

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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

Le Maire



Atelier d'environnement et d'urbanisme

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



# Préambule

## Les grands enjeux que les documents d'urbanisme doivent respecter

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme définit les grands enjeux d'aménagement du territoire que les documents d'urbanisme doivent respecter :

*"1° L'équilibre entre :*

- a. le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b. l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;*
- c. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."*

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

## Le P.A.D.D. de Saint-Michel-Escalus

Le diagnostic de territoire a été établi dans la première partie du rapport de présentation du PLU. Ce document constitue la base permettant de définir les objectifs d'aménagement de la commune de Saint-Michel-Escalus.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dénommée Grenelle 2, a introduit un article L.123-1-3 consacré au contenu du projet d'aménagement et de développement durable.

*"Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."*

Ces trois grands thèmes constituent le plan du projet d'aménagement et de développement durable.

### 1. Les orientations générales de l'aménagement du territoire

La commune expose les grands principes de l'aménagement de son territoire, basés sur les perspectives de développement qu'elle a définies et sur les enjeux de préservation de l'environnement.

### 2. Les orientations fonctionnelles

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

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

La commune précise les moyens mis en œuvre pour maîtriser la consommation d'espace et l'évolution des secteurs destinés à accueillir le développement communal.

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



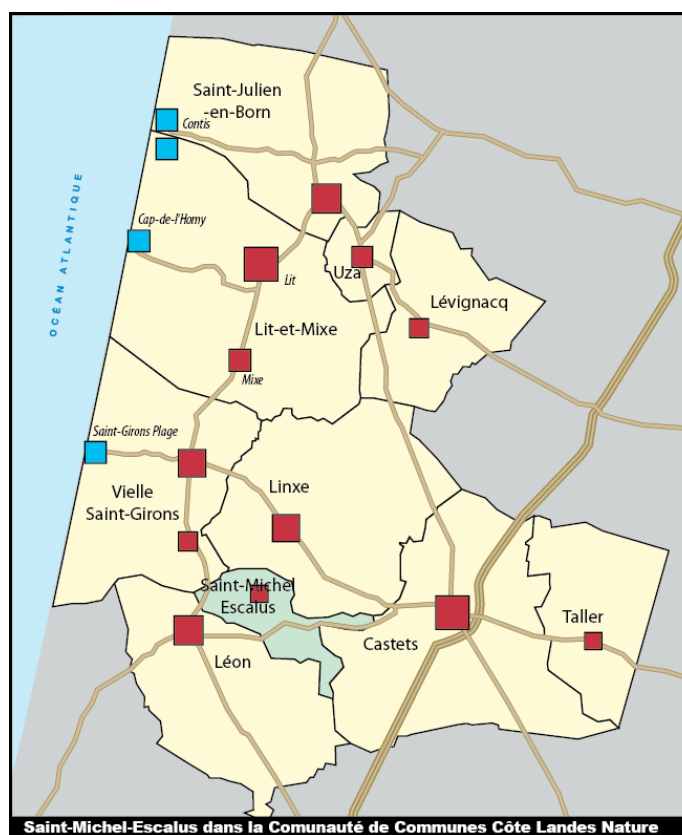
# **Le projet d'aménagement et de développement durables**

## Les orientations générales de l'aménagement du territoire

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

La commune de Saint-Michel-Escalus appartient à la communauté de communes du canton de Castets (Côte Landes Nature) qui a un certain nombre de compétences en matière d'aménagement du territoire : programme local de l'habitat (PLH), schéma de cohérence territoriale (SCOT).

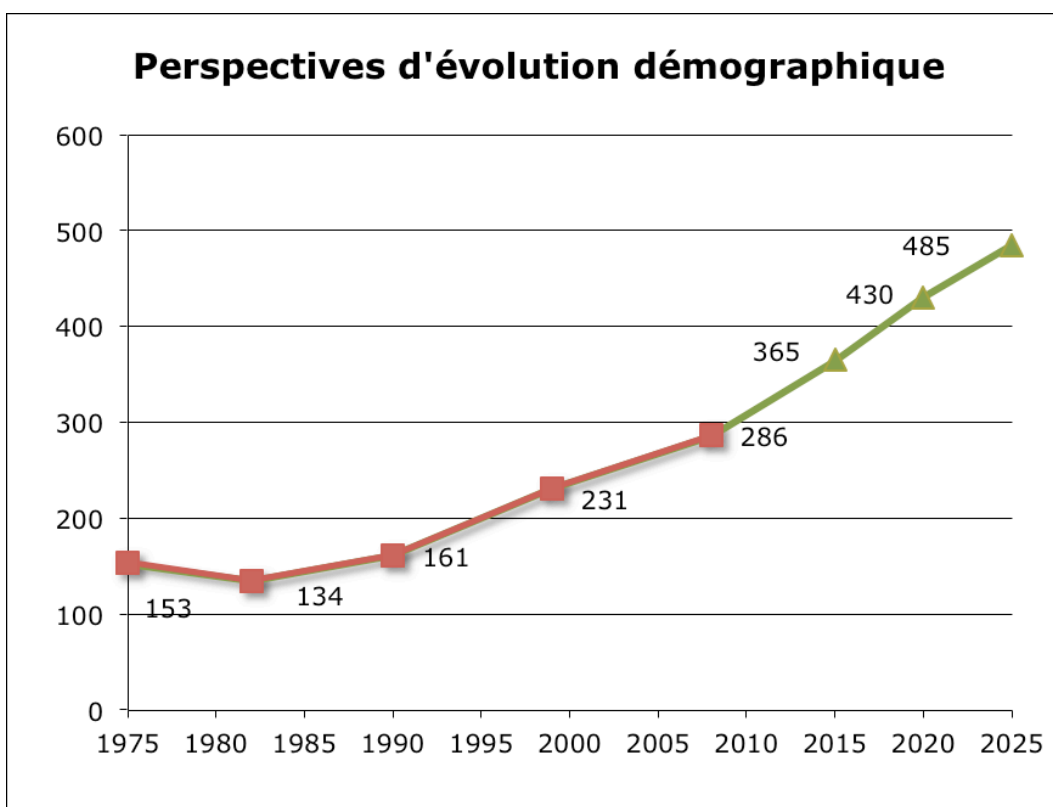
- ♦ Les prescriptions de ces dossiers sont à considérer (pour le PLH approuvé en 2009 pour la période 2007-2012) ou s'imposeront (pour le SCOT en attente d'approbation) au document d'urbanisme de la commune. Les grands objectifs issus des réflexions conduites pour l'élaboration de ces documents participent à la définition des objectifs du PLU de Saint-Michel-Escalus.
- ♦ C'est en particulier le cas pour les orientations liées à :
  - L'accueil de nouveaux habitants qui suppose la création de secteurs de développement de l'urbanisation.
  - La protection des espaces naturels, dimension prioritaire dans une commune peu urbanisée.
  - La qualité de l'urbanisation, importante pour conserver l'attractivité du territoire.
  - La nécessité de produire davantage de mixité dans les logements destinés à la résidence principale.



## ■ Assurer une croissance démographique progressive

Commune rurale longtemps à l'écart des mouvements démographiques du secteur, Saint-Michel-Escalus connaît un regain d'attractivité depuis une vingtaine d'années. Il se concrétise par un doublement de la population entre 1982 et 2006. Entre 1990 et 2010, le taux annuel de croissance a été de l'ordre de 3,5 % par an. Interrogés sur leur vision du développement futur, les habitants se sont très majoritairement prononcés en faveur d'un maintien de ce rythme de croissance démographique. Cette position conforte celle de la municipalité qui ne souhaite pas de nouvelle accélération de son rythme de développement.

- ♦ Le projet est de contenir le rythme de croissance à celui qui a été enregistré durant les 15 dernières années. Cela conduit à envisager une population de l'ordre de 485 habitants en 2025.
- ♦ Le document d'urbanisme doit donc prévoir les conditions favorables à la construction d'environ 70 résidences principales dans les dix années à venir.



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

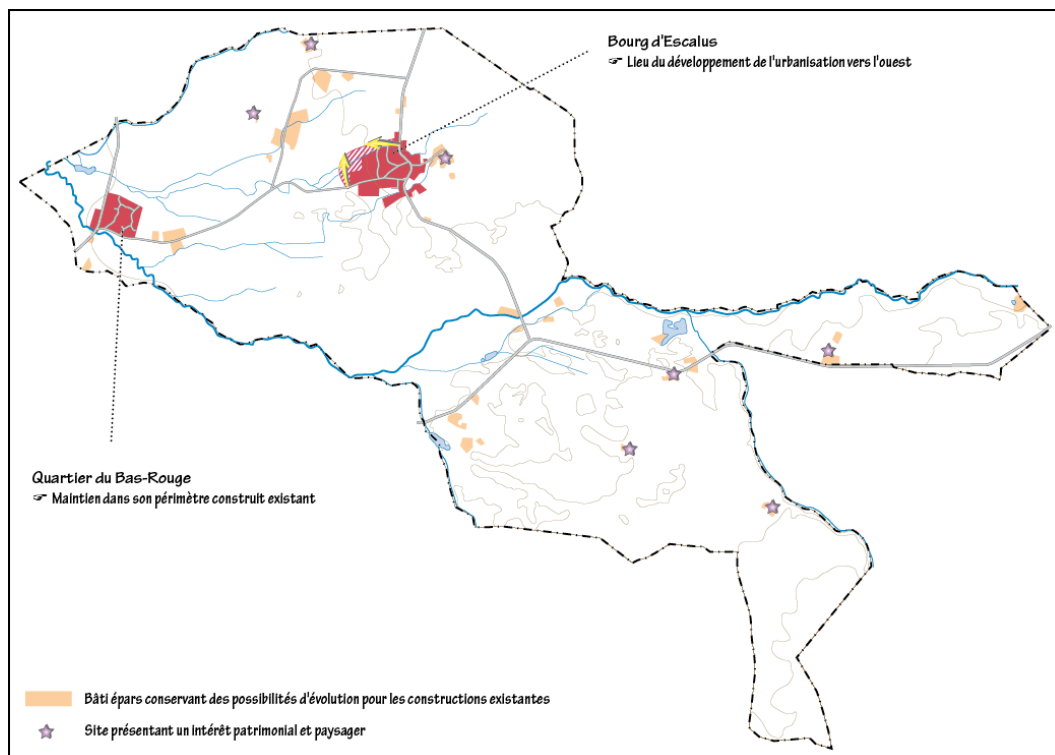
La commune est issue de la réunion de deux anciennes paroisses rurales qui ont connu des développements différents.

Côté Escalus, le développement s'est fait en trois sites : le bourg, le quartier de Lebèque et le quartier du Bas-Rouge. Possédant les seuls équipements publics du territoire, le bourg d'Escalus est le lieu le plus légitime de ce développement au sens du code de l'urbanisme. Le quartier du Bas-Rouge est une extension de l'urbanisation de Léon le long de la RD 652 ; il s'est développé à la faveur de terrains communaux. Le quartier de Lebèque s'est développé par ajout progressif de nouvelles maisons.

Côté Saint-Michel, secteur longtemps pénalisé par une absence de raccordement aux réseaux, le seul développement est celui qui a été réalisé par les projets touristiques. Ce développement s'est fait dans le secteur de Galoppe qui serait le site originel du bourg. Le site de l'église est isolé, n'a connu aucun développement et possède un fort intérêt patrimonial.

Au regard de la situation actuelle et des enjeux réglementaires de maîtrise de la consommation d'espace, le projet est :

- ♦ De favoriser le développement de l'urbanisation au niveau du bourg d'Escalus, de manière concentrique à partir du pôle constitué par la mairie et la salle des fêtes. Pour cela, la commune a réalisé des échanges fonciers lui permettant d'engager et de maîtriser ces extensions vers l'ouest du bourg.
- ♦ De maintenir le secteur du Bas-Rouge dans son périmètre actuel. Suite à la constitution de réserves foncières dans la continuité du bourg et au regard des enjeux de maîtrise de la consommation d'espace imposés par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2), la conservation d'un potentiel d'extension au Bas-Rouge sur les réserves foncières communales initialement envisagée au cas où l'extension du bourg se heurterait à une rétention foncière, n'a pas été retenue dans le projet.
- ♦ De conserver des possibilités d'évolution limitées aux constructions existantes dans les autres lieux d'habitat en tenant compte de la dimension patrimoniale et de l'intérêt paysager de certains sites.





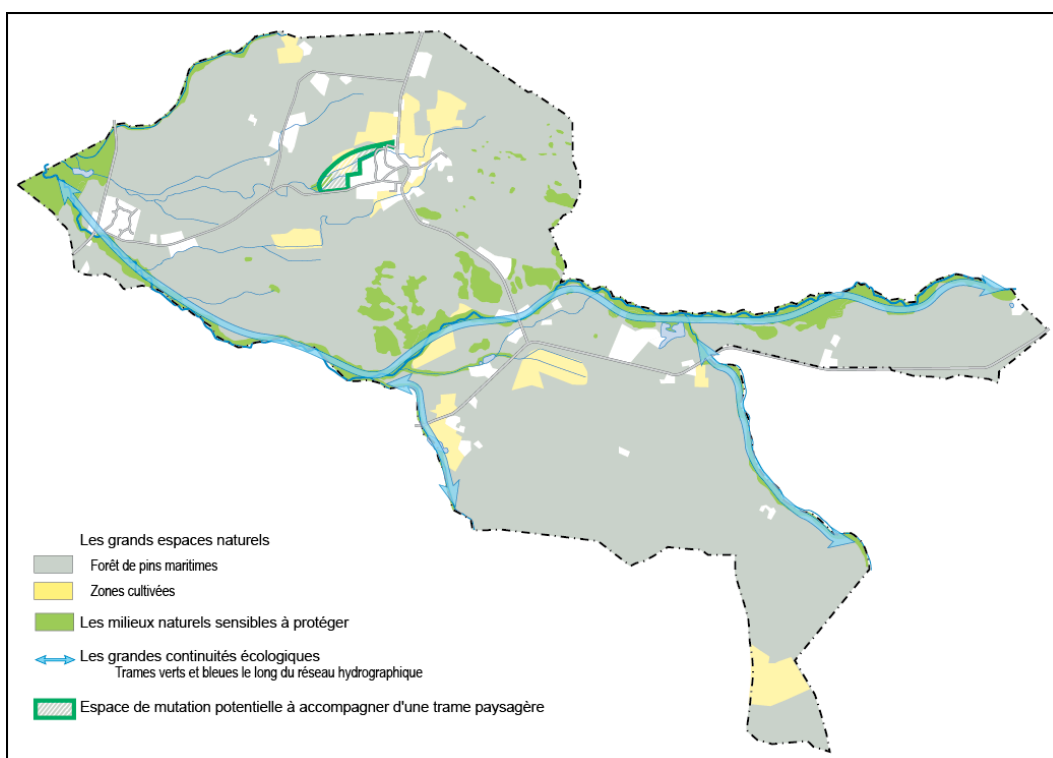
## ■ Protéger la qualité de l'environnement communal

*Quel que soit le projet de développement, il conduira à préserver la très grande majorité du territoire en espace forestier, orientation qui s'impose au regard de son étendue. L'équilibre entre zones naturelles et zones de développement de l'urbanisation ne peut ainsi être remis en cause au regard des ambitions du projet.*

*Ceci étant, la préservation des éléments présentant un intérêt écologique ou paysager constitue une priorité du projet communal.*

*L'objectif de protection de l'environnement se place à deux échelles :*

- ♦ À l'échelle du territoire, conserver la vocation forestière, tenir compte des zones agricoles et distinguer les sites naturels présentant un intérêt particulier : marais, lagunes et vallées. Ces derniers constituent les corridors écologiques au sein d'un territoire comportant une trame verte et bleue très étendue.
- ♦ À l'échelle des zones urbanisées, renforcer la complémentarité entre lieux bâtis et espaces libres. En s'inspirant de la spécificité du bourg rural originel, le projet est de développer une urbanisation aérée, dotée de larges espaces verts, assurant le lien avec les espaces naturels environnants.



## ■ Favoriser les mesures en faveur de la protection du patrimoine et la mise en valeur paysagère

*Le parcours du territoire communal révèle la conservation d'une identité forte, caractéristique du Marensin.*

*Cette identité se retrouve au niveau de lieux bâtis anciens qui revêtent un intérêt patrimonial. En premier lieu, l'église Saint-Michel au niveau d'un site préservé autour de l'édifice du 15<sup>e</sup> siècle. Ensuite, un certain nombre de zones d'airial en bon état de conservation, c'est-à-dire gardant une grande partie des composantes bâties (la ferme et les dépendances) et végétales (les chênes) héritées de leur passé rural.*

*Elle est aussi présente au niveau des lieux urbanisés, marqués par l'importance des espaces plantés. Même si le développement contemporain n'a pas toujours su reproduire ce principe, il est en mesure de participer de manière essentielle à la qualité du cadre de vie, dans un souci de construction d'un paysage construit attractif, ancré dans son territoire.*

- ♦ La dimension patrimoniale du projet se traduit par la stricte protection du site de l'église Saint-Michel tout en permettant les actions permettant sa mise en valeur et par l'adaptation des mesures en faveur de la préservation des zones d'airial les plus intéressantes. Il s'agit à la fois d'assurer la pérennité du caractère des sites sans ignorer leur caractère de lieu de vie, qui suppose la possibilité de réaliser des animations au niveau du site de l'église Saint-Michel et de permettre une évolution du bâti existant au niveau des airials.
- ♦ En fonction des possibilités réglementaires offertes par le code de l'urbanisme, les constructions faiblement énergivores ou à énergie positive et l'intégration d'installations de production d'énergie renouvelable au niveau des bâtiments seront favorisées.
- ♦ Les nouvelles extensions urbaines s'inséreront dans une trame d'espaces verts assurant une cohérence paysagère d'ensemble, constituant le lien avec l'identité originelle de la commune et participant à la vie des zones d'habitat : lieu de rencontre, de passage, de jeux ...

## Les orientations fonctionnelles

### ■ Concevoir le développement de l'habitat dans un souci de développement durable, de mixité sociale et d'interrelations

*Au niveau des trois sites qui ont connu une extension de l'urbanisation, le développement de l'habitat s'est fait selon deux types de modalités.*

*La première est la libération spontanée de terrains à bâtir. Si elle s'accorde bien avec l'histoire rurale de la commune, elle ne peut être utilisée que localement et pour des extensions limitées.*

*La seconde est la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble : des lotissements.*

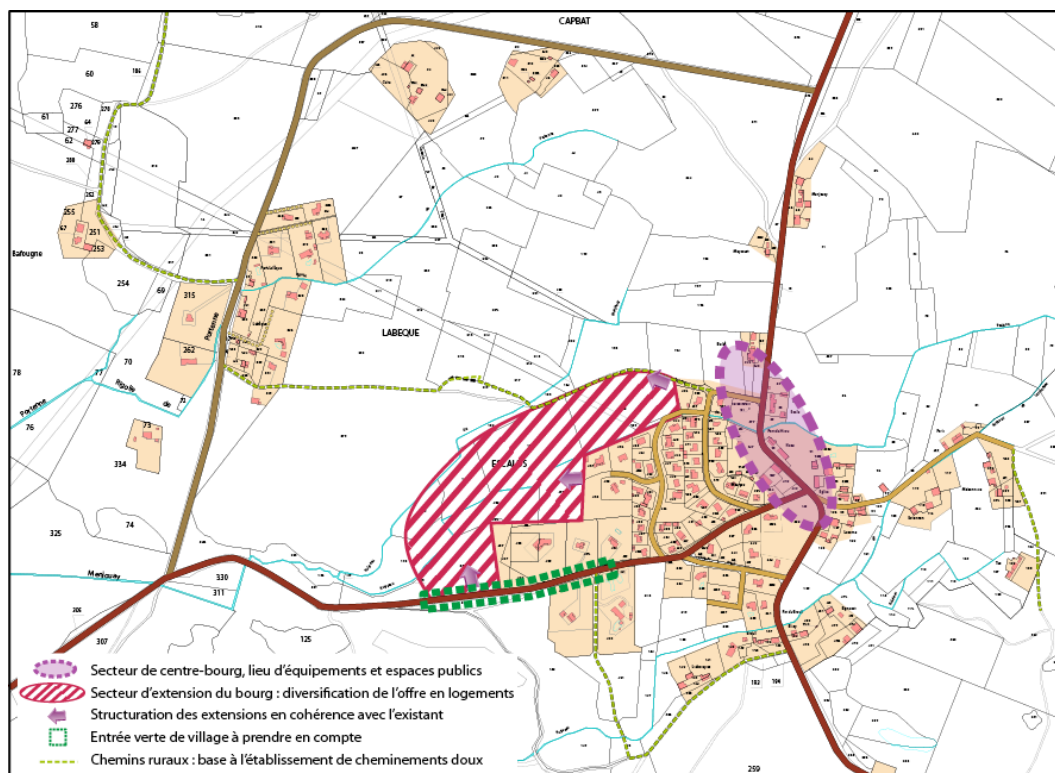
*Pour le moment, ces deux modes ont conduit à produire un seul type de constructions, des maisons individuelles au sein de jardins, de plus ou moins grande taille. Or, avec l'augmentation des prix des terrains et des logements, les jeunes actifs issus de la région ont de plus en plus de mal à se loger.*

*Partout, les enjeux de mixité incitent désormais à élargir le champ de la réflexion sur le type de construction à réaliser : maisons de village, individuel jumelé, petits collectifs ... Au minimum, le PLU doit traduire les orientations du Programme Local de l'Habitat.*

*Par ailleurs les enjeux de développement durable orientent vers une réduction de la consommation de l'espace pour l'extension de l'urbanisation et vers de nouveaux modes de construction, notamment en ce qui concerne la consommation d'énergie.*

*Les élus souhaitent orienter résolument le développement de la commune vers ces nouveaux enjeux.*

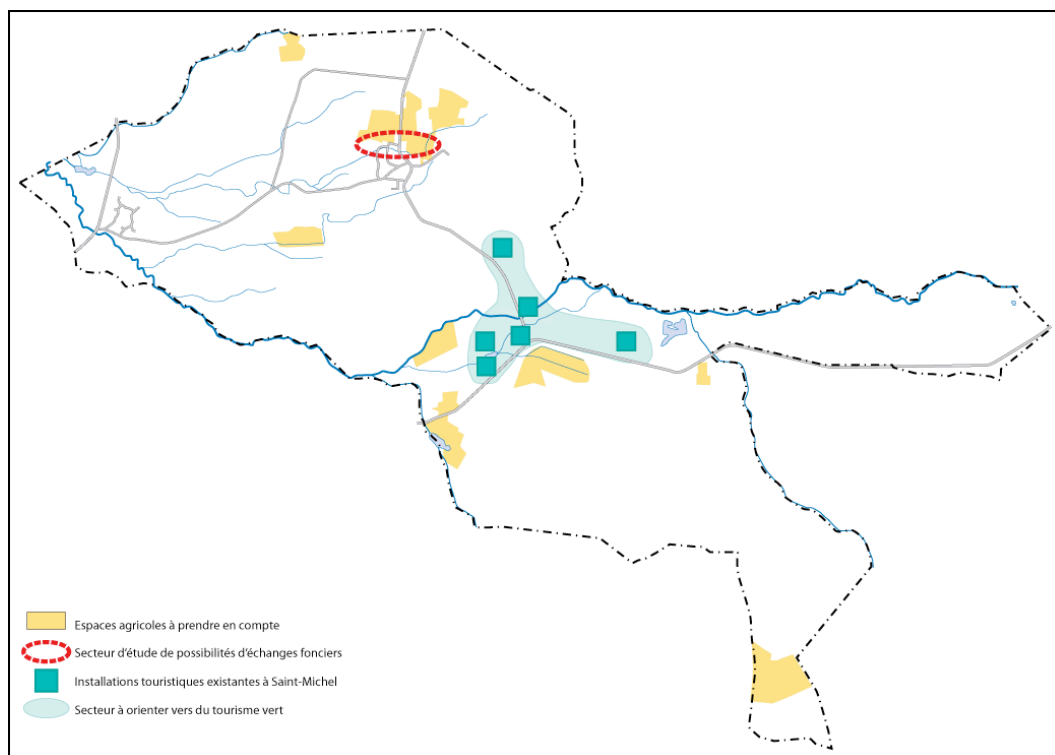
- ✦ Afin d'assurer une diversification de l'offre en logements favorisant les objectifs de mixité sociale et concevoir de nouvelles formes urbaines en adéquation avec les objectifs de développement durable, la commune s'oriente vers une action volontariste d'aménagement. Pour cela elle s'est donnée les moyens de constituer des réserves foncières permettant d'amorcer une partie de l'extension du bourg.
- ✦ À leur niveau elle envisage de mener une réflexion de type écoquartier.
- ✦ Ces projets s'inséreront dans un schéma plus global de développement du bourg visant à le rattacher à l'existant, à anticiper les prolongements à plus long terme et à donner de la lisibilité aux entrées de village.
- ✦ Ils s'organiseront autour d'un centre-bourg à conforter progressivement, notamment par la création de nouveaux espaces publics, lieu de rencontre, de jeux et de loisirs.
- ✦ Cela s'accompagne de la prise en compte des déplacements à l'échelle du territoire communal, pour lesquels les cheminements doux seront développés. Entre les différents lieux de vie, le réseau de chemins ruraux pourra servir de base à cette mise en relation.
- ✦ Cela intègre la question des communications numériques, le bourg d'Escalus, tout en étant actuellement le secteur le mieux desservi de la commune, étant susceptible de bénéficier à l'avenir d'une desserte plus performante à la faveur du développement de son nombre d'habitants.



## ■ Maintenir des conditions favorables aux secteurs économiques présents sur le territoire

Sur le plan économique :

- La zone artisanale qui a été créée n'a pas répondu aux attentes en s'orientant principalement vers une fonction d'entrepôt. Au sein de la communauté de communes, Saint-Michel-Escalus ne fait pas partie des territoires présentant un potentiel de développement industriel ou artisanal.
  - La commune n'a pas atteint une taille pouvant laisser espérer le retour d'une activité commerciale.
  - L'activité agricole est nettement identifiée. Une partie des terres se situe cependant dans un secteur très propice au développement de l'urbanisation du bourg.
  - La commune possède une activité touristique importante au regard de sa situation géographique.
- ♦ Dans le domaine agricole, la préservation des terres support de l'activité est privilégiée. Au niveau des terres situées dans l'environnement immédiat de la mairie, l'opportunité d'envisager une extension de l'urbanisation ultérieurement sera étudiée en concertation avec les exploitants et les propriétaires en étudiant les possibilités d'échanges de terrain. Pour l'heure le document d'urbanisme limite les consommations potentielles de terres agricoles à une parcelle qui se situe dans le périmètre de la zone d'extension privilégiée, à l'ouest du bourg.
- ♦ Dans le domaine touristique, la commune souhaite conforter son pôle d'activités à partir des équipements existants en relation avec la RD 142. L'objectif poursuivi est de promouvoir le développement du tourisme vert en privilégiant les actions permettant la découverte de l'environnement forestier et des espaces naturels des bords de la Palue. La réalisation de nouveaux équipements d'hébergement n'est pour l'heure pas envisagée, mais n'est cependant pas exclue dans l'avenir dans la mesure où des projets seraient en phase avec les soucis d'insertion dans l'environnement et de développement durable. Elle supposerait une adaptation du document d'urbanisme.



## Les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace

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

*Le territoire de Saint-Michel-Escalus est essentiellement forestier. Il comporte quelques clairières agricoles et est marqué par la traversée de la Palue qui détermine des milieux naturels plus sensibles, sa vallée et un secteur de lagunes témoin des divagations passées de la rivière.*

*Côté Escalus, ce territoire présente peu de relief ce qui conduit à avoir une nappe phréatique superficielle partout proche de la surface.*

- ◆ Par rapport au plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme ne peut que confirmer la préservation des espaces naturels, en distinguant les milieux forestiers, les terres support de l'activité agricole et les milieux présentant un intérêt écologique plus important, au niveau des zones humides. À leur niveau, une adaptation des contours d'espaces boisés classés doit cependant être opérée afin d'exclure les milieux ouverts (landes, lagunes et marais) dont l'intérêt écologique provient de l'absence de strate végétale arborée.
- ◆ Commune forestière, Saint-Michel-Escalus doit par ailleurs intégrer des prescriptions en matière de prévention des risques liés aux incendies de forêt. Elles doivent être édictées au regard des recommandations préfectorales, en les adaptant aux spécificités de la configuration de chaque lieu concerné.
- ◆ Le projet de développement de l'urbanisation concernant le côté Escalus, le règlement doit imposer de tenir compte des nécessités de gestion des eaux pluviales au sein des opérations futures.

## ■ Limiter les zones constructibles au potentiel de développement défini

*La loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) a introduit la nécessité d'analyser et de justifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers envisagés par le plan local d'urbanisme. L'objectif poursuivi est d'inverser la tendance qui conduit à l'urbanisation de consommer de plus en plus d'espace. A l'échelon communal, il s'agit de mettre en concordance les surfaces dévolues au projet d'extension de l'urbanisation avec les objectifs de développement démographique, ce qui constitue une évolution très forte de la manière de concevoir le document d'urbanisme notamment dans une commune rurale. Il s'agit cependant d'adapter ces enjeux avec le souci de conserver une identité rurale recherchée dans la conservation d'espaces libres au sein des zones de développement de l'urbanisation.*

*Durant les 10 dernières années, les opérations réalisées au niveau des zones à urbaniser ont consommé 9 ha pour la production de 52 logements, soit une densité de 5,7 logements par ha.*

*Le projet table sur un potentiel de 70 logements nouveaux en résidences principales dans les dix ans à venir auxquels s'ajoute la nécessité de prendre en compte 30 % de logements qui s'orientent vers la résidence secondaire.*

- ♦ Le projet est donc basé sur une production de 90 à 100 logements nouveaux. L'objectif du projet est de limiter les zones naturelles, agricoles et forestières destinées à l'urbanisation nouvelle à moins de 10 hectares.