

# Plan guide stratégique pour le centre-bourg d'Escource

D'un Ecoquartier à un Ecobourg

Rapport d'étude

Août 2025



**Le Cerema est l'expert public de l'adaptation des territoires au changement climatique**

**Il est l'unique établissement national dont la gouvernance est à pilotage partagé entre l'État et les collectivités territoriales avec plus de 950 collectivités adhérentes. Il est présent dans l'Hexagone et dans les Outre-mer grâce à ses 27 implantations et ses 2 500 agents.**

Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques et projets d'aménagement et de transport. Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Le Cerema est un établissement public relevant du ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation et du ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche.

# Plan guide stratégique pour le centre-bourg d'Escource D'un Ecoquartier à un Ecobourg

Commanditaire : ANCT et Commune d'Escource  
Responsable du rapport : Brigitte Pouget

**Claire Sèze – Cerema Sud-Ouest – Département Territoire – Groupe Cohésion des Territoires**

Mail : [claire.seze@cerema.fr](mailto:claire.seze@cerema.fr) – Tel : +33 6 58 49 66 64 - 103 Rue Pierre Ramond, 33160 Saint-Médard-en-Jalles

## Historique des versions du document

| Version | Date       | Commentaire          |
|---------|------------|----------------------|
| V1      | 07/07/2025 |                      |
| V2      | 19/08/2025 | Ajout de paragraphes |
| V3      | 22/08/2025 |                      |

## Références

N° NOVA : 25-SO-0063

| Nom             | Service          | Rôle             | Date       | Visa<br>Signature électronique<br>ou initiales uniquement<br>Ne pas mettre de<br>signature manuscrite |
|-----------------|------------------|------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Claire Sèze     | DterSO / DT / CT | Auteur principal | 19/08/2025 |                                                                                                       |
| Lou Mottais     | DterSO / DT / CT | Contributeur     | 19/08/2025 |                                                                                                       |
| Gaëlle Tétard   | DterSO / DT / CT | Contributeur     | 19/08/2025 |                                                                                                       |
| Brigitte Pouget | DterSO / DT / CT | Relecteur        | 19/08/2025 |                                                                                                       |

## Résumé de l'étude

Cette étude s'inscrit en réponse à la sollicitation de la commune d'Escource, dans les Landes pour accompagner l'émergence d'un Ecoquartier d'environ 40 logements en limite de centre-bourg.

Le Cerema a proposé de recenser et d'analyser l'ensemble des enjeux et orientations soulevés à l'échelle du centre-bourg lors des échanges sur l'Ecoquartier. En effet pour cette commune de 750 habitants, la réalisation d'un tel quartier revêt un caractère structurant. Si la commune souhaite minimiser le plus possible les impacts environnementaux de ce quartier il constitue également une opportunité pour le développement du centre-bourg qu'il est important d'évaluer et expliciter.

Cette opportunité se décline sur les enjeux thématiques principaux que sont :

- Le territoire : Liens / ruptures / seuils / limites
- Les communs : Equipements / Nature paysage
- Habiter à Escource : Entités / identités / histoires

Au travers d'un travail en trois temps avec élus et habitants, le Cerema a pu faire émerger et approfondir des orientations stratégiques et de projet à l'échelle de tout le centre-bourg. Cette étude présente la méthode de co-construction et la traduction vers un plan guide qui ressort des ateliers.

Cette étude est la première partie d'une mission globale qui s'articule avec le travail d'O+urbanistes sur le volet opérationnel dédié à l'Ecoquartier.

### 5 à 10 mots clés à retenir de l'étude

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| Ecoquartier                | TPOS territoire à énergie positive |
| Projet global – plan guide | Ecobourg                           |
| Programmation urbaine      | Ateliers habitants                 |
| Aménagement durable        |                                    |
| Village d'avenir           |                                    |

### Statut de communication de l'étude

Les études réalisées par le Cerema sur sa subvention pour charge de service public sont par défaut indexées et accessibles sur le portail documentaire du Cerema. Toutefois, certaines études à caractère spécifique peuvent être en accès restreint ou confidentiel. Il est demandé de préciser ci-dessous le statut de communication de l'étude.

A compléter, accès restreint ?

- ☐ Accès libre : document accessible au public sur internet
- ☒ Accès restreint : document accessible uniquement aux agents du Cerema
- ☐ Accès confidentiel : document non accessible

Cette étude est capitalisée sur la plateforme documentaire [CeremaDoc](https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx), via le dépôt de document : <https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx>



## Contexte et objet de l'étude

La commune d'Escource, lauréate de la démarche Écoquartier (DGALN), bénéficie d'un accompagnement du CEREMA dont la vocation sur les 3 prochaines années est d'animer une démarche d'émergence, de structuration et de programmation du projet.

Les premiers échanges entre le Cerema et la commune ont fait émerger la nécessité de consolider la vocation de l'écoquartier à l'échelle du Bourg, mais aussi de mesurer le potentiel d'inspiration dont ce dernier pourrait bénéficier pour repenser son avenir, ou tout simplement accompagner le projet.

Dans le cadre de sa mission d'accompagnement Ecoprojet, le Cerema a pour vocation d'animer, conseiller, et piloter l'émergence puis les choix et enfin le montage du projet d'Ecoquartier, avec comme boussole le référentiel d'aménagement durable pour guider vers la labellisation.

Escource est également lauréate, depuis 2024, du programme national Village d'Avenir porté par l'ANCT. A ce titre cette dernière peut apporter un appui en ingénierie sur des études permettant d'avancer sur les projets portés par la commune au titre de sa candidature Village d'Avenir (VdA). C'est le cas de l'Ecoquartier d'Escource que la commune envisage pour répondre aux défis socio-économiques (pression immobilière et foncière liée à la proximité du littoral et de la métropole bordelaise mais aussi stabilisation des salariés des industries locales sur le territoire) et climatiques des prochaines décennies.

Elle a pour cela fait l'acquisition d'un foncier de 2,3ha en limite Ouest du centre-bourg.

Si, comme l'envisage la commune jusqu'à présent, une opération d'aménagement sur ce foncier est une réponse pertinente, il est primordial de l'intégrer dans une réflexion plus globale à l'échelle du centre-bourg pour évaluer la capacité de celui-ci à répondre aux mêmes enjeux (socio-économiques et climatiques) que le nouveau quartier.

**La démarche, ambitieuse et riche, suppose de structurer cette vision d'avenir par un plan guide pour le centre-bourg et un plan programme pour l'Ecoquartier, qui dialoguent entre eux.**

C'est pourquoi il a été décidé que l'étude stratégique permettant l'émergence d'un plan guide du bourg et d'un plan programme pour l'Ecoquartier serait réalisée dans le cadre de l'accompagnement VdA.

A ce titre, O+ urbanistes et Cerema ont travaillé conjointement pour produire la vision stratégique du bourg d'Escource (plan guide) et le programme de l'Ecoquartier (plan de référence).

La présente étude correspond à la première étape de la mission prise en charge par le Cerema : **Amorce de la démarche en portant l'émergence du plan guide en co-construction avec les acteurs locaux et habitants.**

# SOMMAIRE

---

|          |                                                                                                                                   |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Objectifs et Méthode de l'étude.....</b>                                                                                       | <b>8</b>  |
| 1.1      | Calendrier, étapes de l'étude et acteurs mobilisés.....                                                                           | 8         |
| 1.1.1    | Calendrier de la mission et partenaires .....                                                                                     | 8         |
| 1.1.2    | Atelier 1 - « Escource demain V0 » : De la planification au projet urbain.....                                                    | 9         |
| 1.1.3    | Balade urbaine : Partager une lecture du territoire avec les habitants.....                                                       | 13        |
| 1.1.4    | Atelier 2 : « Escource demain V1 » : Préciser des orientations pour le bourg entre élus et habitants 15                           |           |
| 1.2      | Ce que l'on retient de la méthode et étape suivante .....                                                                         | 16        |
| <b>2</b> | <b>Contexte climatique d'élaboration du plan guide .....</b>                                                                      | <b>17</b> |
| 2.1      | Evolution des conditions d'habitabilité du territoire .....                                                                       | 17        |
| 2.2      | Evolution des risques .....                                                                                                       | 18        |
| <b>3</b> | <b>Escource : une trajectoire de transition engagée depuis plusieurs années .....</b>                                             | <b>19</b> |
| 3.1      | Un pilotage fort, une capacité de mobilisation de partenaires et des habitants : une recette qui porte ses fruits à Escource..... | 20        |
| 3.2      | Poursuivre le développement de l'autosuffisance énergétique .....                                                                 | 20        |
| 3.3      | Accompagner les commerçants et les particuliers dans la sobriété énergétique 21                                                   |           |
| 3.4      | Loger tout le monde et contrer les effets d'aubaines du rétro-littoral .....                                                      | 23        |
| <b>4</b> | <b>Enjeux et orientations thématiques .....</b>                                                                                   | <b>24</b> |
| 4.1      | Paysage, environnement et climat .....                                                                                            | 24        |
| 4.1.1    | Topographie et couverture végétale : Les deux hémisphères du bourg .....                                                          | 24        |
| 4.1.2    | Orientations à l'échelle du bourg.....                                                                                            | 27        |
| 4.1.3    | Orientations à l'échelle de l'écoquartier.....                                                                                    | 37        |
| 4.2      | Limites, seuils et liens.....                                                                                                     | 41        |
| 4.2.1    | Orientations à l'échelle du bourg.....                                                                                            | 42        |
| 4.2.2    | Orientations à l'échelle de l'écoquartier.....                                                                                    | 51        |
| 4.3      | Identité, habitat et vivre-ensemble .....                                                                                         | 52        |
| 4.3.1    | Orientations à l'échelle du bourg.....                                                                                            | 52        |
| 4.3.2    | Orientations à l'échelle de l'écoquartier.....                                                                                    | 59        |
| <b>5</b> | <b>Les lieux clés pour le centre-bourg .....</b>                                                                                  | <b>62</b> |
| 5.1      | La place principale et le « carrefour des 3 landaises » .....                                                                     | 63        |
| 5.2      | L'Ariat central.....                                                                                                              | 66        |
| 5.3      | Placette du château d'eau.....                                                                                                    | 69        |
| 5.4      | La « friche des ruches ».....                                                                                                     | 70        |
| 5.5      | L'Ecoquartier du Tuc.....                                                                                                         | 71        |
| <b>6</b> | <b>Conclusion.....</b>                                                                                                            | <b>75</b> |



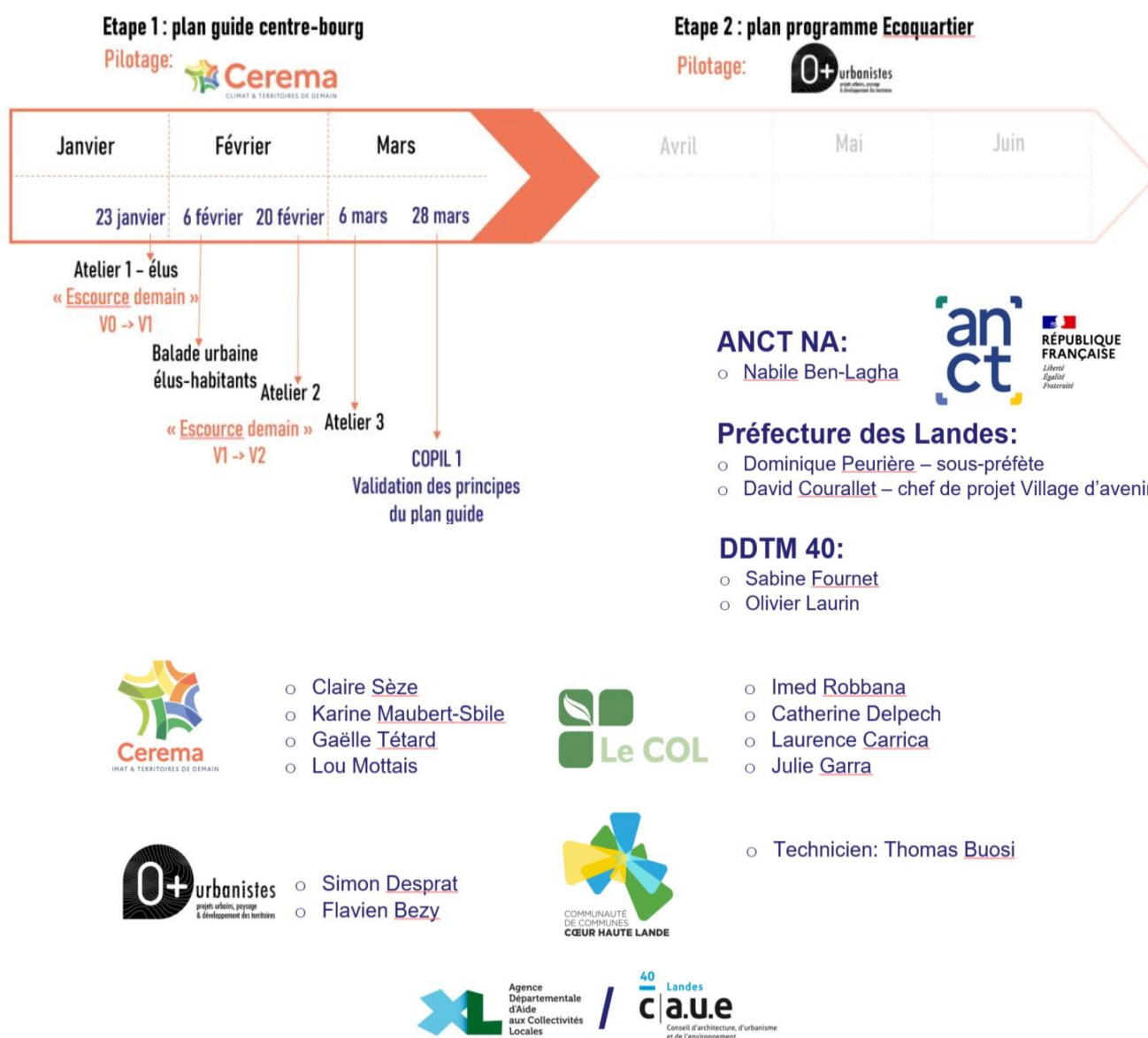


# 1 OBJECTIFS ET METHODE DE L'ETUDE

La méthodologie pour faire émerger un plan guide pour Escource proposait de ne pas distinguer les deux échelles de manière successive (d'abord le plan guide puis le plan programme de l'Ecoquartier) mais d'aborder simultanément les **deux échelles (bourg-quartier)** pour faire émerger une stratégie durable de développement urbain qui recouvre l'ensemble du bourg et s'appuie sur l'Ecoquartier comme catalyseur et ancrage des ambitions les plus hautes.

## 1.1 Calendrier, étapes de l'étude et acteurs mobilisés

### 1.1.1 Calendrier de la mission et partenaires



### 1.1.2 Atelier 1 - « Escource demain V0 » : De la planification au projet urbain.

La mission a débuté par un atelier, le 23 janvier, avec les élus sur la base des orientations inscrites au PLUi articulées en 3 thématiques :

- Le territoire : Liens / ruptures / seuils / limites
- Les comuns : Equipements / Nature paysage
- Habiter à Escource : Entités / identités / histoires

Sur chaque thématique des scénarios ont été proposés pour faire réagir les élus et faire émerger une vision commune.

Cet atelier a permis de partager la vision du maire et du premier adjoint avec les autres élus et de créer le dialogue et le consensus sur les fondamentaux pour l'avenir du village.

Exemple de deux scénarios « Habiter à Escource » :





► **Synthèse des orientations thématiques des élus :**



## La vision des élus- Cadre de vie et paysage :

### Un centre bourg à l'identité affirmée

- des aménagements paysagers homogènes sur l'ensemble du bourg
- la replantation de feuillus adaptés aux effets du changement climatique, sur l'airial, mais aussi sur la partie ouest de la commune, et végétalisation de la cour de l'école
- des espaces public accueillants favorisant les rencontres et les usages partagés.
- une continuité paysagère entre le centre-bourg, les quartiers et les espaces naturels environnants
- la prise en compte de la proximité de la forêt et la gestion des lisières et des interactions (sangliers)

### Un écoquartier intégré à ce centre-bourg

- avec des équipements / lieux de vie communs, potentiellement mutualisés avec le lotissement CapCos
- qui constituera un pôle de vie complémentaire au centre-bourg
- (idées d'équipements : salle polyvalente, des aires de jeux ou encore des espaces ludico-sportifs pouvant recevoir des événements et manifestations locales, four à pain).



### La vision des élus - Mobilité:

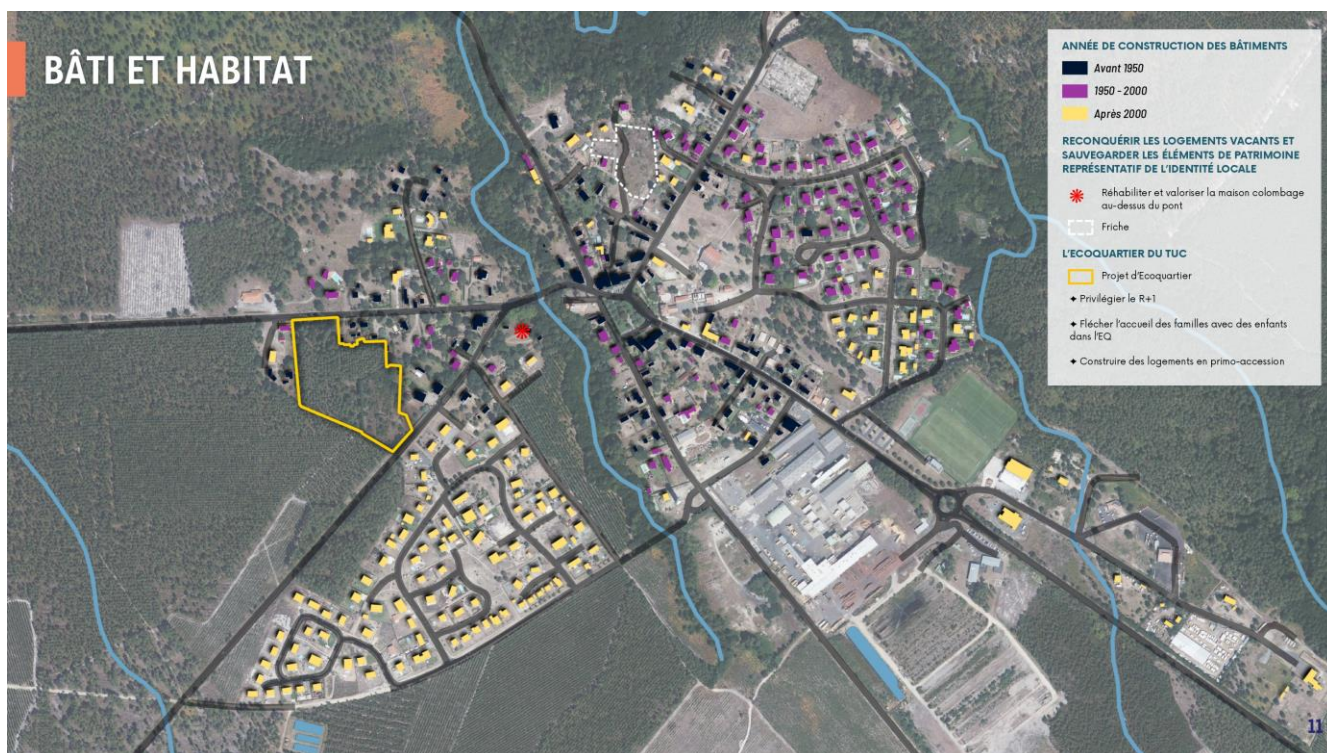
Il a déjà été mis en place beaucoup d'action pour limiter la vitesse, les nuisances sonores sur cette RD et retrouver un bourg apaisé en général. Ces actions en cours ou programmées sont les suivantes :

- Des espaces publics pensés pour améliorer la qualité de vie des habitants, en particulier le long de la RD44
- Des espaces publics adaptés aux réalités du territoire
- Rééquilibrage des usages par une proposition d'alternatives sécurisées et agréables pour la marche et le vélo et une connexion de l'ensemble des quartiers du bourg
- La mobilisation des chemins ruraux et forestiers pour les mobilités actives
- La création d'une passerelle piétonne pour palier à la coupure du CapCos

A l'échelle de l'Ecoquartier la volonté des élus est claire pour que la voiture ne préside pas à l'organisation :

- Avec des stationnements en dehors des espaces de vie (sauf exception de type déménagement - grosses courses)
- Des mobilités actives plus confortables que des mobilités en voiture
- Un nouveau mode de vie érigé en exemple ?





## Vision des élus :

La commune ne souhaite pas engager une croissance démographique trop importante. L'intégration des nouveaux habitants du lotissement Capcos dans les activités et instances du bourg a pris du temps. La vision actuelle est d'accueillir de nouveaux habitants mais progressivement et surtout de maintenir des jeunes qui le souhaitent sur la commune.

Un centre bourg accueillant se traduirait par :

- La reconquête du bâti vacant et/ou détérioré
- Le maintien des commerces et services de proximité
- Le maintien du caractère rural de la commune et la préservation du lien à la nature
- Un renouvellement maîtrisé de la population qui assure la pérennité de l'école

## Ecoquartier

Plutôt que de subir un étalement urbain incontrôlé, Escource ambitionne de proposer un développement raisonné, en s'appuyant sur l'écoquartier du Tuc comme un modèle d'habitat vertueux, intégrant mixité et qualité architecturale. Cet écoquartier devra favoriser l'accession au logement pour les ménages locaux et l'arrivée de familles avec enfants, offrir des espaces de vie favorisant le lien social et s'articuler harmonieusement avec le reste de la commune, y compris faire le lien avec le lotissement au sud. Au-delà de ce projet structurant, il s'agit aussi de renforcer les connexions entre les différents quartiers et hameaux afin de créer un ensemble plus lisible et cohérent.



### 1.1.3 Balade urbaine : Partager une lecture du territoire avec les habitants

Cette balade s'est déroulée le 13 février 2025 de 10h à 12h. Le Cerema a accompagné les participants (une vingtaine de personnes) sur 9 points d'arrêt. L'animation consistait à piocher une carte sur laquelle était inscrite une question en lien avec les dynamiques et les usages du centre bourg pour susciter la réaction des participants.

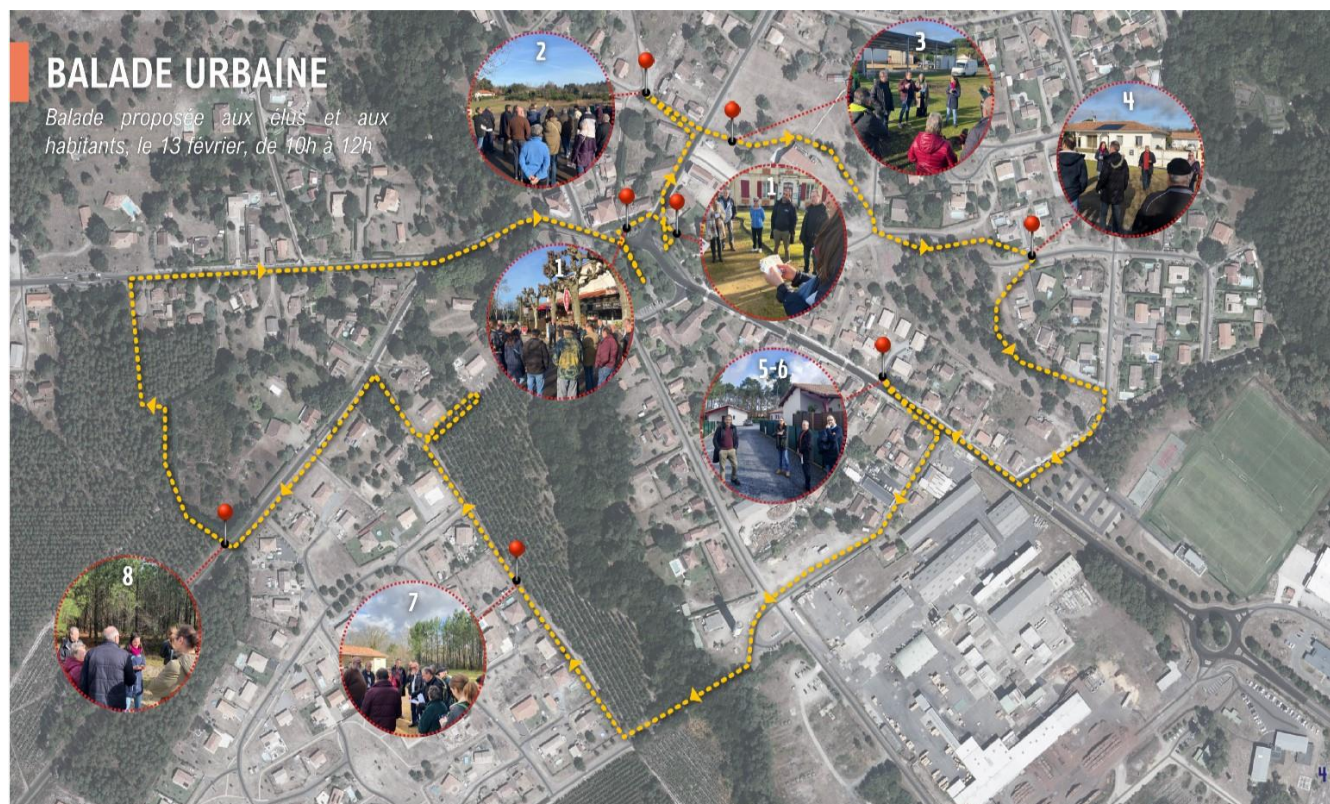


Figure 2 Carte de l'itinéraire et des points d'arrêt de la balade

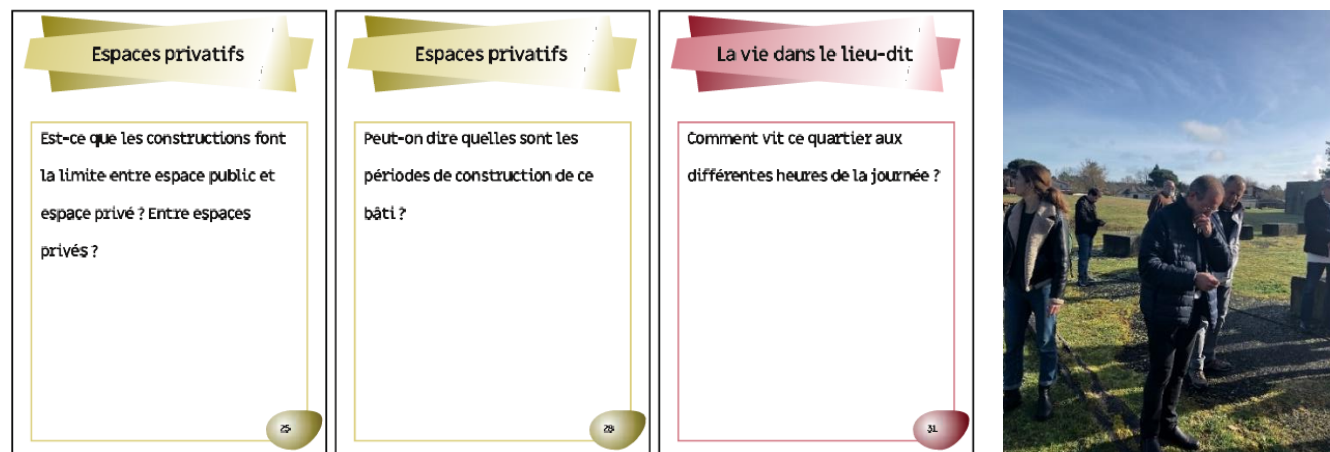


Figure 1 Exemple de carte piochée pour interroger le lieu



Synthèse des retours de la balade urbaine :

## CADRE DE VIE ET PAYSAGE

- **Le paysage d'Escource et l'accès à la nature** : Un paysage local apprécié et un accès aux espaces de natures jugé plutôt satisfaisant
- **Les limites du centre-bourg et l'intégration des différents quartiers dans le village** : Un centre historique bien identifié mais des quartiers à l'accès moins évident
- **Les espaces publics dans le centre du village** : l'airial de la salle des fêtes, la place de la mairie : Différents usages et ressentis



Figure 3 - Point 1 - place principale

Figure 4 Entre Point 7 et Point 8 , raccordement d'une potentielle passerelle

## MOBILITÉS

- **Les nuisances liées à la circulation des voitures et des camions** : incivilités, problématiques de vitesse excessive et de circulations sur des espaces non adaptés (centre, lotissement capcos)
- **La place de la voiture dans la vie à Escource** ("Quand on est un adolescent, est ce qu'on peut vivre de façon autonome à cet endroit?) : des déplacements et activités majoritairement dépendants de la voiture.
- **La mobilité douce dans le centre-bourg** : Une accessibilité à conserver, plutôt bonne connaissance des itinéraires existants, quelques liaisons à retravailler (entre la partie est et ouest notamment)



Figure 5 Devant la maison des associations





Figure 6 - Point 2 - Friches aux ruches

## BÂTI ET HABITAT

- Les évolutions dans les façons d'habiter ("Que peut-on dire de la taille des logements ? Et de son évolution ?")
- Des endroits avec du potentiel de nouvelles constructions mais une attention particulière à porter à son intégration dans le paysage (naturel et bâti)
- La question de la frontière entre public et privé et les clôtures (jardins privés, sangliers, chiens, débroussaillage...)

### 1.1.4 Atelier 2 : « Escource demain V1 » : Préciser des orientations pour le bourg entre élus et habitants



Un atelier élus-habitants s'est tenu à Escource, le 11 mars de 18h00 à 20h00 dans la salle communale.

Cet atelier a réuni une quinzaine de participants.

L'atelier a démarré avec la synthèse des orientations que les élus avaient formulée lors du premier atelier en janvier puis les réflexions qui sont ressorties de la balade urbaine habitante.

L'atelier 2 avait pour objectif d'accompagner les habitants à formuler des actions en lien avec les intentions formulées par les élus et d'en choisir un nombre restreint. L'idée étant d'amener les habitants à éviter la « liste à la Prévert » des envies mais à débattre entre eux sur les actions prioritaires à mettre en place au service du centre-bourg et de la bonne intégration de l'Ecoquartier.





## ATELIERS DE TRAVAIL PARTICIPATIFS

### Déroulé des ateliers

#### ATELIER EN FORMAT "WORLD CAFÉ" (1H – EN 3 SOUS-GROUPES - 3 TABLES)



Les participants seront répartis en **trois groupes**, chacun travaillant sur l'une des thématiques :

- Cadre de vie et paysage
- Mobilités
- Bâti et habitat



L'atelier se déroulera en **trois séquences de 20 minutes**, avec une rotation entre les groupes :

- Temps 1. Comment compléter la vision présentée ?
- Temps 2. Comment mettre en œuvre cette vision ?
- Temps 3. Comment mettre en œuvre (et avec qui) ?

#### RESSOURCES À DISPOSITION SUR LES TABLES :

- Cartographies par thématiques
- Cartes d'idées d'actions
- Images d'inspiration

## 1.2 Ce que l'on retient de la méthode et étape suivante

Cette succession d'atelier avec élus et habitants s'avère plutôt efficace dans un petit village comme Escource, bien que la mobilisation au-delà de 20 personnes reste difficile et limite la représentativité globale des habitants de la commune. Il n'a pas été possible par exemple de mobiliser des habitants des quartiers extérieurs au centre-bourg.

La démarche a permis de partager, au sein du Conseil Municipal, les idées de chaque élu et de les soumettre aux échanges en leur donnant une cohérence globale. Il en va de même pour les idées des habitants.

La suite de ce document constitue donc la présentation de ces éléments de diagnostic, enjeux et orientations qui ont émergé au cours du travail de co-construction avec le Cerema.

Ce document est un cadre global stratégique dans lequel inscrire l'opération d'aménagement de l'Ecoquartier du Tuc.

## 2 CONTEXTE CLIMATIQUE D'ELABORATION DU PLAN GUIDE

### 2.1 Evolution des conditions d'habitabilité du territoire

Cette question, au cœur des préoccupations actuelles, est essentielle pour envisager un aménagement durable et résilient du centre-bourg d'Escource à l'heure du réchauffement climatique.

*D'ici 2060, le climat de Mimizan sera similaire à celui de...*



Région de Coimbra,  
Portugal

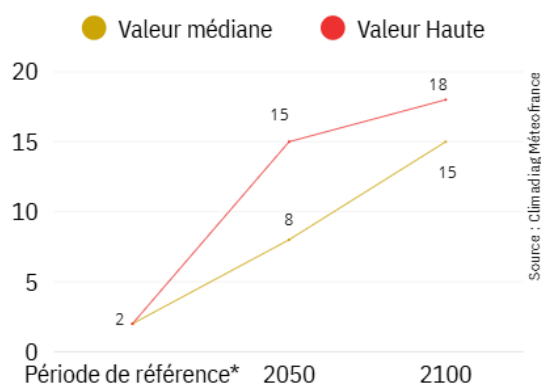


Syracuse, en Sicile  
(sud de l'Italie)

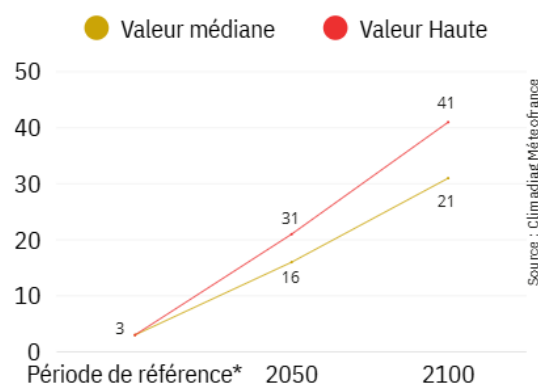
La commune d'Escource, située dans un environnement forestier, va progressivement connaître une évolution des conditions d'habitabilité sur son territoire du fait du dérèglement. Celui-ci va peu à peu, modifier les conditions de vie localement.

En effet, l'augmentation de la température moyenne, du nombre annuel de jours très chauds et de nuits chaudes, démontrent que les étés deviennent de plus en plus chauds, et secs. Ces épisodes de sécheresses, de plus en plus fréquents, vont affecter les sols, les ressources en eau potable et progressivement altérer le confort thermique des habitations.

Nombre annuel de jours très chauds  
(Température supérieure à 35°C)



Nombre annuel de nuits chaudes  
(Température supérieure à 20°C)



\*La période de référence étudiée pour l'ensemble des données correspond à la période 1976-2005

La population d'Escource tend également vers un vieillissement de sa population, les personnes âgées représentent un public vulnérable face aux épisodes de forte chaleur.

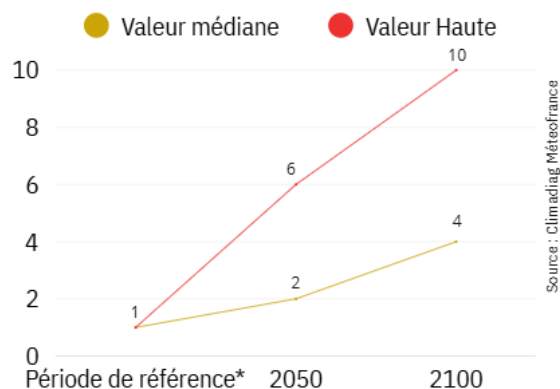
Ces changements nécessitent donc une adaptation des habitats et des espaces publics, notamment :

- L'amélioration du confort thermique des logements (renforcement de l'isolation, brise-soleil, etc.)
- L'utilisation de matériaux adaptés pour la construction
- La réduction des surfaces minérales : privilégier des sols perméables pour abaisser les températures
- Végétalisation pour lutter contre les îlots de chaleur...



## 2.2 Evolution des risques

Nombre de jours avec un risque significatif de feu de végétation



En parallèle au dérèglement climatique, les risques climatiques s'accroissent également. Le climat, de plus en plus chaud et sec, crée des conditions favorables au départ de feux.

En effet, Escource, située en bordure de forêt, marqueur identitaire du territoire, sera de plus en plus exposée au risque incendie, il s'agit du risque majeur auquel la commune doit faire face. Celui-ci est d'autant plus accentué par la sécheresse et les vagues de chaleur de plus en plus nombreuses. Les projections indiquent une forte augmentation du nombre de jours avec un risque significatif de feu de végétation. Ces événements pourraient donc devenir plus fréquents et s'intensifier, ce qui peut avoir pour conséquence une forte pollution de l'air, de l'eau, et la destruction de la biodiversité.

Par ailleurs, les épisodes de sécheresse répétée peuvent altérer les sols. Les sols secs deviennent de plus en plus imperméables, l'eau de pluie ne s'infiltre plus, et a tendance à ruisseler ce qui peut conduire à un risque accru d'inondations.

L'aménagement du centre-bourg doit donc être envisagé dans une perspective de long terme, et non comme une intervention ponctuelle. Pour relever ces défis, et faire face à ces risques, il est essentiel de définir des orientations adaptées aux spécificités locales, qui doivent permettre de façonner un territoire résilient, capable de s'adapter au changement climatique tout en préservant la qualité de vie des habitants et en valorisant l'identité singulière du bourg.



Figure 7 La forêt des Landes, sept mois après les incendies qui ont ravagé le massif. Crédit: Lucas Zaï--Gillot (Libération 2023)

### 3 ESCOURCE : UNE TRAJECTOIRE DE TRANSITION ENGAGÉE DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES

Au travers des 4 dimensions et 20 engagements, le **guide de l'aménagement durable** sert de boussole aux communes qui s'engagent dans une politique d'aménagement durable. Escource a d'ores et déjà lancé et réalisé des actions qui appartiennent au champ de l'aménagement durable.



### 3.1 Un pilotage fort, une capacité de mobilisation de partenaires et des habitants : une recette qui porte ses fruits à Escource.

#### Dimension 1

##### DÉMARCHE ET PROCESSUS



**1** Concevoir un projet prenant en compte les besoins de tous et les particularités du territoire



**2** Mettre en œuvre une gouvernance et un pilotage adapté



**3** Associer les habitants et usagers



**4** Développer l'approche en coût global

Pour mener à bien l'ensemble des changements opérés dans la commune depuis une décennie, les élus d'Escource ont su aller trouver les partenaires pertinents pour faire la différence ( région NA, autres maires moteurs de la communauté de communes, secteur privé) tout en se positionnant en leader pour proposer des actions à l'échelle d'un territoire dépassant la commune ( communauté de commune, département, PNR, etc.).

Les élus d'Escource sont aussi convaincus depuis longtemps de la nécessité du dialogue habitant. L'échelle de la commune s'y prête naturellement (816 habitants). Le projet d'Ecoquartier est piloté par le maire Pierre Lasterra et son premier adjoint (ancien maire) Patrick Sabin. Tous deux portent les mêmes convictions et travaillent en binôme sur le sujet. Les autres élus sont également associés mais on s'aperçoit que le travail de ce plan guide a été l'occasion pour eux de participer encore davantage que la normale et que cela a porté ses fruits pour assurer un portage politique solide du projet d'Ecoquartier voire d'Ecobourg.

La notion de coût global est omniprésente dans les arbitrages que font les élus depuis plusieurs années, notamment dans le développement de leur politique énergétique. Exemple en est sur les candélabres photovoltaïques : un coût d'investissement plus important au départ pour un coût d'exploitation minime sur le long terme (pas de facture d'électricité pour ces candélabres). La commune a le souci de la sobriété, de la dépense juste et semble constante sur ce point.

### 3.2 Poursuivre le développement de l'autosuffisance énergétique

#### Dimension 3

##### DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL



**11** Contribuer à une transition économique, régénérative, sociale et solidaire



**13** Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts

#### Dimension 4

##### ENVIRONNEMENT ET CLIMAT



**17** Contribuer à l'atténuation du changement climatique et favoriser la sobriété et les énergies renouvelables

La démarche d'autosuffisance énergétique a démarré il y a plus de 15 ans à Escource, à l'initiative de l'ancien maire et actuel premier adjoint, Patrick Sabin. Sa facture électrique est depuis, en baisse constante.

Les choses se sont faites dans l'ordre avec cohérence et pragmatisme depuis le début : isolation des bâtiments publics avec de la ouate de celluloses pour supprimer les « passoires thermiques » : Mairie, médiathèque, salles des fêtes, écoles.

Après la signature de la charte TEPOS (Territoire à énergie Positive) et une aide conséquente de la région, place au déploiement du photovoltaïque : **340 candélabres** sont équipés sur la route départementale puis couverture de panneaux solaires sur le toit du **stade** qui permettent de chauffer les sanitaires et l'eau des vestiaires.





Figure 10 Stade



Figure 9  
Candélabres  
photovoltaïques



Figure 8 Salle des fêtes



Figure 11 Chaudière bois centrale - ©Yannick Revel-Reporterre

Pour le reste des équipements, un réseau de chaleur alimenté par **deux chaudières à bois** a été mis en place.

Aujourd'hui, 900 m<sup>2</sup> de panneaux solaires recouvrent les bâtiments publics de la commune. Sur les toits de la salle des fêtes, les toilettes publiques, l'école, la maison des associations, et même sur une aile de l'église, ils produisent l'énergie alimentant l'ensemble des bâtiments communaux, tous branchés sur le même réseau fonctionnant en autoconsommation.

Sur une année, le photovoltaïque couvre 61% de la consommation électrique des bâtiments communaux.

### 3.3 Accompagner les commerçants et les particuliers dans la sobriété énergétique

Dimension 2  
CADRE DE VIE  
ET USAGES



6 (Re)faire le quartier  
avec l'existant



7 Favoriser le  
vivre ensemble, la  
solidarité, l'inclusion

Dimension 4  
ENVIRONNEMENT  
ET CLIMAT



17 Contribuer  
à l'atténuation  
du changement clima-  
tique et favoriser la  
sobriété et les énergies  
renouvelables

Depuis 2023, la mairie revend son surplus d'électricité aux trois commerces du bourg (un restaurant, le bar-tabac-épicerie et le coiffeur), à 10 centimes le KWh, contre 25 pour le tarif EDF.

La mairie souhaite désormais proposer un **tarif communal de l'électricité à ses habitants** via une coopérative. Le commun compte aussi s'équiper de véhicules de service à charge bidirectionnelle, des sortes de "batteries roulantes" capables de réinjecter l'électricité dans le réseau lorsqu'elles ne roulent pas. Avec ces nouvelles capacités de stockage, la commune fera un pas de plus vers l'autonomie électrique.



Figure 12 Batterie pour stocker l'électricité ©Yannick Revel-Reporterre

Parallèlement à cette recherche de réduction du coût de l'énergie, la commune accompagne les particuliers vers la réduction des dépenses énergétiques. Elle a été à l'initiative d'une plateforme intercommunale : **Préco Réno**.

C'est un service public gratuit opérationnel sur les 45 communes des 4 Communautés de Communes du Nord-Ouest landais : CC Cœur Haute Lande, CC de Mimizan, CC des Grands Lacs et CC du Pays Morcenais. Il a été lancé dans le cadre de la démarche de Territoire à Énergie Positive afin de **réduire les consommations d'énergie** sur le territoire tout en favorisant la rénovation du bâti.

PrécoRéno, en tant qu'Espace Conseil France Rénov', offre un accompagnement gratuit, neutre et indépendant aux ménages, propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires et copropriétés, dans leurs projets de rénovation énergétique des logements.

Crée en 2017, il s'agit au départ, d'une plateforme de rénovation énergétique. De décembre 2017 à décembre 2024, 3 500 ménages ont contacté PrécoRéno. Parmi eux, 1 600 logements ont été visités et 600 projets ont été accompagnés depuis le premier conseil jusqu'à la réalisation des travaux. Ces projets représentent un investissement total d'environ 8,7 millions d'euros et plus de 3 millions d'euros d'aides financières distribuées<sup>1</sup>.



Figure 13 Maison landaise en réhabilitation (Source: GM Expertise)

Depuis 2024, en plus de fournir des informations sur la rénovation énergétique des logements, PrécoRéno offre également des renseignements sur :

- **Les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie**
- **Les aides à la résorption de l'habitat indigne**

Ces nouveaux services visent à améliorer la qualité de vie des habitants en rendant les logements plus sûrs, accessibles et confortables pour tous, y compris les personnes âgées ou à mobilité réduite, tout en combattant l'insalubrité des habitations.

L'équipe est là pour aider les particuliers à naviguer à travers les diverses aides disponibles, comme Ma Prime Renov', le Prêt à Taux Zéro, l'Eco-PTZ, les Certificats d'Economie d'Energie, les aides des caisses de retraites et bien d'autres, en apportant une assistance technique et administrative tout au long du projet.

<sup>1</sup> Source : Site officiel de la plateforme Preco Reno : <https://precoreno.fr/a-propos/>

### 3.4 Loger tout le monde et contrer les effets d'aubaines du rétro-littoral

#### Dimension 2

#### CADRE DE VIE ET USAGES



**7** Favoriser le vivre ensemble, la solidarité, l'inclusion

La commune se préoccupe de couvrir les besoins en logement du plus grand nombre.

En 2022 la commune a fait l'acquisition d'une maison ancienne pour préserver le patrimoine et le valoriser en **logement communal d'urgence**. Le projet est en cours.



Figure 14 Maison 1 route de Bouheben

La motivation de réaliser un **quartier sur le site du Tuc** vient principalement de la volonté de la mairie de **garantir aux jeunes Escourçois la possibilité de se loger sur la commune** plus tard. Il faut pour cela pouvoir assurer un coût raisonnable de ces logements que ce soit en location ou acquisition.

Les élus tirent aussi une leçon de la première tentative avec le lotissement de Capcos dans lequel plusieurs logements ont profité de généreuses plus-values à la revente malgré un prix du terrain très accessible octroyé par la mairie à l'origine. Aussi sur l'Ecoquartier du Tuc, la commune souhaite encadrer la production de logement pour éviter toute spéculation dans le cycle d'achat-revente ; garantissant ainsi des logements à l'acquisition abordables sur la durée.

L'élargissement des périmètres autorisés au développement du BRS a permis à Escource d'envisager ce dispositif sur son territoire, ce qui a constitué le levier principal du passage en pré-opérationnel pour ce quartier.



## 4 ENJEUX ET ORIENTATIONS THEMATIQUES

### 4.1 Paysage, environnement et climat

L'identité du bourg d'Escource, commune rurale, tient pour grande partie à la juxtaposition d'un paysage naturel qui suit les cours d'eau et de grandes étendues de culture de pin, des constructions traditionnelles à pans de bois, des maisons bourgeoises le tout structuré autour de 6 grandes voies rayonnantes depuis la place centrale.



Figure 15- Cœur de bourg - route de Mimizan



Figure 16 Entrée de bourg Ouest- Route de Mimizan

#### 4.1.1 Topographie et couverture végétale : Les deux hémisphères du bourg

Pour donner un cadre au développement du futur Ecoquartier du Tuc, il est intéressant d'analyser la géographie du centre-bourg. La partie Ouest du département des Landes est globalement plane mais l'hydrographie fine du territoire a façonné une micro-topographie qui explique l'organisation des activités humaines héritées de nos jours.

Ainsi Escource est traversée par deux ruisseaux : le Capcos et l'Escource. Leurs lits profonds, 10 à 15 mètres, créent des coupures importantes car les franchissements sont peu nombreux.

L'Escource en tant que ruisseau principal a toujours marqué la limite Nord et Ouest du village tandis que le capcos, ruisseau secondaire a vu ses rives s'urbaniser progressivement notamment aux abords du pont principal reliant le village à la côte Atlantique (pont du lavoir). De vieilles bâtisses et le lavoir témoignent de cette implantation ancienne à l'Ouest du ruisseau.



Figure 17 - Photo aérienne de 1949 - Source: IGN

Le village a subi au XX<sup>e</sup> siècle, deux vagues de développement résidentiel qui ont déplacé le centre de gravité de la zone urbaine.

**Jusque dans les années 1960, un tiers du bourg était implanté à l'Ouest du Capcos**, avec le lotissement « champagne » des années 1960 à 1980 ce n'est plus qu'un quart du bourg qui est implanté à l'Ouest du ruisseau Capcos.

**Le lotissement Capcos** dans les années 2000 est venu rééquilibrer la tâche urbaine de part et d'autre du Capcos.



Figure 19 Photo aérienne 1981 - Source: IGN



Figure 18 Photo aérienne 2024 - Source: IGN

**Le bourg d'Escource s'étend aujourd'hui sur 32 ha entre l'Escource et le Capcos et sur 28 ha à l'Ouest du Capcos.** Au point que l'on peut parler de deux hémisphères : un hémisphère Est regroupant les principales aménités et un hémisphère Ouest uniquement résidentiel.



Figure 20 Carte topographique et répartition des secteurs urbanisés de part et d'autre du ruisseau Capcos ©cerema



En terme de paysage, ces **deux hémisphères constituant le bourg** se distinguent par deux ambiances paysagères :

- **A l'Est, une dominante de jardins particuliers engazonnés**, arborés avec souvent des potagers, des espaces publics plantés de feuillus, parfois des bandes plantées.
- **A l'Ouest, une dominante de plantations de pins**, restes d'anciens airiaux ou parcelles de sylviculture encore active.



Figure 21 Deux ambiances paysagères sur le centre-bourg ©cerema

Bien sûr, ces deux ambiances sont d'autant plus marquées dans les deux lotissements pavillonnaires de part et d'autre du Capcos : lotissement champagne et lotissement Capcos.

Le **lotissement Champagne** est arrivé à maturité les jardins privés sont composés de grands arbres, de pelouses, de haies généreuses. Le lotissement regroupe de nombreux jardins favorisés par la proximité à l'Escource et une meilleure irrigation naturelle des parcelles peut-être? Le travail de plusieurs années d'entretien par les particuliers surement.

Le **lotissement Capcos**, à l'inverse, peine à voir se développer des strates végétales généreuses. Que ce soit sur les parcelles privées ou dans les emprises publiques la croissance des arbres de haute tige est



Figure 22 Lotissement Capcos



Figure 23 Lotissement champagne)

poussive. Le manque d'eau, un terrain très drainé se font ressentir. Mais également d'autres formes d'appropriations des habitants qui font souvent le choix d'un espace extérieur fonctionnel limitant l'entretien de haies ou plates-bandes. Les potagers sont rares, les emprises gravillonnées, les terrasses et les clôtures PVC, nombreuses.



## 4.1.2 Orientations à l'échelle du bourg

### ► Protéger et favoriser la biodiversité



**20** Préserver et restaurer les sols, la biodiversité, les milieux naturels

La commune a mis en place des actions en faveur du **renforcement de la trame arborée**, sur plusieurs rues du lotissement Champagne notamment. La gestion des eaux pluviales de la RD44 a été modifiée pour passer d'une gestion en tuyau à une infiltration directe par de petites noues. La commune encourage les nouveaux habitants de Capcos à planter et entretenir des haies. Le règlement du PLUi et le règlement du lotissement vont dans ce sens. Pourtant le changement de culture est encore timide.



Figure 24 Espace public au sein du lotissement champagne

En s'appuyant sur la vision des élus de promouvoir un paysage homogène de feuillus, de jardins, potagers sur les deux hémisphères de la **commune on peut encourager la municipalité à adopter des actions en faveur de la biodiversité pour dépasser le seul cadre de vie des habitants et envisager un cadre de vie propice à la faune et la flore.**

Cette approche peut donner un sens fort à des actions et légitimer des évolutions de comportements et habitudes.

Toutefois on retient des ateliers la difficulté de cohabitation des habitations avec la grande faune sauvage habituelle des landes : sangliers et chevreuils. Il peut être intéressant d'enrichir la connaissance de la richesse faunistique et floristique de la commune au-delà de ces espèces en mettant un place un **Atlas de la biodiversité communale**. Un ABC est en cours sur le périmètre du PNR des Landes.



Figure 25 Espace public au sein du lotissement Capcos

u



« Un **Atlas de la biodiversité communale** est un inventaire des milieux et espèces présents sur un territoire donné. Il implique l'ensemble des acteurs d'une commune (élus, citoyens, associations, entreprises, ...) en faveur de la préservation du patrimoine naturel. La réalisation de cet inventaire permet de cartographier les enjeux de biodiversité à l'échelle de ce territoire et d'établir un plan d'actions pluriannuel pour préserver la biodiversité.

Plus qu'un simple inventaire naturaliste, un ABC est donc un outil d'information et d'aide à la décision pour les collectivités, qui facilite l'intégration des enjeux de biodiversité dans leurs démarches d'aménagement et de gestion.

Les ABC sont notamment l'une des actions privilégiées en matière de lutte contre l'artificialisation des sols. Le diagnostic des enjeux de biodiversité sur un territoire permet, en effet, la prise en compte de ces enjeux dans l'évolution des documents d'urbanisme. »

Source : Office Français de la biodiversité : <https://www.ofb.gouv.fr/abc>

Références :

<https://professionnels.ofb.fr/fr/mettre-en-place-un-abc>

Guide de mise en place d'un ABC :

<https://www.calameo.com/ofbiodiversite/read/0035029488a65c81f59b3>

Contacts locaux : [mathieu.chanseau@ofb.gouv.fr](mailto:mathieu.chanseau@ofb.gouv.fr) / [caroline.berthier@ofb.gouv.fr](mailto:caroline.berthier@ofb.gouv.fr) / [gabrielle.lamontagne@ofb.gouv.fr](mailto:gabrielle.lamontagne@ofb.gouv.fr).

L'Aïrial (grand espace ouvert entre la mairie et la salle des fêtes) constitue un enjeu fort pour l'identité paysagère de la commune et la **consolidation de trames vertes à l'échelle du bourg**.

La commune a dû procéder récemment à l'**abattage de la quasi-totalité des arbres autour de la salle des fêtes**. D'autres solutions auraient pu être envisagées si l'état sanitaire le permettait, notamment le maintien de « chandelles » (c'est-à-dire des troncs sécurisés servant de réserve à la biodiversité), permettant aussi de concentrer la population de xylophages et ainsi préserver les autres arbres du secteur.

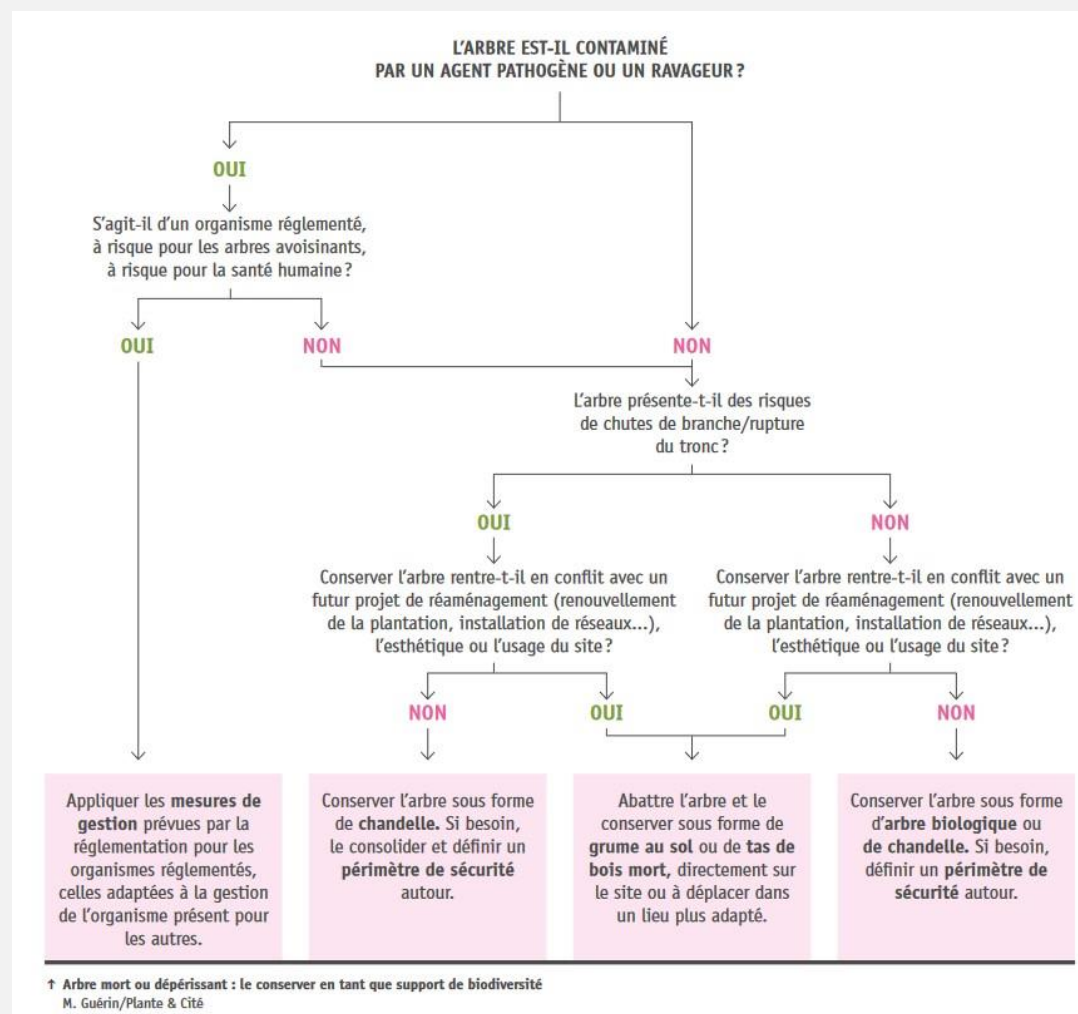
Plusieurs collectivités opèrent des changements dans leur gestion du patrimoine arboré pour mettre en valeur des actions alternatives à l'abattage.



Figure 26 Photos de l'airial avec l'abattage en cours



« **Conserver un arbre mort ou dépérissant** - Composante essentielle des écosystèmes forestiers, les arbres morts, dépérissant et à cavités ont pourtant tendance à être systématiquement supprimés de l'espace urbain (sécurité, raisons esthétiques, installation de réseaux, réaménagement, replantation, etc.). Depuis la montée en puissance de la gestion écologique, ils se font cependant une place de plus en plus importante en ville grâce à la diffusion des différentes solutions permettant de les conserver.



Source : « **abattage, essouchage, dévitalisation : des clés pour substituer et diversifier ces pratiques au bénéfice de la conservation et de la valorisation** » - plant&cité mars 2022-  
[https://www.cerema.fr/system/files/documents/2023/11/guide\\_devit\\_v2\\_plante\\_cite.pdf](https://www.cerema.fr/system/files/documents/2023/11/guide_devit_v2_plante_cite.pdf)  
 des arbres

Pour l'**amélioration du secteur de l'Aïrial**, la commune ne souhaite pas s'engager dans une consultation de MOE lourde qui risque d'entraîner des coûts de travaux que la commune ne pourra pas porter. Elle **préfère s'engager dans un aménagement sobre, rustique mené avec les services techniques**.

Pour ce faire, il est recommandé d'articuler les aménagements avec une **bonne connaissance des usages actuels et des usages futurs désirés** par les habitants et portés par les élus. Dans tous les cas, **l'espace gagnerait à être replanté en intégrant différentes strates végétales** : des arbres, des arbustes, des couvre-sol afin d'enrichir le paysage produit et favoriser la biodiversité.

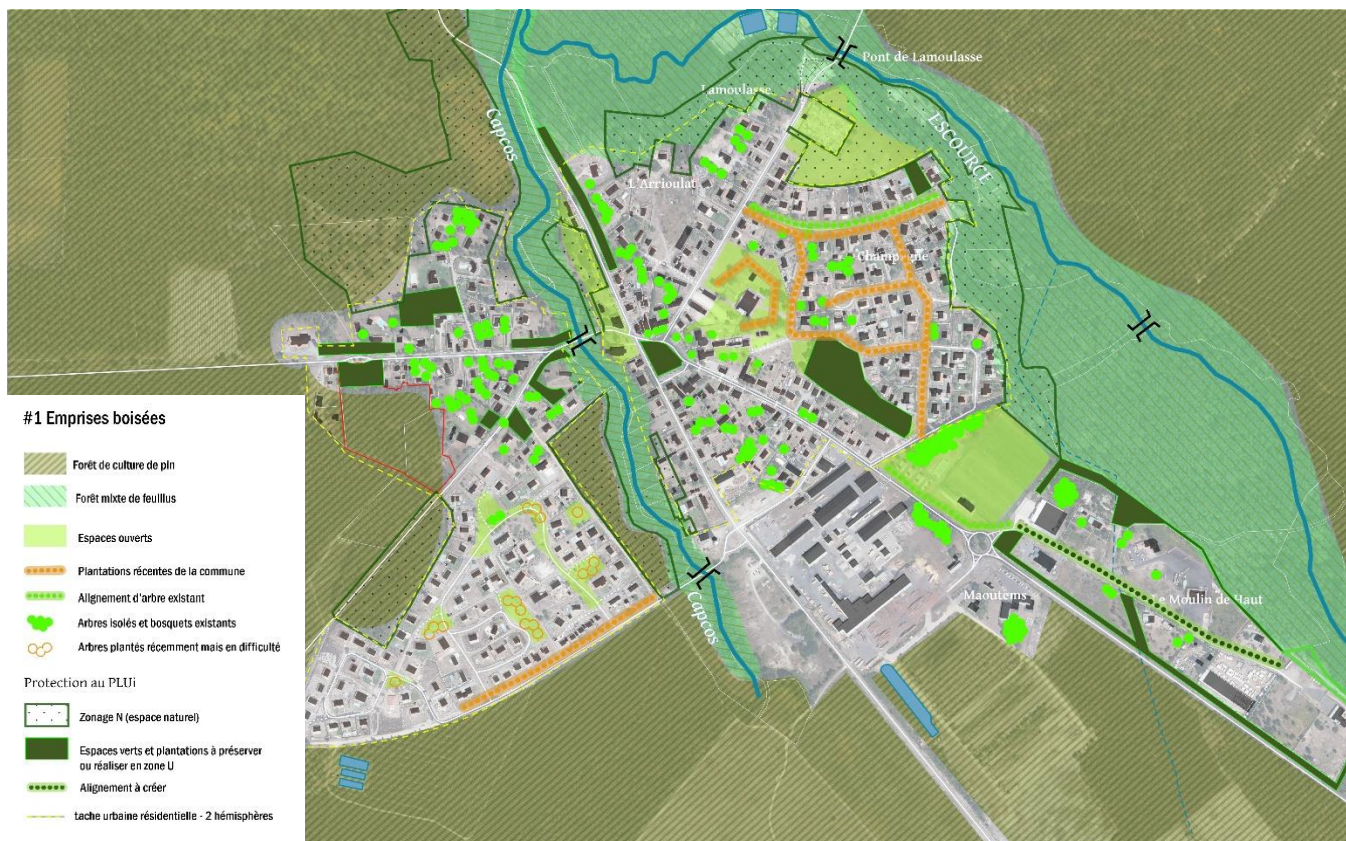


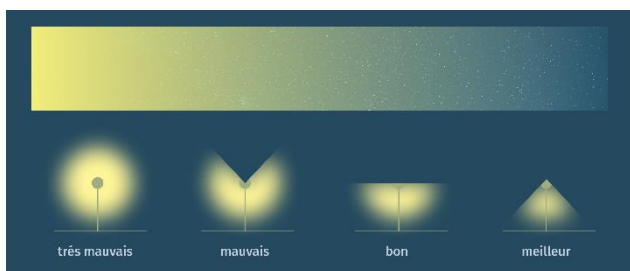
Figure 27 - Qualification des espaces naturels et végétalisés du centre bourg ©cerema

Si la commune est précurseur sur sa gestion de l'éclairage public avec des candélabres photovoltaïques programmables avec une extinction après 23h, il serait intéressant de **coupler l'approche sobriété de consommation électrique avec la mise en place d'une trame noire**.

### Pourquoi une Trame noire ?

Conséquence de l'artificialisation croissante des territoires, l'éclairage nocturne, public ou privé, engendre une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe pour les espèces qui vivent la nuit.

À l'instar de la Trame verte et bleue (TVB) qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il est désormais nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans un contexte de pollution lumineuse en constante progression.



### Trame noire, méthodes d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre

Pour encourager le développement de la Trame noire en France, l'Office français de la biodiversité vient de publier « Trame noire, méthodes d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre ». Ce guide de la collection Comprendre pour Agir, propose des définitions, des méthodes et des outils concrets illustrés de nombreux retours d'expérience pour accompagner ces réflexions dans les territoires afin qu'ils s'engagent en faveur de la nature.

Source : Office Français de la Biodiversité : <https://professionnels.ofb.fr/fr/node/831>



### Autres mesures :

La **diversification des haies** sur la commune peut également permettre de renforcer les corridors écologiques.

Un **inventaire des arbres remarquables** pourrait également être réalisé pour les classer, et ainsi mieux les protéger / valoriser.

L'installation de **nichoirs pour les oiseaux** (comme les hirondelles), ou les chauves-souris pourra contribuer au maintien de la faune locale.

### ► **Aménager des îlots et parcours de fraîcheur et désimperméabiliser**



La commune bénéficie déjà de plusieurs îlots de fraîcheur au sein des espaces urbanisés, notamment:

- La place principale avec ses platanes
- L'espace public devant la bibliothèque
- Le parc Frédéric Bertrand

**8** Assurer un cadre de vie favorable au bien-être et à la santé



Figure 28 Place centrale



Figure 29 Parc Frédéric Bertrand

Face aux enjeux climatiques, il est essentiel de conserver ces poumons verts, de les renforcer et d'en créer de nouveaux pour développer des **corridors de fraîcheur à l'échelle du centre-bourg**. Les **corridors ombragés** facilitent notamment le recours aux mobilités actives en période estivale. La conservation ou mise en place de parcours ombragés dans un village dépend du patrimoine arboré



présent dans l'espace public mais très souvent dans l'espace privé. L'identification d'un ou deux corridors principaux permettrait de **travailler avec les riverains sur l'entretien et la conservation de leur patrimoine arboré** au service de la fraîcheur pour tous.

La **stratégie végétale** à adopter sur ces ilots et corridors doit être en cohérence avec **l'adaptation au changement climatique** (sécheresses, fortes tempêtes et orages) pour intervenir sur le choix des essences, la gestion de l'eau, la qualité des sols etc. C'est ce que fait déjà la commune mais qui pourrait être d'autant plus déployé.



Figure 30 Identification des îlots de fraîcheurs existants et à créer et des corridors de fraîcheur potentiels ©cerema

En tant que commune rurale, sobre dans ses aménagements, Escource n'est pas, à proprement parlé, une commune où l'imperméabilisation est excessive, mais **des marges d'amélioration existent pour améliorer l'infiltration et la bonne santé des sols** dans ces emprises publiques.



En premier lieu, **les deux cours d'école**. La commune a d'ores et déjà prévu une intervention de décroutage de la cour de deux écoles. Bien que les deux établissements possèdent des étendues enherbées, il subsiste des étendues goudronnées, peu arborées et peu confortables en été.

Figure 31 exemple de cours d'école végétalisée - ville de Lille

Les **stationnements** présents autour de la place centrale pourraient également être **décroutés** et remplacés par des dalles engazonnées pour augmenter les zones d'infiltration et donc de rafraîchissement, ce qui serait profitable aux arbres en agrandissant leurs secteurs de récupération d'eau.



Figure 32 Exemple de stationnement enherbé en dalles alvéolaires



Ce **changement de revêtement serait également un indicateur pour les automobilistes que la voiture n'est que tolérée dans cet espace**, et permettra de ralentir la circulation, redonnant ainsi, à la place, un caractère de place piétonne et non un effet de « giratoire » entouré de voies en enrobé comme c'est le cas aujourd'hui.

***Pour aller plus loin sur la désimperméabilisation :***

*Guide a'urba : Comment intégrer la désimperméabilisation dans son projet?*

<https://www.aurba.org/productions/comment-integrer-la-desimpermeabilisation-des-sols-dans-son-projet/>

*Guide Cerema : la désimperméabilisation des sols : du principe à la mise en œuvre*

[https://www.cerema.fr/fr/system/files?file=documents/2022/11/2022\\_plaquette\\_desimpermeabilisation.pdf](https://www.cerema.fr/fr/system/files?file=documents/2022/11/2022_plaquette_desimpermeabilisation.pdf)

- **Encourager l'émergence de strates végétales variées au service du ressourcement et de la fraîcheur.**

La culture de « défrichage » des plantations de pins, amène à supprimer les strates arbustives spontanées pour « dégager le passage » et limiter les risques incendies.

Mais les espaces publics sont aussi composés de la même manière : des arbres de haute tige et une pelouse. Cela facilite l'entretien mais appauvrit la qualité paysagère et environnementale de l'espace.



Figure 34 place centrale



Figure 33 Place centrale





Figure 35 Parc Frédéric Bertrand

Or, la fraîcheur est apportée par la synergie opérée par la présence conjointe des trois strates végétales : arborée, arbustive, herbacée<sup>2</sup>.

### Les conditions de la fraîcheur

**arborée** : on privilégiera une plantation d'arbres de haute tige en bosquet, offrant une canopée contiguë d'au moins 1000 m<sup>2</sup> (soit environ 10 arbres). On crée ainsi un cœur de plantation frais protégé d'une couronne d'arbres tampon.

Il faut respecter une certaine distance entre les arbres pour assurer une croissance optimale.

**arbustive** : implantés prioritairement au sud, les arbustes sont positionnés aux endroits qui ne bénéficient pas de l'ombre des arbres.

**herbacée** : elle doit couvrir l'ensemble des espaces de pleine terre, pour optimiser le stockage de l'eau dans le sol et son évaporation progressive.

**Un point d'eau** : une fontaine à boire ou un brumisateur permettent de renforcer le rafraîchissement de l'IFU.

**Du mobilier urbain** : plusieurs assises confortables ou tables de pique-nique doivent agrémenter l'IFU.

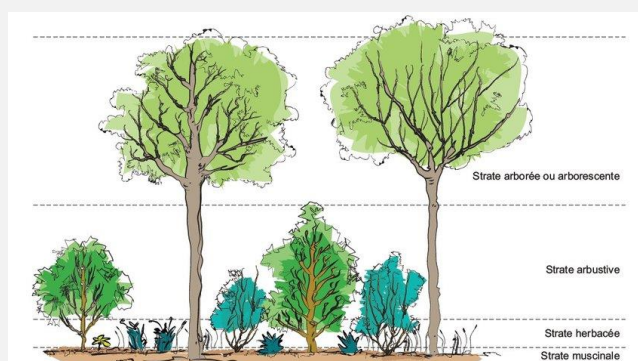


Figure 36 © Brico Jardin

Source : A'urba - <https://www.aurba.org/productions/amenager-un-ilot-de-fraicheur-urbain/>

<sup>2</sup> <https://www.aurba.org/productions/amenager-un-ilot-de-fraicheur-urbain/>





*Figure 37 Exemples d'espaces publics combinant plusieurs strates végétales*

Les strates végétales complémentaires jouent un rôle crucial plus large et répondent à des besoins environnementaux et anthropiques, elles sont essentielles pour :

- Enrichir la biodiversité et assurer le bon fonctionnement des écosystèmes
- Améliorer la structure et la perméabilité des sols grâce à la production d'humus
- Prévenir l'érosion et stabiliser les sols
- Augmenter la fertilité des sols
- Produire de la biomasse et fixer du carbone
- Contribuer à l'évapotranspiration et réduire la température ambiante
- Fournir de l'ombre et de la fraîcheur
- Purifier l'air
- Améliorer l'esthétique des paysages
- Permettre de combiner les espèces indigènes et les espèces horticoles
- Améliorer la qualité de vie et la santé
- Valoriser les paysages urbains
- Eduquer sur l'environnement et le développement durable
- Augmenter la valeur immobilière du bien
- Produire des aliments

► Limiter l'impact des activités « servantes » (déchetterie / énergie / Zones d'activité)



**9** Concevoir un projet alliant qualité urbaine, paysagère et architecturale



**18** Éviter, réduire, recycler, valoriser les déchets

Située en proximité de l'autoroute A63, **Escource est une commune économiquement active**, comme en témoigne la zone d'activité du Moulin de Haut et surtout la scierie Gascogne Bois qui emploie 60 personnes sur le site d'Escource qui est aussi le siège social.

Les zones d'activités et zones industrielles ont leur rôle à jouer dans la réduction des impacts humains sur l'environnement. Dans le cas d'Escource, de petites actions pourraient être mises en place sur le site de la scierie :

- Une gestion adaptée de l'éclairage (trame noire)
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Végétaliser davantage les abords pour améliorer l'insertion paysagère et renforcer la biodiversité. Les emprises boisées pourraient être davantage protégé par exemple.



Figure 38 Petit boisement de la scierie Gascogne Bois



Figure 39 Logements dans la ZA Moulin du haut

Au sein de la zone d'activité du Moulin de Haut, le paysage donne l'impression d'une zone peu dense et peu entretenue, partiellement marquée par une **haie de tuyas depuis la route. Quelques logements semblent perdus au sein de cet espace.** Cette zone pourrait retrouver une identité valorisante par une amélioration du cadre paysager, des accès et clôtures.



Figure 40 Grandes emprises sous-occupées au niveau de la ZA du Moulin du Haut



La loi Économie circulaire de février 2020 vise à réduire les déchets ménagers par habitant de 15 % et ceux des activités économiques de 5 % d'ici 2030. Il s'agit pour cela de sortir du cycle « fabriquer, consommer, jeter » qui est tout aussi présent dans les grandes villes que dans les zones rurales. La réduction des déchets à la source devient une priorité, en comptant sur les changements de pratiques de tous.

Cet enjeu est pris en compte à l'échelle de la communauté de communes qui a mis en place une recyclerie à Mousthey (Bâthestia Récup'). Les habitants d'Escource ont identifié cet équipement et en ont l'usage.

Reste le sujet du tri sélectif et du système de ramassage, en proposant des collectes séparées. Cette composante de stratégie de gestion des déchets pourrait être améliorée sur la commune, selon les participants aux ateliers.

Aujourd'hui un point de collecte existe à côté du château d'eau près de la scierie. Si une **déchetterie** est envisagée, il serait intéressant de la placer **côté ZA du Moulin de Haut**.

Le point de collecte actuel est pertinent car au carrefour de quartiers résidentiels mais il est situé à côté de la source du ruisseau Capcos. Le cantonnement de cette fonction propre à un espace optimisé autour des 3 containers enterrés et les quelques containers externes serait souhaitable pour éviter une dégradation de cet espace qui a des qualités paysagères par ailleurs. Nous le verrons le village gagnerait par exemple, à mettre en valeur la source du capcos et ses abords.



Figure 41 Point d'apport volontaire au niveau du château d'eau

### 4.1.3 Orientations à l'échelle de l'écoquartier

#### ► Un Ecoquartier favorable à la biodiversité et au sol



Figure 42 Jeune plant dans l'espace public du lotissement Capcos

**L'aménagement de l'Ecoquartier doit favoriser la biodiversité.** Pour cela, Il est nécessaire d'adopter une stratégie d'amélioration du sol (pauvre et acide) et de diversifier les essences végétales.

Plutôt que de maintenir une monoculture de pins, une approche progressive de renouvellement paysager pourra être mise en place, en intégrant un volet paysagiste / écologue à la maîtrise d'œuvre du quartier.



La **conservation des pins existants restera essentielle**. Leur isolement peut poser des risques de chute, notamment face aux vents dominants (Nord-Ouest principalement). Il sera donc important de penser l'implantation des habitations et des nouvelles plantations en prenant en compte ces contraintes pour **assurer un équilibre entre sécurité des habitants, et développement du couvert végétal**.

« Rien ne pousse à Capcos, dans l'Ecoquartier ce sera pareil »

« La terre est pauvre, acide, drainée, on va avoir besoin de beaucoup d'arrosage »



« Sur le lotissement Capcos, les arbres ont du mal à pousser, beaucoup d'arbres sont morts sur les emprises publiques »



Figure 43 Parcelle du futur Ecoquartier, ancienne exploitation de pin

Certaines espèces, comme le **chêne liège** et le **chêne Tauzin** s'adaptent au contexte local et se développent naturellement dans d'autres secteurs du centre-bourg. La friche des anciennes ruches notamment.

Cette friche située allée des Abeilles, dans le cœur du bourg, pourrait être utilisée comme **pépinière locale et naturelle** de chênes lièges et de chênes Tauzin. Aujourd'hui de nombreux plants spontanés ont colonisés la friche. En attendant sa reconversion, elle pourrait également servir de support pédagogique et de sensibilisation pour l'école.



Figure 44 "Friche des ruches" allée des Abeilles à Escource



Figure 45 stationnement en terre-pierre – Parc Peyrade - Rignac (12)  
- Berthier paysage – CAUE 12



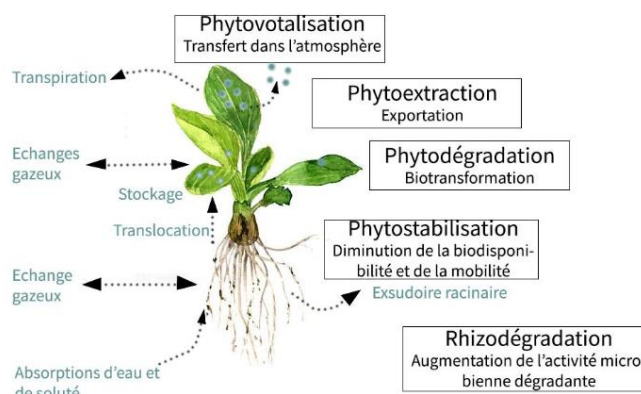
### ► Envisager la phytoépuration sur l'ecoquartier ?

La recherche pour limiter l'impact de l'Ecoquartier doit comprendre une réflexion sur les réseaux. L'eau potable, l'électricité, la fibre seront raccordées mais il peut être intéressant d'**analyser l'opportunité d'une déconnexion de l'assainissement**. Cette option a été envisagée dans les ateliers bien que la station d'épuration collective du village ait la capacité de traiter les effluents du futur Ecoquartier et que celle-ci fonctionne déjà en phytoépuration.

Dans une logique de gestion plus durable et écologique des eaux usées, l'Ecoquartier pourrait intégrer un système d'assainissement des eaux usées par phytoépuration.

L'assainissement semi-collectif par phytoépuration est une **solution d'assainissement naturelle**, elle repose sur l'utilisation de plantes pour traiter les eaux, limitant ainsi l'impact sur l'environnement et favorisant l'**autonomie du quartier**.

Bien que la station d'épuration présente sur la commune dispose d'une capacité suffisante, un découplage partiel du réseau d'assainissement permettrait d'**expérimenter** de nouvelles techniques.



### ► Limiter l'artificialisation et le bilan carbone des voiries

Les ateliers mettent en évidence la perspective d'une décarbonation maximum des **voiries** du futur Ecoquartier en envisageant un principe de « chemin » et non de rue. Ces voies seraient traitées pour supporter un trafic de voitures individuelles et d'engins de protection incendie selon les exigences de la réglementation mais sans pour autant être en enrobé.

Contrairement aux voies goudronnées, ces routes en gravier ou terre compactée permettent de **mieux infiltrer l'eau, s'intègrent mieux dans le paysage dans des zones plus rurales**.

**Pour assurer une liberté de traitement de ces voies, il est important de réfléchir au statut de chemin communal et rue.**

#### **Pas d'obligation de goudronner un chemin rural**

*Selon l'article L.161-1 du code rural et de la pêche maritime, « les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune ».*  
*La commune n'a pas l'obligation d'entretenir les chemins qui constituent des chemins ruraux au sens des dispositions précitées. Il en va néanmoins, autrement lorsque la commune a effectué des travaux destinés à assurer ou à améliorer la viabilité d'un chemin rural et a ainsi accepté d'en assumer l'entretien. Dans ce cas, en effet, sa responsabilité peut être mise en cause par les usagers pour défaut d'entretien normal (CE, 20 novembre 1964, ville de Carcassonne, Rec. CE p. 573). Sur ce point, il faut toutefois préciser que des travaux de faible ampleur, réalisés dans un souci de sécurité, ne constituent pas des travaux de viabilisation (V. par ex. : CAA Marseille, 2 avril 2013, n° 10MA02495).*

Source : ATD Haute Garonne : <https://www.atd31.fr/fr/base-doc/voirie/voie/vos-questions-nos-reponses-chemin-rural-non-goudronne-des-administres-peuvent-il-prendre-en-charge-son-entretien.html> / <https://www.atd31.fr/fr/base-doc/voirie/voie/dans-quels-cas-une-commune-a-t-elle-l-obligation-d-entretenir-un-chemin-rural.html>



Figure 48 - Lotissement Sautegroue - Garein (40)

Le **village de Garein (40)** par la réalisation d'un lotissement sur une emprise de sylviculture (est une bonne référence pour illustrer à la fois le **renouvellement de couverture végétale d'un terrain forestier** et la **limitation des impacts sur le sol existant par des voies en calcaire**).



Figure 47 - Lotissement Sautegroue - Garein (40) - photo aérienne et photo de la parcelle en exploitation forestière en 2010



Figure 46- Lotissement Sautegroue - Garein (40) - photo aérienne et photo du lotissement en 2021



## 4.2 Limites, seuils et liens

Nous l'avons vu, la topographie a priori plane de la commune permet un réseau de routes et chemins ruraux étendu. Cependant la **micro-topographie liée aux ruisseaux** n'est pas négligeable et pose des limites et des frontières à prendre en compte dans les sujets d'expansion de la tâche urbaine et accès.

### #1 Entrer dans le bourg

- ■ ■ Une limite paysagère de forêt mixte, zones humides
- ■ ■ Une limite paysagère de culture de pin
- ■ ■ Une limite Sud activité-industrie peu lisible
- Limite d'habitat continu
- Portes d'entrée dans le centre bourg marquée par un aménagement de voirie.
- Portes d'entrée dans le centre bourg à affirmer
- Forêt mixte pins-feuillus
- Forêt d'exploitation de pin
- Zone artisanale et industrielle
- Zone d'habitat dispersé
- Périmètre Ecoquartier
- Ilots urbains

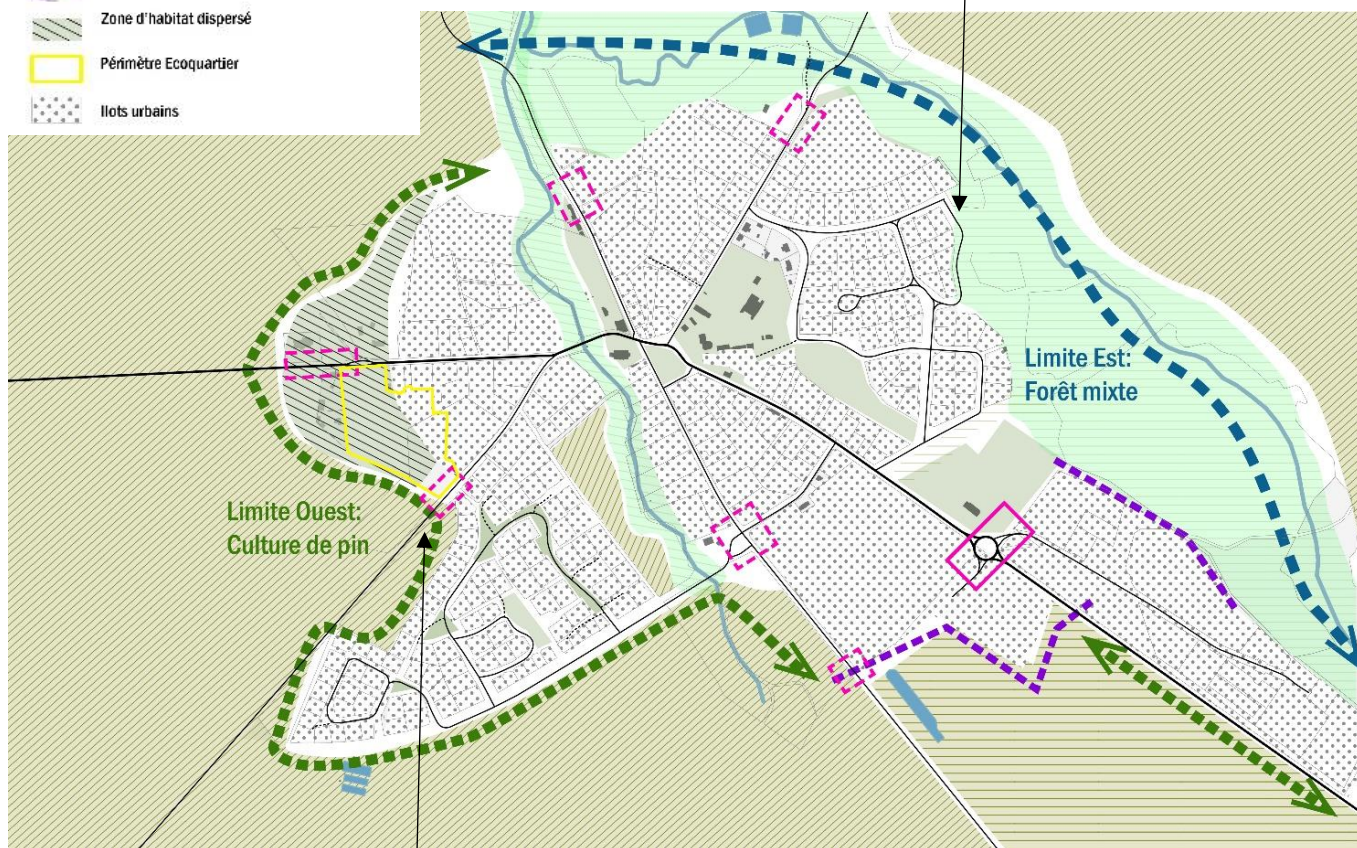


Figure 49 Penser les limites paysagères du village – Limites existantes ©cerema



Comme beaucoup de bourgs landais, Escource s'est constitué au carrefour de plusieurs grands axes qui maillent le territoire selon les 4 points cardinaux, avec un axe principal : la RD44. Connexion majeure avec l'autoroute A63, elle est aussi la voie principale de liaison entre deux polarités importantes : Mimizan et Sabres. Voie de communication principale avec le grand territoire elle est aussi source de nuisances.



#### 4.2.1 Orientations à l'échelle du bourg

##### ► Le ruisseau Capcos une frontière...

Le ruisseau Capcos, constitue une vraie frontière notamment dû à sa **profondeur moyenne de 10m**.

Cette mise à distance comprend: le lit du ruisseau, les rives boisées puis des constructions éparées sur des grandes parcelles.



Figure 50 Profil topographique au niveau du lavoir - Source: Geoportail





Figure 51 Lit du Capcos sur des parcelles privées près du pont de la RD44

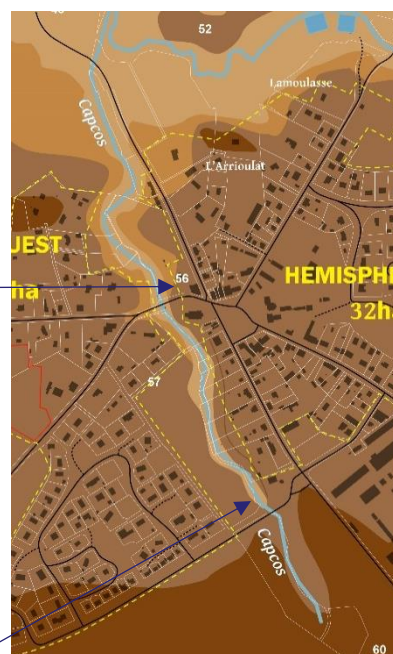


Figure 52 Vue du Capcos au niveau du pont de la route de la gare

Les **traversées** du Capcos sont rares et très peu sécurisées pour les piétons et cycles :



Figure 53 Pont de la RD44 sans trottoir ni piste cyclable – Passage piéton en contrebas du pont de la RD44 - Lavoir





Figure 54 Pont de la rue de la gare sans trottoir ni piste cyclable - marquage et signalétique pour sécurisation du franchissement.

Pour pallier à ces coupures et sécuriser les traversées : la création d'une **nouvelle passerelle est envisagée** au-dessus du Capcos pour les piétons et cycles, au sud de l'église. Elle permettrait de relier le lotissement Capcos et le futur Ecoquartier au centre-bourg.

Le **passage du lavoir** pourrait également être revu et amélioré pour retenir les terres et éviter de glisser, mais il resterait un accès non PMR. Concernant la traversée Route de la Gare, il est possible de **revoir le marquage au sol, pour le rendre plus voyant**.

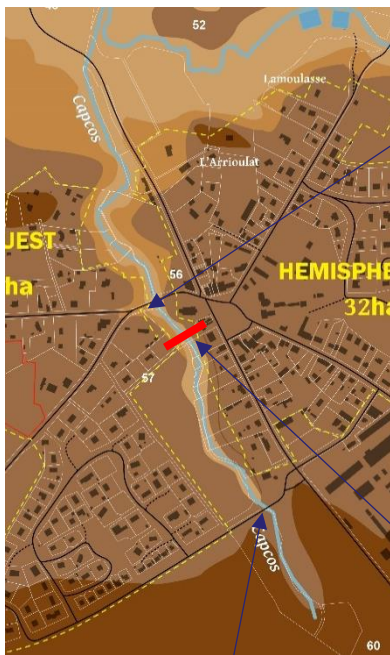


Figure 55 Exemple de traitement de cheminement en pente près du lavoir



Figure 57 Exemple de marquage voyant (cyclable ou piéton) pour le pont Capcos-château d'eau

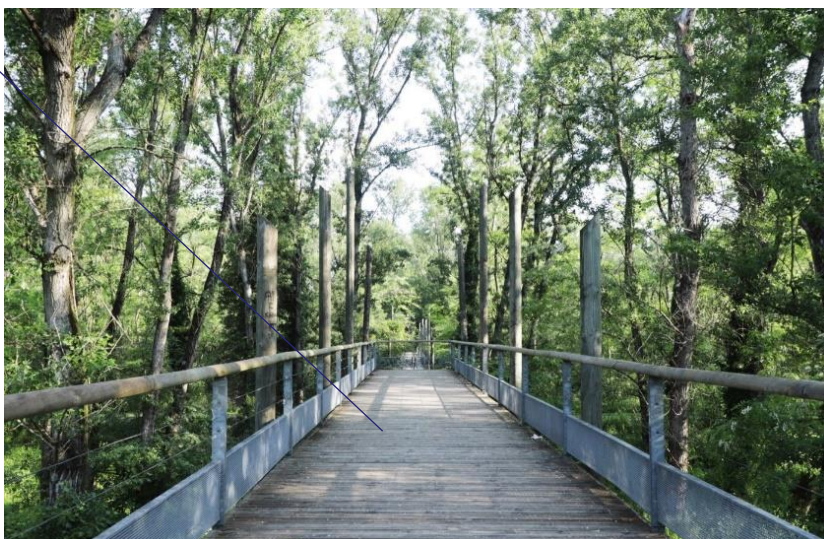


Figure 56 Exemple de passerelle- Feyssine Park - Villeurbanne - Ilex paysage



► ... mais aussi une opportunité

Au-delà de constituer des frontières, les **deux ruisseaux du village** représentent des **éléments structurants dans le paysage de la commune**, qui offrent des opportunités d'aménagement et de valorisation. Ces ressources naturelles peuvent être mises en valeur pour créer des espaces récréatifs.

Comme le propose le PLUi, un itinéraire pourrait être aménagé en périphérie du bourg, en s'appuyant sur les deux cours d'eau du village, afin d'y intégrer des espaces de loisirs et de détente. Pour cela, un **entretien doit être réalisé régulièrement** pour pouvoir y accéder.



Figure 58 Accès privé aux bords de l'Escource

► Affirmer les portes d'entrée du bourg pour apaiser la traversée d'un village carrefour

#1 Entrer dans le bourg

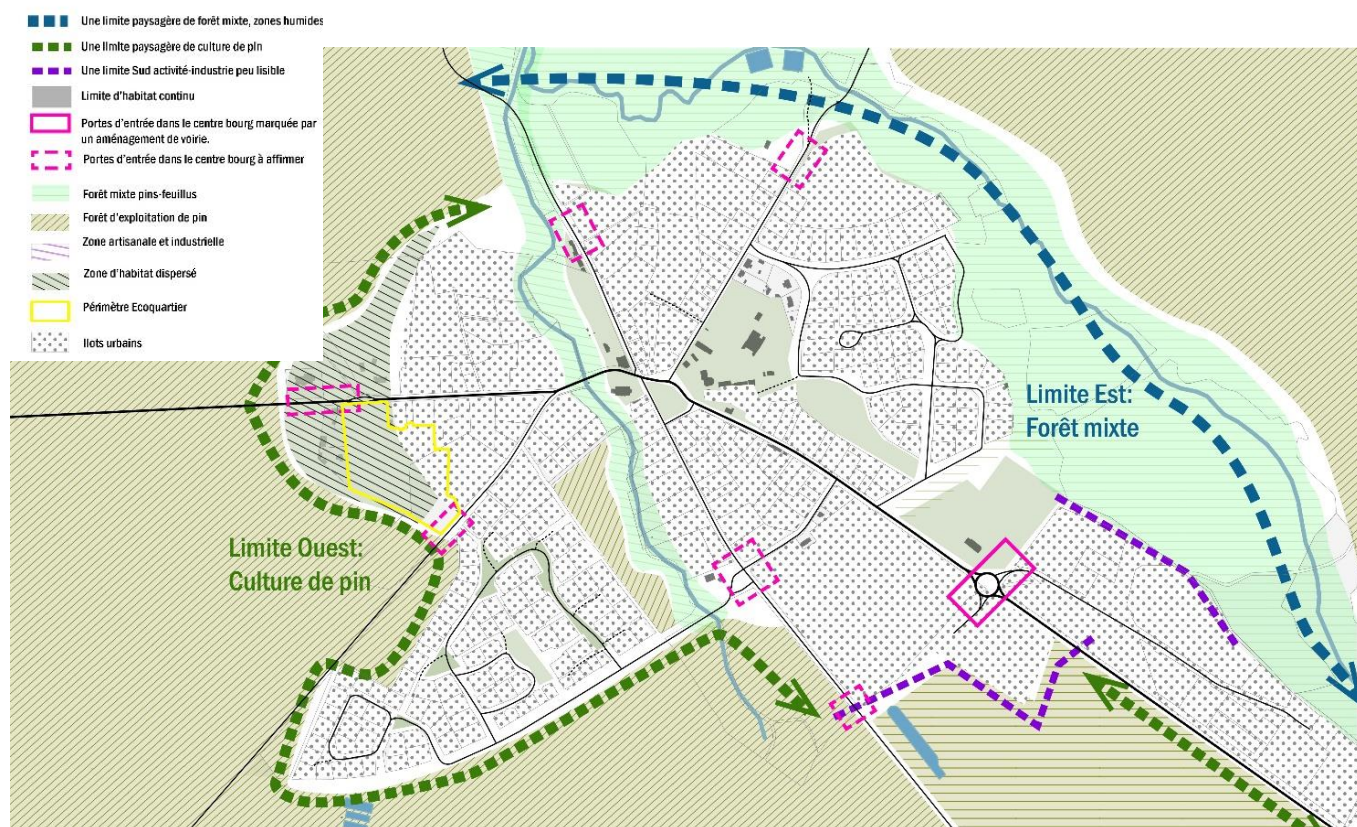


Figure 59 Les portes d'entrée du bourg ©cerema



La tâche urbaine du centre-bourg est bien délimitée au nord et à l'ouest par les berges de l'Escource mais plus diffuse au sud (ZA, Scierie) et à l'Ouest (lotissement Capcos, futur Ecoquartier).

L'extension de l'urbanisme à l'Ouest du bourg au travers de l'Ecoquartier interroge ces limites.

On note la pertinence de venir étoffer la frange Ouest autour des routes de Mézos et Mimizan (RD 44) mais il est important d'accompagner cette limite urbaine dans l'espace public et notamment les principales voies d'accès : la RD44 et la route de Mézos.

La commune a déjà réalisé un aménagement à l'entrée Ouest sur la départementale qui marque un seuil et encourage le ralentissement.

Un **dispositif dans le même esprit serait nécessaire sur la route de Mézos** pour identifier l'entrée dans le bourg et clarifier l'articulation des lotissement Capcos et futur quartier du Tuc avec cette voie.



*Figure 60 Seuil d'entrée de bourg Ouest - RD44*

Mais **l'effet de porte** dans le bourg n'est pas uniquement dépendant de **l'aménagement de la voirie** mais bien de la **présence du bâti et de fonctions adressées sur la voie**.

Aujourd'hui la commune est partagée entre la volonté d'apaiser la RD44 en facilitant le partage des modes et la précaution d'éloigner le bâti de cette voie. Il est intéressant de rappeler que la présence d'un bâti en bord de voie (retrait de 5 à 8 mètres maximum) participe à marquer un effet de seuil depuis la route. C'est le cas par exemple du cabinet de kiné qui marque un repère pour l'entrée d'Escource depuis Mimizan.

Il est donc primordial de bien **penser l'interface des quartiers résidentiels avec les axes majeurs du bourg pour « projeter » des usages sur ces voies** et donc encourager la mobilité quotidienne, courte-moyenne distance au dépend de la seule fonction de traversée à l'échelle du grand territoire.

Concernant les **deux portes Nord**, le pont de Lamoulasse positionné en contrebas du cimetière dans le lit de l'Escource est un repère mais ne constitue pas réellement le seuil du bourg. Les **murs de clôture et le pavillon d'entrée du cimetière** sont la porte évidente de la route de la RD63.



*Figure 61 Seuil d'entrée de bourg Nord RD63*



En revanche sur la **route de Pontenx**, le seuil serait à marquer à la hauteur de la première habitation, le N°285. Le défrichement conséquent de cette parcelle a permis de dégager la visibilité sur l'habitation et marque une rupture dans le paysage, indiquant la présence du bourg.



Figure 62 Entrée Nord, route de Pontenx (RD 46) en 2016 à gauche, en 2021 à droite.

Au sud, l'entrée dans le bourg au **croisement de la route de la gare et de la route de Bouheben** présente un effet de seuil à améliorer.



Figure 63 Route de la gare. Le pied du château d'eau: un espace à valoriser

Aujourd'hui, cette zone est marquée par des activités industrielles peu valorisantes qui créent un « effet d'arrière » de bourg peu structuré.

L'objectif serait de **repenser cet espace de "transition" pour en faire un espace plus qualitatif et mieux intégré**. La scierie devra être incluse à la réflexion pour concilier l'intégration harmonieuse de son activité dans l'environnement, et la structuration de ce carrefour.

### ► Des continuités à valoriser et à aménager



**14** Encourager les mobilités durables et actives

Le renforcement du maillage piéton est une opportunité pour retravailler les **continuités paysagères d'Est en Ouest** pour **améliorer les coutures possibles entre les deux hémisphères de la commune**. Une signalétique pour indiquer davantage les chemins ruraux pourra être installée à des endroits stratégiques. Des balades de sensibilisation pourront également être organisées pour améliorer la connaissance de ces itinéraires bis.

Concernant les mobilités douces, **le maillage piéton est à améliorer, notamment la porosité du parcellaire pour rejoindre les rives du Capcos** et rejoindre le centre-bourg. Ce maillage reste également à créer pour relier l'Ecoquartier au bourg, et ainsi désenclaver le lotissement Capcos.

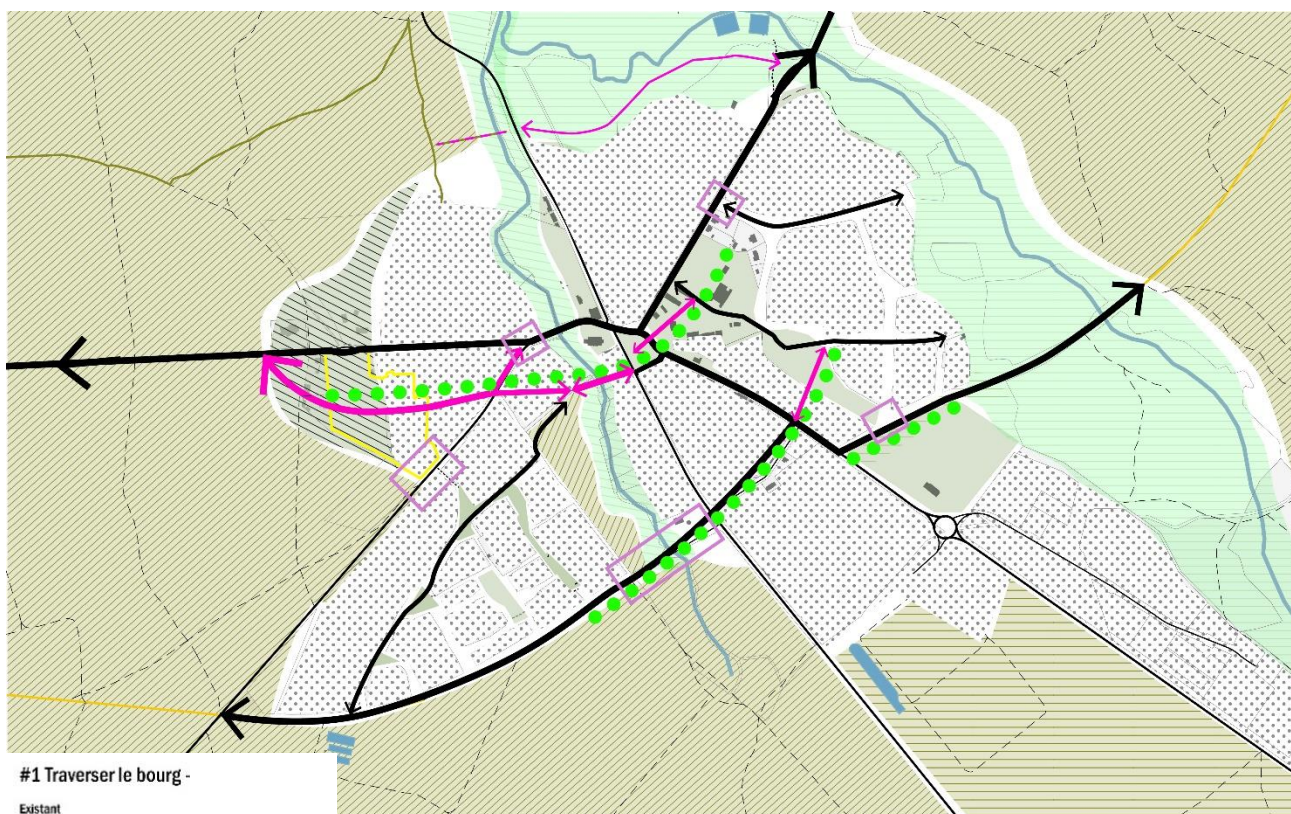
"On utilise peu le réseau de chemins existants vers les quartiers et les autres communes."

"Les cyclistes mineurs empruntent souvent la RD44 sans savoir qu'il existe des itinéraires bis par les chemins ruraux."

"Pour traverser le bourg, on sait où on peut passer à pied mais ce ne sont pas des chemins publics officiellement"







#### #1 Traverser le bourg -

##### Existant

- Itinéraire de traversée Est-Ouest primaire
- Itinéraire de traversée Est-Ouest secondaire (interquartier)
- Chemin rural Est-Ouest

##### Orientations

- Continuités Est-Ouest à aménager
- Continuité de traitement paysager
- Seuils de quartiers

- Forêt mixte pins-feuillus
- Forêt d'exploitation de pin
- Ilots bâtis non traversants
- Zone d'habitat dispersé
- Périmètre Lecoquartier
- Chemin ruraux
- Piste forestière, ancienne voie ferrée

Figure 64 Favoriser des itinéraires piétons et cycles Est-Ouest entre les deux hémisphères du centre-bourg ©cerema

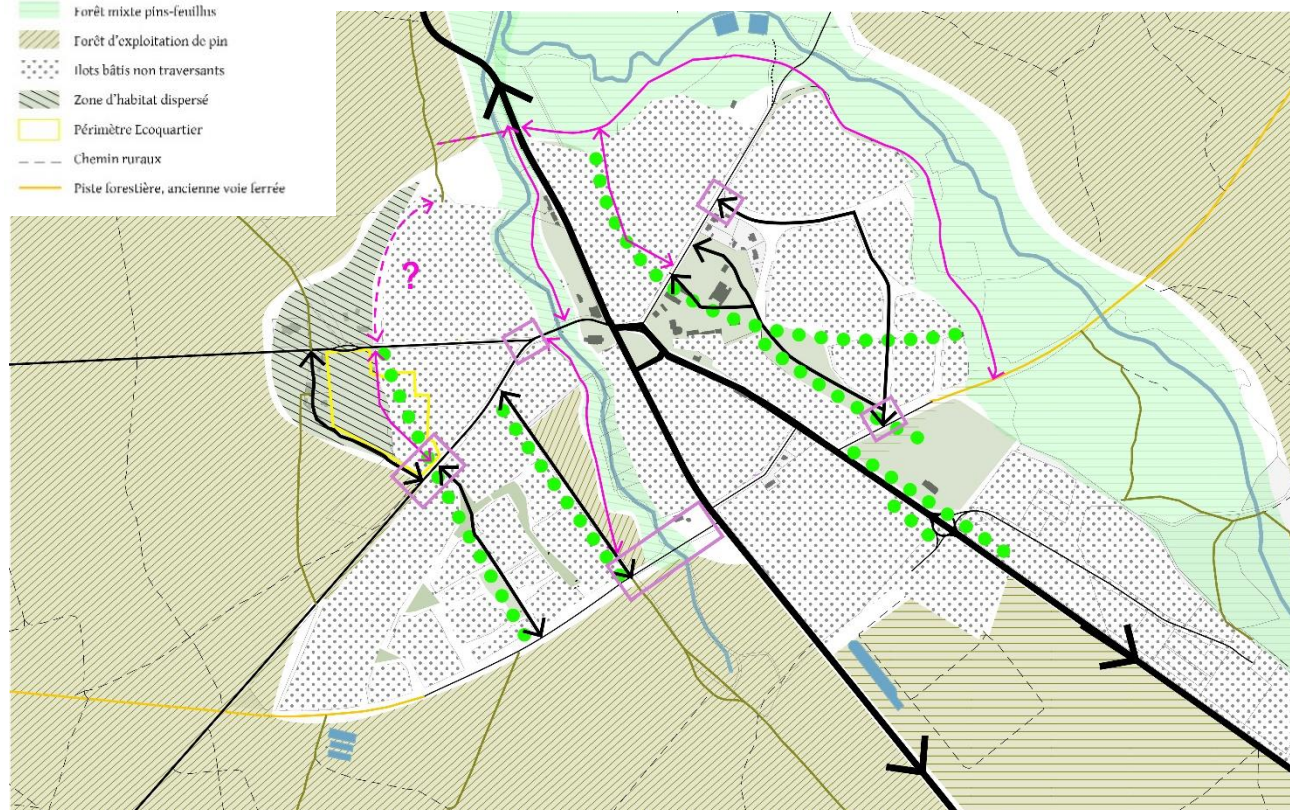
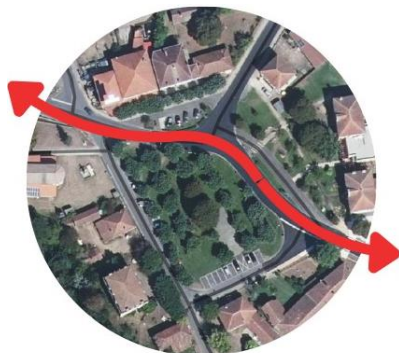


Figure 65 Favoriser des itinéraires piétons et cycles Nord-sud ©cerema



## ► Apaisement de la RD44 et requalification de la place centrale

La RD44 traverse le centre bourg en coupant la place en deux espaces distincts, elle accueille un flux routier important d'environ **2000 véhicules par jour**, dont **12% de poids lourds**.



Pour réduire les nuisances et améliorer le cadre de vie, **des aménagements peuvent être réalisés pour apaiser la circulation**, faisant comprendre aux véhicules motorisés qu'ils partagent l'espace avec d'autres modes. Il pourra s'agir notamment de modifier la configuration du carrefour, le type de revêtement et borduration et de renforcer la signalétique en faveur des cycles et piétons.

Aujourd'hui l'espace planté central est cerné par les voitures, en stationnement et en circulation.



Figure 66 vue du centre de la place

**Cette place centrale a perdu son caractère fédérateur pour devenir un nœud de circulation proche du giratoire.** Malgré les plantations de platanes qualifiées d'îlot de fraîcheur par les habitants, il est difficile de qualifier l'espace comme lieu de repos, pause, de convivialité.

Nous l'avons mentionné, la **réduction des emprises d'enrobées** seraient profitables à l'ambiance de la place, mais également la **réduction de l'effet de « podium » de la partie centrale engazonnée** qui, bordurée sur ces 4 côtés, entrave les traversées piétonnes des PMR, poussettes, mais pas que. Les trottoirs sont présents uniquement sur la périphérie de la place, réduisant la possibilité pour le piéton de « couper » et optimiser la distance et le temps de parcours de son déplacement. Ceci amène souvent le piéton à emprunter la chaussée sans assurer la cohabitation sécurisée avec les véhicules.



Figure 67 L'effet de podium de la place centrale

En parallèle de ces aménagements, une requalification paysagère de la place, à travers un renforcement de sa végétalisation contribuerait à lui redonner une ambiance plus apaisée et accueillante. Ainsi, cette place pourrait devenir plus sécurisée, conviviale, et lisible pour les habitants.





Figure 69 Poche de stationnement en calcaire, cernée de haie (Marçay (37).



Figure 68 Places de parking et bornes électriques en enrobé noir.

### ► Une cohabitation des fonctions résidentielles et économiques à clarifier



**9** Concevoir un projet alliant qualité urbaine, paysagère et architecturale



**12** Favoriser la proximité et la diversité des fonctions

Aujourd'hui la route de Bouheben dessert à la fois des parcelles pavillonnaires anciennes et largement jardinées et la scierie Gascogne Bois. Entre les deux des parcelles d'activités artisanales éparées.

La route de la gare, dans son tronçon entre la départementale et la route de Bouheben, gagnerait à être mieux aménagée pour desservir des parcelles d'activité tout en reliant des quartiers résidentiels de manière sécurisée et qualitative.

La limite entre les habitations et les activités mériterait d'être plus claire et plus qualitative aussi.



Figure 70 Route de la gare

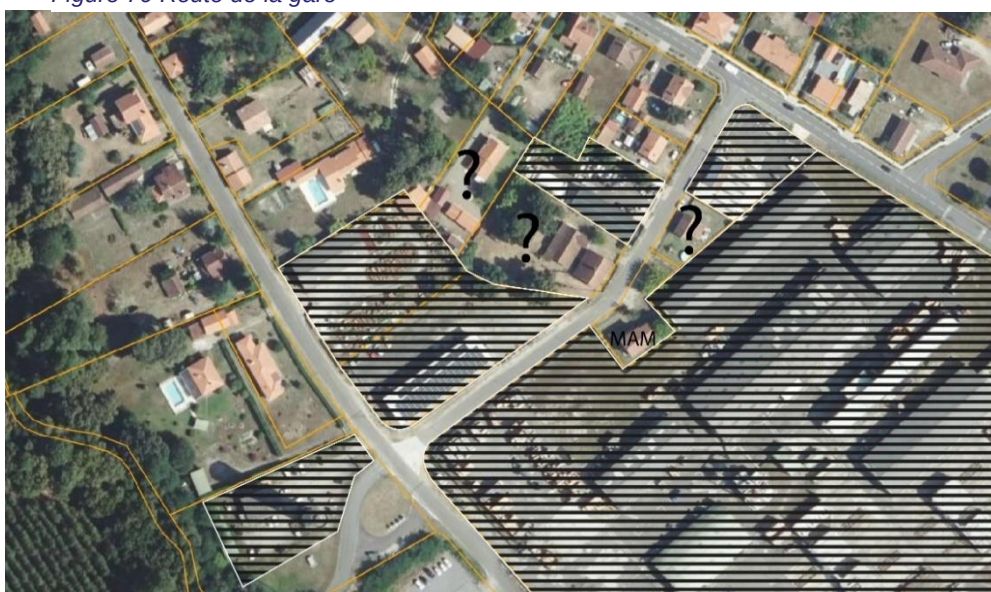


Figure 71 Schéma d'imbrication des parcelles d'activité (hachures) et de logements (point d'interrogation) ©cerema



## 4.2.2 Orientations à l'échelle de l'écoquartier



Les **pistes forestières** font partie du paysage de la commune. Cependant, leurs usages peuvent parfois provoquer des nuisances et des incivilités en raison du passage de véhicules de sylviculture ou véhicules de particulier.

Le lotissement Capcos est bordé à l'ouest d'une piste forestière qui crée une limite franche, un peu abrupte. Au sud l'ancienne voie ferrée, devenue piste forestière a été reconvertie en route goudronnée à caractère très urbain avec une rive bâtie et une rive de forêt de pin. Là-aussi le contraste est fort entre les pins et un aspect de quartier pavillonnaire inspiré des banlieues de grandes agglomérations. Le caractère rural semble disparu au profit d'un paysage standardisé.

**Le travail mené par la municipalité pour végétaliser cette voie se confronte à l'aridité du sol ce qui ne permet pas le développement d'une frange de transition entre la plantation de pin et le quartier résidentiel. Ce type de frange sera à travailler tout particulièrement dans le quartier du Tuc.**

Figure 72 Piste forestière le long du lotissement du Capcos



Figure 73 Ancienne piste forestière transformée en voie secondaire en enrobé pour desservir le lotissement Capcos.

## 4.3 Identité, habitat et vivre-ensemble

### 4.3.1 Orientations à l'échelle du bourg

#### ► Opportunités de densification dans le tissu bâti existant



6 (Re)faire le quartier avec l'existant

Escource fait face à une pression foncière et immobilière croissante, poussée par la demande de ménages attirés par la proximité du littoral et de la métropole bordelaise (1h) et désireux d'acquérir un logement à un prix raisonnable. Cette dynamique a entraîné une urbanisation en lisière de forêt, avec des lotissements pavillonnaires parfois peu intégrés au centre-bourg et aux hameaux historiques qui composent la commune.

Aujourd'hui, l'enjeu est de maîtriser l'accueil de nouveaux habitants pour préserver le caractère rural, la qualité des services et équipements, la cohérence du village, tout en répondant aux besoins de logement des habitants actuels et des familles souhaitant s'y installer.



Figure 74 Maison à vendre dans le lotissement capcos

Le tissu bâti d'Escource offre des gisements fonciers et des opportunités de densification dont peuvent se saisir des porteurs de projets privés.

Plusieurs dents creuses (espaces non construits entourés de parcelles bâties) apparaissent dans le centre-bourg. Ces gisements sont parfois présents sur une même entité foncière, parfois ils apparaissent par remembrement parcellaire (fond de jardin, ou autre). Ces différentes parcelles identifiées dans le centre-bourg, peuvent être divisées puis remembrer, ce qui permet de faire émerger de nouvelles constructions, au risque de voir se développer la commune de manière anarchique pour certains habitants.



Figure 75 Bâti délabré sur une ancienne friche artisanale (friche des ruches)



Figure 76 Bâti délabré route de Bouheben racheté par la commune



## #2 Analyse des gisements de densification

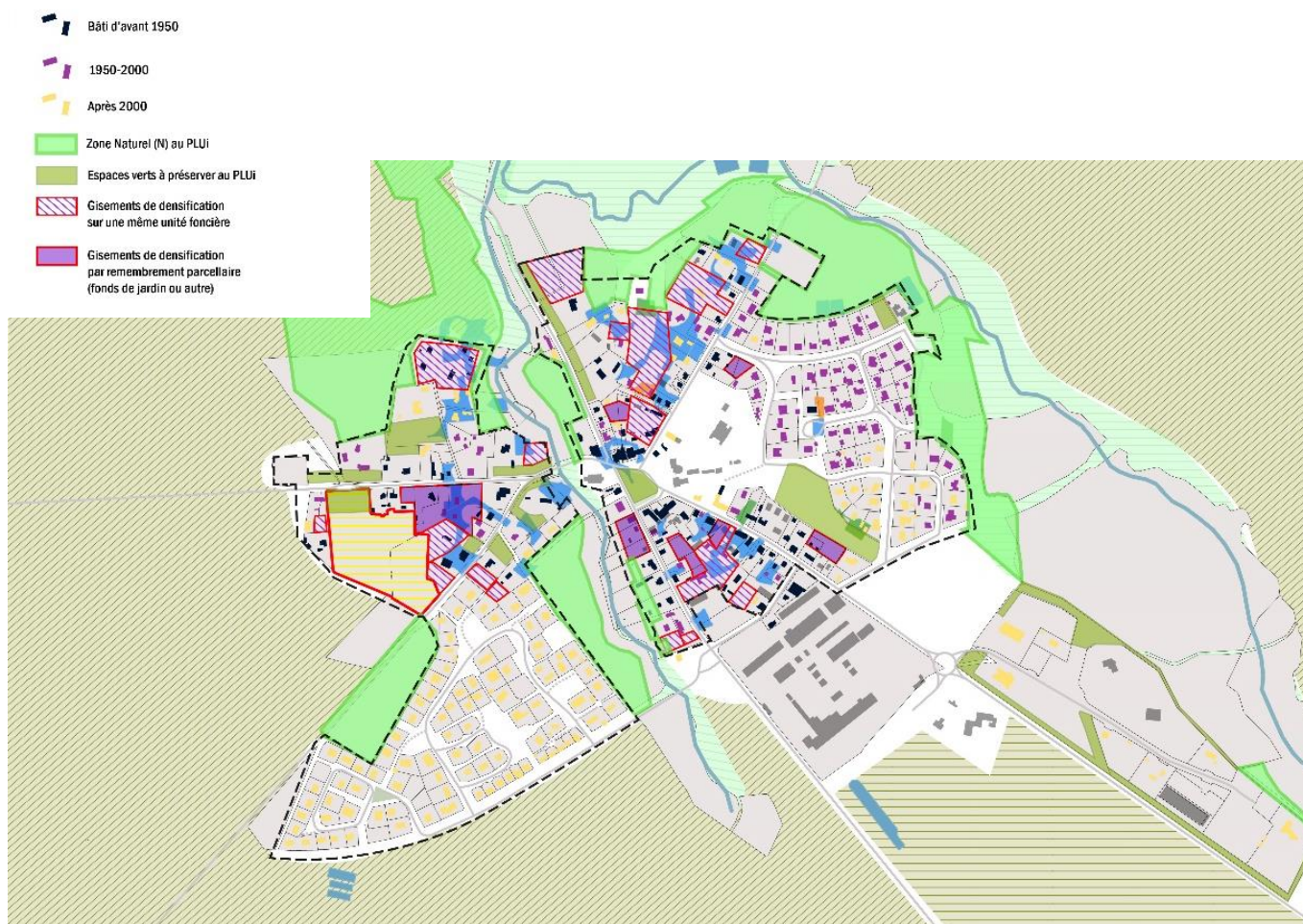


Figure 77 Périodes de construction du bâti et gisement de densification dans le centre-bourg ©cerema



Figure 78 Route de Labouheyre

Le Plan d'aménagement et de développement **durable (PADD) intercommunal encourage la résorption de la vacance, la densification et la rénovation des bâtis existants.**

Mais, pour s'assurer de la bonne intégration de ces futurs projets dans le centre bourg, il s'agit de bien identifier les zones à enjeux et d'accompagner leur mutation pour veiller à la cohérence du projet et préserver ainsi l'harmonie du centre-bourg. En identifiant les potentiels gisements fonciers, la commune peut anticiper les différents projets comme de nouvelles constructions, des extensions, ou encore des divisions parcellaires, et ainsi poser un cadre cohérent avec l'identité du bourg. La commune, évite ainsi des interventions / transformations inadaptées dans le centre bourg, notamment dans des secteurs plus sensibles avec davantage d'enjeux patrimoniaux (bâtis anciens, maisons landaises...)



## ► Du logement pour qui et comment ?



**7** Favoriser le vivre ensemble, la solidarité, l'inclusion

La construction de nouveaux logements s'inscrit dans un contexte dominé par une forte demande résidentielle et une pression immobilière accrue, en raison de la proximité du littoral. Cette dynamique entraîne une pression sur le marché local.

Face à cette situation, la municipalité affirme sa volonté de proposer une offre résidentielle diversifiée, accessible et porteuse de mixité sociale et générationnelle.

Pour loger ce public, la commune participe aux prémices d'un **programme expérimental** visant à développer un système constructif en panneaux bois porteurs en pin des Landes. L'objectif est de structurer une filière locale de bois, tout en offrant un système constructif bas-carbone (préfabrication locale en usine).

Cette expérimentation est un levier pertinent pour inscrire le développement résidentiel d'Escource dans une logique de développement durable et d'adaptation au changement climatique. D'autre part, le système constructif préfabriqué permet de réduire les coûts de construction et de rendre accessible des logements à faible impact environnemental à des **primo-accédant**.



Figure 79 Parcelle récemment densifiée par la construction de 3 maisons

Un programme dédié aux **séniors** dans le centre-bourg serait à étudier<sup>3</sup> pour éventuellement offrir un choix de parcours résidentiel aux personnes vieillissantes de la commune qui occupent des logements grands et parfois lourds en entretien et isolés dans les quartiers.

Autre projet de la commune : le recours au « 1% logement » des entreprises implantées sur le territoire fléché directement sur la communauté de commune permettrait de soutenir la production de logements destinés aux **salariés** tout en participant au maintien de la vitalité des villages.

Concernant les prix de sortie de ces logements, l'accession abordable est visée par les élus tout en évitant tout phénomène de spéculation. C'est pourquoi le BRS est envisagé pour l'Ecoquartier du Tuc.

Ces différentes solutions pour proposer une nouvelle offre résidentielle doivent être accompagnées par une réflexion spatiale de la répartition des logements dans la commune. L'enjeu est de proposer un développement résidentiel équilibré, tout en répondant aux attentes des futurs habitants d'Escource.

## ► Conforter la complémentarité des deux grands espaces publics de la commune

La place centrale d'Escource est un espace stratégique. Elle accueille la majorité des **commerces** du village, et sert de point de convergence des principales routes, notamment la RD44 qui traverse le centre-bourg. **Cette place donne à voir Escource à ceux qui en traversent le bourg, elle joue un rôle de « vitrine » du village.**



Figure 80 Place principale du centre-bourg

<sup>3</sup> [L'avancée en âge, un atout pour les centres- bourgs - Fiche Cerema](#) / [les bourg et l'enjeu du vieillissement - Fiche ANCT](#)



Toutefois, ce rôle naturel de vitrine que possède la place centrale, pâtit du trafic routier important qui traverse. Véritable carrefour en étoile, l'importance de la circulation compromet la vocation conviviale, attractive, et sécurisée. La périphérie de la place, le long des commerces et équipements, en revanche, sont des lieux de rencontre appréciés par les habitants.

La présence de la RD44 et de son trafic n'est pas que négatif, cela permet au centre-bourg de rester bien connecté.

C'est pourquoi il est **pertinent d'assumer la fonction de carrefour tout en limitant les nuisances de transit** (réduction de la vitesse, rééquilibrage des emprises circulées et des emprises piétonnes) et en facilitant le stationnement et donc l'accès aux aménités du bourg. Il serait intéressant de renforcer la vocation commerciale, touristique (espace info, signalétique) voire culturelle si les occasions se présentent (un espace info sur le développement économique de la commune ? Autrefois un essor autour de l'industrie du bois, aujourd'hui une qualité de vie autour de l'aménagement durable ?).



Figure 82 Espace minéral au centre de la place sans usage ni fonction identifiés



Figure 81 Emprise ombragée devant la bibliothèque avec abribus, un emplacement plus accueillant que le centre de la place.

## #2 Aménités publiques patrimoine

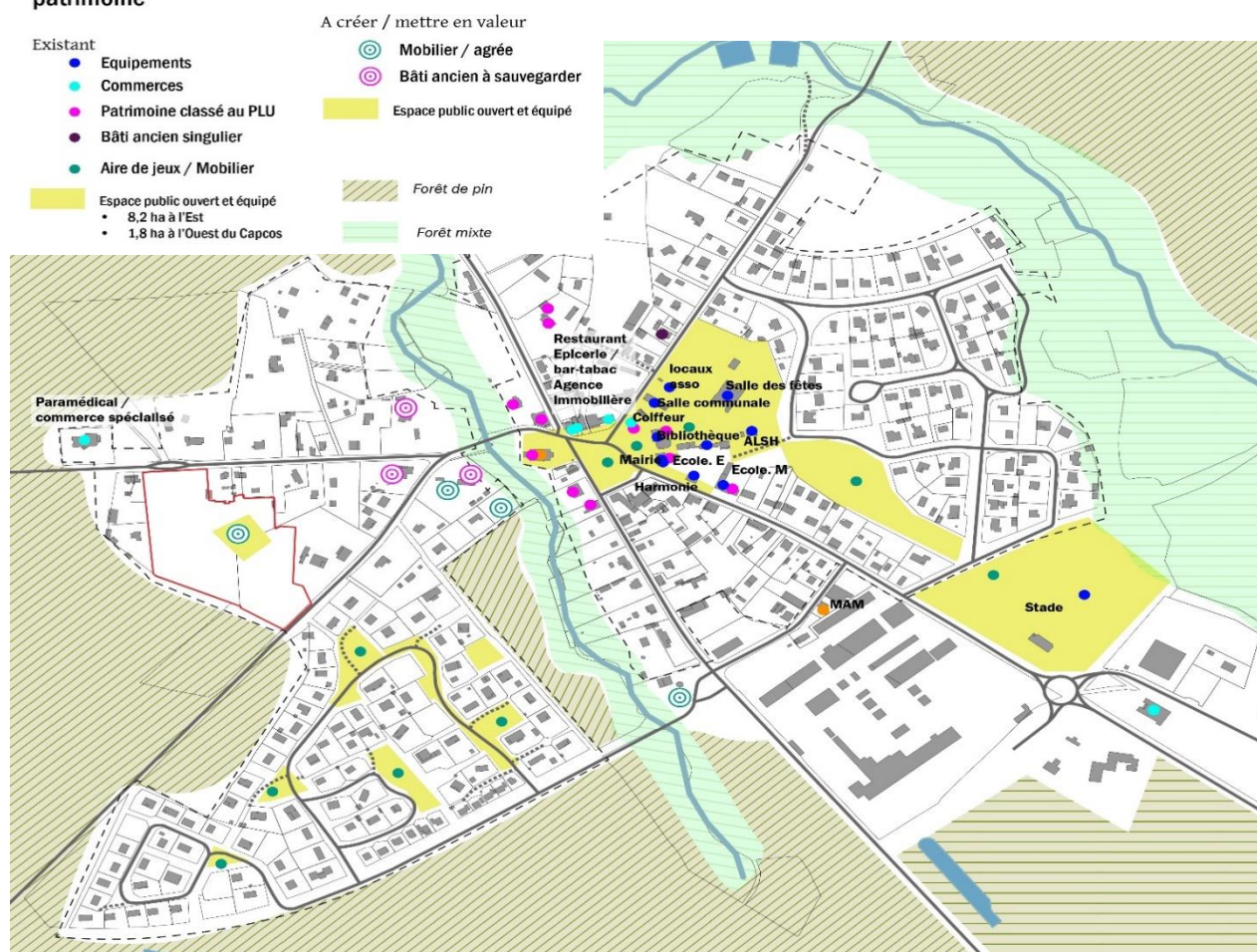


Figure 83 Inventaire des aménités existantes et potentielles ©cerema



En arrière-plan de cette RD44, sur la route de Pontenx, un deuxième espace public, plus ouvert, relie plusieurs équipements structurants d'importance communale ou intercommunale (ALSH) : espaces de promenade, aires de jeux pour les enfants, boulodrome, espaces festifs... Il est appelé l'**Aïrial**.



Ce grand espace, fonctionnel et apprécié par les habitants d'Escource, reste cependant **difficile à cerner et identifier tant dans ses limites spatiales que la diversité de ses vocations.**

L'esprit d'Aïrial est là : des bâtiments implantés dans une grande pelouse plantée d'arbres mais on ne trouve pas la lisière avec un boisement dense périphérique comme dans sa forme agricole originelle. La lisière de l'aïrial d'Escource est floue, composée de clôture de pavillons ou d'équipements et de voies en enrobées.

*Figure 84 Future maison des associations au droit de la salle des fêtes*

**Au centre, à l'image de la maison de maître, siège la salle des fêtes**, ouverte cependant, à de rares occasions, du fait de sa grande capacité. Les équipements ouverts plus souvent voire quotidiennement sont l'école, la mairie, la médiathèque, situés sur le pourtour de l'Aïrial. Entre ces équipements et la salle des fêtes, une salle communale, le centre de loisir (ALSH) et un futur bâtiment pour les associations.

Si le modèle de l'Aïrial semble séduisant pour justifier une faible qualification des espaces ouverts, **le centre-bourg gagnerait à une plus grande clarification des usages et types d'appropriation de cet espace public central.**



*Figure 85 Salle des fêtes*



*Figure 86 ALSH au premier plan et école au deuxième plan*





L'aire de jeux et le boulodrome sont des exemples d'installations qui clarifient l'usage de l'espace tout en jouant le rôle de lieu de repos pour tous avec des bancs.

Les emprises de stationnement pourraient être plus lisibles pour cantonner la voiture et assurer aux visiteurs la pleine sécurité du reste des espaces.

## 7 Favoriser le vivre ensemble, la solidarité, l'inclusion

D'autre part, on comprend la **nécessité de maintenir un « espace capable » pouvant accueillir des grands événements type fête foraine ou autres**. Cette fonction peut très bien se développer le long de la route de Pontenx, garantissant des espaces et usages plus « intimistes » sur le reste de l'Airial.

Dans la continuité des réflexions engagées autour de la replantation des arbres malades qui ont dû récemment être abattus, il serait pertinent de clarifier l'organisation de cet espace à l'occasion de la replantation. En améliorant la lisibilité des différentes zones, cela pourrait **renforcer l'attractivité et le caractère du lieu**, encourager les usages quotidiens et festifs ponctuels, tout en maintenant une grande surface libre de type « champ de foire », plus fonctionnelle.

### ► Un patrimoine populaire à identifier et valoriser



## 10 Valoriser le patrimoine, l'histoire et l'identité du site et de ses habitants

Au sein du centre-bourg, plusieurs bâtiments historiques, représentatifs de l'identité locale, ont une importance symbolique particulière pour le village et ses habitants : bâtisses de caractère, anciens résiniers, maisons à colombages... leur **identification pourrait être renforcée au-delà du bâti inventorié dans le PLUi** (Plan local d'urbanisme intercommunal).

L'objectif de cet inventaire serait d'identifier les caractéristiques de ces différentes constructions, et d'ainsi pouvoir les sauvegarder ou les rénover. C'est le cas notamment de la **maison dite "Fisher"**, une maison landaise actuellement vacante et située sur un terrain au carrefour, en promontoire, qui apparaît comme un élément de patrimoine à valoriser, avec une programmation singulière.



Figure 87 maison "Fisher"

Par ailleurs, sa situation, en surélévation par rapport à la route et en lien avec deux autres maisons à proximité, suggère de repenser ce croisement en patte d'oie pour valoriser et affirmer l'identité d'Escource dans cette entrée de bourg.



Figure 88 Carrefour des "3 landaises" avec deux anciennes maisons à pans de bois en surplomb.





L'ancienne gare a été conservée et rénovée mais rien ne témoigne de cette fonction passée. Son insertion dans l'environnement de la scierie et le cadre paysager peuvent être améliorés, avec éventuellement une signalétique dédiée ou la plantation d'arbres route de la gare.

Figure 89 Ancienne gare réhabilitée en Maison d'Assistantes Maternelles (MAM)

D'autres ouvrages témoins de l'ancienne activité rurale constitue l'identité d'Escource et font partie du patrimoine de la commune, c'est le cas du Lavoir situé sur le ruisseau du CapCos dans le centre-bourg qui a été rénové par un groupe d'artisans bénévoles. Les cabanes de résiniers sont également des éléments patrimoniaux d'Escource, la commune s'est aussi engagée à les restaurer, avec une équipe de bénévoles.



Figure 91 Ancien lavoir réhabilité, en contrebas de la RD44.



Figure 90 Maison à pans de bois réhabilitée

### ► « Choyer » la fonction commerciale du bourg



La situation des commerces au sein du centre-bourg, au nord de la place, semble satisfaisante. En effet, les commerces sont plutôt visibles, avec des commerçants investis et reconnus.

**12** Favoriser la proximité et la diversité des fonctions



Figure 92 Linéaire commercial de la place centrale



Cependant, il serait possible de **renforcer cette fonction commerciale en complétant le linéaire déjà présent par une nouvelle activité**, dans la maison à étage située entre l'épicerie et l'agence immobilière. Attirer des porteurs de projet n'est pas chose aisée, d'autant que la parcelle de l'agence immobilière appartient à un même propriétaire mais si opportunité il y a, c'est un emplacement intéressant.



Figure 94 agence immobilière



Figure 93 Salon de coiffure

Par ailleurs, l'évolution de la population à Escource, tend plutôt vers un vieillissement. Afin de favoriser le maintien des anciens sur la commune, il apparaît opportun de développer des services dédiés aux personnes âgées. Un cabinet d'infirmiers est implanté à côté de l'agence immobilière et le cabinet de kinésithérapie est positionné à l'entrée ouest du bourg à 10 minutes à pied de la place principale.

### 4.3.2 Orientations à l'échelle de l'écoquartier

#### Vision des élus :

Plutôt que de subir un étalement urbain incontrôlé, Escource ambitionne de proposer un développement raisonné, en s'appuyant sur l'écoquartier du Tuc comme un modèle d'habitat vertueux, intégrant mixité et qualité architecturale. Cet écoquartier devra favoriser l'accession au logement pour les ménages locaux et l'arrivée de familles avec enfants, offrir des espaces de vie favorisant le lien social et s'articuler harmonieusement avec le reste de la commune, y compris faire le lien avec le lotissement au sud. Au-delà de ce projet structurant, il s'agit aussi de renforcer les connexions entre les différents quartiers et hameaux afin de créer un ensemble plus lisible et cohérent.

#### ► De nouvelles formes d'habiter à inventer

L'ambition derrière la création l'écoquartier du Tuc est de proposer un contre-modèle de développement de l'habitat, en alternative à l'étalement urbain. Les nouvelles constructions devront relever le défi de proposer des formes compactes, peu consommatrices d'espace, tout en s'intégrant dans le paysage naturel et bâti d'Escource. Ces orientations préalables dénotent de l'organisation (ou de la désorganisation) traditionnelle de l'habitat, ce qui peut entraîner des interrogations : *"40 logements, sur cette parcelle ? ça fait beaucoup pour si peu de terrain"* (atelier habitants). Les habitants sont également attachés aux formes architecturales inspirées des maisons landaises traditionnelles, qui sont à favoriser dans le projet.





Figure 95 Exemples de maisons en bande retenus en ateliers

### ► Encourager le vivre-ensemble

**Le futur écoquartier devra intégrer des équipements, lieux de vie communs, potentiellement mutualisés avec le lotissement CapCos, afin d'en faire un pôle de vie complémentaire au centre-bourg.**

Afin de favoriser la mutualisation et d'encourager le vivre-ensemble, en cohérence avec une densité plus forte, il pourra accueillir des espaces partagés, des locaux, ou des équipements communs comme un four à pain<sup>4</sup>, des stationnements abrités pour les vélos, un potager, un espace polyvalent, une buanderie ou encore un atelier de réparation...



Figure 98 Lieu de repos dans jardin commun



Figure 97 halle village de Bougneau (17)

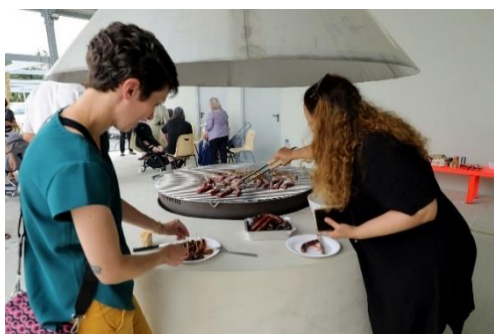


Figure 99 Barbecue commun - hameau Séléné - Parempuyre (33)



Figure 96 Halle récréative et jardin de convivialité - Boussay (37)

<sup>4</sup> <https://centdegres.ca/ressources/comment-construire-un-four-a-pain-communautaire>



L'équipement retenu devra répondre aux besoins des nouveaux habitants et encourager le vivre-ensemble à l'échelle de l'écoquartier, sans entrer en concurrence avec les autres équipements de la commune, qui est déjà pourvue d'espaces propices aux activités ou aux rencontres.



Figure 101 exemple de four à pain, auto[https://transferts.anct.gouv.fr/EQC\\_FocusVieillesse](https://transferts.anct.gouv.fr/EQC_FocusVieillesse)



Figure 100 Exemple d'atelier partagé - Etablis&Co la Rochelle

### Inspiration : Clos des fées village art et nature

« L'aménagement du Clos des Fées se veut en phase avec les enjeux sociétaux du monde rural. Il tente de concilier écologie et vivre-ensemble, développement durable et habitat. Construit avec des matériaux biosourcés locaux (bois, chaume), le site accueille des équipements qui visent à attirer les riverains mais aussi les populations voisines : **une maison commune, un parvis couvert, trois ateliers d'artistes, deux gîtes et un atelier de repotage.** [On peut profiter des jardins partagés, du parc aux essences champêtres, et de l'aire de jeux pour enfants. On y trouve également des espaces de loisirs, la prairie invite tantôt à la flânerie avec ses assises en bois, tantôt au sport, le parc disposant d'un filet de volley et d'un terrain de pétanque.] La partie habitation, implantée dans la continuité du lotissement existant, compte 18 chaumières. »



Source : <https://www.leclosdesfees-village.fr/village-art-et-nature/>



## 5 LES LIEUX CLES POUR LE CENTRE-BOURG

Le croisement des différents thèmes montre des **concentrations d'enjeux sur des lieux clés** pour le bourg, qu'ils soient des lieux déjà identifiés ou qu'ils constituent des lieux oubliés, polarités en devenir.

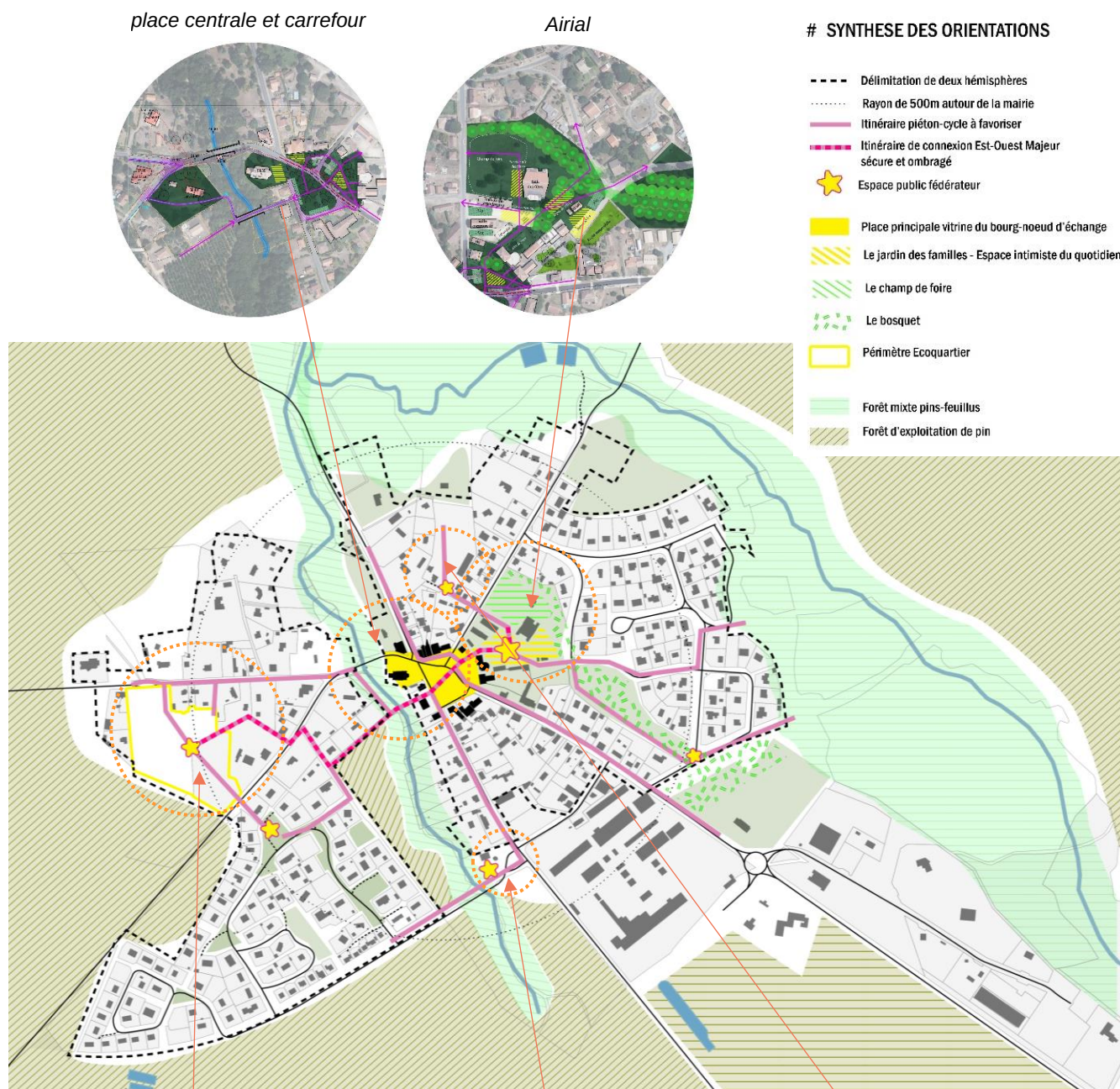
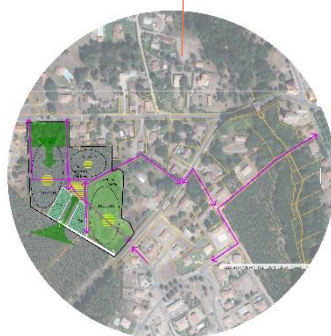


Figure 76 Orientations urbaines et lieux clés pour le bourg ©cerema



*Ecoquartier du Tuc*



*Place du château d'eau*



*Friche des ruches*



## 5.1 La place principale et le « carrefour des 3 landaises »

La place centrale constitue aujourd'hui un carrefour qui est conçu comme un giratoire avec 4 voies qui entourent un espace engazonné central planté de platanes palissés.



La place comprend aussi deux franges : l'une devant les commerces, l'autre devant la mairie et la médiathèque.

Cette place a évolué dans sa géométrie dans les années 70 pour faciliter les girations et améliorer l'accès voiture le long de l'église et la voie perpendiculaire.



Figure 1020 Place centrale en 1968 - Source IGN

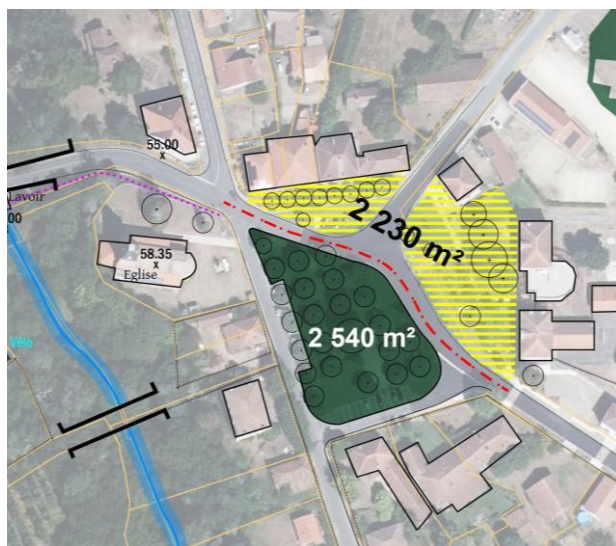


Figure 11 Place centrale aujourd'hui- Source IGN

Aujourd'hui la **place est coupée en trois** et en comptant uniquement les emprises hors chaussées on a autant de surface sur l'espace central et sur les franges. Or les franges sont des espaces de prolongement des commerces et des équipements sur lesquels il est plus aisé de projeter des usages.

L'église constitue également un point de ralliement. **La place gagnerait donc à offrir des emprises plus généreuses au droit de ces équipements commerces, tout en limitant le stationnement au pied de ces aménités, aux places PMR règlementaires.**



La suppression de la circulation en boucle autour de l'espace central en proposant une impasse devant l'arrivée de la future passerelle permettrait de réduire les emprises de circulation de la voiture tout en offrant des zones de stationnement suffisantes.

1. Fermeture de la voie devant l'église pour rompre l'effet giratoire.
2. Rationnaliser les 3 carrefours en T qui ponctuent la place. Réflexion du plan de circulation ?
3. Concentration de petites poches de stationnement, en places engazonnées.
4. Mise en place d'un itinéraire principal de traversée de la place et de lien avec l'Aerial : structurer l'espace autour des itinéraires piétons.

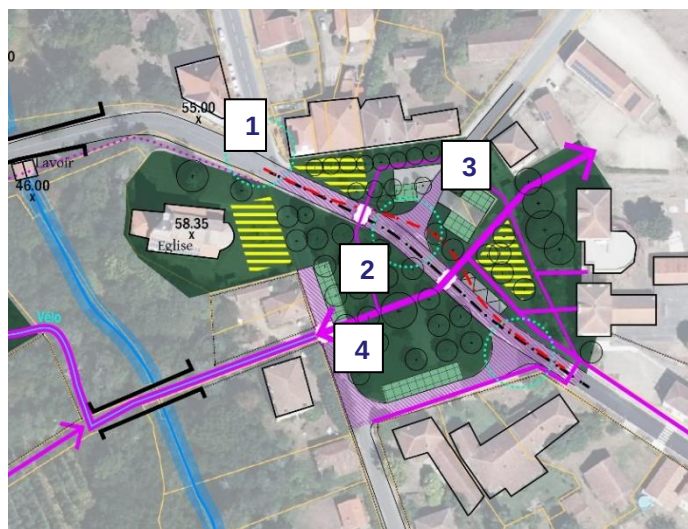


Figure 103 Orientations pour la place centrale ©cerema



La commune a aménagé en 2016 un trottoir le long de la RD44 pour assurer la sécurité des déplacements piétons. Aujourd'hui, la perspective de l'augmentation des besoins en déplacements modes actifs avec le futur Ecoquartier met en lumière le **carrefour rejoignant la RD44 et la route de Mézos**.



Figure 104 Aménagements piétons sur la RD44



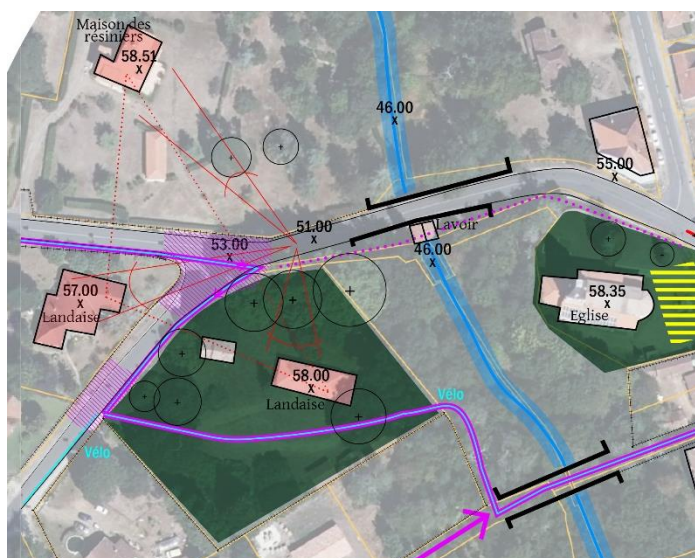


Figure 105 Orientations pour le carrefour des 3 landaises

Ce carrefour présente une particularité qui lui donne un **rôle de seuil** qu'il serait intéressant de souligner, au profit de la sécurisation des déplacements et au profit du paysage et de l'identité de la commune.

En effet ce carrefour se situe en contrebas de trois buttes sur lesquelles sont présentes 3 maisons à colombages anciennes, trois maisons landaises. Ce carrefour gagnerait à être davantage marqué pour assurer un meilleur partage des modes dans l'espace et une fonction « distributive » en fonction des itinéraires que les personnes souhaitent emprunter.

**La perspective d'une passerelle sur le Capcos implique de connecter la RD44 à un itinéraire piéton-cycle passant aux abords de la maison Fisher.** Il faut pour cela une signalétique claire et incitative pour limiter l'utilisation du pont du lavoir qui n'est pas suffisamment sécurisé.

La présence de la maison Fisher sur cet itinéraire piéton-cycle pourrait être l'occasion de transformer cette maison en atelier de **réparation de vélo, halte-café, point de sensibilisation**.



Figure 107 maison Fisher



Figure 108 Exemple de café associatif



Figure 109 Exemple d'exposition - sensibilisation



Figure 106 Exemple d'atelier réparation vélo



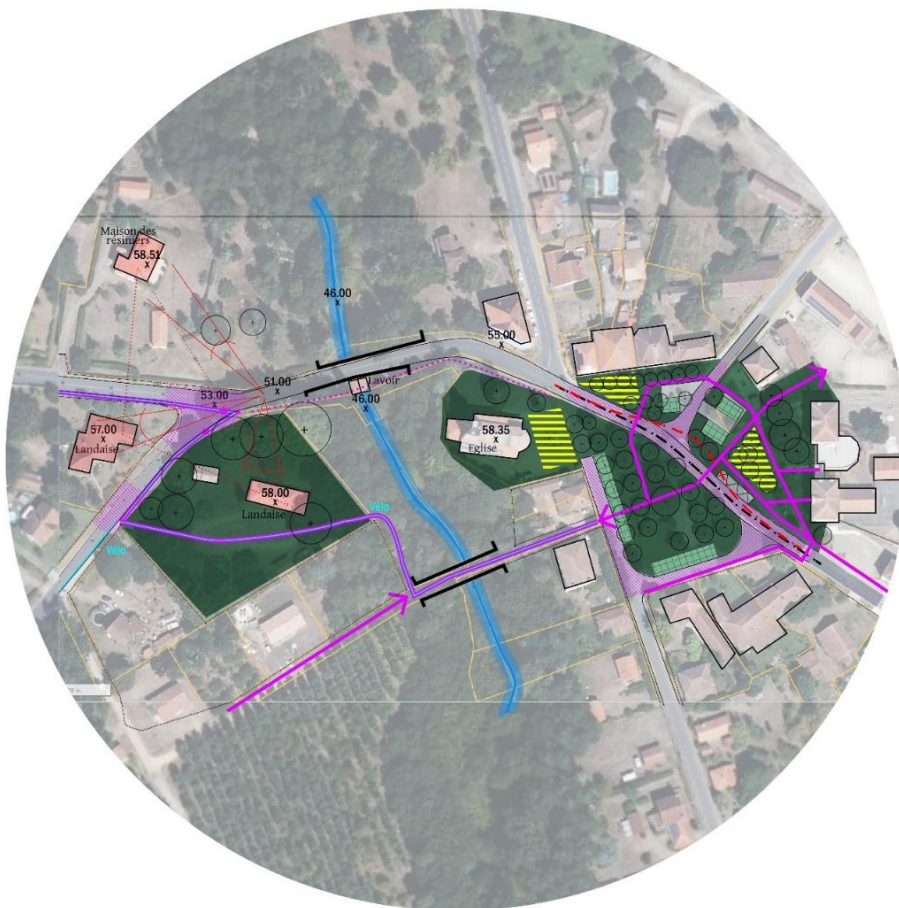


Figure 110 Orientations pour la place centrale et son articulation avec le carrefour des trois landaises ©cerema

## 5.2 L'Arial central

Ce qu'on appelle l'Arial est un vaste foncier public composé de sous-ensembles dont la structuration plein-vide est peu lisible.



Figure 111 Arial central ( source : google street view 2021)



Ces sous-ensemble sont les suivants :

- des étendues de calcaire servant souvent de stationnement (devant la salle communale, les écoles)
- Une aire de jeux et une aire de pétanque situés en « impasse » derrière la médiathèque et la mairie.
- Les cours d'écoles en frange de cet espace central
- Une grande plaine enherbée récemment déboisée



Figure 112- En mauve foncier de propriété communale  
Source: Urbansimul ©cerema



Figure 113 Aire de jeux derrière les écoles et la médiathèque.

La majorité des bâtiments cernant l'Airial offrent un accès sur l'espace extérieur mais tournent le dos à des espaces généreux qui, du fait du manque de dialogue avec le bâti, peine à trouver une appropriation claire.

La future maison des associations placée transversalement redécoupe un sous-espace. Quel dialogue de ce bâti avec la grande plaine et la salle communale ?

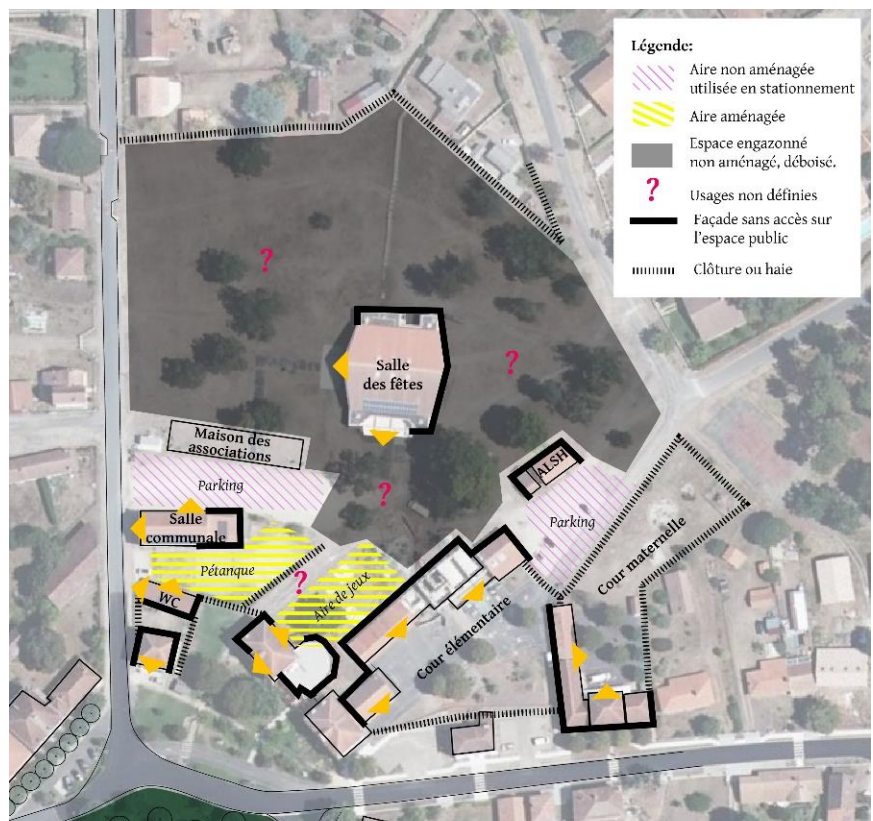


Figure 114 caractérisation des espaces ouverts de l'Airial ©cerema

**La commune a prévu une réflexion autour de l'amélioration de cette plaine centrale dans une perspective de reboisement et de sobriété et rusticité.** Sans être dans la débauche d'aménagement ou de matériaux, l'amélioration de cet espace gagnerait à être guidée vers une recherche de meilleur dialogue entre le bâti et les espaces extérieurs et une projection d'usages et de fonctions plus lisible (espace intimiste, espace de rassemblement, espace spécifique, espace multi-fonction, espace ouvert à la voiture, espace piéton, etc...).

Une **circulation centrale reliant cet espace à la place centrale permettrait de servir de colonne vertébrale** pour améliorer l'articulation de ces fonctions.

Nous l'avons déjà évoqué le **renforcement de la densité végétale** de cet espace serait également un bien pour le **confort thermique** de cet espace, pour la **biodiversité** et la pérennité de cet espace.



Figure 115 Synthèse des orientations pour l'Airial ©cerema



## 5.3 Placette du château d'eau

L'espace qui entoure le château d'eau est actuellement considéré comme un espace « servant » accueillant un point de collecte et un garage. Il fait face à la scierie et ses abords peu valorisants de stockage et logistique.

Or cet espace se situe à deux pas de la source du Capcos et se place à l'articulation du bourg ancien et du nouveau quartier Capcos.



Figure 116 Placette du château d'eau

Ce nouveau quartier pâtit d'un enclavement géographique. Le **pont est un lien essentiel** pour le relier au cœur de bourg mais les activités et le peu d'aménagement de cet espace en pied du château d'eau **créent une mise à distance qui n'incite pas à sa fréquentation** que ce soit pour traverser ou se poser sur son parcours.



Figure 117 Exemple d'aménagement d'aire de repos au bord de l'eau

Le **déplacement à moyen terme du garage au sein de la ZA du Moulin du Haut** évoqué par les élus permettrait de récupérer cet espace comme aire de ressourcement et de mise en valeur du Capcos.

Cela donnerait un intérêt aux abords du pont et faciliterait le franchissement et les échanges entre habitants et donc le lien social certainement. Il est possible également de prévoir une petite poche de stationnement qui serait relié à un départ de randonnée fléchée.

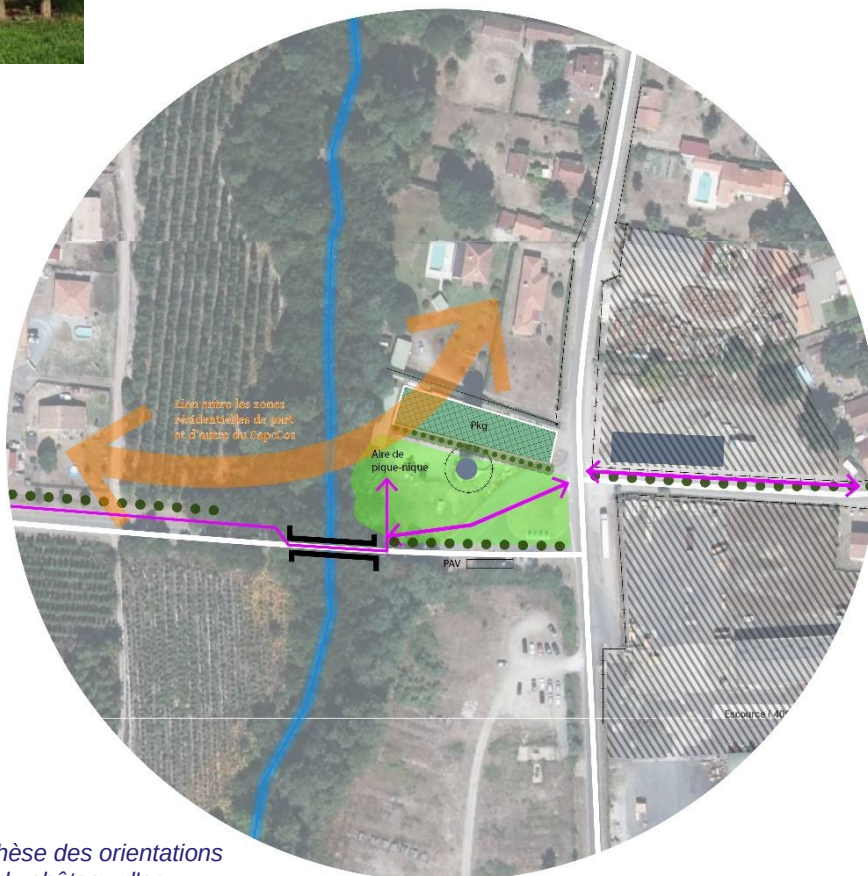


Figure 118 Synthèse des orientations pour la placette du château d'eau



## 5.4 La « friche des ruches »



Cette vaste étendue d'un hectare se situe en plein cœur de bourg. Il s'agit d'une **ancienne menuiserie qui s'était spécialisée dans la fabrique de ruches pour les apiculteurs**. Autour des ateliers des emprises de potagers qui ont peu à peu disparues. Aujourd'hui il reste certains bâtiments désaffectés et la nature reconquiert peu à peu cette parcelle.

Depuis plusieurs années **le foncier a été loti à ses franges**, à l'opportunité, ce qui contraint aujourd'hui sa transformation par le maintien des accès carrossables. Le propriétaire, un natif du village, est ouvert à l'aménagement de cette emprise au service du logement.

Figure 119 Parcelle dite de la "friche des ruches"

**Il pourrait s'agir du deuxième projet phare pour la commune** après l'Ecoquartier du Tuc qui permettrait en complémentarité de ce dernier de proposer une offre de logement en centre bourg dans des formes urbaines plus denses s'inspirant des grandes maisons historiques à étage.

La capacité de cette friche serait d'environ 15 à 20 logements si on vise un habitat intermédiaire (superposition de deux habitats individuels avec espaces extérieurs privatifs généreux) ou une petite dizaine en visant de l'habitat mitoyen dense de T4 maximum.

On pourrait également envisager un programme pour personnes vieillissantes, type béguinage solidaire<sup>5</sup> ou village senior.

L'enjeu pour cette friche est également de maintenir un espace commun à l'échelle de l'îlot ouvert à tous incarnerait la réminiscence des espaces partagés propre à la vie de village. Un petit jardin ou un espace de potagers serait bienvenu pour accompagner l'opération de logement.

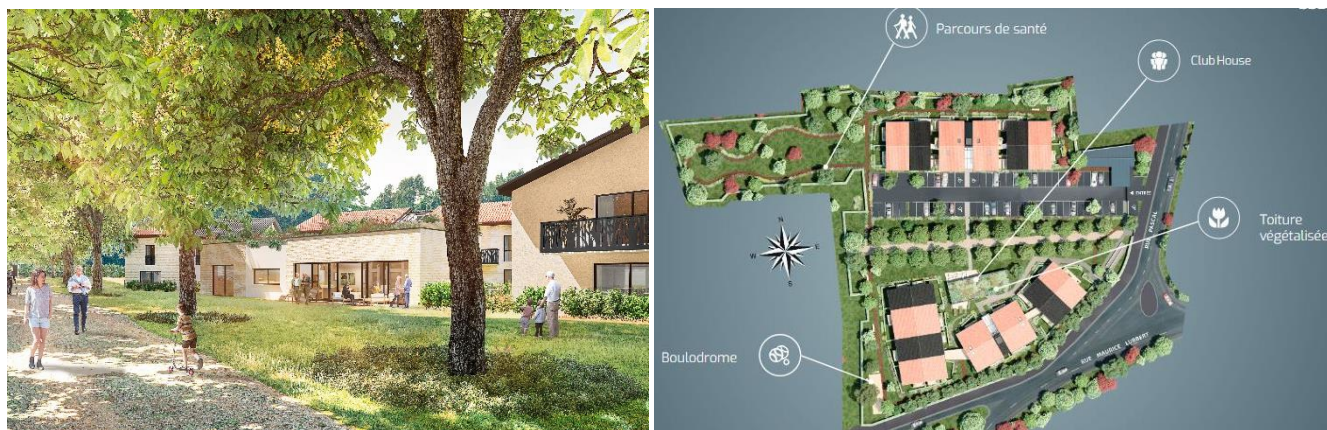


Figure 120 Exemple de résidence senior BASSENS (33) - 24 logements.

<sup>5</sup> <https://beguinage-solidaire.fr/trouver-un-beguinage-solidaire/>



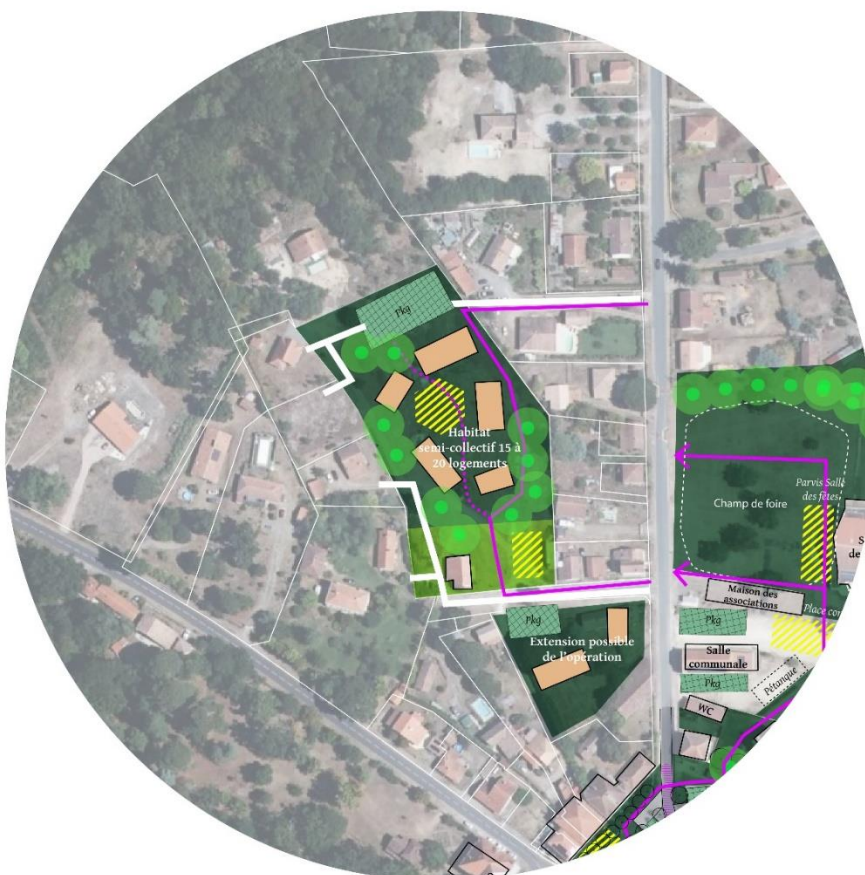


Figure 121 Synthèse des orientations pour la friche des ruches ©cerema

## 5.5 L'Ecoquartier du Tuc

La commune projette cet Ecoquartier depuis plusieurs années dans l'optique de maintenir les jeunes Escourçois qui le désire sur le territoire tout en poursuivant l'accueil raisonnable de nouveaux habitants. La commune tire les leçons de sa précédente opération massive de logement, le lotissement Capcos pour projeter un ecoquartier qui limite au maximum son impact sur l'environnement, favorise le vivre-ensemble et évite tout phénomène de spéculation dans le cycle revende de ces logements.

La commune a pu acquérir une assiette foncière de 1.8ha de forêt de pin pour amorcer ce projet. Le reste du foncier est en indivision avec promesse de vente signée par un opérateur de logement : Le COL (Comité Ouvrier du Logement).

Elle a ensuite travaillé avec la communauté de communes pour inclure ce projet au PLUi sous la forme d'une **OAP sur une assiette globale de 2.6ha.**

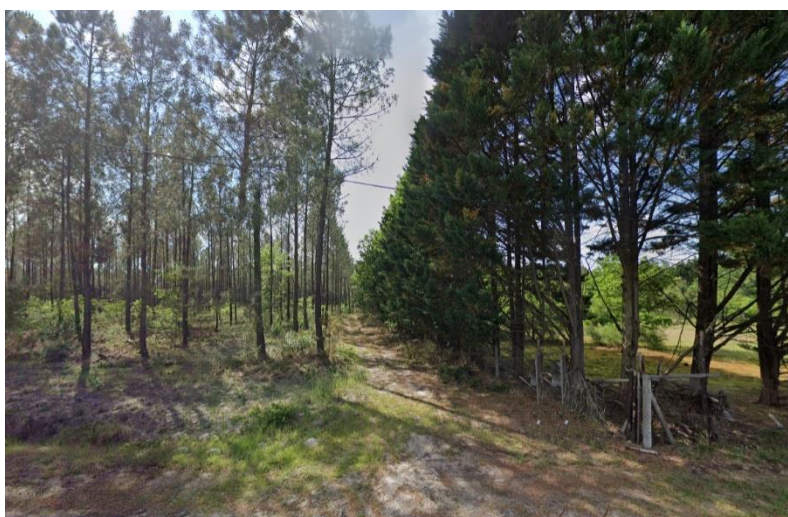


Figure 122 Chemin de traverse du site actuel du futur ecoquartier



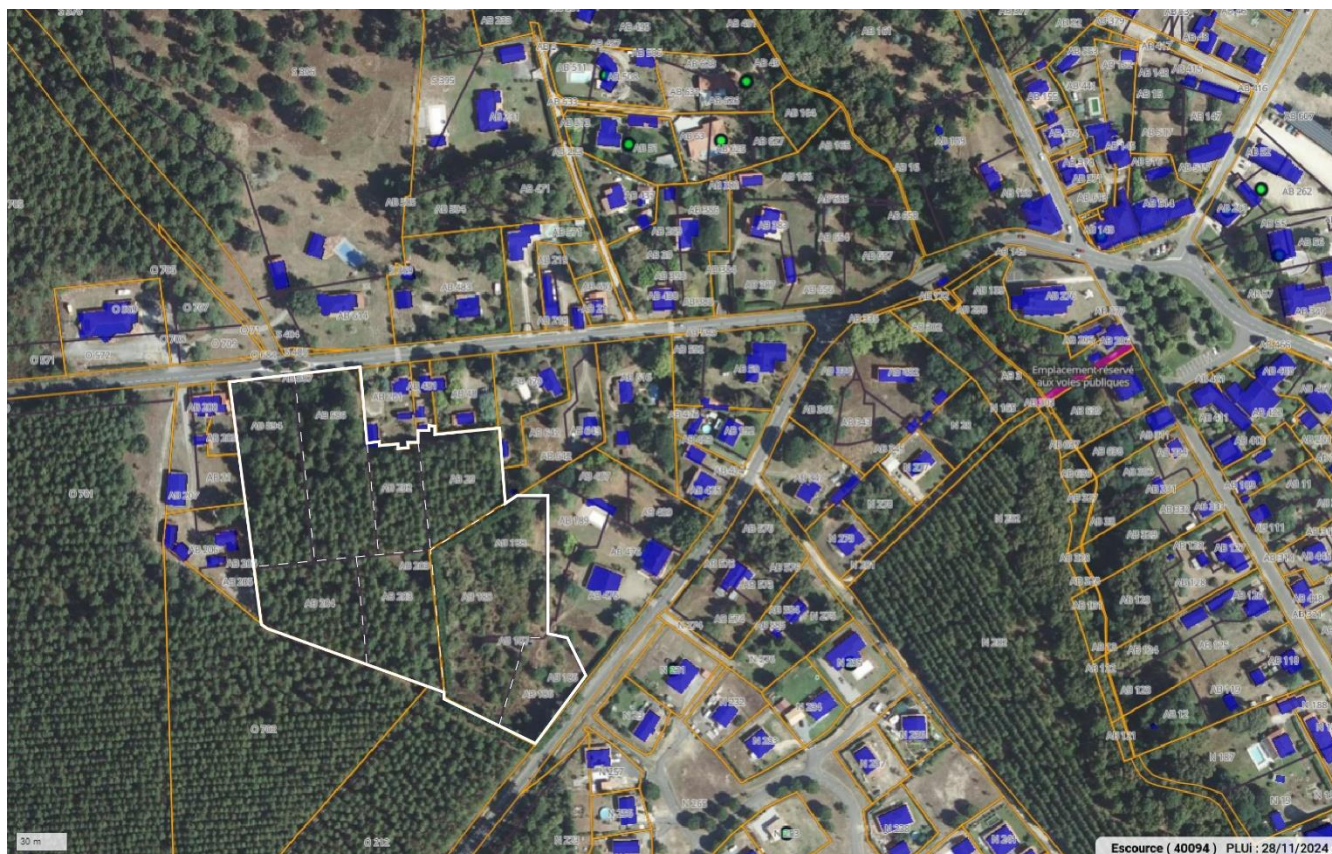


Figure 123 Emplacement de l'Ecoquartier photo aérienne et cadastre - Source: Urbansimul



#### Foncier commune pour Ecoquartier

68% de l'emprise OAP

| Nomenclature parcelle |                | surface m <sup>2</sup> |
|-----------------------|----------------|------------------------|
| 000 AB 594            |                | 3792                   |
| 000 AB 586            |                | 4053                   |
| 000 AB 202            |                | 1810                   |
| 000 AB 290            |                | 2613                   |
| 000 AB 203            |                | 3013                   |
| 000 AB 204            |                | 2766                   |
| TOTAL                 | m <sup>2</sup> | 18047                  |
|                       | ha             | 1,80                   |

#### Indivision

32% de l'emprise OAP

| Nomenclature parcelle |                | surface m <sup>2</sup> |
|-----------------------|----------------|------------------------|
| 000 AB 188            |                | 6290                   |
| 000 AB 187            |                | 59                     |
| 000 AB 186            |                | 1952                   |
| TOTAL                 | m <sup>2</sup> | 8301                   |
|                       | ha             | 0,83                   |

#### Foncier commune hors Ecoquartier

| Nomenclature parcelle |                | surface m <sup>2</sup> |
|-----------------------|----------------|------------------------|
| 000 O 212             |                | 10160                  |
| TOTAL                 | m <sup>2</sup> | 10160                  |
|                       | ha             | 1,02                   |

Figure 124 Répartition du foncier dans le périmètre de l'OAP



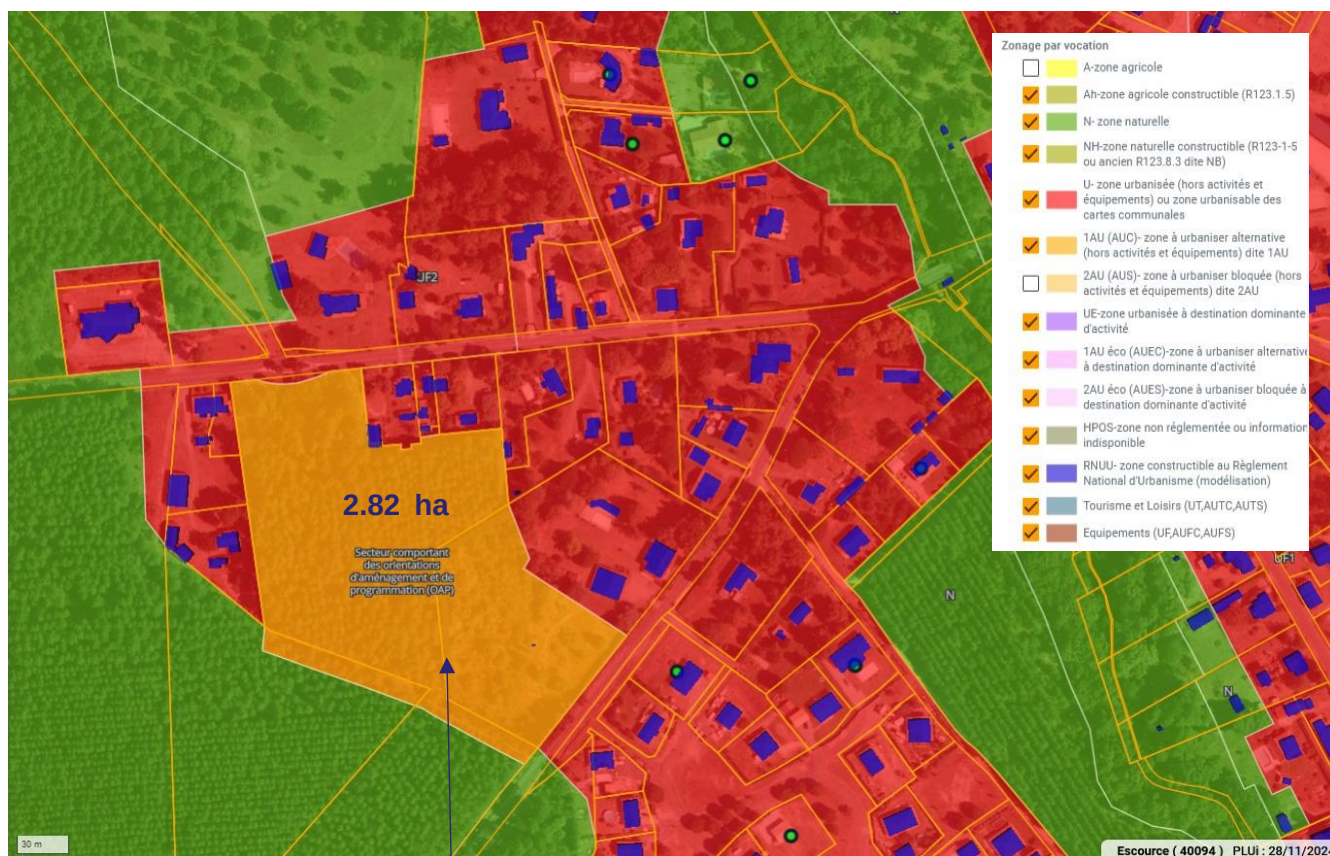


Figure 125 Plan de zonage réglementaire - PLUi - Source : Urbansimul



Figure 126 Extrait de l'OAP inscrite au PLUi en vigueur

### Orientations de programmation :

- Production d'environ **45 logements**, sous la forme d'habitat individuel pur, semi-groupé ou groupé, ou intermédiaire
- Réalisation en 1 opération d'ensemble, le cas échéant répartie en plusieurs tranches
- Le développement du secteur intégrera un programme avec dispositif de location – acquisition permettant un accès abordable aux logements.

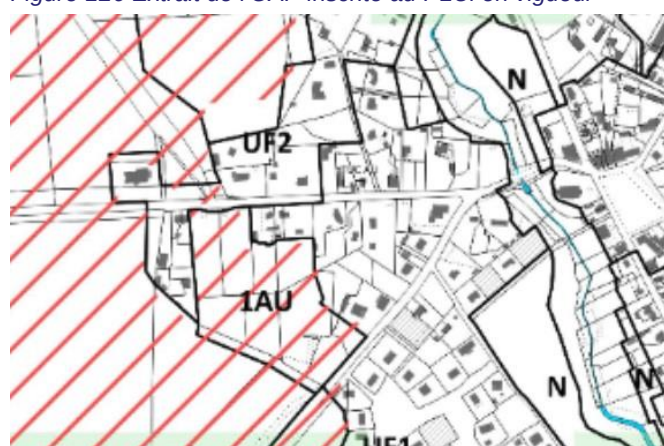
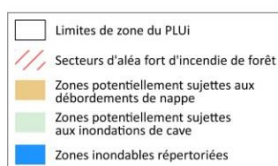


Figure 127 Extrait du PLUi - secteurs d'information des





Aujourd'hui la commune a une **maîtrise quasi-totale du foncier**. Elle possède 2ha et pour le foncier en indivision, un accord a été trouvé avec les propriétaires et un opérateur immobilier, le COL qui a signé une promesse d'achat sur ces 0.83 ha restants.

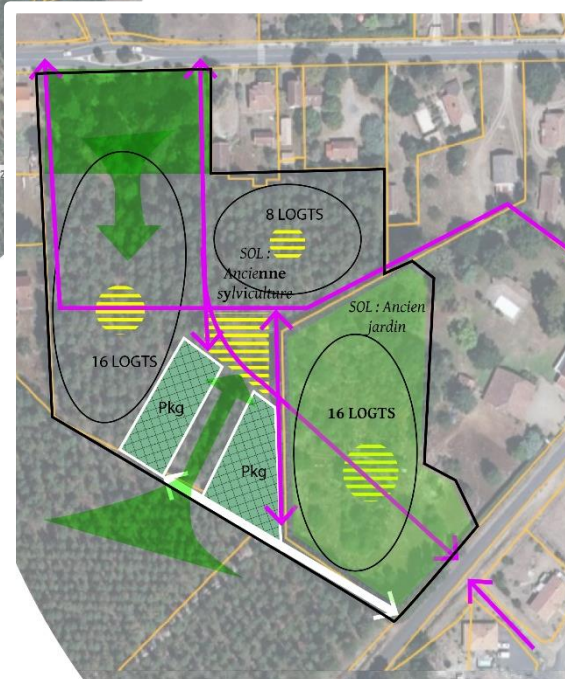
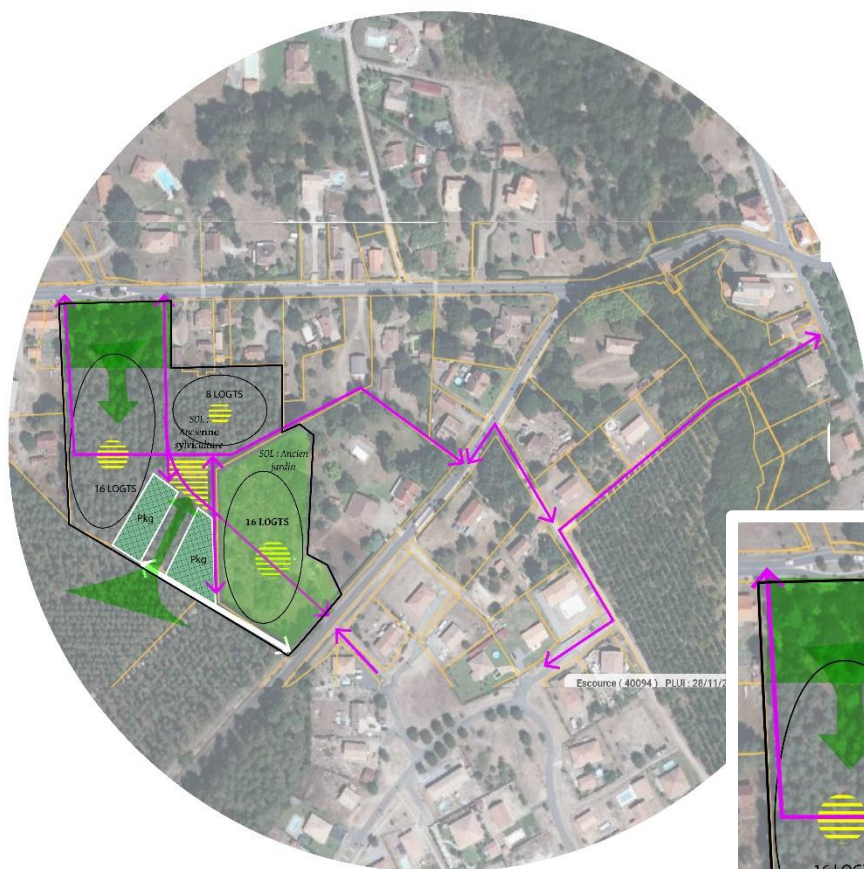
Le projet va donc rentrer dans une phase pré-opérationnelle avec le COL pour définir le programme détaillé de l'opération : **quelle offre de logement (typologie, taille et prix de sortie) ? Quelles ambitions de qualité constructive ? Quel programme pour les espaces ouverts ? Quelle gestion du stationnement ?**

Cette programmation va se préciser en tenant compte des orientations plus larges proposées dans ce document afin d'assurer sa pleine intégration dans le bourg.

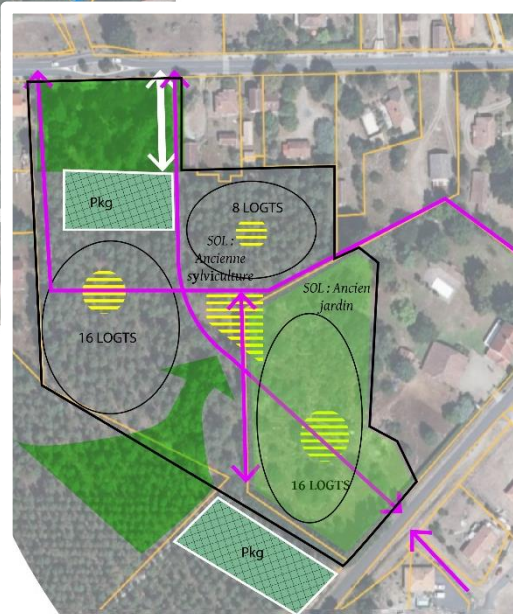
Avant de rentrer dans le détail du programme on peut d'ores et déjà esquisser deux exemples de scénarios qui appellent à des arbitrages de la part des élus sur la place des stationnements, le linéaire de voies carrossables, l'orientation des logements, etc.

### Scénario 1 :

Cantonner les stationnements le long de la voie forestière délimitant le quartier et assurant la protection incendie de la culture de pins restante à l'Ouest. Création d'une placette centrale attenante en cœur d'opération et distribution d'accès piétons à 3 sous-ensembles de logements.







Aménager deux poches de stationnements liées au départementales pour dégager un cœur d'opération totalement piéton et connecté à un prolongement de la forêt à l'Ouest.





