

COMMUNE D'AUREILHAN

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 PLAN LOCAL D'URBANISME

1- NOTICE EXPLICATIVE



PROJET P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
Le 30 juin 2017

PROJET DE P.L.U.
soumis à enquête publique
Du 08/01/2018 au 09/02/2018

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
Le 09 avril 2018

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE
par délibération du Conseil Municipal
Le.....

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
du...../...../..... au/...../.....

MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE
par délibération du Conseil Municipal
Le.....

Affaire n°24-30e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

**Agence
METAPHORE**
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE
www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux
SARL au capital de 54000€ R.C.S.
Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

SOMMAIRE

1 - JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
1.1 RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME.....	4
1.2 JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
2 - PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	8
2.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR PROJETÉ UET 9	
2.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR BOULIAC ..	13
3 - JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'INCIDENCE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT	16
3.1 CARACTERISTIQUES ET ZONES DE VULNERABILITES ET INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	16
3.2 SYNTHESE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT	22
3.3 SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PAR LA PERSONNE PUBLIQUE REONSABLE POUR EXAMEN AU CAS PAR CAS AU TITRE DE L'ARTICLE R104-33 à R104-37 DU CODE DE L'URBANISME.....	22
4 - ARTICULATION DE LA PROCÉDURE AVEC LE SCoT DU BORN	23
4.1 RAPPEL SUR LA NOTION DE COMPATIBILITÉ	23
4.2 RAPPEL SUR LE SCoT DU BORN	23
4.3 COMPATIBILITE DE LA MS2 AVEC LE SCoT DU BORN	25
4.3.1 COMPATIBILITE AVEC LA PRESCRIPTION 24	25
4.3.2 COMPATIBILITÉ AVEC LA PRESCRIPTION 25	25

1 - JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aureilhan a été approuvé le 9 avril 2018 et a fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée pour erreur matérielle approuvée le 12 novembre 2019.

La commune d'Aureilhan, compétente en matière d'urbanisme a décidé d'engager une 2^{ème} modification simplifiée (MS2) de son PLU, afin d'apporter une adaptation mineure au zonage, au règlement d'urbanisme et à l'OAP, à savoir :

- Créer un secteur UE1, secteur à vocation économique, destiné à la restructuration d'une activité commerciale, et adapter le règlement d'urbanisme,
- Supprimer sur le plan de zonage et l'OAP un principe de création d'une bande de défense incendie devenu caduc.

1.1 RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

La procédure de modification simplifiée s'applique dans les conditions définies aux articles L.153-41 à L.153-48 du code de l'Urbanisme :

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1.2 JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le présent projet de modification simplifiée répond au champ d'application prévu par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où il ne s'inscrit dans aucun des cas prévus :

→ Par l'article L.153-31 à savoir :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; la modification concerne des zones urbaines UE et U ainsi qu'une zone à urbaniser AU.

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, le projet de la MS2 du PLU ne perturbe pas l'équilibre global du PLU et reste complètement en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). En effet, le PADD décrit des orientations communales globales (cf. page suivante) et déclinent des orientations générales d'aménagement en 3 volets que sont :

1. les principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages ;
2. les principes de renouvellement et de développement urbains ;
3. les principes de fonctionnement et de mobilité urbains.

Ces trois volets développent chacun plusieurs orientations spécifiques d'urbanisme et d'aménagement traduites dans un document graphique (cf. page 6).

Le projet de MS2 répond à ces orientations notamment :

- En préservant les continuités écologiques et les espaces naturels fragiles en limitant l'imperméabilisation des sols et en prenant en compte la dynamique hydraulique du territoire ; en favorisant des systèmes de collecte de surface de type fossé par exemple (cf. III-1)
- En respectant le développement des activités et de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie et en ne consommant pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers (cf. III-2)
- En accompagnant et en valorisant la mise en place de mobilités durables et en garantissant un lien entre le centre urbain et les équipements périphériques (cf. III-3)

Au regard de ces principes, recourir à la procédure de modification simplifiée semble approprié : le projet de MS2 envisagé par la commune ne modifie pas l'économie générale du PLU approuvé en 2018 et respecte ses orientations. Il accompagne le développement économique et urbain de la commune par l'adaptation de l'OAP d'une zone AU et la création d'un secteur UE1 au sud-ouest du bourg.

Il s'agit ici uniquement d'adaptations mineures dans le but de faciliter le développement du territoire communal.

II. LES OBJECTIFS COMMUNAUX

■ RENFORCER L'INTÉGRATION DE NOUVELLES PRÉOCCUPATIONS

La Commune d'Aureilhan a engagé une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 octobre 2004, afin d'intégrer de nouvelles préoccupations qui s'imposent désormais, soit au titre d'un cadre législatif qui a évolué depuis la date d'entrée en vigueur du PLU (Lois Grenelle I et II du 23/07/2009 et du 12/07/2010, loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24/03/2014, loi d'Avenir pour l'Agriculture du 13/10/14, ...), soit au titre de dispositions, plans et programmes supra-communaux avec lesquels le PLU doit désormais s'articuler (SAGE¹ Etangs Littoraux Born et Buch, DCOB² du site Natura 2000 Zones Humides de l'arrière dune du Pays de Born, SCOT³ Born et Buch, ...).

Cette démarche de révision a donc pour objectif de faire muter le PLU 2004 vers une nouvelle génération de document de planification urbaine, en intégrant de nouvelles préoccupations de développement durable, en termes notamment de renouvellement urbain, de consommation plus économe des espaces agricoles et forestiers, de limitation de l'étalement urbain, de respect de la notion de Trame Verte et Bleue à travers le grand territoire mais également au cœur du « village ».

■ MIEUX PRENDRE EN COMPTE LA DYNAMIQUE HYDRAULIQUE DU TERRITOIRE

En préalable à la révision du PLU, la Commune d'Aureilhan a souhaité, dans le cadre d'un Plan de Référence, établir une stratégie d'aménagement à l'appui d'une étude hydraulique, afin d'intégrer au cœur de son projet urbain les préoccupations de gestion de l'eau.

Cette réflexion a permis de dresser un état des lieux du fonctionnement hydraulique du territoire, et de dégager de grandes orientations en matière d'urbanisme et de gestion de l'eau, qui pourront être traduites dans la révision du PLU en vue d'une part d'améliorer les problèmes d'inondation récurrents sur la commune et d'autre part d'éviter leur aggravation.

■ UN POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE PORTEUR DE DEVELOPPEMENT MAIS AUSSI DE PRESSIONS SUR LE TERRITOIRE

Le positionnement géographique d'Aureilhan aux portes de la ville-centre de Mimizan, amplifié par une accessibilité aisée depuis la route des lacs, a conféré au territoire au cours de la décennie 2000 une forte attractivité résidentielle, soumettant le territoire à une pression grandissante (consommation des terrains forestiers ou ruraux en terrain constructible, amplification de l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation et des phénomènes d'inondation par ruissellement pluvial, mutation paysagère, marché immobilier dominé par l'habitat pavillonnaire en accession à la propriété et peu diversifié vers le locatif, ...).

Face à ce constat, la révision du PLU appelle un questionnement sur les nécessaires adaptations à cette nouvelle donne, à mener dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain, d'une plus grande diversité en matière d'habitat, d'une plus grande préservation des espaces forestiers, fondements de l'identité communale.

■ LE PROJET DE PLU : MARQUER UNE PAUSE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

Le PLU, conformément au Code de l'Urbanisme, doit conduire en premier lieu une programmation quantitative de ses besoins de développement dans les multiples dimensions qui fondent la vie locale : l'habitat, le développement économique, les commerces et les services marchands, les équipements et services publics, les déplacements, ... Il est d'usage de conduire cette programmation sur une échéance d'une dizaine d'année, soit 2017/2027 pour l'exercice de ce présent PLU.

¹ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

² Document d'Objectifs

³ Schéma de Cohérence Territoriale

Après une période de développement démographique soutenu qui a conduit la commune à accueillir près de 414 habitants entre 1999 et 2014 (à savoir une trentaine d'habitat par an en moyenne), la Commune d'Aureilhan souhaite marquer une pause dans ce rythme de croissance de sa population.

Dans cette perspective, la Commune d'Aureilhan a opté pour un projet de développement modéré, qui se fonde sur un ralentissement du rythme de croissance enregistré entre 1999 et 2014 (soit près de 3,5 % par an), pour un retour à un rythme démographique de + 1,8 % par an.

Ce choix se fonde prioritairement sur le souhait de la commune de maintenir à Aureilhan son caractère « villageois » qui, avec son caractère naturel et forestier, a en partie suscité son attractivité, et d'autre part sur les attendus du projet communautaire de territoire porté par le SCOT qui assigne aux petites communes satellites de Mimizan, une maîtrise de leur développement.

Cette ambition de développement démographique fixée à plus ou moins 200 habitants d'ici 2027 induit des besoins en logements à titre de résidence principale, parallèlement aux besoins en matière de résidence secondaire, qu'il convient d'évaluer en vue de les programmer dans le document d'urbanisme. Le nombre de logements nécessaires aux résidences principales et secondaires a été évalué à 120 logements, qui sur la base d'une densité moyenne de 12 logements/ha, nécessitera des besoins fonciers à hauteur de plus ou moins 10 ha.

Ces besoins en logements seront partiellement satisfaits dans le cadre du renouvellement urbain (dents creuses de l'urbanisation existante, grandes parcelles faiblement bâties susceptibles d'être redivisées, ...) et dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones urbaines.

■ L'ARTICULATION DU PROJET COMMUNAL AVEC LE PROJET COMMUNAUTAIRE DU SCOT DU BORN

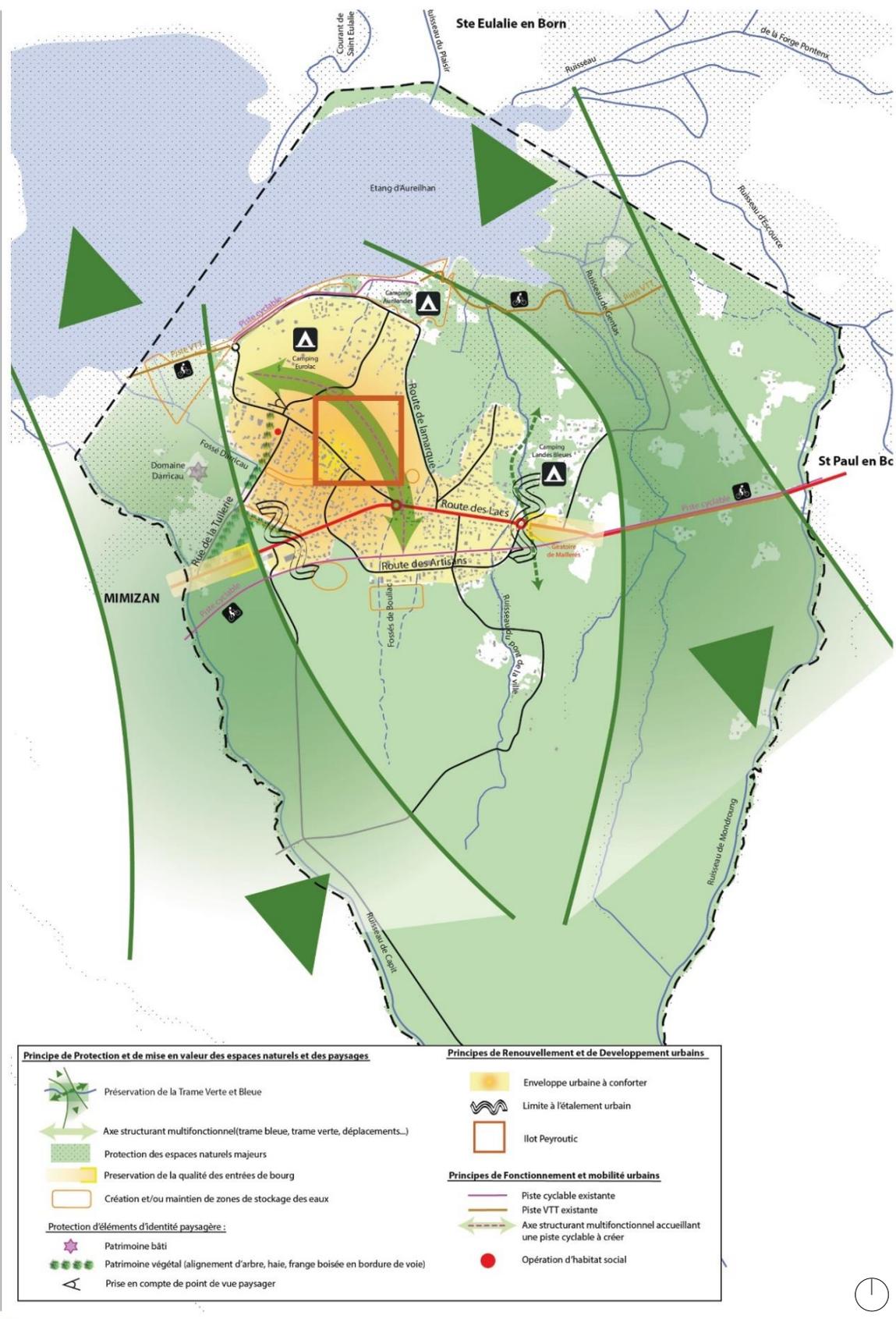
La procédure d'élaboration du SCOT du Born est en cours, et son PADD a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 22 Janvier 2016. Les grandes orientations suivantes sont arrêtées :

- une organisation territoriale structurée autour de 3 polarités majeures (Biscarrosse, Parentis-en-Born et Mimizan) et 3 polarités secondaires (Sanguinet, Ychoux et Pontenx-les-Forges) considérées comme les mieux équipées et desservies ;
- une répartition de la croissance du parc des logements (10 500 à 11 000 logements supplémentaires entre 2017 et 2035), qui affecte à la commune d'Aureilhan un rythme annuel moyen de 12 logements, en développement et en renouvellement urbains, pour les résidences principales et secondaires ;
- une diversification de la production de logements à l'appui, entre autre, d'un renforcement de l'offre en locatif sur les communes périurbaines dont Aureilhan ;
- un objectif chiffré de modération de la consommation foncière de 35 %, sur la base d'une densité moyenne de 14 logements /ha ;
- le développement de mobilités plus respectueuses de l'environnement (transport en commun, déplacements doux, auto-partage, ...) ;
- la valorisation de la Trame Verte et Bleue ;
- une amélioration de la gestion de la ressource en eau du territoire, (en conditionnant notamment les ouvertures à l'urbanisation à la desserte par l'assainissement collectif, en imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle, ...).

Le SCOT promeut la limitation du développement des communes éloignées et le renforcement des centralités relais locales qui jouent un rôle dans la structuration des bassins de vie tout en préservant le cadre des paysages forestiers.

Les choix opérés dans le PLU de la commune d'Aureilhan et retranscrits dans le PADD doivent être compatibles avec les orientations du SCOT, à savoir « concourir à leur mise en œuvre et non à leur remise en cause ».





P.A.D.D. - AUREILHAN

IV. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

AVRIL 2018

Extrait du PADD d'Aureilhan – IV. Schéma d'organisation du territoire (p.12)

2 - PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

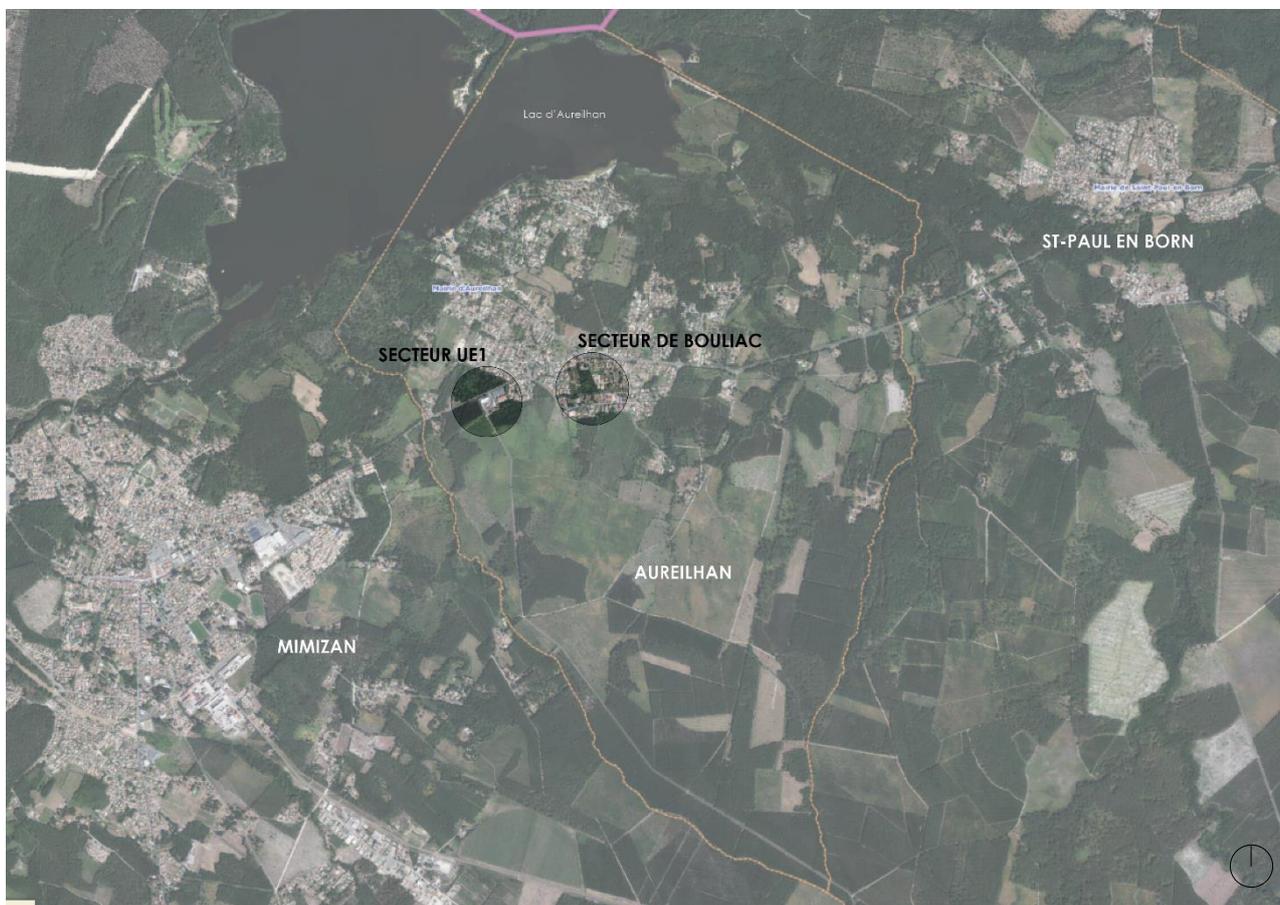
INTRODUCTION

La présente 2ème modification simplifiée (MS2) du PLU a pour objet de créer un secteur UE1 en fusionnant la parcelle AN48 située en actuelle zone U et la parcelle AN16 localisée dans une zone UE au sud du bourg abritant l'enseigne LIDL.

Cette création permettra l'évolutivité des activités commerciales déjà présentes. Des dispositions spécifiques au secteur UE1 viendront compléter le règlement de la zone UE afin d'encadrer ces potentielles évolutions.

Cette procédure de MS2 a également pour objectif de supprimer une bande de défense incendie sur le secteur de Bouliac, actuellement en zone AU. Dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement « Les Chênes I et II » développé sur ce secteur, une nouvelle voie de desserte est dessinée permettant l'accès aux services de secours au secteur à défendre. La disposition de la bande de défense incendie mentionnée dans le plan de zonage et l'OAP du PLU devient alors caduque.

Localisation des secteurs concernés par la procédure de modification simplifiée à l'échelle de la commune :



2.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR PROJÉTÉ UE1

PRESENTATION DU SECTEUR PROJÉTÉ UE1

Le secteur projeté UE1 s'étendra sur 1.02 ha en fusionnant la parcelle AN48 d'une surface de 2246m² en actuelle zone U et la parcelle AN16 abritant l'enseigne LIDL d'une surface de 7976m² actuellement en zone UE. Ce secteur est en limite communale à l'entrée du bourg d'Aureilhan mais aussi à 500 mètres de l'entrée d'agglomération de Mimizan, le long de la RD626 (route des Lacs).

L'enseigne Lidl est une enseigne commerciale qui développe une activité qui rayonne au-delà de la commune et qui s'engage aujourd'hui dans une démarche de restructuration (démolition/reconstruction) dans le but conforter son implantation actuelle sur la parcelle AN16. Pour ce projet, la collectivité met à disposition une assiette foncière élargie (parcelle AN48) pour permettre à l'enseigne de mettre en œuvre un certain nombre de principes de développement durable pour une implantation plus vertueuse (toiture photovoltaïque, ombrières photovoltaïques, traitement perméable sur les espaces de stationnement, régulation pluviale sur les espaces de pleine terre,...).

La parcelle AN48 constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine d'Aureilhan et revêt un caractère naturel avec ses chênes (*Quercus robur*) et sa végétation landaise typique (*Arbutus unedo*, *Pteridium aquilinum*, *Spartium scoparium*,...). Cette parcelle est à la lisière du massif forestier de conifères et est séparé de celui-ci par une piste cyclable empruntée fréquemment, surtout en été (circuit vélo C3 notamment).



Parcelle AN48



Limite de parcelle



Parcelle AN48

JUSIFICATION DU PROJET

La création du secteur UE1 permet d'accompagner la mutation de l'activité commerciale existante de l'enseigne *Lidl* dans le cadre d'une opération de recomposition sur site, en évitement d'une relocalisation sur de nouveaux espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers. En effet, l'enseigne envisage de restructurer son implantation (démolition/reconstruction) en intégrant des méthodes plus vertueuses et respectueuses de son environnement.

Créer ce secteur UE indicé par le chiffre 1 permet de dédier des parcelles à l'enseigne et d'ainsi encadrer sa mutation commerciale. Pour assurer l'application et la réalisation des ambitions environnementales exprimées des dispositions réglementaires spécifiques seront attachées à ce secteur.

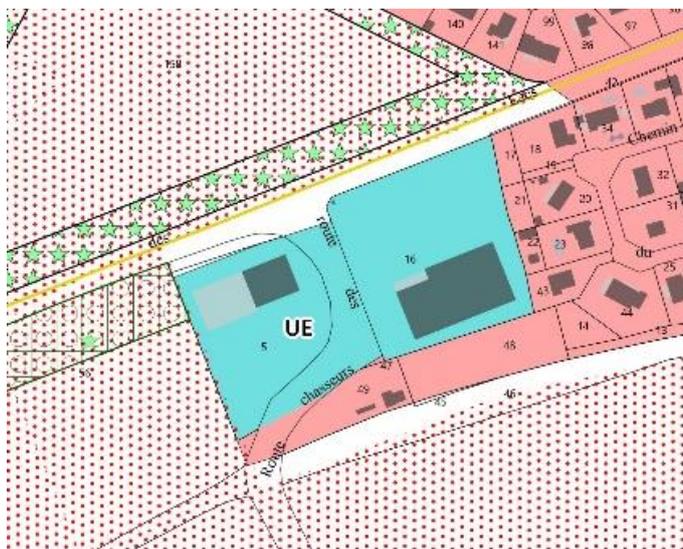
Le règlement écrit du PLU sera modifié afin de réglementer les aménagements réalisés sur la parcelle intégrée au secteur UE1. Ce règlement contiendra des dispositions exigeant par exemple l'intégration la production d'énergie renouvelable sur le site ou la réalisation d'aménagements résilients qui s'intègrent dans leur environnement avec un coefficient de pleine terre adapté et une limite d'emprise et de hauteur de construction.

Ci-dessous le projet de modification du zonage conduisant à l'intégration de la parcelle AN48 à la zone UE, la création du secteur UE1 comprenant les parcelles AN48 et AN16 et la modification du règlement écrit (article UE12 à UE16).

Ainsi, par cette deuxième modification simplifiée du PLU, le projet de restructuration de l'enseigne sera accompagné et encadré dans le but de respecter les ambitions territoriales, communales et le contexte environnemental dans lequel il s'inscrit.

MODIFICATION DU ZONAGE approuvé le 09 avril 2018

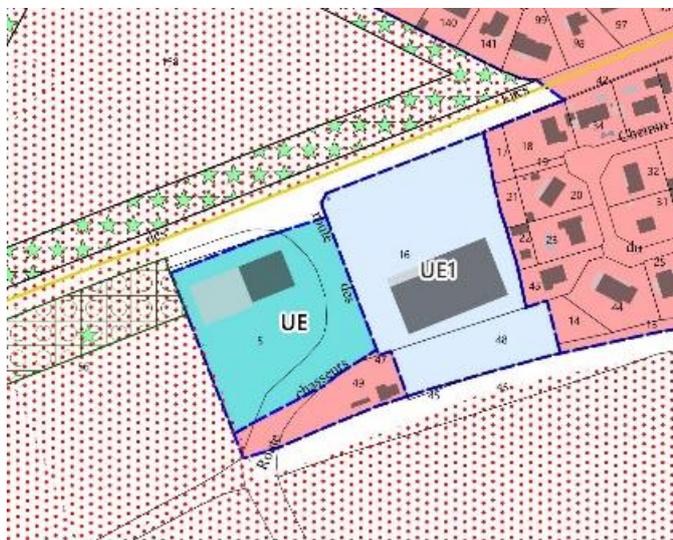
Zonage du PLU avant la modification simplifiée du PLU :



- Zonage**
- AU
 - U
 - UE
 - N
 - Nm
 - Ntvb
 - UE1
- Contours des zones
 - Points de Passages Obligés
 - Emplacements Réservés
 - Secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
 - Bande Paysagère
 - Elements de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
 - Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
 - Zones d'interface d'incendie de forêt (bande de défense incendie)
 - Aléa feu de forêt (risque fort)
- Sites Classés au titre de l'article L630-1 du Code de l'Urbanisme**
- Site Classé "étang d'Aureilhan"
 - Site Classé des abords du "lac d'Aureilhan"
 - Site Inscrit des "étangs landais nord"

Zonage projeté après la modification simplifiée du PLU :

(ajout dans la légende identifié en rouge)



MODIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME (ajouts en rouge)

La zone UE correspond aux activités commerciales et artisanales.

Cette zone est concernée par l'aléa fort feu de forêt matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée, au titre duquel les constructions sont soumises à des conditions spéciales en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7).

La zone UE comprend un secteur UE1 destiné à la restructuration d'une activité commerciale.

ARTICLES UE1 à UE11 NON MODIFIÉS**ARTICLE UE12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES****DEFINITION :**

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

12.1- Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs. Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface plancher de construction,
- pour les constructions à usage artisanal, une surface de stationnement au moins égale à 40 % de la surface plancher de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, une place par tranche de 10m² de surface de salle affectée à la restauration,
- pour les salles de spectacle, une place pour 5 spectateurs,

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.2- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées.

12.3- Les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et infiltrant ou bien de surfaces engazonnées. En outre, une implantation des aires de stationnement situées à l'arrière des bâtiments ou sur le côté sera privilégiée de façon à aménager un traitement paysager qualitatif le long de l'emprise publique circulée.

STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES ET DES 2 ROUES NON MOTORISÉS

12.4- Il est rappelé que des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation. Par conséquent les constructeurs devront justifier qu'ils respectent les normes en vigueur qui sont applicables à la catégorie de construction concernée.

A ce titre, il sera procédé à la création des places correspondantes pour le stationnement des vélos, sous forme d'aire de stationnement couverte ou de local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo, avec un minimum de 3m².

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

13.3- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.4- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la végétalisation des espaces à caractère économique, il est demandé sur chaque parcelle individuelle, un pourcentage minimum d'espace de pleine terre, enherbé ou planté d'arbres et d'arbustes, de 50 % en zone UE et 35 % en secteur UE1.

13.5- Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure sont jointes en annexes 1 et 2 du présent règlement.

13.6- La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1- Non réglementé.

ARTICLE UE15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En secteur UE1 :

15.1- En application d'un principe d'économie innovante et en recherche d'autonomie introduit par la loi Energie Climat, les constructions nouvelles développant une emprise au sol supérieure à 1 000 m², devront présenter un minimum de 50% de la surface de la toiture dédié à des procédés de production d'énergie renouvelable ou de procédé de végétalisation en toiture.

ARTICLE UE16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Non réglementé.

JUSTIFICATION SPECIFIQUES DES ARTICLES MODIFIÉS

Article UE12 – 12.4

La modification de cet article impose à l'enseigne, si elle se restructure, d'intégrer dans ses aires de stationnement des dispositifs sécurisés permettant aux vélos de stationner. Un dimensionnement suffisant est exigé pour véritablement permettre une utilisation confortable de ces dispositifs. De cette façon, l'utilisation des mobilités douces sera confortée. Les cyclistes empruntant la piste cyclable bordant la parcelle AN48 auront également un accès direct aux services qu'offre l'enseigne. Un accompagnement par un développement des mobilités douces pourra favoriser leur utilisation.

Article UE13 – 13.4

Un coefficient de pleine terre est spécifique au secteur UE1 permettant à l'enseigne du secteur (*Lidl*) si elle se restructure, de conforter son emprise tout en mettant en œuvre des principes de développement durable pour une implantation plus vertueuse. Ces espaces de pleine terre libres limitent l'imperméabilisation des sols. Ils devront être traités par la plantation de diverses strates végétales et entretenus afin d'intégrer au mieux l'infrastructure dans le paysage et de gérer les eaux de ruissellement sur le site. Ces aménagements extérieurs favoriseront l'installation de certaines espèces faunistiques tels que les mammifères, les reptiles ou chiroptères par exemple.

Article UE15 – 15.1

De la même façon que le coefficient de pleine terre, la modification de cet article permet d'encadrer la restructuration de l'enseigne du secteur UE1. En effet, certains principes de développement durable liés à la performance énergétique et environnementale sont ici réglementés imposant par exemple que la moitié de chaque surface de toiture soit dédiée à la production d'énergie renouvelable ou la végétalisation. L'objectif est de favoriser l'économie d'énergie et l'autonomie des infrastructures.

2.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR BOULIAC

PRESENTATION DU SECTEUR BOULIAC

Ce secteur est localisé au cœur du quartier Bouliac en zone à urbaniser (AU). Elle a fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans le PLU approuvé en 2018. Cette OAP intègre des voies automobiles et cyclables à créer, des structures végétales à conserver, des accès à assurer, une bande de défense incendie à préserver et une gestion hydraulique intégrée avec la mise en place de noues et de bassins de collecte.

Cette zone AU de Bouliac a récemment fait l'objet d'un permis d'aménager et prévoit la construction d'un lotissement en deux parties : la première tranche du lotissement Les Chênes I au sud-est de la zone AU et la deuxième tranche Les Chênes II au nord-est. Afin de desservir le lotissement convenablement, une voie de desserte a été prévue entre les deux parties de lotissement lors de la première tranche du lotissement.

Une attention particulière est donnée à ce secteur qualifié de sensible vis-à-vis de la régulation des eaux pluviales du quartier.



Nouvelle voie de desserte



Parcelle du futur lotissement Chênes II

JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Comme énoncé précédemment, l'OAP et le plan de zonage de la zone AU de Bouliac du PLU approuvé en 2018, prévoyaient une bande de défense incendie pour répondre à l'aléa feu de forêt étant donné l'exposition du secteur au risque. Cependant, avec l'aménagement du lotissement des Chênes II, une nouvelle voie de desserte a été créée. Elle permet d'assurer l'accessibilité au site par les services de secours et ne compromet pas la sécurité des futurs résidents du secteur. La bande de défense incendie portée sur l'OAP et le plan de zonage ne se trouvant plus nécessaire est supprimée sur ces deux documents.

MODIFICATION DU ZONAGE DU PLU approuvé le 09 avril 2018

Zonage avant la modification simplifiée n°2 :



Légende après la modification simplifiée n°2 (intégrant le secteur UE1 vu précédemment) :

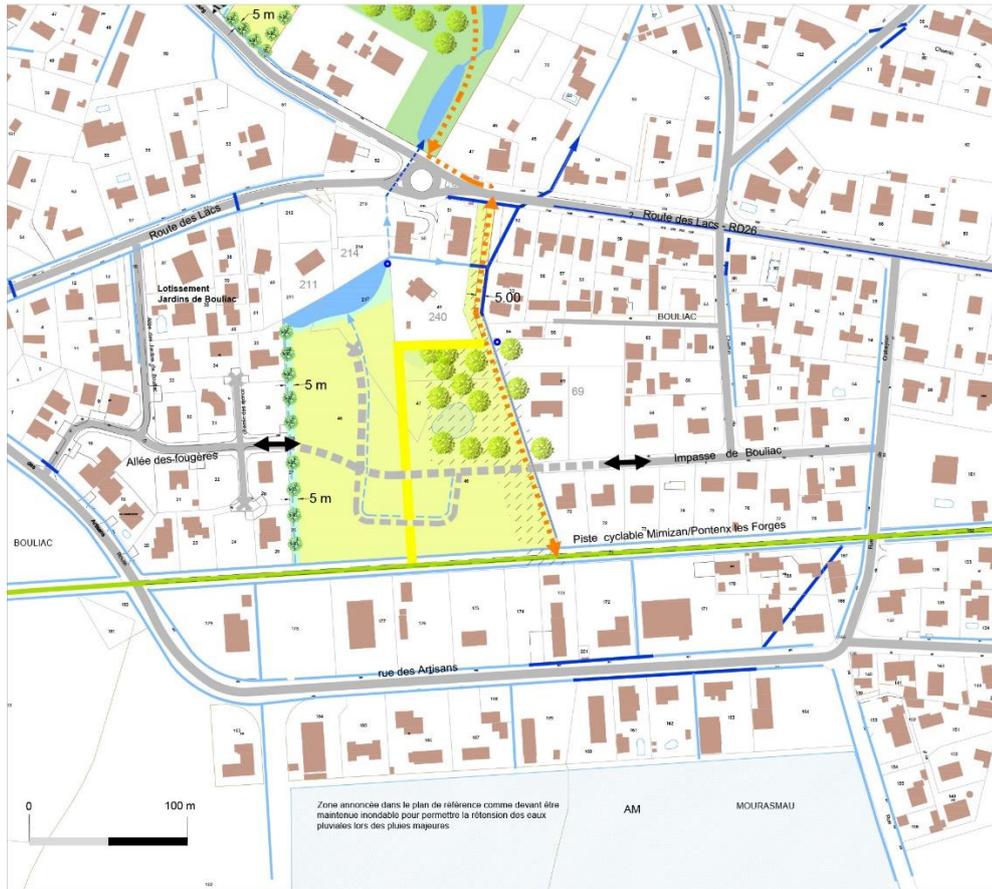
- Zonage**
- AU
- U
- UE
- N
- Nm
- Ntvb
- UE1
- Contours des zones
- Points de Passages Obligés
- Emplacements Réservés
- ▨ Secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- Bande Paysagère
- Elements de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- Zones d'interface d'incendie de forêt (bande de défense incendie)
- ▨ Aléa feu de forêt (risque fort)
- Sites Classés au titre de l'article L630-1 du Code de l'Urbanisme**
- ▨ Site Classé "étang d'Aureilhan"
- ▨ Site Classé des abords du "lac d'Aureilhan"
- ▨ Site Inscrit des "étangs landais nord"

Zonage projeté après la modification simplifiée n°2

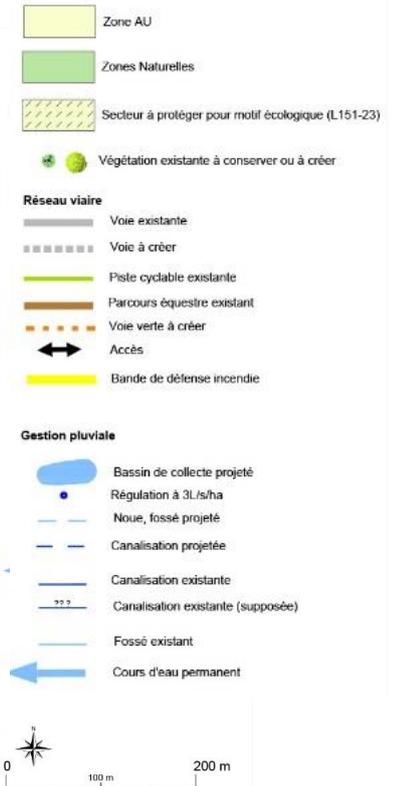


MODIFICATION DE L'OAP DU PLU approuvé le 09 avril 2018

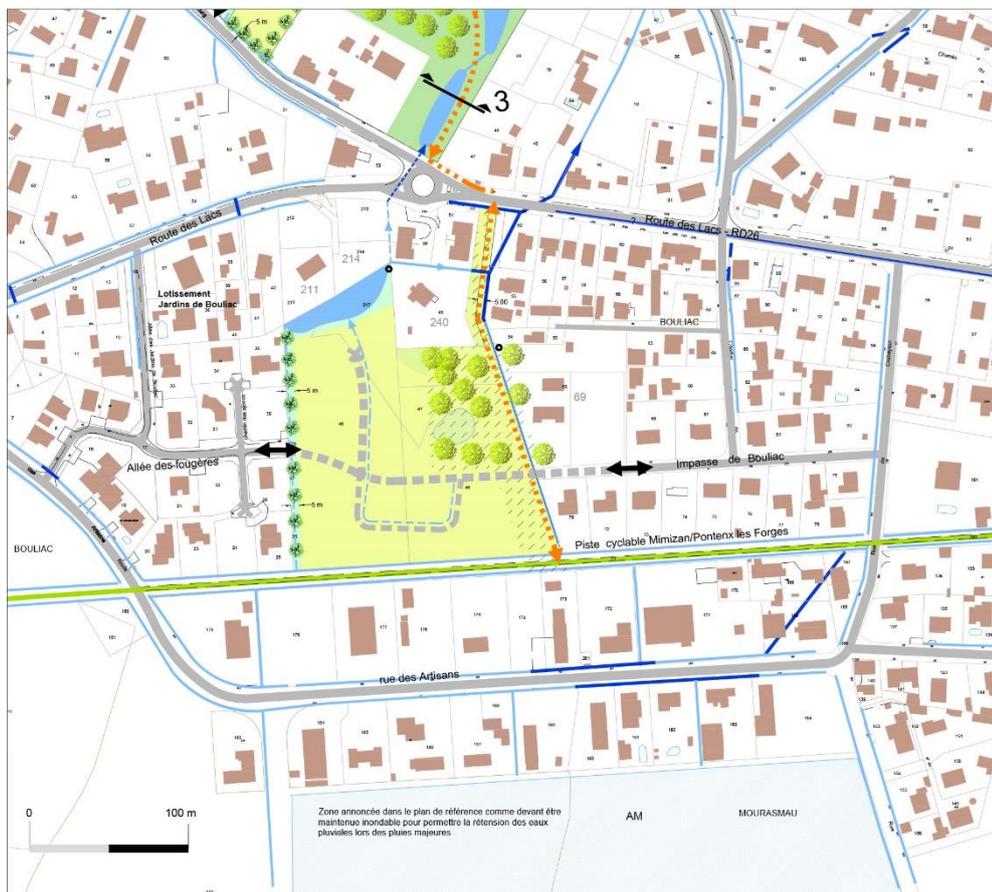
OAP avant la modification simplifiée :



LEGENDE



OAP après la modification simplifiée :



LEGENDE



3 - JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'INCIDENCE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 CARACTERISTIQUES ET ZONES DE VULNERABILITES ET INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Les éléments développés ci-après visent à démontrer que les modifications projetées sont mineures et ne sont pas susceptibles d'affecter les enjeux environnementaux présents sur le territoire de la commune et les secteurs concernés par le projet de MS2.

ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION	CARACTERISTIQUES ET VULNERABILITES DES ZONES	INCIDENCES
<p>ZNIEFF (type I, type II) (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>Le territoire communal abrite 3 ZNIEFF de type 1 et 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones humides et herbiers des rives de l'étang d'Aureilhan (type 1) - Rive Sud-Ouest de l'étang d'Aureilhan – le courant de Sainte-Eulalie (type 1) - Zones humides d'arrière-dune du pays de Born (type 2) <p>Les deux secteurs UE1 et de Bouliac ne sont concernés par aucun périmètre de ZNIEFF.</p>	<p>Absence d'incidence directe sur les ZNIEFF de la commune au regard de leur éloignement suffisant pour ne pas les impacter. En effet, le secteur projeté UE1 se situe à</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.3km des zones humides et herbiers des rives de l'étang d'Aureilhan - 1.8km du courant de Sainte-Eulalie - 420m des zones humides d'arrière-dune du pays de Born <p>Toutefois, la vulnérabilité de ce site étant liée au caractère aquatique des milieux qui la composent, une attention particulière est portée à la gestion des eaux notamment en termes de rejets dans le milieu naturel.</p> <p>Afin de limiter les incidences sur la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme impose le raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif (article UE4.4). et un dispositif de prétraitement des eaux de ruissellement issues des espaces de stationnement de plus de 10 véhicules et de protection en cas de pollution accidentelle (article UE4.10).</p> <p>Ces mesures sont à même de limiter les incidences vis-à-vis des milieux récepteurs des périmètres identifiés en ZNIEFF.</p>
<p>Zones Natura 2000</p>	<p>La commune d'Aureilhan est concernée par le site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born » (FR7200714. Ce site est inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC) ; les enjeux écologiques dans cette zone Natura 2000 reposent surtout sur les végétations aquatiques lacustres et leur complexe rivulaire tourbeux et ouvert.</p>	<p>Absence d'incidence directe au regard de l'éloignement des secteurs concernés par la MS2 vis-à-vis du site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born » situés à environ 300 mètres en son point le plus proche (rue de la Tuilerie).</p> <p>Toutefois, la vulnérabilité de ce site étant liée au caractère aquatique des milieux qui la composent, une attention particulière est portée à la gestion</p>

	<p>La vulnérabilité de ce site réside dans l'érosion, l'ensablement et la prolifération de plantes invasives. Les précautions à prendre vis-à-vis de ce site sont liées aux méthodes de gestion des eaux pour assurer la qualité et la préservation du site. Peu d'enjeu vis-à-vis de la 2ème modification simplifiée dont les secteurs sont situés à environ 300m du périmètre N2000 en son point le plus proche.</p>	<p>des eaux notamment en termes de rejets dans le milieu naturel. Afin de limiter les incidences sur la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme impose le raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif (article UE4.4). et un dispositif de prétraitement des eaux de ruissellement issues des espaces de stationnement de plus de 10 véhicules et de protection en cas de pollution accidentelle (article UE4.10). Ces mesures sont à même de limiter les incidences vis-à-vis des milieux récepteurs du site Natura 2000.</p>
Espace Naturel Sensible (ENS) prévu à l'article L113-8 du code de l'urbanisme	<p>Présence d'un ENS du département qui s'étend en bordure Sud-Est et Nord-Ouest de l'étang d'Aureilhan sur le « marais de Lanty ». Aucun des secteurs de la MS2 n'est intégré à un périmètre d'ENS.</p>	<p>Absence d'incidence vis-à-vis des ENS au regard de l'éloignement des secteurs concernés par la MS2 (1 kilomètre).</p>
Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	<p>Le territoire n'est pas concerné par cette disposition.</p>	<p>Le territoire n'est pas concerné par cette disposition.</p>
Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCOT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLU / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité.	<p>Le secteur de Bouliac, dans sa partie médiane supporte une zone humide constituée d'une dépression à jonc dans une chênaie mésophile.</p> <p>Les trames vertes et bleues de la commune sont concentrées sur les massifs forestiers retro-lacustres, de conifères, aux abords de l'étang d'Aureilhan et le long du ruisseau du Pont de la Ville.</p> <p>Aucun des secteurs n'est compris dans un périmètre destiné à la préservation de la biodiversité au titre des trames vertes et bleues (corridors écologiques, réservoirs de biodiversité...).</p>	<p>Incidence non-significative : la MS2 a pour objectif de supprimer une bande de défense incendie sur la partie Est du secteur de Bouliac. Cela n'aura donc aucune incidence sur l'équilibre de la biodiversité puisque cette suppression ne provoque pas de discontinuité dans la trame verte et bleue de la commune.</p> <p>Concernant le secteur UE1, la parcelle AN48 retenue par le projet de modification simplifiée représente certes une chênaie pédonculée et participe à l'identité végétale de la commune ; pour autant, elle ne constitue pas une potentialité remarquable en matière d'habitats naturels.</p> <p>Le diagnostic réalisé par Socotec le confirme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site ne présente aucune espèce floristique ou faunistique faisant l'objet d'une protection - Le secteur dispose de très peu de fonctionnalités écologiques pour la faune et la flore - Il peut potentiellement abriter des espèces amphibiennes, des chiroptères, oiseaux, reptiles ou mammifères mais aucun n'a été observé lors du passage de l'écologue et la probabilité de les observer sont faibles <p>Ce projet n'aura donc pas ou peu d'impact sur la biodiversité même si des recommandations porteront sur l'installation de gîte destinés à abriter insectes, oiseaux et chiroptères. Aussi, une recommandation portera sur la conservation de la chênaie acidiphile (boisement sud) à dominante de <i>Quercus robur</i></p>

Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Le territoire n'est pas concerné par cette disposition	Le territoire n'est pas concerné par cette disposition.
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucune zone humide n'est identifiée sur les parcelles concernées par la MS2 au titre du SDAG Adour Garonne ou du SAGE Etangs littoraux Born et Buch.	<p>Absence d'incidence ; Pour le secteur de Bouliac, le diagnostic écologique réalisé dans le cadre du PLU approuvé en 2018 a circonscrit une zone humide à l'Est du périmètre de la zone AU. La suppression de la bande de défense incendie située en partie médiane est hors du périmètre protégé et ne constitue aucune incidence sur un habitat humide.</p> <p>Pour le secteur projeté UE1, un diagnostic zone humide sur critère floristique et pédologique a été effectué sur la parcelle AN48 confirmant l'absence d'une zone humide sur cette parcelle de projet.</p>
Sites classés, sites inscrits / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	<p>La commune est concernée par plusieurs dispositifs de protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Site classé de l'étang d'Aureilhan par arrêté du 20/04/1964) - Site classé des abords du lac d'Aureilhan (par arrêté du 18/07/1978) - Site inscrit des étangs landais nord (par décret du 16/08/1977) <p>Le secteur UE1 et le secteur Bouliac ne sont concernés par aucun de ces périmètres.</p>	<p>Absence d'incidence au regard de l'éloignement des secteurs UE1 et Bouliac des sites classés et inscrits identifiés sur le commun. Le secteur UE1 est situé à 100m du périmètre du site inscrit des étangs landais nord, le secteur UE1 étant le plus proche d'un site classé.</p> <p>Aucune mesure de la MS2 n'est susceptible de modifier l'équilibre de ce site classé.</p>
Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc...) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	<p>La commune a élaboré en 2014 le DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs et dresse l'inventaire des risques que l'on trouve sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Inondation par remontées de nappe</u> : faible à très faible sur les secteurs concernés par la MS2. Sinon, sensibilité forte sur les rives de l'étang d'Aureilhan - <u>Sismique</u> : niveau 1, faible sur la commune - <u>Radon</u> : concentration de radon 1, faible sur la commune - <u>Retrait gonflement d'argile</u> : risque modéré sur le secteur Bouliac et risque modéré sur la partie Est de la parcelle AN48. 	<p>Absence d'incidence car parmi tous les risques auxquels est exposée la commune, les deux risques majoritaires sont l'aléa feux de forêt et l'aléa inondation par remontées de nappe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Inondations par remontées de nappe</u> : la commune a dégagé de grandes orientations en matière de gestion des eaux de ruissellement à l'appui d'une étude hydraulique réalisée dans le cadre de la révision du PLU en 2018. Cette étude conclut que la gestion des eaux pluviales sur la commune est assurée par le réseau de fossés et que leur préservation est indispensable. Les deux secteurs participeront à la prévention du risque d'inondation de par le maintien et l'entretien des fossés existants ainsi que la limitation de l'imperméabilisation des sols avec l'application d'un coefficient de pleine terre de 35% notamment en secteur UE1.

	<p>- <u>Incendie et feux de forêt</u> : l'enjeu est significatif sur le territoire communal compte tenu que la commune est couverte à 72% de pins maritimes. Le secteur UE1 se trouve en bordure du massif forestier de conifères mais reste hors du périmètre « classe 3 » (les classes allant de la classe 1 à 3 du plus faible au plus élevé) de l'aléa incendie. Le secteur de Bouliac, lui se trouve en « classe 3 » donc exposé au risque incendie.</p>	<p>Sur le secteur Bouliac, une zone maintenue naturelle est située à l'ouest du site afin de faciliter la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert qui ne sera pas remise en cause par la MS2.</p> <p>- <u>Incendie et feux de forêt</u> : sur la zone AU de Bouliac, on note la présence de 3 poteaux incendies situés à 90m (n°18), 100m (n°30) et 85m (n°9) de la zone. De plus, l'aménagement de la voie de desserte réalisée dans la première tranche de l'aménagement du lotissement des Chênes I et II permet l'accès au site pour les services de défense incendie et ne compromet pas la sécurité des futurs résidents.</p> <p>Le secteur UE1 n'est pas concerné directement par l'aléa feu de forêt mais est tout de même situé en bordure de massif forestier. La prise en compte de ce risque est faite actuellement par la présence d'un poteau incendie (borne incendie n°019020) situé route des Lacs, qui permet de couvrir la totalité du secteur UE1, et dont les caractéristiques ont été confirmées dans le cadre du bilan annuel effectué par le SDIS (borne opérationnelle).</p> <p>L'exposition au risque du secteur est également limitée grâce à la présence de la piste cyclable au Sud de la parcelle AN48, bordée par des bandes enherbées d'une largeur totale d'une dizaine de mètres, qui permettent de remplir le rôle d'interface et de bande de défense incendie.</p> <p>De cette façon, la MS2 ne présente aucun enjeu en matière de risques.</p>
<p>Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>La commune est concernée par la présence d'un forage d'une profondeur de 176m situé à l'intersection entre la route des Lacs et la rue de la Tuilerie entre les lieux-dits Darricau et Saint-Martin qui fait l'objet d'un périmètre de protection immédiat sur la parcelle 715.</p> <p>Ce forage est situé à 500m du secteur projeté UE1 (le plus proche des deux secteurs concernés par la MS2).</p>	<p>Absence d'incidence au regard des 500m qui séparent le forage le long de la route des Lacs du secteur UE1 (secteur le plus proche du forage des secteurs impliqués dans la MS2) et de son raccordement à l'assainissement collectif. De plus, ce forage est doté d'un périmètre de protection dont aucun des secteurs ne fait partie intégrante.</p> <p>La MS2 ne prévoit aucune construction ou modification de l'environnement à proximité de captages de la ressource en eau, elle n'interfère donc dans aucun périmètre de protection. Cette procédure ne fait pas l'objet d'enjeu en matière de ressource en eau potable.</p>
<p>Zones d'écoulement des eaux pluviales/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>Le secteur de Bouliac est reconnu pour sa capacité à gérer les eaux pluviales du quartier Bouliac. En effet, sa surface et sa topographie permettent de stocker une partie des eaux de ruissellement. Une attention particulière est portée à ce secteur pour conserver cette faculté de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Sur le secteur UE1, deux fossés structurants ont été identifiés en bordures de parcelles AN16 (Est) et AN48 (Nord).</p>	<p>Incidence non-significative du fait que les conditions d'écoulement des eaux ne seront pas directement affectées par les dispositions de la MS2.</p> <p>En effet, il n'y a pas d'aménagement mis en place susceptible de perturber l'écoulement naturel des eaux pluviales.</p> <p>Une attention particulière sera portée aux fossés structurants assurant la régulation des eaux pluviales sur le secteur UE1 ce qui pourra améliorer les écoulements sur ce secteur.</p> <p>Une partie du règlement introduira dans sa rédaction une disposition réglementaire sur la nécessité de conserver le fossé structurant identifié sur</p>

	<p>Aujourd'hui, leur écoulement est quelque peu entravé par des branches et développement de végétation.</p> <p>Il est donc important de veiller au maintien et à l'entretien de ces fossés pour assurer la régulation des eaux de ces deux parcelles et alentour.</p>	<p>la parcelle, d'en assurer son entretien et de mettre en œuvre des ouvrages de régulation pluviale sur la base d'un débit de fuite de 3L/s/ha et ce, même si l'enseigne Lidl réalise sa restructuration. En outre la MS2 prévoit sur le secteur UE1 un coefficient de pleine terre de 35 % afin d'assurer des conditions satisfaisantes de régulation pluviales par limitation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Sur le secteur Bouliac, la suppression de la bande de défense incendie n'aura aucun impact sur la faculté du site à absorber les eaux de ruissellement du quartier.</p>
<p>Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc...)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>5 zones archéologiques sensibles sont identifiées sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lamiraut, les Dougs : tumulus protohistorique, en bordure du ruisseau de Capit - Motte castrale de Cadet, en bordure du ruisseau du Pont de la Ville - Motte castrale du Tuc de Rambardine au lieu-dit Castelnau - Occupation antique près de l'église - Tus de Houns, Mottes castrales, Moyen-Age <p>Aucune n'est située au sein ou à proximité des secteurs UE1 et de Bouliac concernés par la MS2.</p>	<p>Absence d'incidence : aucune zone sensible du point de vue de l'archéologie ou d'élément patrimonial n'est recensé sur les secteurs UE1 et Bouliac.</p>
<p>Zones de répartition des eaux (ZRE) ¹</p> <p>Zone sensible aux pollutions</p> <p>Zone vulnérable ²</p>	<p>Le territoire n'est pas concerné par cette disposition</p>	<p>Le territoire n'est pas concerné par cette disposition.</p>
<p>Consommation d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)</p>	<p>L'ensemble du secteur UE1 projeté représente 1.02 ha et s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Il se compose de 6 106m² d'espaces artificialisés (bâtiment, espaces de circulation, de stationnement) soit 60% de la totalité du terrain et de 4 130m² de surfaces perméables (espaces plantés et enherbés périphériques, parcelle boisée AN48), soit 40% de la surface totale.</p>	<p>Absence d'incidence du fait que les parcelles constituant le secteur projeté UE1 (AN48 : zone U ; AN16 : UE), sont constitutives d'espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine. La possibilité de conduire un projet de restructuration sur le site actuellement occupé constitue une alternative à la consommation d'un nouvel espace naturel sur un autre lieu. De plus, la parcelle AN48 représente une part non encore bâtie et constitue une dent creuse de faible superficie(2246 m²) à caractère naturel boisé. Elle est constitutive d'un espace de densification et non d'un Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF).</p>

¹ Zones où sont constatées une insuffisance, autre qu'exceptionnelle des ressources par rapport aux besoins. Elles sont définies afin de faciliter la conciliation des intérêts des différents utilisateurs de l'eau.

² Zones désignées comme vulnérables à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole ; ces zones concernent les eaux atteintes ou menacées par la pollution, les eaux souterraines et les eaux douces superficielles, notamment celles servant au captage d'eau destinée à la consommation humaine.

		<p>Pour accompagner cette restructuration, le coefficient d'emprise de pleine terre fixé à 35 % implique le maintien du caractère naturel de cette parcelle. Pour le secteur Bouliac, la suppression de la bande de défense incendie n'engendre pas de consommation d'espaces NAF.</p>
Zones à caractère paysager et patrimoine bâti	<p>Le domaine de Darricau et une maison rurale sont deux entités pouvant présenter un intérêt au regard du patrimoine bâti ; elles ne sont pas situées au sein des secteurs concernés par la MS2.</p> <p>La zone AU de Bouliac du fait de son exposition à l'urbanisation a été identifiée comme une zone sensible aux modifications paysagères contrairement à la dent creuse que représente la parcelle AN48 intégrée au tissu urbain et d'une plus petite surface.</p>	<p>Incidence non-significative ; Sur le secteur Bouliac, les projets de lotissement des Chênes I et II auront un impact sur le paysage mais déjà pris en compte durant l'élaboration du projet. Par contre, la suppression de la bande de défense incendie compensée par la nouvelle voie de desserte déjà intégrée au plan de composition des Chênes permet d'éviter la dégradation sur les parcelles alentour et n'aura donc aucun impact sur les paysages et la nature des lieux.</p> <p>La parcelle AN48 positionnée en bordure de piste cyclable et décrite comme une dent creuse à caractère naturel boisé lui confère un enjeu de paysage découvert depuis l'infrastructure par les usagers à vélo. A ce titre, le projet de restructuration du site commercial à la faveur du nouveau secteur UE1 devra prendre en compte cet enjeu par la mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre de 35 % et d'un recul de 10 m des constructions vis-à-vis de la piste cyclable.</p> <p>La MS2 représente donc un enjeu paysager plutôt faible puisqu'accompagné d'un point de vue réglementaire.</p>
Nuisances : sonores, pollutions diverses,...	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Sols pollués</u> : D'après les recensements par les préfectures et les DRIRE restitués sur la base de données en ligne BASOL, aucun site pollué ou potentiellement pollué n'est recensé sur la commune d'Aureilhan. - <u>Nuisances sonores</u> : le territoire est traversé par la RD626 ou Route des lacs. - <u>Qualité de l'air</u> : présence d'une industrie du bois émettrice de CO2, avec le pôle Gascogne Papier à Mimizan, soit à juste 6 kms d'Aureilhan ; développement des réseaux de transports en commun peu développés donc déplacements automobiles majoritaires surtout l'été liés à l'attractivité balnéaire du littoral qui multiplie ces déplacements 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Sols pollués</u> : absence d'incidence - <u>Nuisances sonores</u> : absence d'incidence car à l'exception de la R 626) classée en voie bruyante et aux abords de laquelle des dispositions d'isolement acoustique sont imposées aux constructions nouvelles, aucune source de bruit incommode pour l'habitat n'est identifiée dans le cadre du projet dont les installations existent déjà. - <u>Qualité de l'air</u> : absence d'incidence au titre d'une dominante rurale et forestière favorisant un effet de puits de carbone lié à l'environnement à 72% forestier et de sa faible urbanisation. Cette modification implique le maintien et la valorisation de la piste cyclable qui relie le littoral aux secteurs retro-littoraux favorisant le développement des mobilités douces mais aussi le maintien d'un couvert végétal.

Hiérarchisation des enjeux environnementaux par ordre croissant de sensibilité, sur la base des éléments développés précédemment ;

1. Intégrer la gestion de l'eau aux réflexions puisque problématique territoriale importante (zones humides, proximité avec l'étang d'Aureilhan et aléa inondation).

2. Tenir compte de la proximité avec les sites inscrits et classés de la commune.

3.2 SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de deuxième modification simplifiée du PLU d'Aureilhan, de par la nature mineure des modifications apportées au document et de leur localisation vis-à-vis des zones à enjeux environnementaux, ne présente pas d'incidence significative sur ceux-ci.

3.3 SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAR LA PERSONNE PUBLIQUE REPOSABLE POUR EXAMEN AU CAS PAR CAS AU TITRE DE L'ARTICLE R104-33 à R104-37 DU CODE DE L'URBANISME

En date du 21 février 2025, le président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Nouvelle-Aquitaine a été saisi par la commune d'Aureilhan au titre d'un examen au cas par cas de la procédure de 2^{ème} modification simplifiée du PLU.

Suite à cet envoi, la MRAE a eu deux mois pour donner un avis favorable ou défavorable à la saisine et ainsi imposer ou non une évaluation environnementale.

En date du 08 avril 2025, la MRAE a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de deuxième modification simplifiée du PLU de la commune d'Aureilhan.

4 - ARTICULATION DE LA PROCÉDURE AVEC LE SCoT DU BORN

4.1 RAPPEL SUR LA NOTION DE COMPATIBILITÉ

Selon l'article L.142-1 et L.142-2 du Code de l'Urbanisme sur la notion de compatibilité :

« Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :
1° Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre ;

[...]

La notion de compatibilité s'apparente à la non-contrariété entre deux documents d'urbanisme : la norme « inférieure » ne doit pas remettre en cause les orientations générales définies par la norme qui lui est immédiatement « supérieure ».

[...]

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), Plans Locaux de l'Habitat (PLH), Plans de Déplacements Urbains (PDU), ... ainsi que les décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) doivent être compatibles avec les dispositions du DOO du SCoT. »

4.2 RAPPEL SUR LE SCoT DU BORN

Selon l'article L.142-1 et L.142-2 du Code de l'Urbanisme sur l'opposabilité du SCoT :

« Les prescriptions (rédigées et/ou graphiques) de ce DOO sont opposables. Les recommandations de ce DOO (rédigées et/ou graphiques) doivent être prises en compte au regard de la compatibilité codifiée à l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme. Cependant, leur « non prise en compte » ne génère pas obligatoirement d'illégalité. Ainsi, un document d'urbanisme de rang inférieur au SCoT doit se poser la question du niveau de considération des recommandations et, en cas de « non prise en compte », il doit être en mesure d'en justifier les raisons ».

Ce qui nous intéresse ici concerne le développement économique et commercial d'Aureilhan. Nous nous attacherons donc au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial – DAAC constitutif du Document d'Orientations et d'Objectifs – DOO du SCoT.

Le DAAC correspond en réalité au 0.6. du DOO intitulé *Organiser le développement commercial et artisanal*. Il comporte 4 prescriptions, de la #P.23 à la #P.26.

« Afin de donner aux Grandes et Moyennes Surfaces existantes la possibilité de s'étendre et interdire l'aménagement de nouvelles zones commerciales, le SCoT du Born intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial décomposé en plusieurs prescriptions et recommandations intégrées dans ce chapitre. Le projet vise à privilégier l'implantation des commerces de proximité et services de première nécessité répondant à des besoins quotidiens.

#P.23 : Recentrer l'urbanisation commerciale sur les centres-villes de Biscarrosse et Mimizan, les principaux sites commerciaux périphériques identifiés et les pôles complémentaires de Sanguinet et Parentis-en-Born.

Extrait du tableau du DOO :

Communes rurales	Toutes les autres communes, y compris certains quartiers des communes de Biscarrosse et Mimizan	Présence possible de quelques commerces permettant de répondre à des besoins quotidiens	Fonction commerciale locale
------------------	---	---	-----------------------------

L'offre commerciale devra se développer de façon mesurée et s'orienter principalement sur les besoins liés à l'accueil de la population permanente. Si les principaux établissements commerciaux ont besoin d'être surdimensionnés pour la fréquentation estivale, ils ne doivent pas pour autant capter tout le potentiel commercial et veiller à maintenir un équilibre entre les commerces de centralité et les commerces de périphérie. Une attention particulière sera portée au développement de connexions douces entre les commerces de périphérie et les centres-villes, principaux équipements et quartiers résidentiels (notamment les pistes cyclables et piétonnes, ainsi que les aménagements annexes sur les sites commerciaux (stationnement des deux roues, cheminement sécurisé des piétons, etc.).

#P.24 : Proposer des zones préférentielles d'implantation, en lien avec la surface de vente des commerces.

Extrait du tableau du DOO : Sur la commune d'Aureilhan, non située dans un Secteur d'Implantation Périphérique » les commerces de la commune sont qualifiés de « proximité ».

De proximité	Autres communes	Seules surfaces de vente autorisées : inférieures à 150m², supérieures uniquement si en lien avec une activité artisanale sur site
---------------------	------------------------	--

Si les vocations et typologies présentées dans ce tableau ne sont pas exclusives, elles doivent permettre de guider et d'argumenter les autorisations d'exploitation commerciale. Au-delà de ces zones préférentielles d'implantation, il est interdit d'installer des commerces de grande dimension (+de1000m²) hors des centres bourgs et des Secteurs d'Implantation Périphérique sur une logique de simple captage des flux routiers. Cette interdiction, applicable du fait de la Loi Littoral sur les 6 communes de Sanguinet, Biscarrosse, Parentis-en-Born, Gastes, Sainte Eulalie et Mimizan est étendue à tout le territoire du SCoT. Les Secteurs d'Implantation Périphérique sont représentés sur une cartographie annexée au présent DOO, les centralités sont représentées à titre informatif.

Il est important de rappeler que, conformément aux dispositions de l'article L752-4 du Code du Commerce : « Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 ». Les autorisations d'exploitation commerciale sont par ailleurs, avec l'entrée en vigueur de la loi Elan, soumises à « analyse d'impact du projet » réalisée par un organisme indépendant.

Cf. Annexe 1.6

#P.25 : Imposer un développement qualitatif des sites d'accueil d'activités artisanales et commerciales.

Les sites d'accueil d'activités artisanales et commerciales devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager de qualité. Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme, les zones d'activité économique devront faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à assurer une intégration paysagère et architectural, seront traités à minima :

- L'implantation des constructions et leur gabarit, en fonction de leur position par rapport à l'espace public
- Le traitement de l'espace public (ou privé ouvert à la circulation publique) et notamment l'intégration des espaces de stationnement et le traitement végétal des espaces les plus visibles
- Le traitement des espaces privés non bâtis (aires de stationnement, de livraison, des espaces verts, ...) en veillant à intégrer les circulations sécurisées des cycles et piétons au sein de la zone et la connexion aux infrastructures riveraines
- Le pré-équipement pour la desserte en numérique (Très Haut Débit)

#P.26 : Encadrer le développement des activités portuaires.

Le territoire du SCoT compte 26 espaces portuaires pour une capacité d'accueil de plus de 6000 bateaux à demeure. Il est important de maîtriser le développement des activités en lien avec la maintenance et le commerce de bateaux, en réglementant les constructions et activités autorisées au sein des documents d'urbanisme locaux. En lien avec l'article L121-17 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme locaux pourront autoriser les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

4.3 COMPATIBILITE DE LA MS2 AVEC LE SCOT DU BORN

4.3.1 COMPATIBILITE AVEC LA PRESCRIPTION 24

En l'état actuel de sa rédaction, la P.24 relative aux zones préférentielles d'implantation en lien avec la surface de vente des commerces exposée précédemment, est susceptible de constituer un facteur de blocage pour le projet de restructuration de l'enseigne Lidl sur son site d'implantation actuel.

En effet, le Scot du Born décline des conditions d'aménagement commercial en fonction de l'armature commerciale du territoire, dans laquelle la commune d'Aureilhan se range dans le secteur géographique «Autres communes» dont les fonctions « commerciales de proximité » sont soumises à des conditions de surface (150 m² max pour les surfaces de vente).

Par arrêté du président en date du 26 août 2024, une procédure de modification n°1 du SCOT du Born est prescrite visant une évolution du DOO sur plusieurs points :

- Identifier deux secteurs économiques comme « village économique » au sens de la loi Littoral,
- Compléter la #P51 du DOO pour intégrer la nouvelle catégorie « village économique »
- Simplifier la représentation graphique relative aux modalités d'application de la loi Littoral
- Modifier la prescription #P24 du DAAC pour permettre aux commerces existants de se moderniser ou de s'agrandir pour ceux qui le souhaitent

Un des objectifs est d'introduire dans le DAAC (constitutif du DOO) une règle plus claire concernant les extensions, reconstructions et développement de surfaces commerciales déjà existantes, et ce quelle que soit la classification de la commune. En somme, de bien distinguer « extension de l'existant » et « implantation de nouvelles surfaces de vente ».

Les points modifiés exposés dans une notice de présentation et présentés sous forme de tableau page ci-après (partie II.1.c Modifications apportées au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), page 35), ont été rendus publics sur le site du Scot du Born le 08 janvier 2025 ; une enquête publique est programmée sur une période d'un mois du 14 mai 2025 au 14 juin 2025.

A l'issue de cette modification n°1 du Scot du Born, une dérogation relative à la condition de seuil de surface pourra s'appliquer dans le cas du maintien d'une activité déjà existante, si quatre conditions sont respectées, à savoir :

1. « Que le projet soit dans le tissu urbain existant et ne constitue pas une implantation isolée » → le secteur UE1 s'insère dans l'enveloppe urbaine du bourg et ne constitue pas « une implantation isolée » puisqu'elle s'inscrit en continuité des constructions alentours ;
2. « Qu'il soit compatible avec les objectifs de sobriété foncière appliqués à la commune » → le secteur UE1 en permettant la restructuration sur site de l'activité existante, n'est pas vecteur de consommation foncière d'ENAF ;
3. « Que le traitement paysager et architectural du projet présenté pour avis soit compatible avec les prescriptions du DOO » → outre les prescriptions du DOO en matière d'architecture et de traitement paysager, le secteur UE1 décline des dispositions architecturales (articles 11.1 à 11.10) et de mise en valeur paysagère (articles 13.1 à 13.3) ;
4. « Que l'extension n'augmente pas la surface de vente de plus de 60% par rapport à la surface existante au moment de la demande et que le projet soit limité à une seule extension » → cette mesure devra être évaluée au moment du dépôt de PC ;

4.3.2 COMPATIBILITÉ AVEC LA PRESCRIPTION 25

Le secteur UE1 n'étant pas qualifié de ZAE (Zone d'Activité Economique) ni considéré comme un SIP (Secteur d'Implantation Périphérique), le recours à une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ne s'impose pas ; toutefois, plusieurs dispositions du règlement d'urbanisme citées précédemment s'appliquent visant à assurer une bonne intégration architecturale et paysagère.

Au titre des dispositions actuelles et à venir, le projet de MS2 du PLU d'Aureilhan est compatible avec le SCOT du Born.

Nouvelle rédaction proposée (ajout en bleu / suppression-en-rouge) :

Fonction commerciale	Secteurs géographiques	Aménagement commercial autorisé
Structurante	Centre-ville de Biscarrosse et de Mimizan	Au sein des espaces urbanisés, toutes surfaces et toutes destinations dès lors que les activités ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations
	SIP* Biscarrosse 1 (Laouadie) SIP Biscarrosse 2 (Lyautey) SIP Biscarrosse 3 (La Montagnotte) SIP Mimizan 1 (avenue de Bordeaux) SIP Mimizan 2 (route de Baleste) SIP Mimizan 3 (ZAE du Born route d'Es-cource)	Surfaces de vente à privilégier : de 300 à 1000m ² dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (plan d'aménagement cohérent) Surfaces de vente autorisées ponctuellement : plus de 1000m ² Surfaces de vente inférieures à 300m ² à éviter sur les Secteurs d'Implantation Périphérique de manière à ne pas concurrencer les centres-villes
Intermédiaire	Centre-ville de Sanguinet / Parentis en Born / Biscarrosse Plage et Mimizan Plage	Surfaces de vente à privilégier : inférieures à 300m ² Surfaces de vente autorisées ponctuellement sous réserve d'une bonne accessibilité et d'une intégration de qualité : plus de 300m ²
De proximité	Pontenx Les Forges / Ychoux	Surfaces de vente à privilégier : inférieures à 300m ² Surfaces de vente autorisées ponctuellement sous réserve d'une bonne accessibilité et d'une intégration de qualité : de 300m ² à 600m ²
	Autres communes	Seules surfaces de vente autorisées : inférieures à 150m ² , supérieures uniquement si en lien avec une activité artisanale sur site
<p>La condition de seuil de surface de vente pourra ne pas s'appliquer dans le cas du <u>maintien d'une activité déjà existante</u>, qui souhaiterait se restructurer, se moderniser ou s'agrandir (y compris démolition / reconstruction), sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que le projet soit dans le tissu urbain existant et ne constitue pas une implantation isolée, • qu'il soit compatible avec les objectifs de sobriété foncière appliqués à la commune, • que le traitement paysager et architectural du projet présenté pour avis soit compatible avec les prescriptions du DOO, • que l'extension n'augmente pas la surface de vente de plus de 60% par rapport à la surface existante au moment de la demande et que le projet soit limité à une seule extension. 		

* SIP signifie « Secteur d'Implantation Périphérique »

Source : site internet du Scot du Born, Notice explicative de la modification n°1 du Scot du Born, partie II.1.c Modifications apportées au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), page 35

