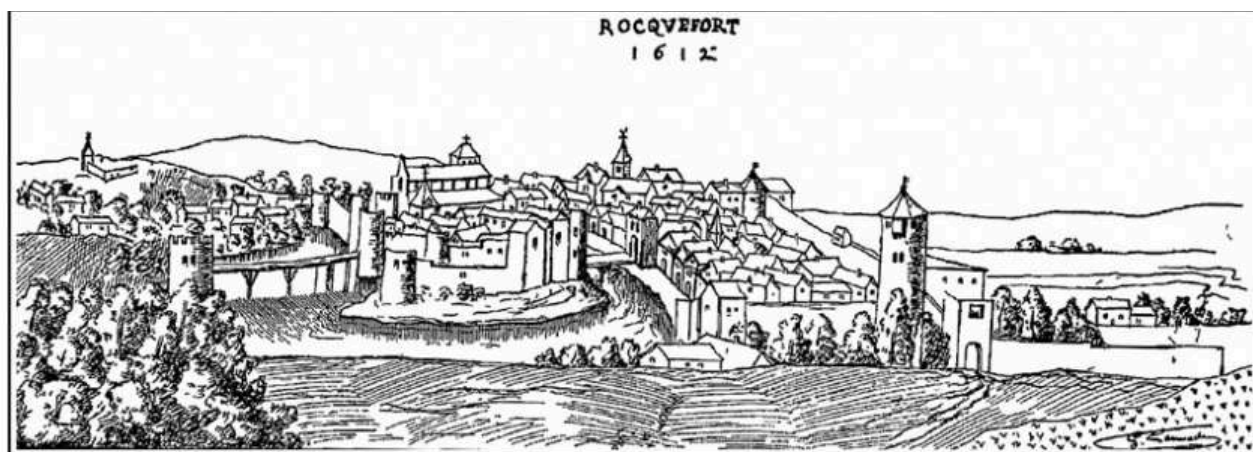
Graziella BARSACQ

### Commune de ROQUEFORT

Vacation du 16 Décembre 2020 –

Travail de terrain avec M le MAIRE et ses élus, G BELLUS ACE / Olivier LAURIN et Stéphane CARDOT DT Mont de Marsan / Architecte CAUE

ROQUEFORT : Le fort sur la roche



La commune de Roquefort s'engage dans une démarche de labellisation de petites cités de caractères. Dans le même temps Roquefort et Gabarret font partie du dispositif petites villes de demain.

Roquefort est une petite cité médiévale invisible, construite sur un îlot rocheux dans site remarquable ignoré.

La cité médiévale s'est construite sur un îlot rocheux à la confluence des gorges de la Doulouze et de l'Estampon, dans un site géologique d'exception. En effet Roquefort est une cité bâtie sur une résurgence de calcaire, phénomène géologique et îlot très singulier dans le plateau Landais sablonneux.

Roquefort est un carrefour important depuis longtemps, à la croisée des axes Nord/Sud et Est/Ouest et bénéficie aujourd'hui d'un échangeur avec l'autoroute de Gascogne.

Pour autant, la petite cité médiévale aujourd'hui entourée du tissu périurbain de ses quartiers reste très peu visible depuis les axes routiers. Et malheureusement, depuis la réhausse du parapet du pont, la silhouette historique du bourg castral posé sur la falaise rocheuse de ses gorges est gommée par le trafic.



## Un des premiers enjeux pour cette petite cité de caractère est de redonner à voir son bourg castral et de le reconnecter à son site des gorges calcaires.

Le quartier historique est vivant et habité. La valorisation du bourg castral et de son patrimoine historique ( château, église, remparts et jardins ) passe par la qualité de ses espaces publics et de leurs connexions aux rues périphériques et aux gorges. **Pour inviter à entrer et découvrir.**

Mais aussi pour relier le bourg ancien à l'autre rive ses équipements publics : le pôle sportif notamment.

Ainsi depuis la RD 932n la rue Laubaner, les entrées dans le bourg castral sont bouchées par des parkings : la place Georges Lasserre (ancienne porte Castaing), la rue St Vincent de Paul. L'aménagement très routier de la place Gambetta oublie de souligner l'entrée de la charmante rue des jardins qui borde les remparts.

La rue Gambetta est un goulot de circulation avec des trottoirs peu confortables. La placette en montée dans le bourg ancien entre l'église et la mairie est banalisée par les stationnements. Les descentes vers la promenade des berges, les jardins et les remparts sont oubliées, voire masquées. La place en balcon sur la silhouette historique est traitée en carrefour routier entre les rues Gambetta, du Pisque et des Cordeliers, masquant des façades patrimoniales.



**Toutes les accroches urbaines du bourg castral doivent être requalifiées avec un traitement simple, mais de qualité, en réutilisant le matériau historique du pavé calcaire.**

Les espaces publics doivent être ré-affirmés. La place des piétons doit être confortée. Les surfaces en enrobé doivent être réduites ainsi que les bandes de roulement, pour ralentir le trafic. La végétalisation des rues et la plantation d'arbres proposées pour le confort.

## La reconnaissance et valorisation du site des gorges calcaires de Roquefort comme Site remarquable.

En effet ce site des gorges et falaises calcaires est fréquenté depuis longtemps, occupé apparemment dès la préhistoire. Il est marqué par la confluence de deux rivières. L'activité de promenade en canoë kayak permet de découvrir ce paysage dont la biodiversité est riche et remarquable, car ce sont des habitats associés aux falaises calcaires : hêtraies relictuelles, fougères, orchidées, chauves souris...

La présence de moulins crée des barrages et des traversées possibles (entre le bourg et la rive d'en face habitée).

Enfin l'ouverture de la promenade des berges surplombées par la silhouette du bourg castral, ses remparts et ses jardins, et ses architectures remarquables ( Château, Prieuré...) doit être étudiée dans ses continuités avec le site géologique et sa petite plage, avec les ponts, les moulins, les anciens gués...

**Mais aussi les connexions entre les gorges et les rives habitées doivent être réouvertes et revalorisées, ainsi que les perspectives les plus intéressants situées depuis l'autre rive et depuis les ponts.**

Ce travail engage une réflexion élargie au delà du bourg castral, en amont et en aval, en intégrant les traces des anciennes traversées de rivières.



**L'ancien site de la papeterie est une friche industrielle en cours de renaturation**, une opportunité pour retrouver de la biodiversité et renforcer les équipements de découverte de la Nature. Un moulin, patrimoine à l'abandon est encore présent et permet la traversée d'une rive à l'autre. De vieux arbres (platanes et des chênes) témoignent d'un patrimoine paysager.

### La recomposition de l'îlot urbain en mutation.

Entre les rues Laubaner, avenue de l'Armagnac et St Vincent de Paul, l'îlot urbain associé à la maison de retraite est en grande partie vacant. Il bénéficie d'une proximité avec le bourg ancien, le cœur de ville et ses commerces. Il est ceinturé de façades sur rues, mais garde une architecture simple de maisons de ville diversifiées, ouvertes sur le calme d'un jardin central protégé par de vieux arbres. Cette configuration urbaine et paysagère est très qualitative et bénéficie d'un foncier disponible. Elle pourrait faire l'objet d'une étude urbaine ciblée sur de l'habitat mixte exemplaire, s'appuyant sur la préservation de l'existant (bâti et végétal). L'occasion de développer de l'habitat de qualité autour d'un jardin central public et traversant, en relation avec l'équipement de la maison de retraite. Quel est le meilleur porteur de projet que doit solliciter la commune pour l'accompagner dans ce travail détaillé et respectueux ?



### La reconversion de l'ancienne voie ferrée et de son bâtiment, halle abandonnée

La voie ferrée traversait la commune avec l'implantation d'une gare (aujourd'hui habitée) et d'un bâtiment halle technique de belle qualité architecturale, aujourd'hui abandonné. Le projet de prolongement d'une voie verte sur la friche de la voie ferrée en lien avec la piste cyclable GRP circuit des Bastides des Landes d'Armagnac, crée une opportunité pour la reconquête de ce site et la reconversion de ce bâtiment patrimonial (accueil touristique, départ de randonnées de découverte du territoire, restaurant...).

La Communauté de Communes pourrait être sollicitée dans ce cadre.



## La revitalisation commerciale et le traitement de l'avenue des Arènes

L'activité commerciale de Roquefort est confortée par d'un bassin d'emploi fort, et par un marché hebdomadaire réputé pour ses produits locaux. L'accessibilité aux commerces et le stationnement sont essentiels pour le maintien des activités. Dans ce contexte, l'avenue des Arènes ouverte sur 400m entre les Arènes en bois et la place Gambetta devient un espace public à enjeu. Ce grand parking accueille le marché, mais ouvre une béance dans la ville peu agréable.

Le traitement paysager de cette avenue par un grand mail planté d'arbres permettrait de valoriser cet espace public, et de le réinscrire dans une identité paysagère traditionnelle. Et de comprendre que le végétal joue un rôle important dans l'appropriation des espaces publics, dans leur confort par leur apport bioclimatique.



L'ensemble des ces intentions participent d'une lecture globale, qui doit rester le cadre de la réflexion pour l'étude de référence qui va être lancée par la commune, pour déployer une stratégie de valorisation, une vision à long terme inscrite dans les spécificités de son territoire.

## **Gabarret (40)**

### **Petite Ville de Demain**

#### **Vacation n°04**

18 février 2022 (matin) – Visite de terrain et réunion en mairie de Gabarret

#### **Présent(e)s (liste non exhaustive à compléter)**

Stéphane BARLAUD	– Mr Le Maire de la commune de Gabarret
Pascal CALIOT	– CC des Landes d'Armagnac – Directeur Adjoint
Paolo LESBORDES	– Chef de projet PVD
Nathalie DUFAU	– DDTM 40 – Service Habitat
Stéphane CARDOT	– DDTM 40 / DT MONT-DE-MARSAN – Adjoint
Tristan BRISARD	– Architecte-Conseil de l'Etat

#### **Objet**

Revitalisation, requalification du centre-bourg dans le cadre du programme PVD  
Plan de référence et programme d'actions réalisés par G2C territoires - 2017

#### **Thèmes abordés et principaux objectifs identifiés**

Attractivité commerciale et services en centre-bourg,  
Lutte contre la vacance de l'habitat en centre-bourg,  
Mise en valeur du bâti patrimonial,  
Qualité des espaces publics et paysagers,  
Prise en compte de la mobilité,

...

#### **Auteur du présent compte-rendu**

Tristan Brisard, Architecte-Conseil de l'Etat auprès de la DDTM des Landes (40)

Les objectifs et les ambitions de ce rapport sont de proposer un nouveau regard, extérieur et détaché des analyses précédentes, une appréhension qui propose un pas de côté, une prise de recul. Il n'a pas la prétention de se substituer aux différents avis et analyses qui ont été menés précédemment avec exhaustivité et connaissance approfondie du territoire (plan de références, avis de l'UDAP, CAUE...).

Carte de l'état-major (1820-1866)





Photographie aérienne (1965)



Photographie aérienne (2018)

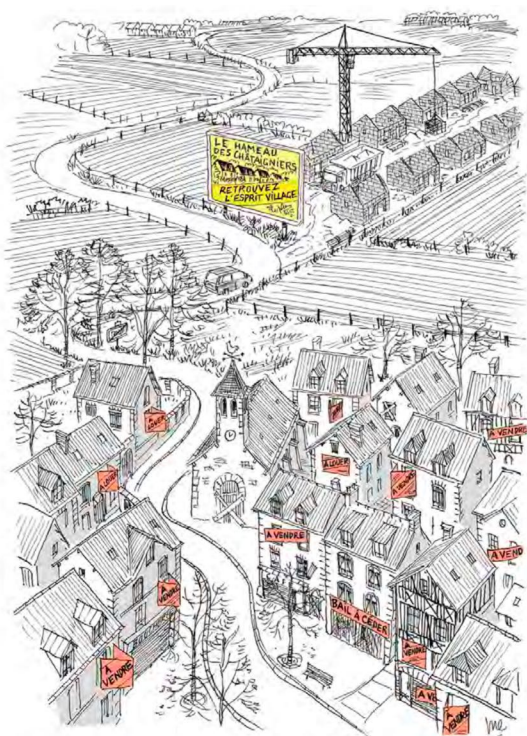
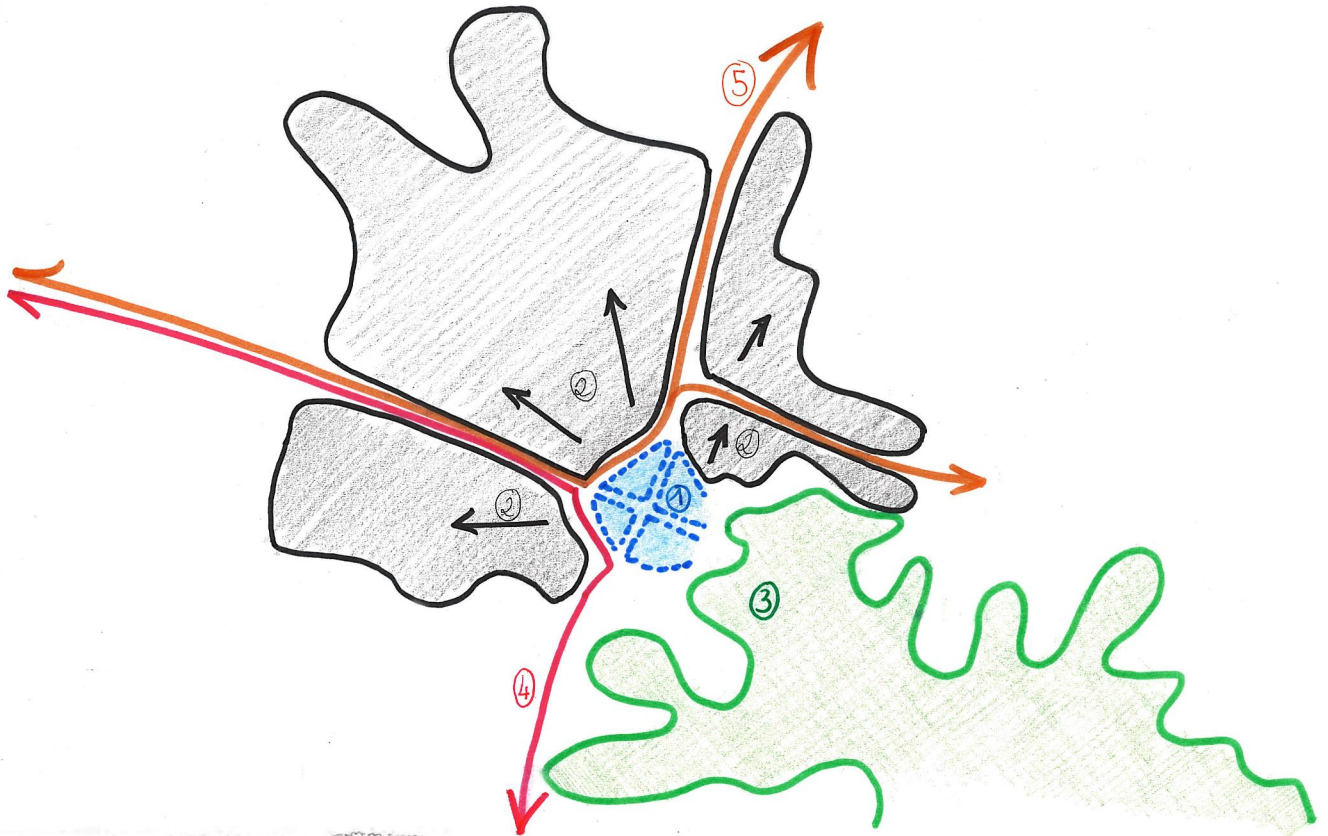


## GABARRET - PREMIER REGARD - ÉTAT DES LIEUX

### Un centre isolé en périphérie, un village à l'extérieur de lui-même.

Ces soixante dernières années, après quatre siècles de stabilité surfacique et démographique, l'étalement pavillonnaire vers l'Ouest a multiplié par dix la surface urbanisée du village de Gabarret. Le centre-bourg est aujourd'hui relégué « au coin » Sud-Est du tissu urbanisé. La RN524 et la RD656 y prennent appui pour mieux y glisser. Les activités et les commerces se retirent au profit des surfaces externes.

A l'image d'un grand-rond point incomplet et isolé, le vieux village attend.



- 1) « Centre-bourg » - Village originel (16<sup>e</sup> siècle)
- 2) Zones d'extension pavillonnaire  
(Délocalisation de la maison de retraite, maison de santé, vétérinaire, pharmacie, U express sur RN524 au Sud...)
- 3) Végétation arbustive - Forêt - Camping
- 4) RN524
- 5) RD656 + RD35

Pourtant, le centre-bourg présente de nombreux atouts et de nombreuses qualités propres :

- un bâti patrimonial disséminé dans le vieux-centre, à caractériser, consolider et réinventer,
- de beaux jardins individuels visibles depuis les rues, à conserver et multiplier,
- des ensembles urbains et architecturaux structurants : maison du Gabaret, église Saint-Luperc, places de la Mairie, de l'Église, de la Fontaine (=3), à valoriser,
- un réseau de ruelles et venelles qui irrigue un tissu urbain, à désengorger par endroits,
- une proximité avec de grands espaces paysagers à l'Est-Sud-Est, à rendre perceptibles,
- des équipements scolaires localisés en centre-bourg (700 élèves sur la commune)
- de belles perspectives sur le paysage environnant, sur lesquelles s'appuyer,
- un camping au Sud-Est,
- etc.

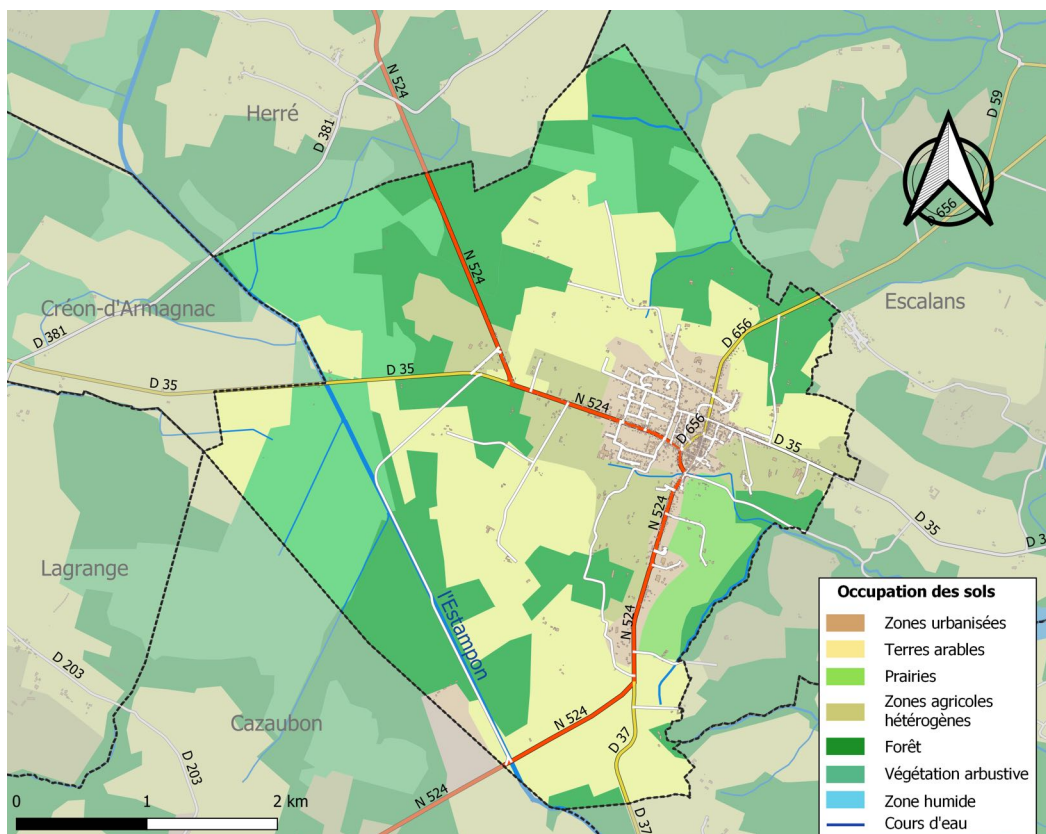
Depuis quelques mois, il semble que les transactions immobilières reprennent, avec l'espoir de voir se réduire la vacance de l'habitat ancien en centre-bourg.

**Si tous les acteurs semblent avoir pris la mesure des enjeux de revitalisation en engageant les procédures complexes de mise en œuvre du programme PVD, il semble qu'une approche fine, sensible et poétique reste à développer. Le vieux-village doit faire œuvre de séduction. Se rénover avec fidélité, se réinventer avec qualité et créativité, redevenir désirable et attirer de nouveaux habitants.**

**PAYSAGE ET ESPACE PUBLIC - Engager une vraie réflexion globale et contextuelle sur le paysage à l'échelle communale, afin de définir une stratégie cohérente, un parti pris partagé par les habitants.**

**Les aménagements paysagers actuellement mis en œuvre ne semblent pas à la hauteur des enjeux. Ils se limitent à des épiphénomènes « décoratifs », sans cohésion, sans continuité ni fil conducteur.**

**Le recours à une équipe de concepteurs associés (paysagistes, architectes, urbanistes...) devrait-être privilégié. La définition de l'espace public ne se limite pas à la mise en œuvre de compétences VRD.**



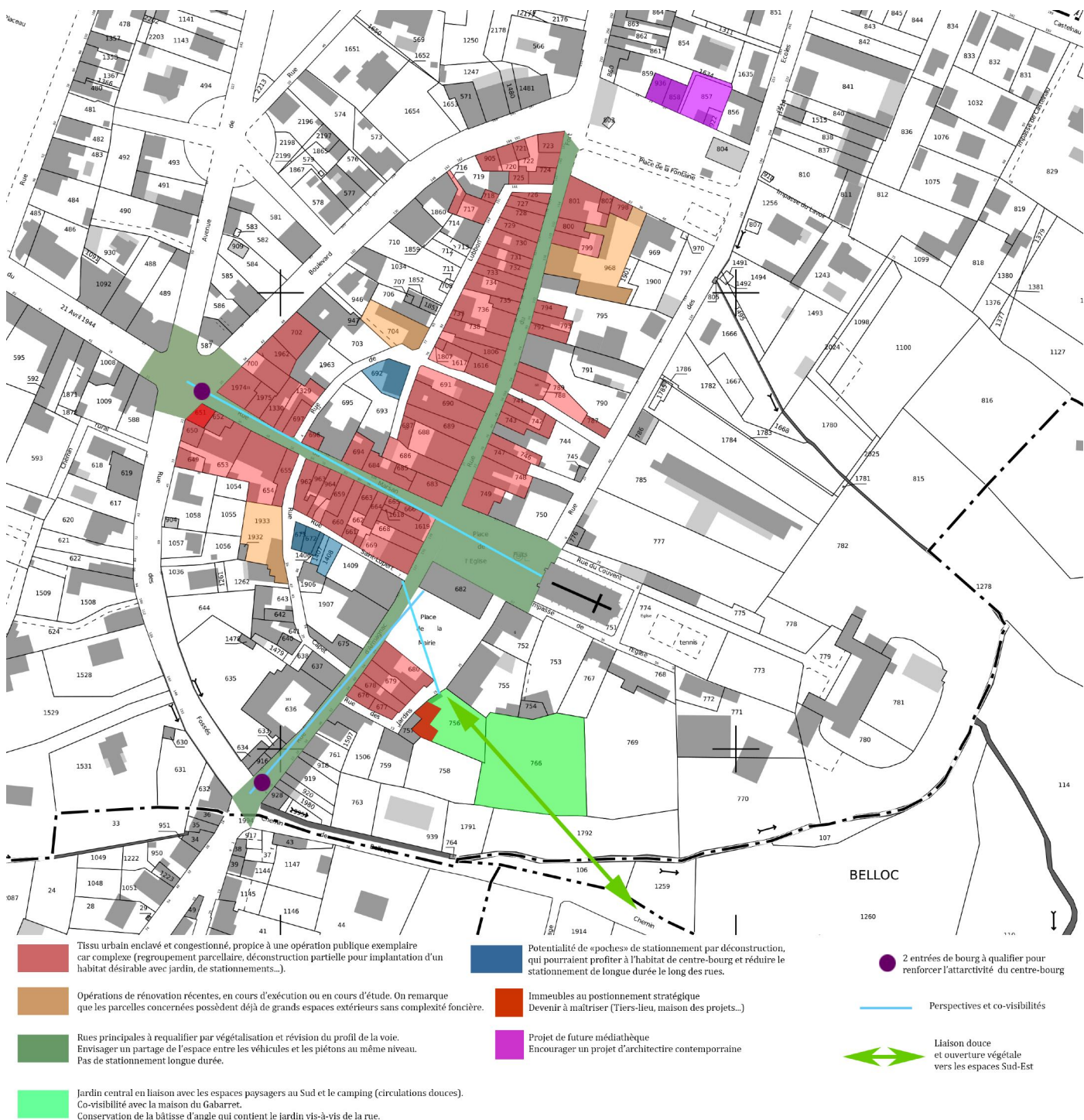
## LEVIERS D'ACTION IDENTIFIÉS

Mener un travail en parallèle sur les cinq leviers suivants semblerait pertinent :

- 1- Qualification des **entrées du centre-bourg** (rue du Marsan et rue d'Armagnac),
- 2- Végétalisation de l'**espace public** et stationnement,
- 3- **Habitat et jardins**,
- 4- Valorisation, préservation et requalification du **patrimoine architectural**,
- 5- **Architecture contemporaine**.

De toute évidence ils s'interconnectent, mais les identifier permet de cadrer les réflexions, ordonner et prioriser les actions, avec l'objectif de réamorcer le cercle vertueux Habitat – Habitants – Commerces et activités

**L'implication, la détermination des élus et des habitants sont un préalable à la réussite de ces actions. Retrouver les conditions d'un consensus et d'une densité soutenable.**



## ENTRÉES DU CENTRE-BOURG

Premiers visages du centre-bourg, elles en sont la vitrine. Leur qualification semble la condition indispensable pour l'attractivité du cœur de village. Il faudrait privilégier des aménagements doux et donner de la place aux végétaux.



### Entrée Sud par la rue d'Armagnac

Envisager de réduire le vocabulaire « routier », dé-bétonner et végétaliser les pieds de façades.

Revoir la coupe de profil des voies (ex : mise à niveau des chaussées et des trottoirs, etc.).

Signalétique à revoir



### Un rond-point routier comme entrée Ouest...

Envisager cet espace comme une place qui accueille un secteur piétonnier et guide les visiteurs dans le cœur de bourg.



### Entrée Ouest par la rue du Marsan

Les aménagements existants bouchent la perspective sur le cœur de village. La jardinière à droite bloque l'entrée. Le stationnement dans la rue du Marsan freine l'accès des véhicules dans le cœur de bourg. La signalétique d'accueil est à revoir. **Maîtriser le devenir de l'ancien café « Le Gabaret », véritable porte d'entrée du village.**





Parkings et poches de stationnement sont à encourager.

Des arrêts-minutes ponctuels pourraient-être envisagés.

Une belle perspective sur le clocher à mettre en valeur.

## VÉGÉTALISATION DE L'ESPACE PUBLIC

### ***Axes principaux : rues du Marsan et d'Armagnac***

- réduire le vocabulaire « routier », dé-bétonner et végétaliser en pied de façades, etc.
- réduire l'effet « canyon » de ces rues croisées, en valorisant les jonctions avec les rues secondaires (rue des jardins, rue Capet, rue de Lubbon),
- mise en valeur des perspectives et des jeux d'ombre et lumière créés par la pénétration du soleil dans ces rues étroites au fil des heures de la journée,
- revoir la coupe de profil des voies (ex : mise à niveau des chaussées et des trottoirs, etc.),
- piétonner davantage les dilatations et respirations successives (place de la Mairie, place de l'Eglise, place de la Fontaine),
- etc.

### ***Réseau secondaire - ruelles***

S'appuyer sur les atouts du réseau de rues, ruelles et venelles intermédiaires et renforcer leurs qualités :

- dé-bétonner (cf. annexe CAUE 79 jointe),
- renforcer les perméabilités des sols, des limites parcellaires et des façades,
- encourager (charte, PLU) la visibilité sur les jardins privés depuis la rue (animation de l'espace public et enjeux du traitement des limites de propriété dans la qualité urbaine),
- végétalisation en pied des façades (cf. annexe CAUE 79 jointe),
- encourager les initiatives habitantes d'appropriation et d'embellissement de l'espace public,
- etc.



### **rue de Lubbon**

Beau jardin individuel ensoleillé (arbres fruitiers...) et sa grille ajourée.

Encourager cette visibilité des jardins depuis la rue, rendre davantage perceptible l'élément végétal.



### Rue d'Armagnac

Jeu d'ombres et lumière par une matinée ensoleillée = découpage de l'espace.  
Le soleil pénètre dans le réseau de ruelles et venelles où la droite succède à la courbe.  
Ambiance très minérale et austère à végétaliser.  
Le profil et le traitement de la voie devraient être revus.

### Exemple de Chédigny (37) – cf. pièce annexe





## PROJET DE JARDIN PUBLIC

Jardin public comme nouvelle porte d'entrée douce du centre-bourg.  
Poumon – îlot de fraîcheur...  
Liaison douce vers le camping.

Conservation de la construction à colombage qui contient le jardin.  
Elle en co-visibilité avec la maison du Gabaret (résonance) et en lien avec la maison France-Services.

Usages potentiels : maison des projets / tiers-lieu / résidences d'artistes / café / etc.

Un chantier de restauration en partenariat avec une école d'arts et métiers, de compagnonnage pourrait être étudié.

Protection provisoire à envisager.



## STATIONNEMENT

La déconstruction de certains bâtiments pourrait permettre de décongestionner certaines parcelles et d'y implanter des « poches » stationnements (effet cumulatif efficace avec l'habitat) :

- diminution de l'effet d'enclavement des rues (lumière, ensoleillement, vues...),
- réduction ou suppression du stationnement le long des rues,
- ajout de places utilisables par de nouveaux habitants,
- etc



### Rue du Fort

Le stationnement y est quasi-continu sur un côté, alors qu'au même moment de nombreux emplacements sont disponibles sur la place de l'Eglise et la place de la Fontaine (distance maximale 100m). Ceci accentue la sensation d'étroitesse de la voie qui dissuade les piétons et les véhicules de s'engager.

= ensemble urbain statique prenant le visage d'une rue dortoir.

= espace monotone exclusivement minéral.



### Rue de Lubbon

Aire potentielle de stationnement, par déconstruction d'un ancien garage en péril.  
= acquisition en cours d'étude et/ou de réflexion par la mairie.



### Rue Saint-Lupert / rue Capet

Aire potentielle de stationnement par déconstruction d'un bâti sans intérêt.

## **HABITAT**

Rendre de nouveau désirable l'habitat en centre-ville. L'adapter aux attendus actuels de confort, notamment :

- poches de stationnement à proximité,
- espace extérieur privatif propre à chaque habitation,
- qualité de lumière et d'ensoleillement,
- performance thermique,
- confort d'été,
- espaces partagés,
- qualification de l'espace public en regard,
- ...

**Une opération d'habitat, manifeste et stratégique, pourrait être portée par la commune en identifiant un îlot multi-parcellaire complexe, qui pourrait faire office d'exemple à suivre par d'autres. Plusieurs possibilités sont évoquées lors de la visite (cf. en rose sur le plan joint)**

Opération potentielle sur la place de la Fontaine derrière un porche. Elle ne présente pas de complexité particulière, mais ne constituerait pas un exemple à suivre de décongestion du tissu construit.



Projet de rénovation d'une ancienne pharmacie rue du Marsan :

- implantation d'un commerce en RDC (réparateur informatique),
- logements en étage sans espace extérieur,
- possibilité d'espace extérieur en RDC.



Un diagnostic et une étude structurelle devraient être réalisés par un BET structures.

## **PATRIMOINE ARCHITECTURAL**

La réalisation d'une **charte architecturale** pourrait être un appui précieux pour la maîtrise de la qualité architecturale des immeubles réhabilités.

Les détails architecturaux des façades bâties, s'ils peuvent paraître insignifiants pour certains, ont en réalité un impact capital sur la qualité même des espaces publics et sur notre perception de la ville. Ils peuvent suffire à rendre une rue ou un quartier désirables.

Cette charte pourrait s'accompagner d'actions de sensibilisation et d'information des habitants et faire l'objet d'une communication locale via par des publications, une maison des projets, une résidence... etc.

## **Qualité patrimoniale et architecturale des constructions anciennes**



41, rue d'Armagnac – une rénovation exemplaire d'une construction à colombage caractéristique

## Accorder plus de vigilance à la qualité patrimoniale des rénovations



Exemple d'une rénovation peu qualitative : rue Capet

	<b>Ce qu'il ne faudrait pas faire dans le cadre de travaux sur l'existant et que l'on remarque à de multiples endroits dans le centre-bourg</b>	<b>Ce qu'il faudrait encourager dans le cadre de travaux sur l'existant</b>
Volets	Roulants	Battants
	<i>Coffres de volets roulants apparents dans l'emprise des ouvertures</i>	<i>Coffres de volets roulants intégrés en linteau et non apparents</i>
	PVC	Bois peint
Façades existantes (rythme, dimension des ouvertures, modénatures)	Modification	Conservation
Menuiseries extérieures (portes et fenêtres...)	PVC	Bois (éventuellement aluminium)
	Pose en tunnel	Pose en applique intérieure
Dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (gouttières et descentes)	PVC	Zinc
Enduits	Ciment	Chaux
	Grattés	Talochés, Tyrolien...
Equipements et réseaux	Réseaux apparents en façade	Réseaux enterrés ou intégrés à l'intérieur du volume bâti...
	Grilles en façade sur rue	Grilles dissimulées en façades arrière, sorties de toiture...
Etc.		

**Façades : nombreux réseaux et branchements non déclaré**



**Engager des procédures d'arrêtés de péril ou d'insalubrité**



122, rue de Lubbon

## ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Le projet de construction d'une nouvelle médiathèque sur la place de la Fontaine est l'occasion d'intégrer un bel exemple d'architecture contemporaine de qualité, qui aurait les capacités de s'intégrer harmonieusement dans un tissu patrimonial, tout en insufflant une dynamique nouvelle au contexte bâti.

Il est loin d'être évident que la conservation du bâti existant, qui ne présente pas de réel intérêt architectural et/ou patrimonial soit un atout pour le projet. Ce bâti existant ne devrait pas être un frein à la réalisation d'un projet qualitatif et durable.

Ce projet devrait s'envisager en regard et avec la place de la Fontaine. Le positionnement actuel de la fontaine ne semble pas optimal.



Exemple d'architecture contemporaine remarquable  
Médiathèque de Grenade-sur-l'Adour (40) - Vincent Poymiroo architecte

### **Annexes :**

- **fiches CAUE 79**
- **exemple de Chédigny**