

SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN

PLU COMMUNE D'YCHOUX

ASSOCIATION EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE SUR
LES PROCEDURES D'URBANISME (L.132-7, L.132-12 ET L.153-16 DU CODE DE L'URBANISME)

EXAMEN TECHNIQUE PREALABLE A L'AVIS DU SYNDICAT MIXTE

I. PREAMBULE

La présente note constitue une analyse technique permettant de préparer l'avis du Comité Syndical du BORN relatif au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'YCHOUX conformément aux articles L.132-7 à L132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

II. RAPPELS

AVIS SUR LE PLU	
Fondement réglementaire	Articles L.132-7 à L132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme
Lettre de saisine de la commune d'YCHOUX	18 JUIN 2018
Date de réception par Syndicat Mixte SCOT du BORN	20 JUIN 2018
Délai de réponse	3 mois au plus tard après transmission du projet de PLU. A défaut, ces avis sont réputés favorables
Date limite avis / dérogation	20 SEPTEMBRE 2018
Cadre de l'avis ou de la dérogation	Dès sa création, et conformément au Code de l'Urbanisme, le Syndicat Mixte en charge du SCOT doit être associé à l'élaboration d'un PLU. Ainsi, la commune d'YCHOUX a bien transmis un dossier de PLU arrêté au Syndicat Mixte SCOT du BORN. Le Syndicat Mixte SCOT du BORN donne un avis dans les limites de ses compétences propres , [...]

III. PROJET D'AVIS DU SYNDICAT MIXTE EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE A L'ELABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

3.1 Rappels généraux quant à la procédure :

La mise en révision du Plan Local d'Urbanisme d'YCHOUX a été prescrite par le Conseil Municipal lors de sa séance du **25 septembre 2015**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU a été soumis conformément à la réglementation en vigueur à un débat sans vote au Conseil Municipal le **16 mai 2017**.

Les Personnes Publiques Associées et Consultées PPA et PPC ont été associées à cette démarche communale, tout comme la population et les associations locales au travers la mise en place d'une concertation active (réunions publiques notamment).

Enfin, le projet d'élaboration du **PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 06 juin 2018**, et soumis pour avis à l'ensemble des PPA et PPC (Personnes Publiques Associées et Consultées) pour une durée légale de trois mois.

Après consultation de ces dernières, le PLU pourra être soumis à enquête publique par Monsieur le Maire.

3.2 Les motifs de la révision

Les motifs principaux de cette révision sont de :

- Répondre aux nouveaux enjeux et objectifs d'aménagement et de développement de la commune sur l'ensemble du territoire ;
- Recentrer le développement urbain autour des zones agglomérées et de la gare ;
- Adapter les besoins en équipements et infrastructures liés au développement de la population actuelle et à venir,
- Mettre en œuvre un projet de développement communal cohérent à l'échelle de la commune et de la Communauté de communes des grands Lacs,
- Valoriser les économies forestières et agricoles en lien avec le développement des espaces naturels,
- Mettre en place une stratégie foncière adaptée aux besoins et enjeux de la commune,
- Favoriser la mixité sociale autant que possible, notamment au travers de l'accueil de nouvelles populations et la mise en œuvre de programmes de logements adaptés,
- Prendre en compte les risques naturels (notamment, risque incendie feu de forêt), limitant - ainsi l'exposition des populations,
- maintenir l'attractivité économique tout en favorisant un rééquilibrage entre économie présente, résidentielle et productive ;

- Assurer les modes de déplacements répondant aux besoins de toutes les catégories de population ;
- maintenir la qualité des paysages et la biodiversité garant du cadre de vie ;
- Prendre en compte les nouvelles réglementations en vigueur, à savoir, les lois Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle, loi « d'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové » (ALUR) et loi d'Avenir pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt (AAAF) et suivantes ;
- Assurer la compatibilité du projet au regard du SCOT du Born en cours d'élaboration,

3.3 Les orientations du projet de la commune d'YCHOUX (PADD du PLU):

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal qui s'est déroulé le 16 mai 2017.

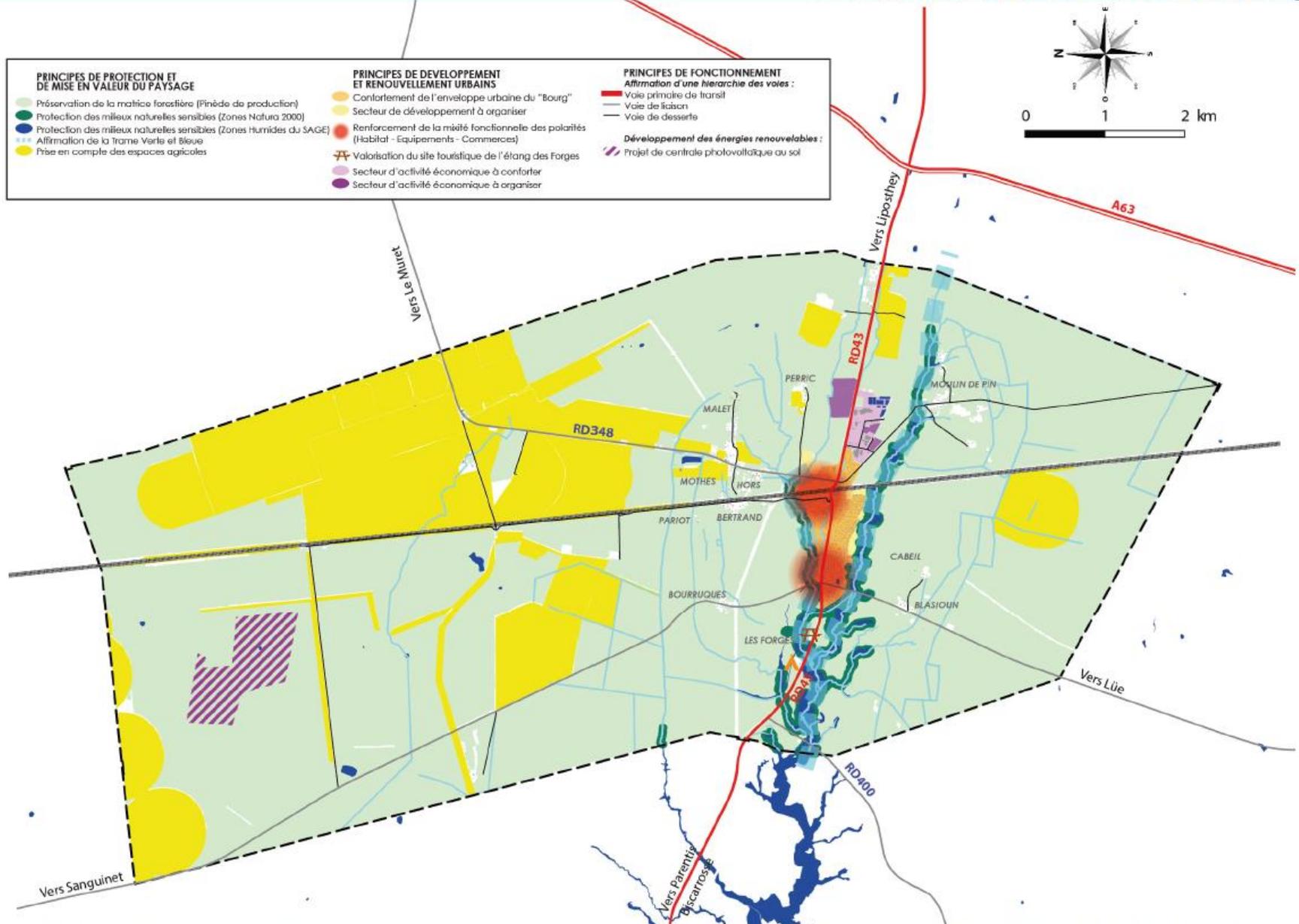
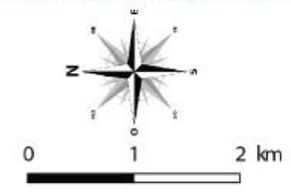
Pour ce faire, le projet communal s'organise autour de 2 grands axes :

- 1 La définition des perspectives de développement (démographie – logement- besoin en foncier)
- 2 La déclinaison des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement autour :
 - des principes de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances
 - des principes de développement et de renouvellement urbains
 - des principes de fonctionnement urbain

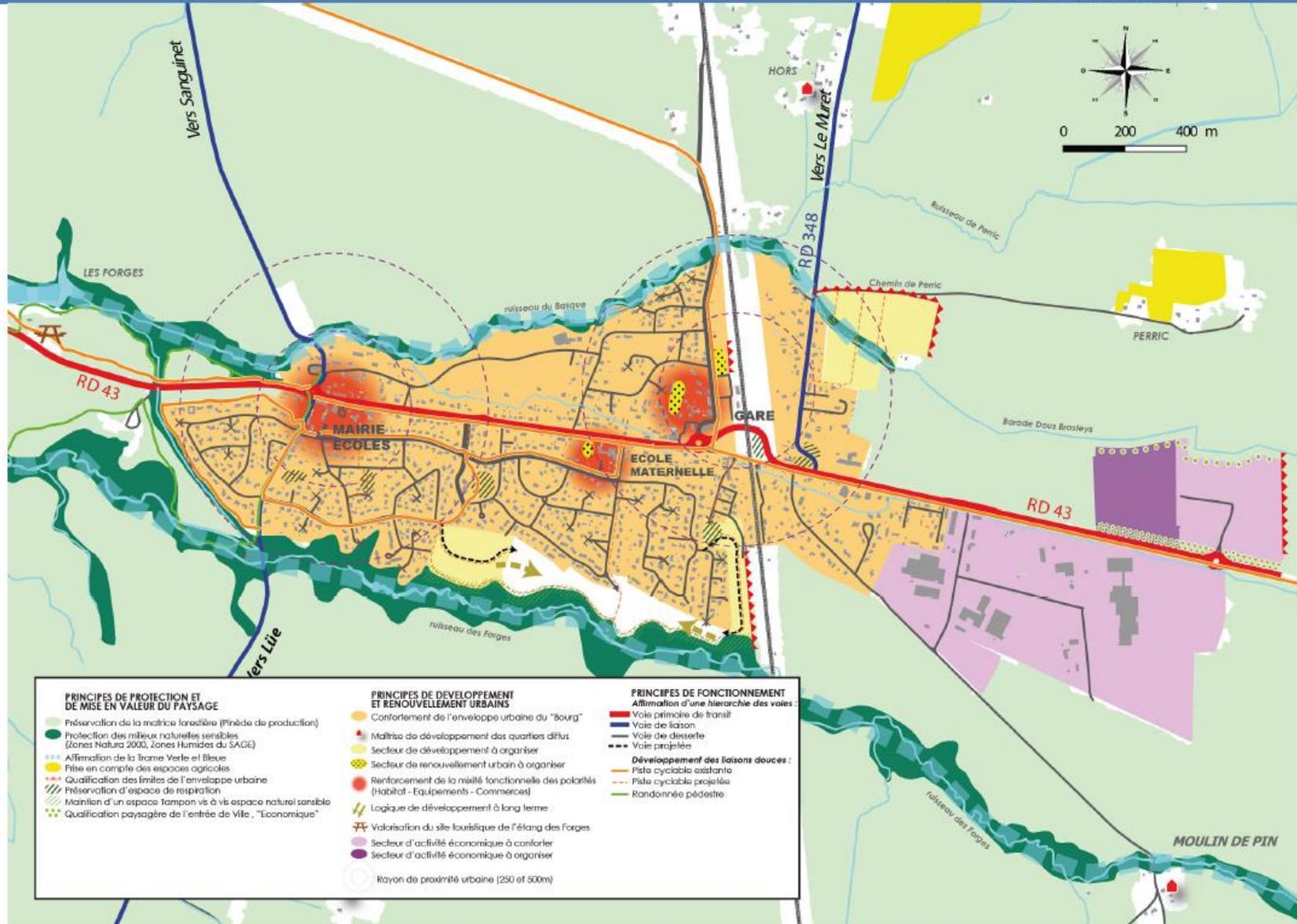
Cette organisation territoriale est traduite dans les deux schémas suivants :

V. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE	PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAINS	PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> Préservation de la matrice forestière (Pinède de production) Protection des milieux naturels sensibles (Zones Natura 2000) Protection des milieux naturels sensibles (Zones humides du SAGE) Affirmation de la Trame Verte et Bleue Prise en compte des espaces agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> Contarlement de l'enveloppe urbaine du "Bourg" Secteur de développement à organiser Renforcement de la mixité fonctionnelle des polarités (Habitat - Equipements - Commerces) Valorisation du site touristique de l'étang des Forges Secteur d'activité économique à conforter Secteur d'activité économique à organiser 	<p>Affirmation d'une hiérarchie des voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> Voirie primaire de transit Voirie de liaison Voirie de desserte <p>Développement des énergies renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> Projet de centrale photovoltaïque au sol



VI. SCHÉMA D'ORGANISATION DU "BOURG"



Ces grands objectifs constituent déjà des enjeux mis en avant dans le cadre du diagnostic et du PADD du SCOT. C'est pourquoi, ce dernier est attentif à leur prise en compte dans le projet de PLU d'YCHOUX dernièrement arrêté.

3.4 Enjeux du territoire à l'échelle du SCOT

Le tableau ci-dessous présente les principales orientations du PADD et du Document d'Orientations et d'Objectifs (version V6 du DOO de mars 2018) du SCOT.

Ce tableau permet de vérifier à **ce stade de l'élaboration du SCOT** l'état de compatibilité du projet de PLU d'YCHOUX avec le SCOT.

Orientations du DOO du SCOT Version V6 de mars 2018	COMPATIBILITE DANS LE PLU D'YCHOUX REMARQUES / COMMENTAIRES
<p>O.1. Structurer le territoire pour accueillir 13000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035</p> <p># P.1. Prioriser le développement dans les centralités urbaines existantes et pôles de proximité, tout en modérant le développement démographique sur Biscarosse et renforçant le développement d'une population permanente à Ychoux.</p> <p># P.2. Concevoir un développement urbain facilitant l'évolution des pratiques de déplacement.</p> <p># P.3. Inverser les dynamiques de dilution de l'urbanisation au sein de chacun des EPCI.</p> <p>P3-1 Sur la Communauté de Communes d'YCHOUX au profit d'une plus grande proximité entre emplois, services, commerces et habitants.</p> <p>P3-2 Sur la Communauté de Communes des Grands Lacs en veillant à équilibrer le développement entre la commune de Biscarosse et les autres communes (pôles complémentaires ou de proximité)</p>	<p>La commune d'Ychoux est identifiée en pôle de proximité dans l'armature du territoire SCOT qu'il convient de conforter.</p> <p>La municipalité vise un objectif maximal d'accueil de 569 nouveaux habitants à l'horizon de 10 ans. Cette évolution s'appuie sur un rythme de croissance annuelle de +2.3 %.</p> <p>L'objectif démographique affichée dans le PADD (2.3 % TCAM) est compatible avec les orientations du SCOT</p> <p>Le Règlement d'urbanisme prévoit à l'article AU 3.1.10 que les « voies primaires devront prévoir des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie » et à l'article AU 3.1.15 que « chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre de l'OAP ».</p> <p>Cette disposition est introduite dans les OAP dans le volet « Forme Urbaine ».</p>
<p>O.2. Adapter la production des logements à la croissance démographique à l'horizon 2035</p> <p># P.4. Rééquilibrer progressivement la répartition de la production de logements en faveur, notamment, des centralités urbaines et pôles de proximité Cf tableau</p> <p># P.5. Renforcer l'offre en logements sociaux et atteindre à l'échelle du territoire du SCoT 10% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2035</p> <p># P.6. Créer les conditions d'une plus grande proximité entre emploi, habitat, services</p> <p># P.7 Elaborer un Programme Local de l'Habitat à l'échelle du SCoT en tenant compte des objectifs</p>	<p>Objectifs du PADD du PLU : +2.3% (TCAM) par an représentant 569 nouveaux habitants supplémentaires à N+10</p> <p>Environ 255 logements à l'horizon 2027 (dont 13 logements vacants à mobiliser soit 242 logements neufs) :</p> <p>soit 24.2 logements par an.</p> <p>Un objectif démographique compatible avec les orientations du SCOT qui prévoit pour YCHOUX 230 logements maximum pour la prochaine décennie.</p> <p>Il n'est pas retenu de part destinée à la fonction de résidence secondaire dans le calcul des besoins en logements à l'échéance 2028, au regard d'une vocation touristique moins marquée que sur le reste du territoire du Scot.</p>

<p>assignés aux différentes polarités identifiées dans l'armature urbaine</p> <p># P.8 Mettre ainsi en place à travers les documents d'urbanisme les conditions d'une offre de logements diversifiée adaptées à chaque territoire (en taille, en statut d'occupation, de l'individuel au collectif, en prix...)</p>	<p>Concernant le logement locatif social, et pour répondre à une certaine demande, les OAP des zones AU et le règlement prévoient d'appliquer des servitudes de mixité sociale allant jusqu'à 15% pour les zones AU. (Correspondant à la production de logements, soit 38 logements supplémentaires attendus en 10 ans sur un parc existant de 70 au total)</p> <p>Aucune zone d'extension urbaine n'est prévue dans les quartiers ce qui répond entièrement à la prescription 6.</p> <p>Le PLU devra à terme être compatible avec le PLH.</p>
<p>0.3 S'engager dans une stratégie économique volontariste pour permettre la création de 5000 emplois supplémentaires à l'horizon 2035</p> <p># P.9 Promouvoir un développement économique diversifié, adossé aux ressources et potentiels locaux</p> <p># P.10 Consolider l'économie productive et soutenir les filières locales</p> <p># P.11 Optimiser les zones d'activités existantes et envisager la requalification, voire le renouvellement de celles-ci en priorité</p> <p># P.12. Renforcer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques</p> <p># P.13. Dédier les zones d'activités aux activités non compatibles avec l'habitat</p> <p># P.14. Mettre en place un espace de réflexion, de dialogue et d'analyse permettant une stratégie commune de développement économique. Promouvoir un référentiel de zones pour répondre à la diversité des besoins, permettre une meilleure lisibilité de l'offre et renforcer la qualité des zones d'activités économiques.</p>	<p>La commune d'Ychoux est identifiée comme lieu prioritaire pour répondre aux besoins de développement économique du territoire du Born ; à ce titre le PLU met en œuvre les dispositions à même de répondre à ces besoins, à savoir le classement de la zone d'activités dite « Achernar » sur la superficie de 11,9 ha récemment aménagée et son extension Ouest classée en AUae sur une superficie de 8,3 ha. Un potentiel de densification de 2,8 ha pouvant également être mobilisable pour répondre aux besoins sur le site de la Zone Industrielle.</p> <p>Le projet de PLU prend en compte l'existant aménagé, sans opérer ni extension ni création de nouvelle zone, et promeut une réduction des surfaces initialement destinées à cette vocation dans le PLU 2015 dans un objectif de modération de la consommation foncière des espaces naturels.</p>
<p>0.4 Soutenir l'économie agricole et sylvicole</p> <p># P.15. Préserver les terres agricoles et forestières en mobilisant les outils réglementaires</p> <p># P.16. Protéger les terres irriguées et drainées</p>	<p>Le diagnostic agricole et forestier semble complet au regard des attendus du SCOT, la cartographie des parcelles ayant bénéficié de subventions ou reboisement et/ou nettoyage pourrait être rajoutée. (Cartographie présente dans la notice CDPENAF mais pas dans le rapport)</p> <p>L'ensemble des secteurs agricoles semble être classé en zone A, soit 2 500 ha environ.</p>
<p>0.5 Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité</p> <p># P.17. Spécialiser le développement touristique du Born et renforcer les complémentarités entre littoral et rétro-littoral</p> <p># P.18. S'engager dans un aménagement touristique plus durable et compatible avec la valorisation du capital-nature du Born : favoriser la mutation d'une partie des campings (intégrés aux espaces urbains)</p>	<p>P17 : sans objet direct sur le PLU d'Ychoux ;</p> <p>P18 : Ychoux ne compte qu'un petit camping de 45 emplacements sur le site des Forges, qui n'est pas concerné par cette disposition ;</p> <p>P19 : sans objet direct sur le PLU d'Ychoux ;</p>

<p># P.19. Structurer une offre adaptée aux séjours courts : faciliter l'accès aux sites touristiques et à l'hébergement pour les séjours courts (complémentarité SNCF, vélo/TC)</p> <p># P.20. Encadrer le développement touristique des communes littorales</p>	<p>P20 : le PLU ne prévoit aucune extension ni création de nouveau camping ;</p>
<p>0.6 Organiser le développement commercial et artisanal</p> <p># P.21. Recentrer l'urbanisation commerciale sur les centres-villes de Biscarrosse et Ychoux, les principaux sites commerciaux périphériques identifiés et les pôles complémentaires de Sanguinet et Parentis en Born</p> <p># P.22. Proposer des zones préférentielles d'implantation, en lien avec la surface de vente des commerces</p> <p># P.23. Imposer un développement qualitatif des sites d'accueil d'activités artisanales et commerciales</p>	<p>P 21 : le PLU prévoit le confortement de l'offre commerciale de proximité et de détail sur le périmètre de centralité ; les OAP mettent en œuvre un maillage de circulations douces entre les zones AU et le cœur commercial du village ;</p> <p>P22 : afin de pallier tout phénomène de polarisation de la trame commerciale de proximité et de détail vers la zone d'activités, le zonage met en œuvre des dispositions paysagères le long de la RD 43 susceptibles de pallier tout effet de vitrine éventuellement visé par une implantation en zone d'activités ;</p> <p>Aucune prescription réglementaire en lien avec les surfaces de ventes concernant les commerces dans le PLU.</p> <p>Une précision dans le règlement pourrait y être apportée.</p> <p>P23 : la zone AUae fait l'objet d'une OAP à même d'assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère ;</p>
<p>0.7 Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035</p> <p># P.24. Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois) cf tableau DOO</p> <p>Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :</p> <p>HABITAT</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35% de consommation foncière par rapport à la décennie passée - Produire 600 logements (RP et RS sur une surface annuelle moyenne annuelle limitée à 42 ha <p>Une moyenne de 14 logts/ha</p> <p>Déclinaison sur YCHOUX : Surface urbanisée maximale à l'horizon 2028 : environ 15 hectares maximum avec un densité de 12 logements hectares</p> <p>ECONOMIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6.5 ha par an supplémentaire à l'échelle du SCOT soit 130 ha en 20 ans. <p># P.25. Fixer des densités minimales pour les nouvelles opérations de logements au sein des tissus urbains et en extension de l'urbanisation, adaptées au contexte de chaque commune</p>	<p>Le projet s'appuie sur un objectif de densité de 12 logements/ha et une consommation foncière de 15 ha de zones naturelles et forestières à urbaniser, soit une modération de - 35% par rapport au bilan de la consommation foncière 2008-2017 qui s'est élevée à 23 ha de zones naturelles et forestières.</p> <p>La capacité d'accueil du PLU destinée à répondre aux besoins fonciers mobilise pour 29% des espaces interstitiels de l'urbanisation constituée contre 71 % de zones AU, sachant que 2 d'entre elles (quadrant sud-Ouest et voie ferrée) s'inscrivent en dent-de-crue de l'urbanisation.</p> <p>La révision du PLU conduit à reclasser en zone N inconstructible pour de nouveaux logts tous les hameaux satellites du bourg ;</p> <p>Conclusion : l'effort consenti est en cohérence avec les objectifs affichés du SCOT.</p> <p>ECONOMIE</p> <p>Le PLU met en œuvre les dispositions à même de répondre aux besoins communautaires, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZA d'Achernar : classement en zone USae des 11,9 ha récemment aménagés et en zone AUae de son extension Ouest sur une superficie de 8,3 ha.

<p># P.26. Evaluer à travers les documents d'urbanisme locaux le potentiel de densification et mutation des espaces urbanisés et mobiliser en priorité ce potentiel de renouvellement urbain avant de penser le développement en extension de l'urbanisation</p> <p># P.27. Proscrire le mitage et éviter le développement d'une urbanisation linéaire cf. STECAL</p> <p># P.28. Maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles/agricoles aux abords des zones urbaines</p>	<p>● Zone Industrielle sud RD 43 : Maintien du potentiel de densification de 2,8 ha pouvant également être mobilisable pour répondre aux besoins</p> <p>Le projet de PLU prend en compte l'existant aménagé, sans opérer ni extension ni création de nouvelle zone, et promeut une réduction de 50 ha des surfaces initialement destinées à cette vocation dans le PLU approuvé en 2015 dans un objectif de modération de la consommation foncière des espaces naturels.</p> <p>Le DOO du SCOT ne prévoit pas, pour l'heure, de traduction de la consommation d'espace NAF concernant les activités économiques. Le PADD du SCOT évoque une création de zone d'activité limitée à 6.5 hectares par an sur l'ensemble des 2 EPCI.</p> <p>Les zones AUt destinées à un développement touristique à l'étang des Forges sont supprimées (soit moins 9,6 ha).</p> <p>Aucun STECAL identifié – aucun STECAL à vocation d'habitat n'est prévu par le PLU.</p>
<p>O.8 Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »</p> <p># P.29. S'engager dans la mise en œuvre d'une charte urbaine, architecturale et paysagère à l'échelle du SCoT du Born, afin d'accompagner l'évolution des formes urbaines</p> <p># P.30. Le réinvestissement des bourgs est à privilégier aux extensions urbaines diffuses : il s'accompagne d'un aménagement d'espaces publics et d'espaces verts à rôle fédérateur</p> <p># P.31. Les extensions urbaines doivent s'inscrire en continuité de l'existant et à proximité des centralités. Le lien « d'accroche », « d'ancrage » ou encore « de greffe » doit se traduire dans le plan de composition des zones à urbaniser.</p> <p># P.32. Les extensions des quartiers de type « arial » doivent à la fois répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace et de réinterprétation d'un motif identitaire du Born.</p> <p># P.33. Les quartiers de type « arial » peuvent être identifiés comme des éléments de patrimoine à préserver</p> <p># P.34. Les motifs et éléments identitaires de composition des paysages du Born doivent être préservés et valorisés. Les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à identifier ces éléments de patrimoine (qu'ils présentent un intérêt esthétique, historique, emblématique, culturel, etc.), a minima sur la base des indications suivantes et intégreront notamment des choix réglementaires adaptés pour faciliter leur remise en état, leur mise en valeur, leur protection, leur accessibilité éventuelle au public etc.</p> <p># P.35. Les panoramas et scénographies notables à minima repérés sur la cartographie du SCoT doivent être valorisés dans les documents d'urbanisme locaux qui peuvent prévoir, en complément, des inventaires plus précis et plus complets de vues à préserver</p>	<p>L'ensemble des zones AU (habitat) est encadré par des Orientations d'aménagement et de Programmation donnant les orientations en matière de voirie/circulation, de formes urbaines attendues et d'insertion paysagère et environnementale.</p> <p>Le volet Paysager des OAP est détaillé dans les OAP sectorielles.</p> <p>NB : les bâtiments d'intérêt architectural ont été repérés et bénéficient d'un classement au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</p>

<p>localement.</p> <p># P.36. Les documents d'urbanisme locaux doivent démontrer la prise en compte du patrimoine local dans leur traduction règlementaire (principes paysagers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, choix règlementaires et choix de zonage), sur la base d'un inventaire patrimonial et d'un diagnostic paysager préalables. Il pourra être intéressant de recourir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer cette préservation et argumenter les choix à partir d'un diagnostic paysager et environnemental fin.</p>	
<p>0.9 Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement, rendant le territoire plus attractif</p> <p># P.37. Garantir l'articulation entre l'armature urbaine et les politiques de mobilité et organiser les conditions de la mobilité alternative à la voiture « en solo ». Développer les liaisons douces (piétons/cycles) vers les centres d'intérêts à toutes les échelles et prévoir un stationnement sécurisé des vélos</p> <p># P.38. Mettre en place une politique globale de mobilité et organiser une gouvernance partagée</p> <p># P.39. Organiser le déploiement des transports collectifs en desservant prioritairement les centralités et pôles de proximité tout en renforçant l'offre sur l'ensemble du territoire</p> <p># P.40. Développer l'intermodalité et la complémentarité des offres de manière adaptée aux besoins du territoire</p> <p># P.41. Promouvoir le développement de l'outil « plan de déplacements d'entreprises », d'administrations ou établissements publics, ou de zones.</p> <p># P.42. Mettre en place une desserte routière structurante et hiérarchisée</p>	<p>Le PADD décline un schéma des circulations douces, dont la mise en œuvre est déjà très aboutie, qui est repris dans les OAP. Un article du RU des zones AU prévoit la création de locaux destinés au stationnement des vélos.</p> <p>Chaque OAP des secteurs à aménager prévoit le raccordement à l'existant par des liaisons douces. .</p>
<p>0.10 Renforcer l'offre en équipements et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous</p> <p># P.43. Programmer les zones à urbaniser afin d'assurer un accueil progressif de la population, en adéquation avec l'ensemble des équipements publics et services nécessaires à cet accueil démographique</p>	<p>Le bilan sur équipements dans le diagnostic démontre la cohérence avec la capacité des réseaux et équipements publics et fait la démonstration que la commune d'Ychoux présente une trame suffisamment dimensionnée pour l'accueil de population défini par le PLU sans recourir à une programmation d'ouverture à l'urbanisation entre les 3 zones AUh1.</p>
<p>0.11 Traduire les dispositions de la Loi Littoral</p> <p># P.44. Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement</p> <p># P.45. Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</p> <p># P.46. Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme</p>	<p>Non concernée.</p>

<p># P.47. Préserver la « bande littorale »</p> <p># P.48. Protéger les espaces naturels remarquables</p> <p># P.49. Préserver les espaces boisés significatifs</p> <p># P.50. Ménager des coupures d'urbanisation</p> <p># P.51. Accompagner la mise en œuvre des Plans Plages</p>	
<p>O.12 Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité</p> <p># P.52. Les réservoirs de biodiversité sont des milieux d'une grande richesse qu'il convient de protéger strictement.</p> <p># P.53. Le massif de conifères et les milieux associés composent un système écologique fonctionnel et dont le caractère peu fragmenté doit être préservé. Pour ce faire, au sein de ce massif représenté sur la cartographie de la Trame Verte et Bleue, s'appliquent les dispositions suivantes</p> <p># P.54. Les parties naturelles ou boisées des airiaux non dénaturées et les plus spécifiques doivent être identifiées dans les documents d'urbanisme et protégées dans les pièces réglementaires au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du CU (loi paysage) ou bien selon un classement en EBC en fonction des justifications apportées.</p> <p># P.55. Les « milieux naturels d'importance écologique aux abords de zones urbanisées » présentent un potentiel écologique fort qu'il convient de vérifier avant tout projet d'extension de l'urbanisation. Ainsi, ces secteurs doivent être attentivement analysés dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme locaux.</p> <p># P.56. Au sein des espaces qualifiés de « milieu naturel ordinaire mais support de continuités », les extensions de l'urbanisation sont autorisées sous réserve :</p> <p># P.57. Tout projet d'urbanisation nouvelle s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Il ne doit pas conduire à la création d'un continuum urbain entre deux hameaux ou deux villages</p> <p># P.58. Protéger les éléments constitutifs de la Trame Bleue</p>	<p>La cartographie des trames vertes et bleues est présente dans le rapport de présentation et est en adéquation avec celle réalisée à l'échelle du SCOT. La traduction réglementaire affectée, notamment par le zonage, est réalisée avec des secteurs Naturels de protection et des EBC.</p> <p>Les airiaux les plus remarquables sont classés en secteur Na et leurs parties boisées sont protégées par la loi Paysage.</p> <p>Un inventaire écologique a été conduit dans le cadre des études préliminaires et permet de s'assurer que les zones AU retenues dans le PLU ne comportent pas d'enjeux écologiques majeurs ; les enjeux de continuité écologique y sont par ailleurs gérés par un classement Ntvb ou loi paysage.</p>
<p>O.13 Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions</p> <p># P.59. Encadrer les aménagements dans les secteurs naturels, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature</p>	<p>Le règlement précise les conditions d'aménagement dans l'ensemble des secteurs naturels.</p>
<p>O.14 Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)</p>	<p>Le Schéma directeur d'assainissement et zonage d'assainissement a été mis à jour récemment.</p>

<p># P.60. Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement</p> <p># P.61. Mieux gérer les eaux pluviales</p> <p># P.62. Le SCoT impose d'engager la réalisation de schémas d'assainissement intégrant un volet pluvial, à l'échelle intercommunale, afin de diagnostiquer les problématiques existantes, et d'identifier les solutions à mettre en oeuvre pour lutter d'une part contre les inondations récurrentes lors de fortes pluies et pour protéger d'autre part les milieux aquatiques et la ressource en eau des pollutions urbaines.</p> <p># P.63. Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue</p>	<p>Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour les deux zones 1AU.</p> <p>Toutes les zones de développement urbain se situent au sein des parties agglomérées comprises dans le zonage d'assainissement collectif en cours de révision parallèlement au PLU ; le PLU ne prévoit aucune zone constructible en dehors de ce périmètre, et par conséquent susceptibles de relever d'un assainissement non collectif.</p> <p>Le PLU prévoit en zones U et AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un pourcentage d'espace de pleine terre variable de 20 à 40 % en fonction de la surface parcellaire ; - Une infiltration à la parcelle ou le recours à des techniques de rétention sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha ; - Des ouvrages de régulation obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, ...) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...). <p>Le volet pluvial devra être engagé lors de la réalisation du schéma directeur d'assainissement intercommunal.</p>
<p>0.15 Accompagner le Born dans la transition énergétique</p> <p># P.64. Se diriger vers des performances énergétiques accrues</p> <p># P.65. Encourager les actions en faveur des économies d'énergie</p> <p># P.66. Accompagner la production d'énergies renouvelables de manière à répondre aux besoins croissants des populations et des entreprises sans générer d'impact trop fort sur les paysages</p>	<p>P66 : Les constructions et installations permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère déclinées à l'article 2.5.3.</p> <p>L'échelle de « petite commune rurale » n'étant pas concernée par des opérations de très grande densité urbaine de 40 logts/ha, le règlement d'urbanisme ne prévoit aucune disposition relative à l'étude d'un réseau de chaleur alimenté par énergie renouvelable.</p> <p>Le règlement de la zone A permet la mise en œuvre de filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture</p>
<p>0.16 Pérenniser le développement du Born face aux risques</p> <p># P.67. Prendre en compte les risques naturels dans le développement urbain</p> <p># P.68. Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques</p> <p># P.69. Maîtriser des nuisances sonores</p> <p># P.70. Assurer une gestion adéquate des déchets</p>	<p>Le règlement prévoit pour les secteurs concernés par un risque les conditions nécessaires d'implantation de constructions face aux risques (notamment ou incendie de forêt)</p> <p>Le PLU définit une zone AU dans la zone de bruit de la voie ferrée de 300 m d'emprise, ce choix est justifié par le choix de recourir préférentiellement aux espaces intra-urbains pour répondre aux besoins du développement urbain avant de consommer des espaces plus périphériques au bourg ; Afin de pallier cette nuisance, le PLU introduit dans le règlement d'urbanisme des dispositions d'isolement phonique qui s'appliquent aux constructions situées dans la zone de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif.</p> <p>En outre, des dispositions visant à « abattre » le niveau de bruit sous la forme d'une bande boisée de 30m (composée de 12 m de bande boisée à créer et de 20m d'Espace Boisé Classé le long de la voie ferrée à la charge de la commune qui en est propriétaire).</p> <p>Le PLU prévoit en zones UC et AU à l'article 3.2.13</p>

3.5 Le PLU d'YCHOUX et le SCOT du BORN

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du BORN regroupant les territoires des Communautés de communes des Grands lacs et d'YCHOUX a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 mai 2011.

Le Syndicat Mixte SCOT du BORN, structure porteuse du SCOT a, quant à lui, été créé le 1^{er} juillet 2012.

A ce jour, l'élaboration de ce document est en cours. Après la réalisation du diagnostic territorial, la phase d'élaboration du Document d'orientations et d'Objectifs a été engagée mais non validée à ce jour. Le PADD a été débattu en comité syndical le 21 janvier 2016.

N'étant pas de fait approuvé, le SCOT n'est pas opposable au PLU d'YCHOUX.

Par ailleurs, lorsque le SCOT sera approuvé, la commune disposera d'un délai de 1 à 3 ans selon les modifications à apporter pour mettre en compatibilité son PLU avec les orientations du SCOT, le cas échéant.

3.6 Conclusions :

Les orientations ainsi définies dans le cadre du PLU de la commune d'YCHOUX s'inscrivent dans l'esprit des réglementations (GRENELLE, ALUR, ...) et dans le respect du Code de l'Urbanisme ainsi que dans les perspectives et les premières orientations du futur SCOT à l'échelle des deux Communautés de Communes d'YCHOUX et des Grands Lacs.

Ainsi, le PLU préserve à la fois un espace naturel de qualité ainsi que les capacités de développement (habitat et économie) à venir pour la commune d'YCHOUX notamment pour répondre aux objectifs démographiques de l'équipe municipale.

Le projet de PLU arrêté reprend également l'ensemble des enjeux issus du PADD du SCOT débattu le 21 janvier 2016.

Dans son zonage, plus particulièrement, il offre un potentiel de développement pour les années à venir avec une volonté forte d'encadrer ce développement avec notamment un souci de mixité sociale et d'aménagement qualitatif.

Le Syndicat Mixte SCOT du BORN attire toutefois l'attention de la commune d'YCHOUX sur les points suivants :

- la nécessité de justifier davantage la création de la zone 1AU à destination économique, notamment au regard de la consommation foncière.
- la nécessité de préciser davantage, dans le règlement, les possibilités d'implantations commerciales au regard des surfaces de ventes autorisées (cf P21 et P22)
- la nécessité d'intégrer la cartographie des parcelles ayant bénéficié de subventions ou reboisement et/ou nettoyage.

- la nécessité de mettre en œuvre, une véritable politique foncière, au travers notamment la mise en place d'outils spécifiques (droit de préemption, taxes d'urbanisme, appel au portage de l'EPFL, autres...).

ANNEXES

ANNEXE 1 : PROJET DE DELIBERATION DU SYNDICAT MIXTE : AVIS DU SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN SUR LE PROJET DE PLU

ANNEXE 2 : PROJET DE COURRIER DE NOTIFICATION DE L'AVIS A LA COMMUNE D'YCHOUX

ANNEXE 1 : PROJET DE DELIBERATION DU SYNDICAT MIXTE : AVIS DU SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN SUR LE PROJET DE PLU

SYNDICAT MIXTE SCOT DU BORN
SEANCE DU (à compléter)..... A(à compléter).....

EN APPLICATION DE LA DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL DU (à compléter)..... ET SUR CONVOCATION DU (à compléter).....

Nombre de Conseillers :
En exercice : (à compléter).....
Présents : (à compléter).....
Absents représentés : (à compléter).....
Absents excusés : (à compléter).....

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL
SEANCE DU (à compléter).....

Présents : (à compléter).....
Absents représentés : (à compléter).....
Absents excusés : (à compléter).....
Secrétaire de séance : (à compléter).....

Il est précisé que (à compléter).....étant intéressé à l'affaire citée en objet comme élu de la commune d'YCHOUX, a quitté la salle du Comité Syndical à l'évocation de ce point à l'ordre du jour.

OBJET : avis du Syndicat Mixte SCOT du BORN au titre des articles L.132-7 à L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (révision générale du Plan Local d'Urbanisme) de la commune d'YCHOUX.

Rapporteur : (à compléter).....

Monsieur le rapporteur invite le Comité Syndical à se prononcer sur ce dossier.

LE COMITE SYNDICAL

Après avoir entendu cet exposé

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L.132-7 à L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du 20 novembre 2012 prescrivant l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale sur l'ensemble du territoire du Syndicat Mixte SCOT du BORN, et son état d'avancement à ce jour (écriture du Document d'Orientations et d'Objectifs) ;

VU la version débattue du PADD du 21 janvier 2016 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune d'YCHOUX en date du 25 septembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (révision générale du Plan Local d'Urbanisme) ;

VU la délibération du conseil municipal d'Ychoux en date du 6 juin 2018 arrêtant le PLU ;

VU le courrier de la commune d'YCHOUX du 18 JUIN 2018, reçu le 20 JUIN 2018 sollicitant le Syndicat Mixte SCOT du BORN pour un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal d'YCHOUX en date du 06 juin 2018 ;

VU l'exposé quant au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'YCHOUX du rapporteur placé en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que conformément au Code de l'Urbanisme une fois le PLU arrêté, celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, et notamment le Syndicat Mixte en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Etant rappelé que le Syndicat Mixte en charge du SCOT donne un avis dans les limites de ses compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, cet avis est réputé favorable.

DECIDE

ARTICLE 1 : d'approuver les remarques proposées par le rapporteur portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'YCHOUX annexées à la présente délibération ;

ARTICLE 2 :

CHOIX DU SYNDICAT MIXTE

- de donner un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'YCHOUX (avec recommandations le cas échéant)
- de donner un avis favorable avec réserves :
_A COMPLETER
- de donner un avis défavorable pour les raisons suivantes : A COMPLETER

tel qu'arrêté par délibération du Conseil Municipal d'YCHOUX du 06 juin 2018 ;

ARTILCE 3 : de charger Madame la Présidente du Syndicat Mixte SCOT du BORN de transmettre copie de la présente délibération à Monsieur le Maire de la commune d'YCHOUX.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Pau à compter de sa publication et de sa notification au représentant de l'Etat dans le département.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

A(à compléter)....., le (à compléter).....

**La Présidente,
Virginie PELTIER**

ANNEXE 2 : PROJET DE COURRIER DE NOTIFICATION DE L'AVIS A LA COMMUNE D'YCHOUX

Syndicat Mixte SCOT DU BORN

(à compléter).....

Monsieur le Maire
de la commune d'YCHOUX
(à compléter).....

Objet : Avis du Syndicat Mixte SCOT du BORN au titre des articles L.132-7 à L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (révision générale de votre PLU) engagée sur votre commune par délibération du 25 septembre 2015 et suite à votre courrier du **A COMPLETER**, je vous prie de bien vouloir trouver copie de la décision du Comité Syndical en date du **A COMPLETER** relatif à l'avis du Syndicat Mixte SCOT du BORN conformément aux articles L.132-7, L.132-12 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel par délibération en date du 20 novembre 2013, le Comité Syndical a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et défini les modalités de la concertation. Ainsi, aux termes de cette élaboration, un SCOT sera exécutoire sur les deux Communautés de Communes de MIMIZAN et des GRANDS LACS. A ce jour, après la phase du PADD débattu le 21 janvier 2016, ont été engagées les réflexions relatives au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT.

Lorsque le SCOT sera approuvé, si nécessaire, la commune disposera d'un an ou trois ans pour mettre en compatibilité son Plan Local d'Urbanisme, avec les orientations du SCOT. En effet, l'article L.131-3 du Code de l'urbanisme stipule « *lorsqu'un SCOT [...] est approuvé après l'approbation d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le SCOT [...] dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU ou du document en tenant lieu* ».

Vous souhaitant bonne réception de ce document, et restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

**La Présidente,
Virginie PELTIER**

P.J. : délibération du Comité Syndical