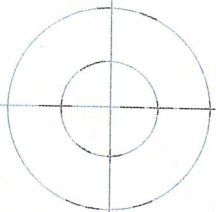


Departement des Landes

Commune de

Saint Paul en Born



PLAN LOCAL PLU D'URBANISME

PIÈCE 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU APPROUVÉ

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 15 DÉCEMBRE 2011



Le Maire

Jacques LAMOTHE

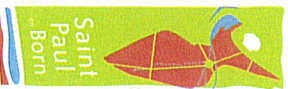




TABLE DES MATIÈRES

1 - CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF	2		
1.1 LOCALISATION ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE	2		
1.2 CONTEXTE ADMINISTRATIF	2		
1.3 LES POLITIQUES INTER-COMMUNALES	7		
2 - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	8		
2.1 LE MILIEU PHYSIQUE	8		
2.1.1 Géomorphologie	8		
2.1.2 Pédologie	9		
2.1.3 Hydrographie	9		
2.1.5 Réseau hydrographique & espaces bâtis	11		
2.1.6 Ressources en eau & planification territoriale	11		
2.2 OCCUPATIONS DU SOL	12		
2.2.1 Zones agricoles	12		
2.2.2 Zones forestières	12		
2.2.3 Ruisseaux & zones humides	12		
2.3 PROFIL ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER	13		
2.3.1 Protections & inventaires de référence	13		
2.3.2 Inventaires du patrimoine naturel	13		
2.3.3 Composantes des milieux naturels	16		
3 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET URBAIN	17		
3.1 L'ÉVOLUTION DE LA COMMUNE	17		
3.1.1 Logique d'implantation dans le site	17		
3.1.2 Chronologie du développement urbain	19		
3.2 LES COMPOSANTES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN	20		
3.2.1 Le développement de l'habitat (source insee - commune)	20		
3.2.2 Le développement des activités économiques	23		
3.2.3 Les équipements collectifs publics	24		
3.3 LE BATI ET LE PAYSAGE URBAIN	29		
3.3.1 Les hameaux et les fermes isolées	29		
3.3.2 Le bourg	32		
3.4 LE FONCTIONNEMENT URBAIN	37		
3.4.1 Hiérarchie du réseau viaire	37		
3.4.2 Structure urbaine	39		
3.4.3 Les espaces publics	39		
4- PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION : ENJEUX ET BESOINS	50		
5 - LES RAISONS DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD	57		
5.1. La lutte contre les changements climatiques et les pollutions	57		
5.2 Promouvoir les richesses écologiques et paysagères	58		
5.3. Conforter le bourg et mettre en valeur le paysage bâti	59		
6- JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES PAR LE PLU	62		
6.1 JUSTIFICATIONS DU DÉCOUPAGE EN ZONES	62		
6.1.1 La méthode pour établir les pièces graphiques du règlement	62		
6.1.2 Motifs de délimitation des zones	63		
6.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES	66		
6.2.1 Les pièces du PLU : composition et effets	66		
6.2.2 Mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement	68		
6.2.3 La protection et la mise en valeur des paysages urbains	71		
6.2.4 Les dispositions relatives à la sécurité des voies publiques	73		
6.2.5 Les intentions opérationnelles	75		
6.2.5 Justifications des évolutions du règlement	78		
6.2.7 Tableau de superficie des zones	88		
7- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	89		
7.1 LES ZONES URBAINES	89		
7.2 LES ZONES A URBANISER	90		
7.3 LA ZONE AGRICOLE	91		
7.4 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	92		



1 - CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

1.1 LOCALISATION ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de Saint Paul en Born est marquée par une situation relativement excentrée, à l'extrémité Nord Ouest du département des Landes. En effet, elle se localise à :

- environ 115 km au Sud Ouest de Bordeaux, à 80 km au Nord Ouest de Dax et de Mont de Marsan, soit à plus d'une heure de trajet de ces trois pôles urbains.
- plus de 20 km à l'Ouest de l'échangeur sur la RN10, axe de communication d'intérêt régional et international de direction Nord-Sud.

St Paul en Born s'inscrit au sein d'un réseau de villages liés principalement au rayonnement des petites villes voisines formées par :

- Mimizan, voisine de 8 km à l'Ouest, (près de 2 700 emplois en 99)
- Parentis en Born à 17 km au Nord, (près de 1 400 emplois en 99)
- Labouheyre à 20 km à l'Est (entre 500 et 1000 emplois en 99)

Elle dépend en grande partie de ces pôles d'emploi et de services, et en particulier de Mimizan, Chef lieu de Canton, 2ème pôle d'emploi de la Côte d'Argent.

La desserte routière de la commune est assurée par :

- la RD 626, axe Est-Ouest reliant Mimizan à Labouheyre et à la RN 10. Cette route constitue également la principale liaison vers Parentis en Born via Pontenx les Forges ;
- la RD 47 et la RD 44 qui forment deux axes Est-Ouest traversant à l'extrémité Nord et Sud la commune.

Le seul axe Nord-Sud est formé par la RD 652, qui assure une liaison vers Ste Eulalie en Born, et par son prolongement méridional, la RD 367 reliant le Bourg de Saint Paul au hameau de Leych, situé à plus de 5 km au Sud. Cette voie permet également de rejoindre St Julien en Born.

L'accessibilité routière de la commune repose donc quasi exclusivement sur la RD 626, concentrant l'essentiel du trafic de transit entre la RN10 et le littoral, et son principal pôle urbain local Mimizan.

1.2 CONTEXTE ADMINISTRATIF

⇒ Droit des sols

La commune de Saint Paul en Born dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 2 août 1999. Par délibération du 30 juin 2005, le Conseil Municipal de la commune a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

⇒ Coopération intercommunale

La commune de St Paul fait partie :

- du Pays Landes Nature Côte d'Argent ;
- de la Communauté de Communes de Mimizan qui regroupe les communes d'Aureilhan, Mimizan, Pontenx-les-Forges et Saint Paul en Born ;
- du SIVOM des Cantons du Pays de Born en charge de la collecte et du traitement des déchets ménagers. Le traitement des déchets s'effectue dans l'usine de traitement de Pontenx les Forges ;
- du SIVU RIP correspondant au regroupement scolaire entre St Paul en Born et Aureilhan.

La communauté de communes de Mimizan assure en régie l'exploitation et la gestion de l'Alimentation en Eau Potable et de l'Assainissement. La commune doit prendre en compte le schéma directeur d'assainissement élaboré en 1998 dans le cadre de la Communauté de Communes de Mimizan. Ce document devra être actualisé et révisé pour se mettre en concordance avec les nouvelles orientations du PLU (enquête publique conjointe).

Un projet de Schéma de Cohérence Territoriale est à l'étude sur le secteur (périmètre du Pays). Pour l'heure, l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles et d'urbanisation future restent donc soumises à l'accord du Préfet, après avis de la commission départementale des sites et de la Chambre d'Agriculture (commune située à moins de 15 km du rivage).

⇒ Cadre juridique

Les lois et décrets relatifs à l'archéologie impliquent que le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite. Ils précisent également les opérations susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique, qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation et de sauvegarde.

Le Service Régional d'Archéologie mentionne les zones suivantes :

- Tuc de l'église : établissement antique
- Mouliot : vestige mobiliers antiques
- Tuc de Houns : mottes castrales médiévales
- Loubeyre : sépulture à incinération Age de fer
- Ninon : four tuilier moderne

Trois sites font l'objet d'une servitude de protection des sites et monuments naturels :

- le site généralisé des étangs landais nord (Site inscrit par arrêté ministériel du 16 août 1977)
- le site de l'Étang d'Aureilhan (Site classé par décret ministériel du 20 avril 1964)
- les rives de l'étang d'Aureilhan (Site classé par décret ministériel du 18 juillet 1978)

Dans le cadre de sa politique de sauvegarde des espaces naturels sensibles, le Conseil Général des Landes a institué une zone de préemption foncière sur les rives de l'Étang d'Aureilhan (arrêté préfectoral du 31 janvier 1985).

Sont également prises en compte plusieurs servitudes d'utilité publiques relatives :

- à l'établissement de canalisations électriques et aux communications numériques
- à la protection de captage d'eau potable (forages de Bestaven et du bourg)
- au balisage et au dégagement aéronautique qui concerne le Sud de la commune.

La commune de Saint Paul en Born fait partie du SDAGE du Bassin Adour

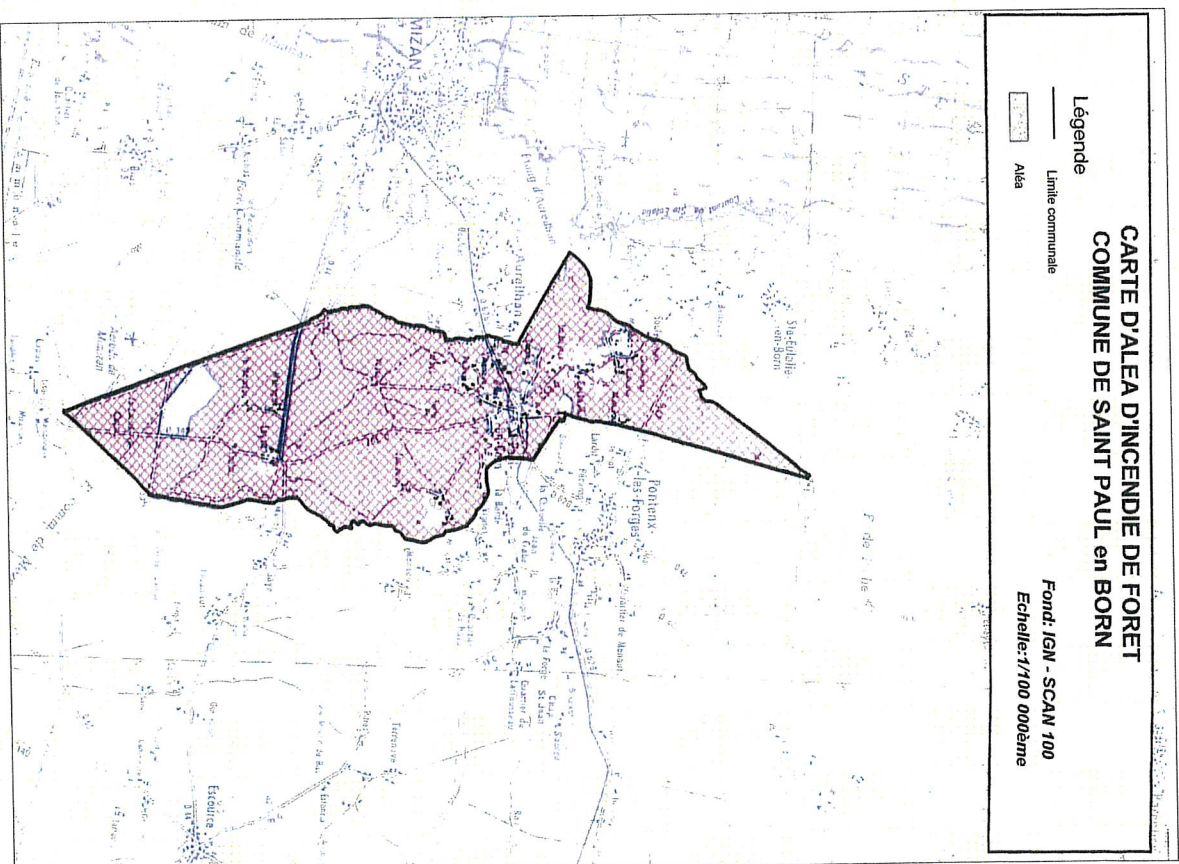
- Garonne approuvé par arrêté Préfectoral en décembre 2009.

Carte de l'aléa transmise par le Préfet en décembre 2004

La loi sur le Bruit du 31 décembre 1992 vise à renforcer la prévention des nuisances d'une part, et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée. Deux décrets parus en 1995 mettent en application cette loi le long des infrastructures de transports terrestres. L'arrêté préfectoral du 15 décembre 1999 impose des mesures d'isolation acoustique des habitations contre le bruit de part et d'autre de la RD 626 d'Aureilhan à Pontenx les Forges, sur une profondeur de 30 mètres.

La commune de Saint Paul en Born est concernée par les risques liés :

- aux incendies de forêt (Dossier départemental des risques majeurs) approuvé par le préfet le 25 mai 2005.
- aux routes : tout accès direct pour les habitations est interdit en bordure des RD626 et RD 652 en dehors des limites de l'agglomération (position des panneaux d'entrée et sortie du village).
- au risque sismique : depuis le 22 octobre 2010, un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes a été arrêté. Il implique notamment la mise en œuvre de règles de construction visant à assurer le non effondrement des constructions, y compris des maisons individuelles. L'ensemble de la commune de Saint Paul en Born est classée en zone de sismicité 1 (très faible).
- aux retrait-gonflements des argiles. Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait – gonflement des sols » est lié à la propriété qu'ont certains argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption. Ce « retrait-gonflement » successif des terrains argileux peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement de dalles, rupture de canalisations enterrées.



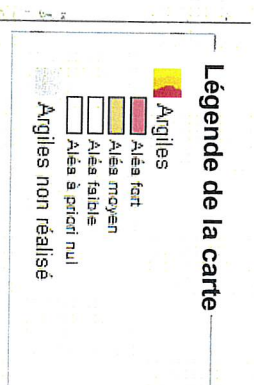
La carte ci-contre montre toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et hiérarchise ces zones selon un degré d'aléa croissant.

Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface.

L'Etat signale également l'existence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (salmoniculture au lieu dit « Source de Yosse »). Cette activité n'existe plus aujourd'hui.

La loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 devra se traduire dans le Plan Local d'Urbanisme de Saint Paul en Born par la maîtrise des besoins déplacements et par la prévention des pollutions et nuisances.



Le cadre législatif relatif à la politique de l'habitat est très important : il affirme la nécessité d'une offre diversifiée et équilibrée, sans discrimination. Dans ce cadre, la commune de Saint Paul en Born est notamment concernée par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 18 mars 2002. La Communauté de Communes de Mimizan est compétente en la matière. Une aire de Grand Passage a été réalisée sur la commune de Mimizan, et une aire de Petit Passage est prévue à l'entrée de la commune d'Aureilhan.

La commune est incluse dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Mimizan, prescrit le 14 mars 2000. Dans ce cadre, 6 logement sociaux ont été réalisés à St Paul en Born. La Commune de Communes a décidé de procéder à la révision du document de programmation intercommunal.

Enfin, le Plan Local d'Urbanisme doit veiller à la prise en compte des intérêts de l'agriculture. L'avis de la Chambre d'Agriculture, de l'INAO et du CRPF sur le dossier de PLU est obligatoire.

SYNTHÈSE - ENJEUX - BESOINS - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- ⇒ La situation de Saint Paul en Born est marqué par son éloignement des grands pôles urbains et des grands axes routiers.
- ⇒ La commune s'inscrit au sein d'un réseau de petites villes et de villages dominé par Mimizan, Parentis en Born et Labouheyre.
- ⇒ La commune est concerné par 3 périmètres de protection (sites inscrits-classés) aux abords de l'Etang d'Aureilhan.
- ⇒ Le PLU doit prévenir les risques liés aux feux de forêts et aux routes.
- ⇒ Le PLU doit veiller à maîtriser les besoins de déplacements et les nuisances liées au bruit.

1.3 LES POLITIQUES INTER-COMMUNALES

⇒ La Charte du Pays Landes Nature Côte d'Argent

La Charte de Pays Landes Nature Côte d'Argent (2005) définit 4 axes de développement pour le territoire et ses communes :

- 1] L'utilisation harmonieuse de l'espace
 - Politique foncière : création de réserves, zone tampon forêt / urbain
 - Recentrage de l'urbanisation par la densification des noyaux urbains et émergence de lotissement d'intérêt public (= « opérations exemplaires »)
 - Définition d'un schéma de desserte du territoire

2] L'amélioration du niveau des solidarités

- Renforcement et coordination de l'offre de services de proximité
- Mise en partage du patrimoine local (valorisation, accessibilité, communication)
- Développement de l'habitat locatif permanent, de l'accès aux classes moyennes et lutte contre les abus locatifs

3] Le maintien des ressources du développement

- Création d'un relationnel économique
- Mise en adéquation des compétences et des ressources humaines du territoire
- Qualification de l'accueil économique et touristique (du porteur de projet à l'implantation)

4] L'offre d'un cadre naturel

- Ouvrir le débat sur le trait de côte
- Définition de protocoles pour la gestion de la ressource en eau et pour la forêt : la forêt, le fil vert du projet.
- Pilotage environnementale des implantations et des activités (industries, campings, résidentiels)

Ces grandes axes fournissent des pistes et des objectifs qualitatifs à prendre en compte dans le PLU.

⇒ Le SIVU St Paul en Born – Aureilhan

Face à l'évolution démographique des deux communes, une restructuration des équipements scolaires s'est avérée nécessaire. Une étude menée par le CAUE en 2004 a permis de faire une évaluation technique et financière du réaménagement des locaux de l'école de Saint Paul en Born et d'Aureilhan. La suppression de l'un des deux logements abrités dans l'école a permis d'ouvrir une classe maternelle supplémentaire à Saint Paul en Born pour la rentrée 2006.

Un bloc de trois nouvelles classes est prévue à Aureilhan pour 2007. La commune de Saint Paul envisage également l'agrandissement du réfectoire pour 2008.



2 - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

D'une superficie de 4 353 ha, la commune de SAINT-PAUL-EN-BORN s'étend sur plus de 15 km suivant un axe nord-sud et sur 5 km d'est en ouest dans sa partie la plus large.

Située à moins de quinze kilomètres de l'océan, la commune, malgré son accès à l'étang d'Aureilhan, n'a pas bénéficié d'un développement important lié au tourisme balnéaire. Elle fait partie des communes dont l'activité principale repose sur la sylviculture.

L'histoire de SAINT-PAUL-EN-BORN est marquée par le passage de la voie romaine à l'extrémité Est de l'étang au niveau du Tuc de Houns (une ancienne motte féodale où s'élevait au XIII^e siècle la demeure d'un homme d'arme du roi d'Angleterre). C'est aussi dans ce secteur que se trouvait l'église de Saint-Paul de Frontignac (aujourd'hui disparue) dont certains vestiges ont été rapatriés dans l'église paroissiale de Saint-Michel de Paynsas érigée au XIV^e siècle, l'église actuelle du village.

Le hameau de Leych à 5 km au sud du bourg était lui un important carrefour sur la route de Compostelle avec sa commanderie des chevaliers de l'ordre de Malte (l'église Sainte-Madeleine de Leych dont il ne reste rien).

A mi-chemin entre PONTENX-LES-FORGES et AUREILHAN, le bourg de SAINT-PAUL-EN-BORN s'est développé au cours des siècles autour de l'église, le long de la RD N°626 reliant LABOUHEYRE à MIMIZAN.

2.1 LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1 GÉOMORPHOLOGIE

Le relief de la commune détermine trois grandes unités géomorphologiques.

⇒ Le plateau nord

Il s'agit de la partie boisée située au nord de la RD 47, dont le relief très peu marqué présente une pente générale nord-sud de l'ordre de 3‰. L'altitude varie de 25 m en bordure de la RD47 à 35 m à l'extrémité nord. Totalement vouées à la sylviculture, ces anciennes landes sont **dépourvues de toute habitation**.

⇒ Le secteur des vallées

Cet ensemble est constitué des deux vallées des **ruisseaux de La Forge** au nord du bourg et d'**Escource** au sud du bourg traversant le territoire communal d'est en ouest ainsi que des zones de talus qui leur sont associées (11 à 12 m). Du fait de la proximité de leur exutoire, ces deux vallées présentent un profil peu marqué avec des berges n'excédant pas quelques mètres de haut. Par conséquent, même si le relief général du secteur est un peu plus prononcé que sur le plateau (pentes de 0,5 à 1‰), il demeure peu important.

Ces deux vallées principales se ramifient en plusieurs vallées secondaires correspondant aux divers affluents de la Forge et l'Escource.

C'est au niveau de cette unité géomorphologique que se concentre la plupart des zones d'habitat.

⇒ Le plateau sud

Représentant une bonne moitié de la commune, le plateau sud est limité à l'ouest par le **ruisseau de Mondroung**, à l'est par celui du **Clédot** et partagé suivant une direction nord-sud par le **ruisseau de Yosse**.

Le relief présente une déclivité générale orientée sud/nord de pente comparable à celle du plateau nord (3‰). Le point culminant de la commune (52 m) se situe à l'extrême sud de ce plateau.

Il est également coupé en son milieu, d'est en ouest, par la **RD44** au bord de laquelle se trouve le hameau historique de Leych et les quartiers de Malingart, Le Mouréou et Chalou.

2.1.2 PÉDOLOGIE

Les sols du plateau sont des sols de texture sableuse : argile et limon ne constituant que 2 à 3% du sol. Cela leur confère un manque de cohésion, une forte sensibilité aux actions de l'eau et du vent, d'autant plus que les sables sont fins (leur dimension moyenne est de 0,3 millimètres), arrondis et dépolis.

Le matériau sableux perméable, la pluviométrie relativement élevée, la végétation acidifiante et la présence d'une nappe à faible profondeur ont entraîné sur les plateaux une pédogénèse vers des sols podzoliques.

En effet, dans ces sols, les acides humiques provenant de la matière organique, migrent en profondeur en lessivant sur leur passage des éléments minéraux tels que le fer et l'aluminium. Le battement de la nappe induisant l'aération et l'oxydation périodique des horizons profonds provoque la précipitation des éléments entraînés et ainsi, leur accumulation (MARTIN DHERMONT, 1996).

Dans certains cas, l'horizon d'accumulation peut s'indurer en un grès tendre et former l'alios. Cette formation correspond à l'horizon pédologique constitué par accumulation et cristallisation d'éléments à base d'humus, d'hydroxydes de fer et d'aluminium complexes (GEREA, 1985).

Pour les sols présents sur le talus, aux abords des marais, l'horizon d'accumulation n'a pas de durcissement en alios, et parfois la présence de sphagnes a entraîné la formation d'un humus tourbeux reposant sur le sable.

Le long des cours d'eau, la végétation moins acidifiante ne provoque qu'un ensilage de matière organique directement sur le sous-sol sableux. On est alors, en présence de sols bruns à activité biologique intense.

2.1.3 HYDROGRAPHIE

La commune est parcourue par un réseau hydrographique dense.

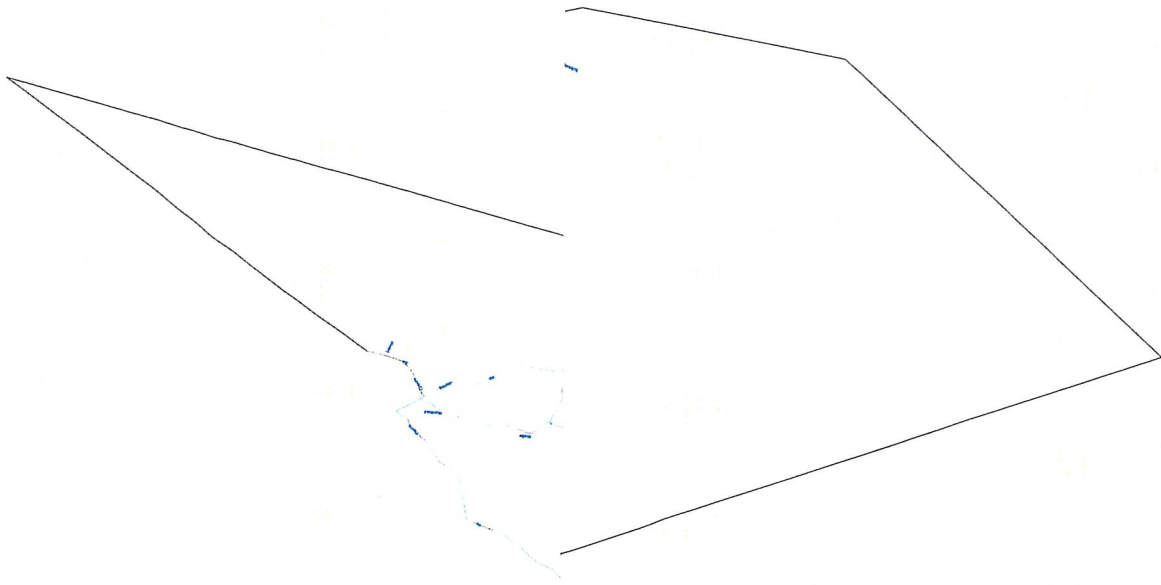
Les deux éléments majeurs de ce réseau sont les ruisseaux de la Forge (bassin versant de La Forge) et d'Escource (bassin versant de L'Escource). Ils se rejoignent au niveau de la vaste **zone marécageuse** que forme l'étang d'Aureilhan dans sa partie nord-est. Ces deux cours d'eau présentent sensiblement la même physionomie avec des berges souvent peu élevées et une **zone inondable** s'élargissant au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'étang.

Ce réseau est complété par quelques-uns des **affluents de la Forge** (ruisseaux de Plecq et de la Molle-Montaut) et de **L'Escource** (ruisseaux de Mondroung, de Yosse et du Clédot).

Le ruisseau de Mondroung sert de limite communale avec AUREILHAN, celui du Plecq avec SAINTE-EULALIE EN BORN et celui du Clédot avec ESCOURCE.

Commune de
St Paul en Born

Réseau hydrographique



Ces cours d'eau et leurs affluents agissent comme agents de drainage de la nappe phréatique qui est située à une faible profondeur (1,50 à 3 m). Toutefois, ce réseau fluvial est peu hiérarchisé et draine donc mal cette énorme masse sableuse. De ce fait, bien que constitué de sable perméable, les sols sont gorgés d'eau. On distingue **trois zones de drainage** :

- une zone bien drainée en bordure immédiate des cours d'eau caractérisée par la lande sèche ;
- une zone à drainage imparfait caractérisée par la lande mésophile et la lande humide ;
- la partie centrale saturée en eau où l'absence d'artère de drainage interdit tout écoulement des eaux caractérisée par la lande humide et les dépressions humides.

2.1.5 RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE & ESPACES BÂTIS

C'est au niveau de cette unité géomorphologique que se concentre la grande majorité de l'habitat saint-paulais ainsi que bon nombre des zones agricoles.

2.1.6 RESSOURCES EN EAU & PLANIFICATION TERRITORIALE

La commune de SAINT-PAUL-EN-BORN fait partie du **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux** (SDAGE) du Bassin Adour-Garonne, adopté par le Comité de Bassin le 16 novembre 2009.

Les 6 grandes orientations du SDAGE Adour-Garonne 2010-2015 sont :

- ⇒ Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance.
- ⇒ Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques.
- ⇒ Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

⇒ Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques.

⇒ Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique.

⇒ Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

La commune de Saint Paul en Born est donc concernée à plusieurs niveaux par le SDAGE au travers de sa gestion de l'eau notamment l'assainissement, l'eau potable, la gestion des eaux pluviales, la protection des milieux tels que cours d'eau et zones humides.

Un Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) sur le bassin versant des étangs littoraux Born et Buch, porté par le Syndicat Mixte Géolandes est en cours d'élaboration.

Les problèmes majeurs identifiés par le SAGE « Etangs littoraux de Born et Buch » sont :

- La gestion hydraulique
- La protection de la ressource superficielle d'eau potable (Cazaux-Sanguinet)
- Préservation du fonctionnement des plans d'eau : comblement, qualité de l'eau, plantes invasives, marnages, zones humides connexes, milieux naturels spécifiques patrimoniaux
- Compatibilité des usages et des utilisations du sol : eau potable, nautisme, pêche, industrie, exploitation des ressources naturelles, urbanisme
- Erosion régressive des cours d'eau et protection de la nappe phréatique.

2.2 OCCUPATIONS DU SOL

Les occupations du sol sont étroitement liées à la topographie de la commune avec une concentration des activités au niveau du secteur des vallées.

2.2.1 ZONES AGRICOLES

Bien que très réduites à l'échelle de la commune (2,5% du territoire), les surfaces agricoles, après avoir fortement diminué entre 1970 et 1980 (la SAU est passée de 90 à 63 ha), ont sensiblement augmenté par la suite avec la création du domaine agricole de la Lande de Capas.

A l'origine, comme dans toute la partie forestière des Landes, les exploitations agricoles de la commune étaient de petites exploitations vouées à la polyculture et l'élevage (céréales, vigne, quelques bovins, cochons et volailles), vivant pratiquement en autarcie et dont les terres étaient situées à proximité des habitations comme à Matibon, Roques, Miquéou, Bestaven ou encore Casse. Puis, en même temps que certaines d'entre-elles disparaissaient (Roques, Miquéou, Laousse, ...) de grands domaines maïsicoles sont apparus, comme celui de la Lande de Capas, en pleine forêt, au niveau de la zone de plateau.

2.2.2 ZONES FORESTIÈRES

La pinède couvre la quasi-totalité du territoire saint-paulais. Elle présente un profil traditionnel d'une mosaïque de parcelles évoluant en fonction de la gestion sylvicole (alternance de coupes rases, semis, peuplements jeunes et âgés).

La strate arborée se compose également de quelques chênes pédonculés et chênes lièges. Selon la hauteur de la nappe, le sous-bois offre toutes les nuances entre la **lande sèche** à callune et bruyère cendrée (dans les secteurs les plus pentus) et la **lande humide** à molinie et ajonc nain (au

niveau du plateau) en passant par la **lande mésophile** à fougère aigle et ajonc d'Europe.

La commune de SAINT-PAUL est concernée par le risque d'incendie de forêt identifié dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) approuvé par le préfet le 26 mai 2005.

2.2.3 RUISSEAUX & ZONES HUMIDES

La commune est traversée de part en part par le ruisseau de la Forge au nord du bourg et celui d'Escurse au sud du bourg.

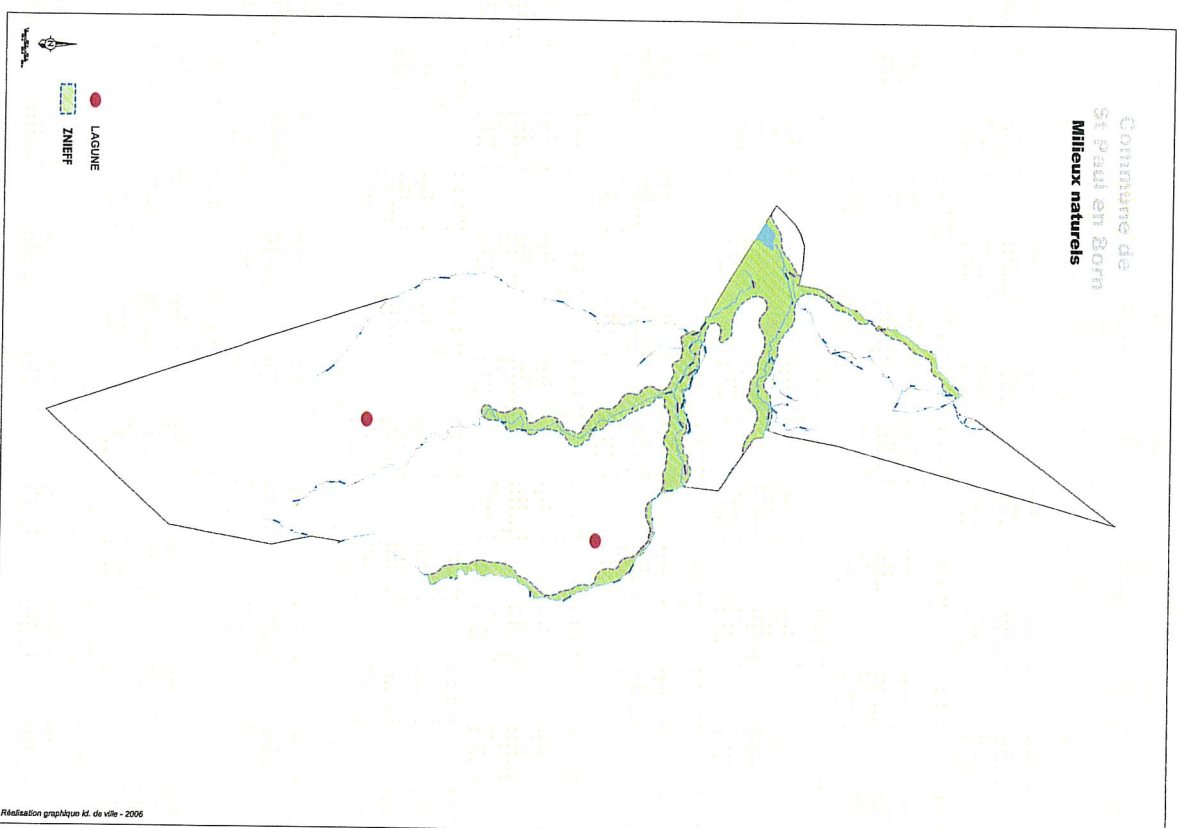
Ces deux ruisseaux d'une dizaine de mètres de large par endroits, délimitent deux vallées boisées de feuillus, principalement de chênes sur les talus et de vergnes (aulnes glutineux) et saules dans le fond. Ils sont également bordés ça et là de **prairies humides** le plus souvent à l'abandon et en voie de recolonisation par la végétation.

En outre, ils forment au niveau de leur confluence avec l'étang d'Aureilhan, un **vaste secteur marécageux** riche en espèces végétales diverses et favorables à l'accueil d'une faune abondante. En raison des phénomènes d'envasement observés depuis le siècle dernier, la commune, qui au milieu du XIXe siècle possédait 90 ha d'étang, n'avait plus de berges dans les années 70. Des travaux de curage (programme 2005-2006 en cours) lui ont permis de recouvrir une façade lacustre et un peu plus d'un hectare de plan d'eau.

De la même façon, les ruisseaux du Clédot, de Yosse au sud, de Plecq et de Molle-Montaut au nord, présentent sur une partie de leur longueur une vallée boisée de feuillus s'élargissant parfois en zone marécageuse.

Deux lagunes ont été recensées sur la partie Sud de la commune (inventaire réalisé par le CG40 entre 2005 et 2009).

Occupation des sols (Arrêté)



2.3 PROFIL ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

2.3.1 PROTECTIONS & INVENTAIRES DE RÉFÉRENCE

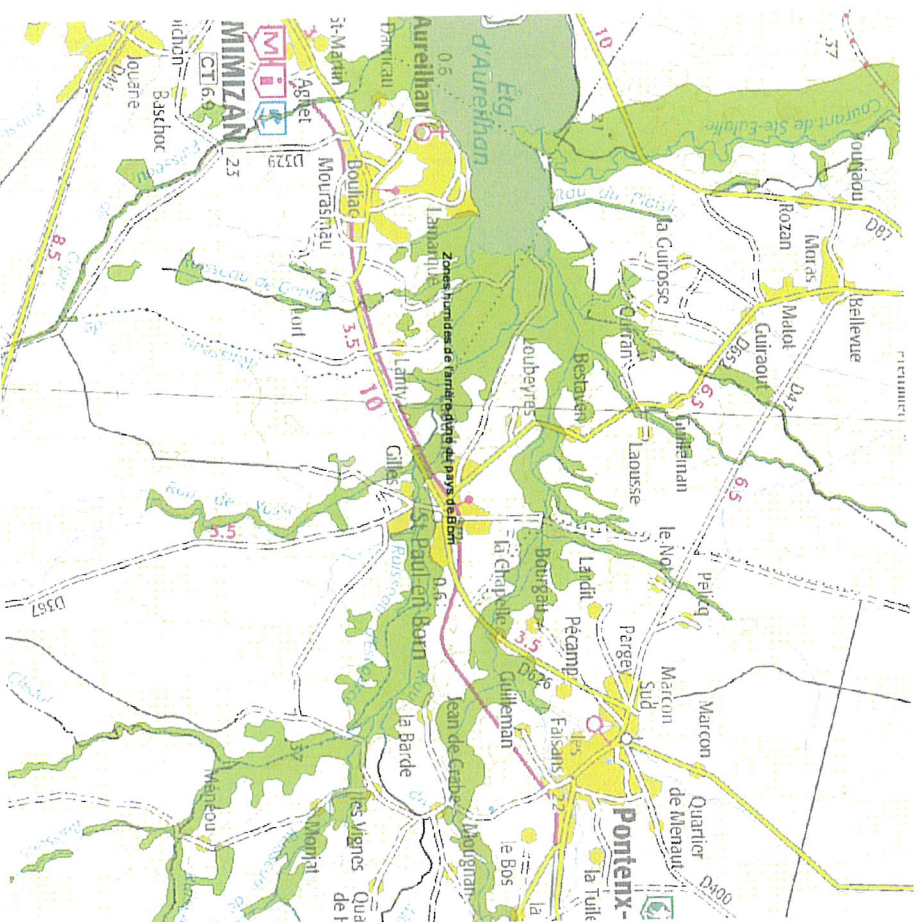
La commune est concernée par :

- le site généralisé des étangs landais nord inscrit par arrêté ministériel du 16 août 1977 ;
- le site de l'étang d'Aureilhan classé par décret ministériel du 20 avril 1964 ;
- les rives de l'étang d'Aureilhan classé par décret ministériel du 18 juillet 1978 ;
- le site n°FR 7200714 "zones humides d'arrière-dune du pays de Born" (NATURA 2000) dont le document d'objectifs est piloté par la Communauté de Communes des Grands Lacs.
- Le site généralisé des étangs landais nord est situé à l'ouest du bourg et délimité par la RD 652, la RD 626 et la limite communale.

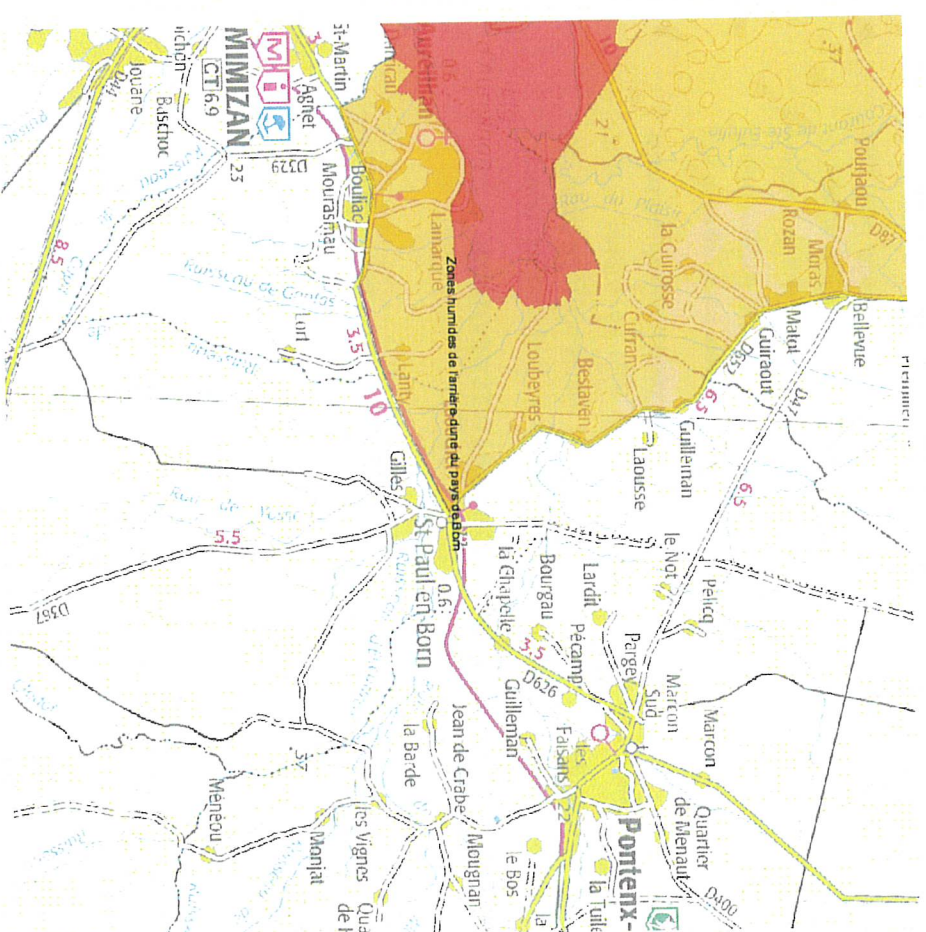
2.3.2 INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL

L'intérêt des principaux secteurs humides est souligné, sur la commune de SAINT-PAUL-EN-BORN, par l'existence de deux ZNIEFF. Il s'agit de la ZNIEFF n°4201 de type 2 recouvrant l'ensemble des **zones humides d'arrière-dune du pays du Born**, de la Teste à Mimizan.

Les **étangs** et les **marais** environnants qui la composent présentent un milieu original de transition avec la pinède landaise. Ces zones humides abritent des espèces végétales et animales originales et parfois rares à l'échelle régionale. En outre, les espèces présentes dans ces milieux sont très diversifiées. Ces étangs jouent un rôle prépondérant dans la migration des oiseaux d'eau venant de l'est de l'Europe. Enfin, les divers **courants** offrent un paysage original de **forêt galerie** souvent impénétrable composée de saules, aulnes et chênes pédonculés.



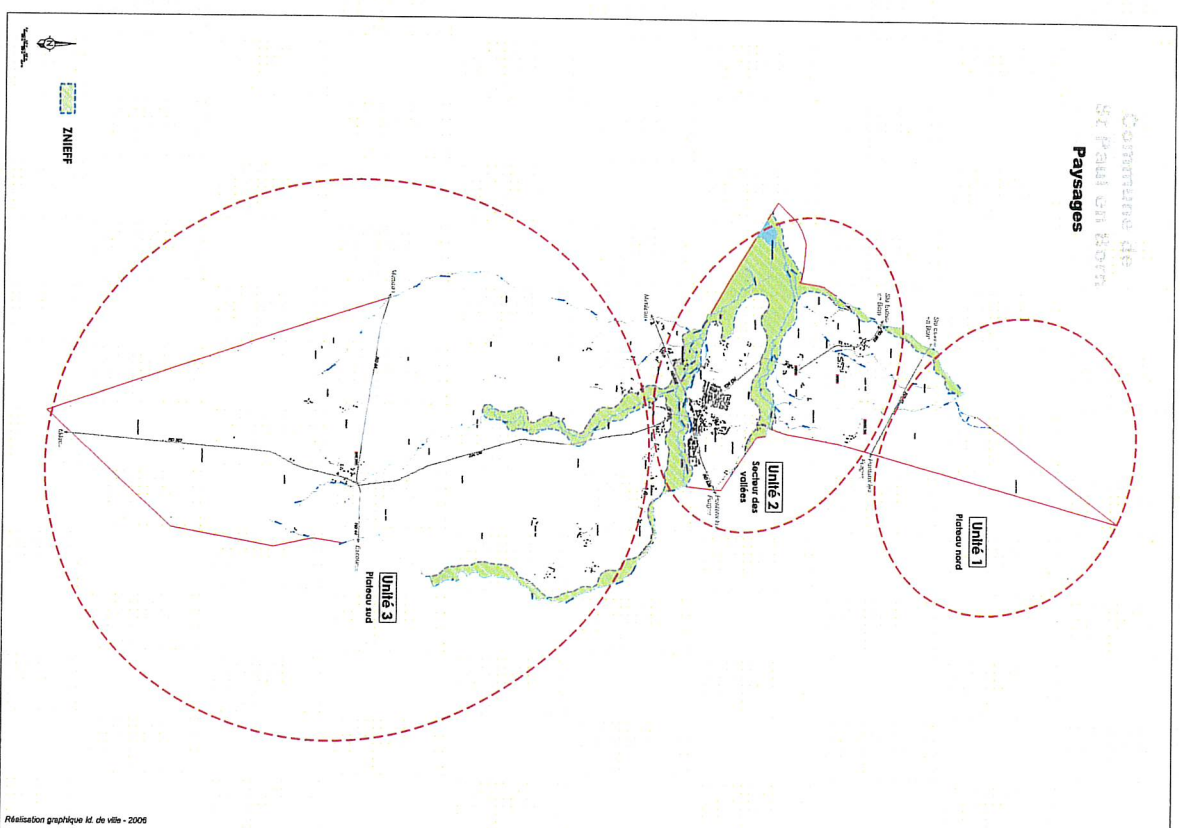
Site inscrit généralisé des étangs landais nord et site/ rives classés de l'étang d'Aureilhan (Dreal Aquitaine)



La ZNIEFF n°4201 0011 type 1 de **zone humide de la rive est de l'étang d'Aureilhan**, située à cheval sur SAINT-PAUL-EN-BORN et sur AUREILHAN, correspond aux marais et aux prairies humides de la zone d'embouchure (interfluve) des ruisseaux de Gentas, d'Escource et de la Forge. Ce recensement concerne un milieu présentant un intérêt paysager par rapport à la pinède environnante et un intérêt écologique par sa composition floristique et les possibilités d'accueil qu'il offre à la faune.

La commune est aussi concernée par la **zone de préemption des espaces naturels et sensibles** instaurée par arrêté préfectoral du 31 janvier 1985 (périmètre sensible landais).

Les trois unités paysagères du territoire communal (Artesite)



2.3.3 COMPOSANTES DES MILIEUX NATURELS

Les vallées montrent la grande complexité des peuplements floristiques de la zone du lit majeur et présentent une grande diversité des milieux. Celle-ci est déterminée par un ensemble de conditions écologiques que sont (DEMOUNEM, 1988) :

- la dynamique des cours d'eau à l'intérieur des lits majeurs. Ces déplacements ont entraîné une répartition hétérogène des sédiments qui constituent les sols actuels.
 - la microtopographie : le lit alluvionnaire du cours d'eau n'est pas absolument plat. Il existe très souvent des dépressions à l'emplacement des anciens chenaux et le lit actuel est généralement bordé par un bourrelet de crue. Cette microtopographie joue un rôle essentiel dans la répartition des communautés floristiques. Les plantes réagissent en effet, de façon très précise à la durée de l'innovation hivernale ainsi qu'à la profondeur de la nappe en été.
 - l'ancienne occupation du sol : la structure de la végétation dépend très souvent de l'ancienneté de l'abandon des prairies de bord de rivière.
- Les deux premiers facteurs jouent sur la texture, l'acidité des sols et autres caractéristiques édaphiques. Ils déterminent une première sélection des espèces qui peuvent être acidophiles, indifférentes, etc. De même, l'ambiance fraîche et l'éclaircement relatif faible du sous-bois privilégient un certain type d'espèces : les essences sciaphiles.

De cette variabilité des facteurs écologiques, résulte une très grande diversité des habitats et des peuplements floristiques. Celle-ci se traduit par **la diversité des strates et de l'organisation verticale de la végétation et la diversité horizontale de la végétation.**

En effet, la végétation présente une structure étagée complexe :

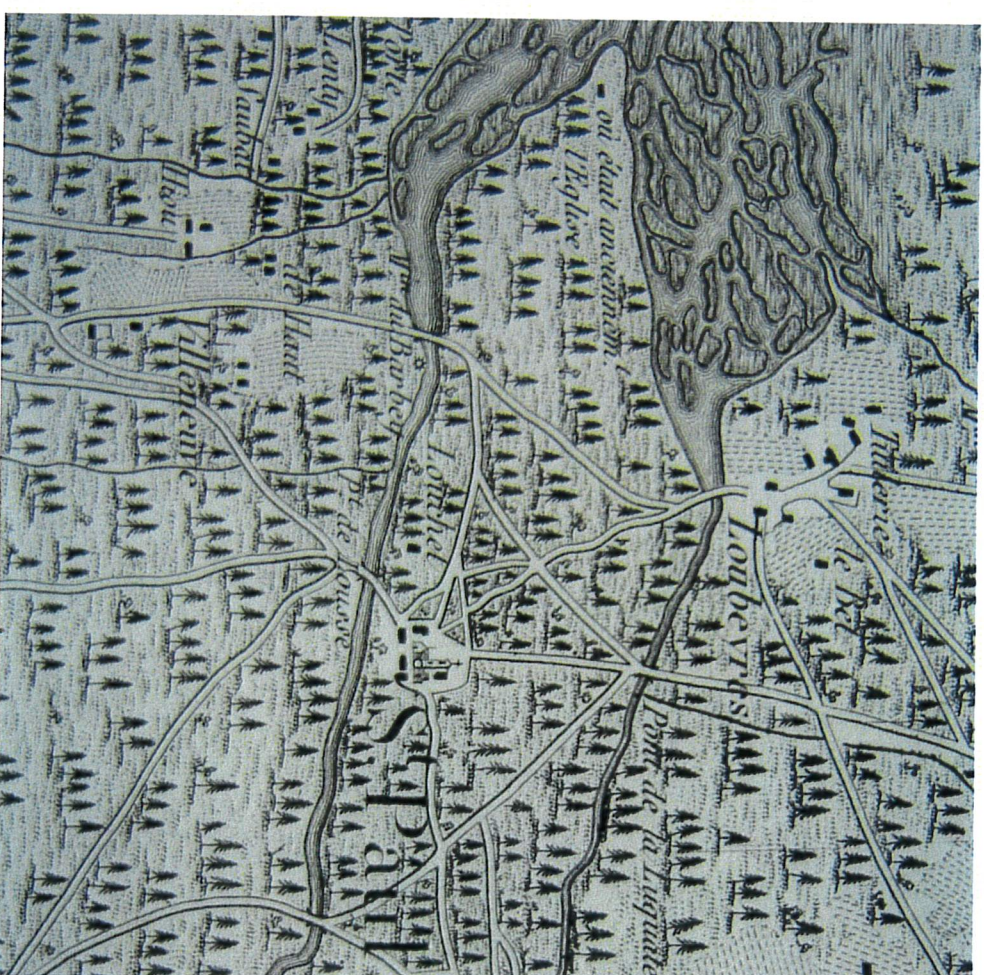
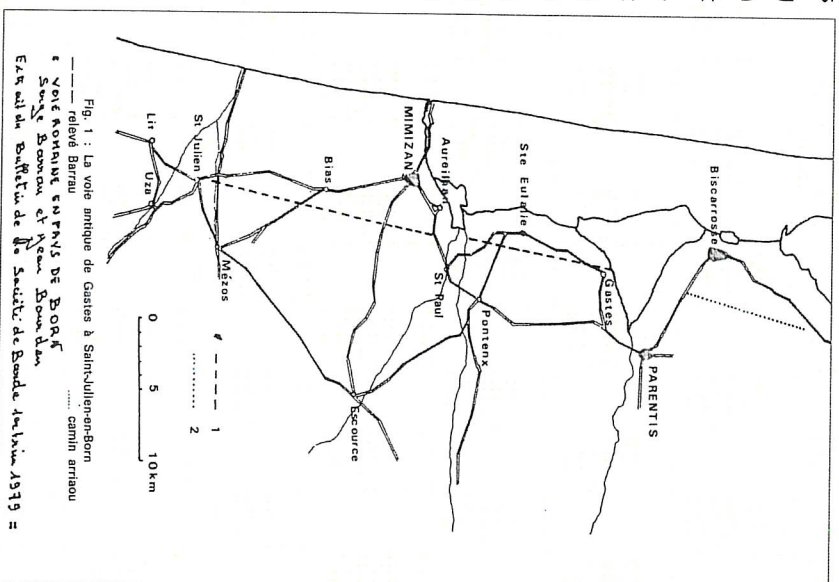
- une strate arborescente parfois homogène localement mais le plus souvent hétérogène avec une sous-strate dominante (chênes pédonculés, par exemple) et une sous-strate dominée (aulnes, saules, ...).
- une strate arbustive souvent dense, composée d'arbustes de tailles diverses (bourdaine, aubépine, ...).
- une strate herbacée hétérogène associant de grands végétaux (lysimaque, eupatoire, ...) à diverses petites espèces (bugle, lierre terrestre, ...).
- la répartition des unes et des autres reflètent, à des degrés divers, les caractéristiques écologiques locales.

3 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET URBAIN

3.1 L'ÉVOLUTION DE LA COMMUNE

3.1.1 LOGIQUE D'IMPLANTATION DANS LE SITE

L'origine du village de St Paul en Born est vraisemblablement liée à sa position sur la voie romaine du littoral reliant Bordeaux à l'Espagne via Dax. Le Bourg de la commune et son Eglise étaient alors situés plus à l'Ouest, à proximité des limites actuelles de l'Étang d'Aureilhan. Non loin du bourg et de la voie romaine, existait également une maison forte construite au 13^{ème} siècle à la confluence de l'Escource et des Forges, le Tuc de Houns.

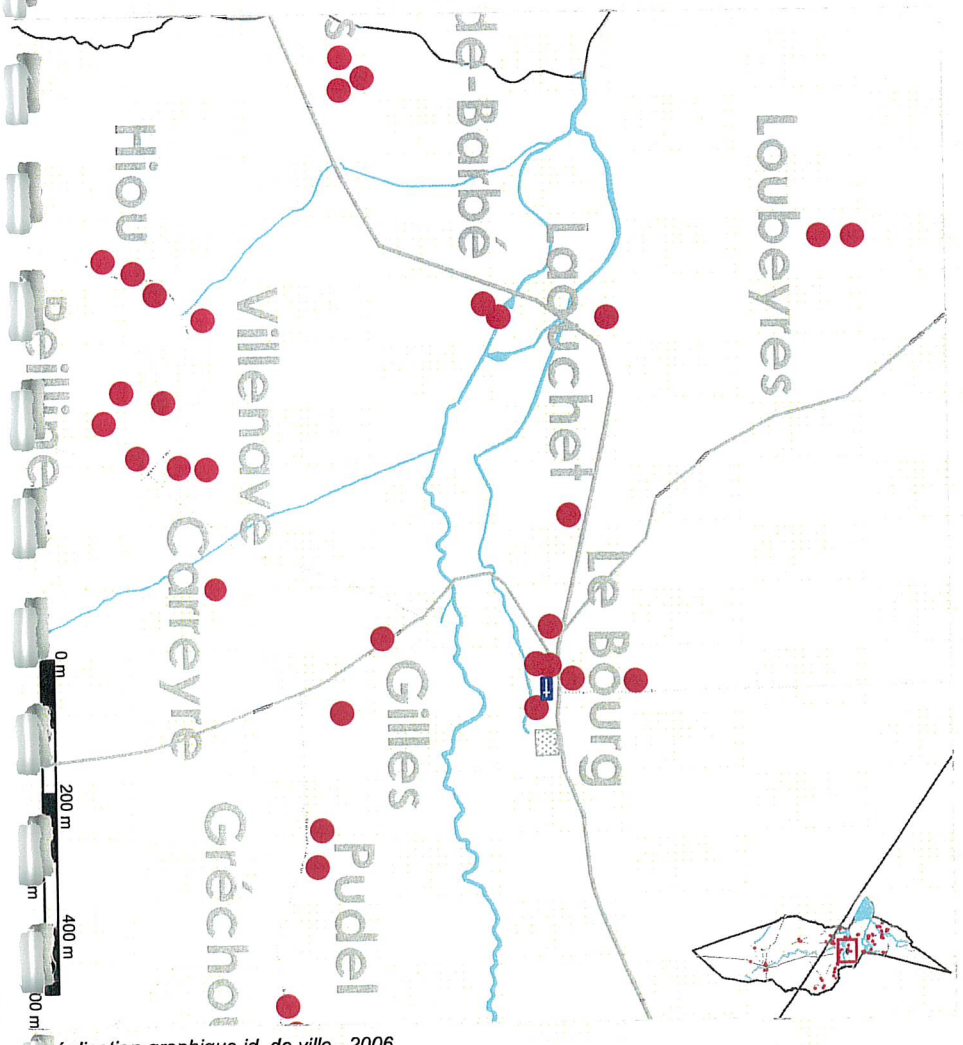
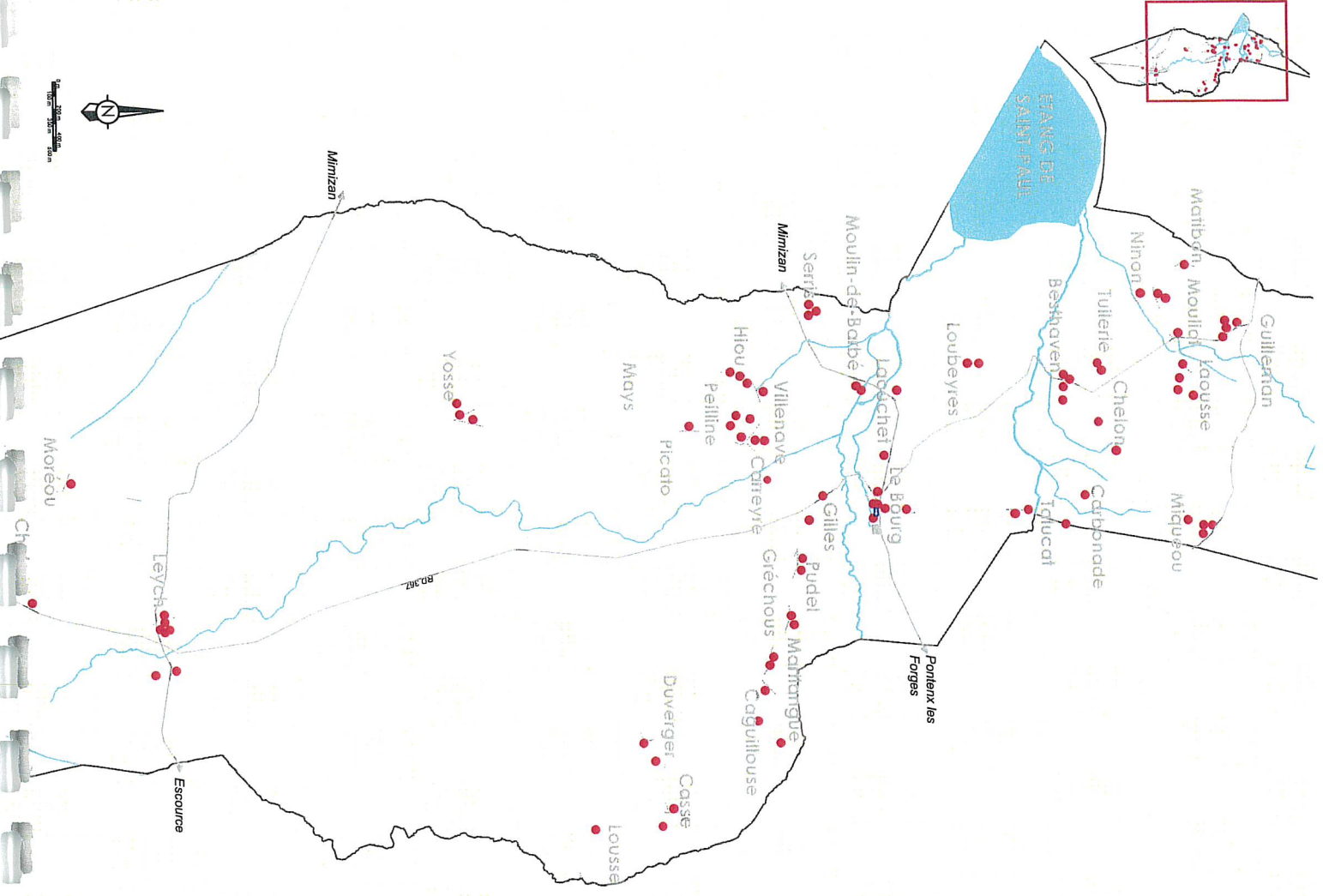


Carte de Belleyme (levée entre 1762 et 1783)

Commune de St Paul en Born

Etat de l'urbanisation en 1850

● Localisation des quartiers et des habitations



Carte cadastre napoléonien

L'organisation de Saint Paul en Born repose historiquement sur le modèle de l'habitat dispersé, caractéristique du schéma landais. La carte de Belleyme (18ème siècle) nous indique la position de l'ancienne bourg qui, recouvert par les eaux de l'étang, est abandonné au milieu du 17ème siècle.

A signaler qu'à cette époque, trois édifices de cultes coexistent à Saint Paul en Born : l'Eglise de Saint Paul de Frontignac sur l'ancien Bourg, la Chapelle de Paynsas (l'actuelle église), et enfin la Chapelle Sainte Madeleine de Leych.

Le déplacement bourg s'effectue autour de la chapelle de Paynsas qui devient en 1678 l'église de la paroisse.

3.1.2 CHRONOLOGIE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Au milieu du 18ème siècle, la commune de Saint Paul en Born compte :

- 40 maisons dont 12 métairies qui occupent les secteurs bien drainés au abords des principaux ruisseaux traversant la commune ,
- trois moulins de Yosse, du Barbey, de Houbian (Laousse).

D'importantes étendues de pignadars (forte activité de résiniers) existent déjà à cette époque.

Le 19ème siècle constitue un tournant important dans l'histoire de St Paul en Born : après la forte exode rurale caractérisant le 18ème siècle, la mise en valeur des Landes (loi de 1857) va profondément redessiner la commune avec notamment la création de voies nouvelles Labouheyre-Mimizan et Morcenx-Mimizan qui complètent le maillage des anciens chemins reliant entre eux l'ensemble des quartiers et améliorent l'accessibilité du territoire.

Ainsi, St Paul en Born atteint son niveau de population maximum avec

	Population	Residences principales	Evolution population		Evolution des rep		
			Effectif	%	Effectif	%	
1968	433	129	44	10,2	14	10,9	1 log construit = 3,1 habitants supplémentaires
1975	477	143	-17	-3,6	6	4,2	1 log construit = -2,8 habitants supplémentaires
1982	460	149	137	29,8	58	38,9	1 log construit = 2,4 habitants supplémentaires
1990	597	207	5	0,8	23	11,1	1 log construit = 0,2 habitants supplémentaires
1999	602	230	148	24,6	78	33,9	1 log construit = 1,9 habitants supplémentaires
2007	750	308					

L'évolution économique du 20ème siècle et les deux guerres mondiales entraînent une forte diminution de la population jusqu'en 1968 avec 433 habitants.

Le lancement de lotissements communaux dès le début des années 60 a d'abord permis de stabiliser le niveau de population, puis de retrouver une période de croissance démographique :

- lotissement Lamazère (1960- 1970 / 59 lots)
- lotissements Champagne – Talucat (1970-1980 / 23 lots)
- lotissement La Ribeyre (1986 25 lots, 1989 22 lots, 2000 17 lots)
- lotissement Fontaine Saint Claire (2003 – 57 lots)

Trois lotissements sont en cours de réalisation : une extension du lotissement Champagne (6 lots), les Clos du Résinier (18 lots) et Laouchet (24 lots).

Cette politique de développement urbain a conduit à une consolidation du Bourg de St Paul par rapport à la structure urbaine originelle basée sur un habitat dispersé.

Le mode d'organisation de base s'est toutefois maintenu malgré le déclin démographique de la commune sur plus d'un demi siècle :

- seuls quelques rares secteurs d'habitats sont abandonnés, la plupart d'entre eux persiste ;
- l'habitat traditionnel formé par l'airal subsiste dans plusieurs quartiers de la commune (Guillemin, Ninon, Laousse, Bestaven, Leych, Chalou) ;

Des quartiers se confortent avec l'accueil de nouvelles habitations implantées le plus souvent le long des routes existantes. (Guilleman, Gillès, Seris, etc)

Dans le même temps, la commune a mis en place une petite zone artisanale située au Sud du bourg, au niveau du carrefour formé par la RD 367 et la route menant au quartier de Duverger. Plus récemment, la coopération intercommunale a permis de compléter cette offre foncière à vocation d'activités par la création d'une nouvelle zone artisanale sur le même secteur. Les terrains sont viabilisés mais n'accueillent pas d'entreprises pour l'instant.

SYNTHESE - ENJEUX - BESOINS - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

⇒ La création de lotissements communaux depuis les années 1960 a permis d'inverser l'évolution démographique négative rencontrée depuis le début du 20ème siècle, période d'apogée de la commune.

⇒ L'organisation de St Paul en Born repose sur le schéma landais de l'habitat dispersé : le développement urbain récent a toutefois profondément modifié la structure urbaine avec la consolidation du bourg et une perte de poids des secteurs d'habitat dispersé.

3.2 LES COMPOSANTES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

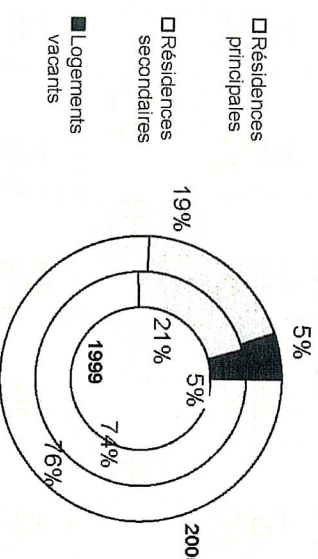
3.2.1 LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT (source insee - commune)

⇒ Le parc de logements

La forte croissance démographique de la population de Saint Paul en Born est directement liée aux différentes opérations lotissements mis en oeuvre depuis les années 1960. L'augmentation du parc de logements de Saint Paul en Born a été particulièrement importante depuis 1982 (+26%), la période actuelle confirmant la tendance et les orientations d'urbanisme retenues (+ 30 % d'augmentation du nombre de résidence principale entre 1999 et 2007).

Cette augmentation du parc de logement est également alimentée par une légère augmentation des résidences secondaires et un doublement en effectif des logements vacants (de 14 à 22). La forte réutilisation des logements vacants observée entre 1990 et 1999 (-50%) semble s'inverser, illustrant peut être les effets pervers des produits immobiliers de défiscalisation des années 2005.

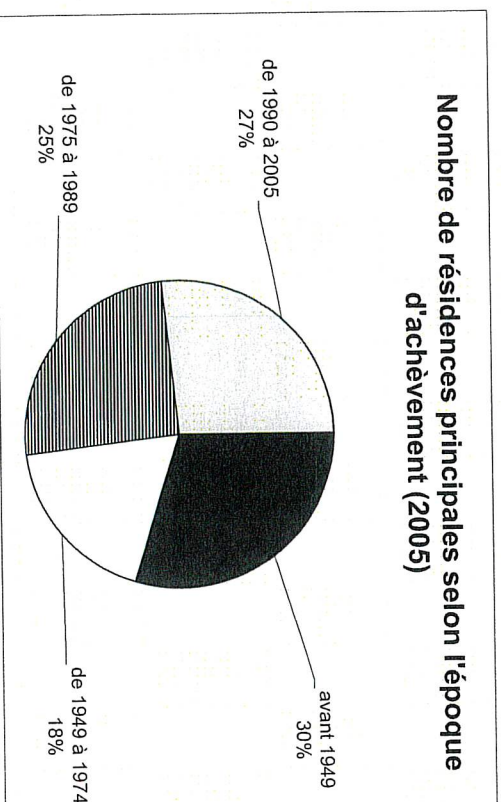
Evolution des logements par catégorie entre 1999 et 2005



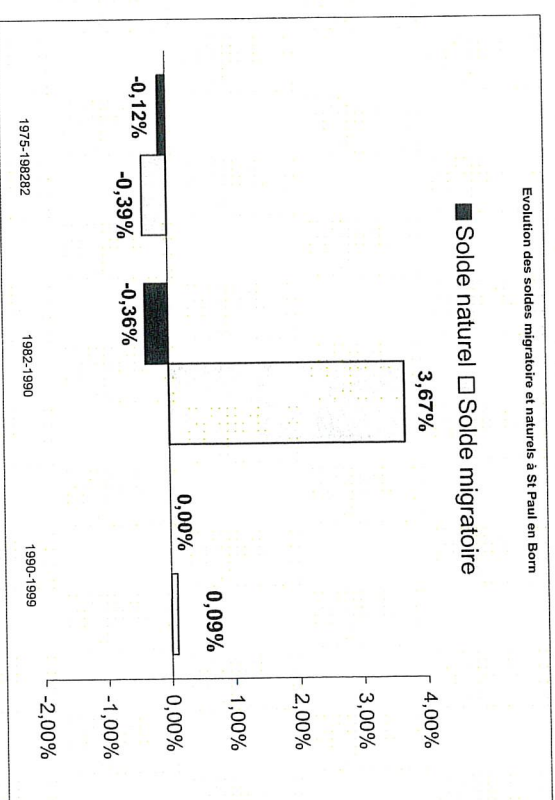
Le parc des résidences principales de Saint Paul en Born est constitué à près de 88% de maisons individuelles en 2007. La réalisation de logements HLM soutenue et initiée par la commune a permis de diversifier l'offre (mise en oeuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat intercommunal). La proportion de propriétaires s'est accentuée entre 1999 et 2007 (de 70 à 75% des résidences principales).

En lien avec la politique de l'habitat menée à Saint Paul en Born, les grands logements (4 pièces et +) diminuent en proportion (de 85 à 79% en 2007), au profit des T2 et T3.

La parc des résidences principales se répartit aujourd'hui de façon relativement équilibré entre les constructions anciennes, (avant 1949), celles réalisées entre 1975 et 1990 et celles édifiées plus récemment (après 1990). Cette répartition démontre la forte activité de construction qui a marqué la commune, notamment depuis 1982. Le parc bâti ancien reste toutefois encore majoritaire à Saint Paul en Born.

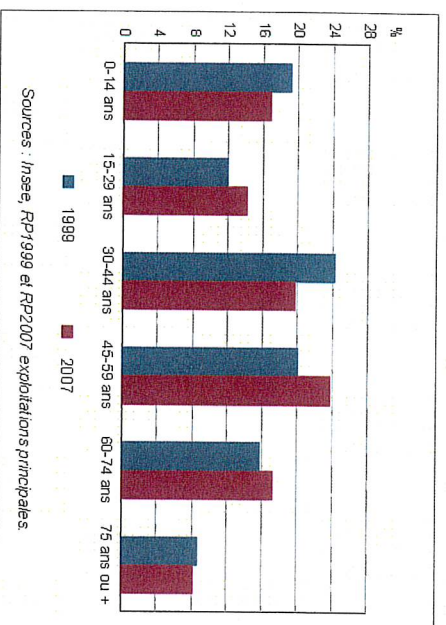


La politique d'accueil de nouveaux habitants n'avait pas encore permis d'inverser un solde naturel déficitaire ou nul à la fin 1999. Seul l'excédent migratoire a donc permis d'assurer la croissance démographique de Saint Paul en Born sur les dernières décennies.



Dans une certaine mesure, l'accueil de nouveaux ménages a permis de rajeunir la population communale. En effet, durant la période 1982-1990, la pyramide des âges de Saint Paul en Born était marquée par la forte augmentation des tranches d'âge 0-19 ans et 20-39 ans alors que la part des personnes de plus de 60 ans était inférieure à la moyenne départementale. L'évolution 1999-2005 démontre une évolution plus contrastée : les classes d'âges jeunes (0-39 ans) stagnent voire sont en diminution alors que les personnes de plus de 40 ans sont en augmentation ou sont restées au même niveau. La structure par âge de la population démontre donc un léger phénomène de vieillissement depuis 1999, plus marqué pour la population masculine.

Pyramide des âges de la population de Saint Paul en Born en 2007



Cette évolution du solde naturel et de la pyramide des âges est sans doute à relier à l'âge et à la composition des nouveaux ménages s'installant sur la commune qui correspondent à des ménages plus âgés possédant déjà des enfants lors de leur installation.

⇒ Les ménages

La taille moyenne des ménages diminue de façon progressive depuis 1968, passant sous le seuil de 2,5 personnes/ménage en 2007 (phénomène de desserrement des ménages / décohabitation).

Les ménages d'une personne représentent une part plus importante dans la population totale puisqu'ils passent de 20,9% à 24,% entre 1999 et 2005.

La composition des ménages en 2005 fait apparaître une répartition de la population relativement équilibrée entre les individus mariés (~ 60%) ou non (les célibataires, divorcés et veufs représentent 40%). Cette situation dissimule toutefois des situations de couple n'étant pas mariés.

Ainsi en 1999, la commune de Saint Paul en Born se répartissait entre :

- 19% de ménages d'une personne vivant seule (44 en effectif) ;
- 5% de familles mono-parentales (12) ;
- 75% de couples (172).

A titre de comparaison, à l'échelle du canton de Mimizan, les ménages d'une personne sont moins représentées (12%), les familles mono-parentales plus importantes (8%) alors que la part des couples est similaires.

3.2.2 LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

⇒ La population active

La population active de Saint Paul est en augmentation continue depuis 1975 en lien avec la croissance de population. Toutefois, la part des retraités est également en progression, représentant près de 25% de la population en 2005 contre 20% en 1999.

	1975	1982	1990	1999	2005
Population totale active	184	174	227	248	300
Population active occupée	179	162	209	224	260
Chômeurs	5	12	18	23	36

Le taux de chômage est également en progression passant de 9,3% à 12,2% (36 en effectif).

⇒ Le tissu économique

Les principales activités économiques de Saint Paul en Born correspondent aujourd'hui à un tissu d'artisans et quelques activités tertiaires (commerces et services).

En effet, la commune compte 5 artisans intervenant dans le secteur du Bâtiment (13 emplois) et les commerces et services suivants :

- deux marchands de meubles (1 emploi chacun),
- un carrossier (2 emplois),
- un garage automobile (3 emplois),
- un masseur kinésithérapeute,
- deux infirmières,
- un restaurant (2 emplois), un bar hôtel restaurant (3 emplois) et un bar hôtel restaurant comportant un point de vente alimentaire (3 emplois).

Les services publics représentent 15 emplois à Saint Paul en Born qui se répartissent entre la mairie (6), le Centre Communal d'Actions Sociales (4 à temps non complet), les écoles (1 temps complet et 3 employés à temps partiel) et un garde forestier.

⇒ L'agriculture et la sylviculture (Source commune - AGRESTE RGA 2000)

L'activité agricole à Saint Paul en Born est marginale puisque le nombre d'exploitation qui était de 30 en 1970, de 4 en 2000 (5 en 1988), serait aujourd'hui passé à 2 dont une seule exploitation professionnelle. La surface agricole utilisée qui représente moins de 3 % du territoire est pourtant en légère augmentation : de 114 ha en 1988 à 126 ha en 2000.

A signaler également la présence sur la commune d'un centre équestre (à Leych), d'une ferme équestre (à Martiangue) et d'un ranch (*Amadeus* à Villenave). Ces activités peuvent relever davantage d'une activité commerciale.

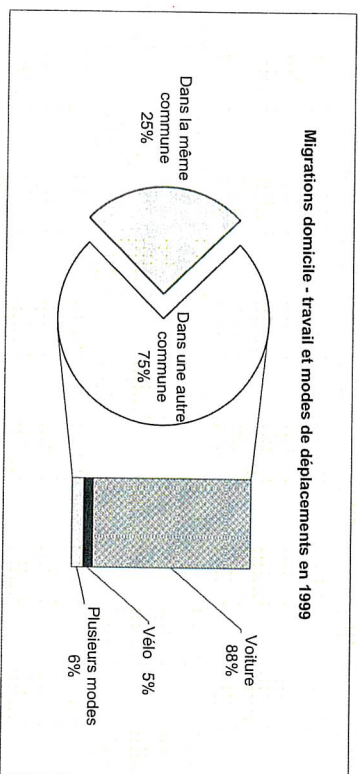
L'activité sylvicole est traditionnellement importante dans la région puisque près de 85% du territoire communal sont couverts par une forêt de production de pins. Les entreprises liées à la mise en valeur du bois installées sur la commune sont représentées par un débardeur et par un charpentier.

⇒ Les migrations domicile-travail

Les déplacements internes sur Saint Paul en Born sont relativement importants compte tenu du nombre d'emplois offerte sur la commune. Ainsi en 1999, près de 25% des actifs de Saint Paul travaillent dans leur commune de résidence. Les 75% restant (167 actifs) travaillent très majoritairement dans une autre commune landaise, et moins de 4%

dans une autre région. La quasi totalité des déplacements journaliers s'effectue en voiture particulière, aussi bien pour les déplacements internes à Saint Paul en Born que pour les actifs travaillant sur une autre commune.

A signaler toutefois, les déplacements en deux roues sont quand même représentés pour 5% des trajets vers une autre commune. L'utilisation de plusieurs modes de transport représente la même part et correspond sûrement à l'utilisation de la voiture pour rejoindre les gares SNCF (les plus proches) de Morcenx et de Labouheyre.



3.2.3 LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS PUBLICS

Outre l'Eglise et la mairie, la commune dispose d'une salle des fêtes qui a fait l'objet d'une extension récemment (salle de réception).

L'école de la commune accueille deux classes de maternelle (24 élèves chacune) et une classe de cours préparatoire (22 élèves). L'école d'Aureilhan abrite trois classes allant du CE1 au CM2 (respectivement 21, 23 et 18 élèves). Le regroupement scolaire Saint Paul en Born - Aureilhan représente donc 132 élèves pour l'année 2006-2007, dont 63 élèves originaires de Saint Paul (37 en maternelle et 26 en primaire).

Le SIVU propose également un service de garderie avant et après les heures de classe.

La commune bénéficie des équipements sportifs, et de loisirs suivant :

- les abords du Lac d'Aureilhan,
- un cours de tennis,
- une piste cyclable en site propre le long de la RD 626 en direction de Pontenx les Forges et de Mimizan,
- un sentier pédestre et VTT passant à proximité du camping et des Tucs de Houuns et de l'Eglise,
- un circuit vélo et pédestre empruntant le réseau routier existant et reliant le quartier de Duverger à l'étang d'Aureilhan,
- une aire de pique nique en face du camping, en bordure du ruisseau des Forges.

En terme d'équipements touristiques privés, rappelons que la commune accueille :

- un camping d'une capacité de 150 places,
- 2 gîtes ruraux et 3 locations touristiques,
- deux hôtels restaurants et un restaurant, dont l'un assure un point tabac et presse, et un centre équestre.

⇒ Les réseaux techniques publics

La communauté de communes de Mimizan assure en régie l'exploitation et la gestion des ouvrages publics d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement des eaux usées.

La commune de Saint Paul en Born est alimentée en eau potable par trois forage dits « Château d'eau », « Bestaven », et « Saint Paul ». Des périmètres de protection du périmètre de captage des eaux potables et minérales s'appliquent aux abords de ces sites.. Le château d'eau présente une capacité de 300 m³.

La défense incendie est satisfaisante dans le bourg (débit suffisant sur les poteaux incendie branchés sur le réseau AEP). En dehors du bourg, la configuration général du réseau AEP ne permet d'assurer la défense incendie (débits insuffisants). Des moyens alternatifs au réseau AEP sont à envisager. Quelques points d'eau naturels améliorent la situation.

Les puits forés de l'association syndicale de DFCl ne peuvent pas être utilisés directement pour la défense des habitations (incompatibilité technique). Des réserves pourraient y être associées pour la DFCl.

La situation des espaces habités isolés mal défendus est aggravée par la proximité de la forêt exposée à un aléa d'incendie de forêt, qui s'exprime notamment en période de sécheresse estivale, période également où le territoire est le plus habité.

A Saint Paul en Born, l'Association de DFCl dispose sur la commune de plusieurs puits forés et de points d'eau naturel. Des points d'eau peuvent également exister à proximité immédiate, sur une commune voisine. Les derniers essais réalisés par le SDIS des Landes attestent du bon fonctionnement des puits forés DFCl.

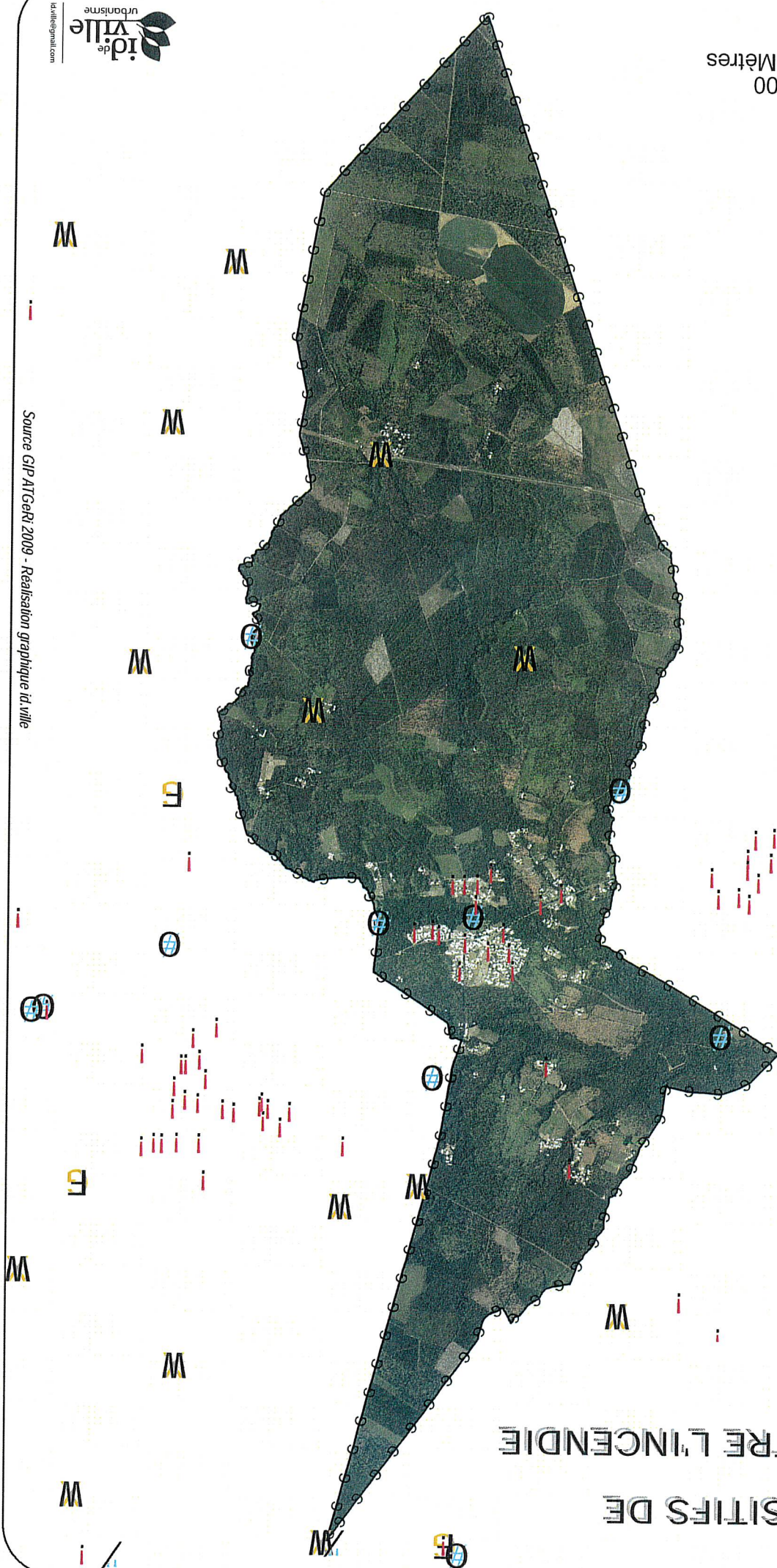
A l'heure actuelle, les forages DFCl ne sont pas utilisables pour la défense incendie des habitations et des espaces habités isolés de Saint Paul en Born (incompatibilité de matériel).

Compte tenu de l'insuffisance du réseau d'alimentation en eau potable en dehors du bourg, la prévention de l'aléa d'incendie de forêt s'exprime plus fortement pour les quartiers isolés au contact du massif

DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

-  Poteau incendie
-  Point d'eau
-  Réservoir d'eau
-  Forage DFCI
-  Forage privé

0 1 000 2 000
Mètres



Source GIP ATGeRI 2009 - Réalisation graphique id.ville

En matière d'assainissement des eaux usées, la majorité des habitations dispose d'un raccordement au réseau collectif de collecte, organisé à partir du bourg. Les autres quartiers et habitations isolés au sein du ban communal dispose d'un système d'assainissement autonome. Un zonage d'assainissement définit les périmètres où les deux dispositifs s'imposent. Le fonctionnement normal de ces systèmes d'assainissement non collectif permet de limiter l'impact des rejets dans le milieu naturel et les cours d'eau.

Le réseau de collecte des eaux usées s'organise à partir de 4 postes de refoulement : Camping, Lotissement La Ribeyre, lotissement Laouchet, à l'ouest du bourg au droit de la piste cyclable vers Mimizan.

Les effluents sont traités à la station d'épuration intercommunale située à Mimizan. La station possède une capacité de 45 000 équivalents habitants qui a pratiquement atteint sa capacité maximale en période estivale (70 à 90%) : une réflexion sur l'extension de cette ouvrage doit être entreprise.

La commune doit prendre en compte le Schéma Directeur d'Assainissement élaboré en 1998 dans le cadre de la Communauté de Communes de Mimizan. Ce document devra être actualisé et révisé pour se mettre en concordance avec les nouvelles orientations du PLU (enquête publique conjointe).

La Communauté de Communes de Mimizan a fait réalisé récemment une étude de diagnostic sur le réseau d'alimentation en eau potable et le réseau d'assainissement. Il est pris en compte dans le cadre du présent PLU.

SYNTHESE - ENJEUX - BESOINS - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- ⇒ La croissance de population est assurée uniquement par un excédent migratoire important.
- ⇒ Entre 1999 et 2005, la commune observe un léger vieillissement de la population malgré l'accueil de nouveaux ménages.
- ⇒ Les familles mono-parentales sont moins représentées à St Paul en Born que sur le Canton. À l'inverse, la commune compte davantage de ménages d'une seule personne qui sont d'ailleurs en progression entre 1999 et 2005 (de 20 à 25% de la population).
- ⇒ Une forte croissance du parc de logement essentiellement sous forme de maisons individuelles (à 94%). La part des propriétaires s'est accentuée en 1999 et 2005 (de 70 à 75%). Dans le même temps, les logements vacants sont à nouveau en augmentation illustrant peut être les premiers effets des investissements spéculatifs.
- ⇒ Les résidences principales occupant du bâti ancien (avant 1949) représente encore près d'un tiers du parc de logements.
- ⇒ L'activité économique de St Paul s'appuie sur une structure artisanale liée au BTP (les établissements sont en diminution) et sur des services à la population. L'activité agricole est marginale sur la commune.
- ⇒ L'évolution démographique de St Paul et d'Aureilhan a nécessité la restructuration des équipements scolaires. Le développement urbain en cours implique d'en évaluer les impacts.
- ⇒ Les équipements de loisirs, sportifs et touristiques sont à conforter.
- ⇒ Réflexion à mener sur l'extension de la station d'épuration intercommunale située à Mimizan

Les formes urbaines

Commune de St Paul et Noya

Urbanisation linéaire et diffuse

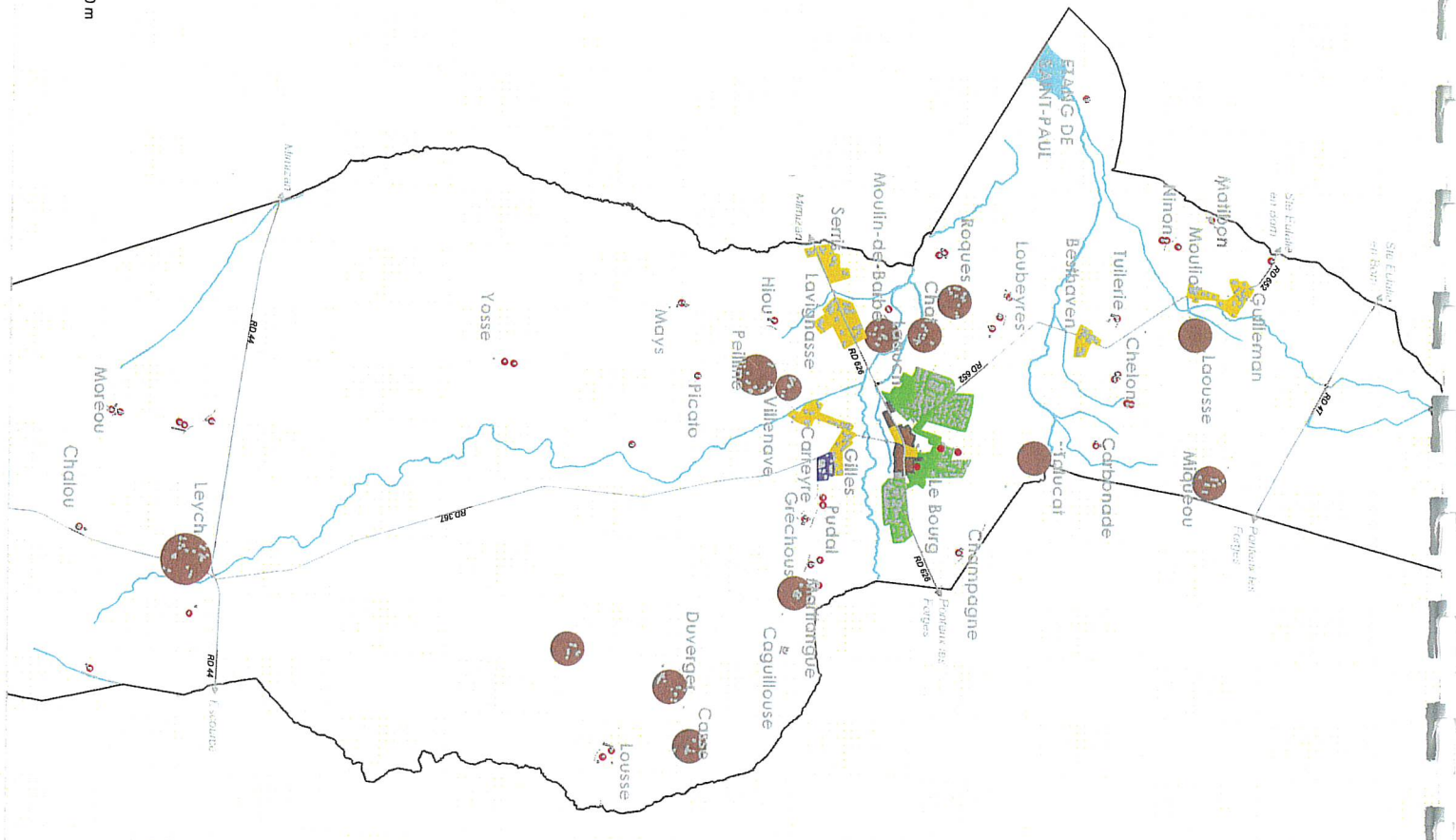
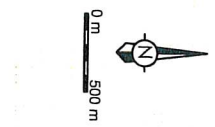
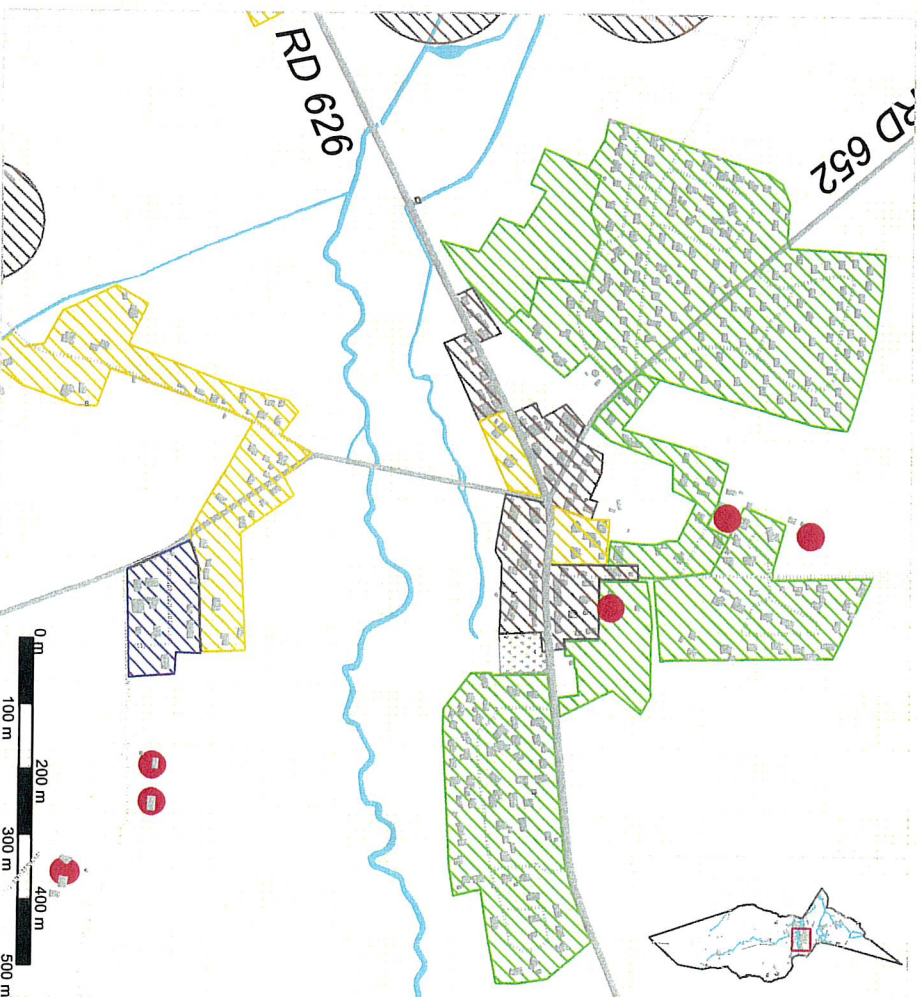
- Tissu bâti semi continu
- Tissu bâti discontinu

Urbanisation sous forme de lotissement

- Tissu pavillonnaire
- Lotissement d'activités

Paysage de hameau

Fermes et constructions isolées



3.3 LE BATI ET LE PAYSAGE URBAIN

3.3.1 LES HAMEAUX ET LES FERMES ISOLÉES

Les secteurs bâtis en dehors du bourg de St Paul correspondent à d'anciennes fermes isolées, s'inscrivant dans le contexte paysager de l'airial landais. A l'origine, l'habitation occupait un vaste terrain enherbé et non clôturé (planté ponctuellement de chênes) comportant plusieurs dépendances agricoles disséminées autour. Les constructions s'organisaient d'avantage par rapport à l'espace collectif formé par l'airial que par rapport à la voie qui les dessert. Dans certains cas, plusieurs fermes pouvaient coexister sur un même secteur formant un quartier airial. Ces secteurs forment alors un paysage de hameau.

Les habitations de ces anciennes fermes qui ont été préservées, sont les témoins de l'**architecture traditionnelle** landaise du 18ème siècle : la maison à ossature et pans de bois. Deux typologies sont le plus couramment visibles à Saint Paul :

- Le bâtiment forme un volume carré sur un seul niveau, la façade principale occupe le mur pignon orienté à l'Est (pour se protéger des flux d'Ouest et du soleil l'été), la toiture est couvrante (l'égout du toit est à faible hauteur) et à faible pente (entre 18 et 26°) pour recevoir une couverture en tuile canal.

- Le bâtiment s'organise sur un plan rectangulaire à deux niveaux habitables, la façade étant alors organisée sur le mur gouttereau (modèle traditionnel du Born). La toiture est à 3 ou 4 pans dont la pente est comprise entre 18 et 26° pour recevoir une couverture en tuile canal. L'égout du toit est à une hauteur (~6 m) plus importante que dans le premier type.

A partir de ces deux modèles de base, l'architecture traditionnelle a évolué à partir du milieu du 19ème siècle avec l'introduction de matériaux industriels : la structure porteuse en bois est alors abandonnée au profit de murs maçonnés.

Un grand nombre de ces bâtiments anciens a disparu suite au déclin démographique du 20ème siècle. Plusieurs exemples, plus ou moins remaniés, sont toutefois encore visibles à Miquéou, Ninon, Mays, Duverger, Casse, Leych, Chalou, Guilleman, Laousse et Bestaven.

La fermeture de l'espace autour d'elles tend toutefois à rompre le contexte paysager originel de ces airials (la pinède ayant remplacé la lande, des plantations ornementales et des clôtures végétales autour de la propriété cloisonnant l'espace).

Diverses bâtisses se sont ajoutées progressivement aux fermes d'origine, le plus souvent en s'implantant le long de la route les desservant : ainsi, il en résulte des secteurs urbanisés de façon linéaire formant de courtes séquences urbaines au milieu de la pinède. Ainsi, le modèle de base de l'habitat dispersé (composé d'airials ou de quartiers airials) a évolué progressivement vers la constitution d'un tissu bâti discontinu le long du réseau routier : les quartiers de Bestaven, Guilleman-Mouliot s'organisent ainsi le long de la RD 652, les quartiers de Serris, Lavignasse et Moulin de Barbé le long de la RD 626.

Le quartier de Gilles présente la spécificité de s'organiser à la fois le long de la RD 367 et de la Route de Gilles. De plus, la réalisation de la zone artisanale et de son extension récente (zone intercommunale), ainsi qu'un lotissement privé d'habitation produit une urbanisation sur la profondeur des terrains permettant de limiter l'extension linéaire du bâti.



L'architecture traditionnelle de la maison landaise (deux niveaux, façade principale sur le mur gouttereau, la toiture à 4 eaux, couverture en tuile canal). A droite exemple d'une maison à ossature bois importée et remontée sur place.



Les fermes plus récentes où l'ossature bois ne constitue plus la structure porteuse. Certains équipements témoignent de l'histoire du lieu (four à pain sur la photo de gauche).



Exemple d'une maison à 3 eaux dont la façade principale est positionnée sur le pignon orienté à l'est. La toiture très couvrante est en tuile canal.



Photo de droite, l'un des rares exemples de maisons en garluche (pierre locale) à Leych.

Le paysage bâti en dehors du bourg correspond aux foyers d'habitat ancien où diverses bâtisses se sont ajoutées pour former aujourd'hui de courtes séquences urbaines le long de la voie existante.



Le long de la RD 626, les constructions observent un retrait important par rapport à la voie : les clôtures et les plantations sont davantage perçues que le bâti.



Pour les quartiers de Gilles et de Bestaven ci-contre, le bâti est davantage au contact de la voie.



3.3.2 LE BOURG

Le bâti du bourg de Saint Paul en Born s'organise selon deux formes :

- un tissu bâti semi continu, présentant un caractère relativement hétérogène lié à la diversité des typologies architecturales représentées.
- un tissu standardisé et plus uniforme formé par les lotissements réalisés aux différentes extrémités du bourg à partir des années 1960.

⇒ Les typologies bâties du tissu bâti semi continu

Lors de la levée du cadastre napoléonien, le bourg ne comptait que cinq maisons et l'Eglise. Le tissu bâti du bourg s'est donc constitué progressivement à partir de 1850. Les constructions du bourg de St Paul en Born relèvent ainsi de trois grandes typologies :

- les constructions d'architecture traditionnelle, décrites précédemment, qui sont peu représentées dans le bourg. La maison de l'Hôpital, située à l'arrière de l'Eglise, constitue un bel exemple bien conservé dans son contexte paysager d'airial. Appartienement également à cette catégorie, les anciennes dépendances agricoles en bois qui participent à l'identité architecturale et paysagère de la commune.
- les constructions édifiées dans la seconde moitié du 19ème siècle qui utilisent un langage architectural dit classique (ordonnancement et composition symétrique des façades). Elles s'organisent sur un ou deux niveaux droits, avec une toiture à 2 ou 4 pans d'une pente supérieure à 26° (couverte en tuile mécanique). Le bâti est le plus souvent implanté en léger retrait ou l'alignement de la rue, et plus rarement sur limite séparative. Le bâti s'oriente systématiquement par rapport à la rue qui le borde par un faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la rue. L'école par exemple appartient à cette catégorie. Certains habitations édifiées durant cette période utilisent également quelques rappels de l'architecture locale (utilisation de la brique, pente de toiture,...).
- les maisons de maître du début 20ème siècle ou villas

balnéaires : le volume est souvent plus haut que large (hauteur sous plafond importante) composé de deux niveaux droits surmontés d'une toiture fortement pentue (~40/45°), ménageant des combles. Elles sont généralement implantées au milieu d'un grand terrain arboré, clos par une clôture à claire voie. La mairie occupe une maison de cette typologie.

⇒ Les formes urbaines du bourg

Le tissu bâti semi continu du bourg se caractérise par l'existence d'alignement de façades formant un fronts bâti continu par séquence. Malgré les variations de typologies architecturales, cette ligne bâtie participe quand même à donner un caractère de rue à la RD 626 dans la traverse du bourg : les façades principales sont orientées vers la rue et la construction est directement desservie par la rue. Sur ces séquences bien délimitées dans le bourg, plusieurs effets visuels s'offrent à l'observateur : perspectives bloquées par les façades (latéralement et dans l'axe de la voie); impression de continuité du front bâti lié au tracé de la voie, effets de porte lorsque deux bâtiments qui se font face, encadrent une rue.

L'implantation au milieu de leur grand terrain des maisons de maître interrompt cette continuité du front bâti. Leur dimension importante les rend toutefois perceptible dans le paysage urbain.

Le paysage bâti du bourg, fermé par séquences, s'ouvre également pour offrir des horizons plus lointains marqués par :

- les vues sur l'Eglise dont l'architecture et l'imbrication de rajouts hétéroclites donnent un caractère singulier à l'édifice. A signaler, la position stratégique de l'Hôtel Restaurant qui marque à la fois, la place de l'Eglise, la RD 626 et la vue depuis la RD 652 ;
- le château d'eau entouré d'arbres qui forme un point de repère visuel central puisque très visible depuis les alentours du bourg ;

- la végétation et les espaces verts qui sont également très présents dans les vues offertes : accotement ou espace enherbées, haies, végétales, plantations ornementales.

⇒ Les lotissements de maisons individuelles

Les opérations de lotissements d'habitation réalisés à partir des années 1960 autour du bourg, présentent schématiquement une même typologie bâtie : la maison individuelle. Elle s'organise à partir le volume rectangulaire avec un seul niveau. La toiture présente 2 pans dont la pente est comprise entre 18 et 26°. Quelques variantes architecturales existent toutefois dans cette typologie, notamment les constructions en bois ou la réutilisation de la structure d'une maison traditionnelle à pans de bois importée et remontée sur place (exemple dans le lotissement Champagne ou dans le quartier de Chat).

Un autre élément commun à cette typologie bâtie est constitué par la taille relativement uniforme des terrains (autour de 700 m²) sur lequel la maison est implantée systématiquement en recul des voies et des limites séparatives. Ce mode d'implantation sur le terrain ne ménage pas forcément la meilleure exposition par rapport au soleil et la plus grande intimité des espaces privatifs.

Les formes urbaines offertes depuis les voies internes des lotissements sont donc davantage marquées par les clôtures maçonnées ou végétales des propriétés. L'implantation du bâti au milieu du terrain, le découpage régulier et géométrique des terrains, ainsi que l'utilisation récurrente de haies mono-spécifiques renvoient une image relativement uniforme de ces quartiers.

Le caractère et la générosité des espaces collectifs de certains lotissement (Champagne, Fontaine Saint Claire en particuliers) vise à recréer une certaine unité paysagère au sein de l'opération.

L'intégration paysagère et urbaine de différentes opérations de lotissement n'a pas permis de prolonger réellement le bourg et son urbanité : les opérations de lotissement réalisées le long de la RD 626, de la Route de Talucat, et de la RD 652 tournent le dos à ces voies. En effet, l'accès aux constructions s'organisant depuis la voie interne du lotissement, l'opération offre des arrières de parcelles et leurs clôtures ou annexes d'aspect variable à l'usager de la route. Le bâti ne participe donc pas à marquer les limites visuelles de la rue. De plus, le bâti n'induit aucun usage direct de la route (accès, stationnement, desserte piétonne). En outre, les maisons sont entourées sur deux côtés de voirie routière.

Au droit des différents lotissements, la RD 626, la Route de Talucat et la RD 652 ne présentent donc ni l'image ni l'usage d'une rue. Le comportement des automobilistes est sensible à cette perception.

SYNTHESE - ENJEUX - BESOINS - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- ⇒ Le bâti en dehors du bourg comporte de nombreuses maisons d'architecture traditionnelle plus ou moins remaniées. Leur intérêt paysager est toutefois réduit par la fermeture de l'espace (pinède, clôtures, plantations) qui tend à faire disparaître la notion d'airial.
- ⇒ Les quatre grandes typologies bâties constituant le tissu du bourg forment un ensemble paysager cohérent lorsque les bâtiments respectent une ligne d'implantation proche de la voie et un rappel du langage architectural local (utilisation de la brique, du bois, volume et toitures)
- ⇒ Plusieurs éléments marquent le paysage urbain du bourg : les fronts bâtis semi continus qui affirment le caractère de rue de la RD 626 dans la traverse ; les éléments repères comme le château d'eau ou certains arbres ; la fermeture des vues et le blocage des perspectives.
- ⇒ Au droit des différents lotissements, la RD 626, la Route de Talucat et la RD 652 ne présentent ni l'image ni l'usage d'une rue. Le comportement des automobilistes est sensible à cette perception.
- ⇒ Plusieurs hameaux d'habitat ancien ont accueilli diverses bâtisses qui ont produit des extensions linéaires le long des voies existantes.



Exemple de maisons de maître du début 20ème siècle implantées au milieu de leur parcelle dans le bourg.



Exemple de maisons édifiées entre 1850 et le début du 20ème siècle dans le bourg où le rapport à la rue est différent : l'alignement des façades produit un front bâti qui donne son caractère à la rue.



La juxtaposition de bâtiments d'époques différentes renvoie une image unifiée par une ligne d'implantation commune et des rappels de matériaux de construction.



Le tissu semi continu du bourg : les perspectives visuelles sont cadrées par les fronts bâtis continus par séquence ; les vues depuis l'axe des rues sont bloquées par une façade.



Le paysage du bourg s'ouvre également pour offrir des horizons plus lointains marqués par :

- les vues sur l'Eglise
- le château d'eau entouré d'arbres



Maisons bois et landaises : rappels de l'architecture traditionnelle... (volume, auvent et façade sur le mur pignon, forme et pente de toiture).



Les pavillons standardisés dont la seule expression architecturale est constituée par la pente de toiture.



Les clôtures végétales et les espaces verts collectifs caractérisent davantage les formes urbaines du lotissement que le bâti lui-même.



L'implantation des constructions ne caractérise pas la rue sur laquelle se greffe le lotissement, notamment en s'organisant systématiquement à partir d'une voie interne. Le paysage urbain renvoie à l'automobiliste davantage l'image d'une route que d'une rue.

3.4 LE FONCTIONNEMENT URBAIN

3.4.1 HIÉRARCHIE DU RÉSEAU VIAIRE

Le réseau viaire de Saint Paul en Born est dominé par :

- la RD 626, axe Est-Ouest reliant Mirmizan et à la RN 10,
- le seul axe Nord-Sud formé par la RD 652 et son prolongement méridional, la RD 367 sur lesquels se raccordent la plupart des secteurs d'habitat isolés dont le hameau de Leych.

La configuration du réseau viaire de St Paul en Born converge vers le bourg et sur la RD 626, ce qui lui confère un rôle de noeud routier distribuant la circulation entre les différents quartiers d'habitat.

Le second niveau de voie est constitué par les anciens chemins formant un excellent maillage du territoire communal. Parmi ces liaisons inter-quartiers se distinguent la Route de Laousse, la Route de Gilles, la Route de l'Etang, et la Route de Talucat.

Le dernier niveau de voie est constitué par les rues assumant uniquement un rôle de desserte des habitations : elles correspondent essentiellement aux voies interne des lotissement qui forment une boucle par rapport à la route sur laquelle l'opération se greffe. Quelques opérations s'organisent également en impasse. La plupart des lotissements de St Paul en Born ménage des raccourcis piétons et des amorces de voie en attente pour permettre l'extension éventuelle de l'opération.

Au titre du Schéma Routier Départemental, des prescriptions s'appliquent aux RD selon leur catégorie : RD626 (cat. 1) ; RD44 (cat2) ; RD47-367-652 (cat. 4).

S'agissant des mobilités douces, la commune dispose de la piste cyclable intercommunale en site propre le long de la RD 626 et d'un itinéraire alternatif à la RD 626 pour rejoindre l'école à partir du lotissement La Ribeyre, à travers l'accès au parking de l'école.

DOMAINE VOIRIE : ACCES ET RECULS

Validés par l'Assemblée Départementale dans le cadre de la révision du schéma directeur routier départemental lors du Budget Primitif 2009

Reculs :

Le recul des habitations est soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux règlements des Plans Locaux d'Urbanisme.

Aussi, dans le cadre de la prise en compte des intérêts de la voirie départementale dans les documents d'urbanisme, le Département propose la prise en compte à minima des prescriptions suivantes :

Catégorie de RD	Recul minimum demandé par rapport à l'axe	Largeur chaussée plus accotement	Largeur dépendances
1	50m	11 à 12m	Au cas par cas, largeur nécessaire aux accessoires : talus, fossés, etc
2	35m	10 à 11m	
3	25m	9 à 10m	
4	15m	8m	

A titre exceptionnel, le Département pourra autoriser des reculs moindres pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site et qui ne remettent pas en cause les possibilités d'évolution de la voirie.

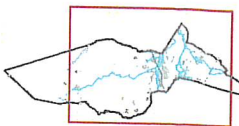
Les accès :

Les conditions d'accès sont soumises aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux règlements des Plans Locaux d'Urbanisme.

Aussi, dans le cadre de la prise en compte des intérêts de la voirie départementale dans les documents d'urbanisme, le Département propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1 ^{ère}	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : <ul style="list-style-type: none">• intensité du trafic,• position de l'accès,• configuration et nature de l'accès,• ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2 ^{ème}		
3 ^{ème}		
4 ^{ème}		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

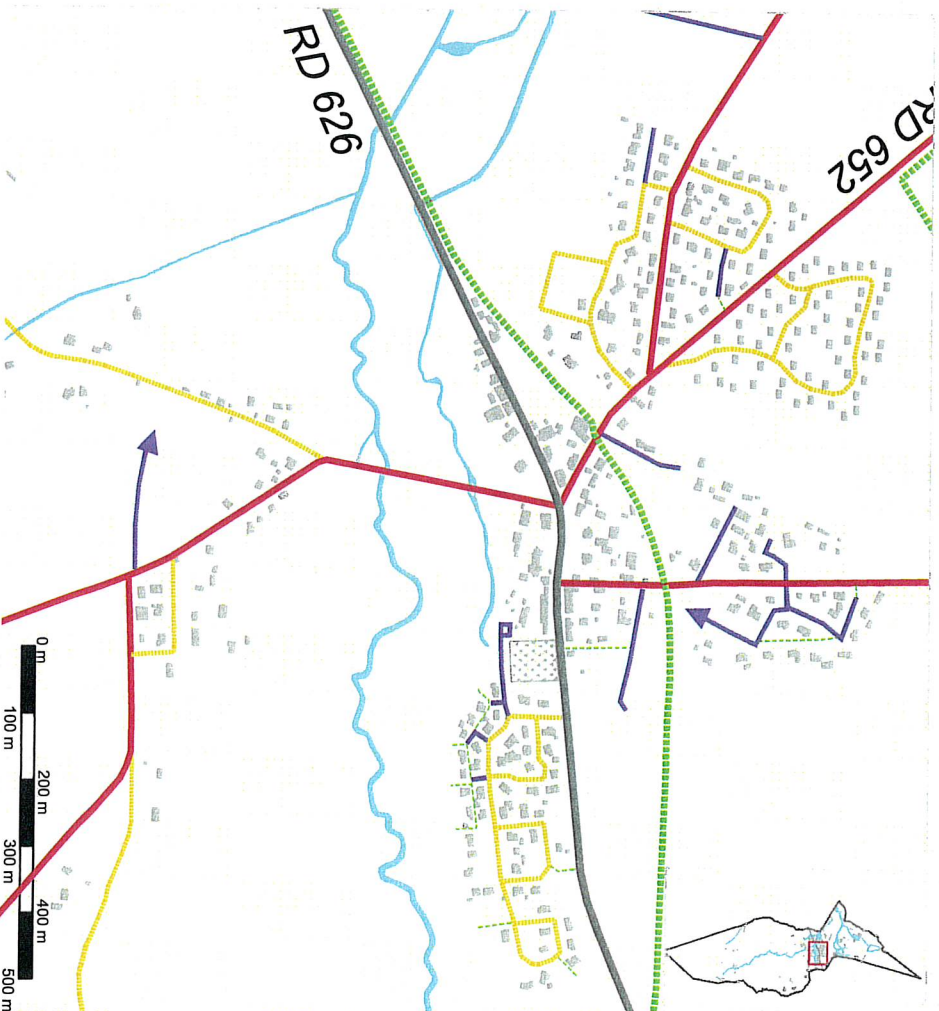
Dans tous les cas, en application des articles L151-3 et L152-1 du Code de la Voirie Routière, il est interdit de créer des accès directs sur des voies à statut particulier : route express, nouveau tracé d'une route à grande circulation, ...



Commune de Saint-Paul-en-Born

Hierarchie du réseau viaire

- Voie principale
- Liaison inter-quartier
- Chemin - Voie de desserte locale
- Voie en impasse
- Cheminement piéton et cyclable



3.4.2 STRUCTURE URBAINE

Le fonctionnement du village de Saint Paul en Born repose tout d'abord sur sa situation de satellites des petites villes alentours concentrant les emplois et les commerces alimentaires et spécialisés. Cette dépendance entraîne donc une majorité de déplacements vers l'extérieur de la commune.

D'un autre côté, le fonctionnement urbain est également marqué par l'ensemble des déplacements internes à la commune à destination des principaux équipements collectifs regroupés autour du bourg, à savoir :

- le commerce de détail,
- les services à la population,
- l'école,
- la mairie,
- le club des retraités,
- les équipements sportifs et culturels.

Le bourg possède donc à la fois une centralité symbolique marquée par la présence de l'Eglise et de la Mairie, et une centralité fonctionnelle par le regroupement de différents pôles générateurs de flux et d'animation.

Dans ce contexte, la RD 626 joue un rôle structurant pour le village puisque la plupart des activités économiques, et des équipements publics sont implantés à ses abords ou y prennent accès. Dans une certaine mesure, le tronçon de la RD 652 entre son carrefour avec la RD 626 et la salle des fêtes présente également le même rôle.

La RD 626 et la RD 652 sont donc le support d'usages multiples à travers leur fonction circulaire (rôle de liaisons intercommunales, d'échange

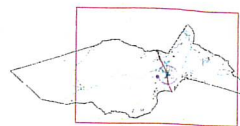
entre toutes les parties du village) et leur fonction de rue (desserte des riverains, desserte des activités et équipements publics, stationnement, circulation piétonne). L'aménagement et le traitement de ces voies est à mettre en rapport avec leur rôle structurant.

3.4.3 LES ESPACES PUBLICS

Les principaux espaces publics de St Paul en Born sont constitués par :

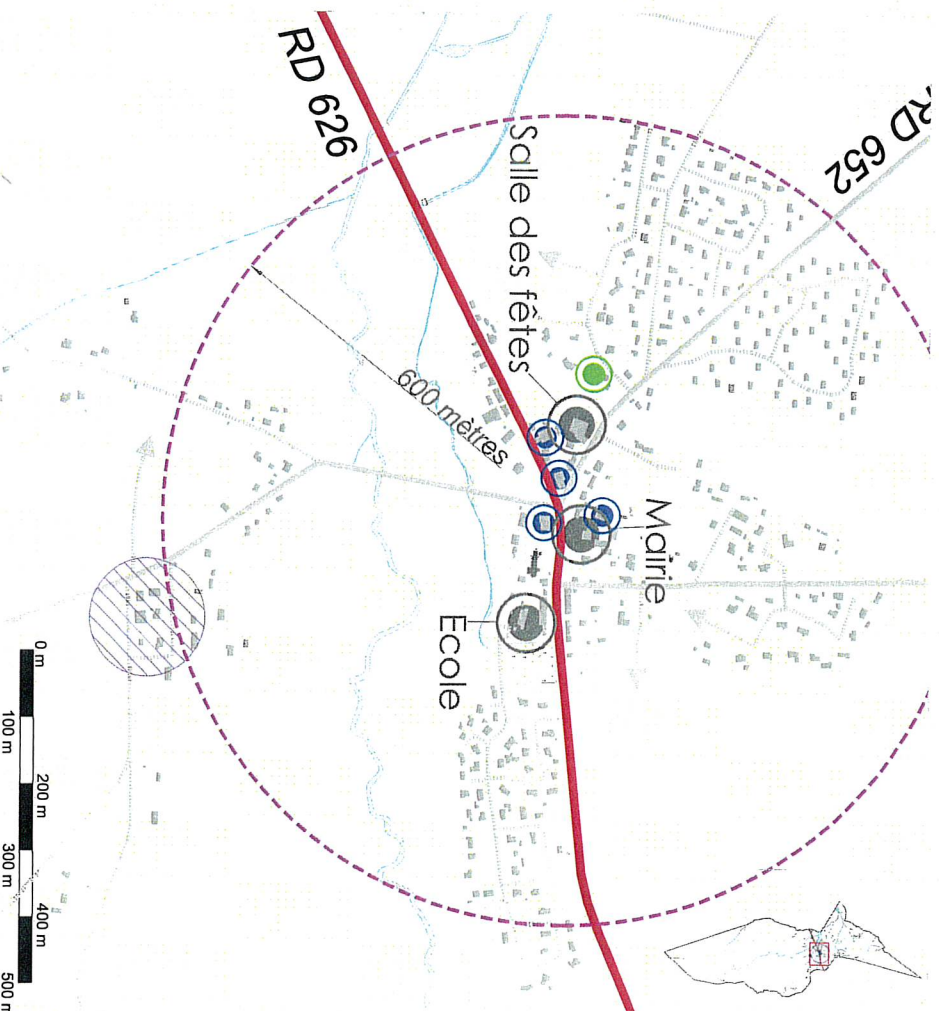
- les abords de l'Etang d'Aureilhan qui sont simplement aménagés pour permettre le stationnement des véhicules et la découverte du site à pied ;
- la place de l'Eglise et son parvis enherbé séparé de la RD 626 par une rangée de stationnement ;
- la place de la mairie traitée en parking paysager ;
- l'espace vert entourant l'ancienne gare ferroviaire, traversé par la piste cyclable intercommunale. La salle des fêtes de la commune et le château d'eau occupent la frange de cet espace.
- le secteur à l'arrière de l'Eglise qui correspond à l'airial entourant la Maison de l'Hôpital. Cet ensemble paysager borde un vaste secteur humide lié au ruisseau d'Escource, ainsi que l'accès au parking de l'école. La mise en valeur de cet espace pourrait s'intégrer dans un projet de liaison douce formant une ceinture au sud du bourg, reliant le lotissement La Ribeyre à l'ancienne gare.

Une analyse plus détaillée des principaux espaces publics du bourg est présentée ci-après à partir d'un reportage photographique.



Commune de St Paul en Born

Structure urbaine



L'espace élargi autour de la place de la Mairie et du parvis de l'Eglise constitue le secteur de confluence de l'ensemble des voies de la commune (entre les carrefours avec la RD 652 et la Route de Talucari).

La place de la Mairie et la place de l'Eglise forment deux espaces visuellement et fonctionnellement dissociés, en raison de l'emprise et du caractère routier de la RD, d'une part, de la clôture entourant le jardin privatif à l'avant du terrain voisin de la Mairie, d'autre part.

L'aménagement devrait favoriser la vie locale (traversées et circulation piétonne - largeur et confort des trottoirs, terrasse de café) et créer un dialogue entre les deux rives de la départementale.

Le mobilier est également à simplifier et harmoniser au contexte urbain (glissière de sécurité routière à habiller).

La place de l'Eglise se confond avec le terrain du restaurant par une surface traitée en enrobé. Les limites de l'espace vert à l'avant de l'église n'expriment aucune ligne de force paysagère.

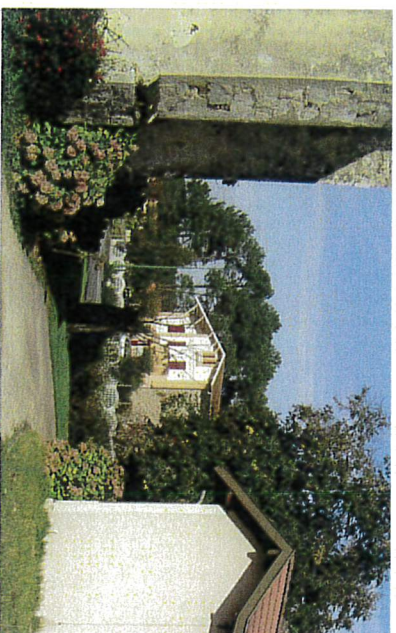
Dans ce contexte, le monument aux Morts est peu visible et pas réellement mise en valeur.



Le secteur à l'arrière de l'Eglise correspond à un espace d'un grand intérêt paysager formé par l'airail autour de la Maison de l'Hôpital.



L'existence et l'accès à cet espace paysager à l'arrière de l'Eglise ne sont pas soulignés par la place : le traitement actuel le rend peu visible, peu accessible (l'arbre et l'abris bus ferment les vues). La mise en valeur de cet accès pourrait également chercher à créer une liaison avec la place de la mairie qui se situe dans la perspective du passage entre l'Eglise et l'ancienne Poste.



Une vue sur cet espace est offerte depuis la RD 367. Elle révèle les dépendances en bois et les arbres remarquables associés à la Maison de l'Hôpital. La prairie liée au ruisseau d'Escource se situe légèrement en contrebas de l'airail.



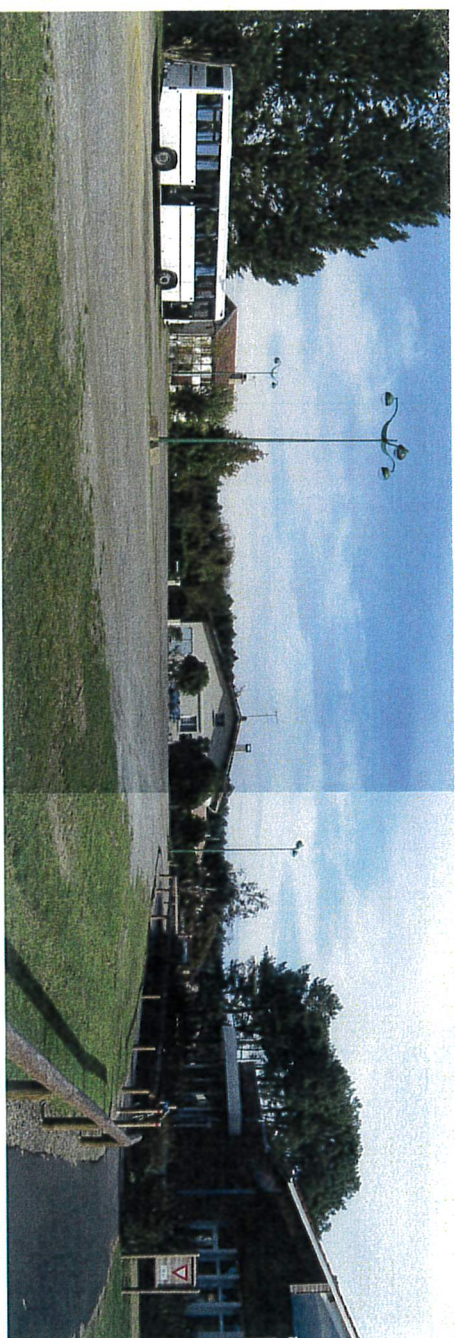
L'espace à l'arrière de l'Eglise associé à cette zone humide pourraient s'intégrer dans un projet de liaison douce formant une ceinture au sud du bourg (reliant le lotissement La Ribeyre à l'ancienne gare voire créant une boucle avec la piste-cyclable intercommunale) et permettant de promouvoir l'histoire locale et le milieu naturel.

Le secteur de la Salle des Fêtes correspond à un vaste espace enherbé autour de l'ancienne gare : cet espace renvoie à la notion de clairière urbaine, motif paysager landais par opposition à l'ambiance paysagère fermée de la pinède. Le site ne devrait donc pas être clôturé. De même de l'autre côté de la RD, la vue sur la prairie humide du ruisseau d'Escource doit être maintenue ouverte.

Le site est marquée par les points d'appels formés par le château d'eau et ses plantations d'accompagnement ainsi que par le groupe de pins relictuels à l'arrière de la mairie. Ces éléments sont à préserver.

Cet espace public est bien délimité par la salle des fêtes à l'Est et par un front bâti bien constitué au Sud. Le bâtiment de l'ancienne gare ponctue la perspective vers l'Ouest.

A l'inverse, le parking situé entre la salle des fêtes et le château d'eau manque de limites nettes. Vue depuis la RD 652, l'espace apparaît discontinu, formant une sorte de vide. Cet espace devrait jouer un rôle d'accroche paysagère par rapport au tissu pavillonnaire au Nord, et révéler l'existence de l'espace public.



Le secteur en face de la salle des fêtes correspond à une voie d'accès privé desservant une ligne d'habitations et à un espace enherbé en forme de triangle (la pointe touche la salle des fêtes).

L'intérêt de ce secteur est double :

- sa situation centrale dans la structure urbaine et son contact avec la salle des fêtes en font un espace possédant une valeur symbolique (mise en scène de l'équipement public) et fonctionnelle (offre de stationnement complémentaire, aire de repos ombragée pour les usagers de la piste cyclable) ;
- la possibilité de desserte routière qu'il offre pour le secteur non construit à l'arrière de la mairie.

Le secteur à l'arrière de la mairie constitue une enclave foncière traversée par la piste cyclable intercommunale. Sont compris dans cet espace :

- L'arrière du terrain de la mairie occupé par deux anciennes dépendances et une habitation d'architecture traditionnelle, séparés de la piste cyclable par un espace enherbé et une clôture grillagée ;
- une parcelle défrichée au contact des extensions pavillonnaires en bordure de la route de Talucat et d'une ancienne ferme et ses dépendances d'intérêt paysager.

Un accès possible par le terrain de la mairie est envisageable : il produirait une perspective sur l'hôtel restaurant situé à côté de l'église.



L'entrée de ville Est de Saint Paul en Born est marquée par le carrefour avec le lotissement La Ribeyre. Auparavant, la première image de Saint Paul en Born est constituée par les arrières de ce lotissement, et les accotements de la RD. Un traitement paysager commun permettrait d'améliorer cette image.

Au droit de l'entrée du carrefour d'accès au lotissement La Ribeyre : un terrain (humide?) classé constructible se trouve en contrebas de la RD ; sur le terrain voisin, un boisement filtre la vue sur le lotissement Le Clos du Résinier en cours de réalisation.

Mais l'entrée dans un contexte urbain n'est pas perceptible à ce niveau : la haie entourant le cimetière ne renvoie pas une image adaptée et dissimule le porche d'entrée ; la voie présente encore un caractère routier (pas de trottoirs) ; un cheminement sauvage relie le lotissement La Ribeyre (un itinéraire alternatif existe par l'accès au parking de l'école).

La véritable entrée s'effectue donc au droit de l'école et du front bâti qui lui fait face. A ce niveau, les trottoirs sont très étroits et côté école, il débouche sur le parking du cimetière. L'espace vert à l'avant de l'école constitue une opportunité de mise en valeur et en sécurité de l'espace public.



L'entrée Sud

Entrée de ville : franges végétales discontinues et ouvertures sur les prairies humides qui ceignent le bourg

Diversité végétale, richesses environnementales, valeurs patrimoniales

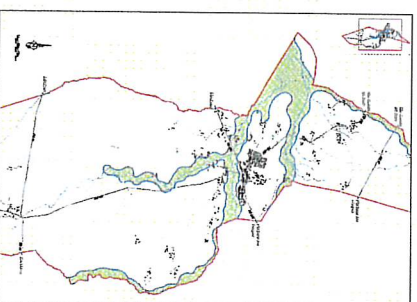
Milieux naturels et corridors écologiques traversés par la Route de Bias à Saint Paul en Born : rupture

Deux événements qui ponctuent le parcours routier : les traversées du Ruisseau d'Escurce et du Ruisseau du Bourg

Absence de cheminements pour les usagers non motorisés

Risque de mutation des milieux naturels aux franges

Contrôle de la qualité des rejets dans les milieux naturels



L'entrée Ouest

Entrée de ville : tunnel chlorophyllien continu et interruption avec les premières constructions

Diversité végétale, richesses environnementales, valeurs patrimoniales

Milieux naturels et corridors écologiques traversés par la RD 626 : rupture

Deux événements qui ponctuent le parcours routier : les traversées du Ruisseau d'Escurce et du Ruisseau du Bourg

Risque de mutation des milieux naturels aux franges



Les autres espaces publics de Saint Paul en Born qui nécessitent une attention particulière sont :

- L'aire de pique nique en face du camping : elle renvoie davantage une image forestière que celle d'un espace public : mise en valeur du site, et notamment les abords du Ruisseau des Forges, du camping (qui souffre d'un déficit d'image et de son éloignement du bourg).



- La Route de Talucat présente une chaussée en mauvais état, une absence d'itinéraires piétons. Au droit du double alignement d'arbres, des emprises sont disponibles pour ménager un cheminement piéton. En face, l'arrière du lotissement Champagne présente ses clôtures de lots en attente d'un aménagement paysager commun. Cette route nécessite d'être requalifiée.

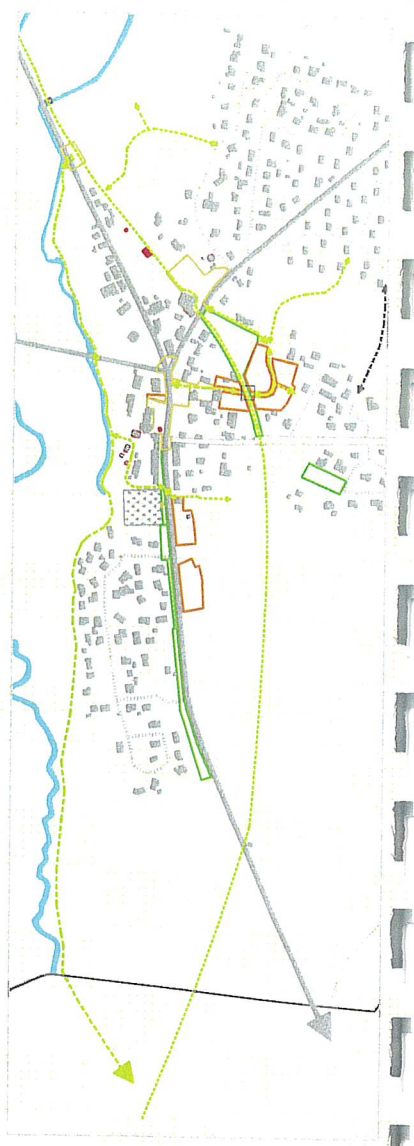


- Les abords de l'étang d'Aureilhan sont aménagés pour permettre le stationnement des véhicules et la découverte du site à pied (à proximité se trouve également le Tuc de Houns). Quelques embarcations sont également présentes sur le site. L'aménagement d'une aire de loisirs pourrait agrémente le site.

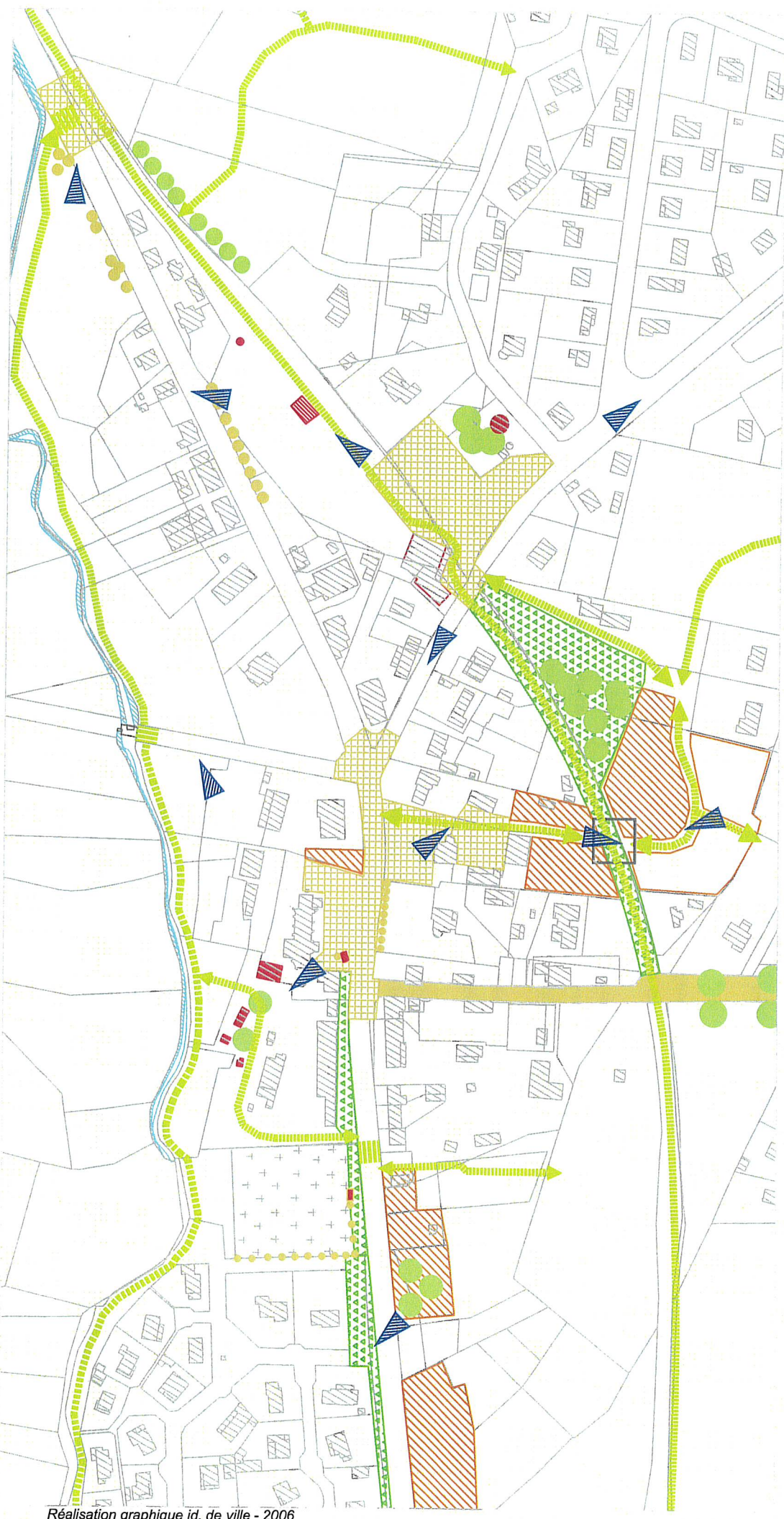


Commune de St Paul en Born

Les espaces publics du bourg



- Espace vert à requalifier
- Espace public à requalifier
- Terrain à enjeux
- Arbres à préserver ou à renforcer
- Plantations à éviter - espace à maintenir ouvert
- Élément bâti à mettre en valeur
- Cône de vues à prendre en compte
- Voie à créer
- Cheminement piétons existants ou à créer



SYNTHESE - ENJEUX - BESOINS - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- ⇒ La configuration du réseau viaire de St Paul en Born converge vers le bourg et sur la RD 626, ce qui lui confère un rôle de noeud routier. Les anciens chemins forment un excellent maillage de liaisons inter-quartiers dont la Route de Laousse, la Route de Gilles, la Route de l'Etang, et la Route de Talucat.
- ⇒ Le bourg possède à la fois une centralité symbolique (présence de l'Eglise et de la Mairie) et une centralité fonctionnelle par le regroupement de différents équipements de services et d'animation.
- ⇒ La RD 626, et le tronçon de la RD 652 entre son carrefour avec la RD 626 et la salle des fêtes, jouent un rôle structurant pour le village puisque la plupart des activités économiques, et des équipements publics sont implantés à ses abords ou y prennent accès.
- ⇒ L'aménagement de la place Mairie-Eglise devrait favoriser la vie locale (traversées et circulation piétonne, terrasse de café) et créer un dialogue entre les deux rives de la départementale. L'existence et l'accès à l'espace paysager à l'arrière de l'Eglise ne sont pas soulignés par la place : le traitement actuelle le rend peu visible, peu accessible. De même, les limites de l'espace vert à l'avant de l'église n'expriment aucune ligne de force paysagère.
- ⇒ L'espace à l'arrière de l'Eglise associé à une zone humide pourraient s'intégrer dans un projet de liaison douce formant une ceinture au sud du bourg (reliant l'ancienne gare voire avec la piste-cyclable intercommunale) et permettant de promouvoir l'histoire locale et le milieu naturel.
- ⇒ Le secteur de la Salle des Fêtes correspond à un vaste espace enherbé autour de l'ancienne gare (notion de clairière urbaine). Le site ne devrait donc pas être clôturé. De même de l'autre côté de la RD, la vue sur la prairie humide du ruisseau d'Escource doit être maintenue ouverte. Cet espace public est bien délimité (par la salle des fêtes à l'Est et par un front bâti au Sud) et à l'inverse, le parking situé entre la salle des fêtes et le château d'eau manque de limites nettes.
- ⇒ L'intérêt des terrains en face de la salle des fêtes est double : d'une part, il s'agit d'un espace central pouvant présenter une valeur symbolique et fonctionnelle (offre de stationnement complémentaire, aire de repos ombragée pour les usagers de la piste cyclable) ; d'autre part il offre une possibilité de desserte routière pour le secteur non construit à l'arrière de la mairie.
- ⇒ Le secteur à l'arrière de la mairie constitue une enclave foncière dont la desserte pourrait s'effectuer à travers le parking de la mairie.
- ⇒ La véritable entrée du village s'effectue au droit de l'école et du front bâti qui lui fait face. A ce niveau, les trottoirs sont très étroits et côté école, il débouche sur le parking du cimetière. L'espace vert à l'avant de l'école constitue une opportunité de mise en valeur et en sécurité de l'espace public.
- ⇒ L'aire de pique nique en face du camping, les abords de l'Etang d'Aureilhan et la Route de Talucat pourraient faire l'objet d'une mise en valeur.



4. PERSPECTIVES D'EVOLUTION : ENJEUX ET BESOINS

THEME	BILAN MILIEUX ET PAYSAGE NATURELS		
	ATOURS	HANDICAPS	BESOINS / ENJEUX
ETANG D'AUREILHAN & MARAIS	Site généralisé des étangs landais nord inscrit par arrêté ministériel du 16 août 1977 ;	Disparition de l'étang par ensablement	Préserver les milieux naturels
	Site de l'étang d'Aureilhan classé par décret ministériel du 20 avril 1964 ;	Activité sylvicole & préservation des milieux naturels	Favoriser la découverte des milieux naturels
	Site des rives de l'étang d'Aureilhan classé par décret ministériel du 18 juillet 1978.		Freiner la disparition de l'étang
	Zones humides d'arrière-dune du pays de Born ;		Devenir de la fenêtre lacustre sur l'étang
	Zone humide de la rive est de l'étang d'Aureilhan ; Site n°FR 7200714 "zones humides d'arrière-dune du pays de Born" (zone NATURA 2000).		Maintien et renforcement des réseaux de fossés
	Fonctionnalités écologiques : zones de frayère zones de repeuplement pour les activités cynégétiques zones de drainage et d'épuration des eaux Zones d'intérêt touristique (canoë), éducatif et cynégétique Zones identitaires du territoire de saint-paulais		

THEME	BILAN MILIEUX ET PAYSAGE NATURELS		BESOINS / ENJEUX
	ATOURS	HANDICAPS	
VALLÉES DE LA FORGE ET DE L'ESCORCE	<p>Zones humides d'arrière-dune du pays de Born ;</p> <p>Zone humide de la rive est de l'étang d'Aureilhan.</p> <p>Fonctionnalités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none">• complémentarités écologiques avec les marais et l'étang• régulation du cycle de l'eau, épuration des eaux (forêt galerie)...• corridors écologiques <p>Milieus de transition avec la forêt cultivée</p>	<p>Faible perception paysagère</p> <p>Risques de pollution :</p> <ul style="list-style-type: none">• agricoles (fertilisation ?)• sylviculture (drainage ?)• urbaine (réseau assainissement ?)	<p>Préservation des sites de vallées</p> <p>Maintien des espaces ouverts de type prairial</p> <p>Relier les actions de valorisation et de préservation du milieu naturel à la politique de développement local</p> <p>Valorisation du patrimoine naturel et paysager</p> <p>Préserver la qualité de l'Eau (objectifs SDAGE, assainissement des EU)</p>
FORET CULTIVEE	<p>Forêt & enjeu économique ☒ forêt de production</p> <p>Variation du paysage forestier en fonction des rythmes l'exploitation</p> <p>Intérêt touristique des chemins forestiers : itinéraires de découverte</p> <p>Zones de lisière plantées de feuillus en mélange</p> <p>Zones-tampon des milieux naturels</p>	<p>Avenir de la sylviculture</p> <ul style="list-style-type: none">• maintien de l'activité sylvicole face à la concurrence des forêts à croissance rapide : industrie forestière locale sous l'influence de groupe internationaux (instabilité des capitaux)• perspectives d'évolution des forêts : consultation des propriétaires privés (coopératives, propriétaire individuelle)• mécanisation (1 salarié pour 500 ha) ☒ la forêt n'est plus habitée par les exploitants <p>Monoculture et monotonie du paysage</p> <p>Risque d'incendie proche des zones habitées</p>	<p>Consultation des acteurs de la filière : perspectives d'évolution(plans d'exploitation, transmission d'exploitation,...), ...</p> <p>Promouvoir l'activité sylvicole</p> <p>Maintenir les corridors de feuillus au cœur de la pinède, le long des routes, entre les parcelles</p> <p>Favoriser les usages non productifs de la forêt (tourisme,...)</p> <p>Préserver les ressources en eaux</p>

THÈME	BILAN SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN		
	ATOUS	HANDICAPS	ENJEUX - BESOINS
CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE	<p>Position de satellites au sein d'un réseau de petites villes formées par Mimizan, Parentis en Born et Labouheyre. Desserte de la commune par la RD 626 qui relie la RN 10 à Mimizan, chef lieu de Canton</p>	<p>Situation excentrée au Nord Ouest du département et à plus d'une heure des principaux pôles urbains</p>	<p>Coopération et complémentarités intercommunales</p> <p>Poursuivre une politique volontariste de développement permettant de compenser la situation excentrée du village?</p>
DONNÉES SUPRA COMMUNALES	<p>La commune est concerné par 3 périmètres de protection (sites inscrits-classés) aux abords de l'Etang d'Aureilhan.</p> <p>La charte de Pays définit des grandes orientations de développement dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> le recentrage de l'urbanisation par la densification des noyaux urbains et émergence de lotissement d'intérêt public (= « opérations exemplaires ») le renforcement et la coordination de l'offre de services de proximité la mise en partage du patrimoine local (valorisation, accessibilité, communication) le développement de l'habitat locatif permanent, de l'accession aux classes moyennes et lutte contre les abus locatifs la Forêt, fil vert de la charte 	<p>Objectifs assignés au PLU par le cadre législatif (Code de l'urbanisme, Loi sur l'air, etc.)</p> <p>Le PLU doit veiller à maîtriser les besoins de déplacements et les nuisances liées au bruit.</p> <p>St Paul en Born est concernée par les risques liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> aux incendies de forêts ; aux routes. <p>Un projet de SCOT à l'étude : principes de l'extension limitée pour l'instant</p> <p>Prendre en compte les objectifs du SDAGE</p>	<p>Les principaux objectifs de la planification</p> <p>Valider la consistance et traduire les actions et objectifs supra communaux dans le PLU</p>

THÈME	BILAN SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN		ENJEUX - BESOINS
	ATOUTS	HANDICAPS	
CHRONOLOGIE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN	La création de lotissements communaux depuis les années 1960 a permis d'inverser l'évolution démographique négative rencontrée depuis le début du 20ème siècle, période d'apogée de la commune.	L'organisation de St Paul en Born repose sur le schéma landais de l'habitat dispersé : le développement urbain récent a toutefois profondément modifié la structure urbaine avec la consolidation du bourg et une perte de poids des secteurs d'habitat dispersé.	Caractère et l'identité des lieux, en particulier du bourg qui a profondément évolué depuis les années 1960. Préservation du cadre paysager des anciennes fermes isolées (cf. formes urbaines)
LES MÉNAGES & L'HABITAT	<p>La croissance de population est assurée par un excédent migratoire important.</p> <p>Une forte croissance du parc de logement essentiellement sous forme de maisons individuelles (à 94%). La part des propriétaires s'est accentuée en 1999 et 2005 (de 70 à 75%).</p> <p>Les résidences principales occupant du bâti ancien (avant 1949) représente encore près d'un tiers du parc de logements.</p>	<p>Entre 1999 et 2005, la commune observe un léger vieillissement de la population malgré l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>Les familles mono-parentales sont moins représentées à St Paul en Born que sur le Canton. A l'inverse, la commune compte davantage de ménages d'une seule personne qui sont d'ailleurs en progression entre 1999 et 2005 (de 20 à 25% de la population).</p> <p>Dans le même temps, les logements vacants sont à nouveau en augmentation illustrant peut être les premiers effets des investissements spéculatifs.</p>	<p>Capacité de la STEP intercommunale et politique de développement (Habitat-Activités et hébergement touristique de Mimizan et des autres communes)</p> <p>Diversifier l'offre de logements : personnes âgées, personnes vivants seules, familles mono-parentales = objectifs du PLH?</p> <p>Densité, localisation et traitement des opérations pour répondre à l'ensemble des besoins de façon durable. (Objectifs de la Charte du Pays à prendre en compte (locatifs permanents))</p> <p>Soutenir la préservation du parc bâti ancien : subvention au ravalement ou à la réhabilitation, ...</p>

THÈME	BILAN SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN		
	ATOUTS	HANDICAPS	ENJEUX - BESOINS
L'ÉCONOMIE	L'activité économique de St Paul s'appuie sur une structure artisanale liée au BTP (les établissements sont en diminution) et sur des services à la population.	L'activité agricole est marginale sur la commune. L'activité touristique repose essentiellement sur une offre d'hébergement (3 hôtels, un camping, 2 gîtes, 3 locations touristiques). St Paul en Born souffre de son éloignement par rapport au littoral, et de l'absence de commerces et d'équipements de loisirs.	Mixité de fonction à maintenir Offre foncière ou immobilière pour le développement des activités commerciales dans le bourg (<i>demande existante et complémentarité intercommunale à trouver</i>) Politique intercommunale de développement économique? <i>Complémentarités de l'offre touristique avec Mimizan en terme d'hébergement?</i>
LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	L'évolution démographique de St Paul et d'Aureilhan a nécessité la restructuration des équipements scolaires. Le développement urbain en cours implique d'en évaluer les impacts.	Les équipements de loisirs, sportifs et touristiques sont à conforter. Réflexion à mener sur l'extension de la station d'épuration intercommunale située à Mimizan Les abords de l'Étang d'Aureilhan sont simplement aménagés pour le stationnement et la découverte à pied du site.	Evaluer les impacts sur les équipements scolaires des opérations d'habitat réalisées récemment Favoriser une accessibilité douce aux équipements publics (<i>cf. les espaces publics</i>) Équipements sportifs à prévoir (<i>à l'attention de jeunes-demandes formulées ?</i>) Création d'un boulodrome Localisation d'un nouveau cimetière Développement des équipements touristiques : <i>mise en valeur des abords de l'Étang, mise en valeur et création d'aire de repos,</i>
LES FORMES URBAINES	Les quatre grandes typologies bâties constituant le tissu du bourg forment un ensemble paysager cohérent lorsque les bâtiments respectent une ligne d'implantation proche de la voie et un rappel du langage architectural local (utilisation de la brique, du bois, volume et toitures) Plusieurs éléments marquent le paysage urbain du bourg : les fronts bâtis semi continus qui affirment le caractère de rue de la RD 626 dans la traverse ; les éléments repères comme le château d'eau ou certains arbres ; la fermeture des vues et le blocage des perspectives.	Le bâti en dehors du bourg comporte de nombreuses maisons d'architecture traditionnelle plus ou moins remaniées. Leur intérêt paysager est toutefois réduit par la fermeture de l'espace (pinède, clôtures, plantations) qui tend à faire disparaître la notion d'airial. De même, plusieurs hameaux d'habitat ancien ont accueilli diverses bâtisses qui ont produit des extensions linéaires le long des voies existantes. Au droit des différents lotissements, la RD 626, la Route de Talucat et la RD 652 ne présentent ni l'image ni l'usage d'une rue. Le comportement des automobilistes est sensible à cette perception.	Préservation des éléments bâtis d'intérêt patrimonial : maisons historiques, dépendances en bois, four à pain, ... Préserver et conforter le paysage semi continu du bourg Prendre en compte les points de repère visuels Encadrer l'intégration paysagère des constructions dans les secteurs d'extension linéaire.

THÈME	BILAN SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN		ENJEUX - BESOINS
	ATOUTS	HANDICAPS	
STRUCTURE URBAINE	<p>Les anciens chemins forment un excellent maillage de liaisons inter-quartiers dont la Route de Laousse, la Route de Gilles, la Route de l'Etang, et la Route de Talucat.</p> <p>Le bourg possède à la fois une centralité symbolique et une centralité fonctionnelle</p> <p>La RD 626, et le tronçon de la RD 652 entre son carrefour avec la RD 626 et la salle des fêtes, jouent un rôle structurant pour le village puisque la plupart des activités économiques, et des équipements publics sont implantés à ses abords ou y prennent accès.</p>	<p>La configuration du réseau viaire de St Paul en Born converge vers le bourg et sur la RD 626, ce qui lui confère un rôle de noeud routier.</p> <p>L'habitat dispersé rend captif de l'usage de l'automobile.</p> <p>Certaines opérations de lotissements ne s'articulent pas avec le bourg.</p>	<p>Conforter et améliorer le fonctionnement urbain de la commune en respectant la structure urbaine : secteur central à privilégier, améliorer l'accessibilité du bourg notamment pour les mobilités douces, adapter l'aménagement des voies à leur rôle structurant.</p>
ESPACES PUBLICS	<p>Les principaux espaces publics de St Paul en Born sont constitués par :</p> <ul style="list-style-type: none">Le secteur à l'arrière de l'Eglise qui correspond à l'airtal entourant la Maison de l'Hôpital. Cet ensemble paysager borde un vaste secteur humide lié au ruisseau d'Escource, ainsi que l'accès au parking de l'école.		<p>La mise en valeur de l'arrière de l'Eglise pourrait s'intégrer dans un projet de liaison douce formant une ceinture au sud du bourg, reliant la piste cyclable intercommunale à l'ancienne Gare (itinéraire de promenade proposant une boucle, créer un nouveau point de passage sur la RD 626 qui constituerait également une opportunité de traitement de l'entée Ouest de St Paul, promouvoir le milieu naturel et le patrimoine de la commune)</p>

THÈME	BILAN SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN		ENJEUX - BESOINS
	ATOUTS	HANDICAPS	
ESPACES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none">La place de l'Eglise et son parvis enherbé séparé de la RD 626 par une rangée de stationnement ;La place de la mairie traitée en parking paysager ;		L'aménagement de la place Mairie-Eglise devrait favoriser la vie locale (traversées et circulation piétonne, terrasse de café) et créer un dialogue entre les deux rives de la départementale. L'existence et l'accès à l'espace paysager à l'arrière de l'Eglise ne sont pas soulignés par la place : le traitement actuelle le rend peu visible, peu accessible. De même, les limites de l'espace vert à l'avant de l'Eglise n'expriment aucune ligne de force paysagère, notamment en bordure du restaurant.
	<ul style="list-style-type: none">L'espace vert entourant l'ancienne gare ferroviaire, traversé par la piste cyclable intercommunale. La salle des fêtes de la commune et le château d'eau occupent la frange de cet espace.	Le parking situé entre la salle des fêtes et le château d'eau manque de limites nettes.	L'espace autour de l'ancienne gare doit être préservé et non clôturée (notion de clairière urbaine) L'intérêt des terrains en face de la salle des fêtes est double : d'une part, il s'agit d'un espace central pouvant présenter une valeur symbolique et fonctionnelle (offre de stationnement complémentaire, aire de repos ombragée pour les usagers de la piste cyclable) ; d'autre part il offre une possibilité de desserte routière pour le secteur non construit à l'arrière de la mairie. Le secteur à l'arrière de la mairie constitue une enclave foncière dont la desserte pourrait également s'effectuer à travers le parking de la mairie.
		La véritable entrée du village (contexte urbain) s'effectue au droit de l'école et du front bâti qui lui fait face. A ce niveau, les trottoirs sont très étroits et côté école, il débouche sur le parking du cimetière.	L'espace vert à l'avant de l'école constitue une opportunité de mise en valeur et en sécurité de l'espace public.
	<ul style="list-style-type: none">Les abords de l'Etang d'Aureilhan sont aménagés uniquement pour le stationnement et la découverte à pied du site.	Le camping souffre d'un déficit d'image. L'aire de camping ne renvoie pas l'image d'un espace public. La Route de Talucat est en mauvaise état et dépourvu d'itinéraires piétons.	L'aire de pique nique en face du camping, les abords de l'Etang d'Aureilhan et la Route de Talucat pourraient faire l'objet d'une mise en valeur.



5 - LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune de Saint Paul en Born exprime les orientations de la municipalité pour les dix à vingt prochaines années. Ce projet a été élaboré suite à l'analyse des forces et faiblesses du territoire communal révélées par le diagnostic (Voir les premières parties du présent rapport). Le projet communal veille également au respect des objectifs généraux du code de l'urbanisme et à la prise en compte des contraintes supra-communales.

Les choix d'orientation du P.A.D.D. résultent schématiquement de deux processus qui ont déterminés les décisions retenues :

- Le positionnement de la municipalité vis à vis des perspectives d'évolution du territoire et des besoins à prendre en compte, identifiés notamment dans le cadre des études et politiques supra-communales.
- La méthode de travail, plaçant le concept de *Développement Durable* au centre de la réflexion.

Au regard des éléments du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune de Saint-Paul-en-Born s'est traduit par trois axes d'actions stratégiques :

- ⇒ **Axe 1 : Contribuer à la lutte contre les changements climatiques et les pollutions**
- ⇒ **Axe 2 : Promouvoir les richesses écologiques et paysagères**
- ⇒ **Axe 3 : Conforter le bourg et mettre en valeur le paysage bâti**

5.1. CONTRIBUER À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET LES POLLUTIONS

Conformément à la loi de Programme fixant les orientations de la Politique Énergétique (POPE) du 13 juillet 2005, la commune de Saint-Paul-en-Born souhaite s'impliquer dans les enjeux énergétiques et environnementaux en s'inscrivant, à son échelle, dans une logique de développement durable.

⇒ **Les déplacements : limiter le recours à l'automobile et favoriser les déplacements doux**

La commune de Saint-Paul-en-Born est située au cœur d'un noeud routier (RD 626 et RD 652) départemental important mais souhaite renforcer la structure de son bourg en favorisant d'une part les déplacements doux en s'appuyant sur la piste cyclable intercommunale et d'autre part en requalifiant la traversée du bourg (sécurisation, amélioration du confort des usagers).

La limitation des déplacements automobiles peut être rendue possible par de meilleures liaisons douces intra-communales (piste cyclables formant une boucle complète du bourg, création d'un itinéraire de cheminement doux au sud), de façon à offrir une autre alternative aux déplacements automobiles, en rapport avec l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme qui prône « la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile » et par un regroupement des différentes activités dans le centre bourg.

L'un des enjeux du P.A.D.D. est de rationaliser la demande de déplacements (et de renforcer la structure agglomérée du bourg pour mettre en place

un maillage viaire). Suite au constat d'une urbanisation de plus en plus linéaire le long des axes routiers formant des séquences urbaines, l'objectif est dorénavant de renforcer la structure agglomérée du bourg par un développement en épaisseur en adéquation avec la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000 ayant pour ambition de lutter en faveur d'une gestion économe de l'espace urbain et péri-urbain.

Si l'habitat dispersé traditionnel a déjà perdu du poids, le projet communal propose une urbanisation réfléchie et centrée en priorité sur le bourg, mais tolère néanmoins « la revitalisation de certains quartiers de manière parcimonieuse ».

⇒ **L'énergie : réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et favoriser les économies d'énergie**

La commune souhaite prendre en compte les facteurs environnementaux dans les constructions et les opérations d'aménagement afin de participer à son échelle, à la réduction des émissions de GES. Pour ce faire, les thématiques environnementales de l'urbanisme (gestion de l'eau, besoins en matière de déplacements, limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace,...) font parties intégrantes du projet communal. A signaler d'ailleurs que la municipalité s'inscrit déjà dans cette logique de développement durable, avec la réflexion en cours sur la mise en place d'un système de chauffage alternatif pour les écoles ou encore la conception du lotissement communal "Petit Jean".

5.2 PROMOUVOIR LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGÈRES

En vertu de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le P.L.U se doit de déterminer les conditions qui permettront à la municipalité d'assurer « la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains ». Pour ce faire, le P.A.D.D. de Saint-Paul-en-Born a défini plusieurs orientations :

⇒ **Préserver l'environnement naturel et l'intérêt écologique des milieux en protégeant certains espaces remarquables**

Saint-Paul-en-Born est une commune landaise traversée par de nombreux ruisseaux et où la forêt, spécialement la pinède, occupent une superficie significative. A ce titre et pour lutter contre une urbanisation anarchique, l'environnement est un des points principal des orientations du P.A.D.D.

Les forêts galerie bordant les vallées et les prairies humides, les corridors écologiques le long des principaux cours d'eau, les crastes et fossés qui ont un rôle drainant et favorables à la diversité paysagère, les espaces ouverts de type « arial » qui illustrent le concept de « clairière urbaine » sont à conserver et protéger pour leur intérêt environnemental et paysager sur le territoire saint Palais.

Pour ce qui est de la pertinence de créer des corridors écologiques le long des principaux cours d'eau (la Forge, l'Escource, le Clédot, etc.) il a été démontré dans le diagnostic du rapport de présentation l'importance du rôle des étangs dans la migration et la reproduction des oiseaux d'eau en provenance de l'est de l'Europe, qui justifie l'existence de corridors spéciaux réservés à ce type de faune.

⇒ **Promouvoir les richesses écologiques**

L'une des orientations du P.A.D.D. de Saint-Paul-en-Born est de promouvoir les richesses écologiques et paysagères de la commune, et plus particulièrement celles du secteur marécageux aux abords du lac d'Aureilhan. En effet sur ce secteur riche en espèces végétales diverses, la faune est abondante. L'envasement constaté de ce site laisse percevoir un déclin de l'intérêt écologique et de la biodiversité du site dommageable à court terme si rien n'est entrepris. Dans cette optique, des travaux de curetage, d'aménagement des ruisseaux affluents, un contrôle de la végétation sont menés pour stopper la régression et limiter le phénomène de comblement du lac d'Aureilhan.

⇒ **Organiser la découverte des milieux naturels par les riverains**

Le projet de mise en valeur de la prairie humide située entre la craste du bourg et le ruisseau d'Escource qui figure dans le P.A.D.D. entend répondre au besoin de restauration de cet espace laissé à l'abandon (en voie de fermeture par recolonisation de la végétation), mais aussi favoriser la découverte du milieu par les riverains.

Un cheminement doux sur pilotis pourrait ainsi longer le ruisseau de l'Escource au sud du bourg permettant aux habitants de découvrir et de s'approprier cet espace jusqu'à présent inexploité, grâce à un aménagement valorisant les lieux et respectueux de l'environnement.

Saint-Paul-en-Born est traversé par plusieurs ruisseaux, les zones humides et vallées sont donc nombreuses sur le territoire communal et offrent une diversité écologique à préserver pour leur richesse et leur intérêt faunistique et floristique, notamment les vallées boisées de feuillus. Ces espèces d'arbres renforcent l'intérêt écologique de la forêt, qui couvre la

moitié de la commune, et anime le paysage en rompant la monotonie que peuvent procurer les étendues de pins. C'est notamment le cas du secteur à l'arrière de l'église où l'airial forme un ensemble paysager et bâti traditionnel à protéger.

5.3. CONFORTER LE BOURG ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE BÂTI

⇒ **Maintenir le mode d'habitat traditionnel landais : l'airial, Préserver les éléments bâtis remarquables**

Les secteurs bâtis à l'extérieur du bourg correspondent à d'anciennes fermes isolées, qui s'inscrivent dans le contexte paysager de l'airial landais. Ces habitations qui ont été bien conservées, sont les témoins de l'architecture traditionnelle landaise du XVIIIème siècle et méritent à se titre d'être protégées, ainsi que tous les éléments remarquables bâtis qui singularisent l'espace et confèrent au centre bourg son originalité et son unicité.

Ces éléments paysagers (plus ou moins récents) qui racontent l'histoire du village sont divers : l'Eglise de Paynas, le château d'eau, les façades bâties autour et en face de l'école, la façade au sud des terrains de l'ancienne gare, les dépendances et constructions traditionnelles en bois (quartiers d'airials, four à pain, poulailler perché, maison en garluche etc.), la salle des fêtes et son fronton triangulaire, le muret de ceinture du cimetière et son porche d'entrée, et l'airial de la maison de l'Hôpital.

Ces formes urbaines sont à l'origine de l'identité locale et se doivent d'être conservées, restaurées au besoin pour perpétuer l'histoire des lieux tout en servant de repères spatiaux pour les riverains.

⇒ Mettre en valeur les formes urbaines et l'identité architecturale locale

Le modèle de l'habitat landais dispersé avec son architecture traditionnelle que constitue l'airial est en déclin par rapport aux nouvelles habitations mais ne doit pas être abandonné, ni renié.

Pour ce faire, il est prévu dans le P.A.D.D. que toute extension de l'habitat doit se faire dans le respect de l'identité urbaine, architecturale et paysagère du territoire. Trop souvent, l'image relativement uniforme des lotissements est en rupture avec le schéma landais d'antan. L'intégration paysagère de ces nouvelles habitations sur la commune est déficitaire, le bâti ne marque pas les limites visuelles de la rue. Pour tenter de remédier à cela, la commune a choisi de mettre en valeur les formes urbaines et l'identité architecturale locale, y compris dans les futures opérations de construction et d'aménagement.

Le P.A.D.D. entend aussi préserver les éléments bâtis qui singularisent l'espace : l'airial de la maison de l'hôpital, ancienne gare, Eglise de Paynas... L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme énonce dans ce sens le principe de « sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ».

⇒ Diversifier l'offre de logements proposés

Du diagnostic, il ressort que la croissance démographique de la commune est soutenue depuis 1982 (+ 26 % entre 1982 et 1990, + 16 % entre 1999 et 2005) ce qui a entraîné une augmentation des résidences principales (+ 19 % entre 1999 et 2005), or ce parc est constitué à 94 % de maisons individuelles. Un des objectifs du P.A.D.D. est de diversifier l'offre des logements proposés sur le territoire communal, en adéquation

avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H) pour satisfaire à la « mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural » (Code de l'urbanisme, article L.121-1).

Par ailleurs, le P.A.D.D., dans la perspective de consolider le poids et la centralité du centre bourg par rapport à la structure urbaine originelle basée sur un habitat dispersé, a choisi le maintien d'un rythme de développement urbain soutenu (de l'ordre de 10 nouveaux logements par an) pour les 10 années à venir.

Les enjeux sont multiples : atténuer le vieillissement de la population, maintenir la croissance de la population qui repose jusqu'à présent sur un excédent migratoire important en tenant compte des capacités des équipements publics et de la restructuration des équipements scolaires.

⇒ Le rôle fédérateur des équipements publics et la création d'un parc public dans une logique de liaison

Le diagnostic a mis à jour le besoin d'équipements de loisirs, sportifs et touristiques sur ce territoire, ainsi que le manque d'intégration paysagère des quartiers de lotissements. D'où le projet de réaliser un espace public d'intérêt collectif faisant le liant entre les lotissements pour recréer une unité paysagère entre ces différentes opérations et au cœur du bourg.

L'idée est de réaliser un parc public fédérant les quartiers pavillonnaires récents, entre l'ancienne gare et l'arrière de la mairie, pour conforter l'offre d'espaces et d'équipements publics. Ce futur espace de rencontre, de détente et de loisirs jouera par ailleurs un rôle paysager.

⇒ **La requalification de la traverse et des entrées du bourg**

L'entrée Sud du village, où l'absence de cheminement pour les usagers non motorisés est avérée ainsi que la RD 652 qui n'a ni l'usage, ni l'image d'une rue expliquent un comportement trop souvent dangereux des automobilistes sur ces voiries. Le P.A.D.D. place donc comme objectif de développement dans la commune, la requalification de la traverse et des entrées du bourg pour sécuriser les traversées et recréer le caractère urbain des limites de voies.

La continuité et la lisibilité de ces traversées entraîneront un changement positif dans la manière dont les automobilistes perçoivent ces voies. Par ailleurs, l'entrée Est de Saint-Paul-en-Born donne sur l'arrière des lotissements, un traitement paysager de cet espace est à prévoir pour valoriser un espace banal non pris en compte dans l'urbanisation, et donner le sentiment « d'une entrée de bourg ».

⇒ **Opportunité de création d'une nouvelle zone artisanale : l'usine de mise en bouteille d'eau**

Ce projet né d'une opportunité va permettre au Sud du centre bourg, de diversifier et de rendre plus conséquent le tissu économique Saint Palais dont la structure artisanale actuelle est liée au BTP et aux services à la population.

⇒ **Préservation et soutien aux activités existantes**

L'agriculture a presque totalement disparu sur la commune, au profit de la sylviculture, la seule exploitation professionnelle restante étant quelque peu marginale. En dépit de ce constat, la surface agricole utile (SAU) a augmenté depuis 2000 et représente 126 hectares, soit un peu moins de 3 % du territoire de Saint-Paul-en-Born.

Cette volonté de conserver de la diversité des secteurs d'activité sur la commune répond aux attentes de l'article L.121-1 selon lequel le PLU se doit de maintenir un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et « la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».



6- JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES PAR LE PLU

6.1 JUSTIFICATIONS DU DÉCOUPAGE EN ZONES

6.1.1 LA MÉTHODE POUR ÉTABLIR LES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Le territoire communal de Saint Paul en Born est intégralement couvert par le Plan Local d'Urbanisme. Il définit les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol à travers le règlement. Ce dernier se compose d'une pièce écrite et des documents graphiques qui couvrent l'ensemble de la commune selon quatre grandes catégories de zone :

- **Les zones urbaines dites zones U**, sont celles où l'urbanisation dans ses formes les plus variées, est normalement admise.
- **Les zones à urbaniser dites zones AU**, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à des opérations d'ensemble.
- **Les zones agricoles dites zones A**, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières dites zones N**, sont 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.

Le découpage du territoire communal en fonction de ces quatre grandes catégories de zones s'est appuyé sur un ensemble de critères et objectifs :

- Les orientations du PADD : elles correspondent au projet communal fixant les prévisions de développement de la commune et les mesures de protection de l'environnement qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU.
- Les caractéristiques de chaque secteur de la commune, identifiées dans le cadre du diagnostic, et en particulier de l'intérêt historique, paysager, environnemental ou patrimonial des espaces.
- La présence ou non d'éléments de viabilité du terrain permettant de considérer le terrain comme constructible : un accès sécurisé à une voie publique, un raccordement possible sur les réseaux d'alimentation en eau potable et d'électricité, la possibilité d'assainir les eaux usées soit par raccordement au réseau collectif soit par la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, la capacité suffisante de la défense incendie.
- Le découpage du territoire en zone par le POS approuvé le 2 août 1999 : les contours ont été réexaminés notamment au regard des principes d'équité entre propriétaires, de maîtrise de l'urbanisation, de la capacité des éléments de viabilité (réseaux, voie publique), du contexte paysager ou agricole et des préoccupations liées à l'environnement.
- Les demandes ou remarques issues de la concertation avec la population (durant toute la durée de la phase "étude" de la procédure) qui ont fait l'objet d'un avis motivé et adopté par le Conseil Municipal sur la base notamment des orientations du PADD.

6.1.2 MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES

La zone urbaine dite zone UA, correspond au bourg de Saint Paul en Born. Il se caractérise par un regroupement d'édifices relevant de deux catégories de formes urbaines :

- le secteur UAa où les bâtiments sont construits le plus souvent, proche de l'alignement et sur deux niveaux droits.
- le secteur UAb correspond aux quartiers d'habitat individuel qui se caractérise par un bâti en ordre discontinu, en retrait des voies et des limites séparatives le plus souvent. Il couvre la quasi totalité des extensions urbaines réalisées depuis les années 1960.

La zone urbaine dite zone UE, couvre des terrains destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle se localise au cœur du bourg et destinée à former un parc public fédérateur autour d'équipements publics à créer : terrains de sports, lieu d'accueil et promenade).

La zone urbaine dite zone UX correspond aux terrains occupés par des activités économiques existantes ou à accueillir. La zone UX se localise au sud du bourg, de part et d'autre de la RD 367.

La zone à urbaniser dite zone 1AU, correspond à un ensemble foncier en périphérie Ouest du bourg, destinée à une urbanisation d'une densité proche de celle du bourg : il s'agit du seul secteur destiné au développement urbain à court terme conformément aux orientations du PADD.

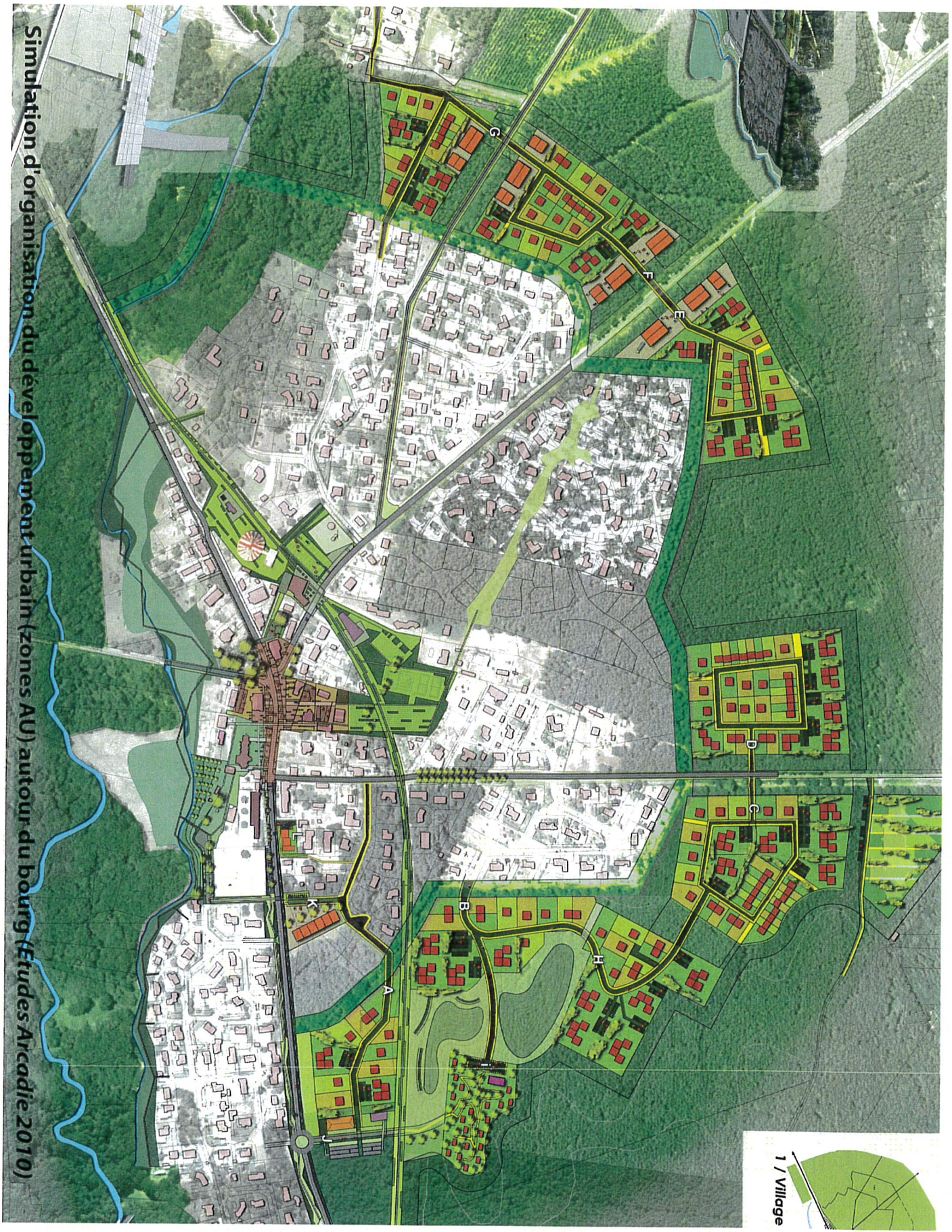
La zone à urbaniser dite zone 2AU, correspond à des terrains destinés à l'urbanisation à moyen, long et très long terme, qui sont provisoirement inconstructibles en raison de l'absence ou de l'insuffisance des éléments

de viabilité (voirie, réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable). Une procédure de modification ou de révision du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ces zones. La zone 2AU occupe les franges Nord et Est du bourg de Saint Paul en Born.

La délimitation de la zone 1AU et 2AU s'est appuyée sur la volonté de proposer un développement urbain en épaisseur du bourg. Aussi, les contours des zones AU se sont appuyés sur les limites des zones urbaines existantes en frange Nord du bourg. De plus, la zone IILNA inscrite au POS de 1999 et non urbanisée à ce jour est reprise par le présent PLU : la profondeur définie par cette zone IILNA a été reprise pour la délimitation de la zone 1AU et celles des zones 2AU. La volonté de préserver un cadre de vie "vert" et la prise en compte de la proximité de la forêt exploitée ont motivé le maintien de nombreux espaces à vocation forestière au contact ou sous forme de séparation des zones AU. Le contour Est de la zone 2AU s'appuie sur la topographie des lieux en reprenant la courbe de niveau des points bas d'une dune qui jouxte toute la frange Est de la zone 2AU. Les zones 1AU et 2AU font l'objet d'orientations d'aménagement précisant les conditions d'équipements et d'urbanisation des opérations à y engager.

Le dimensionnement des zones à urbaniser à court terme (zone 1AU) s'est également appuyé sur la capacité d'accueil de chacune des poches d'urbanisation simulée lors de l'étude d'aménagement du bourg (Arcadie 2010). Ainsi, la zone 1AU regroupant 2 poches d'urbanisation de 1,5 ha et 2,7 ha respectivement offre une capacité d'accueil comprise entre 60 et 80 logements sur 10 ans. Pour atteindre les prévisions de développement retenues par le PADD (10 logements/an), quelques constructions sont également attendues dans les quartiers isolés.

L'ensemble des zones 1AU et 2AU inscrites au PLU représentent 250 à 350 logements sur une période d'au moins 20 ans.



Simulation d'organisation du développement urbain (zones AU) autour du bourg (Études Arcadie 2010)

La zone 1AUx couvre les terrains destinés à accueillir un projet d'usine de mise en bouteille d'eau. Elle reprend le périmètre de la zone IINA inscrite au POS de 1999, en bordure Est de la RD 367.

La zone 2AUx est destinée à l'accueil d'activités complémentaires au projet d'usine de mise en bouteille d'eau prévue dans la zone 1AUx. Elle se localise également le long de la RD 367, en vis à vis de la zone 1AUx. Les limites de la zone 2AUx s'appuient sur les contours de la zone UX au Nord, prolongent ceux de la zone 1AUx au Sud, et ménagent une profondeur adaptée aux besoins fonciers potentiels à satisfaire (limite Ouest de la zone).

La zone agricole dite zone A, correspond aux terres agricoles de la commune à préserver pour leur potentiel biologique, économique et agronomique. Le découpage des zones agricoles de Saint Paul en Born s'est appuyé sur un travail de concertation avec les agriculteurs. Les espaces agricoles étant relativement réduits (par comparaison avec les espaces sylvicoles), les unités foncières exploitées sont délimitées en zone A. La présence d'habitations sans rapport avec l'activité agricole sont exclues de la zone A par la création de secteur de zone spécifique (secteur Nh).

La zone naturelle et forestière dite zone N, correspond aux espaces naturels ou forestiers de la commune à préserver. Les possibilités de constructions y sont réduites. Sont ainsi classés en zone N :

- Les boisements formant le massif de pins maritimes qui occupent la plus grande partie de la commune. Ces secteurs étaient classés en zone NC au POS de 1999, ils sont aujourd'hui reclassés en zone N.
- Les milieux associés aux ruisseaux de la commune (ripisylves, zones humides, prairies), classés en secteur 1ND au POS de 1999, dont les contours ont été repartis et mis à jour dans le cadre du PLU (notamment par rapport à l'évolution des périmètres Sites Inscrits/Classés).

Ainsi, plusieurs secteurs sont délimités au sein de la zone N :

- **Le secteur Nc** couvre au camping Talucat.
- **Le secteur Ne** concerne au sein des espaces naturels accompagnant le ruisseau d'Escource, les terrains destinés à faire l'objet d'un projet de restauration écologique et de découverte des milieux. Ce secteur couvre également les dépressions incluses au sein de la zone 2AU en frange Est du bourg de Saint Paul en Born.
- **Le secteur Nf** correspond aux espaces naturels à protéger en bordure des principaux cours d'eau de la commune et du Lac d'Aureilhan (ripisylves et zone de marais) classés en 1ND au POS de 1999. Les deux lagunes inventoriées par le CG40 sont également classées en Nf.
- **Le secteur Nh** correspond aux habitations isolées existantes, où le règlement admet uniquement des extensions limitées des constructions existantes. Les constructions ainsi couvertes étaient le plus souvent classées auparavant en zone NC (agricole) du POS de 1999. Les contours des secteurs Nh mis en place par le PLU se sont notamment basés sur une interprétation de la photo aérienne

pour d'une part, identifier les parcelles directement en lien avec ces habitations isolées, et d'autre part, tenir compte des espaces ouverts (par opposition à la forêt) accompagnant les habitations en lien avec le modèle traditionnel de l'airial qui est particulièrement adapté à un contexte forestier.

- **Le secteur Nq** couvre des quartiers aïrials faisant l'objet de prescriptions particulières visant la préservation du caractère architectural et paysager des lieux (taille de terrain minimum de 3 500 m², retraits importants par rapport aux limites séparatives et entre les constructions édifiées sur le même terrain, etc.). Les secteurs Nq regroupement la plupart des zones NB du POS de 1999 qui n'ont pas été reversés dans la zone urbaine, et les zones IVND du POS qui couvrait les quartiers aïrials.

- **Le secteur Np** qui couvre des terrains à préserver en raison de l'existence d'éléments patrimoniaux (Fontaine Saint Clair, fouilles gallo-romaines, Tuc de l'ancienne église et Tuc de Houns).

6.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ÉDICTÉES

6.2.1 LES PIÈCES DU PLU : COMPOSITION ET EFFETS

Le règlement se compose **d'une pièce écrite et de documents graphiques**. Ces derniers permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone (Voir Partie 6.1 du présent document), mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposable aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Pour chaque zone délimitée par le PLU, la **pièce écrite du règlement** s'organise autour de 14 articles qui permettent d'encadrer :

- la destination des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (articles 1 et 2) ;
- les conditions d'accès aux voies et de raccordement aux différents réseaux (articles 3 et 4) ;
- l'intégration des constructions dans leur environnement (articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13) ;
- la densité bâtie (surface habitable) des constructions (article 14).

Ces dispositions réglementaires, adaptées pour chacune des zones présentées dans la Partie 6.1 précédente, encadrent les demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le règlement du PLU soumet en effet à autorisation ou à déclaration préalable l'exécution d'un projet susceptible de faire l'objet d'un contrôle (certificat d'urbanisme, déclaration des travaux, déclaration valant division foncière, permis de démolir, permis de construire, permis

d'aménager un camping, d'implanter un habitat léger de loisirs, etc.). La commune contrôle alors la conformité du projet envisagé par rapport aux règles fixées par le PLU.

Outre les limites des différentes zones, **les pièces graphiques du règlement** indiquent :

- Les emplacements réservés aux équipements publics futurs (création de voies et emprises publiques, élargissement de voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- La localisation des éléments bâtis ou de paysage protégés au titre du code de l'urbanisme ;
- Les servitudes de mixité de l'habitat instaurées au titre du code de l'urbanisme ;
- Les bandes de protection imposées en périphérie des zones constructibles pour prévenir l'aléa feu de forêt ;
- Le périmètre de protection d'un captage d'eau potable (secteurs d'exploitation des ressources du sol et du sous-sol) ;
- Les marges de recul s'imposant aux constructions ;
- Les secteurs de plantations imposées par le règlement ;
- Les zones archéologiques de saisine du Préfet.

En outre, des orientations d'aménagement peuvent couvrir des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU de Saint Paul en Born comporte des orientations d'aménagement uniquement sur les zones 1AU et 2AU (Voir Pièces N° 4). Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en terme de compatibilité.

Certains informations sont répertoriées à titre d'information, sur un Document Graphique Annexe (Voir Règlement - Pièce 3.3). Il s'agit notamment des couloirs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transport et du périmètre du Droit de Préemption Urbain s'appliquant à l'ensemble des zones U et AU du présent PLU.

Enfin, les Servitudes d'Utilité Publique et les limitations administratives au droit de propriété instituées sur le territoire de la commune figurent en annexe du présent dossier (Voir Servitudes d'Utilité Publique - Pièces N° 5.1).

Les dispositions du PLU peuvent être expliquées à travers :

- ⇒ Les dispositions de protection et de mise en valeur de l'environnement (Partie 6.2.2)
- ⇒ Les dispositions de protection et de mise en valeur des paysages urbains (Partie 6.2.3)
- ⇒ Les dispositions relatives à la sécurité routière (Partie 6.2.4)
- ⇒ Les intentions opérationnelles ((Partie 6.2.5)

Cette présentation illustre la démarche d'allers-retours menée tout au long de l'élaboration du PLU, afin de placer la préservation de l'environnement comme un postulat de départ. En effet, cet objectif qui fait partie intégrante du Projet d'Aménagement de Développement Durable de Saint Paul en Born, fonde plusieurs dispositions spécifiques du règlement.

6.2.2 LES MESURES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

⇒ La protection des milieux naturels d'intérêt écologique et paysager

Les milieux naturels remarquables de Saint Paul en Born font l'objet d'un classement spécifique à travers les secteurs de zone Nf et Ne. Cette distinction permet de différencier les milieux diversifiés des massifs de pins maritimes dont l'intérêt biologique est plus réduit. La pièce écrite du règlement limite ainsi très strictement les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs Nf et Ne afin d'assurer la préservation des boisements de feuillus, prairies, zones humides et ripisylves accompagnant le réseau hydrographique communal. La distinction entre le secteur Ne et le secteur Nf se justifie par la volonté communale d'engager des actions de mise en valeur des milieux couverts par le secteur Ne, notamment en évitant la poursuite de leur fermeture (enfichement) qui est un facteur de réduction de la biodiversité.

Dans cet esprit, les terrains formant une dépression (lagune, zone humide) au sein de la zone à urbaniser 2AU à l'Est du Bourg font l'objet d'un classement en secteur de zone Ne destiné à préserver les caractéristiques hydrauliques, écologiques et paysagères du milieu.

Enfin, dans l'ensemble des zones du PLU, la pièce écrite du règlement impose une marge de recul par rapport aux berges des cours d'eau et fossés. L'objectif est de préserver la stabilité des berges, et le cas échéant, la végétation de berge l'accompagnant support de biodiversité.

⇒ La préservation des périmètres de référence

Le règlement prévoit un classement en zone naturelle inconstructible (zone N ou secteurs Nf et Ne) de l'ensemble des terrains inclus dans les périmètres de protection existants ou projetés, à savoir :

- le site inscrit des étangs landais, situé à l'ouest du bourg et délimité par la RD 652, la RD 626 et la limite communale ;
- le site classé de l'étang d'Aureilhan et de ses rives ;
- le périmètre NATURA 2000 "zones humides d'arrière-dune du pays de Born", qui suit le tracé du ruisseau d'Escource.

La délimitation des zones urbaines, à urbaniser, ou naturelles qui comportent des droits à construire, s'est appuyé sur le périmètre de ces espaces sensibles (ci-contre, superposition du plan de zonage et du périmètre des espaces sensibles repérés par la trame hachurée). Seule une limite n'a pas pu être entièrement reprise, au Sud du bourg, au droit de l'hôtel-restaurant dont la profondeur du terrain constructible a été maintenue selon le même contour que celui inscrit au POS de 1999.

La majorité des espaces constructibles au contact de ces espaces naturels sensibles est raccordé ou en voie de l'être au réseau d'assainissement collectif (y compris le secteur Nq au lieu-dit Moulin de Barbe).

Les secteurs constructibles (Nq et Nh) au sein de la zone N - les quartiers aériels traditionnels sur lesquels se sont greffés quelques habitation -restent de taille et de capacité d'accueil très limitée. Ainsi, entre les lieux-dits de Laouchet et de Chat, aujourd'hui entièrement construits et ne pouvant se densifier au regard des dispositions de la zone N. En lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la partie Sud de la zone 1AU (à court terme), le secteur Nq de Laouchet pourrait être raccordé au réseau d'assainissement collectif. En matière de gestion des eaux pluviales, la

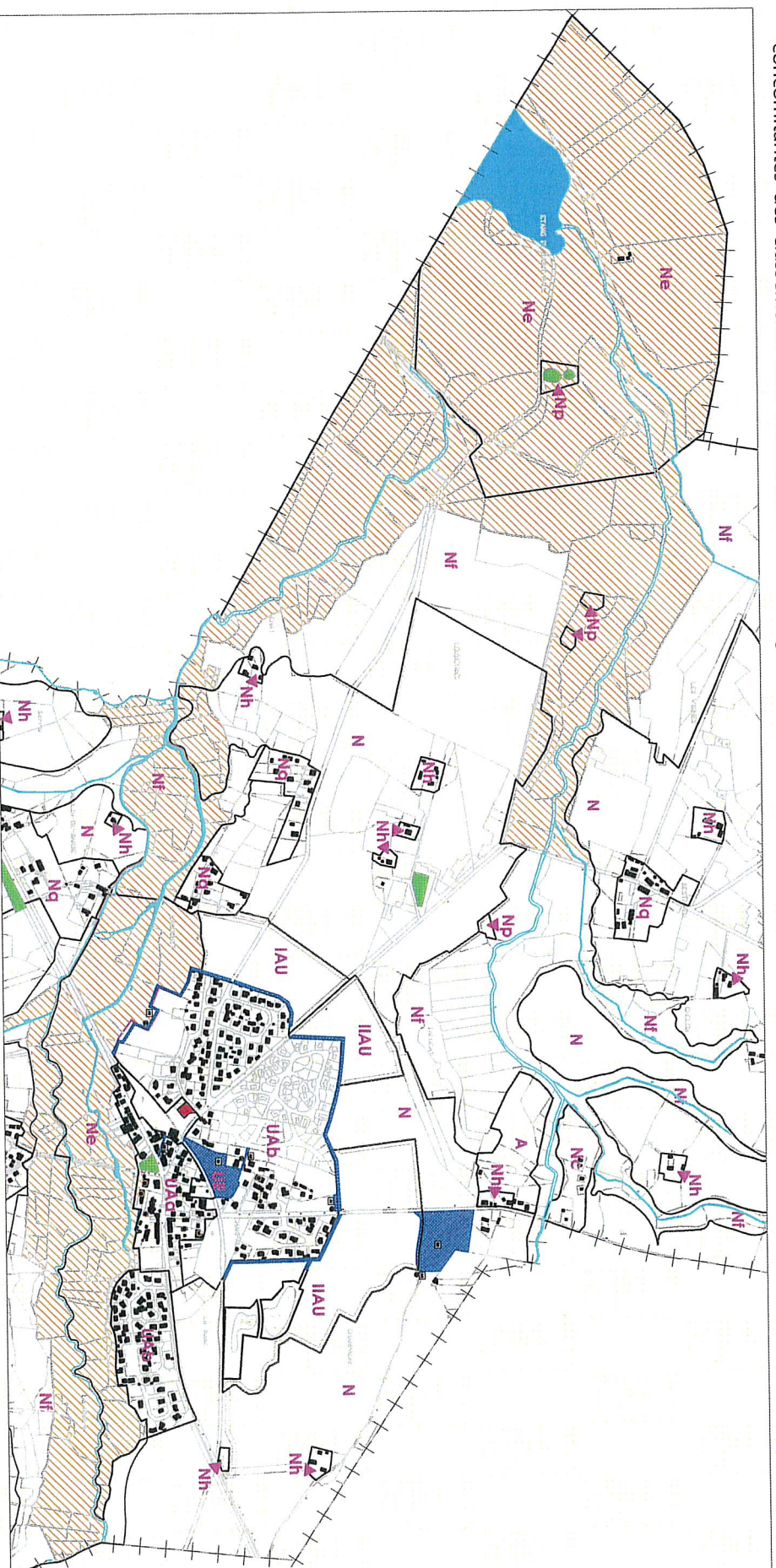
pièce écrite du règlement impose l'infiltration directement sur les terrains bâtis, limitant ainsi le ruissellement pluvial et les risques de pollution des milieux aquatiques.

Les secteurs Np inclus au sein du périmètre des espaces naturels sensibles sont sans incidence sur la protection des milieux puisque ce classement est principalement destiné à garder la mémoire de la localisation d'éléments de patrimoine à conserver.

La création d'un secteur de zone spécifique pour le périmètre NATURA 2000 n'est pas apparue indispensable compte tenu de l'application concomitantes des classements sites inscrits/classés et du règlement

PLU qui réduisent ainsi très strictement les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol. De plus, le site Natura 2000 est également concerné par le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles du Conseil Général des Landes : cette politique foncière sera une garantie forte de protection des milieux naturels concernés.

Toutefois, certains travaux dispensés d'autorisation au titre du code de l'urbanisme pourraient avoir un impact sur le milieu naturel. Aussi, tout programme, projet, travaux, ouvrage ou aménagement susceptible d'avoir des incidences significatives sur ce site Natura 2000 doit faire l'objet d'une étude d'incidence (selon l'article L. 414-4 précisé par l'article R. 414-19 du code de l'environnement).



⇒ La protection des milieux naturels par l'assainissement des eaux usées

Conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, le dossier de PLU est accompagné en annexe, d'un zonage d'assainissement (Voir Annexes Sanitaires - Pièces N° 5.2.) définissant les zones d'assainissements collectifs et les zones relevant de l'assainissement non collectif (ANC). Ce document graphique est opposable au tiers.

Ainsi, lorsque le raccordement des terrains au réseau collectif n'est pas envisageable immédiatement ou avant l'échéance du présent PLU, une surface minimale de terrain s'impose pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature des terrains (article 5 des zones concernés), principalement les filières d'infiltration des eaux pré-traitées (tranchée filtrante). Ces prescriptions sont fondées en particulier sur la position de la police de l'eau qui proscriit dans le cadre de nouvelles constructions, les rejets dans les fossés dont l'écoulement n'est pas pérenne.

L'analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement a permis de vérifier la perméabilité des sols largement supérieur à 10 mm/heure (en moyenne autour de 200 à 400 mm/h) à l'exception des lieux-dits de Leych et de Ninon, marqués par la présence d'un horizon aliofique (respectivement 52 et 73 mm/h). La principale contrainte pour la réalisation des installations d'assainissement autonome tient davantage au phénomène de remontée de nappe. A ce titre, 6 secteurs présentent des résultats défavorables (profondeur de la nappe inférieure à 1 m), à savoir : lieux-dits Duboste, Matbon ; lieu-dit Gréchous ; lieu-dit Moulin de Barbé ; lieu-dit Ninon ; lieu-dit Roques ; lieu-dit Yosse. Compte de l'urbanisation de ces secteurs, aucun nouvelle construction n'est attendue. La Communauté de Communes de Mimizan, compétente en la matière, a engagé une réflexion pour améliorer les performances environnementales de ces installations d'ANC (de type assainissement autonome regroupé).

⇒ La protection des Espaces Boisés

Les boisements les plus significatifs ont fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'ensembles qui présentent un intérêt particulier dans le paysage de la commune, par leur position ou leur configuration. La plupart des Espaces Boisés Classés inscrits au POS de 1999 ont été maintenus dans le cadre de la présente élaboration du PLU, à l'exception de quelques boisements ayant disparus (notamment suite aux tempêtes de 1999 et de 2009).

Plus précisément, deux EBC sont créés avec le PLU, en limite Sud de la zone UX pour assurer une bande tampon avec le quartier de Gilles, et un second sur le lieu-dit Lerté, pour protéger un chêne particulièrement remarquable.

⇒ La prévention des risques liés à l'aléa feu de forêt

Afin de ne pas aggraver l'exposition au risque incendie de forêt, le PLU ne prévoit aucune extension des zones constructibles au sein des quartiers d'habitat isolé de la commune : les délimitations des zones Nq s'appuient ainsi sur les contours des zones existantes au POS de 1999. Les secteurs Nh n'existaient pas dans le précédent document d'urbanisme (constructions couvertes par la zone agricole NC) et leur délimitation vise justement à mieux encadrer l'évolution des bâtiments existants, et non permettre une densification nouvelle.

Des prescriptions sont également définies à l'article 7 des zones concernées (zones 1AU, 1AUX, 2AUX, A et N) pour imposer une marge de recul non constructible par rapport à la lisière des forêts formant un massif, et permettre la réalisation d'une piste d'accès pour les engins de lutte contre l'incendie.

Les Orientations d'Aménagement et les pièces graphiques du règlement complètent ces dispositions :

- une bande de 12 mètres inconstructibles en périphérie des zones à urbaniser (AU) et des espaces habités en zone N (secteurs Nh et Nq) est repérée sur les documents graphiques du règlement (boisement "tampon" de feuillus, accès véhicules secours).

- les Orientations d'Aménagement imposent un profil en travers type pour les espaces en périphérie des zones 1AU et 2AU.

Pour mémoire, les capacités de défense incendie des habitations isolées existantes de Saint Paul en Born sont aujourd'hui considérées insuffisantes. La Communauté de Communes de Mimizan devrait prochainement engager une réflexion pour améliorer cette situation. A signaler qu'il existe plusieurs points d'eau (DFCI) permettant la défense incendie de la forêt à proximité des différents quartiers isolés de Saint Paul en Born, mais ils ne peuvent pas être utilisés par les services de lutte incendie pour la protection des habitations (incompatibilité de matériel). C'est pourquoi, le PLU ne prévoit pas l'extension de quartiers isolés de la commune par rapport au zonage du POS de 1999.

6.2.3 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES URBAINS

⇒ La protection d'ensembles bâtis particuliers

Plusieurs ensembles bâtis d'intérêt patrimonial et paysager sont repérés aux documents graphiques du règlement, par un symbole mentionné en légende sous "*Éléments bâtis ou paysagers faisant l'objet de prescriptions spéciales édictées par le règlement*". Ce régime de protection concerne quelques éléments bâtis et paysagers compris dans la zone UA (constructions traditionnelles en bois, l'airial de la Maison de l'Hôpital à l'arrière de l'Eglise, ...).

Ces ensembles bâtis et paysagers font l'objet de dispositions spécifiques visant la préservation de leur intérêt architectural, historique ou esthétique. Des règles spécifiques sont ainsi édictées aux articles 2 et 11 de la pièce écrite du règlement pour conserver l'esprit et le caractère de ces lieux, comme témoin de la culture locale.

Pour mémoire, toute intervention affectant l'aspect et les abords de ces éléments identifiés est soumise à autorisation préalable. De même, les régimes du permis de démolir et de la déclaration de travaux pour l'édification de clôtures sont exigibles pour toutes intervention sur ces ensembles bâtis et paysagers protégés.

A signaler également, la création du secteur Np qui couvre des terrains à préserver en raison de l'existence d'éléments patrimoniaux : Fontaine Saint Clair, fouilles gallo-romaines, Tuc de l'ancienne église et Tuc de Houns.

⇒ La préservation et la mise en valeur des formes urbaines

Pour assurer la protection et la mise en valeur des formes urbaines identifiées dans le cadre du diagnostic, la pièce écrite du règlement définit plusieurs mesures portant sur les réseaux aériens, les modalités d'implantation des constructions, l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions, leur aspect extérieure ou le traitement des espaces libres :

- **L'enfouissement des différentes infrastructures de communication** (aériennes) et des branchements privés est imposé (Article 4 des zones concernées).
- **Les modes d'implantation des constructions** sont définis en fonction des caractéristiques urbaines dominantes de chacune des zones urbaines analysées : dans le secteur UAa,

le principe d'une implantation proche de l'alignement et des limites séparatives latérales est défini pour préserver la continuité et l'unité du front bâti sur rue ; à l'inverse, dans les zones UAb, UE et UX, l'implantation en recul des constructions est imposée compte tenu de la morphologie "aérée" de ces tissus ; dans les zones 1AU, le règlement définit un cadre général relativement souple (qui peut être précisé dans le cadre des Orientations d'Aménagement le cas échéant). Ainsi, même si l'ordonnancement des constructions est recherchée, une liberté de conception est laissée aux auteurs de ces futurs quartiers. Au sein des zones agricoles ou naturelles, les règles d'implantation visent à favoriser l'intégration paysagère des constructions, notamment en privilégiant des marges de recul (permettant le maintien de la végétation existante, la réalisation de nouvelles plantations, la prise en compte de l'aléa feu de forêt).

- **Les prescriptions relatives à l'emprise au sol maximale des constructions** s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser. Ces dispositions ont été établies pour encadrer l'urbanisation des terrains ou l'évolution des terrains déjà urbanisés, en définissant des emprises au sol maximales en rapport avec la densité des tissus bâtis analysés (Voir partie 3.3 Le paysage urbain). Ces surfaces maximales permettent également de limiter l'imperméabilisation du sol et favorisent la présence d'espaces verts. De même, au sein de la zone naturelle et forestière, la constructibilité au sein des secteurs constructibles (Nh et Nq) est limitée strictement notamment par la définition d'un coefficient d'emprise au sol relativement faible : il se justifie d'une part, par l'ampleur très limitée de l'urbanisation attendue et autorisée (afin de protéger la zone N), et d'autre part, par la délimitation de contours des secteur Nh et Nq à partir d'une interprétation de la photo aérienne visant à maintenir des

espaces ouverts autour des habitations, en se fondant sur le modèle traditionnel de l'airial, particulièrement adapté au contexte forestier.

- D'une façon générale, la pièce écrite du règlement définit **les hauteurs maximales admises** en fonction d'une part, des tissus bâtis analysés et de leur sensibilité vis à vis du cadre de vie des riverains, et d'autre part, des typologies bâties attendues dans chaque zone. Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat, les hauteurs maximales admises sont exprimées sous forme de nombre de niveaux pour le centre bourg (zone UA) et les futurs quartiers d'habitat (zone 1AU). Pour les quartiers airial ou d'habitat individuel diffus (secteurs Nh et Nq), la hauteur est exprimée en mètre, de façon à encadrer plus strictement l'insertion paysagère des constructions compte tenu de leur contexte. Dans les zones spécialisées (zones UE, UX et 1AUX), les hauteurs sont définies par rapport à la destination des constructions attendues et à un objectif d'intégration dans le grand paysage. Compte tenu des incertitudes pensant sur le projet d'usine de mise en bouteille d'eau attendu sur la zone 1AUX, la hauteur maximale n'est pas réglementé pour conserver un maximum de souplesse par rapport aux besoins industriels. Dans la zone agricole (zone A), compte tenu de la sensibilité paysagère de ces espaces, les hauteurs maximales sont limitées, en tenant compte toutefois des éventuels besoins liés aux exploitations.

- **Les dispositions en matière de traitements extérieurs des constructions** (volume, façades, toitures, etc.) expriment une volonté de conserver le caractère et l'identité architecturale du paysage de Saint Paul en Born à travers des dispositions visant une unité esthétique entre l'existant et les nouvelles implantations (notamment

pentres de toitures maximales, aspect de la couverture, volumes des constructions). A signaler, dans le cas où le terrain est repéré aux documents graphiques par la mention «*Eléments bâtis ou paysagers faisant l'objet de prescriptions spéciales édictées par le règlement*» (Voir le paragraphe 6.2.3 : *La protection d'ensembles bâtis et paysagers particuliers*), des dispositions complémentaires se superposent à aux règles des zones concernées (zone UA).

- **Des mesures s'appliquent également aux clôtures** (types et hauteurs) dans un souci d'harmonisation et d'unité à l'échelle des différents quartiers identifiés. Sont distinguées : les clôtures sur rue pour lesquelles deux grands types de modèle traditionnel sont imposés (avec une hauteur limitée pour les 2 de façon à filtrer les vues vers le bâti et non le dissimuler entièrement) ; les clôtures sur limites séparatives pour lesquelles une grande liberté est laissée aux propriétaires, tout en limitant toutefois la hauteur maximale pour favoriser les relations de voisinage et limiter les incidences en terme d'ensoleillement sur les jardins privés.

- **Les dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations** qui concernent l'ensemble des zones, visent à assurer la bonne tenue des espaces entourant les constructions et à assurer la réalisation de plantations d'accompagnement : des prescriptions imposent ainsi l'insertion paysagère des aires de stationnement, des aires de dépôts ou de stockage. L'article 9 du Titre 1 de la pièce écrite du règlement fixe la liste exhaustive des essences de plantations (arbres et arbustes) autorisées pour la réalisation des espaces verts imposés par le règlement (pièce écrite et/ou documents graphiques), et notamment les haies de clôtures et les "secteurs paysagers de plantations obligatoires" (zone AU). La mise en place de cette liste

d'essences imposées vise à favoriser l'insertion paysagère des opérations, la biodiversité locale, et mettre en adéquation les plans de plantations avec les conditions pédologiques et hydriques des sols. Les plantations à réaliser permettront également de former des "bandes tampons" adaptés par rapport aux espaces sylvicoles qui sont concernés par l'aléa feu de forêt.

6.2.4 LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ DES VOIES PUBLIQUES

⇒ **Les emplacements réservés pour l'aménagement de voies publiques à modifier ou à créer**

Plusieurs emplacements réservés sont localisés sur les documents graphiques du règlement. Ils concernent :

- La création d'une **voie de liaison** entre le lotissement Petit Jean et la route de Talucat, ainsi que l'aménagement d'une voie d'accès comportant du stationnement, vers le nouveau cimetière communal à créer.
- La création d'un **nouveau cimetière (paysager)** en frange septentrionale du bourg, en rive Est de la route de Talucat, sur un secteur présentant potentiellement des caractéristiques hydrogéologiques favorables (à confirmer dans le cadre des procédures d'autorisation ultérieure à engager). Le dimensionnement de la réserve d'emprise pour la création de ce nouveau cimetière prend en compte d'une part, de larges bandes boisées à préserver sur la périphérie du site, et d'autre part, les besoins d'inhumation en lien avec l'arrivée à saturation du cimetière existant et l'accroissement à venir du taux de mortalité (5 décès/an aujourd'hui) avec le vieillissement de la population.
- La création d'un **secteur d'équipements sportifs et de loisirs** à

l'arrière de la mairie, destiné à accueillir un terrain de football, les courts de tennis déplacés et toutes autres installations destinées aux besoins de bien-être de la population présentes et futures.

- La création de **cheminements piétons et deux-roues** (ceinture verte du bourg, passage entre la RD656 et la salle de fêtes) pour favoriser et faciliter ces modes de déplacements au sein du bourg.

⇒ **Les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques**

La pièce écrite du règlement définit des marges de recul par rapport aux voies, notamment en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune (secteur peu ou pas urbanisé, où les usagers de la route perçoivent davantage un environnement de rase campagne que d'environnement urbain). Les marges de recul ainsi définies se fondent sur des objectifs de visibilité et de sécurité, ou de fonctionnement de ces emprises publiques.

Des marges de recul sont également fixées par rapport aux chemins ruraux ou d'exploitation, pour assurer le passage des engins notamment sylvicoles.

⇒ **Les conditions d'accès et de voirie des opérations**

Le règlement définit les principes généraux s'imposant au projet en matière de desserte des constructions et opérations : les dispositions précisent les conditions minimales à respecter, telles que le dimensionnement des accès ou des voies privées, l'obligation de réaliser un dispositif de retournement dans le cas de la réalisation d'impasse, une largeur minimale d'emprise afin d'assurer l'accès de tout type de véhicules, notamment ceux de lutte contre l'incendie.

Ces dispositions sont instituées pour assurer la sécurité des usagers

des voies publiques mais aussi celles des personnes utilisant ces accès ou voies privées. Il s'agit d'éviter la création de points de conflits et des situations accidentogènes. Ainsi, les dispositions peuvent être plus contraignantes dans le cas de réalisation d'opérations d'envergure ou d'implantation d'activités économiques générant davantage de circulation qu'une maison individuelle.

⇒ **Les places de stationnement à réaliser sur les terrains**

L'article 8 du Titre 1 du règlement définit le nombre de places de stationnement selon la destination des constructions. Pour toutes les catégories de construction, le règlement impose le stationnement sur la parcelle en fonction des besoins. Il s'agit d'éviter l'utilisation des emprises publiques pour les besoins en stationnement ce qui entraînerait des situations conflictuelles et accidentogènes pour les rues dont l'aménagement n'est pas prévu à cet effet.

En matière d'habitat, le nombre de places exigées prend en compte le taux de motorisation des ménages de Saint Paul en Born relativement élevé compte tenu de l'éloignement des bassins d'emplois. Les normes imposées varient également selon la taille des constructions.

L'article 12 de chaque zone rappelle les dimensions minimales des aires de stationnement à prendre en compte.

6.2.5 LES INTENTIONS OPERATIONNELLES

⇒ Les servitudes de mixité sociale de l'habitat

En cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du PADD, plusieurs terrains sont repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat". Ils correspondent à la zone à urbaniser en frange Ouest du bourg de Saint Paul en Born (zone 1AU).

Les futures opérations destinées à l'habitat qui s'y réaliseront, devront comporter au minimum 15% de logements locatifs sociaux. Cette servitude est instituée au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Les terrains concernés par cette mesure ont été délimités selon les critères suivants :

- 1) Terrain non bâti, pouvant être destiné principalement à l'habitat, et n'étant pas concerné par la proximité de risques naturels ou technologiques.
- 2) Superficie du terrain suffisamment importante pour permettre la réalisation d'une opération de plusieurs logements.
- 3) Situation au contact du bourg et de ses équipements collectifs pour en faciliter l'accessibilité notamment pour les ménages non motorisés.

La pièce écrite du règlement (article 2 de la zone 1AU) précise les effets de la servitude mixité sociale, et notamment les conditions d'application du pourcentage minimal de logements sociaux selon le nombre de logements (ou en mètres carrés de Surface Hors Oeuvre Nette destinée à l'habitat).

L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitat. Les catégories de logements locatifs sociaux ainsi imposées permettront d'envisager la diversification du parc de logements au sein de la commune dont le parc de logements est spécialisé (logement individuel, propriétaire-occupant).

⇒ Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU

à vocation d'habitat

La pièce écrite du règlement impose l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble pour les terrains classés en zone à urbaniser 1AU, dans un souci de gestion économe du foncier et d'organisation rationnelle (dimensionnement des infrastructures, articulation avec les quartiers voisins, ordonnancement du bâti). Pour ce faire, une surface minimale d'opération est imposée par l'article 2 de la zone 1AU.

Les zones à urbaniser qui ne sont desservies ni par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées ni par le réseau d'alimentation en eau potable, sont classées en zone 2AU. Elles ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après réalisation de ces équipements (Voir ci-après l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation). En outre, une modification du PLU devra être engagée pour reclasser ces terrains de zone 2AU en zone 1AU ou en zone U.

⇒ Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser à vocation d'habitat (zones 1AU et 2AU)

Des orientations d'aménagement présentent le parti d'aménagement et les objectifs à respecter sur les zones 1AU et 2AU. Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en terme de compatibilité.

Ces orientations d'aménagement détaillent à l'échelle du bourg de Saint Paul en Born :

- Les conditions d'équipement des zones selon la configuration et la capacité des réseaux publics de viabilité existant ;
- L'organisation spatiale, les voies ou à créer et la position des principaux accès au réseau départemental notamment ;
- Les mesures en faveur de l'intégration paysagère et environnementale des constructions, la localisation des principaux espaces verts et les profils en travers imposés pour la réalisation de la ceinture verte du bourg et de la transition forestière à ménager au contact de la forêt de production.
- Les formes urbaines et la densité imposée aux futures opérations dans un souci de gestion économe du foncier et de diversification de l'offre foncière et immobilière, garante d'un meilleur renouvellement de la population et d'un accès facilité pour les ménages modestes.

⇒ Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

La table ci-contre indique les prévisions d'extension ou de renforcement des équipements publics de viabilité selon :

- la capacité actuelle des réseaux publics et l'ampleur des travaux à engager pour chacune des zones à urbaniser ;
- les prévisions de développement démographique retenues par la municipalité de Saint Paul en Born qui détermine la programmation technique et financière dans le temps des travaux de renforcement à engager.

Lieu-dit	Classement PLU	Surface constructible en hectare	Vocation dominante	Capacité suffisante des équipements publics à proximité de la zone		Conditions d'ouverture à l'urbanisation *	Echéance indicatif d'ouverture à l'urbanisation	
				Voirie	Réseaux			
Bourg	Sud Rte de l'Etang	1AU	1,6	Habitat	non	oui	Création réseau d'assainissement collectif des eaux usées (EU) en gravitaire et renforcement poste de refoulement Extension et bouclage réseaux d'alimentation en eau potable (AEP) Défense incendie à créer	2012-2015
	Nord Rte de l'Etang	1AU	2,7	Habitat	non	non		2016-2019
	Nord RD 652	2AU	2,7	Habitat	non	non	Extension du réseau EU Renforcement du réseau AEP Défense incendie à créer	Après 2020
	Ouest Rte Talucat	2AU	2,8	Habitat	non	non		
	Est Rte Talucat	2AU	3,1	Habitat	non	non		
	Nord lagune	2AU	2,1	Habitat	non	non		
	Ouest lagune	2AU	1,8	Habitat	non	non		
	Est lagune	2AU	0,9	Habitat	non	non		
Blancheri	1AUx		Activités	oui	non	Extension des réseaux d'alimentation en eau potable Réseau d'assainissement des eaux usées en attente à prolonger en gravitaire	2011-2020	
	2AUx		Activités	oui	oui		Après 2020	

* Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif des Eaux Usées (EU) et d'Alimentation en Eau Potable (AEP) pour toutes les zones à urbaniser

6.2.5 JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ENTRE LE POS DE 1999 ET LE PLU

⇒ Les dispositions communes à toutes les zones

	OBJECTIFS	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	Evolution par rapport au POS de 1999
Vocations Art. 1 & 2	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité paysagère du bourg et des quartiers - Admettre la réalisation des travaux et opérations d'intérêt général - Maîtrise des nuisances et risques technologiques - Préserver la ressource et permettre l'exploitation des captages d'eau potable 	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle des permis de démolir - Admettre l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières - Admettre la réalisation des opérations prévues par un emplacement réservé - Admettre l'ensemble des travaux et installations liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif - Interdire les implantations d'activités susceptibles de générer des nuisances (sonores, pollution, ...) dans les zones constructibles (Zones U, AU et éventuellement N) - Dans les espaces repérés par la mention "Périmètre de protection du captage d'eau potable", sont uniquement admis les constructions et installations liées à l'entretien et à l'exploitation des ressources en eau potable 	<p>Réorganisation des articles 1 et 2 en fonction de la nouvelle présentation imposée par le Code de l'Urbanisme :</p> <p>Article 1 : OUS Interdites</p> <p>Article 2 : OUS admises sous conditions</p>
Accès et voirie Art. 3	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir l'existence d'un accès aux constructions sécurisé et adapté à l'opération à desservir - Assurer l'accès des véhicules de sécurité 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée (chemin privé, chemin de déserte, servitude de passage) - Toute voie ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimum. 	La largeur des voies ouvertes à la circulation automobile est désormais encadrée.
Raccordement réseaux Art. 4	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir la qualité sanitaire des constructions, la qualité de vie des habitants, l'hygiène publique et la protection de l'environnement - Gérer les eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> - Toute occupation du sol doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et aux réseaux d'assainissement collectif. A défaut, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Ce dispositif doit être conçu pour être susceptible d'être raccordé au réseau collectif lorsqu'il aura été réalisé. - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération. - Imposer l'enfouissement des branchements privés lorsque les lignes électriques publiques sont enterrées. Dans les lotissements, les réseaux sont obligatoirement enterrés. 	Imposer stockage ou infiltration sur la parcelle si l'imperméabilisation du terrain le nécessite
Implantation par rapport aux voies publiques Art. 6	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'implantation des installations liées aux réseaux publics ou d'intérêt collectif 	Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique, etc., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement.	Sans changement
Implantation par rapport aux limites séparatives Art. 7	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la prévention des risques pour les biens et les personnes 	Dispositions imposant une marge de recul par rapport aux limites de la propriété jouxtant une forêt de production pour prévenir l'aléa feu de forêt , en permettant l'accès des véhicules de secours et en éloignant les bâtiments de la source de danger.	Prise en compte de l'aléa feu de forêt au sein des espaces habités

	OBJECTIFS	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	Evolution par rapport au POS de 1999
Aspect extérieur Art. 11	- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis d'intérêt patrimonial et paysager du bourg et des quartiers	Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. L'utilisation de crépis et peintures est interdite sur les parties visibles des éléments repérés. Si une reconstruction ou rénovation s'avérerait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux équivalents à ceux d'origine. Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voiries publiques.	Mise en place de mesures encadrant les interventions sur l'architecture du bâtiment repéré et le traitement de ses abords.
Stationnement Art. 12	-S'assurer que l'offre de stationnement hors domaine public permet de répondre à la demande des activités et des habitations admises afin de ne pas gêner la fluidité et la sécurité du trafic	Normes identiques à celles du POS de 1999	Nouvelle rédaction des normes par tranches de m ² de SHON compte tenu des modalités d'application du droit des sols
Espaces libres Art. 13	-Préserver l'équilibre entre minéral et végétal, par le traitement des espaces libres des nouvelles constructions -limiter l'imperméabilisation des sols -Assurer l'insertion paysagère des installations techniques liées à d'éventuelles activités	Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Les aires de stationnement devront être plantées Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées	Nouvelles dispositions visant l'insertion paysagère
	- Eviter la multiplication des espaces avérée invasives et l'emploi d'essences non adaptés au contexte géographique et paysager	Liste d'essences imposées par le règlement (arbres et arbustes)	Mise en place de mesures encadrant les plantations sur les espaces privatifs
Coefficient d'Occupation des Sols (COS) Art. 14	Encadrer les formes urbaines et les possibilités de frottements entre terrains plutôt qu'une règle mathématique	Non réglementé.	Sans changement.

⇒ Dispositions des articles 1 et 2 : vocations de la zone

ZONES CONCERNEES		DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	Objectifs / Fondement	Evolution par rapport au POS de 1999
Zone UA		Sont admis toutes les constructions (vocation mixte habitat-activités-équipements publics)	Adapter les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions au caractère et au contexte des zones concernées	Sans changement
Zone UE		Sont uniquement admis les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation de sport, loisirs, culturels et touristiques		La zone UE n'existe pas dans le POS de 1999.
Zone UX - Zone IAUx		Sont admis uniquement les constructions à usage d'activités de toute nature, et les logements de fonction ou de gardiennage	Eviter le gaspillage foncier, assurer la cohérence des opérations dans le temps	Sans changement
Zone 1AU		Idem zone UA + surface minimale d'opération de 1 hectare + respect des Orientations d'Aménagement		Ajout de conditions d'opération
Zone A		Sont admis les constructions à usage agricoles et les habitations associées	Adapter les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions pour assurer la préservation effective des zones agricoles, forestières et naturelles. Favoriser la préservation des quartiers arials Permettre une légère évolution du bâti existant compte des habitations déjà existantes	Clarification de la vocation agricole de la zone A par rapport à la zone NC du POS (cf. création de secteur de zone N)
Zone N	Dans l'ensemble de la zone N	Les dispositifs d'assainissement autonome liés aux habitations autorisées dans les secteurs Nh et Nq		
	Dans le secteur Nc	Admettre les occupation et utilisations du sol liées au camping (constructions, aire de caravannage et de camping).		
	Dans le secteur Nf	Sont interdits les mouvements de terrains de toute nature à l'exception de ceux liés aux travaux hydrauliques		
	Dans le secteur Nh	Uniquement admis sous réserve des dispositions des articles 5, 6, 7, 8 et surtout 9 du règlement : 1) l'aménagement, la transformation et l'extension limitée à 60 m² de SHON supplémentaire des habitations existantes. 2) Les dépendances liées aux habitations		Les secteurs de zone N n'existaient pas dans le POS de 1999 : certaines habitations isolées étaient alors classées en zone NB ou en zone NC, ce qui n'est plus autorisé par le code de l'urbanisme aujourd'hui.
	Dans le secteur Ne	Les travaux et installations liés à la restauration écologiques ou à l'ouverture au public des milieux naturels (cheminements)		
	Dans le secteur Nq	Uniquement admis sous réserve des dispositions des articles 5, 6, 7, 8 et surtout 9 du présent règlement : 1) l'aménagement, la transformation et l'extension limitée à 60 m² de SHON supplémentaire pour les habitations existantes. 2) Les dépendances liées aux habitations. 3) Les nouvelles constructions sous réserve des dispositions de l'article 5 (taille minimale de terrain de 3 500 m²)		

⇒

⇒ Dispositions de l'article 5 : caractéristiques des terrains

ZONES CONCERNEES	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	Objectifs / Fondement	Evolution par rapport au POS de 1999
Zones UA et UE	Article non réglementé (zones desservies par l'assainissement collectif, les autres articles encadrent l'urbanisation)	Favoriser le renouvellement urbain et l'urbanisation des terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement	Suppression de la taille minimale de terrain fixée à 600 m ² . La zone UE n'existait pas dans le POS de 1999.
Zone UX - Zone IAUx	Article non réglementé (zones desservies par l'assainissement collectif, les autres articles encadrent l'urbanisation)	Sans objet	Suppression de la taille minimale de terrain fixée à 1500 m ² .
Zone IAU	Respect des Orientations d'Aménagement	Réinterpréter le contexte paysager, urbain et architectural	Ajout de conditions d'opération pour favoriser une urbanisation organisée et bien insérée
Zone A	Les terrains devront être adaptés à l'installation d'un système d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur	Protection des milieux récepteurs	Prescription qui s'applique aux éventuels logements de fonction ou de gardiennage
Zone N	Dans l'ensemble de la zone N	Sans objet	Les secteurs de zone N n'existaient pas dans le POS de 1999 : certaines habitations isolées étaient alors classées en zone NB ou en zone NC, ce qui n'est plus autorisé par le code de l'urbanisme aujourd'hui. Sans changement pour les constructions classées dans le POS de 1999 en zone I/ND.
	Dans le secteur Nc		
	Dans le secteur Nf		
	Dans le secteur Nh		
	Dans le secteur Ne		
	Dans le secteur Nq	Protection des milieux récepteurs en cas d'ANC & Modèle paysager de l'airial	

⇒ Dispositions de l'article 6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ZONES CONCERNEES		DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	Objectifs / Fondement	Evolution par rapport au POS de 1999
Secteur de zone UAa		Implantation sur la ligne des constructions existantes Recul minimal de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés	Adapter les modes d'implantations par rapport au caractère et au contexte du paysage urbain de chaque tissu identifié: paysage semi-continu (UAa) et ouvert (UAb), paysage rase campagne desservi par RD (autres zones).	
Secteur de zone UAb		Implantation en recul d'au moins 25 m de la RD 626, et de 15 m de la RD 652 Implantation en recul d'au moins 5 mètres des autres voies et emprises publiques Recul minimal de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés	Prendre en compte les conditions de sécurité et de visibilité aux abords des voies départementales.	Dispositions modifiées pour tenir compte du caractère des tissus bâtis et des circulations hydrauliques superficielles.
Zone UE		Implantation à l'alignement ou à en recul d'au moins 1 mètre	Protéger la stabilité des berges e cours d'eau contre l'érosion régressive, préserver les habitats naturels et les milieux aquatiques des intrants/pollutions	Traduction du parti d'aménagement qualitatif retenu par la municipalité
Zone UX - Zone IAUx		Marge de recul graphique par rapport à la RD à respecter. Implantation en recul d'au moins 5 mètres des autres voies et emprises publiques. Recul minimal de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés		
Zone IAU		Respect des Orientations d'Aménagement et des dispositions réglementaires graphiques Implantation entre l'alignement et une distance maximale de 10 m des autres voies Recul minimal de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés	Encadrer la constitution des formes urbaines et de l'image du bourg Favoriser la diversité du paysage urbain et la liberté de conception des auteurs des opérations d'aménagement	
Zone A		Implantation en recul d'au moins 25 m de la RD 626, et de 15 m de la RD 652	Prendre en compte les conditions de sécurité et de visibilité aux abords des voies départementales.	
Zone N	Dans toute la zone N	Implantation en recul d'au moins 6 m des chemins ruraux, d'exploitation et des autres voies ou emprises ouvertes à la circulation	Préserver les cours d'eau et les fossés existants	Dispositions légèrement adaptées et précisées selon les différentes emprises publiques
	Dans le secteur Nc			
	Dans le secteur Nf			
	Dans le secteur Nh			
		Dans le secteur Ne		
		Dans le secteur Nq		

⇒ **Dispositions de l'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

ZONES CONCERNEES	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	Objectifs / Fondement	Evolution par rapport au POS de 1999
Secteur UAa Zone UE Zone A	Implantation sur limites séparatives ou en retrait de la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 2 m	Adapter la règle au caractère et au contexte paysager des zones concernées	Le retrait minimum passe de 3 à 2 m.
Secteur UAb & Zone N à l'exception du secteur Nq	Implantation en retrait de la moitié de la hauteur avec un minimum de 2 m L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 m de hauteur maximale et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 8 mètres sur un même côté de l'unité foncière (sauf si la configuration parcellaire le justifie)	Encadrer les frottements entre terrains tout en permettant le renouvellement urbain	L'implantation sur limite séparative est davantage encadrée en terme de hauteur sur limite, et plus souple pour la longueur totale du bâtiment occupant la limite
Zone UX - Zone IAUx	Implantation sur limites séparatives si il existe un mur coupe feu ou en retrait de la moitié de la hauteur du bâtiment avec un mini de 3 m Recul minimal de 10 m par rapport aux limites parcellaires qui jouxtent de zones accueillant des habitations	Prévenir les risques entre entreprises et vis à vis des habitations voisines	Sans changement.
Zone IAU	Implantation sur limites séparatives ou en retrait de la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 2 m Respect des Orientations d'Aménagement	Réinterpréter le contexte paysager et architectural à la fois du bourg et des aïrals	Sans objet.
Secteur de zone Nq	Implantation avec un retrait minimum de 8 m par rapport aux limites séparatives	Préserver le contexte paysager des aïrals	Sans changement (zone IV ND du POS de 1999)

⇒ **Dispositions de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

ZONES CONCERNEES		DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	Objectifs / Fondement	Evolution par rapport au POS de 1999
Zones UA - UE		Une distance de 8 mètres est exigée pour les constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activités (sauf pour les ensembles de constructions permettant une meilleure conception de l'espace urbain)	Encadrer la densification des terrains et limiter les impacts sur l'intimité et l'ensoleillement des espaces privés	Augmentation des distances entre habitations ou activités, assouplissement de la règle pour les autres constructions.
Zone UX - Zone IAUx		Une distance de 4 m minimum pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité.	Prévenir les risques entre entreprises et permettre l'accès des véhicules de défense incendies	
Zone IAU		Une distance de 8 mètres est exigée pour les constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activités (sauf pour les ensembles de constructions permettant une meilleure conception de l'espace urbain)	Encadrer la densification des terrains et limiter les impacts sur l'intimité et l'ensoleillement des espaces privés Permettre l'accès des véhicules de défense incendie	
Zone A		Une distance de 4 m minimum pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité.	Prévenir les risques et permettre l'accès des véhicules incendies	
Zone N	Secteur Nh	Une distance de 5 mètres est exigée pour les constructions non contiguës.	Encadrer la densification des terrains et limiter les impacts sur l'intimité et l'ensoleillement des espaces privés	Sans changement (zone IV ND du POS de 1999) Pour mémoire, dispositions pour prévenir l'aléa feu de forêt (Voir dispositions communes à toutes les zones)
	Secteur Nq	Une distance de 8 mètres est exigée pour les constructions non contiguës.	Préserver le contexte paysager des arials et quartiers arials	

⇒ Dispositions de l'article 9 : emprise au sol maximale des constructions

ZONES CONCERNEES		DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	Objectifs / Fondement	Evolution par rapport au POS de 1999
Secteur UAa Zone 1AU		L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 50% de l'unité foncière.	Encadrer la densité des constructions (à croiser avec les articles 6, 7, 10 et 13 notamment) sachant que le COS n'est pas réglementé.	
Secteur UAb		L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 30% de l'unité foncière.	Limiter l'imperméabilisation du sol et maintenir une surface minimale non construite pour des aménagements extérieurs (aire de stationnement, espaces verts...)	Légère augmentation des emprises au sol maximale des constructions dans les secteurs urbanisés.
Zone UX Zone 1AUX		L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 60% de l'unité foncière.		Pour les quartiers airals, l'encadrement de l'emprise au sol est plus précise et stricte que dans le POS de 1999 (création des secteurs de zone N) compte tenu de la méthode de délimitation des secteurs de zone Nh et Nq.
Zone N	Zone A	Sans objet	Sans objet	
	Secteur Nh	L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 10% du terrain.	Préserver le contexte paysager des quartiers airals limiter la densification compte tenu du contexte naturel et forestier environnant	
	Secteur Nq	L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 5% du terrain (terrain de superficie minimale de 3500 m ²)	Encadrer la densité des constructions (à croiser avec les articles 6, 7, 10 et 13 notamment) sachant que le COS n'est pas réglementé.	

⇒ Dispositions de l'article 10 : hauteur maximale des constructions

ZONES CONCERNEES	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	Objectifs / Fondement	Evolution par rapport au POS de 1999
Zones UA - UE & Zone IAU	La hauteur maximale de toute construction nouvelle est fixée à 2 niveaux à l'égout principal du toit ou à l'acrotère. L'aménagement des combles est admis. <i>Ce nombre de niveaux maximal ne comprend pas les sous sols lorsqu'ils sont affectés exclusivement à des locaux de service et à condition d'être enterrés de plus de 1,80 m sur toute la périmétrie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol.</i>	Encadrer le gabarit des constructions en permettant une légère variation des volumes. Permettre l'évolution du bâti existant	Nouveau mode de calcul de la hauteur (exprimée en mètres dans le POS de 1999)
Zone UX	La hauteur au point le plus haut de toute construction nouvelle est limitée à 12 m.	Encadrer le gabarit des constructions en permettant en lien avec les besoins constructifs des activités attendues (artisanat, PME-PMI)	Augmentation des hauteurs maximales admises pour répondre aux besoins des entreprises (et favoriser le développement économique du territoire)
Zone IAUx	Non réglementé	Encadrer le gabarit des constructions en permettant en lien avec les besoins constructifs des activités attendues (usine de mise en bouteille d'eau)	
Zone A	La hauteur au point le plus haut de toute construction nouvelle est limitée à 8 m.	Encadrer le gabarit des constructions notamment vis à vis de leur caractère ou impact paysager	Sans changement
Zone N			

⇒ Dispositions de l'article 11 : aspect extérieur des constructions

ZONES CONCERNEES		DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	Objectifs / Fondement	Evolution par rapport au POS de 1999
Zones UA - UE - IAU		Les constructions doivent s'adapter à la topographie, au terrain naturel (limiter les travaux de terrassement, talutages, buttes). Formes et volumes des constructions simples marqués par des angles droits. Utilisation de matériaux locaux, respectueux de l'environnement Pentes de toitures minimum et toitures plates sous conditions L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierreaille...) est interdit, ces murs devront être enduits. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural et seront intégrés en toiture. Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein bas surmonté d'un dispositif à claire-voie (soit d'un dispositif à claire-voie (poteaux bois et lisses horizontales, grillage, etc.) d'une hauteur maximale limitée	Encadrer l'aspect des constructions et préserver le contexte paysager des quartiers	Ajout et renforcement des dispositions pour favoriser l'unité architecturale et paysagère de la commune, et notamment au sein des quartiers aïraïls et isolés (Nq et Nh).
Zone UX - Zone IAUx		L'utilisation de couleurs vives est interdites en façade. Si une clôture est nécessaire, elle sera constituée d'un grillage discret de couleur grise ou verte, à larges mailles verticales, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.		
Zone A		L'utilisation de matériaux locaux est recommandée. Les clôtures devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murs pleins sont interdits.		
Zone N	Secteur Nh	idem zone UA pour l'aspect des constructions Dispositions encadrant l'évolution des constructions existantes et leur dépendances : préserver le colombage, dissimulation des coffrets de volets-roulants, prolongement des pentes de toit existantes, recours aux mêmes matériaux et aux techniques traditionnelles de réalisation, emprise maximale des dépendances et traitement.		
	Secteur Nq	Orientation des constructions selon climat ou organisation du quartier aïraïl Les clôtures seront constituées obligatoirement d'un dispositif à claire-voie (poteaux bois et lisses horizontales, grillage, etc.) d'une hauteur maximale de 1,20 m. Les murs pleins sont interdits.		

6.2.7 TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

POS 1999

Elaboration PLU 2010

POS 1999		Elaboration PLU 2010	
ZONE / SECTEUR	SURFACES (en hectares)	ZONE / SECTEUR	SURFACES (en hectares)
Les zones urbaines			
UC	32,60	UAa	7,37
		UAb	45,8
		UE	3,27
UI	5,00	UX	5,05
Total	54,30		61,52
Les zones à urbaniser			
IIINA	5,50	IAU	7,37
IIINA	12,60	IAUx	5,96
		2AU	24,48
		2AUx	5,31
Total	18,10		43,12
La zone agricole			
NC	3 817,00	A	135,87
NCa	12,30		
NCb	1,60		
NCC	8,00		
NCD	2,00		
Total	3 840,90		135,87

TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL		4 353,00 ha	4 344,00 ha
---------------------------	--	-------------	-------------

La zone naturelle et forestière		NB	35,40	Nh	17,02
		NBa	5,60	Nq	57,58
		IND	387,80	NC	3,22
		IIIND	3,50	Ne	114,48
		IVND	7,00	Nf	457,81
				Np	1,44
				N	3 451,40
Total		439,30			4 102,98



7. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Un certain nombre de dispositions sont justement mis en place pour traduire une attention particulière à l'environnement naturel ou humain de la commune : ces mesures sont présentés dans la partie précédente (notamment le Paragraphe 6.2.2 "Les dispositions de protection et de mise en valeur de l'environnement").

7.1 LES ZONES URBAINES

Les terrains couverts par un classement en zone urbaine ne présentent pas de particularités environnementales puisqu'elles sont pour la plupart déjà bâties. Elles font néanmoins l'objet d'une réglementation spécifiques de préservation de l'environnement à travers :

- L'obligation de raccordements aux réseaux d'assainissement de toutes les constructions édifiées en zone urbaine, avec un pré-traitement approprié en cas de rejet industriel. Les dispositifs d'assainissement autonome autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, assureront la protection contre les pollutions du milieu naturel. De même, les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les principaux exutoires locaux.
- La définition d'une emprise au sol maximale des constructions afin d'encadrer la densification des quartiers et préserver des surfaces minimales d'espaces libres.
- Le renforcement des dispositions concernant plantations accompagnant certaines installations (parking, stockage).

- La création de mesures de protection (couloirs autour des cours d'eau, protection des espaces boisés significatifs).
- La création de secteurs de plantations obligatoires (repérés aux documents graphiques).

Le règlement prévoit également la mise en œuvre de dispositions pour une meilleure prise en compte des incidences sur l'environnement urbain :

- Sagissant des activités, les occupations et utilisations du sol qui comportent des risques ou des nuisances pour les populations avoisinantes sont strictement encadrées.
- Des mesures sont prises concernant la sécurité et les conditions de circulation sur la commune (emplacements réservés, règles d'accès et de desserte, normes de stationnement).

Les contours de zone définis participent également à la mise en valeur des formes urbaines des différents quartiers, à la préservation des espaces agricoles et naturelles de la commune, et à la maîtrise de l'urbanisation.

7.2 LES ZONES A URBANISER

De manière générale, les incidences attendues de l'ouverture des zones à urbaniser sont principalement liées à l'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles activités. Ces impacts négatifs concernent : 1) la réduction des espaces agricole ou naturels, 2) l'atteinte à la biodiversité, 3) l'imperméabilisation des sols, 4) la transformation du paysage, 5) l'augmentation des déplacements et de la circulation, 6) les besoins énergétiques induits par les nouvelles constructions, 7) l'augmentation des quantités de déchets à traiter.

1) Le choix de ne pas ouvrir à l'urbanisation de grandes surfaces dans le cadre du présent PLU témoigne d'une volonté de limiter la consommation d'espaces et de rationaliser les prélèvements (Voir tableau des superficies de zone et orientations d'aménagement en matière de densité imposées).

La superficie prélevée par le PLU représente environ 43 hectares. Elle concerne pour la plus grande part (près de 30 ha), le développement économique, sachant que la zone IALUX était déjà classée en zone IINA au POS de 1999. L'affectation des 2/3 de la surface d'extension urbaine est réservée pour l'accueil d'une usine d'emboutillage d'eau.

Pour les zones destinées à l'urbanisation future vont entraîner de nouvelles suppressions de terre sylvicoles, en dehors des zones naturelles qui font l'objet d'inventaire ou protection de référence. L'état initial du site réalisé sur ces secteurs permet d'affirmer qu'ils ne présentent pas d'intérêt écologique majeur, et identifier les secteurs à protéger, y compris au sein de la zone AU.

Des mesures fortes de protection des principaux milieux naturels (zone N) sont inscrit au règlement. Les arbres les plus emblématiques de

la commune et de nombreux secteurs à planter sont identifiés par le règlement. Les Orientations d'Aménagement renforcent les obligations de préservation et d'intégration au sein de l'écosystème forestier.

Enfin, le principe d'opération d'ensemble imposé par le règlement des zones à urbaniser (par une surface minimale d'opération) vise à garantir une urbanisation organisée, pour optimiser le foncier et ainsi limiter les prélèvements présents et à venir d'espaces agricole ou naturel.

2) S'agissant de la biodiversité, les opérations de développement urbain de Saint Paul en Born, par leurs localisations, ne remettent pas en cause l'existence d'espaces sensibles ou reconnus comme tel, de ce point de vue. Les dispositions retenues à travers les contours de zone, règles écrites, et orientations d'aménagement cherchent d'ailleurs, à rétablir ou à préserver les principales continuités écologiques existantes notamment par la protection des fossés et cours d'eau. L'artificialisation de certains terrains forestiers en centre bourg sera compenser par la réalisation de lisières boisées couplées à une gestion alternative des eaux pluviales qui permettront de restaurer la diversité biologique des milieux.

Les intentions et éléments de programmation mis en place par la collectivité pour étendre son réseau d'assainissement collectif permettra d'améliorer et de renforcer la protection des milieux aquatiques. De même, la révision du zonage d'assainissement a permis de renforcer les mesures prises pour encadrer la réalisation d'assainissement non collectif sur la commune. Ces mesures permettent d'envisager une diminution des pollutions du milieu naturel et des masses d'eau de la commune par une attention forte aux filières de traitement imposées.

3) Des mesures spécifiques sont inscrites dans le règlement pour limiter l'impact des nouvelles opérations d'aménagement sur le fonctionnement hydraulique de la commune : marge de recul par rapport aux fossés. Ces mesures participent de façon déterminante à la protection de la qualité des masses d'eau et des milieux naturels (notamment les zones Natura 2000) par une gestion renforcée des ruissellements d'eaux pluviales.

4) S'agissant de la transformation des paysages, plusieurs mesures sont inscrites au règlement soit pour assurer l'ordonnement de l'urbanisation soit pour assurer la protection de la végétation (Voir notamment Parties 6.2.2 / 6.2.3 / 6.2.4 du présent rapport).

5) Des mesures sont également prises pour anticiper sur les besoins d'aménagement induits par l'évolution de la commune et des territoires alentours (emplacements réservés pour élargissement ou création d'emplacements publics, orientations d'aménagement pour assurer la structuration des opérations et leur articulation avec les quartiers voisins, marge de recul imposée, conditions d'accès, normes de stationnement). L'amélioration des conditions de déplacements piétons et deux-roues est également visée (Voir notamment Partie 6.2.4 du présent rapport).

D'ailleurs, les choix des sites de développement à proximité du bourg constitue une orientation de premier ordre pour favoriser les déplacements de courte distance.

6) Compte tenu de ses prérogatives en la matière, le PLU se contente de permettre la réalisation d'une ville plus compacte et moins consommatrice d'énergie (localisation et densité des zones à urbaniser à proximité des équipements collectifs et des dessertes en transport collectif, favoriser les déplacements doux de courte distance, possibilité de bâtiments mitoyens et à étage). Les règles du PLU s'attache également

à rendre possible le recours aux matériaux de hautes performances environnementales et aux énergies renouvelables. D'ailleurs, les études préalables des zones à urbaniser autour du bourg constitue une opportunité d'évaluer la faisabilité d'une production locale d'énergie, pouvant également intéresser les équipements publics implantés dans le bourg.

7) Le PLU ne prévoit aucune mesure concernant la gestion des déchets. Des actions relevant de dispositifs réglementaires ou opérationnels extérieurs au PLU sont à étudier.

7.3 LA ZONE AGRICOLE

La mise en œuvre des dispositions de la zone A vise avant tout à protéger les terres agricoles. Pour ce faire, le règlement n'autorise qu'un nombre limité d'occupations et d'utilisations du sol dont la nature se justifie au regard de la vocation de la zone.

Les principaux impacts sur la zone agricole (relevant du PLU) pourraient être liés aux constructions agricoles autorisées, principalement en terme d'impacts sanitaire et paysager. Aussi, les logements de fonction sont admis sous certaines conditions de façon à éviter la multiplication d'habitation dans un secteur inadapté à une telle évolution (conflits d'usage avec l'activité agricole, mitage du paysage,...). L'aspect des bâtiments à édifier est encadrée pour favoriser l'intégration paysagère des bâtiments (emploi de couleur sombre, maintien de la végétation existante, plantations d'accompagnement.).

Enfin, les impacts sanitaire sur l'environnement seront essentiellement pris en compte par le règlement sanitaire départemental qui encadre les installations agricoles pouvant induire des impacts sur les milieux.

7.4 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La mise en œuvre des dispositions relatives aux zones naturelles vise avant tout la protection des espaces ainsi classé. Aussi, la constructibilité au sein de cette zone est très limitée et strictement encadrée. Les incidences sur l'environnement (contrôlables dans le cadre d'un PLU) sont donc minimes (Voir Partie 6.1 Découpage en zone du territoire et Partie 6.2. notamment concernant la protection des milieux naturels).

Les secteurs autorisant l'évolution des constructions et installations existantes sont tous situés en dehors des périmètres recensés d'intérêt environnemental (NATURA 2000, ZNIEFF). Les dispositions du règlement du secteur Ne concernant la vallée entre la craste du bourg et le ruisseau d'Escource, permettent la réalisation des travaux de restauration et d'ouverture raisonnée au public : l'évaluation des incidences potentielles de cette intention ne pourra être réalisée que lorsque le programme de travaux précis aura été défini. Aussi, ils devront faire l'objet d'une étude d'incidence (selon l'article L. 414-4 précisé par l'article R. 414-19 du code de l'environnement).

Au regard des possibilités offertes dans les zones de hameaux et de quartiers (zones Nh et Nq), ce sont environ une dizaine de constructions supplémentaires qui sont autorisées au travers des changements de destination ou de la construction neuve.

Compte tenu de ce dispositif réglementaire et des surfaces relativement réduites qui sont destinées à l'urbanisation future (environ 43 ha dont 13 ha de nouvelles terres prélevées par rapport au POS de 1999), des mesures d'accompagnement de l'urbanisation (Schéma directeur d'assainissement prévoyant notamment l'extension volontaire du réseau d'assainissement collectif, raccordement de l'ensemble des quartiers d'habitat aux abords de la zone Natura 2000 aux réseaux EU collectifs, infiltration obligatoire des eaux pluviales et gestion alternatives pour les opérations d'ensemble, constructibilité très limitée en taille et capacité d'accueil dans la zone N, Droit de Préemption du CG40 au titre des espaces naturels sensibles sur la partie Natura 2000 au contact du bourg, etc.), il est possible de conclure que le PLU n'autorise pas de projets ou programme susceptibles d'avoir des incidences notables sur les périmètres NATURA 2000, et que par conséquent, il n'est pas soumis à la procédure d'évaluation environnementale instituée par l'ordonnance du 3 juin 2004 sur l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et à la circulaire du 12 avril 2006. Pour mémoire, la Communauté de Commune des Grands Lacs s'est positionnée comme opérateur pour la mise du Documents d'Objectifs (DOCOB) sur la zone Natura 2000 ce qui permettra de préciser les périmètres des milieux à préserver et les actions à engager pour atteindre cet objectif.

Les secteurs où le règlement admet l'évolution des constructions existantes (secteurs Nh et Nq) ou la réalisation d'aménagements destinés au camping (secteur Nc) sont de taille réduite. Ce classement ne remet donc pas en cause les caractéristiques de la zone naturelle et forestière.

