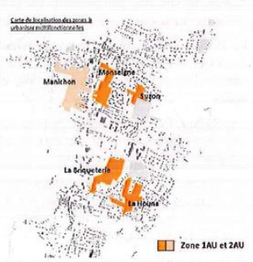
N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018	Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
1	**CDPENAF**	**Avis favorable assorti d'observation émis le 04/07/2018 au titre de l'article L153-16**	RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME : *Le projet de plan arrêté est soumis pour avis : [...]* *2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ; [...]*	
		Avis favorable sous réserve émis le 04/07/2018 au titre de l'article L151-12	*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.* *Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* *Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*	
		Avis favorable assorti d'observation émis le 04/07/2018 au titre de l'article L151-13	*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :* *1° Des constructions ;* *2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;* *3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.* *Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* *Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.* *Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*	
		Avis émis le 04/07/2018 au titre de l'article L142-5 : **- défavorable pour les secteurs 1 et 2** **- favorable sur le secteur 3** **- favorable sous réserve pour le secteur 4** **- favorable assorti d'observations pour le secteur 5**	*Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.*	
2		La commune de Belin-Beliet est située en dehors d'un SCoT approuvé, la CDPENAF doit émettre un avis sur le PLU arrêté conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12, et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13. La commune appartient au périmètre du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre en cours d'élaboration et est concernée par la règle dite d'urbanisation limitée, la CDPENAF doit émettre un avis sur les projets d'ouverture à l'urbanisation, au titre de l'article L142-5. Cet avis sera transmis au préfet de département qui décidera d'accorder ou pas l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés.		-
3		Synthèse du PLU La commune de Belin-Beliet est située en dehors d'un SCoT approuvé, la CDPENAF doit émettre un avis sur le PLU arrêté conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12, et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13. La commune appartient au périmètre du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre en cours d'élaboration et est concernée par la règle dite d'urbanisation limitée, la CDPENAF doit émettre un avis sur les projets d'ouverture à l'urbanisation, au titre de l'article L142-5. Cet avis sera transmis au préfet de département qui décidera d'accorder ou pas l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés. Depuis le début des années 2000, la commune enregistre de fortes dynamiques démographiques pour atteindre une population de 5 041 habitants en 2014. Les orientations générales retenues par la commune dans son PLU s'appuient sur une volonté de maîtriser le développement démographique avec un resserrement de son urbanisation autour du centre bourg, au sein des secteurs de densification et capacités d'urbanisation inclus au sein des zones déjà urbanisées. En outre, l'enveloppe urbanisable est réduite de 260 ha dans le projet par rapport au PLU en vigueur, espaces majoritairement réaffectés à des zones agricoles. Dans son projet de PLU, la municipalité a choisi de retenir un taux de croissance annuel moyen de 1,70 % par an. Un apport supplémentaire théorique d'environ 110 habitants par an, soit une population estimée de **6 714 habitants en 2030**. Les densités en logement retenues permettant de vérifier le potentiel des zones multifonctionnelles est de 30 logements/ha dans les zones UA et 1AU de centralité (la Briqueterie et Monseigne), de 15 logements/ha dans les zones UB, UP et autres zones AU et à la parcelle pour les zones Uq. Les capacités en logement (constructions nouvelles) dans les zones multifonctionnelles relevant de ces hypothèses sont les suivantes : • zone UA (30 lgts/ha) : 29 logements • zones UB et UP (15 lgts/ha) : 239 logements • zone 1AU (30 lgts/ha) : 274 logements • zones 1AU et 2AU (15 lgts/ha) : 178 logements • zone Uq : 12 logements Les disponibilités du PLU pour l'habitat multifonctionnel sont donc d'environ **52 ha** pour un potentiel global d'environ 730 logements, en cohérence avec les besoins relevant des objectifs définis par le projet communal. Il est également prévu une **réserve foncière de 30 à 40 ha** permettant, selon la commune, de conforter le parc éco-industriel Sylva 21, en cohérence avec sa stratégie économique. En termes de capacités de densification dans les zones à vocations d'activités économiques, les disponibilités foncières brutes inscrites dans le projet de PLU sont d'environ **28,4 ha** pour l'activité économique artisanale et industrielle. Pour les zones à vocations d'équipement, les disponibilités du PLU destinées aux équipements sont d'environ **4,2 ha** dont 3,3 ha pour la zone 1AUE (projet de gendarmerie) et 0,9 ha en zone 2AUE. L'ensemble des dispositions du PLU tendent à limiter la consommation foncière. Soit une consommation moyenne maximum d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2016-2030 pour l'urbanisation multifonctionnelle ramenée à environ 5,6 ha/an (soit 84 ha sur ces 15 années) au lieu de 9,14 ha/an sur la période précédente.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
4		Le PLU identifie les terrains nécessitant une dérogation au principe d'urbanisation limitée sur les 4 sites suivants : Site 1 : 1,1 ha classés en zone UB à vocation multifonctionnelle résidentielle. Les terrains concernés visent à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg et des commerces et services associés. Le bourg se situe à moins d'un kilomètre. Le site est actuellement occupé par un espace naturel boisé en milieu urbain, en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels. Au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone N1, zone concernant des espaces à protéger. Site 2 : 1,3 ha classés en zone UB à vocation multifonctionnelle résidentielle. Ils visent à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg, des équipements et des commerces. Le site des écoles se situe à environ 500m des terrains. Le site est actuellement occupé par des jardins et par un espace boisé en milieu urbain, en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels. Au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone Nf, zone concernant des espaces à protéger où ne sont autorisés que les installations et aménagements à usage forestier.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
5		Synthèse du PLU (suite)	Site 3 : 3,6 ha dont 1,2 ha en zone Uy à vocation économique, et 2,4 ha en zone 1AUy à vocation de développement économique. Les terrains concernés s'inscrivent dans la stratégie de développement de la filière bois et d'accompagnement des installations productives, tertiaires et de grand négoce. L'emplacement réservé (ER25) vise à améliorer la qualité paysagère de l'entrée de zone. Ce site, situé en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels, est actuellement occupé par une jeune chênaie clairsemée accompagnée d'une lande mésophile dominée par la Fougère aigle et la Brande, prenant place sur la partie nord. Les OAP prévoient la préservation du fossé qui longe ces parcelles. Le classement des terrains concernés n'affecte ou ne remet en cause aucune continuité écologique répertoriée. Au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone Nf, zone concernant des espaces à protéger.		
6			Site 4 : 3,3 ha en zone 1AUE destinée à la création d'un équipement public de gendarmerie. Ce site, situé en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels, est actuellement occupé par une prairie en partie pâturée par des chevaux. Un cours d'eau temporaire traverse le site du nord au sud, ainsi qu'un fossé au nord de la parcelle. Ils sont accompagnés d'une végétation humide (joncs…). Le cours d'eau temporaire et le fossé présents sur la zone seront conservés. Des espaces verts de 10 m de part et d'autre du cours d'eau et du fossé seront maintenus. La haie présente au nord du site sera également préservée. Le zonage entraînera la disparition d'une prairie. Néanmoins, suite à l'application des mesures, l'artificialisation du secteur n'entraînera *a priori* pas d'effet significatif sur la biodiversité. En outre, le classement des terrains concernés n'affecte ou ne remet en cause aucune continuité écologique répertoriée. Au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone Ap, zone à protéger en raison de leur valeur agricole. Site 5 : en zone UE. Le dossier indique que le site a déjà une vocation d'équipement public dans le PLU précédent et privilégiant, sur ces terrains communaux, une valorisation d'équipements verts le long de la piste cyclable (jardin de la gare, ...). On peut cependant noter qu'au PLU en vigueur, les parcelles sont classées en zone N2, zone concernant des espaces à protéger. Le classement en zone urbaine de ces espaces correspond à un changement de traduction réglementaire dans le nouveau PLU et non à un changement de vocation. Le projet de PLU privilégiant un zonage urbain à vocation d'équipement à un zonage naturel à vocation d'équipement. On peut cependant noter qu'au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone N2, zone concernant des espaces à protéger où ne sont autorisés que les affouillements et exhaussements des sols. L'emplacement réservé n°29 (réserve pour un espace vert naturel), présent sur la partie ouest, est supprimé au projet de PLU.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
7			En application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, la commune a fait le choix de ne créer aucun STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitée), à l'exception du secteur correspondant à l'aire communautaire d'accueil des gens du voyage actuelle. Dans ce secteur NFgdv de 0,8 hectares, le règlement permet uniquement les habitats mobiles permanents et aires d'accueil des gens du voyage à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre du Schéma directeur départemental d'accueil des gens du voyage.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
8	**CDPENAF (suite)**		Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces extensions et annexes sont admises dans les zones A, Np, NF et Nfa, et les seules annexes en zone Nj. Il peut toutefois être précisé que : – pour les extensions, la surface de référence doit être celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. – les annexes peuvent atteindre une emprise au sol de 100 m². Afin d'éviter la transformation d'annexes en logement, la CDPENAF recommande de limiter ces constructions à 50 m². – l'emprise au sol des piscines devra être limitée. La CPDENAF recommande un maximum de 80 m².	- pour les extensions, la référence à la date d'approbation n'est pas nécessaire puisque la surface plancher totale maximum du bâtiment est limitée (pour exemple, une habitation de 80 m² peut être agrandie dans un premier temps de 30%, portant sa SP à 104 m², puis, à l'occasion d'un changement de propriétaire, être portée à 135 m² avec un 2ème agrandissement de 30%, . En revanche, une habitation de 160 m² de SP ne peut être agrandie de 30% car sa SP dépasserait alors les 200 m² de SP) - pour les annexes, c'est la surface globale de celles-ci qui est réglementée. Une autre écriture limitant à 50 m² l'emprise au sol par annexe peut être proposée - la limitation de l'emprise au sol des piscines à 80 m² pourra être complétée	- pas de modification concernant les extensions - "La surface maximale d'emprise au sol des annexes bâties, hors piscines, ne peut excéder 100 m² sur l'unité foncière considérée" sera remplacé par la rédation suivante : "La surface maximale d'emprise au sol des annexes bâties, hors piscines, ne peut excéder 50 m² par annexe bâtie" - l'article 9 des zones A et N sera complété par l'alinéa suivant : "La surface maximale d'emprise au sol des piscines ne peut excéder 80 m²"
9			Le changement de destination est admis pour des bâtiments identifiés sur le document graphique, recensés et illustrés par ailleurs sur la pièce 3.6 du PLU. Sur ce document, un total important de 65 bâtiments est dénombré sur 32 fiches. – en zone Np, le changement de destination est admis vers une destination d'hébergement hôtelier de type gîte, chambre d'hôtes ou de restaurant. – en zone Nf et Nfa, le changement de destination est admis vers une destination d'habitat, d'hébergement hôtelier de type gîte, chambre d'hôtes, ou de commerces et assimilés. La CDPENAF sera amenée à prononcer un avis conforme au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés au PLU en vigueur. Elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
10		Avis et recommandations	**Débat et conclusion** La commission observe que les perspectives démographiques retenues par la municipalité sont cohérentes, conduisant à des besoins fonciers limités. Elle prend note de la réduction substantielle de l'enveloppe urbanisable par rapport au PLU en vigueur. La CDPENAF tient toutefois à faire remarquer la faiblesse du diagnostic agricole. Elle constate le peu de consommation des espaces agricoles mais s'interroge sur les choix opérés pour le classement de certains secteurs en zonage agricole ou naturel. En effet, la CDPENAF constate que plusieurs parcelles agricoles ont été classées en zone N et inversement. Elle souhaite en outre une meilleure prise en compte des besoins liés aux activités sylvicoles en zone Nf. De manière générale, la commission émet donc un avis favorable sur ce projet de PLU assorti toutefois des observations susvisées.		Les classements en zone agricole ou naturelle seront réexaminés au regard notamment de l'avis de la Chambre d'Agriculture. La CDPENAF devra préciser les besoins à mieux prendre en compte concernant les activités sylvicoles et zone Nf.
11			Ouverture à l'urbanisation : **Sites 1 et 2 à vocation multifonctionnelle résidentielle :** En l'état, la CDPENAF regrette que le potentiel des divisions foncières n'ait pas été plus finement analysé pour justifier de ces ouvertures à l'urbanisation. Une légère augmentation de la densité globale (pour atteindre 18 logts/ha) aurait sans doute permis de réduire voire de ne pas ouvrir à l'urbanisation ces secteurs. La CDPENAF regrette que ces ouvertures à l'urbanisation n'aient pas fait l'objet d'un phasage dans le temps. Dans ces conditions, la CDPENAF émet un **avis défavorable** sur l'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs. **Site 3 à vocation économique et de développement économique :** La CDPENAF note le rééquilibrage de la zone. En effet, 4,3 ha situés à l'arrière de la zone d'activité sont basculés en zone forestière pour 3,6 ha versés en zone 1AUy. La commission note que ce rééquilibrage est intéressant en termes de compacité de la zone économique afin de limiter le morcellement des espaces NAF. La commission émet un **avis favorable** à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. **Site 4 destiné à la création d'un équipement public de gendarmerie :** La commission s'interroge sur l'importante superficie ouverte à l'urbanisation qui dépasse les 3 ha. Elle estime par ailleurs que le projet est d'utilité publique et émet un **avis favorable sous réserve** que l'emprise de la zone soit limitée au seul besoin du projet. **Site 5 à vocation d'équipement public :** La commission prend note du changement d'écriture réglementaire de cette zone. Elle s'interroge sur la nécessité d'un tel changement dont l'intérêt ne paraît pas démontré. Elle émet néanmoins un **avis favorable assorti des observations** susvisées. Le présent avis sera transmis au préfet de département qui décidera d'accorder ou pas l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés.		Malgré les avis de la CDPENAF et du SYBARVAL, au regard du refus de dérogation du préfet émis par arrêté préfectoral du 10/08/2018, la Collectivité reclassera l'ensemble des terrains ayant fait l'objet de ce refus de dérogatiuon en zone N ou A

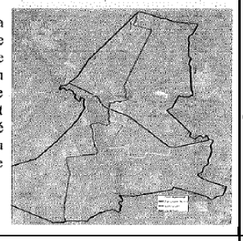
N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
12	**CDPENAF (suite)**		Zones A et N : En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission émet une réserve sur la superficie des annexes qu'elle considère excessive. Elle rappelle en ce sens qu'elle recommande une limite de 50 m² pour les garages et abris de jardins, et 80 m² pour les piscines, visant à éviter la transformation d'annexes en logements.	- "La surface maximale d'emprise au sol des annexes bâties, hors piscines, ne peut excéder 100 m² sur l'unité foncière considérée" sera remplacé par la rédation suivante : "La surface maximale d'emprise au sol des annexes bâties, hors piscines, ne peut excéder 50 m² par annexe bâtie" - l'article 9 des zones A et N sera complété par l'alinéa suivant : "La surface maximale d'emprise au sol des piscines ne peut excéder 80 m²"	Modification du règlement des zones A et N conformément aux réserves émises par la CDPENAF
13		Avis et recommandations (suite)	Changement de destination : En ce qui concerne les changements de destination, la CDPENAF regrette que le choix des bâtiments identifiés par la commune n'ait pas été suffisamment justifié. La commission s'interroge en effet sur le nombre important de bâtiments recensés pour permettre un changement de destination. Ces bâtiments sont repérés sans que ces choix soient justifiés dans le rapport de présentation. Au final, si chaque bâtiment repéré fait l'objet d'un projet, l'impact sur l'accueil de population en dehors des zones urbaines risque d'être important et cela peut compromettre l'activité agricole environnante. La commission souhaite pour garantir la vocation de la zone agricole que le nombre de bâtiments repérés soit réduit, que les destinations possibles soient mieux encadrées et limitées et, que des justifications soient apportées au cas par cas. La vocation nouvelle de ces bâtiments doit être strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants. Chaque bâtiment repéré devrait être accompagné d'une description précisant les motifs d'évolution, le soin qui sera pris afin d'éviter le conflit d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF, etc. Elle précise qu'en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone naturelle du PLU seront quant à eux soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	La Collectivité rappelle le travail de terrain important réalisé pour identifié le patrimoine bâti du très grand territoire communal de Belin Béliet (près de 15.600 ha). Cette démarche mise en œuvre dans le cadre du PLU fait suite notamment aux engagements pris envers le préfet suite à la précédente révision du PLU, et répond aux objectifs identifiés au PADD. En outre, il est rapellé que l'identification des bâtiment pouvant changer de destination reste une possibilité et non une obligation pour le pétitionnaire de réaliser un projet. Par ailleurs, l'éventuel changement de destination de ces bâtiments ne pourra en aucun cas présenter de risque pour l'activité agricole ou compromettre l'activité agricole de la Commune puisqu'aucun bâtiment n'est recensé en zone agricole. Enfin, la CDPENAF rappelle que chaque projet (en zone N) sera soumis à l'avis de la CDNPS.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
14			STECAL : Enfin, la CDPENAF n'a pas d'observation sur la création de l'unique STECAL correspondant à l'actuelle aire communautaire d'accueil des gens du voyage.		Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
15		**CONCLUSION**			
16			**Résultats du vote** • AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre de l'article L153-16, • AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE au titre de l'article L151-12, • AVIS FAVORABLE au titre de l'article L151-13, 11 voix pour ; 0 voix contre, 0 abstention.		
17			Au titre de l'article L142-5 (dérogation à l'urbanisation limitée) : • AVIS DÉFAVORABLE sur les secteurs 1 et 2 • AVIS FAVORABLE sur le secteur 3 (développement économique) • AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE pour le secteur 4 (équipement public de gendarmerie) • AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS pour le secteur 5 (équipement public) 11 voix pour ; 0 voix contre, 0 abstention.		

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
18	**Préfecture de la Gironde**	**Avis non qualifié émis le 08/08/2018**			
19			**1.1 Evolution démographique** En 2014, la commune comptait 5 041 habitants, avec un taux de croissance moyen de +3,4% par an (INSEE 2009-2014). Elle en compte 5 251 en 2015 (INSEE) ce qui représente une croissance annuelle de +4,2 % entre 2014 et 2015. Le diagnostic expose 2 hypothèses sur lesquelles pourrait être basée la stratégie de développement de la commune : le fil de l'eau démographique ou les projections du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration. Le rapport de présentation en page 68 présente une hypothèse de développement démographique au fil de l'eau en poursuivant l'évolution constatée entre 2007 et 2014 de 3,3 %, portant à 8 750 habitants la population de Belin-Béliet à la fin de l'année 2030 soit 218 habitants supplémentaires par an. La deuxième hypothèse reprend les hypothèses de production de résidences principales envisagées par le PLH en cours d'élaboration en 2015 soit 46 résidences principales par an et en déduit un taux de croissance annuel de +1,7 % par an. Ce taux, pourtant bien inférieur à la croissance actuelle, est choisi par la commune comme hypothèse de croissance démographique. La commune atteindrait alors 6 714 habitants fin 2030. Ce qui conduirait à accueillir 1 673 nouveaux habitants (soit 98 habitants supplémentaires par an et non 110 comme indiqué page 69 du rapport). Ce choix est cohérent avec l'orientation II.A.1 du PADD portant sur une volonté de maîtriser la croissance démographique. Cependant, les chiffres avancés (croissance à +1,7 %, 6 368 habitants en 2030, 92 habitants supplémentaires par an) diffèrent de ceux figurant au rapport de présentation et mériteraient d'être corrigés. Ce choix manque par ailleurs de justification : la perspective de croissance de 1,7 % peut paraître faible au vu notamment de la tendance récente (4,2 % entre 2014 et 2015) qui traduit plutôt une accélération de la croissance.	Les erreurs ou incohérences relevées dans le rapport de présentation et le PADD seront corrigés conformément aux remarques de l'avis.	Les corrections suivantes sont envisagées : **Dans le rapport de présentation page 69 :** Cette croissance génère un apport supplémentaire théorique d'environ ~~110~~ 98 habitants par an, soit une population estimée de 6.714 habitants en 2030. **Dans le PADD page 15 :** *L'hypothèse de croissance démographique est établie à 1,70% par an, ce qui porterait la population de Belin-Béliet à ~~6.368~~ 6.714 habitants en 2030, soit environ ~~92~~ 98 habitants supplémentaires par an en moyenne.*
20		**I. La dynamique urbaine**	**1.2 Besoins en logements** Avec une hypothèse de taille des ménages de 2,4, l'accueil de 1673 nouveaux habitants conduirait à produire 697 nouveaux logements d'ici fin 2030 soit 41 logements par an. Le rapport de présentation affiche un besoin de production de 50 logements neufs par an reprenant les 46 résidences principales à produire par an, 2 logements destinés au développement du parc de résidences secondaires et 2 logements pour fluidifier le marché. Il aurait été utile que le PLU développe le calcul du point mort, pour mettre en évidence le nombre de logements nécessaires au maintien de la population déjà présente sur Belin-Béliet. Le rapport de présentation table sur une stabilité de la part des résidences secondaires (5%) et des logements vacants (7%). Il aurait pu évaluer l'impact du desserrement des ménages, même faible, et les évolutions du parc de logements existants (renouvellement urbain). Le rapport de présentation avance un besoin de production de 750 logements entre 2016 et fin 2030 (soit en 15 ans). Le PADD donne une orientation de la production à hauteur de 50 logements par an. Il évoque cependant la réalisation de 948 logements neufs à produire à l'horizon 2030, ce qui n'est pas cohérent (cela représenterait 19 ans de production).	Le calcul du point mort pourra être intégrer au chapitre page 68-69 du rapport de présentation. L'évaluation des besoins en logement a pris en compte l'impact du desserrement des ménages comme indiqué page 68 du RdP en tablant sur un passage de 2,5 à 2,4 personnes par ménages. L'impact de la vacance dans les projections est également pris en compte. L'incohérence relevée dans le PADD sera corrigée.	**La correction suivante du PADD page 15 est envisagée :** *Les besoins en logements sont estimés à ~~948 logements neufs à produire à l'horizon 2030, soit~~ 50 logements neufs par an en moyenne*
21			**1.3 Mixité sociale et générationnelle** Au 1er janvier 2017, Belin-Béliet dispose de 246 logements locatifs sociaux (LLS), soit un taux d'environ 11,70 % des résidences principales. Les chiffres issus du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) indiquent que 122 demandes de logement social sont en cours sur la commune, début janvier 2018. Avec 21 logements attribués en 2017, le taux de tension de 5,8 de la commune s'avère légèrement supérieur au taux de tension de la Gironde de 5,2. Ces chiffres montrent qu'environ 52 % de demandeurs ont des conditions de ressources inférieures aux plafonds d'attribution du PLAI. Le PLU doit donc soutenir le développement du parc social en axant en priorité sur des PLAI. Il conviendrait également de limiter la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) qui répondraient peu aux besoins du territoire. Le PLU chiffre un objectif de production globale de 75 LLS entre 2016 et fin 2030 avec la réalisation de 5 logements sociaux par an soit seulement 11 % des résidences principales à produire ; ce taux est objectivement faible, et même inférieur au taux de LLS actuel, ce qui risque d'avoir pour effet d'augmenter le taux de tension. Le PLU aurait donc pu être plus ambitieux. Même si la commune n'est pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, l'attractivité du territoire et la tension sur la demande de logement social doivent amener la commune à développer davantage son parc social. Le plan départemental de l'habitat de la Gironde (PDH) prévoit la production annuelle d'une quarantaine de logements sociaux sur la communauté de communes du Val de l'Eyre, dans une logique d'anticipation et d'accompagnement. Au vu du poids démographique de la commune dans la communauté de communes, 27% de cet objectif peut être attribué à Belin-Béliet, ce qui représente 11 LLS par an soit plus du double de l'objectif prévu par le PLU. Pour la réalisation de son objectif (5 LLS par an), le plan met en place certains outils de mixité sociale. Il impose des servitudes de mixité sociale dans les zones 1AU de la Briqueterie et de Suzon repérées sur un plan de servitude de mixité en annexe 4 du règlement de PLU. Les OAP associées définissent les obligations en matière de réalisation de ces LLS avec une servitude de 30 % de LLS et un minimum de production de LLS en fonction des zones. Les OAP présentent des incohérences sur ce minimum de LLS à produire entre le tableau de la page 11 et les orientations d'aménagement des pages 15 et 18. Ce qui donne deux hypothèses (basse et haute) de production minimum de LLS dans ces zones. L'emplacement réservé n°26 (et non n°19 comme indiqué en page 273 du rapport de présentation) est mobilisé en zone UA dans un objectif de réalisation d'une mixité sociale. Le règlement y définit le programme de logements locatifs sociaux attendus en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme et indique un pourcentage de 100 % de LLS avec un minimum de 20 LLS.	Les objectifs de production de 5 logements sociaux par an s'appuient, comme indiqué page 27 du RdP sur les orientations du PLH en cours d'élaboration et confirmés page 20 du PADD. Le texte des OAP pages 15 et 18 seront corrigés pour être mis en cohérence avec le tableau page 11. Le rapport de présentation corrigera la coquille de numérotation de l'emplacement réservé page 276 (et no page 273).	Les corrections suivantes sont envisagées : **Dans les OAP page 15 :** *L'ensemble de la zone 1AU de la Briqueterie est soumise à une Servitude de Mixité Sociale de 30% minimum du nombre de logements produits avec un minimum de ~~30~~ 50 Logements Locatifs Sociaux.* ***Dans les OAP page 18 :*** *L'ensemble de la zone 1AU de Suzon est soumise à une Servitude de Mixité Sociale de 30% minimum du nombre de logements produits avec un minimum de ~~6~~ 9 Logements Locatifs Sociaux.* ***Dans le rapport de présentation page 276** : ER n°19 sera remplacé par ER n°26 .*

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
22	**Préfecture de la Gironde (suite)**	I. La dynamique urbaine (suite)	Le tableau ci-dessous récapitule les caractéristiques de ces servitudes : Lieu / Zonage / Superficie en ha / Densité minimum en logement/ha / Potentiel de LLS minimum / Servitude de mixité (% de LLS minimum / Nombre minimum de LLS (donné dans les OAP)) La Briqueterie / 1AU / 6,3 / 30 / 56 / 30 % / 30 ou 50 LLS Suzon / 1AU / 2,1 / 15 / 9 / 30 % / 6 ou 9 LLS ER n°26 / UA / 0,7 / 30 / 21 / 100 % / 20 LLS L'hypothèse haute permettrait d'atteindre 79 LLS et donc de respecter l'objectif de 75 LLS que s'est fixé la commune. Cependant, l'écriture des OAP et du règlement des zones AU ne permet pas de garantir la réalisation de cet objectif. En effet, la servitude et les OAP portent sur l'ensemble de chaque zone, alors que le règlement autorise le fractionnement des réalisations. Il convient donc de reporter au règlement l'obligation de production d'un certain taux de LLS pour chaque opération, ou d'imposer que toute opération porte sur la totalité de la zone.	Les dispositions générales du règlement précisent les modalités d'applicatiuon de la servitude de mixité sociale et précise notamment : *En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur.* Le report d'obligation de production du taux de LLS sur chaque opération est donc déjà prévu au réglement.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
23			Afin d'augmenter l'objectif de production globale de LLS, le PLU pourrait généraliser la servitude de mixité sociale aux autres secteurs ouverts à l'urbanisation et aux secteurs à densifier en zones urbaines, proches des services et des équipements. Le PLU accorde à juste titre, en zones UA, UB et AU, un bonus du volume constructible pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux conformément aux possibilités données par l'article L151-28 du code de l'urbanisme. D'autre part, le rapport de présentation souligne la forte représentation des logements de 4 pièces et plus dans le parc de la commune, alors que la taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes. A titre indicatif, les chiffres de l'INSEE précisent qu'environ 76 % des résidences principales sont au moins composées de 4 pièces et plus. Par ailleurs, les chiffres SNE indiquent que 65 % de la demande sociale porte sur des T2 et T3 et 51 % des demandes concernent des personnes isolées avec ou sans personne à charge. Il est donc nécessaire de développer une part significative de petits logements dans la production neuve en particulier pour les logements sociaux, peu présents sur Belin-Béliet mais aussi pour les besoins des personnes âgées, des jeunes présents sur la commune et des ménages en décohabitation. Le PADD précise bien, dans son orientation II.C., l'importance de diversifier l'offre de logements afin de fluidifier les parcours résidentiels. Le rapport de présentation prend en compte les difficultés des jeunes ménages à se loger sur la commune et précise que la commune dispose d'une résidence pour personnes âgées. Cependant, le PLU n'engage aucune action pour répondre à ces besoins. Il est donc nécessaire de développer une part significative de petits logements dans la production neuve, en privilégiant des formes urbaines intégrant davantage de collectif. Le logement des personnes âgées ou en manque d'autonomie ne peut pas être uniquement traité par les structures présentes sur la commune. Le maintien à domicile doit également être envisagé par le PLU. Les dispositifs de l'Anah peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillissement ou handicap).	Les objectifs de production de LLS sont conformes aux objectifs du PADD et du PLH en cours d'élaboration et constituent un minimum à produire. En outre, la Commune n'est légalement soumise à aucune obligation. Les besoins en logements de toute taille sont parfaitement réalisables dans le cadre du PLU élaboré par la collectivité. L'emplacement réservé permettant l'extension de l'EPHAD montre la prise en compte des besoins d'accueil des personnes agées dépendantes. Les logements collectifs présents en coeur de ville offrent de nombreuses possibilité de logement à proximité des services et équipements.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
24			Enfin, la commune dispose d'une aire d'accueil de 16 places à destination des gens du voyage en zone NFgdv. La révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en cours. Le schéma a identifié une dizaine de familles en situation de sédentarisation à l'échelle de la communauté de communes et préconise des terrains familiaux ou des logements adaptés. Cette révision permettra d'actualiser les besoins en aires d'accueil et de grand passage et prendra en compte le volet sédentarisation.	L'actualisation des besoins sera prise en compte lors de la prochaine révision de PLU sur la base du nouveau Schéma directeur	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
25			**1.4 Besoins en équipements** Si un état des lieux des équipements et services existants sur la commune est présenté dans le rapport de présentation du PLU, les besoins de la commune au regard de la population attendue nécessitent d'être davantage développés pour justifier des dispositions prises dans le PLU (ER n° 24 pour un nouveau cimetière, zone 1AUE pour la gendarmerie, zone 2AUE pour l'extension de l'EHPAD).	Les besoins concernant le nouveau cimetière, EHPAD et éventuellement gendarmerie seront complétés sur la base des éléments transmis par la Commune.	Compléments pages 62, 63 et 75 du Rapport de présentation
26			**1.5 Maîtrise de la consommation d'espace** Dans ce projet de PLU révisé, la commune fait avant tout le choix d'une réduction importante des zones urbaines ou à urbaniser, et procède notamment au reclassement en zone naturelle, agricole et forestière d'un grand nombre de secteurs et notamment des quartiers d'habitat dispersés, mais aussi de certaines franges des bourgs de Belin et de Beliet. L'étendue des zones urbaines ou à urbaniser passe ainsi de 727 à 461 hectares, soit une diminution de 37 % représentant 266 ha, reversés notamment en zone agricole. Ainsi, la commune classe à juste titre en zone NF la plupart des secteurs d'habitat diffus à l'écart de tous les services et équipements, dépourvus d'assainissement collectif et mal défendus contre le risque incendie. Le PLU n'y permet qu'une évolution du bâti existant et met fin ainsi au mitage de la forêt. Elle classe seulement deux quartiers de faible densité en zone Uq détourée au plus près du périmètre bâti ne permettant qu'un comblement des dents creuses. Le rapport de présentation présente toutefois une incohérence dans la présentation du potentiel de construction correspondant, évalué à 45 logements neufs page 258 et à 12 logements dans le reste du document, notamment dans le tableau page 297.	La coquille page 258 du RdP sera corrigée.	**Correction page 258 du RdP :** *Ainsi, les capacités dans cette zone sont estimées à environ ~~45~~ 12 logements neufs, tenant compte des contraintes réglementaires de densité, et d'un coefficient de pondération (fluidité, rétention foncière, …) d'environ 20%.*
27			Néanmoins, le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation (zone UB à vocation d'habitat) de deux secteurs (route de Garrot et quartier de Bertine), actuellement à vocation naturelle et forestière, sans que le rapport de présentation n'apporte les justifications nécessaires : celui-ci indique page 256 que la délimitation de la zone UB s'appuie sur l'enveloppe du tissu bâti existant autour du bourg ; or elle s'en éloigne dans ces deux secteurs (cf. pages 240 et 242 du rapport).		Au regard du refus de dérogation du préfet émis par arrêté préfectoral du 10/08/2018, la Collectivité reclassera l'ensemble des terrains ayant fait l'objet de ce refus de dérogatiuon en zone N ou A, et notamment les secteur de Bertrine et de la route de Garrot.

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018	Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
28	**Préfecture de la Gironde (suite)**	Le rapport de présentation du PLU démontre en page 70 un besoin foncier théorique pour la production des 750 logements neufs compris entre 40 et 50 ha sur la période 2016-fin 2030. Le PLU prend comme hypothèse un besoin en foncier supplémentaire de 20 % pour l'accueil des commerces, services et équipements nécessaires à l'accueil des populations (page 73 du rapport de présentation). Page 229, il présente une analyse détaillée des capacités foncières de la commune à vocation principale d'habitat, avec l'identification des parcelles densifiables et des secteurs ouverts à l'urbanisation. Les disponibilités foncières au regard des zonages et les densités de logements envisagés dans le projet de PLU représentent ainsi environ 52 ha. Le PLU prévoit la mobilisation de 25,5 ha dans l'enveloppe urbaine (dents creuses et divisions parcellaires en zones U) et de 26,4 ha en extension (zones 1AU et 2AU). Les zones 1AU se trouvent toutefois au cœur des espaces bâtis constitués de la commune comme l'illustre la carte ci-contre extraite du rapport de présentation page 260. Par ailleurs, le rapport de présentation précise le changement de destination autorisé en zone NF et NFa de 58 bâtiments vers une destination d'habitat soit un potentiel de 46 logements. 	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
29		I. La dynamique urbaine (suite) Le tableau ci-dessous, extrait du rapport de présentation page 297, reprend le détail du développement résidentiel envisagé par le projet de PLU : Le détail des capacités en logements sur chaque zone permet d'atteindre l'objectif de 750 logements sur la période 2016-fin 2030. Le PLU envisage des densités allant de 15 à 30 logements par hectare. L'objectif de densité de 15 logements/ha apparaît faible au vu de la logique de maîtrise de l'étalement urbain énoncé dans le PLU. Il aurait été utile de relever cet objectif de densité, notamment sur les zones UB et UP qui constituent un levier plus important que la zone UA compte-tenu de la surface mobilisable. A titre d'exemple, l'adoption d'une densité de 20 logements/ha en zones UB et UP donne un potentiel de 79 logements supplémentaires, réduisant d'autant le besoin d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones. Le diagnostic identifie un enjeu de maîtrise des friches industrielles en centre-bourg (p. 207) mais le rapport n'explicite pas les potentialités offertes par ce patrimoine mutable, hormis le projet intéressant de renouvellement urbain en centre bourg (emplacement réservé pour l'accueil des LLS). Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs pré-cités (route de Garrot et quartier de Bertine) n'apparaît pas justifié. Ainsi, ces deux secteurs doivent être retirés du projet de PLU, faute de justification et rester en zone à vocation naturelle et forestière.	Les capacités en renouvellement urbain sont cartographiés page 233 du Rdp et quantifiés dans le tableau présenté à la page 229 du RdP. Ils représentent une capacité d'environ : - 0,7 ha en zone UA, correspondant effectivement au site de l'ancien Super U, objet de l'emplacement réservé pour mixité sociale (potentiel de 21 lgts environ) - 1 ha en zone UB sur le site industriel de l a rue de la fonderie secteur Cazennave (potentiel de 15 lgts environ) Concernant les secteurs de Garrot et Bertrine, et au regard du refus de dérogation du préfet, ces secteurs seront retirés des zones constructibles. Ils représentent une capacité de logement estimée à environ 36 logements neufs, réduisant ainsi la capacité globale du PLU reprise dans le tableau ci-contre à 756 logements pour un besoin global estimé à environ 750 logements.	Au regard du refus de dérogation du préfet émis par arrêté préfectoral du 10/08/2018, la Collectivité reclassera l'ensemble des terrains ayant fait l'objet de ce refus de dérogatiuon en zone N ou A, et notamment les secteurs (1 et 2) de Bertrine et de la route de Garrot.
30				
31		Par ailleurs, le projet de PLU traite du développement des zones d'activités économiques intercommunales, avec le projet d'une restructuration de la zone « sylva 21 », consistant à restituer 4,3 ha actuellement en zone AUy (vocation de développement économique) en zone forestière, du fait de leur enclavement en fond de zone d'activités empêchant leur commercialisation, et à ouvrir le long de la RD 3, 1,2 ha à vocation économique et 2,4 ha à vocation de développement économique. Les besoins en zone d'activités économiques intercommunales ne sont pas explicités, sauf à indiquer que la communauté de communes, en partenariat avec la commune, a souhaité dans le cadre du PLU maintenir globalement les enveloppes, à vocation de développement de la zone Sylva 21, existantes au document initial. Par ailleurs, il existe encore des disponibilités foncières au sein de la zone intercommunale Sylva 21, sur les communes de Salles et Belin-Beliet, à savoir des terrains non cédés, ou des terrains déjà cédés, mais non bâtis. Un PLUi-H, prescrit le 17 décembre 2015, est en cours d'élaboration sur le territoire de la communauté de communes du Val de l'Eyre, et doit permettre, entre autres, de définir les besoins de deux zones d'activités intercommunales déjà existantes et leurs surfaces, notamment en cohérence avec les projets en cours sur le périmètre du SCOT. Ainsi, la réouverture de 3,6 ha apparaît insuffisamment justifiée et prématurée au regard de la réflexion à conduire au sein du PLUi, et en l'absence de SCOT.	Le diagnostic économique fait le bilan de la zone intercommunale Sylva 21 pages 36 à 38 du RdP. Les besoins en zone d'activités économiques intercommunales sont explicités et justifiés pages 71 à 73 du rapport de présentation pour un besoin global de 30 à 40 ha constructible. Les capacités résiduelles (disponibilités foncières du PLU actuel) sont identifiées à 31 ha environ pages 79 et 83 du RdP. Les capacités du PLU révisé (projet arrêté) ont été réduites à environ 28 ha pour tenir compte des contraintes environnementales et forestières du foncier. Les projets d'implantation et demandes des entreprises sont notamment évoquées page 71 du RdP, justifiant des capacités envisagées, notamment par le biais d'un repositionnement des terrains urbanisables entre le PLU en vigueur et le projet arrêté. Néanmoins, au regard du refus du préfet d'accorder toute dérogation sur ce territoire, les terrains concernés par la demande de dérogation seront reclassés en zone non constructible, réduisant les capacités constructibles à vocation de développement économique à environ 25 ha, pour un besoin identifié de 30 à 40 ha.	Au regard du refus de dérogation du préfet émis par arrêté préfectoral du 10/08/2018, la Collectivité reclassera l'ensemble des terrains ayant fait l'objet de ce refus de dérogatiuon en zone N ou A, et notamment le secteur 3 de Sylva 21.
32		Le PLU prévoit une zone AUE en extension d'urbanisation pour un projet de nouvelle gendarmerie et de 14 logements pour les gendarmes sur un espace de prairie de 3,3 ha. La surface mobilisée n'est pas justifiée et paraît très importante pour un tel projet. Ce projet ayant une échéance relativement lointaine, et compte-tenu de l'interdiction posée par l'article L 142-4 des ouvertures à l'urbanisation en l'absence de SCOT, ce secteur ne peut être maintenu en zone AU sous sa forme actuelle. Le périmètre doit être redéfini pour prendre en compte le strict besoin de l'équipement public.	Au regard du refus du préfet d'accorder toute dérogation sur ce territoire, les terrains concernés par la demande de dérogation seront reclassés en zone non constructible.	Au regard du refus de dérogation du préfet émis par arrêté préfectoral du 10/08/2018, la Collectivité reclassera l'ensemble des terrains ayant fait l'objet de ce refus de dérogatiuon en zone N ou A, et notamment le secteur 4 du Moura envisagé pour l'implantation d'une nouvelle gendarmerie.

Zone ou secteur	Dispo foncière pour l'habitat	Densité	Coefficient de pondération	Nombre de logement
UA	1,2 ha	30 lgt/ha	20 %	29 lgts
UB, UP	19,9 ha	15 lgt/ha	20 %	239 lgts
1AU Briqueterie	6 ha	30 lgt/ha	20 %	144 lgts
1AU Suzon	1,7 ha	15 lgt/ha	20 %	20 lgts
1AU Monseigne	5,4 ha	30 lgt/ha	20 %	130 lgts
1AU La Houna	4,6 ha	15 lgt/ha	20 %	55 lgts
2AU	8,6 ha	15 lgt/ha	20 %	103 lgts
Uq	4,4 ha	15 lgts	20 %	12 lgts
Chgt dest	-	58 lgts	20 %	46 lgts
Lgts gendarmes	-	14 lgts	-	14 lgts
TOTAL				792 lgts

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
33	**Préfecture de la Gironde (suite)**	II. La prise en compte du patrimoine et des ressources	Le territoire de la commune de Belin-Béliet est compris dans l'aire du Parc naturel régional des Landes de Gascogne. Les enjeux de préservation du cadre de vie sont dans l'ensemble bien pris en compte, tant sur le plan naturel qu'architectural, où un travail de recensement a été réalisé, démontrant ainsi l'attachement fort de la commune à son patrimoine. Le diagnostic de l'état initial de l'environnement est complet, et les différents enjeux sont bien exposés.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
34			**2.1 Milieux naturels et sites sensibles identifiés par la commune** Le rapport de présentation intègre bien dans l'état initial de l'environnement l'ensemble des zonages de protection et d'inventaire dont il faut tenir compte. Ainsi, l'ensemble du site Natura 2000 (Vallées de la Grande et de la Petite Leyre), des ZNIEFF de type I (zone inondable de la moyenne vallée de l'Eyre) et de type II (vallée de l'Eyre, de la Grande et de la Petite Leyre) est protégé par un zonage NP dans le projet de PLU. Les zones humides prioritaires du SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » sont bien prises en compte. Les lagunes identifiées par le SAGE (p 101) bénéficient également de ce zonage NP sur une zone tampon de 200 m. Le règlement écrit associé protège les lagunes et leurs abords des affouillements et exhaussement de sol et de l'exploitation forestière réservée à la zone NF les préservant d'un assèchement ou d'une détérioration comme indiqué page 338 du rapport de présentation. Les prairies répertoriées sur la carte des milieux naturels font dans l'ensemble l'objet d'un zonage de protection adapté NP ou Ap ou d'une trame de protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur le projet de PLU.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
35			**2.2 Paysage et patrimoine** Le rapport de présentation souligne l'importance des paysages diversifiés et identitaires de Belin-Béliet. Son riche patrimoine inclut la vallée de l'Eyre, le site de l'église de Mons, de nombreux sites archéologiques et un patrimoine architectural et industriel d'importance. Le rapport de présentation reprend à partir de la page 191 le contenu des fiches 58 et 79 de l'Atlas des Sites de la Gironde rédigées en 2013 pour caractériser et préserver les sites inscrits du val de l'Eyre et de l'église de Mons. Il manque toutefois pour le site inscrit du val de l'Eyre les préconisations de la fiche 58. Ces sites bénéficient notamment des zonages de protection NP et NF visant à préserver leur intérêt naturel et paysager. Le site inscrit du val de l'Eyre concerne également des zonages UA, UB et UP. Compte-tenu des enjeux de préservation de ces sites, il convient de renforcer les préconisations réglementaires de ces zonages au regard des éléments donnés en annexe du présent avis.	Les pages 191 à 195 du RdP concernant les 2 sites inscrits seront remplacées par les fiches 58 et 79 désormais téléchargeables. Les préconisations réglementaires sur les enjeux paysagers et patrimoniaux annexées au présent avis seront analysées en détail plus loin.	**Modification du RdP pages 191 à 195** remplacées par les fiches 58 et 79 des sites du Val de l'Eyre et de l'église de Mons.
36			Le PLU réalise un inventaire du patrimoine de la commune au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont organisés par typologie (airial, villas et maisons, châteaux et domaines, édifices particuliers, arbres remarquables, four à pain, fontaines…). Ils font l'objet de fiches détaillées avec photos, cadastres, spécificités, intérêt regroupées dans le recueil des éléments de patrimoine (pièce 3-6 du PLU). Il convient toutefois de retirer le nom des propriétaires de cet inventaire. Le patrimoine industriel référencé dans le rapport de présentation en page 199 mériterait d'être intégré à cet inventaire, de même que les éléments paysagers protégés tels que les arbres d'alignement, places, mails, jardins remarquables, parcs… qui participent à l'identité locale. La protection pourrait être élargie au terrain d'assiette qui participe à la mise en valeur des airiaux, des demeures avec parcs et jardins d'intérêt. Le PLU prévoit des outils réglementaires efficaces de protection basés sur le respect de leurs caractéristiques architecturales propres (point 5.J des prescriptions générales et articles 11 et 13 du règlement des zones concernées par ce patrimoine). Il convient de ne pas référencer « la motte médiévale » (fiche H) dans le recueil des éléments de patrimoine mais de donner une carte des zones de protection et de sensibilité archéologiques qui sont listées en page 197 du rapport de présentation. En effet, sur ces zones, les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.	Le nom des propriétaires sera retiré. Le patrimoine industriel et les abordspaysagers de certains éléments de patrimoine ont été pris en compte dans l'inventaire (cf. détail des éléments constitutifs de l'intérêt dans chaque fiche). La motte médiévale fiche H sera retirée de l'inventaire.	**Modification de la pièce 03-6 relative au recueil des éléments de patrimoine :** - retrait de l'information concernant le nom des propriétaires - suppression de la fiche H
37			Par ailleurs, le rapport de présentation aurait dû indiquer que la commune de Belin-Béliet est traversée par l'itinéraire de pèlerinage de Tours à Saint Jacques de Compostelle passant par l'église Saint-Pierre de Mons. Ce tracé figure dans l'OAP thématique p 33 (cf. tracé bleu sur la carte ci-contre). Il convient de s'assurer que le long du chemin, le règlement local de publicité soit restrictif, des retraits plantés soient ménagés, les cônes de vue soignés et que le cheminement soit traité qualitativement. Le chemin, notamment en milieu urbain, aurait pu bénéficier d'une protection dans le règlement du PLU au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. 	Cet élément sera reporté au rapport de présentation page 198	**Complément au RdP :** *La Commune de Belin-Béliet est traversée par l'itinéraire de pèlerinage de Tours à Saint-Jacques de Compostelle passant par l'église Saint-Pierre de Mons.*
38			**2.3 Biodiversité** Dans son rapport de présentation, le projet de PLU prend en compte les éléments contenus dans le SRCE (document annulé) page 103 (Les limites communales pourraient utilement être reportées sur la cartographie du SRCE). Le projet de PLU s'appuie également sur le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » ainsi que sur l'étude de la trame verte et bleue (TVB) communale par le parc naturel des Landes de Gascogne page 118. Le PADD donne des orientations fortes au point I.A pour préserver et renforcer les continuités écologiques identifiées. La vallée de la Leyre et ses affluents bénéficient ainsi de protections assurant une continuité le long des cours d'eau (zonage naturel strict NP, trame d'EBC, recul des constructions). Le plateau forestier constitue un important réservoir de biodiversité (p 111 du rapport de présentation) préservé par son classement en zone NF. Les boisements de feuillus et les boisements mixtes qualifiés en page 112 du rapport de présentation de « cœur de nature » avec une sensibilité forte (p 120) auraient pu être localisés sur la carte des milieux naturels de la page 114 du rapport de présentation à l'image des espaces prairiaux pour venir étayer les choix de protection de ces milieux par le document d'urbanisme. Le PLU ne met pas en œuvre de protection particulière pour les haies, espaces naturels dont l'intérêt est présenté comme majeur (diagnostic en page 120).	Les limites communales figureront sur la carte du SRCE Les boisements de feuillus seront ajoutés à la carte page 114 du rapport de présentation Les haies sont le plus souvent associées aux prairies résiduelles. Elles sont prise en compte au même titre que ces dernières.	**Complément au RdP**

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
39	**Préfecture de la Gironde (suite)**	II. La prise en compte du patrimoine et des ressources (suite)	Le PLU fait référence en page 278 à une trame verte et bleue urbaine sans pour autant l'avoir identifiée dans le diagnostic ni en avoir clairement exposé les objectifs de préservation ou de confortement. Des protections sont cependant mises en œuvre sous forme d'espaces boisés classés et d'espaces verts à conserver. La TVB présentée en page 118 a identifié en effet des corridors prairiaux importants qui traversent les milieux urbanisés d'est en ouest. Le corridor identifié au sud est préservé par le projet de PLU (zonage NP et Ap et trame d'espaces verts à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Le corridor identifié au nord (cerclé de rouge sur la carte ci-contre) traverse les zones AU de Monseigne et Suzon sur lesquelles des prairies et des boisements de feuillus (chênaies) sont présents mais non protégés par le PLU - les justifications apportées p. 330 et les dispositions de l'OAP manquent de cohérence quant aux enjeux de préservation d'une TVB à cet endroit et quant aux moyens à mettre en œuvre à cet effet.	Le corridor nord correspond à la piste cyclable qui traverse la commune d'Est en Ouest. Le plan de zonage montre que les espaces verts subsistant dans la zone urbaine figurent en "espaces verts à préserver". La Chevêche d'Athéna pourra continuer de les utiliser en tant que corridor en pas japonais. Les zones AU Monseigne et Suzon sont relativement éloignés de ce corridor. L'étude détaillée de ces zones en pages 328 et 330 du rapport de présentation précise notamment que les trames vertes internes et des espaces verts collectifs seront maintenus au sein de la zone de façon à participer à la constitution d'une trame verte urbaine et que les arbres intéressants d'un point de vue environnemental et paysager seront conservés et mis en valeur	**Complément au RdP**
40			**2.4 GES et énergies renouvelables** Le PLU prend en compte les orientations générales du SRCAE de l'Aquitaine et du PCAET de la Gironde en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) données en pages 177 et 314 du rapport de présentation, étudie et quantifie les émissions de gaz à effet de serre sur la commune de Belin-Béliet qui sont principalement liées au secteur du transport (cf. 188 du rapport de présentation). Le PLU aurait pu se référer également aux études préalables réalisées pour le PCAET du SYBARVAL. Le PLU entend développer les modes doux de déplacement sur la commune. Ainsi, le PADD prévoit la requalification de la RD1010 qui traverse la commune du nord au sud avec l'intégration de circulations douces mais aussi l'intégration de circuits piétons / cycles dans les nouvelles opérations. Les zones AU sont situées au sein du tissu urbanisé, ne créant pas de nouvelles dépendances à la voiture pour accéder aux équipements et services. Le rapport de présentation ne fait pas le lien entre les équipements, commerces, services, sites touristiques et besoins en liaisons douces. Une carte des circulations douces existantes et projetées aurait pu figurer dans le rapport pour illustrer le maillage nécessaire dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune. Pour autant, le PLU mobilise des outils en faveur de la création de cette mobilité douce. L'article 3 du règlement du PLU impose la réalisation de cheminements piétons / cycles et leur connexion aux quartiers voisins pour les opérations d'aménagement d'ensemble des zones U et AU. Les OAP prévoient également la réalisation de ces cheminements. Le contenu de l'OAP thématique relative aux aménagements des espaces publics et à la qualité des déplacements est à placer dans le rapport de présentation. Il permettra de justifier l'utilisation d'outils tels que les emplacements réservés (ER), la réglementation de l'article 3 sur les accès, la préservation d'alignements arborés… nécessaires à la réalisation des aménagements projetés. Des emplacements réservés sont prévus pour la création de cheminements doux et d'un parking relais multimodal (ER 15). D'autres serviront à la création de dessertes ou d'élargissements de voies sans spécifier la part réservée éventuellement aux circulations douces notamment cyclables.	Le RP sera complété avec le projet de PCAET du SYBARVAL arrêté le 9 juillet 2018 et dont l'approbation est prévue en décembre 2018. La carte des Orientations Particulières d'Aménagement espaces publics et de déplacement figure p 34 des OAP. Elle présente les pistes cyclables existantes et les cheminements doux à conforter.	**Compléments RP** Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
41			Le PADD donne également des orientations dans son axe I.D. en faveur de la réduction des consommations d'énergie pour les nouvelles constructions. La commune envisage de contribuer à l'échelle du territoire à la réduction des émissions de GES et de maîtrise de l'énergie : densification des formes urbaines, orientation des bâtiments, installation d'unités de production d'énergie renouvelable pour les particuliers, développement des énergies renouvelables. Les OAP proposent un ensemble de critères constructifs bioclimatiques à prendre en compte.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
42			Outre une mitoyenneté imposée en zone U et des capteurs solaires autorisés en toiture à l'article 11 du règlement, le PLU ne présente pas de disposition particulière liée aux conceptions bioclimatiques des constructions. Le projet de PLU aurait pu mobiliser des outils en faveur de la transition énergétique tels que le respect de performances énergétiques des constructions (art. L 151-21 du code de l'urbanisme) à l'article 15 du règlement et le bonus de constructibilité (art. L 151-28 du code de l'urbanisme). L'étude du potentiel énergétique du territoire (solaire et géothermique, biomasse bois et éolien) est bien développée pages 50 et 189 du rapport de présentation. Il n'apparaît cependant pas dans le reste du document d'orientations particulières ou de dispositions réglementaires visant à exploiter ce potentiel hormis la possibilité d'installer des panneaux solaires en toiture.	Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur : la RT 2012. La commune ne souhaite pas aller au-delà de cette règlementation, déjà exigente pour les pétitionnaires. Synthèse des élements PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
43			**2.5 Gestion de l'eau** Le projet de PLU de Belin-Béliet démontre sa compatibilité avec : ✔ le SDAGE du bassin Adour-Garonne applicable pour la période 2016-2021, approuvé le 01 décembre 2015, ✔ le SAGE « Nappes profondes de la Gironde » du 25 novembre 2003 révisé le 18 juin 2013, ✔ le SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » révisé le 13 février 2013. La carte du réseau hydrographique présentée en page 89 du rapport de présentation devrait comporter une légende permettant de distinguer les cours d'eau, les ruisseaux, les crastes… ainsi que les noms de ces émissaires et leur degré d'importance. La carte des zones humides prioritaires du SAGE présentée page 101 du rapport de présentation donne quelques-unes de ces informations alors que la carte proposée page 89 correspond davantage à la carte topographique.	Les noms des cours d'eau apparaissent sur les cartes "Site Natura 2000", page 96, "Zones prioritaires du SAGE", page 101, et "Milieux naturels", page 114.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU

<table>
<tr><th>N° de ligne</th><th>Personne publique ayant émis un avis</th><th>Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018</th><th>Remarques sur la prise en compte de l'avis</th><th>Décision de la Commune et évolutions envisagées</th></tr>
<tr><td>44</td><td rowspan="5"><u>Préfecture de la Gironde (suite)</u></td><td rowspan="3">II. La prise en compte du patrimoine et des ressources (suite)</td><td>2.5.1 Eau potable :
Dans le rapport de présentation, il est indiqué que le prélèvement en 2016 est de l'ordre de 340 000 m³/an proche des 360 000 m³/an autorisés par l'arrêté n°SNER2011/03/24-45 du 24 mars 2011.
Des orientations en matière d'économie de la ressource en eau sont données par le PADD (I.B.1).
La commune a engagé une étude diagnostic de réseau pour en améliorer la performance. Ainsi le rendement est passé d'environ 70 % en 2014 à plus de 74 % en 2016, et devrait s'améliorer avec le programme de travaux en cours.
Le règlement du PLU préconise l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie pour les nouvelles constructions et incite à la plantation d'essences végétales adaptées aux conditions climatiques locales dont une liste est donnée en annexe du règlement du PLU. L'article 15 des zones urbaines et à urbaniser aurait pu également être réglementé en matière de performances environnementales en imposant ces dispositifs ou en proposant un bonus de constructibilité.
Les économies d'eau réalisées à terme ne suffiront cependant pas pour assurer les besoins futurs estimés à 410 000 m³/an à l'horizon 2030 (pages 305 et 339 du rapport de présentation).
Une demande de révision de l'arrêté d'autorisation de prélèvement s'avérera nécessaire dans les prochaines années comme indiqué dans le rapport de présentation.
Il convient donc de maîtriser le développement de la commune en cohérence avec la ressource en eau disponible. Le projet de PLU doit conditionner l'ouverture des zones 2AU à la disponibilité de le ressource en eau.</td><td>Il appartiendra à chaque pétitionnaire de choisir d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales. Le choix de le rendre obligatoire, à l'article 15 du règlement du PLU, n'a pas été retenu.

Le forage du Bourdieu sera équipé en 2020 d'une unité de déférisation. Dès lors, il pourra être sollicité de manière permanente et une demande de révision de l'arrêté d'autorisation de prélèvement sera demandée aux services de l'Etat.

La condition de disponibilité de la ressource en eau sera précisée au règlement de la zone 2AU (dispositions générales et caractère de la zone). Le rapport de présentation sera complété pour préciser ces conditions (page 263).</td><td>Compléments au RP

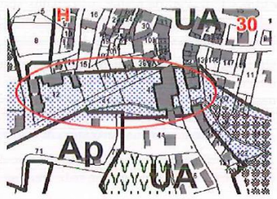
Modification du règlement pages 5 et 127 :
Page 5 et Page 127 dans le caractère de la zone : "Espaces à urbaniser dont l'ouverture sera réalisée conformément aux articles L.153-31 - 4°, L.153-36 et L.153-38 du Code de l'urbanisme. Cette ouverture est également conditionnée à une disponibilité suffisante des ressources en eau potable, et à une capacité suffisante de traitement des eaux usées."

Complément au RdP page 263 pour la zone 2AU et page 265 pour la zone 2AUE :
"Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone seront réalisées conformément aux articles L.153-31 - 4°, L.153-36 et L.153-38 du Code de l'urbanisme. De plus, cette ouverture est également conditionnée à une disponibilité suffisante des ressources en eau potable, et à une capacité suffisante de traitement des eaux usées."</td></tr>
<tr><td>45</td><td>2.5.2 Eaux pluviales :
La commune ne dispose pas d'un schéma d'assainissement pluvial.
Le PADD, dans son orientation I.C.1, entend limiter l'imperméabilisation des surfaces pour maîtriser l'effet des ruissellements supplémentaires induits.
Les articles 4 du règlement du PLU prévoient pour les zones urbaines ou à urbaniser l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle. Les OAP et l'article 15 des zones AU incitent à la mise en place de solutions de régulation des eaux pluviales (noues, bassins de rétention, espaces verts). Le règlement du PLU prévoit cependant des pourcentages très faibles (15 et 20%) de surface minimum à conserver en pleine terre. Le rapport de présentation préconise d'ailleurs en page 345 d'augmenter le pourcentage minimum d'espaces verts pour les zones à urbaniser. Il serait donc judicieux de mettre en cohérence les OAP avec cette suggestion.
Les cours d'eau et les ruisseaux sont identifiés et protégés sur le plan de zonage (zones NP). Le règlement prévoit leur conservation et l'éloignement des constructions. Ces dispositions de protection auraient pu s'étendre aux crastes et fossés qui assurent également le drainage du territoire de la commune.</td><td>Proposition d'augmenter le pourcentage d'espaces verts :
- en zone 1AU passer de 15% à 20%
- en zone 1AUY passer de 10% à 15%
Pour rappel le règlement prévoit actuellement :
<table><tr><th>Zones</th><th>Superficie du terrain de l'opération</th><th>Espaces verts de pleine terre</th></tr><tr><td>UA</td><td>Toutes superficies</td><td>Non réglementé</td></tr><tr><td>UY, AUy</td><td>Toutes superficies</td><td>10 %</td></tr><tr><td>1AU</td><td>Toutes superficies</td><td>15 %</td></tr><tr><td>UB, UE</td><td>Toutes superficies</td><td>20 %</td></tr><tr><td>UEl, UP</td><td>Toutes superficies</td><td>40 %</td></tr><tr><td>UQ</td><td>Toutes superficies</td><td>50 %</td></tr></table></td><td>La collectivité envisage :
- d'augmenter le pourcentage d'espaces verts de 15% à 20% pour les zones 1AU, en cohérence avec la zone UB notamment,
- de maintenir le taux de 10% dans les zones 1AUY afin de faciliter l'implantation des entreprises, et de maintenir la cohérence avec les zones UY
Les modifications au RdP et au réglement seront faites en conséquences.</td></tr>
<tr><td>46</td><td>2.5.3 Assainissement :
L'assainissement collectif relève de la compétence de la commune qui est dotée d'un schéma communal d'assainissement approuvé en juin 1999. Le rapport de présentation indique que ce schéma sera révisé.
La commune possède deux stations d'épuration dimensionnées pour traiter les effluents à hauteur de 2 700 EH pour Belin-Béliet 1, et de 2 000 EH pour Belin-Béliet 2 extensible à 4 000 EH. L'analyse réalisée par le bureau d'étude est bien détaillée et met en évidence les limites de capacité de traitement actuellement disponible. L'extension de la station d'épuration de Belin-Béliet 2 à 4 000 EH sera nécessaire pour pouvoir recevoir les abonnés supplémentaires prévus au PLU. L'ouverture des zones 2AU doit être conditionnée à une capacité suffisante de traitement des eaux usées.
L'assainissement non collectif est géré par la communauté de communes du Val de l'Eyre qui s'appuie sur un schéma d'assainissement non collectif approuvé le 27 octobre 2010. Les zonages proposés dans le projet de PLU sont en adéquation avec la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. De plus, le PLU interdit le développement de l'urbanisation de certains quartiers comme celui de Cavernes (zone Uq) sensible aux remontées de nappes, phénomène qui compromet l'efficacité des dispositifs d'assainissement autonome.
Le rapport de présentation détaille, en page 150, l'état des 663 installations autonomes contrôlées en 2015 et précise qu'une deuxième série de contrôles est en cours. Le rapport de présentation comporte bien en pages 363-364, les indicateurs permettant le suivi annuel du nombre de mises en conformité.</td><td>L'extension de la capacité de la station d'épuration à 4000 EH est prévue en 2023.

La condition de capacité suffisante de traitement des eaux usées sera précisée au règlement de la zone 2AU (dispositions générales et caractère de la zone). Le rapport de présentation sera complété pour préciser ces conditions (page 263).</td><td>Compléments au RP

Modification du règlement pages 5 et 127 :
Page 5 et Page 127 dans le caractère de la zone : "Espaces à urbaniser dont l'ouverture sera réalisée conformément aux articles L.153-31 - 4°, L.153-36 et L.153-38 du Code de l'urbanisme. Cette ouverture est également conditionnée à une disponibilité suffisante des ressources en eau potable, et à une capacité suffisante de traitement des eaux usées."

Complément au RdP page 263 pour la zone 2AU et page 265 pour la zone 2AUE :
"Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone seront réalisées conformément aux articles L.153-31 - 4°, L.153-36 et L.153-38 du Code de l'urbanisme. De plus, cette ouverture est également conditionnée à une disponibilité suffisante des ressources en eau potable, et à une capacité suffisante de traitement des eaux usées."</td></tr>
<tr><td>47</td><td rowspan="2">III. La prise en compte des risques et des nuisances</td><td>3 La prise en compte des risques et des nuisances
Le projet de PLU arrêté présente et prend en compte de manière très satisfaisante les différents risques et nuisances existant sur son territoire. La commune de Belin-Béliet est en effet concernée par :
✔ le risque sismique,
✔ le risque retrait et gonflement des argiles,
✔ le risque d'inondation par débordement ou ruissellement,
✔ le risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques,
✔ le risque feux de forêt,
✔ les risques sanitaires et technologiques et les nuisances.
Le PADD, dans son orientation I.C., se donne comme objectif de préserver les biens et les personnes contre les risques majeurs affectant la commune (inondation et feux de forêt), et s'engage sur des préconisations relatives à la prise en compte de ces risques dans le PLU.</td><td>Synthèse des éléments du PLU</td><td>Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU</td></tr>
<tr><td>48</td><td>3.1 Le risque sismique
La commune a été classée en zone d'aléa très faible (zone 1), zone sur laquelle aucune exigence n'est imposée en matière de dispositions constructives.</td><td>Synthèse des éléments du PLU</td><td>Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU</td></tr>
</table>

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
49	**Préfecture de la Gironde (suite)**	III. La prise en compte des risques et des nuisances (suite)	**3.2 Le risque retrait et gonflement des argiles** Au vu de la carte d'aléa établie par le BRGM, représentée en page 166 du rapport de présentation, il apparaît que des parties urbanisées de la commune, concernées par ce risque, sont classées en aléa faible. Les effets de ce type de risque peuvent être limités par des mesures constructives que le rapport de présentation doit encore développer. Ces mesures peuvent être intégrées dans le volet « dispositions générales » du règlement d'urbanisme et l'existence de ce risque cartographiée sur le plan de zonage.	Il n'existe à priori aucune obligation dans le cadre des risques faibles. Les mesures permettant de réduire le risque seront décrites dans l'état initial de l'environnement p 165 et non dans le règlement.	**Complément au RP**
50			**3.3 Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau** Le risque d'inondation est dû au débordement de l'Eyre et de ses affluents (ruisseaux du Toutin, de Bouron…) comme expliqué en page 156 du rapport de présentation. Le rapport de présentation s'appuie sur des cartes issues de l'atlas des zones inondables suite à une analyse hydrogéomorphologique sur le bassin versant de l'Eyre et des ruisseaux côtiers entre le canal des Étangs et l'Eyre. Cette étude hydraulique datant de 2005, une actualisation des enjeux exposés aux débordements des cours d'eau étudiés serait souhaitable. Le PLU élargit toutefois ses préconisations aux affluents de la Leyre qui sont susceptibles de déborder et qui ne sont pas délimités par l'atlas (recul des constructions nouvelles par rapport aux berges des cours d'eau). Le secteur UA, secteur de centralité ancienne (carte ci-contre), en contact avec le ruisseau de Toutin, affluent de l'Eyre, est exposé au risque de débordement de ce cours d'eau. Les parties actuellement urbanisées de la commune sont cependant situées, pour la plupart, hors des zones à risque.  Ces zones à risques sont matérialisées par une trame spécifique sur le plan de zonage du PLU. Le règlement du PLU (article 5 - G des dispositions générales et article 2 des zones U et N) prend des mesures particulières pour pallier ce risque (interdiction de nouvelles construction et des sous-sols, évolution encadrée du bâti existant). Le projet de PLU mobilise également des outils allant dans le sens de la réduction de ce risque tels que la préservation et la valorisation des ripisylves et la reconstitution des berges des ruisseaux.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
51			**3.4 Le risque d'inondation par ruissellement** Le rapport de présentation indique page 161 que « *les inondations par ruissellement se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols, des réseaux de drainage est insuffisante par rapport à l'intensité de l'orage, ou que les sols sont saturés par une nappe. Elles peuvent entraîner des inondations localisées sur les points bas.* » Cependant, cette présentation générale du risque d'inondation par ruissellement n'apporte pas d'indication permettant de savoir si celui-ci a déjà été constaté ou étudié sur la commune. S'il est avéré, une cartographie des zones exposées, présentant les zones inondables ainsi que les enjeux impactés, permettrait une meilleure connaissance de ce risque afin d'en assurer la prise en compte. Les mesures envisagées telles que l'infiltration des eaux à la parcelle, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, la préservation des ripisylves ainsi que le maintien d'espaces verts en zone U et AU sont de nature à limiter le ruissellement. Le rapport de présentation propose également en page 345 d'identifier et de protéger les haies perpendiculaires aux pentes pour contribuer à la réduction de ce risque. Le PLU pourrait donc utilement concrétiser cette proposition dans ses pièces réglementaires d'autant plus que les haies participent fortement à la préservation de la biodiversité comme indiqué plus haut.	La commune n'a pas recensé de zones exposées aux inondations par ruissellement des eaux pluviales. De plus, il est à noter que la collectivité, dans le cadre de sa prise de compétence en 2020, va engager la réalisation d'un Schéma Directeur d'assainissement pluvial qui permettra de compléter utilement ces données. Le rapport de présentation sera corrigé dans ce sens. A la page 345, il est écrit "Les haies perpendiculaires à la pente ayant une fonction hydraulique de régulation des eaux de ruissellement, ne sont pas protégées par un classement en EBC ou en éléments du patrimoine végétal remarquable. Ce choix n'a pas été retnu dans le PLU. En revanche, elles figurent en zone agricole protégée. En outre, les boisements et ripysylves ont été protégées et classées en zone naturelle. Ces éléments végétaux, très répandus sur le territoire, concourrent fortement au ralentissement des eaux pluviales.	**Modification du RP** p 161 Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
52			**3.5 Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques** La sensibilité de la commune à ce risque a été étudiée et cartographiée par le BRGM dont la carte est reprise en page 160 du rapport de présentation. Les secteurs concernés par ce phénomène de sensibilité forte à très élevée sont bien repérés sur les plans de zonage par une trame spécifique. Des mesures sont prises dans le règlement écrit du PLU pour réduire l'impact de ce risque sur le bâti exposé, notamment en interdisant les sous-sols et en prescrivant le relèvement des planchers.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
53			**3.6 Le risque feux de forêt** Selon le Dossier départemental des risques majeurs élaboré en 2005, la commune de Belin-Béliet est concernée par le risque feux de forêt. La présentation de ce risque se fait à travers l'atlas départemental du risque d'incendie de forêt en Gironde, élaboré en 2009, qui a conclu à un risque fort sur la commune. Le PLU devra se référer au règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies approuvé par arrêté interpréfectoral du 20 avril 2016. Attribuer un niveau de risque unique à une commune conduit à lisser celui-ci sur la commune et à sous-estimer le niveau de risque sur certains secteurs. De plus, ce niveau de risque qui résulte d'un croisement enjeux/aléas/défendabilité à un moment donné a pu évoluer avec le développement de la commune et l'accroissement des interfaces forêt /habitat. Un travail d'identification des secteurs urbanisés au contact immédiat de la forêt a été ainsi réalisé par la commune. Des principes d'aménagement de lisières sont définis pour réduire l'exposition au risque en limite des zones U existant au contact avec la forêt (prescriptions dans les dispositions générales du règlement et l'article 11 des zones U). Les quartiers isolés au sein du massif forestier sont classés en zone naturelle permettant seulement une évolution du bâti existant sans aggraver leur exposition au risque. Le projet d'urbanisation de la commune se développe majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante en comblant certains espaces non bâtis limitant l'exposition des biens et des personnes au risque. Les secteurs d'extension urbaine, « Moura » destiné à recevoir un équipement public et « Sylva 21 » destiné au développement d'activités économiques, sont concernés également par des interfaces forêt/urbanisation. Leurs OAP prévoient une zone « tampon » inconstructible de 12 m, à l'intérieur du périmètre de la zone, à l'interface opération/forêt afin d'y permettre l'accès et la circulation des services de secours contre l'incendie.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
54	**Préfecture de la Gironde (suite)**	III. La prise en compte des risques et des nuisances (suite)	Cette bande tampon inconstructible doit être renforcée afin de permettre une coupure efficace contre le feu de forêts, et intégrée aux opérations d'aménagement. Ainsi, l'article L 131-18 du code forestier prévoit techniquement une bande de 50 m à minimum, pour isoler les constructions des bois et forêts. Cet article porte, certes, sur les communes soumises à PPRIF, ce qui n'est pas le cas de Belin- Beliet, mais celle-ci est soumise à un risque fort et le PLU doit en tirer les conséquences. Le PLU doit être repris pour être complété sur ce point.	Dans le cadre du porter à connaissance que le SDIS 33 a fait parvenir à la Commune le 21 janvier 2016, il est spécifié (extrait ci-après) : **Si exposition au risque feu de forêt (à moins de 200 m d'un espace boisé)** Les règles de débroussaillement doivent être incluses dans le règlement du plan d'urbanisme (article L. 134-6 du code forestier). S'agissant des obligations liées à des exploitations ou installations particulières, l'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 m des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m pour des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion (Article 2-3-3 du règlement de protection de la forêt contre l'incendie). C'est ce principe de recul des bâtiments industriels de 20 m qui a été repris dans le règlement du PLU. L'espace tampon de 12 m dans les OPA correspondant à la bande périmétrique d'accès inconstructible et débroussaillé réservé pour les engins de défense incendie. Dans les 50 m, s'appliquent les obligations de débroussaillement. Celle-ci seront rappelées et ajoutées dans les dispositions générales du règlement et en annexe du règlement.	**Complément aux dispositions générales du règlement** : Dans un périmètre de 50 m autour du lot ou de l'opération, les règles de débroussaillement (article L134-6 du Code Forestier) s'appliquent, dans les conditions fixées par le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies en vigueur, tels que décrit en annexe du PLU. **+ Compléments annexe règlement du PLU**
55			Concernant la défendabilité de son territoire, la commune a identifié (p 165 du rapport de présentation), les zones urbaines pas ou mal défendues sur son territoire (débit insuffisant ou système trop éloigné du bâti à défendre) et procède à un renforcement des moyens de défense incendie en concertation avec le service départemental d'incendie et de secours. Il est fait référence en page 163 du rapport de présentation à une défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) assurée par une association syndicale DFCI, qui ne semble pas concerner la commune de Belin-Béliet. Le rapport de présentation en p 163 prévoit d'annexer au règlement du PLU les règles de débroussaillement. Le règlement doit donc être complété en ce sens.	L'association syndicale de DFCI à laquelle est rattaché le territoire est l'association communale de Belin-Beliet. L'erreur sera corrigée dans le RP. Les règles de débroussaillement seront rappelées dans les dispositions générale et annexées au règlement du PLU.	Modification du RP p 163 Complément dispositions générales et annexe du règlement
56			**3.7 Les risques sanitaires et technologiques et les nuisances** Le rapport de présentation donne un état des lieux bien détaillé des installations classées et des sites pollués se trouvant sur le territoire de la commune de Belin-Béliet. Une cartographie à l'appui aurait été appréciée. Le PLU prend bien en compte les risques potentiels de la zone d'activité Sylva 21. La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 portant approbation de la révision de classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Gironde qui figure en annexe du projet de PLU. Les zones de bruit concernées, liées à l'autoroute A63, doivent être reportées sur le plan de zonage en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme. En page 177, le rapport de présentation du PLU prend en compte le schéma régional climat air énergie aquitain et les études sur la qualité de l'air déjà réalisées à proximité de la commune. Il met en avant notamment une « dégradation de la qualité de l'air » potentielle liée notamment à l'augmentation des déplacements sur la commune.	La zone de bruit le long de l'A63 sera complétée sur les plans de zonage.	**Plan de zonage** : complément de la zone de bruit le long de l'A63 sur la bande de 300 m de part et d'autre de la voie
57		IV. Observations complémentaires sur les pièces du dossier	**4.1 Le rapport de présentation** Le diagnostic du PLU fait l'objet d'une actualisation des données, ce qui mérite d'être souligné. La localisation des lagunes sur le territoire de la commune diffère dans les documents du rapport de présentation entre la carte des zones humides prioritaires du SAGE de la page 101, la carte des milieux naturels donnée page 114 et celle de la page 121 concernant la sensibilité des milieux naturels. Une mise en cohérence est nécessaire. Le rapport de présentation est à corriger en page 206 pour tenir compte de l'article L111-6 et suivants (ex L.111.1.4) du code l'urbanisme interdisant les constructions et installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A63 en dehors des espaces urbanisés. En page 345, le rapport de présentation concerne le PLU de Belin-Béliet et non le PLU intercommunal. Le rapport de présentation liste en page 170 les différents permis de recherches d'hydrocarbures existant sur la commune. L'ensemble de ces permis ayant expiré (cf. liste des servitudes d'utilité publique I6 en annexe au présent avis), cette liste est à mettre à jour.	La localisation des lagunes sera mise en cohérence sur ces différentes cartes. Les corrections pages 206 et 345 seront réalisées. Concernant la liste page 170, l'actualisation sera réalisée sur la base de la liste des SUP transmise par l'Etat. Cette liste signalée comme jointe en annexe n'a pas été transmise à ce jour.	**Corrections apportées au Rapport de présentation :** - page 206 : "*L'article ~~L.111.1.4.~~ L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme prévoit la mise en place d'une bande inconstructible de ~~150~~ 100 mètres (A63) et 75 mètres (RD 1010 et RD3), de part et d'autre de l'axe de ces voies en dehors des espaces urbanisés .*" *- page 345 : les mentions à un PLUi seront remplacées par PLU* *- page 170 : mise à jour dès transmission des informations par l'Etat* *- mise en cohérences lagunes des différentes cartes*
58			**4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** Les schémas d'aménagement des OAP font apparaître des emplacements réservés qui ne figurent plus ou sous un autre numéro dans le présent projet de PLU. Une actualisation est à faire pour que les documents concordent. L'OAP concernant Sylva 21 excède le périmètre de la zone 1AUy en englobant la parcelle 284 (zone NF) ce qui a comme intérêt d'y figurer l'espace tampon de protection contre les feux de forêt. Le caractère inconstructible de cette parcelle doit cependant être mentionné dans l'OAP. Le PLU prévoit une zone AUE en extension d'urbanisation pour un projet de nouvelle gendarmerie sur un espace de prairie traversé par un cours d'eau et un fossé. L'OAP prend en compte les enjeux des cours d'eau et fossés, sans toutefois intégrer explicitement certaines contraintes fonctionnelles (notamment de franchissement du cours d'eau par des voies de circulation interne probablement nécessaires). Compte-tenu d'une échéance relativement lointaine de ce projet, et de l'interdiction posée par l'article L 142-4 des ouvertures à l'urbanisation en l'absence de SCOT, ce secteur ne peut être maintenu en zone AU sous sa forme actuelle.	Les OAP seront vérifiées et corrigées. Le périmètre de la zone 1AUY de Sylva 21 sera corrigé pour correspondre au zonage réglementaire retenu. Au regard du refus du préfet d'accorder toute dérogation sur ce territoire, les terrains concernés par la demande de dérogation seront reclassés en zone non constructible. Cette OAP sera donc supprimée.	**Corrections dans les OAP :** - Zone 1AUY Sylva 21, numérotation de l'emplacement réservé qui est conservé malgré son reclassement en zone NF sera actualisé - Zone 1AU de La Houna, suppression de l'ER d'élargissement de la route de Bertrine déjà réalisé - Zone 1AUY de Sylva 21 réduit conformément au zonage retenu (exclusion de la parcelle 284 et du secteur ayant fait l'objet d'un refus de dérogation de la part du préfet - Suppression de l'OAP Moura au regard du refus de dérogation du préfet émis par arrêté préfectoral du 10/08/2018

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
59	**Préfecture de la Gironde (suite)**	IV. Observations complémentaires sur les pièces du dossier (suite)	**4.3 Le règlement** Il est demandé à plusieurs reprises dans le règlement du PLU « de s'adjoindre les services d'un architecte du patrimoine, soit des conseils d'un architecte du CAUE 33, soit des conseils du PNRLG ou de l'UDAP 33 en site inscrit ». Ces modalités ne doivent pas figurer dans un règlement de PLU. Les articles du règlement communs aux différents zonages peuvent être versés dans les dispositions générales comme les reculs imposés par rapport aux voies ou aux berges des cours d'eau. La zone 1AUE ne concerne que le projet de nouvelle gendarmerie alors que l'article 1AUE2 permet également les constructions nécessaires à l'EHPAD, ce qui apparaît comme une erreur rédactionnelle. Les pièces écrites et graphiques du règlement doivent être adaptées aux dispositions attachées aux servitudes I4 pour rendre compatible le document d'urbanisme de la commune avec l'existence des ouvrages publics de transport électrique à haute tension. Il convient donc de modifier le projet de PLU selon l'avis du Réseau de Transport d'Électricité (RTE) adossé au présent avis de l'État. La légende des plans de zonage est à corriger pour faire référence au recueil des éléments de patrimoine en pièce 3-6 et non 5.2.	Les rédactions conseillant de s'adjoindre les compétences mentionnées seront supprimées. Pour une meilleure lisibilité pour les services instructeurs et les pétitionnaires, les rèles communes comme les reculs seront maintenues dans la rédacvtion de chaque zone. Le réglement de la zone 1AUE va être supprimé en raison de la suppression de la seule zone 1AUE dédiée à la future gendarmerie et dont le préfet a refusé l'ouverture. Le point sur la servitude I4 sera revu dans le cadre de l'examen de l'avis de RTE La légende des plans de zonage sera modifiée conformément à la remarque	**Modification du règlement :** - suppression des mentions aux "architecte du patrimoine", " architecte du CAUE", "conseil du PNRLG" ou "de l'UDAP 33 en site inscrit" - suppression du règlement de la zone 1AUE et de sa mention dans les dispositions générales page 5 **Modification des plans de zonage :** - la légende sera corrigée remplaçant la référence à la pièce 5.2 du PLU par la pièce 03.6 du PLU
60			**4.4 Les annexes** Seules les servitudes d'utilité publique (SUP) attachées au territoire de la commune de Belin-Béliet doivent être répertoriées dans le tableau des servitudes donné en pièce 7.5 du projet de PLU. Ce tableau est donc à modifier conformément à la liste des SUP jointe au présent avis. Le PLU devra comporter un plan figurant l'ensemble des servitudes d'utilité publique sur un fond de plan cadastral à jour pour une parfaite information du public et une instruction facilitée des autorisations d'urbanisme. Le rapport de présentation fait d'ailleurs référence à ce plan en page 339.	Le tableau sera modifié dès transmission de la liste correspondante par les services de l'Etat. La pièce jointe mentionnée dans l'avis n'ayant pas été transmise. Le plan d'ensemble des SUP sur fond cadastral à jour sera joint au dossier dès transmission des données SIG (ou du plan) par les services de l'Etat.	**Compléments aux Annexes** : dès transmission des éléments demandés par les services de l'Etat
61		Annexe à l'avis de l'Etat relative aux enjeux paysagers et patrimoniaux	Les huit orientations pour une architecture adaptée aux Landes de Gascogne issues du Livre blanc « Urbanisme, Architecture et Paysage » sont traduites réglementairement dans le projet de PLU. Pour préserver les espaces naturels, la qualité du cadre de vie et créer des extensions ou densifications qualitatives, répondant aux priorités arrêtées par la commune, les propositions complémentaires suivantes peuvent être prises en compte :		
62			✔ article 2 constructibilité limitée à 30 % de l'existant (NP du site inscrit de Mons)	La limitation à 30% de l'existant est déjà inscrite dans le règlement de la zone NP (article NP2, NJ2 et NF2 / 2.1) : • **L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes**, sont admises aux conditions suivantes : - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole, sylvicole ou la qualité paysagère du site, - les extensions projetées ne doivent pas excéder 30 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale à plus de 200 m².	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
63			✔ article 3 : mutualiser les bandes d'accès desservant plus d'un lot (UA, UB, AU) pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal éviter les découpages fonciers portant atteinte aux espaces plantés (division de parcelle en drapeau). Les formes d'organisation du bâti issues de l'occupation traditionnelle (airial, formes architecturales simples) seront privilégiées (NP, NF, UA, UB et UP en site inscrit du val de l'Eyre) adapter la largeur des voies dans le cas de projet développant des formes urbaines avec des espaces publics plus organiques type airial	Proposition d'écriture à voir avec la mairie à l'article 3 des zones UA, UB et 1AU : "Afin d'optimiser l'usage des sols et de préserver le végétal, la création d'une 2ème bande d'accès attenante à une première est interdite. L'accès au terrain concerné devant être réalisé, soit directement depuis la voie de desserte, soit depuis la première bande d'accès existante." Les propositions du 2ème paragraphe sont trop complexes à traduire dans un réglement d'urbanisme. Une charte serait plus adaptée. La largeur minimal d'emprise de 5 mètres admise dans le règlement permet tout à fait d'adapter la largeur de voie aux projet de formes urbaines spécifiques type airial. En effet, c'est bien de la largeur d'emprise publique qu'il est question. La voirie peut avoir une emprise réduite avec par exemple un chemin de 3 mètres et un traitement de bas-côtés enherbés de part et d'autre.	**Complément au règlement** tel que proposé ci-contre
64			✔ article 6 : prévoir des implantations en retrait de 15 m plantés le long des espaces publics (1AUY) prévoir un alignement permettant la réinterprétation innovante de formes locales comme les hameaux dans le cadre d'un projet d'ensemble ; le retrait de 4 m ne le permet pas (AU)	Le recul de 15 m est déjà prévu à l'article 6 de la zone 1AUY (page 120 du règlement) et les OAP imposent l'espace vert le long de la rue Alain Peronnau. En zone 1AU, le réglement sera modifié afin de permettre les constructions à l'alignement ou avec un recul de 4 m minimum.	**Complément au règlement** de la zone AU, article 6.
65			✔ article 7 : adosser les annexes au bâti principal pour éviter le mitage parcellaire (zones U et AU) et préserver le végétal en limites et lisières autoriser les implantations en continu pour permettre des formes de hameaux (AU) autoriser l'implantation des constructions en semi-continu dans un objectif de densification modéré (UQ) interdire les piscines (NP site inscrit)	Les annexes peuvent être adossées au bâti principal mais il n'y a pas d'obligation, afin de pouvoir s'adapter au contexte. La Commune ne souhaite pas rendre obligatoire cette disposition. La construction en ordre semi-continu ne correspond pas à la typologie des quartiers situés en zone UQ. La Commune ne souhaite pas interdire les piscines en site inscrit de la zone NP	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
66			✔ article 8 : autoriser également d'adosser les annexes pour éviter un mitage du terrain (zone A)	Les annexes peuvent être adossées au bâti principal mais il n'y a pas d'obligation. En revanche, en cas de recul, celui-ci doit être de 3 m minimum.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU

<table>
<tr><th>N° de ligne</th><th>Personne publique ayant émis un avis</th><th colspan="2">Observation ou réserve à prendre en compte
dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018</th><th>Remarques sur la prise en compte de l'avis</th><th>Décision de la Commune et évolutions envisagées</th></tr>
<tr><td>67</td><td rowspan="6"><u>Préfecture de la Gironde (suite)</u></td><td></td><td>✔ article 11 :
remplacer « équilibre des masses des façades » par « composition de façade »
parler de « projet de création architecturale » plutôt que de « parti architectural en rupture avec… » et « d'œuvres architecturales ». Il conviendra d'affirmer un parti de conception en lien étroit avec les caractéristiques de l'environnement constitué, en particulier en ce qui concerne l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural
implantation des portails au nu des clôtures pour éviter les places de midi peu qualifiantes pour la qualité de perception de l'espace public
clôture non occultante pouvant être composée de panneaux à claire voie
éviter les murs bahut (AU, UE et AUE) et les interdire en site inscrit du val de l'Eyre (NP, NF, UP)
éviter les murs bahut sauf s'ils prolongent une clôture existante de ce type (UP, UQ) et (UA, UB en site inscrit du val de l'Eyre)
prévoir des teintes aux couleurs rouille, brun, vert sombre pour une intégration dans le végétal (A, N) ; éviter le bardage horizontal gris ; prévoir du bardage vertical aux couleurs rouille, brun, vert sombre pour une intégration dans le végétal (UY, 1AUY) ; le bardage en bois à lames verticales sera laissé naturel ou teinté en brun
traiter les annexes comme le bâti principal ou en bardage bois vertical avec couverture en tuiles
prévoir de dissimuler les dépôts par du végétal ou des murs (UY, 1AUY)
prévoir des piscines de teinte grise ou grège pour éviter les forts contrastes avec les teintes naturelles une fois mises en eau
préciser la palette des couleurs des enduits et peintures de façade en annexe. La palette de couleurs des menuiseries est très riche
noter que les avants toits seront en bois peint et non en PVC (NP, NF, UA, UB et UP en site inscrit du val de l'Eyre)
interdire les rampes d'accès à des sous-sols sauf pour les équipements (NP, NF, UA, UB et UP en site inscrit du val de l'Eyre)</td><td>Les proposition de modification du vocabulaire proposés aux 2 premiers paragraphes seront repris.

Il semble compliqué, pour des raisons de sécurité, d'imposer l'implantation des portails à l'alignement. Les places de midi ne sont pas imposer sur la rue dans le réglement.

Le réglement des zones prévoit déjà les dispositifs à claire voie.

Le mur bahut fait parti de la typologie actuelle de nombreux ensembles bâtis patrimoniaux identifiés en zone UP, UA, UB et dans les quartiers (UQ ou NF). Il ne semble pas opportun de les interdire.

Page 137 : "Bardage : gris, bois ou vert " en zone agricole (A).
Page 155 : Les couleurs proposées dans l'avis sont déjà présentent pour les zones N.
Page 122 : "Bardage vertical ou horizontal : gris, brun, ou vert sombre" en zones UY et 1AUY.

La rédaction du réglement concernant l'aspect extérieur des annexes vise le même objectif que la proposition faite dans l'avis.

Le point 11.5 de l'article 11 du réglement des zones UY et AUY prévoit déjà de dissimuler les aires de dépôt (cf. pages 86-87 et 123 du réglement).

La Commune ne souhaite pas réglementer la couleur des piscines.

Une palette des couleurs des enduits et peintures de façade pourra être annexée au réglement dès transmission de celle-ci par l'ABF ou les services de l'Etat.

La collectivité ne souhaite pas intégrer la proposition concernant les avants toits en bois en site inscrit.

L'interdiction en site inscrit des rampes d'accès à des sous-sols sauf pour les équipements sera rajoutée à l'article 11 des zones citées.</td><td>Modification du réglement :
- dans toutes les zones concernées par cette rédaction, remplacement à l'article 11 des termes "équilibre des masses des façades" par "composition des façades" ; et de "parti architectural en rupture avec ..." et "oeuvre architecturale" par "projet de création architecturale"

- en zone UY et AUY pages 86 et 122 : "Bardage vertical ou horizontal : gris, brun, ou vert sombre"
- en zone A pages 137 : "Bardage vertical ou horizontal : gris, brun, ou vert sombre"

- annexes complétée d'une palette de couleur pour les enduits sous réserve d'une transmission de celle-ci par les services demandeurs

- en zones UA-UB page 27, zone UP page 58, NP et NF page154, complément au 11.1 : "la création de rampes d'accès à des sous-sols est interdite, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectifs"</td></tr>
<tr><td>68</td></tr>
<tr><td>69</td><td></td><td>✔ article 12 :
préciser un nombre d'arbres par places de stationnement, plantés en fosses de 8 m3 (UE, UP, A, N) afin de réaliser une ambiance arborée
favoriser la réalisation de stationnement poreux (terre, pierre…) (A, N, UP)
éviter les places de midi (AU)</td><td>Le nombre d'arbres par places de stationnement est réglementé dans l'ariticle 13.</td><td>Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU</td></tr>
<tr><td>70</td><td></td><td>✔ article 13 :
prévoir un minimum d'espace libre selon la taille de la parcelle (UA)
augmenter le pourcentage d'espaces verts (UB, UP)
maintenir des surfaces en pleine terre pour une minéralisation limitée
les arbres seront d'essences locales en fosses de 8m3 (UY, 1AUY, 1AUE) et (NP en site inscrit de Mons)
la coupe de grands sujets sera limitée strictement aux nécessités d'implantation du stationnement et du bâti et les arbres coupés seront remplacés par des arbres de haute tige d'essence locale d'une taille minimale de 2 m de haut à la plantation (AU, NP, NF, UA, UB et UP en site inscrit du val de l'Eyre)</td><td>La zone UA correspondant au centres bourgs ancien, dans un tissu urbain très dense, certaines parcelles peuvent être totalement bâties. C'est pour cela qu'aucun minima d'espace vert n'est réglementé dans cette zone.

Pour rappel le règlement prévoit actuellement :
<table><tr><th>Zones</th><th>Superficie du terrain de l'opération</th><th>Espaces verts de pleine terre</th></tr><tr><td>UA</td><td>Toutes superficies</td><td>Non réglementé</td></tr><tr><td>UY, AUy</td><td>Toutes superficies</td><td>10 %</td></tr><tr><td>1AU</td><td>Toutes superficies</td><td>15 %</td></tr><tr><td>UB, UE</td><td>Toutes superficies</td><td>20 %</td></tr><tr><td>UEI, UP</td><td>Toutes superficies</td><td>40 %</td></tr><tr><td>UQ</td><td>Toutes superficies</td><td>50 %</td></tr></table>
Les zones réglementent les pourcentages d'espaces verts à conserver, la définition des espaces vets précise dans les dispositions générales page 18 qu'il s'agit bien de surfaces en pleine terre.

La palette végétale des essences locales est précisée en annexe et renvoit à l'article 13 du réglement.

Le point 13.3 des articles 13 reprend déjà les préconisations concernant la conservation de la couverture végétale des parcelles à bâtir.</td><td>Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU</td></tr>
<tr><td>71</td><td>CONCLUSION</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>72</td><td rowspan="3"></td><td>Par courrier reçu le 11 mai 2018, vous m'avez adressé pour avis le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Belin-Béliet arrêté par délibération de votre conseil communautaire en date du 25 avril 2018. Conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci joint, en soulignant les points suivants :</td><td>La collectivité regrette que l'Etat n'ai pas qualifié son avis et ne présente pas d'élément conclusif.</td><td></td></tr>
<tr><td>73</td><td>Je constate que votre projet met en œuvre les recommandations émises dans mon avis du 20 septembre 2012 portant sur votre précédente révision du PLU, en requalifiant en zone naturelle ou agricole les nombreux quartiers d'habitat dispersé dont le développement extensif serait contraire aux enjeux d'un urbanisme durable et en particulier de maîtrise de la consommation d'espace.</td><td></td><td rowspan="2">Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU</td></tr>
<tr><td>74</td><td>Votre projet réduit de plus le contour des zones urbaines du bourg de Belin-Béliet en reclassant en zone naturelle ou agricole certaines franges non encore urbanisées, allant dans le sens de cette maîtrise de la consommation de l'espace.</td><td></td></tr>
</table>

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018	Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
75	**Préfecture de la Gironde (suite)**	A contrario, les ouvertures à l'urbanisation à vocation d'habitat de deux secteurs naturels sans que les justifications correspondantes soient développées, l'extension de la zone d'activité économique intercommunale Sylva 21 sans justification à l'échelle intercommunale, l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Moura d'une manière trop importante par rapport au seul besoin exprimé d'une gendarmerie sont en contradiction avec cet objectif de maîtrise de la consommation de l'espace et incompatible avec le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT opposable. Je vous demande donc de renoncer à ces ouvertures à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU communal.	Au regard du refus du préfet d'accorder toute dérogation en l'absence de SCOT opposable, la collectivité reclassera les 5 secteurs concernés en zone non constructible.	Modifications du zonage, rapport de présentation, OAP et règlement en conséquence.
76		Par ailleurs, le déficit prévisible en ressource en eau, et les limites de capacité actuelles des stations d'épuration de votre commune doivent vous amener à conditionner l'ouverture des zones 2AU à la réalisation des travaux nécessaires à l'approvisionnement en eau potable et au traitement des effluents.	Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU seront complétées comme vu ci-dessus ligne 46.	Modification du règlement et du rapport de présentation conformément à la demande.
77		Je souligne par ailleurs le soin apporté à la prise en compte des risques et nuisances dans votre projet. Néanmoins, la prise en compte du risque incendie doit être renforcée au niveau de l'interface des projets urbains avec la forêt.	Le règlement du PLU fixe un recul des bâtiments industriels de 20 m de tout peuplement résineux et toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum des limites séparatives jouxtant un espace boisé. Confomément au code forestier, dans une bande périmétrale de 50 m, s'appliquent les obligations de débroussaillement. Celles-ci seront rappelées et ajoutées dans les dispositions générales et en annexe du règlement.	**Complément aux dispositions générales du règlement** : Dans un périmètre de 50 m autour du lot ou de l'opération, les règles de débroussaillement (article L134-6 du Code Forestier) s'appliquent, dans les conditions fixées par le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies en vigueur, tels que décrit en annexe du PLU. **+ Compléments annexe règlement du PLU**
78		Je vous invite également à accentuer les actions en faveur de la mixité sociale et générationnelle en réponse aux besoins identifiés sur votre territoire.	C'est déjà le cas. L'ensemble du document porte cette exigence.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
79	**MRAE**	**Avis non qualifié émis le 11/06/2018**			
80		PREAMBULE	Rappel réglementaire et formel		Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
81		I. CONTEXTE GENERAL	Rappel du contexte dela démarche communale		Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
82		II. REMARQUES GENERALES CONCERNANT LA QUALITE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOSSIER DE PRESENTATION DU PLU	Le rapport de présentation répond aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, mais appelle des observations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale. La dispersion de l'ensemble des données chiffrées dans les différentes parties du rapport de présentation, ainsi que les redites, compliquent la lecture et la compréhension du projet. Les informations disponibles mériteraient d'être réorganisées et clarifiées afin de permettre au public de bénéficier d'une information satisfaisante concernant la définition et la mise en œuvre du projet. Les illustrations (cartes, photographies et schémas) permettent une bonne représentation du contenu du rapport de présentation, mais certaines mériteraient d'être revues (taille, légende, échelle …) pour en faciliter la lecture.	La structure très codifiée du rapport de présentation ne permet de donner suite aux demandes de regroupement des données. Néanmoins, la prise en compte de la demande suivante concernant le résumé non technique permettra sans doute de simplifier la lecture du dossier. Il aurait fallu préciser les demandes concernant les cartographies.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
83			Le résumé non technique est bien intégré au rapport de présentation, mais devrait être complété pour traiter de l'ensemble des éléments contenus dans ce rapport. En effet, les informations concernant l'analyse de l'état initial de l'environnement, ainsi que les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, ont bien été résumées, mais il n'est fait mention ni du diagnostic territorial ni de l'explication des choix retenus. La Mission Régionale d'Autorité environnementale rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et synthétique, des effets du projet sur l'environnement et de la façon dont le PLU prend en compte les enjeux. Ainsi, le résumé non technique devrait être complété sur ces points.	Le résumé non technique sera complété des éléments contenus dans le diagnostic territorial et l'explication des choix retenus, conformément à la demande de la MRAE.	**Complément au rapport de présentation** page 368.
84			Sur le règlement graphique, l'ajout du nom des différents lieux-dits, ainsi que l'application d'aplats colorés par type de zone, faciliteraient la distinction des zones et le repérage des différents secteurs ouverts à l'urbanisation.	Les noms des lieux-dits sera rajouté aux plans de zonage. Concernant les applats de couleur par zone, notre expérience montre que la présence de nombreuses trames colorées concernant notamment la prise en compte des risques rendrait trop complexe la lecture des plans intégrant des applats de couleurs.	**Complément au plans de zonage :** nom des lieux-dits
85		III. DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION	**III.1. Diagnostic** **a/ Population et logements** Le rapport de présentation fait état d'un accroissement de la population de Belin-Béliet depuis 1975, avec une forte accentuation entre 1999 et 2014 où le taux de croissance est de + 4,11 % par an[1]. Cette croissance démographique résulte de soldes naturel et migratoire[2] positifs qui montrent l'attractivité de la commune. Le rapport explique que Belin-Béliet accueille des populations nouvelles de familles jeunes avec enfants, ce qui se traduit par une importante représentation de la population âgée de moins de 14 ans (23,6 %) et de 30 à 44 ans (24,5 %). Le rapport mentionne également une taille des ménages de 2,5 personnes par ménage en 2014. Par ailleurs, le rapport indique que la commune comptait 2 280 logements en 2014 avec une faible part de résidences secondaires (4,9 %) et un taux de logements vacants de 7 %.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
86			**b/ Activités économiques** L'économie de Belin-Béliet est principalement tournée vers la réponse aux besoins locaux avec une forte représentation du secteur tertiaire. Les activités agricoles, et surtout sylvicoles, restent toutefois présentes sur le territoire communal. En effet, la « filière bois » est très développée sur la commune qui compte près d'une dizaine d'entreprises liées à l'exploitation forestière. Une de ces entreprises se situe sur la zone intercommunale Sylva 21. Cette zone d'une superficie totale de 116 ha s'étend sur les communes limitrophes de Salles et de Belin-Béliet. Elle correspond à un parc éco-industriel dédié à la filière bois, à la production d'énergie renouvelable et aux activités artisanales, industrielles, tertiaires et commerciales. L'activité touristique est principalement liée à la présence du parc naturel régional et, plus particulièrement, du pôle touristique « Écotourisme Landes de Gascogne », ainsi qu'à la pratique du canoë et du kayak sur la Leyre.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
87			**III.2. État initial de l'environnement et perspectives d'évolution** **a/ Les milieux naturels et leurs fonctionnalités** Le territoire de la commune comprend plusieurs sites faisant l'objet d'inventaires et de mesures de protection : • un site **Natura 2000** : *Vallées de la Grande et de la Petite Leyre* (FR7200721), • deux **ZNIEFF**[3] : ◦ *Zone inondable de la moyenne vallée de l'Eyre* (720001995) ◦ *Vallée de l'Eyre, de la Grande et de la Petite Leyre* (720001994) Outre la prise en compte des sites listés ci-dessus, le rapport de présentation fait état des principaux habitats du territoire communal ainsi que les zones humides potentielles. Le rapport liste également les différentes espèces floristiques patrimoniales. Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB), ont également été identifiés. En effet, le projet de PLU se fonde, d'une part, sur les éléments issus des travaux préparatoires du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Aquitaine[4] et, d'autre part, sur les travaux réalisés par le PNR. Ces travaux ont mené à la réalisation d'une cartographie de synthèse de la TVB sur le territoire communal. L'analyse de l'état initial de l'environnement dégage des enjeux liés à l'application des mesures du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Dans ce cadre, les ruisseaux de la Grande Leyre, du Bouron et de Paillasse sont identifiés en tant qu'axes à grands migrateurs amphihalins[5] et nécessitent une attention particulière afin de préserver les populations et leurs habitats. Une cartographie de synthèse propose une hiérarchisation de la sensibilité des milieux naturels[6] et permet de cibler rapidement les secteurs à forts enjeux. Des zooms auraient pu être proposés à l'échelle des zones ouvertes à l'urbanisation afin de s'assurer du moindre impact de ces zones sur l'environnement.	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
88	MRAE (suite)	III. DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION	**b/ La ressource en eau** La présence de nombreuses masses d'eaux souterraines (15) et superficielles (5), ainsi que d'un réseau hydrographique remarquable (site Natura 2000 et ZNIEFF), font de la préservation de la ressource en eau un enjeu environnemental important pour la commune. Actuellement, sur les quinze masses d'eaux souterraines, trois présentent un mauvais état quantitatif et sept subissent une pression de prélèvement significative, que ce soit pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable. Par ailleurs, deux des cinq masses d'eaux superficielles présentent un état écologique moyen. Parmi ces dernières, le ruisseau de Paillasse subit une pression de rejets de stations d'épuration industrielles significative. Enfin, et bien que présentant un bon état écologique et chimique, le ruisseau de Lilaire subit, quant à lui, une pression significative liée aux pesticides. Le rapport de présentation indique par ailleurs que Belin-Béliet est située en zone sensible aux pollutions et sujette à l'eutrophisation, en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole ainsi qu'en zone de répartition des eaux. Ces désignations mettent en exergue une tension forte sur la ressource en eau. De fait, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) propose des orientations pour la protection de la ressource en eau visant « *une gestion durable de la ressource en eau potable* » ainsi que « [l'amélioration du] *fonctionnement des dispositifs d'assainissement en prenant en compte la sensibilité des milieux aquatiques et humides* ».	Synthèse des éléments du PLU	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
89			**c/ L'alimentation en eau potable** Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble du territoire communal. L'alimentation se fait par les captages « Le Bourdieu » et « Suzon 2 » localisés sur la commune[7]. Le rapport de présentation explique qu'« *en 2016, la commune comptait 2 467 abonnés, soit environ 5 100 habitants* » pour une consommation facturée[8] d'environ 245 000 m³ et un rendement de 74,5 % qui fait suite à des travaux de réhabilitation du réseau. ***Il conviendrait d'indiquer précisément la capacité résiduelle de raccordements.*** Actuellement, et bien que la mise en place d'un équipement similaire soit envisagée sur le forage du « Bourdieu », seul le captage de « Suzon 2 » dispose d'une unité de déferrisation de l'eau. Le rapport de présentation explique également qu'il n'existe pas de source de substitution en cas de pollution de la nappe prélevée et mentionne « *une réflexion menée avec les communes et syndicats voisins* ». ***La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande l'ajout, dans le rapport de présentation, de précisions concernant l'état d'avancement des travaux visant à limiter la vulnérabilité de la ressource en eau potable afin de s'assurer de la bonne prise en compte de cette thématique dans le projet communal.***	L'autorisation de prélèvement des forages de Suzon 2 et du Bourdieu est de 360 000 m3. En 2016, 338 902 m3 ont été prélevés (cf. RP p. 139-140). Le RP sera complété en mentionnant que la capacité résiduelle restante de prélèvement est d'environ 21 000 m3.	**Complément au rapport de présentation** page 140.
90			**d/ L'assainissement et la gestion des eaux pluviales** La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif au niveau des bourgs de Belin et de Béliet ainsi que de huit lieux-dits[9]. Les eaux usées sont collectées et dirigées vers deux stations d'épuration de la commune (Belin-Béliet 1 et 2). La station « Belin-Béliet 1 » dispose d'une capacité de 2 700 équivalents-habitants (E.H.). Les effluents traités sont rejetés dans un fossé qui se jette ensuite dans l'Eyre. Pour « Belin-Béliet 2 », les eaux traitées sont infiltrées dans le sol. Le rapport de présentation explique, par ailleurs, que « *sa capacité immédiate* […] *de 2 000 E.H. peut être étendue à 4 000 E.H.* […] *afin d'assurer le développement futur de la commune* ». ***Au regard de la sensibilité des milieux récepteurs, la Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande que des précisions soient apportées pour clarifier la situation actuelle (nombre de raccordements et qualité des rejets notamment) et faire état de l'avancement de l'extension de la station « Belin-Béliet 2 » afin de vérifier la cohérence temporelle avec la mise en œuvre du projet communal.*** Le reste du territoire communal relève de l'assainissement autonome. Le rapport de présentation mentionne une bonne aptitude des sols à l'assainissement. Un contrôle des installations a été réalisé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) en 2015. Sur 663 dispositifs contrôlés, 28 % des installations sont « non-conformes » dont 4 %, nécessitant une réhabilitation urgente, portent atteinte à l'environnement et posent un problème de salubrité publique. ***Il conviendrait d'indiquer les mesures envisagées pour permettre de corriger les défaillances répertoriées en matière d'assainissement autonome.*** ***Des éléments concernant la gestion des eaux pluviales devraient également apparaître dans le chapitre consacré à l'état initial de l'environnement afin d'assurer la complète information du public sur le fonctionnement actuel de l'existant***	En 2016, 894 abonnés étaient raccordés à la station d'épuration « Belin-Beliet 1 » et "836" à la station d'épuration « Belin-Beliet 2 » (cf. p 147 et 148 du RP). Le nombre d'abonnés équivaut au nombre de raccordements. Les deux ouvrages sont conformes à la règlementation en équipement et en performance en 2016 et 2017. La qualité des rejets est bonne. L'extension de la capacité de la station d'épuration à 4000 EH est prévue en 2023. En outre, la condition de capacité suffisante de traitement des eaux usées sera précisée au règlement de la zone 2AU (dispositions générales et caractère de la zone). Le rapport de présentation sera complété pour préciser ces conditions (page 263). Les mesures envisagées pour corriger les défaillances observées sur les dispositifs d'assainissement autonome sont les mesures prévues par la législation. Celles-ci seront mentionnées dans le RP. La gestion des eaux pluviales sera complétée dans le RP à partir des éléments fournis par la commune.	**Compléments RP** : bonne qualité des rejets des stations d'épuration p 148 , extension de la station prévue en 2023 et condition de capacité suffisante ajoutée au règlement p 149, 263, 300, 306, 342, 379 **Compléments RP** : mesures de réhabilitation des dispositifs d'assainissement autonome p 151 **Compléments RP** : gestion des eaux pluviales
91			**e/ Les risques et nuisances** Belin-Béliet présente un risque sismique « très faible » (zone de sismicité 1) et est très faiblement exposée au risque lié au retrait et gonflement des argiles. En revanche, la commune est affectée par le risque d'inondation par crue et par remontée de nappes le long de l'Eyre et de ses affluents. Les zones concernées par ces risques ont bien été prises en compte dans le projet communal et font l'objet de tramages particuliers en superposition du règlement graphique. La commune est également fortement concernée par le risque incendie. Toutefois, la défense contre les incendies y est insuffisante. Le rapport de présentation explique que « *des mesures sont à mettre en place* » et qu'un « *programme d'actions est en cours d'étude par la commune et le centre de secours de la commune* ». ***La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande que le rapport de présentation soit complété sur l'état d'avancement de la mise en œuvre des mesures et du programme d'action pré-cités afin de garantir la prise en compte du risque incendie dans le projet communal notamment au regard des zones d'habitat plus particulièrement exposées***. Le rapport de présentation ne mentionne pas les sites industriels et activités de services (BASIAS) sur son territoire. Au regard de leurs potentiels impacts sur l'environnement, une représentation cartographique de la localisation de ces sites par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation, aurait pu permettre de mieux appréhender la prise en compte de ce risque dans la mise en œuvre du projet communal. Le rapport de présentation mériterait d'être complété en ce sens.	Le rapport de présentation sera complété avec les éléments du programmes d'actions DECI fournis par la commune. Dans la commune, 52 sites industriels existants ou anciens ont été recensés dans la base de données BASIAS. Parmi ces sites, la commune n'a pas connaissance actuellement de sites pollués.	**Compléments RP** avec les éléments du programme d'actions DECI p 165 **Compléments RP** Etat initial + carte des sites BASIAS
92		IV. PROJET COMMUNAL ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	**IV. Projet communal et prise en compte de l'environnement** **IV.1. Projet communal** Deux hypothèses de développement ont été envisagées dans le rapport de présentation[10]. Les perspectives retenues dans le projet communal de Belin-Béliet visent un taux de croissance de la population de + 1,70 % par an entre 2016 et 2030[11] ainsi que la construction d'environ 50 logements neufs par an en moyenne. La	Les divergences de chiffre sur les objectifs de population à l'horizon 2030 entre le RdP et le PADD seront modifiés comme exposé dans l'avis de la préfecture.	**Dans le PADD page 15 :** *"L'hypothèse de croissance démographique est établie à 1,70% par an, ce qui porterait la population de Belin-Béliet à 6.368 6.714 habitants en 2030, soit environ 92 98 habitants supplémentaires par an en moyenne."*

9 Les lieux-dits concernés par l'assainissement collectif sont : « Suzon », « les Vignes », « la Couyelle », « les Sables », « Graoux », « Pontricaud », « Moura » et « Braou ».

10 La première hypothèse se fonde sur le maintien d'une croissance « au fil de l'eau » avec une croissance démographique de + 3,3 % par an. La deuxième hypothèse s'appuie, quant à elle, sur les données du plan local de l'habitat et du SCoT pour proposer un nombre de logement à produire et en déduire le taux de croissance annuel de la population.

11 Si le taux de croissance annuel de la population de + 1,70 % par an est identique, la population estimée en 2030 diffère entre le PADD (6368 habitants) et le rapport de présentation (6 714 habitants). Le choix a donc été fait d'indiquer uniquement les tendances du projet dans l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale. Une mise en concordance des périodes de référence permettrait toutefois de lever les incohérences et de faciliter la lecture et la compréhension du projet envisagé.

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
93	**MRAE (suite)**	IV. PROJET COMMUNAL ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT (suite)	Mission Régionale d'Autorité environnementale constate toutefois que le rapport de présentation, se servant des données chiffrées de 2014 dans son diagnostic, ne décrit pas les hypothèses de départ de 2016. Des compléments d'information seraient donc nécessaires pour clarifier les objectifs du projet communal. Afin de justifier l'hypothèse retenue, le rapport de présentation explique « *la volonté de la commune* […] *d'infléchir sa courbe tendancielle* […] » et de « *poursuivre de façon volontariste le ralentissement de la croissance* [de sa population] *des dix dernières années* »[12], afin notamment d'assurer la bonne gestion des équipements et des services à la population. Ainsi, sur les 50 nouveaux logements à construire par an devant répondre au taux de croissance de la population envisagé, 46 sont prévus pour des résidences principales[13] (en considérant 2,4 personnes par ménage), 2 pour des résidences secondaires et 2 pour « *assurer une régulation* » du marché. Les calculs permettant d'aboutir à l'estimation d'un besoin de 750 nouveaux logements sur la période 2016-2030 (pages 68 à 70) restent difficilement abordables. Le potentiel de réhabilitation des logements vacants n'a pas été clairement exposé, ne permettant pas de s'assurer de leur prise en compte dans les besoins exprimés. Le rapport de présentation indique également un « *potentiel issu du changement de destination estimé à une cinquantaine de logements* »[14] mais ne détaille pas comment il en a été tenu compte dans l'estimation des besoins. ***De manière générale, la Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande que l'ensemble des données chiffrées retenues pour fixer les prévisions démographiques et les besoins induits en termes de logements soit revu et mieux explicité pour en faciliter la compréhension par le public.***	Le travail de diagnostic et de prévision ayant dû être arrêté afin de finaliser le dossier de PLU avant arrêt, c'est la période 2016-2030 qui sert de référence par rapport à l'évolution de l'occupation des sols (prise en compte des constructions neuves, PA, ...). Néanmoins, c'est bien la croissance annuelle et le besoin en logement annuel de 50 lgts par an qu'il faut retenir pour ajuster les besoins dans la période restante. La vérification de ce rythme de construction moyen a été faite sur les années 20014-2015 (PC) confirmant cette hypothèse. Avec un besoin de 50 lgts par an, sur la période de 15 ans comprise de 2016 à 2030, on a donc 50x15=750 (cf. page 70 du RdP). Pour répondre à ce besoin, le PLU prévoit, comme exposé pages 227 à 230 du RdP : - de la construction neuve (sur terrain libre, parcelle non bâtie, ou en mutation urbaine / friches) - des changements de destination (58 bâtiments identifiés pour une capacité de création de logement d'environ 46 logements, tel qu'expliqué page 281 du RdP) La vacance, réduite de 9% à 7% entre 2012 et 2014, représente un taux non significatif d'une réelle problématique, participant plutôt à une certaine fluidité du marché (pour préciser : un marché tendu présente un taux de vacance inférieur à 4%, un taux supérieur à 10% montre une réelle problématique), la tendance étant de plus à la baisse. Néanmoins, le rapport de présentation pourra être complété par ces informations.	**Complément au Rapport de présentation** concernant la vacance (page 228 du RdP), et dans le résumé technique pour une meilleure compréhension du public.
94			**IV.2. Consommation d'espace** Entre 2000 et 2015, le rapport de présentation fait état d'une consommation foncière de 167,70 ha dont 137,15 ha à vocation d'habitation, 25,21 ha à vocation d'activités économiques dont 17,10 ha de carrières, et 5,34 ha pour des infrastructures et des équipements. Toutefois, « *réduire la consommation d'espace dédiée à l'urbanisation par rapport à la décennie passée* » et « *lutter contre l'étalement urbain* […] » comptent parmi les objectifs affichés dans le projet d'aménagement et de développement durables de la commune. Le rapport de présentation dresse un bilan des surfaces disponibles dans le PLU en vigueur (approuvé en 2013) qui met en avant une disponibilité de 215,7 ha répartis entre les zones déjà urbanisées (U) et à urbaniser (AU). Ce bilan est accompagné de cartes (pages 80 et 81 du rapport de présentation) qui auraient mérité d'être complétées d'une légende ainsi que de l'ensemble des zonages pour en faciliter la lecture. Une comparaison cartographique avec le zonage du projet de PLU aurait également permis de mieux appréhender la mise en œuvre du projet. Pour répondre aux besoins identifiés, le projet de révision du PLU de Belin-Béliet prévoit la consommation de 51,9 ha[15] pour de l'habitat multifonctionnel, 64,4 ha pour les activités économiques dont 36 ha de carrières, et 4,20 ha pour les infrastructures et équipements. Ainsi, en dehors des activités économiques, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une nette amélioration par rapport à la période 2010-2015. En effet, les surfaces en zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU), toutes destinations confondues, ont été réduites par rapport au PLU en vigueur passant de 551 ha à 404,6 ha pour les zones U et de 175,6 ha à 56,6 ha pour les zones AU. En conséquence, la consommation d'espaces passe de 137,15 ha pour la construction de 86 logements par an entre 2010 et 2015 (soit 1 063 m² par logement) à 51,9 ha pour la construction de 53 logements par an entre 2016 et 2030 (soit 653 m² par logement[16]). En revanche, concernant les activités économiques, des précisions quant à l'extension importante de l'activité de carrières au sein de la commune devraient être apportées au rapport de présentation afin de mieux appréhender le projet de PLU. Des compléments auraient également pu être ajoutés concernant le développement des activités économiques de la zone intercommunale de Sylva 21[17] et les besoins qui en découlent en termes de foncier.	Les cartes pages 80 à 83 seront complétées d'une légende et des noms des zonages. Les capacités du PLU peuvent être comparées avec les cartes présentes en page 233-234 du RdP. La coquille de la page 237 relevée en note de bas de page 16 de l'avis de la MRAE sera corrigée. Les besoins en terme de développement économique sont développés pages 71 à 73 du RdP, dans le chapitre correspondant aux prévisions. Les moyens mis en oeuvre dans le PLU pour répondre à ces besoins sont précisés pages 230 à 232 du RdP dans le chapitre correspondant aux justifications du projet.	**Compléments au Rapport de Présentation** sur : - les légendes et textes de zonages des cartes pages 80 à 83 - les tableaux pages 237 et 368 ou les 692 m²/lgt seront remplacés par 652 m²/lgt.
95			**IV.3. Prise en compte de l'environnement** Le rapport de présentation consacre un chapitre à la prise en compte des incidences prévisibles du plan local d'urbanisme sur l'environnement en déclinant les items traités dans l'état initial. L'analyse de ces incidences appelle quelques remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale. **a/ La protection des milieux naturels et la prise en compte des risques** Le rapport de présentation indique que les secteurs présentant des enjeux écologiques majeurs (Natura 2000, ZNIEFF, cours d'eau et ripisylves, zones humides…) ont été classés en zone naturelle protégée « Np » ou en zone agricole protégée « Ap », limitant les occupations du sol. Les zones inondables, représentées par tramage en superposition du zonage, limitent également les construction et imposent des mesures réglementaires particulières. Enfin, des espaces boisés classés « EBC » concernent les forêts galeries de la Leyre et des cours d'eau associés, ainsi que les boisements significatifs de feuillus. En revanche, il peut paraître contradictoire que le rapport de présentation mentionne que « *le PLU n'autorisant aucune zone d'ouverture d'exploitation de matériaux du sous-sol, il n'y aura pas d'incidence sur le sous-sol de la commune* » alors qu'un tramage, en superposition du zonage naturel à vocation forestière « Nf », délimite un « *secteur de richesse du sol et du sous-sol* » sur le règlement graphique en augmentation significative[18] et que le règlement écrit de cette même zone autorise les affouillements et exhaussements du sol. Des précisions sont donc nécessaires pour lever cette apparente contradiction et permettre une meilleure compréhension du projet communal. En l'absence d'information concernant l'état actuel de fonctionnement du réseau de défense contre les incendies à l'échelle du territoire, des précisions sont nécessaires dans le rapport de présentation concernant les dispositions mises en œuvre pour s'assurer de la bonne prise en compte de ce risque dans le projet de PLU.	La mention relative à l'ouverture d'exploitation de matériaux du sous-sol sera supprimée Le fonctionnement actuel du réseau de défense incendie figure dans le RP p 165. Le RP sera complété avec les mesures et les éléments du programme d'actions DECI envisagée dans la commune.	Compléments RP avec les éléments du programme d'actions DECI
96			**b/ Les zones ouvertes à l'urbanisation** La carte de la trame verte et bleue indique notamment la présence de corridors prairiaux importants pour la Chevêche d'Athéna (*Athene noctua*) à l'échelle communale qui semblent intersecter les zones urbanisées. Il conviendrait de s'assurer du maintien de ces corridors notamment au regard de la volonté affichée de la commune de renforcer l'urbanisation au niveau du bourg. Par ailleurs, le rapport de présentation ne fait pas état d'une recherche d'évitement dans le cadre de la séquence « éviter, réduire, compenser » alors que certaines zones ouvertes à l'urbanisation sont susceptibles d'impacter des zones humides ou des habitats d'espèces protégées[19]. ***La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de compléter le chapitre correspondant à cette séquence afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet communal.***	La zone 1AUE "Moura" et la partie nord de la zone 1AUy "Sylva 21 sont supprimées. Concernant les autres zones AU, leur analyse détaillée (pages 327 à 336) indiquent les éléments suivants : pour la zone 1AU "Monseigne", les prairies qui figuraient en zone AU dans l'ancien PLU ont été évitées, le reste de la zone présentant un intérêt limité pour la biodiversité ; la zone "Moura" est constituée de milieux naturels sans intérêt notable ; la zone "la Houna" comporte quelques beux sujets de chênes qui devront être conservés ; la zone "Monseigne" comporte un fossé potentiellement intéressant pour les amphibiens et les odonates : il est indiqué à préserver dans l'OAP ; pour la partie sud de la zone 1AUy "Sylva 21, voir ci-dessous.	Modifications du zonage/règlement et compléments au RdP selon indications ci-contre
97			Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont proposées pour l'aménagement des zones à urbaniser à court terme « 1AU ». Cependant, ces OAP ne permettent pas systématiquement de s'assurer d'une bonne prise en compte des enjeux environnementaux. Par exemple, pour la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques « 1AUy » du site Sylva 21, le rapport de présentation identifie des fossés et évoque la présence de zones potentiellement humides. Toutefois, l'OAP correspondante ne prévoit aucun aménagement visant la protection de ces espaces. De plus, le rapport de présentation renvoie à des études ultérieures pour permettre de vérifier la présence de zones humides ainsi que d'espèces protégées. Cette formulation ne permet pas de garantir la bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet communal et n'intègre pas les principes de la démarche ERC. ***La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande donc que le rapport de présentation soit complété afin de justifier les choix opérés.***	La zone 1AUy du site Sylva 21 correspond à une volonté communale forte. Le projet fera l'objet d'une évaluation environnementale conformément à la législation en vigueur.	Pas de suites à donner

N° de ligne	**Personne publique ayant émis un avis**	**Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018**		**Remarques sur la prise en compte de l'avis**	**Décision de la Commune et évolutions envisagées**
98	**MRAE (suite)**	IV. PROJET COMMUNAL ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT (suite)	Le projet de PLU favorise le développement de l'urbanisation dans des secteurs déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif, ce qui est favorable à la protection des eaux superficielles et souterraines. Toutefois, le rapport de présentation mentionne l'actuelle incapacité de traitement des effluents prévus en 2030 et explique que « *la commune mettra en œuvre les mesures visant à traiter de manière satisfaisante les effluents à terme* ». ***La Mission Régionale d'Autorité environnementale considère que des compléments doivent être apportés au rapport afin de s'assurer la mise en œuvre des mesures pré-citées et de garantir l'absence d'impact de l'assainissement sur l'environnement et la santé humaine. Concernant l'assainissement, la Mission Régionale d'Autorité environnementale considère également que, eu égard à la sensibilité particulière des cours d'eau récepteurs, affluents ou nappe en lien direct avec l'Eyre puis le Bassin d'Arcachon, les développements d'urbanisation devraient être explicitement conditionnés à l'extension de la station d'épuration.***	L'extension de la capacité de la station d'épuration à 4000 EH est prévue en 2023. La condition de capacité suffisante de traitement des eaux usées sera précisée au règlement de la zone 2AU (dispositions générales et caractère de la zone). Le rapport de présentation sera complété pour préciser ces conditions (pages 263 et 342).	**Complément RP p** 149, 263, 300, 306, 342, 379
99		V. CONCLUSION	**V. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale** Le projet de plan local d'urbanisme de Belin-Béliet vise à encadrer le développement du territoire à l'horizon 2030. La Mission Régionale d'Autorité environnementale relève la réduction de l'emprise des zones ouvertes à l'urbanisation par rapport au plan en vigueur ainsi que la volonté d'infléchir la croissance démographique tendancielle de la commune pour offrir un meilleur service à la population. Toutefois, l'argumentaire autour du projet mériterait d'être approfondi dans le rapport de présentation afin de permettre une meilleure appréhension par le public des ambitions de la commune. La Mission Régionale d'Autorité environnementale souligne que le dossier identifie les principaux enjeux environnementaux du territoire au premier rang desquels les milieux aquatiques tant les cours d'eau que les masses d'eau du bassin versant de l'Eyre qui constituent un site Natura 2000. À cet égard, elle considère comme notoirement insuffisantes les garanties apportées en matière de capacité de traitement des eaux usées des développements urbains prévus par ce plan. De plus, les mesures d'évitement des impacts sur l'environnement et les préconisations des zones ouvertes à l'urbanisation mériteraient d'être plus amplement détaillées. La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.	Le PLU sera complété comme indiqué précédemment.	

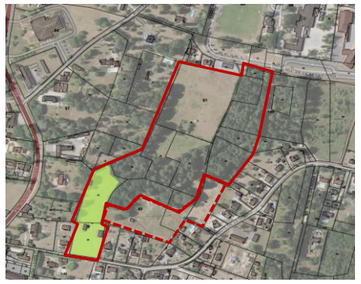
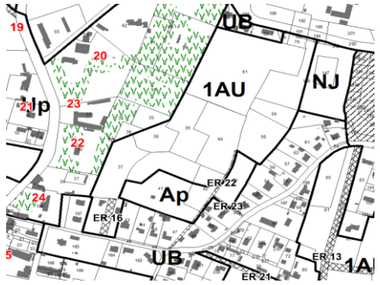
N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
100	**Conseil Régional**	**Avis non transmis réputé favorable**			
101	**Conseil Départemental**	**Avis non qualifié émis le 14/08/2018**			
102		1. VOIRIE DEPARTEMENTALE	*Rapport de présentation* En page 65, l'accidentologie présentée date de 1998 à 2002 et ne reflète plus l'état des routes départementales actuelles. Le terme « Département » sera à substituer à celui de « Conseil Général », aux pages 63, 65 et 123. Aux pages 63 et 64, il y a lieu de remplacer les termes « Service Transport du Conseil Général » par « Préfecture de la Gironde »? L'A63 étant gérée par l'État et non par le Département. D'autre part depuis le 1er janvier 2017, l'article L111-1-4 a été remplacé par les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme.	Le paragraphe accidentologie page 65 sera supprimé. Les actualisations de terme et référence au Code de l'Urbanisme seront corrigées.	Modifications du Rapport de présentation : - page 65 suppression du paragraphe "La sécurité" - pages 63, 65 et 123, remplacement de "Conseil général" par Département" - pages 63 et 64 remplacement de "Service Transport du Conseil Général" par "Préfecture de la Gironde" - page 206 remplacement de l'article L111-1.4 par LO111-6 et suivants.
103			*Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)* Il est rappelé que l'article L228-2 du code de l'environnement dispose que : « à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines (...), doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de piste, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation » (article 20 de loi LAURE).	La collectivité prend bonne note de ce rappel	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
104			*Règlement et orientations d'aménagement et de programmation (OAP)* Emplacements réservés Les emplacements réservés n°1, 2 et 3 concernant la RD 3 et la RD 110, au profit du Département, ne correspondent pas à un projet départemental. La commune peut les porter à son bénéfice si elle le souhaite mais le Département n'en demande pas le maintien. Le Schéma Directeur Routier Départemental, approuvé le 19 décembre 2013 par délibération du Conseil Départemental, prévoit la construction de bandes dérasées sur la RD3, entre Biganos et le bourg de Belin-Beliet, à partir de 2028. Cette section de la RD3 est également classée à grande circulation par le Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010. La Direction des Infrastructures du Département de la Gironde souhaite mettre en cohérence les emplacements réservés du PLU de Belin-Beliet sur les sections de la RD3 concernées hors agglomération avec le Schéma Directeur Routier Départemental. Les emplacements réservés seront portés à 7,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD3 aux fins de la création de bandes dérasées sur les sections hors agglomération. La communauté de communes et la commune sont invitées à contacter directement les services de la Direction des Infrastructures du Département, et plus précisément le Bureau des Etudes Générales et Spécifiques, pour la transmission de plans sous format numérique : dgat-di-pprog@gironde.fr	Les emplacements 1, 2 et 3 seront supprimés. Le contact sera pris avec le service concerné pour mettre à jour l'emplacement réservé sur la RD3 conformément à la demande du Département.	**Modification du plan de zonage :** - suppression des ER 1, 2 et 3 - création d'une ER sur la RD3 conforme aux document numériques à transmettre par le Département
105			Règlement écrit La distinction espaces « hors agglomération » et « espaces urbanisés » opérée dans les articles 6 des zones urbanisées peut être sujette à interprétation. En effet, les zones UB et Uq situées au lieu-dit la Coste et Cavernes, le long de la RD3, sont à la fois des espaces urbanisés - car ce sont des zones répondant aux critères de zones urbanisées - et des espaces hors agglomération. Par conséquent, les deux ensembles de règles édictées dans ces articles les concernent et sont contradictoires. Il est donc recommandé de privilégier la notion « d'agglomération », définie à l'article R.110-2 du code de la route à celle d' «espace urbanisé ». Des règles concernant les extensions, constructions spécifiques et annexes ont été précisées. La Direction des Infrastructures recommande de formuler comme suit les paragraphes concernés des zones U, A et N comportant des constructions : « Des exceptions peuvent être autorisées pour les annexes, piscines et les extensions de constructions existantes, à condition de ne pas construire en-deçà de la distance de recul minimale de la (ou des) construction(s) existante(s) par rapport à la route départementale. Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière. ». Enfin, le terme « Département » sera à substituer à celui de « Conseil Général », en page 11 du règlement écrit.	Dans le cadre du PLU, c'est le Code de l'Urbanisme qui prévaut. Pour supprimer toute ambiguité, le terme "espaces urbanisés" remplacera "agglomération" dans l'article 6. La rédaction concernant les exceptions d'implantation pourra être complété à l'article 6. A confirmer par la Commune Le terme "Département" remplacerar "Conseil Général" à la page 11 du réglement	**Modification du Règlement :** - Article 6 : "• *En dehors ~~de l'agglomération~~ des espaces urbanisés , les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies : [...]* " - Article 6 / chapitre 6.4 complémenté par : " • *Des exceptions peuvent être autorisées pour les annexes, piscines et les extensons de constructions existantes, à condition de ne pas construire en deça de la distance de recul minimale de la (ou des) construction(s) existante(s) par rapport à la route départementale. Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière."* - page 11 : "*2/ Pour les voies départementales non soumises à l'article L111-6 à 8, la Commune a choisi d'appliquer également sur son territoire les directives issues de la délibération du 18 décembre 1991 du ~~Conseil général~~ Département visant à optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et à limiter les nuisances et risques d'accident."*
106			*Remarques générales* Les voies d'accès aux nouvelles zones d'urbanisation ne devront pas générer de nouveaux carrefours sur les routes départementales. Leur rabattement devra être prévu sur les carrefours existants. À défaut, le règlement départemental de voirie (article 22, ci-joint) prévoit que tout nouvel aménagement de carrefour est à la charge du demandeur. L'article R.110-2 du code de la route définit le terme *« agglomération »* comme *« un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui la traverse ou qui la borde ».* Dans la mesure où il s'agit en principe de zones urbanisées de densité significative, il convient d'inscrire les zones urbanisées, dites zones U, à l'intérieur de ces secteurs classés « en agglomération » et les zones AU dès leur ouverture à l'urbanisation. La compétence est exclusive au maire, mais le Département peut donner un avis sur la pertinence, notamment en matière de sécurité, de classer ou non « en agglomération ».	La Commune prend bonne note des recommandation du Département.	

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
107	Conseil Départemental (suite)		Au regard de la jurisprudence administrative et des impératifs de sécurité, il est conseillé au maire de classer les zones urbaines « en agglomération » lorsque la majorité des critères suivants est réunie : - concentration de bâtiments situés de part et d'autre de la voie, - espacement entre les bâtiments inférieur à 50 mètres, - bâtiments proches de la route, - zone urbaine d'une longueur supérieure à 400 mètres, - fréquence significative d'accès riverains. Les articles 20 à 24 et 35 à 38 du règlement départemental de voirie, ci-joints, sont à prendre en compte pour l'ensemble des pièces du PLU. De manière générale, il convient de ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales.	Le PLU a bien pris en compte les recommandations du Département	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
108			2 - HABITAT Le projet arrêté de PLU comporte des dispositions permettant de favoriser la diversification de l'offre de logement, en rappelant qu'un des objectifs à poursuivre est la production de logements locatifs prenant en compte les besoins de l'ensemble des ménages dont ceux relevant du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2016-2021 et du schéma départemental d'accueil des Gens du voyage. Par ailleurs, une réflexion sur l'évolution du centre-bourg parallèlement au développement des zones AU pourrait être menée. Afin de répondre aux besoins en offre nouvelle ou renouvelée en habitat, le Département de la Gironde délégataire des aides à la pierre, se tient à votre disposition pour étudier la programmation des nouvelles opérations comprenant des logements sociaux et des logements en accession sociale, en lien avec les organismes HLM et les opérateurs privés (contact : Direction de l'habitat et de l'urbanisme – dgat-dhu@gironde.fr – tél : 05 56 99 35 28).	La Commune a pris bonne note des propositions du Département	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
109			3 - SPORTS DE NATURE Le cours d'eau domanial de la Leyre est inscrit au Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires (PDESI - art L311-3 et R311-2 du code du Sport). Sur la commune de Belin-Beliet, quatre accès sont référencés par le Règlement Particulier de Police Navigation (RPPN) de 2011 sur le territoire communal dont trois accès d'embarquement/ débarquement et un accès débarquement uniquement. Informations et accès détaillés sur : http://www.canoesurlaleyre.com/Canoe-sur-la-Leyre/Parcours/Les-acces. A noter qu'une étude a été menée par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne et les six communes girondines concernées par le RPPN pour coordonner la mise en œuvre d'aménagements « nature ». Le Centre Routier Départemental du Bassin d'Arcachon (cf. coordonnées sur www.gironde.fr) devra être systématiquement consulté pour avis, à l'occasion de l'aménagement de ces accès.	Le PLU a bien pris en compte lces recommandations du Département	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
110		CONCLUSION			
111			Je vous demande de bien vouloir prendre en compte les remarques et observations utiles à la mise en œuvre de votre projet.	Voir ci-avant.	Remarques et observations utiles prises en compte.
112	Chambre de Commerce et d'Industrie	Avis non transmis réputé favorable			
113					
114	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis non transmis réputé favorable			
115					
116	Chambre d'Agriculture	Avis défavorable émis le 19/07/2018	Madame la Présidente, Par correspondance reçue dans nos services le 14 mai dernier, vous sollicitez notre avis sur le projet de PLU de la commune de BELIN BELIET. Nous vous en remercions. Après examen du dossier, notre Compagnie émet les remarques suivantes :		
117		Le rapport de présentation	Rapport de présentation : La prise en compte de l'agriculture repose sur une analyse du RGA de 2010 sans qu'aucun véritable diagnostic agricole de mise à jour ne soit présenté alors même qu'il est évoqué une enquête agricole dont on trouve peu ou pas de trace dans le rapport de présentation. Il est fait état d'une régression de l'agriculture sur la simple base des chiffres du RGA alors qu'il ne faut pas perdre de vue que les surfaces exploitées sont répertoriées sur la commune chef-lieu de l'exploitation, ce qui est le cas pour, au moins, 4 exploitations sur la commune. Ceci expliquerait que le RGA ne trouve que 622 ha exploités en 2010 alors que le PLU classe 860 ha en zone A.	Comme précisé pages 44 et 45 du RdP, dans le premier paragraphe, que les chiffres 2010 du RGA ne concernent que les exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la Commune, et que cela ne reflète pas l'occupation des terres agricoles de Belin Beliet. Dans le second paragraphe, il est expliqué que le diagnostic agricole du territoire communal s'est bien appuyé sur le RPG, joignant des cartographies pages 47 et 48 qui permettent de démontrer la stabilité des terres agricoles sur la Commune. Ces terres agricoles ont donc fait l'objet d'un classement agricole au plan de zonage. Afin de compléter ces données, il est également précisé que la collectivité a procédé à un rescencement des activités d'élevage (canin, pisciculture, équestre, ...) et des éventuels projets d'implantation. Ces données recueillies ont été directement traduites dans les zonages agricoles du PLU (sauf projet Grande Forge apparu ultérieurement à l'arrêt du PLU). Enfin, un travail très précis de recensemment des prairies a été réalisé en partenariat avec le Parc NRLG. Nous avons estimé dans le cadre de ce travail que les prairies avaient une vocation agricole. Elles ont donc complété le zonage réglementaire en les identifiant spécifiquement sous le secteur Ap. Les chiffres du RGA ont été analysés et traduits dans le rapport de présentation pour ce qu'ils sont : une donnée statistique. A aucun moment le rapport de présentation n'en fait un constat général sur l'occupation agricole des sols sur le territoire communal de Belin Béliet.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
118	**Chambre d'Agriculture (suite)**	Rapport de présentation (suite)	Ce qui veut dire que la place de l'agriculture reste parfaitement stable sur le territoire communal, en matière d'occupation des sols, comme le souligne, à un endroit, le rapport de présentation. Une partie de cette production est sous label bio. Ce point est passé sous silence. En nombre d'exploitations, nous constatons une légère embellie puisque que nous arrivons à recenser, en 2018, 9 ou 10 unités soit un chiffre plus important qu'en 2010, même si les sources ne sont pas identiques.	La présence d'une production sous Label Bio n'a pas été porté à la connaissance de la Commune. Ce point sera complété dans le rapport de présentation. La Chambre d'agriculture sera contactée pour pouvoir prendre en compte les informations utiles ou plus précises qu'elle possède et qu'elle voudra bien nous transmettre. Les éléments indiquant un recensemment de 9 ou 10 unités d'exploitation en 2018 issus d'une base de donnée interne et confidentielle de la Chambre d'Agriculture ne correspondent pas avec celle de la PAC, et ne peuvent donc pas être comparables. Ces éléments ne seront donc pas repris en complément du RdP.	**Complément au RdP page 46 :** *"Une partie de la production de Belin-Béliet est sous Label Bio."*
119			Nous attirons votre attention sur le fait que le centre équestre n'est pas connu comme exploitation agricole mais comme société commerciale. Afin d'éviter tout problème, nous vous suggérons de bien définir en tête de chapitre du règlement de la zone A ce que va recouvrir la définition d'activité agricole et les constructions qui lui sont liées.	Le centre équestre sera reclassé en zone NF du PLU.	**Précision au règlement pages 5 et 131 :** -Dans les dispositions générales page 5 : *"Zone A : Espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles."* - Page 131 Caractère de la zone : *"La zone A comprend les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et notamment les activités agricoles telles que définies à l'aricle L311-1 du Code Rural".*
120			Par contre, il manque, sur une cartographie spécifique, la localisation du bâti agricole et en particulier les bâtiments d'élevages (ovins, caprins et équins) tels que décrit au rapport de présentation. Cette cartographie pourrait également désigner et localiser les projets identifiés et les bâtis agricoles sur lesquels il y a des besoins exprimés en termes de changement de destination. Dans le cas contraire, le document devrait clairement exprimer que de tels projets ou besoins n'existent pas. Il y aura lieu de vérifier que les périmètres sanitaires (50 m pour ces élevages) existants autour de bâtiments destinés au logement des animaux soient bien respectés vis-à-vis de locaux occupés par des tiers.	La localisation des bâtiments agricoles sera réalisée avec la Commune. Si la Chambre d'agriculture possède des éléments permettant une meilleure prise en compte de ces élément (mail en ce sens le 07/09/18).	
121			La commune est le siège du GRCETA SFA, important groupement de recherche, de formation, d'expérimentation et de conseils en matière de grandes cultures. Ce centre participe à la dynamique agricole de la Haute Lande et son existence mérite d'être citée dans le rapport de présentation.	La présence du GRCETA SFA sera précisée au RdP.	**Complément page 46 du RdP** : *'De plus, la Commune est le siège du GRCETA SFA, important groupement de recherche, de formation, d'expérimentation et de conseils en matière de grandes cultures. Ce centre participe à la dynamique agricole de la Haute Lande."*
122			Dans la partie consacrée aux besoins exprimés en matière d'agriculture, nous sommes étonnés que la commune n'accompagne pas un projet qui lui a été présenté il y quelques mois et qui concerne la création d'un élevage de volailles et de porcs de plein air avec mise en place d'un abattoir de volailles aux normes européennes, d'un atelier de découpe des carcasses de porcs et de volailles, d'un laboratoire de transformation avec conserverie et séchoir d'affinage pour les jambons. La commune devrait exprimer ce projet économique et un besoin de surfaces agricoles supplémentaires dans ce contexte. La prise en compte de ce projet devrait être faite au PLU dans cette partie sauf si la commune n'en veut pas.	La Commune n'avait pas connaissance de la nature du projet en terme de production agricole et transformation des produits au moment de l'arrêt du PLU. Les besoins exprimés depuis par le pétitionnaire dépassent ce que la Collectivité avait envisagé sur le site concerné. Il était en effet question d'un "simple" changement de destination de bâtiments patrimoniaux existant au lieu-dit La Forge, avec un projet de création de chambres d'hôtes et de restauration haut de gamme. La production agricole sur site est une donnée nouvelle à examiner. Etant donnée l'ampleur du projet et la localisation sensible de celui-ci, les besoins en matière agricole pour ce projet feront l'objet d'un nouvel examen pour que la collectivité puisse émettre un avis et voir les éventuelles suites à donner.	
123			Nous n'avons pas de remarque particulière à émettre sur le niveau de consommation des espaces agricoles qui reste existant mais faible.		Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
124			Nous déplorons l'absence d'une vraie considération des intérêts de l'agriculture dans l'argumentaire des choix de la collectivité fait en particulier page 252 dans le chapitre consacré à la protection, en autres, des espaces agricoles.	Le RdP précise page 250 la prise en considération des i'intérêt de l'agriculture et de la sylviculture au chapitre Orientations en termes de développement économique et touristique : *"Préserver l'équilibre des espaces agro-sylvicoles* *- Valoriser et entretenir les plus de 10 000 ha de forêt productive de pins de la Commune, et favoriser son exploitation durable, sa mise en valeur, et sa découverte en évitant notamment le morcellement du massif forestier et en valorisant les filières locales du bois* *- Maintenir les exploitations agricoles sur la Commune et leurs terres de production au sein de la forêt"*	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
125			La justification des parcelles portées en zone A doit reposer, au regard de l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, sur la qualité agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.		

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
126	**Chambre d'Agriculture (suite)**	Rapport de présentation (suite)	Or, nous constatons que bon nombre des parcelles classées, en particulier en secteur Ap, n'entre pas dans l'économie d'une exploitation agricole (faire le parallèle avec la carte des parcelles bénéficiant d'aides PAC). Nous comprenons qu'elles constituent des prairies que la collectivité souhaite protéger au titre des paysages. Il convient de les verser en zone N pour celles qui n'entrent pas dans l'économie d'une exploitation. De surcroit, nous contestons que les surfaces de 20 m² prévues constructibles soient compatibles avec les besoins de l'élevage (si tant est que la notion de pastoralisme soit celle-ci puisqu'elle n'est définie nulle part). 20 m² n'est même pas la surface nécessaire au besoin en logement d'un bovin et ne permet d'abriter que 3 ovins. Dans ce contexte, le PLU aboutit clairement à une mauvaise prise en compte des besoins de l'agriculture. Il convient de revoir de façon plus réaliste ces éléments.	Effectivement, l'ensemble des prairies identifiées dans le cadre de l'état des lieux élaboré avec le PNR a été versé en zone Ap, zone Agricole spécifique des prairies, considérant que celles-ci, outre leur intérêt paysager et environnemental, avaient un intérêt agricole. Au regard de l'avis de la Chambre d'agriculture, le zonage du PLU sera modifié pour ne conserver que les prairies identifiées à la PAC en zone agricole (Ap), les autres secteurs de prairies seront reclassés en zone naturelle (Npr). Nous proposons en outre, afin de répondre au mieux aux besoins d'exploitation agricole, de valider avec la Chambre d'Agriculture les modifications réglementaires à envisager pour garantir le maintient de ces milieux ouverts dans le respect des exigences agricoles (mail en ce sens le 07/09/18). Suite au retour de la Chambre d'Agriculture, il est proposer de réglementer la constructibilité des zones de prairie agricoles avec un bâti à vocation d'abri, d'une surface maximum de 100m² et avec au moins 1 de ses côtés ouvert.	**Modification de zonage** : les prairies non identifiées à la PAC 2016 (dernière données disponibles) seront reclassées en zone Npr. **Modification règlement :** - Adaptation du réglement de la zone Ap page 132 en fonction des retours de la Chambre d'Agriculture : *" Les constructions et installations à usage agricole, à condition d'être nécessaire à la valorisation et l'entretien des prairies, et notamment pour les pratiques extensives d'élevage ovin, permettant ainsi l'abri des animaux. La superficie de l'ensemble des bâtiments ne devra pas dépasser 100 m² d'emprise au sol à l'échelle de l'unité prairiale et le bâtiment devra être ouvert sur au moins un de ses côtés. "* - Création d'une zone spécifique Npr reprenant la réglementon de la zone Ap (adaptée en fonction des retours de la CA) **Complément au RdP** justifiant de la création de la zone Npr, zone naturelle de prairie, comme espace prairial d'intérêt paysager et environnemental, en cohérence avec les objectifs du PADD et les orientations de la Charte du PNRLG
127			Alors même que nous contestons la zone Ap telle que nous venons de la décrire, la carte située page 271, mal légendée, reprend les mêmes parcelles qui viennent d'être justifiées en Ap (page 269 soit 3 pages avant) pour les justifier en zone NFa ! Notre surprise est totale puisqu'au plan de zonage il n'existe aucune parcelle classée en zone NFa. Pour continuer dans la contradiction, le règlement permet la construction agricole en zone NFa à contrario du secteur Ap ... Cette partie du document nous apparait entachée de profondes contradictions, à tel point que nous ne comprenons plus le but de la collectivité. Il y aura lieu de remettre sérieusement le document en cohérence et de vérifier si l'ensemble de ces contradictions n'est pas de nature à remettre en cause l'économie général du projet.	Il y a une erreur de couleur dans la légende de la carte page 271. La Zone NF (et Nfa) est colorée en kaki sur le document, et non jaune clair comme indiqué sur la légende. En consultant le plan de zonage, la Chambre d'Agriculture aurait pu lever cette ambiguïté asser facilement. Néanmoins, l'erreur de légende du RdP sera corrigée. Concernant le secteur NFa, les parcelles classées sont situées au plan de zonage dans le secteur sud-est de la Commune, comme indiqué au plan de zonage correspondant au niveau du lieu-dit Quartier. Le secteur NFa a été créé afin de répondre aux besoins de certains exploitants ayant à la fois une activité forestière et une activité agricole, nécessitant sur le même site la possibilité de développer les installations nécessaires à ces 2 activités. Néanmoins, la collectivité n'a pas souhaité permettre la création de nouvelles activités agricoles sur toute la zone forestière (NF) afin de garantir la préservation des espaces forestier et de la filière sylvicole. C'est ce qui a mené à la création de ce secteur. Néanmoins, le rapport de présentation page 272 pourra être complété pour préciser la localisation de ces secteurs au lieu-dit Quartier, et en faciliter le repérage pour les PPA, et pour compléter leur justification. Ainsi, on ne peut pas dire que le document est "entaché de profondes contradictions". Il y a certes une erreur de couleur de légende au RdP, et la définition agricole des espaces de prairie ne convient pas à la Chambre d'Agriculture. Ces 2 points corrigés ne remette en rien en cause l'économie générale du document.	**Complément au RdP :** - page 272 :" – Le secteur NFa, espace d'airial associant activités sylvicole et agricole localisés au lieu-dit Quartier. Dans ce secteur, les constructions et installations agricoles ne sont pas limitées, afin de répondre au besoin de certains exploitants ayant à la fois une activité forestière et une activité agricole, nécessitant sur le même site la possibilité de développer les installations nécessaires à ces 2 activités. **Modification de zonage** : les prairies non identifiées à la PAC 2016 (dernière données disponibles) seront reclassées en zone Npr.
128		Le PADD	Le PADD : Alors même que les titres des chapitres font état des éléments concourant à la protection des espaces agricoles, le PADD ne fait écho d'un projet agricole communal que dans la partie économie. La commune n'a manifestement qu'un projet agricole à minima, ne visant que la protection de l'existant. Ainsi, il n'est même pas retenu des possibilités de diversification des exploitations agricoles en place alors même qu'il existe déjà des activités d'accueil touristique sur certaines structures. Le projet d'élevage que nous avons exposé plus haut n'est pas plus exprimé comme élément de dynamique de l'agriculture à retenir par la commune alors même que le rapport de présentation déplore le manque d'impact économique qu'à l'agriculture sur le territoire.	La diversification des activités au sein des exploitations agricoles est prévue au PADD page 24 (*"Permettre le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial situés en zone agricole, sylvicole ou naturelle, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou forestière").* La protection de l'intégralité des espaces agricoles présents sur le territoire communal ne peut pas être considéré comme un projet "à minima". Aucune zone de développement urbain ne vient grever les espaces agricoles, ce qui est loin d'être le cas de la plupart des documents d'urbanisme. En effet, le PADD a été structuré en préférant identifier la politique de préservation des espaces agricoles comme une stratégie de développement économique dans le chapitre correspondant et non dans le chapitre relatif à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Concernant le projet d'élevage, quand bien même ce projet aurait été connu de la collectivité avant l'arrêt du PLU, il s'agit là d'un projet particulier, ne pouvant être inscrit comme tel dans un PADD qui a vocation à définir la politique d'intérêt général de la Collectivité en terme d'aménagement du territoire.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
129	Chambre d'Agriculture (suite)	Le PADD (suite)	Alors que le département est soumis à une très forte pression foncière sur les rares espaces agricoles disponibles, nous souhaitons que la commune examine et envisage de permettre, sur des espaces de nature banale, l'implantation de nouvelles unités agricoles qui pourront également permettre d'améliorer l'autosuffisance alimentaire du territoire sans forcément limiter les possibilités aux élevages sous couvert forestier. En effet, de nombreux projets ne peuvent exister faute de possibilité à bâtir pour les besoins de l'exploitation agricole en zone N des PLU.	Néanmoins, les projets agricoles portant un intérêt général pour le territoire et ne remettant pas en cause les équilibres environnementaux et paysagers de la Commune seront examinés au cas par cas, pouvant donner lieu à des évolutions ultérieures du PLU.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
130		Le règlement graphique	<u>Le règlement graphique :</u> Comme nous avons déjà pu l'exprimer, la dissociation entre une zone agricole A et un secteur Ap suivant la justification page 270 décrit comme protégé classant de façon arbitraire des parcelles de prairies entrant dans l'économie des exploitations ou pas et concernant également des parties de boisement, n'est pas de nature à favoriser l'activité agricole surtout au regard des règles prévues pour le secteur Ap. Nous demandons à ce que ce secteur, soit tout d'abord clairement explicité, justifié, que les prairies non exploitées intègrent la zone N et que celles faisant partie du foncier d'une unité de production restent en zone A non indicée. Pourquoi les prairies de la commune méritent et réclament une protection particulière ? Nous n'avons pas de réponse fiable et claire à cette question.	Demande de transmission du PAC de la CA (mail du 07/09/18) Comme vu précédemment, et comme demandé par la Chambre d'Agriculture, les parcelles de pairie non agricole (non identifiée à la PAC 2016) seront reclassées en zone naturelle de prairie (Npr). Celles-ci ont été localisées, comme expliqué dans le RdP, dans le cadre du travail partenarial réalisé avec le PNRLG et conformément à la Charte du Parc (document cadre opposable au PLU) justifiant à lui seul cette traduction réglementaire. Les justifications concernant la protection des espaces prairiaux sont rapelées dans le PADD et dans le RdP à plusieurs chapitre dont notamment page 309 du RdP concernant la compatibilité du PLU avec la Charte du PNRLG.	**Modification de zonage** : les prairies non identifiées à la PAC 2016 (dernière données disponibles) seront reclassées en zone Npr. **Modification règlement :** - Adaptation du réglement de la zone Ap en fonction des retours de la Chambre d'Agriculture - Création d'une zone spécifique Npr reprenant la réglementation de la zone Ap (adaptée en fonction des retours de la CA) **Complément au RdP** justifiant de la création de la zone Npr, zone naturelle de prairie, comme espace prairial d'intérêt paysager et environnemental, en cohérence avec les objectifs du PADD et les orientations de la Charte du PNRLG
131			Nous notons que les parcelles A233, 276, 642, 935 et 936 constituent une exploitation de maraichage et de petits fruits rouges sont classées en zone N. Il convient de les mettre en zone A (cf carte PAC). De la même manière, sans que ayons été capable d'identifier l'activité, il nous apparait que la parcelle AD004 classée pour une infime partie en zone Ap supporte sur le solde de la parcelle, des serres et des tunnels ainsi que des bâtiments dont on peut supposer qu'ils ont trait à une activité de production agricole. Après vérification, il conviendra de verser l'ensemble de la parcelle en zone A. Nous demandons également à ce que soit reconsidéré le classement des parcelles Nf devant supporter l'activité d'élevage telle que décrite plus avant. Ceci concerne les parcelles 041AE107, 115 et 116. Elles devraient intégrer la zone A en limitant au maximum l'emprise de l'Espace Boisé Classé. Il est à noter que cette activité d'élevage aura besoin d'un couvert forestier mais devra être dotée de nombreuses cabanes d'élevages qui seront mobiles afin d'assurer les vides sanitaires liés, entre autre, à la biosécurité.	Après vérification par la Commune, si la vocation agricole est confirmée : - les parcelles A223, 276, 642, 935 et 936 seront classées en zone A. - la parcelle AD004 sera classée en zone A. Concernant le projet d'élevage mentionné plus haut, la Commune, dès qu'elle aura transmission des emprise nécessaires et souhaitées pour ce projet agricole et qu'elle aura examiné les éventuelles contraintes (environnementales, réglementaires, ...) à cette implantation, avisera de l'opportunité de classer tout ou partie des parcelles demandées en zone A ou NFa.	**Modification de zonage :** - Après vérification par la Commune : les parcelles A223, 276, 642, 935 et 936 seront classées en zone A / la parcelle AD004 sera classée en zone A. - Concernant le projet d'élevage mentionné plus haut, la Commune, après réflexion, avisera de l'opportunité de classer tout ou partie des parcelles demandées en zone A ou NFa.
132			D'autres constructions permettront de satisfaire aux autres besoins de l'exploitation agricole. Actuellement, le règlement de la zone Nf ne permet pas de faire aboutir la totalité de ce projet.	Cela correspond au choix de la Collectivité, comme vu plus haut.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
133	**Chambre d'Agriculture (suite)**	Le règlement graphique (suite)	Alors que la collectivité cherche manifestement à contraindre les éleveurs au travers d'un classement Ap des prairies, nous sommes profondément étonnés qu'un vaste espace de même nature qui, de surcroit, sert au pâturage de chevaux, soit retenu pour la création d'une nouvelle gendarmerie. Les futurs espaces urbanisés et industriels se font, en grande majorité, sur des parcelles boisées, pourquoi pas ce projet de gendarmerie ? Ce point d'exception écorne sérieusement l'affichage de préservation que souhaite impulser la commune sur les espaces prairiaux et nous conduit à insister pour que cette protection Ap soit fortement modulée. Ou alors, dans un contexte de protection absolue des prairies, nous nous opposons à la création de la gendarmerie sur un site prairial et nous demandons la relocalisation du projet et le classement du secteur en A.	La zone prévue pour le projet de gendarmerie sera reclassée en zone non constructible.	**Modification de zonage :** - reclassement de la zone 1AUE de la gendarmerie au Mouar en zone non constructible.
134			Nous notons également que des espaces exploités sont intégrés dans des zones d'urbanisation futures (zone de la Briquetterie). Nous semblons comprendre (parce que l'explication fournie est extrêmement floue) qu'une zone agricole de compensation soit créée juste à côté. Nous craignons que ce point soit du pur affichage puisque rien dans la justification ne garantit l'existence d'un bail à ferme pour l'exploitant évincé.	Une vérification sera faite auprès des propriétaires des parcelles concernées et de l'exploitant **avec la Commune** **Terrains prairie agricole déjà urbanisable au PLU. Terrain en AP anciennement en AU1**  	A voir avec la Commune après vérification.
135			Plus haut dans la périphérie du bourg, une importante exploitation ovine, route Bertrine, est partitionnée entre A et Ap. Sans aucune lisibilité des projets des exploitations agricoles du territoire, nous demandons que la totalité du foncier de l'exploitation soit en A. Il en va exactement de même au Sud Est du territoire, entre Boutox et Meynieu, où les prairies à la PAC font l'objet d'un classement en Ap, y compris un bâtiment, et cela au même titre que d'autres parcelles de même nature mais ne rentrant pas dans l'économie d'une exploitation. A nouveau, nous demandons que l'ensemble des parcelles exploitées soit en zone A. A cause de tous ces éléments, il y a lieu de vérifier et fiabiliser la délimitation des exploitations agricoles en place sur la totalité du territoire.	A nouveau, il est précisé que l'ensemble des parcelles de prairie non identifiées à la PAC 2016 seront reclassées en zone Npr.	**Modification de zonage :** les prairies non identifiées à la PAC 2016 (dernière données disponibles) seront reclassées en zone Npr.
136			La lecture du règlement laisse à penser qu'il devrait exister un secteur Nfa permettant l'exploitation agricole. Nous sommes dans l'incapacité de trouver sa trace au plan de zonage. Il y a lieu de mettre en cohérence les différentes pièces du PLU.	Comme vu plus haut, il y a bien un secteur NFa. Le règlement et le zonage sont bien en cohérence.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
137		Le règlement écrit	<u>Le règlement écrit</u> Nous nous attacherons à l'examen du règlement de la zone A. Le règlement de la zone Nf et Nfa ouverte, pour partie, à l'agriculture, devra être revu suivant les mêmes remarques. Article A1 Il nous parait hasardeux de prévoir des possibilités pour les activités équestres sans plus d'encadrement. Ce point, tel que rédigé, permettrait à tout détenteur de chevaux, sans être exploitant agricole, de pouvoir bénéficier d'une autorisation de construire des abris à chevaux. Est-ce la volonté de la commune ?	La zone prévue pour le centre équestre en zone agricole sera reclassée en zone NF (zonage actuel du PLU en vigueur)	**Modification de zonage :** Zone A du centre équestre du lieu-dit Quartier reclassé en zone NF et secteur Npr.

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
138	**Chambre d'Agriculture (suite)**	Le règlement écrit (suite)	Article A2 Dans l'hypothèse de non suppression du secteur Ap, nous réclamons avec insistance la disparition de la surface de 20 m². Cette dernière n'est nullement justifiée et n'a aucun sens en matière de réponse aux besoins de l'exploitation agricole. Nous demandons à ce que ne soit inscrite aucune limite de surface bâtie à usage agricole. Alors même que le règlement autorise des annexes de constructions existantes à vocation d'habitat de 100 m², nous ne comprenons pas la limitation des constructions à usage agricole dans ce secteur Ap et ce, sur des surfaces parcellaires importantes. Il est à noter que cette surface d'annexes doit être réduite pour être conforme aux recommandations de la CDPENAF (50m² maximum pour les annexes). Cette disposition est à même d'être contreproductive à cause de son effet répulsif et risque de conduire à l'enfrichement et au boisement de ces prairies du fait des faibles possibilités à bâtir qui y existent. Nous serons extrêmement vigilants à la modification de ce point.	Des compléments ont été demandés à la Chambre d'Agriculture ont été sollicités afin de mieux prendre en compte les besoins agricoles, tout en maintenant l'objectif de la collectivité (suivant la charte du Parc) de maintenir et préserver les espaces ouverts prairiaux (naturels ou agricoles). Reprise synthèse avis CDPENAF : - "La surface maximale d'emprise au sol des annexes bâties, hors piscines, ne peut excéder 100 m² sur l'unité foncière considérée" sera remplacé par la rédation suivante : "La surface maximale d'emprise au sol des annexes bâties, hors piscines, ne peut excéder 50 m² par annexe bâtie" - l'article 9 des zones A et N sera complété par l'alinéa suivant : "La surface maximale d'emprise au sol des piscines ne peut excéder 80 m²"	**Modification du règlement :** - des zones Ap et Npr en fonction des retours de la CA - des zones A et N conformément aux réserves émises par la CDPENAF
139			Article A3 Il faut absolument prévoir les possibilités d'accès suivant des servitudes de passage obtenues au moyen de l'article 682 du code civil.	A la relecture de l'article 3 du règlement, rien n'interdit la possibilité d'accès suivant des servitudes de passage. Néamoins, pour éviter toute erreur d'interprétation, le paragraphe 2 du point 3.1 sera précisé en supprimant le terme "direct".	**Modification du règlement :** "• Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès ~~direct~~ à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours."
140			Article A4 L'article doit envisager l'éventualité de forage pour une alimentation unifamiliale suivant les dispositions de la règlementation en vigueur. Les constructions à usage agricole doivent pouvoir s'implanter au niveau du terrain naturel et non pas à +30 ou 50 cm de celui-ci.	Rien dans le règlement n'interdit l'éventualité d'un forage selon la réglementation en vigueur. Le règlement prévoit l'obligation suivante : " Le radier de la construction devra être à une hauteur située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement" afin de garantir la bonne évacuation des eaux pluviales vers l'exutoire et le bon écoulement des eaux. Il n'est fait nul part mention d'une implantation à +30 ou +50 cm du TN. Néanmoins, cette disposition sera assouplie dans le sens de la demande de la CA de la manière suivante : *"Le radier de la construction devra être à une hauteur ~~située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour~~ permettant l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement"*	**Modification du règlement page 134 :** *"Le radier de la construction devra être à une hauteur ~~située entre + 0.20 m et + 0.30 m de l'exutoire prévu pour~~ permettant l'évacuation des eaux pluviales, et les aménagements devront garantir leur bon écoulement"*
141			Article A6 Cet article doit être complété par les dispositions de l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme qui dispense les constructions à usage agricole des reculs de 100 m ou de 75 m le long des autoroutes ou des voies classées à grande circulation. Dans le cas contraire, une justification sérieuse et étayée doit être produite au rapport de présentation ce qui n'est pas le cas actuellement.	Cette précision est déjà apportée dans les dispositions générales en page 11 du règlement.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
142			Article A7 Une disposition dérogatoire devrait être introduite pour permettre l'extension des constructions existantes qui ne répondent, d'ores et déjà, pas à la règle. La construction pourrait s'agrandir en continuité de l'existant.	La rédaction concernant les exceptions d'implantation pourra être complété à l'article 7. A confirmer par la Commune	**Modification du Règlement :** - Article 6 / chapitre 7.3 complémenté par : " • *Des exceptions peuvent être autorisées pour les annexes, piscines et les extensions de constructions existantes, à condition de ne pas réduire davantage la distance de recul. Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière."*
143			Article A9 Suivant une instruction du ministère du logement, la construction principale, en matière d'agriculture, est la construction agricole. Il convient de lever toute ambiguïté en limitant à 200 m² les logements neufs sans faire référence à la notion de construction principale.	Modification du réglement conformément à la demande.	**Modification du règlement Article A9 page 135 :** -"La surface maximale d'emprise au sol des constructions ~~principales~~ à usage d'habitation, hors annexes bâties et hors piscines, ne peut excéder 200 m² sur l'unité foncière considérée."

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
144	Chambre d'Agriculture (suite)		Article A11 Il n'y a pas lieu de règlementer les changements de destination (point 11-2) puisqu'ils ne sont pas autorisés à l'article 2. Diverses rédactions de cet article sont à reprendre dans ce sens au fil de l'article 11.	Sauf si des demandes de changement de destination apparaissent en zone A au cours de l'enquête publique, les chapitres faisant référence au changement de destination à l'article 11 seront supprimés.	**Modification du règlement :** - Suppression page 137 du paragraphe "Le changement de destination avec modification de façade ou extérieur" - Suppression pages 139 à 142 du paragraphe "11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme"
145		Le règlement écrit (suite)	Nous demandons une extension de la gamme de couleur des bardages vers les tons pierre, beige et verts plus fréquemment mis en œuvre que le gris en matière de construction agricole. Point 11-4 : Un règlement doit comporter des règles claires et précises qui ne doivent pas faire appel à un avis extérieur ou comporter des « dispositions différentes » sans que ces dernières soient clairement exposées. Clôtures : Il est utile de rappeler dans le corps de règles de la zone A que les clôtures à usage agricole sont exonérées de formalité administrative. Il n'existe aucun élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 en zone A. Il convient de supprimer toute la partie qui a trait à ce point dans l'article A11.	Extension de la gamme de couleur vue à l'avis de la préfecture au vert. Les mentions à un "architecte conseil" et à l'"ABF" seront supprimées conformément à l'avis de l'Etat plus haut. Les modalités d'application des règles concernant les clôtures seront précisées aux dispositions générales page 17. Le chapitre 11.7 correspondant à la protection du patrimoine (article L.151-19)sera supprimé suivant les même conditions que pour les changements de destination.	**Modification du règlement** : - en zone A pages 137 : "Bardage vertical ou horizontal : gris, brun, ou vert sombre" - suppression des mentions aux "architecte du patrimoine", " architecte du CAUE", "conseil du PNRLG" ou "de l'UDAP 33 en site inscrit" dans toutes les zones - dispositions générales complétées au point 6.19. Clôtures, page 17 : *"Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sont dispensées de toute formalité, conformément à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme."*
146			Article A13 Nous sommes en zone agricole. Il n'y a pas lieu, dans le premier alinéa, d'imposer la plantation et la création d'espaces verts des parties de parcelle non construite. Ces dernières doivent en priorité servir à la production agricole. Nous demandons la suppression de cet alinéa.	Suppression conformément à la demande à valider avec la Commune.	**Modification du réglement :** - suppression du paragraphe 2 du point 13.1 de l'article A13 page 142
147		CONCLUSION	Suite à l'examen du dossier de PLU, notre compagnie émet un avis défavorable au projet présenté compte tenu : - d'un diagnostic agricole à minima, - d'une partie consacrée aux besoins de l'agriculture qui ne correspond pas avec la réalité de ce que connait le territoire, - de l'incohérence du dossier entre les zones Ap et NFa et de l'absence de zonage NFa au plan qui risque d'entrainer une fragilité juridique du document, - de la mauvaise prise en compte de la réalité économique de l'agriculture du territoire et de l'existence d'un secteur Ap dont le règlement est incompatible avec les besoins de l'exploitation agricole. Cet avis défavorable pourra être levé dès lors que la collectivité prendra en compte nos remarques. Nous restons à votre disposition. Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.	La collectivité entend les précisions demandées par la Chambre d'Agriculture et précise qu'elle reformule sa présentation. Les réponses sur le volet des besoins a également mis en lumière une information tardive de la collectivité par rapport à un projet spécifique situé à la Grande Forge. Ce seul point ne saurai constituer une méconnaissance de la réalité du territoire. Nous prenons note de l'erreur matérielle de couleur dans la légende d'une carte du Rapport de présentation qui sera modifié. La zone NFa existe bel et bien dans le document réglementaire de zonage et a donc bien sa place au réglement. Quant à la divergence concernant le classement en zone agricole (Ap) de toutes les prairies identifiées au travers du diagnostic agricole et du travail de terrain réalisé avec le Parc, ce classement ayant été présenté lors de la réunion préalable à l'arrêt du PLU à l'ensemble des PPA, il aurait été utile que la Chambre d'agriculture se manifeste à ce moment là. La réflexion associant les personnes publiques à l'élaboration du document d'urbanisme en aurait été enrichi des échanges avec le Parc, porteur principal de cette demande de classement. Néanmoins, la prise en compte de cet avis sera réalisée dans le cadre du dossier d'approbation et l'ensemble des prairies identifiées à la PAC 2016 (ou toute information plus récente transmise par la chambre d'agriculture) sera reclassé en zone A non indicée et les autres prairies seront reclassées en zone naturelles, conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture.	Modification des pièces du PLU en conséquence
148	SYBARVAL	**Avis favorable émis le 09/07/2018**	**Avis favorable émis le 09/07/2018 au titre de l'article L142-5 (demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT**		
149			L'intégralité de l'avis est joint en annexe. Il argumente un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation sur les 5 sites sollicités.	Malgré l'avis favorable motivé émis par le SYBARVAL pour l'ensemble des secteur objets d'une demande de dérogation, au regard du refus du préfet d'accorder toute dérogation sur les territoires non couverts par un SCOT opposable, la collectivité a décidé de retirer les 5 secteurs demandés des zones constructibles dans le cadre de l'élaboration de ce PLU.	Malgré les avis de la CDPENAF et du SYBARVAL, au regard du refus de dérogation du préfet émis par arrêté préfectoral du 10/08/2018, la Collectivité reclassera l'ensemble des terrains ayant fait l'objet de ce refus de dérogatiuon en zone non constructible (N ou A)
150	Commuauté de Commune Sud Gironde	**Avis non transmis réputé favorable**			
151					
152	Commuauté de Commune Cœur Haute Lande	**Avis non transmis réputé favorable**			
153					

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
154	Parc Naturel des Landes de Gascogne (PNRLG)	Avis non transmis réputé favorable			
155					
156	CAUE de la Gironde	Avis non transmis réputé favorable			
157					
158	INAO	Avis non qualifié sans observation			
159			Par courrier en date du 27 avril 2018, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BELIN-BELIET. La commune de BELIN-BELIET n'appartient à aucune aire géographique d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)[1]. Dans son projet, la collectivité identifie entre autres des orientations pour la protection des espaces naturels et la préservation du cadre de vie et des paysages. Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où il n'a pas d'incidence sur les AOC.		Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
160	CRPF	Avis non transmis réputé favorable			
161					
162	ARS33	Avis non qualifié avec observations	En réponse à votre courrier en date du 27 avril 2018, j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations concernant le projet de P.L.U de votre commune. Ce dossier appelle de ma part les remarques suivantes concernant les aspects sanitaires :		
163			1. **Alimentation en eau potable et prise en compte des périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine** **L'objectif est de garantir aux populations une alimentation en eau en quantité et de qualité. Toutes les zones urbanisées et urbanisables seront desservies par le réseau public d'adduction d'eau. Les besoins futurs en eau destinée à la consommation prend en compte les capacités de production (toutefois volumes annuels autorisés à régulariser) des forages. La commune répond favorablement au besoin en eau induit par l'accueil de nouvelle population.**		Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
164			2. **Assainissement** La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif pour le bourg et les lieux-dits déjà densifié.Le document favorise le développement de l'urbanisation dans les secteurs déjà desservis par le réseau d'assainissement collectif ce qui va dans le sens de la protection des eaux superficielles et souterraines. La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement. La cartographie des zones desservies par le réseau d'assainissement collectif ainsi que celles concernées par de l'assainissement non collectif sont présentées dans le document. **La commune ne dispose pas de schéma directeur des eaux pluviales.** Le règlement écrit spécifie les conditions de rejet des eaux pluviales sur chacune des zones.		Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
165			3. **QUALITE DE L'AIR ET BRUIT :** En matière de qualité de l'air, la planification urbaine doit permettre d'agir sur l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et également sur la prévention des situations d'exposition à risque de la population, à proximité de sources de pollutions qui subsistent. La commune privilégie le développement de mobilités douces et la préservation des espaces verts de proximité et espaces naturels. La commune tend ainsi à limiter la dégradation de la qualité de l'air. **Concernant les aménagements paysagers prévus, il conviendrait de tenir compte du caractère allergisant des pollens de certaines espèces végétales afin de limiter le risque d'allergies. (Pour plus d'informations : www.vegetation-en-ville.org)**		
166			Le plan local d'urbanisme est un outil de prévention contre le bruit. Ce document permet d'organiser une occupation la plus harmonieuse possible de l'espace et notamment d'éviter ou de limiter les nuisances et les éventuels conflits futurs liés au bruit. La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 02 juin 2016 « portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Gironde ». La situation communale est bien rapportée dans le document de présentation, dans les annexes figurent la cartographie des périmètres de prescriptions acoustiques ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique. **Quelques recommandations sont à prendre en compte dans l'élaboration des projets d'urbanisme pour ces 2 thématiques :** • **Prendre garde à certaines activités préjugées non bruyantes (activités commerciales générant un trafic routier conséquent, par exemple), vis-à-vis d'activités nécessitant des conditions d'exploitation plus calmes.** • **Choisir judicieusement l'implantation de certains bâtiments (notamment les salles des fêtes, salles polyvalentes et de sports, pianos-bars, discothèques, bars, restaurants, activités professionnelles non classées) ou de certains équipements (voies routières, stations d'épuration, terrains d'activités sportives ou de loisirs).** • **Utiliser l'effet d'écran d'acoustique (haies, rideau d'arbres…)** • **Eloigner les populations des sources d'émissions de pollution atmosphérique (routes à fort trafic, developpement des transports en commun, développement des mobilités douces, étude de mobilité..)** • **Eviter les espèces végétales allergisantes**	La collectivité prend bonne note des recommandations de l'ARS. Au niveau du PLU, les traductions complémentaires possibles à ces recommandations concerne la prise en compte du risque d'allergie avec la création d'un complément aux annexes du règlement concernant la liste des végétaux.	**Complément au règlement page 166 :** - Annexe 1 du règlement complétée par une liste de végétaux selon leur potentiel allergisant

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
167	**ARS (suite)**		4. **Sites et sols pollués :** La problématique sites et sols pollués est prise en compte dans le document (inventaire Basol et Basias dans le rapport de présentation). La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le principe d'une meilleure information sur les sites et sols pollués pour améliorer leur prise en compte dans les projets d'aménagement. Dès la connaissance des secteurs d'informations sur les sols (SIS), ceux-ci devront être annexés aux documents d'urbanisme pour les terrains dont la pollution suspectée justifie la réalisation d'étude de sols et de mesures de gestion pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et les usages prévus. Ces études et mesures de gestion incombent au dernier exploitant de l'installation polluante ou au propriétaire du terrain. En cas de changement d'usage d'un terrain, le maître d'ouvrage à l'origine du changement d'usage doit définir les mesures de gestion de la pollution permettant d'assurer la compatibilité de l'usage futur avec l'état des sols. Ces SIS n'ont donc pas encore été créés par l'Etat (en consultation pour le département de la Gironde), et ne peuvent être annexés au PLU. **Pour autant, compte tenu de la connaissance de sites pollués sur le territoire communal, il conviendrait d'intégrer d'ores et déjà, la nécéssité de réaliser les études et mesures de gestion adéquates permettant de garantir la comptatibilité entre les usages prévus par le PLU et la nature des sols ou s'assurer de la compatibilité des projets envisagés suite aux divers travaux de dépollution déjà réalisés.** Pour mémoire, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements (définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants) doit être évitée sur les sites pollués.	Les cinq sites pollués recensés dans BASOL et situés dans la commune ont fait l'objet de travaux de dépollution. Aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat ou d'équipement n'est située sur leur emprise. Les usages prévus dans le PLU sont compatibles avec l'état de ces sites. Il seront précisés dans le RP. Conformément à la règlementation, il sera nécessaire de réaliser les études et mesures de gestion adéquates permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus par le PLU et la nature des sols.	Compléments au RdP
168			5. **Prévention du développement de larves de moustiques Aedes albopictus, vecteur de la dengue et du chinkungunya** Je rappelle qu'une surveillance entomologique est mise en place au niveau national concernant l'implantation des moustiques Aedes albopictus vecteurs de la dengue et du chikungunya. Le département de la Gironde est classé au niveau 1 du plan anti dissémination de la dengue et du chikungunya en métropole. En effet, Aedes albopictus est désormais implanté et actif en Gironde. Dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, il peut être prévu le maintien ou la réalisation dans les quartiers d'espaces de nature et de traitements végétalisés éventuellement en lien avec la présence de l'eau. **Il apparaît essentiel d'intégrer dans le développement de tels espaces la prise en compte du risque moustique afin d'éviter la prolifération de ce vecteur au sein de la commune et de se prémunir de l'apparition de cas autochtones de dengue ou de chikungunya.** **Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires (par exemple : éviter toutes stagnation d'eau de faible profondeur dans les fossés, les regards d'eaux pluviales, les toitures…).** Pour plus d'informations : Guide des bonnes pratiques dans la lutte anti-vectorielle contre les moustiques à l'attention des collectivités - Centre National d'Expertise sur les Vecteurs (CNEV) - (juin 2016) http://www.cnev.fr/images/pdf/notes_et_avis/gbp%20version%20longue%20a4%20.pdf	La collectivité prend bonne note des recommandations de l'ARS.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
169	**SDIS**	**Avis non transmis réputé favorable**			
170					
171	**DRAC**	**Avis non transmis réputé favorable**			
172					
173	**ABF**	**Avis non transmis réputé favorable**			
174					
175	**DFCI**	**Avis non transmis réputé favorable**			
176					
177	**ONF**	**Avis non transmis réputé favorable**			
178					
179	**SUEZ**	**Avis non transmis réputé favorable**			
180					
181	**ENEDIS**	**Avis non transmis réputé favorable**			
182					
183	**GRDF**	**Avis non transmis réputé favorable**			
184					

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
185	**RTE**	**Avis non qualifié avec observations**	Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLU de la commune de **Belin-Béliet**, arrêté par délibération en date du 25/04/2018 par le Conseil Communautaire et transmis pour avis le 27/04/2018 par vos Services et ceux de la Préfecture de Gironde. Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants : **LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 BELIET-HOSTENS** **LIAISON AERO-SOUTERRAINE 63kV N0 1 BELIET-MASQUET** **POSTE DE TRANSFORMATION 63kV BELIET** L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme. En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie…). Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants : Les lignes électriques hautes tension précitées traversent les zones **Ap, NF et NP** sur le territoire couvert par le projet de document d'urbanisme.		
186		**1. Annexe concernant les servitudes I4**	**1/ Annexe concernant les servitudes I4** 1.1. Le plan des servitudes A partir de la « Pièce n°07.5. Plans et recueil des servitudes d'utilité publique », nous n'avons pas pu identifier de plan où est reportée la Servitude d'utilité publique codifiée I4 (SUP I4). C'est pourquoi nous vous transmettons une carte mentionnant cette SUP sur votre territoire. Plus généralement, Nous vous informons également que les tracés de nos ouvrages sont disponibles au format SIG sous notre plateforme Open Data en téléchargement sous licence ouverte (Etalab). Vous pouvez y accéder via ce lien : https://opendata.rte-france.com/pages/accueil/, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ». L'utilisation de ces données SIG est l'assurance de disposer des données précises et à jour.	Le plan joint à l'avis de RTE sera joint à la pièce 07.5 du PLU. Le plan de synthèse des SUP sera intégré au PLU dès transmission par les services de l'Etat.	**Complément à la pièce 07.5 Plans et recueil des servitudes d'utilité publique :** - plan de situation des ouvrages RTE sur la Commune de Belin Béliet
187			1.2. Liste des servitudes Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : **RTE – Groupe Maintenance Réseaux Gascogne - 12, rue Aristide Bergès - 33270 Floirac** A cet effet, nous vous demandons de modifier dans le tableau des SUP à la page 4 de la pièce n°07.5 et concernant celle codifiée I4 : • Le nom et l'adresse du Groupe Maintenance Réseaux mentionnée ci-dessus en tant que service responsable à contacter dans le cadre de l'instruction du droit des sols ; • Les noms officiels des servitudes par ceux nommés en début de la présente. Par ailleurs, une note d'information relative à la servitude I4 vous est communiquée. Elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : • Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis. • Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité. Cette note peut également être annexée à votre PLU en tant que recueil de la Servitude I4.	La Collectivité n'a pas compétence à modifier la liste des SUP fournies par l'Etat. Les modifications concernant le tableau de servitudes ne pourront donc pas être mises en œuvre. En revanche, les SUP modifiée / complétées transmises par les services de l'Etat compétent seront annexées au PLU dès réception. Dans l'attente, il est proposé de joindre à la pièce 07.5. l'intégralité des pièces et avis transmis par RTE dans le cadre de la présente consultation.	**Complément à la pièce 07.5 Plans et recueil des servitudes d'utilité publique :** - Avis de RTE sur le PLU - Note d'information relative aux Lignes et Canalisations Electriques (I4) - Carte RTE - Plaquette Prévenir pour mieux construire
188					

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
189		2. Le document graphique du PLU	**2/ Le document graphique du PLU** 2.1. Espace boisé classé RTE appelle tout particulièrement votre attention sur le fait que la servitude I4 que constituent nos ouvrages n'est pas compatible avec un espace boisé classé (EBC). Dans le cas d'une ligne existante, un tel classement serait illégal et constituerait une **erreur matérielle**. Certaines liaisons électriques mentionnées dans la présente sont situées en partie dans un espace boisé classé, nous vous demandons donc de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent ces lignes. Les largeurs à déclasser sont de **20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 63 kV et de 05 mètres de part et d'autres de l'axe des lignes souterraines.** Les parcelles concernées sont les suivantes : **LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 BELIET-HOSTENS** • **Section AB – Parcelles n° 23 et 31 ;** • **Section C – Parcelles n° 182, 183, 184, 185 et 259** **LIAISON AERO-SOUTERRAINE 63kV N0 1 BELIET-MASQUET (partie souterraine)** • **Section A – Parcelles n° 138, 334, 628, 803 et 807.**	Les modifications demandées seront mises en œuvre conformément à l'avis ci-contre.	**Modification au plan de zonage :** - suppression des EBC sur une emprise de 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 63 kV NO 1 BELIN-HOSTENS - suppression des EBC sur une emprise de 5 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 63 kV NO 1 BELIN-MASQUET
190					
191			2.2. Emplacement réservé A la lecture de votre plan de zonage, il n'y a pas d'ouvrage du réseau public de transport d'électricité situé tout ou en partie dans un emplacement réservé (ER). Nous n'avons donc pas de remarque à formuler sur ce point.		Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU
192		3. Le règlement	**3/Le Règlement** Nous vous demandons d'indiquer pour les articles 2 des zones concernées par les lignes 63kV, la mention suivante : *«Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »*	Sous réserve d'une vérification pour savoir si la zone Ap reste impactée par des lignes hautes tension citées dans l'avis de RTE, des modifications répondant aux objectifs du présents avis seront portées aux articles 2 des zones Ap (?), NP et NF. Ainsi le paragraphe suivant sera modifié : • *Les constructions et installations nécessaires ~~à des équipements collectifs ou à des~~ aux services publics ou d'intérêt collectif ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel, sont admises à condition ~~de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et~~ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*	Précisions à apporter dans le **règlement** tel que proposées ci-contre.
193			Par ailleurs, nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser aux articles 10 des zones traversées par les lignes 63kV, la mention suivante : *«La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.»*	Les dispositions de dérogation sont déjà prévues au règlement (page 154) selon la rédaction suivante : *"• Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :* *- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,* *- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée."* Pour éviter toute ambiguité, il pourra être rajouté *"Une adaptation des dispositions relatives aux hauteurs des constructions prévues ci-dessus pourront être admises :"*	Précisions à apporter dans le **règlement** tel que proposées ci-contre.
194			Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer : • Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. • Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.	Les règles de prospect et d'implantation dérogatoire pour les ouvrages de services publics et d'intérêt collectif sont déjà prévues dans le règlement du PLU (page 153 du règlement selon l'écriture suivante : - Article 6 : *"Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné."* - Article 7 : *"Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné."* Il n'y a pas besoin de préciser "les ouvrages de Transport d'Electricité HTB" à l'article 2, ils sont de fait inclus dans la catégorie "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif".	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU

N° de ligne	Personne publique ayant émis un avis	Observation ou réserve à prendre en compte dans le cadre du PLU de BELIN BELIET arrêté le 24/04/2018		Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Commune et évolutions envisagées
195			Nous souhaitons insister sur l'importance d'être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique. Comme évoqué, les demandes sont à adresser au Groupe Maintenance Réseaux précédemment mentionné. A ce titre, un livret vous est également transmis résumant l'importance de nous consulter pour tout projet de construction à proximité des ouvrages électriques HTB. Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement. Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente au service urbanisme de la DDTM de Gironde afin que notre avis soit adossé à la synthèse des avis de l'État.	La collectivité prend bonne note des préconisation de RTE.	Pas de suite à donner dans le cadre du dossier d'approbation du PLU