

COMMUNE D'AUREILHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



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

PROJET DE P.L.U.  
soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
du 8 /01/2018 au 9/02/2018

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

Affaire n°13-30e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81

Email :  
contact@agencemetaphore.fr





# SOMMAIRE

I. RAPPELS SUR LA NOTION DE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....1

II. LES OBJECTIFS COMMUNAUX .....2

III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.....3

III-1 - LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES ..... 3

III-2 - LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS ..... 7

III-3 - LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT ET DE DÉPLACEMENT URBAINS ..... 9

IV. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE.....12



# I. RAPPELS SUR LA NOTION DE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

## ■ UNE NOUVELLE PIÈCE INTRODUITE PAR LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi Solidarité et Renouvellement urbain dite loi SRU du 2 Juillet 2003 a introduit une nouvelle génération de documents de planification, appelant désormais une approche en termes de « projet », que ne recouvraient pas notamment les Plan d'Occupation des Sols.

Dans cette perspective, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été introduite dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) destinés à se substituer aux Plan d'Occupation des Sols, afin d'y synthétiser l'ensemble des grands choix en matière de planification dans un souci de développement durable du territoire.

Le PADD apparaît donc comme la pierre angulaire du projet de PLU, dont les autres pièces du dossier comme le règlement d'urbanisme, le zonage, ... constituent la traduction réglementaire. Il permet à chacun de comprendre à quels objectifs répond l'ensemble du document de PLU.

## ■ LES ATTENDUS DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

## 1 ■ UN DOCUMENT OBLIGATOIRE MAIS NON OPPOSABLE AUX TIERS

Bien que document de référence du projet communal, le PADD n'est pas en soi opposable au tiers, aux autorisations d'urbanisme comme peuvent l'être le règlement d'urbanisme et le zonage ; pour autant ces deux derniers doivent être cohérents avec le PADD et ne pas faire obstacle à sa mise en oeuvre.

La place centrale du PADD dans le PLU est appréciée au regard des procédures d'évolution du PLU, qui sont graduées en fonction de l'atteinte qui est portée aux orientations générales du PADD ; en cas d'adaptation du document d'urbanisme, il doit être recouru à une procédure de révision si le projet porte atteinte aux orientations générales du PADD, dans le cas contraire une simple procédure de modification convient.

## 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 (SAGE<sup>1</sup> Etangs Littoraux Born et Buch, DOCOB<sup>2</sup> du site Natura 2000 Zones Humides de l'arrière dune du Pays de Born, SCOT<sup>3</sup> 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.

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 oeuvre et non à leur remise en cause ».

<sup>1</sup> Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

<sup>2</sup> Document d'Objectifs

<sup>3</sup> Schéma de Cohérence Territoriale

### III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui se sont dégagées, le PADD présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ; elles se déclinent en 3 grands volets :

- 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.

Afin d'améliorer la lisibilité de ces principes, une traduction graphique en est faite à l'échelle du territoire (page 12).

#### III-1 - LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

Le territoire d'Aureilhan, bien que s'inscrivant dans un périmètre de grande proximité de Mimizan, a conservé une configuration rurale et naturelle encore très présente ; cette spécificité a toutefois été la variable d'ajustement du développement urbain opéré au cours des dernières décennies.

Afin de rompre avec cette logique qui s'opère au détriment de l'identité environnementale et paysagère des lieux, la démarche vise à asseoir le projet de territoire sur la charpente de la Trame Verte et Bleue comme élément structurant à préserver, en complémentarité des espaces naturels et forestiers, constitutifs de la notion de « nature ordinaire ».

#### ■ PROMOUVOIR UNE ORGANISATION SPATIALE EN RELATION AVEC LE TERRITOIRE

- **à l'appui de la trame de l'eau, « la trame bleue »**, qui jusqu'à maintenant a été intégrée dans les opérations d'aménagement comme une « contrainte appelant des mesures compensatoires », dont l'efficacité se révèle au cours du temps problématique au regard du phénomène « d'effets cumulés ». Le principe à mettre dorénavant en œuvre est d'inverser le rapport en mettant la question de l'eau au cœur du projet urbain et de le construire sur la base de cette variable, qui n'est plus une variable d'ajustement. Ce principe est également l'opportunité de porter une réflexion sur une enveloppe urbaine globale facilitant cette approche. Le « chemin de l'eau » qui épouse une orientation Nord/Sud a systématiquement été interrompu par des coupures physiques Est/Ouest (voie ferrée, RD 626, ...), le projet urbain doit désormais s'appuyer sur un axe fort Nord/Sud.
- **à l'appui de l'identité rurale et forestière « la trame verte »**, qui bien qu'encore très présente en périphérie du bourg, a été fortement niée, voire éradiquée lors de l'enchaînement des lotissements ; il convient là aussi de remettre cette trame au cœur du projet en tant qu'élément structurant et porteur d'identité (coulées vertes, espaces de respiration, ...). Cette dimension identitaire doit également guider le traitement des espaces publics appelés à accompagner le projet urbain, tant pour les espaces publics à venir que pour les actions de requalification d'espaces publics existants (requalification de la RD 626, arrières de l'église et des écoles en lien avec la mairie..).

#### ■ PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ASSURÉES PAR LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET LEUR RESTAURATION

La Trame Verte (les boisements) et la Trame Bleue (le réseau hydrographique, ruisseaux et fossés) assurent à l'échelle du grand territoire, entre les réservoirs de biodiversité que sont l'étang d'Aureilhan au Nord et les espaces forestiers rétro-lacustres, une fonctionnalité de continuités écologiques pour la faune et la flore.

A l'échelle du grand territoire, l'étalement de l'urbanisation dans un axe Est/Ouest le long de la route des lacs, est de nature à porter atteinte au maintien des continuités Nord/Sud, et s'avère à ce titre, à limiter aux enveloppes urbaines actuelles.

A l'échelle du bourg, ces fonctionnalités s'observent également et présentent de la même façon des sources de discontinuité notamment le long du ruisseau du Pont de la Ville aux abords duquel s'exerce une certaine pression urbaine qui est à ce titre à limiter.

Ces continuités écologiques appellent une protection stricte vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter tout point de discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques.

#### ■ PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS MAJEURS

Le territoire d'Aureilhan fortement marqué par la présence de l'eau accueille de nombreux habitats naturels à caractère aquatiques qui participent d'un patrimoine naturel majeur. Ces espaces ont été mis en exergue d'une part par la désignation du site Natura 2000 des « zones humides d'arrière-dune du Pays de Born » et l'inventaire des zones humides du SAGE Etangs Littoraux Born et Buch.

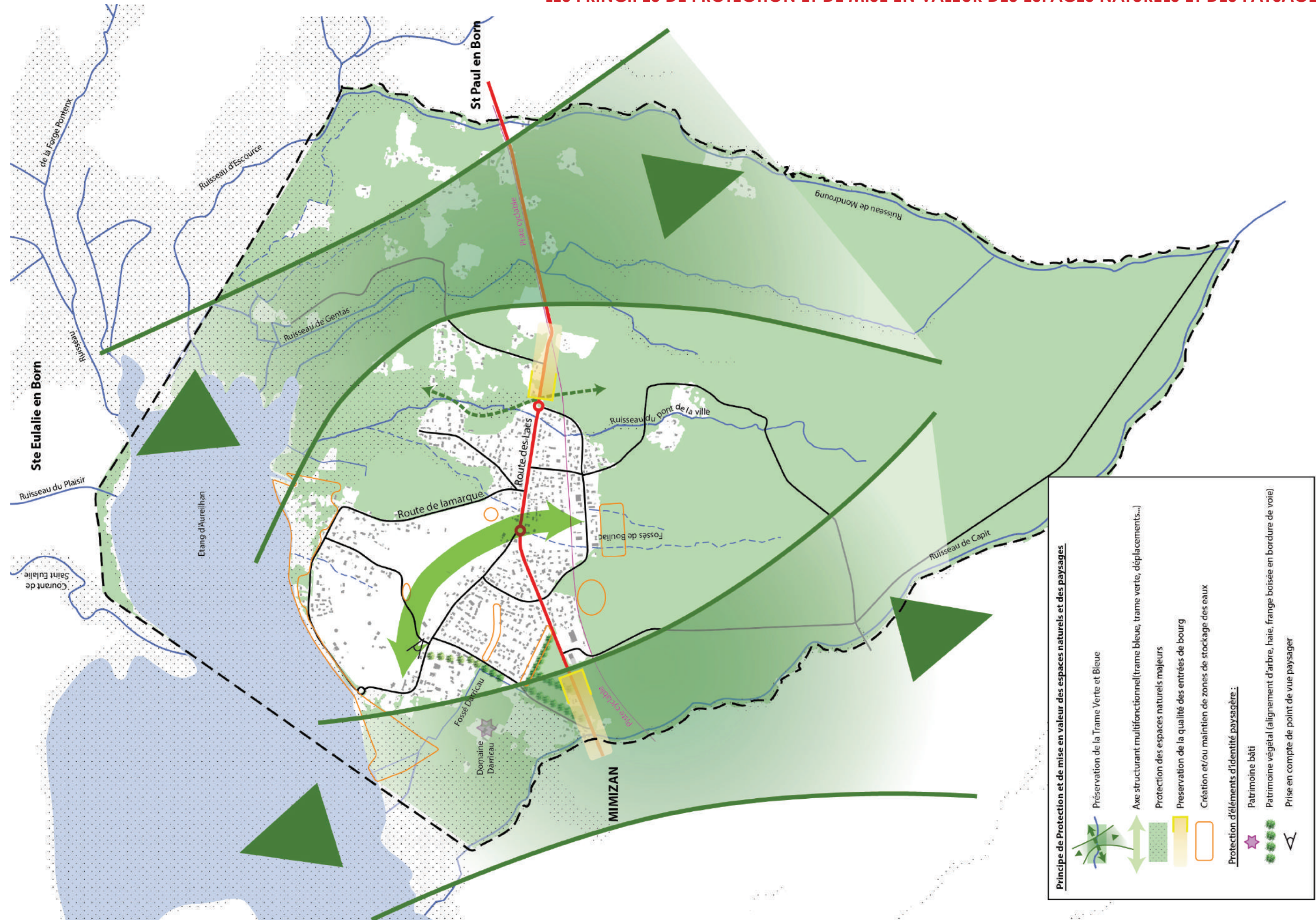
Ces espaces revêtent un enjeu de préservation stricte.

#### ■ PRENDRE EN COMPTE LES ESPACES DE « NATURE ORDINAIRE »

Parallèlement aux espaces à forte valeur biologique, support d'habitats accueillant une faune et flore rares et remarquables, le territoire est le support d'une « nature » qualifiée « d'ordinaire » car commune, constitutive de vastes espaces forestiers et d'espaces parfois issus d'un usage agricole aujourd'hui délaissé ; ces espaces pour autant remplissent un important rôle en matière de biodiversité à prendre en compte, et sont pour le massif des Landes de Gascogne qualifiés de « Réservoir de biodiversité » dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique aquitain.



LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES





# III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE (SUITE)

## ■ LES PRINCIPES DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Le paysage d'Aureilhan bénéficie d'une certaine qualité liée à son caractère encore fortement rural et forestier ; certaines caractéristiques présentent toutefois une certaine vulnérabilité face à la pression de l'urbanisation et appellent des mesures d'accompagnement dans le cadre du développement urbain ; celles-ci déclinent :

- la préservation de la qualité des entrées de bourg, depuis Mimizan au carrefour de la route de la Tuilerie et de la route des lacs à l'Ouest et depuis Saint-Paul-en-Born au giratoire de Maillères par une limitation de l'étirement urbain aux espaces bâtis actuels ;
- la préservation de certains points de vue sur le grand paysage depuis certaines voies structurantes, comme celle vers le lac et l'église le long de la Route d'Andrille ;
- la préservation d'éléments de l'identité paysagère et bâtie, constituée notamment :
  - du Domaine Darricau, composé d'un ensemble bâti, maison de maître et dépendances, au sein d'un vaste parc boisé,
  - d'alignements d'arbres remarquables, comme l'Allée Darricau, de haies en bordure de voies structurantes pour le paysage urbain (Route de la Tuilerie, Route de Lamarque, ...), et qui participent par ailleurs à la fonctionnalité de continuité écologique.

La commune recèle par ailleurs une valeur patrimoniale au titre de la présence de secteurs à potentiel archéologique important, notamment à l'arrière de l'église Sainte-Ruffine, où des traces d'occupation aux 1<sup>er</sup> et 11<sup>ème</sup> siècle après JC ont été révélés dans le cadre d'un diagnostic archéologique. Cette dimension patrimoniale appelle une prise en compte dans le cadre du projet de PLU.

## ■ LES PRINCIPES DE GESTION HYDRAULIQUE

La conjonction de plusieurs facteurs physiques (faibles pentes vers le lac, nappe sub-affleurante, niveau d'eau du lac non maîtrisé, ...) et humains (régression du réseau de fossés assurant l'évacuation des eaux vers le lac, imperméabilisation des sols liés à l'urbanisation, inadaptation des solutions de gestion des eaux dans les opérations d'aménagement..) a conduit à des phénomènes récurrents d'inondation, en réponse auxquels le PLU décline la mise en oeuvre des principes suivants :

- limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer l'infiltration des eaux pluviales en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle et en tendant vers le « zéro rejet » vers le milieu,
- limiter le débit de fuite<sup>1</sup> maximal à 3l/s/ha pour les nouveaux aménagements et constructions, à l'appui de la mise en oeuvre d'ouvrages de régulation,
- conserver et redévelopper le réseau de drainage en privilégiant des systèmes de collecte de surface de type fossé,

- création et maintien de zones de stockage en vue de la régulation des eaux :
  - sur le bassin-versant de Darricau (amont LIDL, allée Darricau, noue d'Andrille),
  - sur le bassin-versant du ruisseau du Pont de la Ville (amont zone artisanale, nord rond-point de la boulangerie,
  - sur le bassin-versant du lac.
- création d'exutoires complémentaires en secteur littoral afin de délester les fossés de la Route de Lamarque et les fossés à l'Est du camping Eurolac.
- création d'un axe multi-fonctionnel (associant une large coulée verte centrale, la mise en oeuvre d'ouvrages de régulation pluviale et un itinéraire de cheminement cyclable) en armature centrale de l'îlot Peyroutic, pouvant participer à l'amélioration du fonctionnement hydraulique du secteur de Bouliac.

## ■ PRESERVER LA QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

Les masses d'eau présentes sur le territoire d'Aureilhan bénéficient d'un objectif de bon état atteint en 2015 au titre du SDAGE 2015-2021. Afin de ne pas remettre en cause cet objectif, le développement de l'urbanisation est conditionné au raccordement au réseau d'assainissement collectif.

<sup>1</sup> Débit d'un fluide qui s'évacue d'une parcelle, qui peut être dimensionné proportionnellement au temps et à la surface de la parcelle; le débit de fuite de 3 l/s/ha équivaut à celui d'un terrain naturel avant tout aménagement.





### III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE (SUITE)

#### III-2 - LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS

##### ■ DÉCLINER UN PARTI D'AMÉNAGEMENT BASÉ SUR UNE ENVELOPPE URBAINE CLAIREMENT IDENTIFIÉE

La structure urbaine d'Aureilhan se caractérise par une polarisation forte vis-à-vis de l'axe structurant que constitue la route de lacs et une tendance à l'étalement Est/Ouest le long de cet axe, générant ainsi un phénomène d'étalement urbain et une perte de lisibilité des limites « ville/campagne » et une perte de lisibilité vis-à-vis de Mimizan ; en vue de pallier cette tendance source de perte identitaire et de banalisation urbaine et paysagère, le PLU décline les principes suivants :

- marquer des limites à l'étalement urbain le long de la route des lacs en s'appuyant sur des limites physiques nettes constitutives de seuils urbains qui identifient clairement l'entrée dans Aureilhan, à savoir le giratoire de Maillerès à l'Est et le pôle commercial LIDL/marchand de matériaux à l'Ouest ; ces principes doivent conduire à stopper l'effet de glissement qui s'opère entre Mimizan et Aureilhan ;
- asseoir l'enveloppe urbaine sur des limites physiques constituées par certaines voies comme la Route de Lamarque à l'Est, la route des artisans et la piste cyclable au Sud, la Route de la Tuilerie à l'Ouest ;
- maintenir le développement des espaces bâtis extérieurs à cette enveloppe urbaine à leur contour actuel, dans une démarche de densification plutôt que d'extension.

##### ■ DONNER LA PRIORITÉ AU RENOUVELLEMENT ET CONFORTEMENT DU BOURG DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT PEYROUTIC, PARALLELEMENT A L'EXCLUSION DE TOUT AUTRE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LE RESTE DU TERRITOIRE

Conformément aux orientations du SCOT du Born, le projet de développement urbain d'Aureilhan doit viser à assurer une utilisation plus rationnelle et plus intensive de l'espace, à travers la mobilisation de gisements fonciers intra-urbains (dent-creuse de l'urbanisation et redivision parcellaire) parallèlement au développement urbain sur des espaces non encore bâtis.

Dans la perspective de la mise en oeuvre du confortement du bourg, le projet urbain d'Aureilhan s'appuie prioritairement sur l'aménagement de l'îlot Peyroutic, identifié comme revêtant une localisation stratégique au titre de son positionnement central dans l'organisation du bourg ; son schéma d'aménagement étudié dans le cadre du Plan de Référence s'appuie sur un axe fort Nord/Sud, véritable armature centrale du bourg, associant régulation hydraulique, trame verte et liaison douce, en articulation avec le secteur de Bouliac dont la problématique hydraulique n'est pas résolue de façon satisfaisante.

Toutefois, ce projet destiné à répondre aux besoins de développement de la commune s'inscrivant dans une échéance à long terme, seule une amorce de son programme sera traduite réglementairement dans ce PLU, dans le cadre des deux premières tranches d'aménagement.

##### ■ TENDRE VERS UNE PRODUCTION DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS ET UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

La production de logements, très soutenue sur la commune au cours des années 2000, s'est avérée mono-productive de logements individuels de grande taille et en accession à la propriété, sans diversification vers des statuts permettant de faciliter les parcours résidentiels localement.

Afin de tendre vers les attendus en matière de mixité sociale introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et le PADD du SCOT du Born et de garantir à tous un parcours résidentiel adapté à ses besoins, le projet communal doit assurer une production de logements diversifiée, dans cette perspective, la commune met à disposition de XL Habitat, une parcelle communale située au cœur du bourg, à côté de la salle des fêtes pour la réalisation d'une douzaine de logements sociaux (locatif et/ou accession).

##### ■ TENDRE VERS UN PLUS GRANDE MIXITÉ DES FORMES URBAINES ET NOTAMMENT VERS DES FORMES D'HABITAT PLUS ÉCONOMES EN FONCIER

Hormis les deux opérations d'aménagement des Terrasses du Lac et des Gemmeurs<sup>1</sup>, la consommation foncière opérée sur la commune au cours des 10 dernières années a été majoritairement portée par une production immobilière dominée par un mode d'habitat pavillonnaire d'une moyenne de 1 200 m<sup>2</sup> par logement.

Afin de tendre vers un objectif de modération de la consommation foncière, le projet communal doit tendre vers une consommation plus économe de l'espace en promouvant :

- des formes urbaines « foncièrement économes » comme le logement collectif et l'habitat groupé (type maisons accolées, ...) ;
- des opérations d'aménagement associant plusieurs formes urbaines (habitat individuel, habitat groupé type maisons de ville, habitat collectif, ...).

##### ■ TENDRE VERS UN OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'objectif de modération de la consommation foncière mis en oeuvre dans le projet communal s'appuie sur les deux dispositions suivantes :

- l'application d'un ratio moyen de 12 logements/ha dans les opérations d'aménagement<sup>2</sup> ;
- une consommation foncière projetée de neuf hectares de zones AU encore naturelles contre 15 ha consommés entre 2007 et 2016, soit moins 40 %.

##### ■ PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT D'ÉNERGIE

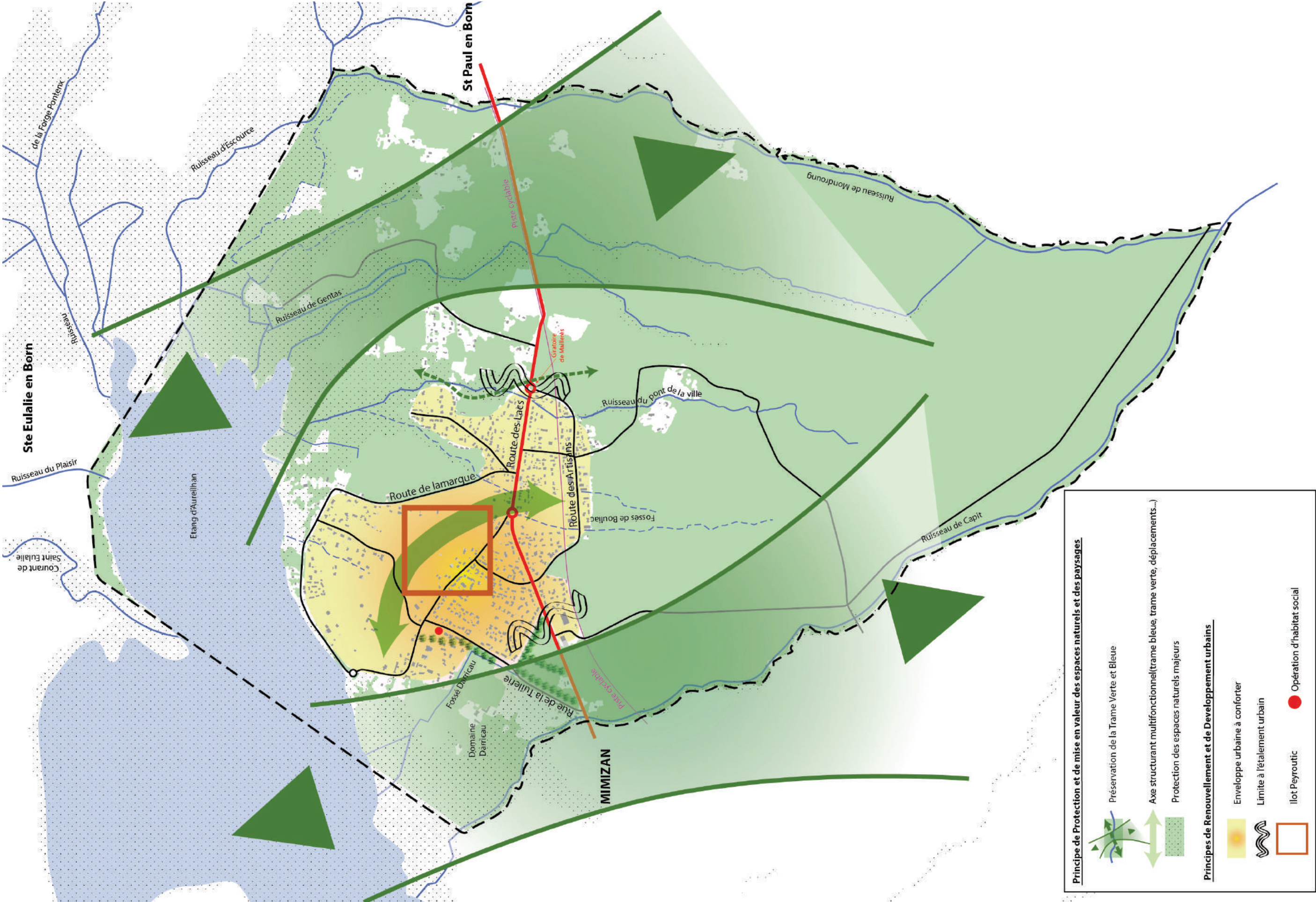
Dans le cadre de référence que constitue le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des Landes adopté le 1er Mars 2013, un certain nombre d'objectifs ont été fixés à l'horizon de 2025 :

- Réaliser la transition vers la fibre optique pour 70 % des Landais ;
- Permettre à plus de 80 % des foyers, entreprises et établissements publics d'accéder à un débit au-delà de 8 Mbits/s

<sup>1</sup> Respectivement 78 logements collectifs touristiques (résidence de tourisme) et 40 logements individuel groupé

<sup>2</sup> Pour mémoire, la densité moyenne des Permis d'Aménager déposés varie de 11 à 14 logts/ha (Les Chênes : 12 logts/ha, Clos St-Patrick : 11 logts/ha, Marjoy : 14,6 logts/ha).







### III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Sur le territoire de la Communauté de Communes de Mimizan dont fait partie la commune d'Aureilhan, le programme repose sur la mise en œuvre de deux technologies :

- Le déploiement d'un réseau de fibres optiques ;
- Le satellite ;

#### ⇒ 1. Fibre optique :

Toutes les communes bénéficieront du déploiement de la fibre optique  
Environ 19 700 locaux bénéficiaires au terme des 10 ans de déploiement  
Calendrier des travaux non validé à ce jour.

9

#### ⇒ 2. Satellite :

**Tous** les foyers, entreprises, etc. non éligibles à la montée en débit ou à la fibre optique au terme du projet **et** disposant à ce jour d'un débit ADSL inférieur à 3 Mbits/s peuvent bénéficier d'un accompagnement de 400 € pour s'équiper individuellement d'un accès à internet par satellite.

Dispositif d'aide opérationnel depuis Avril 2015.

Il s'agira d'articuler le développement urbain avec la desserte numérique en donnant une priorité au développement des secteurs du territoire disposant d'une bonne couverture de communication numérique.

### III-3 - LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT ET DE DÉPLACEMENT URBAINS

Les principes de fonctionnement urbain visent à améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement sur le territoire, en termes de sécurité, en termes de fluidité grâce au l'établissement d'un maillage hiérarchisé entre les voies, de limitation des nuisances au voisinage des secteurs habités; ils déclinent également les conditions d'une mobilité plus durable faisant appel aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile et aux modes de transports collectifs.

#### ■ AFFIRMER UNE HIÉRARCHIE PLUS CLAIRE ENTRE LES VOIES

Afin d'améliorer la fluidité des déplacements, il s'agira :

- de réserver les voies primaires structurantes (Route de Lamarque, Route d'Andrille, Route du bourg,...) à une fonction de déplacement interquartier et non de support à l'urbanisation sur lequel les accès individuels devront être limités;
- de recourir à un mode de desserte regroupé lors des opérations d'aménagement en lien avec les voies de liaison inter-quartier en vue d'éviter les débouchés individuels et promouvoir un traitement paysager qualitatif le long de l'axe.
- d'établir un plan de composition des voies nouvelles destinées à desservir l'îlot Peyroutic en veillant au principe de hiérarchisation des voies en fonction de leur fonctionnalité et au principe de continuité des déplacements.

#### ■ PROMOUVOIR UNE MOBILITÉ DURABLE

La mise en œuvre du projet urbain d'Aureilhan doit s'accompagner de principes de mobilité durable permettant d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables alternatives à l'usage de l'automobile, à la fois à destination des usagers à l'année, mais également à destination des usagers estivaux très nombreux à se déplacer entre les plages et les espaces rétro-littoraux comme les abords du lac. Dans cet objectif, une liaison prioritaire a été identifiée entre les deux pistes cyclables, celle du lac et celle de Mimizan/Pontenx-les-Forges, qui pourra être programmée dans le cadre de l'aménagement d'un axe structurant en partie centrale de l'îlot Peyroutic.

