



PLAN LOCAL D'URBANISME

1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 7 septembre 2011

Le Maire



Atelier d'environnement et d'urbanisme
14, rue du Vicomte
40140 SOUSTONS
Tél : 05 58 41 38 67

Sommaire

PRESENTATION.....	4
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	6
I. LA DEMOGRAPHIE	7
A. <i>Évolution de la population</i>	7
1. La courbe démographique.....	7
2. Le moteur de l'évolution démographique	8
3. La structure de la population.....	9
B. <i>Les prévisions d'évolution démographique</i>	11
II. L'ECONOMIE	12
A. <i>La population active</i>	12
1. Taux d'activité de la population communale	12
2. La relation domicile-travail.....	12
B. <i>Les activités sur la commune</i>	14
1. Les commerces et les services	14
2. L'industrie et l'artisanat	15
3. L'agriculture et la sylviculture	15
4. Le Centre d'Essais des Landes	16
5. Le tourisme	16
C. <i>Les prévisions économiques</i>	19
III. LE LOGEMENT.....	20
A. <i>La situation actuelle</i>	20
1. Le parc de logements : évolution et structure	20
2. Le rythme de la construction.....	22
B. <i>Les besoins en logements</i>	24
IV. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS	25
A. <i>Services publics</i>	25
1. Les administrations publiques.....	25
2. Les équipements scolaires.....	25
3. Les services sociaux.....	25
4. Les équipements sportifs, culturels et de loisirs	25
B. <i>Les infrastructures</i>	27
1. Circulation, transport et stationnement	27
2. Les réseaux.....	27
C. <i>Les projets et les besoins</i>	29
ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	30
I. LE MILIEU PHYSIQUE	31
A. <i>Caractéristiques d'une commune littorale des Landes</i>	31
1. Deux unités topographiques et géologiques parallèles	31
2. Des systèmes hydrographiques différents.....	32
3. Le SDAGE Adour Garonne	33
4. Le SAGE Étangs littoraux Born et Buch	34
B. <i>Les contraintes liées au milieu physique</i>	35

II. LES MILIEUX NATURELS	36
A. <i>Composition</i>	36
1. La frange littorale	36
2. La forêt de production	38
3. Les zones agricoles	40
4. Les milieux humides	41
B. <i>Les contraintes liées au milieu naturel</i>	44
III. AGRICULTURE ET ECONOMIE RURALE	45
A. <i>Une activité réduite</i>	45
B. <i>Sensibilités recensées</i>	45
IV. HABITAT ET URBANISME	46
A. <i>Le bourg</i>	47
1. Structure et typologie urbaines	47
2. Les entrées de village	50
3. Espaces publics et trame végétale dans les espaces urbanisés	50
4. Les déplacements urbains	51
B. <i>L'habitat en dehors du bâti aggloméré</i>	53
1. Une forme prédominante : le quartier	53
2. Évolution contemporaine	53
3. Les occupations du sol spécifiques	54
C. <i>Le patrimoine archéologique</i>	56
D. <i>Les sensibilités recensées</i>	57
V. LES PAYSAGES	58
A. <i>Composition du paysage communal</i>	58
1. Le paysage forestier	58
2. Le paysage lacustre	58
3. Les paysages rivulaires	58
4. Le paysage urbain	59
B. <i>Les sensibilités paysagères</i>	60
LE PLAN LOCAL D'URBANISME	61
I. LA PROBLEMATIQUE POSEE A L'ISSUE DU DIAGNOSTIC	62
II. LA TRADUCTION DU PROJET	63
A. <i>Les outils réglementaires : document graphique et règlement</i>	63
1. Le rôle des outils réglementaires	63
2. Le découpage du territoire en zones	63
3. Les trames spécifiques	72
B. <i>Les choix et les objectifs poursuivis dans le PLU</i>	75
1. Pour l'équilibre du développement de la commune	75
2. La diversité et la mixité des fonctions urbaines	77
3. La préservation de l'environnement	79
LE PLU ET L'ENVIRONNEMENT	81
I. LES INCIDENCES DES CHOIX DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	82
A. <i>Analyse de l'application de l'article R.121-14</i>	83
B. <i>Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born et la loi Littoral</i>	85
C. <i>Analyse des incidences du PLU sur l'environnement</i>	89
1. Incidences sur le milieu physique	89

2. Incidences sur les milieux naturels	90
3. Incidences sur le paysage, le patrimoine et le cadre bâti	90
4. Incidences sur le contexte humain	92
II. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	93
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	94
DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	96

Présentation

La commune dans son territoire

Sainte-Eulalie-en-Born est une commune de 7083 ha située sur la façade océanique de la partie septentrionale du département des Landes. Elle appartient au canton de Parentis, dont les communes se sont par ailleurs regroupées en communauté de communes, la Communauté des Communes des Grands Lacs que la commune de Lûe a rejoint en 2010.

La commune est située à moins de 15 km du rivage de l'océan.

Si la communauté de communes a pris compétence pour l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et que, désormais, l'établissement de ce document de planification est envisagé à l'échelon du Pays Landes Nature Côte d'Argent, aucun périmètre de SCOT n'a été arrêté à la date d'étude du plan local d'urbanisme communal. En application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, de nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation ne pourront être créées qu'avec l'accord du Préfet, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysage et des Sites.

Commune côtière, Sainte-Eulalie-en-Born est soumise aux prescriptions de la loi Littoral. Elle présente cependant la particularité, qu'elle partage avec sa voisine Gastes, d'avoir perdu son accès à la côte depuis l'installation du terrain militaire du Centre d'Essais des Landes en 1962. Le CEL occupe tout l'espace situé à l'ouest du courant, soit les 3/5^e du territoire communal.

Sur le plan touristique, elle demeure ainsi en retrait par rapport aux communes ayant pu aménager leur façade océanique, ne pouvant compter que sur son petit secteur de berge lacustre à l'extrémité sud de l'étang de Parentis-Biscarrosse.

Les communes limitrophes sont :

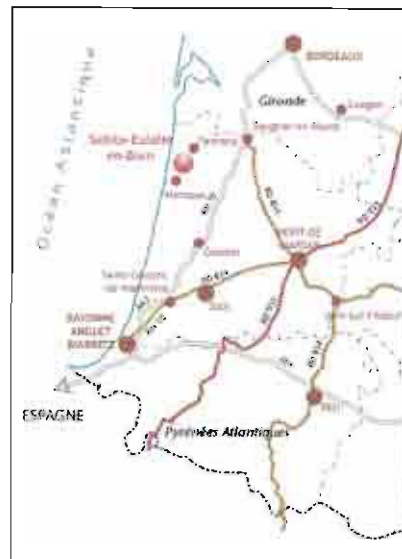
- Gastes et Parentis-en-Born au nord ;
- Saint-Paul-en-Born et Pontenx à l'est ;
- Mimizan et Aureilhan au sud.

Le territoire est très majoritairement couvert de forêt de pins maritimes au niveau de laquelle le domaine de l'Etat a une place importante.

Petit bourg forestier, Sainte-Eulalie-en-Born a bénéficié de sa proximité de pôles économiques : Mimizan, Parentis, Biscarrosse. Cette situation lui a permis de retrouver un regain de vitalité démographique dès les années 60. Après un tassement, la brusque accélération de l'expansion de l'influence des agglomérations bordelaises et arcachonnaises donne un nouveau potentiel de développement à la commune.

L'élaboration du PLU, par révision du POS, se situe ainsi à un moment important de l'aménagement du village. Il doit en effet être en mesure de planifier un développement qui est susceptible d'être le plus important que la commune ait connu dans la suite de la forte croissance démographique enregistrée depuis 2000.

Ce développement devra se faire sur la base de l'existant dont le diagnostic du territoire vise à cerner les caractéristiques, les points forts et les faiblesses.



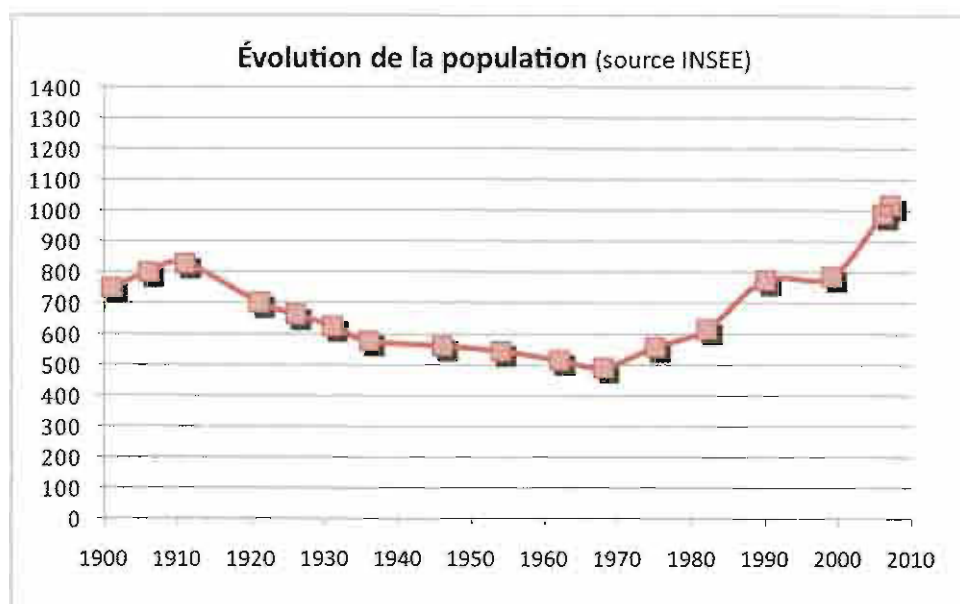
Diagnostic socio-économique

Situation - Prévisions - Besoins

I. La démographie

A. Évolution de la population

1. La courbe démographique



Population à l'issue du recensement de 2006 = 988 habitants

La démographie communale durant le siècle passé est caractérisée par deux grandes périodes. Des années 1910 à la fin des années 60, la population de ce petit bourg forestier du Born a diminué de plus de 40 % suivant l'évolution générale de la région suite aux mutations importantes de l'économie forestière.

Depuis 1970, la tendance s'est radicalement inversée. Un nouveau dynamisme démographique se concrétise par le retour aux niveaux les plus hauts de la population communale.

Sainte-Eulalie a profité de sa proximité de pôles économiques locaux. Mimizan, avec l'activité papetière, Parentis, avec l'activité pétrolière, puis Biscarrosse avec l'implantation du Centre d'Essais des Landes, ont permis un essor important de ce secteur du département. En offrant des possibilités d'installation économiquement attrayantes, Sainte-Eulalie a bénéficié de cette croissance par l'accueil d'une nouvelle population.

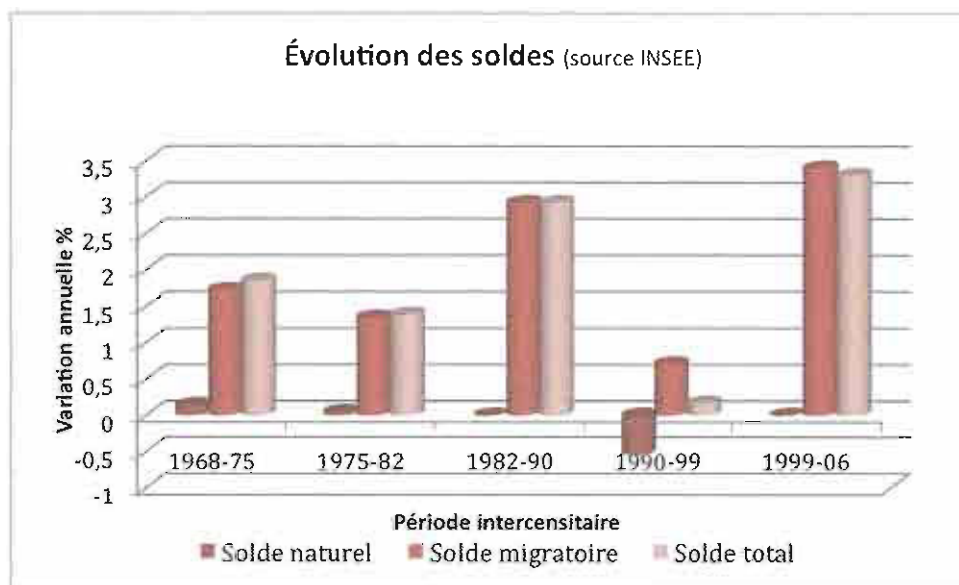
Le tassement enregistré entre 1990 et 1999 résulte d'un marché immobilier morose au début de cette période, puis de quelques années sans mise sur le marché de nouveaux terrains à bâtir. Au contraire, la réalisation de nouvelles opérations de lotissements à partir de 2000 a conduit à une forte reprise de la croissance démographique qui a atteint 988 habitants en 2006 et dépassé les 1000 habitants (1017) d'après le dénombrement du 1^{er} janvier 2007.

De nouvelles raisons de venir s'installer dans la commune se sont ajoutées aux précédentes. L'aire d'influence de l'agglomération bordelaise s'est en effet fortement étendue, englobant l'agglomération arcachonnaise au niveau de laquelle les possibilités de s'installer sont devenues difficiles en particulier en raison d'une inflation du foncier. Elle concerne désormais les communes du nord des Landes. La pression foncière s'est ainsi brusquement accélérée au début des années 2000 sur

Biscarrosse, Parentis puis les communes environnantes, Sanguinet, Ychoux, et enfin Gastes et Sainte-Eulalie. Bien que la fin de la décennie soit marquée par une pause du fait des conséquences de la crise économique, la période passée a fortement marqué le territoire communal et confirmé son potentiel de développement au sein d'un secteur géographiquement attractif.

2. Le moteur de l'évolution démographique

L'analyse des taux d'évolution de la population montre bien l'importance de l'arrivée de nouveaux habitants dans la dynamique démographique.



Quoique d'ampleur variable, ce gain de population, continu depuis plus de 30 ans, a été permis par l'arrivée de personnes actives travaillant dans les pôles d'emplois environnants. Ces personnes, jeunes au moment de leur arrivée, ont par ailleurs permis de rendre le solde naturel positif (nombre de naissance supérieur au nombre de décès) pendant une vingtaine d'années. Bien que le solde migratoire demeure prépondérant dans la croissance démographique, les deux taux se sont ainsi additionnés pendant une longue période.

Au bout de deux décennies de ce cycle migratoire, la période 90-99 a montré une évolution sensible. Outre le fait que le solde migratoire s'est nettement tassé, le solde naturel est devenu négatif, signe d'un vieillissement de la population. Cette période se caractérise ainsi par un double phénomène. D'une part, la diminution des arrivées est due à une offre moindre d'installations par rapport aux périodes précédentes. À cette cause d'origine foncière, s'ajoute une raison économique, le début des années 90 ayant été relativement morose dans l'immobilier. D'autre part, le vieillissement de la population s'explique par la sédentarisation des personnes venues, à l'origine, trouver un emploi dans le secteur, auxquelles s'ajoutent les personnes ayant transformé leur lieu de villégiature en lieu de résidence au moment de la retraite. Sainte-Eulalie n'est en effet pas qu'une commune proche de pôles d'emplois, c'est aussi un cadre de villégiature et de résidence susceptible de fixer une population privilégiant leur cadre de vie.

Depuis, grâce à la mise sur le marché de lots de lotissements, une importante arrivée de nouveaux habitants a permis de retrouver un solde migratoire positif, le plus important jamais enregistré dans la commune (+3,4 % en moyenne annuelle), et de ramener le solde naturel proche de l'équilibre. Cette période a montré une très forte réactivité du marché immobilier, confirmant l'attractivité du territoire.

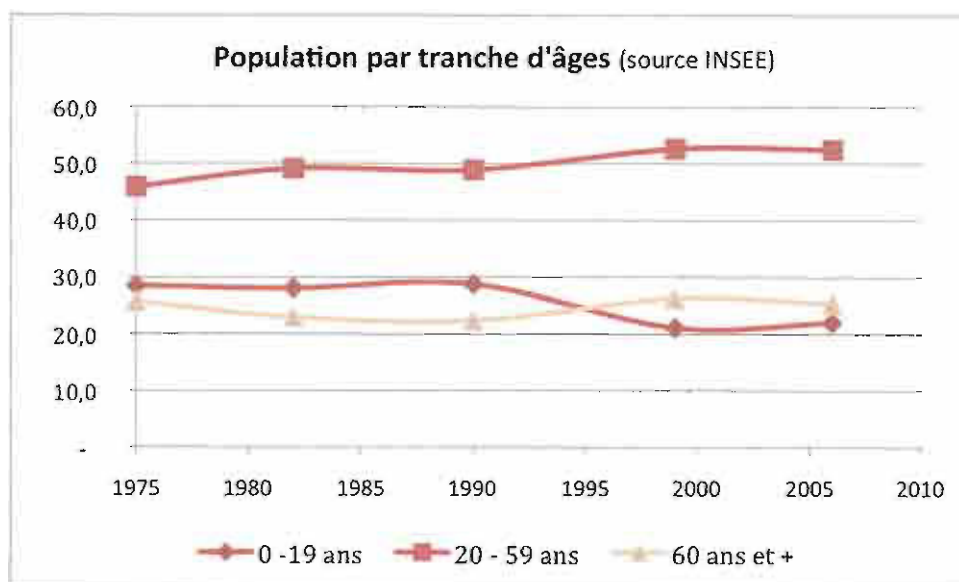
3. La structure de la population

L'observation de l'évolution de la structure de la population montre naturellement que, lors d'une période de ralentissement du solde migratoire comme cela a été le cas entre 1990 et 1999, la population a tendance à vieillir du fait de la conjonction de plusieurs phénomènes :

- Le vieillissement naturel des habitants ;
- La pénurie de l'installation de jeunes actifs ;
- Le départ d'une partie des jeunes issus de couples arrivés dans les décennies précédentes.

Au contraire, durant les périodes où le solde migratoire est élevé, la tranche d'âge des plus jeunes est celle qui augmente proportionnellement le plus. Cela a été le cas entre 1982 et 1990 ainsi qu'entre 1999 et 2006.

Cela démontre que la commune est attractive pour les jeunes actifs dans un secteur où les villes centre (Mimizan d'un côté, Parentis et Biscarrosse de l'autre) ont connu des augmentations de prix du foncier plus importantes. Sainte-Eulalie-en-Born a en effet continué à offrir des conditions d'accessibilité aux terrains à bâtir plus favorables que dans des communes plus importantes, mieux situées vis-à-vis des pôles touristiques et de l'offre commerciale et de services.

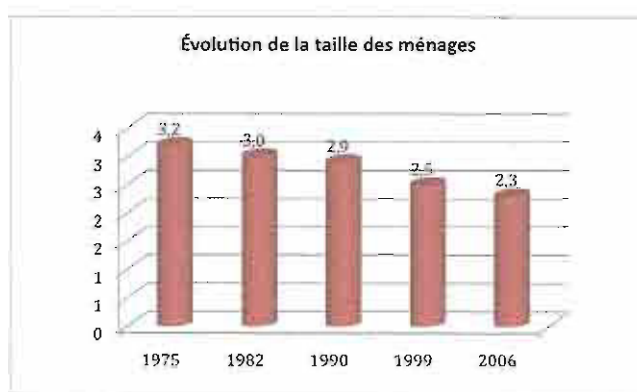


La structure actuelle de la population apparaît actuellement comparable à celles observées aux niveaux départementaux et cantonaux. Les évolutions passées ont ainsi permis un rééquilibrage à l'échelle communale.

	0 - 19 ans		20 - 59 ans		60 ans et plus	
	1975 (%)	2006 (%)	1975 (%)	2006 (%)	1975 (%)	2006 (%)
Commune	28,4	22,1	45,9	52,5	25,7	25,4
Canton	34,8	22,9	48,9	51,2	16,3	25,9
Landes	28,9	22,1	47,4	51,1	23,7	26,8

En effet, en 1975, la population communale était plus âgée que la moyenne départementale et bien plus âgée que la moyenne cantonale qui, grâce au développement de Biscarrosse suite à la création du CEL, était globalement très jeune. L'arrivée d'une importante population active a permis à la commune de rééquilibrer sa structure. En 2006, la population communale est même légèrement plus

jeune que la moyenne départementale, en particulier grâce à une tranche intermédiaire plus représentée.



La taille des ménages, qui diminue comme partout ailleurs dans l'hexagone, est désormais comparable à la moyenne départementale (2,28). La diminution générale de la taille des ménages est à mettre en relation avec l'aboutissement du processus de décohabitation des générations d'une même famille et aux évolutions démographiques globales (baisse de la natalité et vieillissement de la population). À Sainte-Eulalie, ce second facteur a été longtemps tempéré par l'influence de l'arrivée de jeunes actifs, tranche d'âge fondatrice de famille.

B. Les prévisions d'évolution démographique

L'évolution démographique de Sainte-Eulalie est principalement due à l'apport d'une population extérieure parmi laquelle la part des actifs est prépondérante. L'évolution est ensuite marquée par un vieillissement dû à la sédentarisation d'actifs installés depuis plusieurs décennies et à la migration définitive de retraités qui, jusqu'alors, ne possédaient qu'une résidence secondaire. D'abord issus des pôles d'emplois proches, Parentis, Biscarrosse et Mimizan, les actifs ont tendance à venir désormais de plus loin. Le développement urbain de l'agglomération bordelaise tend en effet à avoir des conséquences sur des lieux de vie qui semblaient jusque-là trop éloignés. Sainte-Eulalie appartient encore plus nettement que par le passé à l'aire d'influence urbaine de Bordeaux - Arcachon.

Les prévisions d'évolution demeurent un exercice délicat. Cependant, des données statistiques établies par l'INSEE et l'observation du dynamisme démographique actuel permettent d'estimer les tendances futures de la courbe démographique à la hausse.

Il est à ce niveau intéressant de rappeler les projections faites par l'INSEE¹, par vieillissement et application de taux, de la population des zones d'emploi du département jusqu'à l'horizon 2020. Ces perspectives ayant été établies à la fin des années 90, il est instructif de les comparer avec l'évolution en cours. Sainte-Eulalie était bien identifiée comme partie de la zone d'emploi Bordeaux-Arcachonnais. Selon les prévisions de l'INSEE, entre 1990 et 2020, la population de cette zone constituera celle au niveau de laquelle la croissance sera la plus importante à l'échelle départementale. Le gain de population a en effet été estimé à 60 % durant cette période de trente ans.

Parallèlement, la population continuera à vieillir tout en demeurant l'une des plus jeunes comparativement aux moyennes départementales.

Rapportées à la situation communale, ces prévisions conduiraient à une population potentielle de l'ordre de 1250 à 1300 à l'horizon 2020. Au regard des évolutions récentes, cette perspective apparaît tout à fait plausible, voire en deçà du potentiel réel.

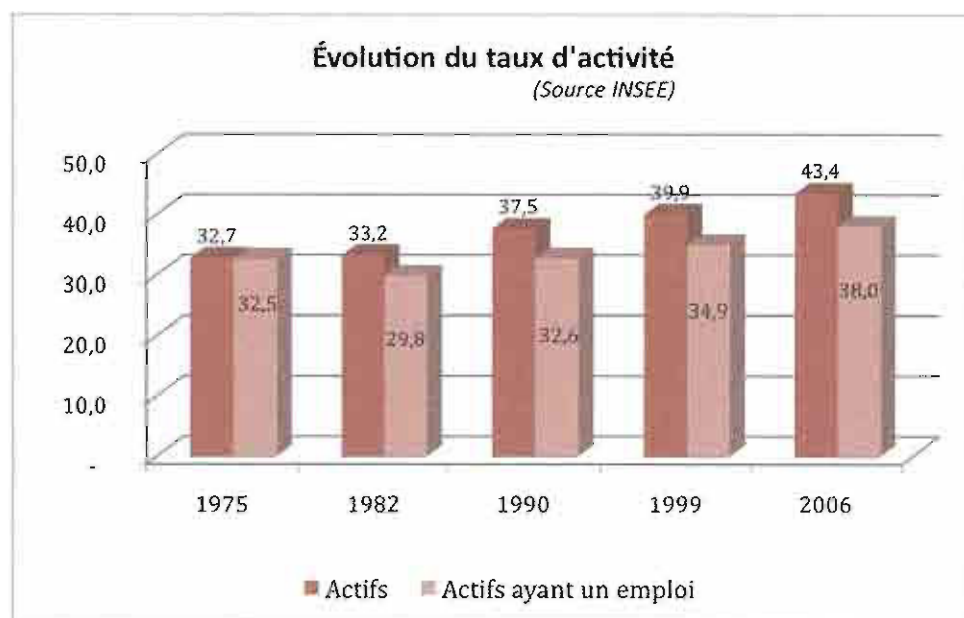
Dans la mesure où la commune souhaite exploiter au mieux son potentiel attractif, cette perspective suppose la construction de l'ordre de 200 logements nouveaux dans les 10 années à venir, ce qui représente une augmentation de l'ordre de 50 % du nombre de logements du bourg, évolution majeure qui suppose de porter la plus grande attention à la cohérence du développement urbain.

¹ - Projection réalisée à l'aide du modèle OMPHALE. Le point de départ des projections est la population totale au 1^{er} janvier 1990, déduits des résultats du recensement de mars 1990. Ensuite, selon les hypothèses retenues dans divers scénarios, on peut réaliser une projection de cette population. Dans chaque scénario, on tient compte de l'accroissement régulier de l'espérance de vie en utilisant les quotients de mortalité qui évoluent dans ce sens. Par ailleurs, les naissances et les décès des années 1990 à 1993 sont connus et les chiffres de 1994 peuvent être estimés avec une bonne précision. On utilise également ceux-ci quelle que soit la projection réalisée. Le scénario retenu dans le cas présent est la prolongation des tendances passées. Les taux de fécondité sont ceux réellement observés dans la zone en 1990. Les quotients migratoires par âge utilisés par le modèle sont ceux réellement observés durant la période inter censitaire 1982-1990 (INSEE, Les Landes. Aspects socio-économiques, dossier n°27-juillet 1998).

II. L'économie

A. La population active

1. Taux d'activité de la population communale



Nombre d'actifs en 2006 = 429

Taux de chômage = 12,6 % de la population active

Le rôle joué par les actifs dans le dynamisme démographique se confirme par l'évolution du taux d'activité qui ne cesse d'augmenter depuis 1975.

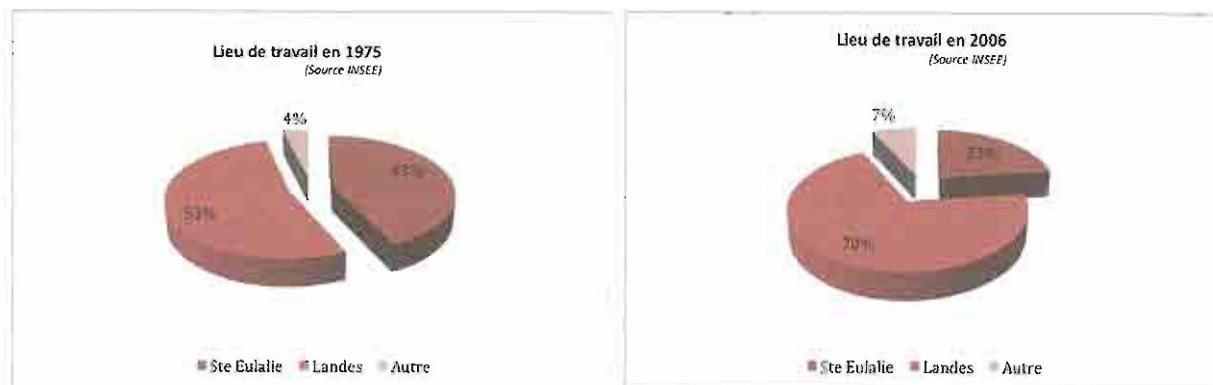
En effet, alors même que la population avait commencé à augmenter dès le début des années 70, ce taux demeurait bas en 1975. Il a fortement augmenté entre 1982 et 1990 (+ 42 % alors que la population totale a augmenté de 25,7 %). Entre 1990 et 1999, alors que la croissance démographique enregistrait un tassement (+ 1,6 % pour la période), il demeurait nettement plus important (+ 7,5 %), comparable à la valeur du solde migratoire. Entre 1999 et 2006, la population a augmenté de 25,9 % et le nombre d'actifs de 37 %. L'essentiel des personnes venues s'installer à Sainte-Eulalie est donc bien composée d'actifs. Il s'agit d'une tendance forte qui se confirme à chaque recensement.

Si le taux de chômage est élevé en 1999 et 2006, il a cependant diminué par rapport à 1990. Le nombre de chômeur a peu changé durant cette période alors que le nombre d'actifs augmentait, confirmant bien que ce sont des personnes travaillant dans les pôles d'emplois proches qui ont trouvé à Sainte-Eulalie des conditions favorables à leur installation.

2. La relation domicile-travail

L'augmentation de la mobilité des actifs est une donnée très importante des dernières décennies. Les facilités grandissantes des déplacements liées à l'action conjuguée de l'augmentation du parc automobile et de l'amélioration des voies de transit a incité les actifs à choisir davantage leur lieu de résidence, n'hésitant pas à réaliser des migrations quotidiennes de plus en plus importantes, à l'image de ce qui était, jusqu'alors, une caractéristique plus citadine. La conséquence de cette tendance est

que, hors certains pôles d'emplois, la commune du lieu de travail est de moins en moins la commune de résidence. Ainsi, en moyenne dans le département, le taux des landais travaillant dans leur commune de résidence est passé de 71 % en 1975 à 45 % en 1999 et à 39 % en 2006.



Sainte-Eulalie est la commune type au niveau de laquelle ce phénomène national se concrétise.

La particularité communale est d'avoir engagé ce processus bien avant nombre de secteurs du département, la part des actifs travaillant à Sainte-Eulalie étant déjà faible en 1975. Dans ce contexte, la poursuite de la baisse n'est à la fois pas surprenante et paradoxalement moindre qu'aurait pu le laisser attendre l'analyse démographique et la forte croissance du taux d'activité.

À ce niveau, le phénomène de périurbanisation des communes rurales se matérialise en effet d'ordinaire par un double événement : l'augmentation forte du nombre de personnes travaillant en dehors de la commune et une baisse du nombre de celles travaillant au sein du territoire communal. Or, à Sainte-Eulalie, cette seconde catégorie a augmenté, passant de 78 en 1975 à 86 en 2006. Les raisons de cette évolution sont à rechercher d'une part dans la faible place de l'agriculture dans l'économie locale et par le développement d'une petite zone d'activités qui a vu l'installation d'entreprises ayant permis de maintenir le potentiel d'emplois sur la commune.

Le nombre de personnes résidant dans la commune et se déplaçant quotidiennement vers leur lieu de travail a malgré tout augmenté de manière très importante. De 103 en 1975, il est passé à 289 en 2006. Parmi elles, celles qui travaillent dans le département voisin sont passées de 7 à 27, témoignant de l'élargissement de l'aire d'influence des pôles urbains girondins.

B. Les activités sur la commune

1. Les commerces et les services

a. Les commerces

Sainte-Eulalie possède une structure villageoise originelle de faible extension au niveau de laquelle le commerce est réduit. Le développement démographique des dernières décennies n'a pour l'heure pas influencé cette situation, la structure commerciale demeurant très limitée.

Nature	Nombre
Alimentation générale	1
Café - Tabac - Articles de pêche	1
Café - Restaurant	1
Location de matériel pour travaux publics	1

C'est bien le commerce de proximité de village qui est très limité à Sainte-Eulalie. La structure commerciale est complétée par du commerce plus spécialisé, tourné vers le bâtiment et les travaux publics (au niveau de la zone d'activités). Afin de redynamiser le commerce de village, la commune a programmé la construction de cinq locaux dans le cadre du projet urbain comportant par ailleurs le nouveau groupe scolaire.

b. Les services

Nature	Nombre
Infirmières	1
Gardiennage caravanes	1
Entretien parcs et jardins	4
Éducateur canin	1

Les services sont eux aussi réduits. Ils ont d'ailleurs diminué dans les dernières années avec l'arrêt de l'une des deux infirmières et la fermeture du salon de coiffure. Le développement démographique n'a donc pour l'heure pas profité à l'activité économique du village. Or, par exemple, la commune a la taille suffisante pour permettre la présence de commerces et services de proximité. C'est par exemple le cas pour l'activité de coiffure.

Le gardiennage de caravanes constitue une activité spécialisée, liée au potentiel touristique de la commune.

C'est donc essentiellement sur l'offre commerciale et de services des petites villes proches que s'oriente la population communale.

2. L'industrie et l'artisanat

Il n'existe pas d'industrie sur le territoire communal mais une structure artisanale principalement orientée vers le bâtiment. La création d'une zone spécifique à l'installation d'activités a favorisé les possibilités de nouvelles entreprises assurant un véritable petit pôle d'emploi, significatif à l'échelle d'une commune de 1000 habitants.

Nature	Nombre
Matériaux de sécurité, clôtures	1
Maçonnerie	1
Menuiserie aluminium	1
Charpente	3
Plomberie	2
Installations frigorifiques, climatisation	1
Électricité	3
Transport	1
Réparation de véhicules automobiles	1
Carrelage	1
Chaudronnerie Inox	1
Electro-informatique	1
Multiservice bâtiment	1
Plaquiste	1
Béton prêt à l'emploi	1
Travaux forestiers	1

Durant les dernières années, la structure artisanale s'est développée. Il s'agit du secteur le plus dynamique de la commune, favorisé par la création puis l'extension de la petite zone d'activités économiques.

3. L'agriculture et la sylviculture

a. L'agriculture

Les surfaces agricoles ne représentent pas 1 % de la superficie du territoire communal. En dehors de quelques lopins de terre proches de certains quartiers, vestiges de l'agriculture traditionnelle de la région, le seul véritable champ est une étendue maïsicole de 52 ha à l'est du bourg. Il est exploité par un agriculteur extérieur à la commune.

L'agriculture est donc une activité très marginale sur la commune.

b. La sylviculture

Représentant en superficie la vocation principale du territoire communal, la forêt de pins maritimes génère des emplois liés à l'entretien des parcelles, à l'exploitation des bois.

À l'ouest, au sein du périmètre militaire du Centre d'Essais des Landes, une grande partie des surfaces forestières est domaniale.

Cette forêt soumise au régime forestier (régime des forêts publiques visant à assurer la pérennité de la vocation forestière) se prolonge sur la dune littorale, qui, elle, est couverte d'une végétation herbacée spécifique, mais est gérée, de même que l'ensemble forestier du domaine de l'Etat, par l'Office National des Forêts.

Le reste de la forêt appartient à des propriétaires privés ou à la commune.

4. Le Centre d'Essais des Landes

Bien que ne possédant ni accès important ni activités spécifiques sur le territoire communal, la présence du Centre d'Essais des Landes est une donnée importante de la vie économique de la commune. Soit directement, la zone militaire gelant plus de la moitié du territoire communal et coupant la commune de sa façade océanique. Soit indirectement, une partie des résidents de Sainte-Eulalie travaillant pour le centre.

5. Le tourisme

a. Une commune de la région « des Grands Lacs »

Le Comité Départemental du Tourisme a découpé le territoire des Landes en « régions touristiques » correspondant à des caractéristiques géographiques et des pratiques touristiques particulières. Ces régions regroupent un ou plusieurs cantons. C'est ainsi que le canton de Parentis, dont fait partie la commune de Sainte-Eulalie-en-Born, appartient avec les cantons de Mimizan et Castets à la région « Pays Landes Nature Côte d'Argent ». Désormais, les données statistiques sont par ailleurs recoupées avec les différents niveaux de regroupement de communes en particulier la communauté de communes (Grands Lacs).

La communauté des communes des Grands Lacs comporte 70927 lits² (soit 17,5 % de la capacité d'accueil du département et 47 % de la capacité d'accueil de la zone littorale nord du Pays Landes Natude Côte d'Argent), ce qui la place au second rang des huit régions définies par le comité, derrière la Côte Sud.

	Nb de lits	Proportion (en %)
Biscarrosse	45 207	63,7
Gastes	4 660	6,6
Parentis-en-Born	4 949	7,0
Sainte-Eulalie-en-Born	3 587	5,0
Sanguinet	11 619	16,4
Ychoux	905	1,3
Total	70927	100,0

² - Il s'agit des informations collectées pendant la saison touristique 2008. À cette date la commune de Lûe n'avait pas encore rejoint la communauté de communes.

Sur le plan touristique trois catégories de communes se distinguent nettement. Celles qui possèdent une façade océanique (accessible ...), celles qui sont riveraines de l'un des grands lacs, et celles qui ne possèdent ni l'un, ni l'autre.

Près des deux tiers de la capacité d'accueil touristique de la communauté de communes repose sur le potentiel de la seule commune qui conserve sa façade océanique : Biscarrosse. C'est une commune bipolaire avec un bourg et une station balnéaire ; elle possède en outre des aménagements en bord de lac.

Quatre communes possèdent une rive lacustre aménagée, lieu privilégié pour l'installation d'équipements touristiques. Hormis Sanguinet, plus développée, ces communes possèdent une capacité d'accueil comparable de l'ordre de 3500 à 5000. Dans cet ensemble, Sainte-Eulalie est la commune qui possède la capacité d'accueil la plus faible, constat peu surprenant pour la commune qui a le linéaire de berges accessibles le plus réduit.

La dernière commune, Ychoux, a une capacité beaucoup plus réduite en raison d'une localisation moins privilégiée par rapport aux sites à fort potentiel touristique.

b. La capacité d'accueil dans la commune

Type ³	Nombre	Capacité
Hôtel	-	-
Parc résidentiel de loisir	-	-
Résidence de tourisme	-	-
Camping classé	3	2 327
Aire naturelle de camping	1	75
Meublé en location saisonnière	29	145
Centre d'hébergement	1	140
Résidences secondaires	180	900
Capacité totale		3 587

En été, la population de Sainte-Eulalie peut être multipliée par 3,5, ratio qui confirme la vocation touristique de la commune.

Les deux tiers de la capacité d'accueil sont fournis par les campings, ce qui est sensiblement supérieur à la moyenne de la partie nord du littoral (57 %), mais beaucoup plus que la moyenne départementale (où le camping représente 36 % de la capacité d'hébergement) et que la proportion de la « Côte Sud » (26 % en raison de la forte proportion des autres types d'hébergement créés durant les dernières décennies et en particulier une très forte proportion de résidences secondaires).

L'évolution générale de ce type d'équipement a été, depuis plus d'une décennie, un important développement des activités et services (commerces, piscines, attractions, terrains de jeux ...) et de l'hébergement en dur, de type chalet ou mobil-home.

La seconde forme d'hébergement est la résidence secondaire qui représente 25 % de la capacité d'accueil, proportion inférieure à la moyenne départementale (45 %), et à celle de la partie nord du littoral (34 %). Ce parc de résidences secondaires se répartit au sein des zones urbanisées du bourg mais aussi, et surtout, dans les écarts.

³ - Les informations sur les structures et les capacités d'accueil ont été recueillies pendant la saison touristique 2002 par le Comité départemental du tourisme des Landes.

Au niveau des équipements, outre la plage aménagée en bord de lac, la commune possède un petit port de plaisance lacustre dont l'aménagement a été complété par la création de pontons.

Plus récemment, le tronçon de la piste cyclable destinée à relier l'ensemble des communes littorales du département, a été réalisé. À l'échelle de la commune, il présente l'intérêt de joindre le bourg au lac. Il permet aussi de rejoindre Mimizan au sud et Gastes, voire Parentis, Biscarrosse et même Arcachon, au nord.

C. Les prévisions économiques

Bien que dépendant de plus en plus des pôles d'emplois environnants, la commune est parvenue à étoffer sa structure économique grâce au développement de la zone d'activités. À ce niveau s'est posée la question des possibilités de développement futur de la capacité d'accueil d'entreprises, la zone actuelle ne possédant plus de réelles perspectives et sa localisation posant des questions d'aménagement urbain (contiguïté des zones d'habitat en développement, extension le long de l'accès nord du village). Au regard des prescriptions de la loi Littoral et notamment de l'obligation de réaliser les extensions de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations existants (article L.146-4 du code de l'urbanisme), la seule possibilité offerte à la commune est de concevoir un développement de la zone existante, avec le souci cependant de ne pas reproduire les désordres observés sur l'existant.

Le second aspect de la vie économique villageoise est sa structure commerciale réduite. Le développement démographique que la municipalité souhaite encourager au travers de son projet urbain doit être l'occasion de favoriser le renforcement du commerce de proximité qui devra participer à la structuration du centre villageois. C'est en ce sens que la commune a décidé de construire cinq locaux commerciaux au sein d'un petit ensemble organisé autour d'un espace public et bénéficiant de l'animation générée par le nouveau groupe scolaire.

La troisième facette est le tourisme qui repose en grande partie sur les campings. Au regard de leur localisation, en dehors de la continuité du village, les possibilités de développement de la capacité d'accueil paraissent désormais limitées. La question semble alors devoir s'orienter à Sainte-Eulalie sur la poursuite du renforcement des services et des équipements, évolution favorable à l'attractivité touristique du territoire tout en profitant à la population permanente en augmentation constante.

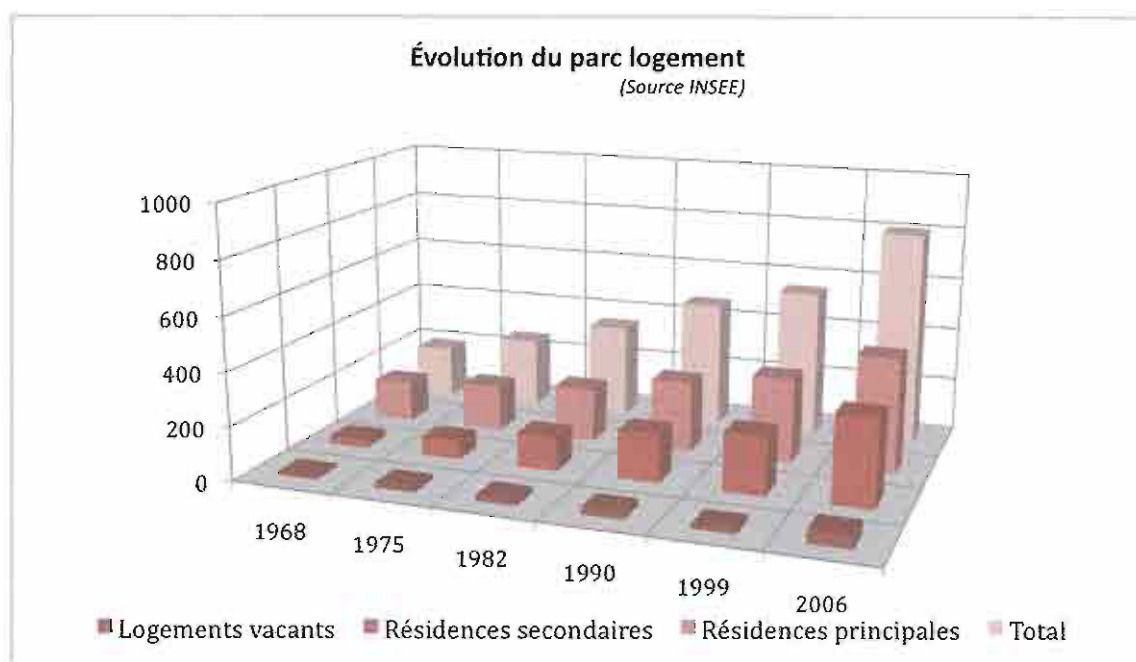
Dans un contexte de commune à la fois en développement et de plus en plus dépendante de sa situation périurbaine, c'est donc sur le thème de la participation à la structuration urbaine future que doit s'orienter prioritairement la réflexion sur le développement économique.

III. Le logement

A. La situation actuelle

1. Le parc de logements : évolution et structure

a. Un certain équilibre entre résidences principales et secondaires



En 1968, avec plus de 80 % de résidences principales, Sainte-Eulalie-en-Born était avant tout un village forestier de la bande littorale du département. Son attrait touristique (déjà uniquement orienté vers les bords du lac de Parentis-Biscarrosse, le CEL installé depuis 1962 ayant coupé l'accès à la place océanique) ne se confirme qu'à partir des années 70 puis 80, période durant laquelle le nombre de résidences secondaires est multiplié par 4.

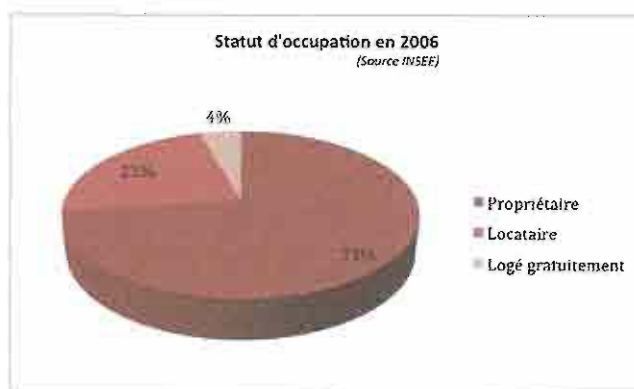
Depuis environ 25 ans, la proportion entre résidences principales et résidences secondaires s'est stabilisée autour de 60 % pour les premières et 40 % pour les secondes, ce qui signifie une augmentation continue de ces deux catégories de logements, le nombre total de logements présents sur la commune ayant triplé depuis 1975.

Dans le cadre de la réflexion sur le devenir de l'aménagement du territoire communal, cette donnée est importante. En effet, durant une période où la population a augmenté de 82 %, le parc de logements a lui connu une augmentation de 209 %. Non plus en proportions mais en chiffres, il est à noter que durant une période où la population a augmenté de 460 personnes, il s'est construit 545 logements, soit une augmentation de 0,8 personnes par logement nouveau, donnée qui n'est pas sans conséquences sur la consommation d'espace par l'urbanisation et, pour ce qui concerne le projet futur, sur les estimations de croissance démographique comparativement aux espaces à urbaniser programmés.

En complément à cette analyse, il convient de rappeler que cette évolution, dans laquelle la part de construction de résidences secondaires est importante, est spontanée. L'existence de nombreuses possibilités d'installations et de constructions nouvelles dans les écarts, au sein de petites unités résidentielles, est un élément de compréhension de ce phénomène. Le POS dont la dernière version

avait été approuvée durant une période où l'interprétation de la loi Littoral n'avait pas encore été rendue plus restrictive par la jurisprudence, prévoyait en effet de nombreuses et vastes zones constructibles en dehors du bourg, proportionnellement bien plus que dans les autres communes du secteur. Elles ont permis de nombreuses installations de la part de personnes cherchant un cadre de vie hors d'un bourg. Ces installations se sont accélérées suite à la décision de la commune d'engager la réalisation d'un plan local d'urbanisme. Les restrictions en matière de construction en dehors des parties urbanisées souhaitées par la loi SRU et la jurisprudence relative à l'interprétation de la nécessité de bâtir en continuité des villages et agglomérations existantes⁴ qui participent à l'établissement du nouveau document d'urbanisme ont manifestement incité les propriétaires à utiliser les droits à bâtir instaurés par le plan d'occupation des sols.

b. Un faible taux de locataires dans les résidences principales



Le taux de locataires est très bas par rapport à la moyenne départementale (32 %).

Face à une importante demande, commune à toute cette partie du département, l'offre locative est faible et la pression est forte sur ce segment du parc.

À Sainte-Eulalie, cette situation n'est pas favorisée par la concurrence de la location saisonnière. Il est cependant manifeste de constater qu'à l'échelle de la Communauté de Communes, Sainte-Eulalie est la commune qui a la plus faible part de locatif dans son parc logement.

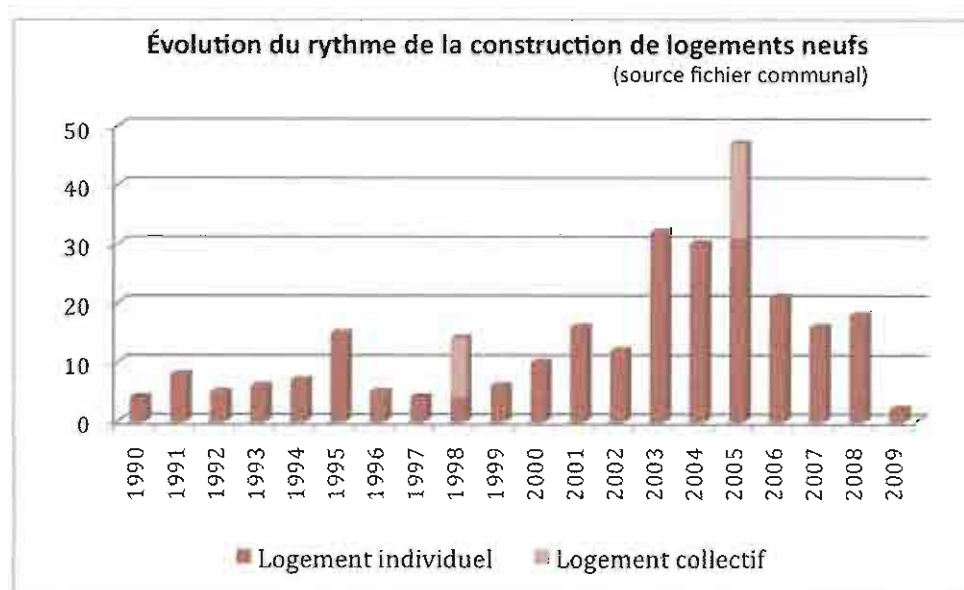
Cette donnée est relativement importante dans la réflexion de l'évolution socio-économique communale. La déficience du parc locatif est en effet un frein au dynamisme démographique communal. Le locatif favorise le renouvellement de la population et est un moteur de rajeunissement car il répond à la demande de nombre de jeunes actifs n'ayant pas encore les moyens financiers ou n'étant pas prêts à accéder à la propriété. Sainte-Eulalie, en ne se développant que par libération de lots à bâtir en accession à la propriété, ne s'adresse ainsi qu'à une partie de la population, laissant à l'initiative des particuliers le choix d'orienter leurs logements vers le locatif, choix qui est donc fait moins fréquemment qu'ailleurs du fait de l'attrait touristique de la commune.

Cette situation a des conséquences indirectes. C'est ainsi qu'alors que la population n'a fait que croître depuis 30 ans, la menace d'une fermeture d'une classe a longtemps pesé sur les écoles. Et ce n'est que grâce à une accélération importante du rythme des installations que ce risque s'est éloigné. La situation communale illustre le fait que la seule libération de terrain à bâtir s'avère une réponse partielle à la volonté de favoriser la vitalité démographique d'un territoire, à moins de s'engager dans une hypothétique course en avant d'urbanisation continue. Dans ce contexte, la mise en œuvre des moyens à même de favoriser le parc locatif est un élément à même d'alimenter la nécessaire recherche de développement durable dans la réflexion sur le projet communal.

⁴ Article L.146-4 du code de l'urbanisme issu de la loi Littoral

2. Le rythme de la construction

Depuis 1990, il se construit en moyenne 13 logements neufs par an à Sainte-Eulalie.



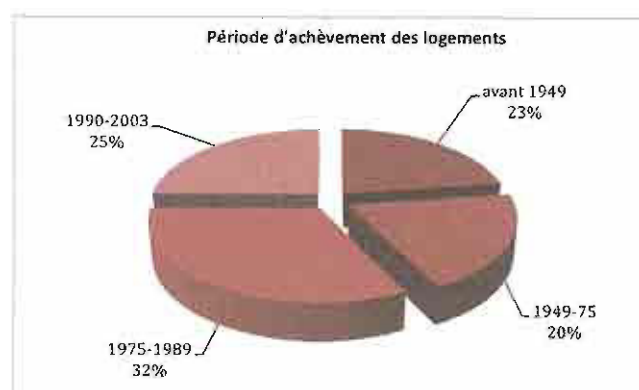
Cette moyenne résulte cependant de la synthèse de deux périodes différentes. Durant les années 90 le rythme était de l'ordre de 6 maisons nouvelles par an. Depuis 2000, cette moyenne est passée à plus de 20 logements nouveaux par an, avec une pointe à près de 50 logements produits sur l'année 2005 durant laquelle aux 31 maisons individuelles se sont ajoutées 16 logements sociaux groupés.

L'ampleur de l'évolution est manifeste au regard de l'absence d'opérations d'ensemble réalisées durant toutes les années 90, à laquelle s'est opposé un remplissage rapide des lotissements successifs des "Bosquets d'Eulalie" comportant 54 lots (2002) des "Couleurs des Landes" comportant 11 lots (2004) et du "Hameau de Probert" comportant 15 lots (2008, rempli de moitié en 2010).

Initialement, l'accélération du rythme due à l'augmentation de la demande s'est concrétisée par le remplissage soudain du lotissement situé le long de l'entrée sud, alors qu'il avait été réalisé plus de dix ans auparavant, puis, en 2003, par la mise sur le marché réussie du lotissement des "Bosquets d'Eulalie", mais aussi, pour une part importante, par la réalisation de nouvelles maisons au niveau des quartiers en dehors du bourg. En effet depuis 2000, alors qu'il s'est construit 188 maisons nouvelles, pratiquement les deux tiers l'ont été par libération spontanée de lots à bâtir au niveau des zones constructibles du POS, c'est-à-dire en dehors d'une opération d'urbanisme.

En dehors de la réalisation des deux opérations d'habitat social groupé (10 logements HLM en 1998, 16 en 2005), la construction concerne exclusivement des maisons individuelles, ce qui confirme les évolutions passées.

En 2009, le rythme de la construction s'est nettement tassé. L'offre est sans doute moins importante que par le passé, mais ce sont assurément les effets de la crise économique qui se traduisent de la sorte. Au second semestre 2010, près de la moitié des lots du lotissement "le Hameau de Probert" sont encore disponibles et plusieurs opérations prévues dans les zones constructibles du POS (12 + 13 lots du Naou, 17 lots du "Jardin de Maylis") sont prêtes mais attendent les signes d'une reprise pour s'engager.



Le parc de logements est globalement récent puisque seulement 23 % des maisons datent d'avant 1949 (contre 28 % en moyenne dans le département). Cette situation témoigne de la mutation certaine de la commune qui a perdu ses caractéristiques de bourg forestier pour devenir une zone résidentielle et de villégiature.

Le parc ancien est représenté par quelques maisons de village que l'on retrouve dans le cœur du bourg, autour de l'église, et par les constructions éparses des anciens lieux de vie. Une partie importante du parc locatif à l'année est comprise dans ces logements anciens, ce qui, sans solution de remplacement, ne laisse pas présager d'évolution favorable de ce parc locatif. C'est en effet souvent en raison d'un niveau de confort moindre que ces logements anciens sont orientés vers la location à l'année. En l'absence de travaux de rénovation, ces logements sont voués, tôt ou tard, à la vente. Que ce soit pour la résidence principale ou secondaire, cette mutation les conduit la plupart du temps à être retirés du parc locatif à l'année.

Le constat de l'absence de construction de locatif à l'année (en dehors des opérations HLM) et la prévision de la baisse naturelle de l'offre qui repose sur la partie ancienne du parc sont des éléments importants à prendre en compte dans le projet de développement de la commune.

B. Les besoins en logements

Les besoins concernent à la fois l'accession à la propriété (la quête du pavillon individuel reste la règle dans la commune) et la location à l'année. Ce dernier type d'occupation des logements demeure en effet rare à l'échelle communale, concurrencé par la location saisonnière jugée plus rentable. Il s'agit pourtant là d'un manque qui a des répercussions sur la composition démographique, moins sensible dans une période d'accélération des installations, mais qui encourage à terme l'accélération du vieillissement en réduisant le taux de renouvellement des habitants.

Une offre de logements variés permet en effet d'assurer un renouvellement régulier de population. Ce mouvement démographique est une garantie de dynamisme et de vitalité tant économique que social et se révèle important pour la gestion des équipements publics, en particulier l'école.

Les perspectives de production de nouveaux logements doivent aussi prendre en compte l'évolution de la structure du parc qui, spontanément a orienté une part importante vers la résidence secondaire.

IV. Les services et équipements publics

A. Services publics

1. Les administrations publiques

La mairie et le bureau de poste constituent le petit pôle administratif du bourg

La commune fait partie de la communauté de communes qui rassemble les communes du canton de Parentis auxquelles s'est adjoint la commune de Lûe (canton de Labouheyre). Cet établissement public de coopération intercommunale a, entre autres, pris compétence pour la réalisation d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

2. Les équipements scolaires

La commune est en RPI avec Gastes.

En 2003-2004, les effectifs de ce regroupement étaient de 105 élèves.

En 2009-2010 le nombre d'élèves est passé à 151, soit une augmentation importante liée à l'accroissement de population à l'échelle des deux communes.

Durant cette année, les classes de Sainte-Eulalie (3 classes pour les petits niveaux de maternelle, les CE2-CM1 et les CM1-CM2) ont accueilli 75 élèves des deux communes.

Cantine scolaire et garderie périscolaire complètent les équipements à destination des écoliers.

La commune a décidé d'améliorer le fonctionnement de l'ensemble en construisant un nouveau groupe scolaire rassemblant tous les équipements.

Les élèves plus âgés sont orientés vers le collège de Parentis. Un ramassage assure le transport quotidien des élèves.

3. Les services sociaux

Les services sociaux sont assurés de manière complémentaire par le Centre Communal d'Action Sociale et le Centre Intercommunal d'Action Sociale (aide ménagère, portage des repas à domicile, gardes de nuit, transport hebdomadaire des personnes âgées vers les grandes surfaces).

Les communes de Gastes et Sainte-Eulalie mettent à la disposition des personnes âgées ou ne disposant pas de permis de conduire une navette reliant alternativement, toutes les semaines, les marchés de Parentis (le jeudi) et de Mimizan (le vendredi).

4. Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

La commune possède deux terrains de tennis, un fronton et un boulodrome dans le centre du village.

Un terrain de rugby est aménagé au nord-ouest du village.

Durant les dernières années, ces équipements ont été complétés : club-house des tennis, rénovation des vestiaires du stade, club-house du rugby.

Au niveau du lac, le port de plaisance, constitué de bassins creusés dans la berge, de pontons et de garages à bateaux, permet d'accueillir des petits voiliers et hors-bords.

Le bourg est relié au lac et plus loin à Gastes, par une piste cyclable. Depuis quelques années, la liaison avec Mimizan a été réalisée. Sainte-Eulalie constitue ainsi une étape sur le tracé de la piste cyclable du littoral.

Salle des fêtes et bibliothèque complètent les équipements communaux.

B. Les infrastructures

1. Circulation, transport et stationnement

a. Le réseau viaire

Le principal axe de traversée de la commune est la RD 652 au nord du bourg (vers Parentis) et la RD 87 au sud (vers Mimizan). Il s'agit du prolongement de la route dite « des Lacs » qui constitue la principale voie littorale du département.

Cet axe traverse le village du nord au sud et a eu une influence notable sur sa structure qui a eu tendance à s'étirer. Voie permettant une desserte aisée de la commune, elle constitue aussi une source de nuisance pour des raisons de sécurité, le trafic quotidien étant de l'ordre de 2300 véhicules/jour.

Au sud, la RD 652 rejoint Saint-Paul-en-Born, sur un tronçon secondaire de cette départementale.

Elle forme un embranchement avec la RD 47 qui permet de rejoindre Pontenx-les-Forges.

Le reste du réseau viaire est relativement réduit.

Il existait une route permettant de gagner le site de Sainte-Eulalie-Plage en traversant les dunes boisées. Elle est fermée depuis l'intégration de toute la partie occidentale de la commune dans le CEL.

b. Les pistes cyclables

Sainte-Eulalie se situe donc sur le tracé de la liaison cyclable de l'ensemble du littoral landais, d'Arcachon, à l'embouchure de l'Adour.

La piste longe la RD 87 de Mimizan jusqu'au bourg, remonte au travers la partie centrale du bourg, puis suit la RD 652 jusqu'à la route du Lac, rejoint le lac pour remonter ensuite vers Gastes en site propre.

c. Les transports

Les transports scolaires sont assurés au niveau communal et intercommunal.

Sainte-Eulalie est située sur une ligne quotidienne d'autobus allant de Mimizan à Bordeaux.

d. Le stationnement

Les possibilités de stationner sont peu déterminées. Il existe quelques places au niveau de la mairie ; le reste est soit disséminé soit spontané, ce qui peut poser des problèmes lors des manifestations mais ne constitue pas une gêne dans le fonctionnement quotidien du petit bourg.

2. Les réseaux

a. L'eau

La commune fait partie du syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable dont le siège se situe à Parentis-en-Born. La source se situe au niveau de la station de pompage d'Ispe à Biscarrosse.

Sur la commune, un stockage est réalisé par un réservoir sur tour de 500 m³.

b. L'assainissement

La commune est dotée d'une station d'épuration d'une capacité de 1800 équivalent / habitants située au sud-ouest du bourg. Le réseau est géré par le SYDEC (syndicat départemental).

L'ensemble du bourg est raccordé et la commune a engagé le raccordement de certains quartiers. Au Nord, les quartiers de Montgaillard et Lafont ont été raccordés.

Cet équipement a atteint ses limites de capacité suite au développement urbain de la dernière décennie. L'étude du projet de développement futur était dépendante de l'engagement d'une extension de la capacité de la station d'épuration. En raison des contraintes fortes en matière de milieu récepteur du rejet, la définition des modalités techniques de cette extension a été longue.

La nouvelle unité de traitement sera finalement réalisée sur l'emprise foncière de la station actuelle. Sa capacité sera de 4000 équivalent / habitants. Tout en devant permettre à la commune de poursuivre son développement, cette taille se justifie par la nécessité d'accepter les rejets issus des installations d'hébergement touristique.

c. Le réseau EDF

La desserte en électricité est assurée sur la totalité du territoire communal.

d. Les ordures ménagères

La commune fait partie du SIVOM du Born qui assure la collecte et le traitement des ordures ménagères. La collecte se fait une fois par semaine en hiver et deux fois en été.

Le traitement est réalisé au niveau de l'usine de Pontenx.

5 points tris ont été répartis dans la commune.

Une déchetterie a été créée le long de la route de Piche, au nord de la commune.

C. Les projets et les besoins

Le niveau d'équipement de la commune apparaît conforme à sa taille.

Les projets s'inscrivent dans les nécessités de restauration ou d'amélioration de l'existant.

C'est ainsi que la commune s'est engagée dans la construction d'un nouveau groupe scolaire.

Le développement urbain futur dépendant de la capacité de la station d'épuration, son extension à 4000 équivalent / habitants a été décidée.

État initial du site et de son environnement

I. Le milieu physique

A. Caractéristiques d'une commune littorale des Landes

1. Deux unités topographiques et géologiques parallèles

Le territoire communal est composé de deux grandes unités topographiques qui s'étirent selon un axe nord/sud, parallèlement au rivage. Il s'agit, à l'ouest, du massif dunaire, ensemble de reliefs prononcés, et, à l'est, du plateau landais, vaste zone plane.

Cette particularité topographique s'explique par l'histoire géologique des Landes.

a. Constitution du plateau landais

La formation de la couverture du bassin Aquitain est une histoire récente à l'échelle des temps géologiques. C'est durant la succession des périodes glaciaires (pendant lesquelles le niveau de la mer baissait par phénomène dit de régression) et interglaciaires (périodes de remontée des eaux par transgression) de l'ère quaternaire que le triangle des landes de Gascogne s'est progressivement comblé de sédiments sableux. Durant les périodes chaudes, les eaux déposaient des alluvions sableux qui, mis à nu durant les périodes froides, ont été transportés par les vents au travers la plaine dessinée par le bassin.

Ainsi, lors des deux dernières glaciations, Riss et Würm, le vent a joué un rôle prépondérant. Les dépôts fluviatiles de sable se trouvant exondés ont été, sous l'action des vents d'ouest, déposés sur l'ensemble de la zone actuelle des Landes de Gascogne en constituant la plus grande plaine sableuse de France (10.000km²), donnant la formation du Sable des Landes.

À Sainte-Eulalie, elle couvre toute la partie orientale du territoire au niveau d'un vaste plateau qui, malgré une apparente platitude, présente une inclinaison générale du Nord-Est (altitude maximale de 38 m NGF au tuc de Piche, point de convergence des limites de cinq communes) vers le Sud-Ouest (point bas aux abords des berges de l'étang d'Aureilhan à moins de 10 m NGF). Dans le détail, cette couverture sédimentaire est constituée par la formation de Castets qui correspond à une variante (âge et composition différents) du Sable des Landes.

Ce sous-sol détermine entièrement la nature du sol. Il s'agit d'un sol de type podzolique avec un horizon de lessivage cendreuse à organique et présence d'un horizon d'accumulation organo-ferreux (l'aliôs). L'aliôs se forme au niveau du battement de la nappe phréatique superficielle (différence entre le niveau eau, en hiver, et le niveau bas, en été). Il ne s'agit donc pas d'une couche imperméable comme il est souvent affirmé. Sa présence, généralisée dans les grandes zones d'interfluve (partie est de la commune), ralentit cependant l'infiltration des eaux et participe à leur stagnation en surface durant la période hivernale. La présence de cette couche gréseuse est révélée au niveau des fossés qui bordent les pistes du secteur où elle affleure. C'est aussi le cas sur les berges du courant de Sainte-Eulalie où, suite à l'abaissement du fond du cours d'eau, des plaques indurées d'aliôs ont été mises à nu.

Aux abords du réseau hydrographique, aux abords de l'étang de Parentis-Biscarrosse, de l'étang d'Aureilhan et du courant de Sainte-Eulalie qui les relie, la formation sableuse du Sable des Landes laisse la place à la formation des Marais. Elle correspond au comblement de la dépression fluviale des vallées au moment où l'invasion sableuse littorale a provoqué le barrage des exutoires des cours d'eau à l'océan. Ces secteurs, naturellement marécageux, correspondent aux parties les plus basses du territoire communal.

b. Formation des dunes

La dernière période du Quaternaire, l'Holocène, est d'abord marquée par un ralentissement de la montée du niveau marin puis, par une dynamique très puissante qui met en place deux générations de dunes de formes différentes et parfaitement ordonnées par rapport au rivage.

Les dunes anciennes paraboliques (ou dunes continentales) sont effilées, dirigées au vent, avec une pente ouest assez douce alors qu'à l'est, la pente correspond à un talus d'éboulis sableux à 35%.

Plus étendues au sud du département, formant des unités plus réduites au nord, les dunes anciennes sont très peu représentées à Sainte-Eulalie. Elles correspondent principalement aux petits reliefs situés à l'est du Courant.

L'essentiel du massif dunaire est ainsi constitué de dunes modernes ou historiques qui sont celles qui, il y a encore deux siècles, étaient des monticules sableux mobiles sous l'action du vent. Fixées par ensemencement de pins à partir du début du 19^e siècle, les dunes modernes correspondent désormais à un grand ensemble de reliefs (les tucs) et de dépressions (les lettes) couvert de forêt résineuse.

À Sainte-Eulalie, les dunes forment un massif couvrant plus de la moitié du territoire communal, sur une bande parallèle au littoral large d'environ 6 km. L'altitude des dunes s'élève de l'Ouest vers l'Est. Les points les plus hauts se situent au Nord-Est du massif (plus de 60 m NGF). Les premiers reliefs à l'Ouest voisinent les 20 à 25 m NGF. Ces sommets sableux sont séparés par des dépressions dont le niveau topographique est compris entre 6 et 15 m NGF. Le résultat est une topographie très prononcée avec une succession de dénivelés de 30, voire 40 mètres, donnant des pentes localement très fortes au niveau du versant oriental, sous le vent, qui correspondait, avant la fixation, à des abrupts d'invasion des terres.

La première bande, large de 500 mètres à 1 km parallèle au littoral, présente un cas particulier. En haut de plage, la dune bordière, haute d'une vingtaine de mètres, est le prolongement contemporain des dunes historiques. Ce cordon, si caractéristique du littoral aquitain, a été édifié de manière artificielle par l'homme pour constituer une première défense des terres contre l'agressivité du climat océanique. Réalisé à la fin du 19^e siècle par mise en place de barrières et plantation d'oyat, abandonné ensuite, puis reconstitué à partir des années 60 par moyens mécaniques et replantation, cet édifice fait l'objet d'un entretien permanent par les agents de l'ONF destiné à maintenir sa stabilité, remise en cause par l'érosion océanique et éolienne.

À l'arrière de ce relief côtier s'étend une lette boisée dont l'altitude est souvent inférieure à 5 m NGF.

2. Des systèmes hydrographiques différents

La partie orientale du territoire appartient au bassin versant de l'étang d'Aureilhan, soit directement soit via le courant de Sainte-Eulalie ou l'étang de Parentis-Biscarrosse. Le secteur dunaire se caractérise par l'absence de réseau hydrographique.

a. Le plateau

Le plateau qui forme la partie orientale du territoire est limité à l'Ouest par le système hydrographique liant l'étang de Parentis-Biscarrosse au Nord, à l'étang d'Aureilhan au Sud.

À la suite du barrage des eaux lié à l'invasion des terres par les sables dunaires, l'étang de Parentis-Biscarrosse ne possédait plus d'exutoire. C'est probablement vers le 15^e siècle que, suite à des phénomènes naturels, le courant de Sainte-Eulalie a été creusé. Il évacue les eaux de l'étang du Nord vers l'étang d'Aureilhan qui, lui-même, possède un exutoire vers l'océan via le courant de Mimizan.

En amont, les deux bras qui sortent de l'étang de Parentis-Biscarrosse sont équipés de barrages (La Taffarde et Probert) destinés à réguler son niveau.

Le courant était originellement franchi au niveau du pont dit « du Gouvernement » situé dans sa partie intermédiaire. Il conduisait à la plage de Sainte-Eulalie.

Ce pont a été détruit et remplacé par le Pont Neuf, au droit du bourg actuel (d'après la carte du 18^e un bourg ancien existait plus au Sud-Ouest au niveau du quartier de Pourjaou). Au moment de la destruction du pont, le seuil naturel constitué d'alias induré qui existait à cet endroit a aussi été détruit. Cette destruction a conduit à accélérer les phénomènes d'érosion. Le courant, qui est donc un canal d'origine artificielle, s'est progressivement enfoncé et est devenu plus sinueux. Désormais, la vallée est très encaissée.

Le reste du réseau hydrographique est constitué par des petits ruisseaux se jetant soit dans le courant, comme les ruisseaux de Pourjaou et de Bounéou, soit dans l'étang d'Aureilhan, comme les ruisseaux de Plaisir, de Gambade et de Guiraout.

Ces cours d'eau drainent une bande de territoire parallèle au courant et large d'environ 2,5 km. Plus à l'Est, le plateau est naturellement mal drainé, parcouru par aucun ruisseau naturel. Ce secteur d'anciennes landes humides a pu être mis en valeur forestière grâce à la création de fossés de drainage. L'existence de deux reliques de lagunes, dépressions naturelles alimentées par la nappe phréatique, à Coumascas et à Piche, rappelle cette caractéristique naturelle du territoire.

b. Le milieu dunaire

Sur le plan hydrographique, le milieu dunaire est un espace très particulier. Il se caractérise en effet par une absence totale d'écoulements superficiels. Les eaux de surface sont en liaison directe avec la nappe phréatique superficielle, la topographie empêchant toute possibilité d'évacuation naturelle vers un cours d'eau ou vers l'océan.

Ce milieu se caractérise ainsi par l'alternance de zones sèches au niveau des reliefs et de zones plus humides ou sensibles à la remontée hivernale de la nappe phréatique, au niveau des dépressions interdunaires. Le degré d'hygromorphie du sol varie ainsi en fonction du niveau topographique et de la pluviométrie. Il a été très sensiblement réduit à la suite de la plantation des dunes au début du 19^e siècle. La forêt a en effet naturellement conduit à un abaissement du niveau aquifère supérieur en raison du prélèvement réalisé par les arbres (par augmentation de l'évapotranspiration).

3. Le SDAGE Adour Garonne

La commune fait partie du SDAGE⁵ Adour Garonne adopté le 16 novembre 2009 par le comité de bassin et approuvé par le Préfet coordinateur du bassin le 1^{er} décembre 2009. Ce nouveau document établi pour la période 2010-2015 remplace celui qui avait été réalisé en 1996.

Il s'articule autour de 6 grandes orientations :

1. Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
2. Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
3. Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
4. Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
5. Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
6. Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

⁵ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Les moyens prévus pour atteindre ces objectifs sont déclinés dans le Programme de Mesures (PDM) du bassin Adour-Garonne. Il comprend des mesures de bases qui correspondent au respect des textes réglementaires en vigueur et des mesures complémentaires classées en 9 domaines d'action définis en réponse aux divers facteurs de dégradation des ressources en eau, de façon à conserver les enjeux identifiés par le SDAGE :

- Gouvernance,
- Amélioration des connaissances,
- Traitement des rejets ponctuels,
- Résorption des rejets diffus,
- Restauration des fonctionnalités des milieux naturels,
- Gestion des eaux souterraines,
- Eau potable et baignade,
- Prélèvements et gestion quantitative,
- Prévention des risques d'inondations.

Le PDM est précisé par Unité Hydrographique de Référence (UHR).

Dans le cas du territoire communal, la situation sur le bassin versant du courant de Sainte-Eulalie l'attache à l'UHR étangs, lacs et littoral landais. À son niveau les enjeux sont :

- Eutrophisation et comblement des lacs
- Qualité biologique des lacs : maintien des usages, lutte contre les plantes envahissantes...
- Maîtrise des prélèvements agricoles
- Protection des zones humides remarquables
- Restauration des axes de migration piscicole

4. Le SAGE Étangs littoraux Born et Buch

Piloté par la Commission Locale de l'Eau installée le 26 juin 2008⁶ et animée par le syndicat mixte Géolandes qui regroupe le Conseil Général des Landes et les communes riveraines des plans d'eau côtiers, un SAGE⁷ dénommé "étangs littoraux Born et Buch" est en cours d'élaboration au moment de l'étude du PLU communal. Ce schéma a pour objet de décliner les prescriptions du SDAGE à l'échelon du sous-bassin dont le périmètre a été arrêté en mars 2007. Il concerne le bassin versant de la chaîne des étangs littoraux du nord des Landes (étang de Cazeaux-Sanguinet, petit étang de Biscarrosse, étang de Parentis-Biscarrosse et étang d'Aureilhan). L'un des enjeux importants de ce document concerne la préservation des zones humides.

⁶ La CLE est une commission regroupant élus, administrations et usagers en charge de l'établissement du SAGE

⁷ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

B. Les contraintes liées au milieu physique

Le milieu physique de ce territoire littoral génère des contraintes fortes vis-à-vis de l'occupation du sol. Stabilisée depuis le 19^e siècle, la dune bordière garde, malgré son origine artificielle, un caractère sauvage très marqué. Même fixée, cette dune demeure fragile et peu propice à la stabilité des constructions. Le déplacement du sable s'effectuant d'ouest en est sous l'action des vents, les constructions situées sur le versant ouest sont vouées à basculer sur la plage en conséquence du recul avéré du trait de côte, et celles implantées sur le versant est sont condamnées à l'ensablement. De plus, l'absence de végétation arbustive rend vulnérables les constructions qui subissent les intempéries venant de la mer.

Au sein du massif dunaire et, notamment, au niveau des points bas, les problèmes d'écoulement des eaux superficielles s'ajoutent à la fluctuation de la nappe phréatique proche. En hiver, les secteurs de lettres les plus bas sont soumis à la remontée de la nappe phréatique car l'eau, n'ayant aucun exutoire entre les dunes, est stockée et ne peut s'écouler. Par ailleurs, les versants sous le vent présentent des pentes très fortes.

À Sainte-Eulalie, bien que les contraintes de ces milieux soient identiques à celles de l'ensemble du littoral, l'existence du périmètre clos de la zone militaire du CEL enlève toute incidence possible sur le projet de développement urbain.

Au niveau du plateau, le milieu physique génère deux contraintes : l'une au niveau des zones marécageuses des abords des étangs, l'autre au niveau des secteurs d'anciennes landes mal drainées de la partie orientale de la commune. Ces secteurs sont impropres à l'urbanisation.

Le Préfet des Landes a transmis à la commune le dossier départemental de risque majeur mis à jour le 26 mai 2005. Ce dossier a identifié un risque inondation en cas de crue du courant. En août 2008, la Préfecture des Landes a transmis à la commune un dossier présentant la nature de ce risque. Les informations cartographiques figurant sur ce document indiquant une zone d'expansion des crues à l'ouest du bourg ne correspondant à aucune donnée connue par les habitants de la commune et semblant peu probable au regard de la configuration topographique et hydrologique du secteur, la commune a interrogé Monsieur le Préfet. Une étude plus précise, tenant mieux compte des caractéristiques locales a permis de préciser les zones potentiellement impactées par un débordement du courant. Sur ces bases une nouvelle cartographie du risque a été adressée à la commune le 28 septembre 2010 par Monsieur le Préfet. Elle révèle que les zones soumises au risque sont à plus d'un kilomètre du bourg. Il est cependant précisé que des secteurs plus proches sont potentiellement soumis au risque de remontée de la nappe phréatique superficielle, à l'image de ce qui se passe dans les parties orientales du territoire. Ces données doivent être prises en compte dans le document d'urbanisme.

Deux autres risques concernent le territoire communal.

Le 23 avril 2010, le Préfet des Landes a transmis le dossier concernant le risque retrait et gonflement d'argile. Ce risque est inexistant au niveau des zones urbanisées du territoire communal.

Les décrets concernant le risque sismique sont applicables depuis le 1^{er} mai 2011. La commune est classée en zone d'aléa très faible, niveau d'exposition le plus bas.

L'existence d'un SDAGE et l'élaboration en cours d'un SAGE supposent que le futur document d'urbanisme soit compatible avec les enjeux de préservation des milieux aquatiques et des zones humides. Ces enjeux recoupent les nécessités de protection des milieux naturels analysées dans le chapitre suivant.

II. Les milieux naturels

A. Composition

Caractéristique usuelle de cette partie du département, le territoire de Saint-Eulalie est avant tout un vaste espace forestier, très largement consacré à la sylviculture du pin maritime. La diversité du cadre physique offre cependant une diversité environnementale propre aux communes du littoral landais, avec une frange côtière sableuse, une large bande de dunes boisées, un vaste plateau forestier et une zone humide attachée aux abords de la pointe sud de l'étang de Parentis-Biscarrosse et du Courant de Sainte-Eulalie. Ce territoire, dont la plus grande partie est fermée pour cause de terrain militaire, demeure à composante essentiellement naturelle, l'urbanisation n'occupant qu'une superficie réduite.

La description de toute la partie occidentale de Sainte-Eulalie résulte d'une approche générale de la composition de la façade océanique landaise. Le site est en effet inaccessible hors conditions particulières (possibilités aux propriétaires des terrains de réaliser leurs travaux de gestion forestière, ouverture périodique pour la chasse).

1. La frange littorale

Zone jugée très critique en raison de la progression incessante des sables vers l'intérieur des terres, les dunes littorales sont les premières à faire l'objet de travaux à grande échelle. Reprenant le projet de l'ingénieur Brémontier, l'Etat entreprend leur ensemencement systématique au début du 19^e siècle : de l'oyat sur les dunes les plus proches de l'océan et du pin sur celles de l'intérieur. Depuis cette époque, l'homme a profondément remanié la dune bordière pour en faire un cordon dunaire de protection.

a. La dune littorale de l'estran à la lette grise

■ *Constitution et entretien*

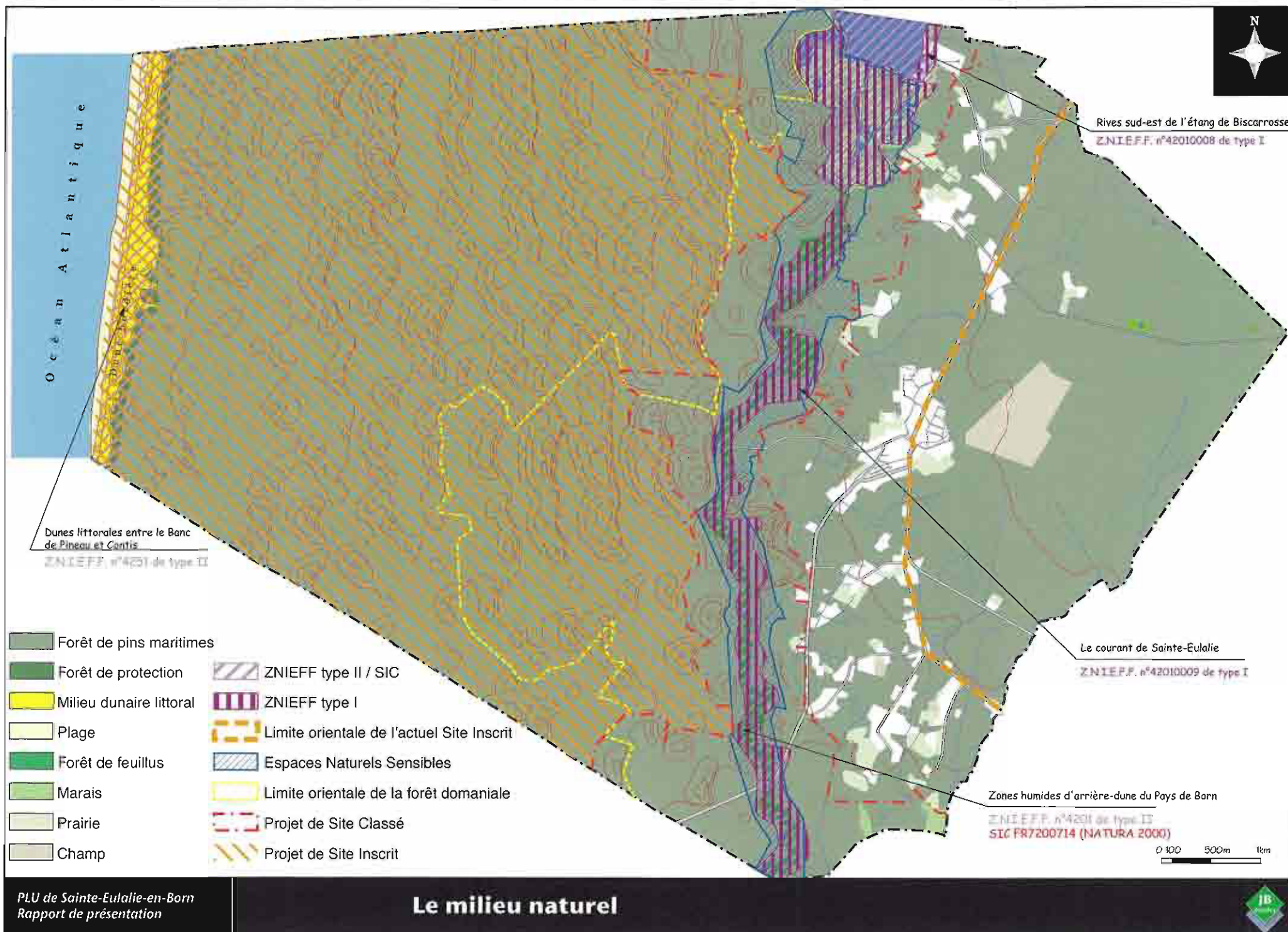
À marée basse, le sable déposé par la mer sur l'estran est transporté par les vents d'ouest et s'accumule contre des obstacles divers, pour former des dômes, immédiatement à l'arrière du rivage. Ce phénomène, initié au niveau de la dune littorale et relayé par les dunes modernes qui n'étaient pas fixées par une végétation spontanée, a longtemps fait peser sur l'arrière-pays une menace inexorable.

Il a été utilisé pour élaborer une technique de fixation. L'agressivité du climat océanique ne permettant pas d'envisager un ensemencement par des pins comme cela a été le cas au niveau des dunes modernes, c'est grâce à la végétation spécifiquement adaptée à ce milieu qu'a été réalisée la fixation de cet édifice de sable. L'oyat, localement appelé goubet, graminée dressant ses feuilles rudes en touffes demeurant vertes toute l'année, a été utilisé en raison de la densité de son système racinaire et de sa faculté à faire pousser sa partie aérienne au fur et à mesure de son ensablement.

La fixation originelle fut entreprise au 19^e siècle par pose de palissades de bois et plantation d'oyat.

L'abandon de l'entretien au début du 20^e siècle puis les bouleversements intervenus durant la seconde guerre mondiale avec en particulier l'édification des blockhaus formant le mur de l'Atlantique, ont conduit à une très grande dégradation.

C'est grâce à des moyens mécaniques (reprofilage de la dune au bulldozer) puis replantation que la dune bordière fut reconstituée dans les années 60.



Désormais, c'est par l'emploi de techniques plus douces que son gestionnaire principal, l'ONF⁸, entretient le cordon dunaire qui demeure une construction fragile, le simple piétinement répété pouvant détruire la végétation et permettre la reprise de l'érosion éolienne. La pose de branchage et la plantation d'oyat est la technique désormais mise en œuvre au niveau des dépôts d'érosion.

■ **Composition floristique**

Ouvrage de protection des terres situées plus à l'intérieur, la dune littorale est aussi le support d'une flore tout à fait originale adaptée aux conditions extrêmes de sécheresse et de salinité.

D'ouest en est, la végétation est organisée en unités distinctes en fonction des caractéristiques du milieu, liées à la structure de l'édifice dunaire :

- L'estran sableux, perpétuellement remanié par la marée et les vents, est très peu propice à la colonisation par la végétation.
- La dune embryonnaire, qui est l'amorce de dépôt de sable en haut de plage, quoique très instable, est colonisée par une prairie caractérisée par la gourbetine et localement par le pourpier de mer, avec des euphorbes, des liserons, des caquilliers....
- La dune blanche correspond au versant tourné vers l'océan. Sa végétation varie en fonction de la dynamique du système dunaire. Dans les secteurs régulièrement alimentés en sable, le gourbet domine, assurant une fonction de fixation de la dune. Il est accompagné par un cortège floristique composé d'euphorbes, de chardons, de liserons et de dioties, ainsi que de deux endémiques : la linaire à feuille de thym et la silène de Porto. Sans un apport régulier de sable, le gourbet dépérit car, malgré son puissant système racinaire, il résiste mal à l'érosion et ne peut y faire efficacement obstacle. Dans les secteurs soumis à un transit de sable avec dépôt en plages peu épaisses, la fétuque des sables et ses espèces associées, le gaillet et l'œillet de France, une endémique protégée, forment des prairies basses et parsemées. C'est le système racinaire en réseau densément ramifié de ces plantes (et non leur appareil aérien, réduit) qui s'oppose à une érosion éolienne modérée. Sur les revers internes de la dune, la végétation traduit clairement le fonctionnement du système dunaire. Lorsque l'abrupt de déversement est très actif, le sable est nu ; lorsque les apports de sable sont modérés, la dune est occupée par le gourbet et son cortège ; lorsqu'ils sont faibles ou nuls, la dune est colonisée par la végétation de la dune grise.
- La végétation de la dune grise, vers l'Est, occupe les parties du cordon temporairement stabilisées et non soumises à des actions de déflation, de transit ou de dépôt de sable. L'immortelle, le corynéphore, la jaspée, le carex des sables et localement l'armoise forment une couverture dense et basse qui sera remise en cause par toute réactivation de la dynamique éolienne.

Au sein de ce cortège floristique fortement spécialisé, car adapté aux conditions extrêmes de sécheresse et de salinité du milieu dunaire, l'épervière laineuse, l'astragale de Bayonne, l'œillet de France et la linaire à feuilles de thym auxquelles s'ajoute la corbeille d'or des sables sont cinq espèces protégées au titre de la loi de protection de la nature de 1976.

■ **Situation et protection**

À Sainte-Eulalie, le cordon littoral fait partie de la propriété domaniale gérée par l'ONF.

Le milieu dunaire du littoral landais a été recensé en Z.N.I.E.F.F. de type II (n°4251 des « dunes littorales entre le banc de Pineau et Contis »). Les Z.N.I.E.F.F. de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La Z.N.I.E.F.F. recouvre l'ensemble du cordon littoral de Sainte-Eulalie.

⁸ La plus grande partie du cordon dunaire littoral landais est propriété domaniale (domaine de l'Etat)

Il s'agit donc aussi d'un des milieux identifiés comme devant faire l'objet d'une protection au titre de la loi Littoral et plus particulièrement aux articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'Urbanisme.

b. La lette (pré) littorale et la forêt de protection

■ Composition

Les pins plantés derrière la dune bordière jouent un rôle fondamental dans la protection du massif forestier situé à l'arrière.

La dune bordière, haute d'une vingtaine de mètres, offre une protection efficace contre les facteurs d'anémomorphose que sont le vent, la sécheresse, la salinité de l'air et le bombardement par les grains de sable.

En conditions stables, la végétation de la lette littorale est une prairie dense, très proche de celle de la dune grise, caractérisée par les mêmes essences, mais avec, en outre, une couverture plus ou moins continue de mousses et de lichens.

Le passage à la forêt de protection se marque (lorsque celle-ci n'est pas en phase de régression) par l'apparition progressive de plantes qui peuvent être considérées comme des pionnières de la végétation forestière : cistes, puis ronces, ajoncs, genêts et enfin chênes lièges, arbousiers et pins.

Les strates arborescentes et arbustives servent de filtre au sable, aux vents d'ouest et aux embruns. De fait, cette frange exposée et fragilisée, est sacrifiée : sur une bande d'une centaine de mètres, les végétaux sont rabougris et tordus.

■ Situation et protection

Lette et forêt de protection font partie des milieux devant être protégés au titre de la loi Littoral.

2. La forêt de production

■ La forêt de Sainte-Eulalie : espace de sylviculture

Au-delà de la frange étroite de forêt de protection, s'étend un vaste espace forestier objet d'une gestion sylvicole.

La forêt de production constitue la vocation principale du territoire communal.

Bien que support de la même activité économique, elle présente deux physionomies très contrastées.

À l'Est, la platitude du terrain donne à la pinède son aspect usuel, typique de l'ensemble du département. Les seules variations sont alors liées aux étapes de la gestion des peuplements de pins maritimes - mise en place par semis ou plantation, éclaircies (produisant principalement du bois de trituration pour la pâte à papier) et coupe rase (produisant du bois d'œuvre) - ainsi qu'à la composition du sous-bois qui révèle le plus ou moins grand degré d'humidité du sol. Sur l'essentiel du territoire, le sous-bois est de type mésophile, c'est-à-dire révélateur d'un degré d'humidité intermédiaire. Les espèces typiques sont la fougère aigle et l'ajonc d'Europe. Dans les secteurs plus humides, dans la partie orientale du territoire qui est la moins bien drainée naturellement, la molinie bleue est l'espèce dominante avec l'ajonc nain et la bourdaine comme principales espèces accompagnatrices. Quel que soit le milieu, la principale essence arborée poussant spontanément avec le pin est le chêne pédonculé. Ce n'est désormais plus qu'à la faveur de vestiges des vastes lagunes qui parsemaient les anciens espaces de landes que la forêt de pins est percée de clairières caractérisée par une variation écologique, les espèces présentes étant alors celles retrouvées plus abondamment au niveau des milieux humides situés dans l'environnement du courant.

À l'Ouest, la forêt se développe sur le massif dunaire. Ce développement a été initié au début du 19^e siècle dans la suite des premiers essais de végétalisation des dunes modernes entrepris par les frères Desbiey à Saint-Julien-en-Born puis par Brémontier plus au nord. La forêt a permis la stabilisation des dunes qui tendaient à envahir progressivement les terres et à repousser les populations. Là, aux étapes liées à la gestion qui ouvrent ou ferment alternativement les perspectives visuelles, s'ajoutent les variations topographiques qui conditionnent aussi les différents types de sous-bois. Bien que les lagunes occupant en hiver les lettes interdunaires aient disparu sous l'effet du boisement, ces dépressions sont toujours caractérisées par une végétation de lande humide où domine la molinie. Sur les versants, la fougère aigle mais aussi la bruyère cendrée et la callune sont des espèces très répandues. Genêt à balais et arbousier sont ensuite des espèces de sous-bois beaucoup plus répandues dans le domaine dunaire qu'elles ne le sont sur le plateau, la seconde affectionnant particulièrement les abords du littoral.

■ **Les mesures de protection**

La forêt landaise de pins maritimes est un milieu de production de bois. À Sainte-Eulalie, l'inclusion de toute la partie occidentale du massif forestier dans le périmètre militaire n'empêche pas la poursuite de la gestion sylvicole. Dans ce secteur, la plus grande partie constitue de la forêt domaniale, statut foncier qui soumet les terrains au régime forestier, supposant le respect de leur vocation forestière.

■ **Forêt et urbanisation : la gestion du risque incendie de forêt**

La situation et les enjeux :

Posée depuis six décennies par les professionnels de la sylviculture, la question des incendies de forêt se pose aux responsables de l'aménagement du territoire. En effet, la commune est concernée par les risques d'incendie de forêt, identifiés dans le dossier départemental de risques majeurs arrêté par le Préfet le 13 février 1998, mis à jour le 26 mai 2005. Conformément aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles. Le Préfet des Landes a fait établir un atlas préalable à un éventuel plan de prévention du risque d'incendie de forêt. Il a transmis à la commune un dossier d'information sur le risque incendies de forêt en 2004. Ce document comporte une carte d'aléa d'incendie de forêt à l'échelle du territoire communal. Le principe retenu a été de classer en aléa tous les espaces forestiers du territoire communal sur la base des données de photographies aériennes sur laquelle des logiciels de simulation de départ de feu ont été appliqués, les données initiales ne distinguant cependant pas forêt de résineux, source du risque, et boisements de feuillus.

Au regard de la configuration du territoire et de l'importance de la vocation forestière, l'essentiel de l'habitat épars et des abords du bourg est concerné par le risque car contigu ou proche de la forêt de pins maritimes. De fait, le développement de l'urbanisation ne peut se faire que dans un secteur soumis à l'aléa feu de forêt.

Le PLU doit donc comporter des mesures destinées à préserver l'urbanisation qu'elle autorise du risque inhérent aux incendies de forêt. Des modalités pratiques d'instauration de ces mesures ont été proposées par les services préfectoraux dans le document intitulé "Guide pour la prise en compte du risque d'incendie de forêt" édité en 2007. Elles servent de référence à l'établissement des règles spécifiques s'appliquant dans le plan local d'urbanisme.

Le plan de protection des forêts contre l'incendie d'Aquitaine :

Réalisé dans la continuité des Plans de Protection des Forêts Contre l'Incendie de 1993 et 1999, le plan de protection des forêts contre l'incendie d'Aquitaine, réalisé en 2008, est un document d'approche générale de la problématique feux de forêt à l'échelle de la région. Il a pour objet de

recenser l'ensemble des actions, schémas et plans intervenant dans la protection de la forêt contre les incendies. Il a permis de dégager cinq grands objectifs sans hiérarchie affichée⁹ :

- A. Améliorer la cohérence à l'échelle du bassin de risque en lien avec :
 - la synergie entre les acteurs
 - le réseau des infrastructures de DFCI
 - la réglementation
 - les autres aménagements
- B. Diminuer l'aléa feu de forêt
 - Réduire l'éclosion
 - Limiter la propagation
- C. Protéger les enjeux
- D. Prendre en compte le contexte environnemental et les attentes sociétales
- E. Préserver la forêt source d'emploi

Les objectifs retenus, en concertation avec les acteurs de la PFCI, ont pour but d'orienter la politique de protection des forêts contre l'incendie pour les sept années à venir, tout en s'inscrivant dans la continuité des actions menées jusqu'alors.

La base de la protection de la forêt contre l'incendie dans la région Aquitaine s'appuie sur le rôle de prévention et d'aménagement du territoire des ASA de DFCI et des communes qui ont permis d'équiper le massif d'infrastructures utilisées par les services d'incendie et de secours. L'objectif est de conforter et d'adapter ces actions d'aménagement réalisées dans des espaces de plus en plus convoités. Pour ce faire, il sera en particulier nécessaire de renforcer les moyens humains de la prévention mais aussi d'accompagner par une animation appuyée les propriétaires bénévoles impliqués. Des actions plus larges d'animation et de communication devront également s'adresser aux acteurs impliqués et au grand public.

Ces actions devront d'autant plus être renforcées que l'on doit faire face, d'une part, au développement de la pression anthropique générant une augmentation du nombre de départs de feux et, d'autre part, au phénomène de changement climatique. Ce faisant, la DFCI permet à la forêt d'assurer pleinement son rôle de pompe à carbone en participant à la protection de la forêt qui stocke le carbone et en évitant des rejets massifs de gaz à effet de serre par les incendies.

L'ensemble de ces actions devra être réalisé dans un contexte favorisant les complémentarités entre acteurs et le partage des ressources. Il est également nécessaire de structurer ces collaborations dans un cadre institutionnel. Le Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques¹⁰ regroupe tous les services concernés et remplit ce rôle.

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles participent à la composition des milieux naturels du territoire communal. Au sein des immensités forestières et à l'exception d'une parcelle de 52 ha dont le défrichement est peu ancien, elles ne forment que des petites clairières qui demeurent attachées, selon l'organisation traditionnelle de l'occupation des sols de la région, aux zones bâties. Leur taille est restée très réduite. Champs de maïs, prairies (qui souvent résultent de l'abandon des cultures et constituent alors une

⁹ Extrait conclusions PFCI Aquitaine - 2008

¹⁰ Toutes les données de terrain concernant la gestion du risque incendie de forêt à l'échelle communale sont disponibles auprès de l'ASA des DFCI communale ou sur le site du GIP : www.cartogip.fr

étape intermédiaire avant l'abandon de toute pratique) constituent ainsi de rares milieux ouverts au sein d'un environnement de pinède.

4. Les milieux humides

a. Les milieux écologiquement les plus intéressants du territoire

Au sein du territoire forestier, le réseau hydrographique s'accompagne de milieux particuliers, l'humidité du sol constituant une caractéristique propice au développement d'une végétation bien différente de celle recensée au niveau de la pinède. Ces milieux humides occupent le lit majeur du courant de Sainte-Eulalie. Ils s'élargissent aux abords des plans d'eau, en particulier au niveau des rives de l'étang de Parentis-Biscarrosse.

Cette diversité floristique est doublée d'une variété de milieux, alternant milieux fermés, forestiers, et milieux plus ouverts de prairies ou de landes.

Le secteur le plus représentatif de la richesse de ces écosystèmes se situe au sud de l'étang, dans l'espace traversé par les deux bras constituant l'exutoire du plan d'eau et dont la confluence forme le courant de Sainte-Eulalie. Là, boisements d'aulnes, chênaies, taillis de saules, landes à myrtes et molinie, marais à carex et osmonde, constituent une mosaïque de milieux en fonction du degré d'humidité du sol.

En suivant le cours du ruisseau, l'extension de ces milieux se réduit à la ripisylve, frange de feuillus colonisant le talus qui encadre le courant. Elle forme une forêt-galerie, véritable corridor écologique sinuant au sein de la forêt de résineux. À la faveur d'anciens méandres aujourd'hui comblés, l'aulnaie s'étend ponctuellement plus largement.

Il doit être noté que ces milieux étaient jadis un lieu d'activité économique. Les anguilles étaient pêchées au niveau de pêcheries constituées de pontons en bois du haut desquels étaient abaissés et relevés des filets. Une partie des installations de ces pêcheries existe toujours.

b. Les mesures de protection

■ Site Inscrit

Commune littorale, Sainte-Eulalie est concernée par le site inscrit généralisé des étangs du Nord (inscription du 16 août 1977). Cette mesure, trop générale pour être véritablement efficace (au regard de sa portée depuis plus de 30 ans), concerne toute la partie du territoire située à l'ouest de la RD 652.

Les services de l'Etat ont engagé une réflexion pour faire évoluer cette mesure de protection vers une distinction des milieux naturels les plus remarquables, qui évolueront vers un site classé, et des espaces environnants, qui, tout en participant à la qualité du territoire dans son ensemble, sont moins sensibles et feraient l'objet d'un site inscrit.

La Préfecture des Landes a transmis à la commune un projet de délimitation du futur site classé. La commune a fait une proposition d'adaptation afin d'exclure trois ensembles d'habitations à la fois proches des limites initialement proposées mais éloignées des abords du courant ou des étangs. Cette proposition ne remettant pas en cause la cohérence du périmètre de la future zone de protection, elle a été retenue par le Préfet. Cette délimitation constitue dès lors une base utile à la distinction des espaces à préserver strictement dans le document d'urbanisme.

■ ZNIEFF de type II¹¹

L'ensemble des zones humides dites d'arrière dune du Pays de Born, correspondant à l'ensemble du réseau hydrographique du bassin versant de l'étang d'Aureilhan, a été recensé dans la ZNIEFF de type II n° 4201. L'intérêt de ces milieux est lié à leur caractère original dans la pinède, à la présence d'espèces animales et végétales parfois rares au sein d'un ensemble très diversifié, au rôle des étangs dans la migration des oiseaux d'eau de l'ouest de l'Europe et à l'originalité du paysage de forêt-galerie.

La fiche signale que les principales menaces et risques de dégradation de ces milieux sont liés à l'eutrophisation qui s'accompagne d'une diminution de superficie pour l'étang d'Aureilhan, au problème d'érosion des berges, notamment au niveau du courant de Sainte-Eulalie, et à la pression touristique et de chasse pesant sur les étangs.

Pour ce qui concerne la question du comblement de l'étang d'Aureilhan, une campagne de dragage a été réalisée. Bien que non immédiatement riverain de ce plan d'eau, le territoire de Sainte-Eulalie a été concerné par ce projet, les terrains qui ont reçu les sables dragués étant des parcelles appartenant à la commune de Mimizan, mais situées sur la commune de Sainte-Eulalie.

■ ZNIEFF de type I

Cette ZNIEFF générale est doublée par la réunion de deux ZNIEFF de type I qui conduisent à préciser l'intérêt des milieux humides présents sur le territoire communal.

La berge sud-est de l'étang de Biscarrosse, dont la partie méridionale est sur Sainte-Eulalie, fait l'objet de la ZNIEFF n° 42010008.

Le courant de Sainte-Eulalie est le sujet de la ZNIEFF n° 4210009.

Si les Z.N.I.E.F.F. (qu'elles soient de type I ou II) ne confèrent pas à la zone concernée une protection réglementaire, elles signalent l'existence de milieux présentant un intérêt écologique.

■ Espace Naturel Sensible

Par arrêté en date du 23 juin 1987, le département des Landes a institué une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles définis par les articles L.142-1 et suite et R.142-1 et suite du code de l'urbanisme. Il concerne une bande large d'1,5 km à 400 m (de l'amont à l'aval) le long du courant de Sainte-Eulalie. Il donne au département un droit de préemption dans le cadre de sessions de parcelles situées dans le périmètre défini, dans un objectif de préservation et de mise en valeur du milieu naturel.

■ NATURA 2000

Le recensement dans un inventaire de portée informative des ZNIEFF a trouvé une traduction réglementaire dans l'inscription de ces milieux de vallée dans le réseau de sites Natura 2000.

Le territoire communal est concerné par le Site d'Importance Communautaire n° FR7200714 qui couvre les zones humides de l'arrière dune du Pays de Born. La description du site indique les raisons de son inscription¹² :

- Vaste système de plans d'eau et de cours d'eau formé à l'arrière du cordon dunaire côtier.

¹¹ L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un recensement des secteurs présentant une valeur biologique notable et sur le devenir desquels une attention particulière est portée. Outil technique, non opposable au tiers, il s'agit d'un document d'information, qui n'apporte pas la précision d'un document réglementaire (il comporte notamment une cartographie indicative). On distingue des ZNIEFF de type I - territoires d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional - et de type II - grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

¹² Extrait de la fiche du SIC n° FR 7200714 consultable sur le site www.natura2000.fr

- Présence d'une grande variété de milieux humides et aquatiques.
- De nombreuses espèces rares ou menacées sont présentes sur les rives soumises au marnage.
- Malgré leur faible superficie, les habitats tourbeux sont riches et certains sont très bien conservés.

La composition du site permet de préciser les milieux naturels sur lesquels l'attention est portée :

<i>Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)</i>	86 %
<i>Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana</i>	5 %
<i>Forêts caducifoliées</i>	5 %
<i>Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,</i>	3 %
<i>Forêts mixtes</i>	1 %

Le site concerne donc les milieux aquatiques (les plans d'eau et les cours d'eau) ainsi que les milieux humides qui leur sont inféodés. Pour l'établissement du nouveau document d'urbanisme, la donnée à retenir est que les zones humides font partie des milieux à protéger en application des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme.

B. Les contraintes liées au milieu naturel

Le milieu naturel de Sainte-Eulalie-en-Born, reflet de la composition usuelle du littoral aquitain, se caractérise par la diversité des espaces qui façonnent le territoire : côte sableuse, forêt de protection, forêt sur dunes et forêt sur plateau, zones humides.

L'essentiel de ces espaces est de fait enclos dans le périmètre militaire du CEL. Ils ont donc été exempts de tout projet d'urbanisation.

À l'exception de la rive de l'étang, dernier support de l'intérêt touristique d'une commune qui a perdu l'accès à sa façade océanique, ces milieux recensés dans les inventaires des zones d'intérêt écologique sont protégés par cette particularité d'occupation du sol.

Pour ce qui concerne les espaces dunaires, cette protection physique se double d'une protection foncière attachée à la forêt domaniale, suffisamment vaste pour constituer une entité préservée significative.

Si, finalement, ces espaces doivent être protégés au travers de la traduction de la loi Littoral dans le document d'urbanisme, l'intérêt principal de cette démarche concerne les espaces accessibles : les rives est de l'étang et du courant. À ce niveau, le projet de site classé constitue une base de délimitation qui aura le mérite de correspondre à la mesure forte de protection envisagée. L'ensemble des autres mesure de protection est en effet inclus dans ce périmètre qui, conformément aux articles L.146-6 et R.146-1 pour les milieux naturels situés en site classé, permettra de redélimiter les espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

Par ailleurs, dans l'analyse générale du territoire communal qu'il suppose, le document d'urbanisme offre aussi la possibilité d'attirer l'attention sur l'intérêt de préserver le peu qu'il reste des lagunes, dans le secteur de Piche.

III. Agriculture et économie rurale

A. Une activité réduite

L'observation du report cartographique de l'activité agricole traduit la situation économique de ce secteur décrite précédemment. L'essentiel des terres qui étaient attachées au bâti, tant au niveau du bourg que des quartiers, a été soit boisé, soit consommé par l'urbanisation.

Au niveau du bourg, seules les parcelles englobées dans l'une des deux propriétés d'origine bourgeoise rappellent cette utilisation du sol passée.

Au niveau des quartiers, les traces d'une exploitation agricole se réduisent à quelques arpents encore maintenus en maïs. Leur disparition semble cependant inéluctable au regard des profondes mutations intervenues dans ces lieux de vie qui ont pour la plupart un caractère résidentiel bien plus que rural.

La seule véritable trace d'une activité agricole se concentre alors sur le champ de maïs créé à l'est du bourg.

B. Sensibilités recensées

L'activité agricole est secondaire sur le territoire de Sainte-Eulalie. Elle n'engendre pas de réelles contraintes dans le projet de développement futur.

IV. Habitat et urbanisme

Les caractéristiques naturelles de l'environnement communal ont très nettement conditionné l'installation de l'habitat.

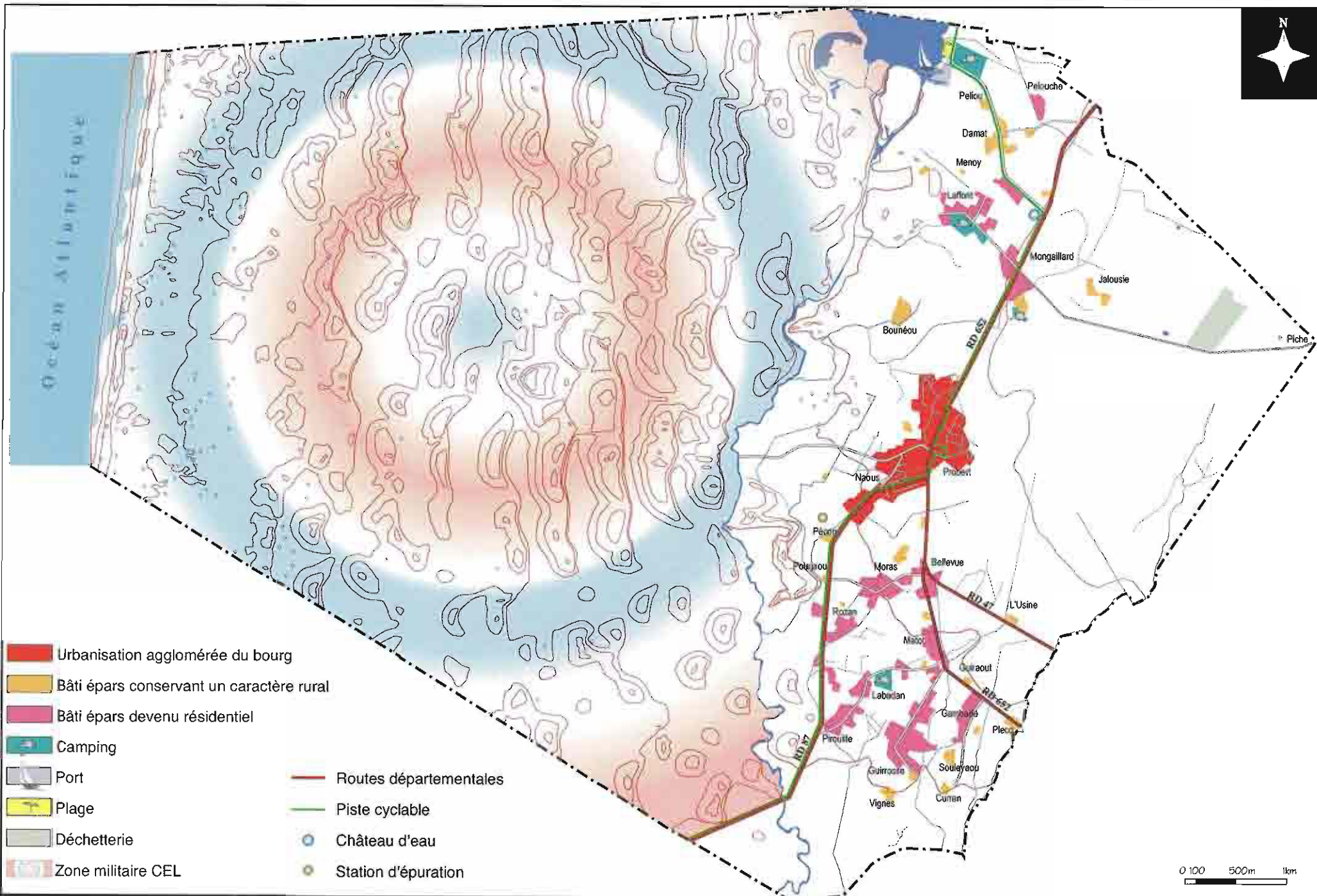
Il se répartit sur une bande large de moins de 2 km limité à l'ouest par le courant de Sainte-Eulalie (dont il ne s'approche pas à moins de 500 m) et au-delà par le vaste massif dunaire, et à l'est par les terrains mal drainés d'anciennes landes. La localisation des zones d'habitat est ainsi clairement dépendante du réseau hydrographique naturel, historiquement le seul à pouvoir drainer de manière suffisante les terrains.

Sur cette bande de territoire, étroite à l'échelle de l'étendue communale, le bourg ne se distinguait que par sa situation à la croisée de routes départementales et à la présence de l'église, de l'école et de la mairie. Le nombre et la densité de construction y étaient faibles. La composition, très rurale (bâti sans ordonnancement au sein d'une clairière cultivée), était similaire aux autres lieux-dits.

Les possibilités limitées d'occuper le territoire ont en effet sans doute conduit à la constitution d'un certain nombre de quartiers ruraux, regroupement assez lâche de fermes et métairies. Parmi eux, le quartier de Guirosse, au Sud, est originellement le plus important. Il est précisément identifié dans les cartes du 18^e siècle.

Bien que la période contemporaine ait conduit à une évolution sensible, du bourg en premier lieu, mais aussi de nombre de lieux-dits, cette structure ancienne demeure lisible, conduisant à la création d'une identité qui semble hésiter entre la ruralité passée et l'urbanisation contemporaine.

Cas particulier pour une commune littorale, l'attrait du rivage lié au développement du tourisme balnéaire n'a pu s'exercer à Sainte-Eulalie. La création du Centre d'Essais des Landes a en effet empêché toute possibilité de constitution d'une quelconque zone urbanisée aux abords de la plage devenue inaccessible.



A. Le bourg

1. Structure et typologie urbaines

Le noyau originel du bourg de Sainte-Eulalie était réduit. Après plusieurs décennies d'évolution, à partir des années 60, le résultat est une structure urbaine agglomérée, rassemblée autour de son centre et aux contours clairement identifiables.

C'est dans le détail que cette structure peut trahir, dans certains secteurs, les contraintes foncières au moment de l'aménagement, voire certains choix moins pertinents vis-à-vis du souci de cohérence de l'organisation de l'ensemble du bourg.

Mais, au bilan, l'impression qui domine à l'issue de l'analyse du bourg provient des images urbaines contrastées, résultat de la juxtaposition de typologies variées au sein d'un espace somme toute réduit.

a. Le centre

■ *Un vaste espace libre*

Dans la configuration actuelle de la traversée du village, le centre se signale de manière très forte à la faveur de l'ouverture paysagère procurée par les vastes espaces libres, maintenus en prairie ou simplement soulignés par un alignement de platanes, cadré par les équipements publics : l'église, l'ensemble mairie/poste/foyer/école et, secondairement, les salles de réunions. Si la meilleure perception de cette composition est procurée en venant du sud (l'imposant bâtiment de la mairie se détachant en fond de perspective devant la prairie, puis l'église apparaissant en second plan décalé), il s'agit d'une composition originale, d'un élément identitaire de premier ordre pour le bourg. Dans son traitement actuel (simplicité des surfaces, écoulements par fossés, présence d'un lavoir), il véhicule une image très rurale.

■ *Le rassemblement des équipements publics*

En dehors du cimetière et du stade, tous les équipements publics communaux s'organisent autour de cet espace central. Des équipements récents (terrains de tennis, fronton) sont venues compléter les lieux publics plus anciens, composant le lieu principal de la vie villageoise.

Dans une composition originale, Sainte-Eulalie bénéficie ainsi d'un véritable cœur de village, caractéristique relativement rare au niveau des petits bourgs de la région.

b. Les extensions spontanées

Depuis le carrefour central, le village s'est tout d'abord étendu par adjonction progressive de nouvelles habitations le long des routes. Elles occupent les abords de la RD 652, avec une légère densification aux abords de l'église, de la route des Naous et de la route de l'Océan, amorce de la voie qui menait à la plage. Par nature, la constitution dans le temps crée des ensembles hétérogènes dans lesquels il est difficile de trouver une unité d'architecture ou d'agencement. Ce sont les caractéristiques originelles de chaque lieu qui permettent de distinguer des différences d'organisation.

Pour l'essentiel, il s'agit d'une urbanisation linéaire le long des axes de desserte du village. C'est à ce niveau que se trouvent les quelques commerces.

L'étendue de l'espace encadré à l'Ouest par la route de Naous et à l'Est par la RD 652 a conduit à des remplissages des espaces libres intérieurs. Le résultat est une imbrication un peu complexe d'unités

foncières, au sein desquelles quelques terrains conservent leur physionomie rurale, et desservies par des chemins de terre au statut foncier incertain.

Cette forme bâtie contribue elle aussi à véhiculer une image rurale au bourg. L'identité est cependant différente de celle procurée par le centre. Ce sont en effet le remplissage organique de l'espace, l'absence d'unité d'agencement et le mélange des styles qui dominent. Bien que peu identitaire, cette composition, au sein de laquelle se remarquent néanmoins quelques constructions anciennes non dénuées de charme, est commune aux villages de cette partie du département et directement liée à leur absence de structure historique.

Lieu particulier dans cet ensemble, la fontaine Saint-Eutrope, bien que peu perceptible, participe aussi à la conservation de l'identité rurale. Il s'agit en effet d'une trace des croyances populaires, autrefois bien ancrées dans les Landes, liées aux vertus guérisseuses des fontaines. À la fontaine Saint-Eutrope est attaché le pouvoir de guérir du rachitisme et des maux de tête.

c. Les propriétés bourgeoises

Au sein de ces extensions spontanées, qui constituaient initialement un bourg très lâche, deux propriétés bourgeoises se distinguent.

La première est une maison bourgeoise au plan et à l'architecture usuelle de la fin de 19^e siècle. Elle est située à l'ouest de l'église, en face de l'école primaire. Elle se situe au fond d'un jardin arboré qui met en valeur sa façade.

La seconde est le manoir de Probert. Cette demeure, plus imposante et à l'architecture moins commune dans la région, est construite à l'est du bourg. Reprenant un plan commun du 17^e avec corps central et ailes latérales refermant une cour centrale, elle s'inscrit dans un vaste parc prolongé par des prairies toujours entretenues. Cette demeure a appartenu au docteur Paul Sargos qui fut l'un des cofondateurs de l'organisation humanitaire Médecins Sans Frontière.

Dans un bourg dont l'architecture ne présente pas d'intérêt particulier, ces constructions attirent l'attention.

Il s'agit des témoins de la prospérité économique qu'a pu connaître cette partie du département, en particulier celle liée au développement de la sylviculture au 19^e siècle. À ces demeures étaient attachées nombre des habitations rurales, le métayage étant le mode le plus représenté dans l'économie agro-sylvicole d'antan.

Elles ont aussi en commun d'être installées au sein d'un parc arboré et, situation désormais moins commune pour les anciennes propriétés construites au sein des bourgs, d'avoir conservé les espaces ruraux périphériques.

Si cette situation permet de maintenir les sites dans leur dimension paysagère originelle, d'un point de vue urbanistique, il s'agit d'une contrainte foncière à intégrer dans la réflexion sur le développement futur.

d. L'urbanisation organisée

La période contemporaine a vu l'apparition d'une nouvelle forme bâtie, organisée. Les lotissements sont venus compléter les vides laissés par l'urbanisation spontanée et étendre le village vers le Nord. Ce développement n'a laissé aucun vide, caractéristique importante à la bonne lisibilité actuelle des limites de l'urbanisation.

Dans le détail, leur participation à la constitution d'une entité urbaine cohérente est cependant variable.

■ ***Un développement bien structuré au Nord***

Le lotissement Probert, au nord-est, est un ensemble structuré établi à partir d'un réseau viaire hiérarchisé et maillé. Il présente une façade sur la RD 652 où une contre-allée a été utilisée pour desservir les maisons, principe intéressant qui peut permettre une mise en valeur paysagère. Son organisation a en outre été clairement conçue pour permettre des extensions ultérieures vers le Nord et vers l'Est.

Les lotissements nord-ouest, dans le quartier du stade, présentent des caractéristiques assez comparables. Cependant, ils jouxtent, voire se mêlent, à la zone artisanale qui constitue la façade sur la départementale. Cette disposition et ce voisinage sans souci d'intégration constituent une faiblesse notable d'organisation urbaine, pénalisante en termes d'image et génératrice potentielle de conflits de voisinage. En outre leur organisation, si elle a permis d'envisager une extension vers le Nord, a en partie ignoré le potentiel de développement vers l'Ouest, et ce d'autant que la récente opération de logements sociaux est venue remplir l'espace disponible au nord du stade. Enfin, ce secteur est pénalisé par une voirie non hiérarchisée, un axe structurant comparable à celui qui a été créé dans le lotissement de Probert faisant défaut. Progressivement, des voies aux accotements réduits et au tracé devenant sinueux complexifient la structure urbaine et hypothèquent les évolutions à plus long terme.

■ ***Une évolution moins favorable au Sud***

Les lotissements situés au Sud présentent une situation différente. Au moins pour les premières, ce sont celles qui ont été les plus contraintes par l'existant, expliquant l'existence d'opérations plus repliées sur elles-mêmes, avec le cas extrême du clos de le Brane qui est un lotissement en impasse.

L'élément d'organisation le plus frappant est cependant que ces lotissements ont été conçus pour tourner le dos à la route d'entrée dans le bourg. Les lots sont en effet desservis par une voie interne et les maisons présentent leurs arrières à la pénétrante dans le village. Cette situation génère un décalage entre la réalité des limites urbaines et la perception que peut en avoir l'automobiliste de passage. Ce parti d'aménagement, retenu lors de la première opération au début des années 70, a été répété au niveau du lotissement communal qui s'est rempli dans les années 90. En outre, ce dernier a été conçu comme un tout fini, ne prévoyant aucune possibilité d'extension de l'urbanisation plus au Sud. Ce secteur, dont le résultat trahit une réflexion plus axée sur l'unité foncière que sur la structuration d'ensemble du village, est un élément de diagnostic à prendre en considération dans la définition des principes du développement à venir.

■ ***Une nouvelle identité urbaine***

Les lotissements ont importé l'image banalisée de cette forme contemporaine d'urbanisation. Elle marque une rupture radicale avec l'identité du noyau villageois originel.

Ce constat, totalement généralisé, est cependant bien perceptible à Sainte-Eulalie. Cela est dû au fait que les lotissements participent de manière importante au paysage de la traversée, situation qui aurait mérité une réflexion d'ensemble sur le traitement des abords de la voie.

■ ***Des évolutions récentes à contrôler***

L'essor urbanistique qu'a connu la commune depuis la fin des années 90 s'est accompagné d'évolutions nouvelles qui méritent d'être prises en compte dans le projet de développement futur.

Le premier est lié à l'organisation générale des opérations. Alors que, par le passé, le découpage des lots permettait à la plupart des maisons de présenter leur façade principale vers l'espace public, condition importante à la qualité du paysage urbain, de plus en plus de constructions sont amenées à présenter un côté, situation qui accentue l'ignorance du rôle de chaque élément bâti dans la composition d'ensemble et la qualité de l'urbanisation. L'une des raisons de cette situation est liée à

des largeurs trop réduites de la limite de parcelle sur l'alignement et à un principe généralisé d'absence de mitoyenneté.

Le second est l'apparition de constructions minimalistes. Elles constituent l'une des traductions de l'évolution socio-économique d'une commune accueillant une nouvelle population migrant de lieux urbains au niveau desquels l'accès au logement devient difficile.

e. Les activités

Le lotissement artisanal installé au nord du village a permis l'accueil d'entreprises, évolution favorable à l'économie de la commune. Cette localisation est cependant un inconvénient très sensible à la qualité du paysage urbain, au niveau d'un de ses points de repères forts, son entrée nord.

Le problème de sa contiguïté avec l'habitat a en outre été déjà posé.

Cependant, seul secteur en continuité d'urbanisation tel que l'exige l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, ce n'est qu'à son niveau que peut être raisonnablement envisagé une extension de la zone d'accueil d'entreprises si telle est la volonté de la municipalité. Dans ce contexte, le développement de la zone d'activités économiques doit être analysée globalement, en tenant compte de sa situation en entrée de bourg, de la proximité de zones résidentielles et des conditions de desserte, communes aux deux fonctions.

Durant l'étude du PLU, une extension de la zone a été aménagée au niveau des terrains classés en zone d'activités dans le POS. Elle a été conçue en fonction des enjeux définis dans le cadre de l'établissement du nouveau document d'urbanisme, en particulier en réservant une bande à traiter paysagèrement en façade de départementale et en prévoyant une voie structurante susceptible de se poursuivre pour desservir un secteur plus vaste.

2. Les entrées de village

Tout en étant lisibles par la simple transition entre espaces forestiers et parcelles bâties, aucune des entrées dans le village n'est réellement bien marquée. Côté sud, malgré l'existence du carrefour entre la rue des Naous et la RD 87, point qui pourrait signaler de manière nette l'entrée dans le village, l'orientation du bâti au-delà n'a pas conduit à confirmer cette situation. L'entrée se trouve ainsi décalée, au carrefour de la RD 652. Ce n'est qu'à partir de là que les automobilistes ralentissent.

Au nord, la grande ligne droite n'est pas un atout pour parvenir à matérialiser naturellement, sans aménagements importants, une entrée de bourg. Elle est actuellement marquée par les arrières de la zone artisanale, position avancée de l'urbanisation sur le côté ouest. Au-delà, malgré la densification de l'habitat qui ne peut faire douter de la nature urbaine du lieu, la traversée se fait en général à vive allure, jusqu'au carrefour devant l'église.

Tracé de la route, mode d'urbanisation et absence d'aménagements spécifiques conduisent ainsi à avoir des entrées peu efficaces et engendrent des questions de sécurité de la traversée villageoise.

3. Espaces publics et trame végétale dans les espaces urbanisés

De taille demeurant réduite, le bourg de Sainte-Eulalie s'inscrit dans un environnement forestier très marqué assurant une présence végétale importante.

Au sein de l'espace urbanisé, la place faite aux espaces libres, composante de plus en plus importante à la qualité du cadre de vie dans une zone résidentielle en expansion, est cependant contrastée.

L'espace public central est très marquant. Il compose un paysage identitaire de type rural : espace de prairie, bordure de platanes en sont les éléments principaux. Il apparaît cependant comme un lieu partiellement vécu, coupé par la traversée du bourg qui s'impose malgré l'étendue du site.

Au sein du tissu urbain, d'autres espaces participent à véhiculer cette image rurale, intéressante, mais parfois en décalage avec les espaces construits environnants : espaces enherbés plus ou moins densément plantés d'arbres d'essences locales. Elle est ensuite présente au niveau de terrains privés non utilisés et surtout au niveau des vastes espaces des propriétés bourgeoises.

La limite avec une image, beaucoup moins qualitative, de friche, de lieu délaissé, est cependant ténue. Quelques terrains privés broussailleux ainsi que des espaces publics non traités participent négativement à la composition du paysage urbain.

Pour les seconds, cet inconvénient se double parfois d'une absence de véritable rôle dans la structure du quartier dans lequel ils ont été maintenus. En outre, ils tendent à disparaître au niveau des opérations les plus récentes, laissant aux jardins privatifs, de composition et de qualité variables, le rôle de verdir l'espace construit.

Dans le projet de développement du village, confirmant progressivement sa fonction résidentielle, la question de la place et du traitement des espaces libres devra être traitée. Il s'agit de rechercher une cohérence d'image qui a tendance à se perdre par juxtaposition de paysages urbains différents et d'œuvrer pour maintenir la qualité d'un cadre de vie identitaire.

4. Les déplacements urbains

a. La circulation automobile

La question des déplacements automobiles est relativement simple. Elle se situe à deux échelles :

- Le trafic de transit et de desserte du village se concentre sur la traversée nord-sud par les RD 87 et 652. Il pose des questions de sécurité.
- Le reste de la voirie est utilisé pour les déplacements internes au village. Recoupant les observations faites au niveau de la structure urbaine, le maillage est satisfaisant au nord du bourg, moins efficace au sud.

b. Le stationnement

Les deux principaux lieux susceptibles de nécessiter un regroupement de stationnement sont le centre, rassemblant la plupart des équipements publics, et le stade.

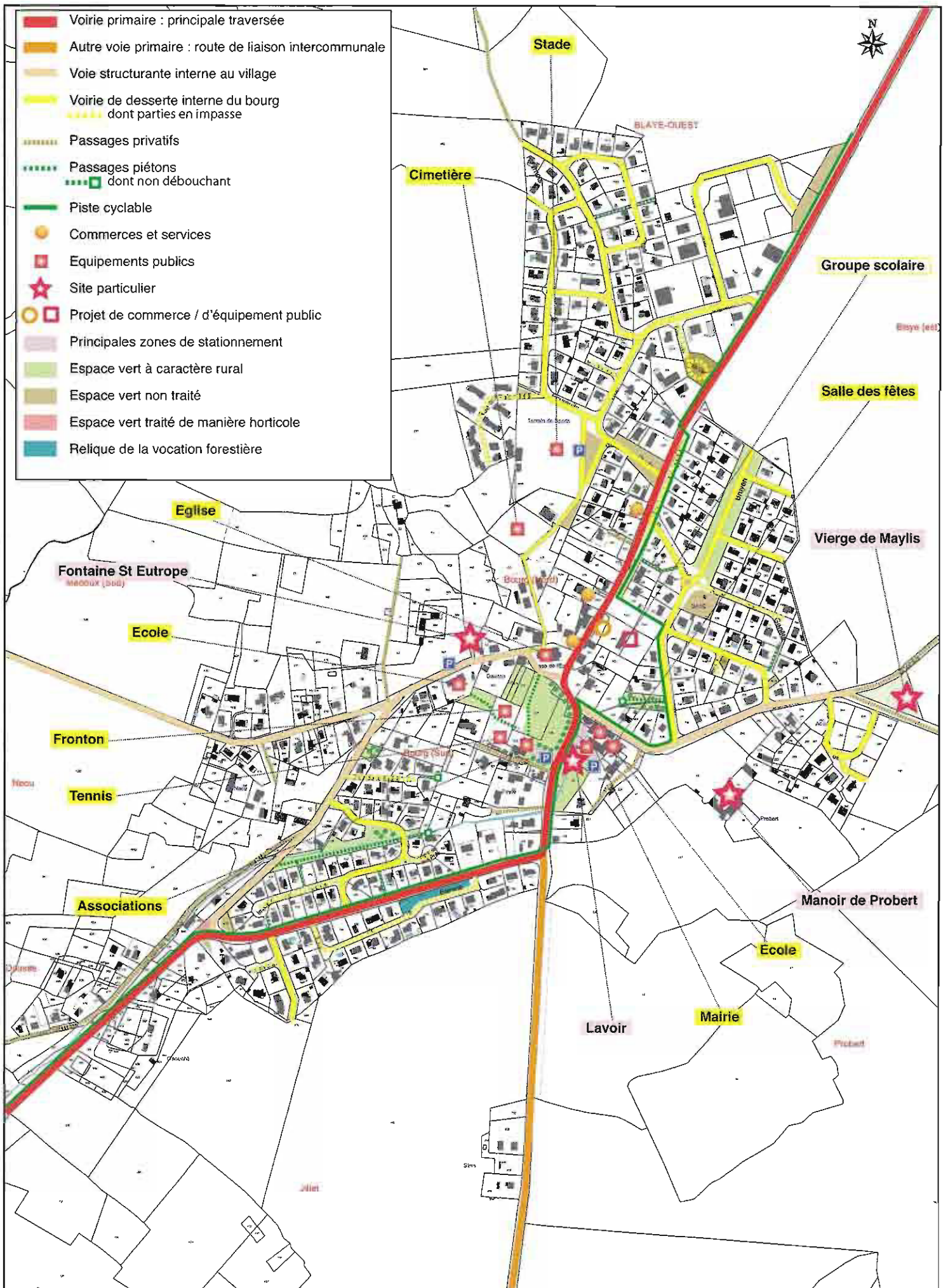
Au niveau du premier, les aires existantes semblent suffisantes pour le fonctionnement villageois quotidien.

c. Les itinéraires cyclables et les voies piétonnes

Élément d'autant plus marquant qu'il est de création récente, le tronçon communal de la piste cyclable du littoral a été aménagé. Dans le fonctionnement villageois, elle permet de lier le village à son pôle touristique, le lac, de permettre aux habitants de quartiers importants (notamment les quartiers nord) de rejoindre le village et, dans le bourg, de sécuriser les déplacements nord / sud, entre les zones d'habitat et les pôles centraux.

Au sein de la structure bâtie, les possibilités de se déplacer en évitant les voies ouvertes à la circulation automobile ne sont pas absentes. Cependant, en dehors des cheminements, aisés, au sein de l'espace public central, le maillage et l'efficacité des parcours est largement perfectible.

- Voirie primaire : principale traversée
- Autre voie primaire : route de liaison intercommunale
- Voie structurante interne au village
- Voirie de desserte interne du bourg
- dont parties en impasse
- Passages privés
- Passages piétons
- dont non débouchant
- Piste cyclable
- Commerces et services
- Equipements publics
- Site particulier
- Projet de commerce / d'équipement public
- Principales zones de stationnement
- Espace vert à caractère rural
- Espace vert non traité
- Espace vert traité de manière horticole
- Relique de la vocation forestière



Les premières opérations de lotissements avaient intégré le souci de création de passages publics. Ils ne se sont cependant pas inscrits dans une réflexion d'ensemble de liaisonnement des différentes parties du bourg et, limités à l'organisation de l'opération, certains de ces passages, coincés entre deux clôtures, ne débouchent sur rien.

D'autres constituent des amorces intéressantes de cheminement au sein d'espaces verts. C'est le cas en deux endroits, le long du ruisseau du bourg. Mais, alors qu'ils permettraient de relier de manière intéressante le centre du village, ils viennent buter sur des propriétés privées.

Dans un village en cours de développement périurbain, tous les éléments permettant de maintenir le lien social entre des habitants initialement peu attachés au village sont importants. Les possibilités de déplacement à pied et à vélos, sur des itinéraires agréables et sécurisés, participent à ce souci qu'il semble intéressant d'intégrer dans la réflexion du développement futur de Sainte-Eulalie, en complément de la nouvelle piste cyclable.

B. L'habitat en dehors du bâti aggloméré

1. Une forme prédominante : le quartier

En Aquitaine en général et dans la partie forestière du département en particulier, le bâti rural se caractérise par son éparpillement. Depuis des temps immémoriaux, les exploitations ont en effet été installées au sein des terres cultivées. Dans les Landes, le système agro-pastoral est à l'origine de cette répartition. Sa transformation en système agro-sylvo-pastoral, puis en système agro-sylvicole n'a pas modifié ce mode de vie. Les paysans, propriétaires, fermiers ou, souvent, métayers, habitaient au sein des terres (champ et forêt tant que la résine a été exploitée) sur lesquelles ils travaillaient.

Dans la partie forestière du département, cette organisation sociale a donné naissance à l'airial, forme bâtie originale et identitaire, se présentant sous l'apparence d'une ferme à cour ouverte comportant plusieurs bâtiments (la maison d'habitation, le four à pain, le puits, la grange, la charretterie, le poulailler, la bergerie) autour d'une pelouse plus ou moins vaste, non clôturée et plantée de chênes. D'un schéma habituel à une unité d'exploitation, l'airial a pu évoluer vers la formation d'un véritable quartier multipliant par autant que d'habitations les bâtiments annexes.

Traditionnellement, l'airial était installé au niveau des terrains naturellement drainés et était donc absent des zones de landes humides, où seuls étaient bâtis des parcs à moutons, ainsi que des espaces dunaires à la fois peu fertiles et demeurées longtemps mobiles.

Le Pays de Born est l'un des secteurs du département qui illustre cette organisation typique de la ruralité d'antan.

Les possibilités limitées d'investir le territoire, en raison de la vaste étendue du domaine dunaire, à l'Ouest, et de l'existence d'un secteur de landes humides, à l'Est, expliquent sans doute qu'à Sainte-Eulalie le quartier soit plus fréquent que le lieu-dit isolé. Les anciennes fermes étaient en effet souvent plus ou moins regroupées au sein d'espaces cultivés, créant de vastes clairières au sein de la forêt :

- Au nord, avec un ensemble formé par Montgaillard, Laffont, Fallot, Damat, Pelouche ;
- Au sud, avec une succession de lieux habités assez rapprochés : Mauras, Bellevue, Matot, Labadan, Pirouille, La Guirosse ...

Bien que certains lieux-dits ne soient pas dépourvus de caractère (Damat, Bounéou ...), il résulte de cette particularité un intérêt patrimonial moindre comparativement à d'autres communes forestières.

2. Évolution contemporaine

Cette impression est influencée par le fait que nombre de ces quartiers mélangent différentes périodes de constructions. Depuis longtemps déjà, les abords de la RD 652 ont constitué un lieu propice à de nouvelles installations, sans que le lien avec une origine rurale ne puisse être directement établi. C'est le cas par exemple à Montgaillard ou à Bellevue.

La période la plus récente a contribué à accentuer ce phénomène. Matérialisant ce qui peut être considéré comme une réalité géographique, le plan d'occupation des sols avait retenu en zone NB un grand nombre des lieux-dits. Il comportait ainsi pas moins de 17 zones NB, incluant la grande majorité du bâti existant et couvrant localement d'importants secteurs pour raccrocher entre eux les lieux-dits. Finalement, seuls les lieux-dits vraiment isolés, comme, par exemple, Jalousie, Curran, Souleyraou ou les Vignes, n'étaient pas en zone constructible.

Durant la période de reprise de vitalité démographique, ces zones constructibles ont permis l'ajout progressif de nouvelles habitations à la faveur d'opportunités foncières. Principalement orientées vers

la résidence, ces réalisations ont pu mêler des vocations plus spécifiques. C'est le cas au niveau de Montgaillard où une activité jouxte des habitations, ou à Mauras où un hôtel-restaurant avait été construit au sein du quartier.

Ensuite, avec l'augmentation brusque de la pression immobilière, les nouvelles réalisations se sont multipliées, construisant des zones résidentielles épaissies mais globalement peu structurées en raison du mode de découpage parcellaire qui prévaut dans ce type de zone : des libérations juxtaposées de deux à quatre terrains constructibles par unités foncières illustrent en effet les limites de ce type de zone pour orienter l'aménagement d'ensemble du territoire lorsque le rythme de la construction s'accélère. La connaissance des limites imposées pour ce type de développement par la loi SRU, qui plus est dans une commune littorale, a sans doute conduit à accélérer le processus de remplissage des zones constructibles du POS.

Pour l'avenir, la question de cette forme bâtie est incontournable. Tout d'abord si l'on considère la cohérence et la qualité de l'aménagement du territoire. Lorsque la pression foncière augmente, ces zones concentrent en effet toutes les défaillances de l'urbanisation non contrôlée, non guidée par un projet. Ensuite, si l'on se replace dans le contexte réglementaire de la loi SRU, l'une des modifications majeures introduites par cette loi est la suppression des zones NB dites de quartier pour *"supprimer l'urbanisation inorganisée de secteurs naturels"*¹³ qu'elles permettaient. Enfin si l'on applique les restrictions de la loi Littoral dans l'acception de la continuité d'urbanisation inscrite dans l'article L.146-4 et renforcée par la jurisprudence administrative.

À Sainte-Eulalie, la question est aiguë au regard du nombre des zones constructibles du POS, des habitudes prises et de l'évolution récente.

Le PLU doit ainsi trancher ce que n'a pas fait (et n'avait d'ailleurs pas initialement à faire au regard de la réglementation précédente et des évolutions socio-économiques passées ...) le POS. À ce niveau, le cas du quartier de Mauras, qui, dans le POS, mêlait une zone NB (zone dite de quartier au niveau de laquelle les opérations d'ensemble sont interdites) et une zone III NA (zone d'urbanisation future devant se réaliser obligatoirement sous forme d'opération d'ensemble), est symptomatique de l'hésitation passée qui ne peut constituer la base du projet à venir.

3. Les occupations du sol spécifiques

Si le bâti en dehors du village est avant tout constitué d'habitations, des vocations spécifiques rappellent la situation de la commune dans une région touristique, ainsi que le potentiel intrinsèque de la commune en la matière.

a. Les bords du lac

Les rives accessibles de l'étang de Parentis-Biscarrosse ont été aménagées pour la création d'une plage et d'un port de plaisance. Sous cette dénomination se cache un aménagement demeurant rustique de bassins en terre, sans ouvrages lourds, bordés de garages à bateaux et comprenant quelques pontons où sont amarrés petits hors-bords et voiliers.

Au niveau de la plage, la conservation de bosquets d'arbres et la présence de constructions en bois élevées selon un mode traditionnel assurent une intégration paysagère satisfaisante du lieu qui occupe un linéaire d'environ 400 mètres sur les berges du lac.

¹³ Extrait de "Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, des nouveaux outils pour les collectivités locales" – Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement - 2001

b. Les campings

Plusieurs campings sont installés sur la commune. Les principaux sont le camping municipal, aux abords du lac, le camping les Bruyères, au quartier Laffont, et le camping du Domaine de Labadan, au niveau du quartier du même nom. S'y ajoute un petit aménagement au sud de Montgaillard.

Grâce à leur éloignement de l'axe de traversée de la commune et au couvert végétal, ces aménagements sont bien intégrés dans leur environnement forestier.

Conséquence de ces équipements, s'y ajoute, au sud de Montgaillard et au lieu-dit l'Usine, une activité de gardiennage de caravanes, vocation qui, par nature, est d'insertion plus délicate.

c. La déchetterie de Piche

À l'est de la commune, le site de Piche est occupé par une décharge contrôlée comportant d'une déchetterie gérée par le SIVOM du Born.

C. Le patrimoine archéologique

Dans le cadre du dossier des informations portées à la connaissance par le préfet à la commune, le service régional de l'archéologie a attiré l'attention sur le recensement de quatre sites dont trois sont repérés cartographiquement.

Conformément au décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et à l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir, de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans les zones sensibles dont la liste suit :

- Damat : vestiges d'occupation pré ou protohistorique
- Tuc de Castets- Guirosse : mottes castrales féodales
- Pourjau : vestiges de l'ancienne église paroissiale médiévale (aujourd'hui enfouie sous la dune) et d'un établissement antique (mosaïque)
- Passage d'une voie romaine (?)

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionné par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (article 257 du code pénal, loi du 15 juillet 1980), le service régional de l'archéologie devra impérativement être prévenu, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941.

D. Les sensibilités recensées

Au regard de sa constitution et de son évolution récente, les enjeux de l'urbanisation apparaissent clairement à l'issue de l'analyse.

Au niveau du bourg, il s'agit d'être en mesure de poursuivre un développement structuré tout en veillant à une meilleure connexion interne des différents secteurs et en recherchant les moyens de promouvoir une qualité du paysage urbain : rôle et traitement des espaces publics, typologie et orientation du bâti. Ces orientations pourront s'accompagner de la recherche d'une identité d'ensemble plus en phase avec la réalité contemporaine du village.

Hors du bourg, c'est-à-dire hors de la seule entité urbaine, le projet doit intégrer les orientations fortes de la loi SRU qui a supprimé les zones NB.

V. Les paysages

La description du paysage suppose de pouvoir accéder à ses éléments constitutifs. Bien que, par analogie avec les espaces comparables de communes proches, il soit possible d'imaginer les paysages littoraux et dunaires de Sainte-Eulalie, la barrière physique du terrain militaire tronque le paysage communal. L'approche paysagère présente alors la particularité de n'être que partielle.

A. Composition du paysage communal

1. Le paysage forestier

À l'image des communes de l'intérieur de la partie forestière du département, le paysage communal n'est ainsi constitué que d'une seule grande unité : le paysage forestier, industriel et monotone, qui s'étend sur le plateau.

Seuls un petit secteur situé au sud-ouest du bourg et un autre à l'ouest du quartier Laffont laissent deviner le paysage beaucoup plus varié offert au niveau des dunes boisées. Le relief y demeure cependant modeste.

Les principales variations sont ainsi dues aux trouées créées par les zones habitées, au niveau du bourg ou des quartiers. Dans cet environnement général fermé, les lieux de vie véhiculent en effet une image affirmée de clairière, impression exacerbée par les reliques de terres agricoles qui accompagnent le bâti.

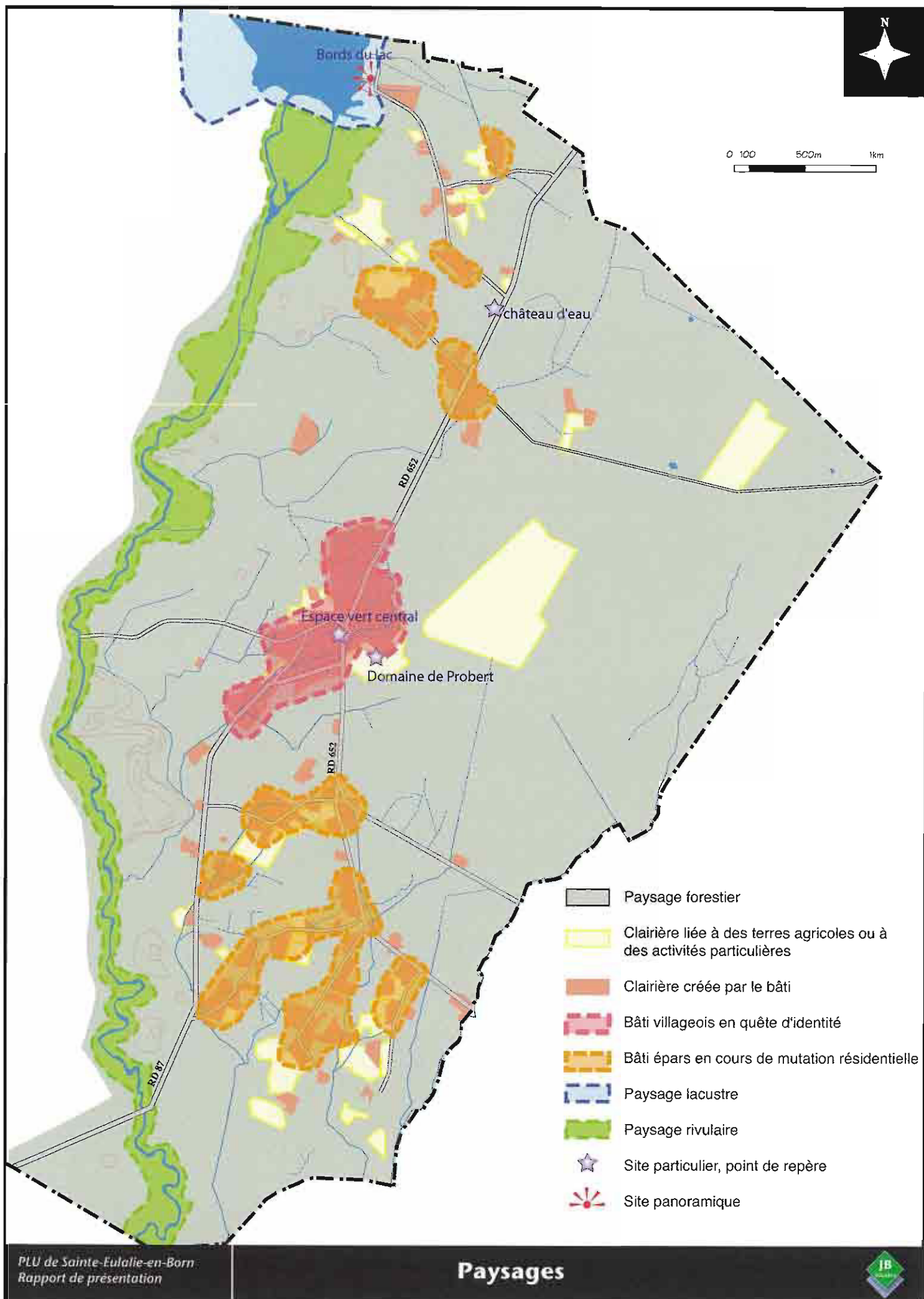
La période contemporaine a cependant fait apparaître, ponctuellement au niveau de zones d'extension de quartiers, une nouvelle identité, celle de la forêt « habitée ». En effet, alors que traditionnellement on n'habitait pas sous le couvert des pins maritimes, l'extension de l'urbanisation a conduit à insérer du bâti dans des portions de forêt dont une partie du boisement est, au moins temporairement, conservé. À l'origine issu des stations balnéaires, ce paysage a eu tendance à se généraliser aux secteurs urbanisés sur des terrains forestiers. Englobé dans des espaces publics, il peut s'agir d'un moyen efficace et identitaire d'intégration de l'habitat. Réservé aux jardins privés, ce qui est le cas à Sainte-Eulalie, il s'agit d'un paysage transitoire qui n'est susceptible de se maintenir durablement qu'au niveau de très grands jardins.

2. Le paysage lacustre

Tant par sa nature que par les perspectives qu'il offre, le paysage lacustre permis par l'accès à la rive de l'étang de Parentis-Biscarrosse tranche dans le paysage général, fermé, du territoire communal. Étendue aquatique, bordures de feuillus, panorama sur les dunes boisées en arrière plan, constituent les éléments constitutifs d'un site remarquable.

3. Les paysages rivulaires

Il se poursuit vers le Sud par les paysages rivulaires, moins accessibles et plus intimes. Ouverts au niveau des zones de landes marécageuses, ils se referment progressivement sur le cours du courant de Sainte-Eulalie. À ce niveau, l'étroite bordure de feuillus constitue un écrin, une voûte végétale au cours d'eau. Le long de ce cours, la présence des pêcheries constitue un élément pittoresque d'une pratique ancienne en liaison avec le milieu naturel.



4. Le paysage urbain

Dans ces ensembles naturels très marqués, le paysage urbain, ou plus généralement le paysage bâti, offre les ambiances variées décrites au niveau de l'analyse de l'urbanisation et du cadre de vie. En l'absence d'identité forte, ce sont avant tout des éléments particuliers qui attirent l'attention. Au niveau du bourg, l'espace vert central et deux propriétés bourgeoises sont les sites les plus intéressants. À une échelle moindre et plus confidentielle, la fontaine Saint-Eutrope, la Vierge de Maylis, mais aussi la ruelle reliant l'église au cimetière, sont des éléments qui ponctuent d'originalité un paysage villageois en quête d'image. Ils sont cependant concurrencés par des aspects plus défavorables et plus immédiatement perceptibles du paysage construit, notamment au niveau des entrées principales marquées par les arrières des lotissements pour l'une et par ceux d'une zone artisanale pour l'autre.

Dans les écarts, le château d'eau constitue un point de repère fort dans la traversée par la RD 652. Placé à ses abords, il signale involontairement le carrefour de la route qui mène au lac. Ce qui marque désormais de manière évidente le paysage construit en dehors du bourg est la confirmation de la mutation paysagère d'un grand nombre de quartiers. Leur ruralité originelle (intégration des constructions – habitations et dépendances – au sein d'espaces ouverts, absence de cloisonnement) a été remplacé par un aspect résidentiel issu des modes d'agencement communs aux lotissements (isolement vis-à-vis de l'environnement, cloisonnement des parcelles, apparition de clôtures maçonnées, plantations ornementales).



Paysages villageois



- 1 Le vaste espace libre central est un élément identitaire fort de la traversée villageoise.
- 2 Il connote fortement son identité d'une image rurale, retrouvée au niveau de la ruelle qui relie l'église au cimetière ...
- 3 ... de l'environnement qualitatif de la propriété du manoir de Probert...
- 4 ... ou de sites plus intimes comme la fontaine Saint-Eutrope.
- 5 Le cœur historique du village se remarque à un bâti plus dense aux alentours du carrefour ...
- 6 ... marqué par la présence de l'église.
- 7 Les extensions contemporaines se sont faites par des opérations d'ensemble structurées.
- 8 À leur niveau une identité rurale peut se retrouver au niveau d'espaces libres ...
- 9 ... qui ne sont cependant pas toujours traités.
- 10 Les opérations les plus récentes montrent des tendances peu favorables à la qualité du paysage urbain liées à l'orientation des maisons...
- 11 ... ou à leur minimalisme.
- 12 Le bourg est fortement marqué par la traversée nord-sud qui conserve un caractère très routier.
- 13 La lisibilité de l'identité urbaine du lieu n'est pas aidée par certains choix urbanistiques peu pertinents comme les arrières de la zone artisanale...
- 14 ou l'orientation des lotissements.
- 15 L'entrée sud participe ainsi mal à la sécurisation de la traversée.



Paysages hors du bourg



- 1 La forêt est la composante essentielle du territoire communal.
- 2 Dans ce contexte de grande uniformité, la découverte du paysage lacustre est d'autant plus remarquable.
- 3 Avec la suppression de l'accès à la façade océanique, le petit port de plaisance ...
- 4 ... ou les campings rappellent que, grâce au lac, la commune possède un petit potentiel touristique.
- 5 Le château d'eau constitue un improbable point de repère à l'accès aux berges de l'étang.
- 6 Le milieu aquatique est cependant avant tout un espace naturel à préserver. Il se poursuit par les marais bordant les berges du courant ...
- 7 ... qui sont remplacés à l'aval par une forêt-galerie de feuillus.
- 8 les milieux humides se retrouvent au niveau des petits vestiges de lagunes de la partie orientale de la commune.
- 9 Le bâti traditionnel des Landes forestières était isolé et très identitaire.
- 10 À Sainte-Eulalie cependant, le quartier rural, entouré de terres agricoles et grossissant par adjonction progressive de nouvelles habitations, était la règle en raison des limites d'extension de l'habitat imposées par le cadre naturel.
- 11 L'intérêt grandissant du territoire conduit désormais à une accélération du rythme de la construction dans ces écarts.
- 12 Nombre d'entre eux ont perdu leur identité rurale pour une identité résidentielle au niveau de laquelle le couvert forestier n'est en général qu'une illusion provisoire d'intégration dans l'environnement naturel

B. Les sensibilités paysagères

Dans la mesure où les paysages naturels les plus remarquables sont concernés par les nécessités de protection au titre des espaces naturels au travers de l'application de la loi Littoral, la réflexion paysagère à conduire dans le document d'urbanisme semble avant tout devoir être guidée par un souci de recherche identitaire au niveau des espaces construits, sujet d'ores et déjà identifié à l'issue de l'analyse de l'urbanisation et du cadre de vie.

Le plan local d'urbanisme

Le projet et sa traduction réglementaire

I. La problématique posée à l'issue du diagnostic

À l'issue du bilan du diagnostic de la situation communale, la problématique de ce territoire, à laquelle le projet futur devra s'attacher à répondre, est :

- Anticiper le développement prévisible du bourg dans un schéma d'organisation d'ensemble tenant compte des questions de structuration, de qualité urbaine et du cadre de vie, de liaisons avec les lieux centraux du village.
- Accompagner cette réflexion d'une détermination de la place des activités économiques (zones artisanales, tourisme, commerce de proximité) et du logement locatif.
- Parallèlement, définir les moyens à même d'obtenir progressivement une identité villageoise plus homogène au travers du traitement des espaces publics et des zones résidentielles existantes et à créer.
- Poursuivre par ailleurs les démarches nécessaires aux indispensables extensions d'équipements publics, en particulier la station d'épuration.
- Redéfinir les conditions de développement potentiel en dehors du bourg, en intégrant les orientations fortes de la loi SRU en la matière et les limitations imposées par la loi Littoral.
- Confirmer la protection des espaces naturels les plus sensibles en les précisant au regard de l'évolution des mesures de protection (projet de site classé).

II. La traduction du projet

A. Les outils réglementaires : document graphique et règlement

1. Le rôle des outils réglementaires

En réponse à l'exposé de la problématique du territoire issue du diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable (le PADD, pièce n°2 du PLU) vise à apporter les réponses de la municipalité au regard des principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, énoncés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Dans le PLU, ce projet trouve sa traduction réglementaire au travers des documents graphiques et du règlement. Ces pièces constitutives du document d'urbanisme sont établies selon les prescriptions des articles R.123-4 à R.123-12 du code de l'urbanisme. Elles énoncent les règles s'appliquant aux différents modes d'occupation du sol du territoire communal qui peuvent être soumis à autorisation de construire, d'aménager ou de démolir, ou à déclaration.

Dans le cas du PLU de Sainte-Eulalie-en-Born et ainsi que l'article L.123-1 du code de l'urbanisme en prévoit la possibilité à la date d'arrêt du PLU et en impose l'existence lors de l'entrée en vigueur de la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) intervenant durant la période d'instruction du projet de PLU, plan et règlement sont complétés par un document d'orientations d'aménagement pour ce qui concerne les zones de développement de l'urbanisation au niveau du bourg.

2. Le découpage du territoire en zones

Les règles définissant le droit des sols sont distinguées selon quatre grandes catégories de zones. C'est la combinaison de ces zones et des trames qui s'y superposent qui expriment réglementairement le projet communal. Pour l'ensemble du règlement, la commune a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme qui vise à ce que les règles édictées par le PLU s'appliquent à toute parcelle qui fera l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

a. Les zones urbaines : U

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born distingue quatre types de zones urbaines selon leur destination principale :

■ Les zones Uh

Elles sont principalement destinées à l'habitat ainsi qu'aux activités commerciales et de services d'accompagnement de l'habitat. Le PLU distingue deux secteurs de zone Uh :

- Le secteur Uhb correspond au centre du bourg. Son périmètre correspond aux parties les plus anciennes du village constituées d'un ensemble de bâtiments dont la volumétrie et l'implantation notamment vis-à-vis de l'alignement (existence de constructions à l'alignement ou proches de l'alignement) justifient de conserver un secteur spécifique créé lors de la dernière modification du plan d'occupation des sols en 2009.

- Le secteur Uhc correspond au bâti du bourg situé autour la partie ancienne du centre. S'il comprend quelques constructions anciennes dont les deux maisons de maître situées au sud-est et au nord-ouest de la place centrale, il correspond pour l'essentiel à l'urbanisation pavillonnaire qui s'est développée à partir des années 50. Il est pour l'essentiel déjà urbanisé. Il possède un secteur libre ouvert à l'urbanisation dans la partie occidentale du bourg (côté nord de la rue de l'Océan) qui était déjà classé en zone U dans le plan d'occupation des sols et sur lequel un dossier de demande de permis d'aménager a été établi au moment de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Le tableau qui suit vise à exposer les motifs des règles qui s'appliquent à ces deux secteurs de zone. Pour l'intitulé de chaque article, on se reportera au règlement établi au regard de la classification donnée par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Article	Uhb	Uhc
1	Interdiction des grands types d'occupation des sols peu compatibles avec la vocation principale qui est l'habitat.	
2	Indication des dispositions qui s'appliquent aux sites immeubles, flots et éléments de paysage (aplat jaune sur le plan) identifiés au titre de l'article L.123-1-7°. Il s'agit de porter une attention particulière sur l'évolution du Manoir de Probert, de la maison bourgeoise située au nord-ouest de l'église et de l'espace libre devant la mairie. La mesure concerne les constructions et les espaces libres d'accompagnement. Instauration des dispositions de l'article R.123-10-1 qui permet d'appliquer les règles du PLU à la parcelle et non à l'ensemble du projet.	
3	Disposition générale concernant les caractéristiques des voies afin d'assurer l'adéquation des conditions d'accès avec les occupations des sols futures. Interdiction de sortie individuelle directe en dehors des panneaux d'agglomération sur les RD de 2 ^e catégorie en application du règlement de la voirie routière départementale.	
4	Nécessité de raccordement à l'eau potable. Nécessité de raccordement au réseau d'assainissement ou d'équipement d'installation de traitement individuel et introduction d'une disposition concernant la nécessité de gestion des eaux pluviales au niveau de chaque îlot de propriété. Nécessité de minimiser l'impact visuel des câbles de raccordement électrique et téléphonique.	
5	Sans prescription.	
6	Règle d'implantation à l'alignement ou à 3 mètres minimum de l'alignement en référence au bâti ancien qui compose la partie centrale du bourg. Cette règle a été étudiée précisément dans le cadre du projet d'implantation du nouveau groupe scolaire et des commerces sur la réserve foncière communale le long de l'avenue du Born.	Règle d'implantation à 5 m minimum pour conserver des modalités comparables à celles qui ont été appliquées jusqu'alors au regard des implantations existantes.
7	Règle privilégiant un bâti en ordre semi-continu permettant une densification du centre du village.	Règle privilégiant un bâti en ordre discontinu n'excluant cependant pas des possibilités de mitoyenneté permettant d'envisager une plus grande variété de typologies bâties. Dans les secteurs soumis à risque d'incendie de forêt, instauration de reculs plus importants pour éloigner les constructions de la forêt et permettre l'intervention des engins de lutte.
8	Règle comportant deux possibilités selon la hauteur des bâtiments étudiée à partir du cas concret des prospects du projet de groupe scolaire et généralisé à l'ensemble du secteur de zone.	Règle de 4 mètres minimum destinée à assurer une répartition homogène du bâti au sein des parcelles.
9	Emprise au sol de 50 % destinée à favoriser une densification du centre-bourg. Possibilité d'emprise au sol supérieure pour les commerces et équipements publics destinée à favoriser l'animation du pôle central de la vie de la commune.	Emprise limitée à 30 %, reprenant les dispositions existantes dans le document d'urbanisme antérieur et satisfaisante pour la typologie urbaine à dominante pavillonnaire.

10	Limitation à 2 niveaux, conforme à la typologie bâtie de l'ensemble des habitations de la commune. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics qui peuvent nécessiter des hauteurs spécifiques différentes de celles qui s'appliquent à l'habitat (ex : tribunes, salle polyvalente ...)
11	Règle destinée à orienter vers une simplicité des volumes bâtis, une harmonisation (référence au bâti traditionnel, limitation de la palette de couleurs) et une orientation des constructions en relation avec l'espace public. Dispositions particulières pour les immeubles, îlots et éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1 7° destinées à éviter leur dénaturation. Instauration de nouvelles dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.
12	Règles visant à distinguer les obligations des constructeurs en matière de stationnement en fonction de la nature des constructions, le seuil de 200 m ² de SHON pour les habitations distinguant les constructions susceptibles de comporter plus d'un logement (au-delà de 200 m ²) de celles qui sont pour la plupart individuelles (en deçà de 200 m ²).
13	Règles visant à développer les espaces verts au niveau des espaces communs et à orienter le traitement des espaces privatifs vers une harmonisation d'ensemble. Dispositions particulières pour les immeubles, îlots et éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1 7° destinées à assurer la conservation des espaces libres d'accompagnement des constructions. Instauration de dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.
14	Sans prescription.

■ La zone Ue

Elle concerne la zone d'activités artisanales et industrielles aménagée à l'entrée nord du bourg. Elle correspond à l'ancienne zone UI du POS à laquelle a été ajoutée la zone II NA qui a été récemment équipée. Sa délimitation concerne donc la ZAE existante. Certaines dispositions réglementaires se réfèrent au document d'orientations d'aménagement, afin de conserver le principe de traitement paysager des abords de la RD 652 conçu pour être appliqué à toutes les nouvelles extensions de l'urbanisation en entrée nord du bourg.

Article	Ue
1	Interdiction des occupations des sols non compatibles avec le caractère commercial, artisanal et industriel de la zone
2	Limitation des possibilités d'aménagement de locaux d'habitation afin d'éviter à l'avenir les risques de problèmes de voisinage. Indication de l'instauration des dispositions de l'article R.123-10-1 qui permet d'appliquer les règles du PLU à la parcelle et non à l'ensemble du projet.
3	Disposition générale concernant les caractéristiques des voies afin d'assurer l'adéquation des conditions d'accès avec la desserte d'une zone d'activités économiques. Interdiction de sortie individuelle directe en dehors des panneaux d'agglomération sur la RD 652 en application du règlement de la voirie routière départementale.
4	Nécessité de raccordement à l'eau potable, pour les constructions qui le nécessitent. Condition du raccordement au réseau d'assainissement à la compatibilité des effluents produits. Nécessité de prise en compte de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.
5	Sans prescription.
6	Recul minimal de 10 mètres qui correspond à l'implantation de la plupart des bâtiments existants.
7	Recul minimal de 3 mètres destiné à éviter les mitoyennetés difficiles à gérer dans une zone à dominante artisanale. Dans les secteurs soumis à risque d'incendie de forêt, instauration de reculs plus importants pour éloigner les constructions de la forêt et permettre l'intervention des engins de lutte.
8	En l'absence de nouvel objectif urbanistique, conservation de la règle existante dans le document d'urbanisme antérieur.
9	Conservation de la règle existante dans le document d'urbanisme antérieur à savoir une emprise au sol de 50 %, assurant des possibilités d'évolution des activités existantes.
10	Sans prescription.
11	Règles élémentaires destinées à limiter l'impact des constructions sur le paysage en entrée de bourg.
12	Disposition visant à adapter le nombre de places de stationnement en fonction de la nature des entreprises.

13	Règle visant à inciter les constructeurs à planter les espaces libres et les aires de stationnement, à masquer les dépôts inesthétiques.
14	Sans prescription.

■ La zone Us

Ces zones sont destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Bien que certaines de ces constructions ou installations puissent trouver leur place dans la zone Uh (cas du stade par exemple), la zone Us signale l'existence d'équipements particuliers maintenus dans des lieux définis pour lesquelles les règles générales d'occupation des sols peuvent s'avérer inadaptées aux constructions et installations. C'est le cas du site de la décharge contrôlée de Piche (le secteur Usd), de la station d'épuration (le secteur Usp au sud-ouest du bourg) et de la zone aménagée des bords du lac (le secteur Usl). Pour cette dernière, il s'agit d'assurer la possibilité d'entretenir et de réaménager les installations existantes (plage, bâtiments d'accueil, bassins et garages à bateaux) tout en assurant leur insertion dans le paysage sensible des bords du lac dont la protection au titre des sites classés est programmée. Il correspond à la zone UH du plan d'occupation des sols. Son périmètre a cependant été adapté avec une légère réduction de sa largeur au sud et une suppression de l'extension possible au nord (calage de la limite de zone Usl à l'emprise de la zone aménagée marquée par la piste forestière, alors que la zone UH remontait jusqu'à la limite communale, 120 mètres plus loin).

Dans le détail, il peut être noté que la parcelle 344 qui jouxte le bassin méridional du petit port lacustre bordé par ces garages à bateaux, classé en zone UH du plan d'occupation des sols, est conservé en zone Usl du plan local d'urbanisme. A son niveau le projet potentiel serait de profiter de la configuration du terrain pour aménager une anse naturelle pouvant accueillir des petits bateaux en limitant les incidences sur le milieu naturel.

Au stade de la réflexion, deux hypothèses sont envisageables, en concertation avec le syndicat mixte Géolandes :

- Une démarche de type "plan-plage" dans le cadre de la réflexion globale animée par le GIP Littoral dont le Schéma régional a mis en avant la typologie spécifique des plans-plages lacustres ;
- Une intégration de thématique "augmentation de la capacité d'accueil portuaire" dont les axes de réflexion du Schéma Directeur des Espaces Portuaires (ou Plan Ports) qui devrait prochainement démarrer sous maîtrise d'ouvrage de la communauté de Communes des Grands Lacs avec la commune de la Teste et la Communauté de Communes des Lacs Médocains, en bénéficiant d'une animation par le GIP Littoral.

Quelle que soit la démarche finalement retenue, l'objectif demeure de favoriser l'insertion des aménagements dans le milieu naturel des bords du lac, sans affecter le site Natura 2000 et en se conformant naturellement aux mesures de préservation (projet de site classé).

Article	Us (Usd, Usp et Usl)
1	Interdiction des occupations des sols non compatibles avec la vocation de la zone et des deux secteurs de zone.
2	Limitation des constructions et installations dans le secteur Usl à celles qui sont nécessaires aux activités de bord du lac : accueil du public pour la plage, stationnement des bateaux pour le port.
3	Disposition générale concernant les caractéristiques des voies afin d'assurer l'adéquation des conditions d'accès avec les occupations des sols futures.
4	Nécessité de raccordement à l'eau potable pour les constructions qui le nécessitent.

	Nécessité d'installation de traitement des eaux usées. Nécessité de minimiser l'impact visuel des câbles de raccordement électrique et téléphonique.
5	Sans prescription.
6	Recul minimal de 5 mètres, compatible avec les installations concernées.
7	Recul minimal de 3 mètres, compatible avec les installations concernées et évitant les implantations sur limite séparatives non souhaitables vis-à-vis des propriétaires riveraines pour ce type de vocation.
8	Utilisation d'une disposition réglementaire commune (4 mètres minimum) assurant une distance suffisante entre les constructions.
9	Sans prescription.
10	Limitation de la hauteur des constructions en secteur Usl afin de réduire leur impact visuel sur le paysage des rives de l'étang.
11	En secteur Usl, dispositions visant à conserver une typologie bâtie se référant aux granges traditionnelles afin de conserver une identité naturelle au site.
12	Règle visant à définir les conditions de stationnement en fonction de la nature des projets.
13	Règle visant à inscrire les projets dans une démarche qualitative commune à l'ensemble du bourg, en particulier en prévoyant la plantation des espaces libres d'accompagnement des équipements. Disposition particulière en secteur Usl afin de limiter les plantations aux arbres d'essences locales caractéristiques des berges du lac.
14	Sans prescription.

■ La zone Ut

La zone Ut correspond aux installations à vocation d'hébergement touristique. Dans le cas du PLU de Sainte-Eulalie-en-Born, elle concerne les différents campings répartis sur le territoire. Le périmètre de la zone Ut est strictement limité à l'emprise des installations existantes, aucune d'entre elles n'étant située en continuité du village et ne pouvant dès lors plus faire l'objet d'extension, en application de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme.

Le camping municipal et l'espace qui lui fait face comportant l'aire de camping-car, le terrain utilisé pour l'accueil des colonies et camps de toile et l'aire de regroupement des vacanciers en cas d'incident climatique (comme cela a pu être nécessaire lors du fort orage survenu le 15 juillet 2003) font l'objet d'un secteur particulier, le secteur Utl, en raison de leur situation aux abords des berges de l'étang qui justifie d'ailleurs qu'il soit prévu a priori d'intégrer ces installations dans le futur site classé.

Article	Ut
1	Interdiction des occupations des sols non compatibles avec la vocation de la zone
2	Article R.123-10-1.
3	Disposition générale concernant les caractéristiques des voies afin d'assurer l'adéquation des conditions d'accès avec les occupations des sols futures.
4	Nécessité de raccordement à l'eau potable. Nécessité de raccordement au réseau ou d'équipement d'installation de traitement individuel. Nécessité de minimiser l'impact visuel des câbles de raccordement électrique et téléphonique.
5	Sans prescription.
6	Conservation d'un recul de 5 mètres par rapport aux autres voies, règle existante au moment de la délivrance des autorisations d'exploiter les installations existantes. Recul porté à 10 mètres pour les hôtels afin de minimiser leur impact sur le paysage.
7	Recul de 2 mètres afin de conserver les dispositions qui se sont appliquées à l'aménagement de certaines installations existantes. Recul cependant porté à 12 mètres dans les secteurs soumis au risque incendie de forêt afin de limiter le risque de propagation d'un feu de forêt, disposition qui s'ajoute aux mesures propres à ce type d'occupation des sols dans le cadre de leur permis d'aménager.
8	Recul minimal de 2 mètres compatible avec la faible volumétrie des constructions d'hébergement touristique et favorisant leur regroupement préféré à leur étalement dans un souci de faciliter leur insertion paysagère.
9	Limitation à 15 % afin de privilégier les espaces libres et les plantations assurant l'insertion de ce type d'occupation des sols.

10	En dehors des constructions destinées au gardiennage et à l'hôtellerie qui pourront prendre la volumétrie des constructions traditionnelles (2 niveaux), limitation à un seul niveau ce qui concerne tout particulièrement les habitations légères de loisirs.
11	Dispositions générales visant à limiter l'impact des constructions sur le paysage. Pour les volumes les plus importants (gardiennage, direction, hôtel), règles visant à prendre pour référence les constructions traditionnelles de la zone forestière du département. En secteur Utl, mêmes orientations qu'en Usl dans l'objectif de favoriser l'insertion des constructions dans un environnement demeurant à dominante naturelle. Instauration de dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.
12	Règle visant à définir les conditions de stationnement en fonction de la nature des projets.
13	Règle visant à inciter à conserver un couvert arboré, moyen le plus efficace pour assurer l'intégration paysagère des zones de camping, tout en respectant les prescriptions en matière de lutte contre les incendies de forêt. En secteur Utl, limitation de la palette végétale aux essences familières des abords de l'étang.
14	Sans prescription.

b. Les zones à urbaniser : AU

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit donc des zones de mutation, car encore naturelles et peu ou pas bâties au moment de leur classement, mais destinées à recevoir l'urbanisation future de la commune, à plus ou moins long terme en fonction du projet de développement de la commune ainsi que de la capacité des réseaux et des voies publiques.

Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born comporte deux types de zones à urbaniser.

■ La zone AUh

Elle est destinée à accueillir l'habitat futur et les activités d'accompagnement de l'habitat, au niveau du bourg.

Les secteurs AUh correspondent aux zones de développement de l'urbanisation définies dans le PADD. Au niveau de chacune d'entre elles, l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie a été analysée en fonction des objectifs de développement à court et moyen terme, et du niveau d'équipement des sites concernés.

Les secteurs numérotés de 1 à 3 correspondent aux secteurs immédiatement ouverts à l'urbanisation.

Le secteur 1 reprend la zone III NA des Naous déjà inscrite dans le plan d'occupation des sols et sur laquelle des projets de lotissements sont envisagés au moment où le plan local d'urbanisme est en cours de finalisation.

Le secteur 2 correspond à une possibilité d'extension de l'urbanisation dans la partie ouest du bourg, dans la continuité de la zone constructible existante.

Le secteur 3 constitue l'amorce de la zone principale de développement de l'urbanisation envisagée dans le projet de PLU, dans la continuité nord-est du bourg. Il possède une possibilité d'extension grâce à un secteur AUhf, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée.

Un autre secteur AUhf est prévu au sud-est du bourg, dans une zone qui, pour l'essentiel, était en zone U du plan d'occupation des sols. L'inscription d'un secteur si vaste non équipé en zone U ne s'avère pas opportun d'une part à cause de l'absence d'un niveau suffisant d'équipement, non compatible avec la définition d'une zone U (article R.123-5 du code de l'urbanisme), et d'autre part en raison de la difficulté de pouvoir maîtriser la cohérence de l'urbanisation ainsi permise. Tout en

conservant un potentiel de développement à moyen ou long terme, le reclassement en secteur AUhf permettra d'orienter vers une structuration d'ensemble de ce secteur.

Les secteurs AUhf sont fermés à l'urbanisation car actuellement non suffisamment équipées. Leur ouverture est conditionnée par la réalisation d'une modification ou d'une révision du PLU qui ne pourra être réalisée que lorsque voies et réseaux auront été réalisés notamment grâce à la réalisation des opérations prévues dans les secteurs AUh ouverts à l'urbanisation (cas du secteur AUh3).

Les zones d'extension de l'urbanisation font l'objet d'un document d'orientation définissant les principes des modalités d'ouverture à l'urbanisation. Elles sont présentées dans le chapitre consacré à l'exposé de la traduction du PADD.

Article	AUh
1	Interdiction des grands types d'occupation des sols peu compatibles avec la vocation principale qui est l'habitat et des constructions ne s'inscrivant pas dans une opération d'aménagement d'ensemble, préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation. Interdiction de toute construction en secteur AUhf, le préalable à l'ouverture à l'urbanisation étant une modification du PLU destinée à faire passer tout ou partie du secteur en AUh.
2	L'ouverture à l'urbanisation, qui ne peut se faire que sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble, est conditionnée par le respect des principes édictés dans le document d'orientation. L'article renvoie donc à la pièce 3 du PLU. Ouverture à l'urbanisation du secteur AUhf conditionnée par une procédure modificative du PLU. Introduction d'une disposition en faveur de la mixité sociale en intégrant une obligation de 20 % de logements locatifs conventionnés dans toute opération conduisant à créer 5 logements et plus. L'objectif est d'assurer un accroissement sensible du parc locatif voué à la résidence principale. Instauration des dispositions de l'article R.123-10-1 qui permet d'appliquer les règles du PLU à la parcelle et non à l'ensemble du projet.
3	Les voies futures devront assurer les liaisons définies dans le document d'orientation qui établit les bases de l'organisation viaire à long terme. Détermination des gabarits minimum des chaussées futures afin d'assurer une hiérarchie de la voirie. Obligation de prévoir des cheminements doux destinés à faciliter les déplacements de piétons et des cyclistes au sein du bourg.
4	Nécessité de raccordement à l'eau potable. Nécessité de raccordement au réseau d'assainissement. Nécessité de mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales intégrés à l'environnement. Nécessité de minimiser l'impact visuel des câbles de raccordement électrique et téléphonique.
5	Sans prescription.
6	Conservation d'une règle d'implantation à 5 m minimum en référence aux implantations des constructions observées dans la partie pavillonnaire du bourg, mais ajout d'une possibilité d'implantation à l'alignement favorable à une diversification des formes urbaines et à la traduction de l'une des orientations d'aménagement qui vise à constituer des cœurs de quartiers. Limitation de ce recul à 10 mètres afin d'harmoniser les implantations des constructions vis-à-vis de l'espace public.
7	Possibilité d'implantation sur limite séparative afin de permettre une diversification des formes urbaines (pas uniquement maisons individuelles au milieu de la parcelle). Dans les secteurs soumis à risque d'incendie de forêt, instauration de reculs plus importants pour éloigner les constructions de la forêt et permettre l'intervention des engins de lutte.
8	Règle de 4 mètres minimum destinée à assurer une répartition homogène du bâti au sein des parcelles.
9	Comme en zone Uh, emprise au sol de 30 %.
10	Limitation à 2 niveaux, conforme à la typologie bâtie actuelle.
11	Mêmes dispositions qu'en zone Uh.
12	Mêmes dispositions qu'en zone Uh.
13	Détermination d'une proportion minimale de 20 % d'espaces collectifs destinés à créer la trame paysagère de l'extension urbaine, complétée par une proportion de 30 % minimale d'espaces verts au sein des terrains privés. Instauration de dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.
14	Sans prescription.

■ **La zone AUe**

La zone AUe est destinée à prévoir une petite extension de la zone d'activités économiques située à l'entrée nord du bourg. Elle permettra de libérer de nouveaux terrains à l'intention des entreprises locales.

Les règles qui s'appliquent sont identiques à celles définies pour la zone Ue. L'ouverture à l'urbanisation suppose le respect des principes du document d'orientations d'aménagement qui ont conduit à ajouter des dispositions notamment en ce qui concerne le traitement paysager et la création d'une zone de transition avec les zones d'habitat (article 13).

c. Les zones agricoles : A

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le champ situé à l'est du bourg est classé en zone A. Seules les installations et constructions liées à l'activité agricole y sont autorisées (article 1) ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que le prévoit l'article R.123-7 du code de l'urbanisme. Il s'agit de la disposition essentielle du règlement de cette zone. Toute autre construction ou installation étant en effet interdite, les dispositions réglementaires de cette zone demeurent simples. Par rapport aux règles qui résultent de l'application de l'article R.123-7 (vocation de la zone), le règlement introduit seulement des règles visant à orienter vers l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement rural (augmentation des règles de recul au niveau des articles 6 et 7 par rapport aux zones U et AU et orientations paysagères dans l'article 13).

d. Les zones naturelles : N

Il s'agit des zones naturelles et forestières. Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Au sein de cette zone naturelle, trois secteurs ont été distingués.

Le secteur NI correspond aux milieux protégés en application des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme (loi Littoral). Il concerne donc les milieux naturels littoraux (dune côtière et plage), les milieux aquatiques (le lac, le courant) et les milieux humides (marais des abords du courant). Ce secteur NI correspond à la zone VI ND du plan d'occupation des sols. Sa superficie est cependant plus importante. Par souci de facilité de lecture du document d'urbanisme et conformément à l'article R.146-1 du code de l'urbanisme, la délimitation du secteur NI s'est calée sur celle des parties non urbanisées du projet de site classé auxquelles ont été ajoutées les vallées des petits cours d'eau. Cela a conduit à étendre la zone de protection au titre des articles L.146-6 et R.146-1 à un secteur englobant les milieux naturels sensibles (écosystèmes aquatiques et milieux humides) dans leur environnement forestier.

Le secteur Nm correspond à la partie du territoire intégrée dans la zone militaire du Centre d'Essais des Landes, hors des parties retenues en secteur NI. Ce secteur correspond à la zone VI NA du plan d'occupation des sols.

Le secteur Nf correspond à toutes les autres parties du territoire communal. Elles concernent principalement les zones forestières situées à l'est du courant, au-delà du secteur de protection NI. Il comporte cependant aussi tout le bâti épars du territoire communal y compris celui qui a été construit récemment à la faveur des zones NB du plan d'occupation des sols, zones constructibles situées en

dehors de la continuité du village qui ont été supprimées en application de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme. Si la zone N est inconstructible, des dispositions sont prévues pour permettre l'évolution du bâti existant.

Article	N
1	Interdiction des occupations des sols non compatibles avec la vocation de la zone. En particulier, interdiction de nouvelles constructions à usage d'habitation.
2	Pour l'existant, possibilité d'agrandissement de 50 % en limitant cependant à une fois tous les 10 ans afin d'éviter des évolutions trop importantes et trop rapides non souhaitables en zone naturelle. Possibilité de bâtir des dépendances qui peuvent être nécessaires en complément des habitations. Ces deux dispositions visent à permettre une évolution de l'existant (agrandissement, ajout d'une construction de taille limitée à 50 m ² , taille suffisante pour un garage ou un abri de jardin). Pour ce qui est des possibilités de changement de destination, limitation aux bâtiments présentant un intérêt architectural, dans l'objectif d'offrir une possibilité d'assurer leur conservation. Il s'agit donc des anciennes granges attachées au bâti ancien (nécessité d'être à proximité d'une habitation), ce qui ne représente que peu de constructions. Rappel de la limitation des possibilités d'aménagement en secteur NI à celles précisées par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme .
3	Disposition générale concernant les caractéristiques des voies afin d'assurer l'adéquation des conditions d'accès avec les occupations des sols futures et limitation des accès sur les RD 87 et 652 Nord pour des questions de sécurité, en application du règlement de voirie départementale (axe départemental de 2 ^e catégorie).
4	Nécessité de raccordement à l'eau potable, pour les constructions qui le nécessitent. Nécessité d'équipements d'assainissement individuel pour les habitations.
5	Sans objet.
6	Dispositions particulières le long des voies départementales en application du règlement de voirie départementale. Instauration d'une règle de recul de 15 mètres par rapport aux autres voies, afin d'éviter des implantations trop proches de l'alignement, non conformes avec le souci d'insertion dans le cadre paysager.
7	Instauration de dispositions destinées à tenir compte d'une part du caractère naturel de l'environnement qui permet de conserver des reculs plus importants qu'en contexte urbain et d'autre part de la nécessité de prendre en compte le risque incendie de forêt pour les zones bâties situées dans un environnement de forêt résineuse.
8	Instauration d'une règle de distance d'au moins 6 mètres entre bâtiments, qui est une distance usuelle entre les constructions situées dans un environnement rural, bien que des implantations plus proches puissent parfois être observées.
9	Sans objet.
10	Limitation à 2 niveaux des constructions à usagée d'habitation, conforme à la typologie bâtie actuelle. Limitation à 5 mètres pour les autres constructions.
11	Comme pour les autres zones comportant de l'habitat, dispositions visant à assurer une harmonie des constructions notamment lors des travaux d'extension. Introduction de règles concernant les dépendances, l'objectif étant de conserver l'aspect traditionnel de ces constructions, que ce soit pour les constructions nouvelles ou dans le cas de changement de destination de granges anciennes présentant un intérêt architectural. Instauration de dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.
12	Sans prescription.
13	Orientation vers la construction d'un paysage reprenant les principes du bâti rural. Instauration de dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.
14	Sans prescription.

3. Les trames spécifiques

Au sein du découpage du territoire communal, cinq types de trames matérialisent des prescriptions se superposant au zonage.

a. Les espaces boisés classés

Il s'agit des ensembles boisés protégés qu'ils existent ou soient à créer. La réglementation applicable est définie par les articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. La principale mesure découlant de ce classement est l'impossibilité de défricher les terrains concernés.

Pour une commune littorale, l'article L.146-6 du code de l'urbanisme indique que : *"le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune ..."*

Les espaces boisés classés du PLU de Sainte-Eulalie-en-Born résultent pour leur grande majorité de l'application de ce texte. Toutes les parties boisées participant au paysage des abords de l'étang et du courant ont été retenues à ce titre. Les modalités de leur délimitation sont explicitées dans le chapitre consacré à la prise en compte de la loi Littoral.

S'y ajoute le petit bois de chênes qui entoure la vierge de Maylis, site boisé pittoresque en limite orientale du village, classé pour préserver cet élément de paysage.

b. Les emplacements réservés

Il s'agit des terrains et emprises nécessaires à la mise en place des équipements publics ou à des voies dont la collectivité ne possède pas la maîtrise foncière. Le numéro renvoie au tableau figurant sur le document graphique.

Au niveau du PLU de Sainte-Eulalie-en-Born, cinq emplacements réservés pour ouvrage public et onze emplacements réservés pour création ou élargissement de voie sont définis.

■ Les emplacements réservés pour ouvrages publics

- L'emplacement réservé n°1 est destiné à permettre l'aménagement d'un carrefour en entée nord du village. Il traduit l'un des objectifs du PADD qui est d'assurer, parallèlement au développement de l'urbanisation, une amélioration de la lisibilité de cette entrée par la RD 652 qui est empruntée à des vitesses trop élevées. Il participera à la sécurisation de l'entrée de bourg et permettra de desservir les zones urbaines ou à urbaniser situées de part et d'autre.
- L'emplacement réservé n°2 est destiné à acquérir les réserves foncières utiles à la construction d'un équipement public à vocation sanitaire, de santé ou de loisirs en entrée nord du bourg, en façade de la RD 652. Il traduit l'objectif du PADD qui est d'organiser l'extension nord-est du bourg autour d'un pôle d'équipements publics. Il pourrait par exemple accueillir une maison de retraite.
- L'emplacement réservé n°3 complète l'emplacement réservé n°2 de l'autre côté d'une voie d'entrée dans la zone AUh3 (emplacement réservé V1). Il pourrait par exemple accueillir une salle de sports.
- L'emplacement réservé n°4 est destiné à améliorer le carrefour d'entrée sud du village à la rencontre des RD 87 et 652. Il trouvera son utilité lorsque les conditions seront remplies pour envisager l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUhf de Probert.

- L'emplacement réservé n°5 est destiné à pouvoir faire les acquisitions foncières qui pourraient être nécessaire à une extension future de la station d'épuration, dans une vision prospective à long terme, sachant que l'extension programmée pour le passage à 4000 équivalent / habitants se fait sur l'emprise de l'ancienne station.

■ **Les emplacements réservés pour voies publiques à créer ou à élargir**

- Les emplacements réservés V1 et V2 sont prévus pour amorcer la desserte de la partie destinée à l'habitat du secteur AUh3, à l'arrière des emplacements réservés pour équipements publics. C'est à partir de ces amorces, qui donnent le gabarit des emprises publiques à créer, que se réaliseront les voies structurant l'urbanisation future.
- L'emplacement réservé V3 est destiné à assurer la continuité de cheminement doux entre le lotissement de la rue du Ruisseau et le centre du village jusqu'à l'allée de la Bergerie.
- L'emplacement réservé V4 est destiné à désenclaver l'espace vert de la rue des Bruyères en lui donnant une ouverture vers le centre bourg et, ainsi, lui donner une fonction dans la trame des cheminements doux.
- L'emplacement réservé V5 est destiné à assurer la continuité du cheminement doux envisagé en bordure des lotissements actuels et l'urbanisation future du secteur AUh3, au travers d'un terrain libre rendu constructible dans le plan d'occupation des sols et maintenu en zone U, afin de le faire déboucher sur l'allée de la Bergerie.
- L'emplacement réservé V6 est destiné à assurer un lien cyclable entre l'allée des Fougères le long de laquelle passe la nouvelle piste cyclable et le secteur destiné à un équipement public (emplacement réservé n°2).
- L'emplacement réservé V7 est destiné à aménager un cheminement doux reliant la future zone à urbaniser de Probert avec V3.
- L'emplacement réservé V8 est destiné à rendre publique la voie de liaison entre le stade et le cimetière.
- L'emplacement réservé V9 est destiné à permettre un élargissement de la rue de l'Océan, voie de liaison vers le courant et d'entrée dans le CEL.
- L'emplacement réservé V10 vise à permettre l'élargissement de la route de Montgaillard à Laffont, ancienne voie de campagne sous-dimensionnée au regard du développement de l'urbanisation qu'ont connu ses abords.
- L'emplacement réservé V11 vise à boucler la liaison entre le quartier Laffont (route de Menoy) et la route du Lac seulement réalisable actuellement par un chemin de terre en terrain privé alors que le passage serait aussi nécessaire pour la desserte par les réseaux.

c. Les périmètres à risques : le risque incendie de forêt

La prise en compte du risque incendie de forêt se matérialise de deux manières :

- Par la distinction à l'aide d'un aplat grisé des terrains urbanisés ou à urbaniser soumis au risque au regard des caractéristiques de l'occupation des sols. Il concerne les zones U ou AU limitrophes de terrains forestiers boisés de pins maritimes.
- Par des dispositions réglementaires s'appliquant à ces secteurs distingués sur le document graphique pour les zones U et AU et aux habitations situées en zone naturelle (zone N) et limitrophes de bois et forêts comportant des arbres résineux. Elles visent à réduire le risque de propagation d'un éventuel incendie aux constructions (reculs, matériaux de clôture) et à faciliter l'intervention des engins de secours (traitement des bordures).

Sur le plan graphique, ce choix est motivé par le souci de conserver une bonne lisibilité des informations en ciblant les secteurs les plus sensibles car susceptibles d'évolution du fait de leur constructibilité. La justification des secteurs retenus est développée dans le chapitre consacré aux incidences du projet sur l'environnement.

d. Les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1 7°

Le 7° alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme indique :

(Les PLU peuvent) "Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

À Sainte-Eulalie-en-Born, cette possibilité offerte de distinguer les éléments naturels ou bâtis intéressants a été utilisée pour préserver les sites bâtis de caractère au sein du bourg, listés en annexe du règlement.

L'objectif est de maîtriser l'évolution des deux constructions les plus intéressantes et de leur environnement (jardin, parc) dans un souci de conservation de ces éléments qui constituent des jalons de l'histoire communale. Y a été ajouté l'espace libre devant la mairie qui constitue un élément fort de l'identité du village dans le parcours de sa traversée.

e. Les sites archéologiques sensibles

Les zones archéologiques sensibles font l'objet d'une trame spécifique permettant d'attirer l'attention sur les sites localisés géographiquement au niveau desquels le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour toute demande d'occupation des sols susceptible d'affecter le sous-sol.

- Damat : vestiges d'occupation pré ou protohistorique
- Tuc de Castets- Guirosse : mottes castrales féodales
- Pourjau : vestiges de l'ancienne église paroissiale médiévale (aujourd'hui enfouie sous la dune) et d'un établissement antique (mosaïque)

B. Les choix et les objectifs poursuivis dans le PLU

Afin de valider le respect des orientations réglementaires en matière d'urbanisme exprimées par la loi SRU, la rédaction formelle du PADD a suivi une approche thématique reprenant les trois grands objectifs énoncés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Au bilan, une fois achevée la réflexion sur l'établissement du document d'urbanisme, la traduction de ce projet s'exprime au travers des documents réglementaires (le plan et le règlement) complétés par le document d'orientation d'aménagement défini pour les zones à urbaniser. Le paragraphe expose la manière dont ces outils réglementaires traduisent les objectifs exprimés dans le PADD. Il justifie en outre les orientations d'aménagement.

1. Pour l'équilibre du développement de la commune

a. Placer le développement communal dans le cadre de l'aménagement du territoire communautaire¹⁴

Il n'existe pour l'heure pas de document de planification à l'échelle de la Communauté de Communes des Grands Lacs. Malgré cela, le projet de document d'urbanisme se place résolument dans l'objectif de confirmer le rôle que joue la commune au sein de cet établissement public de coopération intercommunale.

Sa fonction première est de participer à l'accueil de nouveaux habitants dans le cadre de la poursuite de la croissance démographique de ce secteur du département en fort développement. Les objectifs de développement de la population sur un rythme comparable aux années passées, traduits par la création de nouvelles zones à urbaniser en continuité du bourg, matérialisent cette orientation.

Tout en permettant d'envisager la création d'un pôle complémentaire de centralité pour organiser la principale extension de l'urbanisation, la réservation d'espaces nécessaires à l'édification d'équipements publics vise à offrir une possibilité d'installation de nouveaux services susceptibles de bénéficier à l'ensemble de la population de la communauté de communes.

L'objectif de production de 20 % de logements locatifs conventionnés dans les extensions futures de l'urbanisation vise à participer à l'effort communautaire en matière de mixité sociale dans un secteur où une part importante du parc logement s'oriente vers le tourisme.

La protection des espaces naturels, si elle répond évidemment à la nécessité de satisfaire aux directives nationales, concourt aussi à assurer la conservation des grands ensembles écologiques partagés par les différentes communes littorales du secteur.

À une échelle certes plus modeste que les communes qui ont conservé l'accessibilité à leur façade océanique, la commune contribue à l'attractivité touristique de la région des Grands Lacs en offrant un territoire peu urbanisé au sein duquel s'insère des structures d'hébergement complémentaires, par leur taille et leur environnement, à celles proposées par les communes à l'activité plus importante.

En prévoyant la poursuite de l'aménagement de la petite zone d'activités économiques, la commune offre aussi une opportunité d'installations de petites entreprises locales, qui complète l'offre de zones plus importantes dans les communes placées le long d'axes routiers plus importants (à Ychoux par exemple).

¹⁴ Reprise des objectifs du PADD

b. Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants

Il s'agit de l'objectif principal de l'élaboration du PLU. C'est lui qui a motivé la révision du plan d'occupation des sols pour élaborer un plan local d'urbanisme.

Les élus se sont prononcés en faveur d'une croissance de l'ordre de 2 % par an. Pour y parvenir, le rythme de production de logements nouveaux devra être de l'ordre de 21 logements nouveaux par an, dans la mesure où la part des résidences secondaires est tout à fait significative dans le parc logements (40 %).

Ce potentiel est offert par les zones AUh du document graphique auxquelles s'ajoute le potentiel de la zone Uh situé côté nord de la rue de l'Océan.

Pour cette dernière le projet de lotissement envisagé comporte 17 lots pour maisons individuelles.

Le projet de la zone AUh1 des Naous est aussi défini (zone III NA du POS). Il prévoit la création de 25 lots.

Ces projets, établis sur les bases réglementaires du plan d'occupation des sols, représentent des densités comparables aux dernières opérations soit 7 à 8 logements par hectares, taux qui demeure faible au regard des enjeux de réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation.

L'objectif du plan local d'urbanisme est d'être en mesure d'augmenter cette densité, en ne conservant pas de taille minimale de terrains constructibles, en permettant des implantations à l'alignement et en favorisant la construction sur deux niveaux. Tout en demeurant sur un modèle de maisons individuelles qui paraît être, pour l'heure, la seule demande sur une petite commune comme Sainte-Eulalie-en-Born, l'objectif doit être d'atteindre une densité moyenne de l'ordre de 12 logements par hectare, qui demeure faible quand on le met en perspective avec des formes urbaines de maisons individuelles (type maisons de ville) qui peuvent atteindre 30 logements par hectares, mais constitue cependant une progression significative au regard des réalisations passées.

Le potentiel principal est donné par les deux nouvelles zones AUh immédiatement ouvertes à l'urbanisation puis, ultérieurement par les deux secteurs AUhf.

Le secteur AUh2 couvre 2,5 ha. Son potentiel est de l'ordre de 20 à 30 logements selon que l'aménagement se fasse selon les modalités actuelles du marché ou que les objectifs de densification soient atteints.

Le secteur AUh3 couvre 8,1 ha dont 3 ha destinés à des équipements publics. Les 5,1 ha pouvant être urbanisés pour de l'habitat représentent un potentiel de 40 à 60 logements.

En comptant les projets programmés au moment de l'aboutissement du PLU, les zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation représentent donc un potentiel de 100 à 130 logements supplémentaires, soit les besoins pour les 5 à 6 années à venir sur les bases des perspectives de développement futur.

À plus long terme et moyennant procédure modificative du PLU, les zones AUhf représentent un potentiel supplémentaire de 17 ha soit la possibilité de construire 130 à 200 logements supplémentaires.

Le PLU envisage donc les possibilités d'évolution du bourg à moyen et long terme en privilégiant la structuration d'entités cohérentes situées dans la continuité du bourg.

c. Recentrer le projet au niveau du bourg autour des équipements publics

L'évolution la plus importante avec le plan d'occupation des sols est le recentrage de toutes les possibilités d'évolution de l'urbanisation sur le village. Les seules zones constructibles permettant la construction de nouvelles habitations ou de nouveaux bâtiments d'activités se situent au niveau des

zones U et AU du bourg. Le développement passé a, pour une partie très significative, été permis par les vastes et nombreuses zones NB que le POS comportait. Elles représentaient 129,6 ha.

Afin de se conformer à l'article L.146-4 du code de l'urbanisme qui impose d'envisager les extensions de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations existantes (les zones résidentielles éparses développées au moyen des zones NB n'étant ni des villages ni des agglomérations) et respecter l'ambition de la loi SRU qui a souhaité arrêter le développement d'une urbanisation désorganisée permis par ce type de zone, le plan local d'urbanisme reclasse tout le bâti épars de manière homogène en secteur de zone Nf. Si ce classement assure la possibilité de faire évoluer le bâti existant, il stoppe l'extension pavillonnaire qui s'est accrue lors des deux dernières décennies.

d. Maintenir la dimension naturelle du territoire

En dehors du bourg, seules les activités touristiques existantes (les campings et les aménagements de bord du lac) font l'objet d'un classement particulier permettant de conserver les conditions nécessaires à leur pérennité. Pour les campings qui constituent une forme d'urbanisation, la zone Ut est strictement limitée au périmètre des aménagements autorisés, toujours dans le respect des prescriptions de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme.

Tout le reste du territoire est en zone naturelle ou, ponctuellement, en zone agricole pour le champ situé à l'est du village. Cela représente plus de 95 % de la superficie communale qui est conservée en espace non urbanisé, cette proportion excluant bien entendu les parties bâties en zone naturelle (dont celles issues des zones NB du POS qui sont en zone naturelle dans le PLU mais ne constituent pas à proprement parler des milieux naturels)

2. La diversité et la mixité des fonctions urbaines

a. Assurer un développement structuré du bourg

Face au constat d'un développement de l'urbanisation qui, progressivement, ne répond plus à un souci de vision d'ensemble de la structuration du village pour se limiter à la desserte de l'unité foncière à aménager, l'un des objectifs importants du plan local d'urbanisme est de redonner cette dimension globale au projet de développement.

Pour cela, les secteurs de développement ont été conçus à l'échelle d'une entité géographique suffisante pour assurer la pertinence des orientations d'aménagement qui traduisent l'objectif de structuration défini par le projet d'aménagement et de développement durable.

■ Les orientations d'aménagement des extensions nord-est du bourg

Grâce à la structure viaire existante et à sa liaison efficace avec le centre du village, le secteur nord-est du bourg a été défini comme étant le plus propice à l'extension de l'urbanisation. L'enjeu est d'y concevoir une organisation d'ensemble à l'échelle d'une entité géographique cohérente (entre la RD 652 et l'allée de la Bergerie), tenant compte de l'existant (poursuite des voies existantes, traitement de la façade d'entrée de bourg, limitation des risques de gênes vis-à-vis du voisinage) et anticipant les extensions à plus long terme.

Il comporte deux secteurs qui, à terme, seront desservis par un même carrefour marquant l'entrée dans le village le long de la RD 652.

Côté ouest de la RD 652, il s'agit d'organiser le développement de la zone artisanale en cherchant à améliorer l'existant, en traitant la façade sur la RD 652 et en tenant compte du voisinage :

- Une nouvelle voie structurante est prévue pour desservir l'urbanisation de la partie nord-ouest du bourg. Si le plan local d'urbanisme ne programme pas de nouvelles extensions de la zone d'habitat dans ce secteur, il ne peut être exclu que de nouveaux développements seront envisagés à long terme. Or la voirie existante, créée au fur et à mesure des lotissements, s'est complexifiée rendant hypothétique son adéquation avec une augmentation de la fréquentation. La nouvelle voie offrira une alternative. Elle pourra aussi être utilisée pour la desserte de l'ensemble de la zone d'activités.
- Une bande d'espace vert est réservée le long de la RD 652. L'aménagement de la première partie de la zone qui a été permise grâce à la zone II NA du plan d'occupation des sols a tenu compte de cette orientation, en anticipation des dispositions du plan local d'urbanisme. Elle devra être plantée pour remplir son rôle dans le paysage de l'entrée du bourg.
- Un traitement des limites avec les terrains comportant des maisons d'habitations est prévu (talus planté large d'au moins 10 mètres et haut d'au moins 1,50 m). Il a pour but de supprimer ou au moins réduire les nuisances visuelles et sonores.

Côté est de la RD 652, le document d'orientation :

- Définit le schéma viaire d'ensemble en hiérarchisant les voies, en assurant les prolongements avec l'existant et en anticipant d'éventuelles nécessités d'extension.
- Intègre la zone d'équipement public en façade de RD 652.
- Oriente vers la constitution d'une zone centrale, lieu complémentaire de centralité dans le village et lieu d'animation dans la vie du quartier.
- Crée un maillage de cheminements doux.
- Donnant une ambiance paysagère d'ensemble grâce aux plantations des bords de voies et au traitement des limites avec les terrains forestiers qui jouent aussi un rôle dans la prévention de la propagation des feux de forêt.

■ **Les orientations d'aménagement de l'extension sud-est du bourg**

Elles ne sont pas opérationnelles dans l'immédiat dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une procédure modificative du plan local d'urbanisme. Dans un souci de vision d'ensemble du développement envisagé, il est cependant apparu important de définir la manière dont cette zone pourrait s'aménager et ce d'autant que, dans le plan d'occupation des sols, elle était constructible sans aucune mesure d'accompagnement.

Les grands principes sont :

- De réaliser une desserte principale par une voie reliant l'entrée sud du bourg à l'allée de la Bergerie. À plus long terme, cette voie pourrait se connecter à la voie principale de l'extension nord-est afin de proposer une solution alternative de traversée du bourg pour les habitants.
- De composer l'espace en fonction des éléments importants de l'environnement du site, tout particulièrement le manoir de Probert, dans la continuité duquel un espace vert public est envisagé.
- D'assurer une connexion des liaisons douces sur les cheminements programmés au travers des emplacements réservés.
- Comme pour les autres secteurs, de donner une ambiance paysagère d'ensemble grâce aux plantations des bords de voies et au traitement des limites avec les terrains forestiers qui jouent aussi un rôle dans la prévention de la propagation des feux de forêt.

En fonction de l'évolution de la réflexion, ces orientations pourront être retravaillées au moment de réaliser la procédure modificative qui permettra l'ouverture à l'urbanisation.

■ **Les orientations d'aménagement des extensions sud-ouest du bourg**

Leur objectif principal est de structurer des extensions déjà amorcées ou programmées en :

- Prévoyant un schéma viaire d'ensemble et éviter les opérations en impasses seulement étudiées à l'échelle de l'unité foncière
- Anticipant d'éventuelles nécessités de prolongement de voies
- Créant un maillage de cheminements doux
- Donnant, à l'image des autres secteurs, une ambiance paysagère d'ensemble grâce aux plantations des bords de voies et au traitement des limites avec les terrains forestiers qui jouent aussi un rôle dans la prévention de la propagation des feux de forêt.

b. Le renforcement de la structure économique communale

Cet objectif est décliné autour de trois axes :

- Le service et les commerces du centre du village : outre le projet de construction d'un nouveau groupe scolaire et de locaux commerciaux concrétisant la démarche volontariste de la commune en la matière, cela se concrétise par le règlement de zone Uhb qui offre des possibilités plus avantageuses d'occupation des sols et par les emplacements réservés 2 et 3 en façade de la zone AUh3.
- L'accueil d'entreprises, grâce à la possibilité de poursuivre l'aménagement d'activités économiques dans la zone AUe.
- Les activités touristiques au sein des zones Ut, pour les campings, Utl et Usl pour le camping municipal et les aménagements de bord de lac.

3. La préservation de l'environnement

a. Confirmer la protection des espaces naturels au niveau d'un vaste territoire littoral en grande partie couvert par une zone militaire.

60 % du territoire communal est gelé car englobé dans la zone militaire du Centre d'Essais des Landes. Une grande partie des milieux naturels remarquables est située au sein de cet espace : dune littorale, berge occidentale du lac et du courant de Sainte-Eulalie.

Dans la lignée du plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme superpose à ce découpage issu d'une protection particulière des sols les mesures découlant de l'application de la loi Littoral en classant en secteur NI :

- L'espace englobant la dune bordière et la forêt de protection
- Les espaces naturels inféodés aux berges de l'étang de Parentis-Biscarrosse et du courant de Sainte-Eulalie en retenant la délimitation envisagée pour la création du site classé en cours d'étude au moment de l'élaboration du plan local d'urbanisme et en l'étendant le long des vallées des petits cours d'eau de la partie méridionale du territoire.

Le reste de la zone naturelle du Centre d'Essais des Landes est en secteur Nm spécifique. Il correspond à de l'espace de sylviculture.

La partie forestière située à l'est du courant est en secteur Nf.

b. Orienter vers un développement urbain mieux Intégré à l'environnement, dans un objectif d'espaces bâtis plus qualitatifs

L'article 13 du règlement de zone AU précise que 20 % des opérations d'ensemble devront être réservés à créer des espaces verts collectifs, sur les principes des documents d'orientation d'aménagement.

Afin de favoriser la possibilité d'assurer les déplacements au sein du bourg autrement qu'un utilisant l'automobile, l'article 3 impose la création de cheminements piétons permettant de rejoindre les pôles centraux du bourg. Ils sont illustrés au niveau du schéma d'aménagement des zones AU.

Des dispositions réglementaires ont été inscrites dans l'article 11 du règlement afin de tendre vers une plus grande harmonie des volumes des constructions qui, juxtaposées les unes aux autres, composent le paysage villageois.

c. Tenir compte des sources de risques

Pour ce qui concerne le risque incendie de forêt, les zones urbaines ou à urbaniser (U et AU), qui représentent les secteurs à enjeux en termes de gestion du risque, situées au contact d'espaces forestiers sont localisés grâce à un aplat de couleur grise. À leur niveau des règles spécifiques de recul et de traitement des limites destinées à limiter le risque de propagation d'un feu de forêt sont intégrées dans le règlement. Ces dispositions s'appliquent aussi de manière générale en zone N, les constructions étant le plus souvent dans un environnement de pinède.

Pour ce qui concerne le risque inondation, la zone de protection rendue nécessaire pour la prise en compte de la protection de l'environnement assure l'absence d'exposition au risque.

Le PLU et l'environnement

I. Les incidences des choix du PLU sur l'environnement

La prise en compte des préoccupations environnementales est clairement exigée par le code de l'urbanisme. Elle est inscrite au titre des dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales (article L.121-1 du code de l'urbanisme). Pour ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme, l'article R.123-2 précise que le rapport de présentation *"analyse l'état initial de l'environnement"* et *"évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur"*. L'analyse de l'état initial est présentée dans le second chapitre du présent document. Une fois définies les orientations du projet, l'objet du présent chapitre est de présenter la manière dont elles tiennent compte de l'environnement.

Sainte-Eulalie-en-Born étant territoire côtier, le nécessaire objectif de préservation de l'environnement communal doit en premier lieu se traduire dans la manière dont le plan local d'urbanisme justifie du respect des prescriptions de la loi Littoral, dans la continuité du plan d'occupation des sols approuvé en 1996.

Par ailleurs, situation commune à tous les documents d'urbanisme, en définissant des zones où de nouvelles occupations des sols sont autorisées, le plan local d'urbanisme prévoit la possibilité de mutation de certaines parties de son territoire. Des secteurs ayant une vocation naturelle (ce mot étant pris au sens large en englobant les zones agricoles et sylvicoles) se transformant en lieu support de constructions et d'une activité anthropique plus intense. Les incidences de ces possibles changements dépendent de la fonction qui leur est attachée (habitat, artisanat, industrie, commerce, équipements publics, voirie ...) et peuvent être analysées en fonction des grandes caractéristiques environnementales du territoire :

- incidences sur le milieu physique (topographie, sol, sous-sol et eau)
- incidences sur les milieux naturels
- incidences sur le paysage, le patrimoine et le cadre bâti
- incidences sur le contexte humain (nuisances, risques)

Cette analyse, obligatoire pour tout plan local d'urbanisme, peut être complétée et précisée par une évaluation environnementale telle que le prévoit l'article R.121-14 du code de l'urbanisme. La première partie de l'analyse consiste alors à vérifier si le projet présenté est soumis à évaluation environnementale. Elle est suivie par une présentation dont le plan local d'urbanisme traduit les prescriptions de la loi Littoral. Elle est complétée par une analyse des incidences du projet sur l'environnement.

A. Analyse de l'application de l'article R.121-14

Concernant le territoire de Sainte-Eulalie-en-Born, deux circonstances peuvent soumettre le plan local d'urbanisme à évaluation environnementale prévue par l'article R. 121-14 :

- Si le plan local d'urbanisme permet la réalisation de travaux, d'ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;
- Si le plan local d'urbanisme prévoit la création, dans les secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

a. Le PLU et les sites Natura 2000

Pour la première circonstance, il s'agit de vérifier si le plan local d'urbanisme permet des travaux, ouvrages ou aménagements dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000.

Le territoire communal est concerné par le Site d'Importance Communautaire n° FR7200714. Il couvre les zones humides de l'arrière dune du Pays de Born, c'est-à-dire, le lac de Parentis-Biscarrosse, le courant de Sainte-Eulalie et leurs berges.

Le descriptif du site, déjà présenté dans le diagnostic du territoire, est le suivant :

Vaste système de plans d'eau et de cours d'eau formé à l'arrière du cordon dunaire côtier.

Présence d'une grande variété de milieux humides et aquatiques.

De nombreuses espèces rares ou menacées sont présentes sur les rives soumises au marnage.

Malgré leur faible superficie, les habitats tourbeux sont riches et certains sont très bien conservés.

Composition du site :

<i>Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)</i>	<i>86 %</i>
<i>Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana</i>	<i>5 %</i>
<i>Forêts caducifoliées</i>	<i>5 %</i>
<i>Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,</i>	<i>3 %</i>
<i>Forêts mixtes</i>	<i>1 %</i>

Le site concerne donc les milieux aquatiques (les plans d'eau et les cours d'eau) ainsi que les milieux humides qui leur sont inféodés. L'ensemble de ces milieux, dont l'étendue est représentée sur la carte des milieux naturels, est intégré dans le secteur de zone NI qui représente les milieux à protéger en application des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'Urbanisme. Ce secteur est d'ailleurs beaucoup plus vaste que ne le sont ces milieux. En se référant au projet de site classé, il intègre une large bande de forêt de pins maritimes localement de plusieurs centaines de mètres au milieu de laquelle se trouvent les milieux recensés par le Site d'Importance Communautaire.

Ainsi que le faisait déjà le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme a exclu les milieux naturels inféodés au cours d'eau de toute zone constructible. En protégeant strictement les milieux inféodés au réseau hydrographique présent sur la commune, le plan local d'urbanisme ne permet ainsi la réalisation d'aucun travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter le site Natura 2000.

b. Les zones U et AU créées dans les zones agricoles ou naturelles

En comparant les dispositions du plan local d'urbanisme à celles du plan d'occupation des sols, le tableau qui suit présente un décompte exhaustif des zones U et AU créées dans des zones agricoles ou naturelles.

Zone	Superficie (ha)
Uhc	1,5
AUe	3,5
AUh2	2,5
AUh3	8,1
AUhf	8,8
Partie AUhf Probert	1,8
	26,2

Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born prévoit donc la création de 26,2 hectares de zones U ou AU dans des secteurs agricoles ou naturels. Ces surfaces sont inférieures à 50 ha pour une commune littorale.

Il doit parallèlement être noté que le plan local d'urbanisme supprime 50 ha de zones U (1,5 ha au niveau des berges de l'étang) et NA (48,5 ha de zones NA situées en dehors de la continuité du village) qui existaient dans le plan d'occupation des sols. À cela s'ajoute la suppression des 129,6 ha de zones NB.

En application des dispositions de l'article R.121-14 du code de l'Urbanisme, ce plan local d'urbanisme n'a pas à faire l'objet d'une évaluation environnementale telle que définie par le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005.

B. Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born et la loi Littoral

Le respect des prescriptions de la loi Littoral doit se vérifier au titre des articles L. 146-2 à 146-8 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.146-2 :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

(...) les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Au titre de l'article L. 146-3 :

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

Au titre de l'article L. 146-4 :

- L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. (...)
- L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...).

Au titre de l'article L. 146-5 :

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions (...) relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent (...) être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4.

Au titre de l'article L. 146-6 :

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (*liste des espaces précisée par l'article R.146-1*).

(...) Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public (*nature et modalités des aménagements précisées par l'article R.146-2*).

(...) Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.

Au titre de l'article L.146-6-1 :

Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liés à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune (...) peut établir un schéma d'aménagement. (...)

Au titre de l'article L. 146-7 :

(...)

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage. (...)

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons dunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage ou le longer. (...)

Au titre de l'article L. 146-8 :

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes ou ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Il doit être rappelé en introduction que le plan local d'urbanisme n'est pas le premier document d'urbanisme traduisant les obligations imposées par la loi Littoral. Le plan d'occupation des sols en vigueur, approuvé en 1996, a été établi en concertation avec les Services de l'Etat et a reçu l'accord de la Commission Départementale des Sites¹⁵ pour ce qui concerne les espaces boisés classés. Par rapport à ce document, des adaptations ont été apportées pour tenir compte du projet de site classé qui a conduit à étendre la zone de protection des espaces naturels remarquables, de la configuration des lieux qui a conduit à adapter les secteurs retenus en espace boisé classé et d'une application rigoureuse de la notion d'extension de l'urbanisation en continuité du village.

a. Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born et l'article L. 146-2

■ *Prise en compte de la préservation des espaces mentionnés à l'article L.146-6*

Les espaces à préserver au titre de l'article L.146-6 ont été déterminés dans le plan d'occupation des sols. Cependant, le projet de site classé a conduit à reconsidérer une délimitation qui suivait très approximativement le contour de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles. Les espaces à préserver au titre de l'article L.146-6 suivent la délimitation du projet de site classé à l'exception des aménagements du bord du lac. La zone NI est ainsi bien plus vaste que ne l'était la zone VI ND du plan d'occupation des sols.

Le plan local d'urbanisme de Sainte-Eulalie-en-Born tient intégralement compte de la préservation des espaces mentionnés à l'article L.146-6 dans la délimitation de ces zones urbaines et à urbaniser.

■ *La prise en compte de la protection des espaces nécessaires aux activités agricoles et forestières*

La préservation des espaces nécessaires aux activités agricoles, très secondaires à Sainte-Eulalie-en-Born, est assurée par la zone A délimitée sur le seul champ à l'est du bourg.

La préservation des espaces nécessaires aux activités forestières est assurée par les zones N qui couvrent le massif forestier.

■ *La prise en compte des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage*

Au niveau des rivages de l'océan, la question ne se pose pas étant donné l'impossibilité d'accès liée à la présence du terrain militaire.

Au niveau des bords du lac, les seuls aménagements permis en secteurs Usl sont ceux qui assurent la bonne fréquentation des berges du plan d'eau, pour la promenade, la baignade ou la pratique d'une activité nautique.

■ *Les coupures d'urbanisation*

En maintenant plus de 95 % de son territoire en zone naturelle et en n'envisageant que des possibilités d'extension de l'urbanisation dans la continuité du village, le plan local d'urbanisme définit de grandes coupures d'urbanisation.

En se reportant au schéma de cohérence pour l'application de la loi Littoral, il apparaît que les Services de l'Etat avaient reconnu la qualité de coupure d'urbanisation à toute la partie du territoire située à l'ouest du courant. Il s'agit d'une coupure de fait, définie par les limites du camp militaire du CEL, entre les stations balnéaires de Mimizan et de Biscarrosse.

Cette coupure d'urbanisation est naturellement confirmée dans le plan local d'urbanisme qui classe en zone naturelle tout l'espace compris dans le CEL.

¹⁵ devenue Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites

Une grande pointe nord-est du territoire, zone forestière installée sur d'anciennes landes humides se prolongeant sur les communes voisines de Gastes, Pontenx et Saint-Paul-en-Born, constitue une autre coupure d'urbanisation de grande ampleur.

b. Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born et l'article L. 146-3

Le PLU ne prévoit aucune opération qui remettrait en cause le libre accès au rivage (cf supra).

c. Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born et l'article L. 146-4

■ *L'extension de l'urbanisation*

En continuité des agglomérations et villages existants :

Les possibilités d'extension de l'urbanisation, au niveau des zones AU et des parties non bâties des zones U, sont strictement définies en continuité du village.

Le plan local d'urbanisme applique ainsi plus strictement les prescriptions de l'article L.146-4 que ne le faisait le plan d'occupation des sols qui comportait une vingtaine de zones constructibles en plus de celles du bourg, au niveau de zones NA et NB. Depuis l'approbation du plan d'occupation des sols, la jurisprudence administrative a en effet donné une lecture très restrictive de la notion de continuité d'agglomération et de village qui n'a pas été reconnue au niveau des zones d'urbanisation diffuse.

En hameaux nouveaux intégrés à l'environnement :

Aucun projet d'urbanisation ne s'assimile à la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

■ *L'extension limitée de l'urbanisation au niveau des espaces proches du rivage*

Le plan local d'urbanisme ne prévoit aucune possibilité de développement de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage qui sont, soit dans le périmètre du Centre d'Essais des Landes pour le rivage océanique, soit classés en zone naturelle en bordure du lac. La seule zone urbanisée pouvant être considérée comme proche du rivage lacustre est le camping municipal au niveau duquel aucune extension n'est envisagée.

■ *Le respect de la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés*

La bande des 100 mètres vis-à-vis du rivage océanique est dans le Centre d'Essais des Landes.

La bande des 100 mètres vis-à-vis du rivage lacustre est en grande partie occupée par les aménagements de bord de lac : plage, bassin à bateaux. À leur niveau, les possibilités d'occupation des sols sont strictement limitées à celles qui sont nécessaires à l'accueil du public et à l'amarrage des bateaux de plaisance au niveau d'aménagements qui doivent demeurer rustiques afin de s'intégrer dans le paysage des bords de lac. L'inscription programmée en site classé assurera le renforcement de cette protection.

Par ailleurs, la partie demeurant naturelle des berges, au nord de la plage, est reclassée en zone NI alors qu'elle était en zone UH dans le plan d'occupation des sols.

d. Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born et l'article L. 146-5

Le PLU ne prévoit l'aménagement d'aucun camping nouveau.

Les différents campings installés dans la commune étant tous en dehors de la continuité du village, le périmètre de zone Ut spécifiquement réservé à ces activités est strictement limité aux installations existantes.

Le camping municipal fait l'objet d'un classement spécifique Utl, en prévision de son intégration dans le site classé.

e. Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born et l'article L. 146-6

■ *La protection des milieux naturels remarquables*

Le secteur de zone NI correspond aux espaces protégés au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'urbanisme.

Ainsi qu'il est exposé dans la présentation de ce secteur de zone, il concerne les milieux littoraux (dunes, forêt de protection) et les parties communales des zones humides du Born. Il correspond à la zone VI ND du plan d'occupation des sols mais a été étendu pour la partie à la protection du courant de Sainte-Eulalie afin de faire correspondre sa délimitation à celle des parties naturelles du projet de site classé tout en l'étendant aux vallées des petits ruisseaux situés dans la partie sud de la commune. Ce choix est destiné à faciliter la compréhension de la limite retenue. Il présente l'avantage d'intégrer les différentes mesures de protection qui s'appliquent sur la pointe sud de l'étang de Parentis-Biscarrosse, le courant de Sainte-Eulalie et la berge nord de l'étang d'Aureilhan : Natura 2000, zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

■ *Les espaces boisés classés*

Les recommandations des services de l'Etat sur la manière de traduire les prescriptions de la loi Littoral sur la côte landaise, retranscrites dans le document appelé « schéma de cohérence pour l'application de la loi Littoral sur la côte des Landes », ont orienté la définition des espaces boisés significatifs du plan d'occupation des sols. Elles visaient à renforcer la protection des dunes boisées participant à la perception du paysage littoral, vu depuis le sommet de la dune côtière, et du paysage rivulaire du lac et du courant. Sur cette base, les auteurs du plan d'occupation des sols avaient cependant retenu le principe de classer au titre de l'article L.130-1 tout l'espace classé en zone VI ND.

Outre le fait que ce choix ne respecte pas l'esprit des recommandations, il se heurte à une incohérence technique lorsqu'il est remis dans le cadre de l'objectif général de la démarche qui est de traduire des mesures de protections des milieux naturels. Il a en effet conduit à classer en espace boisé à conserver ou à créer les milieux de marais et tourbières de la partie amont de la vallée du courant. Or, une grande partie de l'intérêt de ces espaces dépressionnaires vient de l'absence de végétation arborée, de leur état de lande, de tourbière ou de plan d'eau. La protection utilisée au titre de l'article L.130-1 apparaît alors être en contradiction avec la nature et l'intérêt écologique du milieu.

La délimitation des espaces boisés classés a donc été reprise afin de se rapprocher des critères paysagers initialement retenus et de se conformer à l'intérêt écologique des milieux. Elle suit donc les reliefs dunaires qui bordent le lac et le courant, englobe les parties de forêt humide (aulnaies) mais exclut les zones marécageuses à dominante herbacée ou arbustive.

f. Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born et l'article L. 146-6-1

Sans objet.

g. Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born et l'article L. 146-7

Il n'existe aucun projet de voie nouvelle concerné par les dispositions de l'article L.146-7.

h. Le PLU de Sainte-Eulalie-en-Born et l'article L. 146-8

Sans objet.

C. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

1. Incidences sur le milieu physique

a. Prise en compte des caractéristiques du territoire

Les contraintes liées au milieu physique sont limitées. Au regard des caractéristiques de l'environnement communal décrit dans le deuxième chapitre du rapport de présentation, le document d'urbanisme doit veiller à la préservation des zones humides des abords de l'étang et du courant et des secteurs de landes naturellement mal drainées de la partie orientale du territoire. Cette préoccupation recoupe celle qui concerne la préservation des milieux naturels.

Ces espaces sont exclus des zones constructibles qui se concentrent autour du village. Les milieux inféodés au réseau hydrographique sont intégrés dans le secteur NI de protection des milieux remarquables au titre de la loi littoral. Les zones naturellement mal drainées demeurent en espace forestier et sont donc en zone Nf.

b. Développement de l'urbanisation et qualité des eaux

Pour ce qui concerne la qualité des eaux, les incidences potentielles du développement de l'habitat sont liées à l'augmentation des eaux de ruissellement du fait de la création de nouvelles surfaces imperméabilisées et au rejet des effluents domestiques. Peut s'y ajouter la nécessité de protection de la ressource en eau potable.

■ *Les eaux pluviales*

Pour les eaux pluviales, les secteurs urbanisés de la commune sont installés sur les formations du Sable des Landes, terrains sableux perméables, sans topographie marquée. Cela exclut tout risque de ruissellement. L'attention doit cependant être portée sur la capacité des milieux récepteurs à accepter l'augmentation de débit susceptible d'être générée par les nouvelles zones urbanisées. Pour cela, le règlement impose une gestion des eaux pluviales au sein même de chaque opération, puis au sein de chaque parcelle à bâtir. L'objectif est de mettre à profit les capacités d'infiltration du sol pour conserver un mode d'évacuation des eaux pluviales comparable à la situation naturelle. Cet objectif sera facilité par l'importance des espaces verts collectifs prévus au sein des opérations d'aménagement d'ensemble.

■ *L'assainissement*

Pour ce qui concerne l'assainissement, la commune est dotée d'un assainissement collectif pour la partie agglomérée de son bourg. La station actuelle étant obsolète, l'élaboration du plan local d'urbanisme a été conditionnée à l'attente de la résolution des problèmes techniques qui se posaient pour concevoir l'extension de sa capacité.

En engageant les travaux de construction de la nouvelle station d'une capacité de 4000 équivalent / habitants, la collectivité se dote d'un équipement lui permettant d'accompagner le développement de l'urbanisation dont toutes les extensions seront raccordées au réseau collectif.

■ *La protection de la ressource en eau potable*

La commune étant alimentée par la station de pompage d'Ispe, sur le territoire de Biscarosse, la question de la protection de la ressource ne se pose pas à l'échelle du territoire communal.

c. PLU, SDAGE et SAGE

Les enjeux essentiels des schémas directeurs s'appliquant au territoire communal sont ceux relatifs à la protection des milieux humides. Ils recoupent les objectifs de protection des milieux naturels qui se traduisent par :

- Le recensement en ZNIEFF.
- L'inscription en site Natura 2000.
- La création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles.
- L'intégration dans le site inscrit des étangs landais.
- Le projet d'intégration en site classé.
- La nécessité de retenir les milieux humides en espaces naturels remarquables au titre de la loi Littoral.

L'ensemble de ces mesures vise à assurer la protection des milieux naturels inféodés au réseau hydrographique de la chaîne des étangs du Nord des Landes. Elles sont traduites dans le PLU par leur classement en secteur de zone NI qui correspond aux zones à protéger au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme.

2. Incidences sur les milieux naturels

Ainsi que cela est développé à plusieurs reprises dans le présent rapport, la protection des milieux naturels constitue l'un des objectifs majeurs du plan local d'urbanisme de Sainte-Eulalie-en-Born. Au regard des zones de protection instituées, des limites des possibilités d'extension de l'urbanisation et de leur éloignement vis-à-vis des écosystèmes sensibles, les incidences des choix du plan local d'urbanisme sur les milieux naturels paraissent limitées.

3. Incidences sur le paysage, le patrimoine et le cadre bâti

Dans un territoire rural connaissant un développement de l'urbanisation, deux types de sensibilités peuvent être distinguées.

a. Le risque de banalisation des paysages

■ *Un constat d'ordre général*

Toute opération d'aménagement a des conséquences sur le paysage. Par nature, donner des droits à bâtir sur un terrain jusque-là boisé ou cultivé est générateur d'une transformation potentielle d'une partie du paysage communal, d'une anthropisation¹⁶ plus marquée. Si cette évolution est liée de tout temps à l'acte de bâtir, l'adaptation nécessaire au territoire, que l'on élargira alors à la notion de terroir, permet de reconnaître une véritable harmonie entre le bâti ancien et son environnement.

En comparaison, la période contemporaine est caractérisée par la création d'un paysage urbain stéréotypé, résultat de mise en œuvre de solutions organisationnelles à la fois standardisées et parcellaires, combinées à des partis architecturaux et paysagers étudiés à l'échelle du lot et très inspirés des effets de mode.

Visuellement, le résultat est un paysage de rupture, l'apparition d'aménagements et de constructions beaucoup plus imprégnés de choix personnels que d'une influence d'un terroir ou d'un projet

¹⁶ En géographie et en écologie, l'anthropisation est la transformation d'espaces, de paysages ou de milieux naturels sous l'action de l'homme.

d'ensemble. Cela est manifeste au niveau architectural et paysager. C'est aussi le cas au niveau urbain. Multiplication des constructions en dehors des bourgs, réalisation d'opérations déconnectées de l'urbanisation existante, urbanisation linéaire le long des routes, partis d'aménagement stéréotypés répondant à des effets de mode, sont autant des exemples des tendances qui, secteurs par secteurs, conduisent à banaliser les paysages ruraux en général. Bien qu'il n'offre pas de larges panoramas et que la forte présence de la forêt limite l'étendue des transformations paysagères, le paysage communal n'est pas à l'abri de cette banalisation.

■ **La situation à Sainte-Eulalie-en-Born et le positionnement du PLU**

Le diagnostic de territoire montre que Sainte-Eulalie-en-Born n'est pas étranger à cette question. Le développement s'est en effet réalisé à partir d'un bourg de taille très réduite par extension à coup de lotissements qui, progressivement marquent l'identité du paysage villageois, en particulier lorsque n'a pas été considéré le rôle des aménagements aux abords des axes de traversée.

Par ailleurs une part importante du développement a été permis par les zones constructibles en dehors du bourg qui, si elles trouvaient leur origine dans la présence de bâti rural, ont conduit à développer des zones résidentielles constituées d'une juxtaposition de projets individuels le long des voies. L'absence de sites d'intérêt majeur ou d'une composition paysagère naturellement remarquable limite l'incidence de cette évolution. Elle demeure cependant dommageable d'un point de vue plus général et influe sur la qualité du paysage.

Sans pouvoir agir de manière significative sur la situation actuelle, le projet de PLU vise à ne pas poursuivre les évolutions passées, en supprimant les zones constructibles en dehors du bourg et en anticipant la manière de traiter les abords des entrées de village au moyen des orientations d'aménagement. À cela s'ajoute des dispositions réglementaires qui visent à orienter vers une plus grande harmonie d'ensemble du paysage construit.

■ **Le risque de dénaturation du patrimoine bâti**

Dans l'étude d'un document d'urbanisme, deux considérations apparaissent souvent difficiles à concilier voire contradictoires. Elles sont pourtant toutes deux inscrites dans les objectifs généraux d'aménagement du territoire définis par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme : le renouvellement urbain et la protection du patrimoine bâti.

Appliqué sans discernement, le premier est en effet susceptible de faire disparaître des éléments remarquables de l'architecture, des traces importantes de l'histoire d'un territoire. Le second doit alors être clairement établi dans les objectifs communaux afin d'apporter une traduction réglementaire concrète.

Cette démarche est à réaliser à deux niveaux. Le premier est celui du patrimoine reconnu du fait de l'existence préalable d'une mesure de protection. Le second est celui du patrimoine identifié à l'occasion du diagnostic de territoire.

À l'image de ce qui doit être fait pour tout projet de planification du territoire, cette analyse a été réalisée à Sainte-Eulalie-en-Born.

Localement, il n'existe pas d'éléments patrimoniaux identifiés en dehors des sites sensibles sur le plan archéologique.

Le diagnostic de territoire a permis de s'accorder sur l'intérêt de deux propriétés bâties :

- Le manoir de Probert, bâtisse édifiée au 17^e siècle.
- La maison bourgeoise de la fin du 19^e siècle située au nord-ouest de l'église.

Afin d'assurer un suivi de l'évolution de l'ensemble constitué par les constructions et le parc d'accompagnement, il a été décidé de les recenser au titre du 7^e de l'article L.123-1 du code de

l'urbanisme et d'établir des dispositions réglementaires spécifiques destinées à assurer leur protection et favoriser leur mise en valeur.

4. Incidences sur le contexte humain

La question des incidences potentielles sur le contexte humain peut s'aborder de deux manières.

La première est d'analyser la façon dont les futures zones à urbaniser sont susceptibles d'être exposées aux sources de nuisances ou de risques identifiées à l'échelle du territoire communal.

La seconde est de vérifier si les projets que permet le document d'urbanisme ne sont pas de nature à générer de nouvelles nuisances vis-à-vis des habitations existantes ou futures.

a. L'exposition aux nuisances et aux risques

■ *Le risque inondation*

L'éloignement entre les zones urbaines et d'urbanisation future et le courant de Sainte-Eulalie permet d'exclure toute éventualité d'exposition au risque inondation.

■ *Le risque incendie de forêt*

Ainsi qu'il est exposé dans la première partie du rapport de présentation, la commune est concernée par le risque d'incendie de forêt, identifié dans le dossier départemental de risques majeurs arrêté par le Préfet le 26 mai 2005.

Conformément aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles.

L'analyse de l'état initial de l'environnement communal montre que les zones urbaines et d'urbanisation futures présentent une forte sensibilité au risque incendie de forêt au regard de l'étendue du massif forestier, ne donnant pas d'alternative à une exposition des franges de l'urbanisation à l'aléa incendie de forêt. Sur le document graphique, le repérage des zones de contact entre zones U ou AU et les espaces forestiers est relativement aisé. Ces zones de contact correspondent aux terrains limitrophes de zone Nf. Des règles spécifiques d'implantation vis-à-vis des limites avec les terrains comportant des arbres résineux (source du risque), des dispositions visant à réduire le risque de propagation du feu et une obligation de maintenir la possibilité d'accéder à la zone de contact entre urbanisation et forêt (accès des engins de lutte) ont été introduites dans le règlement.

Les dispositions s'appliquent réglementaires aussi en zone N, la forêt de pins maritimes constituant aussi l'environnement des zones d'habitat en dehors du bourg.

b. La production de nuisances nouvelles

En étant dans l'obligation de réaliser l'extension de la zone artisanale en continuité du bourg en application des dispositions de l'article L.146-4, le plan local d'urbanisme doit anticiper le risque de problèmes de voisinage avec les zones d'habitat. Les orientations d'aménagement et le règlement de zone AUe ont été établies dans l'objectif de réduire la gêne visuelle et sonore potentielle en prévoyant un traitement des zones de contact entre ces deux vocations.

II. Les mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement

L'analyse des incidences prévisibles du projet de plan local d'urbanisme sur l'environnement exposée dans le chapitre précédent montre la place prise par le souci d'assurer l'intégration du développement communal dans le cadre naturel, urbanistique et paysager du territoire. Outre le maintien de la dimension naturelle et forestière qui s'impose du seul fait des caractéristiques de la commune, ce souci s'est exprimé au travers de la réflexion sur la manière dont pouvait être envisagé un développement urbain plus respectueux de l'identité des lieux et d'un développement futur recherchant une cohérence d'ensemble.

Au-delà des objectifs et intentions, établis dans le projet d'aménagement et de développement durable du document d'urbanisme, il s'est agi de déterminer les traductions réglementaires adaptées à cette volonté de préservation et de mise en valeur de l'environnement :

- Bien que la faible importance de l'urbanisation facilite le respect des nécessités de l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbanisés, le projet de développement a été établi dans un souci d'utilisation économe du territoire, en recentrant tous les projets de développement au niveau du bourg ;
- Les zones constructibles sont ainsi moins étendues dans le plan local d'urbanisme qu'elles ne l'étaient dans le plan d'occupation des sols ;
- Au niveau des zones d'extensions de l'urbanisation, les orientations d'aménagement sont destinées à favoriser l'émergence d'un paysage urbain plus harmonieux, intégrant des espaces verts plus vastes et plantés ;
- Les milieux naturels les plus fragiles ont été intégrés en zone naturelle NI. Ils traduisent l'attention portée sur leur évolution matérialisée par le site Natura 2000, le SDAGE, le projet de SAGE et le projet de site classé ;
- Les espaces forestiers étant les premiers concernés par l'extension de l'urbanisation, il a été tenu compte de la nécessité de traiter les limites entre urbanisation et forêt en particulier dans l'objectif de limiter les risques de propagation des feux de forêt, mais aussi pour favoriser une meilleure insertion des zones d'habitat dans leur environnement ;
- Le règlement des zones constructibles a été précisé afin d'intégrer des dispositions en matière d'aspect des constructions et de traitement des espaces libres dans un objectif de plus grande harmonie d'ensemble.

Servitudes d'utilité publique

■ **Les servitudes d'utilité publique**

Par courrier en date du 16 mars 2005, Monsieur le Préfet des Landes a transmis à la commune de Sainte-Eulalie-en-Born le dossier comportant les informations que l'Etat est en mesure de porter à sa connaissance, conformément à l'article L.121-2 du code de l'urbanisme.

Ce dossier comporte en particulier la liste des servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire. Conformément à l'article R.123-14, cette information a été reportée dans les pièces annexes du dossier de PLU.

Il s'agit des :

1. Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier pour la forêt domaniale de Sainte-Eulalie.
2. Servitude de protection du site inscrit généralisé des étangs landais Nord s'étendant sur toute la partie du territoire de la commune située à l'ouest de la RD 652.
3. Servitude aux abords des champs de tir s'appliquant au Centre d'Essais des Landes.
4. Servitude concernant les carrières et mines de la concession de Parentis.
5. Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques pour les centres de Mimizan et de Sainte-Eulalie-en-Born.
6. Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques pour les centres de Mimizan et de Sainte-Eulalie-en-Born et le faisceau hertzien Biscarrosse – Pic du Midi.
7. Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (câble Biscarrosse / Saint-Vincent-de-Tyrosse passant le long de la RD 87 puis le long du chemin communal de Maylis)

■ **Leur prise en compte dans le PLU**

La forêt soumise au régime forestier est entièrement dans le Centre d'Essais des Landes. Elle est donc en zone naturelle.

Pour la servitude de site inscrit, il a été tenu compte de l'évolution programmée en site classé et site inscrit. Le projet de site classé a servi de base à la nouvelle délimitation des espaces remarquables au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme. Le futur site inscrit est entièrement en zone naturelle.

Le Centre d'Essais des Landes est en secteur de zone naturelle.

Le projet de plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir d'incidences sur les servitudes relatives à la concession minière aux transmissions radioélectriques ou aux communications téléphoniques et télégraphiques.

Déroulement de la procédure

■ **Les documents d'urbanisme antérieurs**

Le plan d'occupation des sols de Sainte-Eulalie-en-Born a été approuvé par Monsieur le Préfet des Landes le 9 décembre 1977. Il a fait l'objet de trois modifications les 14 février 1980, 14 décembre 1983 et 29 septembre 1986.

La première révision du plan d'occupation des sols de Sainte-Eulalie-en-Born a été approuvée par délibération du conseil municipal du 4 décembre 1996. Il a fait l'objet de deux modifications les 30 septembre 1998 et 1^{er} juillet 2009.

■ **La prescription de la procédure**

Par délibération en date du 23 juillet 2003 complétée par la délibération du 1^{er} octobre 2003, le conseil municipal a prescrit la révision de son document d'urbanisme et ainsi engagé sa transformation en plan local d'urbanisme selon les modalités de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain. La délibération a fixé les modalités de la concertation conformément aux articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme.

■ **L'établissement du projet communal**

Les grandes orientations d'aménagement formalisées dans le PADD ont été présentées au conseil municipal et débattues lors de la séance du 22 septembre 2004.

■ **La concertation**

La concertation prévue par l'article L.300-2 du code de l'urbanisme s'est effectuée tout au long de l'élaboration du projet. Elle s'est matérialisée par :

- l'affichage de la délibération des 23 juillet 2003 et 1^{er} octobre 2003,
- l'ouverture d'un cahier d'observations,
- la mise à disposition des différentes pièces du projet au fur et à mesure de leur élaboration,
- la possibilité offerte de rencontrer le Maire pour les associations et toutes les personnes concernées par la procédure.

L'avancée du projet a été présentée à l'ensemble de la population à l'occasion :

- de deux réunions publiques qui se sont tenues les 3 décembre 2004 et 9 décembre 2005 ;
- des bulletins municipaux de février 2004, décembre 2005 et mai 2009.

Ces échanges avec la population ont permis d'exposer les grandes modifications intervenant à l'occasion du passage du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme, en particulier en ce qui concerne les limitations de possibilités de bâtir en dehors du bourg.

Les seules observations formulées l'ont été de la part de personnes souhaitant obtenir la constructibilité de terrains leur appartenant, tout particulièrement au niveau du bâti épars. Les réunions publiques et les documents mis à la disposition du public ont permis de donner la position du projet de document d'urbanisme qui est de recentrer le développement autour du bourg, ce qui n'a pas permis de donner une suite favorable à ces demandes.

■ **La participation des personnes publiques associées**

Deux réunions spécifiques ont été organisées avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

- Le 28 septembre 2005 afin de préciser les modalités d'application de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme (possibilités d'extension de l'urbanisation en fonction des différentes zones bâties existantes).

- Le 30 mars 2010 afin de demander une reprise de l'information préfectorale relative au risque inondation à prendre en compte dans le dossier de plan local d'urbanisme.

Une réunion d'association des personnes publiques associées a été organisée le 8 octobre 2010. Y ont été conviés :

Y ont été conviés :

- Le conseil régional – absent
- Le conseil général représenté par Madame HOULLIER de la Direction de l'aménagement
- Le Préfet représenté par Monsieur FARGUES (DDTM – Service Aménagement et Habitat) et Monsieur DE PELLEGRIN (DDTM – UTA de Parentis)
- Le Président de la Communauté de Communes des Grands Lacs – excusé
- Le Président de la Chambre d'Agriculture – Absent
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie - Absent
- Le Président de la Chambre des Métiers représenté par Monsieur ZUAZNABAR
- Le Président de la Section Régionale de la Conchyliculture – absent

Ont été de plus invités :

- Le Président du Pays Landes Nature Côte d'Argent représenté par Monsieur TESTUD
- La commune de Pontenx-les-Forges représentée par Monsieur BILLAC, Maire
- La commune de Gastes représentée par Monsieur PELAT, Adjoint
- La commune de Sanguinet représentée par Monsieur RAMEAU, Adjoint
- Le Président de la Communauté de Communes de Mimizan, représenté par Monsieur GUY vice-Président et Adjoint au Maire de Mimizan
- Le centre de secours de Mimizan, représenté par Monsieur DUHOURQUET
- L'association SEPANSO Landes, représentée par Madame CAULLET
- L'association Bien Vivre au Pays de Born, représentée par Madame AICARDI

Parmi les autres communes voisines invitées, les communes de Saint-Paul-en-Born et d'Aureilhan ont été excusées.

Cette réunion a permis de présenter le projet de plan local d'urbanisme et de le soumettre à l'avis des participants. Les grandes orientations ont été actées, seuls quelques points de détail ayant donné lieu à des observations.

■ ***L'arrêt du projet***

Le projet ainsi élaboré a été présenté au conseil municipal pour être arrêté lors de sa séance en date du 1^{er} décembre 2010.

■ ***L'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites***

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté a été présenté à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites lors de sa séance du 15 décembre 2010.

La commission a émis un avis favorable à l'unanimité aux titres de l'extension de l'urbanisation et du classement des espaces boisés classés.

■ **La consultation des services**

En application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, par courrier en date du 31 décembre 2010, la commune de Sainte-Eulalie-en-Born a adressé le projet de PLU arrêté par délibération en date du 1^{er} décembre 2010 aux personnes publiques associées :

- Préfet
- Conseil Général
- Conseil Régional
- Chambre d'Agriculture
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre des métiers et de l'Artisanat
- Président de la Communauté de Communes des Grands Lacs
- Section Régionale de la Conchyliculture à Gujan-Mestras

La consultation s'est déroulée durant 3 mois, du 5 janvier (date de réception du dossier en Préfecture) au 5 avril 2011.

Par ailleurs, le projet concernant une commune forestière et prévoyant la réduction d'espaces forestiers, en application de l'article R.123-17, la commune a consulté le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF Aquitaine à Bordeaux). Cette consultation s'est déroulée durant 2 mois, du 10 février au 10 avril 2009. En l'absence de réponse de la part du CRPF dans les deux mois, son avis est réputé favorable.

À l'issue des délais de consultation, la commune a reçu les avis de 3 organismes.

Par ordre d'arrivée, il s'agit :

1. De la Communauté de Communes des Grands Lacs : courrier en date du 11 janvier 2011.
2. De la Préfecture : courrier en date du 4 avril 2011.
3. De la Chambre d'Agriculture : courrier en date du 5 avril 2011.

La communauté de communes et la Chambre d'Agriculture ont émis un avis favorable.

La Préfecture a souligné la qualité globale du document dans sa prise en compte des enjeux environnementaux et de maîtrise de l'urbanisation. Il a ensuite fait des observations sur des points de détail qu'il convient de préciser.

Après analyse, il est apparu que ces observations pourraient être prises en compte à l'issue de la procédure du PLU, ce qui, afin de parfaire l'information du public à l'occasion de l'enquête publique, a amené la commune à préciser le sens des ajustements à apporter au projet, préalablement à son approbation, grâce à un tableau d'analyse qui a été joint au dossier d'enquête publique.

■ **L'enquête publique**

Par arrêté en date du 2 mai 2011, le maire a prescrit l'enquête publique.

Le projet de plan local d'urbanisme a été mis à l'enquête publique du 23 mai au 23 juin 2011.

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a donné un avis favorable tel qu'il a été présenté à l'enquête publique en l'assortissant de trois recommandations dont une ne concernant qu'un aspect matériel indépendant du document d'urbanisme (mise à jour du cadastre).

■ **L'approbation du PLU**

Le projet de PLU a été représenté au conseil municipal le 7 septembre 2011.

Les adaptations envisagées à la suite de la consultation des services ont été intégrées, à savoir :

1. dans le rapport de présentation :

- Complément d'information relatif au classement de la parcelle 344 dans la zone Usl du bord du lac, au sud du port lacustre.
- Précisions concernant les coupures d'urbanisation définies au titre de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme.
- Précision relative au périmètre du secteur Utl qui englobe le camping municipal ainsi que l'espace aménagé pour l'accueil des camping-cars, des colonies et le regroupement des vacanciers en cas d'incident climatique.
- Mise en concordance des données relatives à la superficie de la zone agricole.
- Ajout de l'information relative au risque retrait et gonflement des argiles et au risque sismique.

2. sur le règlement :

- Modification du libellé de l'article 2 de la zone N relatif à la typologie des constructions concernées par les possibilités de changement de destination.
- Limitation des possibilités de plantations aux feuillus peu combustibles dans le secteur de recul lié à la prise en compte du risque incendie de forêt.
- Correction d'une erreur de frappe en zone Ut.
- Simplification de la rédaction de l'article 7 du règlement de zone Uh.

Après avoir vérifié que les adaptations préconisées par le commissaire enquêteur ne remettaient pas en cause l'économie générale du PLU définie par le PADD, les résultats de l'enquête publique ont conduit à :

1. Léger déplacement de l'emplacement réservé V4 afin de mieux se conformer à la configuration des lieux.
2. Dans la définition de la zone AUe, remplacement de « activités de services » par « activités de bureaux » plus conforme à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Le PLU ainsi adapté a été approuvé par délibération en date du 7 septembre 2011 puis adressé au Préfet.

Landes



Plan Local d'Urbanisme

1^o Révision simplifiée

1

Rapport de présentation de la révision simplifiée

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 5 septembre 2012
et inséré dans le plan local d'urbanisme approuvé le 7 septembre 2011

Le Maire



Atelier d'environnement et d'urbanisme
14, rue du Vicomte
40140 SOUSTONS
Tél : 05 58 41 38 67

Sommaire

PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	2
I. LE PLU EN VIGUEUR	3
II. L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION SIMPLIFIÉE.	4
A. <i>L'origine du projet</i>	4
B. <i>La procédure engagée</i>	4
C. <i>L'établissement du dossier</i>	5
1. Les données préalables	5
2. Le contenu du dossier	5
D. <i>Les étapes de la procédure</i>	5
LA JUSTIFICATION DU PROJET	7
III. CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	8
A. <i>Objet</i>	8
1. Situation générale	8
2. Délimitation	9
3. La desserte du site	9
B. <i>Les modifications entreprises</i>	9
1. Sur le document graphique	9
2. Sur les orientations d'aménagement	9
IV. ÉTAT DES LIEUX	10
V. ANALYSE URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET	11

Présentation de la procédure

I. Le PLU en vigueur

Le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du 9 septembre 2011.

Ses grands objectifs exposés dans le projet d'aménagement et de développement durable sont :

- Au titre de l'équilibre du développement de la commune :
 1. Placer le développement communal dans le cadre de l'aménagement du territoire communautaire
 2. Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants
 3. Recentrer le projet au niveau du bourg autour des équipements publics
 4. Maintenir la dimension naturelle du territoire
- Au titre de la diversité et la mixité des fonctions urbaines :
 1. Assurer un développement structuré du bourg
 2. Favoriser le rôle des pôles centraux dans l'organisation urbaine
 3. Le renforcement de la structure économique communale
- Au titre de la préservation de l'environnement :
 1. Confirmer la protection des espaces naturels au niveau d'un vaste territoire littoral en grande partie couvert par une zone militaire
 2. Orienter vers un développement urbain mieux intégré à l'environnement, dans un objectif d'espaces bâtis plus qualitatifs
 3. Tenir compte des sources de risques

II. L'objet de la procédure de révision simplifiée.

A. L'origine du projet

Le PLU approuvé en 2011 a défini les possibilités de développement de l'urbanisation au niveau de quatre secteurs du bourg pour lesquels des orientations d'aménagement ont défini les grands principes d'organisation à respecter au moment de l'ouverture à l'urbanisation qui ne peut se faire que sur la base d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Parmi eux, la zone AUh2 est destinée à envisager l'extension du bourg vers le sud-ouest, dans le prolongement d'un projet qui était prévu sur une zone U du plan d'occupation des sols.

Ce premier projet qui était conçu en conformité avec les objectifs du plan local d'urbanisme ne s'est pas concrétisé, laissant une zone Uh d'environ 2 ha non équipée et constructible sans orientations d'aménagement, alors que l'aménagement de la zone AUh2 prévoit une liaison.

Suite à l'approbation du plan local d'urbanisme, un projet d'aménagement respectant les orientations d'aménagement définies pour le secteur AUh2 a été présenté à la commune. Il a révélé que le périmètre de la zone AUh2 ne correspondait pas exactement au périmètre de la zone étudiée pour les orientations d'aménagement au niveau de sa limite ouest. En définissant un espace trop étroit, le secteur AUh2 ne laisse pas la possibilité de tracer la voie et de desservir des constructions de part et d'autre depuis la route de l'Océan ainsi que le prévoient les orientations d'aménagement.

Il résulte de cette situation qu'il n'est pas possible d'envisager l'aménagement de la zone AUh2 tel que cela a été prévu et que la cohérence plus générale de l'aménagement de l'extension nord-ouest du bourg n'est pas garantie.

B. La procédure engagée

La commune de Sainte-Eulalie-en-Born est dotée d'un plan local d'urbanisme.

Le projet de développement structuré de l'urbanisation du bourg fait partie des enjeux définis par le projet d'aménagement et de développement durables, pour le développement futur en général, et pour la partie nord-ouest du bourg en particulier.

Les dispositions s'appliquant à ce secteur du bourg ne permettant pas de garantir le respect de cet objectif, il convient d'adapter le document d'urbanisme pour :

- Mettre en concordance la limite ouest de la zone AUh2 avec l'aménagement tel qu'il a été prévu.
- Assurer la cohérence de l'aménagement d'ensemble du secteur en englobant tous les terrains disponibles.

Pour cela, il faut :

1. Décaler la limite ouest de la zone AUh2 de 20 mètres, ce qui revient à intégrer 2700 m² de zone Nf en zone AU.
2. Rattacher à la zone AUh2 les terrains libres situés à l'est et classés en zone Uhc
3. Etendre les orientations d'aménagement à l'ensemble de la zone AUh2 ainsi définie.

S'agissant d'une procédure modificative du document d'urbanisme concernant en partie une zone N, l'article L.123-13 du code de l'urbanisme impose d'utiliser une procédure de révision. S'agissant d'une adaptation destinée à garantir un aménagement cohérent de l'urbanisation future de la partie sud-ouest du

bourg dans le respect des objectifs du PADD, elle présente un caractère d'intérêt général. La procédure de révision simplifiée peut alors être utilisée.

C. L'établissement du dossier

1. Les données préalables

Le présent rapport de présentation de la procédure de révision simplifiée a pour objectifs de présenter la procédure engagée, d'exposer les motifs urbanistiques de sa réalisation et d'évaluer les incidences environnementales de la modification d'occupation des sols ainsi permise.

Les motifs urbanistiques résultent du PLU de 2011 qui a prévu la possibilité d'étendre l'urbanisation du bourg vers le sud-ouest au niveau des zones AUh1 et AUh2 en concevant une structuration d'ensemble de la zone urbaine.

S'y ajoutent l'abandon du projet initialement prévu auquel faisait référence le PADD qui suppose d'étendre les orientations d'aménagement, et l'avant projet de lotissement qui concerne la zone classée initialement en zone AUh2 et figure dans la notice de présentation de l'opération.

2. Le contenu du dossier

Le dossier de révision simplifiée est composé :

1. du rapport de présentation,
2. d'un extrait de document graphique du PLU montrant la situation actuelle et la situation projetée,
3. de la notice de présentation de l'opération qui repose, d'une part, sur les orientations d'aménagement adaptées à l'ensemble de la zone AUh2 et, d'autre part, sur l'avant projet d'aménagement de la partie ouest de la zone AUh2 redéfinie qui va constituer la première phase d'aménagement.

A l'issue de la procédure, le dossier du plan local d'urbanisme est complété avec :

- Le présent rapport de présentation inséré dans les dossiers du plan local d'urbanisme approuvé le 9 septembre 2011 ;
- Le retraitage du plan 4.3 du document graphique sur lequel a été réalisé la modification du zonage de la zone AUh2, remplaçant le plan 4.3 précédent ;
- Le retraitage des orientations d'aménagement.

D. Les étapes de la procédure

La révision simplifiée a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2012. La délibération a fixé les modalités de la concertation conformément aux articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme.

La procédure prévoyant une réduction des espaces forestiers, conformément à l'article R.123-17 du code de l'urbanisme, par courrier en date du 30 avril 2012, le maire a adressé le dossier du projet au Centre National de la Propriété Forestière (Délégation Aquitaine, CRPF) pour solliciter son avis.

La réunion d'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées prévue à l'article R.123-21-1 du code de l'urbanisme a été organisée le 16 mai 2012. Au préalable, la commune avait adressé à chaque organisme convoqué le projet du dossier de la révision simplifiée. Aucune des personnes publiques associées convoquées ne s'est présentée à cette réunion et aucun avis écrit n'a été transmis à la commune. Le procès verbal de la réunion a été joint au dossier d'enquête publique.

Par arrêté en date du 30 mai 2012, Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique. Elle s'est déroulée du 25 juin au 25 juillet 2012. A l'issue de l'enquête, dans son rapport et ses conclusions, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable en l'assortissant d'une réserve. Le commissaire enquêteur a en effet jugé inappropriée l'extension vers l'est de la zone AUh2 sur la partie actuellement non urbanisée de la zone Uhc, extension destinée à garantir une urbanisation d'ensemble cohérente, basée sur des orientations d'aménagement. Pour fonder sa réserve, il fait état de l'existence d'un permis de construire pour trois maisons et d'un certificat d'urbanisme positif pour 23 maisons sur cette partie est de la zone, jusque-là en Uhc et rattachée en AUh2 dans le cadre de la révision simplifiée. Or, d'une part, le projet ne fait pas obstacle à l'exécution du projet accordé de trois constructions. D'autre part, il maintient la constructibilité de la partie faisant l'objet du certificat d'urbanisme positif, tout en l'assortissant de règles visant à assurer la cohérence globale de l'aménagement de cette partie d'extension du bourg. Sur ce sujet, le commissaire enquêteur fait une confusion entre le certificat d'urbanisme et le permis de construire, pièces qu'il qualifie par erreur de documents d'urbanisme. Il doit être en effet rappelé que l'obtention d'un certificat d'urbanisme positif ne préjuge pas des contraintes réglementaires qui s'imposeront lors de l'instruction de la demande de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménager notamment). Contrairement à ce qu'indique le commissaire enquêteur, le projet n'ignore pas les permis et certificats en cours, l'instauration de nouvelles dispositions réglementaires pour les demandes futures étant de la compétence de la commune.

Après avoir analysé les conclusions du commissaire enquêteur, considérant qu'il n'y avait pas lieu de modifier le projet tel qu'il avait été présenté, le conseil municipal a approuvé la première révision simplifiée du plan local d'urbanisme par délibération en date du 5 septembre 2012.

La justification du projet

III. Caractéristiques du projet

A. Objet

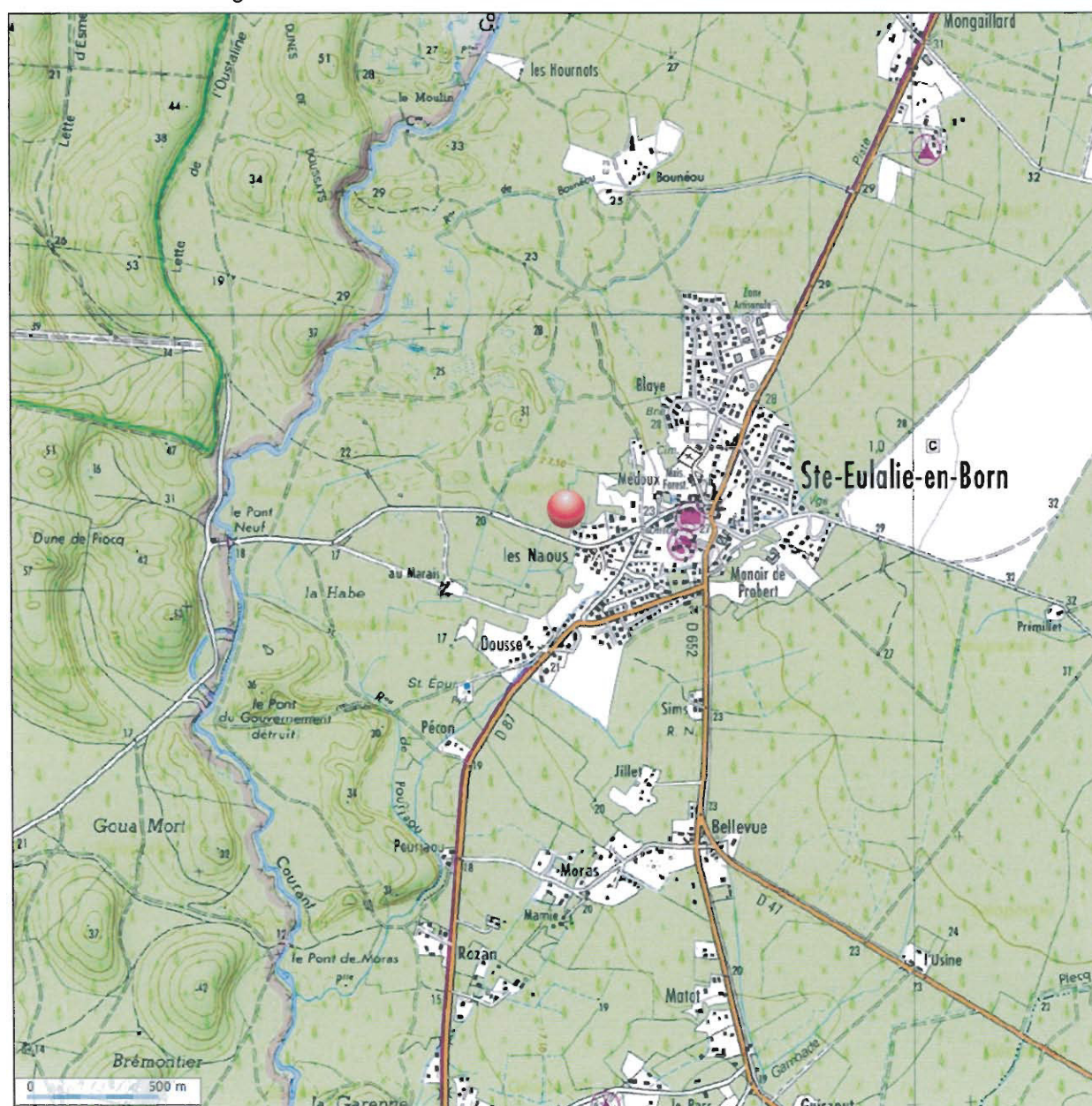
Ajustement du périmètre de la zone AUh2 prévue pour l'extension sud-ouest du bourg afin :

1. D'élargir sa partie ouest pour la faire correspondre aux orientations d'aménagement définies dans le PLU approuvé ;
2. D'intégrer les terrains libres situés à l'est, classés en zone Uhc, et y étendant les orientations d'aménagement.

Ces ajustements sont destinés à assurer une cohérence de l'aménagement de cette extension du bourg.

1. Situation générale

Au sud-ouest du bourg.



2. Délimitation

Site délimité :

- Au sud par la route de l'Océan et le premier rang de terrains bâtis le long de cette voie ;
- A l'est par l'urbanisation existante
- Au nord et à l'ouest par des terrains forestiers.

3. La desserte du site

Le site du projet est directement accessible depuis la route de l'Océan pour sa partie ouest (partie déjà classée en zone AUh2 dans le plan local d'urbanisme approuvé) et par un chemin d'accès aux maisons situées au-delà du terrain pour la partie est (partie classée en zone Uhc dans le POS approuvé et rattaché à la zone AUh2 dans le cadre de la révision simplifiée).

B. Les modifications entreprises

Les modifications entreprises ne concernent que deux pièces du document d'urbanisme, le document graphique et les orientations d'aménagement.

1. Sur le document graphique

- Extension de la zone AUh2 vers l'ouest pour une superficie de 2700 m² sur la zone Nf limitrophe ;
- Intégration de 2,4 ha de zone Uhc dans la zone AUh2.

2. Sur les orientations d'aménagement

Extension des orientations d'aménagement à l'ensemble de la zone AUh2 ainsi définie.

IV. État des lieux

La zone AUh2 concerne des terrains libres à vocation forestière de la partie sud-ouest du bourg, côté nord de la route de l'Océan.

Dans ce secteur du bourg, l'urbanisation s'est faite de manière spontanée par ajout progressif de nouvelles maisons le long de la voie existante qui, avant la création du centre d'essais des Landes dans les années 60, permettait de rejoindre la plage.



L'extension de l'urbanisation envisagée dans cette partie du bourg vise à donner de l'épaisseur à la structure urbaine et assurer une organisation d'ensemble autour d'une voie de bouclage depuis la route de l'Océan.

Dans la version initiale du projet, l'ensemble des terrains libres avaient été intégré dans une zone AU mais, au moment où l'élaboration du plan local d'urbanisme était en voie de finalisation, un projet d'aménagement a été autorisé dans la partie est de ce périmètre qui était déjà en zone U dans le plan d'occupation des sols. Cette circonstance a conduit à maintenir la partie objet du projet en zone U dans le plan local d'urbanisme et à envisager sa continuité vers l'ouest grâce à la zone AUh2 définie sur le restant du secteur qui était en zone N du plan d'occupation des sols. Le projet autorisé répondait en effet aux enjeux d'aménagement d'ensemble souhaités pour ce secteur du bourg.

V. Analyse urbanistique et environnementale du projet

Deux circonstances justifient la procédure engagée.

La première est que le projet autorisé ne s'est pas concrétisé. Il en résulte que plus de 2 ha de terrains libres se trouvent en zone U immédiatement constructible, sans obligation de liaison avec la zone AUh2, alors que, parallèlement, les orientations d'aménagement de la zone AUh2 obligent à la création de cette liaison côté ouest. Il en résulte un risque important de manque de cohérence d'ensemble, en contradiction avec les objectifs du plan local d'urbanisme.

La seconde est que le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone classée AUh2 a révélé une erreur de report du contour de la zone par rapport aux perspectives d'aménagement envisagées, avec une partie ouest trop étroite. La conséquence est que le projet ne peut correspondre aux orientations d'aménagement.

La révision simplifiée vise à corriger cette situation préjudiciable à la qualité de l'urbanisation future en rétablissant la situation telle qu'elle était initialement prévue, à savoir assurer un aménagement d'ensemble de tous les terrains libres de cette extension du bourg dans le respect des orientations définies.

Par rapport au plan local d'urbanisme approuvé en septembre 2011, cela se traduit par des ajustements minimes :

- La correction de la limite ouest conduit à intégrer en zone AU, 2700 m² de terrain de la même parcelle boisée.
- Le reclassement en zone AU de terrains en zone U conserve le principe de constructibilité tout en imposant que l'ouverture à l'urbanisation se fasse dans le cadre d'un aménagement d'ensemble tenant compte des liaisons et bouclage à assurer et anticipant des extension à long terme.

C'est le sens des orientations d'aménagement qui ont été étendues à l'ensemble de la zone AUh2.

Par rapport au plan local d'urbanisme approuvé en 2011, ces ajustements n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement.