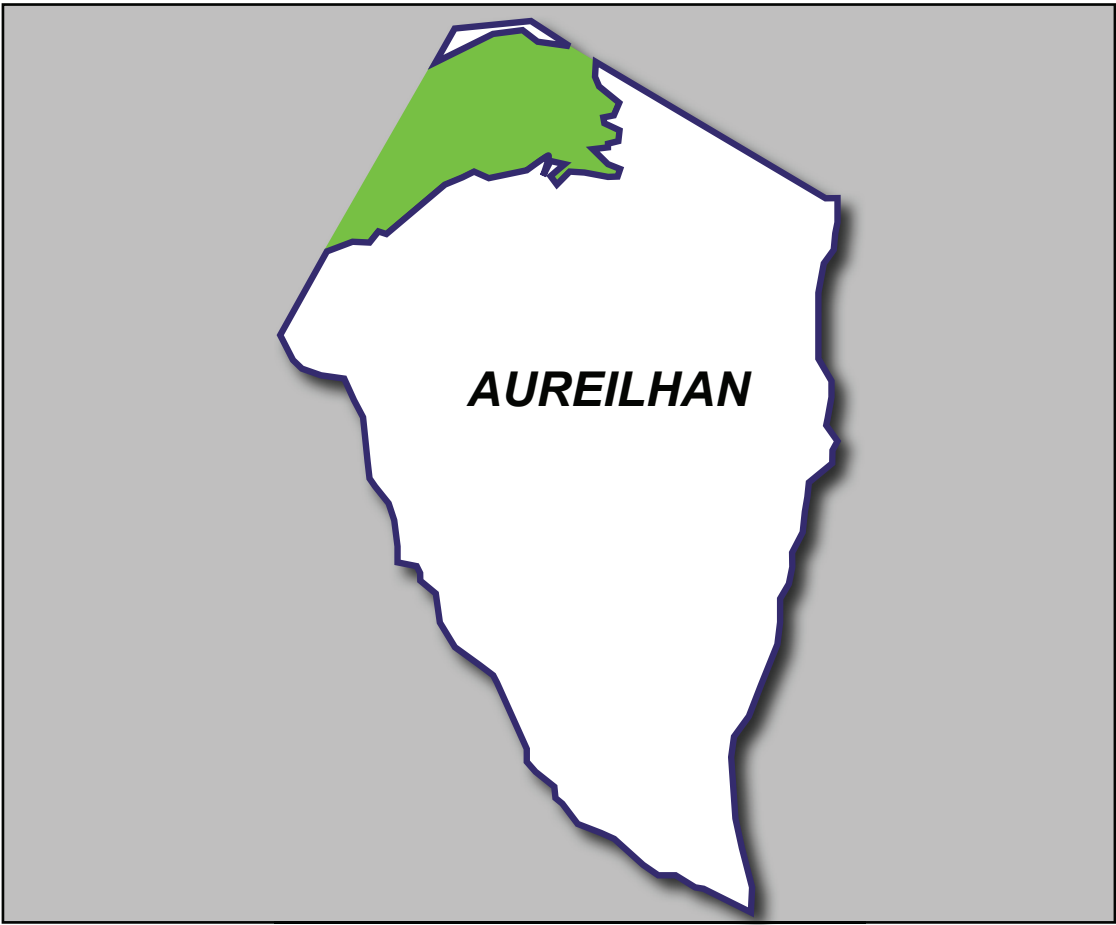


COMMUNE D'AUREILHAN

1ÈRE MODIFICATION SIMPLIFIÉE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION



Mise à disposition du public
du .30/09/2019..au ..30/10/2019..

Approbation par délibération du
CONSEIL MUNICIPAL
Du ...12/11/2019.

PREAMBULE 1

LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT 2

RAPPEL DE LA DÉMARCHE D'AMENAGEMENT 3

PLAN D'AMÉNAGEMENT DU PLAN DE REFERENCE 4

PRÉALABLE SUR LE SYSTÈME HYDRAULIQUE 5

CARTOGRAPHIE DU SYSTÈME HYDRAULIQUE 6

SECTEUR 1 - PEYROUTIC 7

 PRÉSENTATION DU SECTEUR 7

 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT 9

 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT 10

 PROFILS - TRAITEMENT DES VOIES 11

 PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS 12

SECTEUR 2 - BOULIAC 13

 PRÉSENTATION DU SECTEUR 13

 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT 15

 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT 16

 PROFILS - TRAITEMENT DES VOIES 17

 PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS 18

SECTEUR 3 - MAILLERES 19

 PRÉSENTATION DU SECTEUR 19

 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT 21

 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT 22

 PROFILS - TRAITEMENT DES VOIES 23

 PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS 24



Ce document intitulé «Orientations d'Aménagement et de Programmation» présente les dispositions particulières venant préciser les «orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune» dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

Les articles L. 151-6 et 151-7 du Code de l'Urbanisme indiquent que :

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36."*

De plus, le Code de l'Urbanisme précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : (zonage, règlement, ...) les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- des dispositions traduites dans le règlement et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- des dispositions soumises à compatibilité tel que l'indique l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- des dispositions indicatives qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.



⇒ 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 coeur 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 (cf. pages 5 et 6) , 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.

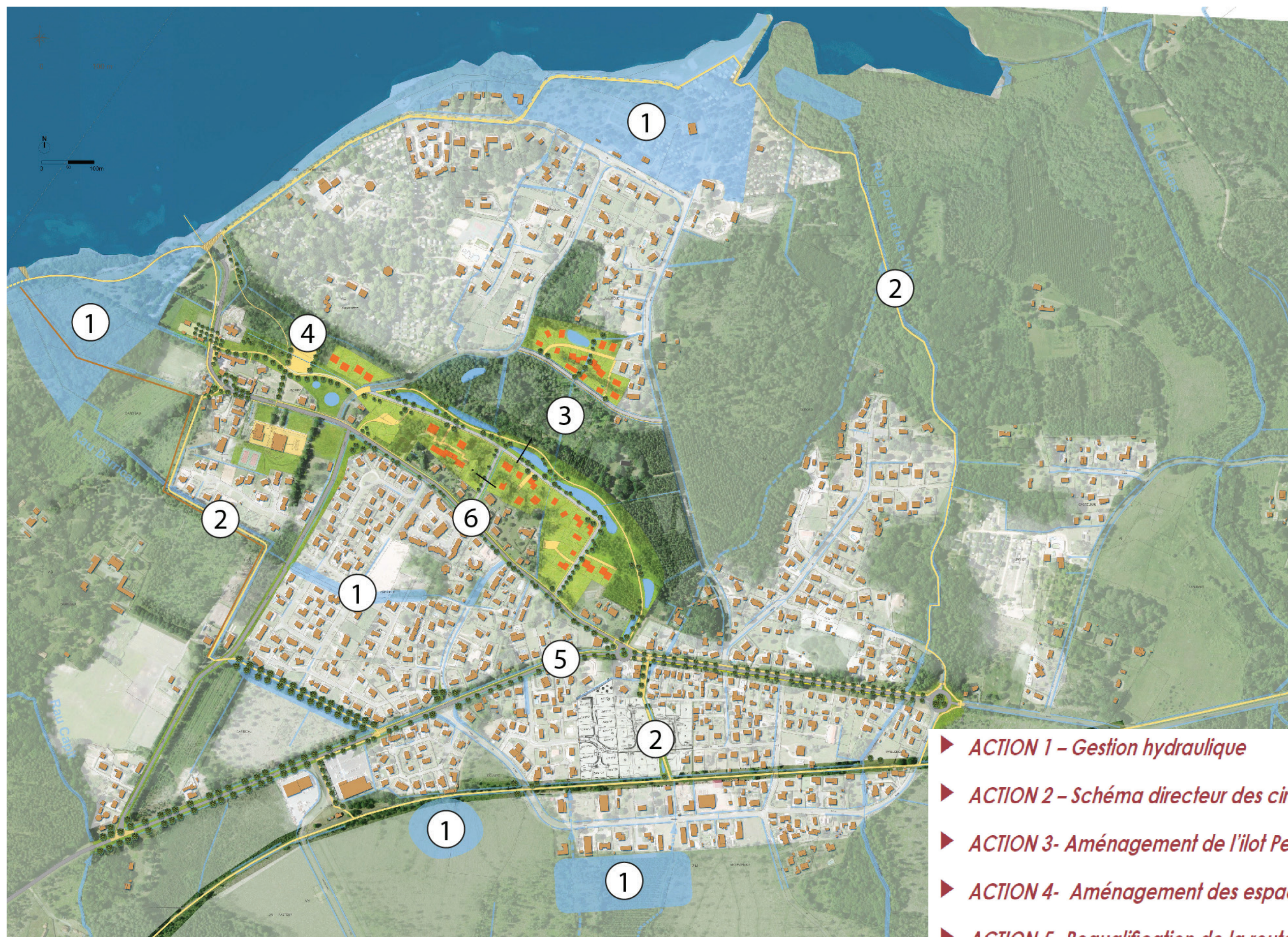
A l'issue de la réflexion du Plan de Référence, un schéma d'aménagement global a été établi, permettant de dégager sur les lieux de développement pressentis, des principes d'organisation, des principes de gestion hydraulique et de maillage des cheminements doux.

Au cours des études préalables à la révision du PLU, des ajustements ont été opérés mais en maintenant l'esprit du projet initial, à savoir donner la priorité d'aménagement au secteur Peyroutic ; mais dans le cadre d'une démarche phasée en plusieurs tranches afin de tenir compte de l'objectif de modération de la consommation foncière fixée dans le cadre du SCOT du Born en articulation avec les Permis d'Aménager en cours d'octroi sur la commune, à savoir sur le secteur de Bouliac et sur le secteur de Maillères. Cette double contrainte conduit à ne retenir sur la partie sud de l'îlot Peyroutic que les amorces Est et Ouest, en renvoyant les îlots centraux à une échéance ultérieure.

Le respect de l'objectif de modération fixé par le SCOT du Born conduit également à ne pas retenir dans cette échéance de PLU le prolongement de l'aménagement Peyroutic vers l'église.

En vue d'une bonne compréhension du projet global, la totalité du plan-masse est reporté sur le schéma d'aménagement en page 10, mais les parties qui ne seront pas ouvertes dans le cadre de l'échéance de ce PLU sont « opacifiées ».

Nonobstant ces adaptations, l'esprit du projet demeure, à l'appui d'une approche globale et intégrée de la dimension hydraulique et des cheminements doux entre la piste cyclable Mimizan/Saint-Paul-en-Born et la piste cyclable du bord de l'étang.



- ▶ ***ACTION 1 – Gestion hydraulique***
- ▶ ***ACTION 2 – Schéma directeur des circulations douces***
- ▶ ***ACTION 3- Aménagement de l'îlot Peyroutic***
- ▶ ***ACTION 4- Aménagement des espaces publics du bourg***
- ▶ ***ACTION 5- Requalification de la route des Lacs***
- ▶ ***ACTION 6- Requalification de la route du bourg***

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 :

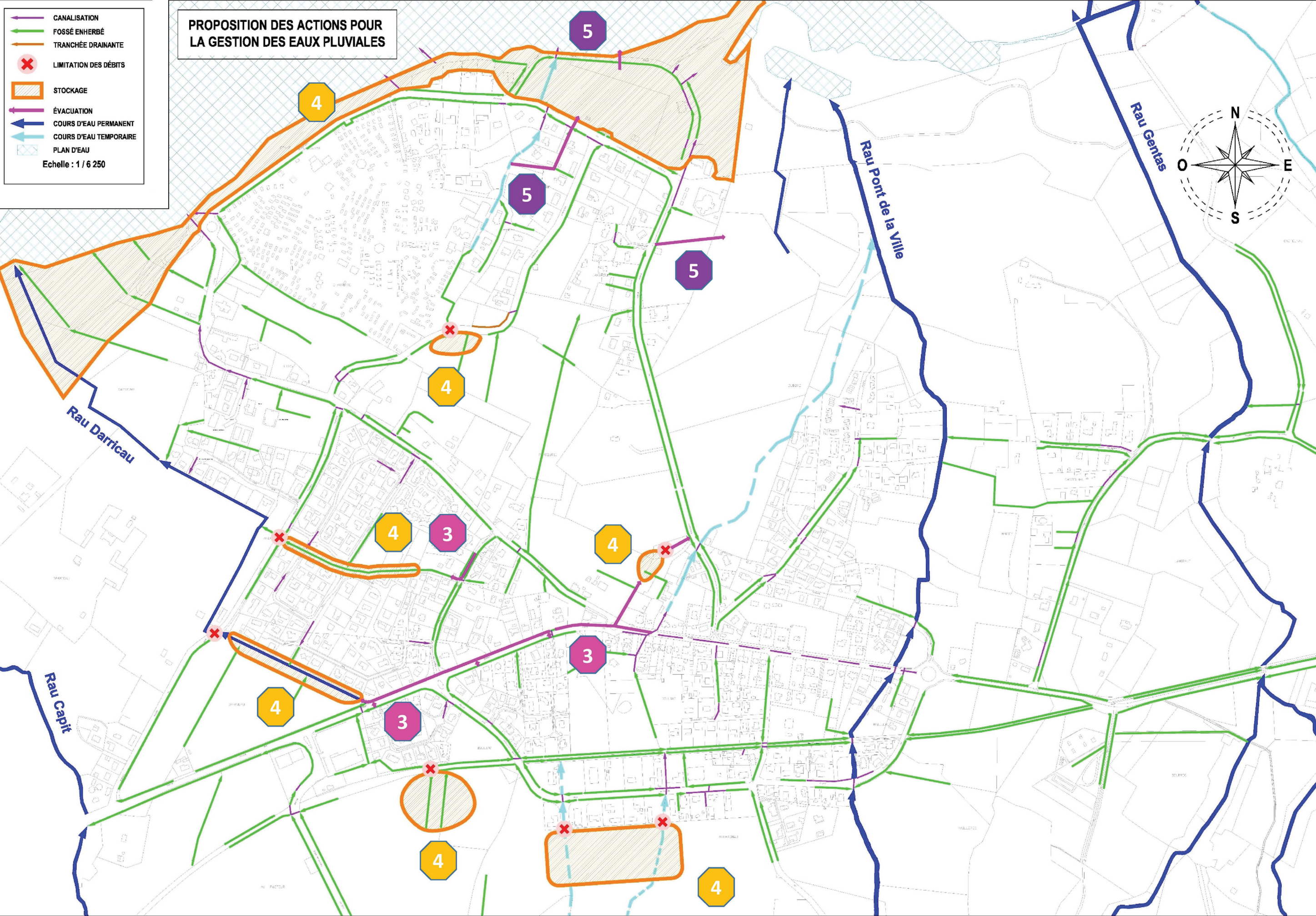
- limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer l'infiltration des eaux pluviales en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle et en tendant vers le « zéro rejet » vers le milieu,
- limiter le débit de fuite¹ maximal à 3l/s/ha pour les nouveaux aménagements et constructions, à l'appui de la mise en oeuvre d'ouvrages de régulation,
- 3 • conserver et redévelopper le réseau de drainage en privilégiant des systèmes de collecte de surface de type fossé,
- 4 • 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.
- 5 • 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.



¹ 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.

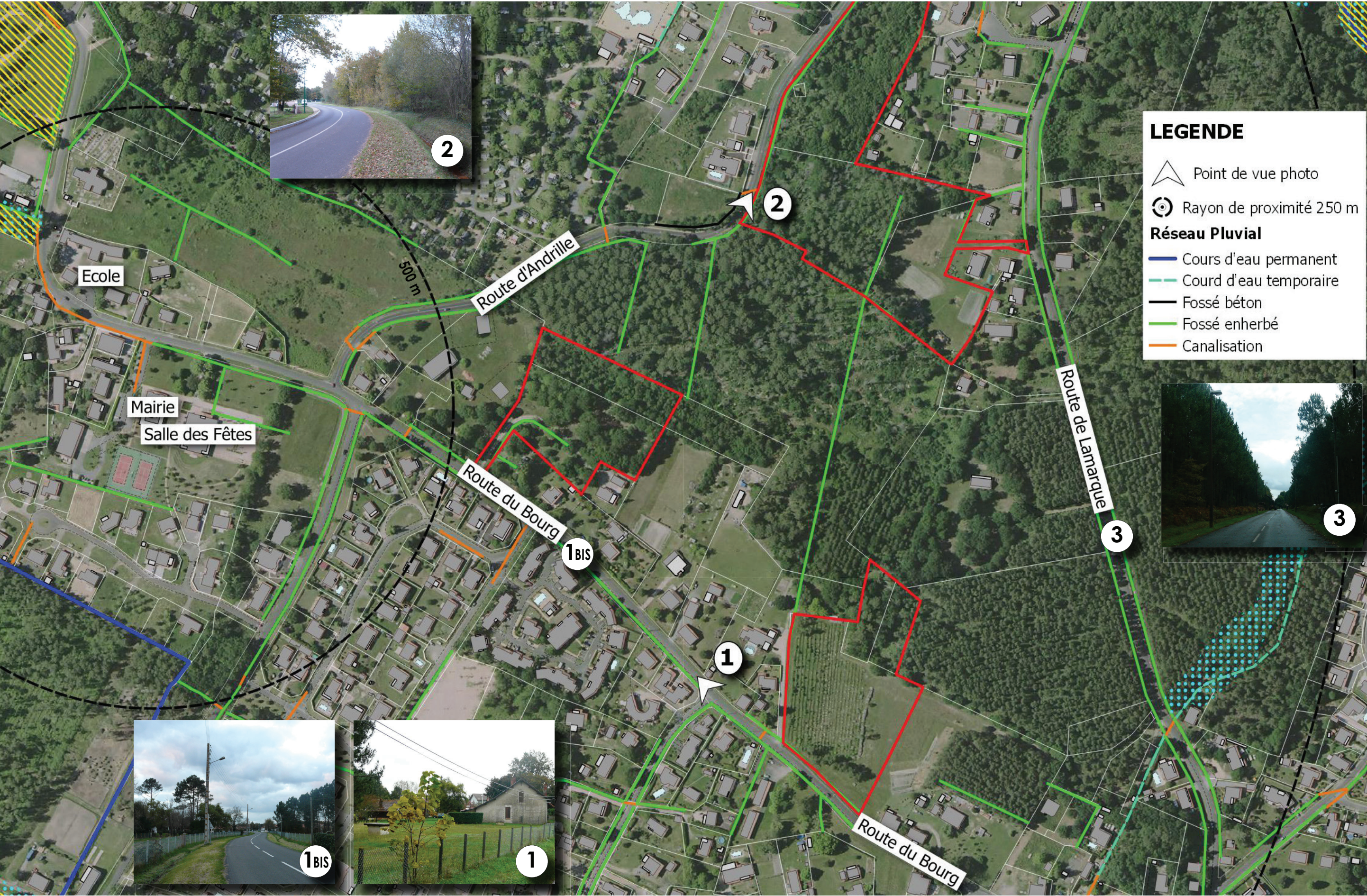
- CANALISATION
 - FOSSÉ ENHERBÉ
 - TRANCHÉE DRAINANTE
 - LIMITATION DES DÉBITS
 - STOCKAGE
 - ÉVACUATION
 - COURS D'EAU PERMANENT
 - COURS D'EAU TEMPORAIRE
 - PLAN D'EAU
- Echelle : 1 / 6 250

PROPOSITION DES ACTIONS POUR
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES



SECTEUR 1 - PEYROUTIC

PRÉSENTATION DU SECTEUR



⇒ LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Le secteur de Peyroutic se développe dans le vaste triangle que constituent la Route du Bourg, la Route d'Andrille et la Route de Lamarque. Sa proximité du bourg en fait un lieu de confortement de la centralité du bourg.

⇒ CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES

Le secteur a fait l'objet d'une urbanisation le long de la Route du bourg, mais d'une faible densité et continuité urbaines (cf. photo 1), qui laisse encore quelques amorces pour ménager des accès vers la partie intérieure de l'îlot.

Les trois routes de « ceinture » du secteur ont conservé leurs caractéristiques de « routes » communales, à savoir une chaussée étroite bordée d'accotements enherbés accueillant généralement des fossés (cf. photo 1 bis).

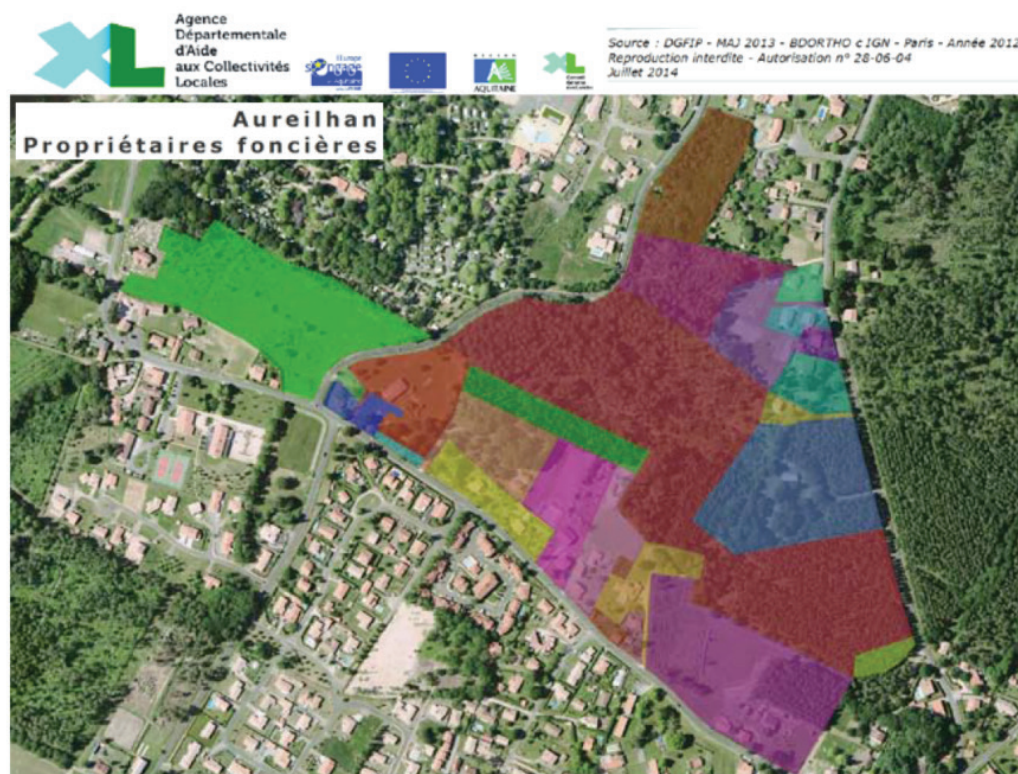
Dans un environnement bâti dominé par la seule « norme pavillonnaire », l'îlot Peyroutic apparaît comme l'opportunité d'introduire des formes urbaines mixtes associant :

- De l'habitat individuel, à savoir des lots libres constructibles dans le cadre de projets individuels, avec des tailles de lots variables de 600 à 1000 m² ;
- De l'habitat individuel groupé comme des maisons accolées par le garage par exemple ; ces formes urbaines plus compactes induisent une opération groupée dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage unique, voire de l'habitat collaboratif¹ ;
- De l'habitat collectif qui induit également une maîtrise d'ouvrage unique, voire de l'habitat collaboratif.

L'association de ces formes urbaines mixtes doit permettre de tendre vers une modération de la consommation foncière.

⇒ STRUCTURE FONCIERE

Le secteur de Peyroutic présente un morcellement foncier important, mais compatible avec la décomposition en plusieurs sous-îlots pouvant être constitutifs de macro-lots, aménageables dans des échéances différentes.



¹ Le concept de co-habitat ou habitat collaboratif ou participatif est une forme d'habitat groupé qui peut être défini comme : "un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs autogérés".

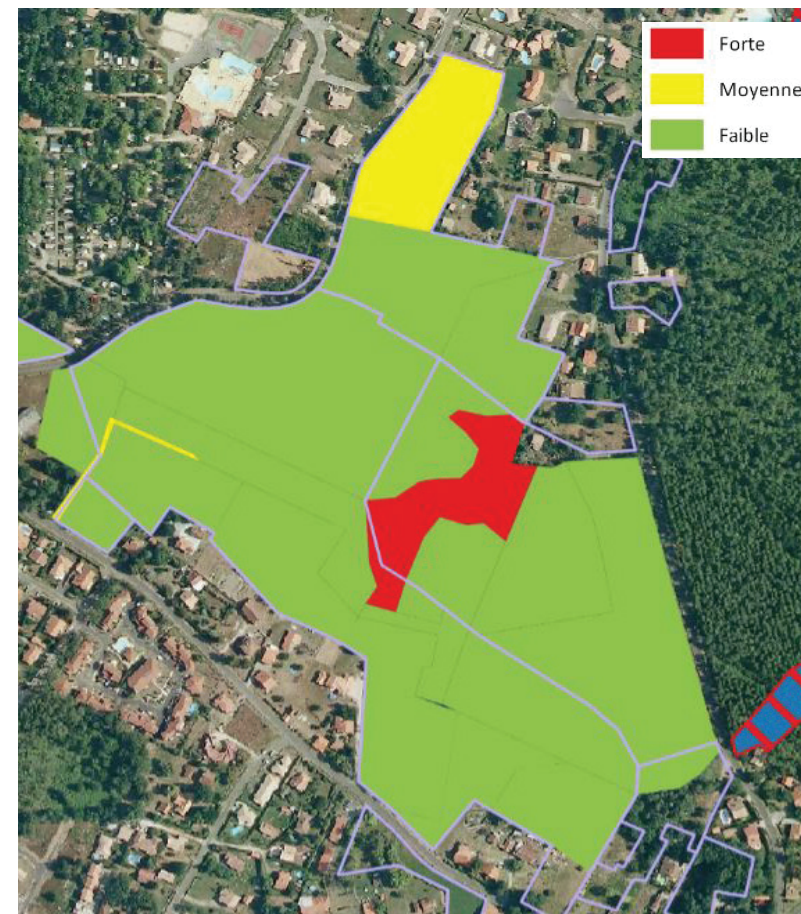
⇒ CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

Partie nord : chênaies spontanées mésophiles, parfois mal drainées et en friche (dépôt de déchets verts, proximité transformateur électrique), fourrés à Saule et Aulne glutineux constituent une zone humide dégradée (parcelle AE19).

Partie centrale : plantations de pin maritime sur landes mésophile (Corine 31.239x42.81), très entretenues par un travail du sol, pauvres en espèces d'intérêt patrimonial, avec dans les parties les plus engorgées, Chêne pédonculé, Aulne, Bourdaine, Saule roux.

Partie sud : prairies mésophiles et chênaies plus ou moins entretenues, bordées de fossés (Corine 38.1x41.5x85.3) et vergers (Corine 83.15x41.5), en dynamique de fermeture en l'absence de pâture ou de fauche ; ces habitats naturels sont en mauvais état de conservation (cortèges spécifiques appauvris).

Si l'intérêt du secteur est faible, il est à noter que la majorité des parcelles est ceinturée par un réseau de fossés de drainage à écoulement intermittent où se développe une végétation de zone humide dominée par les joncs (*Juncus* spp.) et gazons amphibies (Corine 22.3x89.22) ou les roseaux (*Phragmites australis*) (Corine 53.1) et une saulaie à saule roux (*Salix acuminata*) sous la forme de fourrés arbustifs en bordure (Corine 44.9) parfois accompagnée d'une strate herbacée composée d'une moliniaie. Le secteur présente des qualités écologiques qui permet l'accueil d'une biodiversité d'intérêt patrimonial dépendante de la proximité de l'eau (zones humides).



⇒ CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

L'environnement dans lequel s'insère la zone est à dominante rurale (photo 1) et forestière (photo 2), le cœur de l'îlot fait encore l'objet d'une exploitation forestière. Si l'urbanisation d'Aureilhan s'est opérée au cours du temps d'un enchaînement de lotissements pavillonnaires qui ont « gommé » l'identité forestière du territoire, le maintien d'une large trame boisée centrale apparaît comme un enjeu de paysage autant que préservation d'un « poumon vert » au cœur du bourg.

⇒ GESTION PLUVIALE

Le secteur de Peyroutic est longé de fossés aménagés au bord des 3 routes communales qui le ceinturent. En dehors de ces fossés de ceinture, la trame du réseau de drainage interne au secteur est peu développée (cf. photo ci-contre).

A noter que sur ce secteur, l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du plan de référence a décliné deux espaces de stockage **4** à maintenir inconstructibles pour permettre la rétention des eaux pluviales lors de pluies majeures (cf. carte de synthèse des actions de gestion pluviale pages 5 et 6), avant évacuation, à débit régulé, vers les exutoires les plus proches, à savoir vers le ruisseau du Pont de la Ville à la hauteur de la Route de Lamarque et vers un fossé qui longe le camping Eurolac, à la hauteur de la Route d'Andrille.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

⇒ OBJECTIF

- Permettre la mutation de cet espace dans le cadre d'une organisation qui assure une cohérence de desserte, une prise en compte du ruissellement pluvial dans une démarche globale et intégrée et la préservation du caractère champêtre et forestier des lieux ;
- S'appuyer sur un axe fort Est/Ouest en tant qu'armature centrale du bourg, assurant et associant régulation hydraulique, trame verte et liaison douce, en articulation avec le secteur de Bouliac dont la problématique hydraulique n'est pas résolue, voire aggravée par les opérations d'aménagement qui s'y préfigurent ;
- Promouvoir un schéma d'aménagement global s'appuyant sur la structure foncière afin de prendre en compte des échéances d'ouverture à l'urbanisation ne s'inscrivant pas dans les mêmes rythmes ;
- Favoriser l'émergence de formes urbaines mixtes, en introduisant dans le « tout pavillonnaire », des modèles urbains plus économes de la ressource « espace ».

⇒ PROGRAMME ET FORME URBAINE

- 5,7 ha de Zone A Urbaniser (îlot Andrille 3 ha ; îlots route du bourg 1,3 ha et 1,4 ha) ;
- Une soixantaine de logements en fonction d'une densité moyenne de 10 à 12 logements/ha ;
- Possibilité d'associer des formes urbaines mixtes déclinant de l'habitat individuel libre, de l'habitat individuel groupé et de l'habitat collectif, dont la représentation sur le schéma d'aménagement est indicative.

⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES - ILOT SUD ROUTE DU BOURG :

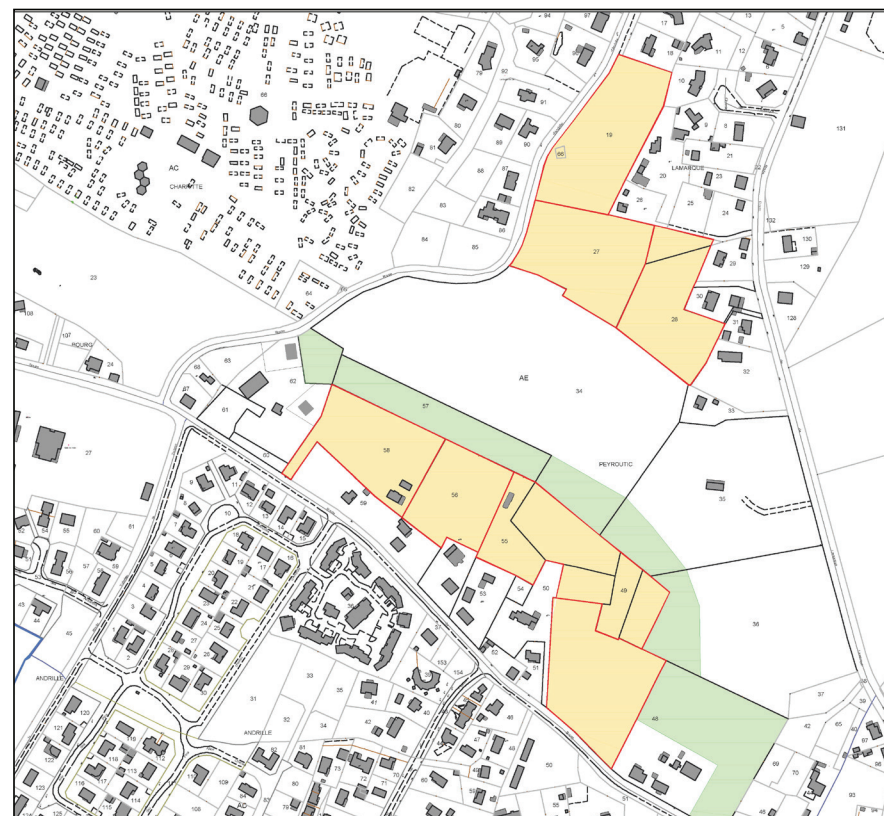
- Création d'une voie de desserte interne en vue du désenclavement des parcelles situées en 2ème rang du front bâti développé le long de la Route du Bourg, sur la base d'un traitement de la voie à dominante rurale (cf. coupe 2 page).

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES - ILOT NORD ROUTE D'ANDRILLE :

- Création d'une voie de desserte reliant la Route d'Andrille et la Route de Lamarque sur la base d'un traitement de la voie à dominante rurale (cf. coupe 1 page suivante).

■ ORGANISATION DE LA TRAME FONCIÈRE :

S'appuyer sur le rythme de l'actuel parcellaire pour recomposer les futurs macro-lots à aménager.

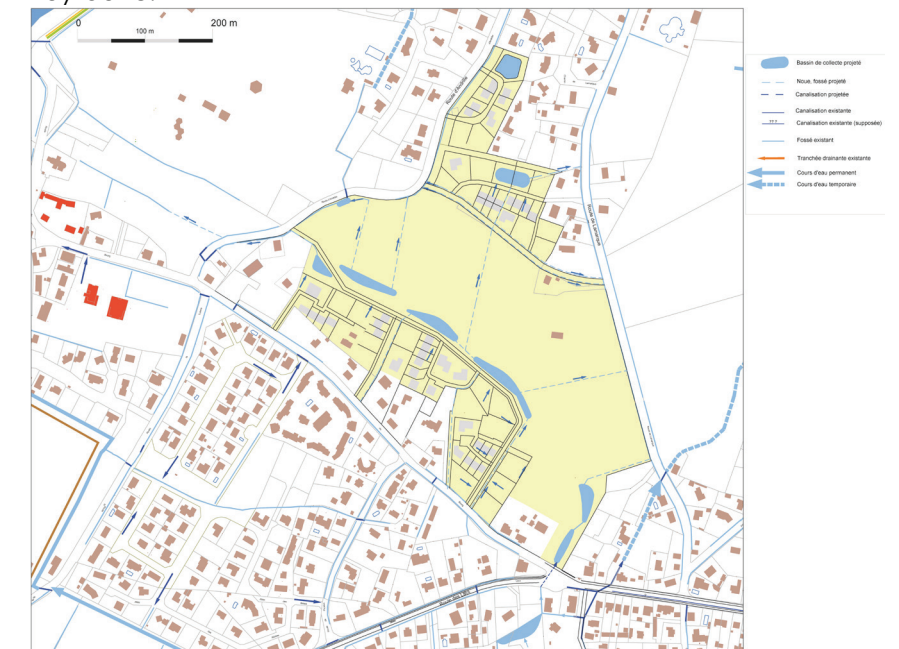


■ MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE :

- Maintien d'une armature centrale forestière entre le carrefour de Bouliac et l'étang d'Aureilhan, permettant d'établir une trame verte Est/Ouest.
- Traitement des limites visuelles entre les macro-lots et leur environnement habité à l'appui de bandes paysagères plantées.
- Création d'une bande paysagère de 5 m le long de la Route d'Andrille.

■ GESTION PLUVIALE

- Aménagement d'une bande de régulation hydraulique composée d'un enchaînement de bassins de collecte des EP, dimensionnés et positionnés dans le cadre de l'étude hydraulique du Plan de Référence, qui par une mise en relation avec le secteur de Bouliac, participera à l'amélioration de la gestion hydraulique de ce secteur parallèlement à la gestion hydraulique du secteur Peyroutic.



■ DISPOSITION DE DÉFENSE INCENDIE

- Aménagement d'une bande inconstructible de 12 m de large accessible depuis la Route d'Andrille, en limite du massif forestier central.

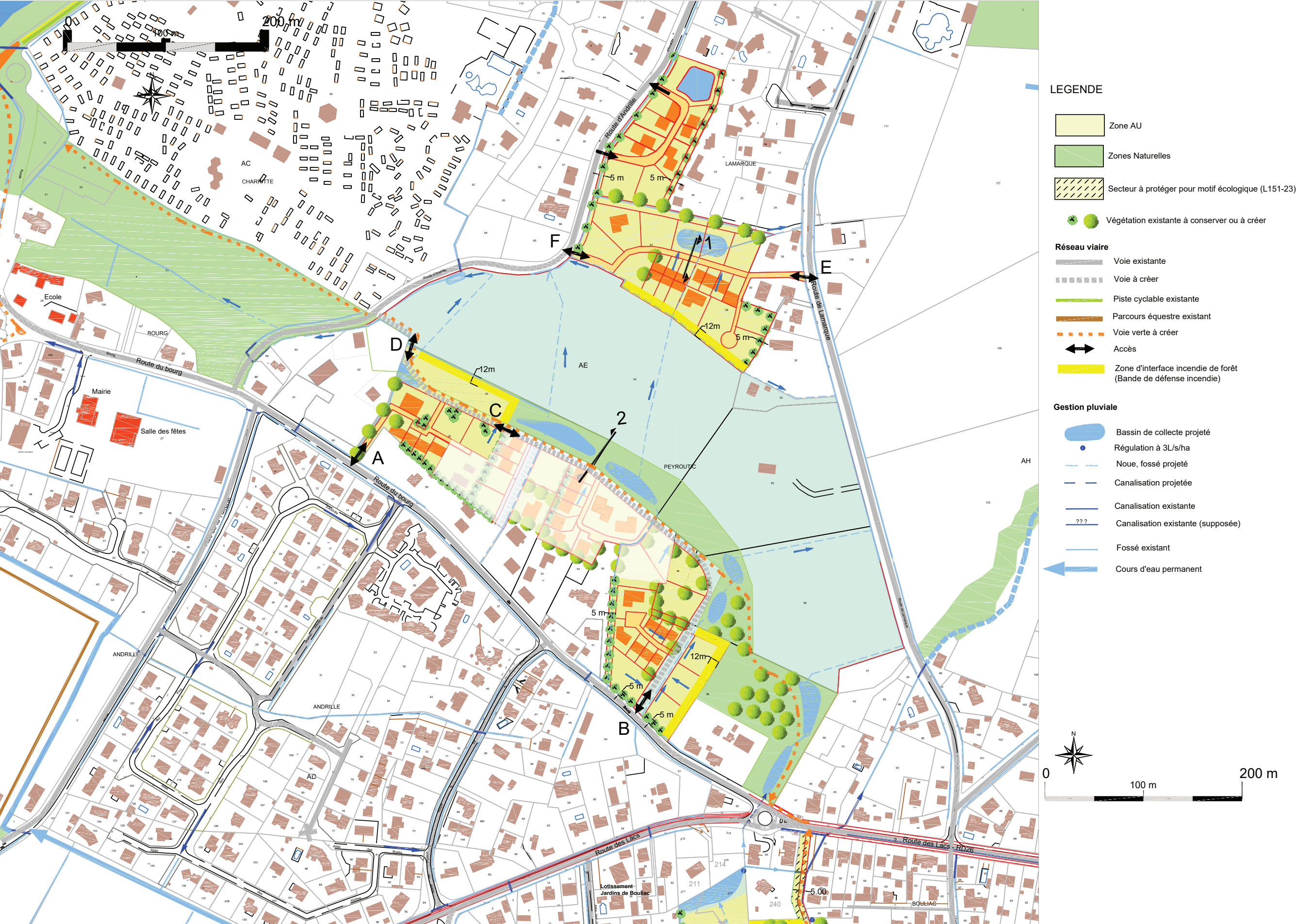
PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Possibilité d'un aménagement par tranches successives, à condition de porter sur la totalité du contour indiqué par une lettre portée au plan de phasage ci-dessous.

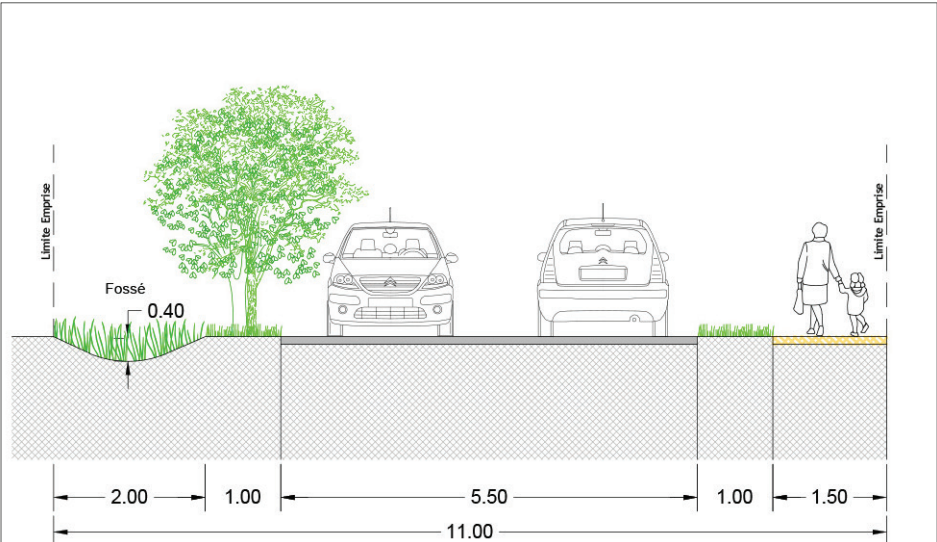


SECTEUR 1 - PEYROUTIC

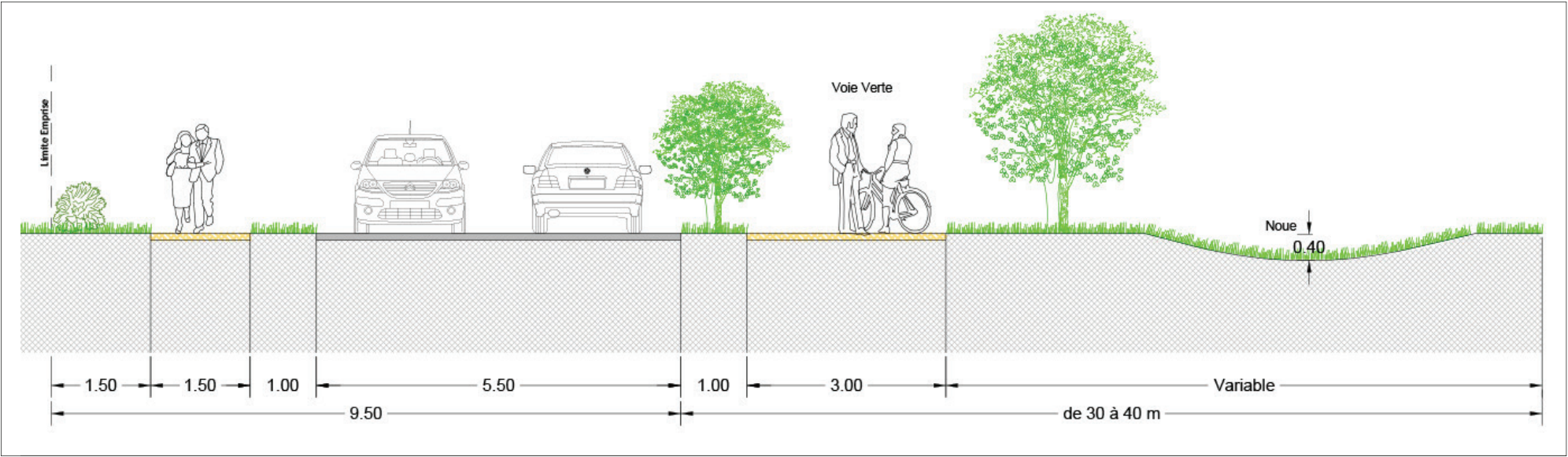
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



⇒ COUPE 1 : VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE



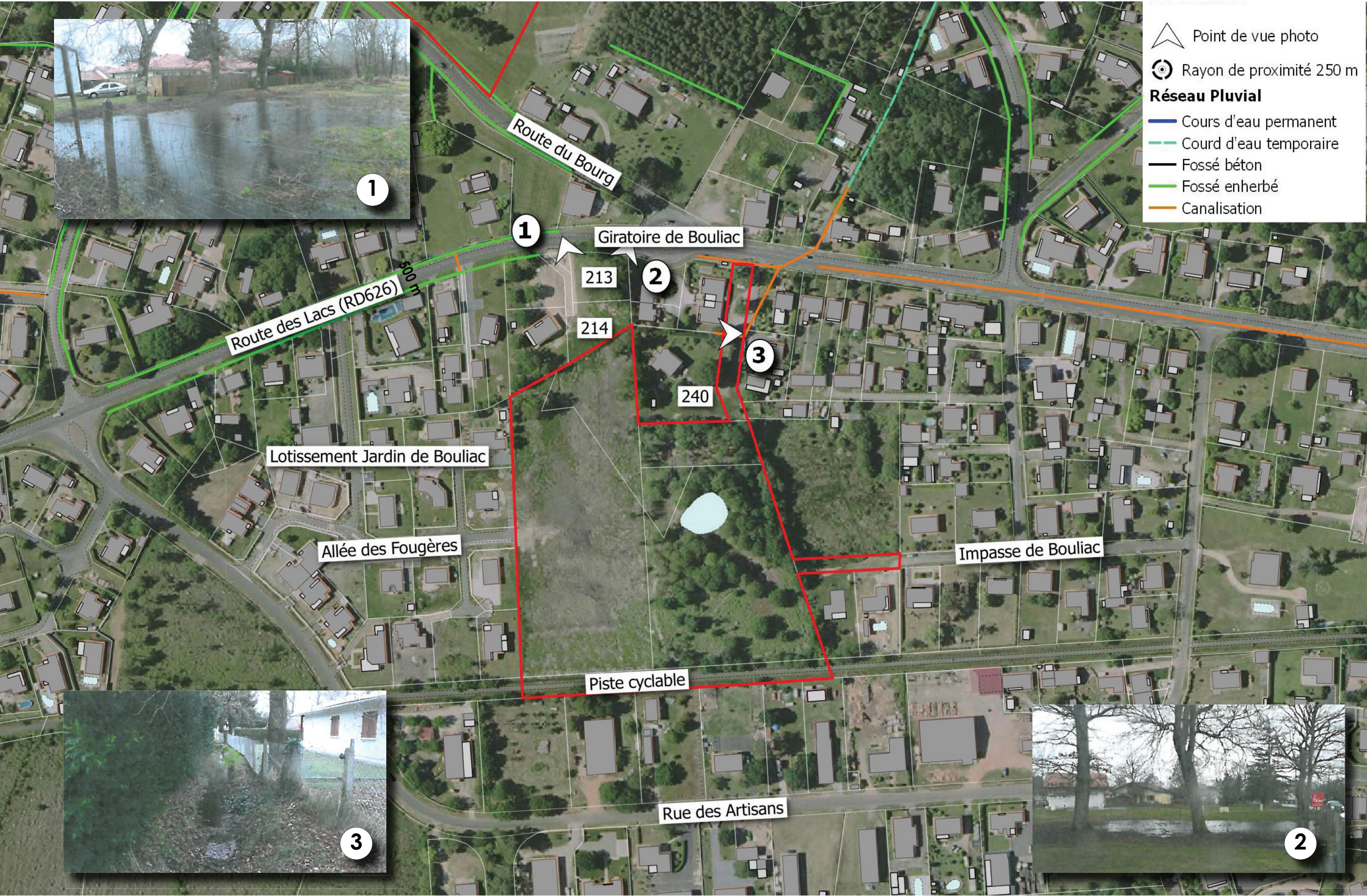
⇒ COUPE 2 : VOIE DE DESSERTE



PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS			
Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie	<div>■ PEYROUTIC NORD :</div> <div>- Desserte de la zone le long de la Route d'Andrille et Route de Lamarque par des accès regroupés et non individuels, aux points d'accès portés au schéma d'aménagement page 10, et au plan de zonage (points de passage E et F).</div> <div>■ PEYROUTIC OUEST ET EST :</div> <div>- Desserte par les points de passage A, B, C, D portés au Schéma d'Aménagement page 10 et au plan de zonage</div>	<div>- Traitement des voies selon les profils n°1 et 2.</div>	
Forme et programmation urbaine	<div>- Possibilité d'un aménagement par tranches successives à condition de porter sur la totalité du contour indiqué dans le plan de phasage.</div>	<div>- Objectif de 10 à 12 logements/ha minimum.</div> <div>- Mixité des formes urbaines : le programme des logements devra associer de l'habitat individuel, individuel groupé, collectif.</div>	
Protection / Valorisation paysagère et environnementale	<div>- Création de bandes paysagères portées au plan de zonage.</div> <div>- Maintien de la végétation développée dle long du fossé de drainage en bordure de la voie d'accès située au point de passage A porté au plan de zonage.</div>		<div>- Palette végétale</div>
Gestion des eaux pluviales	<div>- Création d'ouvrage de régulation sur la base de 3 l/s/ha.</div>	<div>- Localisation des ouvrages de régulation portée au schéma d'aménagement.</div>	

SECTEUR 2 - BOULIAC

PRÉSENTATION DU SECTEUR



⇒ LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Le secteur de Bouliac se développe au Sud du bourg, dans un rayon de 1 km du centre où se concentrent les équipements publics (mairie, écoles, salle des fêtes, équipements sportifs, ...), « pincé » entre la Route des Lacs et l'ancienne voie ferrée réaménagée en piste cyclable. Ce positionnement d'enclavement entre ces deux infrastructures a induit, au fur et à mesure de l'urbanisation du secteur, des difficultés d'évacuation des eaux pluviales, et d'inondation en périodes de hautes eaux (cf. photos 1 et 2), qui constitue un problème à résoudre dans le cadre des Permis d'Aménager qui sont en cours d'instruction sur ce secteur.

⇒ CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES

Le secteur situé entre la Route des Lacs et la piste cyclable s'est urbanisée au coup par coup, sans schéma d'organisation global susceptible d'y assurer une cohérence organisationnelle et une approche globale de la gestion pluviale. Aujourd'hui, il reste au cœur de ce vaste îlot, une « poche » non encore urbanisée, au sein de laquelle les eaux issues du plateau forestier au Sud, se sont bloquées constituant au cours du temps une micro-zone humide (cf. carte des habitats humides ci-contre).

La question de l'organisation urbaine ne revêt pas de complexité et appelle la connexion de l'Allée des Fougères (voie de desserte du lotissement Jardins de Bouliac à l'Ouest) et l'impasse de Bouliac à l'Est. Par ailleurs, dans un environnement bâti dominé par la seule « norme pavillonnaire », l'aménagement de la zone AU de Bouliac apparaît comme l'opportunité d'introduire des formes urbaines mixtes associant :

- De l'habitat individuel, à savoir des lots libres constructibles dans le cadre de projets individuels, avec des tailles de lots variables de 600 à 1 000 m² ;
- De l'habitat individuel groupé comme des maisons accolées par le garage par exemple ; ces formes urbaines plus compactes induisent une opération groupée dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage unique, voire de l'habitat collaboratif¹ ;
- De l'habitat collectif qui induit également une maîtrise d'ouvrage unique, voire de l'habitat collaboratif

L'association de ces formes urbaines mixtes doit permettre de tendre vers une modération de la consommation foncière.

⇒ STRUCTURE FONCIERE

Le secteur de Bouliac a déjà fait l'objet de 2 Permis d'Aménager (Les chênes et Clos St Patrick) pour lesquels des compléments d'analyse sont requis notamment au niveau du dossier loi sur l'eau ; ces 2 PA pourraient être repris dans le cadre d'une seule maîtrise d'ouvrage.

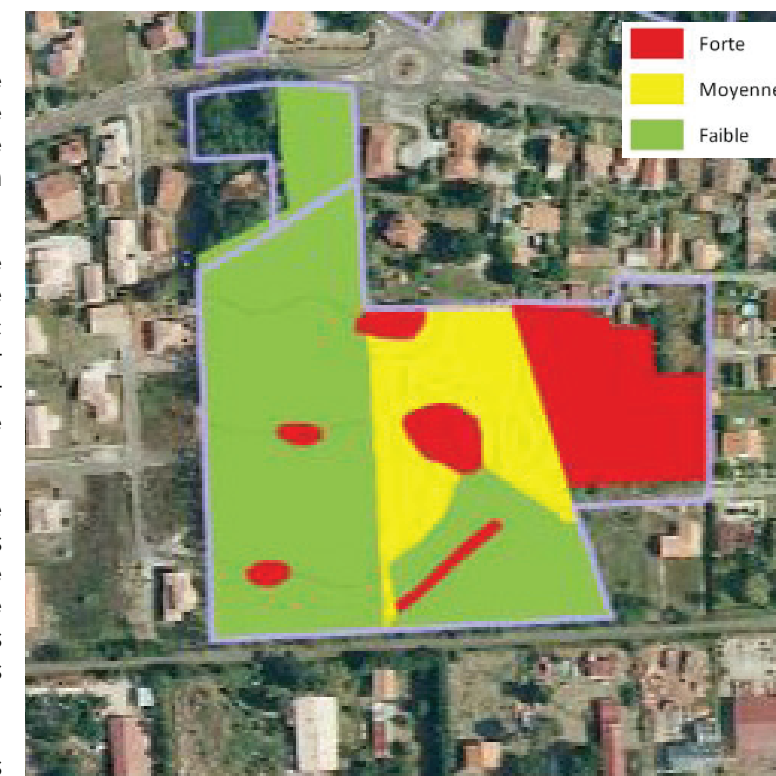
Inserer en vignette la structure des 2 PA rangée dans dossier illustrations

⇒ CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

La zone se compose de 3 secteurs :

- A l'Ouest, domine une formation de fourrés à Ajonc d'Europe avec présence de dépressions humides à molinie et saule dans une ancienne pinède de production touchée par la tempête ;
- La partie centrale est occupée par une chênaie mésophile à méso hygrophile avec de nombreuses dépressions à jonc et un fossé de drainage où se concentrent les enjeux de diversité. La partie sud est plus mésophile avec une lande à fougère en sous-bois de la chênaie ;
- A l'Est, se développe une prairie humide à jonc (Corine 37.2) et des formations landicoles dégradées à molinie (Corine 31.239) avec présence d'un fossé de drainage et de nombreuses traces d'hydromorphie dans les dépressions (micro-topographie).

Bien que l'ensemble des habitats naturels soit en mauvais état de conservation, le maintien de la zone humide centrale peut apparaître comme un enjeu multi-fonctionnel, associant fonction hydraulique, environnementale et récréative.



⇒ CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

L'environnement dans lequel s'insère la zone est à dominante rurale et forestière. Si l'urbanisation d'Aureilhan s'est opéré au cours du temps d'un enchaînement de lotissements pavillonnaires qui ont « gommé » l'identité forestière du territoire, le maintien d'un espace central à dominante naturelle apparaît comme un enjeu de paysage autant que préservation d'un « poumon vert » au cœur du quartier.

⇒ GESTION PLUVIALE

Le secteur de Bouliac apparaît clairement sur le schéma des écoulements reporté sur la photo aérienne ci-contre, comme un espace d'interruption des écoulements qui drainent le plateau forestier au Sud vers leur exutoire l'étang d'Aureilhan ; cette situation géographique, couplée à la présence d'une nappe phréatique très proche du sol, engendre des difficultés d'évacuation des eaux pluviales en période hivernale (cf. photos 1 et 2). Tout aménagement de la partie centrale de l'îlot Bouliac appelle une attention particulière et la mise en œuvre de mesures d'accompagnement.

A noter que sur ce secteur, l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du plan de référence a décliné un espace de stockage **4** à maintenir inconstructible pour permettre la rétention des eaux pluviales lors de pluies majeures (cf. carte de synthèse des actions de gestion pluviale pages 5 et 6), avant évacuation, à débit régulé, vers les exutoires les plus proches, à savoir les deux fossés qui traversent la zone artisanale, puis la zone AU de Bouliac, pour rejoindre le fossé du Pont de la Ville.

¹ Le concept de co-habitat ou habitat collaboratif ou participatif est une forme d'habitat groupé qui peut être défini comme : "un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs autogérés."

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

⇒ OBJECTIF

- Permettre la mutation de cet espace dans le cadre d'une organisation qui assure une cohérence de desserte, une prise en compte du ruissellement pluvial dans une démarche globale et intégrée et la préservation du caractère champêtre et forestier des lieux.
- S'appuyer sur un axe fort Nord/Sud en tant qu'armature centrale du quartier, assurant et associant régulation hydraulique, trame verte et liaison douce, en articulation avec le secteur de Peyroutic.
- Favoriser l'émergence de formes urbaines mixtes, en introduisant dans le « tout pavillonnaire », des modèles urbains plus économes de la ressource « espace ».

⇒ PROGRAMME ET FORME URBAINE

- 1,9 ha de Zone A Urbaniser dont 0,55 ha à protéger pour motif écologique (article L151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Une douzaine de logements en fonction d'une densité moyenne de 10 à 12 logements/ha.
- Possibilité d'associer des formes urbaines mixtes déclinant de l'habitat individuel libre, de l'habitat individuel groupé et de l'habitat collectif, dont la représentation sur le schéma d'aménagement est indicative.

⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES :

- Création d'une voie de desserte interne connectant l'Allée des Fougères et l'impasse de Bouliac.
- Création d'une piste cyclable connectant la piste de Mimizan/St-Paul-en-Born et la piste du bord d'étang.
- Traitement des limites visuelles entre les macro-lots et leur environnement habité à l'appui de bandes paysagères plantées.

■ MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Maintien d'un espace naturel central, permettant d'établir une trame verte Nord/Sud, connectée avec l'impasse des chênes et un espace récréatif au cœur du quartier.
- Traitement des limites visuelles entre les macro-lots et leur environnement habité à l'appui de bandes paysagères plantées.

■ GESTION PLUVIALE :

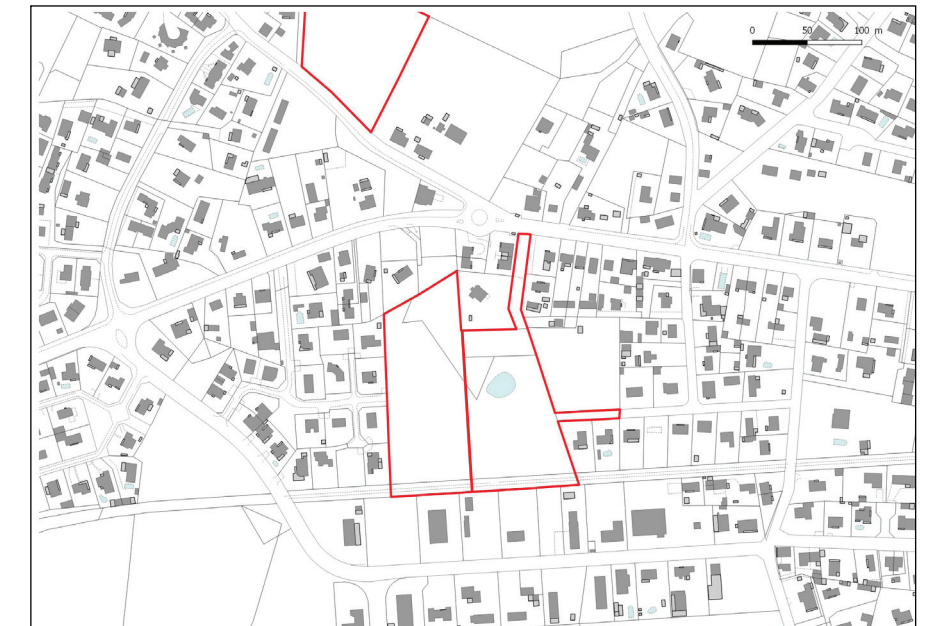
- Aménagement d'une ligne de régulation hydraulique Nord/Sud sous la forme d'une noue enherbée, le long d'un fossé existant à conforter et connecter au fossé de la piste cyclable.
- Maintien/requalification des fossés qui longent la zone à l'Ouest, et au Nord le long de la parcelle 240 (cf. photo 3) à l'appui d'une bande enherbée de 5 m destinée à leur entretien à intégrer dans les espaces collectifs de l'aménagement.
- Aménagement d'une large noue en bordure des fossés qui s'écoulent au Sud des parcelles 211 et 214.

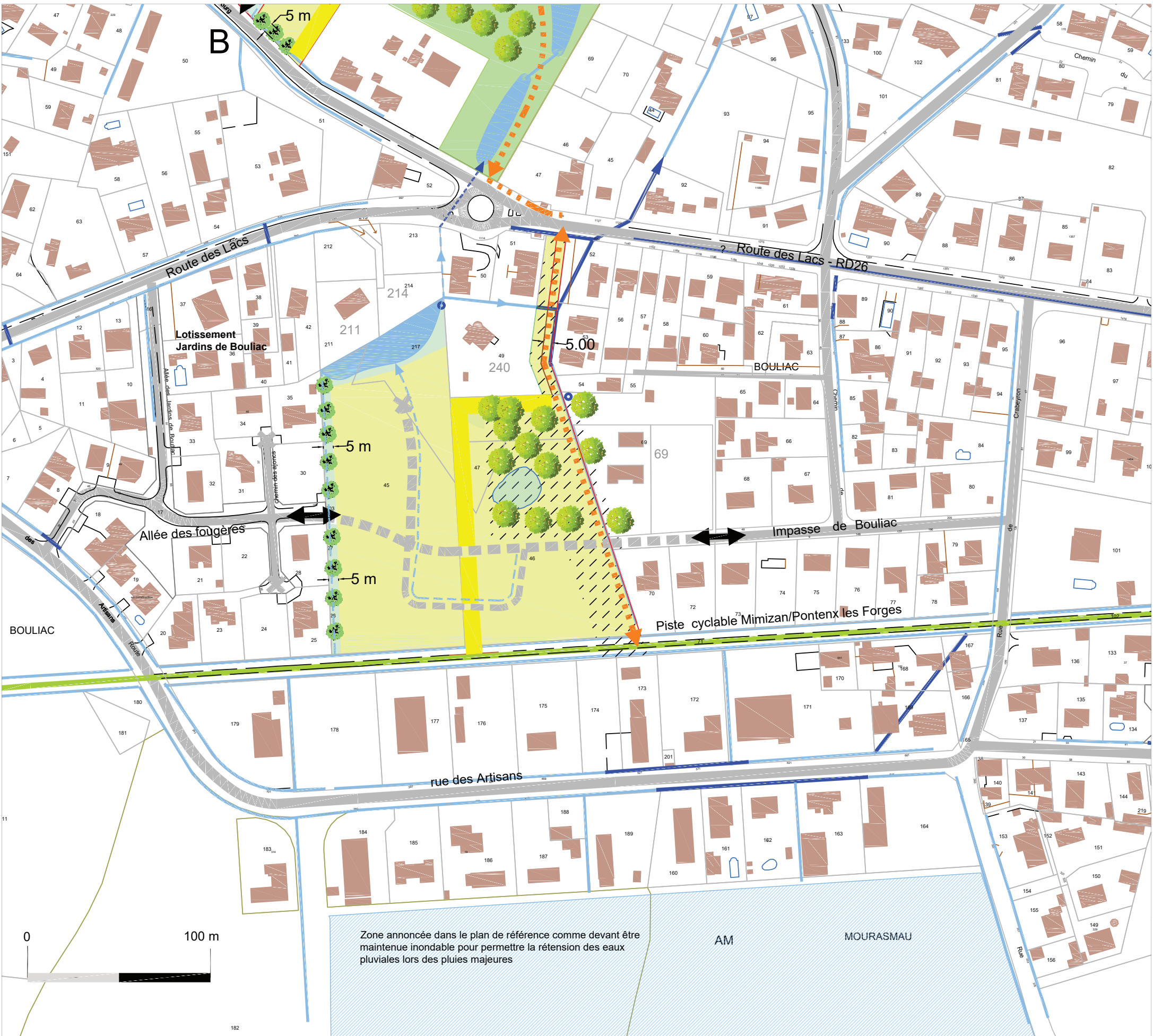
■ DISPOSITION DE DÉFENSE INCENDIE

- Aménagement d'une bande inconstructible de 12 m de large, accessible depuis le chemin des chênes et la piste cyclable de Mimizan / Pontenx les Forges.

PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Possibilité d'un aménagement par tranches successives, à condition de porter sur la totalité du contour indiqué au plan de phasage ci-dessous.





LEGENDE

- Zone AU
- Zones Naturelles
- Secteur à protéger pour motif écologique (L151-23)
- Végétation existante à conserver ou à créer

Réseau viaire

- Voie existante
- Voie à créer
- Piste cyclable existante
- Parcours équestre existant
- Voie verte à créer
- Accès
- Zone d'interface incendie de forêt (Bande de défense incendie)

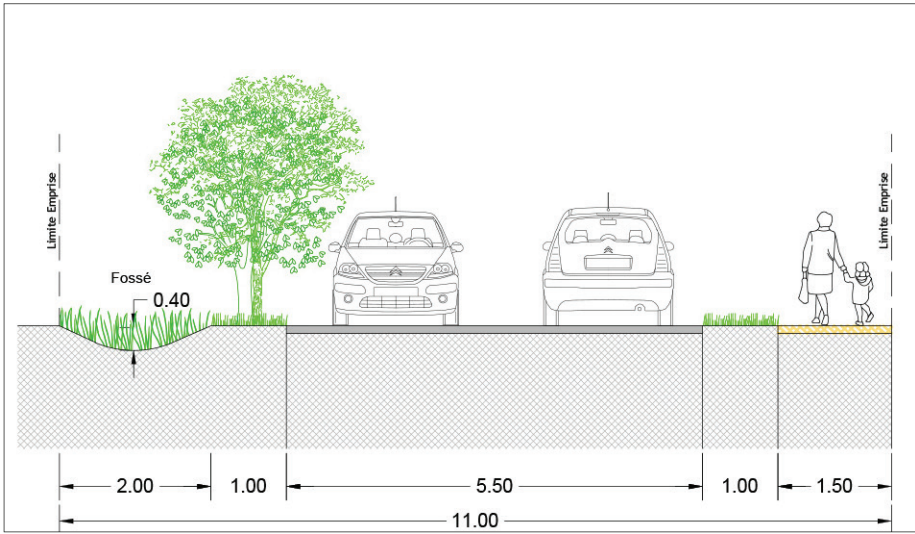
Gestion pluviale

- Bassin de collecte projeté
- Régulation à 3L/s/ha
- Noüe, fossé projeté
- Canalisation projetée
- Canalisation existante
- Canalisation existante (supposée)
- Fossé existant
- Cours d'eau permanent



PROFILS - TRAITEMENT DES VOIES

⇒ COUPE 1 : VOIE DE DESSERTE



PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS			
Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie	<ul style="list-style-type: none">- Desserte de la zone par les points de passage portés au plan de zonage	<ul style="list-style-type: none">- Traitement des voies selon le profil n°1	
Forme et programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Possibilité d'un aménagement par tranches successives à condition de porter sur la totalité du contour indiqué dans le plan de phasage.	<ul style="list-style-type: none">- Objectif de 10 logements/ha minimum.- Mixité des formes urbaines (habitat individuel, individuel groupé, collectif).	
Protection / Valorisation paysagère	<ul style="list-style-type: none">- Création de bandes paysagères portées au plan de zonage.- Emprise du secteur à protéger pour motif écologique (article L151-23).		<ul style="list-style-type: none">- Palette végétale
Gestion des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none">- Création d'ouvrage de régulation sur la base de 3 l/s/ha.	<ul style="list-style-type: none">- Localisation des ouvrages de régulation portée au schéma d'aménagement.- Aménagement d'une ligne de régulation hydraulique Nord/Sud sous la forme d'une noue enherbée, le long d'un fossé existant à conforter et connecter au fossé de la piste cyclable.- Maintien/requalification des fossés qui longent la zone à l'Ouest, et au Nord le long de la parcelle 240 (cf. photo 3) à l'appui d'une bande enherbée de 5 m destinée à leur entretien à intégrer dans les espaces collectifs de l'aménagement .- Aménagement d'une large noue en bordure des fossés qui s'écoulent au Sud des parcelles 211 et 214.	
Aléa feu de forêt	<ul style="list-style-type: none">- Création d'une bande de défense incendie périmétrale de 12 m de large portée au schéma d'aménagement à maintenir non boisée et débroussaillée.		

PRÉSENTATION DU SECTEUR



⇒ LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Le secteur de Maillères se développe à l'Est du bourg, en bordure de la Route des Lacs, en entrée de bourg que symbolise le giratoire de Maillères, au-delà d'un rayon de 1km par rapport au centre-bourg et au-delà d'une coupure d'urbanisation que constitue le vallon du ruisseau du Pont de la Ville.

⇒ CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES

Le secteur de Maillères s'inscrit dans une couronne éloignée du bourg, qui s'est développée de façon discontinue et faiblement bâtie notamment le long de la Route de Castelnau, au-delà de la coupure naturelle du ruisseau du bourg.

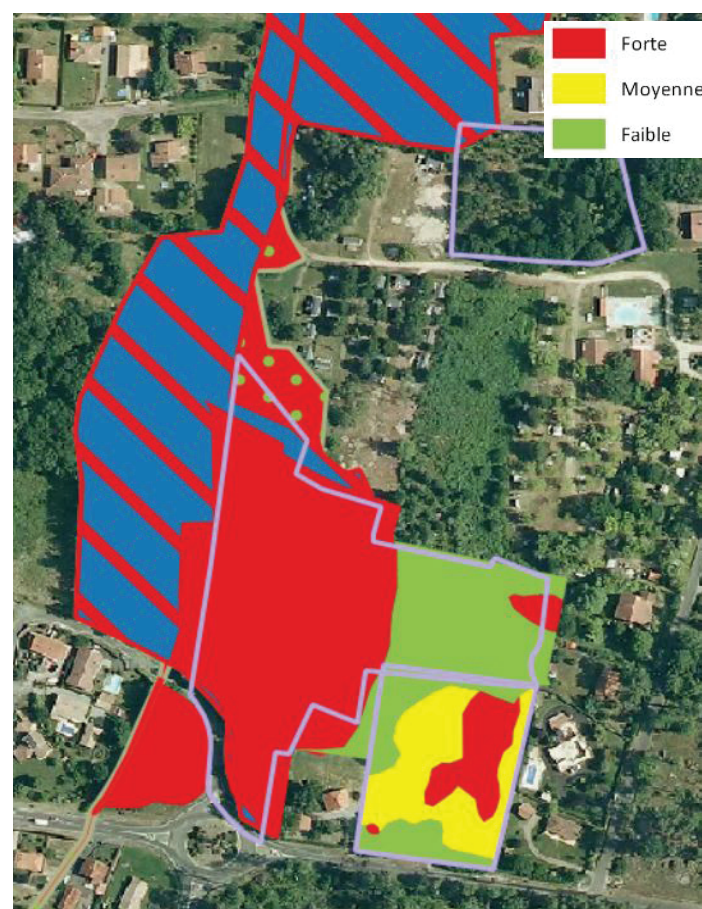
Initié dans le PLU 2004 au titre d'une zone Urbaine sur laquelle un Permis d'Aménager est en cours d'instruction, le principe d'une zone de développement en bordure de la Route des Lacs est de nature à amplifier l'effet d'éirement urbain qui s'opère le long de la route des Lacs.

A ce titre, cette zone revêt un enjeu de « discrétion paysagère » vis-à-vis de l'axe de traversée d'Aureilhan ; en termes de fonctionnement urbain, afin d'éviter le développement d'une opération d'aménagement en impasse générant des flux de véhicules sur la RD 626 et notamment un tourne-à-gauche, le principe d'une desserte par la Route de Castelnau via le camping Landes Bleues est étudié.

⇒ CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

- Zone bordée à l'Ouest par la zone Natura 2000 « Zones humides d'arrière-dune du pays de Born », ainsi que par les zones humides recensées dans le cadre du SAGE Etangs littoraux Born et Buch (cf. extrait de la photo aérienne ci-contre).
- Zone occupée par milieux ouverts constitués de prairies mésophiles (dominées par le fromental et l'agrostide capillaire suivant la position topographique et la proximité de la nappe superficielle) à humides (prairies humides à jonc - Corine 37.2) dans les zones les plus engorgées et de fourrés à saule et vieux chênes à cavités pouvant constituer un habitat d'espèces pour certains coléoptères protégés (Lucane cerf-volant et grand capricorne) et la Chauve-souris.

Si l'intérêt écologique des prairies humides est limité du fait du mauvais état de conservation en raison des plantations de résineux et du drainage historique, un enjeu plus soutenu est attaché à la présence des vieux chênes à cavités.



⇒ CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

L'environnement dans lequel s'insère la zone est à dominante rurale et forestière et sa situation en entrée de bourg d'Aureilhan lui confère un enjeu fort de paysage, afin d'éviter de reproduire en bordure de la route des Lacs un paysage pavillonnaire et banalisant.

⇒ GESTION PLUVIALE

Le secteur de Maillères apparaît sur la carte de synthèse des écoulements réalisée dans le cadre de l'étude hydraulique du Plan de Référence, comme positionnée dans l'aire de drainage de l'axe majeur que constitue le ruisseau du Pont de la Ville à l'Ouest, et drainée en son milieu par un fossé d'évacuation des eaux vers le dit ruisseau.

Ce secteur ne revêt pas d'enjeu de gestion pluviale aussi accusé que dans les 2 secteurs précédents de Peyroutic et Bouliac.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

⇒ OBJECTIF

- Permettre la mutation de cet espace dans le cadre d'une organisation qui assure une cohérence de desserte, une prise en compte du ruissellement pluvial dans une démarche globale et intégrée et la préservation du caractère champêtre et forestier des lieux.
- S'appuyer sur un axe fort Nord/Sud en tant qu'armature centrale du quartier, assurant et associant régulation hydraulique, trame verte et liaison douce, en articulation avec le secteur de Peyroutic.
- Favoriser l'émergence d'une taille de parcellaire plus économe de la ressource « espace ».

⇒ PROGRAMME ET FORME URBAINE

- 1,2 ha de Zone A Urbaniser (îlot Nord 0,4 ha ; îlot Sud 0,8 ha).
- Une douzaine de logements en fonction d'une densité moyenne de 10 à 12 logements/ha.
- Mixité de taille parcellaire (de 400 à 700 m²).

⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES :

- Création d'une voie de desserte interne connectant la Route des Lacs et un accès par le nord via le camping Landes Bleues.
- Traitement de la voie sur la base de la coupe n°1.

■ MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Création d'une bande paysagère de 10 m de large de part et d'autre du fossé existant et conservé en partie médiane de la zone, à planter sur la base de la palette végétale jointe au règlement d'urbanisme ; cette bande de 10 m est destinée à permettre l'entretien du fossé et à ménager un espace de respiration au sein de la zone.
- Création d'une bande paysagère de 10 m de large en bordure de la Route des Lacs, devant prendre en compte les vieux chênes à cavité identifiés dans l'inventaire écologique de la zone, et à planter sur la base de la palette végétale jointe au règlement d'urbanisme. Cette bande de 10 m est destinée à accompagner le paysage perçu depuis l'axe d'entrée de bourg par une intégration visuelle des constructions en bord de voie. Cette disposition est également de nature à apporter un certain confort d'usage pour les lots implantés en bordure de la route départementale qui enregistre un trafic routier soutenu en période estivale (bruit, poussières, pollution, ...).
- Création d'une bande paysagère de 3 m de large le long de la limite Est d'opération afin de ménager entre les futurs lots et le tissu déjà bâti un espace d'intimité.

■ GESTION PLUVIALE

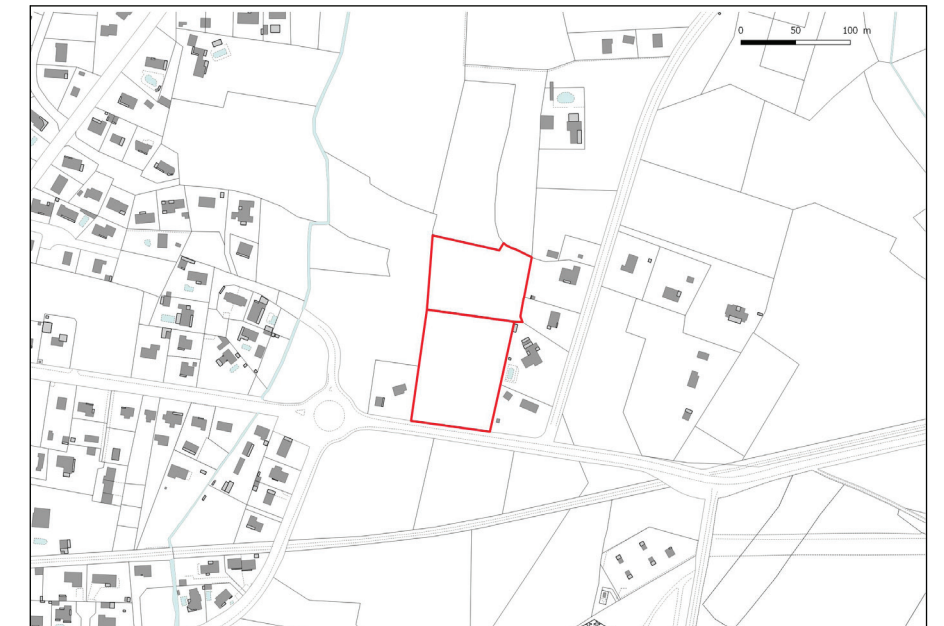
- Maintien/requalification du fossé existant Est/Ouest qui partage la zone en partie médiane, à l'appui d'une bande paysagère de 10 m de large, enherbée et plantée, à intégrer dans les espaces collectifs de l'aménagement.
- Aménagement d'une noue en bordure de la voie de desserte interne (cf coupe n°1).

■ DISPOSITION DE DÉFENSE INCENDIE

- Aménagement d'une bande inconstructible de 12 m de large, accessible depuis la Route des Lacs et la voie de desserte interne de l'opération.

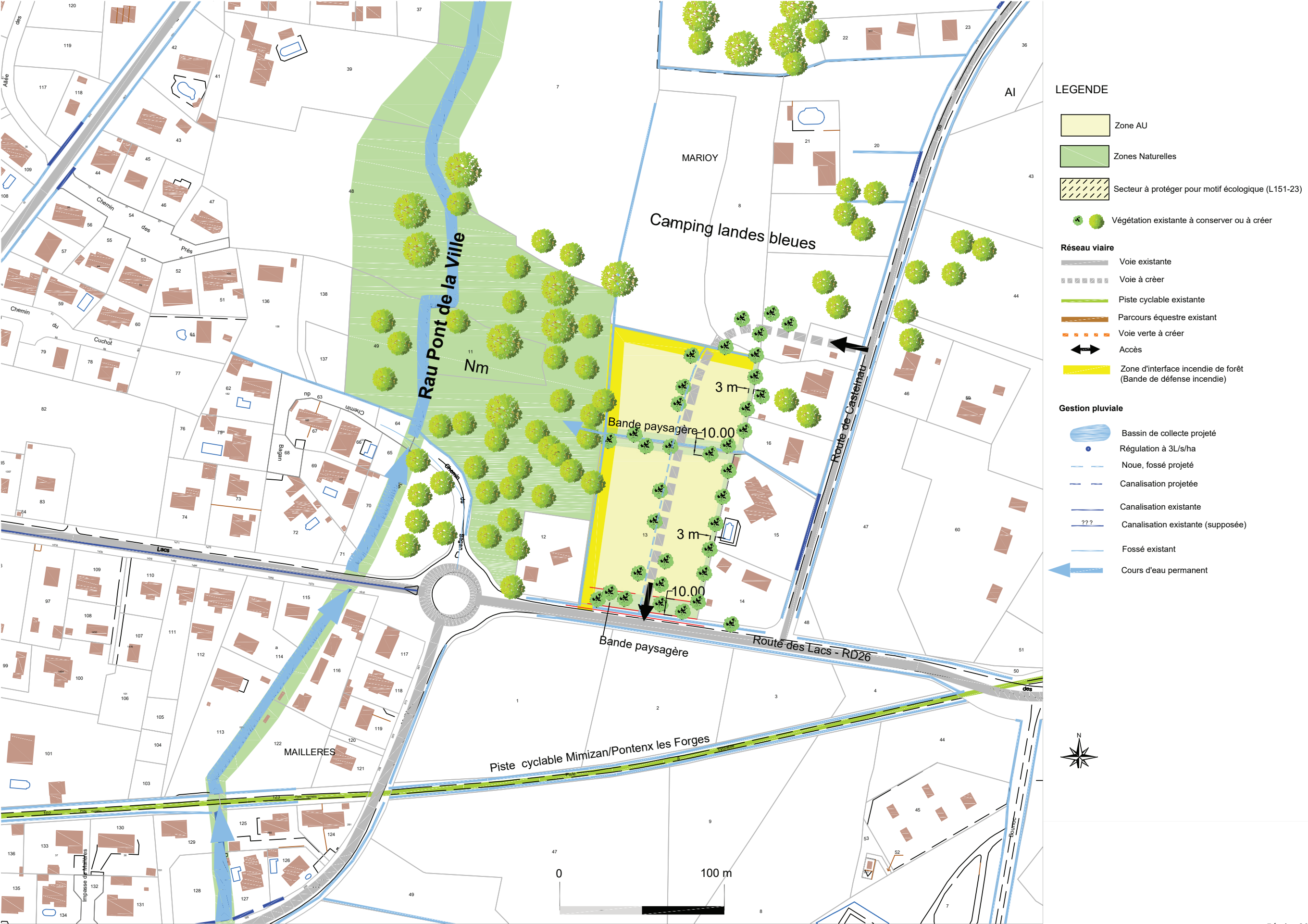
PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Possibilité d'un aménagement par tranches successives, à condition de porter sur la totalité du contour indiqué au plan de phasage ci-dessous.



SECTEUR 3 - MAILLERES

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie	<ul style="list-style-type: none">- Desserte de la zone par les points de passage portés au plan de zonage	<ul style="list-style-type: none">- Traitement des voies selon le profil n°1	
Forme et programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Possibilité d'un aménagement par tranches successives à condition de porter sur la totalité du contour indiqué dans le plan de phasage.	<ul style="list-style-type: none">- Objectif de 10 logements/ha minimum.	
Protection / Valorisation paysagère	<ul style="list-style-type: none">- Création de bandes paysagères portées au plan de zonage.	<ul style="list-style-type: none">- Prise en compte dans le plan de masse des chênes à cavité figurant au plan de zonage	<ul style="list-style-type: none">- Palette végétale
Gestion des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none">- Maintien/requalification du fossé existant Est/Ouest qui partage la zone en partie médiane, à l'appui d'une bande paysagère de 10 m de large, enherbée et plantée, à intégrer dans les espaces collectifs de l'aménagement.		
Aléa feu de forêt	<ul style="list-style-type: none">- Création d'une bande de défense incendie périmétrale de 12 m de large portée au schéma d'aménagement à maintenir non boisée et débroussaillée.		