

# Plan Local d'Urbanisme

**Communauté de communes**

**du Tursan**

Communes  
du  
**Tursan**



## Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat

Date du PLUi arrêté le 12 Avril et le 28 Juin 2016

Date du PLUi approuvé 14 Décembre 2016

**3 - 2**

# Sommaire

Préambule	p 3
Le contexte	p 3
Les documents pris en compte	p 3
Les orientations d'aménagement et de programmation habitat	p 4
Orientation 1 – Assurer une production de logements en adéquation avec les objectifs démographiques de la communauté des communes, répartie de manière équilibrée sur le territoire, en maîtrisant la consommation du sol.	
1-1 - Une ouverture à l'urbanisation cohérente et maîtrisée	P5
1-2 - Mise en place d'une politique foncière	P9
Orientation 2 – Renforcer l'attractivité des bourgs centres en pérennisant les services à la population et en requalifiant le bâti et les espaces publics.	
2-1 – Pérenniser les services à la population	P13
2-2 – Requalifier le bâti et les espaces publics	P15
Orientation 3 – Promouvoir une offre de logements diversifiée et solidaire	
3-1 – Conforter l'offre en logements locatifs	P18
3-2 – Prendre en compte les besoins en logement des populations spécifiques	P21
Orientation 4 – Création d'un observatoire de l'habitat	P25
Annexe – Justification des besoins en logements et en superficies constructibles à l'échéance 2030	p26

## Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière d'habitat tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) défini par les articles L302-1 à L302.4 du Code de la Construction.

### **Article R\*123-3-1 du code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

**1°** En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

**2°** Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

### **Article R302-1-2 du code de la construction**

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- b) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;**
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;**

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

**g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.**

Cette orientation définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat et vise à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergements, entre les communes, dans le cadre d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements qui prend en compte la singularité de chacune d'elles.
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité aux personnes handicapées du cadre bâti.

## **Le Contexte**

La communauté de communes du Tursan (17 communes) résulte des lois de décentralisation et a été créée en 1993. Celle-ci a pris les compétences de planification (élaboration des documents d'urbanisme) en décembre 2011.

L'étude du PLUI a commencé en Mai 2012, le PADD a été débattu en Juin 2013 et le PLUI a été arrêté le 12 Avril 2016.

La Communauté de communes du Tursan est un territoire rural pour lequel les financements publics de programme de logements sont de plus en plus limités. Ce constat, établi lors de réunions de travail avec les partenaires concernés et notamment les services de l'Etat, a pesé sur le choix des outils à mettre en place.

## **Les documents pris en compte**

Néanmoins l'OAP Habitat doit prendre en compte les documents de l'échelon supérieur :

- **Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)**  
Il a été révisé en 2012 pour la période 2012-2017 et met en évidence le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne, et les logements pour personnes en situation de précarité.
- **Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage**  
Il a été approuvé en 2002 et révisé en 2010. Il indique qu'aucune commune de la communauté de communes du Tursan n'est concernée par la création d'une aire d'accueil. Néanmoins le schéma indique la prise en compte de la problématique des terrains familiaux. Sa révision doit être effectuée en 2016.
- **Les enjeux de l'Etat**
  - o Traduire dans le PLUI les préoccupations de la communauté en matière d'habitat

- Privilégier la réhabilitation du parc privé ancien en favorisant les économies d'énergie et l'adaptation des logements pour les personnes âgées et handicapées.
- Travailler en collaboration avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne pour le signalement et le traitement des logements indignes

**L'orientation d'aménagement et de programmation habitat du PLUI de la Communauté de communes du Tursan se décline en quatre orientations :**

- Orientation 1 – Assurer une production de logements en adéquation avec les objectifs démographiques de la Communauté des communes, répartie de manière équilibrée sur le territoire, en maîtrisant la consommation du sol,
- Orientation 2 – Renforcer l'attractivité des bourgs centres en pérennisant les services à la population et en requalifiant le bâti et les espaces publics.
- Orientation 3 – Promouvoir une offre de logements diversifiée et solidaire,
- Orientation 4 – Création d'un observatoire de l'habitat.

Ces quatre orientations sont déclinées ci-après en trois paragraphes : le contexte (rappel du constat), les objectifs et les actions programmées, détaillées suivant leurs modalités de mise en œuvre.

**Orientation 1 – Assurer une production de logements en adéquation avec les objectifs démographiques de la Communauté de communes, répartie de manière équilibrée sur le territoire, en maîtrisant la consommation du sol.**

**1-1 - Une ouverture à l'urbanisation cohérente et maîtrisée**

**1-2 - Mise en place d'une politique foncière**

## 1-1 – Une ouverture à l’urbanisation cohérente et maîtrisée

### Le contexte :

La Communauté de communes du Tursan connaît depuis 1999 une reprise démographique qui tend à se conforter progressivement. Elle reste néanmoins confrontée à une évolution démographique défavorable, liée à un solde naturel encore déficitaire, même s’il tend à s’améliorer. Le maintien des commerces de proximité et des services à la population, d’un niveau aujourd’hui adapté aux besoins des résidents, est donc conditionné à l’arrivée de nouveaux ménages, compensant ce déséquilibre.

Cet accueil de population nouvelle ne doit cependant pas compromettre l’activité agricole et viticole, principal moteur économique du territoire (préservation des terres agricoles), ni nuire à son attractivité (protection des paysages et des espaces naturels).

### Les objectifs :

Doter le territoire d’une capacité d’accueil permettant d’atteindre un objectif d’environ **5400 résidents permanents en 2027, soit 412 logements supplémentaires.**

Cf annexe « justification des besoins en logements et en superficies constructibles à l’échéance 2027 » en fin de document).

Répartir sur le territoire cette capacité d’accueil en tenant compte des équipements existants ou à venir (bourgs centres de Geaune et Samadet, pôle secondaire de Miramont-Sensacq, ...), et la phaser dans le temps.

Modérer la consommation des sols pour l’habitat, en particulier en réduisant la consommation moyenne par logement à 1000 m<sup>2</sup> (voirie incluse) pour les parcelles raccordables à l’assainissement collectif et à 1500 m<sup>2</sup> (voirie incluse) pour les non raccordables. **La consommation passée était en moyenne de 2215 m<sup>2</sup> par parcelle.**

La répartition des surfaces constructible est indiquée dans le tableau ci-dessous :

	<b>Surface du Projet à 2027</b>		
	<b>AU</b>	<b>U</b>	<b>Total</b>
<b>Arboucave</b>	1,90	0,67	2,57
<b>Bats</b>	2,87	2,00	4,87
<b>Castelnau-Tursan</b>	0,81	0,16	0,97
<b>Clèdes</b>	0,78	0,36	1,14
<b>Geaune</b>	4,00	2,65	6,65
<b>Lacajunte</b>	1,23	0,20	1,43
<b>Lauret</b>	0,90	0,31	1,21
<b>Mauries</b>	1,17	0,24	1,41
<b>Miramont-Sensacq</b>	5,27	0,00	5,27
<b>Payros-Cazautets</b>	0,77	0,00	0,77
<b>Pécorade</b>	1,41	0,40	1,81
<b>Philondenx</b>	1,87	0,25	2,12
<b>Pimbo</b>	1,83	1,62	3,45
<b>Puyol-Cazalet</b>	1,39	0,26	1,65
<b>Samadet</b>	6,70	6,80	13,50
<b>Sorbets</b>	2,45	0,94	3,39
<b>Urgons</b>	2,22	1,50	3,72
<b>TOTAL</b>	<b>37,57</b>	<b>18,36</b>	<b>55,93</b>

### **L'action :**

Le PLUI répond à ces objectifs :

- la répartition équilibrée entre les communes prend en compte leur singularité et leur rôle dans l'aménagement de la communauté de communes aujourd'hui et pour les prochaines années.

Les capacités d'accueil des bourgs centres de Geaune et Samadet et du pôle secondaire de Miramont-Sensacq leur permettront de conserver, voire de renforcer, leur poids démographique au sein du territoire communautaire, évitant ainsi une dispersion qui pourrait être préjudiciable à la pérennité des services à la population. Les autres communes disposeront d'un potentiel constructible adapté, afin de pouvoir maintenir ou conforter leur population et valoriser leurs équipements.

- la superficie moyenne d'une parcelle constructible sera de 1125 m<sup>2</sup> (- 56% par rapport à la décennie passée). Les règles d'implantation des constructions permettront une densification sur chaque parcelle, les articles 6 et 7 étant rédigés afin

d'y permettre l'implantation d'une seconde maison. Ce principe de densification relative vise à s'inscrire dans la durée et à maîtriser la consommation des sols.

Par ailleurs, le règlement permet de transformer en logements des bâtiments existants dans certaines conditions (absence de gêne à l'activité agricole pour ceux situés dans l'espace rural), permettant ainsi d'accueillir de nouveaux habitants sans consommation foncière nouvelle.

Les objectifs d'accueil de population concerneront essentiellement le logement privé. En effet, d'une part les territoires ruraux ne sont pas aujourd'hui une priorité des politiques publiques en matière de logement, et d'autre part, l'intervention publique sera mobilisée pour le transfert de la maison de retraite de Geaune et la réhabilitation de bâtiment actuel.

### **Les partenaires :**

La communauté de communes et les communes.

### **Le financement :**

Pas de budget spécifique.

### **Le calendrier :**

Effets immédiats à l'adoption du PLUI.

### **Les indicateurs de suivi :**

Données INSEE, Filocom, Sit@del 2, qui permettront de suivre le nombre d'autorisations de construire délivrées et l'évolution du nombre de résidences principales et de résidences secondaires par commune.

## 1-2 – Mise en place d'une politique foncière

### Le contexte :

La Communauté de communes du Tursan ne dispose pas de moyens nécessaires pour mettre en place localement un portefeuille de réserves foncières.

La surface consommée lors de la période 2002-2015 est de :

	Habitat		Activités	Autoroute	Total
	2002-2013	2014-2015			
Arboucave	3,4	0	0	0	3,4
Bats	7	0,47	0	0	7,47
Castelnau-T	6,9	0,8	0	0	7,7
Cledes	1	0	0	0	1
Geaune	5,3	1,41	1,51	0	8,22
Lacajunte	0,7	0,48	0	0	1,18
Lauret	3,3	0,23	0	0	3,53
Mauries	0,62	0	0	0	0,62
Miramont-S	2,31	0	0,16	51,75 non comptabilisés	2,47
Payros-C	2,8	0	0	0	2,8
Pecorade	0,5	0	0	0	0,5
Philondenx	1,4	0,46	0	0	1,86
Pimbo	3,55	0,8	0,35	0	4,7
Puyol-C	2,2	0	0	0	2,2
Samadet	14,9	1,9	2,6	0	19,4
Sorbets	5	1,08	0	16 non comptabilisés	6,08
Urgons	3,3	0	0	0	3,3
<b>TOTAL</b>	<b>64,18</b>	<b>7,63</b>	<b>4,62</b>	<b>51,91 non comptabilisés</b>	<b>76,43</b>

Source : chambre d'agriculture – ADACL 40 – 2014/2016

Légende du tableau : en blanc les communes au RNU, en jaune celles dotées d'une carte communale, en rouge celles dotées d'un PLU.

Il ressort de cette analyse un bilan de consommation sur 13 ans de 71,81 ha à vocation d'habitat et 4,62 ha à vocation d'activités, soit une consommation globale de 76,43 ha.

La quasi intégralité du foncier consommé était d'origine agricole.

D'un point de vue de l'habitat, 364 logements (334 sur la période 2002-2013 et 30 sur la période 2014-2015) ont été construits sur la période d'étude. Afin de créer des nouveaux logements, 2215 m<sup>2</sup> ont été nécessaires.

Pour fixer les objectifs de modération de consommation de l'espace sur la décennie à venir, un ratio de 5,88 ha/an de consommation sera appliqué. Considérant la projection du PLUi du Tursan à 11 ans (cf. éléments de justification), la consommation affichée dans le document doit être inférieure à 64,68 ha.

Le PADD a fixé dans son paragraphe 2, les objectifs de modération de la consommation des sols.

## **2 - Garantir la qualité résidentielle pour les habitants d'aujourd'hui et de demain.**

- Fixer un coefficient global de modération de la consommation des sols par parcelle de 0,56 par rapport à la décennie passée, en particulier en réduisant la consommation moyenne par logement à 1000 m<sup>2</sup> (voirie incluse) pour les parcelles raccordables à l'assainissement collectif et à 1500 m<sup>2</sup> (voirie incluse) pour les non raccordables. La consommation passée était en moyenne de 2215 m<sup>2</sup> par parcelle.
- Le coefficient de la maîtrise de la consommation des sols pour l'ensemble des usages sera de 0,95.

### **Les objectifs**

Disposer des moyens nécessaires pour maîtriser le foncier afin d'engager des opérations d'aménagements stratégiques ou pour prendre le relais en l'absence d'initiatives privées.

### **L'action :**

Depuis 2005, l'existence d'un Etablissement Public Foncier Local (départemental) « Landes foncier » serait mobilisable par l'EPCI. La communauté de communes pourrait saisir l'opportunité de proposer son adhésion afin de bénéficier de cet outil de maîtrise du foncier.

Elle pourrait également solliciter la SAFER dans le cadre d'une convention de portage pour acquérir un foncier nécessaire à la réalisation d'une opération de logement.

### **Les partenaires :**

- La communauté de communes et les 17 communes, le conseil départemental.
- Etablissement Public Foncier Local (départemental) « Landes foncier »
- La SAFER

### **Le financement :**

En fonction des opérations programmées.

### **Le calendrier :**

A définir.

### **Les indicateurs de suivi :**

Plusieurs indicateurs seront mis en place lors des dépôts de permis de construire, de déclaration préalable et de permis d'aménager.

Il s'agira de relever :

- Le nombre de maisons par mois pour en connaître la somme annuelle soit en réhabilitation soit en extension (neuf) issue d'un permis isolé ou d'un permis d'aménager (permis groupé)
- Le nombre de personnes par maison pour estimer le nombre qui arrivent sur la commune par typologie d'habitant.
- La surface des maisons construites pour connaître la surface totale consommée par l'habitat en rapport avec la surface du terrain.
- La même procédure sera effectuée pour les activités.
- La surface consommée sera alors connue et comparée aux estimations décrites dans le PLU pour agir éventuellement conformément à la loi.

Pour le foncier il s'agira de relever toutes les Déclaration d'Intention d'Aliénée (éventuellement une convention avec la SAFER serait utile) et d'en connaître le prix moyen.

**Orientation 2 – Renforcer l’attractivité des bourgs centres en pérennisant les services à la population et en requalifiant le bâti et les espaces publics.**

**2-1 – Pérenniser les services à la population**

**2-2 – Requalifier le bâti et les espaces publics**

## **2-1 – Pérenniser les services à la population**

### **Le contexte :**

La communauté de communes, et en particulier ses deux bourgs-centres, Geaune et Samadet, dispose d'un panel satisfaisant de commerces et de services à la population, participant pleinement à l'attractivité du territoire.

Ce tissu est néanmoins fragile et soumis à d'importantes mutations : les trois hôtels présents sur le territoire ont tour à tour arrêté leur activité au cours des dernières années, il n'y a plus de station-service sur la communauté de communes, mais a contrario plusieurs commerces ont ouvert à Geaune (restaurant...) ou Samadet (boucherie...), et plusieurs enseignes se sont déplacées.

En 2013,, la commune de Bats a réhabilité ses espaces publics et la commune de Samadet a programmé la revalorisation de ses espaces publiques structurant en 2017 (place de la faïencerie, RD944 traversé du bourg, et la rue de l'église).

### **Les objectifs**

Favoriser le maintien des commerces et des services afin de fixer la population, que ce soit par l'action publique directe ou le soutien à l'initiative privée.

### **Les actions :**

La communauté de communes a initié plusieurs actions au cours des dernières années, qui vont pour certaines se poursuivre dans les prochaines années :

- Construction d'un espace médico-commercial à Samadet (réalisé) qui a permis de pérenniser l'offre de soins sur le territoire et de conforter l'offre commerciale (transfert de commerces existants bénéficiant d'une meilleure lisibilité, installation de nouveaux commerces)
- Construction de deux stations-services à Geaune et Samadet, afin de mieux répondre aux attentes de la population locale

Par ailleurs, les superficies constructibles du PLUi (zones U et AU) sont majorées, au-delà des besoins correspondant à l'objectif démographique de la communauté de communes, pour permettre l'insertion dans les zones d'habitat, au titre de la mixité urbaine, d'équipements publics, de commerces et de services à la population compatibles avec l'habitat. Cette majoration, plus ou moins importante suivant le statut des communes, est de 20% pour les bourgs-centres de Geaune et Samadet, 15% pour le pôle secondaire de Miramont-Sensacq et 5% pour les autres communes.

**Les partenaires :**

Construction de deux stations-services : la communauté de communes

**Le financement :**

Construction de deux stations-services : la communauté de communes

**Le calendrier :**

Construction de deux stations-services : 2016

**Les indicateurs de suivi :**

Suivi des installations, mutations, fermetures de commerces, artisans et services à la population.

## **2-2 – Requalifier le bâti et les espaces publics**

### **Le contexte :**

Le territoire comptait 167 logements vacants en 2014, soit 7,6% du parc (moyenne départementale : 6,6%).

La moitié de ces logements se situe sur les communes de Geaune et de Samadet, dispersés au sein de la Bastide à Geaune (dont la municipalité a assujéti les logements vacants à la taxe d'habitation) et principalement implantés le long de la RD944 à Samadet. Ces bâtiments, parfois à l'abandon, nuisent à la qualité urbaine de ces deux bourgs et à leur attractivité. Il n'existe cependant pas, tant à Geaune qu'à Samadet, d'îlot dégradé qui pourrait justifier une intervention publique directe.

En l'absence d'incitation (la dernière OPAH sur le territoire s'est achevée en 2003), la dynamique de restauration de ces logements est quelque peu bridée du fait en particulier de l'âge de leurs propriétaires (65 ans en moyenne, 30% d'entre eux ayant plus de 75 ans). Quelques investisseurs privés ont cependant su, au cours des dernières années, profiter du niveau de prix modéré de certains biens pour les réhabiliter, en particulier en vue de leur location.

Enfin, les espaces publics des centres bourgs de Geaune et Samadet (mais aussi d'autres communes) sont pour partie dégradés et nuisent également à l'attractivité du tissu urbain. A ce titre, la commune de Geaune a élaboré un programme d'aménagement et de mise en valeur du cœur de bourg qui s'est concrétisé en 2014 par une première opération, l'aménagement de la RD2 dans la traverse de la bastide. La commune de Bats a également réalisé en 2013 une importante opération de réhabilitation de ses espaces publics.

### **Les objectifs**

Affirmer la qualité urbaine et l'attractivité des bourgs en incitant les propriétaires privés à réhabiliter le bâti vacant et en poursuivant les efforts de valorisation des espaces publics.

### **Les actions :**

Engager le territoire communautaire dans une nouvelle OPAH, afin d'inciter les propriétaires à investir sur les logements vacants de centres bourgs.

Programmer dans le temps les interventions sur les espaces publics.

**Les partenaires :**

OPAH : l'Etat, l'ANAH, le Conseil Départemental.

Espaces publics : les communes, la communauté de communes, le Conseil Départemental, les gestionnaires de réseaux ...

**Le financement :**

OPAH : à mettre en place avec les partenaires

Espaces publics : non défini à ce jour

**Le calendrier :**

OPAH : à programmer avec les partenaires

Espaces publics : durée du PLUi, en fonction de la programmation par les maîtres d'ouvrage

**Les indicateurs de suivi :**

Evolution du nombre de logements vacants sur le territoire et dans les centres-bourgs.

Superficies d'espaces publics réhabilitées.

**Orientation 3 – Promouvoir une offre de logements diversifiée et solidaire**

**3 – 1 – Conforter l'offre en logements locatifs**

**3 – 2 – Prendre en compte les besoins en logement des populations spécifiques**

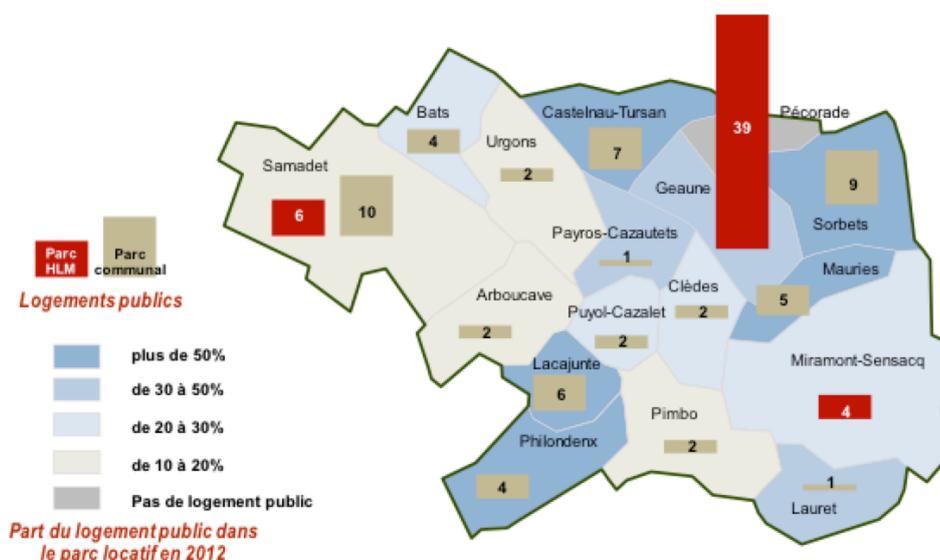
### 3-1 – Conforter l'offre en logements locatifs

#### Le contexte :

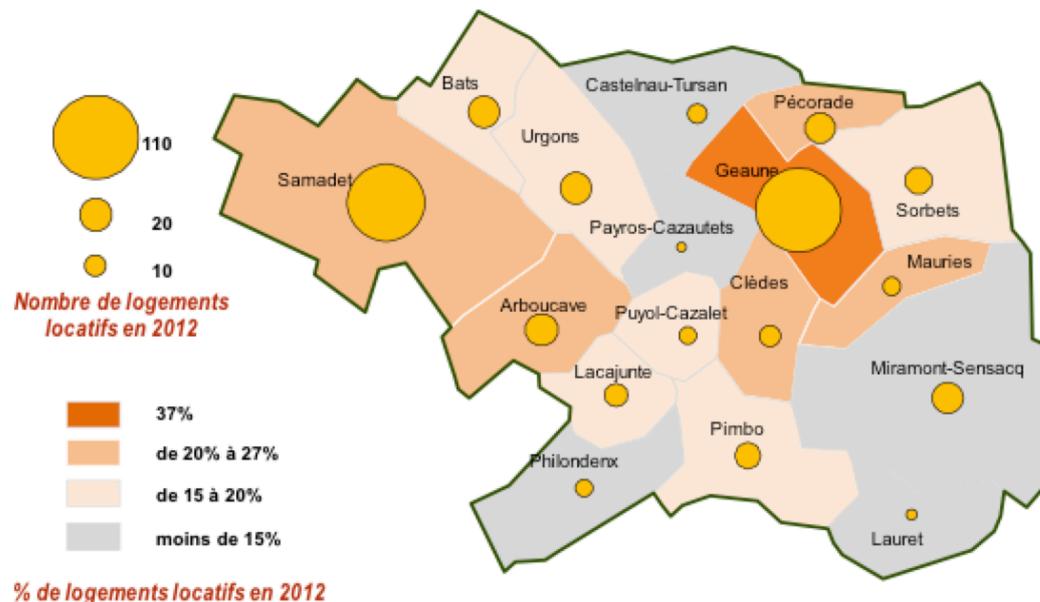
Le parc de logements du Tursan est peu diversifié : neuf logements sur dix sont des maisons individuelles (moyenne départementale : 73%), pour la plupart de grande taille.

Néanmoins, le parc locatif est relativement bien représenté pour un territoire rural (21%), et surtout en nette progression (+38% entre 1999 à 2012, la croissance départementale étant de 30% sur la même période, et le nombre de propriétaires ne progressant dans le même temps que de 23%). Il est particulièrement présent à Geaune, où 37% des résidences principales sont en location.

Une des particularités de la communauté de communes du Tursan concerne dans l'investissement communal dans l'offre locative, que ce soit dans la réhabilitation d'anciens bâtiments publics (écoles, presbytères ...) ou même dans la construction neuve : près de 60 logements locatifs répartis sur le territoire (15% de l'offre totale). Alors que le seul opérateur HLM présent, l'Office Public de l'Habitat, ne détient que 49 logements, situés à Geaune (39), Miramont-Sensacq (4) et Samadet (6). Globalement, le parc public à vocation sociale représente 28% de l'offre locative, et 6% du parc de résidences principales. Il sera prochainement conforté par la mise sur le marché de 6 nouveaux logements de type T2/T3 aménagés dans l'ancienne gendarmerie de Samadet par l'Office Public de l'Habitat avec le concours de la commune. Enfin, le prochain déplacement de la maison de retraite de Geaune (mise en service du nouvel EHPAD prévue en 2018) libèrera les locaux actuels, permettant ainsi d'aménager de nouveaux logements locatifs à vocation sociale proches des services.



Communauté de communes du Tursan : localisation des logements publics et part dans le parc locatif en 2012  
(Sources : Communes - INSEE RP)



Communauté de communes du Tursan : nombre et taux de logements locatifs en 2012  
(Source : INSEE RP)

## Les objectifs

Inciter les investisseurs privés à conforter l'offre locative en se portant prioritairement sur le bâti ancien, un temps moins attractif face à des politiques de défiscalisation privilégiant la construction neuve.

Compléter l'offre publique de façon ciblée en proposant en particulier des petits logements (T2 / T3) proches des centres bourgs, à l'attention des personnes âgées souhaitant se rapprocher des commerces et des services et des jeunes ménages à la recherche d'un premier logement.

## Les actions :

Engager le territoire communautaire dans une nouvelle OPAH, afin d'inciter les propriétaires à développer le parc locatif dans le bâti ancien.

Finaliser l'aménagement de 6 logements locatifs de typologie T2/T3 dans l'ancienne gendarmerie de Samadet (travaux en cours).

Reconvertir l'actuelle maison de retraite de Geaune (61 chambres de 20 à 25 m<sup>2</sup>), proche de la place de la bastide, en logements à vocation sociale dès sa désaffectation.

**Les partenaires :**

OPAH : l'Etat, l'ANAH, le Conseil Départemental.

Reconversion de la maison de retraite de Geaune : la commune, l'Office Public de l'Habitat.

**Le financement :**

OPAH : à mettre en place avec les partenaires

Reconversion de la maison de retraite de Geaune : non défini à ce jour

**Le calendrier :**

OPAH : à programmer avec les partenaires

Reconversion de la maison de retraite de Geaune : à engager à partir de 2018, date de mise en service du nouvel établissement

**Les indicateurs de suivi :**

Evolution du nombre de logements locatifs publics et privés sur le territoire (INSEE, Filocom)

## **3-2 – Prendre en compte les besoins en logement des populations spécifiques**

### **Le contexte :**

#### **Les personnes âgées et handicapées :**

Le territoire comptait 383 personnes de plus de 80 ans en 2012 (8,4% de la population – Landes : 6,8%), dont 103 vivant seules. Les services d'aide à domicile sont assurés en particulier par l'ADMR, implantée à Samadet. Le taux de pauvreté est particulièrement élevé chez les personnes âgées du Tursan : 16,1% chez les plus de 75 ans, pour une moyenne départementale de 10,7% pour la même tranche d'âge.

La maison de retraite de Samadet offre 35 places, celle de Geaune 74 (72 hébergements permanents, 2 hébergements temporaires). Si la capacité globale offerte paraît suffisante à moyen terme, la maison de retraite de Geaune fait l'objet d'une opération de reconstruction (en cours, mise en service prévue en 2018). La capacité d'accueil du nouvel établissement médicalisé sera de 75 lits dont 14 lits Alzheimer et de 6 places d'accueil de jour.

La mise aux normes de l'accessibilité est en cours dans toutes les communes dans le cadre de l'élaboration du plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (P.A.V.E.). Le PACT des Landes est partenaire de cette réflexion.

#### **Les jeunes :**

En 2012, le Tursan comptait 90 habitants de moins de 25 ans vivant seuls ou en couple soit 2% de la population, proportion très proche de la moyenne départementale (2,2%), ce qui laisse à penser qu'il n'y a pas de frein particulier à l'installation des jeunes sur le territoire communautaire. La moitié d'entre eux habitaient Geaune ou Samadet. Près de 80% étaient locataires, ce taux étant encore de 50% pour les 25-39 ans.

#### **Les travailleurs saisonniers :**

Le recours aux travailleurs saisonniers dans le Tursan ne concerne que la viticulture, qui a de plus en plus recours à la mécanisation. Rares, parmi eux, sont ceux qu'il est nécessaire de loger temporairement : la plupart habite le territoire ou ses environs (il est principalement fait appel à un groupement local d'employeurs ou aux pensionnaires d'un CAT). Les besoins résiduels en logement sont assurés au sein des exploitations.

### **Les gens du voyage :**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été révisé en 2010 et indique qu'aucune commune de la communauté de communes du Tursan n'est concernée par la création d'une aire d'accueil. Néanmoins, le schéma indique la prise en compte de la problématique des terrains familiaux (terrains dédiés pour l'accueil des gens du voyage)

### **L'habitat indigne :**

138 logements (8% du parc privé) sont repérés par les services de l'Etat comme « potentiellement indignes », mais les logements réellement indignes restent difficiles à identifier. En effet, le contexte rural génère une proximité qui ne permet pas aux élus de faire de l'ingérence dans la vie privée des habitants.

Néanmoins, le Tursan se caractérise par un taux de pauvreté élevé des locataires (25,5% pour une moyenne départementale de 22,3%), mais aussi des propriétaires occupants (10,2%, taux le plus élevé parmi les EPCI des Landes, pour une moyenne départementale de 6,5%). De plus, le parc de logements est relativement ancien, et donc potentiellement énergivore : près de 60% des résidences principales ont été construites avant 1975.

### **Le logement d'urgence :**

Le nombre de demandes sur le territoire n'est pas connu, et serait à priori très faible. Le contexte rural génère une proximité qui ne permet pas aux élus de connaître les réels besoins existants, et la solidarité, les réseaux associatifs ou interpersonnels semblent apporter aujourd'hui une réponse aux quelques situations urgentes.

## **Les objectifs**

Permettre à chacun de trouver sur le territoire communautaire, quel que soit son âge ou sa situation sociale, une réponse adaptée à ses besoins en logement.

Valoriser l'offre existante et assurer une veille stratégique pour suivre et approfondir l'analyse des besoins spécifiques.

## **Les actions :**

Compléter l'identification des situations de logement indigne et d'habitat vacant par un travail de repérage sur le terrain et la mise en relation des acteurs concernés (élus, habitants, services sociaux).

Engager le territoire communautaire dans une nouvelle OPAH, afin de permettre aux bailleurs aussi bien qu'aux propriétaires occupants disposant de faibles ressources d'améliorer leurs logements : adaptation à la vieillesse et au handicap, résorption des situations d'insalubrité ou d'indignité, amélioration des performances énergétiques ...

Compléter cette action si nécessaire, par le recours à des dispositifs (PIG, PDALPD) orientés plus spécifiquement vers les personnes en situation de précarité en s'appuyant particulièrement sur le pôle départemental (Etat, Conseil Départemental).

Finaliser la réalisation de la nouvelle maison de retraite médicalisée de Geaune (ouverture prévue en 2018).

S'appuyer sur le PLUi pour répondre à un certain nombre de situations :

- les travailleurs saisonniers : le règlement permet sous condition, la transformation de granges désaffectées en habitat dédié suivant les projets potentiels.
- les jeunes : pour ceux qui souhaitent accéder à la propriété, les tailles des parcelles devant s'inscrire dans la logique de maîtrise de la consommation des sols, la possibilité d'investir dans de petites parcelles sera facilitée.
- les gens du voyage : l'article 1 du règlement permet l'installation de caravanes dans les zones U.

Poursuivre les opérations de mise en accessibilité des espaces publics.

### **Les partenaires :**

OPAH et dispositifs complémentaires : l'Etat, l'ANAH, le Conseil Départemental.

### **Le financement :**

OPAH et dispositifs complémentaires : à mettre en place avec les partenaires

### **Le calendrier :**

OPAH et dispositifs complémentaires : à programmer avec les partenaires

### **Les indicateurs de suivi :**

Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH par type d'intervention.

Suivi de l'état d'avancement de la mise en accessibilité des espaces publics.

## **Orientation 4 – Création d'un observatoire de l'habitat**

### **4 – 1 – Création d'un observatoire intégrateur**

## **4-1 – Création d'un observatoire intégrateur**

### **Le contexte :**

La création d'un PLUI et la déclinaison de sa politique d'accueil s'inscrit dans une prospective d'aménagement du territoire. Pour réaliser son évaluation, cela nécessite la création d'un observatoire.

### **L'objectif :**

Il s'agit de mettre en place des outils d'observation pour suivre de façon la plus exhaustive possible la réalisation ou non des programmes concernant l'habitat, et ainsi, réorienter les actions en fonctions des résultats.

### **L'action**

L'observatoire de l'habitat créé par la communauté de communes portera à la fois sur du quantitatif et du qualitatif.

- Il s'agira de suivre le marché de l'habitat et du foncier : analyse des demandes tant en locatif, locatif social, terrain pour accession faites dans les mairies et à la communauté de communes.
- de comptabiliser les Déclaration d'Intention d'Aliéné et d'identifier leur nature.
- de comptabiliser le nombre de permis de construire, de déclarations préalables et de permis d'aménager.
- de suivre l'évolution de la vacance
- d'évaluer les effets de l'OPAH : nombre et nature des dossiers traités ...
- de suivre l'évolution du tissu artisanal et commercial

### **Les partenaires :**

Les communes, l'Etat, le Conseil Départemental ...

### **Le financement et les moyens humains :**

Structure à mettre en place dans le cadre du regroupement de communautés de communes à venir.

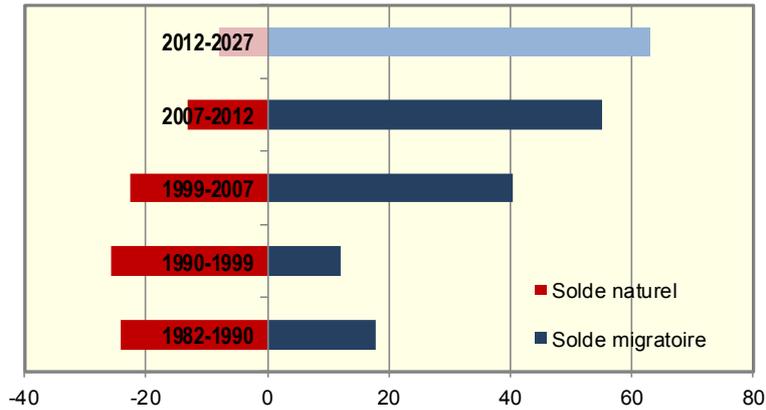
### **Le calendrier :**

A initier dès l'approbation du PLUi.

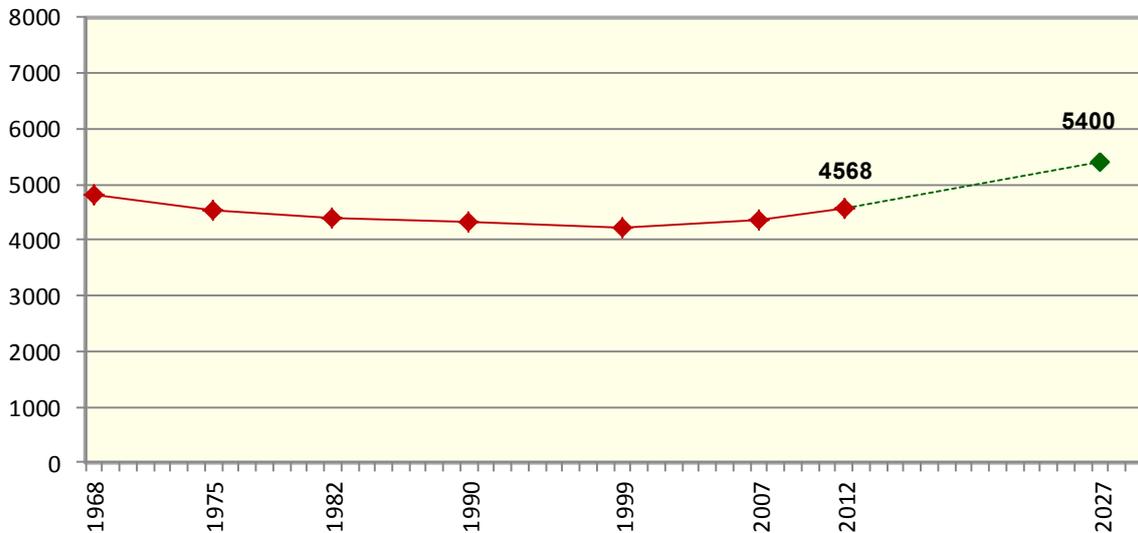
## Annexe – Justification des besoins en logements et en superficies constructibles à l'échéance 2030

L'objectif démographique, que s'est fixé la communauté de communes du Tursan vise à atteindre 5400 habitants en 2027, soit une augmentation de population d'environ 830 habitants sur la période 2012-2027. Cette progression correspond à un rythme de croissance légèrement supérieur à celui observé entre 2007 et 2012 : 1,2% en progression annuelle projetée (soit 55 habitants supplémentaires par an) pour 1% constaté entre 2007 et 2012 (42 habitants supplémentaires par an), rythme encore bien inférieur à la progression moyenne actuelle du département (+1,4%/an). Cet objectif est fondé sur les hypothèses suivantes :

- la poursuite de l'amélioration déjà constatée du solde naturel : sous l'effet de l'arrivée de jeunes ménages, la natalité progresse régulièrement depuis 1990, alors que, dans le même temps, le nombre de décès tend à diminuer, conséquence de l'allongement de la durée de vie. En 13 ans, le déficit naturel s'est ainsi réduit de moitié : -26 habitants par an sur la période 1990-1999, -13 entre 2007 et 2012. L'hypothèse prise en compte consiste en une poursuite de la réduction de ce déficit, qui serait limité sur la période 2012-2027 à -8 habitants par an.
- le confortement modéré du solde migratoire : en progression constante depuis 1990, il s'établit désormais à +55 habitants/an. Par hypothèse ce solde migratoire continuera à s'améliorer légèrement (+63 habitants par an), sous l'effet des premiers impacts de la mise en service de l'autoroute A65 à l'est du territoire et en particulier du développement à venir de la zone d'activités intercommunautaire de Garlin. Miramont-Sensacq, pôle secondaire identifié situé à proximité immédiate de l'échangeur de Garlin et de la zone d'activités, devrait ainsi conforter sa position en accueillant une partie des actifs.

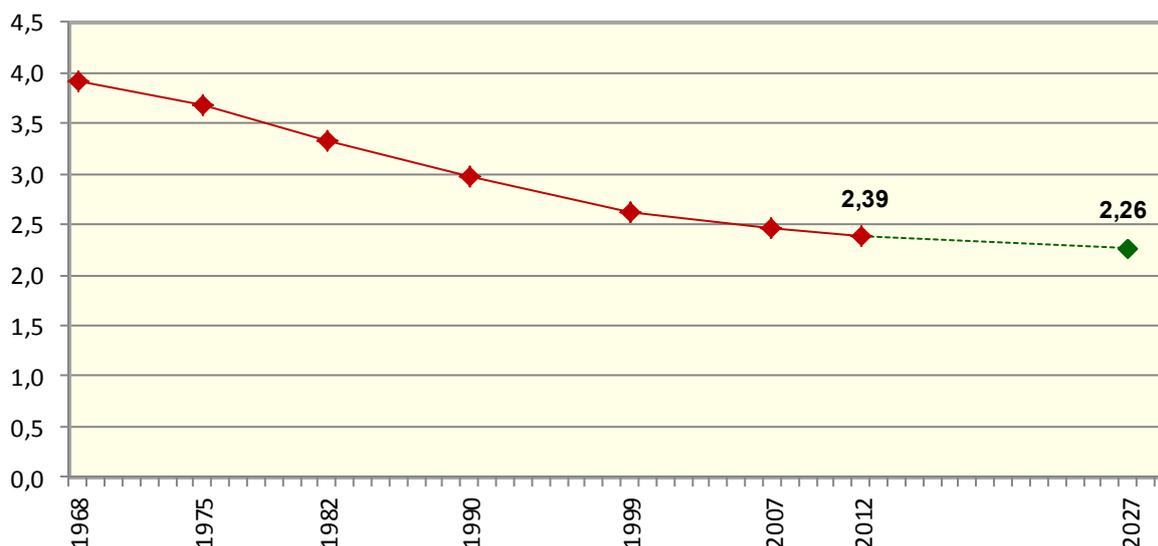


*Projet : hypothèses d'évolution des soldes naturel et migratoire sur la période 2012-2027, comparée aux évolutions constatées depuis 1982*



*Projet : objectif d'augmentation de la population totale*

La traduction de cet objectif démographique en nombre de résidences supplémentaires à programmer suppose d'estimer à l'horizon 2027 le nombre moyen de personnes par ménage. En considérant que les tendances constatées sur le long terme, liées à l'évolution des modes et conditions de vie (décohabitation, allongement de la durée de vie, généralisation du maintien à domicile, augmentation du nombre de familles monoparentales ...), se poursuivront sur un rythme atténué (50% de l'évolution annuelle constatée entre 1999 et 2012), il est fait l'hypothèse que le nombre moyen de personnes par logement sera en 2027 de 2,26 pour 2,39 en 2012.



*Projet : hypothèse d'évolution du nombre de personnes par ménage*

Le nombre de résidences principales nécessaires pour héberger la population attendue (population des ménages : 5296 habitants, pour 104 résidents en « collectivités », en l'occurrence les maisons de retraite de Geaune et Samadet) sera donc de 2345 soit, un besoin de 477 logements supplémentaires par rapport à 2012.

La Communauté de communes du Tursan a également pour objectif de conforter l'économie touristique. Si la part des résidences secondaires et logements occasionnels (gîtes ...) reste modérée sur le territoire (6,5% alors que la moyenne landaise est de 21%, et la moyenne gersoise, plus comparable, de 9,5%), leur nombre continue à augmenter régulièrement (+14 entre 2007 et 2012), le plus souvent par mutation de résidences principales (anciens sièges d'exploitation transformés en gîtes ou vendus comme résidences secondaires ...), diminuant d'autant la capacité d'accueil de résidents permanents, mais aussi parfois par construction de maisons neuves. On peut envisager qu'une poursuite de l'augmentation du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels pendant la durée du PLUi correspondant au maintien de leur part dans le parc de logements (6,5%), soit un besoin sur la période 2012-2027 de 38 logements supplémentaires dédié aux résidences secondaires.

Le besoin à satisfaire en termes de logements à mobiliser entre 2012 et 2027 est donc estimé à :

- 477 résidences principales,
- 38 résidences secondaires ou logements occasionnels, soit un total de 515 logements supplémentaires.

Le nombre de logements produits entre 2012 (dernier recensement) et début 2016 (arrêt du PLUi) est évalué à 81 logements (28 logements autorisés en 2012, 10 en 2013, 20 en 2014, 23 estimés en 2015) : le PLUi doit donc

permettre, entre son arrêt (début 2016) et son échéance (début 2027, soit 10 ans après son approbation), de mobiliser 434 logements supplémentaires.

Il peut être fait appel à deux ressources pour répondre à ce besoin global : la construction neuve et la réaffectation de bâtiments non habités (logements vacants ou bâtiments changeant de destination).

En 2015, le territoire comptait 167 logements vacants (chiffre résultant d'un comptage précis réalisé par chaque municipalité – cf diagnostic socioéconomique), soit 7,4% du parc de logements, taux supérieur à la moyenne départementale (6,5%). Une partie de cette vacance, traditionnellement estimée à 5% - soit 113 logements - et jugée peu compressible, correspond au fonctionnement normal du parc de logements (période de latence entre deux locataires, logement en cours de vente, succession en cours de règlement) et est indispensable à la fluidité du marché. Le solde, soit de l'ordre de 54 logements (2,4% du parc), constitue un potentiel de logements pour partie remobilisable, le plus souvent sous réserve d'une action publique volontariste. Ce parc est principalement situé dans les centres bourgs de Geaune et Samadet.

Sachant que le nombre total de logements augmentant, le nombre de logements vacants nécessaires à la fluidité du marché augmentera aussi, représentant toujours 5% du parc, l'objectif retenu dans le cadre du PLU intercommunal est le maintien du nombre total de logements vacants à sa valeur actuelle, ce qui correspond concrètement à un abaissement à 6,2% du taux de vacance et à une résorption plus de 40% de la vacance de longue durée.

Logements vacants	2016		2027	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Vacance de courte durée (fluidité du marché du logement)	110	5,0%	134	5,0%
Vacance de longue durée	57	2,4%	33	1,2%
<b>TOTAL</b>	<b>167</b>	<b>7,4%</b>	<b>167</b>	<b>6,2%</b>

Par ailleurs, certains bâtiments d'activité aujourd'hui non utilisés (anciennes granges n'ayant plus d'usage agricole, ancien atelier....) pourront, dans les conditions définies par le règlement du PLU, changer d'affectation et être transformés en habitation : il est fait l'hypothèse d'un potentiel de 22 logements ainsi mobilisables sur la durée du PLU (soit 2 logements par an).

**Ce sont donc 412 (434-22) logements nouveaux qu'il conviendra de produire sur la période 2016-2027.**

Pour traduire ces besoins en termes de surfaces constructibles, les éléments suivants ont été pris en compte :

- Superficie moyenne des parcelles dédiées à l'habitat (voirie incluse) :
  - parcelles raccordables à l'assainissement collectif : 1000 m<sup>2</sup>.
  - parcelles non raccordables à l'assainissement collectif : 1500 m<sup>2</sup>.
- Superficie consacrée à la mixité urbaine (équipements publics, commerces de proximité, artisanat compatible avec l'habitat ...) :
  - bourgs centres (Geaune, Samadet) : 20% des surfaces dédiées à l'habitat
  - bourg secondaire (Miramont-Sensacq) : 15% des surfaces dédiées à l'habitat
  - autres communes : 5% des surfaces dédiées à l'habitat
- Superficie consacrée à la voirie et prise en compte de la rétention foncière : 15% des surfaces dédiées à l'habitat et à la mixité urbaine.

**Soit un total de 55,93 hectares pour l'habitat, dont 4,5 liés à la mixité urbaine, 5 consacrés aux espaces publics et à la prise en compte de la rétention foncière, et 46,4 au logement .**