



LANDES



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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



I. Le contexte réglementaire de l'étude



La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a complété l'article L.123-1 du code de l'urbanisme en introduisant la possibilité donnée à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière grâce à des orientations d'aménagement :

" Ils (*les plans locaux d'urbanisme*) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

La définition des orientations d'aménagement précisant les conditions de mise en œuvre des objectifs du PADD est facultative.

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 2) a introduit un article L.123-1-4 qui rend les orientations d'aménagement et de programmation partie intégrante des pièces composant le PLU.

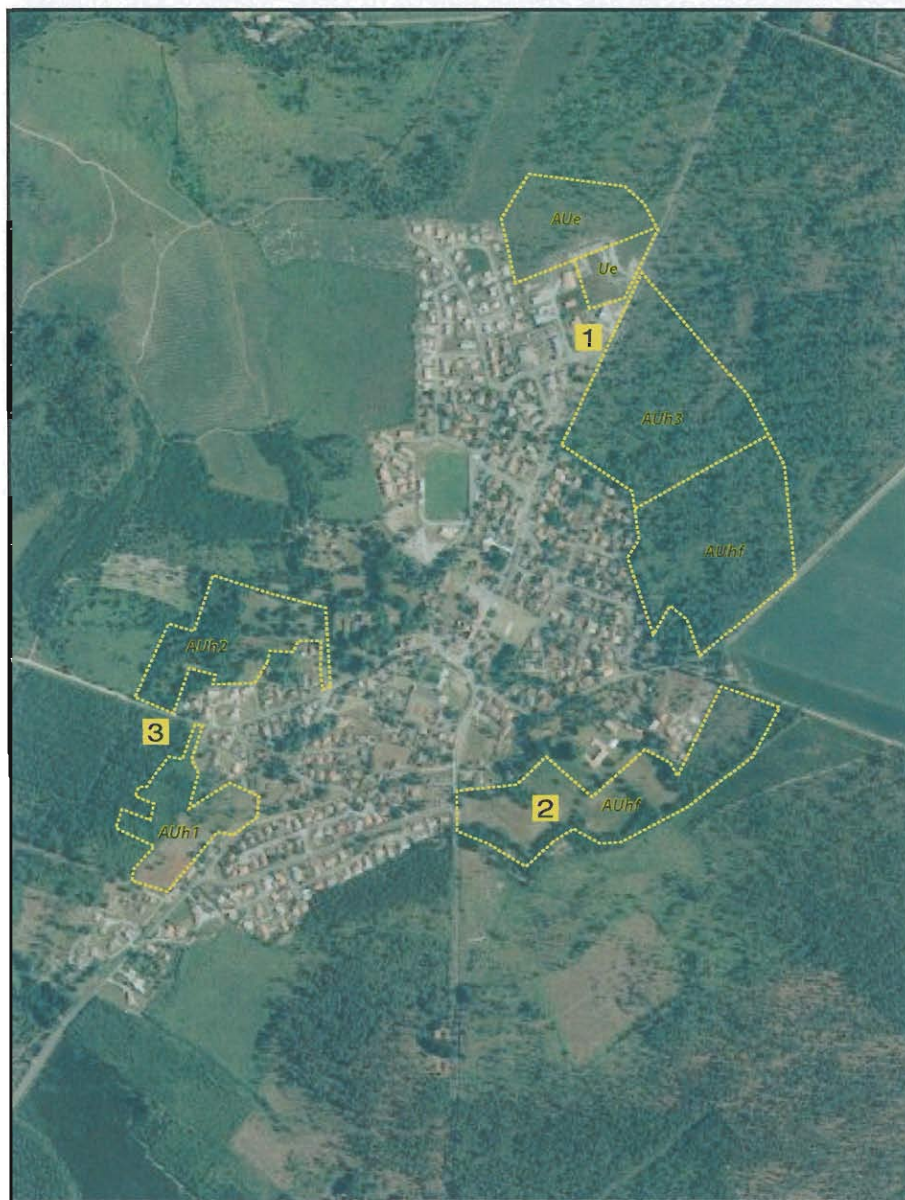
Au niveau du PLU de Sainte-Eulalie-en-Born, arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2010, cette possibilité de préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation selon des modalités permettant de conserver une réelle souplesse d'aménagement lors du passage en phases opérationnelles s'avère tout à fait appropriée à l'ambition du projet qui est de définir une organisation d'ensemble pour le développement futur de l'urbanisation en rupture avec les tendances passées caractérisées par un développement parcellisé, sans vision prospective à plus long terme que celle de la réalisation au coup par coup d'opérations de lotissements.

L'objet du présent document est de définir les principales caractéristiques des voies et espaces publics qui organiseront les secteurs de zone AU définis dans le PLU. Plus globalement, il vise à orienter vers des principes de développement tenant compte d'une structuration globale et d'une hiérarchisation de l'espace. Partie intégrante du PLU, ce sont ses dispositions que devront respecter les opérations d'aménagement visant à aménager, progressivement, les différentes zones à urbaniser tel que le prévoit l'article 2 du règlement de zone AUh et AUe.



II. Situation et enjeux

Situation



Secteurs concernés par les orientations d'aménagement au bourg de Sainte-Eulalie

Au bourg de Sainte-Eulalie, les orientations d'aménagement concernent les trois secteurs du bourg au niveau desquels le développement est envisagé :

- au nord-est, grâce aux zones Ue, Aue, et AUh3 et AUhf. Localisé en 1 sur la photo ci-dessus, ce secteur est concerné par le document d'orientation n° 1.
- au sud-est, grâce au secteur de zone AUhf. Localisé en 2 sur la photo ci-dessus, ce secteur est concerné par le document d'orientation n° 2.
- au sud-ouest, grâce aux secteurs AUh1 et AUh2. Localisé en 3 sur la photo ci-dessus, ce secteur est concerné par le document d'orientation n° 3.

Pour les secteurs AUhf, non immédiatement ouverts à l'urbanisation, les orientations visent à anticiper les conditions d'ouverture future à l'urbanisation. Ils pourront être retravaillés, modifiés ou complétés en tant que de besoin à l'occasion de la procédure de modification ou de révision du PLU permettant leur ouverture à l'urbanisation.

La légende ci-contre se rapporte aux trois planches graphiques qui suivent et exposent donc les orientations d'aménagement pour les trois secteurs concernés.

Envoyé en préfecture le 26/01/2026

Reçu en préfecture le 26/01/2026

Publié le

ID : 040-214002578-20260121-2601-DE



Légende

Existant

- Partie actuellement bâtie
- Environnement forestier
- Champs

Report du document graphique

- Délimitation de zone
- Emplacement réservé pour équipement public

Vocations

- Espace constructible pour extension de la zone d'activité
- Espace constructible pour urbanisation à vocation principale d'habitat
- Secteur à concevoir dans une approche de cœur de quartier avec une typologie de centre-bourg

Espaces publics à créer

- Plantations structurantes le long des voies principales et au sein d'espaces publics collectifs
- Espaces verts collectifs plantés d'essences locales en ordre aléatoire
- Talus planté (essences locales) pour isolation phonique et visuelle entre zone artisanale et secteur bâti

Voirie

- Voie existante
- Réseau viaire à créer
- Liaison avec opération antérieure
- Prolongement à anticiper
- Cheminement piétons (existants et à créer)

Échelle des planches graphiques : 1/5 000°





III. Les orientations d'aménagement



Réalisation d'un talus haut de 1,50 m planté d'essences arbustives caduques et persistantes appartenant à la flore locale, pour isoler la zone d'activités et le secteur résidentiel.

La largeur du talus planté est d'au moins 10 m

Voies secondaires raccordant le réseau existant à la voie primaire. La voie large de 6 m est bordée d'arbres d'alignement plantés sur des accotements larges de 5 m au minimum

Implantation de futurs équipements publics au sein d'un cadre boisé entre la RD 652 et la zone d'habitat

Des constructions en R+1 et en continu ou semi-continu structurent les abords de la voie secondaire (face aux équipements publics) ainsi qu'une place - carrefour, au niveau de laquelle convergent les voies de tous statuts et les cheminements piétons

Une bande boisée d'essences locales au minimum large de 15 m est conservée ou créée en périphérie de l'extension urbaine

Traitement paysager des dessertes secondaires, extensions de voies
Les voies larges de 6 m sont bordées d'accotements larges de 4 m.
Des arbres d'alignements sont plantés à 2 m de la chaussée

Traitement paysager de la desserte principale de la zone, première portion d'une avenue qui pourra desservir les espaces à urbaniser dans le futur.

La voie large de 6 m est bordée d'arbres d'alignements plantés au sein d'accotements enherbés larges de l'ordre de 7 m

Desserte en contre-allée en limite "intérieure" de l'espace vert

Conservation d'un espace vert large de 20 m minimum en bordure de la route, jouant le rôle de vitrine paysagère dans la continuité de l'entrée de la zone d'activités

Utilisation de la végétation existante ou plantation d'arbres feuillus d'essence locale pour créer un filtre végétal à l'image naturelle

L'aménagement d'un carrefour d'entrée de bourg rend lisibles les entrées principales à la zone d'activités, au nord, et au secteur urbain, au sud

Autour du carrefour et devant les équipements publics, conservation d'un espace vert large de 20 m minimum en bordure de la RD 652
Utilisation de la végétation existante ou plantation d'arbres feuillus d'essence locale pour créer un filtre végétal à l'image naturelle

La desserte primaire est traitée comme une avenue. Elle est constituée de la voie large de 6 m bordée d'arbres d'alignements plantés au sein d'accotements enherbés larges de l'ordre de 7 m

Le réseau tertiaire est constitué de voies larges de 5m dont une partie s'inscrit dans la continuité des voies du lotissement existant (elles pourront elles-mêmes être étirées lors de futures extensions urbaines) et l'autre partie dessine une boucle.
Sur cette boucle, la voie est soit bordée des deux côtés par du bâti, soit elle passe en bordure de forêt, ce qui génère un séquençage paysager des parcours.
Les voies sont désaxées dans l'emprise publique (accotements de largeurs différentes) et les rives sont enherbées. Ces espaces situés en périphérie permettent de créer une transition avec la forêt dans le souci de protection vis-à-vis des incendies de forêt.

Le réseau viaire est doublé d'un réseau de cheminements piétons

La voie primaire, bordée d'alignements, pénètre un espace boisé d'essences locales qui permettent de conserver du recul par rapport aux premières habitations et au carrefour entre la voie primaire et la boucle tertiaire

Extension de la zone d'activités :

- ① Poursuivre le développement de la zone d'activités en considérant sa future position en entrée de zone pavillonnaire
- ② Traiter les limites de manière qualitative avec l'actuel secteur pavillonnaire et avec la RD 652

Extension du secteur bâti :

- ① Poursuivre le développement du secteur pavillonnaire en intégrant différentes formes urbaines
- ② Composer et mettre en valeur un cœur au sein de la zone
- ③ Traiter les limites de manière qualitative avec l'actuel secteur pavillonnaire et avec les routes qui y accèdent au nord et au sud
- ④ Intégrer des cheminements piétons

En outre, pour les deux secteurs :

- ① Mailler les secteurs de dessertes aux statuts hiérarchisés
- ② Prévoir l'extension future de ces voies
- ③ Rendre cette hiérarchie lisible par l'utilisation du végétal et la largeur de l'emprise publique



Extension des secteurs bâtis :

- ① Traiter les limites de manière qualitative tant avec les secteurs bâtis existants qu'avec la forêt
- ② Mettre en scène l'extensions urbaine en fonction des éléments forts du site, son entrée et la proximité du parc du manoir de Probert
- ③ Mailler les secteurs de dessertes aux statuts hiérarchisés qui s'inscrivent dans la continuité des voies existantes et prévoir leur extension future
- ④ Rendre cette hiérarchie lisible par l'utilisation du végétal et la largeur de l'emprise publique
- ⑤ Intégrer des cheminements piétons

3 Orientations d'aménagement des extensions sud-ouest du bourg

Envoyé en préfecture le 26/01/2026

Reçu en préfecture le 26/01/2026

Publié le

ID : 040-214002578-20260121-2601-DE



Conservation
périphérie du secteur bâti assurant une
transition paysagère et permettant un accès
pour les engins de lutte contre les incendies de
forêt.

Création d'un espace vert central, lieu de
convergence des voies de desserte de
l'extension.

Médoux (Sud)

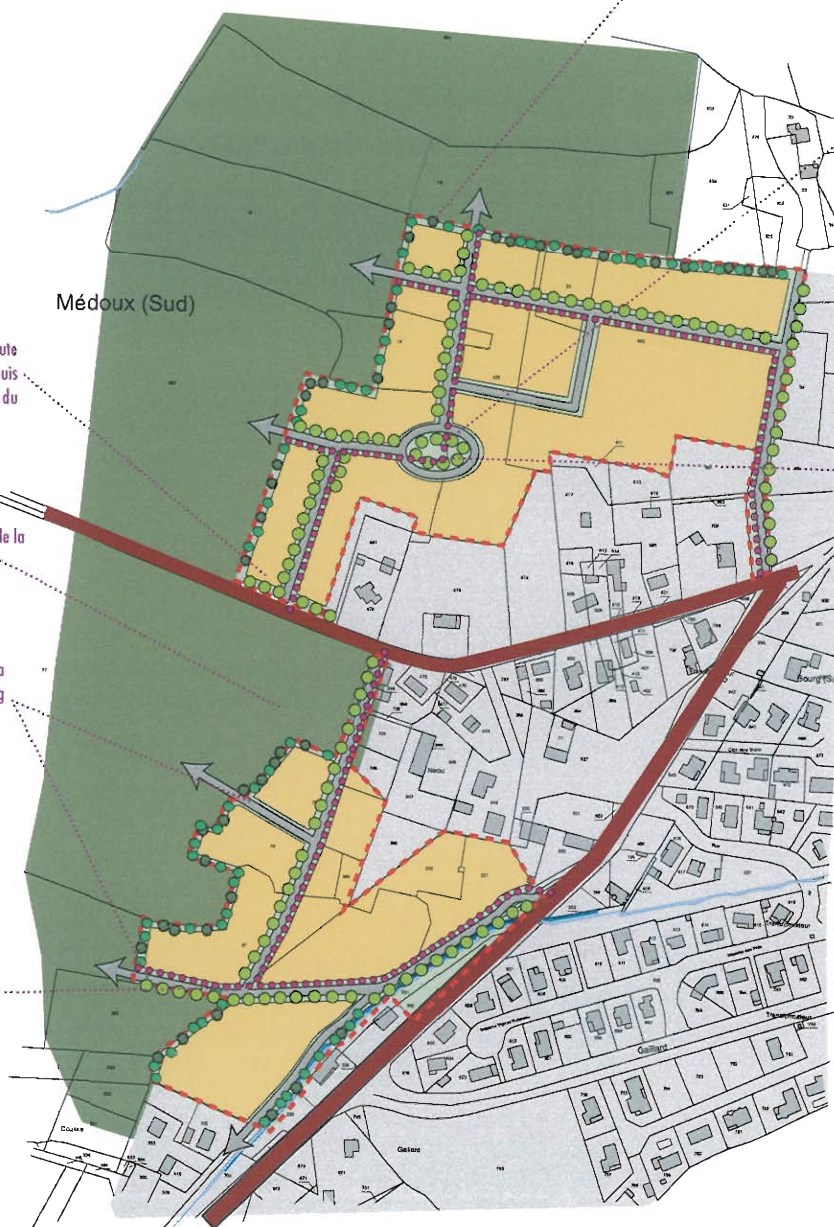
Les premiers lots situés le long de la route
existante sont directement desservis depuis
l'axe afin de poursuivre l'organisation du
bâti déjà amorcée.

Plantations d'arbres d'alignement d'un côté de la
voie de desserte principale.

Création d'un réseau viaire secondaire à la
voie principale. Elle pourra, à plus long
terme, desservir de nouvelles zones bâties.

Les cheminements piétons traversent des
secteurs aux ambiances différentes (bord du
ruisseau, lisière forestière, alignement
d'arbres ...).

Aménagement de cheminements
traversant le quartier, en liaison entre le
bourg et la forêt.



Extension des secteurs bâtis :

- ① Traiter les limites avec les secteurs forestiers
- ② Mettre en scène les façades et les entrées des extensions urbaines
- ③ Mailler les secteurs grâce à des dessertes aux statuts hiérarchisés qui s'inscrivent dans la continuité des voies existantes et anticiper les extensions future
- ④ Rendre cette hiérarchie lisible par l'utilisation du végétal et la largeur de l'emprise publique
- ⑤ Intégrer des cheminements piétons

