

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du 24 février 2015

Le Maire



Atelier d'environnement et d'urbanisme

14, rue du Vicomte  
40140 SOUSTONS  
Tél : 05 58 41 38 67

# Sommaire

<b>PRESENTATION .....</b>	<b>4</b>
<b>DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....</b>	<b>7</b>
<b>I. LA DEMOGRAPHIE .....</b>	<b>8</b>
<i>A. Évolution de la population .....</i>	<i>8</i>
1. La courbe démographique.....	8
2. Le moteur de l'évolution démographique .....	9
3. La structure de la population.....	10
<i>B. Les prévisions d'évolution démographique .....</i>	<i>12</i>
<b>II. L'ECONOMIE .....</b>	<b>13</b>
<i>A. La population active .....</i>	<i>13</i>
1. Taux d'activité de la population communale .....	13
2. La relation domicile-travail.....	13
<i>B. Les activités sur la commune .....</i>	<i>15</i>
1. Les commerces et les services .....	15
2. L'industrie et l'artisanat .....	15
3. L'agriculture et la sylviculture .....	15
4. Le tourisme .....	17
<i>C. Les prévisions économiques .....</i>	<i>20</i>
<b>III. LE LOGEMENT .....</b>	<b>21</b>
<i>A. La situation actuelle.....</i>	<i>21</i>
1. Le parc de logements .....	21
2. L'âge des logements .....	23
3. Le rythme de la construction.....	24
<i>B. Les besoins en logements .....</i>	<i>25</i>
1. La situation communale : bilan .....	25
2. Le programme local de l'habitat .....	25
<b>IV. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS .....</b>	<b>27</b>
<i>A. Services publics.....</i>	<i>27</i>
1. Les administrations publiques.....	27
2. Les équipements scolaires.....	27
3. Les équipements sportifs, culturels et de loisirs .....	27
<i>B. Les infrastructures .....</i>	<i>28</i>
1. Circulation, transport et stationnement .....	28
2. Les réseaux.....	28
<i>C. Les projets et les besoins .....</i>	<i>30</i>
<b>ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>31</b>
<b>I. LE MILIEU PHYSIQUE .....</b>	<b>32</b>
<i>A. Caractéristiques dominantes .....</i>	<i>32</i>
1. Un relief peu marqué .....	32
2. Un territoire sableux .....	32
3. L'hydrographie .....	33
4. L'hydrogéologie .....	35
<i>B. Les contraintes liées au milieu physique .....</i>	<i>36</i>

II. LES MILIEUX NATURELS .....	38
A. <i>Composition</i> .....	38
1. La forêt .....	38
2. Les zones agricoles .....	41
3. Les vallées .....	41
B. <i>Sensibilités recensées</i> .....	43
III. HABITAT ET URBANISME .....	45
A. <i>Le bourg</i> .....	45
1. Structure et typologie urbaines .....	45
2. Les entrées de village .....	47
3. Espaces publics et trame végétale dans les espaces urbanisés .....	48
4. Les déplacements urbains .....	49
B. <i>L'habitat en dehors du bâti aggloméré</i> .....	50
1. Un éparpillement du bâti rural .....	50
2. Une forme traditionnelle : l'airial .....	50
3. Un lieu hors du temps : Saint-Michel .....	52
4. Les zones de développement de l'habitat .....	53
5. Les occupations du sol spécifiques .....	54
C. <i>Le patrimoine archéologique</i> .....	56
D. <i>Les sensibilités recensées</i> .....	57
IV. LES PAYSAGES .....	59
A. <i>Les grandes unités paysagères</i> .....	59
1. Un grand paysage : la forêt de pins .....	59
2. Des clairières agricoles .....	59
3. Des paysages naturels plus sauvages .....	60
B. <i>Les ambiances paysagères attachées au bâti</i> .....	61
C. <i>Les sites pittoresques</i> .....	62
1. Les sites bâtis .....	62
2. Les sites naturels .....	62
D. <i>Sensibilités paysagères</i> .....	63
<b>LE PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>64</b>
I. LA PROBLEMATIQUE POSEE A L'ISSUE DU DIAGNOSTIC .....	65
II. LA TRADUCTION DU PROJET .....	66
A. <i>Les outils réglementaires : document graphique et règlement</i> .....	66
1. Le rôle des outils réglementaires .....	66
2. Le découpage du territoire en zones .....	66
3. Les trames spécifiques .....	72
B. <i>Les choix et les objectifs poursuivis dans le PLU</i> .....	75
1. Les orientations générales de l'aménagement du territoire .....	75
2. Les orientations fonctionnelles .....	77
3. Les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace .....	78
<b>LE PLU ET L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>80</b>
I. LES INCIDENCES DES CHOIX DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	81
A. <i>Analyse de l'application de l'article R.121-14</i> .....	82
1. Le PLU et les sites Natura 2000 .....	82
2. Les zones U et AU créées dans les zones agricoles ou naturelles .....	83

<i>B. Incidences sur le milieu physique</i> .....	84
1. Prise en compte des caractéristiques du territoire .....	84
2. Développement de l'urbanisation et qualité des eaux .....	84
<i>C. Incidences sur les milieux naturels</i> .....	85
1. Les incidences sur la forêt de pins maritimes .....	85
2. Les incidences sur l'agriculture .....	87
<i>D. Incidences sur le paysage, le patrimoine et le cadre bâti</i> .....	90
<i>E. Incidences sur le contexte humain</i> .....	91
1. L'exposition aux nuisances et aux risques .....	91
2. La production de nuisances nouvelles .....	92
<b>II. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	93
<b>III. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES</b> .....	94
<i>A. La consommation passée</i> .....	94
<i>B. La consommation potentielle du plan local d'urbanisme</i> .....	94
<b>SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b> .....	96
<b>DEROULEMENT DE LA PROCEDURE</b> .....	98





# **Présentation**

## La commune dans son territoire

Saint-Michel-Escalus fait partie du Marensin, région côtière de la partie méridionale du département des Landes. Elle se situe en second plan par rapport au littoral.

Elle appartient au canton de Castets et à sa Communauté de Communes "Côte Landes Nature" qui a pris compétence pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale prévu par le code de l'urbanisme pour les communes situées à moins de 15 km du rivage de l'océan. Le SCOT, document destiné à définir les grandes orientations de l'aménagement du territoire à l'échelle de la communauté de communes, a été arrêté mais non approuvé au moment de l'établissement du plan local d'urbanisme de Saint-Michel-Escalus.

La Communauté de Communes a approuvé un programme local de l'habitat (PLH) le 12 octobre 2009. Il s'agit d'un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat. Il a défini les actions à mener pour la période 2007-2012.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions de ces deux documents établis à l'échelle communautaire (SCOT et PLH) lorsqu'ils sont en cours de validité. Le SCOT n'a pas été approuvé, et la durée du PLH (6 ans) a expiré.

Le territoire communal couvre 1 759 ha, ce qui en fait une petite commune par rapport aux communes qui l'entourent. Il résulte de la réunion des paroisses d'Escalus et de Saint-Michel-de-Gieure en 1789.

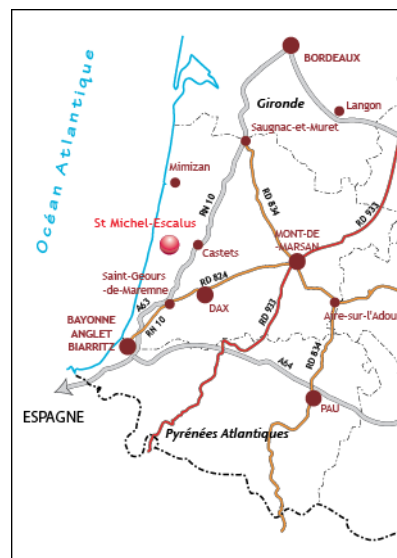
Les communes limitrophes sont :

- au sud, Léon;
- à l'est, Castets ;
- au nord, Vielle-Saint-Girons et Linxe.

L'origine de la commune, du moins de sa partie Saint-Michel, fait l'objet d'une légende qui voudrait que son ancienne église ait été construite à l'emplacement d'un temple dédié à Jupiter (au niveau de l'actuel quartier de Galoppe), ce qui serait une explication à l'énigmatique patronyme "Gieure" ou "Gioure" qui viendrait alors de "Jovis ararum" qui signifie autel de Jupiter. Si des vestiges anciens ont été découverts sur le territoire communal, cette hypothèse n'a jamais pu être confirmée, certains la qualifiant même de fantaisiste.

Plus certaine est l'origine de l'église Saint-Michel édifée au 15<sup>e</sup> siècle. Actuellement isolée le long de la route menant de Castets à Léon, elle constitue le témoin d'un lieu de vie autrefois bien plus actif, notamment réputé pour sa foire aux domestiques (à l'instar de Suzan plus à l'intérieur du département, lieu avec lequel Saint-Michel ne manque pas de similitudes).

Quant à Escalus, le bourg originel n'était pas à son emplacement actuel. Jusqu'au 18<sup>e</sup> siècle il se trouvait plus à l'ouest, dans le secteur actuellement repéré par la fontaine Saint-Pierre, en face du lotissement des Roselières. Des écrits rapportent les difficultés rencontrées par les habitants pour gagner l'église en raison de la montée des eaux de la Palue toute proche et de l'extension des marais du fond de l'étang de Léon. C'est en 1756 que l'église originelle est abandonnée pour en reconstruire une 2 km plus à l'est.



Le territoire, essentiellement occupé par la forêt de pins maritimes, est traversé par la Palue, ruisseau qui constitue le principal tributaire de l'étang de Léon et donc le cours d'eau amont du Courant d'Huchet, une des trois réserves naturelles du département.

La commune a une origine éminemment rurale. Initialement, elle ne possédait aucune tradition urbanistique, tout le bâti, y compris au niveau du bourg d'Escalus, étant disséminé. Le village, hors des principales voies de circulation du secteur, est longtemps demeuré à l'écart des développements démographiques qu'ont pu connaître des villages alentours, grâce à la présence d'industrie ou à l'émergence du tourisme.

Cette situation s'est inversée à partir des années 80 depuis lesquelles la commune connaît un important renouveau démographique grâce aux opérations d'urbanisme qui ont été réalisées au niveau du bourg d'Escalus et au niveau du quartier du Bas-Rouge qui constitue une extension de l'urbanisation du bourg de Léon, le long de la RD 652. Par ailleurs, des activités à vocation touristique (parc du Moulin de Galoppe, campings, base de canoë) se sont installées, principalement du côté Saint-Michel, en relation avec la RD 142 menant de l'autoroute à Léon.

C'est dans ce contexte de nouvelle dynamique que se situe l'engagement des réflexions préalables à l'établissement du nouveau document d'urbanisme : le plan local d'urbanisme.

Depuis l'instauration de la loi SRU, avec la transformation du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme, il convient d'étudier en profondeur le projet politique que la commune souhaite mener en matière d'aménagement du territoire. La lutte contre l'étalement urbain, la mixité sociale et fonctionnelle, la valorisation de l'espace public, la protection de l'environnement et la réduction de la circulation automobile constituent autant d'éléments de réflexion à intégrer à la démarche de planification du territoire, exigences renforcées par les lois issues du Grenelle de l'Environnement.

Les conditions d'organisation d'un territoire sont le reflet d'évolutions historiques, socio-économiques, démographiques et environnementales spécifiques. Le rapport de présentation, dans sa première partie, vise à en saisir la teneur. Le diagnostic qu'il établit à pour objectif d'établir les bases du projet qui guidera l'élaboration des différentes pièces constituant le plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, la loi SRU a établi une obligation de conduire les réflexions d'aménagement du territoire en concertation avec la population. Pour satisfaire à cette obligation, la municipalité a fait le choix d'interroger les habitants sur leur vision de la commune dans les années à venir. Basé sur les données du premier diagnostic de territoire établi en 2006, un questionnaire a été adressé à tous les Escalusiens, en résidences permanente ou saisonnière. Les résultats de cette consultation ont été diffusés dans tous les foyers. Ils sont repris, thème par thème, dans les bilans du diagnostic.



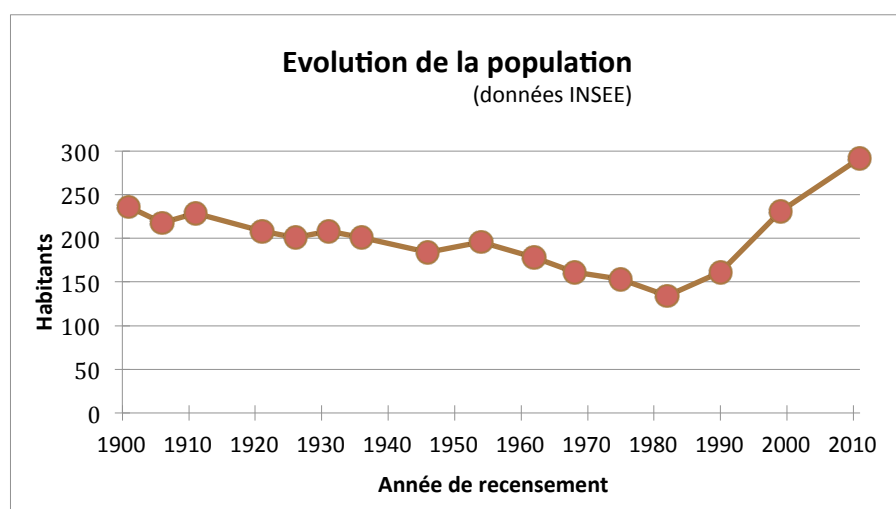
# **Diagnostic socio-économique**

## Situation - Prévisions - Besoins

# I. La démographie

## A. Évolution de la population

### 1. La courbe démographique



Population au 1<sup>er</sup> janvier 2011 = 292 habitants

Le siècle passé est très nettement caractérisé par deux périodes et, globalement, est assez caractéristique de la démographie de la partie forestière du département.

En 1982, avec 134 habitants, la population communale ne représentait plus que 57 % de ce qu'elle était au début du siècle. Malgré quelques très courtes périodes d'inversion, Saint-Michel-Escalus a connu une longue période de déclin démographique traduisant tant la fin de la courte période de prospérité de la filière forestière que l'inexorable désertification des campagnes sous l'effet de l'exode rural.

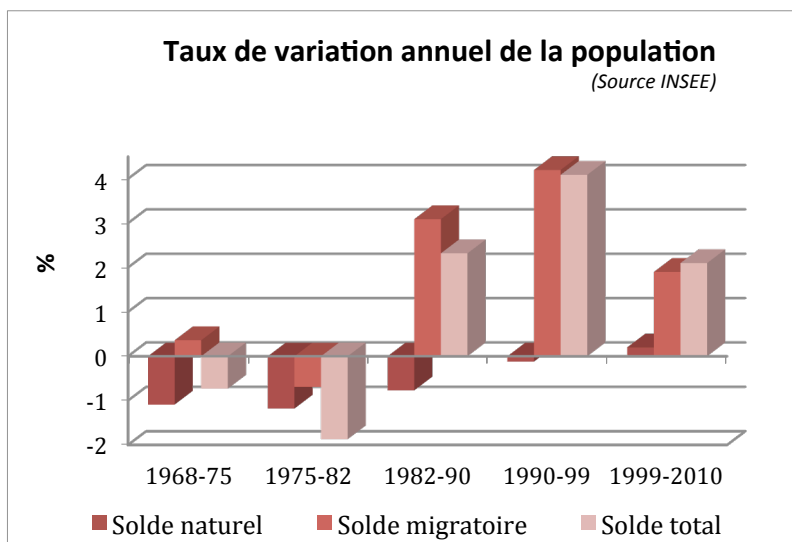
Autant la décroissance semblait inexorable, autant la reprise de vitalité démographique a été soudaine dans les années 80. En moins de deux décennies, la commune a retrouvé la population du début du XX<sup>e</sup> siècle. Ainsi, à la période 75-82 durant laquelle la population diminuait de près de 2% par an a succédé la période 82-90 où elle a cette fois augmenté de plus de 2% par an. Cette inversion de tendance s'est confirmée et accélérée entre 90 et 99 où le rythme de croissance a été très soutenu, de plus de 4% par an, soit comparable au rythme de croissance démographique de communes périurbaines des abords de l'agglomération dacquoise. Entre 1999 et 2011, la croissance s'est poursuivie tout en retrouvant un rythme comparable à celui observé durant les années 80, d'un peu plus de 2% par an.

Deux causes sont à l'origine de cette inversion de tendance et à ce regain de vitalité. Le premier est le pouvoir attractif de la partie littorale du département, tout d'abord seulement lieu de villégiature, mais désormais, et de plus en plus, lieu d'installation d'une population, souvent retraitée, venant profiter de la qualité du cadre de vie. Ce phénomène est récent, des communes non immédiatement littorales comme Escalus n'ayant pas traditionnellement cette fonction d'accueil de populations retraitées. Le second est la traduction locale d'un phénomène sociétal généralisé qui est l'augmentation grandissante de l'éloignement entre

les lieux d'emploi et de résidence. La généralisation de l'utilisation de l'automobile, la quête pour l'acquisition d'un pavillon, la revendication de choisir son lieu de vie et, désormais, la très forte augmentation des prix de l'immobilier, redéfinissent totalement les contours territoriaux jusque-là recentrés autour des villes. Dans cette mutation sans précédent, Saint-Michel-Escalus a profité d'une situation qui l'a longtemps laissée à l'écart du développement départemental et lui a donc permis de proposer des conditions d'accès à la propriété initialement très attractives. Si ce phénomène s'est ensuite atténué avec l'augmentation généralisée des prix de l'immobilier et du foncier, l'attractivité du territoire se maintient avec, par exemple, la création d'un collège à quelques minutes du bourg, sur la commune de Linxe.

## 2. Le moteur de l'évolution démographique

L'observation de l'évolution des soldes montre l'inversion de tendance qui s'est réalisée à l'occasion de la période intercensitaire 1982-1990 durant laquelle il y a eu davantage de personnes qui sont venues s'installer à Escalus que de résidents qui ont quitté la commune. Ce phénomène s'est confirmé et amplifié entre 1990 et 1999.

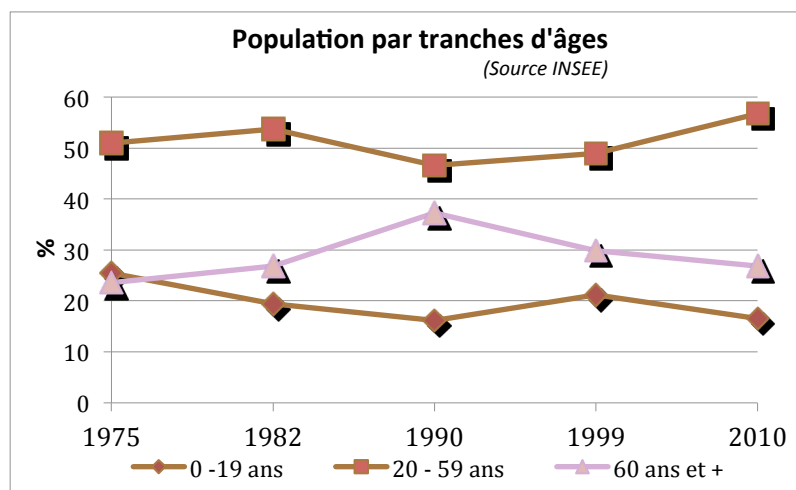


Taux de variation annuel de la population entre 1999 et 2010 :

Taux annuel : + 2,1  
Solde naturel : + 0,2  
Solde migratoire : + 1,9

Dans un premier temps, le solde naturel (différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès) est demeuré négatif. Il était cependant pratiquement à l'équilibre entre 1990 et 1999, signe que la croissance démographique s'est accompagnée d'un rajeunissement de la population. Cette tendance s'est confirmée entre 1999 et 2010, période durant laquelle le solde naturel est redevenu positif, participant ainsi à la poursuite de la croissance démographique.

### 3. La structure de la population



L'observation de l'évolution de la structure de la population montre nettement deux périodes. Les années 80 ont vu une arrivée plus importante d'une population retraitée, alliée à un vieillissement de la population en place : la classe d'âge des plus âgés a fortement augmenté alors que celle des actifs et celle des plus jeunes ont peu évolué. Ainsi la croissance démographique enregistrée entre 1982 et 1990 est entièrement due à l'augmentation de la classe d'âge supérieure.

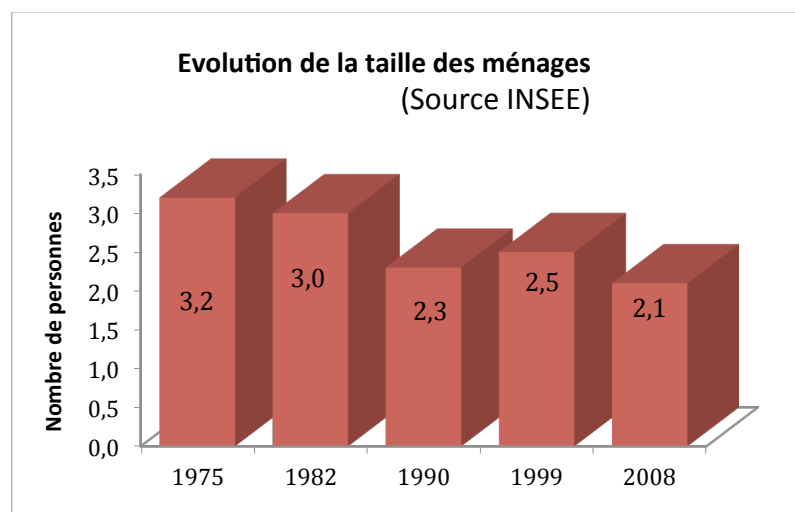
À partir de 1990, la réalisation de programmes de lotissements a permis de libérer des lots à bâtir attractifs pour la population active. Si, en nombre, toutes les classes d'âges augmentent, ce sont avant tout les actifs et les plus jeunes qui font croître la population de plus de 40 % en moins de 10 ans. Après 1999, la croissance la plus importante est celle des 20-59 ans. Avec 41 personnes en plus, cette classe d'âge représente à elle seule pratiquement toute la croissance démographique enregistrée. Autre modification récente, la classe d'âge des plus jeunes est la seule à diminuer alors qu'elle avait fortement augmenté entre 1990 et 1999.

Ces fluctuations, directement liées au marché immobilier, sont à mettre en relation avec la soudaine augmentation de la pression foncière qui a touché les territoires historiquement attractifs, le littoral et l'agglomération dacquoise.

	0 - 19 ans		20 - 59 ans		60 ans et plus	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Commune	46	16,8	154	56,2	74	27
Canton	1948	19,8	4855	49,2	3057	31
Landes	80328	22,1	185378	51,1	97119	26,8

#### La population par tranches d'âge en 2006

L'évolution récente a conduit à déséquilibrer la structure de la population communale avec une surreprésentation des 20-59 ans au détriment des plus jeunes dont la proportion baisse très fortement et même des plus âgés dont le niveau est comparable à la moyenne départementale. L'indice de jeunesse (rapport entre les plus jeunes et les plus âgés) a baissé entre 1999 et 2006. Il est redevenu comparable à celui du canton (0,6), mais bien inférieur à celui du département (0,8), la population landaise ayant, en moyenne, rajeuni.



Cette évolution, rajeunissement entre 1990 et 1999, puis nouvelle phase de vieillissement, se retrouve au travers de l'observation de la taille moyenne des ménages (nombre de personnes vivant dans le même foyer). Le chiffre communal était redevenu supérieur à la moyenne départementale (2,41) en 1999, grâce à une augmentation entre les deux derniers recensements, évolution suffisamment inhabituelle pour être soulignée. En effet, d'une manière générale, en raison de la baisse de la natalité et de la généralisation du phénomène de décohabitation dans les familles (la présence de trois générations sous le même toit étant devenue extrêmement rare), la taille moyenne des ménages a fortement diminué depuis 1975. Cette particularité à Saint-Michel-Escalus n'a été que provisoire. La baisse a été très forte entre 1999 et 2008 pour redevenir inférieure à la moyenne départementale (2,28).



---

## **B. Les prévisions d'évolution démographique**

---

Après une longue période de décroissance, la démographie de Saint-Michel-Escalus a retrouvé et conforté une nouvelle dynamique d'abord permise par l'arrivée de personnes trouvant là le cadre de vie de leur retraite puis, depuis une quinzaine d'années, par des actifs qui ont participé de manière essentielle à la poursuite de la croissance de la population.

Ce mouvement a été fortement encouragé par l'accélération brutale de la croissance de l'immobilier. Touchant en premier lieu les communes plus proches de la côte, elle a donné à une commune comme Escalus, longtemps à l'écart des mouvements migratoires, une forte attractivité. Elle a pu se concrétiser grâce à la mise sur le marché de terrains à bâtir, en particulier ceux créés par les dernières opérations de lotissements.

Désormais, avec la généralisation de la flambée des prix sur le foncier, qu'il soit bâti ou non bâti, ce phénomène s'est atténué sans cependant totalement disparaître.

En tout état de cause, le territoire demeure attractif du fait de son appartenance dans un secteur qui a fortement évolué et a été le lieu d'équipements importants comme le collège de Linxe. La croissance démographique est alors en mesure de se maintenir sur un rythme comparable à celui qui a été enregistré durant les dernières années, avec des modulations en fonction des disponibilités foncières à venir. Cette perspective est en effet entièrement dépendante des possibilités d'installation qui seront offertes dans les années à venir. Pour soutenir un véritable objectif de croissance, elles ne pourront reposer que sur un projet urbain d'ensemble, enjeu principal du futur document d'urbanisme.

Au niveau du PLH, les bases de croissance démographique ont été estimées à 2,64 % à l'horizon 2012. Pour la période suivante, allant jusqu'en 2020 et donc concordant mieux avec la durée du PLU, le SCOT s'est basé sur une estimation de croissance de 1,48 %.

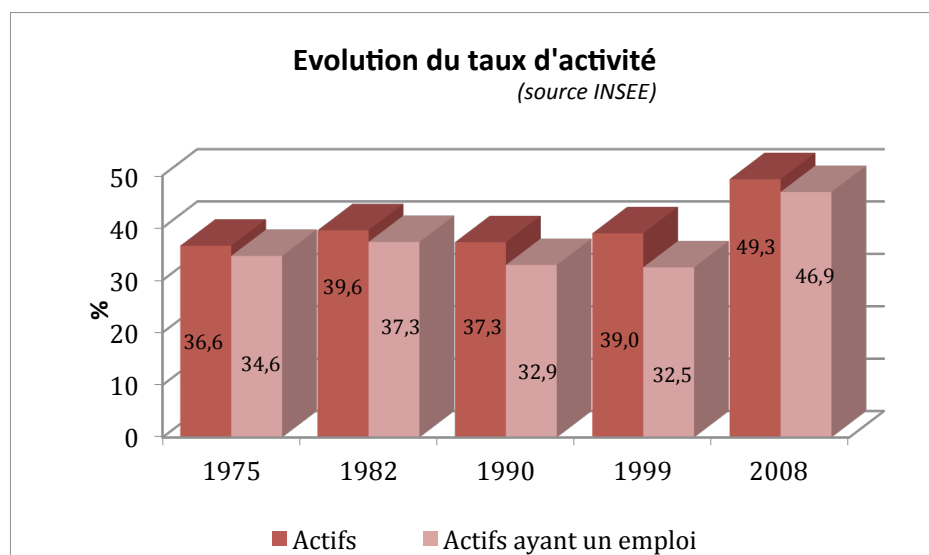
Ces valeurs sont de l'ordre de grandeur du taux de croissance enregistré entre les deux derniers recensements. Interrogés sur leur vision du développement de la population, les Escalusiens se sont très majoritairement prononcés en faveur d'une conservation d'un rythme de croissance comparable à celui qui a été observé jusque-là.

L'ensemble de ces éléments est de nature à alimenter la réflexion sur le projet communal.

## II. L'économie

### A. La population active

#### 1. Taux d'activité de la population communale



Nombre d'actifs en 2008 = 141

Taux de chômage = 5 % de la population active

Confirmant l'évolution démographique, le taux d'activité (qui, ici, représente la proportion des personnes actives par rapport à la population totale) après une augmentation déjà sensible entre 1990 et 1999, a fait un bond entre 1999 et 2008. Elle est devenue nettement supérieure à la moyenne départementale (44,6%). Ce taux témoigne de l'attractivité du territoire pour des personnes actives, travaillant pour la plupart dans les communes alentours, jusqu'à l'agglomération dacquoise.

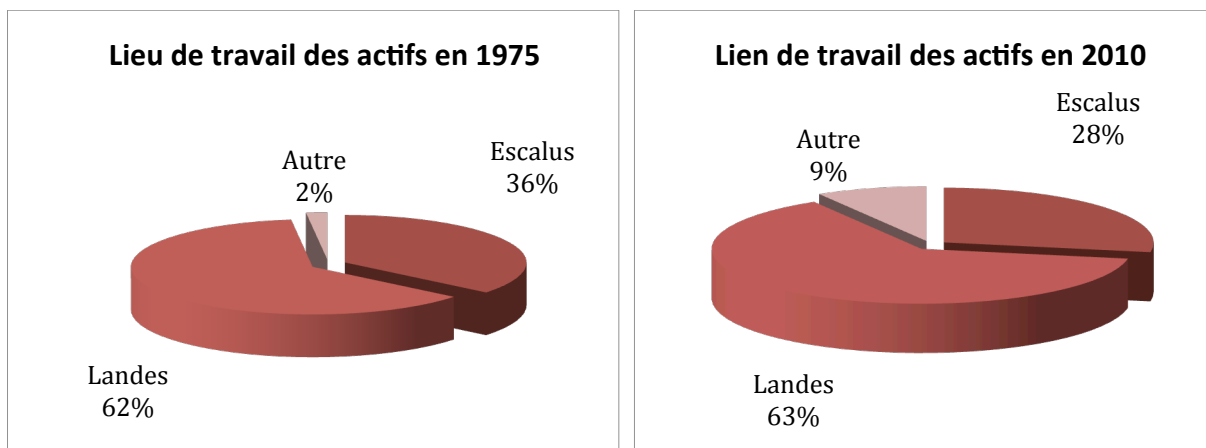
Parallèlement, le taux de chômage a connu de fortes fluctuations (11,7% en 1990, 16,7 % en 1999, 5 % en 2008). Le taux est revenu à un niveau très bas, le nombre de chômeurs ayant été divisé par 2 entre 1999 et 2008.

La donnée importante des dernières années est donc l'importance du nombre d'actifs venus s'installer à Saint-Michel-Escalus.

#### 2. La relation domicile-travail

L'augmentation de la mobilité des actifs est une évolution 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.



N'étant plus depuis très longtemps le siège d'une activité économique dynamique, la commune a connu un phénomène comparable mais atténuée du fait du faible taux initial. Dès 1975 en effet, le nombre de personnes travaillant sur la commune était faible (19) ne représentant qu'un tiers des actifs.

Depuis, le nombre d'actifs ayant un emploi a plus que doublé (passant de 53 à 136) surtout suite à l'apport de la population installée depuis 1999. Mais parallèlement le nombre d'emplois disponibles dans la commune a sensiblement augmenté grâce à l'installation de plusieurs petites entreprises.

Ainsi, si le nombre d'actifs travaillant hors de la commune a fortement augmenté, passant de 34 à 101, le nombre d'Escalusiens travaillant dans la commune est passé de 19 à 36, évolution bien moindre mais cependant intéressante à constater à l'échelle d'un territoire rural qui connaît un développement de type périurbain.

---

## B. Les activités sur la commune

---

### 1. Les commerces et les services

C'est assurément au niveau des commerces et services que, sur le plan économique, se traduisent le plus les effets des longues décennies de diminution de la population. Les commerces et services qui faisaient l'animation de tous les villages d'antan ont disparu depuis longtemps à Escalus. La situation à l'écart des axes principaux de communication n'a par ailleurs pas permis d'atténuer ou de retarder ce phénomène.

La commune est à ce niveau entièrement dépendante des communes alentours.

Très proche des commerces de Linxe et de Léon, la commune n'a pas atteint la taille critique au regard des ratios nécessaires pour rendre viable une implantation commerciale.

### 2. L'industrie et l'artisanat

Nature	Nombre
Exploitant forestier	1
Entrepreneur TP	1
Transporteur	1
Maçon	2
Frigoriste	1
Élagueur	1
Gardiennage caravanes	1
Électricien	2
Bois de chauffage	1
Jardinier paysagiste	1

S'il n'existe pas de grosses entreprises, la période contemporaine a été marquée par l'installation d'un nombre d'activités tout à fait significatif à l'échelle de la commune. Ce sont d'ailleurs ces installations qui ont permis de générer les opportunités pour les actifs de la commune de demeurer sur place.

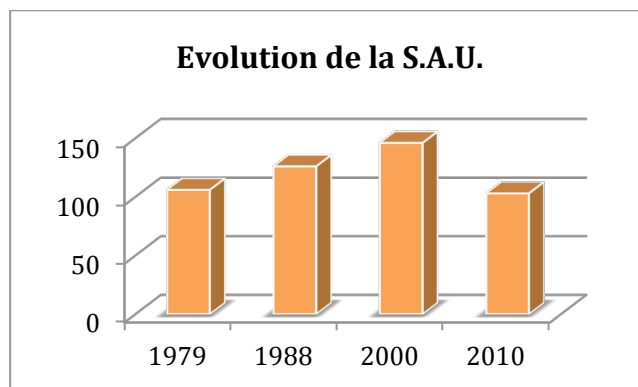
La zone artisanale créée le long de la route de Linxe a été principalement investie par des hangars. Sur les 9 lots disponibles 5 sont occupés par des hangars. Initialement destinée à favoriser l'établissement d'artisans, le lotissement artisanal n'a donc pas atteint l'objectif escompté.

### 3. L'agriculture et la sylviculture

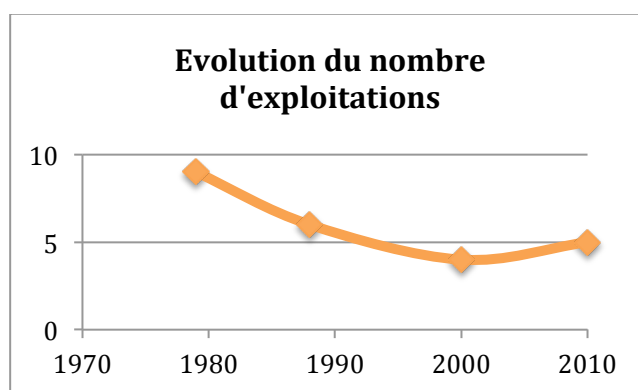
#### a. L'agriculture

Avec 97 ha, les surfaces utilisées par l'agriculture sur la commune ne représentent qu'un peu plus de 5 % de la superficie du territoire. À l'image de tout le Marensin, région naturelle dont elle fait partie, Saint-Michel-Escalus est avant tout une commune forestière, la pinède représentant plus de 90 % de son territoire.

Les exploitations existantes avaient cependant eu tendance à se développer au cours des dernières décennies ainsi qu'en atteste l'évolution de la Surface Agricole Utilisée<sup>1</sup> donnée par les recensements agricoles successifs jusqu'en 2000. Ce mouvement s'est cependant inversé en 2010 en raison de la diminution d'activité d'une exploitation avant sa cessation définitive en janvier 2012.



Et alors que la Surface Agricole Utilisée avait augmenté de 40 % entre 1979 et 2000, dix ans plus tard elle est revenue à un niveau comparable à 1979.



Parallèlement, le nombre d'exploitations a été divisé par plus de 2.

L'exploitation supplémentaire enregistrée en 2010 correspond à une écurie spécialisée dans le commerce, l'entraînement et l'hébergement de chevaux.

En outre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, une des deux exploitations professionnelles a cessé son activité.

En mettant de côté l'activité équestre, il ne reste dès lors plus qu'un seul agriculteur à temps plein et deux double-actifs.

L'exploitation professionnelle se situe au lieu-dit Menjouay, au nord du bourg. L'agriculteur exploite notamment les terres situées au nord-ouest du bourg. Il vient de reprendre environ 8 ha de l'exploitation qui a cessé, un peu moins de 6 ha à Galeine, côté Escalus, et 2 ha sur Linxe. Au niveau des activités, le maïs est largement l'activité dominante. Elle occupe 80 % des terres. Deux exploitations font aussi de l'asperge. L'exploitation de Juston faisait aussi de l'élevage de volailles. Son cheptel s'établissait à environ 8000 têtes en 2000. Cette activité a cessé.

<sup>1</sup> La SAU représente la superficie des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elle ne peut être comparée à la superficie totale de la commune.

L'évolution de la situation agricole se caractérise par une baisse progressive et une place de moins en moins importante dans l'économie locale.

À l'échelle du territoire, la commune a ainsi connu l'évolution générale de la profession agricole marquée par une très forte diminution de la population vivant de cette activité.

#### **b. La sylviculture**

Le territoire communal demeure avant tout forestier. La forêt de pins maritimes couvre environ 90 % du territoire. Elle génère des emplois liés à l'entretien des parcelles, à l'exploitation des bois, puis à sa transformation. À Saint-Michel-Escalus est installée une entreprise d'exploitation forestière.

### **4. Le tourisme**

#### **a. Une commune de la « Côte Nature »**

Le Comité Départemental du Tourisme a adapté son découpage de régions touristiques aux entités administratives nouvellement généralisées par la création des communautés de communes et des Pays. Ces régions regroupent un ou plusieurs cantons. Le canton de Castets a été inscrit dans une région appelée « Côte Nature » encadrée au nord par les « Grands Lacs » et au sud par la « Côte Sud ». Il fait partie du Pays Landes Nature Côte d'Argent, qui regroupe les cantons de Parentis, Mimizan et Castets.

Le canton de Castets comporte 43194 lits<sup>2</sup> (soit 10,4 % de la capacité d'accueil du département et 14,8 % de la capacité d'accueil de la zone littorale). Il a une capacité comparable à celle du canton de Mimizan. Entre 2005 et 2008, la capacité d'accueil du canton a augmenté de 15 %, principalement du fait de l'augmentation du nombre de lits sur Vielle-Saint-Girons, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born et Léon.

	Nb de lits	Proportion (en %)
Castets	1 264	2,8
Léon	9 586	22,1
Lévignacq	296	0,7
Linxe	1 313	3,0
Lit-et-Mixe	9 092	21,0
Saint-Julien-en-Born	7 740	17,8
Saint-Michel-Escalus	1 111	2,5
Taller	169	0,4
Uza	220	0,5
Vielle-Saint-Girons	12 403	29,2
Total	43 194	100,0

Sur le plan touristique trois catégories de communes se distinguent nettement. Celles qui possèdent une façade océanique ou lacustre, celles qui sont situées en second plan mais qui possèdent une structure d'accueil touristique et les autres.

<sup>2</sup> - Il s'agit des informations collectées pendant la saison touristique 2008 par le Comité départemental du tourisme des Landes.

Naturellement, 90 % de la capacité d'accueil touristique du canton repose sur le potentiel des trois communes littorales auxquelles s'ajoute Léon qui bénéficie des berges du lac. La commune qui possède la plus grande capacité est celle qui a à la fois des rivages océaniques et lacustres.

Saint-Michel-Escalus fait partie des communes de la seconde catégorie, celles qui n'ont pas d'accès direct à l'un des sites naturels sur lesquels repose l'attractivité touristique de la région, mais qui ont été le lieu d'installation de campings (un camping et deux aires naturelles à la date du décompte des données). Cela permet à la commune d'avoir une capacité représentant environ 3 % de la capacité du canton, comparable à celles des communes de Linxe et Castets. L'ouverture du camping l'Osmonde, autorisé pour une capacité de 90 emplacements, est programmée pour l'été 2010.

Il est à noter que le canton de Castets, justement dénommée « Côte Nature » en raison de la large prédominance des espaces vierges de toute construction, avait été conservé en secteur d'équilibre naturel dans le schéma de développement touristique de la MIACA élaboré dans les années 70, en dehors d'un projet de création d'une extension de Contis qui ne s'est d'ailleurs pas réalisée. C'est donc spontanément que sa capacité d'accueil s'est développée et principalement grâce à la création de campings.

#### **b. La capacité d'accueil dans la commune**

Type <sup>3</sup>	Nombre	Capacité
Hôtel	0	0
Camping <sup>4</sup>	1	708
Aires naturelles de camping	2	150
Village vacances	0	0
Chambre d'hôtes	3	6
Meublé en location saisonnière	8	42
Résidences secondaires	41	205
Capacité totale		1 111

Avec une capacité d'accueil de 1111 personnes, la population communale est susceptible d'être multipliée par 5 durant la période estivale.

77 % de la capacité d'accueil touristique sont offerts par les campings, ce qui est bien supérieur à la moyenne du canton ou à celle de la partie nord du littoral (en l'étendant à la région des « Grands Lacs ») qui est de 50 %.

La capacité d'accueil de la commune repose ainsi très essentiellement sur le camping Saint Antoine (233 emplacements autorisés) et les aires naturelles de Coudas et du Caire (25 emplacements chacune). Avec les 90 nouveaux emplacements programmés au niveau du camping l'Osmonde Royale, cela fera passer cette proportion à 79 %. A noter cependant que le camping Saint-Antoine n'utilise plus la capacité totale qui lui a été autorisée.

<sup>3</sup> - Les informations sur les structures et les capacités d'accueil ont été recueillies pendant la saison touristique 2001 par le Comité départemental du tourisme des Landes.

<sup>4</sup> Le camping l'Osmonde Royale n'est pas encore comptabilisé dans ces données car d'ouverture plus récente.

### **c. Les entreprises à vocation touristique**

Sur le plan touristique, la particularité de la commune est que l'activité ne repose pas uniquement sur l'hébergement des estivants fréquentant les plages voisines.

Des initiatives privées ont conduit à la création de deux activités situées à Saint-Michel, en relation avec la route reliant Castets à Léon.

Le Moulin de Galoppe résultait de la reconversion d'un authentique ancien moulin (scierie et grain) en parc de découverte (animaux, flore), de pêche à la truite en plan d'eau et de restauration. Désormais, l'activité est cependant limitée à la possibilité d'organiser des banquets et réceptions sur le site.

La Halte du Pont Neuf comporte deux bases de canoës installées sur les berges de la Palue. Elles proposent des descentes de promenade sur la rivière.

Ces activités participent donc à l'animation touristique du secteur.



---

## C. Les prévisions économiques

---

Sur le plan économique, Saint-Michel-Escalus est fortement dépendante des communes proches. Les métiers traditionnels ayant quitté le village depuis longtemps déjà et l'activité agricole ayant diminué comme partout ailleurs, c'est principalement sur le plan commercial que cette dépendance se manifeste.

Or, la commune n'a pas atteint la taille suffisante pour pouvoir escompter sur un retour de la vie commerciale dans le village situé à quelques kilomètres de l'offre des villages proches. Interrogés sur le sujet, les habitants, dans leur majorité, pensent qu'il ne faut pas envisager d'installation de commerce.

L'installation de quelques entreprises a cependant permis de conserver un petit tissu économique en relation avec l'artisanat. Ces activités se sont spontanément implantées dans le prolongement du quartier du Bas-Rouge, orientation que la commune a choisi de ne pas prolonger en créant une zone spécifique route de Linxe qui lui laisse une capacité d'accueil pour les petites entreprises artisanales, seul segment a priori susceptible d'être intéressé par cette localisation, même si, finalement, le potentiel s'est prioritairement orienté vers la fonction d'entrepôt.

Pour l'avenir, le territoire de Saint-Michel-Escalus n'est pas identifié dans les sites de développement des zones d'activités économiques de la communauté de communes. Cette orientation rejoint l'avis des habitants qui pensent qu'il faut en rester à la zone artisanale existante. Ils jugent que la commune ne possède pas une situation géographique favorable surtout comparée à d'autres communes, comme Linxe. Ils critiquent aussi l'orientation qu'a prise cette zone (entrepôt et non artisanat).

C'est sur le plan touristique que la situation apparaît la plus favorable et ce d'autant que, située en second plan par rapport au littoral, le territoire n'était pas en position idéale pour cette activité. Le rassemblement des activités à Saint-Michel, en relation avec l'accès direct à la voie principale de traversée du territoire, s'avère à ce niveau un atout.

Le cas de l'activité touristique illustre la nécessité de démarches volontaristes, d'initiatives particulières ou collectives, au niveau d'un territoire où il n'existe pas de prédispositions fortes au développement de telle ou telle activité économique.

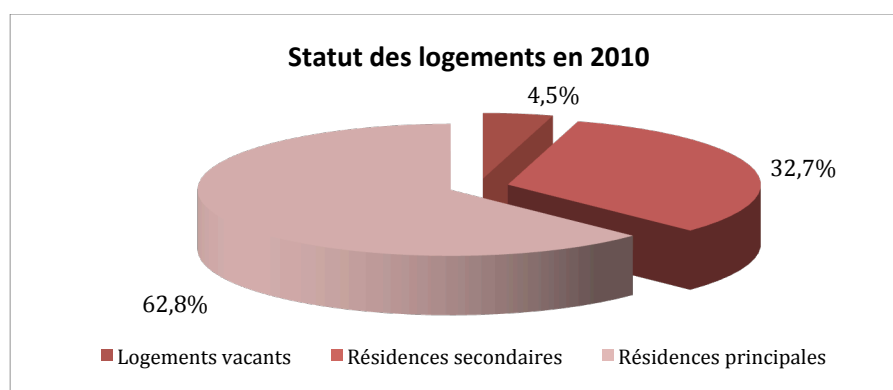
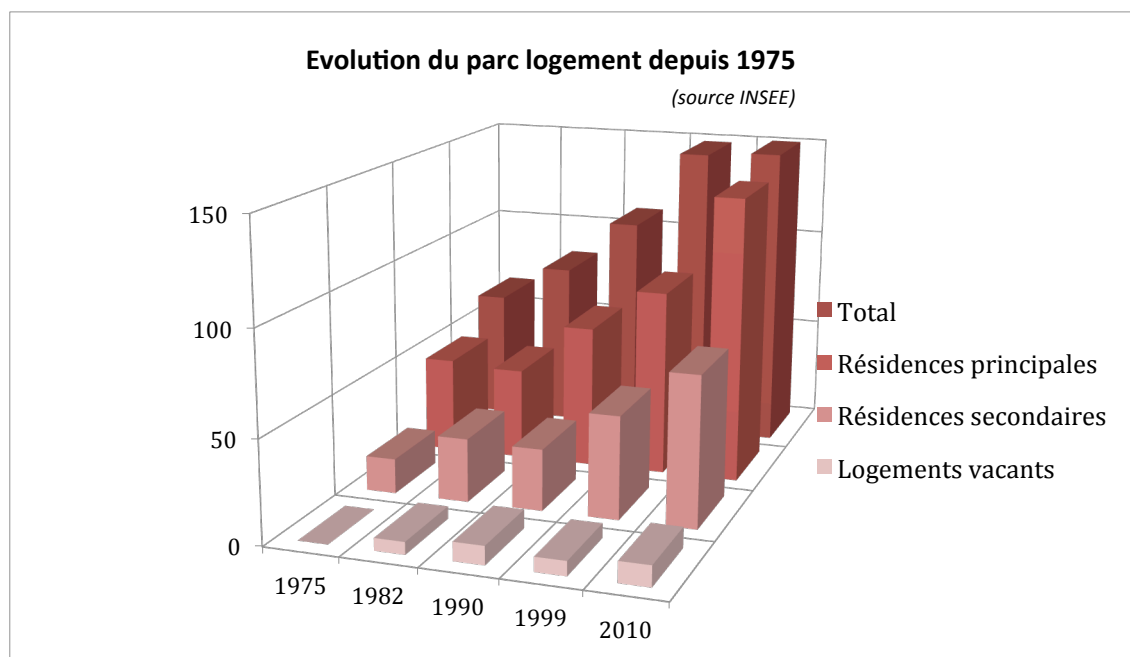
Le développement touristique entre dans les orientations du SCOT. Cela rejoint l'avis des Escalusiens qui plébiscitent largement la poursuite du développement touristique dans la commune.

### III. Le logement

#### A. La situation actuelle

##### 1. Le parc de logements

###### a. Évolution et structure



Les données concernant le logement sont celles qui s'avèrent être les plus révélatrices de la mutation socio-économique de la commune depuis 35 ans.

Entre 1975 et 2010, le nombre de logements a été multiplié par 3 ½, passant de 64 à 223.

Depuis la reprise de croissance démographique, dans les années 80, et jusqu'aux données du recensement de 1999, le nombre d'habitants a doublé alors que la croissance du parc-logement a été de 150 %. En chiffres cette fois, la construction d'un logement supplémentaire a permis le gain de 1,1 habitants, soit moins de la moitié de la taille moyenne des ménages en général utilisée pour estimer le potentiel de croissance démographique sur la base du rythme de la construction.

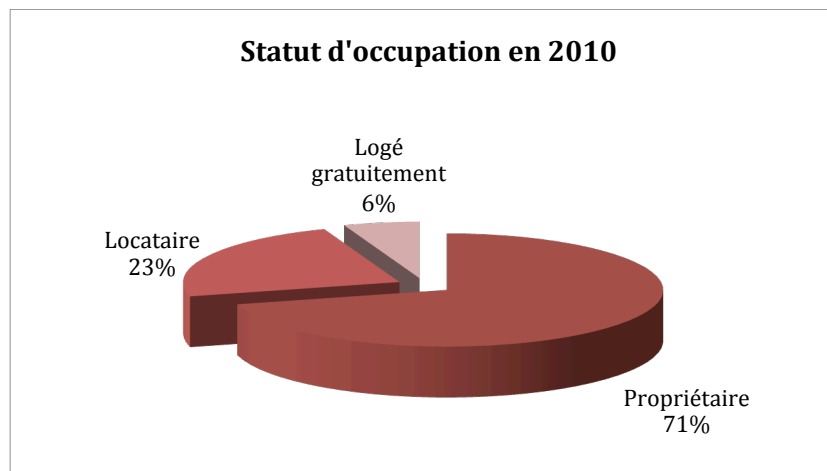
Une partie de l'explication de ce rendement non optimal de l'augmentation des logements vis-à-vis de la démographie se trouve dans la composition du parc-logement.

En effet, la construction de logements s'est pour l'heure orientée de manière équilibrée vers la résidence principale et la résidence secondaire. Ainsi, malgré la forte croissance du nombre de logements depuis 1975, la proportion entre les résidences permanentes et les résidences secondaires s'est maintenue à un niveau comparable.

Saint-Michel-Escalus a ainsi pour l'heure une double attractivité. Il s'agit à la fois d'un territoire d'installation d'actifs travaillant dans les pôles d'emplois proches et un lieu choisi pour la villégiature.

Il doit être noté à ce niveau que l'évolution future tendra vers une transformation progressive des logements secondaires en résidences principales. En effet, nombreuses sont les personnes qui font construire leur résidence secondaire dans l'objectif de venir s'installer à la retraite.

#### **b. Statut d'occupation**



Près des  $\frac{3}{4}$  des habitants sont propriétaires de leur logement. Ce taux élevé est caractéristique d'une commune dont le développement est récent et très majoritairement orienté vers l'accession à la propriété.

Par voie de conséquence, le taux de locataire est bas. Il est bien en deçà de la moyenne départementale et a même eu tendance à diminuer depuis 1990 où il était de 34 %. Entre 1990 et 1999, alors que le nombre de résidents propriétaires passait de 40 à 63 (augmentation de 58 %), le nombre de résidents locataires baissait : de 24 à 22 soit une diminution de 10 %. Entre 1999 et 2010, il a par contre augmenté pour passer à 33 (+ 41 %), augmentation cependant moins prononcée que celle du nombre de résidences principales.

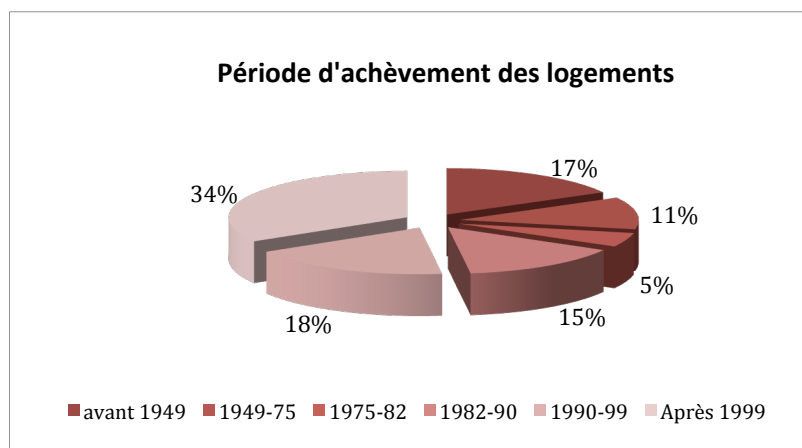
Cette situation s'explique par l'origine de nombre de constructions qui appartenaient à des exploitations (agricoles et sylvicoles) et étaient donc occupées par les personnes travaillant sur ces propriétés. Une partie de ce bâti ancien a été vendue pour devenir résidence secondaire ou résidence principale.

Ces chiffres révèlent aussi un mode de développement urbain stéréotypé où la maison individuelle en accession à la propriété est la règle. La dernière augmentation semble cependant montrer une nouvelle évolution liée à l'orientation d'une partie de la construction neuve vers la location, tendance favorisée par les incitations fiscales. Elle se matérialise par la réservation de lots pour la construction de maisons individuelles, souvent jumelées, destinées à un placement immobilier.

Cette donnée est à intégrer dans la réflexion de l'évolution socio-économique communale. La déficience du parc locatif est en effet un frein au dynamisme démographique communal sur le long terme. 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. L'accession à la propriété, s'il donne l'impression de produire les mêmes effets, ce n'est qu'à la condition de poursuivre un développement sur un rythme soutenu. Par ailleurs, malgré l'attractivité provisoire du territoire en raison d'un foncier plus abordable, Saint-Michel-Escalus a connu la même inflation des prix du foncier et de l'immobilier que les communes alentours, ce qui, si le développement demeure uniquement basé sur une libération de lots à bâtir en accession à la propriété, conduira le territoire à ne pouvoir être accessible qu'à une partie de la population.

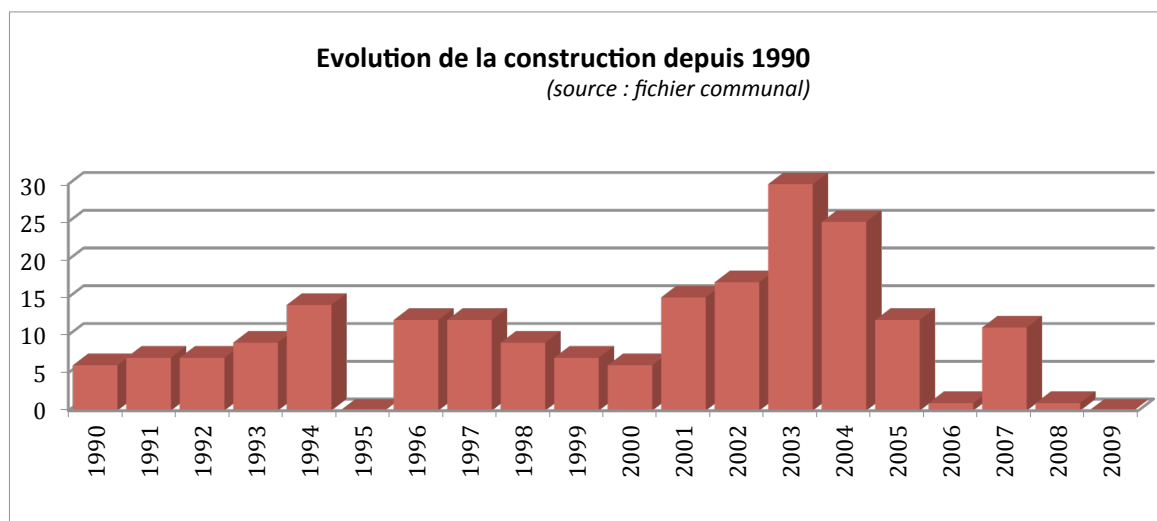
Dans ce domaine, la commune possède deux logements en location dans le bâtiment de la mairie.

## 2. L'âge des logements



Le parc logement escalusien est récent. Avec 19 % des logements qui datent d'avant 1949, Saint-Michel-Escalus se situe bien en deçà des moyennes départementales et cantonales (27 %). En 2006, la moitié des logements avait moins de 20 ans.

### 3. Le rythme de la construction



Depuis 1990, il s'est bâti en moyenne 10 maisons nouvelles par an. Ce rythme est cependant fluctuant. Avant 2001, le rythme moyen de la construction était de 8 nouvelles maisons par an. Entre 2001 et 2005, il s'est fortement accéléré pour passer à près de 20 avec une année où 30 logements nouveaux ont été créés. Depuis 2006, il est retombé à un peu plus de 3, soit le rythme le plus bas depuis 20 ans enregistré sur 4 années consécutives.

Cette variation trouve son explication dans la réalisation de deux lotissements, l'un (2001), privé, de 12 lots dans le bourg, l'autre, communal (2003), de 40 lots au niveau du quartier du Bas-Rouge. Alors que jusque-là les constructions résultaient de la libération spontanée de terrains à bâtir, la réalisation d'opérations d'ensemble a immédiatement conduit à une accélération importante du rythme de la construction, réactivité du marché immobilier qui confirme l'attractivité du territoire.

Depuis, c'est à nouveau sur les possibilités de libérations spontanées de terrains à bâtir que repose le rythme de la construction. La forte diminution de ce rythme est liée à la baisse généralisée de la construction dans le contexte de crise économique mais aussi à la raréfaction des disponibilités en terrains à bâtir au sein des zones constructibles du plan d'occupation des sols.

Ces données sont importantes à intégrer dans le projet futur, le souci de maîtrise de l'extension urbaine devant être pris en compte dans un document de planification du territoire.

---

## **B. Les besoins en logements**

---

### **1. La situation communale : bilan**

Seule la création de logements nouveaux est en mesure d'assurer la poursuite de la nouvelle dynamique démographique amorcée.

Sur le plan quantitatif, les données de la dernière décennie ont montré un marché immobilier très réactif qui incite à accompagner la réflexion sur les extensions futures d'un souci de maîtrise du rythme de la croissance.

Tout en devant justifier de sa cohérence avec la taille et le niveau d'équipement de la commune, c'est donc le projet communal qui doit déterminer l'ambition du développement futur et les moyens mis en œuvre pour le réaliser.

Sur le plan qualitatif, le futur document d'urbanisme doit naturellement définir les possibilités de libération de lots à bâtir en accession à la propriété, forme qui recueille les suffrages de la majorité des personnes à la recherche d'un logement. Dans l'avenir, les opportunités de créer de nouveaux logements locatifs ne doivent cependant pas être ignorées et ce d'autant que dans l'éventualité d'un projet envisageant d'étoffer la partie centrale du bourg, des formes urbaines appropriées peuvent être étudiées.

D'ailleurs, l'enquête réalisée auprès de la population montre qu'une majorité de personnes est favorable à une diversification de l'offre de logements au niveau du bourg. Pour cela, parmi les propositions faites, ils encouragent les démarches visant à réaliser des opérations communales en continuité du bourg grâce à des échanges fonciers.

### **2. Le programme local de l'habitat**

Le programme local de l'habitat (PLH) adopté par la communauté de communes Landes Côte Nature a défini le programme des actions à mener pour la période 2007-2012. Bien qu'arrivée à expiration au moment où le plan local d'urbanisme est finalisé, les grandes orientations de ce document sont rappelées.

#### **1. Développer le parc social public**

Il s'agissait :

- D'une part d'un objectif à court terme (2010) de production de 81 logements dont 2 devaient être réalisés à Saint-Michel-Escalus. Il n'a pas été concrétisé.
- D'autre part de réaliser 10 % de logements sociaux dans les résidences principales nouvelles édifiées à l'échelle de la communauté de communes. C'est au moyen de la constitution de réserves foncières que la commune est en mesure de participer à ce développement.

#### **2. Participer au financement du parc social public**

#### **3. Intervenir sur l'habitat ancien**

Mesure destinée à lutter contre la vacance des logements existants, elle trouve peu à s'appliquer à Saint-Michel-Escalus où ce taux est bas.

#### **4. Mutualiser les moyens au niveau intercommunal**

Cette action vise à promouvoir un habitat de qualité et à assister les communes grâce à compétences centralisées au niveau de la communauté de communes.

#### **5. Lutte contre l'insalubrité**

Action complémentaire à l'intervention sur l'habitat ancien.

#### 6. Politique foncière

Il s'agit de constituer des réserves foncières permettant aux collectivités de mener à bien les objectifs de production de logements. La commune de Saint-Michel-Escalus a fait l'acquisition de 4 ha en continuité ouest du bourg. Cela participe à cet objectif communautaire et doit être pris en compte dans le plan local d'urbanisme pour rendre ce foncier disponible pour des opérations futures.

#### 7. Observatoire de l'habitat

Objectif de niveau communautaire destiné à suivre l'évolution du parc logement.

## **IV. Les services et équipements publics**

---

### **A. Services publics**

---

#### **1. Les administrations publiques**

La seule administration publique présente est la mairie. Elle a été entièrement rénovée en 2006.

#### **2. Les équipements scolaires**

La commune a perdu son école durant la période de décroissance démographique.

La carte scolaire rattache la commune à celle de Linxe. Dans les faits, les écoliers habitant Saint-Michel-Escalus se répartissent dans les écoles de Linxe, Vielle et Léon.

Durant l'année scolaire 2005-2006, la commune comptait 32 élèves en âge de scolarisation.

#### **3. Les équipements sportifs, culturels et de loisirs**

La commune possède un terrain de pétanque.

En 2007, la commune a inauguré une salle des fêtes construite à côté de la mairie.



---

## **B. Les infrastructures**

---

### **1. Circulation, transport et stationnement**

#### **a. Le réseau viaire**

Le territoire communal est traversé par deux routes départementales importantes à l'échelle du secteur :

- La RD 652, route dite des Lacs, qui relie les communes littorales du département ;
- La RD 142 qui relie Castets à Léon.

La première se situe à l'extrémité occidentale de la commune. À la sortie du bourg de Léon, le quartier du Bas-Rouge s'est constitué en liaison avec cette route.

La seconde passe sur le territoire originel de Saint-Michel.

Le bourg d'Escalus est situé à l'écart de ces deux axes. Il est traversé par la RD 374 qui vient de Linxe et rejoint la RD 142 après avoir traversé la Palue au niveau du Pont Neuf.

Le bourg est relié à la RD 652 par une route communale.

#### **b. Les transports**

La commune est située à l'écart des itinéraires de transport départemental.

Un ramassage scolaire est assuré vers Linxe.

#### **c. Le stationnement**

Ne possédant aucun lieu occasionnant des rassemblements susceptibles de générer des stationnements importants et répétés, le stationnement ne pose pas de problème particulier dans le bourg. La rénovation de la mairie et la construction de la salle des fêtes ont été l'occasion d'aménager la zone de stationnement commune aux deux bâtiments publics.

### **2. Les réseaux**

#### **a. L'eau**

La commune est raccordée au réseau public d'eau potable de Léon, via une antenne passant par le quartier du Bas-Rouge. La délégation de service public a été confiée au SYDEC.

Seule la partie Escalus est raccordée.

La partie Saint-Michel a été récemment raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **b. L'assainissement**

En 2005, la commune a abandonné sa station d'épuration pour réaliser un branchement vers la station d'épuration de Linxe. Pour cela, les effluents domestiques sont refoulés dans une canalisation installée le long de la RD 374 grâce à un poste de relèvement installé à l'emplacement de l'ancienne station communale.

Ils représentent environ 100 équivalents habitants.

De son côté, le quartier du Bas Rouge est raccordé au réseau d'assainissement de Léon.

### **c. Les eaux pluviales**

Les caractéristiques naturelles du territoire font que la question de l'évacuation des eaux pluviales doit être prise en compte dans les projets d'aménagement du territoire notamment au niveau des deux secteurs urbanisés principaux, le bourg d'Escalus et le quartier du Bas Rouge. La nappe phréatique est naturellement proche de la surface. C'est notamment le cas au niveau du Bas Rouge. Au niveau du bourg, le drainage naturel n'est assuré que par des cours d'eau de faible capacité, souvent dénommées « rigoles », qualificatif qui traduit bien leurs faibles dimensions.

### **d. Le réseau EDF**

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

### **e. Les communications numériques**

La qualité de la desserte est variable selon les secteurs de la commune. La zone la mieux desservie est celle du bourg où un débit de 3 Mo est obtenu à la date de la finalisation du plan local d'urbanisme.

### **f. Les ordures ménagères**

La commune fait partie du SITCOM Côte Sud qui assure la collecte et le traitement des ordures ménagères.

Des points-tri sont installés au niveau du bourg, à Galoppe et au Bas-Rouge.

---

## C. Les projets et les besoins

---

La commune présente un niveau d'équipement réduit, caractéristique à mettre en relation avec sa taille et la longue période de décroissance démographique qu'elle a connue.

Durant la période d'étude du nouveau document d'urbanisme, la commune a fait rénover la mairie et construire une salle des fêtes.

Dans la lignée de ces actions, la question du renforcement de l'offre en services publics se pose dans la réflexion sur l'aménagement d'un territoire au niveau duquel la poursuite de la croissance démographique est souhaitée.

Il s'agit surtout des équipements qui participent à réanimer la vie du village, à renforcer le lien social entre les habitants actuels et futurs. Sur ce sujet, l'avis des habitants est très partagé. Pour les personnes pensant que le projet communal doit prévoir de nouveaux équipements publics, les propositions les plus formulées orientent vers un équipement en liaison avec le sport, les loisirs et les enfants.

Par ailleurs, le projet de développement communal est en partie lié aux capacités des équipements gérés à l'échelle intercommunale, que ce soit pour l'eau et l'assainissement, pour les écoles ou les équipements sportifs.



# **État initial du site et de l'environnement**

## État initial - Contraintes

# I. Le milieu physique

## A. Caractéristiques dominantes

### 1. Un relief peu marqué

Situé en second plan par rapport au littoral, le territoire de Saint-Michel-Escalus appartient entièrement au plateau sableux landais caractérisé par un relief très peu marqué. Sa composition topographique est relativement simple.

La commune est située sur une partie d'un plateau qui présente une inclinaison générale d'est en ouest. Ainsi les parties les plus hautes se situent aux limites orientales (de l'ordre de 55 m NGF) et les parties les plus basses à la pointe occidentale (9 m NGF), en s'approchant des rives de l'étang de Léon. La pente générale est faible, de l'ordre de 5 à 6 ‰.

Coupant la partie centrale du territoire, dans sa portion étroite qui marquait historiquement la limite entre Escalus et Saint-Michel, et formant la limite de la commune de part et d'autre, la vallée de la Palue génère une orientation secondaire de la pente, vers le sud côté Escalus et vers le nord, côté Saint-Michel. Cette inclinaison ne se note qu'en s'approchant de la vallée et ce d'autant que, dans la partie aval de son cours, la rivière est assez peu encaissée.

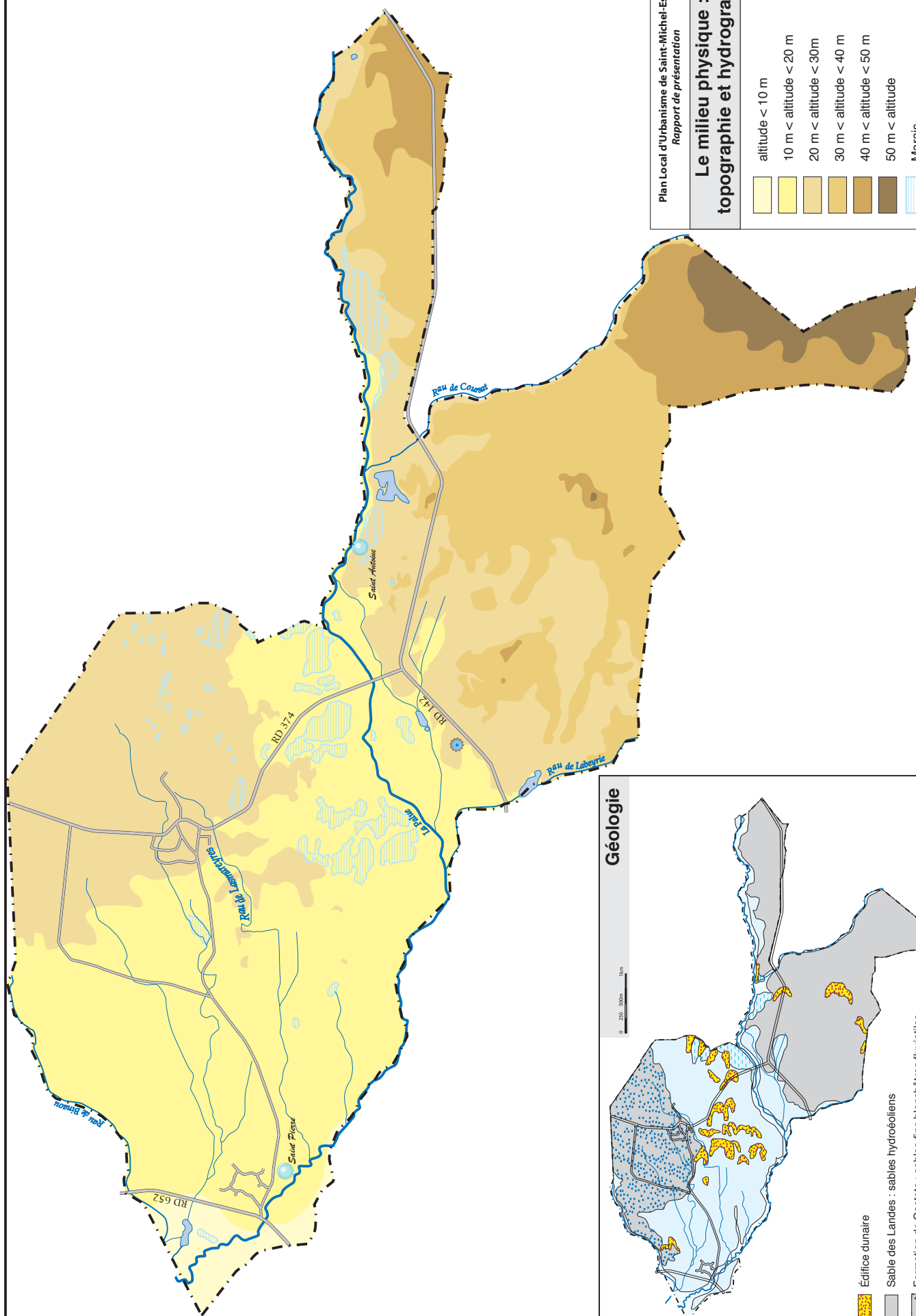
Il n'y a qu'en empruntant la RD 142 que l'impression de platitude est beaucoup moins nette. En effet, à la faveur du franchissement des vallées des ruisseaux de Coursat et de Labeyrie (elles, encaissées) et du plateau qui les sépare, le relief s'anime de manière d'autant plus sensible que le trajet est ponctué de repères :

- La sinuosité de la route à l'endroit du franchissement des cours d'eau ;
- L'ouverture visuelle au niveau du champ du quartier de Galoppe ;
- La descente vers la Palue via la route remontant vers Escalus ;
- L'église de Saint-Michel installée sur un petit promontoire, ou "tuc" en gascon.

### 2. Un territoire sableux

L'explication de cette situation en surplomb se trouve dans l'analyse de la carte géologique du territoire communal. En effet si, à l'image de l'ensemble du secteur, la couverture sédimentaire superficielle est sableuse, constituée des formations fluviéo-éoliennes qui se sont déposées au début de l'ère quaternaire, plusieurs petits édifices dunaires parsèment le territoire. Ils sont à rapprocher aux dunes anciennes qui forment l'essentiel des dunes boisées des communes littorales de cette partie de la Côte Landaise. La plupart se situent dans le secteur situé entre le bourg d'Escalus et la Palue. Ils se notent à la présence de quelques promontoires dont l'un surplombe la RD 374, au sud du cimetière. C'est sur un de ces accidents de terrain qu'a été édifiée l'église Saint-Michel.

En dehors de ces particularités géologiques, la couverture sédimentaire résulte des périodes de comblement sableux qui, à l'échelle du triangle des Landes de Gascogne, ont accompagné 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. 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



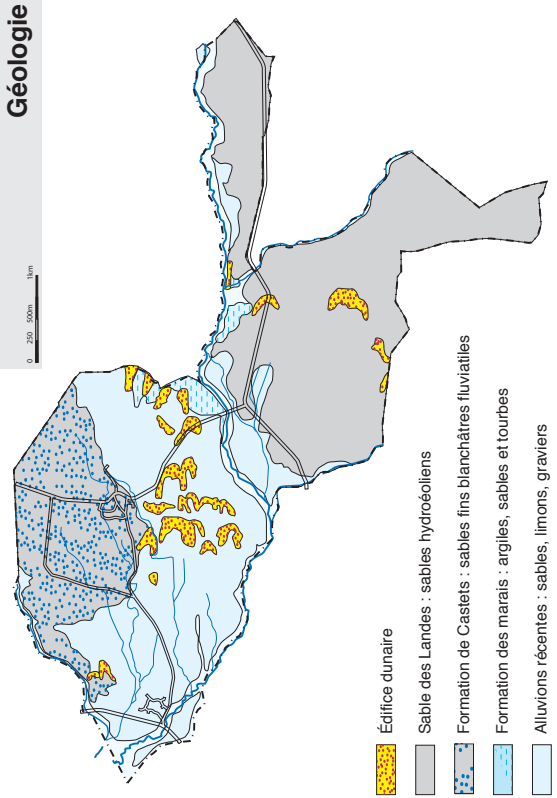
Plan Local d'Urbanisme de Saint-Michel-Escalus  
Rapport de présentation

### Le milieu physique : topographie et hydrographie

- |  |                        |  |               |
|--|------------------------|--|---------------|
|  | altitude < 10 m        |  | Marais        |
|  | 10 m < altitude < 20 m |  | Ancien moulin |
|  | 20 m < altitude < 30 m |  | Fontaine      |
|  | 30 m < altitude < 40 m |  |               |
|  | 40 m < altitude < 50 m |  |               |
|  | 50 m < altitude        |  |               |



### Géologie



- |  |   |
|--|---|
|  | Édifice dunaire   |
|  | Sable des Landes : sables hydroclastiques               |
|  | Formation de Castets : sables fins blanchâtres fluviaux |
|  | Formation des marais : argiles, sables et tourbes       |
|  | Alluvions récentes : sables, limons, graviers           |

Würm, le vent a joué un rôle prépondérant. Les dépôts fluviaux 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 (10.000km<sup>2</sup>), donnant la formation du Sable des Landes qui couvre l'ensemble de la partie sableuse du département.

À Saint-Michel-Escalus, elle concerne l'essentiel du territoire avec une variante sur la partie Escalus où la formation de Castets correspond à un épisode particulier (âge et composition différents) de la constitution du Sable des Landes.

Au sud du bourg, jusqu'à la vallée de la Palue, ce sable est recouvert par la formation des Marais qui correspond aux dépôts fluviaux laissés par la Palue durant la seconde moitié du quaternaire dans ce secteur de fond d'étang, à l'époque où le lac de Léon était plus vaste. Ce secteur, naturellement marécageux, explique la succession de zones dépressionnaires occupées par des landes se transformant en lagunes en hiver. La succession de ces zones basses et des petits reliefs dunaires confèrent au lieu une identité très particulière. Localement, ces dépressions ont évolué en tourbières.

Enfin, au niveau de la vallée actuelle des ruisseaux, se déposent des sables et limons issus de l'action érosive, de transport et de sédimentation des cours d'eau.

### **3. L'hydrographie**

#### **a. Un seul bassin versant**

L'ensemble du territoire communal appartient au bassin versant de l'étang de Léon. Il est longé et traversé par son principal tributaire, la Palue, ruisseau qui alimente pour 82 % l'étang de Léon. La rivière résulte de la réunion de plusieurs ruisseaux drainant la partie haute du bassin qui se rejoignent au niveau de la commune de Castets. Elle est longue de 24 km, la superficie de son bassin versant est de 220 km<sup>2</sup>. Elle draine ainsi plus des trois quarts du bassin versant de l'étang. Au-delà de l'étang de Léon, elle devient courant d'Huchet au niveau duquel a été créée, en 1981, la réserve naturelle la plus emblématique du département.

D'amont en aval, la Palue matérialise la limite septentrionale du territoire de Saint-Michel, sépare les deux anciennes paroisses et matérialise la limite méridionale du territoire d'Escalus.

Sur sa rive gauche, elle est alimentée par les ruisseaux de Coursat (ou de l'Ecluse) et de Labeyrie (ou de Galoppe) qui bordent respectivement les limites orientale et occidentale de Saint-Michel. Le moulin de Galoppe est alimentée par deux petits écoulements et surtout un bief sur la Palue.

Sur sa rive droite, elle n'est alimentée que par des petit rus dont l'un vient du bourg.

En limite nord-ouest, le ruisseau de Binaou est un tributaire secondaire mais direct de l'étang de Léon. Il reçoit les eaux de rus dont l'un participe au drainage du bourg et l'autre draine le quartier de Labèque. Ils alimentent un petit plan d'eau, l'étang du Houa qui occupe un secteur maintenu dépressionnaire des anciennes étendues de l'étang de Léon.

#### **b. L'eau et l'aménagement du territoire**

L'eau a toujours été importante dans l'organisation des occupations des sols. Certains éléments hérités du passé rappellent le rôle qu'elle a joué dans la vie d'antan. La découverte de fontaines, héritage des croyances populaires relatives aux vertus guérisseuses des

sources (fontaine Saint Antoine en bordure de la Palue soignant les maladies de peau et fontaine Saint-Pierre au Bas-Rouge) ou du Moulin de Galoppe rappelle le lien étroit qui a toujours existé entre les lieux de vie et l'eau.

Il est par ailleurs manifeste, qu'à l'image de ce qui est généralement observé dans le territoire forestier des Landes, l'installation de l'habitat a été fortement conditionnée par l'organisation du réseau hydrographique. Ainsi, de vastes étendues du territoire sont demeurées sans habitat que ce soit dans le secteur dépressionnaire proche de la Palue ou dans les secteurs naturellement trop éloignées de l'action drainante des ruisseaux.

### **c. Le SDAGE Adour Garonne**

La commune fait partie du SDAGE<sup>5</sup> Adour Garonne adopté le 16 novembre 2009 par le comité de bassin et approuvé par le Préfet coordinateur du bassin le 1<sup>er</sup> 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.

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).

---

<sup>5</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux



Dans le cas du territoire de Saint-Michel-Escalus, la situation sur le bassin versant du courant d'Huchet 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. L'hydrogéologie**

Les ressources hydrogéologiques superficielles sont nombreuses.

Les nappes superficielles sont renfermées dans les sables constituant la couverture géologique. Elles sont soumises à l'influence directe de la pluviométrie et sont drainées par les ruisseaux et fossés. Elles affleurent en hiver dans les secteurs les moins bien drainés qui sont nombreux à l'échelle du territoire communal, représentés par toutes les dépressions de la zone de comblement sédimentaire de la Palue.

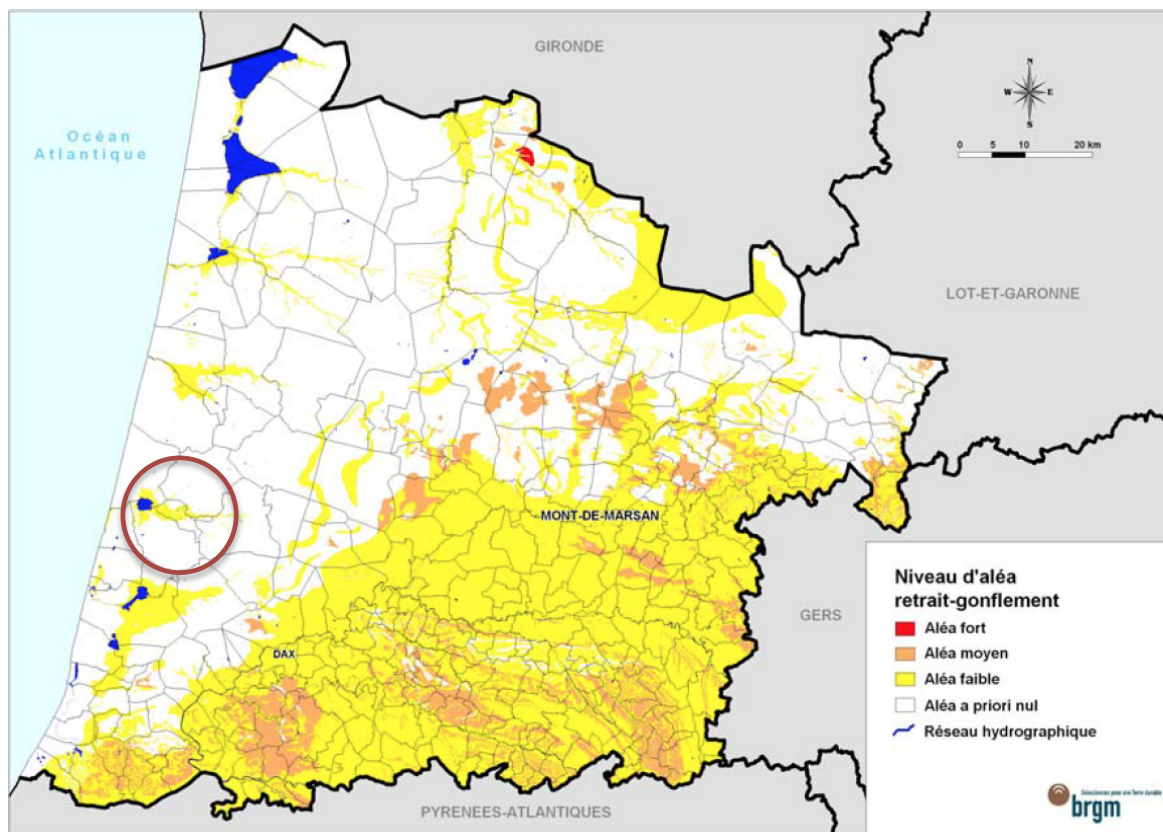
## B. Les contraintes liées au milieu physique

Le milieu physique d'une commune de la partie forestière du département est relativement peu contraignant. Le territoire est globalement plat et les terrains sont perméables.

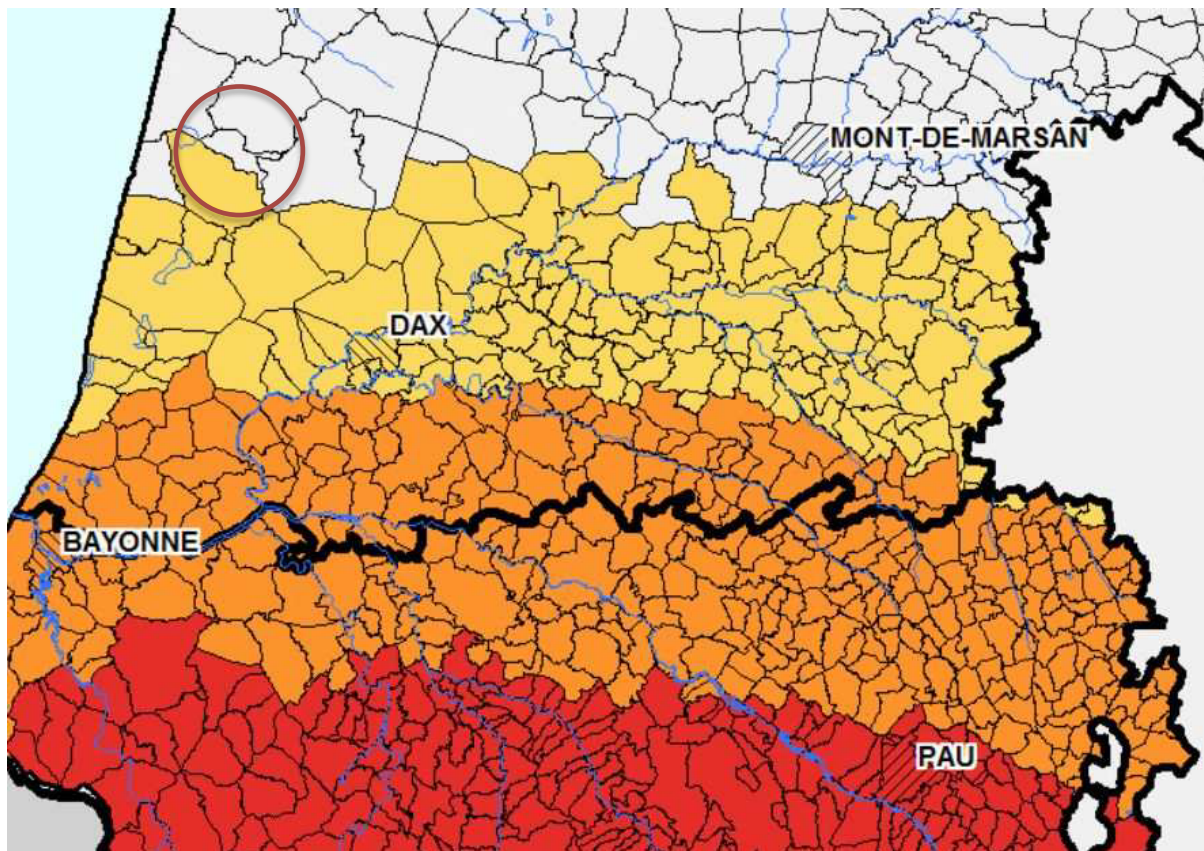
Cependant, Saint-Michel-Escalus présente la particularité d'avoir un territoire fortement marqué par l'évolution de son réseau hydrographique. Si la partie Saint-Michel est bien drainée dans son ensemble, la partie Escalus est caractérisée par la présence de l'eau à faible profondeur dans des étendues relativement vastes comparativement au territoire concerné. C'est tout particulièrement le cas de tous les secteurs dépressionnaires qui caractérisent une bande large de plus ou moins un kilomètre sur la rive droite de la Palue. Cette situation impose de considérer comme importante la question de la gestion des eaux pluviales dans le projet de développement de l'urbanisation, que ce soit au bourg qui n'est drainé que par deux rus ou au quartier du Bas-Rouge qui est installé sur un secteur dont le sous-sol est recouvert de la formation des Marais, caractéristique qui le soumet à l'influence directe des fluctuations de la nappe phréatique, elles-mêmes dépendante du régime de la Palue. Des zones humides sont ainsi proches du bourg, côté sud et côté est ce qui constitue une contrainte vis-à-vis des possibilités d'extension de l'urbanisation.

Les orientations du SDAGE supposent de porter une attention particulière au classement de la vallée de la Palue et des zones humides qui lui sont associées.

Le Préfet des Landes a transmis à la commune le dossier départemental de risque majeur. Ce dossier a identifié le degré d'exposition du territoire communal au niveau de deux risques liés au cadre physique. Le premier concerne le risque retrait et gonflement d'argile. Le territoire de Saint-Michel-Escalus présente un risque faible sur une large partie centrale de son territoire de part et d'autre de la vallée de la Palue. Elle correspond à la zone des alluvions récentes qui est représentée sur la carte géologique. Elle englobe le quartier du Bas-Rouge et passe au sud du bourg. Le reste du territoire, de part et d'autre (formation de Castets et du sable des Landes sur la carte géologique) présente un risque a priori nul.



Les décrets concernant le risque sismique sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011. La commune est classée en zone de risque très faible (blanc sur la carte), niveau n°1 dans une classification en comportant 5.



## II. Les milieux naturels

### A. Composition

L'occupation du sol de Saint-Michel-Escalus est tout à fait caractéristique d'une commune de la partie forestière du département. L'essentiel du territoire est consacré à la sylviculture de pins maritimes. L'activité agricole demeure discrète à l'échelle du territoire ; elle crée quelques clairières au sein du massif forestier dont la plus significative est celle qui prolonge le bourg, vers le nord. La diversité de l'environnement naturel est créée par les vallées des ruisseaux, en particulier celle de la Palue qui, grâce à ses évasements anciens, a dessiné un vaste secteur parsemé de zones humides.

#### 1. La forêt

La forêt cultivée de pins maritimes est omniprésente dans la commune. Elle occupe la très grande majorité de sa superficie.

La pinède, support d'une importante activité économique, présente son image usuelle liée au mélange de peuplements d'âges variés évoluant au fur et à mesure des étapes de leur gestion sylvicole : plantation ou semis en ligne, coupes d'éclaircie, coupe rase. La variation de physionomie de la forêt est ainsi directement liée au découpage des parcelles forestières.

Les principales espèces arborescentes poussant spontanément en mélange au milieu des pins sont le chêne pédonculé, le chêne-liège, le chêne tauzin, le robinier ("faux-acacia").

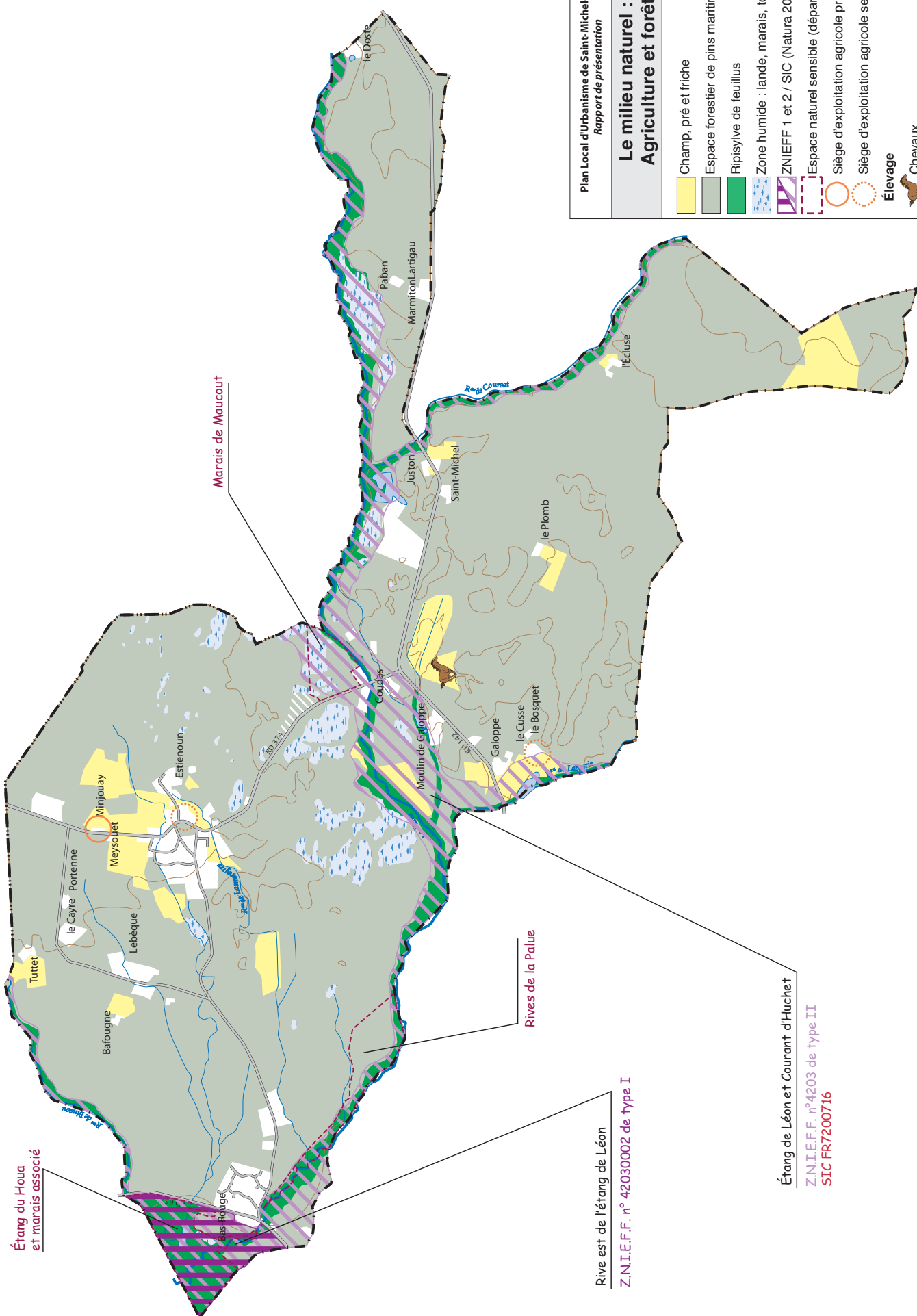
Cette uniformité apparente, liée à la formidable extension de la pinède cultivée, masque la variation naturelle de végétation. Cette dernière est liée à la plus ou moins grande profondeur de la nappe phréatique superficielle.

##### a. La pinède sur lande humide

La composition du sous-bois varie en fonction du degré d'humidité du sol. Dans les secteurs les moins bien drainés, qui, à Saint-Michel-Escalus, correspondent principalement aux secteurs reposant sur la formation géologique des Marais (voir carte géologique), la nappe demeure toute l'année proche de la surface. Ces secteurs, au sein desquels s'intercalent des petits promontoires dunaires où la végétation est très différente, sont occupés par un boisement peu dense de pins à faible valeur forestière, sur une lande dominée par la molinie bleue, graminée vivace, avec l'ajonc nain, la bruyère ciliée et la bruyère à quatre angles. La bourdaine, arbrisseau à feuilles caduques, et le bouleau verruqueux sont aussi caractéristiques de ces milieux. Cette lande est aussi présente en périphérie de ces zones dépressionnaires au niveau de peuplements de meilleure qualité sylvicole qui remontent jusqu'aux abords de la route reliant le Bas-Rouge à Escalus.

##### b. La pinède sur lande sèche

À l'opposé, dans les secteurs où la nappe est profonde en raison de l'action de drainage des cours d'eau, la végétation n'est plus alimentée que par les précipitations. Ils correspondent en général aux zones hautes les plus proches des vallées, lorsque l'encaissement de la vallée tire la nappe en profondeur. Sur le territoire de Saint-Michel-Escalus, c'est notamment le cas au niveau des petits reliefs dunaires qui parsèment le territoire. À leur niveau, la végétation doit supporter la sécheresse et un sol pauvre. La lande qui s'y développe est dominée par la callune, sous-arbrisseau de la famille des bruyères.



Étang du Houa  
et marais associé

Marais de Maucout

Rives de la Palue

Rive est de l'étang de Léon  
ZNIEFF. n° 42030002 de type I

Étang de Léon et Courant d'Huchet  
ZNIEFF. n° 4203 de type II  
SIC FR7200716

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Michel-Escalus  
Rapport de présentation

## Le milieu naturel : Agriculture et forêt

- Champ, pré et friche
- Espace forestier de pins maritimes
- Ripisylve de feuillus
- Zone humide : lande, marais, tourbière
- ZNIEFF 1 et 2 / SIC (Natura 2000)
- Espace naturel sensible (département)
- Siège d'exploitation agricole principal
- Siège d'exploitation agricole secondaire
- Elevage
- Chevaux



### **c. La pinède sur lande mésophile**

Entre lande humide et lande sèche se développe la lande mésophile. Elle correspond aux secteurs soumis à l'influence du drainage des cours d'eau (pente suffisante, pas de stagnation hivernale de la nappe phréatique superficielle), tout en assurant une bonne alimentation en eau de la végétation. Il s'agit des zones au niveau desquelles la forêt de pins maritimes prospère le mieux. Elle est identifiable à son sous-bois composé de fougère aigle, d'ajonc d'Europe et de bruyère cendrée.

### **d. Forêt et urbanisation**

#### **■ La situation et les enjeux**

Posée depuis six décennies par les professionnels de la sylviculture suite aux ravages des grands feux de la fin des années 40, 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. 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. 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. Sans vérification sur site, ce principe de classement n'a pas permis de distinguer les différentes natures de peuplements forestiers. C'est ainsi que les aulnaies du fond de l'étang de Léon et des abords des ruisseaux ont été retenus au titre de l'aléa incendie de forêt. Boisements feuillus colonisant des milieux naturellement humides, ils ne peuvent être considérés comme soumis au risque d'incendie de forêt contrairement à ce que laisse supposer la carte d'aléa. Il en est de même pour certains secteurs humides situés dans la partie nord de la vallée de la Palue.

Or, bien que les abords du bourg aient toujours comporté des terres agricoles, la vocation sylvicole du Marensin conduit de manière inéluctable l'urbanisation à consommer des parcelles qui, jusque-là, avaient une vocation sylvicole. Tout au moins, l'urbanisation s'approche des zones forestières.

Ces observations ne changent donc pas fondamentalement la situation générale au niveau des secteurs urbanisés qui sont pour la plupart au contact de la forêt de pins maritimes, milieu qui a été le plus consommé par l'urbanisation récente.

Le PLU doit donc comporter des mesures destinées à préserver l'urbanisation qu'elle autorise du risque inhérent aux incendies de forêt.

#### **■ 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 affichée<sup>6</sup> :

- 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 Risques<sup>7</sup> regroupe tous les services concernés et remplit ce rôle.

---

<sup>6</sup> Extrait conclusions PFCI Aquitaine - 2008

<sup>7</sup> Toutes les données de terrain concernant la gestion du risque incendie de forêt à l'échelle communale sont disponibles auprès de l'ASA de DFCI communale ou sur le site du GIP : [www.cartogip.fr](http://www.cartogip.fr)

## **2. Les zones agricoles**

Les zones agricoles participent à la composition des milieux naturels du territoire communal. Au sein des étendues forestières, elles ne forment que des petites clairières qui, pour la plupart, demeurent attachées aux zones bâties, selon l'organisation traditionnelle de l'occupation des sols de la région.

C'est notamment le cas au nord du bourg où le dernier siège d'exploitation professionnelle est installé, au lieu-dit Baffougne à l'est de l'ancienne ferme, à Tuttet ou au quartier de Galoppe, aux lieux-dits le Plomb et l'Écluse côté Saint-Michel.

Leur développement est cependant resté modeste. Il est en outre manifeste que ces terres ont largement régressé depuis les dernières décennies. C'est ainsi que de nombreux lieux-dits sont désormais entièrement entourés de forêt alors qu'historiquement, à chaque lieu de vie étaient liées jardins, prés et champs.

La seule activité d'élevage, les chevaux de l'écurie Seychal, est installée en dehors de toute zone d'habitat à Saint-Michel, au sud de la RD 142.

Au niveau de l'activité agricole, la question principale qui se pose est liée à la présence des sièges d'exploitation dans ou à proximité du bourg, non pour les nuisances occasionnées, mais en raison de la localisation des terres sur lesquelles repose l'activité, dans le prolongement immédiat du bourg, au niveau des terrains qui, a priori, se prêteraient le mieux aux extensions urbaines futures. De l'avenir de l'activité agricole à cet endroit dépend la possibilité d'envisager l'utilisation de cet espace bien situé au contact immédiat de la partie agglomérée du village.

## **3. Les vallées**

Situation commune aux territoires de la partie forestière du département, ce sont les vallées des ruisseaux qui constituent le principal élément de diversité écologique. Les pentes qui encadrent les vallées, ainsi que le lit majeur des cours d'eau, sont colonisés par une végétation spontanée faite de chênes pédonculés pour les premiers, d'aulnes glutineux et de saules pour les seconds. Depuis la fin du 17<sup>e</sup> siècle, ces abords de cours d'eau étaient défrichés pour installer des jardins potagers et des prairies de fauche, plus rarement de pâturage, en particulier aux abords des zones habitées. Cette vocation n'a pas résisté à la vague moderniste d'après-guerre. Progressivement, prairies et potagers ont été délaissés, retrouvant rapidement une dense végétation d'aulnes et de saules.

Sur le plan écologique, les vallées constituent le principal élément de diversité tant floristique que faunistique au sein de territoires communaux par ailleurs caractérisés par l'uniformité de l'environnement sylvicole. Ces milieux caractérisés par une végétation abondante tant arborescente et arbustive qu'herbacée - par opposition avec la forêt de pins maritimes dans laquelle les deux dernières strates sont naturellement ou artificiellement limitées - accueillent une faune riche et variée notamment d'oiseaux et de mammifères.

Si, cette caractéristique écologique de l'environnement de la partie forestière du département est entièrement vérifiée à l'échelle du territoire de Saint-Michel-Escalus, elle présente des particularités liées à la situation dans la partie aval du cours de la Palue.

### **a. Peu de vallées encaissées**

L'encaissement des vallées, lié à l'action érosive des cours d'eau dans le substrat sableux, est une caractéristique usuelle de la région. À Saint-Michel-Escalus, elle ne se vérifie qu'au



niveau des deux affluents de la Palue situés sur sa rive gauche. Le ruisseau de Labeyrie et, plus encore, le ruisseau de Coursat (ou ruisseau de l'Écluse) ont entaillé le plateau pour rejoindre la vallée de la Palue. À leur niveau, les talus sont boisés de feuillus sur une bande cependant étroite, limitée à quelques dizaines de mètres.

#### **b. De nombreuses zones dépressionnaires**

Déjà décrites dans l'approche de la partie forestière de la commune, les dépressions occupées par des landes humides et des lagunes situées entre Escalus et Saint-Michel sont à rattacher à l'histoire de la Palue, lorsque l'étang de Léon était plus étendu qu'il ne l'est actuellement. Dans ces secteurs, la pinède laisse la place à une lande à molinie d'où émergent quelques pins, des bouleaux verruqueux, des touffes de bourdaine.

Au sein de ces zones dépressionnaires occupées par des landes humides à molinie avec, localement, des lagunes entourées de plantes hydrophytes (roseau par exemple), les tourbières constituent des milieux tout particulièrement intéressants sur le plan écologique. Résultant de l'évolution d'associations végétales à l'abri de l'air, constituées de plantes hydrophytes phanérogames (plantes à fleur) mais surtout de mousses (les sphaignes), la présence de ces accumulations de tourbes est liée à la proximité de la nappe phréatique au niveau de milieux particulièrement acides. La création et la croissance de la tourbière sont conditionnées par la présence d'eau qui s'accumule et stagne dans les secteurs dépressionnaires, sans grande différence de niveau entre l'été et l'hiver.

Milieu original lié à la concordance de facteurs particuliers, la tourbière renferme des espèces rares et protégées comme *Drosera rotundifolia*, *Drosera intermedia*, *Rhynchospora alba*, *Narthecium ossifragum*, *Walhenbergia hederacea*, ainsi qu'une entomofaune (insectes), notamment d'odonates (famille des libellules), tout à fait intéressante, rare et originale.

#### **c. Une zone marécageuse de fond d'étang**

À l'ouest de la RD 652, la forêt de pins maritimes, installée sur lande humide à molinie, laisse rapidement la place à des milieux plus humides, voire marécageux. Ce secteur, traversé par la Palue et le ruisseau de Binaou, est colonisé par une aulnaie. En sous-strate, les touradons de carex, la bourdaine, le saule ou le myrte des marais témoignent du caractère hygromorphe du sol.

Enfermé dans cet écrin végétal dense, le petit étang du Houa constitue une relique des extensions anciennes du lac de Léon. Milieu aquatique d'eau stagnante, il constitue un écosystème très intéressant dans l'environnement communal.

---

## B. Sensibilités recensées

---

Toute la commune fait partie du Site Inscrit des Étangs Landais Sud (arrêté ministériel du 18 septembre 1969). Cette protection, de portée générale au regard de l'étendue considérable du territoire concerné, a pour objectif de permettre un suivi de l'évolution paysagère du site concerné, en particulier en soumettant à obligation d'information au préfet toute intention d'entreprendre des travaux autres que ceux d'exploitation courante et d'entretien normal. En outre, toute délivrance de permis de construire est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les caractéristiques écologiques du réseau hydrographique du Courant d'Huchet et de l'étang de Léon a justifié de retenir ce milieu dans l'inventaire des zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF<sup>8</sup> de type II fiche n° 4203). Aux caractéristiques habituelles du corridor écologique qui souligne les vallées, s'ajoute l'existence d'une ensemble écologique rare et remarquable aux abords de la vallée de la Palue (marais, tourbières). Le territoire communal est aussi concerné par la ZNIEFF de type I n° 42030002 qui concerne la zone humide de la rive est de l'étang de Léon. Elle couvre la zone marécageuse qui se situe à l'ouest de la RD 652.

Ce recensement dans un inventaire de portée informative trouve une traduction réglementaire dans l'inscription de ces milieux de vallée dans le réseau de sites Natura 2000. Les zones humides inféodées à l'étang de Léon font l'objet du site d'intérêt communautaire FR7200716 (au titre de la directive "Habitats") qui complète la zone de protection spéciale FR7210031 (au titre de la directive "Oiseaux") qui concerne la réserve naturelle du courant d'Huchet.

Enfin, 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. Dans ce cadre, le département a fait l'acquisition de deux sites, l'étang du Houa et le marais de Maoucout.

Au niveau du PLU, ces milieux doivent faire l'objet d'une protection reprenant le principe et les délimitations de celles instaurées dans le POS. Cependant, par rapport à ce document, le principe de doubler la protection instituée par le zonage (zone I ND du POS) par un espace boisé classé au sein des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles doit pouvoir être rediscuté. En effet, 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. Par ailleurs, la comparaison entre la zone ND du POS et les limites écologiques repérables sur le terrain montrent que des adaptations apporteraient une plus grande concordance du zonage avec la réalité. C'est en particulier le cas au niveau des parties encaissées des vallées, côté Saint-Michel.

---

<sup>8</sup> 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.

Enfin, la large prédominance de la forêt de pins maritimes à l'échelle du territoire communal et sa contiguïté avec l'urbanisation et le bâti épars suppose de prendre en compte le risque lié aux incendies de forêt dans le projet de développement de l'urbanisation.

Ces enjeux rejoignent les orientations du SCOT concernant l'importance de préserver les espaces naturels les plus sensibles (vallées) et la prise en compte de la gestion du risque incendie de forêt.

### III. Habitat et urbanisme

Le territoire communal demeure profondément naturel.

Ceci est d'abord vérifié en constatant la très large prédominance des milieux naturels, agricoles et forestiers.

Par ailleurs, contrairement aux communes limitrophes qui, même pour les plus petites comme Linxe, ont connu un réel développement urbain au niveau du village, l'histoire escalusienne n'a pas conduit à créer un bourg réellement structuré, situation à relier avec l'absence d'installation d'industrie, même durant la période de développement de l'économie forestière.

La commune n'a donc pas de réel passé urbanistique, l'essentiel du bâti étant à l'origine représenté par de l'habitat épars.

Ce n'est que durant la période contemporaine que ce sont développées des entités urbaines et ce au niveau de deux sites : le bourg d'Escalus et le quartier du Bas-Rouge.

---

#### A. Le bourg

---

##### 1. Structure et typologie urbaines

Dans un espace très réduit, le bourg d'Escalus renvoie des images urbaines contrastées, résultat de l'adjonction d'opérations de lotissements à une partie ancienne qui ne possédait pas de véritable organisation.

##### a. Un bourg originel embryonnaire

Peu de choses distinguaient originellement le bourg d'Escalus du reste du bâti d'origine rurale réparti sur le territoire communal.

S'il faut en chercher le centre, c'est sans doute au niveau de l'église. Autour de l'édifice, le rassemblement de cinq ou six maisons constituait l'agglomération la plus importante de la commune. Le caractère organique de cette structure, sa taille réduite, l'absence locale de délimitation nette entre l'espace public et l'espace privé, l'harmonie architecturale de l'ensemble dans lequel les bâtiments annexes sont aussi présents que les maisons d'habitation, le lien direct avec les terres agricoles sont autant d'éléments qui confèrent au site une identité rurale très marquée. Vers l'est, le long d'une petite route, trois ou quatre anciennes fermes poursuivent cette composition très particulière dans laquelle aucune véritable maison de bourg ne peut être distinguée, mais où tout rappelle l'origine rurale du village. De même vers le sud, quatre anciennes maisons bâties le long du petit ruisseau de Lasmareyes, ou vers le nord, une structure plus lâche le long de la route de Linxe, s'ajoutent pour donner au bourg une organisation qui est plus proche de celle des quartiers d'antan, faite d'un regroupement de fermes autour d'une clairière agricole.

Le second édifice public emblématique d'un village, la mairie, n'est pas installé au niveau de l'espace de l'église au carrefour entre les routes de Linxe et de Léon, singularité étonnante au premier abord pour un bourg si petit.

C'est à l'entrée nord du bourg que l'actuelle mairie (ancienne mairie-école) a été installée dans les années 30. L'architecture régionaliste de la bâtisse témoigne de sa période de construction. Bien que l'aménagement d'un espace vert public en vis-à-vis puis la récente

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Michel-Escalus  
Rapport de présentation

### Structure et fonctionnement urbains

	Bâti ancien spontané de type rural
	Extension organisée : lotissement
	Extension spontanée en relation avec le bourg
	Équipement public
	Camping
	Extension spontanée hors du bourg
	Espace vert
	Champ
	Pré - friche - jachère
	Forêt
	Voirie principale
	Voirie secondaire
	Dessertes internes du village
	Chemin utilisé pour la desserte d'habitations
	Passage privé de desserte d'habitation

- [illegible]

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Michel-Escalus  
Rapport de présentation

### Structure et fonctionnement urbains

	Bâti ancien spontanée de type rural
	Extension organisée : lotissement
	Extension spontanée en relation avec le bourg
	Équipement public
	Camping
	Extension spontanée hors du bourg
	Espace vert
	Champ
	Pré - friche - jachère
	Forêt
	Voirie principale
	Voirie secondaire
	Dessertes internes du village
	Chemin utilisé pour la desserte d'habitations
	Passage privé de desserte d'habitation

[illegible]

**Plan Local d'Urbanisme de Saint-Michel-Escalus**  
Rapport de présentation

## Structure et fonctionnement urbains

- Bâti ancien spontané de type rural
- Extension organisée : lotissement
- Extension spontanée en relation avec le bourg
- Équipement public
- Camping
- Extension spontanée hors du bourg
- Espace vert
- Champ
- Pré - friche - jachère
- Forêt
- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Dessertes internes du village
- Chemin utilisé pour la desserte d'habitations
- Passage privé de desserte d'habitation

**Plan Local d'Urbanisme de Saint-Michel-Escalus**  
Rapport de présentation

## Structure et fonctionnement urbains

[Orange]	Bâti ancien spontanée de type rural
[Rose]	Extension organisée : lotissement
[Violet]	Extension spontanée en relation avec le bourg
[Lilas]	Équipement public
[Mauve]	Camping
[Fuchsia]	Extension spontanée hors du bourg
[Vert clair]	Espace vert
[Jaune pâle]	Champ
[Vert moyen]	Pré - friche - jachère
[Gris clair]	Forêt
[Bordeaux]	Voirie principale
[Brown]	Voirie secondaire
[Orange foncé]	Dessertes internes du village
[Dashed orange]	Chemin utilisé pour la desserte d'habitations
[Dotted orange]	Passage privé de desserte d'habitation

The map illustrates the spatial organization of Saint-Michel-Escalus. It shows a central cluster of built-up areas (orange and pink) surrounded by agricultural lands (yellow and green). A network of roads (red and brown) connects different parts of the commune. Specific landmarks like the church (Église), school (École), and hall (Salle des fêtes) are highlighted. The map also indicates areas of spontaneous development (purple and fuchsia) and designated open spaces (light green).

**Plan Local d'Urbanisme de Saint-Michel-Escalus**  
Rapport de présentation

**Structure et fonctionnement urbains**

- Bâti ancien spontanée de type rural
- Extension organisée : lotissement
- Extension spontanée en relation avec le bourg
- Équipement public
- Camping
- Extension spontanée hors du bourg
- Espace vert
- Champ
- Pré - friche - jachère
- Forêt
- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Dessertes internes du village
- Chemin utilisé pour la desserte d'habitations
- Passage privé de desserte d'habitation

construction d'une salle des fêtes aient conforté ce qui, de fait, est l'un des pôles essentiels de la vie d'un village dépourvu d'autres équipements ou de commerces, l'environnement agricole confère au lieu une identité très particulière.

#### **b. Une construction récente grâce aux opérations de lotissements**

La véritable histoire urbanistique du village est très récente. Elle commence avec le premier lotissement communal réalisé dans les années 80. Deux opérations plus tard, les lotissements, communaux ou privés, ont créé une soixantaine de lots à bâtir dont la grande majorité a été construite. Toutes ces réalisations se situent à l'ouest de la route Linxe – Saint-Michel, de part et d'autre de la route venant de Léon. Du fait de la taille très réduite du bourg d'origine, elles représentent l'essentiel de la composition urbaine du village. Elles ont été organisées de manière intéressante autour d'une voirie reliant les axes principaux qui forment la trame viaire primaire du bourg. Côté nord de la route de Léon, cette organisation n'a pas occulté les possibilités futures d'extension. Côté sud, dans un espace plus étriqué, la situation est moins favorable. Juxtaposition de constructions anciennes, du lotissement et d'installations spontanées commencent à délimiter des enclaves dont la desserte future s'avérera plus complexe.

En termes d'image, la greffe de cette urbanisation typique des dernières décennies a importé une identité très différente de celle de l'embryon de bourg d'origine. La situation est peu étonnante ne serait-ce que pour une question de différence d'échelles. Il est cependant manifeste que les opérations n'ont pas eu pour souci de rechercher un lien identitaire avec le passé rural de la commune. Si le découpage parcellaire et l'organisation propre à l'opération de lotissement est en soi une contrainte pour atteindre une harmonie avec un noyau originel totalement organique, c'est peut-être davantage sur la place et le traitement des espaces verts collectifs qu'aurait pu être attendue une composition paysagère plus en phase avec les caractéristiques du territoire.

À ce niveau, deux situations peuvent être distinguées.

Côté nord de la route de Léon, des espaces verts collectifs assez généreux ont été conservés. Le souci de ménager des liaisons pour les piétons est aussi évident. C'est alors davantage le traitement de ces espaces verts, actuellement très dénudés ou plantés de quelques essences étrangères à la flore locale, qui pénalisent la qualité paysagère de la zone résidentielle.

Côté sud, si les terrains à bâtir sont plus vastes, les espaces verts collectifs sont très réduits, situation qui conduit à faire dépendre la composition paysagère globale de la somme des initiatives particulières, situation qui, sauf rares exceptions, ne conduit pas à un paysage urbain qualitatif.

Au regard des caractéristiques de la commune, la recherche d'une plus grande harmonie paysagère au niveau des zones résidentielles semble être un axe intéressant à travailler pour le développement futur.

#### **c. Quelques ajouts spontanés**

La composition urbaine du bourg d'Escalus est complétée par :

- six maisons installées dans de grands terrains (4000 m<sup>2</sup> et plus) en entrée ouest de bourg. Cette taille permet une importante végétalisation des jardins, typologie contrastant avec les autres terrains bâtis du bourg.

- De nouvelles constructions en projet sur le terrain jusque-là boisé situé en face de l'église, lieu stratégique qui aurait pu voir l'opportunité de conforter l'identité du cœur du village grâce à une forme urbaine appropriée. La libération spontanée de terrains à bâtir pour maisons individuelles à partir d'un foncier non maîtrisé par la collectivité ne l'a pas permis.

#### **d. Un quartier en développement**

Bien que séparé du bourg, le quartier de Labèque (ou Lebèque, cette seconde appellation étant conservée pour la suite du dossier car la plus couramment utilisée localement) doit être ajouté à l'analyse urbaine. Il a en effet fait l'objet d'un développement spontané à partir des quelques maisons anciennes.

Ce mode de développement est commun avec ce qui est usuellement observé au niveau des zones NB des POS. Au sein d'un périmètre constructible situé de part et d'autre de la route des Chevreuils (voie communale reliant la route de Léon à la route de Linxe sans passer par le bourg) dont la règle principale réside dans une taille minimale de terrain constructible (ici 2000 m<sup>2</sup>), des terrains à bâtir ont été découpés et desservis par des passages privés, créant un ensemble aggloméré non organisé. Ces nouvelles constructions ont en effet été tout d'abord installées le long de la voie existante. Mais, ensuite, les libérations de terrains à bâtir, conçues à l'échelle de l'unité foncière, ont aussi conduit à la création de dessertes nouvelles, en impasse et au statut foncier hypothétique.

À cette absence d'organisation d'ensemble s'ajoute l'importation d'architectures et d'agencement peu en rapport avec l'environnement immédiat.

À Escalus comme ailleurs, la zone de quartier constitue ce qui pourrait être qualifié de paradoxe de la périurbanité.

Les nouvelles constructions n'ont plus rien à voir avec les raisons originelles d'implantation des lieux de vie. Et c'est alors que la situation socio-économique qui a justifié la présence de cet habitat (les paysans habitaient sur leur lieu de travail) a en grande partie disparu, que les constructions se multiplient. Cette forme d'urbanisation n'assure qu'une fonction de résidence, dans un espace urbain non abouti, et les habitants prennent leur automobile pour accomplir tous les autres actes de leur quotidien. Par ailleurs, les personnes en quête d'environnement rural viennent reproduire des schémas citadins tant dans la répétition des architectures à la mode dans les lotissements que dans le cloisonnement de l'espace privatif (principe absent de l'organisation rurale) ou de la plantation d'espèces ornementales, conduisant à parcelliser l'espace rural à l'aide d'éléments importés des zones résidentielles des périphéries urbaines.

Cela suppose de se poser la question de la pertinence de la poursuite du développement de cette zone d'habitat en dehors de la zone agglomérée et ce d'autant que la loi SRU a supprimé la zone NB, grâce à laquelle le quartier de Lebèque était constructible dans le POS, que la loi Grenelle 2 impose de nouvelles contraintes en matière de réduction de la consommation des espaces naturels et que la loi ALUR donne un caractère exceptionnel aux zones constructibles en zone naturelle.

## **2. Les entrées de village**

Une entrée de village a un rôle à jouer important pour trois raisons principales. Elle permet de conserver, de créer ou d'affirmer une identité particulière. Elle participe à l'identification

des limites entre espaces naturels (qu'ils soient ruraux ou forestiers) et espaces urbanisés. Voies communales ou routes départementales, ces axes sont, souvent, fréquentés à des vitesses excessives. L'aménagement d'une entrée de village, ou du moins sa bonne lisibilité, est un des moyens importants pour d'assurer la sécurité des personnes.

À Escalus, l'accès au bourg se fait de trois côtés.

Depuis l'ouest, en venant de Léon, les premières maisons installées dans de grands jardins font la transition entre l'environnement forestier des abords de la route et le paysage plus ouvert créé par les lotissements.

Depuis le nord, la composition est très rurale. Après une vaste clairière agricole ponctuée de trois fermes, l'entrée dans le bourg se fait directement par l'accès à la mairie et le petit espace vert public situé en vis-à-vis.

Depuis le sud, une fois longé le cimetière isolé le long de la petite départementale mais annonçant le bourg, ce sont les maisons d'origine rurale installées le long des berges du ruisseau de Lasmareyes qui marquent l'entrée dans le village.

Ces entrées sont finalement représentatives du village. Établies de manière spontanée, elles demeurent à son échelle, mélange de passé rural et d'urbanisation contemporaine, sans que cette dernière n'ait, pour l'heure, conduit à la banalisation souvent observée au niveau des villages en développement.

Au moment d'étudier la poursuite des extensions urbaines, le rôle qu'elles sont en mesure de jouer dans la composition des entrées futures doit pouvoir participer à la réalisation d'un projet qualitatif. Cette question est d'autant plus importante qu'en raison d'un cadre naturel n'imposant pas de contrainte forte (absence de relief marqué, voies rectilignes ...), sa prise en compte repose entièrement sur les partis d'aménagement futur.

### **3. Espaces publics et trame végétale dans les espaces urbanisés**

Les espaces publics ont un rôle important à jouer dans l'articulation et l'organisation de l'espace urbain. L'espace public est à la fois lieu de rencontre et d'échange, lieu de passage et de station. Vide, non bâti, il accompagne les pleins urbains, leur donne du sens, une urbanité. Bâti ou non, attribué de fonctions diverses, il complète l'espace privé : la cohabitation de ces deux espaces, quand elle est réussie, donne du sens à l'espace urbain. Les choix de localisation des équipements publics, le traitement d'une rue ou d'une place, la mise en valeur d'un édifice public ou la création d'un espace vert constituent autant d'actions productrices d'un environnement urbain de qualité.

À Saint-Michel-Escalus, la question a pu longtemps sembler secondaire dans la mesure où, en raison d'une taille très réduite, le bâti était en relation étroite avec les vastes espaces naturels, qu'ils soient cultivés ou forestiers. En outre, traduisant l'organisation rurale du lieu, espaces publics et espaces privés n'étaient pas obligatoirement bien clairement délimités, comme c'est encore le cas dans l'environnement de l'église.

Depuis la réalisation des premières opérations d'aménagement d'ensemble, la question est tout autre. Bien que le développement se fasse par construction de pavillons au sein de jardins, l'espace public a toujours un rôle à jouer dans un espace urbain en construction. Sa prise en compte a été amorcée. En témoigne l'aménagement du petit espace vert en face de la mairie. C'est aussi le cas dans les lotissements situés côté nord de la route de Léon. Des accotements généreux, des élargissements de l'espace et des passages entre îlots sont autant de choix judicieux pour qualifier le cadre de vie des résidents. Ne manquerait alors



qu'un traitement paysager plus marquant pour faire que cet espace public joue un rôle dans la création d'un paysage construit harmonieux dans son ensemble.

Pour l'avenir, quelle que soit l'ambition du projet de développement futur, il paraît essentiel de confirmer et accentuer (cas du lotissement sud au niveau duquel l'espace public se résume à sa plus simple expression) l'attention portée sur la place et le rôle de l'espace public pour une construction urbaine aboutie.

#### **4. Les déplacements urbains**

La question des déplacements est relativement simple dans la mesure où le village n'est traversé par aucun axe routier important et qu'il n'a pour l'heure qu'un développement limité.

Le point important est alors de noter le maillage pour l'heure globalement réussi des opérations récentes, orientation importante à conserver pour le futur. Il s'agit en effet de tendre vers une construction urbaine cohérente et lisible, organisée à partir de véritables voies de circulation en évitant les impasses et passages au statut foncier mal défini qui peuvent être la tendance dans des secteurs de développement non véritablement programmé (cas du quartier Lebèque notamment).

---

## **B. L'habitat en dehors du bâti aggloméré**

---

### **1. Un éparpillement du bâti rural**

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.

Les critères d'installation sont liés au caractère plus ou moins hygromorphe du sol. La répartition des lieux de vie montre qu'ils s'implantent dans des secteurs naturellement bien drainés. Les secteurs éloignés de l'effet drainant des cours d'eau étaient en effet trop humides pour être investis par les habitations. Ils sont longtemps restés en landes. La généralisation de la sylviculture a conduit à les boiser sans que cela n'entraîne la création de nouveaux lieux de vie.

Le territoire de Saint-Michel-Escalus traduit pleinement ces grandes caractéristiques de la région. Les contraintes du cadre physique, alliées à une superficie réduite par rapport aux communes voisines, font que les lieux d'installation de l'habitat sont peu nombreux.

Ils sont à l'origine issus de la tradition rurale d'aménagement du territoire, au sein d'un espace dénommé airial.

Parmi eux, le lieu-dit Saint-Michel a une place particulière dans la mesure où il est le cœur de l'ancienne paroisse marquée par la présence de l'église.

Les autres typologies sont issues d'évolution plus récentes :

- zone de développement de l'habitat à la faveur de regroupements anciens de quelques maisons
- équipement à vocation touristique
- zone réservée à l'accueil d'entreprises.

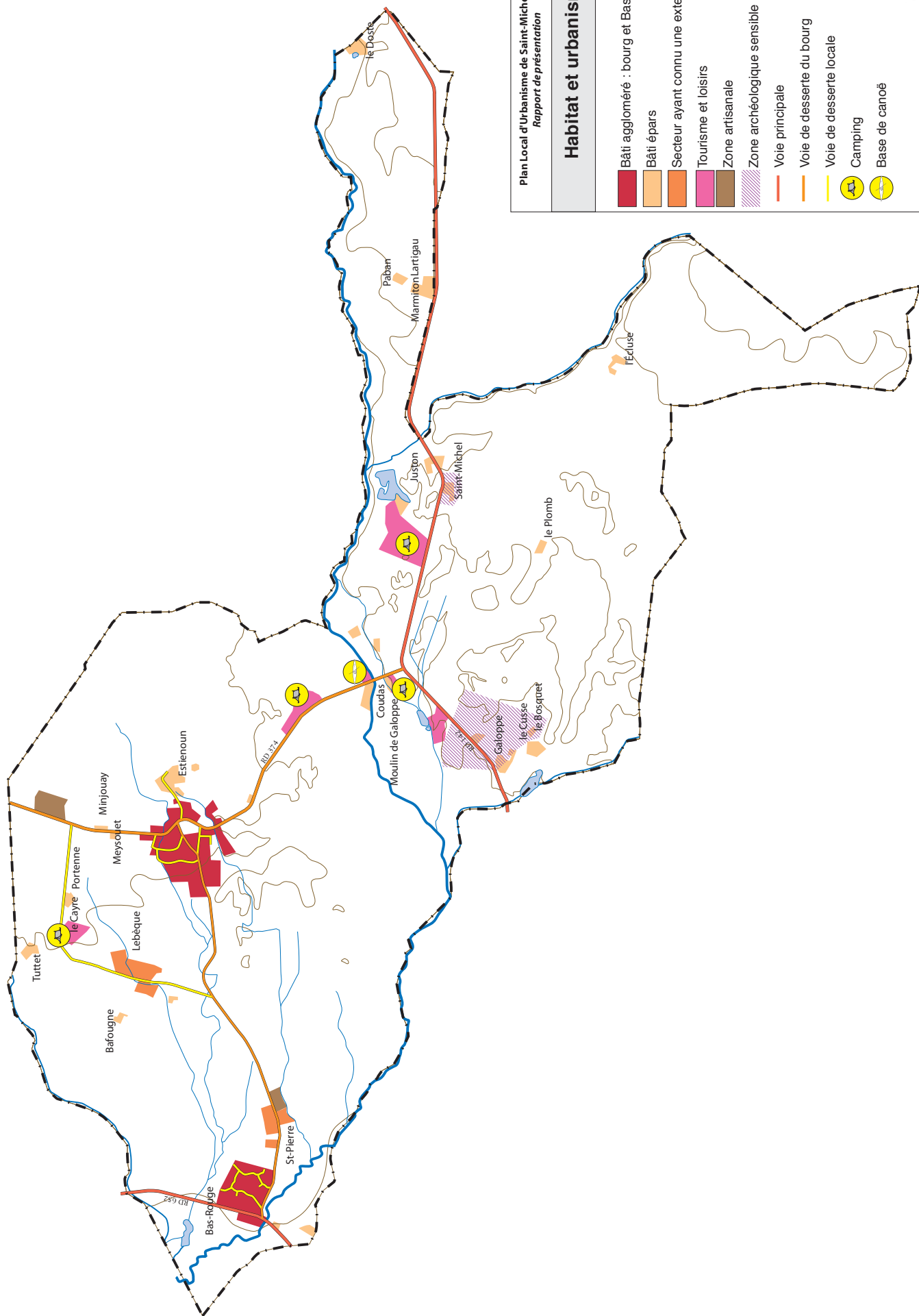
### **2. Une forme traditionnelle : l'airial**

Dans la partie forestière du département, bien plus que les bourgs, c'est le bâti épars qui possède une identité architecturale forte et confère à ce pays son originalité.

Il se présente 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) implantés dans un espace non clos planté de chênes : l'airial. 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.

Cette forme bâtie possède une origine ancienne. Elle parsemait de bosquets de chênes les vastes étendues de landes originelles. Depuis le développement de la forêt de pins maritimes, elle forme des clairières dans la pinède.



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Michel-Escalus  
Rapport de présentation

## Habitat et urbanisme

- Bâti aggloméré : bourg et Bas-Rouge
- Bâti épars
- Secteur ayant connu une extension
- Tourisme et loisirs
- Zone artisanale
- Zone archéologique sensible
- Voie principale
- Voie de desserte du bourg
- Voie de desserte locale
- Camping
- Base de canoë



0 250 500m 1km

À l'origine, l'habitation était construite à pans de bois avec remplissage de torchis ou de briquettes. Lors du plein essor de la production résinière, au début du siècle, la forme générale de la ferme n'a pas été modifiée par rapport à la période agro-pastorale précédente. Cependant, un nombre important des métairies à pans de bois ont été abandonnées au bénéfice de constructions en dur (briquettes, pierre calcaire, « garluche ») à l'architecture plus banale.

La disparition de l'activité agro-pastorale, puis le déclin et l'abandon de l'activité résinière ont supprimé la justification économique de l'existence de l'airial et généré plusieurs décennies de délaissement de cette forme traditionnelle d'habitat qui ne constituait plus que des enclaves au sein des propriétés forestières.

Le retour d'une réelle vitalité démographique lié à l'attrait des espaces offerts par les communes forestières pour des personnes recherchant un cadre de vie "nature", soit pour les vacances, soit de plus en plus souvent pour la résidence principale, a donné une nouvelle raison d'être à l'airial.

#### **a. Un souci de préservation de l'airial**

Les périodes fastes pour une forme bâtie sont gages de leur conservation. Elles sont cependant aussi synonymes d'évolutions voire de transformations radicales, tendances qui peuvent conduire à une perte d'identité d'autant plus dommageable lorsqu'il s'agit des éléments qui font toute l'originalité architecturale d'une région et peuvent à ce titre être considérés comme des éléments patrimoniaux et culturels à préserver.

- Une première illustration tangible de ce constat est la banalisation qui a accompagné le remplacement des constructions à pans de bois par des habitations en dur au plan rectangulaire au cours du 19<sup>e</sup> siècle, puis la construction d'habitations contemporaines.
- Une deuxième, plus insidieuse mais au bilan tout aussi préjudiciable, est « l'oubli » d'entretien des constructions et de renouvellement du patrimoine végétal caractéristique de l'airial.
- Une troisième, enfin, est l'introduction sans discernement d'éléments de modernité (enduits, baies vitrées, haies, essences exotiques ...) dans ce bâti traditionnel.

Au niveau des documents d'urbanisme départementaux, l'existence même de l'airial, forme bâtie originale caractéristique de la région a parfois été prise en compte, notamment à travers une démarche comparable à celle d'une procédure de labellisation, qui a conduit à créer une zone spécifique, la zone IV ND à laquelle est attachée un règlement particulier. À partir d'un inventaire initialement mené par le Service Départemental d'Architecture (actuel STAP), seuls pouvaient être inclus en zone IV ND, dite d'airial, les ensembles conservant dans leur agencement, leur architecture et leurs plantations, les références de l'airial de la période agro-pastorale. En étaient donc exclus, les arials comportant des maisons non typiques, ceux ayant subi des ajouts bâtis anachroniques ou ceux ayant perdu leurs chênes. Cela restreint la dénomination d'airial au niveau du document d'urbanisme par rapport à l'usage, pour lequel même le seul ensemble de chênes conserve le qualificatif alors que les bâtiments ont disparu depuis longtemps.

D'une manière générale, dans les POS, la zone IV ND a cependant montré ses limites en termes de protection lorsque, trop souvent, elle a été assimilée à une vulgaire zone constructible, perception que n'a pu contrer un règlement de zone soutenant de manière insuffisante le projet initial de préservation. Dans le cadre des PLU, la démarche de

distinction du patrimoine de référence est susceptible d'être reprise. Ce n'est cependant qu'en proposant un outil de préservation plus adéquat qu'elle peut être pérennisée dans les PLU. La préservation du patrimoine est en effet inscrite dans les objectifs généraux d'aménagement du territoire imposés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

#### **b. La situation des airials à Saint-Michel-Escalus**

Les airials de Saint-Michel-Escalus avaient fait l'objet d'un recensement lors de l'élaboration du POS.

Initialement, 8 zones d'airial avaient été retenues. En raison du développement d'une activité d'aire naturelle de camping, celle du Cayre avait été reclassée lors de la dernière révision du plan d'occupation des sols.

Restaient alors :

- Côté Saint-Michel : les airials de Lartigau (ensemble de trois habitations), du Plomb et de l'Écluse ;
- Côté Escalus : les airials de Maisonnave (ensemble de deux maisons), d'Estiennon, de Tuttet et de Baffougne.

En 2006, la visite de ces différents lieux montre qu'ils ont conservé les caractéristiques qui ont justifié leur recensement. Le souci de distinction de ces zones d'airial, témoins du mode de construire et d'habiter d'antan, semble intéressant à conserver. Une adaptation de la traduction réglementaire de cet objectif patrimonial est cependant nécessaire.

### **3. Un lieu hors du temps : Saint-Michel**

Saint-Michel était une paroisse sur l'itinéraire reliant Bordeaux à Bayonne. Avec la création de la Route Royale (RN 10), le bourg perdit de son importance pour ne laisser que l'église seulement entourée de deux maisons.

L'édifice a été implantée sur un tuc, un petit relief dunaire mis en évidence par la proche vallée du ruisseau de l'Écluse. L'actuelle église date du début du 15<sup>e</sup> siècle. Elle est entourée d'un mur d'enceinte au sein duquel est situé le cimetière. Il s'agit d'un édifice fortifié ainsi qu'en témoigne son porche semi-circulaire doté de meurtrières. Sur son clocher-mur, qui signe son origine romane, a été ajoutée une tour carrée en bois recouverte d'une toiture de tuiles.

Les deux maisons situées dans l'environnement immédiat de l'église existaient déjà au 19<sup>e</sup> siècle, ajoutant au caractère patrimonial du site.

L'isolement du site, sa composition, sa taille, sa qualité architecturale et paysagère font de ce qui est toujours communément dénommé bourg de Saint-Michel un de ces lieux hors du temps qui ponctuent le territoire landais. Son intérêt est patrimonial. Il ne possède pas de véritable potentiel de développement.

Il s'agit donc avant tout d'un site à préserver. Cela ne l'empêche pas d'être un lieu support d'animations dans le cadre de la vie du village.

Dans ce contexte, le parti du POS de le retenir en zone constructible au travers d'une zone NB semble devoir être remis en cause.

## 4. Les zones de développement de l'habitat

### a. Les quartiers

C'est à l'origine par la construction d'airiaux proches qu'ont pu se constituer des quartiers ruraux. Bien que la notion de quartier puisse être appréciée de manières très diverses, notamment dans une région caractérisée par un véritable éparpillement de l'habitat rural, les véritables rapprochements de plusieurs habitations (à moins de quelques dizaines mètres les unes des autres) sont, à Saint-Michel-Escalus, très peu nombreux.

Cela explique que le POS n'en ait retenu que trois pour constituer des zones dites de quartier, zone NB constructibles.

Outre le bourg de Saint-Michel évoqué dans le paragraphe précédent, il s'agit des lieux-dits Lebèque et Galoppe.

Le quartier de Lebèque a été analysé dans le paragraphe relatif au bourg d'Escalus. Constitué à l'origine de trois maisons, il en comporte désormais une douzaine et est devenu une petite zone résidentielle. Il montre cependant les limites des possibilités d'envisager un développement sans vision prospective, laissant à l'initiative de chacun de définir les découpages et dessertes de chaque unité foncière, hypothéquant les possibilités d'extensions ultérieures.

Le quartier de Galoppe est un ensemble de cinq habitations qui reprend une organisation usuelle du secteur. Comprenant les habitations du propriétaire et des personnes travaillant sur l'exploitation agro-sylvicole, il est formé d'une maison bourgeoise entourée d'anciennes métairies auxquelles sont attachées des dépendances bardées de bois, dans un environnement planté de chênes pédonculés et chênes lièges, sur le mode d'un arial étendu. Si l'architecture des maisons témoigne de différentes périodes de constructions, le site n'a pas connu d'évolution sensible du fait de son classement en zone constructible. En tout état de cause, l'absence de raccordement à un réseau public d'eau potable a longtemps constitué un obstacle à tout nouveau projet.

S'ils ont connu des évolutions contrastées, la question qui se pose au niveau de ces deux lieux est celle d'une vision globale d'aménagement du territoire. En effet, cette interrogation recoupe les préoccupations de la loi SRU qui a retiré de la nomenclature des zones des documents d'urbanisme les zones NB pour *"supprimer l'urbanisation inorganisée de secteurs naturels"*<sup>9</sup> qu'elles permettaient. Cette première limitation n'ayant pas suffi à stopper la construction dans les lieux éloignés des zones urbaines, la loi ALUR a imposé que cette possibilité devienne exceptionnelle, ce qui suppose de pouvoir justifier de ce caractère exceptionnel peu compatible avec les motivations usuelles de ce type de zone constructible, très liées à ces considérations foncières.

Pour le quartier Lebèque, il s'agit d'envisager le lieu dans une vision globale et prospective de l'aménagement du territoire. Dans une vision globale de l'aménagement du territoire, la juxtaposition progressive d'initiatives particulières qui a prévalu jusque-là ne constitue manifestement pas une orientation satisfaisante.

Pour le quartier de Galoppe, la question est différente dans la mesure où le lieu est isolé, qu'il n'a pas connu de développement n'étant jusqu'alors pas alimenté par une conduite publique d'eau potable. Il s'agit aussi du site originel d'implantation de l'habitat sur la commune, durant l'antiquité.

---

<sup>9</sup> Extrait de "Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, des nouveaux outils pour les collectivités locales" – Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement - 2001

Pour les deux, les restrictions des possibilités créer des zones constructibles en zone naturelle, limitations renforcées par la loi ALUR en mars 2014, doivent être prises en considération.

#### **b. Le Bas-Rouge**

Dans cette organisation traditionnelle de l'habitat, le quartier du Bas-Rouge est un cas particulier. Il ne résulte en effet pas d'un développement contemporain à partir de bâti rural mais doit son origine à une extension linéaire de l'urbanisation à partir du bourg de Léon, le long de la RD 652. Sa composition actuelle est le résultat de trois grandes phases de construction.

La première date des années 50, période durant laquelle plusieurs ensembles d'habitations ont pu se constituer le long de certaines départementales. Ici, bien qu'il n'y ait pas de continuité en raison de la coupure créée par la vallée de la Palue, c'est la proximité du bourg de Léon qui explique l'installation d'une dizaine d'habitations de part et d'autre de la route des Lacs. L'aménagement est très typique de la période de réalisation. Grandes accotements simplement enherbés, clôtures maçonnées, recul des maisons faible et similaire parcelle à parcelle, volumes simples, architecture banalisée. L'accès initial se faisait directement sur la départementale. Des aménagements ont été faits pour permettre l'accès automobile sur les arrières.

La seconde commence dans les années 70-80. Des entrepreneurs locaux ont installé leur activité et leur habitation le long de la route menant au bourg, à 600 mètres du carrefour avec la RD 652, sans aucun lien avec les premières maisons. À partir de là, de nouvelles maisons, sans activité, ont été ajoutées. Lors de la dernière révision du POS, la commune a d'ailleurs choisi de ne pas reconduire la vocation artisanale initiale pour réorienter le lieu pour l'habitat. Le lieu comprend une petite dizaine de constructions de part et d'autre de la route.

La troisième résulte de la volonté municipale d'aménager du foncier communal pour soutenir son projet de redynamisation démographique. Il s'agissait d'un point important de la révision du POS approuvée en 2001. Depuis, un lotissement de 40 lots a été réalisé. L'opération traduit les options initialement retenues notamment en ce qui concerne le traitement paysager (étendue et plantations réussies au niveau des espaces collectifs) et la question du traitement des eaux pluviales qui englobe le problème de la proximité de la nappe phréatique dans ce secteur (création d'une coulée verte comportant des fossés et bassins). Il est à ce titre intéressant de noter que, plus que celles réalisées dans le bourg, cette opération démontre un souci identitaire plus en phase avec la physionomie de la commune.

Le quartier du Bas-Rouge constitue une seconde entité urbaine au sein de la commune. Elle peut être perçue comme un quartier périphérique de Léon. Si elle devait continuer à se développer, elle reste contrainte par les caractéristiques naturelles du site, en particulier la proximité de la nappe phréatique.

### **5. Les occupations du sol spécifiques**

#### **a. Les installations à vocation touristique**

Mise à part l'aire naturelle de camping du lieu-dit Caire, le long de la route des Chevreuils, c'est aux abords de la RD 142, sur Saint-Michel, que se sont établies les principales installations à vocation touristique.

Le moulin de Galoppe demeure un lieu au niveau duquel peuvent être organisées des réceptions. Le petit parc animalier où se pratiquait la pêche à la truite dans un espace agréablement végétalisé n'est plus ouvert au public depuis quelques années.

Le camping Saint-Antoine est aménagé sous couvert forestier. Bien identifiable le long de la route, il demeure cependant discret du fait de cette végétation.

La base de canoë occupe la berge de la Palue. Les aménagements sont très usuels de ce type d'activité.

Juste au sud, le lieu-dit Coudas accueille une aire naturelle de camping.

Plus récemment, le camping "l'Osmonde Royale" a été aménagé le long de la route remontant vers le bourg d'Escalus, sur un petit relief dunaire surplombant les zones dépressionnaires de la vallée de la Palue.

Toutes ces activités résultent d'initiatives privées. Elles ont comme deuxième point commun d'être globalement bien intégrées dans le territoire principalement du fait de la conservation du cadre végétal du site. Elles créent un pôle d'activités touristique tout à fait conséquent à l'échelle d'une commune non littorale. La poursuite du développement de cette fonction dans cette portion du territoire, si elle était envisagée, serait conditionnée par la définition de modalités d'assainissement adéquates avec la capacité d'accueil des différents établissements. Il serait en outre intéressant qu'elle participe à donner une cohérence d'ensemble à un ensemble d'activités dont la simple juxtaposition serait à terme pénalisante en termes d'image, voire de fonctionnement.

#### **b. La zone artisanale**

Pour remplacer la zone qui se développait dans le secteur du Bas-Rouge, la commune a créé une zone artisanale le long de la route de Linxe. La plupart des projets réalisés sont des hangars, constructions qui renvoient une image peu qualitative de ce type de zone tant en termes d'identité urbaine qu'économique. Cette fonction d'entrepôt conduit en effet à un espace construit banalisé et sans vie.



---

## 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 deux sites.

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 :

- Saint-Michel : église et cimetière – Moyen-Âge.
- Métairie de Galope : vestiges antiques (sépultures, urnes funéraires)

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

---

Si la commune demeure très empreinte de son origine rurale, l'analyse de la situation actuelle de l'habitat et de l'urbanisme de Saint-Michel-Escalus se situe à un moment où des orientations d'aménagement du territoire ont déjà été largement esquissées.

Le développement de l'habitat est bipolaire. Il concerne d'une part le bourg d'Escalus et d'autre part le quartier du Bas-Rouge.

Pour le premier à la question qui a prévalu durant toute la première phase de développement qui est celle des conditions de constructions de nouvelles maisons, doit être ajoutée celle de la place que sont susceptibles de prendre à l'avenir les fonctions complémentaires à l'habitat. Il s'agit du principal lieu urbain de la commune, le seul qui rassemble d'autres fonctions que l'habitat grâce à la présence des équipements publics. Cette plurifonctionnalité en fait le site le plus propice au développement futur.

Le second s'est constitué à partir de trois étapes bien distinctes. L'origine est la proximité du bourg de Léon par la RD 652. Le développement le plus important avec le lotissement des Roselières est lié à la présence de la seule réserve foncière communale proche d'une zone construite. Pour l'avenir, les caractéristiques demeurent similaires. Le quartier demeure un satellite du village de Léon ; les principales réserves foncières communales se situent dans le prolongement du lotissement. L'enjeu premier est donc d'analyser l'opportunité de poursuivre l'extension de l'urbanisation de ce quartier en le replaçant dans une vision globale de l'aménagement du territoire communal.

L'un des enjeux majeurs du projet est de déterminer les secteurs destinés à l'urbanisation future.

Au niveau de l'enquête de la population, la question a été posée de manière large en considérant les différents lieux bâtis existants. Un avis clair ne se dégage que pour deux lieux. Au bourg d'Escalus l'avis général est favorable au développement, y compris de la part des habitants du lieu. À l'église Saint-Michel les personnes qui ont répondu se sont prononcées majoritairement pour une absence de développement. L'analyse est plus délicate pour les autres lieux. Au Bas-Rouge, 43 personnes se sont prononcées favorablement à un développement contre 30 qui y sont opposées, ce qui dégage une majorité nette en faveur des premiers. Cependant, dans une question précédente, seulement 27 personnes étaient favorables à l'utilisation de la réserve foncière communale pour un développement... Au quartier Lebéque, une majorité de personnes ayant répondu se prononcent favorablement à une poursuite de développement. Plus de la moitié des habitants du quartier y sont cependant opposés. Au quartier de Galoppe, les avis sont très partagés et aucune tendance nette ne se dégage.

La définition des lieux de développement de l'urbanisation doit aussi se faire au regard du SCOT qui oriente vers un développement dans la continuité des bourgs existants, et désormais au regard des enjeux de limitation de la consommation d'espaces imposées par la loi Grenelle 2 et de restriction des possibilités de créer des secteurs constructibles en zone naturelle imposée par la loi ALUR.

Quels que soient les lieux retenus pour les extensions urbaines, la physionomie initiale de la commune incite à travailler sur une identité plus affirmée du paysage construit. Visiblement pris en compte lors de la réalisation du lotissement "des Roselières" au Bas-Rouge, au moins pour ce qui concerne la conception des espaces verts, ce souci mérite d'être généralisé au niveau de toutes les extensions de l'urbanisation.

Le secteur de Saint-Michel s'est spontanément orienté vers une fonction touristique. À son niveau, toute velléité de poursuite de développement est conditionnée par la résolution du problème de l'assainissement. En outre, il s'agirait de tendre vers une cohérence d'ensemble de l'aménagement de cette portion du territoire qui, en tout état de cause, doit demeurer très nature.

L'accueil d'entreprises a été orienté vers la récente zone artisanale, situation qui n'a pas lieu d'être remise en cause dans le projet à venir. La poursuite d'un développement de ce type paraît peu opportune au regard de l'orientation prise par cette zone (fonction d'entrepôt), de l'existence de projets économiques d'envergure dans des communes proches (Castets, Linxe) et des orientations du SCOT.

Pour ce qui est du reste du bâti hors du bourg, le projet doit intégrer les orientations fortes de la loi SRU qui a supprimé les zones NB pour empêcher la dissémination de constructions sans projet, volonté renforcée par les textes de loi plus récents.

Par ailleurs, une dimension patrimoniale doit être intégrée au niveau du quartier Saint-Michel et des zones d'airiaux les plus intéressantes. Elle suppose de pouvoir rediscuter les choix initialement retenus dans le POS. Il s'agit là aussi d'une orientation du SCOT qui demande d'établir un inventaire des lieux patrimoniaux, dont les zones d'airial, dans l'objectif de mettre en œuvre des mesures de préservation. Elle rejoint l'attente des Escalusiens qui se sont très majoritairement prononcés en faveur de l'instauration de mesures de préservation du patrimoine

## IV. Les paysages

### A. Les grandes unités paysagères

Les grandes unités paysagères du territoire de Saint-Michel-Escalus ne diffèrent pas de celles rencontrées généralement dans la partie forestière du département en général et des communes non littorales du Marensin en particulier. C'est sans doute en raison de cette composition homogène, résultant d'un cadre physique à la fois très uniforme et peu propice aux fantaisies végétales, que ce paysage apparaît monotone. Cette homogénéité lui confère cependant une grande force et sa découverte approfondie permet de découvrir des sites pittoresques, d'autant plus inattendus, et qui, eux, signent la spécificité de chaque partie de ce territoire.

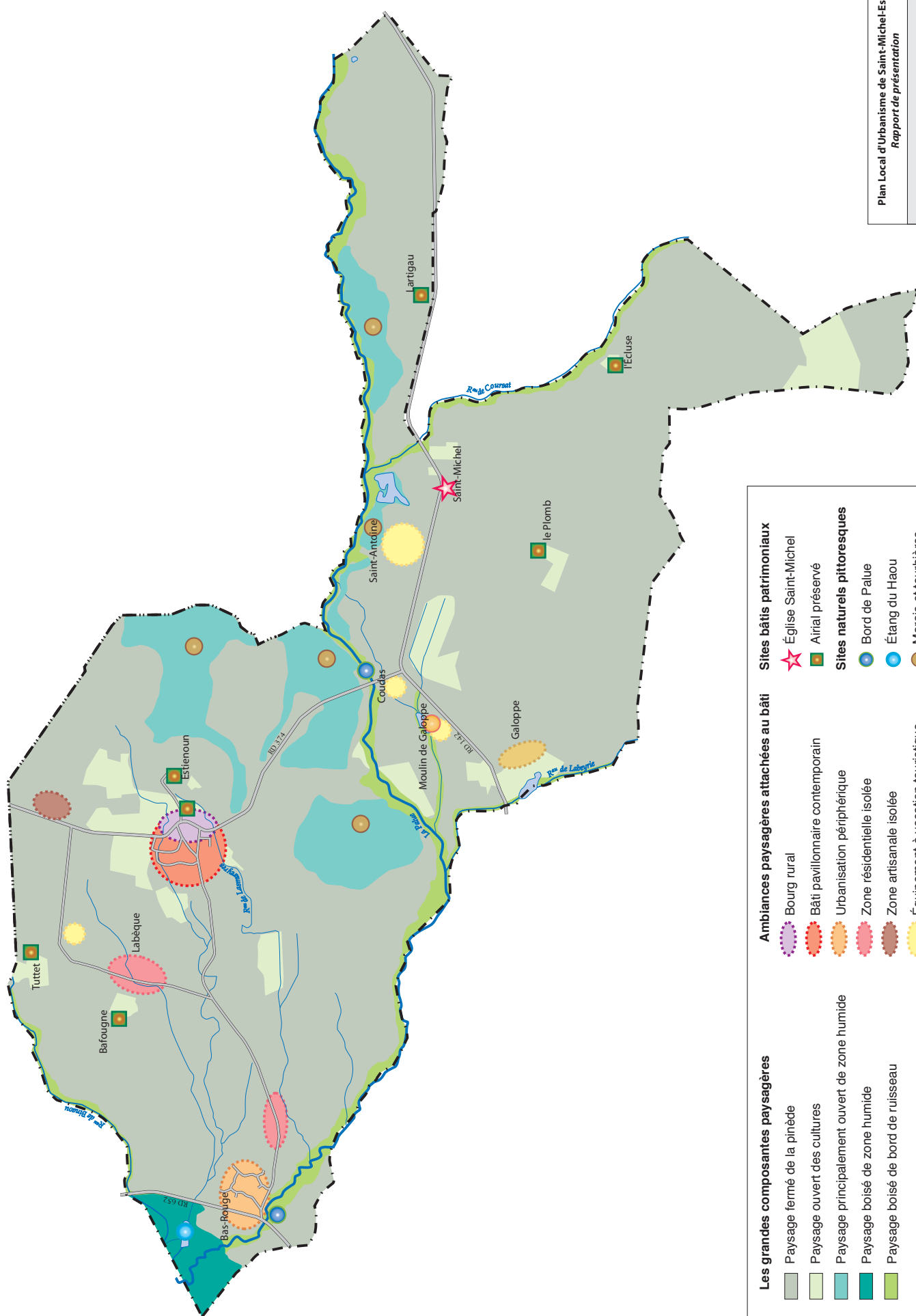
#### 1. Un grand paysage : la forêt de pins

À l'image de toute la région à laquelle il appartient, le territoire communal s'inscrit dans un grand paysage, le paysage monumental du massif forestier des Landes de Gascogne. Cette dimension ne peut cependant s'appréhender qu'en se déplaçant (ce qui constitue la perception la plus courante en parcourant les grandes lignes droites des routes qui traversent cette partie du département) ou en s'élevant, ce qui suppose une mise en situation exceptionnelle. Depuis un point d'observation usuel, la platitude du territoire et la masse forestière empêchent en effet toute vue panoramique. Le seul rythme donné de manière aléatoire et mouvante à ce paysage est lié aux différentes étapes de l'exploitation de cette forêt qui ouvre parfois brutalement une fraction de perspective à la faveur d'une coupe rase, pour la refermer progressivement suite à la régénération du peuplement.

#### 2. Des clairières agricoles

Dans cet ensemble qui constitue en soi une grande unité paysagère homogène, voire monotone pour certains, les autres types d'occupation du sol forment des clairières, plus ou moins repérables et marquantes selon leur étendue et leur situation par rapport à ce qui constitue le point d'observation privilégié, et même exclusif pour l'observateur ordinaire : les axes de circulation.

Les plus significatives sont les trouées créées par les terres en cultures. Autant la forêt bloque les perspectives, autant les exploitations ouvrent de larges panoramas d'autant plus saisissants qu'ils révèlent la grande platitude du terrain. Ces étendues rappelant, tout en en donnant une image beaucoup plus artificialisée, le paysage originel de ces secteurs qui étaient le domaine de la lande à perte de vue, sont cependant relativement peu présentes à Saint-Michel-Escalus comparativement à d'autres communes landaises. Les plus marquantes sont celles qui se trouvent au nord du bourg d'Escalus et à l'ouest du quartier de Galoppe. La première marque profondément l'identité du bourg, tout au moins de sa partie ancienne, très rurale. La deuxième introduit un réel élément de diversité dans la mesure où elle met en évidence les mouvements de terrains qui bordent le ruisseau de Labeyrie. Elle a comme seconde particularité d'ouvrir une perspective sur le quartier de Galoppe, lieu très empreint d'authenticité composé de plusieurs constructions au sein d'un bel espace planté de chênes, l'ensemble surplombant la plaine cultivée.



#### Les grandes composantes paysagères

- Paysage fermé de la pinède
- Paysage ouvert des cultures
- Paysage principalement ouvert de zone humide
- Paysage boisé de zone humide
- Paysage boisé de bord de ruisseau

#### Ambiances paysagères attachées au bâti

- Bourg rural
- Bâti pavillonnaire contemporain
- Urbanisation périphérique
- Zone résidentielle isolée
- Zone artisanale isolée
- Équipement à vocation touristique
- Quartier traditionnel

#### Sites bâtis patrimoniaux

- Église Saint-Michel
- Airial préservé

#### Sites naturels pittoresques

- Bord de Palue
- Étang du Haou
- Marais et tourbières
- Parc du Moulin de Galoppe

### **3. Des paysages naturels plus sauvages**

Au sein de ce paysage très marqué par le travail de l'homme tant pour les champs que pour la forêt, les espaces plus naturels constituent une entité paysagère non négligeable à l'échelle du territoire communal.

Que ce soit les boisements de feuillus qui ourlent les bords de ruisseaux, à l'ambiance intime, l'aspect impénétrable des boisements humides du fond de l'étang de Léon ou l'austérité des landes humides cernées de monticules boisés de l'environnement de la vallée de la Palue, l'aspect naturel de ces trois paysages, lié à leur manifeste évolution spontanée, est renforcé par leur caractère confiné, la difficulté à les observer et donc la surprise de les découvrir.

---

## **B. Les ambiances paysagères attachées au bâti**

---

Initialement, et il y a encore peu, le bâti se fondait harmonieusement dans ce paysage fait de forêt de champs et de marais. L'origine rurale de pratiquement tout ce bâti était à la base de cette cohérence d'image. La présence des constructions était directement liée aux nécessités d'exploitations des espaces forestiers et agricoles. Le lien était donc étroit entre les habitants et les espaces environnants. Paysagèrement, l'absence de cloisonnement des lieux de vie renforçait cette impression. Les matériaux utilisés étaient ceux disponibles sur place, le bois prenant une place importante. L'orientation de la plupart des constructions était liée aux conditions climatiques. La végétation d'accompagnement était uniquement locale, avec une prépondérance des chênes pédonculés et des chênes-lièges.

Cette harmonie se retrouve dans de nombreux lieux. C'est le cas dans la partie centrale du bourg, au quartier de Galoppe ou dans plusieurs zones d'airial qui conservent l'ambiance de leur organisation d'antan.

Une des grandes caractéristiques du développement urbain contemporain est qu'il se place la plupart du temps dans un principe de paysage de rupture. Les opérations, qu'elles soient individuelles ou collectives, sont beaucoup plus empreintes de la fonction qui leur est attribuée et des modes d'aménagement du moment de leur réalisation que d'un souci d'insertion dans le site retenu pour leur installation.

Un paysage globalement harmonieux évolue progressivement vers un paysage fait d'une juxtaposition d'images qui peut, à terme, devenir un paysage chaotique, sans cohérence ni lisibilité.

Si, au regard du caractère demeurant limité des extensions urbaines, Saint-Michel-Escalus est encore peu affecté par ce qui constitue, partout, une banalisation du paysage, il est manifeste que, dès à présent, les différents types d'occupations des sols ont importé de nouvelles ambiances paysagères qui reflètent une amorce de juxtapositions d'images.

C'est le cas, déjà largement évoqué, des extensions du bourg qui renvoient à une identité de zone pavillonnaire sans lien avec le cœur originel, du Bas-Rouge qui, malgré les efforts de traitement paysager du lotissement, trahit son caractère de zone urbaine périphérique, des quartiers de Lebèque et de Saint-Pierre, zones urbaines isolées reprenant les principes d'installation dans les quartiers sans utiliser le même vocabulaire paysager, de la zone artisanale, seule le long de la route de Léon et des équipements à vocation touristique dont les installations, très typées, sont annoncées par la signalétique.



## *Paysages bâtis de Saint-Michel-Escalus*



- 1 Le long de la RD 652, au nord du bourg de Léon, le quartier du Bas-Rouge est pour beaucoup la première image du bâti d'Escalus.
- 2 Ce bâti linéaire a récemment été étoffé par la réalisation du lotissement des Roselières, opération qui a recherché à intégrer les nouvelles maisons sous le couvert forestier.
- 3 La principale entité urbanisée se situe pourtant à 2 km plus à l'est. L'église marque le cœur du bourg d'Escalus.
- 4 Son environnement demeure très rural, impression due à la faible densité du bâti, à la présence de fermes, de champs ...
- 5 ... à la proximité d'un aéroport.
- 6 La mairie, qui comportait autrefois l'école, est légèrement à l'écart, entourée d'un champ.
- 7 L'aménagement d'un espace vert en vis-à-vis participe à rendre plus repérable le principal lieu public du village.
- 8 Le développement contemporain s'est principalement fait grâce à des opérations d'ensemble qui ont donné de l'épaisseur au bourg.
- 9 Si le réseau viaire est bien maillé et les espaces publics généreux, leur traitement actuel est en décalage avec l'identité initiale du village.
- 10 Plus à l'ouest, le quartier Labèque est devenu une petite zone résidentielle périphérique. Son développement traduit lui aussi le regain d'attrait du territoire communal.
- 11 Au nord du bourg, la récente zone artisanale est une autre traduction des importantes évolutions contemporaines du territoire.
- 12 À l'opposé, le long de la RD 142, le site de l'église Saint-Michel revêt un grand intérêt architectural et paysager au niveau duquel les enjeux de protection l'emportent sur les enjeux de développement.



---

## **C. Les sites pittoresques**

---

Le charme du paysage landais réside dans la découverte de sites bâtis (airial, édifice religieux...), aménagés (fontaines, moulin ...) ou naturels (vallée de ruisseau, lagune...) au caractère intimiste, au sein d'un paysage par ailleurs uniforme. Malgré sa taille limitée, Saint-Michel-Escalus n'est pas dépourvu de tels sites.

### **1. Les sites bâtis**

#### **a. Saint-Michel**

Le site de l'église de Saint-Michel est le site bâti le plus intéressant sur le plan historique et architectural. Au-delà des légendes relatives à l'origine du lieu, l'héritage du passé a une qualité suffisante pour retenir toute l'attention. L'intérêt vient en premier lieu de l'édifice mais aussi de son environnement. Sa situation sur une petite hauteur, son isolement le long d'une route départementale, l'ancienneté et la rareté du bâti d'accompagnement sont autant d'éléments qui semblent devoir être préservés.

#### **b. Dans les écarts**

Au niveau des écarts, nombre de lieux-dits conservent un caractère intéressant et peuvent être considérés comme des références du mode d'habitat traditionnel de la région.

Il est intéressant de noter à leur niveau que si, comme c'est le cas dans toute la partie forestière du département, c'est le chêne pédonculé qui constitue l'essence principalement plantée dans l'airial, le chêne-liège, espèce à affinité méditerranéenne mais endémique du Marensin, y est aussi très présent.

Identifiés dans le POS en tant que zones d'airial, le souci de leur préservation ainsi manifesté devra être actualisé s'il est reconduit afin de palier aux insuffisances du règlement de zone IV ND jusque-là utilisé.

### **2. Les sites naturels**

La découverte des vallées, encaissées, ourlées d'une forêt-galerie de feuillus, est toujours une découverte étonnante dans la traversée du territoire landais. À Saint-Michel-Escalus, ce paysage est surtout accessible en utilisant la RD 142 qui traverse les thalwegs des ruisseaux de Coursat et de Labeyrie.

Les vallées peuvent aussi se retrouver tout au long du cours des rivières et ruisseaux, dans leur configuration naturelle, en empruntant les pistes forestières. C'est dans cette traversée des parties moins accessibles de la commune, au détour de sentiers de sable semblant tous pareils, que se découvre la vallée de la Palue. La vallée du ruisseau principal du secteur est bordée par un paysage naturel tout à fait remarquable, constitué d'un patchwork de monticules coiffés de pins maritimes et de dépressions envahies de roseaux, dont la découverte est au moins aussi étonnante que celle des rives des étangs littoraux dans le grand paysage du pignada landais. À ses abords, et dans un contexte très différent, le parc jardiné du Moulin de Galoppe constitue une curiosité supplémentaire.

Rencontre entre la vallée et l'étang de Léon, les zones humides de la pointe occidentale du territoire avec notamment le petit étang du Haou font aussi partie des sites naturels de grand intérêt du territoire communal.



## Paysages naturels de Saint-Michel-Escalus



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

- 1 Caractéristique usuelle de la région, la forêt de pins maritimes constitue la vocation principale du territoire.
- 2 Les espaces de cultures y constituent les principales clairières, ouvrant brusquement des perspectives plus lointaines.
- 3 Le parcours de l'espace sylvicole permet de remarquer une particularité dans l'abondance des dépressions humides.
- 4 Entre Escalus et Saint-Michel, ces dépressions s'évasent, alternent avec des monticules coiffés de pins.
- 5 Ce système de zones humides est à rattacher à la Palue, ruisseau qui scinde la commune en deux avant de se jeter dans l'étang de Léon.
- 6 Elles comportent des zones de lagunes. Une partie est classée en espace naturel sensible.
- 7 Elles sont le lieu de développement d'une flore spécifique dont *Drosera intermedia*, espèce carnivore protégée.
- 8 À l'ouest, les marais du fond du lac de Léon renferment un petit plan d'eau, l'étang du Haou, classé en espace naturel sensible.
- 9 Au sein de la forêt se trouve aussi le bâti rural traditionnel, organisé en airial formé des bâtiments disposés dans un espace planté de chênes.
- 10 L'airial comporte des bâtiments anciens, de grand intérêt, que ce soient les anciennes fermes à pans de bois ...
- 11 ... ou les bergeries utilisant le principal matériau de construction disponible : le bois.
- 12 Plus contemporain, tout en développant un espace de nature jardinée, le moulin de Galoppe a su conserver un autre mode très ancien d'utilisation des ressources naturelles de la région.

---

## D. Sensibilités paysagères

---

Le grand paysage de Saint-Michel-Escalus présente peu de sensibilité. Il est essentiellement soumis aux évolutions liées aux pratiques courantes de gestion des domaines sylvicoles et agricoles.

D'un point de vue paysager, le premier enjeu est d'être en mesure de préserver les sites les plus intéressants. Si, pour les sites naturels, il s'agit essentiellement de reconduire les mesures instaurées dans le POS, pour les sites bâtis, certains enjeux doivent être redéfinis. C'est le cas au niveau de l'église de Saint-Michel au niveau duquel l'enjeu de protection apparaît bien supérieur à l'enjeu de développement, ce que n'avait pas tranché le POS. C'est aussi le cas au niveau des zones d'airial où le souci de préservation devra se faire dans une démarche réactualisée.

Le second enjeu se situe au niveau des secteurs de développement et rejoint les conclusions relatives à l'identité de l'urbanisation. Tant dans le bourg que dans les quartiers (Bas-Rouge, Lebèque) ou des sites d'activités touristiques, le paysage conserve des éléments identitaires, ce qui constitue un attrait essentiel de ce cadre de vie. Or, ce paysage s'est constitué de manière assez spontanée, alors que le bâti contemporain, organisé, n'a pour l'heure pas partout su réinterpréter ce qui fait l'authenticité du paysage du Marensin.

L'enjeu paysager du projet est d'être en mesure de préserver l'ambiance de ces lieux tout en intégrant ce souci dans une démarche de planification, à l'heure où la commune est en mesure de poursuivre un développement qui, relativement à sa taille originelle, sera majeur.

Sur ce sujet, les résultats de l'enquête sont intéressants. Les habitants de Saint-Michel-Escalus sont sensibles à la qualité du cadre de vie de leur commune ainsi qu'aux enjeux du développement durable. Ils souhaitent que le plan local d'urbanisme comporte des mesures tant en matière architecturale que paysagère. Ils encouragent donc à la mise en place d'un cadre réglementaire dans ces domaines. La place de la végétation au sein des zones urbanisées leur semble importante. Ils plaident pour un accroissement de la proportion des espaces verts collectifs par rapport à ce qui existe déjà. Dans le cadre du développement du bourg, de préférence à une structuration minérale et à une densification, ils orientent vers une composition conservant les principes d'organisation issus du passé rural dans lequel les espaces libres sont généreux.



# **Le plan local d'urbanisme**

## Le projet et sa traduction réglementaire

## I. La problématique posée à l'issue du diagnostic

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

- La définition préalable de l'ambition du projet de développement.
- L'établissement d'un projet global d'aménagement confirmant ou précisant la vocation des différentes parties du territoire notamment en ce qui concerne l'habitat et les activités touristiques.
- L'accompagnement de la réflexion sur les zones d'extension de l'urbanisation d'une recherche de plus grande harmonie paysagère, d'un aménagement plus identitaire et de la place des fonctions complémentaires à l'habitat.
- L'intégration systématique de la question de la gestion des eaux pluviales au niveau des secteurs de développement.
- Au niveau du bourg, la prise en compte de la présence d'une activité agricole dans un secteur a priori favorable au développement de l'urbanisation.
- L'intégration du contexte réglementaire introduit par la loi SRU puis renforcé par les lois ENE (Grenelle 2) et ALUR en matière de limitation des possibilités de construction dans les écarts.
- La redéfinition des conditions de préservation des éléments bâtis patrimoniaux.
- Au niveau des espaces naturels, qui représentent l'essentiel du territoire communal, la confirmation des dispositions intégrées dans le POS, tout en revoyant la question des espaces boisés classés au niveau des secteurs dont l'intérêt repose sur l'absence de couvert forestier.
- D'une manière générale, la vérification de la compatibilité du projet avec les orientations du PLH et du SCOT.

## 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 durables (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.

Elles sont complétées par des orientations d'aménagement et de programmation qui définissent les principes d'aménagement du secteur sur lequel porte le projet de développement 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 plan local d'urbanisme de Saint-Michel-Escalus distingue trois grands types de zones urbaines selon leur destination principale : les zones Uh principalement destinées à l'habitat, les zones Ue destinées aux activités économiques, et les zones Ut réservées aux activités touristiques.

##### ■ Les zones Uh

Elles sont principalement destinées à l'habitat ainsi qu'aux activités commerciales et de services d'accompagnement de l'habitat. Elles correspondent aux zones urbanisées du bourg d'Escalus et du quartier du Bas-Rouge, à savoir les deux principaux secteurs de la commune qui ont connu un développement urbain.

Au niveau du bourg, la zone Uh englobe les parties déjà urbanisées. Elle intègre les parties qui étaient à urbaniser dans le POS et retire les zones constructibles qui ont une vocation

agricole derrière l'église et dans le secteur de Barbé, hormis sur une partie réservée pour équipement public.

Au niveau du Bas-Rouge, la zone Uh correspond aux périmètres bâtis existants, maisons les plus anciennes situées de part et d'autre de la RD 652, lotissement des Roselières, habitations et activité situées le long de la route d'Escalus. Il comporte un secteur Uh1 au niveau du lotissement des Roselières afin de pérenniser une disposition réglementaire de l'opération.

Le tableau qui suit vise à exposer les motifs des règles qui s'appliquent à la 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. Le règlement tient compte des modifications imposées par la loi ALUR supprimant les notions de taille minimale du terrain constructible (ancien article 5) et de coefficient d'occupation des sols (ancien article 14)

Article	Uhc
1	Interdiction des grands types d'occupation des sols peu compatibles avec la vocation principale qui est l'habitat.
2	Limitation des possibilités d'installations classées afin de prévenir les risques de nuisances vis-à-vis de la vocation principale de la zone qui est l'habitat.
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 la RD 652, de 2 <sup>e</sup> catégorie afin de se conformer au 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. Disposition concernant la gestion des eaux pluviales afin de prendre en compte la situation particulière du bourg dans un secteur dont le drainage n'est assuré que par des cours d'eau de faible débit. Nécessité de minimiser l'impact visuel des câbles de raccordement électriques et téléphonique.
5	Règle d'implantation à 5 mètres minimum de l'alignement en référence au bâti pavillonnaire qui compose l'essentiel du bâti du village, mais possibilité d'implantation à l'alignement afin de favoriser une plus grande diversité des formes urbaines.
6	Règle autorisant un bâti en ordre semi-continu favorable à une diversification des formes urbaines. 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.
7	Distance minimale de 4 mètres modulée en fonction de la hauteur des bâtiments afin d'assurer une répartition homogène des bâtiments sur un même terrain.
8	Emprise limitée à 30 % suffisante pour une typologie urbaine favorisant un ensemble villageois comportant une part importante d'espaces verts, l'emprise au sol définies dans le plan d'occupation des sols (40 %) étant plus caractéristique de bâti dense.
9	Limitation à 2 niveaux, conforme à la typologie bâtie actuelle.
10	Instauration de règles visant à orienter les constructions sur des principes fondamentaux d'orientation (prise en compte du contexte urbain dans lequel la construction s'implante), de volumétrie (recherche de simplicité qui est l'une des caractéristiques du bâti traditionnel) et de traitement (harmonie des teintes et des couleurs, sobriété des clôtures). En secteur Uh1, conservation de la règle issue du règlement de lotissement visant à limiter le nombre de volumes bâtis au sein de chaque parcelle. Instauration de nouvelles dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.
11	Règle visant à adapter les conditions de stationnement en fonction de la nature des projets.
12	Obligation de conserver des espaces libres tant dans les parties collectives des opérations

	d'aménagement que dans les terrains privés afin de poursuivre la construction d'un bourg dans lequel le végétal a une place importante. Instauration de dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.
--	--

### ■ La zone Ue

Elle concerne la zone artisanale située le long de la route de Linxe. Sa délimitation est celle de la zone aménagée existante. Elle est réservée aux activités à caractère artisanal ou industriel, sachant que sa localisation, sa localisation et son aménagement la destinent à l'artisanat.

Article	Ue
1	Interdiction des occupations des sols non compatibles avec le caractère artisanal et industriel de la zone
2	Limitation des possibilités d'aménagement de locaux d'habitation afin de prévenir les problèmes ultérieurs de voisinage.
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.
4	Nécessité de raccordement à l'eau potable. Condition du raccordement au réseau d'assainissement à la compatibilité des effluents produits.
5	Recul de 15 mètres vis-à-vis de la RD 374 en application du règlement de la voirie départementale et de 5 mètres vis-à-vis des autres voies, conservation de la règle existant au moment de l'aménagement.
6	Recul minimal de 3 mètres destiné à éviter les mitoyennetés difficiles à gérer dans une zone d'activités. 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.
7	Distance minimale de 4 mètres modulée en fonction de la hauteur des bâtiments afin d'assurer une répartition homogène des bâtiments sur un même terrain.
8	Emprise au sol de 50 %, assurant des possibilités d'évolution des activités existantes.
9	Sans prescription pour une zone destinée à des bâtiments d'activités, les constructions à strict usage d'habitation étant interdites.
10	Règles destinées à limiter l'impact des constructions et des clôtures sur le paysage environnant à dominante forestière. Instauration de nouvelles dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.
11	Règle visant à définir les conditions de stationnement en fonction de la nature des projets.
12	Règle visant à inciter les constructeurs à planter les espaces libres et les aires de stationnement, à masquer les dépôts inesthétiques. Instauration de nouvelles dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.

### ■ La zone Ut

La zone Ut correspond aux installations à vocation touristique. Dans le cas du PLU de Saint-Michel-Escalus, elle concerne les campings bénéficiant d'une autorisation d'exploiter ainsi que la zone d'activités touristique du Moulin de la Galoppe. Dans ce cadre, trois secteurs sont distingués, selon le type d'installation : Ut1 pour les campings, Ut2 pour les aires naturelles (limitation à 25 emplacements) et Ut3 pour les activités de loisirs accueillant du public.

Le secteur Ut1 correspond au camping Saint Antoine, le long de la RD 142 et le camping de l'Osmonde Royale le long de la RD 374.



Le secteur Ut2 correspond aux aires naturelles des lieux-dits Caire (le long de la route des Chevreuils) et Coudas, à l'angle des RD 142 et 374.

Le secteur Ut3 correspond aux aménagements existants du Moulin de Galoppe. Il a été réduit par rapport à la zone NA du plan d'occupation des sols qui prévoyait des possibilités d'extension sur près de 8 ha dans un secteur limitrophe du site Natura 2000 de la Palue.

Article	Ut
1	Interdiction des occupations des sols non compatibles avec la vocation de la zone
2	Sans prescription.
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 la RD 142 pour des questions de sécurité.
4	Nécessité de raccordement à l'eau potable. Nécessité de raccordement au réseau ou de traitement global des effluents.
5	Recul de 35 mètres par rapport à la RD 142 (départementale de 2 <sup>e</sup> catégorie) et de 15 mètres vis-à-vis de la RD 374 (départementale de 4 <sup>e</sup> catégorie) en application du règlement de la voirie départementale. Conservation d'un recul de 5 mètres par rapport aux autres voies, règle existante dans le document d'urbanisme précédent.
6	Augmentation du recul à 12 mètres afin de tenir compte du contexte local, toutes les zones Ut étant soumises au risque d'incendie de forêt.
7	Conservation de la règle existante au moment de l'aménagement.
8	Sans prescription.
9	Limitation à 2 niveaux, en référence à la typologie bâtie actuelle de l'ensemble du territoire communal.
10	Dispositions visant à limiter l'impact des constructions sur le paysage. Instauration de dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.
11	Règle visant à définir les conditions de stationnement en fonction de la nature des projets.
12	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.

## **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 Saint-Michel-Escalus comporte un seul type de zones à urbaniser, le secteur AUh qui est destiné à permettre l'extension du bourg d'Escalus.

### **■ La zone AUh**

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

La zone AUh traduit le projet principal du plan local d'urbanisme qui vise à assurer une extension de l'habitat au niveau du principal lieu urbanisé, le bourg. Au regard des contraintes naturelles (présence de secteurs plus humides vers le sud et vers l'est) et

économiques (zone agricole vers le nord), traduisant les orientations du PADD, c'est vers l'ouest qu'est envisagée cette extension.

La zone AUh fait 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. Outre les spécificités attendues sur les principes des orientations d'aménagement, les règles sont les mêmes que celles de la zone Uh que la zone AUh prolonge.

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.
2	L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des principes édictés dans le document d'orientation. L'article renvoie donc à la pièce 3 du PLU. Limitation des types d'installations classées à celles qui sont compatibles avec la proximité de l'habitat.
3	Les voies futures devront assurer les liaisons définies dans le document d'orientation qui établit les bases de l'organisation viaire du bourg à long terme. Les opérations devront comporter des cheminements pour les piétons et les cyclistes dans l'objectif de favoriser une limitation de l'utilisation de l'automobile dans les déplacements internes au bourg.
4	Dispositions identiques à la zone Uh
5	Dispositions identiques à la zone Uh
6	Dispositions identiques à la zone Uh
7	Dispositions identiques à la zone Uh
8	Dispositions identiques à la zone Uh
9	Dispositions identiques à la zone Uh
10	Dispositions identiques à la zone Uh
11	Dispositions identiques à la zone Uh
12	Dispositions identiques à la zone Uh

### 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.

Elles correspondent aux terres support de l'activité agricole présente sur le territoire communal. Seules les installations et constructions liées à l'activité agricole y sont autorisées (article 1). 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.

Article	A
1	Interdiction des occupations des sols non compatibles avec la vocation agricole de la zone conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.
2	Sans prescription.
3	Disposition générale concernant les caractéristiques des voies afin d'assurer l'adéquation des conditions d'accès avec la vocation agricole des lieux.

4	Nécessité de raccordement à l'eau potable, pour les habitations. Nécessité d'équipements d'assainissement individuel pour les eaux usées.
5	Reculs aux abords des routes départementales en fonction du règlement de la voirie départementale. Recul de 5 mètres le long des autres voies.
6	Recul de 6 mètres afin d'éviter des implantations trop proches des limites séparatives non souhaitables en zone agricole, distance portée à 12 mètres au niveau des limites avec les terrains boisés de résineux afin de prendre en compte le risque incendie de forêt.
7	Distance minimale de 4 mètres modulée en fonction de la hauteur des bâtiments afin d'assurer une répartition homogène des bâtiments sur un même terrain.
8	Sans prescription.
9	Limitation à 2 niveaux pour les habitations, conforme à la typologie bâtie de l'ensemble des constructions traditionnelles de la commune.
10	Règle générale issue de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme.
11	Sans prescription.
12	Orientation vers la construction d'un paysage reprenant les principes du bâti rural. Instauration de dispositions visant à prévenir les risques de propagation en cas d'incendie de forêt.

#### **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, équipé 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.

Elles correspondent à toutes les autres parties du territoire communal, soit sa très grande majorité.

Trois secteurs ont été distingués.

Le secteur Nn correspond aux secteurs les plus naturels du territoire communal, en particulier ceux qui font l'objet de mesures de protection. Il correspond à la zone ND du POS. Il couvre donc les secteurs humides de la rive est de l'étang de Léon, la large vallée de la Palue, en englobant les secteurs plats comportant les lagunes, tourbières et landes humides qui concernent une large plaine, côté Escalus.

Le secteur Nf correspond aux espaces forestiers à vocation sylvicole. S'ils concernent essentiellement des zones boisées de pins maritimes, ils comportent aussi le bâti épars, les anciennes fermes, le site de l'église de Saint-Michel.

Le secteur Ne correspond au site d'activité équestre, à l'est de Galoppe.

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 30 %. 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 <sup>2</sup> , taille suffisante pour un garage ou un abri de jardin).

	Indication des dispositions qui s'appliquent aux sites identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°. Il s'agit de préserver le site de l'église Saint-Michel et de maîtriser l'évolution des sites bâtis conservant les caractéristiques traditionnelles de l'airial.
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 142 et 652 pour des questions de sécurité, en conformité avec le règlement de voirie départementale.
4	Nécessité de raccordement à l'eau potable. Nécessité d'équipements individuels pour les habitations.
5	Instauration de règles de recul de 35 mètres par rapport aux départementales 142 et 652 et de 15 mètres par rapport aux autres routes départementales, en conformité avec le règlement de voirie départementale. Conservation d'un recul de 5 mètres par rapport aux autres voies.
6	Augmentation du recul à 12 mètres afin de mieux tenir compte du contexte local, toutes les habitations en zone N étant soumises au risque d'incendie de forêt.
7	Distance minimale de 4 mètres modulée en fonction de la hauteur des bâtiments afin d'assurer une répartition homogène des bâtiments sur un même terrain.
8	Sans prescription.
9	Limitation à 2 niveaux, conforme à la typologie bâtie actuelle.
10	Instauration de règles visant à orienter les constructions sur des principes fondamentaux de volumétrie (recherche de simplicité qui est l'une des caractéristiques du bâti traditionnel), de traitement (harmonie des teintes et des couleurs, sobriété des clôtures) et de construction des dépendances, tenant compte du contexte naturel dans lequel s'insèrent les constructions. Instauration de nouvelles dispositions visant à prévenir les risques de propagation dans le cas d'un incendie de forêt.
11	Sans prescription.
12	Orientation vers la construction d'un paysage reprenant les principes du bâti rural.

### 3. Les trames spécifiques

Au sein du découpage du territoire communal, quatre 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. Dans la lignée de ce qui avait été établi dans le POS, cette réglementation est utilisée au niveau des espaces boisés de la vallée de la Palue, dans les espaces les plus proches de la rivière. En réponse à ce qui a été mis en relief dans le diagnostic du territoire communal, les espaces couverts par cette trame sont moins étendus qu'ils ne l'étaient dans le POS. En effet, les zones humides, tourbières et landes présentes dans les milieux inféodés à la rivière n'ont pas vocation à être boisées. La conservation de leur intérêt écologique passe d'ailleurs par le maintien de leur caractère de milieu ouvert, situation en contradiction avec un classement au titre de l'article L.130-1. Ponctuellement, la trame a cependant été étendue, en particulier au niveau de l'espace séparant le site du moulin de Galoppe du camping de Coudas, traversé par un petit ruisseau affluent de la Palue.

Au niveau du Moulin de Galoppe, la bande d'espace boisé classé existant dans le plan d'occupation des sols le long de la RD 142 a été conservée au sein de la zone Ut3. Elle est destinée à conserver un premier plan arboré le long de ce site à vocation touristique.

Par ailleurs cette protection a été utilisée pour marquer la volonté de conserver des ensembles boisés importants au sein du bourg d'Escalus, les espaces verts publics et les

espaces libres des lotissements. S'y ajoute un espace boisé classé dans l'environnement de l'église d'Escalus destiné à maintenir le lieu libre de toute construction qui pourrait faire un obstacle à la vue de l'édifice au niveau de l'entrée du bourg par le sud.

#### **b. Les espaces verts à conserver**

Il s'agit d'espaces d'accompagnement de l'urbanisation qui sont destinés à être maintenus végétalisés mais au sein desquels il demeure possible d'aménager les emprises nécessaires aux voies de desserte de la zone. Cette trame est utilisée pour matérialiser la volonté de conserver le paysage à dominante végétale de l'entrée ouest du bourg, en venant de Léon. Cette ambiance de porte verte du bourg est donnée par les jardins arborés des premières maisons édifiées sur de grands terrains. L'objectif est de favoriser la conservation d'une première bande demeurant verte (sur 15 mètres de profondeur) au niveau de ces terrains et de la poursuivre sur les terrains attenants actuellement libres et susceptibles d'être urbanisés car classés en zone U ou AU.

#### **c. 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 à la liste présente dans les pièces annexes du PLU.

Au niveau du PLU de Saint-Michel-Escalus, ont été définis cinq emplacements réservés pour ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts et un emplacement réservé pour voie nouvelle.

#### **■ Les emplacements réservés pour ouvrages publics**

1. Le premier est destiné à permettre l'extension du cimetière. Il existait dans le POS et est conservé.
2. Le second s'inscrit dans le projet de conforter l'identité du centre du village au niveau de la mairie en prévoyant l'extension de l'espace vert au nord de la voie existante.
3. Le troisième est destiné à élargir l'espace public de 5 mètres le long de la voie en vis-à-vis de l'église. Il constitue la traduction réglementaire permettant d'envisager la concrétisation de la proposition faite par le CAUE des Landes qui a été consulté pour donner son avis sur l'évolution de l'image du centre du village. Dans la perspective de la libération de terrains à bâtir en vis-à-vis de l'église, la proposition consiste à planter un alignement de platanes le long de la voie, afin de constituer un premier plan arboré, identitaire des paysages de centre bourg. Bien que depuis la décision municipale d'instaurer cette mesure, des mutations foncières aient été opérées dans l'objectif de libérer des terrains constructibles, elle a été conservée pour permettre, à terme, de réaliser ce traitement paysager.
4. Le quatrième vise à permettre la maîtrise foncière des espaces libres situés devant le porche de l'église de Saint-Michel, importants dans la conservation de l'identité du lieu.
5. Le cinquième est destiné à réaliser les aménagements hydrauliques nécessaires à la rétention des eaux pluviales issues de la zone à urbaniser, à la confluence des deux rigoles qui drainent le site.

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

1. L'emplacement réservé (V1) est destiné à réaliser un bouclage entre l'urbanisation existante et l'extension future, en conformité avec les orientations d'aménagement.

### **d. 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 toutes 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) ou agricole (zone A) 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. Par rapport à la carte d'aléa établie par le Préfet, les différences viennent du fait de l'ancienneté du support cartographique utilisé qui ne tient pas compte des extensions urbaines récentes, que ce soit au niveau du bourg ou au niveau du Bas-Rouge.

### **e. Les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2°**

Le 2° alinéa du III de l'article L.123-1-5 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 Saint-Michel-Escalus, cette possibilité offerte de distinguer les éléments naturels ou bâtis intéressants a été utilisée pour préserver les sites bâtis les plus remarquables :

- Le site de l'église de Saint-Michel ;
- Les zones d'airial initialement recensées dans le POS par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Elle est aussi utilisée pour conserver le paysage végétalisé de l'entrée ouest du bourg en protégeant une bande d'espace vert large de 15 mètres le long des grandes parcelles bâties qui caractérisent cet accès au village et en la prolongeant au niveau de la zone AU.

### **f. 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.

- Saint-Michel : église et cimetière – Moyen-Âge.
- Métairie de Galope : vestiges antiques (sépultures, urnes funéraires)

---

## **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 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a suivi un plan découlant de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme qui s'articule autour de trois grands thèmes. 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 de projet urbain retenues. 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. Les orientations générales de l'aménagement du territoire**

#### **a. Placer le développement communal dans le cadre de l'aménagement du territoire communautaire<sup>10</sup>.**

Dans un territoire demeurant très largement à dominante naturelle, ce qui est confirmé par l'étendue des zones N et A, la commune participe à son échelle à la poursuite de l'accueil de nouveaux habitants que la communauté de communes souhaite encourager.

L'objectif principal du plan local d'urbanisme de Saint-Michel-Escalus est de définir les secteurs propices à la poursuite de ce développement. Il se concrétise par la zone AUh qui prévoit la possibilité d'étendre le bourg vers l'ouest. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement qui définissent un aménagement autour d'une nouvelle voie structurante d'entrée dans le bourg et une trame d'espaces verts soulignant les structures linéaires que sont les petits ruisseaux et les voies futures.

Pour ce qui concerne les objectifs de mixité sociale, suivant les enjeux définis par le PLH communautaire pour la période 2007-2012, la commune a réalisé des réserves foncières qui lui permettront de maîtriser entièrement une partie de l'extension de l'urbanisation envisagée et sur laquelle elle pourra réaliser une opération comportant différents types de logements.

#### **b. Assurer une croissance démographique progressive**

Le projet est d'envisager la possibilité de créer 70 logements nouveaux en résidences principales sur les 10 années à venir. Il se réalisera principalement sur l'extension de l'urbanisation envisagée vers l'ouest qui englobe la réserve foncière que la commune a pu réaliser dans ce secteur pour un peu moins de 4 ha suite à la prise de contact qu'elle a réalisée avec les différents propriétaires de cette partie du bourg qui s'avère la plus propice à une extension de l'urbanisation.

Les enjeux qui consistent à réaliser une zone cohérente à l'échelle de l'entité géographique concernée, entre l'entrée ouest du bourg et la mairie, la configuration des lieux avec la présence de deux petits cours d'eau importants pour pouvoir assurer l'évacuation du débit de fuite des installations de rétention des eaux pluviales, l'objectif de tracer un véritable nouvel axe structurant dans le village en mettant à profit les opérations d'aménagement d'ensemble future conduisent à délimiter une extension potentielle de 8,6 d'hectares. Cette surface se justifie par les particularités du site auxquelles s'ajoute la position de la réserve foncière communale importante, en partie centrale, et la nécessité de considérer une part de résidences secondaires dans la production future de logements.

---

<sup>10</sup> Reprise des objectifs du PADD

### **c. Favoriser le développement au niveau du bourg d'Escalus**

Une fois pris en compte l'ensemble des enjeux concernant l'aménagement du territoire issus des textes législatifs successifs, et en particulier les objectifs de la loi Grenelle 2 en matière de limitation de la consommation d'espaces, le projet recentre les perspectives d'extension de l'urbanisation sur le bourg d'Escalus, au niveau des quelques terrains libres situés en zone U et, surtout, au niveau de la zone AUh qui vise à concevoir un aménagement d'ensemble du quart nord-ouest du village dans l'espace délimité par les voies d'entrée venant de l'ouest et du nord.

Le secteur du Bas-Rouge qui constitue davantage une zone résidentielle en extension du bourg de Léon est conservé dans son périmètre existant.

Les autres secteurs qui étaient constructibles dans le plan d'occupation des sols (zones de quartiers à Lebèque, Galoppe et Saint-Michel) sont reclassés en zone naturelle afin de se conformer aux objectifs de la loi SRU qui a supprimé ce type de zone, renforcé par la loi ALUR qui rend exceptionnelle la possibilité de définir des secteurs constructibles en zone naturelle et d'arrêter la consommation excessive d'espaces forestiers qu'engendre la construction de nouvelles habitations dans des zones non desservies en assainissement collectif ainsi que le prône la loi Grenelle 2.

### **d. Protéger la qualité de l'environnement communal.**

À l'échelle du territoire communal, l'essentiel des espaces est classé en zone naturelle en distinguant les milieux naturels les plus sensibles intégrés dans le site Natura 2000.

Le territoire communal est majoritairement classé en zone N, zone naturelle inconstructible en dehors des extensions et changement de destination des constructions existantes. Elles couvrent les espaces forestiers qui concernent l'essentiel du territoire, les milieux humides et espaces naturels inféodés à la vallée de la Palue.

Au sein de ce territoire préservé, les espaces dévolus à l'agriculture sont classés en zone A. Sur la base des investigations de terrain qui avaient été conduites par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, les sites bâtis les plus intéressants ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme afin d'une part d'attirer l'attention sur leur valeur architecturale et paysagère et d'autre part d'instaurer des mesures réglementaires de préservation.

A l'échelle du bourg, l'objectif est d'assurer la continuité des milieux naturels au sein de l'urbanisation. Cela se matérialise par des protections spécifiques aux abords des petits ruisseaux au niveau des espaces déjà construits, par des orientations d'aménagement qui visent à inscrire l'urbanisation future au sein d'une trame d'espaces verts et par la préservation du paysage végétal de l'entrée ouest.

### **e. Favoriser les mesures en faveur de la protection du patrimoine et la mise en valeur paysagère.**

Le site de l'église Saint-Michel est reclassé en zone naturelle afin d'assurer une conservation de l'authenticité du lieu. L'édifice est recensé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° en tant que site à protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique. La maîtrise foncière publique des abords de l'édifice est recherchée au travers de l'instauration d'un emplacement réservé.

Le recensement au titre de l'article L.123-1-5 III 2° concerne aussi les zones d'airial les mieux préservées, pouvant être considérées comme des références du bâti rural d'antan au



regard de la conservation des bâtiments (ancienne ferme ou métairie, dépendances bardées de bois) et du traitement des espaces extérieurs (espace herbu planté de chênes).

Au niveau du bourg, les espaces verts existants ont été classés afin d'assurer leur conservation. Cette protection concerne les espaces publics mais aussi un espace privé dans l'environnement de l'église afin de conserver une vue sur l'édifice sans construction en premier plan. Deux emplacements réservés sont en outre créés pour développer la trame d'espaces verts dans le cœur du village. En vis-à-vis de la mairie, il s'agit d'étendre l'espace public existant de l'autre côté de la voie afin de conforter l'identité végétale et la fonction d'équipement public du pôle central du bourg. En face de l'église, l'emplacement réservé le long de la voie traduit la proposition de traitement paysager faite par le CAUE des Landes qui consiste à élargir d'emprise publique pour planter un alignement de platanes, arbre caractéristique des cœurs de bourgs ruraux et éviter une banalisation du paysage qui serait due à la seule réalisation des clôtures des futures habitations qui s'édifieront sur ces terrains constructibles.

Dans le détail, tout en favorisant une diversification des formes urbaines au niveau de la zone AUh, le projet tient compte de l'identité paysagère de l'entrée ouest du bourg. Elle est caractérisée par une zone de transition entre le paysage purement forestier et le paysage urbain constituée par quelques parcelles bâties au sein de terrains plus grands permettant d'avoir une végétation d'accompagnement constituant une entrée verte. La volonté de conserver cette identité paysagère se traduit par la trame espaces verts à conserver délimitée sur une profondeur de 15 mètres le long des terrains bordant cette entrée du bourg.

## **2. Les orientations fonctionnelles**

### **a. Concevoir le développement de l'habitat dans un souci de développement durable, de mixité social et d'interrelations.**

Cet objectif se traduit au niveau de la zone AUh.

Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement qui visent à :

- ✓ Organiser l'extension de l'urbanisation à partir d'une trame verte linéaire constituée par les espaces maintenus en espace vert public le long des deux rus et le long de la voie principale de desserte ;
- ✓ Utiliser ces dilatations de l'espace public pour mettre en place les dispositifs de gestion des eaux de pluie qui seront collectées au niveau d'un espace spécifiquement aménagé à l'aval de l'opération (emplacement réservé) ;
- ✓ Délimiter des zones à bâtir au sein de cette trame verte au sein desquelles le règlement autorise une conception urbaine sous différentes formes ;
- ✓ Créer un nouvel axe structurant du village qui propose un autre parcours jusqu'à la mairie ;
- ✓ Anticiper la possibilité d'extension à plus long terme en conservant des espaces libres susceptibles de recevoir une voirie ;
- ✓ Utiliser les espaces verts pour aménager des cheminements doux et les connecter aux chemins ruraux existants ;
- ✓ Assurer un maillage avec les opérations plus anciennes.

Au sein de cette zone, des objectifs de mixité sociale pourront être traduits du fait e la maîtrise foncière communale de la moitié de la superficie concernée.

Ces orientations constituent le cadre au sein duquel la commune pourra mener la réflexion sur la création d'un écoquartier qu'elle souhaite initier sur les réserves foncières qu'elle s'est constituée, voire plus largement en concertation avec les autres propriétaires fonciers concernés par la zone.

#### **b. Maintenir des conditions favorables aux secteurs économiques présents sur le territoire.**

L'essentiel des terres agricoles est conservé en zone A. Les seules consommations potentielles concernent les parcelles qui se situent dans la zone AUh. La perspective de changement de vocation de ces quelques hectares de terres a été envisagée en concertation avec l'exploitant. Parallèlement des zones cultivées qui étaient en zone constructible dans le plan d'occupation des sols sont reclassées en zone A.

Pour le tourisme, les installations existantes font l'objet d'un zonage spécifique favorable à leur maintien.

### **3. Les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace**

#### **a. Confirmer les mesures de préservation des milieux naturels et tenir compte des contraintes liées aux caractéristiques du cadre physique.**

Par rapport au POS, le PLU confirme les mesures de préservation de l'environnement ainsi qu'il est déjà inscrit dans les objectifs de conservation de l'équilibre du développement du territoire. Les espaces forestiers sont en Nf. Avec les zones A qui concernent les zones agricoles, elles correspondent aux zones NC du POS.

Les zones naturelles des vallées, des abords de l'étang de Léon et de la plaine qui borde la Palue sont en zone Nn qui correspond à la zone ND du POS. Par rapport à cette dernière, de nécessaires adaptations ont été réalisées afin d'assurer une meilleure correspondance avec les caractéristiques de terrain. C'est en particulier le cas au niveau de la délimitation de la zone naturelle des abords des ruisseaux affluents de la Palue, côté Saint-Michel. La délimitation retenue cherche à s'approcher davantage de la zone de contact entre espaces de culture et de sylviculture et milieu rivulaire. Cette zone de contact se situe en haut du thalweg creusé par le ruisseau. Ce travail a de même été réalisé pour la rive gauche de la vallée de la Palue afin de suivre plus fidèlement les limites du milieu naturel. Pour la rive droite, la délimitation demeure vaste afin d'englober l'ensemble des zones dépressionnaires, landes et tourbières qui parsèment cette partie du territoire. Dans toute la vallée, l'utilisation de la protection en espace boisé classé a cependant été recentrée sur les zones véritablement boisées en retirant la trame des milieux ouverts dont l'intérêt écologique vient de l'absence de végétation arborescente. Des mesures de gestion écologique de ces milieux conduiraient en effet à supprimer les arbres (par exemple pour conserver une tourbière active), action qui est en contradiction avec une protection au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Pour la prise en compte du risque incendie de forêt, les secteurs de zones U ou AU soumis au risque en raison de leur contiguïté avec les boisements de résineux ont été identifiés sur le document graphique grâce à un aplat de couleur grise. À leur niveau, des règles spécifiques de recul et de traitement des limites ont été instituées. Elles sont destinées à

éloigner les constructions de la forêt, à limiter les causes de propagation du feu et à laisser les espaces nécessaires aux engins de lutte.

Pour ce qui est de la prise en compte de la proximité de la nappe phréatique superficielle côté Escalus, l'article 4 du règlement de zones Uh et AUh intègre une obligation de réalisation de dispositifs de rétention ou d'infiltration afin d'éviter une saturation des fossés et ruisseaux dont la capacité est limitée par la faiblesse de la pente d'écoulement. S'y ajoute la réservation d'un espace destiné aux dispositifs de rétention des eaux de ruissellement à l'aval de la zone AUh destinée au développement de l'urbanisation des prochaines années.

#### **b. Limiter les zones constructibles au potentiel de développement défini.**

Le plan local d'urbanisme recentre le projet de développement à partir du bourg d'Escalus. Cela se concrétise par les seules possibilités de construction au niveau des quelques vides de la zone Uh (représentant deux terrains libres en lotissements et une enclave libre de 1,2 ha qui est déjà constructible dans le POS mais ne fait l'objet d'aucun projet) et, surtout, de la zone AUh qui matérialise le potentiel d'extension de l'urbanisation. L'étendue de cette zone (8,6 ha) a été définie en fonction des enjeux de développement (70 résidences principales pour les dix années à venir), de la nécessité de prendre en compte le fait que le développement de l'urbanisation comporte aussi une part de résidences secondaires (plus de 30 % dans le parc logement), des caractéristiques géographiques locales (présence de deux rus qui délimitent une entité cohérente d'aménagement), du projet de création d'une nouvelle voie structurante du bourg et de considérations foncières (présence d'une partie communale, identification d'un secteur de rétention).

## **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.

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 analyse des incidences du projet sur l'environnement.

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

A compter du 1<sup>er</sup> février 2013, toute procédure d'élaboration ou de révision de plan local d'urbanisme d'une commune concernée par un site Natura 2000 (ce qui est le cas de Saint-Michel-Escalus) est soumise à évaluation environnementale. L'article 11 du décret n° 2012-995 du 23 août 2012 prévoit cependant que, pour les procédures déjà engagées, la soumission à l'évaluation environnementale s'applique aux élaborations et révisions pour lesquelles le débat du conseil municipal sur le projet d'aménagement et de développement durables n'a pas encore eu lieu à la date d'entrée en vigueur du décret. Ce débat a été organisé à l'occasion de la séance du conseil municipal qui s'est tenue le 20 octobre 2011. Suite à un changement au sein du conseil municipal de l'époque, le plan local d'urbanisme n'a pu être arrêté faute d'une majorité favorable à ce projet. Suite aux élections municipales de mars 2014, le nouveau conseil municipal a décidé de terminer le projet en demeurant sur le PADD débattu le 20 octobre 2011.

La procédure doit donc être analysée en fonction des dispositions réglementaires antérieures à l'entrée en vigueur du décret n° 2012-995 du 23 août 2012.

Concernant le territoire de Saint-Michel-Escalus, deux circonstances peuvent alors 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 200 hectares.

### 1. 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° FR7200716 qui couvre les zones humides de l'étang de Léon et, de manière plus générale le réseau hydrographique du bassin versant de l'étang.

Le descriptif du site est le suivant<sup>11</sup> :

*Site bien représentatif des zones humides de la façade atlantique.*

*Cours d'eau, zones tourbeuses et lacustres.*

*Les pourcentages de couverture des habitats sont proposés à titre provisoire et restent approximatifs.*

*Composition du site :*

<i>Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)</i>	<i>50 %</i>
<i>Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,</i>	<i>20 %</i>
<i>Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana</i>	<i>15 %</i>
<i>Forêts caducifoliées</i>	<i>10 %</i>
<i>Forêts de résineux</i>	<i>5 %</i>

Dans la lignée de ce que faisait le POS, ces milieux, objet de plusieurs mesures de préservation, ont été identifiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement communal et sont classés en zone naturelle dans le PLU. La zone Nn englobe tous les milieux inféodés à la vallée de la Palue : les cours d'eau, les zones de marais, de tourbières et de landes, les

<sup>11</sup> Extrait de la fiche du SIC n° FR 7200716 consultable sur le site <http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200716>

zones boisées de feuillus, les secteurs boisés de pins situées en bordure ou au sein de ces milieux. Il est ainsi notable que par rapport aux proportions estimées pour le site Natura 2000, la proportion de forêts de résineux inscrites en zone de protection est très largement supérieure dans le PLU.

Deux raisons à cette situation. La première est que des zones forestières sont intercalées au sein des zones dépressionnaires de la vallée droite de la Palue. L'ensemble du secteur a été inscrit en zone Nn. La seconde est que la zone de protection a été volontairement élargie au niveau des secteurs proches de zones urbaines ou à urbaniser. C'est le cas au Bas-Rouge où la zone Nn vient jusqu'à la route d'Escalus alors que l'espace situé entre la ripisylve (en espace boisé classé) et la route a une vocation sylvicole.

Par rapport au plan d'occupation des sols, les zones susceptibles de changer de vocation dans l'environnement proche du site Natura 2000 ont été limitées afin d'éviter tout effet indirect sur les milieux protégés. C'est le cas au niveau du Moulin de Galoppe au niveau duquel la zone aménageable a été limitée aux parties déjà utilisées alors que le plan d'occupation des sols avait inscrit une possibilité d'extension sur 8 ha supplémentaires parallèlement à la zone protégée.

Le PLU renforce ainsi les mesures de protection dans l'environnement de la vallée par rapport à ce que faisait le plan d'occupation des sols. En maintenant en zone naturelle non constructible tout ce qui n'est pas actuellement déjà bâti en dehors du bourg d'Escalus, il ne permet la réalisation d'aucun travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter le site Natura 2000.

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

En comparant les dispositions du PLU à celles du POS, le tableau qui suit présente un décompte exhaustif des zones U et AU créées dans des zones agricoles ou naturelles.

Lieu	Zone	Superficie (ha)
Bourg	AUh	8,6
		8,6

Le PLU de Saint-Michel-Escalus prévoit donc la création de 8,6 hectares de zones U ou AU dans des secteurs agricoles ou naturels. Ces surfaces sont inférieures à 200 ha pour une commune non littorale.

Il doit par ailleurs être noté que le plan local d'urbanisme reclasse en zone naturelle 8 ha de zone NA du plan d'occupation des sols et 14,5 ha de zone NB au sein de laquelle 4,4 ha demeurent en zone non urbanisée. A cela s'ajoutent 3,6 ha de terres agricoles de l'environnement du bourg classées en zone constructible dans le plan d'occupation des sols et reclassées en zone A dans le plan local d'urbanisme. Ce sont donc 16 ha de zone naturelle constructible qui sont supprimés.

Au bilan, le plan local d'urbanisme présente une consommation potentielle d'espaces agricoles et naturels deux fois moins importante que le document d'urbanisme antérieur, le plan d'occupation des sols.

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. Incidences sur le milieu physique**

---

### **1. Prise en compte des caractéristiques du territoire**

Le milieu physique de Saint-Michel-Escalus présente des contraintes liées à la proximité de la nappe phréatique superficielle dans la partie nord du territoire.

Cette caractéristique prise en compte dans le projet (PADD), a conduit à définir un certain nombre de mesures destinées à lier une nécessité de gestion des eaux pluviales au projet d'urbanisation.

L'article 4 du règlement de zones Uh et AUh oblige à prévoir des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Cette mesure vise à interdire les rejets directs dans les fossés et ruisseaux existants dont la capacité est limitée en raison de la faiblesse de la pente d'écoulement et d'un calibrage aval compatible avec une vocation agricole et sylvicole mais pas avec l'augmentation des eaux de ruissellement induite par l'imperméabilisation de l'urbanisation.

Dans les orientations d'aménagement de la zone AU, des espaces libres sont conservés aux abords des rigoles qui drainent le secteur afin de permettre la mise en place de dispositifs de rétention.

Un emplacement réservé pour créer un dispositif de rétention des eaux pluviales a été instauré en aval de la zone de développement du bourg.

L'élaboration du plan local d'urbanisme a ainsi été l'occasion de souligner qu'une attention particulière devait être portée sur la proximité de la nappe phréatique superficielle dans la partie du territoire située au nord de la Palue et sur la faible capacité des cours d'eau superficiels qui drainent le bourg. Il doit cependant être précisé que cette caractéristique n'est pas de nature à provoquer des inondations au niveau des zones urbanisées et que les petits cours d'eau ne débordent pas.

C'est dans la connaissance de cette particularité qu'ont été étudiées les zones constructibles. Les secteurs potentiellement impactés par cette remontée de la nappe ont été conservés en zone naturelle. Le règlement de zone AU et les orientations d'aménagement imposent de traiter cette question en assurant les écoulements et en réalisant une rétention matérialisée par un emplacement réservé. C'est dans le cadre de l'étude de la phase opérationnelle que devra être réalisé le dimensionnement des dispositifs.

### **2. 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. Les premières ont été prises en compte en raison des caractéristiques hydrogéologiques du territoire.

Pour ce qui concerne l'assainissement, la commune est dotée d'un assainissement collectif pour la partie agglomérée de son bourg et pour le quartier du Bas-Rouge. La première est raccordée à la station d'épuration de Linxe. La seconde est raccordée à la station d'épuration de Léon.

La seule zone d'extension de l'urbanisation, dans le bourg, sera raccordée au réseau existant. L'article 3 du règlement de zone AU oblige à ce que les opérations futures soient raccordées à l'assainissement collectif.



---

## **C. Incidences sur les milieux naturels**

---

À l'échelle du territoire communal, les mesures de protection se concentrent sur les milieux humides inféodés à l'étang de Léon et à son principal tributaire, la Palue.

Sujet largement développé dans le chapitre précédent consacré à la présentation du projet, ces milieux ont fait l'objet d'une attention particulière dans la définition du projet. Inscrite dans les objectifs prioritaires du PADD, la protection des milieux naturels les plus sensibles, retenus en tant que Site d'Importance Communautaire et faisant l'objet d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles, se traduit par la zone Nn, zone naturelle inconstructible, doublée par une trame espace boisé classé au niveau des parties arborées proches de la Palue et de l'étang de Léon.

En dehors de ces milieux naturels recensés au titre des espaces à protéger, deux grands types de milieux naturels peuvent être distingués, au sein de l'environnement du territoire communal :

- \* les parcelles forestières, espace de sylviculture qui constitue la vocation largement dominante de la commune ;
- \* les terres agricoles, au nord du bourg, à Galoppe, à Saint-Michel et au sud de la commune.

### **1. Les incidences sur la forêt de pins maritimes**

Par nature, le développement de l'urbanisation conduit à consommer des espaces jusque-là maintenus naturels. À Saint-Michel-Escalus, les terrains susceptibles d'être bâtis ont, pour partie, une vocation sylvicole. Ils représentent une superficie de 4,6 ha. Caractéristique usuelle de la région, il s'agit de peuplements d'âges et de valeurs forestières variés, à l'image de l'ensemble du massif boisé.



Secteur de rencontre entre la forêt et les terres agricoles de l'environnement du bourg, il s'agit de petites parcelles faisant l'objet de pratiques sylvicoles plus ou moins apparentes. Mis à part les terrains qui touchent la route de Léon (voie de liaison avec la RD 652 qui n'existait pas dans la desserte ancienne du village, elle a été créée au début des années 70), il s'agissait de parcelles agricoles jusque dans les années 60. La première à être boisée a été la parcelle boisée la plus au nord (1,8 ha). Le long de la route de Léon, ce qui reste de la bande de forêt (une partie est désormais occupée par des maisons, les jardins arborés laissant deviner le périmètre boisé d'origine) est une parcelle qui a été coupée et non replantée.

La configuration des lieux fait que les extensions potentielles de l'urbanisation ne conduiront ainsi pas à consommer une partie d'un massif forestier plus étendu.

Par ailleurs, le projet de développement de l'urbanisation exprimé par le PLU, s'il conduira inévitablement à consommer des espaces sylvicoles, tient compte de la nécessité de préserver des espaces verts au sein des zones d'extension, et de préserver les boisements existants les plus intéressants (espaces boisés au sein de la zone urbanisée existante).

Au regard de l'étendue des secteurs du territoire communal demeurant forestiers, du morcellement de la forêt dans ce secteur proche du bourg et de la sensibilité écologique limitée des milieux concernés, ce changement potentiel de vocation aura une incidence à la fois faible et très localisée sur l'environnement, étant par ailleurs considéré que le nouveau document d'urbanisme réduit parallèlement d'environ 10 ha la consommation potentielle d'espace forestier par rapport au plan d'occupation des sols.

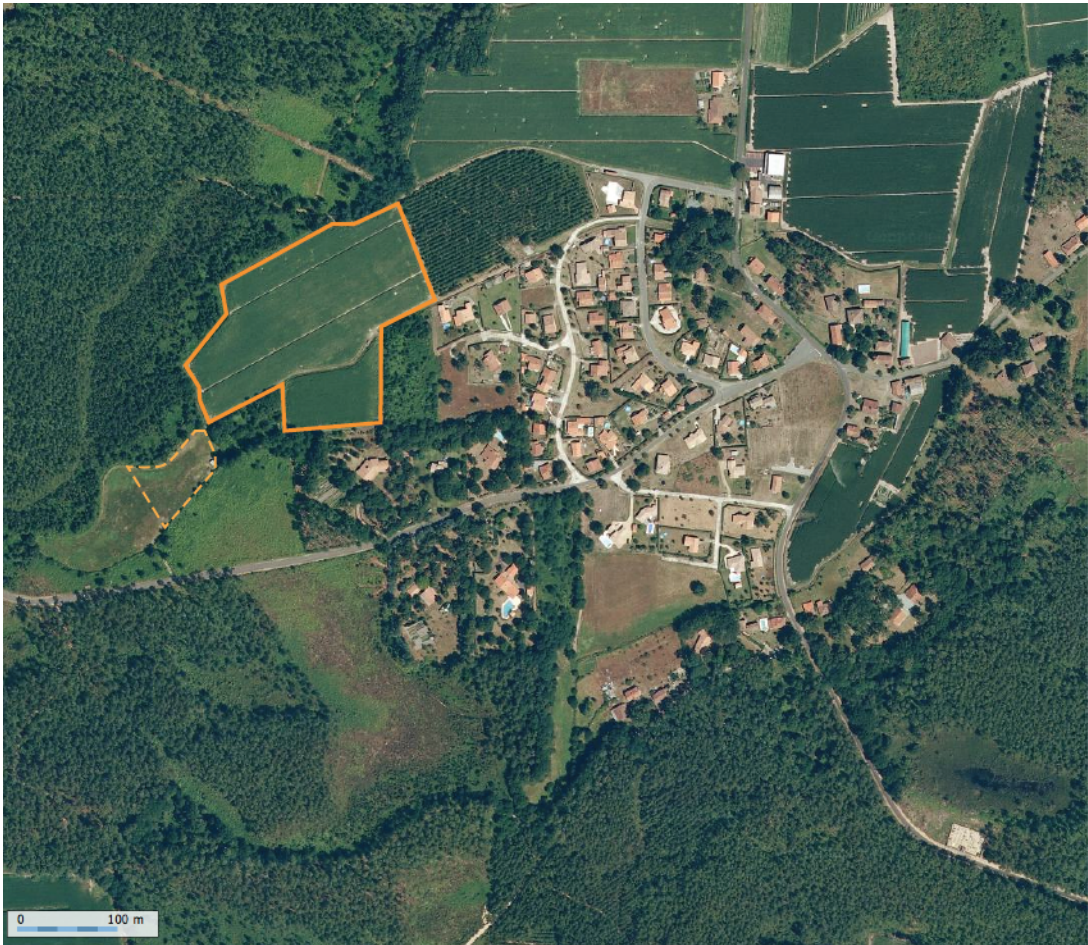


## 2. Les incidences sur l'agriculture

Si la localisation des terres agricoles au contact du bourg en fait des espaces propices à l'extension de l'urbanisation, le maintien des conditions favorables à l'activité existante a conduit à limiter leur intégration dans la zone AU aux parcelles situées de part et d'autre de la future voie structurante autour de laquelle est envisagée l'urbanisation future.

La partie en zone U en vis-à-vis de la mairie et concernée par un emplacement réservé pour équipement public est déjà en zone constructible dans le plan d'occupation des sols.

L'analyse s'intéresse à la consommation supplémentaire due au projet futur. Les terrains concernés sont localisés sur le document photographique ci-après.



Il s'agit principalement d'un champ auquel s'ajoute une petite partie de prairie.

Le champ est constitué d'un petit ensemble de parcelles entouré de parcelles forestières. Il fait 3,8 ha. Il est exploité par un agriculteur professionnel qui possède un bail de fermage avec la commune qui est devenue propriétaire de ces terrains afin de se constituer les réserves foncières nécessaires à sa volonté de maîtrise d'une partie du développement de l'urbanisation.

Il est déclaré à la PAC.

Mise à part la plus petite parcelle au sud, cette terre est irriguée grâce à un forage situé en bord de la partie principale de l'îlot. La conduite de l'eau aux systèmes d'aspersion se fait par canalisations de surface démontables.

Le choix de consommer des terres agricoles dans le projet de développement de l'urbanisation est conditionné par les caractéristiques du territoire. Malgré l'absence de topographie, le cadre physique du bourg présente des contraintes du fait de la proximité de

la nappe phréatique et d'un drainage qui n'est assuré que par des petits écoulements superficiels dont certains sont d'ailleurs dénommés « rigoles » au niveau du cadastre. Cette situation interdit les possibilités d'extension du bourg vers l'est et vers le sud en raison de la proximité de zones plus humides, impropres à un changement de vocation et limite les possibilités vers le nord et vers l'ouest.

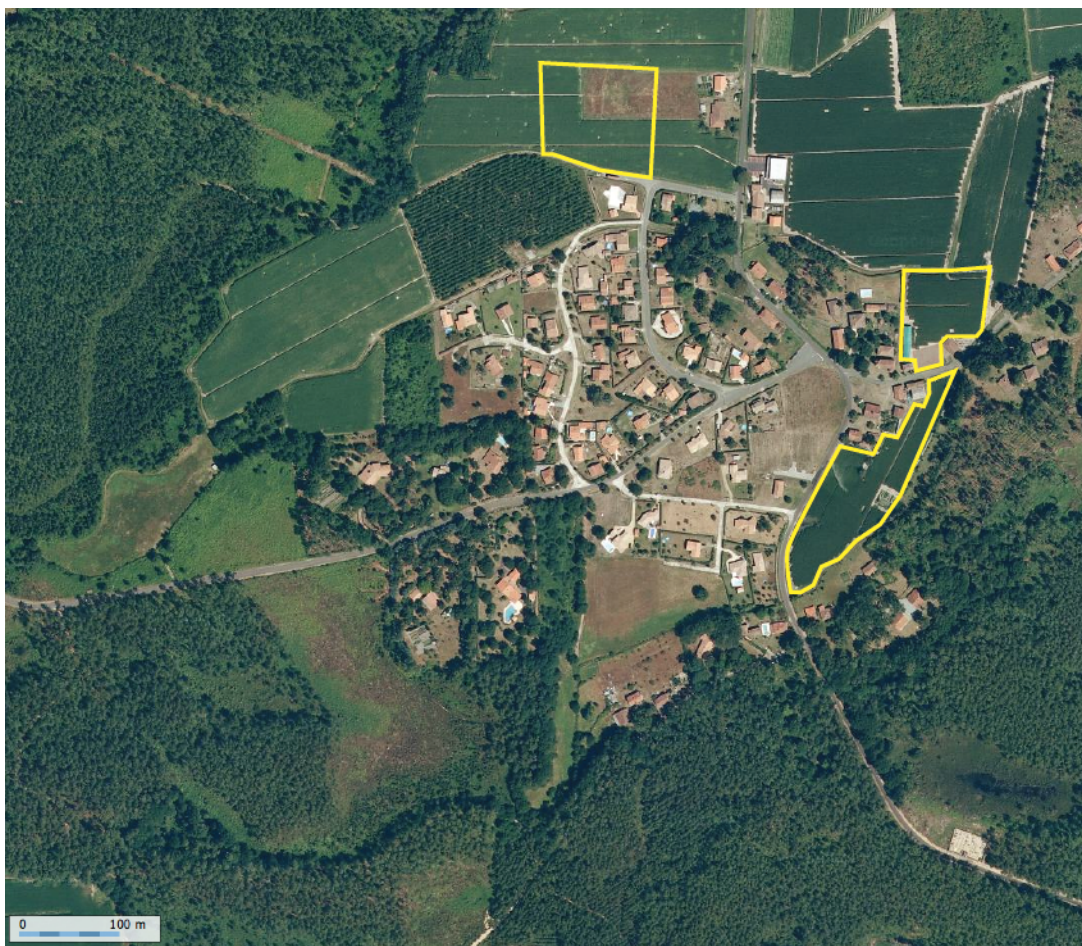
Or, il s'agit des secteurs qui comportent des terres agricoles. La commune s'est rapprochée des propriétaires et des exploitants concernés afin d'évaluer les possibilités de mutation d'une partie des terrains. Côté nord-est, le propriétaire exploitant qui est une double-actif s'est dit totalement opposé à un changement de destination des sols. Le projet d'intégrer une partie des terres dans le projet du plan local d'urbanisme a alors été abandonné et la zone urbanisable qui existait dans le plan d'occupation des sols a été réduite.

Côté ouest, la concertation avec les propriétaires et l'exploitant a conduit aux données suivantes :

- Le propriétaire du champ repéré sur la photographie aérienne a accepté un échange foncier avec la commune qui est donc devenue propriétaire.
- Le propriétaire des terres plus au nord est a priori peu intéressé par un changement de vocation de ses terres. La zone urbanisable qui existait dans le plan d'occupation des sols a alors été réduite.
- L'exploitant a indiqué qu'il venait de reprendre un peu moins de 8 ha de terres issues de l'autre exploitation professionnelle présente sur la commune qui a cessé son activité en janvier 2012. Il devra déplacer son forage. En compensation, la commune a légèrement étiré la zone constructible vers le sud ce qui intègre une partie de la parcelle en état de pré, propriété de l'exploitant (zone repérée en pointillés dont le surplus est destiné à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales).

Ces échanges avec propriétaires et exploitants et la mise en concordance du projet avec les enjeux de limitation de la consommation d'espaces agricoles a donc aussi conduit à reclasser en zone agricole des parcelles cultivées qui étaient constructibles dans le plan d'occupation des sols. Elles représentent 3,6 ha et sont repérées sur le document graphique qui suit.





Pour l'avenir, et au regard de la situation géographique stratégique des terres situées au nord du bourg pour envisager l'extension de l'urbanisation, la commune envisage de se créer de nouvelles réserves foncières qui seraient destinées à pouvoir proposer de nouvelles surfaces de culture en compensation de consommations futures de terres agricoles.

---

## **D. Incidences sur le paysage, le patrimoine et le cadre bâti**

---

D'une manière générale, le paysage du territoire communal ne possède pas une composition remarquable, caractéristique très ordinaire dans ce secteur du département fait de vastes espaces de sylvicultures et ponctuées de clairières cultivées ou urbanisées.

Cependant, outre l'intérêt de la découverte du paysage naturel des vallées de la Palue et de ses affluents, intérêt qui rejoint le souci de protection des milieux naturels, la commune possède des éléments bâtis pittoresques, au niveau des écarts, héritage de l'airial traditionnel, ainsi qu'au niveau du site de l'église de Saint-Michel. Par ailleurs, le bourg qui n'a pas connu de développement urbain ancien conserve l'ambiance particulière des petits villages de la région caractérisée par une imbrication sans ordonnancement précis entre le bâti et la végétation.

Bien que, mise à part l'église de Saint-Michel, cette situation ne suffise pas à en faire des lieux d'un intérêt paysager d'exception, propres à susciter le besoin d'instaurer des mesures de protection strictes, elle donne une véritable authenticité au territoire et maintient le lien entre le village forestier et son environnement.

Par nature, le développement de l'urbanisation conduit de manière inéluctable à la transformation paysagère du lieu concerné, avec des répercussions plus ou moins fortes sur la composition plus générale du village ou du hameau, selon la situation des extensions par rapport à l'existant et aux perspectives visuelles, la composition naturelle des terrains et les conditions urbanistiques, architecturales et paysagères d'aménagement.

En réponse à ce constat, le plan local d'urbanisme a pour ambition d'orienter le développement futur vers un aménagement respectant les sites présentant un intérêt patrimonial, l'organisation originelle des lieux de vie et plus généralement les caractéristiques paysagères de la commune.

C'est pourquoi, pour ce qui concerne le patrimoine, l'église Saint-Michel et les zones d'airial qui avaient été recensées par le STAP (car conservant des éléments de référence, de l'organisation, de l'architecture et du paysage traditionnel du bâti épars) font l'objet d'une protection au titre de la loi Paysage au moyen de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Cette mesure vise à attirer l'attention sur l'intérêt du lieu et à instaurer le cadre réglementaire permettant d'éviter sa dénaturation.

Au niveau des zones bâties, les espaces libres et ensembles boisés les plus intéressants font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés. A ce niveau, l'évolution potentielle des abords de l'église a été anticipée en préservant l'espace libre situé devant la ferme de Lacome afin de conserver le dégagement de la vue sur l'édifice. Suivant les recommandations du CAUE des Landes, un emplacement réservé a par ailleurs été institué en vis-à-vis, le long de la voie, afin de créer un espace public suffisamment large pour pouvoir planter, à terme, un alignement d'arbres.

Au niveau des zones à urbaniser permettant d'envisager le développement du bourg, le règlement définit un ratio élevé pour les espaces libres collectifs dans l'objectif de retrouver l'aération de la trame bâtie existant dans la partie originelle du village.

---

## **E. Incidences sur le contexte humain**

---

La question des incidences potentielles sur le contexte humain doit 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.

### **1. L'exposition aux nuisances et aux risques**

#### **a. Les nuisances**

Il n'existe pas de source de nuisances identifiée à l'échelle du territoire communal.

#### **b. Les risques**

##### **■ La sécurité routière**

Le territoire communal est traversé par deux axes départementaux supportant un trafic non négligeable, particulièrement durant la saison estivale.

La RD 652, route des Lacs, coupe la pointe occidentale du territoire. Reliant localement les bourgs de Léon et de Vielle, c'est à ses abords qu'a été amorcé le quartier du Bas-Rouge.

La RD 142 relie la RN 10 / A 63 à la côte. Elle constitue la seule route de la partie sud de la commune correspondant à l'ancienne paroisse de Saint-Michel. Elle est classée en 2<sup>o</sup> catégorie.

À leur niveau, le règlement des zones concernées interdit la création de tout nouvel accès direct à une habitation.

Le long de la RD 652, l'accès des habitations existantes a été sécurisé par l'aménagement de dessertes par les arrières. Aucune nouvelle possibilité de bâtir n'est offerte.

Le long de la RD 142, plusieurs aménagements sont directement desservis par la RD 142. Le plan local d'urbanisme ne prévoit pas de nouvelle zone constructible en relation avec cet axe.

##### **■ 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.

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 permet de localiser les zones de contact entre l'urbanisation et la forêt de pins maritimes, source du risque. Elle est matérialisée sur le document graphique par un aplat de couleur grise au niveau des zones U et AU qui sont les secteurs constructibles et donc les secteurs au niveau desquels la gestion du risque doit être assurée dans le cadre des autorisations de construire à venir. A l'exception des parties du bourg situées au contact des champs et prés, elle concerne toutes les zones U et AU.

À leur niveau, 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.

Ces dispositions s'appliquent aussi en zone N et en zone A, étant entendu que les constructions éparses sont par nature soumises au risque car disséminées dans la forêt et que les zones agricoles au sein desquelles les constructions nécessaires à l'activité sont autorisées constituent des clairières dans la pinède. Les possibilités de changement de destination des constructions existantes sont aussi limitées afin qu'elles ne puissent conduire à créer de nouvelles zones d'exposition au risque.

## **2. La production de nuisances nouvelles**

Le PLU ne crée aucune zone nouvelle dont le voisinage est susceptible de générer des nuisances sur les zones d'habitat.



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

L'analyse des incidences prévisibles du projet de PLU 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 du territoire 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 possédant 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 initiale 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 le projet de développement en extension du bourg ;
- Les milieux naturels les plus fragiles ont été intégrés en zone naturelle Nn. Ils forment une grande partie centrale du territoire ;
- La zone de développement de l'urbanisation a été définie dans l'objectif de créer un lieu de vie aggloméré, respectant la configuration naturelle du territoire et cherchant à conserver sa place au végétal dans l'espace construit ;
- Le règlement des zones constructibles a été précisé afin de favoriser un agencement et une architecture retrouvant une inspiration dans l'identité de la commune marquée par l'imbrication entre bâti et végétal ;
- Des mesures de protection des éléments bâtis les plus intéressants ont été instituées.

### **III. L'analyse de la consommation d'espaces**

En France métropolitaine, la progression de l'urbanisation au détriment des espaces naturels et agricoles est continue. De 1993 à 2003, pendant que les surfaces agricoles diminuaient de 81 000 ha par an, les surfaces artificialisées augmentaient annuellement d'environ 60 000 ha. Alors que la loi SRU de 2000 visait à retrouver un équilibre entre zones urbanisées et zones naturelles et agricoles au travers des nouveaux documents d'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, ce phénomène s'est encore accentué. Ce constat a conduit la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Loi Grenelle 1, à réaffirmer la nécessité d'assurer une « gestion économe des ressources et de l'espace ». Les actions en matière d'urbanisme devront contribuer à « lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles [...] et contre l'étalement urbain ». La loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) a renforcé le rôle des documents d'urbanisme dans la lutte contre l'étalement urbain en instaurant une nécessité d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de détermination d'objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

Le responsable principal de cette consommation accélérée des espaces naturels, agricoles et forestiers est l'étalement urbain pour l'habitat. C'est ce type de consommation qui fait l'objet de l'analyse dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme.

---

#### **A. La consommation passée**

---

Les espaces de l'étalement sont des espaces périphériques, c'est-à-dire des espaces de transition entre espaces urbains et espaces ruraux. Ne sont donc pas pris en compte les opérations qui ont conduit à combler des vides de faible superficie au sein d'un espace déjà urbanisé.

Durant les 10 dernières années, les opérations de lotissements ont consommé 9 ha qui ont conduit à créer 52 lots à bâtir (soit 52 logements, le marché actuel demeurant un logement par lot), soit une moyenne de 5,7 logements par hectare.

---

#### **B. La consommation potentielle du plan local d'urbanisme**

---

Les prévisions d'évolution démographiques ont conduit à tabler sur la réalisation de 70 logements nouveaux pour résidences principales dans les dix années futures. En tenant compte du fait qu'un tiers du parc logement est constitué et se développe avec des résidences secondaires, le projet est basé sur la production de 90 à 100 logements nouveaux.

Le potentiel de nouvelles constructions est situé au niveau de trois terrains encore libres au sein des lotissements existants, d'un terrain de 1,2 ha en zone Uh du bourg et des 8,6 ha de la zone AUh.

Le terrain en zone Uhc constitue un potentiel aléatoire dans la mesure où ce foncier était déjà constructible dans le plan d'occupation des sols mais n'a fait l'objet d'aucun projet.

L'essentiel du potentiel de développement se situe au niveau de la zone AUh dont la moitié est maîtrisée par la commune.

Son périmètre résulte de la volonté de réaliser un zonage cohérent par rapport à la nécessité de concevoir une extension du bourg dans sa globalité à partir du nouvel axe structurant envisagé et à la prise en compte des caractéristiques du site avec notamment la localisation des rigoles qui assurent le drainage de la zone.

Le projet communal est d'y réaliser un éco-quartier qui pourra combiner une densité bâtie plus importante que ce qui a été réalisé par le passé tout en conservant une trame urbaine aérée au moyen des espaces publics. Cela supposera des études approfondies sur la manière d'urbaniser en traitant en particulier de la question de la forme urbaine dont découlera la densité. Cette réserve est par ailleurs un outil de régulation du rythme de la construction. La mise sur le marché d'une offre communale conduira en effet à orienter de manière déterminante la construction des années futures, à l'image de ce qui a pu être observé par le passé.

Globalement, la réalisation du projet de développement au niveau de la zone AU (projet de 100 logements nouveaux dans une zone de 8,6 ha) conduit à envisager une densité de l'ordre de 12 logements/ha, soit le double de la période passée.

## **Servitudes d'utilité publique**

## ■ **Les servitudes d'utilité publique**

Monsieur le Préfet des Landes a transmis à la commune de Saint-Michel-Escalus 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 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 plan local d'urbanisme. Il s'agit de :

1. AC 1 Ministère de la Culture et de la Communication  
Servitude de protection des sites et monuments naturels  
Site généralisé des étangs landais sud s'étendant sur tout le territoire de la commune : site inscrit par arrêté ministériel du 18 septembre 1969.
2. AS 1 Ministère de la Solidarité, de la Santé, et de la Protection Sociale  
Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables.  
Périmètre de protection au profit du forage F3, arrêté préfectoral du 26 février 1993.
3. I 4 Ministère de l'industrie  
Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques concernant les deux lignes 63 KV DAX – LINXE et LINXE – SOUSTONS.

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

1. Au sein du territoire communal les milieux naturels liées à l'étang de Léon ont été classés en zone naturelle à protéger.
2. Le périmètre concerne un forage de Léon, en limite du territoire communal. La partie communale de ce périmètre se situe en zone naturelle à protéger de la vallée de la Palue. Le plan local d'urbanisme ne prévoit donc aucune possibilité de changement d'affectation des sols dans ce secteur.
3. Il n'existe aucune zone constructible sous l'emprise de la servitude des lignes électriques.

## **Déroulement de la procédure**

## ■ **Les documents d'urbanisme antérieurs**

Le Plan d'Occupation des Sols de Saint-Michel-Escalus a été approuvé le 5 décembre 1977.

La première révision du POS a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2001.

Le POS révisé a fait l'objet d'une révision simplifiée le 6 février 2007.

Elle a été annulée par décision de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 17 mars 2011.

## ■ **La prescription de la procédure**

Par la délibération du 28 juillet 2005, le conseil municipal a prescrit la révision du POS et ainsi engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant régie par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), et 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 20 octobre 2011.

Ce débat étant intervenu avant le 1<sup>er</sup> février 2013, le plan local d'urbanisme est soumis aux conditions d'établissement de l'évaluation environnementale antérieures à l'entrée en vigueur du décret n° 2012-995 du 23 août 2012. L'analyse conclut à une absence d'obligation de production de l'évaluation environnementale.

Ce débat étant intervenu avant la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, elle n'est pas soumise aux dispositions complémentaires introduites par cette loi dans l'établissement des plans locaux d'urbanisme. Le projet tient cependant compte de la disparition des notions de COS et de taille minimale des terrains constructibles dans le règlement, du caractère exceptionnel que doit désormais revêtir la délimitation de secteurs constructibles en zone naturelle (le projet n'en comporte aucune) et de la modification du régime du changement de destination des constructions existantes en zone naturelle. Il présente en outre une situation précise de la consommation foncière potentielle au niveau du bourg.

## ■ **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 du 28 juillet 2005,
- 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.

La municipalité élue en 2008 a décidé de réactiver le dossier en engageant une enquête auprès de la population. Cette enquête s'est déroulée en 2009. Elle a alimenté la réflexion des élus notamment en ce qui concerne les objectifs de croissance démographique, les lieux de développement à privilégier, les attentes en matière de logement, d'activités économiques et de services, le paysage et la protection du patrimoine.

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

- D'une réunion publique le 28 octobre 2011.
- Bulletin municipal n°12 de décembre 2011 exposant les orientations retenues dans le projet d'aménagement et de développement durables et faisant le point sur l'avancement de la procédure.

Les phases de concertation ont fait apparaître :

- des demandes de développement de zones constructibles dans des écarts en particulier au sud de la commune, côté Saint-Michel. Les enjeux de limitation de la consommation de l'espace imposés par la loi Grenelle 2 ont conduit la commune à ne pouvoir donner une suite favorable à ce type de demande de constructibilité en dehors de la zone agglomérée du bourg, dans des secteurs non desservis en assainissement collectif, étant rappelé que le raccordement au réseau d'eau potable, récent dans cette partie de la commune, n'est pas une circonstance suffisante pour rendre des terrains constructibles.
- Une demande de classement en zone autorisant les campings au niveau de l'aire naturelle du Cayre. La municipalité, considérant que les aménagements existants ne respectaient pas les normes en vigueur relatives à l'autorisation en cours, a considéré que le préalable à tout nouveau classement était une remise en conformité de l'aire naturelle de camping. Pour l'heure, elle ne pouvait donner une suite favorable à la demande.
- Une opposition de classement en zone constructible des terres agricoles situées à l'arrière de la mairie. Le projet a tenu compte de cette position en conservant en zone A l'intégralité des parcelles concernées.

Malgré cet avancement du projet fin 2011, une opposition au sein du conseil municipal n'a pas permis de faire aboutir le projet avant les nouvelles élections municipales de 2014. La nouvelle équipe a décidé de mener à son terme le travail préparé entre 2008 et 2011.

### ■ **La participation des personnes publiques associées**

Une réunion d'association des services a été organisée le 27 octobre 2011. Les chambres consulaires, le conseil régional, le conseil régional et la communauté de communes se sont excusés. Le Préfet était représenté par le service aménagement du territoire de la DDTM. Avait par ailleurs été invitée et était représentée la SEPANSO Landes, association de protection de la nature qui avait demandé à être associée à la procédure.

### ■ **L'arrêt du projet**

Le projet ainsi élaboré a été présenté au conseil municipal pour être arrêté lors de sa séance en date du 8 juillet 2014.

### ■ **La consultation des services**

En application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, par courrier en date du 9 juillet 2014, la commune de SAINT-MICHEL-ESCALUS a adressé le projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération en date du 8 juillet 2014 aux personnes publiques associées :

- Préfet
- Président du Conseil Général des Landes
- Président du Conseil Régional d'Aquitaine
- Président de la Chambre d'Agriculture des Landes
- Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes



- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes
- Président de la Communauté de Communes Côte Landes Nature

La consultation s'est déroulée durant 3 mois, du 10 juillet (date de réception des dossiers) au 10 octobre 2014.

Le projet de plan local d'urbanisme prévoyant la réduction d'espaces forestiers, en application de l'article R.123-17, la commune a consulté le Centre National de la Propriété Forestière (CRPF Aquitaine à Bordeaux).

Le projet prévoyant la réduction d'espaces agricoles au niveau de l'extension de la zone AU du bourg, en application de l'article R.123-17, la commune a consulté la Chambre d'Agriculture des Landes. Parallèlement, le projet a été présenté à la Commission Départementale de la Consommation de l'Espace Agricole. Lors de sa séance du 7 octobre 2014, elle a émis un avis favorable à l'unanimité assorti de recommandations identiques à celles émises par la Préfecture en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation progressive de cette zone AU.

À l'issue des délais de consultation, la commune a reçu trois avis, par ordre d'arrivée :

1. Préfecture par courrier daté du 6 octobre 2014.
2. Chambre d'Agriculture par courrier daté du 7 octobre 2014.
3. Conseil Général par courrier daté du 10 octobre 2014, parvenu en mairie le 14 octobre 2014, hors délai au titre de l'article L.123-9 (3 mois). Il est cependant pris en compte par la commune.

Les autres organismes consultés n'ont pas répondu. Leur avis est dès lors réputé favorable.

La Préfecture a donné un avis favorable en demandant la prise en compte de ses observations.

La Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable en l'assortissant de quelques observations sur le règlement.

Le Conseil Général a donné un avis favorable en l'assortissant d'une observation.

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.

Copies des courriers adressés aux différents services et des réponses reçues ont été jointes à ce tableau. Ces éléments sont reportés en pièce n°8 du dossier du plan local d'urbanisme.

### ■ **Dérogation à l'article L.122-2-1**

La commune est située à moins de 15 km du littoral. Elle est incluse dans le périmètre arrêté du SCOT de la communauté de communes Côte Landes Nature. Le Schéma de Cohérence Territoriale n'étant pas approuvé, la possibilité d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation par le plan local d'urbanisme communal est soumise à dérogation accordée par la communauté de communes en application des articles L.122-2 et L.122-2-1 du code de l'urbanisme.

La communauté de communes a délibéré dans ce sens le 17 décembre 2014.

### ■ **L'enquête publique**

Par arrêté en date du 12 novembre 2014, le maire a prescrit l'enquête publique.

Le projet de plan local d'urbanisme a été mis à l'enquête publique du 1<sup>er</sup> au 31 décembre 2014.

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a donné un avis favorable. Il a accompagné son avis de deux recommandations.

### ■ **L'approbation du PLU**

Le projet de PLU a été représenté au conseil municipal le 24 février 2014.

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

1. Dans le projet d'aménagement et de développement durables :  
Actualisation de la perspective de croissance démographique à l'horizon 2025.
2. Dans les orientations d'aménagement et de programmation :  
Indication du phasage envisagé pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUh.
3. Dans le règlement :
  1. Indication de la possibilité de changement d'activité au niveau des bâtiments existants en zone Uh.
  2. Précision dans l'article 6 : les règles de recul s'appliquent aux piscines.
  3. Précision du libellé d'article 7 qui s'applique aux distances à respecter entre deux constructions.
  4. Précision sur la notion de volume dans l'article 10.
  5. Ajout de prescriptions architecturales pour les bâtiments agricoles en zone A.
  6. Suppression de la possibilité de constructions nouvelles en zone N en application de la loi ALUR.
  7. Ajout de l'autorisation des hangars agricoles, des constructions et installations agricoles et des installations classées agricoles en secteur Nf.
  8. Modification du recul de 35 à 50 mètres vis-à-vis de la RD 626 en zone N.
4. Sur le document graphique :
  1. Classement en zone A des petits champs situés à Bafougne, Galeine et le Plomb.

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. Limiter aux cheminements doux la liaison prévue entre la zone AUh et l'urbanisation existante au travers de l'emplacement réservé V1. Adaptation des orientations d'aménagement en conséquence.
2. Concernant la recommandation de flexibilité dans la largeur de la bande végétale à préserver au travers de la trame « espaces verts à conserver », elle se heurte à la nécessité de définir une règle d'application simple et homogène pour toutes les unités foncières concernées. Cette disposition a été prise sur le constat de l'intérêt paysager de l'entrée ouest du bourg procuré par le premier plan arboré des jardins des premières maisons installées dans de grandes parcelles. Sur le choix de l'outil de protection : une trame « espace vert à conserver » définie en application de l'article L.123-1-5 III 2<sup>o</sup> du code de l'urbanisme a été préférée à un « espace boisé classé »,

application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui a été retenue dans d'autres secteurs, car cette protection est d'application moins stricte et n'empêche pas d'envisager des aménagements par exemple pour les accès. Ce choix de protection plus souple a été fait pour laisser des possibilités d'évolution au sein des unités foncières concernées. Pour ce qui concerne l'emprise de la protection : la conservation du premier plan végétalisé a été préféré à une protection de l'ensemble des jardins, qui aurait pu être retenue, toujours dans le souci de ne pas instaurer une mesure trop contraignante tout en traduisant l'objectif de préservation paysager poursuivi. Pour la largeur de la bande de protection : dans cette portion d'entrée du village, la maison la plus proche se situe à 25 mètres de l'alignement. Sur cette base, le projet initial était de définir une bande d'espace vert à conserver large de 20 mètres, se prolongeant au niveau de la façade de la zone AUh qui prolongera l'urbanisation plus à l'ouest. Elle a été réduite à 15 mètres pour limiter la contrainte susceptible de peser sur une propriété foncière en cours de division au moment où le projet de plan local d'urbanisme était en cours de finalisation. Cette réduction a naturellement été apportée à l'ensemble de la zone protégée pour conserver l'homogénéité de la mesure. Tant dans le choix de la mesure de protection que de son emprise et de sa largeur, la traduction de la volonté de conserver une entrée végétalisée du bourg a ainsi été faite dans le souci de limiter la contrainte générée sur les unités foncières concernées qui se situent dans la zone constructible du bourg et conservent ainsi de larges possibilités d'évolution.

Le PLU ainsi adapté a été approuvé par délibération en date du 24 février 2015 puis adressé au Préfet.