

# L'identité, source de dynamisme et d'innovation pour le Pays des Landes de Gascogne

## Un territoire en pleine mutation

Ces quinze dernières années, près de 20 000 personnes se sont installées sur le Pays (1/3 de sa population). Les Landes de Gascogne connaissent une croissance démographique soutenue et générale sur son territoire. Elle devrait se poursuivre, les indicateurs laissant présager l'entrée du Pays dans un cycle durable de développement démographique.

## Un territoire redevenu attractif

Cette croissance démographique repose principalement sur l'installation de nouvelles populations. C'est la révélation du potentiel d'attractivité de ce territoire et notamment de sa forêt.

## Un phénomène d'urbanisation qui impacte fortement sur le territoire

L'ampleur récente de ce phénomène confronte le territoire aux conséquences qu'induit ce changement : modification du paysage avec le développement des constructions nouvelles, transformation de son identité, évolution vers un espace résidentiel, voire dortoir, faute d'un développement économique suffisant, faiblesse des ressources pour financer les coûts résultant de l'installation de ces populations (réseaux, équipements, services,...) etc...

## L'enjeu pour le Pays des Landes de Gascogne : maintenir une cohésion sociale et territoriale

Ces mutations placent les responsables devant le choix du devenir de ce territoire. Convaincus des bénéfices de cette croissance démographique, les élus locaux ont néanmoins choisi de la maîtriser, et d'en faire un véritable levier du développement durable pour leur territoire. La réussite d'une telle ambition passe par le maintien d'une cohésion territoriale forte, en s'appuyant sur la préservation de la singularité de ce territoire, liée à son paysage, à son économie, mais aussi à son mode de vie.

## Pour une urbanisation adaptée à l'identité des Landes de Gascogne

Ayant identifié l'espace comme l'enjeu et le fondement du développement territorial, les élus, depuis 5 ans, mettent en oeuvre une stratégie globale en matière d'habitat et d'urbanisme.

Faisant le constat que l'urbanisation se caractérise trop souvent par une négation du paysage, de l'architecture, et de l'environnement, le Pays a réalisé un document de sensibilisation, **le Livre Blanc**, pour attirer l'attention des élus et des habitants sur le risque d'une banalisation des espaces de leur territoire et leur donner des préconisations pour mettre en oeuvre un urbanisme plus durable.

Le Livre Blanc a provoqué, au sein des Communautés de Communes, des débats de fond sur le phénomène d'urbanisation. 6 sur 10 d'entre elles ont conçu des **Chartes d'Urbanisme Intercommunal** qui définissent les caractéristiques d'une urbanisation harmonieuse avec le paysage et le patrimoine culturel. Ces démarches sont une appropriation positive de la problématique de l'aménagement de l'espace et les élus traduisent concrètement leur ambition d'inscrire leur territoire dans les logiques du développement durable.

Enrichies par ces approches, les collectivités se sont lancées dans l'élaboration de **PLU et de Cartes Communales** conciliant au mieux leur stratégie de développement et les préconisations des chartes.

Parallèlement, une quinzaine de communes ont conçu et réalisé des **lotissements qualitatifs**, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une conception urbanistique, architecturale, paysagère voire environnementale approfondie.

Pour les années à venir, les élus souhaitent, tout en poursuivant leurs démarches de planification, orienter leurs efforts vers la production d'un **habitat plus intégré** au territoire. Le projet Pays doit concourir à :

- une appropriation plus forte des valeurs par la population,
- la conception d'un habitat intégré sur 3 plans :
  - culturel : adoption de règlements architecturaux,...
  - social : Schéma Territorial de l'Habitat, OPAH,...
  - environnemental : éco-construction, éco-lotissement,...

- la constitution d'un réseau d'éco-villages.

### Résumé du diagnostic et de la stratégie de développement

#### Eléments de diagnostic :

- Environnement naturel préservé
- Réserves foncières importantes
- Coût attractif
- Stratégie territoriale structurée
  
- Faible densité de population
- Ressources insuffisantes des communes
- Espace privé à 90%

#### Stratégie globale :

Mettre en valeur l'espace, dans toutes ses composantes (paysagère, environnementale, architecturale et sociale) pour mieux maîtriser l'urbanisation.

Impliquer le plus d'acteurs possibles (habitants, collectivités, promoteurs, etc.) dans le renforcement de la singularité du territoire.