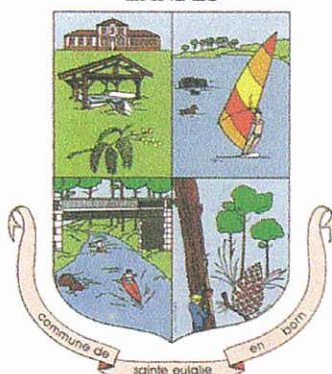




LANDES

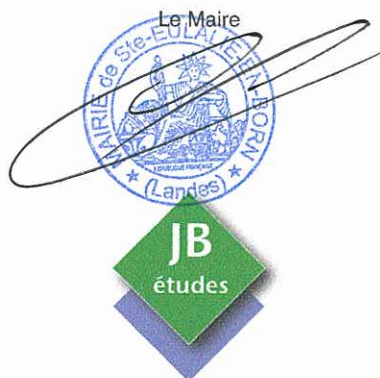


PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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



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

Envoyé en préfecture le 26/01/2026

Reçu en préfecture le 26/01/2026

Publié le

ID : 040-214002578-20260121-2601-DE



Préambule



La prise en compte de la notion d'aménagement durable¹

La mise en place d'un modèle de développement durable, respectueux de l'environnement et des hommes est devenue une préoccupation majeure de la communauté mondiale. La plupart des nations s'accordent aujourd'hui à penser qu'il serait déraisonnable de poursuivre une croissance qui ne prendrait en compte ni le caractère limité des ressources ni les effets de cette croissance en matière de pollutions, de nuisances ou de déséquilibres. L'idée forte mise en avant est que les équilibres constatés ne sont pas simplement écologiques, mais également économiques et sociaux.

Au niveau international, c'est progressivement que l'idée de promouvoir un développement plus soucieux de l'environnement, inscrit dans le très long terme et permettant de poursuivre la croissance et le progrès tout en respectant l'équilibre de la planète, prend corps dans les textes et les engagements.

Au niveau européen, la priorité accordée au développement durable est inscrite dans le traité de Maastricht. Récemment, l'Union Européenne a adopté une directive qui impose à ses États membres de légiférer afin que, avant leur adoption, certains plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement fassent l'objet d'une évaluation environnementale en vue de promouvoir le développement durable.

En France, la notion de développement durable a d'abord été prise en compte dans le code de l'environnement. La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, transcrit l'objectif de développement durable dans l'article L.200-1 du code rural, devenu depuis l'article L.110-1 du code de l'environnement qui précise que la protection de l'environnement, sa mise en valeur, sa restauration et sa gestion "... sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ..."; cet article transcrit également les principes de prévention, de précaution, de correction par priorité à la source des atteintes à l'environnement, de pollueur-payeur et de participation des citoyens au développement local.

Ce principe a ensuite été repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est l'un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification induit par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

¹ D'après des extraits du fascicule "Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU" – Certu, avril 2002



Les principes de développement durable à respecter par les documents d'urbanisme

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme qui doivent respecter les principes suivants :

- *"L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."*

Dans ce dessein, les collectivités territoriales doivent présenter dans les documents d'urbanisme, que ce soient les SCOT ou les PLU, sur la base d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ce projet définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire communal en respectant les principes édictés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.



Le P.A.D.D. de Sainte-Eulalie-en-Born

Le diagnostic de territoire, base du projet d'aménagement et de développement durable, constitue la première partie du rapport de présentation du PLU. Ce document constitue la base permettant de définir les objectifs d'aménagement de la commune de Sainte-Eulalie-en-Born.

Ces objectifs sont traduits dans le PADD. Ni la structure et ni le contenu formel de cette pièce du PLU ne sont imposés. Le code de l'urbanisme précise seulement que *"le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune"* (article R.123-3).

Pour répondre à ces prescriptions dans le respect de la loi SRU, tout en veillant à exposer de manière claire le projet communal, il a été décidé de traiter des différents thèmes énoncés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme en les adaptant à la spécificité de la situation communale mise en évidence au travers du diagnostic de territoire et en distinguant :

1. L'équilibre du développement de la commune

La commune expose à ce niveau les grands principes de l'aménagement de son territoire et précise les moyens mis en œuvre pour maîtriser l'évolution des secteurs destinés à accueillir le développement communal.

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Au sein des parties du territoire retenues pour être le support du développement urbain, la commune expose les moyens retenus pour assurer les diverses fonctions urbaines (habitat, activités économiques, activités sportives et de loisirs, équipements publics ...)

3. La préservation de l'environnement

Pris au sens large, le chapitre relatif à la préservation de l'environnement concerne la présentation des options fondamentales dans les domaines de l'environnement et du cadre de vie de la commune.

À chaque fois qu'il est nécessaire pour la bonne compréhension du projet, des schémas et croquis permettent de spatialiser les orientations exposées. Il s'agit de documents indicatifs, traduisant schématiquement le projet au niveau de l'espace communal, sans volonté ni prétention de précision cartographique.



Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement



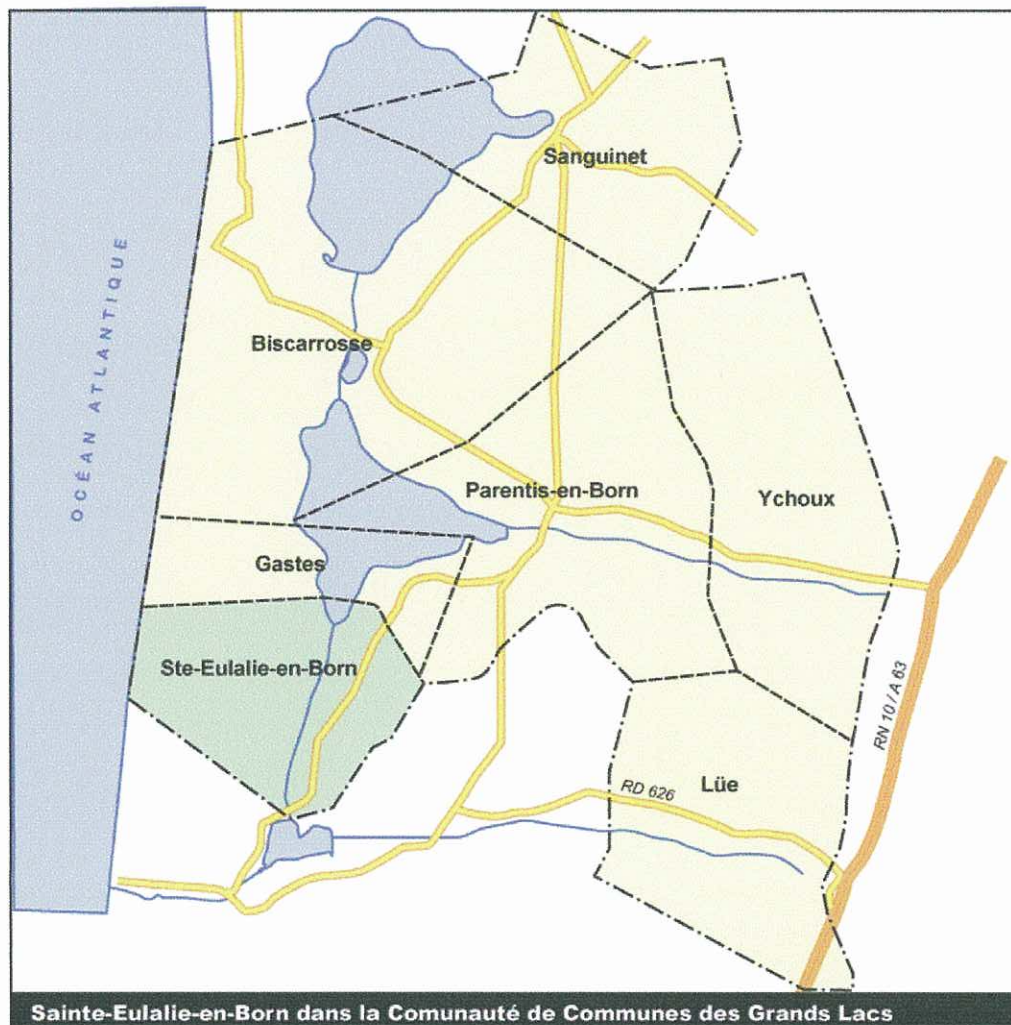
L'équilibre du développement de la commune

■ Placer le développement communal dans le cadre de l'aménagement du territoire communautaire

Sainte-Eulalie-en-Born appartient à la communauté de communes des Grands Lacs qui a un certain nombre de compétences en matière d'aménagement du territoire : programme local de l'habitat, schéma de cohérence territoriale envisagé avec la communauté de communes de Mimizan.

Bien que ces documents avec lesquels le PLU doit être compatible ne soient pas encore réalisés, cela place le développement communal au sein d'une dynamique territoriale plus large.

- ✦ La mise en cohérence des objectifs de développement avec les orientations communautaires de planification territoriale participe à l'établissement du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme communal.

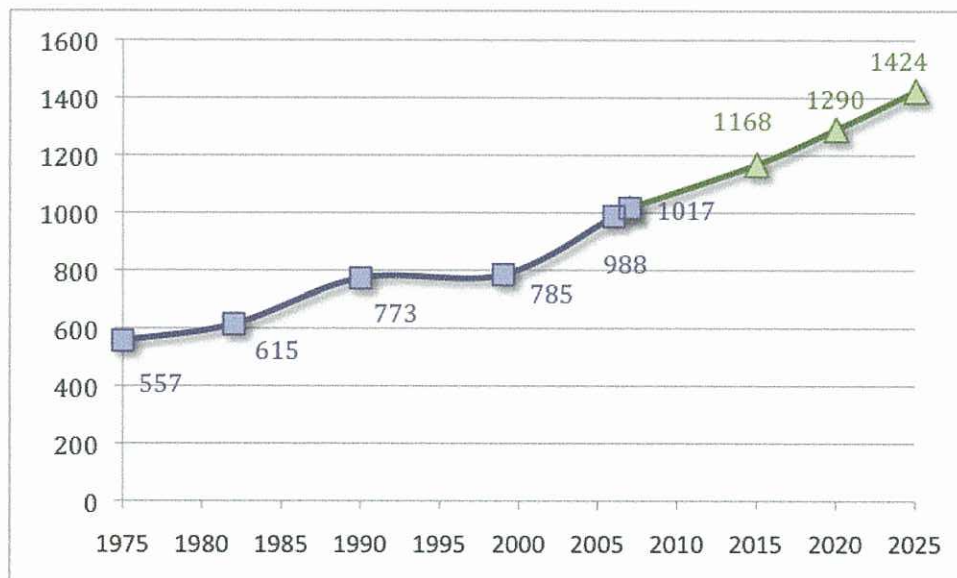




■ Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants

Sur le plan économique, Sainte-Eulalie-en-Born dépend fortement des pôles d'emplois proches. Cette situation oriente le potentiel principal de la commune vers la fonction résidentielle. Les évolutions socio-économiques du secteur, confirmées par le rythme soutenu des nouvelles installations, offrent la possibilité d'escompter une poursuite de la croissance démographique, tendance que la commune souhaite favoriser. Depuis 1975, si le développement n'a pas été régulier, en moyenne, la croissance démographique a été de 2,5 % par an.

- ✦ Dans cette perspective, l'objectif premier du projet de développement futur de la commune est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants. Le rythme de croissance envisagé est de 2 % par an, taux plausible au regard par rapport aux évolutions passées. Cela conduit à considérer que la population sera de l'ordre de 1300 en 2020 et de 1425 à l'horizon 2025.
- ✦ Pour cela, le document d'urbanisme doit envisager la construction d'environ 130 résidences principales pour les 10 années à venir. En tenant compte de la part de résidences secondaires qui s'établit à 40 % du parc logement, cela conduit à estimer le rythme moyen de la construction à 21 logements par an.





■ Recentrer le projet au niveau du bourg autour des équipements publics

La plus grande partie du développement urbain s'est faite en extension du village. Cela a concerné l'habitat (créations de lotissements) et les activités (zone artisanale à l'entrée nord du bourg). Les possibilités de développement étaient cependant freinées en raison d'une station d'épuration défectueuse. Préalablement à l'établissement du PLU qui envisage la poursuite du nombre d'abonnés aux différents réseaux, la commune a obtenu l'engagement des travaux de réfection et d'extension de la station d'épuration.

Les possibilités offertes par le plan d'occupation des sols au niveau de la plupart des secteurs de bâti épars ont cependant aussi conduit à un important développement du bâti dans les écarts, à l'installation de campings et d'activités. Les abords du lac de Parentis-Biscarrosse, seule fenêtre demeurant accessible sur un espace attractif sur le plan touristique ont été aménagés avec une plage, un petit port de plaisance et le camping municipal.

Si cette évolution s'inscrit dans la composition historique du territoire communal, les orientations fortes de la loi SRU demandent de recentrer le projet urbain et ce d'autant que l'attrait grandissant pour le secteur risque d'accélérer l'étalement urbain. De plus, commune littorale, Sainte-Eulalie doit respecter les dispositions de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme qui circonscrit les possibilités d'extension de l'urbanisation dans la continuité du village.

Dans ce contexte, le projet communal vise à :

- ✦ Envisager le développement urbain dans l'extension du village, dans une vision globale de sa structuration à long terme, en projetant les extensions dans les secteurs les plus propices à une organisation d'ensemble, en prévoyant de nouvelles possibilités d'accueil d'entreprises artisanales et en envisageant les conditions de traitement des entrées de bourg.
- ✦ En dehors du village, limiter les possibilités de construire à l'évolution de l'existant.



■ Maintenir la dimension naturelle du territoire

La caractéristique fondamentale du territoire communal est son étendue et, proportionnellement, une part réduite d'espaces propices à l'urbanisation. Il est concerné à la fois par sa situation littorale, qui oriente vers une protection accrue des espaces naturels, par le gel d'une grande moitié occidentale du fait de la présence de la zone militaire du Centre d'Essais des Landes, et par un statut foncier (forêt domaniale) de l'essentiel de ces espaces assurant, de fait, leur préservation. Outre les milieux naturels caractéristiques du littoral, le reste du territoire demeure très majoritairement forestier, les seules occupations du sol spécifiques étant liées soit à l'habitat existant, au niveau duquel les possibilités d'évolution et de transformation sont maintenues, soit, très ponctuellement, à l'activité agricole.

- ✦ Tant pour des raisons de composition naturelle du site que d'occupation des sols spécifiques, la dimension naturelle du territoire communal s'impose au projet.
- ✦ Dans ce contexte, l'essentiel de la commune est à la fois préservé au titre de la loi Littoral et exclu de tout projet de développement urbain en raison de l'existence de la zone militaire.
- ✦ Ponctuellement, dans les espaces situés dans ou au contact des espaces protégés, les conditions nécessaires à certaines d'activités spécifiques clairement identifiées sont maintenues, notamment au niveau des activités touristiques existantes (camping, aménagements de bord de lac, plage et port).



La diversité des fonctions urbaines et la

■ Assurer un développement structuré du bourg

Le bourg demeure le lieu central de la vie communale au niveau duquel sont envisagées les possibilités de développement des zones d'habitat, en veillant à poursuivre une organisation d'ensemble.

Les grandes orientations du projet sont alors de :

- ✦ Définir les secteurs d'extension en fonction des possibilités de structuration globale de l'ensemble de la zone urbaine, en conservant les possibilités offertes dans le POS au sud-est et à l'ouest et en favorisant la zone la plus propice au regard de la composition actuelle de l'urbanisation, vers le nord-est.
- ✦ Les nouvelles extensions urbaines sont ainsi prévues :
 - Vers le nord-est, en définissant un schéma global d'organisation assurant le raccordement à la voirie existante et favorisant la lisibilité de l'entrée du bourg.
 - Vers le sud-est, en prévoyant une organisation d'ensemble d'un secteur initialement ouvert à l'urbanisation sans schéma d'aménagement.
- ✦ À leur niveau, si le développement demeurera principalement orienté vers la maison individuelle en accession à la propriété, des opportunités de réaliser des opérations plus propices au locatif seront prévues au travers d'orientations vers des formes urbaines différenciées.
- ✦ Elles s'ajoutent aux possibilités déjà offertes dans le document d'urbanisme précédent à l'ouest du bourg sur la base desquelles des projets de lotissement sont en cours d'étude au moment de l'établissement du plan local d'urbanisme,.
- ✦ Éviter désormais la juxtaposition de vocations susceptibles de générer des problèmes de nuisances sans mesures spécifiques de protection.



■ Favoriser le rôle des pôles centraux dans l'organisation urbaine

Afin de favoriser l'intégration urbaine et sociale des extensions, le projet prévoit la nécessité de conforter les pôles centraux existants et d'en aménager de nouveaux, dans un souci de structuration d'ensemble, et de favoriser les échanges internes au village. Il s'agit de poursuivre les actions d'aménagement du village, dans la lignée de l'utilisation de la réserve foncière communale pour la construction du nouveau groupe scolaire et la création de locaux commerciaux autour d'un espace public.

- ✦ Le centre bourg est le lieu principal de la vie communale. Il fera l'objet d'une réflexion globale visant à définir un aménagement moderne confortant cette vocation tout en préservant son caractère paysager.
- ✦ Cette réflexion sera poursuivie par une recherche de meilleures liaisons internes, plus particulièrement réservées aux cheminements doux, entre les zones résidentielles et le centre. Il en sera de même pour la réalisation de liaisons entre les différents secteurs du bourg, dans l'objectif d'obtenir une trame bâtie mieux intégrée.
- ✦ Un projet d'équipement public complémentaire constituera le pôle central de structuration et d'organisation urbaine de l'extension nord-ouest, en façade d'entrée de bourg. Si sa nature n'est pas arrêtée au moment de l'établissement du PLU, la commune en retient le principe afin de se donner les moyens de réaliser les acquisitions foncières nécessaires.



■ Le renforcement de la structure économique communale

Si, à l'échelle de la communauté de communes, le potentiel de Sainte-Eulalie est réduit, un aménagement urbain équilibré suppose d'envisager les possibilités de développement économique.

À l'échelle communale, la poursuite de la croissance démographique est susceptible de favoriser un renouveau du commerce de proximité qui trouvera sa place dans le cœur du village. Cet objectif a trouvé une première traduction dans la construction de locaux commerciaux par la commune.

Par ailleurs, à l'image de la zone artisanale existante, la commune souhaite ne pas écarter l'opportunité d'accueillir de nouvelles activités locales, tout en veillant à améliorer les conditions d'insertion dans le territoire tant pour des questions de voisinage avec les zones habitées que de qualité du paysage de la traversée villageoise. À ce niveau cependant s'appliquent les prescriptions de l'article L.146-4 qui interdisent à la commune d'envisager le développement d'une zone d'activités économiques en dehors de la continuité du village.

Enfin, même si leur situation en dehors de la continuité du village interdit les possibilités d'extension, le projet doit assurer les conditions favorables au maintien des activités orientées vers le tourisme.

- ✦ Le projet est de conforter le centre du village dans son rôle de lieu principal de développement des services et commerces de proximité
- ✦ Les possibilités d'accueillir de nouvelles entreprises sont prévues dans la continuité de la zone existante. Ce développement s'inscrit dans une approche d'ensemble de l'extension septentrionale du bourg en prévoyant :
 - La création d'une nouvelle entrée de bourg susceptible de desservir les deux côtés de la route départementale ;
 - D'assurer ainsi une nouvelle possibilité d'accès direct à la zone d'activités ;
 - Le traitement d'une façade qualitative combinant un premier plan paysager à une orientation des premiers bâtiments vers l'entrée de village.
- ✦ Les équipements actuels orientés vers le tourisme sont maintenus dans un secteur permettant leur développement au sein de leur périmètre existant.



La préservation de l'environnement

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

- ♦ La principale mesure de préservation de l'environnement est le maintien de l'essentiel du territoire en espace naturel ou en zone forestière, ponctuellement agricole, qui constituent les principales vocations des sols.
- ♦ Le projet confirme par ailleurs les mesures de protection traduisant les prescriptions de la loi Littoral au niveau des espaces caractéristiques de la côte Aquitaine : plage, dune, forêt de protection, dunes boisées, lac, courant, zones humides.

■ Orienter vers un développement urbain mieux intégré à l'environnement, dans un objectif d'espaces bâtis plus qualitatifs

Afin d'influer sur la tendance générale de banalisation du paysage résidentiel contemporain, la volonté du projet de développement est de construire une urbanisation plus uniformément représentative de l'identité du territoire. Dans les zones d'extension de l'urbanisation, il s'agit de favoriser, quelle que soit la forme urbaine à édifier, un maintien de la dimension naturelle de la commune.

- ♦ Cela suppose de promouvoir un paysage urbain dans lequel le végétal prend une place importante, principalement au sein d'espaces publics mais aussi au niveau des espaces privés.
- ♦ Outre les espaces verts publics centraux, le bourg présente l'intérêt de comporter deux belles propriétés bâties au sein d'un parc, élément végétal complémentaire à l'élément architectural. Le souci de qualité du paysage urbain passe alors aussi par la préservation de ces espaces libres existants.
- ♦ Par ailleurs, au regard des évolutions architecturales peu favorables, le projet intégrera des prescriptions réglementaires élémentaires visant à orienter les réalisations futures.

■ Tenir compte des sources de risques

Deux sources de risques identifiées dans le dossier départemental de risques majeurs concernent le territoire communal : le risque incendie de forêt et le risque inondation. 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.

Pour tenir compte de ces sources de risques et de nuisances :

- ♦ Les délimitations de zones constructibles doivent être justifiées au regard de leur situation vis-à-vis de la forêt de pins maritimes, source du risque de propagation des incendies. À Sainte-Eulalie-en-Born, toute extension de l'urbanisation se situe dans un secteur d'aléa feu de forêt. Des dispositions réglementaires doivent donc être prévues notamment en ce qui concerne les reculs des constructions par rapport à la forêt et la manière de traiter la zone de contact entre urbanisation et pinède.
- ♦ Aucun développement de l'urbanisation n'est envisagé dans l'environnement du courant de Sainte-Eulalie, source du risque d'inondation.

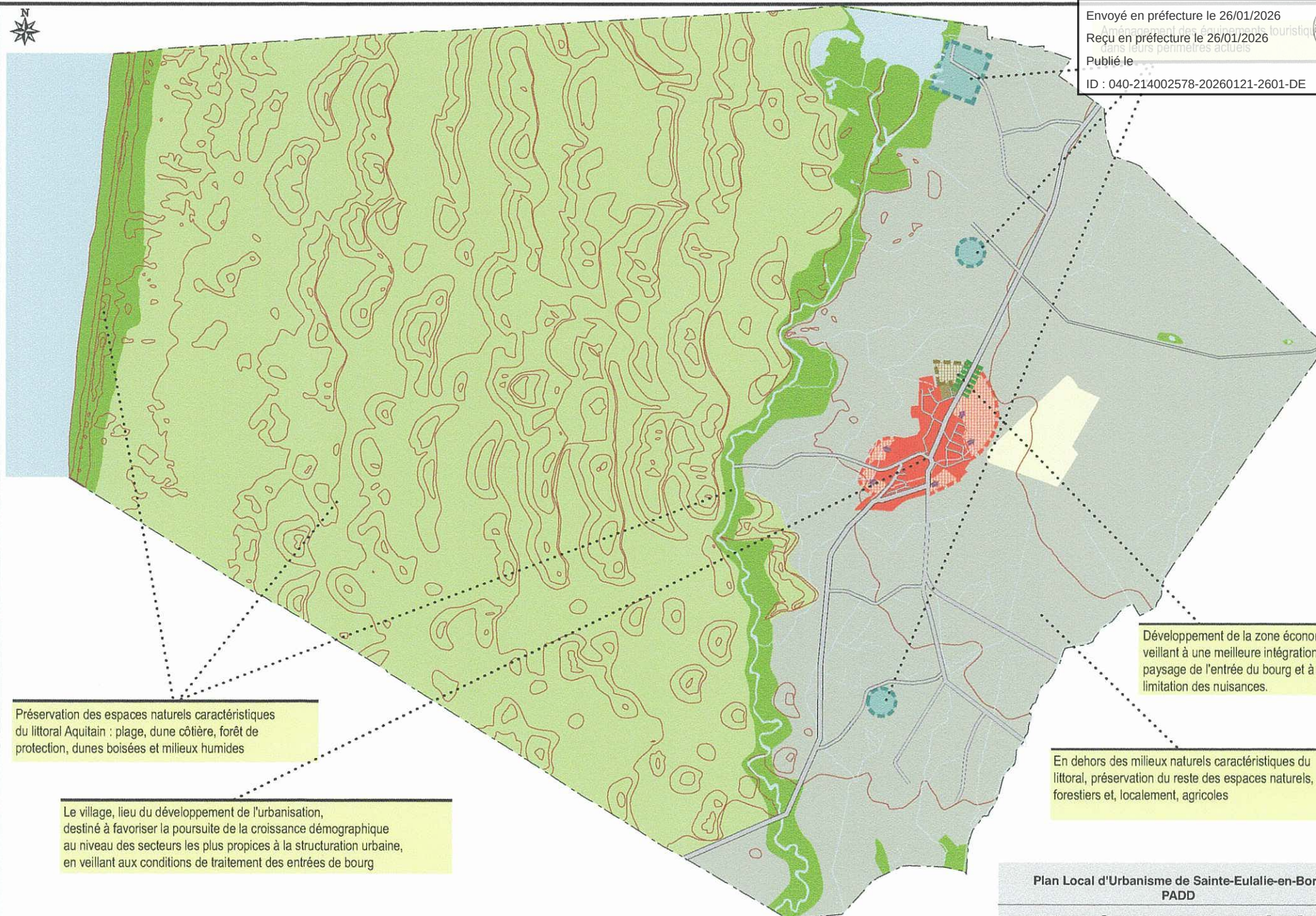


Envoyé en préfecture le 26/01/2026

Reçu en préfecture le 26/01/2026
Aménagement des équipements touristiques
dans leurs périmètres actuels

Publié le

ID : 040-214002578-20260121-2601-DE



Préservation des espaces naturels caractéristiques du littoral Aquitain : plage, dune côtière, forêt de protection, dunes boisées et milieux humides

Le village, lieu du développement de l'urbanisation, destiné à favoriser la poursuite de la croissance démographique au niveau des secteurs les plus propices à la structuration urbaine, en veillant aux conditions de traitement des entrées de bourg

Développement de la zone économique en veillant à une meilleure intégration dans le paysage de l'entrée du bourg et à une limitation des nuisances.

En dehors des milieux naturels caractéristiques du littoral, préservation du reste des espaces naturels, forestiers et, localement, agricoles

Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Eulalie-en-Born
PADD

**L'aménagement général
du territoire communal**





Plan Local d'Urbanisme de SAINTE-EULALIE-EN-BORN
PADD

- Partie actuellement bâtie
- Centre à réaménager
- Secteur réservé aux activités
- Secteurs d'extension pour l'habitat
- Secteurs d'extension pour les activités
- Nouvel équipement (école, commerces)
- Nouveau pôle central à aménager (équipement public)

L'expression du projet
au niveau du village

- Traitement paysager des façades de zones à urbaniser
- Carrefour à marquer au niveau des entrées villageoises
- Isolement à assurer entre habitat et activités
- Liaisons à assurer au niveau des zones d'extension urbaine
- Piste cyclable traversant le village
- Cheminements doux à développer
- Élément paysager à préserver

