

PRÉFET DE LA GIRONDE

**COMMUNE**  
de  
**BELIN-BELIET**

**Révision du  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Projet de PLU arrêté le 25 avril 2018

***Avis de l'État***

# Sommaire

<b>1 La dynamique urbaine.....</b>	<b>3</b>
1.1 Evolution démographique.....	3
1.2 Besoins en logements.....	4
1.3 Mixité sociale et générationnelle.....	4
1.4 Besoins en équipements.....	6
1.5 Maîtrise de la consommation d'espace.....	6
<b>2 La prise en compte du patrimoine et des ressources.....</b>	<b>8</b>
2.1 Milieux naturels et sites sensibles identifiés par la commune.....	8
2.2 Paysage et patrimoine.....	8
2.3 Biodiversité.....	9
2.4 GES et énergies renouvelables.....	10
2.5 Gestion de l'eau.....	11
<b>3 La prise en compte des risques et des nuisances.....</b>	<b>12</b>
3.1 Le risque sismique.....	12
3.2 Le risque retrait et gonflement des argiles.....	13
3.3 Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau.....	13
3.4 Le risque d'inondation par ruissellement.....	13
3.5 Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques.....	14
3.6 Le risque feux de forêt.....	14
3.7 Les risques sanitaires et technologiques et les nuisances.....	15
<b>4 Observations complémentaires sur les pièces du dossier.....</b>	<b>15</b>
4.1 Le rapport de présentation.....	15
4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	15
4.3 Le règlement.....	16
4.4 Les annexes.....	16

La commune de Belin-Béliet fait partie du périmètre du SCOT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre approuvé le 24 juin 2013, modifié par délibération du 9 décembre 2013 puis annulé par jugement du tribunal administratif le 18 juin 2015. La Cour administrative d'appel de Bordeaux a confirmé l'annulation totale du SCOT, par arrêt du 28 décembre 2017. L'élaboration d'un nouveau SCOT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre est prescrite par délibération du 9 juillet 2018. La commune n'est donc plus couverte par un SCOT.

Elle est membre de la communauté de communes du Val de l'Eyre. 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.

La commune est également membre du Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre et fait partie du Parc naturel régional des Landes de Gascogne.

Par délibération du conseil municipal du 17 juin 2015, la commune a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 3 avril 2013.

Le débat au sein du conseil communautaire sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune a eu lieu le 23 mars 2017.

Le conseil communautaire a arrêté le projet de PLU de la commune par délibération du 25 avril 2018.

## **1 La dynamique urbaine**

---

### **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.

## 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).

## 1.3 Mixité sociale et générationnelle

Au 1<sup>er</sup> 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.



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.

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 (vieillesse ou handicap).

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.



## 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).

## 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 détournée 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.

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).

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.



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
<b>TOTAL</b>				<b>792 lgts</b>

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'explique 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.

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 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.

## **2 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.

### **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.

### **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.



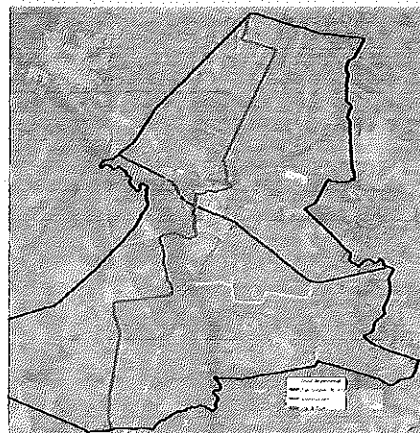
Le PLU réalise un inventaire du patrimoine de la commune au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont organisés par typologie (aïrial, villas et maisons, châteaux et domaines, édifices particuliers, arbres remarquables, four à pain, fontaines...). Ils font l'objet de fiches 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.

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.



### 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).

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.



## 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 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.

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.

## **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.

### **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 m<sup>3</sup>/an proche des 360 000 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 la ressource en eau.

### **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.

### **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.

## **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.

### **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.



### 3.2 Le risque retrait et gonflement des argiles

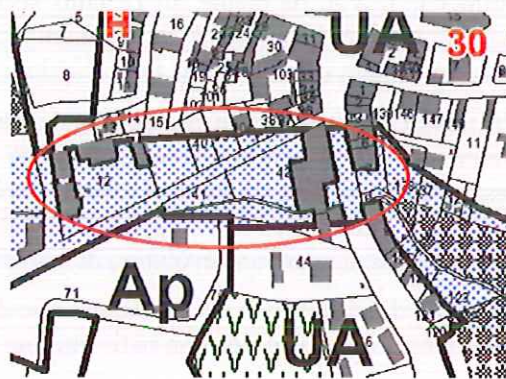
Au vu de la carte d'aléa établie par le BRGM, représentée en page 166 du rapport de présentation, il apparaît que des parties urbanisées de la commune, concernées par ce risque, sont classées en aléa faible. Les effets de ce type de risque peuvent être limités par des mesures constructives que le rapport 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.

### 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 constructions 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.

### 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.



### 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.

### 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.



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-Béliet, 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.

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 débroussaillage. Le règlement doit donc être complété en ce sens.

### **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.

## **4 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.

### **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.

### **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.

### **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.