

Département des Landes

40560  
COMMUNE DE VIELLE-SAINT-GIRONS

Révision du Plan  
d'occupation des sols

PLAN LOCAL D'URBANISME

P  
·  
À  
·  
D  
·  
D



14, Rue du Vicomte  
40140 SOUSTONS  
Tél. : 05 58 41 38 67  
Fax : 05 58 41 38 64

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal en date du:24 janvier 2012



S.A.R.L. DUNE  
GÉOMÈTRES EXPERTS ASSOCIÉS  
Bureau de SAINT-PAUL-LÈS-DAX :  
16, Rue du Maréchal JOFFRE - 40990 SAINT-PAUL-LÈS-DAX  
Tél : 05.58.91.63.22 Fax : 05.58.91.97.43  
REPRODUCTION RÉSERVÉE

*Le Maire, Bernard TRAMBOUZE*



## **I- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC : P 2**

## **II- ENJEUX PRINCIPAUX, ORIENTATIONS ET MOYENS A METTRE EN ŒUVRE : P 3**

- ENJEU DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE P 3
- ENJEU DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DEMOGRAPHIQUE P 6
- ENJEU DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE P 8
- ENJEU DES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX P 10

## **III- ANNEXES : Cartes schématisant les orientations d'aménagement au niveau de la commune, des bourgs et du pôle satellite : p 12**

## **I- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC :**

- Commune littorale sur laquelle les milieux typiques, de grande qualité, se succédant de l'océan vers les terres (cordon dunaire, forêt sur les dunes, forêt sur le plateau...) organisent deux unités géomorphologiques principales que sont le massif dunaire et le plateau landais, bassin versant de l'étang de Léon.
- Urbanisation bipolaire appuyée autour des bourgs de Vielle et Saint-Girons aux visages différenciés, développement de l'habitat pavillonnaire en périphérie.
- Développement d'un pôle satellite balnéaire : la station de Saint-Girons Plage sur la côte.
- Population à nouveau en hausse grâce à l'arrivée de population extérieure.
- Equilibre entre habitat principal, dominant à Saint-Girons et secondaire, dominant sur Vielle.
- Commune forestière où clairières agricoles, ruisseaux, étang de Léon et zones humides inféodées à ce dernier créent la diversité naturelle et où les écarts habités, la station de Saint-Girons Plage et les bourgs sont porteurs d'une richesse patrimoniale garante de l'identité communale.
- Présence d'un grand nombre de clairières habitées sur le mode de l'occupation traditionnelle du territoire.
- Potentiel fort de développement foncier tant au niveau des réserves foncières que des demandes en terrains à bâtir.
- Economie répartie entre sylviculture dominante, développement du tourisme lacustre et balnéaire à Vielle et Saint-Girons Plage et activité industrielle autour de l'usine chimique de Dérivés Résiniques et Terpéniques à Saint-Girons.

A partir de ces constats globaux tirés de l'analyse présentée par le rapport de présentation, différents enjeux se dégagent et permettent à la commune d'envisager des orientations qui sont exposées au niveau du PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les différents aspects du projet communal sont schématisés sur les cartes figurant en annexes.

## **II- ENJEUX PRINCIPAUX, ORIENTATIONS ET MOYENS A METTRE EN ŒUVRE :**

### **ENJEU DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS A L'ECHELLE DE LA COMMUNE**

#### **Le constat :**

- 1- Activité sylvicole dominante et dynamique, équilibrée par des espaces de dimensions modestes voués à l'agriculture. Imbrication participant fortement à l'image « nature » de la commune.
- 2- Espaces naturels diversifiés et qualitatifs : cordon dunaire, forêt dunaire et de plateau, clairières, ruisseaux, courant d'Huchet, étang de Léon et zones humides associées. Zones sensibles pouvant être un support pédagogique et de découverte de l'environnement de la côte landaise.
- 3- Un grand nombre de clairières habitées (une trentaine) sur le mode de l'occupation traditionnelle du territoire au niveau du plateau landais.
- 4- Un patrimoine historique remarquable et porteur de l'identité communale (pyramides de sauvetés...)

#### **Les objectifs :**

- 1- Maintenir l'activité sylvicole, ferment économique, identitaire et paysager. Soutenir l'activité agricole qui participe à l'équilibre économique et à la qualité paysagère de la commune. Conserver les clairières agricoles ouvertes disséminées sur le territoire et préserver la qualité agricole des espaces exploités.
- 2- Préserver et valoriser le patrimoine naturel de la commune pour le maintien de la biodiversité et la qualité du cadre de vie. Protéger la frange littorale, épine dorsale du tourisme landais. Protéger les milieux humides, les cours d'eau et leur cortège floristique et faunistique, tout en permettant l'accès contrôlé aux visiteurs. Permettre l'accès limité sous forme de promenades, de sentiers de découverte tout en garantissant la pérennité des lieux sensibles. Articuler la mise en valeur des espaces naturels intérieurs (avec le développement d'un tourisme vert)
- 3- Mettre en valeur le patrimoine bâti et sa forme d'occupation originale et identitaire du territoire. Le projet devra permettre de préserver la forme actuelle des quartiers et favoriser la conservation du patrimoine rural et agricole bâti (granges et bergeries) dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural.
- 4- Préserver le petit patrimoine bâti

## Les moyens mis en oeuvre :

1- Conservation des zones agricoles (A).

2- Inscription des espaces à préserver en zones naturelles.

Les espaces remarquables inventoriés feront l'objet de protections strictes. Leur classement interdira toute possibilité d'établir des constructions. Les périmètres de préemption seront portés aux documents graphiques.

Le secteur boisé de dune fera l'objet d'une protection spécifique par classement d'espace boisé classé. En seront toutefois exclus les aménagements établis pour l'accueil du public aux abords de la plage de la Lette Blanche, et la voie aménagée qui y conduit.

Les abords de l'étang et les milieux humides adjacents seront également classés en espace boisé classé à l'exception du bac désableur et de la piste qui y conduit.

Dans tous ces secteurs la réalisation de toute construction et aménagement seront interdits à l'exception des aménagements attachés à la gestion de la réserve du Courant d'Huchet.

Détermination d'espaces boisés classés sur l'ensemble de la dune, les abords du courant du Huchet et les milieux humides adjacents.

Classement d'espaces boisés plus ponctuels (bourgs et airials en particulier).

Identification de zones spécifiques d'intérêt pour la découverte (possibilités d'aménagements pour l'ouverture au public).

3- Création de sous-zones spécifiques pour la préservation des entités les plus emblématiques de l'airial. Complément et réajustement des périmètres, limités en densité et aux îlots habités en surface. Un inventaire de ces bâtiments et airials a été réalisé.

La forme urbaine des quartiers sera préservée. Les nouvelles constructions, en nombre limité ne pourront être réalisées que sur des terrains de grande dimension (2000 m<sup>2</sup>) dès lors qu'une telle superficie sera libre de toute construction à l'intérieur du périmètre inventorié.

En outre sera autorisée la transformation en habitation des granges et bergeries répertoriées, sous réserve de la conservation de la forme architecturale et de leur implantation d'origine.

### *o Les écarts au niveau du bâti :*

Limiter le développement des écarts à leur périmètre actuel tout en permettant les réhabilitations et les constructions nouvelles selon certains principes respectueux de l'existant dans les « dents creuses » (Respecter l'implantation traditionnelle et l'orientation propre à l'airial en question, préserver au maximum l'impression d'espaces ouverts).

Favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti dans le respect de l'habitat traditionnel en encourageant les réhabilitations (possibilités de reconversions de bâtiments ruraux traditionnels, possibilités d'extension mesurée des constructions, respect de grands principes propres à l'architecture vernaculaire).

o *Les écarts au niveau végétal :*

Les espaces plantés sont préservés par des classements d'espace boisé classé. Règlement imposant le respecter des essences de l'airial (chênes, châtaigniers, fruitiers, pins parasols) et préconisant l'éviction des espèces ornementales.

Favoriser des plantations aérées et diversifiées en limitant les possibilités de mise en place de haies longilignes et monospécifiques arrêtant le regard.

Imposer la systématisation du remplacement des sujets abattus par des arbres locaux de haut jet et autres plantes propres à l'airial traditionnel.

4- Inventaire et création d'une protection spécifique au niveau du petit patrimoine bâti.

## **ENJEU DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DEMOGRAPHIQUE**

### **Le constat :**

- 1- Urbanisation originelle bipolaire autour de deux bourgs aux traits différents :
  - Une population laborieuse installée à l'année autour du pôle administratif de Saint-Girons et de son usine.
  - Une population sédentaire et de loisir autour de Vielle et de l'étang de Léon.
- 2- Le développement d'un troisième pôle presque exclusivement touristique au niveau de la station balnéaire de Saint-Girons Plage. Une station balnéaire contenue et attractive dans un environnement privilégié au couvert arboré parfois insuffisant.
- 3- Une augmentation de la population due en grande partie à l'arrivée de population extérieure et plus spécifiquement de seniors retraités qui engendre une augmentation du prix du foncier comme sur l'ensemble du littoral aquitain.  
La difficulté de la population endogène pour s'installer sur la commune.
- 4- Une forte demande en terrains à bâtir qui devrait se poursuivre.
- 5- Développement urbain résidentiel sous forme de lotissements pavillonnaires autour des deux pôles urbains. Des constructions récentes peu en accord avec les formes locales de l'habitat.
- 6- Existence de périmètres de risque autour de l'usine DRT à Saint-Girons
- 7- Une tendance, au niveau des écarts, à une urbanisation cloisonnant et densifiant les espaces en contradiction avec les principes fondateurs de l'airial.

### **Les objectifs :**

- 1- Développer l'urbanisation dans le souci du renforcement des rôles de centralité des centres historiques des bourgs.
- 2- Contenir l'urbanisation du pôle satellite :
  - Arrêter le développement le long de la côte, sur la dune, et contenir le pôle construit de la station balnéaire.
  - Limiter les constructions en hauteur
- 3- Favoriser le maintien de la population sur le territoire de la commune en développant les possibilités d'habitat et en améliorant le niveau d'équipement. Amener une population jeune à se réinstaller sur le territoire communal.  
Développer de la mixité dans les quartiers.
- 4- Etendre la capacité d'accueil d'habitat par la mise à profit de réserves foncières au niveau des deux bourgs.

5- Structurer le développement pavillonnaire de façon à organiser une urbanisation concentrée autour du bourg originel.

Stopper les extensions linéaires le long des voies. Extension de la capacité d'accueil d'habitat par la mise à profit des réserves foncières « dans l'épaisseur »

Inciter à tenir compte des formes urbaines existantes et à la préservation des ensembles paysagers (végétaux ou bâtis) structurants et remarquables.

6- Ne pas exposer une population croissante aux risques liés à l'usine.

7- Maîtriser fortement l'urbanisation diffuse sur le territoire.

Limitier le développement des écarts à leur périmètre actuel.

### **Les moyens mis en oeuvre :**

1- Le développement urbain de VIELLE devra s'attacher à un rééquilibrage des masses et il sera donné priorité pour le développement aux alentours du centre historique du bourg de façon à lui redonner ses fonctions de centralité.

Le développement du quartier du lac sera limité à l'ouverture de zones encadrées dans le tissu urbain existant.

2- Pour la station balnéaire : Préservation de la forme urbaine actuelle sans possibilité d'extension. Maintien de l'activité touristique des campings dans un souci de préservation du caractère naturel de ceux-ci.

3- et 4- Prévoir de nouvelles zones destinées à de l'habitat permanent. Le projet d'aménagement devra permettre de dégager dans les dix prochaines années, durée de vie moyenne du document d'urbanisme, près de deux cent cinquante logements.

Prévoir des zones d'extension « dans l'épaisseur » des tissus urbains existants.

Réservation de zones destinées en partie à de l'habitat social dans les nouvelles extensions

5- Définir des limites d'extension du bourg en plusieurs phases selon le développement démographique projeté et envisagé. Dispositions réglementaires pour déterminer les zones d'expansion et les formes architecturales et paysagères à adopter. Donner des prescriptions architecturales à respecter dans les nouvelles constructions et en fonction des secteurs. Les alignements remarquables d'arbres dans les lotissements feront l'objet de protections particulières.

6- Conservation du périmètre de protection interdisant l'extension et l'implantation d'habitat dans ces zones à risque.

7- Contenir les zones des écarts aux îlots habités et limiter par la réglementation la densification.

## **ENJEU DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

### **Le constat :**

- 1- Outre l'économie sylvicole dominante, activités industrielles et touristiques développées et génératrices de diversification des activités.
- 2- Existence d'un pôle industriel consommateur d'espace et source de nuisances le long de la RD 652.
- 3- Nuisance du secteur à vocation industrielle sur le secteur de Vielle de par la proximité des habitations.
- 4- Modestie de l'activité commerciale, équilibrée à Saint-Girons, en sursis à Vielle.
- 5- Développement économique orienté vers le tourisme perçu comme un secteur porteur.

### **Les objectifs :**

1- Le volet économique se souciera du maintien du tissu sylvicole, industriel et artisanal existant et favorisera le développement de nouvelles activités dans les quatre secteurs de l'économie locale :

- secteur industriel
- secteur artisanal
- secteur commercial
- secteur touristique

Ce développement se produira de manière maîtrisée et limitée aux secteurs ou à proximité des secteurs déjà ouverts à l'activité concernée. Il tiendra compte des périmètres de risque attachés à l'exploitation de l'usine DRT.

2- Préserver et développer le tissu industriel à proximité de l'usine DRT sans accroître les nuisances pour les zones habitées. Réserver un espace destiné à recevoir à terme une zone à vocation industrielle pour l'accueil de nouvelles activités dépendant de l'activité industrielle existante.

3- Développer l'activité artisanale dans un secteur à vocation anciennement industrielle à Vielle.

4- Favoriser la conservation d'emplois sur la commune et de commerces de proximité au niveau des centres-bourg. Préserver et développer le tissu commercial autour des centres-bourg dans un souci de maintien à Saint-Girons et de reconquête du rôle de centralité à Vielle.

5- Maintenir et développer l'activité touristique balnéaire. Créer de nouvelles perspectives axées sur les qualités internes de la commune : bourg, forêt, agriculture, milieux lacustres et humides...

### **Les moyens mis en oeuvre :**

1- Maintien des secteurs existants et ouverture d'une nouvelle zone d'accueil d'activités artisanales.

2 et 3- La part réservée au développement des activités économiques sera géographiquement sectorisée de façon à optimiser la connexion de ces zones d'activité avec l'habitat et bénéficier des infrastructures existantes dans un souci d'économie générale dans la gestion des équipements.

2- Les infrastructures aménagées par l'unité chimique permettront le développement d'une zone à vocation industrielle pour l'accueil de nouvelles activités dépendant de l'activité industrielle existante. Les secteurs de développement de l'habitat seront implantés à la périphérie nord du bourg de façon à les éloigner de l'usine chimique.

3- Dans un souci de compatibilité avec les secteurs habités voisins, seule les activités artisanales seront autorisées transformant la vocation industrielle précédemment existante.

4- Des zones mixtes où pourront être édifiés des locaux à double vocation commerciale et d'habitation seront établies dans le bourg de Saint-Girons et de Vielle.

5- Extension de la construction de type secondaire.

Maintien et développement des hébergements de camping dans le respect de leur environnement naturel. Le tissu des aires naturelles de camping sera conservé.

## **ENJEU DES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX**

### **Le constat :**

- 1- Le tissu viaire global existant suffit à la desserte de l'ensemble du territoire.
- 2- Insuffisance d'accès à l'usine de la DRT
- 3- Faiblesse de la sécurité en plusieurs points des voiries et notamment au niveau de la route des lacs et des accès individuels au niveau des départementales.
- 4- Insuffisance des réseaux d'adduction d'eau potable dans certains secteurs de quartiers.
- 5- La desserte en électricité et téléphone des bourgs est suffisante pour pourvoir aux besoins de l'extension des secteurs nouveaux de l'habitat.

### **Les objectifs :**

- 1- Entretien le bon fonctionnement des voies communales.
- 2- Renforcement de la desserte viaire vers l'usine de la DRT.
- 3- Assurer la sécurité Aux divers points sensible du réseau viaire.
- 4- Eviter la prolifération des possibilités de construction sur le territoire.
- 5- S'assurer de la bonne mise en œuvre de la connexion au réseau électrique et téléphonique dans les nouveaux aménagements des bourgs.

### **Les moyens mis en oeuvre :**

2- Une voie nouvelle qui desservira l'usine DRT de SAINT GIRONS sera aménagée. Cette nouvelle voie assurera la desserte de la zone industrielle étendue.

3- Des aménagements réalisés sur l'itinéraire de la route des Lacs devront permettre le ralentissement des véhicules aux points dangereux. Des espaces seront réservés pour permettre les acquisitions foncières de ces emplacements.

En outre, en dehors des panneaux d'agglomération un recul de 25m depuis l'axe de la voie sera imposé aux nouvelles constructions.

L'aménagement d'un système de ralentissement sera réalisé au niveau de la Route Départementale N° 42 et de la voie nouvelle qui desservira l'usine DRT. Un espace sera réservé pour permettre les acquisitions foncières de cet emplacement.

D'autre part les accès nouveaux sur les voies départementales seront limités et nécessiteront l'accord des services du département.

4- Dans les secteurs de quartier, le renforcement des réseaux d'adduction d'eau potable ne sera pas prévu de sorte que les autorisations de bâtir ne seront accordées que sous réserve de la capacité des réseaux à assurer la desserte en eau.

5- Dans les extensions urbaines il sera réservé en tant que de besoin des emplacements pour l'implantation de postes de transformation électrique. L'indication de ces aménagements sera exigée aux services concessionnaires au cours de l'instruction des autorisations d'aménager.

## **IV- ANNEXES :**

- 1 - Au niveau communal : 1/25000e
  
- 2 - Au niveau du bourg de Vielle: 1/10000<sup>e</sup>
  
- 3 - Au niveau du bourg de Saint-Girons: 1/10000e
  
- 4 - Au niveau de la station balnéaire de Saint-Girons Plage :  
1/10000e