

## Révision du Plan Local d'Urbanisme de BELIN-BELIET



>> NOTE DE SYNTHÈSE



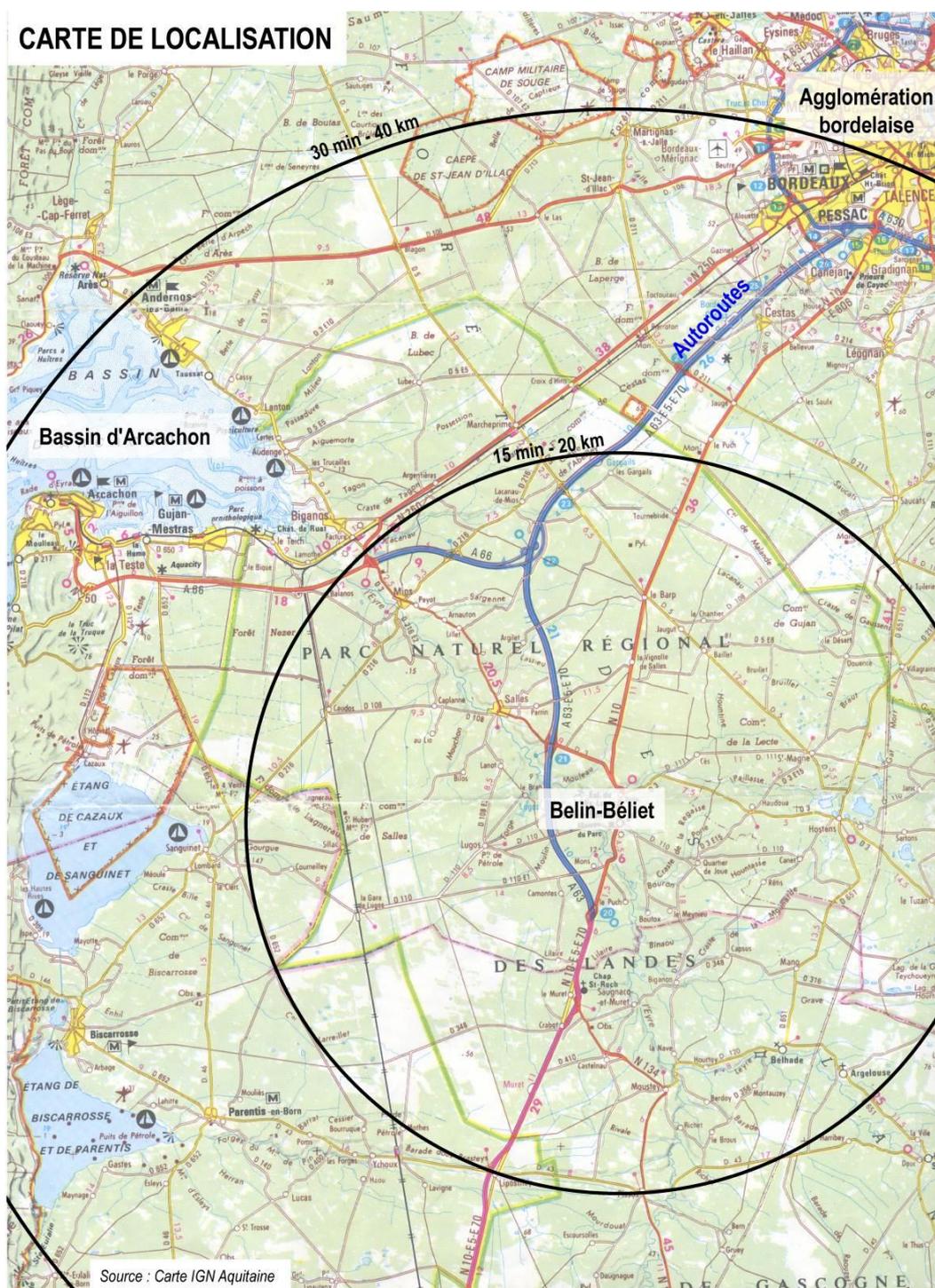
## SOMMAIRE

<b>1. Présentation du territoire de projet .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Les risques naturels .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Protection des espaces naturels et du patrimoine.....</b>	<b>7</b>
3.1. Les inventaires patrimoniaux et les zonages de protection des espaces naturels .....	7
3.2. Les inventaires patrimoniaux et les servitudes réglementaires.....	7
<b>4. Le contexte agricole et sylvicole .....</b>	<b>9</b>
4.1. L'activité agricole.....	9
4.2. L'activité sylvicole.....	11
<b>5. L'évolution démographique .....</b>	<b>13</b>
5.1. Bilan démographique .....	13
5.2. Bilan du logement .....	14
5.3. Bilan de l'activité économique et de l'emploi.....	14
5.4. Hypothèses de croissance et définition des besoins en matière d'habitat.....	15
5.5. Les besoins induits en matière de développement économique .....	17
<b>6. Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers .....</b>	<b>18</b>
6.1. Analyse de la consommation passée des espaces .....	18
6.2. Bilan des capacités du PLU AVANT REVISION.....	19
6.3. Explication des choix de la Commune pour la révision de son PLU .....	20
6.4. Justification des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.....	21
<b>7. Analyse de l'urbanisation prévue pour les sites faisant l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme.....</b>	<b>30</b>
7.1. Rappel réglementaire .....	30
7.2. Identification des nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation au regard du précédent document d'urbanisme :.....	31
<b>Annexes cartographiques.....</b>	<b>43</b>



## 1. Présentation du territoire de projet

- >> La commune de Belin-Béliet est située au sud du département de la Gironde, à une quarantaine de kilomètres de Bordeaux à laquelle elle est reliée par l'A63. Sa situation géographique et son accessibilité en font aujourd'hui une commune à fort attrait résidentiel. Outre l'influence dominante de l'agglomération bordelaise, la commune s'inscrit dans l'aire de rayonnement du littoral atlantique et du Bassin d'Arcachon (à une trentaine de kilomètres).



>> La commune résulte de la fusion de Belin et de Béliet en 1974. Le territoire communal occupe une vaste superficie de plus de 15 600 hectares<sup>1</sup>. La commune se caractérise par un cadre naturel très riche : la plus grande partie de cet espace est dominé par les paysages forestier, avec en son cœur la vallée de la Leyre.

Belin-Béliet compte au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 4.882 habitants. Depuis 1999, la population a augmenté de 2 125 habitants, soit une progression globale de l'ordre de 77%.

>> Administrativement, la Commune fait partie de la **Communauté de Communes du Val de l'Eyre** qui comprend 5 communes : Le Barp, Belin-Béliet, Lugos, Saint-Magne et Salles.

Les communes limitrophes de Belin-Béliet sont : Lugos, Salles, Le Barp, Saint-Magne, Hostens en Gironde et Sagnacq-et-Muret dans les Landes au Sud.

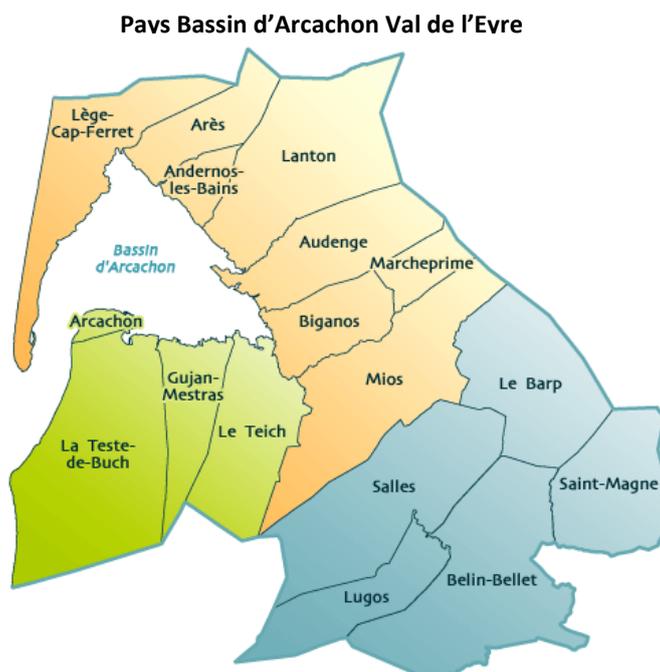
>> La Commune de Belin-Béliet fait également partie du **Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre** composé de 17 communes.

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**, approuvé par délibérations du 24 juin 2013 et du 9 décembre 2013, a été annulé dans sa totalité par le jugement du Tribunal administratif du 18 juin 2015 (les procédures d'appel n'étant pas encore totalement purgées). Néanmoins, il reste un **document-cadre de référence, dont le caractère prescriptif a guidé le parti d'aménagement**.

>> La commune fait également partie du **Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne**. Le projet de ce vaste territoire est formalisé dans la **charte 2014-2026, avec laquelle le PLU doit être compatible** (en l'absence de Schéma de cohérence territoriale approuvé).

Les Communes membres ont défini **six priorités politiques** :

- Conserver le caractère forestier du territoire
- Gérer de façon durable et solidaire la ressource en eau
- Les espaces naturels : une intégrité patrimoniale à préserver et à renforcer
- Pour un urbanisme et un habitat dans le respect des paysages et de l'identité
- Accompagner l'activité humaine pour un développement équilibré
- Développer et partager une conscience de territoire



Source image: Sybarval

<sup>1</sup> La superficie cadastrée est de 15.550 ha, et les données statistiques INSEE indiquent une superficie de 15.603 ha.

### Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne



## 2. Les risques naturels

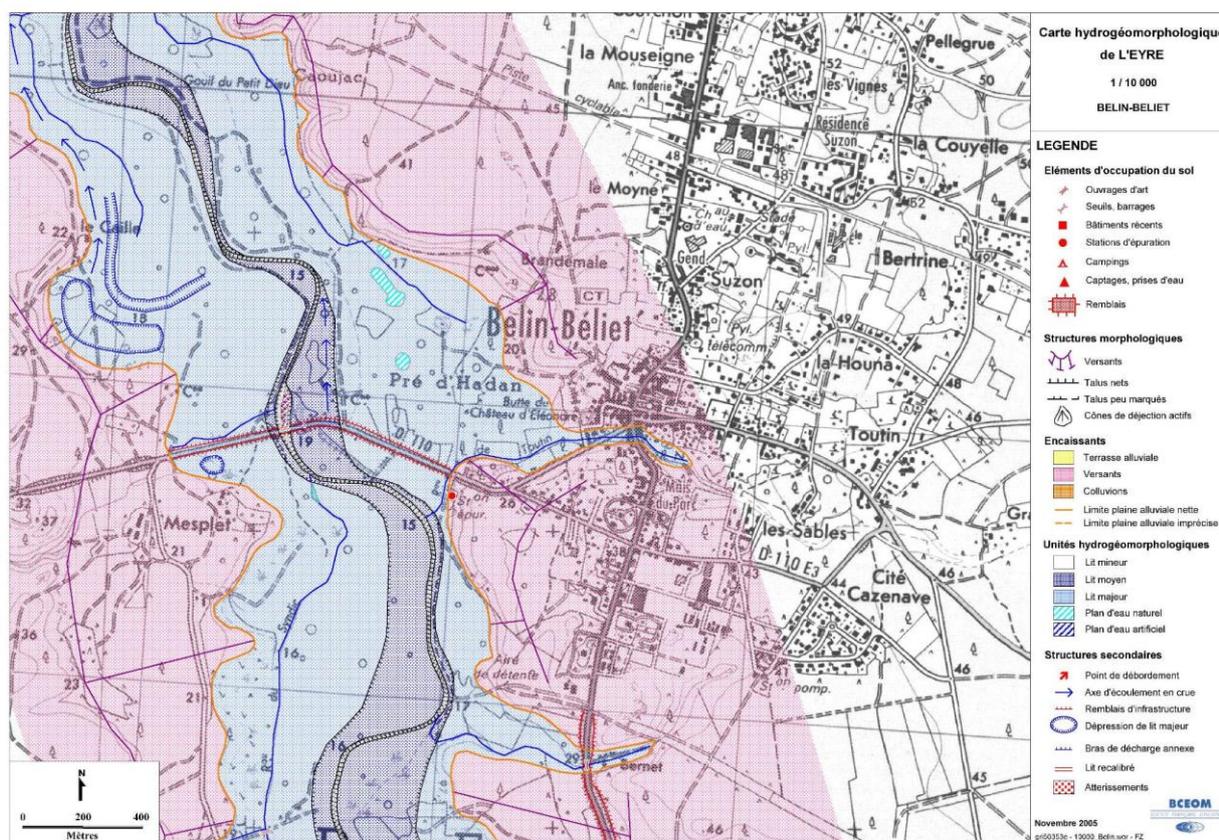
(Extraits pages 156 à 168 du Rapport de présentation du PLU)

### >> Le risque inondation par débordements de l'Eyre et de ses affluents

La commune de Belin-Beliet n'est pas répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.) de la Gironde en tant que commune à risque vis-à-vis des inondations. La commune est néanmoins exposée au risque inondation de la l'Eyre et de ses affluents (les ruisseaux de Toutin, du Syndic, de Bouron, de Lilaire,...).

Un atlas des zones inondables du bassin versant de l'Eyre et des ruisseaux côtiers entre le Canal des Etangs et l'Eyre a été réalisé fin 2005 pour le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable. Ce travail a été fait à l'échelle du 1/25.000 par le bureau d'études BCEOM.

La zone inondable de l'Eyre s'étend dans la plaine alluviale sur une largeur comprise entre 600 m au droit de la station d'épuration de « Belin-Beliet 1 » et 1500 m au droit du Pré d'Hadan. Le lit majeur du ruisseau du Toutin traverse une zone urbanisée de Belin. « Les enjeux restent très ponctuels sur ce secteur. [...] Au niveau du village de Belin-Béliet par contre plusieurs enjeux ont été identifiés. Une dizaine d'habitations sont inondables par le ruisseau de Toutin, affluent de l'Eyre en rive droite, qui traverse le village. D'autre part la station d'épuration de « Belin-Beliet 1 » est en limite de la zone inondable. Elle peut être vulnérable lors de très fortes crues. Quelques locaux agricoles sont localisés en zone inondable en aval du pont de la RD1010. »



### >> Le risque inondation par remontée de nappes

La commune est également exposée aux inondations par remontée de nappes. Ce risque apparaît lorsque la nappe phréatique dite aussi « nappe libre » remonte et atteint la surface du sol. Il se produit le plus souvent en période hivernale lorsque la nappe se recharge.

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a réalisé pour le Ministère de l'Écologie une cartographie de la sensibilité du territoire aux remontées de nappe.

La cartographie de la sensibilité du territoire aux inondations par remontées de nappe a été mise à jour en 2011. Elle montre la présence d'une nappe sub-affleurante dans la vallée de Leyre et de plusieurs de ses affluents. Celle-ci concerne localement des zones urbanisées (cf. carte en annexe) : au nord de la commune, les lieux-dits « Moulin du port », « Cavernes » et au sud-est, « L'Ambeliet », « Fraye », « Lapeyre » et « Joué ».

### >> Le risque inondation par ruissellement

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.

Belin-Beliet possède un sol sableux très filtrant, mais une nappe phréatique localement proche de la surface (cf. Inondation par remontées de nappes).

### >> Le risque feux de forêt

Belin-Beliet est une commune des Landes de Gascogne ; son couvert forestier représente 74,9 % du territoire communal, soit 11 690 ha (Source : CRPF-SCOT du bassin d'Arcachon). De ce fait, elle est très exposée aux incendies de forêt et a été classée dans le Dossier Départemental des Risques majeurs à risque feux de forêt.

En moyenne pour la période 1995-2006, la commune a enregistré plus de 5 départs de feux de forêt par an.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Régional de Protection des Forêts Contre l'Incendie d'Aquitaine (PPFCI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 décembre 2008, un atlas départemental du risque d'incendie de forêt en Gironde a été élaboré en 2009. Outil de porté à connaissance et d'aide à la décision, il définit pour chaque commune le niveau de l'aléa feux de forêt et de risque.

<b>Aléa</b>	<b>Probabilité d'éclosion d'un feu de forêt : forte</b>	<b>Moyen</b>
	<b>Probabilité de propagation : forte</b>	
<b>Enjeux</b>		<b>Forts</b>
<b>Défendabilité</b>		<b>forte à moyenne</b>
<b>Niveau de risque</b>		<b>FORT</b>

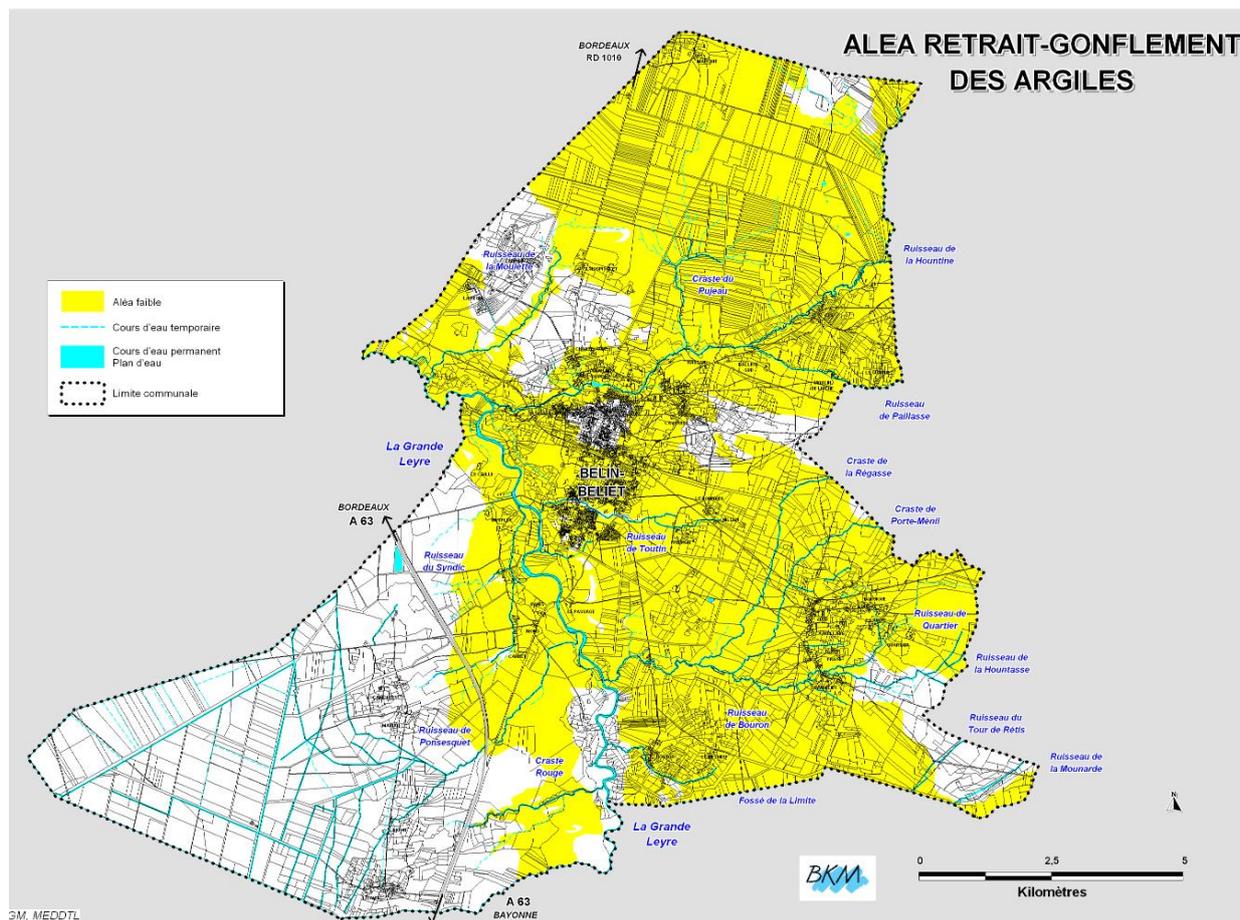
*Détermination du niveau de risque feux de forêt sur la commune (Source : Atlas départemental du risque d'incendie de forêt de la Gironde, 2009)*

Sur la base de cette analyse multi-critères, l'atlas feux de forêt de la Gironde conclut à la présence d'un **risque feux de forêt fort dans la commune de Belin-Beliet**. Néanmoins, aucun PPR n'étant encore établi sur le territoire communal, l'ensemble de la Commune est soumise à ce risque.

### >> Le risque retrait gonflement des argiles

Belin-Beliet n'a jamais fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle lié à ces événements.

L'étude cartographique portant sur l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Gironde, réalisée par le BRGM en décembre 2004, indique que **la commune est très faiblement exposée à ces mouvements de terrain**. Ceci s'explique par la nature sableuse du sol de la commune.



### >> Les tempêtes

Dans un contexte de réchauffement climatique, tout le département de la Gironde a été classé en zone à risque de tempête dans le DDRM. Ce risque peut se traduire par des événements de grande intensité comme les tempêtes hivernales Martin (1999) et Klaus (2009) qui ont données lieux à des arrêtés de catastrophe naturelle..

### >> Les séismes

La commune de Belin-Beliet a été classée en zone de sismicité très faible.

### 3. Protection des espaces naturels et du patrimoine

(Extraits pages 92 à 121 du Rapport de présentation du PLU pour les espaces naturels et pages 190 à 207 pour le patrimoine)

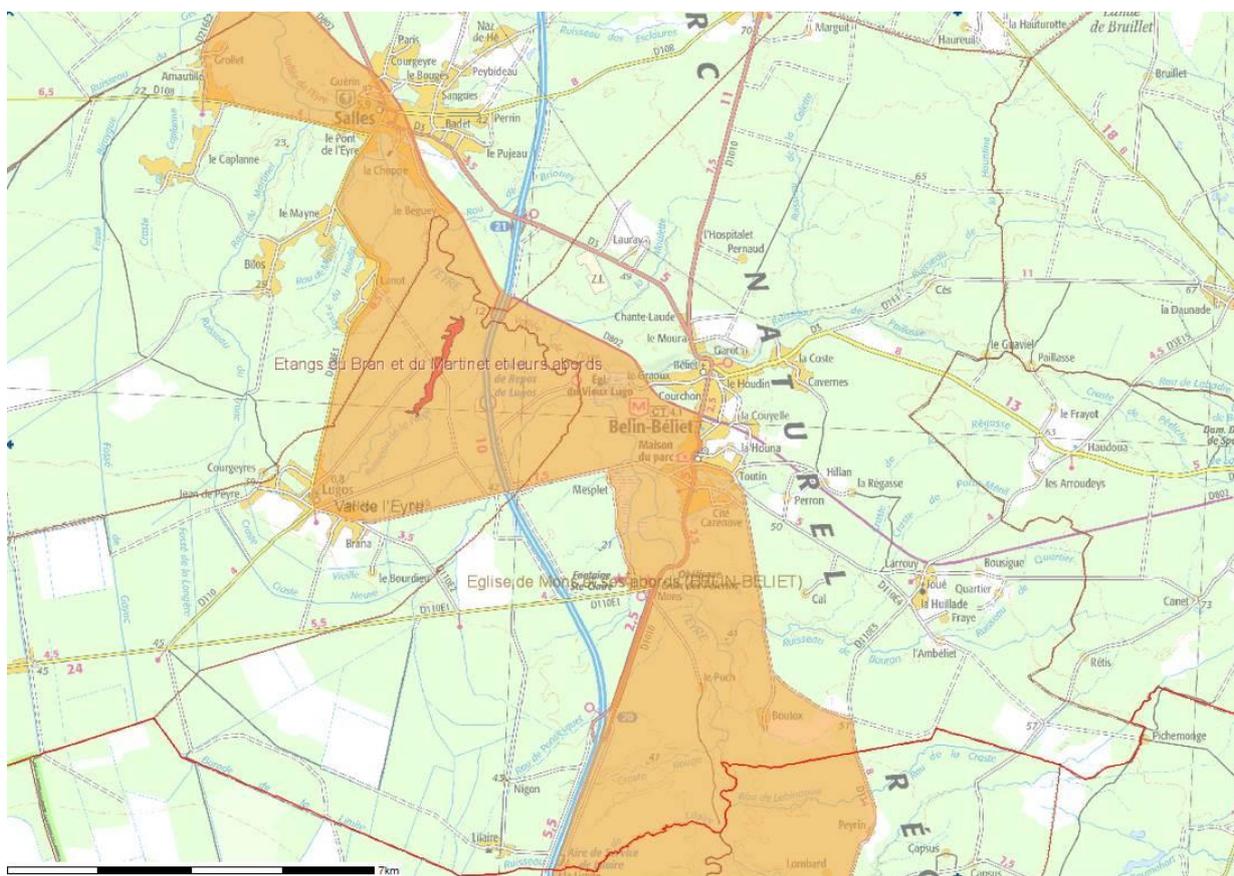
#### 3.1. Les inventaires patrimoniaux et les zonages de protection des espaces naturels

Type d'inventaire	Nom de la zone
ZNIEFF de type II modernisation (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique)	Vallée de l'Eyre, de la Grande et de la Petite Leyre (N°nat. : 720001994).
ZNIEFF de type I (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique)	Zone inondable de la moyenne vallée de l'Eyre (N°nat. : 720001995)
ZICO (zone d'intérêt pour la conservation des oiseaux)	-
Type de protection	Nom de la zone
Réserve naturelle nationale ou régionale	-
Arrêté préfectoral de protection de biotope	-
Parc Naturel Régional	Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
ZPS de la Directive Oiseaux (zone de protection spéciale)	-
SIC de la Directive Habitats (site d'intérêt communautaire)	Vallées de la Grande et de la Petite Leyre (N° FR7200721)
Maîtrise foncière	Nom de la zone
Espace acquis par le Conservatoire du Littoral	-
Espace Naturel Sensible du Département	-
Espace acquis et/ou géré par le Conservatoire Régional des Espaces Naturels	-

La cartographie des périmètres d'inventaire et de protection est rassemblée en annexe.

#### 3.2. Les inventaires patrimoniaux et les servitudes réglementaires

- >> La commune de Belin Béliet possède 2 sites inscrits (*Servitudes d'Utilité Publique AC2*) :
- **Val de l'Eyre** (arrêté du 22 juin 1973) - Site inscrit - SIN0000203
  - **Eglise de Mons et ses abords** (arrêté du 24 septembre 1980) - Site inscrit - SIN0000201



>> De plus, le territoire communal est concerné par **le périmètre de protection de l'église de Vieux Lugos**, au nord-ouest de la commune.

>> Le Service Régional d'Archéologie a répertorié différents sites archéologiques sur la Commune :

- 1- **Pujeau de Hun** : Vestiges du Premier Age de Fer
- 2- **Roquebrune, Pignotey** : Vestiges de l'Age de Bronze et du Fer
- 3- **Pujeau de Cau, motte de Beliet** : Motte cadastrale médiévale
- 4- **Eglise Saint-Exupère** : Vestiges médiévaux
- 5- **Braou** : Dolmen néolithique
- 6- **Le Caille** : Tumulus (Age de Bronze, Age de Fer ?)
- 7- **Pujeau de Migron, château de Béguas** : Motte cadastrale médiévale
- 8- **Butte d'Aliénor** : Motte cadastrale médiévale (?)
- 9- **Eglise Saint-Pierre** : Vestiges médiévaux
- 10- **Bernet** : canalisation (époque indéterminée)
- 11- **La Borie** : Vestiges de l'Age de Fer
- 12- **Mons** : Menhir néolithique – Age de Bronze (?)  
Eglise Saint-Pierre de Mons et cimetière : Vestiges médiévaux

## 4. Le contexte agricole et sylvicole

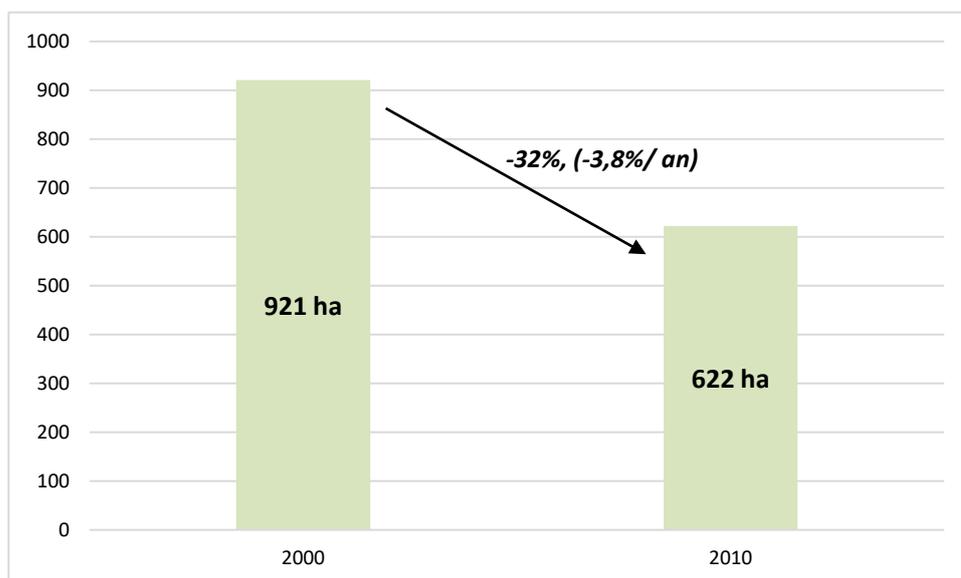
(Extraits pages 44 à 57 du Rapport de présentation du PLU)

### 4.1. L'activité agricole

#### >> Les surfaces agricoles

En 2010, selon les données du RGA 2010 (Recensements Généraux de l'Agriculture), la superficie agricole utilisée (S.A.U.) des exploitations ayant leur siège dans la commune de Belin-Béliet, s'élevait à 622 ha, contre 921 ha en 2000, soit une diminution d'environ 32% entre 2000 et 2010 (- 6,7% sur le département de la Gironde sur la même période). Ces données concernent les exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la Commune, mais pouvant exploiter également des terres sur d'autres communes. De même les terres cultivées sur la Commune de Belin-Béliet dont le siège d'exploitation est situé sur une autre Commune ne sont pas prise en compte.

*Evolution de la Surface Agricole Utile (S.A.U) de Belin-Béliet en ha (Source RGA 2010)*



Pour analyser les données concernant les terres exploitées sur la commune de Belin-Béliet à prendre en compte dans le projet de PLU (zonage A et traduction réglementaire), nous avons utilisé :

- les données issues du Registre Parcellaire Graphique, totalisant environ 785,5 ha de surfaces agricoles en 2012, soit une emprise agricole d'environ 5 % du territoire communal. Ces données sont cartographiées ci-après,
- l'enquête réalisée par les services de la Commune et les élus concernés visant à recenser les activités existantes d'élevage notamment (canin, pisciculture, équestre, ...) et les éventuels projets d'implantation agricole connus,
- une interprétation des photos aériennes et reconnaissance de terrain. Concernant le recensement des prairies, un travail de terrain précis a été réalisé avec la Commune et le PNRLG pour identifier les espaces prairiaux à protéger dans le cadre du PLU.

Les données récentes (2013-2014-2015 et 2016) présentes sur Géo-portail montrent une stabilité des occupations agricoles sur le territoire communal (cf. cartographies en annexe).

#### >> Des exploitations agricoles moins nombreuses

Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège dans la Commune de Belin-Béliet est en diminution. Plus de la moitié des exploitations agricoles ont disparu entre 2000 et 2010, passant de 14 exploitations agricoles en 2000 à 6 en 2010. Cette diminution est essentiellement liée aux départs à la retraite, sans successeur.

Le territoire communal enregistre une perte du nombre de ces exploitations agricoles dans une proportion supérieure à celle observée à l'échelle départementale (-26% du nombre d'exploitations agricoles entre 2000 et 2010).

Les 6 exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur Belin-Béliet en 2010 permettent de faire travailler une main-d'œuvre composée des chefs d'exploitations et éventuellement de co-exploitants, de personnes de la famille, de salariés permanents, de saisonniers et d'entreprises de travaux agricoles intervenants sur les exploitations. Le RGA 2010 recense 28 Unités de Travail Annuels (UTA), pour les 6 exploitations agricoles de Belin-Béliet.

Aucune des exploitations agricoles identifiées sur Belin-Béliet n'est une Installation Classée pour la protection de l'Environnement (ICPE), soumise au régime de l'enregistrement ou de l'autorisation.

## >> Les productions agricoles

### > Les cultures

D'après le RGA, en 2010, les exploitations agricoles ayant leur siège sur la Commune avaient pour principale orientation technico-économique « culture générales ». Belin-Béliet possède sur son territoire :

- 3 exploitations orientées vers les ovins et autres herbivores,
- au moins 1 exploitation orientée vers les grandes cultures,
- au moins 1 exploitation orientée vers l'élevage hors-sol,
- au moins 1 exploitation orientée vers la polyculture-polyélevage.

Le nombre d'exploitations exact pour les 3 dernières filières fait partie du secret statistique.

Les données de zones de culture déclarées par les exploitants en 2012 auprès du Ministère de l'Agriculture font état, sur Belin-Béliet, d'une surface cultivée d'environ 785,5 ha, selon répartition d'assolement suivante :

- environ 582 ha de maïs grain et ensilage,
- environ 97 ha de légumes-fleurs,
- environ 52 ha de cultures diverses,
- environ 38 ha de prairies permanentes,
- environ 7 ha de tournesol,
- environ 9,5 ha de gels.

> Les signes de qualité

Belin-Béliet se situe dans les aires géographiques de plusieurs productions labélisées IGP (Indication Géographique Protégée). L'IGP est un signe de d'identification de la Communauté Européenne, créé en 1992. L'IGP établit un lien géographique entre le produit et le territoire. Elle doit posséder un cahier des charges lié soit à un label, soit à une certification de conformité de produits (CCP). Les IGP autorisées sur le territoire communal sont les suivantes :

- Agneau de Pauillac,
- Asperges des sables des Landes,
- Atlantique blanc,
- Atlantique primeur ou nouveau rosé,
- Atlantique primeur ou nouveau rouge,
- Atlantique rosé,
- Atlantique rouge,
- Bœuf de Bazas,
- Canard à foie gras du Sud-Ouest,
- Jambon de Bayonne,
- Volailles des Landes.

**Les cartographies liées à l'activité agricole sur la Commune sont reprises en annexe.**

#### **4.2. L'activité sylvicole**

L'image forestière est l'image dominante de Belin-Béliet puisque la forêt de pins occupe sur la Commune une superficie de 11.449 ha (matrice cadastrale 1999), soit près de 80% de la superficie cadastrée de la Commune.

Partie intégrante du massif des Landes de Gascogne, les peuplements sont quasi exclusivement constitués d'une futaie régulière de pins maritimes. L'exploitation y est traditionnelle : plantation, semis, dépressage, coupe d'éclaircie, coupe rase.

De par la situation de la Commune, la sylviculture est une activité importante dans l'économie locale avec une filière bois très développée qui s'appuie notamment sur l'entreprise historique Beynel, relocalisée il y a une dizaine d'années sur la zone intercommunale Sylva 21 (cf. volet activités économiques pages 36-38 du Rapport de présentation du PLU).

On dénombre au total près de 10 entreprises liées à l'exploitation forestière sur Belin-Béliet.

<b>Belin-Béliet - Surface forêt *</b>		
<b>Tranches de surface</b>	<b>Surface totale (ha)</b>	<b>Nombre de propriétaires</b>
(1) 0.00 à 1.00 ha	104,13	284
(2) 1.00 à 4.00 ha	437,43	197
(3) 4.00 à 10.00 ha	549,82	84
(4) 10.00 à 20.00 ha	831,08	58
(5) 20.00 à 25.00 ha	272,08	12
(6) 25.00 à 100.00 ha	4 909,92	98
(7) 100.00 à 500.00 ha	3 468,64	19
(8) >= 500.00 ha	681,52	1

\* Classement bois au cadastre 2009 - forêt privée

Lecture : 284 propriétaires de forêt inférieure ou égale à 1 ha se partagent une superficie totale de 104,3 ha.

**Les cartographies liées à l'activité sylvicole et la couverture forestière de la Commune sont reprises en annexe.**

## 5. L'évolution démographique

### 5.1. Bilan démographique

(Synthèse des pages 9 à 15 du Rapport de présentation du PLU)

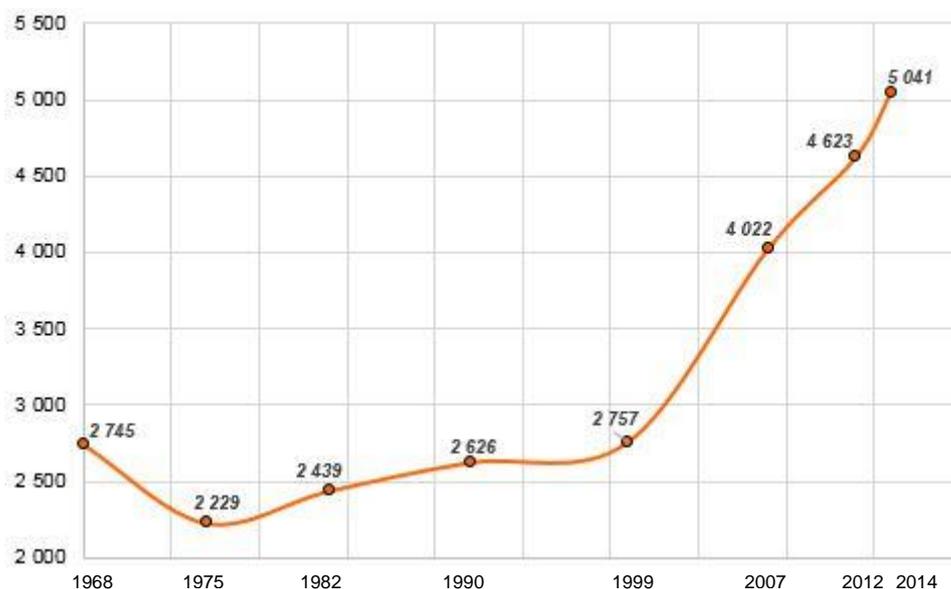
**Au 1er janvier 2014, la Commune de Belin-Beliet comptabilise 5.041 habitants.**

Si la croissance démographique des années 80 et 90 était relativement modeste :

- 1982 à 1990 : + 0.9 % par an,
- 1990 à 1999 : + 0.5 % par an,

depuis le début des années 2000, la Commune enregistre de **fortes dynamiques démographiques**, comme en témoigne les rythmes de croissance annuels moyens :

- 1999 à 2007 : + 4.8 % par an,
- 2007 à 2014 : + 3,3 % par an.



Source : Insee, *Séries historiques des résultats de recensement, RP2012 et RP2014, exploitations principales*

L'évolution de la population résulte d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs, depuis le début des années 2000. Ce qui signifie que la Commune :

- accueille de nouveaux entrants sur son territoire,
- enregistre un nombre de naissances plus importants que le nombre de décès, ce qui participe à l'augmentation de la population.

La population bélinétoise est essentiellement familiale, avec la tranche d'âge des 30-59 ans qui est la plus représentée (environ 44% de la population en 2014) et les ménages avec enfants qui sont aussi les plus représentés (36,8% des ménages).

La taille des ménages sur Belin-Beliet est de 2,5 personnes par ménage en 2014. Cette taille des ménages est stable depuis 2009, confirmant la population familiale importante sur la Commune.

## **5.2. Bilan du logement**

*(Synthèse des pages 16 à 29 du Rapport de présentation du PLU)*

Un parc de 2.280 logements en 2014.

Un parc de logements majoritairement composé de maison individuelle (86,7 % du parc en 2014), malgré une augmentation du poids des logements collectifs (12,6% du parc en 2014).

Une part des propriétaires qui diminue légèrement entre 2007 et 2014 au bénéfice des locataires, du fait de la construction d'un ensemble de logements collectifs en 2007.

Une Commune non soumise au champ d'application de la Loi en termes de production logement social.

Des documents cadres qui définissent des prescriptions en matière d'habitat pour lesquelles le PLU se devra d'être compatible.

## **5.3. Bilan de l'activité économique et de l'emploi**

*(Synthèse des pages 30 à 43 du Rapport de présentation du PLU)*

En 2014, 1.139 emplois sont comptabilisés sur Belin-Béliet, contre 1.025 emplois en 2009. L'évolution récente 2009-2014 traduit un tissu d'emplois en augmentation sur la Commune, avec + 114 emplois en 6 ans.

Augmentation de la part des chômeurs sur la population des 15-64 ans, entre 2007 et 2014 avec une part qui est supérieure à celle observée à l'échelle de la CdC.

Un pôle d'emplois local avec environ 25% de la population résidente qui travaille sur Belin-Béliet, en 2014.

Un décrochage dans l'évolution des emplois sur Belin-Béliet avec un indicateur de concentration d'emplois qui diminue entre 2007 et 2014.

Une commune qui subit l'influence des zones d'emplois de Bordeaux et de La-Teste-de-Buch.

Un tissu économique composé quasi exclusivement de très petites entreprises (96% ont moins de 10 salariés) et tourné vers la réponse aux besoins locaux, en 2014.

Une forte représentation du secteur tertiaire, tant en nombre d'établissements qu'en nombre d'emplois (environ 70% des établissements et des emplois sur la Commune), en 2014.

Une construction neuve des locaux d'activités, entre 2007 et 2015, portée par 3 secteurs : commerce (36% des surfaces construites), services publics (25% des surfaces construites) et artisanat (19% des surfaces construites).

Une activité économique qui s'appuie sur le parc éco-industriel Sylva 21 (compétence intercommunale), un parc au positionnement stratégique sur lequel la CdC souhaite particulièrement accentué le développement économique du territoire intercommunal, et sur les 4 pôles de commerces et services de proximité de centre bourg le long de l'avenue d'Aliénor (RD 1010).

Une économie sylvicole identitaire du territoire.

Une économie agricole et touristique modérée.

#### 5.4. Hypothèses de croissance et définition des besoins en matière d'habitat

(Synthèse des pages 67 à 70 du Rapport de présentation du PLU)

##### >> Hypothèses démographiques étudiées et besoins en logement induits

Les hypothèses retenues pour les prévisions en matière d'habitat :

- population en 2014 : 5.041 habitants (source INSEE RP 2014),
- taille prévisible des ménages en 2030 légèrement réduite pour tenir compte des tendances nationales : 2,40 personnes par ménage,
- maintien de la même proportion du nombre de résidences secondaires dans le parc de logements total, soit 4%,
- coefficient pour la régulation de la fluidité du marché établi à 5%.
- projection sur la période 2016-2030, soit 15 ans.

##### >> Une croissance maîtrisée, compatible avec les orientations dans le cadre des travaux du SCOT et du PLH :

Les documents de travail du PLH indiquent une production annuelle de **46 logements en résidences principales pour Belin-Beliet**.

Le SCOT a prescrit une production annuelle moyenne de **175 logements en résidences principales sur la CdC du Val de l'Eyre** (hypothèse reprise dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi).

Si on prend l'hypothèse de maintenir les équilibres de parcs de logements existants sur la CdC (en 2014, le parc de logements de Belin-Beliet représente environ 27% du parc de logements de la CdC), la production annuelle de logements sur Belin-Beliet peut être **estimée à 47 logements en résidences principales par an** ( $175 \times 27\%$ ).

Au regard des paramètres déclinés en tête de chapitre, cette hypothèse induit une croissance démographique maîtrisée, avec un taux de croissance annuel moyen modéré à 1,70%.

En outre, si on se rapporte à une échelle d'analyse de 30 ans des tendances passées, la croissance annuelle moyenne de la Commune sur la période 1982-2012 était de 2,15 % par an, remettant en perspective les objectifs de modération de cette hypothèse.

Cette croissance génère un apport supplémentaire théorique d'environ 110 habitants par an, soit une population estimée de 6.714 habitants en 2030.

Pour répondre aux besoins en logements de cette population, il serait nécessaire de produire 50 logements annuels, destinés à répondre au besoin de construction de résidences principales (évalué à 46 logements annuel), au maintien de la proportion du parc de résidences secondaires (évalué à 2 logements annuel) et à assurer une régulation du marché (évalué à 2 logements annuel).

Cette hypothèse est ainsi compatible avec les prescriptions et orientations inscrites dans le PLH.

La Commune de Belin-Beliet souhaite conserver une dynamique démographique, tout en s'assurant un développement communal maîtrisé et cohérent, tant du point de vue quantitatif, selon les

capacités de ses réseaux, de ses équipements et leurs renforcements programmés, que du point de vue qualitatif en conservant son cadre et sa qualité de vie.

Par ailleurs, les documents cadres fixent des prescriptions quantitatives en matière de production de logements en résidences principales entre 46 et 47 logements annuels.

Au regard de ce contexte, la Commune a choisi de retenir un taux de croissance annuel moyen de 1,70% par an, générant un besoin de 50 construction neuve par an. Ces 50 constructions neuves se déclinant de la manière suivante : 46 résidences principales, 2 résidences secondaires et 2 constructions pour assurer la fluidité du marché.

### >> Les besoins induits en matière d'habitat pour la période 2016-2030

Les besoins prévisionnels théoriques en nombre de constructions nouvelles :

Compte tenu d'un besoin de production évalué à 50 logements par an, on peut en déduire sur les périodes suivantes :

- 2014-2015 (2 ans) : 100 logements théoriquement produits (50\*2),
- 2016-2030 (15 ans : période du PLU) : 750 logements restant à produire (50\*15).

Pour rappel, ces prévisions de constructions englobent les besoins théoriques de résidences principales (46 logements annuels), le maintien de l'équilibre résidences principales/ résidences secondaires au sein du parc (2 logements annuels), et la fluidité et la régulation du marché (2 logements annuels).

Le besoin foncier théorique :

- Le SCOT a prescrit :
  - au moins 40% des constructions nouvelles dans les espaces multifonctionnels à intensifier, espaces devant avoir une densité minimale de 30 logements à l'hectare,
  - une densité minimale de 15 logements à l'hectare pour les constructions au sein des extensions urbaines,
  - pas de densité minimale fixée pour les constructions au sein des hameaux à contenir.

L'application de ces prescriptions permet de déduire :

- dans les espaces multifonctionnels, une taille moyenne de parcelle d'environ 333 m<sup>2</sup> par logement (10 000/30),
- dans les espaces d'extension urbaine, une taille moyenne de parcelle d'environ 666 m<sup>2</sup> par logement (10 000/30),

**L'application théorique de ces principes sur le projet de PLU permet d'estimer le besoin foncier suivant :**

- dans les espaces multifonctionnels : un besoin foncier estimé à environ 10 ha ((750\*40%)\*333),
- dans les extensions urbaines : un besoin foncier estimé à environ 30 ha ((750\*60%)\*666),
- **un besoin théorique foncier total évalué à environ 40 ha (10+30)**

- Le PLH indique dans ces documents de travail :
  - une consommation foncière moyenne de 565 m<sup>2</sup> par logements.

L'application de cette hypothèse de travail permet de déduire :

- **un besoin théorique foncier total évalué à environ 49 ha (750\*565)**

**Ainsi, les besoins fonciers en matière d'habitat uniquement du projet de PLU sur la période 2016-2030, sont évalués entre 40 et 50 ha.**

### **5.5. Les besoins induits en matière de développement économique**

*(Synthèse des pages 71 à 73 du Rapport de présentation du PLU)*

La Commune souhaite conforter les activités économiques présentes sur son territoire et se donner les moyens de permettre le développement économique par l'accueil de nouvelles entreprises. Pour cela, les besoins et prévisions retenues doivent s'appuyer sur la stratégie économique que met en œuvre la CdC Val de l'Eyre, sur **le site de éco-industriel Sylva 21**. Il s'agira de conforter ce parc, en prévoyant le maintien voir l'extension des superficies disponibles pour satisfaire les besoins des entreprises artisanales et industrielles notamment, les projets en cours et pour préserver une marge de manœuvre pour les opportunités futures. La volonté est aujourd'hui aussi d'accompagner des installations productives, tertiaires et de grand négoce, aux côtés d'activités plus traditionnelles et de petites tailles.

**La CdC a défini les périmètres de réserves foncières nécessaires sur ce site, en cohérence avec sa stratégie économique. Il est ainsi prévu une réserve foncière de 30 à 40 ha.**

**Maintenir les commerces et services de proximité de bassins de chalandise communale et intercommunale au sein du tissu urbain et répondant à l'économie présente.** Il s'agit ici de prendre en compte la multifonctionnalité des espaces urbains qui ont vocation à accueillir principalement des logements mais pourront aussi accueillir des activités économiques compatibles avec l'habitat (type commerces et services) ou encore des équipements. Pour cela, il est nécessaire d'ajouter une provision à l'enveloppe foncière calculée pour répondre aux besoins d'habitat, afin de prévoir du foncier supplémentaire destiné à prendre en compte la multifonctionnalité de ces espaces (commerces et services notamment). Cette provision foncière est estimée à environ 20%.

**Compte tenu de la fourchette précédemment calculée, cette provision foncière dédiée à assurer la multifonctionnalité des espaces urbains, est estimée entre 8 ha (40\*20%) et 10 ha (50\*20%).**

**La pérennisation des espaces agricoles et forestiers** s'appuiera sur les éléments d'identification présents dans le diagnostic pour maintenir les équilibres agro-forestiers. Ainsi, en dehors des enveloppes urbaines définies, c'est la destination agricole et naturelle qui sera privilégiée.

**Le maintien des équipements et services liés aux activités touristiques** devra être assuré, **et son développement** permis au travers de dispositions réglementaires permettant notamment le changement de destination des constructions existantes vers une destination d'hébergement touristique notamment. Des aménagements visant à l'amélioration des déplacements doux, dans le respect du patrimoine naturel et architectural seront également rendu possibles.

## 6. Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

### 6.1. Analyse de la consommation passée des espaces

(Extrait des pages 222-223 du Rapport de présentation du PLU)

Une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été élaborée par comparaison sur un pas de temps de 15 ans, entre les photos aériennes de 2000 et de 2015.

La nature du changement de vocation des sols a été distinguée selon 3 typologies observées sur le territoire durant cette période :

- l'urbanisation multifonctionnelle, regroupant habitat, commerce et services,
- les activités économiques, dont les carrières,
- les infrastructures et équipements.

La surface consommée entre 2000 et 2015 s'élève à environ 170 ha soit en moyenne une consommation de 11,2 ha par an sur la période.

Cette consommation se répartie de la manière suivante :

<b>Habitat multifonctionnel</b>	137,15 ha	9,14 ha/an	dont 94,75 ha en zones urbaines centrales (U) et extensions d'urbanisation (AU), et 42,40 ha en zones de quartier (Uq)
<b>Activités économiques</b>	25,21 ha	1,68 ha/an	dont 17,10 ha de carrières
<b>Infrastructures et équipements</b>	5,34 ha	0,36 ha/an	
<b>TOTAL</b>	<b>167,70 ha</b>	<b>11,18 ha/an</b>	

La cartographie des consommations passées est reprise en annexe.

## 6.2. Bilan des capacités du PLU AVANT REVISION

(Extrait des pages 79 à 83 du Rapport de présentation du PLU)

### Bilan des capacités urbanisables du PLU

	Superficie totale de la zone (ha)	Superficie disponible sur le PLU en vigueur
<b>U1</b>	33	environ 0,3 ha
<b>U2</b>	81	environ 4,2 ha
<b>U3</b>	126	environ 7,4 ha
<b>U4</b>	79	environ 9,2 ha
<b>Uq</b>	200	environ 64,5 ha
<b>AU1</b>	75	environ 42,4 ha
<b>AU2</b>	66	environ 56,6 ha
<b>Uy</b>	23,9	environ 8,6 ha
<b>AUy</b>	34,5	environ 22,5 ha

La cartographie des capacités du PLU AVANT REVISION est reprise en annexe.

### 6.3. Explication des choix de la Commune pour la révision de son PLU

*(Extrait de la page 226 du Rapport de présentation du PLU)*

La Commune de Belin-Béliet dispose d'un patrimoine naturel riche et important avec notamment la vallée de l'Eyre, colonne vertébrale du territoire. Le bourg, dont l'armature s'est développée autour de l'avenue d'Aliénor (RD1010), entre les 2 bourgs anciens de Belin au sud et de Béliet au nord, se niche à l'Est de la vallée de l'Eyre et les affluents du Toutin au sud et du Paillasse au nord.

Les orientations générales retenues par la Commune dans le cadre de son PLU s'appuient sur une volonté de maîtriser son 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.

De plus, la Commune a fait le choix de ne créer aucun STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitée) sur le reste de son territoire communal, à l'exception du secteur correspondant à l'aire communautaire d'accueil des gens du voyage actuelle. Dans ce secteur, le règlement permet uniquement l'évolution et la construction des 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.

En outre, l'enveloppe urbanisable du PLU est réduite de plus de 260 ha dans le projet, espaces majoritairement réaffectés à des zones agricoles (cf. tableau des superficies page 298 du rapport de présentation du PLU).

Les choix thématiques sont développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable selon 2 axes :

**>> La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation des continuités écologiques, et les paysages**

**>> Les orientations en matière d'aménagement, d'équipement et de développement du territoire**

Ces choix sont justifiés par les objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de cette révision du PLU à savoir :

- La mise en compatibilité du PLU avec le SCOT Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre,
- La prise en compte des évolutions législatives et notamment la Loi ALUR et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt,
- La prise en compte des nouveaux besoins d'aménagement ou de protection de l'espace,
- La mise à jour des orientations d'aménagement et des dispositions réglementaires.

#### 6.4. Justification des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

(Extrait des pages 227 à 238 du Rapport de présentation du PLU)

##### >> Maîtriser la dynamique démographique pour prévoir et anticiper les besoins en logements

Les perspectives démographiques et besoins prévisibles en logements à l'horizon 2030 s'appuient sur la volonté de la Commune de maîtriser la croissance démographique, avec une hypothèse de croissance établie à 1,70% par an, ce qui porterait la population de Belin-Béliet à 6.714 habitants en 2030, soit environ 110 habitants supplémentaires par an en moyenne (sur la période 2016-2030).

**Ce choix politique s'appuie sur la volonté de la Commune, au sein de la Communauté de Communes, d'infléchir sa courbe tendancielle et de ne pas laisser la Commune subir une croissance « au fil de l'eau ».**

En effet, ces dernières années, la Commune a subi une croissance importante (+4,8% entre 1999 et 2007, ramené à +2,8% entre 2007 et 2012) parfois difficile à contrôler. Elle souhaite dans le cadre de ce PLU « reprendre la main » sur sa croissance afin de mieux maîtriser celle-ci, en lien avec une bonne gestion des équipements et services à la population, et à l'image qu'elle souhaite préserver. Si l'on regarde la croissance démographique sur les 30 dernières années (+0,9% entre 1982 et 1990 et +0,5% entre 1990 et 1999), la croissance annuelle moyenne entre 1982 et 2012 s'élève à 2,15%. Le choix de 1,7% correspond donc clairement à une volonté de poursuivre de façon volontariste le ralentissement de la croissance des dix dernières années.

Par ailleurs, les objectifs du PLH limitant le rythme moyen de construction sur la Commune à 46 logements en résidence principale à produire, et au regard de la taille moyenne des ménage sur le territoire communal, une croissance de 1,7% par an suffit à générer le besoin de 46 logements en RP, assurant la compatibilité avec le PLH.

Le besoin en logement pour la Commune avec un taux de croissance démographique annuel de 1,7% est donc d'environ 50 logements annuels moyen :

- 46 logements en résidences principales
- 2 logements en résidences secondaires permettant le maintien de la proportion du parc actuel
- 2 logements visant à assurer une régulation du marché

**Le besoin en logements est donc estimé à environ 750 logements, soit environ 50 logements/an en moyenne sur la période 2016-2030.**

##### >> Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis au sein du PLU

Une évaluation des capacités foncières d'accueil en zone d'habitat ou d'urbanisation mixte a été effectuée pour vérifier la cohérence des traductions du PLU avec les éléments du projet de développement résidentiel énoncés au PADD.

L'analyse de ces capacités a été réalisée avec la méthodologie suivante :

- Il a été tenu compte de l'urbanisation récente, y compris les réalisations en cours non encore cadastrées (PC accordés). Les terrains correspondant sont donc exclus des capacités évaluées pour le PLU (zones hachurées dans le plan de zonage).

- L'évaluation prend en compte les sites et terrains classés en zone ouvertes à l'urbanisation (classements UA, UB, UP, Uq, 1AU), ainsi que les sites classés en zone non encore ouvertes à l'urbanisation (classement 2AU), hors secteurs soumis à risque naturel.
- Dans les zones urbaines (UA, UB, UP et Uq), il a été tenu compte des parcelles non bâties (dents creuses) et des potentiels de division d'unités foncières actuellement bâties, permettant de dégager une capacité d'accueil par densification des espaces urbains déjà constitués.

Les conditions de l'étude du PLU n'ont pas permis d'avoir une connaissance fine des intentions ou volontés de propriétaires fonciers, qui aurait nécessité une démarche prospective spécifique.

L'évaluation se fonde donc des critères généraux d'analyse de la situation, de la configuration et de l'organisation des terrains déjà bâtis, conduisant à considérer :

- les terrains bâtis sur lesquels le service urbanisme de la Commune a identifié un potentiel de détachement foncier ou de construction nouvelle sur la parcelle, complété des demandes issues de la concertation publique,
- les terrains bâtis d'une superficie initiale suffisante (supérieure à 3.000 m<sup>2</sup>) pour envisager un détachement foncier ou une construction à la parcelle (supérieur à 1.500 m<sup>2</sup>), en tenant compte des modes d'urbanisation du secteur et des conditions d'assainissement des eaux usées,
- les parties de terrains actuellement en espaces verts privés non bâtis (hors installations de piscines, garages ...), constituant parfois des espaces jardinés ou potagers,
- la possibilité d'une desserte individualisée de la partie éventuellement détachable (chemin d'accès existant ou nouvel accès sur voie publique),

En revanche, ont été exclus de ce potentiel évalué de division foncière :

- les terrains qui constituent des espaces verts collectifs, présents notamment au sein ou en périphérie des opérations de lotissements,
- les terrains ou parties de terrains apparaissant enclavés, du fait du bâti existant, des configurations viaires (abord de route ou carrefour ne permettant pas d'envisager à priori la création d'un nouvel accès),
- les terrains ou parties de terrains dont la configuration géométrique (faible largeur notamment) permet difficilement d'envisager une nouvelle construction d'habitat,
- les grands espaces verts, du type parcs arborés, associés à de grandes bâtisses (airiel, maisons bourgeoises) sur lesquels des opérations de division foncière et de densification apparaissent peu probables et/ou souhaitables, et notamment l'ensemble des espaces protégés au zonage par la trame de préservation des espaces verts et par des Espaces Boisés Classés, importants notamment en zone UP.

- Dans les zones urbaines (UA, UB), il a été tenu compte des parcelles déjà bâties présentant un potentiel de mutation (bâtiment existant désaffecté ou inutilisé), permettant de dégager une capacité d'accueil par densification des espaces urbains déjà constitués.
- Les zones 1 AU et 2AU à vocation multifonctionnelle identifiées au PLU sont toutes situées au sein de l'enveloppe urbaine définie au PADD, soit en dent creuse de l'urbanisation actuelle, au sein des espaces multifonctionnels à intensifier, soit en continuité de l'urbanisation actuelle, en extension. Les espaces multifonctionnels à intensifier ont d'ailleurs été privilégiés par rapport aux sites en extension (2AU).

**>> Les capacités d'extension, de densification et de mutation potentielle résultant de ces relevés sont évaluées comme suit dans les zones à vocation multifonctionnelles :**

Ces capacités sont exprimées de manière brute, sans tenir compte des situations de rétention foncière, des temps nécessaires de montages d'opérations d'habitat, et des facteurs de blocages d'opérations. Un coefficient de pondération pourrait être appliqué de manière à tenir compte de ces phénomènes, notamment dans le cadre de la division foncière et des secteurs de renouvellement urbain (mutation). Ce coefficient sera pris en compte au stade des traductions en termes de capacité en nombre de logements, intégrant également les objectifs de densité par zone et par site.

Les disponibilités foncières brutes inscrites dans le projet de PLU se répartissent donc comme suit :

Zone	Capacités brutes en zones AU	Capacités brutes en dents creuses	Capacités brutes en potentiel de division foncière	Capacités brutes en potentiel mutable	TOTAL
UA	0	0,4	0,0	0,7	1,2
UB	0	10,9	7,7	1	19,7
UP	0	0,2	0	0	0,2
Uq	0	2	2,4	0	4,4
1AU	17,8	0	0	0	17,8
2AU	8,6	0	0	0	8,6
<b>TOTAL</b>	<b>26,4</b>	<b>13,56</b>	<b>10,13</b>	<b>1,73</b>	<b>51,82</b>

Elles prennent néanmoins en compte :

- l'exclusion des emprises viaires au sein des zones urbaines,
- l'exclusion des parcelles déjà occupées par du bâti au sein des zones à urbaniser,
- l'exclusion des parcs et jardins d'agrément jugés non mutables à l'échelle de temps du PLU, des espaces verts à protéger, et des espaces boisés classés.

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.

Un coefficient de pondération de 20% pour toutes les zones a été appliqué afin de tenir compte des problématiques de rétention foncière, fluidité du marché, ... Ce taux correspond aux hypothèses de travail du PLUi en cours d'élaboration, permettant ainsi de retenir une hypothèse commune cohérente.

Les capacités en logement (constructions nouvelles) dans les zones multifonctionnelles relevant de ces hypothèses sont donc 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 objectifs définis par le projet communal.

Ce potentiel a été ainsi défini en cohérence avec les orientations fixées dans le projet communal :

- de réduction sensible des capacités globales d'urbanisation pour l'habitat multifonctionnel issues du PLU, puisqu'elles sont réduites de près de 50% par rapport au plan initial dans les zones U et AU du bourg (enveloppe urbaine multifonctionnelle) et de près de 90% dans les zones de quartier Uq,
- d'un besoin foncier pour l'habitat multifonctionnel futur évalué à environ 50 ha,
- de renforcement prioritaire du bourg et de limitation du développement des quartiers (hors Joué), puisqu'environ 90 % de ce potentiel de situe dans les zones U et AU rattachées à l'enveloppe urbaine du bourg (enveloppe urbaine multifonctionnelle),
- de modération de la consommation d'espaces, puisque :
  - plus de la 40% de ce potentiel (zones UA, UB et UP) s'inscrit en dent creuse, division foncière ou mutation, au sein de l'enveloppe urbaine existante du bourg (enveloppe urbaine multifonctionnelle),
  - moins de 10% de ce potentiel s'inscrit en dent creuse ou division foncière de la zone de quartier de Joué
  - la consommation potentielle maximum d'espaces pour l'habitat multifonctionnel est d'environ 3,5 ha/an, réduisant de plus de 62% la consommation par rapport aux 15 années précédentes
  - les objectifs de densité favorisent une mixité des formes urbaines et des programmes.

**La cartographie des capacités de densification du PLU révisé est reprise en annexe.**

**>> Les capacités de densification dans les zones à vocations d'activités économiques sont évaluées comme suit :**

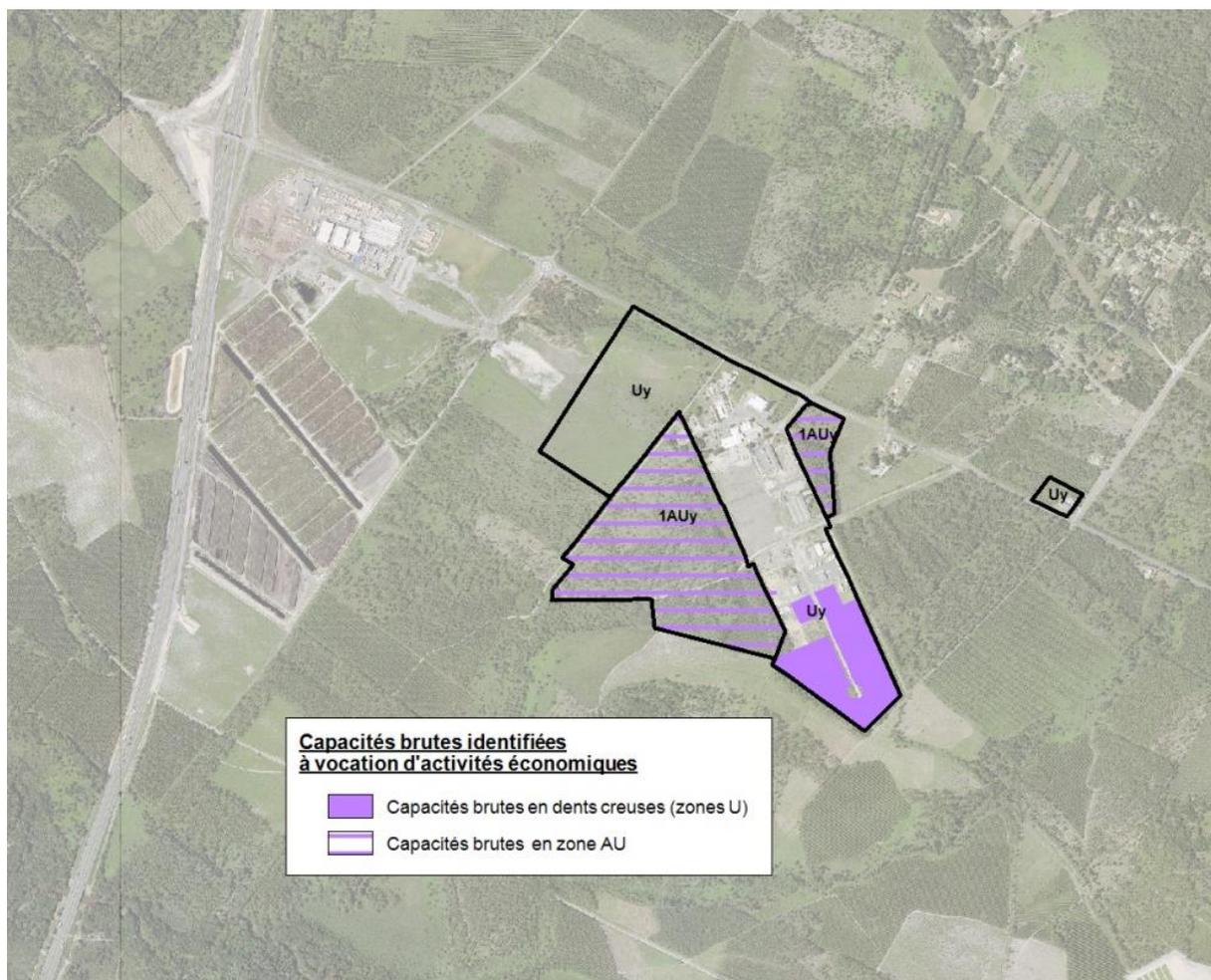
Les disponibilités foncières brutes inscrites dans le projet de PLU se répartissent comme suit :

Zone	Capacités carrières	Capacités brutes en extension	Capacités brutes en dents creuses	TOTAL
UY	0	0	6,4	6,4
AUY	0	22,0	0	22,0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>22,0</b>	<b>6,4</b>	<b>28,4</b>

<b>NF (carrières)</b>	36,0	0	0	36,0
<b>TOTAL</b>	<b>36,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36,0</b>

Elles prennent néanmoins en compte l'exclusion des emprises viaires au sein des zones urbaines.

**Les disponibilités du PLU pour l'activité économique artisanale et industrielle sont donc d'environ 28,4 ha et d'environ 36,0 ha pour les carrières.**



Ce potentiel foncier a été ainsi défini en cohérence avec les orientations fixées dans le projet communal :

- **de conforter la filière industrielle bois autour du site Sylva 21** en favorisant l'implantation sur le site d'activités diversifiées participant à la valorisation de la filière
- **de permettre le développement du site communautaire** au sud de la RD3 et de la zone existante, en dehors des zones de sensibilité environnementale (site Natura 2000 des vallées de Leyre) et urbaine du quartier de Lauray
- **de permettre le maintien et le renouvellement des exploitations minières** spécifiques au territoire de Belin-Béliet en dehors des espaces de sensibilité environnementale (Natura 2000, ...)
- d'un besoin foncier pour le développement de la zone communautaire de Sylva 21 sur la commune de Belin-Béliet évalué à 30 à 40 ha

De plus, le projet de PLU a globalement maintenu les enveloppes existantes au document initial, en supprimant néanmoins de la constructibilité 2 parcelles totalisant 4,3 ha et en intégrant 2 parcelles d'une superficie de 2,4 ha beaucoup mieux placée en entrée de zone. On voit donc que le projet de PLU ne permet aucune extension supplémentaire comptablement par rapport au PLU initial, dans le même temps, les projets d'implantation peuvent rapidement occuper les capacités disponibles à ce jour.

Par ailleurs, si l'on peut comprendre que l'analyse passée de la consommation de l'espace est intéressante pour se projeter dans l'avenir d'un PLU, il faut également souligner que Sylva 21 se situe aujourd'hui dans une dynamique qu'elle ne connaissait pas jusqu'au début des années 2000. Les contacts et projets s'accroissent, montrant que les efforts de dynamisation entrepris et énumérés dans la partie diagnostic du rapport portent leur fruit.

Il est important de souligner également qu'une consommation moyenne d'espace économique doit être relativisée par la typologie de l'activité économique. La volonté est aujourd'hui aussi d'accompagner des installations productives, tertiaires et de grand négoce, aux côtés d'activités plus traditionnelles et de petites tailles.

**>> Les capacités de densification dans les zones à vocations d'équipement sont évaluées comme suit :**

Les disponibilités foncières brutes inscrites dans le projet de PLU se répartissent comme suit :

Zone	Capacités brutes en zones AU	Capacités brutes en dents creuses	Capacités brutes en potentiel de division foncière	Capacités brutes en potentiel mutable	TOTAL
UE - UEL	0	0	0	0	0
1AUE (projet gendarmerie)	3,3	0	0	0	3,3
2AUE	0,9	0	0	0	0,9
<b>TOTAL</b>	<b>4,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4,2</b>

**Les disponibilités du PLU pour les équipements sont donc d'environ 4,2 ha.**

A cela, il s'agit de rajouter les capacités issues des Emplacements réservés à vocation d'équipement :

- pour la création d'un nouveau cimetière en zone NF au lieu-dit Les Sables sur une superficie globale de de 5,33 ha,
- pour la création d'un parking relais, aire de co-voiturage, à vocation multimodale (vélos, voitures, ...) sur le site de l'ancienne station-service du Moura pour une superficie de 0,19 ha.

Ce potentiel foncier a été ainsi défini en cohérence avec les orientations fixées dans le projet communal :

- **de soutenir l'activité touristique du territoire** par le maintien et la pérennisation des sites d'accueil touristique à vocation d'hébergement,
- **d'anticiper les besoins en équipement et loisirs.**

## >> Modération de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain

L'ensemble des dispositions du PLU tendent à limiter la consommation foncière et à prévoir une gestion économe des sols, au travers :

### ❑ Des objectifs chiffrés inscrits au PADD (ils sont actualisés au regard de la consommation passée sur la période 2000-2015 et pour la période de 15 ans du PLU 2016-2030) :

La commune souhaite développer un modèle urbain économe en ressource et adapté au territoire local. Le projet de PLU propose **une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, à hauteur de :**

- 80% au moins de la consommation passée dans les anciennes zones de quartier Uq
- 20% au moins dans l'enveloppe urbaine multifonctionnelle

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 au lieu de 9,14 ha/an sur la période précédente.

Les traductions réglementaires du projet communal vont même au-delà avec une consommation prévisible potentielle maximum de 3,46 ha/an pour l'habitat multifonctionnel, réduisant de plus de 60% la consommation potentielle moyenne, et recentrant clairement celle-ci sur les espaces centraux associés au bourg.

### ❑ De la prise en compte des potentiels de densification (dents creuses, divisions parcellaires) pour plus de 45 % des capacités nécessaires à l'accueil des populations à l'horizon 2030 sur la Commune :

- le potentiel en dents creuses, soit les disponibilités foncières en zones U du PLU, ont été prises en compte et quantifiées afin de répondre aux besoins en logement au regard des prévisions démographiques. Elles représentent plus de 13 ha sur les 52 ha de capacité globale identifiée pour l'habitat multifonctionnel (25 %).
- le potentiel de divisions parcellaires a également été pris en compte et quantifié, afin de répondre aux besoins en logement au regard des prévisions démographiques. Elles représentent plus de 10 ha sur les 52 ha de capacité globale identifiée pour l'habitat multifonctionnel (près de 20 %).

### ❑ De la prise en compte du potentiel de mutation urbain ou de recomposition :

- le potentiel de réduction de logements vacants a été pris en compte
- les emprises pouvant faire l'objet d'une mutation (renouvellement urbain) ont été prises en compte et quantifié, notamment avec des projets identifiés de construction intégrant du logement social
- le potentiel issu du changement de destination estimé à une 50aine de logements, permettant ainsi de répondre aux besoins d'évolution des habitations présentes au sein du massif forestier et des quartiers traditionnels, malgré la fermeture à l'urbanisation de la majorité des zones de quartier identifiées dans le PLU initial, et de participer au maintien du patrimoine bâti local

### ❑ De la limitation de l'étalement urbain :

- Les capacités d'urbanisation pour l'habitat multifonctionnel au sein de l'enveloppe urbaine 2030 sont réduites de 50% par rapport au précédent PLU,

→ Près de 90% de cette offre est située au sein de l'enveloppe multifonctionnelle à intensifier définie au PADD.

→ Seulement 10% de cette offre est située dans les zones de quartier (correspondant à environ 7% des capacités en logements, changement de destination compris). Pour rappel, plus de 30% de la consommation passée des espaces se situait dans les zones de quartiers.

→ L'ensemble des zones constructibles de quartier du PLU initial (zones Uq) ont été supprimées et reclassées en zone agricole ou naturelle afin de privilégier le développement urbain en continuité de centre-ville, à l'exception du quartier historique de Joué, correspondant à une réduction de plus de 90% des capacités d'urbanisation nouvelle dans les quartiers.

→ Les zones AU, ouvertes à l'urbanisation, ont été délimitées au sein d'une enveloppe urbaine 2030 définie au PADD et s'inscrivent en continuité du tissu urbanisé de la commune afin de prévoir une gestion économe des sols.

→ Les capacités du site économique de Sylva 21 sont ramenées de 31 ha environ à 28,5 ha avec un repositionnement des espaces de développement en entrée de zone pour moins de 3 ha.

**En conclusion**, les capacités brutes pour l'habitat passent de **137,15 ha (avant révision)**, à **environ 51,90 ha (après révision)**, soit une **économie de plus de 85 ha qui sont réaffectés en zone agricole, naturelle ou forestière**.

**De plus**, la consommation foncière globale des 15 dernières années (2000-2015) était d'environ 168 ha, soit 11,2 ha/an. La consommation foncière potentielle du projet de PLU proposé, est évaluée à 120,5 ha sur 15 ans (2016-2030), soit environ 8 ha/an. Cela correspondant à une réduction potentielle de la consommation foncière d'environ 30 %.

#### >> Impact sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Sur les 120,5 ha de capacité foncière identifiés au chapitre précédent, moins de 100 ha (6,63 ha/an), hors capacité habitat multifonctionnel en densification, division foncière ou mutation située au sein de l'enveloppe urbaine, peuvent impacter potentiellement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Cela correspondant à une réduction potentielle de la consommation globale des espaces d'environ 40 % par rapport aux 15 années précédentes.**

<p><b>Situation au regard des 15 dernières années 2000-2015</b></p> <p>démographie, logement et consommation des espaces</p>	<p><b>Objectifs du PLU 2016-2030 (15 prochaines années) :</b></p> <p>démographie, logement et consommation des espaces</p>
<p><i>2014 : 5041 habitants</i></p> <p><i>2007-2014 : + 3,28 % annuel</i></p>	<p><i>2030 : 6714 habitants</i></p> <p><i>2016-2030 : + 1,7 % annuel</i></p>
<p><b>Rythme de construction :</b></p> <p>2000-2015 : + 86 logements / an</p>	<p><b>Rythme de construction :</b></p> <p>2016-2030 : + 53 logements / an</p>
<p><b>Consommation foncière effective 2000-2015 :</b></p> <p><b><u>Habitat multifonctionnel :</u></b></p> <p><b>137,15 ha, soit 9,14 ha / an</b></p> <p>dont 42,40 ha en zone Uq</p> <p><b><u>Activité économiques :</u></b></p> <p><b>25,21 ha (1,68 ha / an)</b></p> <p>dont 17,10 ha de carrières</p> <p><b><u>Infrastructures et équipements :</u></b></p> <p><b>5,34 ha (0,36 ha / an)</b></p>	<p><b>Capacité foncière potentielle 2017-2027 :</b></p> <p><b><u>Habitat multifonctionnel :</u></b></p> <p><b>51,9 ha, soit 3,46 ha / an (- 62 %) dont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>21,02 ha</b> situés en densification, division parcellaire, ou mutation au sein de l'enveloppe urbaine</li> <li>- <b>26,4 ha</b> situés en extension au sein ou en continuité de l'aire urbaine (zones AU)</li> <li>- <b>4,4 ha</b> situés en dents creuses ou capacités de division au sein des zones de quartier Uq (-90%)</li> </ul> <p><b><u>Activité économiques :</u></b></p> <p><b>64,4 ha (4,29 ha / an)</b></p> <p>dont 36 ha de carrières</p> <p><b><u>Infrastructures et équipements :</u></b></p> <p><b>4,20 ha (0,28 ha / an)</b></p>
<p><b>Consommation foncière globale 2000-2015 :</b></p> <p><b>167,70 ha, soit 11,18 ha / an</b></p>	<p><b>Capacité foncière globale 2016-2030 :</b></p> <p><b>120,50 ha, soit 8,03 ha / an (- 28 % environ)</b></p> <p>dont consommation potentielle maximum ENAF* : 99,40 ha, soit 6,63 ha / an (- 40%)</p>
<p><b>Densité habitat multifonctionnel moyenne</b></p> <p>2000-2015 : 1.060 m<sup>2</sup> / logement</p> <p>9,4 logement / ha environ</p>	<p><b>Densité habitat multifonctionnel moyenne</b></p> <p>2016-2030 : 692 m<sup>2</sup> / logement</p> <p>14,5 logement / ha environ</p>

\* : hors capacité habitat multifonctionnel en densification, division foncière et mutation située au sein de l'enveloppe urbaine

## **7. Analyse de l'urbanisation prévue pour les sites faisant l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme**

*(Extrait des pages 238 à 248 du Rapport de présentation du PLU)*

### **7.1. Rappel réglementaire**

*Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :*

*1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;*

*2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;*

*3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;*

*4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.*

*Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.*

#### **Article L.142-5 du Code de l'urbanisme :**

*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.*

## 7.2. Identification des nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation au regard du précédent document d'urbanisme :

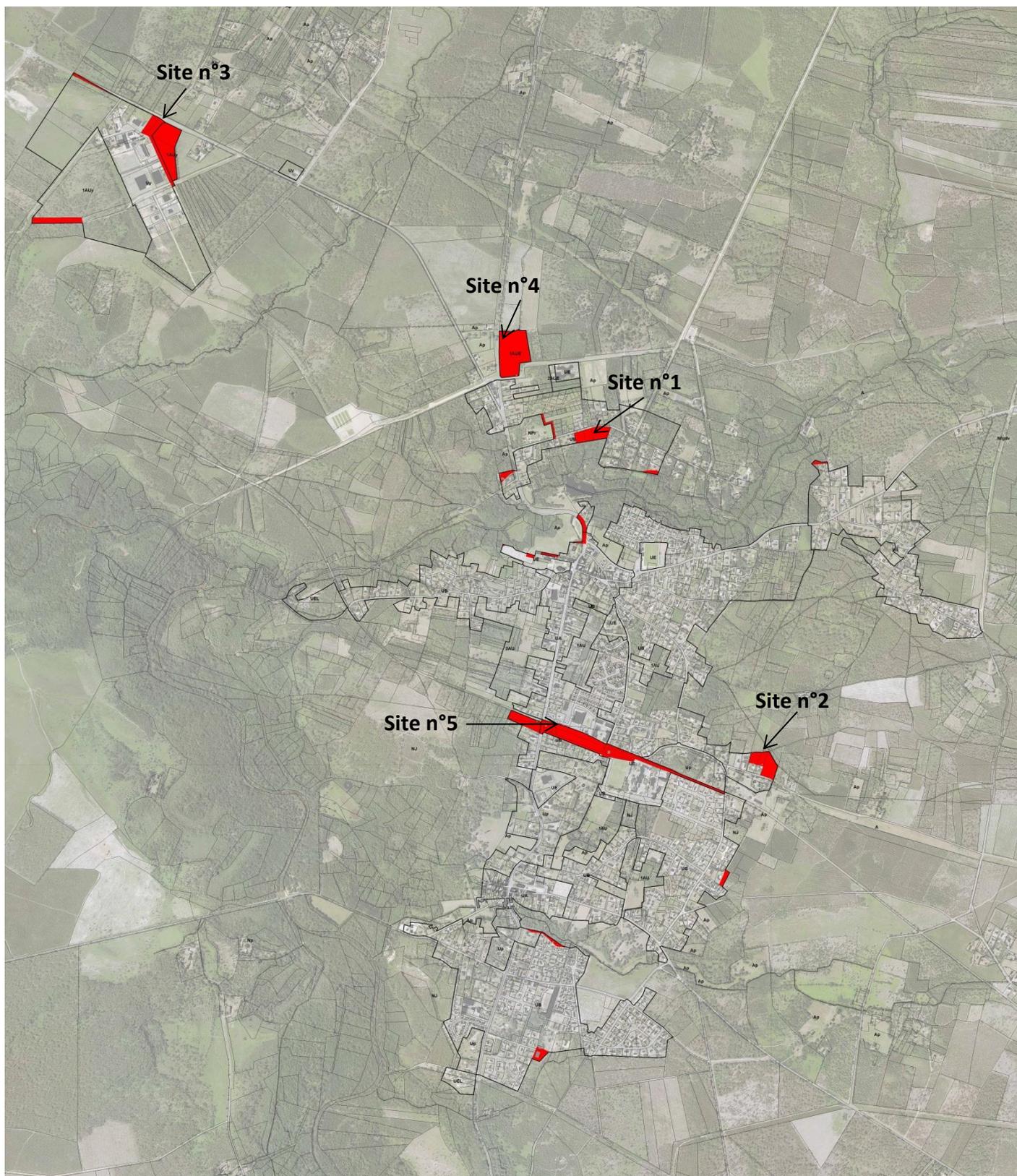
**Les terrains nouvellement ouverts à l'urbanisation concernent principalement 4 sites :**

- **Les terrains classés en zone UB**, en marge ou en dent creuse des espaces déjà urbanisés (sites 1 et 2) à vocation d'habitat multifonctionnel,
- **Les terrains classés en zone 1AUY** du projet de PLU révisé à vocation de développement économique de la zone économique communautaire de Sylva 21 (site 3)
- **Les terrains classés en zone 1AUE** à vocation d'accueil d'un équipement public d'une nouvelle gendarmerie à l'entrée de bourg nord de Béliet au lit-dit du Moura (site 4)

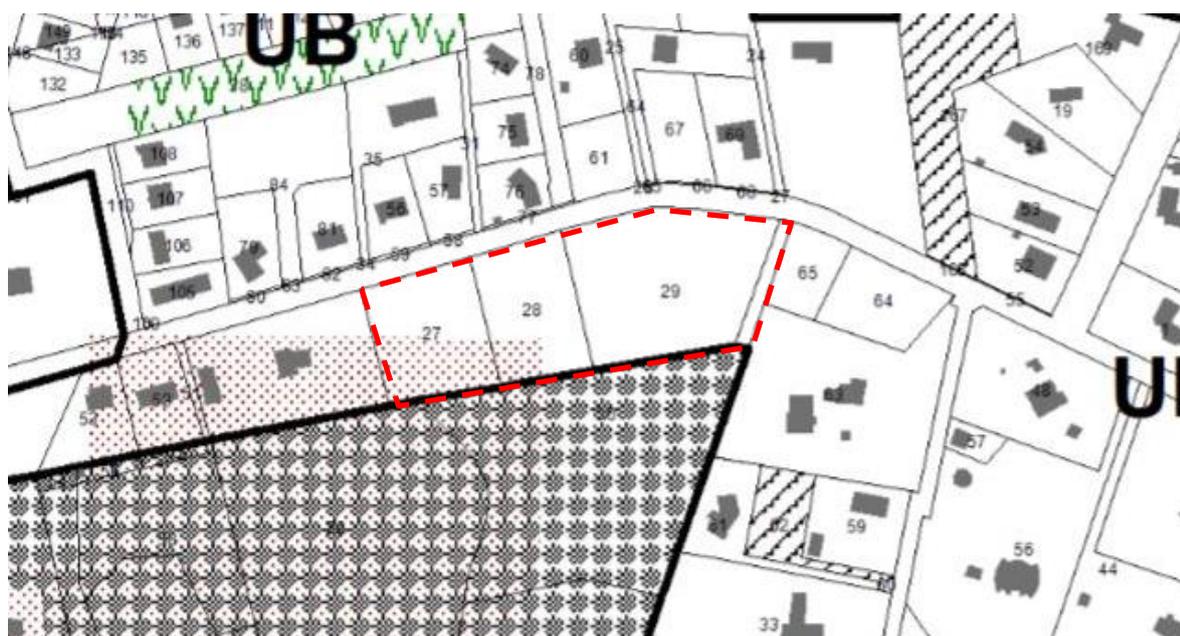
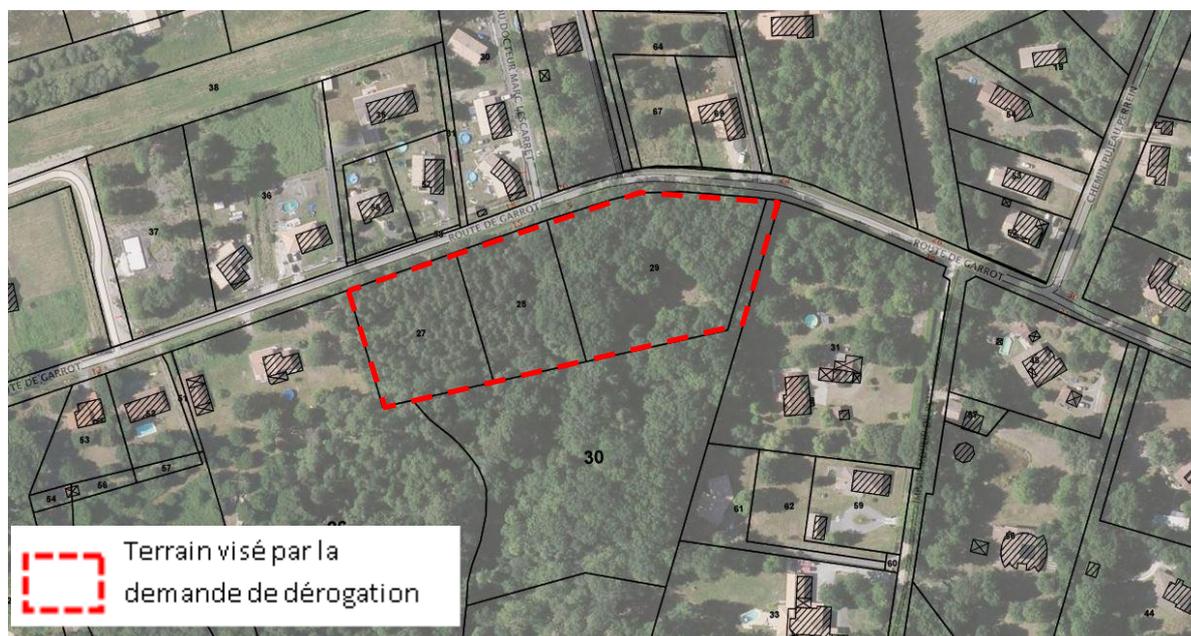
Les autres terrains identifiés sur le plan ci-après concernent également :

- **Les terrains classés en zone UE** à vocation d'équipement collectif correspondant au site d'équipements existants du pôle jeunesse (jardin de la gare, ...) le long de la piste cyclable en centre bourg et classés en zone N2c au PLU précédent pour une vocation identique (site 5)
- Des fonds de parcelle ou terrains relevant de l'ajustement du zonage au regard d'une occupation actuelle existante.

## Localisation des nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation au regard du précédent document d'urbanisme



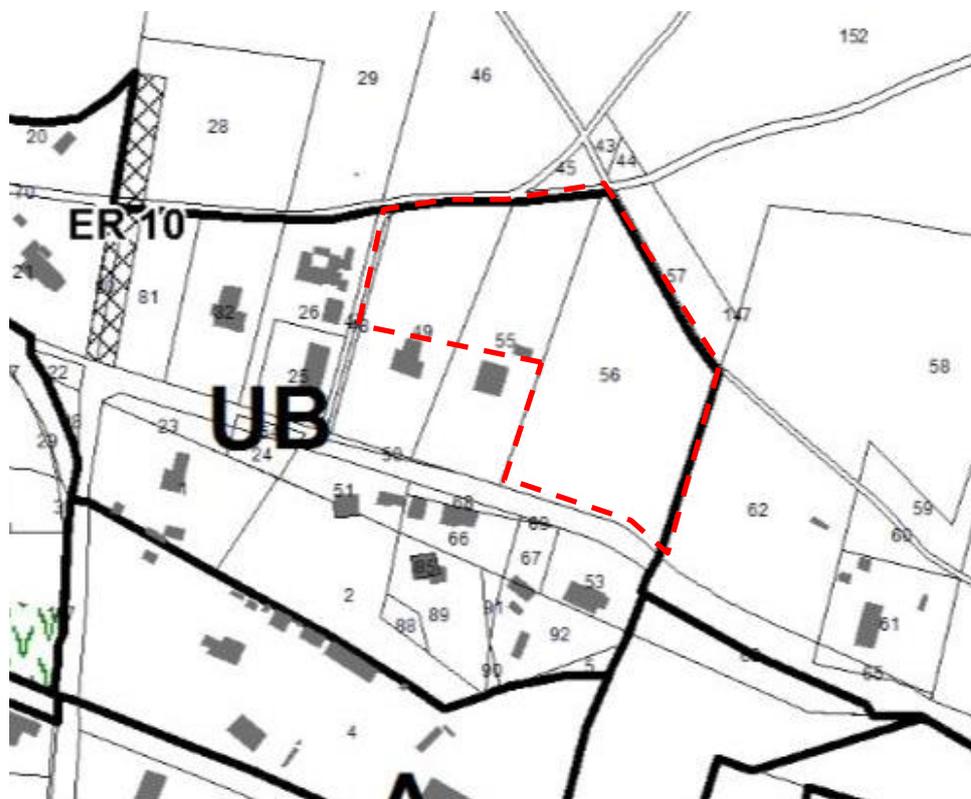
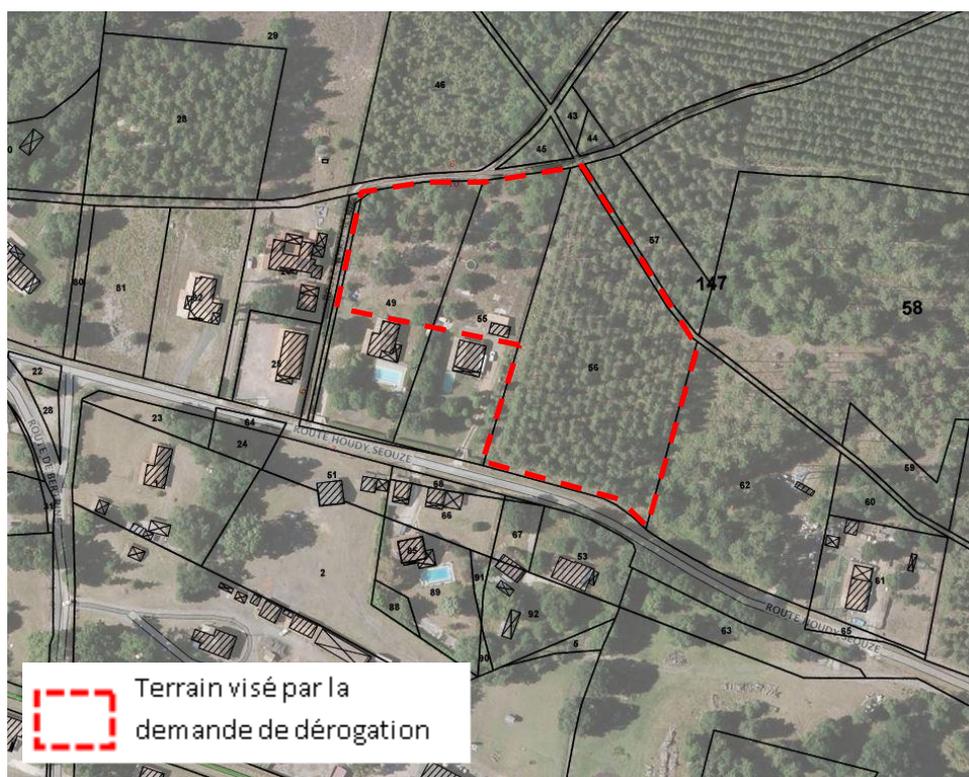
❑ Site n°1 – secteur Route de Garrot à vocation d’habitat multifonctionnel



Superficie de la zone	1,1 ha
Zonage au PLU	PLU révisé : zone UB à vocation multifonctionnelle résidentielle
Occupation actuelle	Terrains situés dans le quartier de Garrot, au nord du bourg dans un secteur qui s’est fortement développé ces dernières années et qui a fait l’objet de travaux d’aménagement de l’assainissement collectif. Le site est actuellement occupé par un boisement mixte de chênes et pins mélangés.

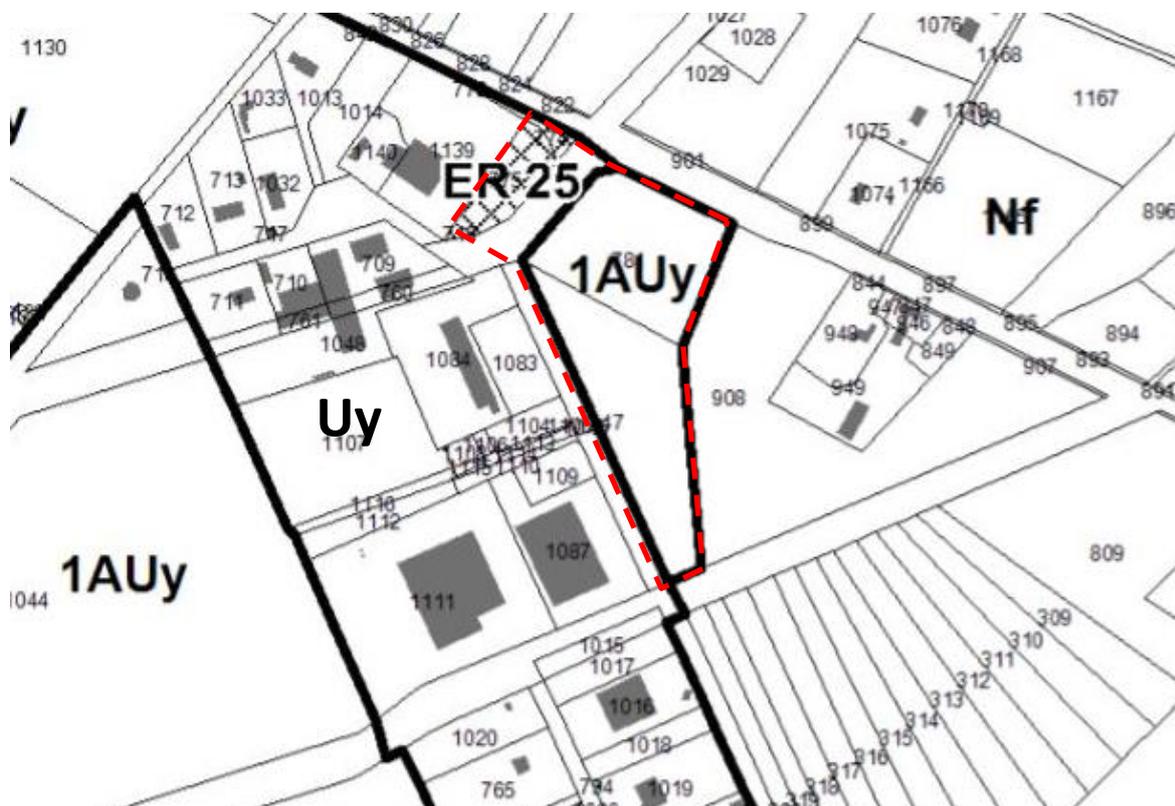
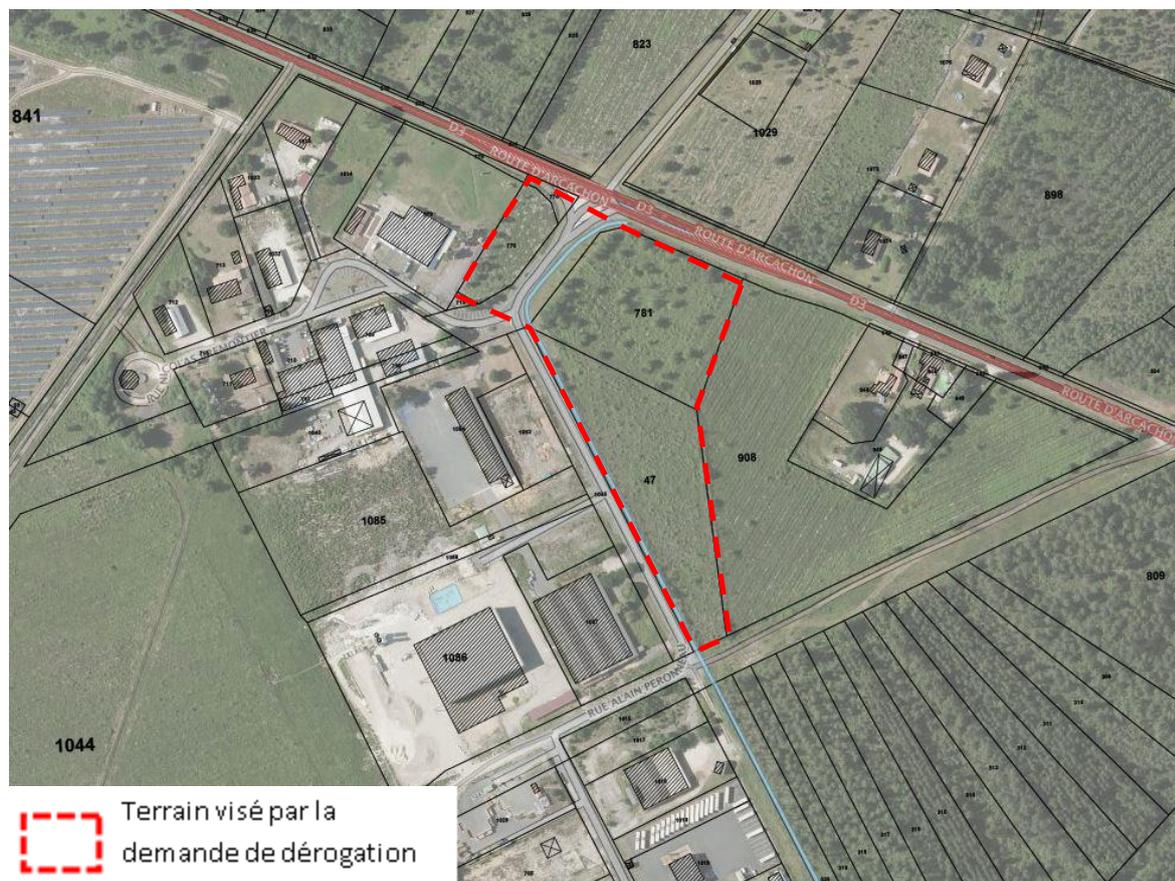
Explication du choix de zonage dans le PLU révisé	La Commune a souhaité dans le cadre de la concertation publique, donner suite à la demande de constructibilité de ce secteur en dent creuse de l'urbanisation actuelle dans ce quartier qui a fait l'objet d'investissements publics (assainissement, voirie).
Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques	<p>Il est actuellement occupé par un espace naturel boisé en milieu urbain, <u>en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels</u>. Les potentialités de cet habitat pour la faune sont relativement limitées en dehors des espèces communes et étant donné la position du site en zone urbanisée. L'artificialisation des parcelles n'entraînera <u>pas d'effet significatif sur la biodiversité</u> étant donné que celle-ci est déjà enclavée dans l'urbanisation.</p> <p>Par ailleurs, le classement des terrains concernés n'affecte ou ne remet en cause <u>aucune continuité écologique répertoriée</u>.</p>
Justification au regard d'une consommation excessive des espaces	<p>Les terrains concernés couvrent un périmètre de 1,1 ha, soit environ 2% des capacités à vocation d'habitat du PLU.</p> <p>A l'échelle du PLU de la Commune, la réduction globale des capacité d'urbanisation à vocation d'habitat multifonctionnel s'élève à plus de 60% par rapport au document de PLU actuel, recentrant ces capacités dans l'enveloppe urbaine du bourg identifiée au PADD. Les terrains concernés se situent dans cette enveloppe.</p>
Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements	<p>L'impact de l'aménagement des terrains concernés sur les flux de déplacements apparaît faible, la route de Garrot étant déjà aménagée.</p> <p>De plus la route de Bordeaux (RD1010) fait l'objet d'un aménagement en cours intégrant l'aménagement d'une voie de déplacement cyclable protégée et d'un arrêt de bus.</p>
Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	<p>Les terrains concernés visent à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg et des commerces et services associés.</p> <p>Le bourg de Béliet se situe à moins d'un kilomètre des terrains concernés.</p>

□ Site n°2 – secteur Route de Garrot à vocation d’habitat multifonctionnel



Superficie de la zone	1,3 ha
Zonage au PLU	PLU révisé : zone UB à vocation multifonctionnelle résidentielle
Occupation actuelle	Terrains situés dans le quartier de Bertrine, à 500 m des écoles. Les parcelles 49 et 55 constituent les jardins des fonds de parcelles. La parcelle 56 est actuellement occupée par un boisement de pins.
Explication du choix de zonage dans le PLU révisé	La Commune a souhaité dans le cadre de la concertation publique, donner suite à la demande de constructibilité de ce secteur en continuité de l'urbanisation actuelle dans ce secteur très bien équipé du centre bourg.
Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques	Il est actuellement occupé par des jardins, espaces déjà anthropisés sur 2 parcelles, et par un espace boisé en milieu urbain, <u>en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels</u> . Les potentialités de cet habitat pour la faune sont relativement limitées en dehors des espèces communes et étant donné la position du site en zone urbanisée. L'artificialisation des parcelles n'entraînera <u>pas d'effet significatif sur la biodiversité</u> étant donné que celle-ci est déjà enclavée dans l'urbanisation.  Par ailleurs, le classement des terrains concernés n'affecte ou ne remet en cause <u>aucune continuité écologique répertoriée</u> .
Justification au regard d'une consommation excessive des espaces	Les terrains concernés couvrent un périmètre de 1,3 ha, soit environ 2% des capacités à vocation d'habitat du PLU.  A l'échelle du PLU de la Commune, la réduction globale des capacités d'urbanisation à vocation d'habitat multifonctionnel s'élève à plus de 60% par rapport au document de PLU actuel, recentrant ces capacités dans l'enveloppe urbaine du bourg identifiée au PADD. Les terrains concernés se situent dans cette enveloppe.
Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements	L'impact de l'aménagement des terrains concernés sur les flux de déplacements apparaît faible, la route de Bertrine ayant déjà été aménagée, notamment pour y sécuriser les déplacements doux.
Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	Les terrains concernés visent à privilégier le développement des zones d'habitat à proximité du centre bourg, des équipements et des commerces et services associés.  Le site des écoles se situe à environ 500 m des terrains concernés.

□ Site n°3 – Secteur de développement économique de la zone économique communautaire de Sylva 21



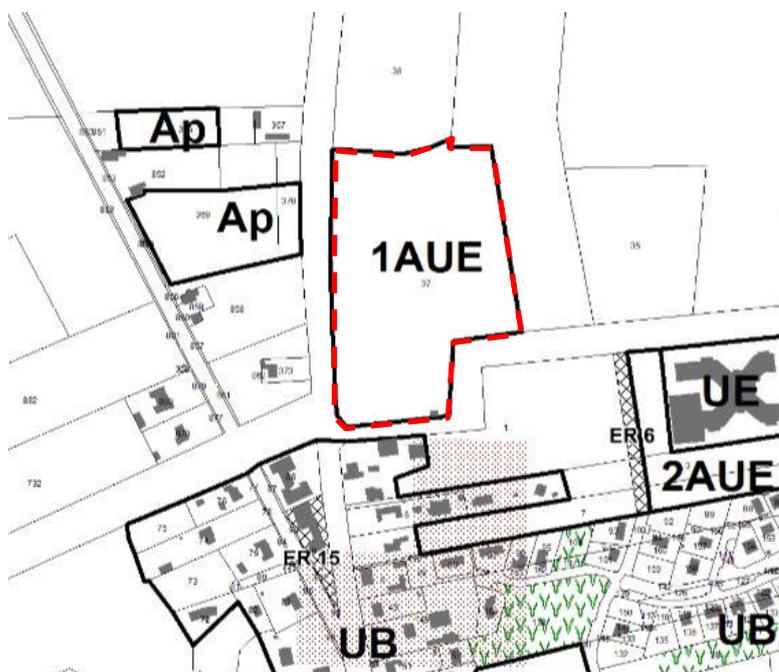
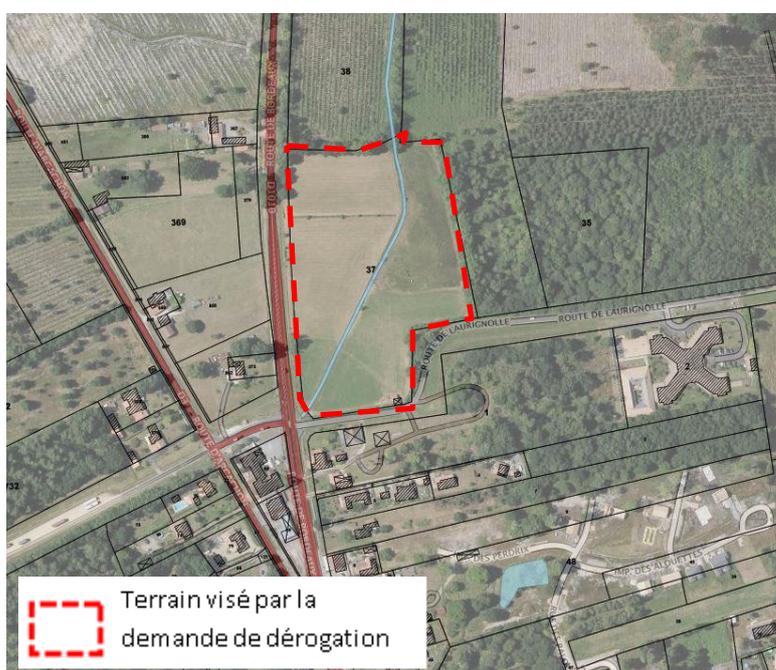
Superficie de la zone	Uy : 1,2 ha      1AUy : 2,4 ha
Zonage au PLU	PLU révisé : zone Uy à vocation économique zone 1AUy à vocation de développement économique
Occupation actuelle	Terrains situés dans la zone d'activités communautaire de Sylva 21, en entrée de zone. La parcelle 775 fait l'objet d'un emplacement réservé visant à améliorer la qualité paysagère de l'entrée de zone. Situées de l'autre côté de l'entrée de zone, la parcelle 47 est constituée d'une jeune chênaie et la parcelle 781 d'une lande arbustive.
Explication du choix de zonage dans le PLU révisé	La Communauté de Commune, en partenariat avec la Commune, a souhaité dans le cadre du projet de PLU maintenir globalement les enveloppes existantes au document initial à vocation de développement de la zone de Sylva 21. Néanmoins, 2 parcelles totalisant 4,3 ha ont été rendues inconstructibles, et les 2 parcelles 47 et 781, d'une superficie de 2,4 ha, et beaucoup mieux placée en entrée de zone ont été rendues constructibles. On voit donc que le projet de PLU ne permet aucune extension supplémentaire comptablement par rapport au PLU initial, dans le même temps, les projets d'implantation peuvent rapidement occuper les capacités disponibles à ce jour.
Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques	Ce site, situé <u>en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels</u> , est actuellement occupé par une jeune chênaie clairsemée accompagnée d'une lande mésophile dominée par la Fougère aigle et la Brande prend place sur la partie nord. Sur la partie sud, une lande arbustive est présente composée de la Brande, du Chêne pédonculé, de la Bourdaine et du Pin maritime en strate arbustive et de la Fougère aigle, Molinie et Callune en strate herbacée. Des fossés longent la zone. Ces habitats sont relativement communs et largement représentés dans le massif des Landes de Gascogne, l'artificialisation des parcelles n'aura qu'un effet modéré sur la biodiversité. Par ailleurs, les OAP prévoient la préservation du fossé qui longe ces parcelles. En outre, le classement des terrains concernés n'affecte ou ne remet en cause <u>aucune continuité écologique répertoriée</u> .
Justification au regard d'une consommation excessive des espaces	Les terrains concernés couvrent un périmètre global de 3,6 ha, alors que le projet de PLU a supprimé 4,3 ha de terrains en zone AUy situés à l'arrière de la zone d'activités, restituées en zone forestière. Comptablement, le projet de PLU ne crée pas de nouvelle superficie constructible.
Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements	L'impact de l'aménagement des terrains concernés sur les flux de déplacements apparaît comme positif puisque les terrains concernés sont déjà desservis en entrée de zone et participeront en outre à l'amélioration de la qualité d'entrée de zone.

Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Les terrains concernés s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de développement de la filière bois et d'accompagnement des installations productives, tertiaires et de grand négoce, aux côtés d'activités plus traditionnelles et de petites tailles au sein de la zone communautaire de Sylva 21.

En outre, le développement de l'offre d'emploi communale permet de favoriser le maintien des équilibres d'emplois communaux pour la population locale.

- ❑ **Site n°4 – Secteur à vocation d'accueil d'un équipement public d'une nouvelle gendarmerie à l'entrée de bourg nord de Béliet au lit-dit du Moura**



Superficie de la zone	1AUE : 3,3 ha
Zonage au PLU	PLU révisé : zone 1AUE à vocation d'équipement
Occupation actuelle	Terrains situés à l'entrée de bourg nord, au droit du nouveau rond-point aménagé, à proximité de l'EHPAD. La parcelle 775 est constituée d'une prairie, traversée par un cours d'eau intermittent et bordée d'une haie arborescente au nord.
Explication du choix de zonage dans le PLU révisé	La Commune a souhaité dans le cadre de son projet de PLU prévoir l'implantation d'une nouvelle gendarmerie, nécessaire à l'échelle du territoire, dans un secteur accessible, et permettant pour les gendarmes un accès rapide à la fois aux zones urbanisée et à l'échangeur autoroutier.
Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques	<p>Ce site, situé <u>en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels</u>, 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...). Une haie est également présente au nord, elle est composée de Robiniers faux-acacia et de chênes. Quelques arbres isolés sont présents sur la frange ouest du site. Il s'agit également de Robiniers faux-acacia et de chênes qui ne présentent pas d'intérêt particulier.</p> <p>Le cours d'eau et le fossé peuvent constituer des habitats favorables aux amphibiens et aux odonates. La prairie offre des potentialités pour les espèces des milieux bocagers.</p> <p>Plusieurs mesures ont été prises au sein de l'OAP de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des espaces verts seront maintenus aux franges du site et constitueront des zones tampons entre l'urbanisation future et les espaces naturels présents aux abords. Ils réduiront ainsi le risque d'incidences négatives sur ces milieux et la faune qui y vit (nuisances sonores, lumineuses...).</li> <li>- 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.</li> <li>- La haie présente au nord du site sera également préservée.</li> </ul> <p>Le zonage entraînera la disparition d'une prairie. Néanmoins, suite à l'application des mesures, l'artificialisation du secteur n'entraînera à priori pas d'effet significatif sur la biodiversité</p> <p>En outre, le classement des terrains concernés n'affecte ou ne remet en cause <u>aucune continuité écologique répertoriée</u>.</p>
Justification au regard d'une consommation excessive des espaces	<p>Les terrains concernés couvrent un périmètre de 3,3 ha, soit moins de 3% des capacités globales du PLU.</p> <p>A l'échelle du PLU de la Commune, la réduction globale des capacités d'urbanisation s'élève à près de 30% par rapport au document de PLU actuel, recentrant ces capacités autour des centres anciens de Belin-Béliet.</p>

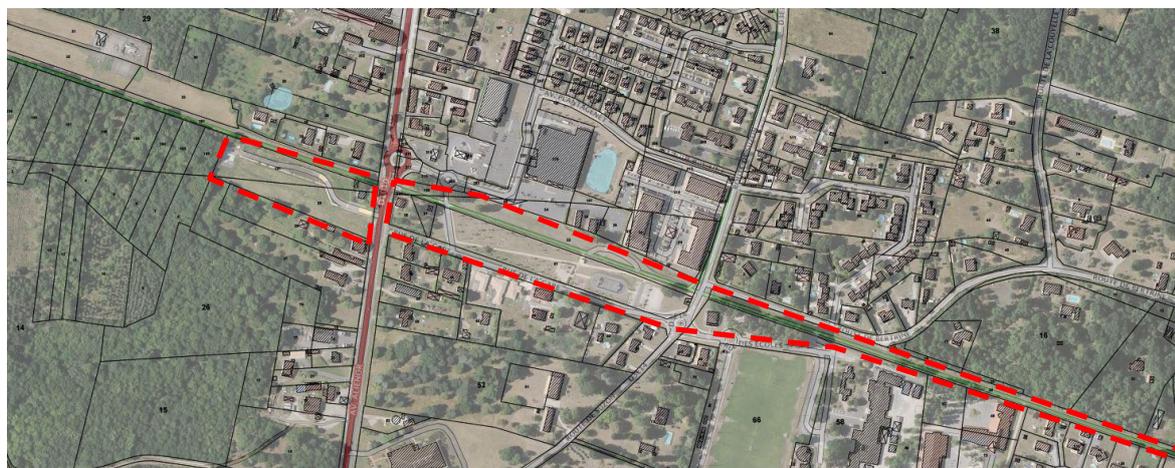
Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements	L'impact de l'aménagement des terrains concernés sur les flux de déplacements apparaît faible, le carrefour ayant déjà été récemment aménagé.
Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	Les terrains concernés visent à maintenir et développer le niveau de service sur la Commune.

### ❑ Site n°5 – secteur d'équipement du pôle jeunesse

Site ayant 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, ...).

Les terrains situés à l'ouest de l'avenue d'Aliénor ont fait l'objet d'un lotissement privé durant la courte période d'annulation du précédent PLU, allant déjà à l'époque à l'encontre de la vocation de « coulée verte » des espaces adossés à la piste cyclable. Ces terrains sont aujourd'hui tous bâtis.

Les terrains côté Est appartenant à la collectivité ont fait l'objet d'un aménagement d'une aire de jeux : les jardins de la gare, en vis-à-vis de l'opération de logements collectifs et en continuité de l'espace jeunes riverain et de la cité scolaire, le long de la section urbaine de la piste cyclable.



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.

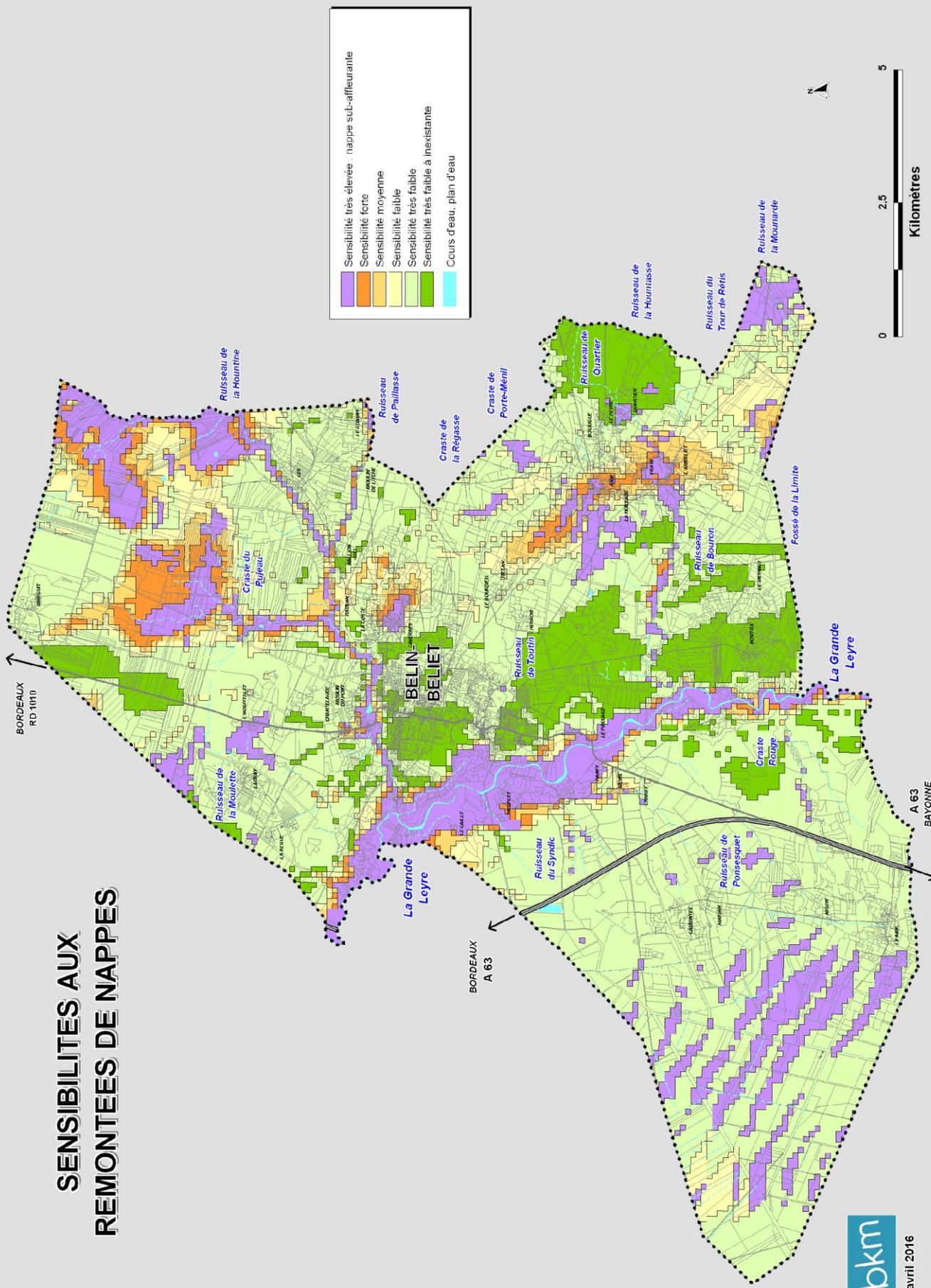


## **Annexes cartographiques**

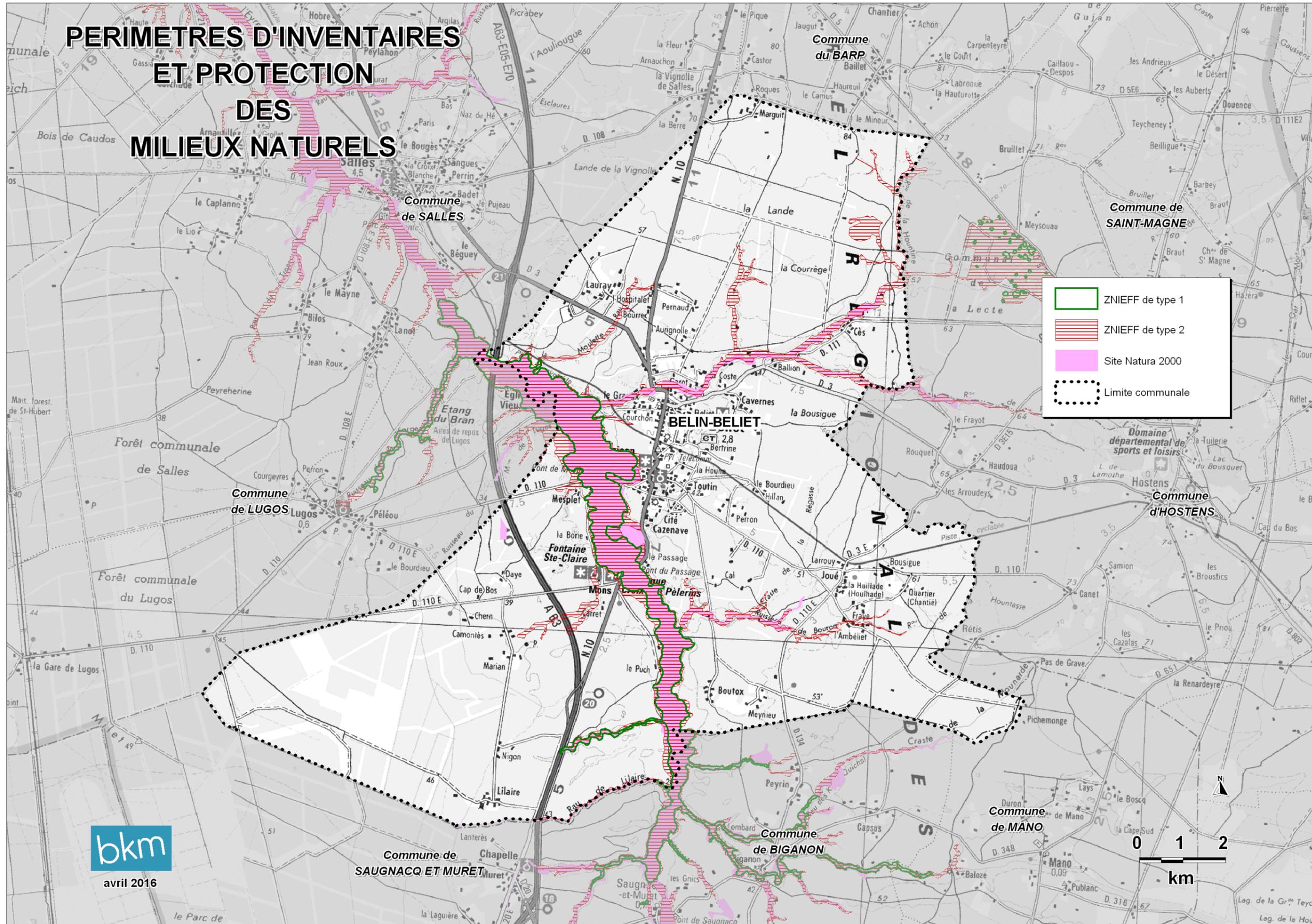
(Documents extraits du Rapport de Présentation de la révision du PLU)



# SENSIBILITES AUX REMONTEES DE NAPPES



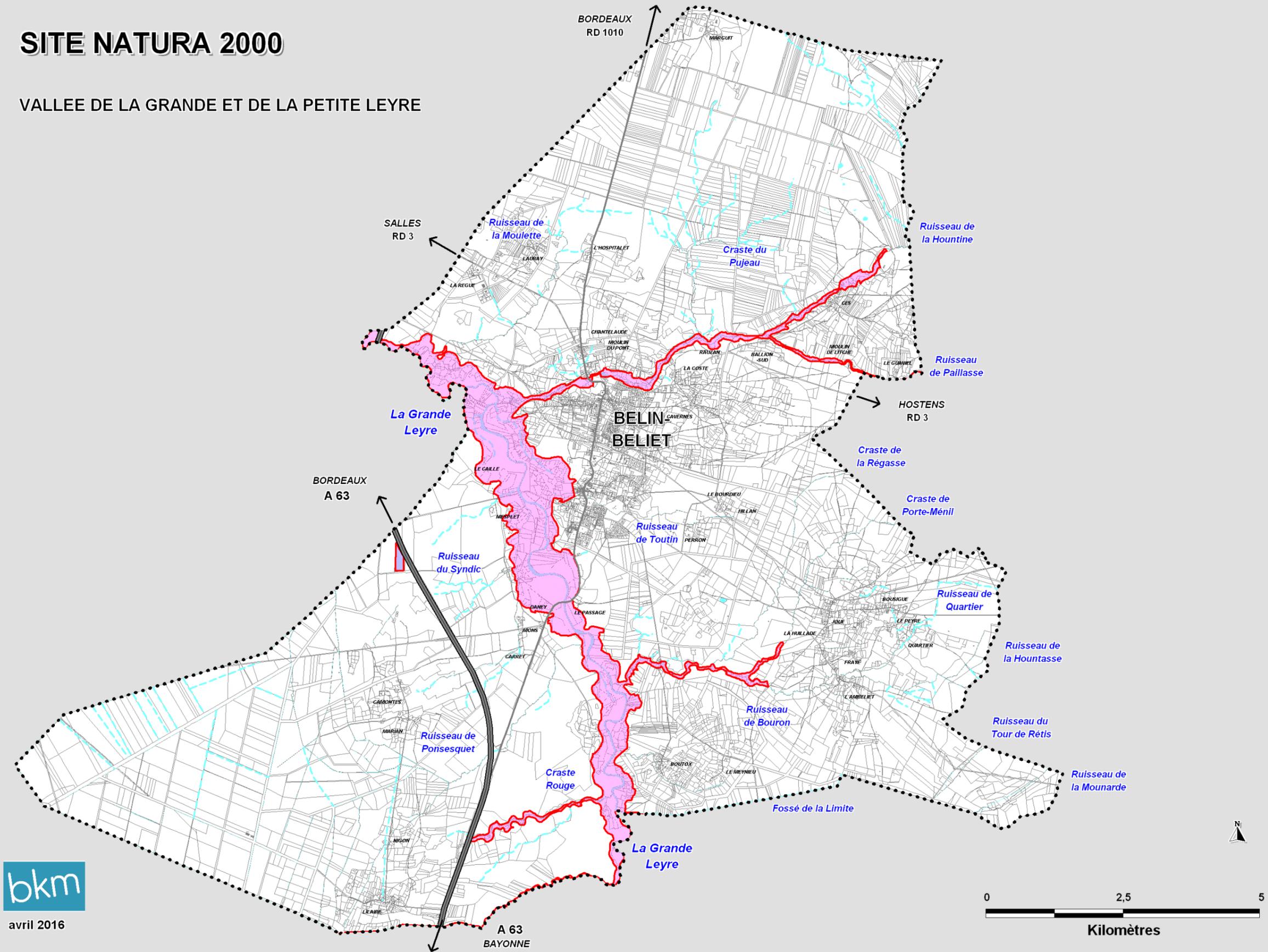
# PERIMETRES D'INVENTAIRES ET PROTECTION DES MILIEUX NATURELS





# SITE NATURA 2000

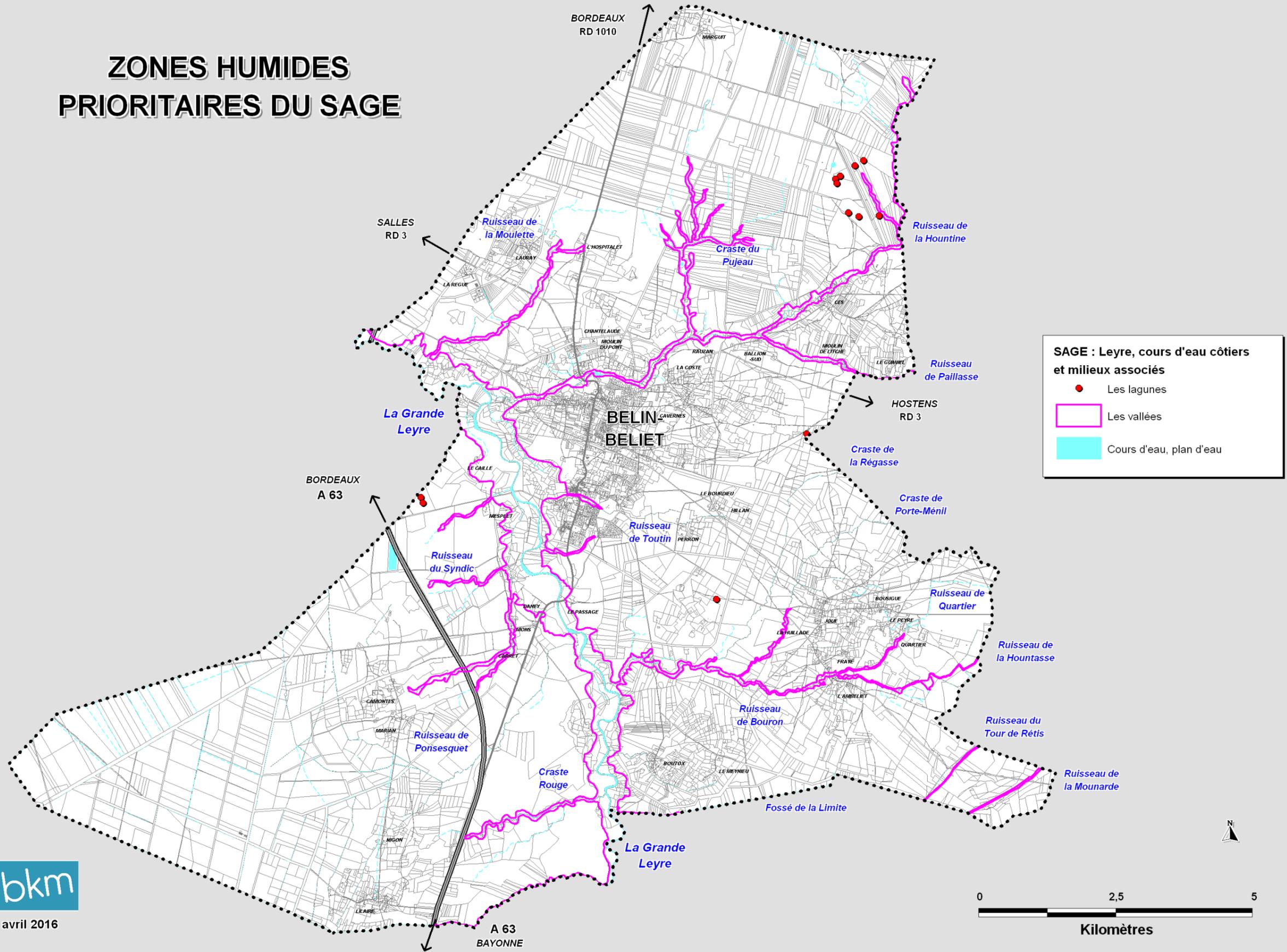
## VALLEE DE LA GRANDE ET DE LA PETITE LEYRE



avril 2016



# ZONES HUMIDES PRIORITAIRES DU SAGE



**SAGE : Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés**

- Les lagunes
- ▭ Les vallées
- ▭ Cours d'eau, plan d'eau



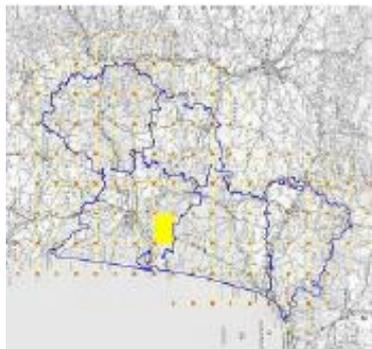
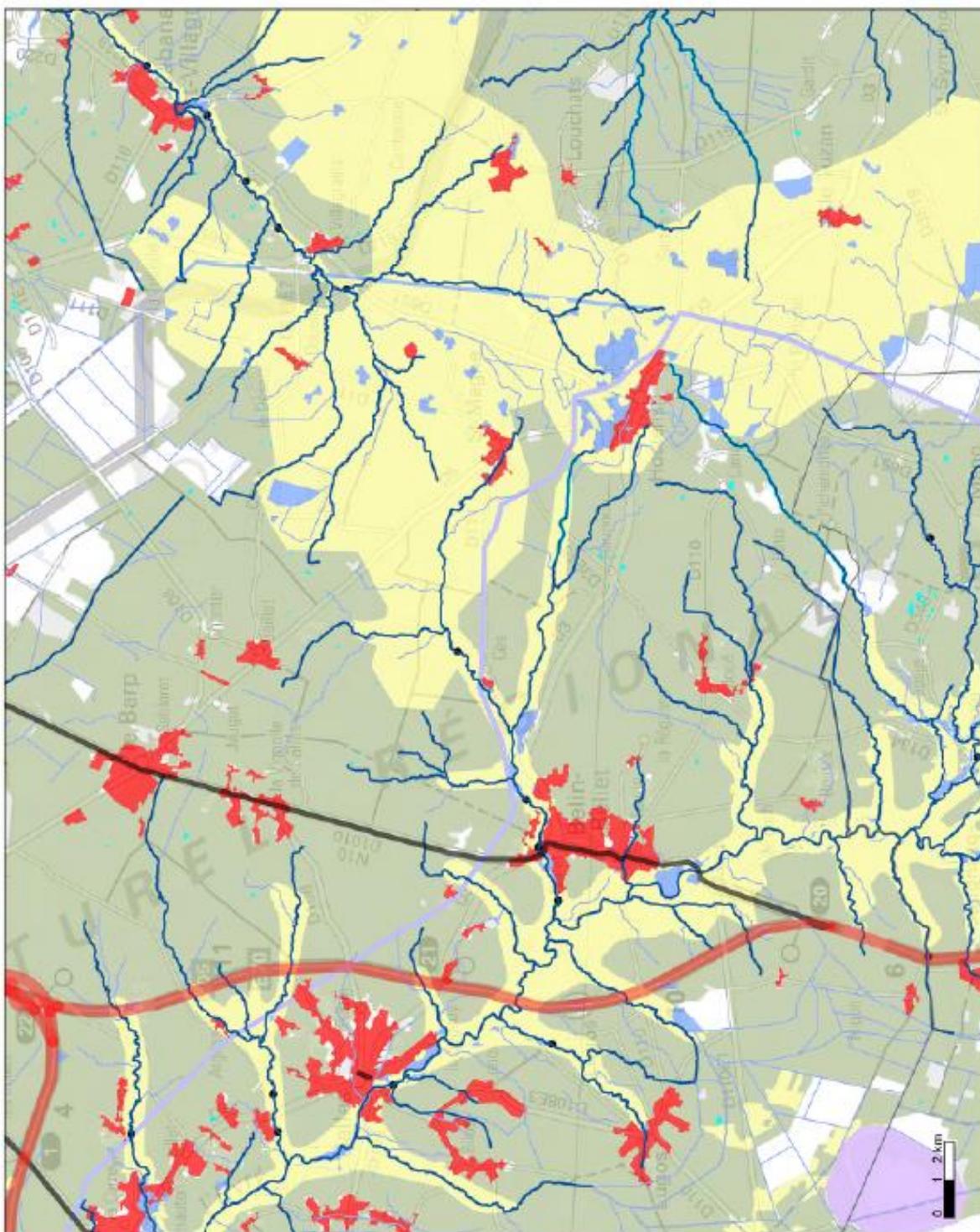
avril 2016



Planche 54

Échelle 1/100 000 - Format A3

SRCE Aquitaine - Cartographie des composantes de la Trame verte et bleue



TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

- Réseaux de biodiversité**  fort colorimétrie
- Multifonction-trames
  - Biens et forêts et types marais
  - Biens et forêts et types marais
  - Biens et forêts et types marais
  - Système bocagers
  - Milieu humides
  - Périodes sèches
  - Lacs
  - Lacs à caractère temporaire (tempère haute)
  - Périodes et zones de sécheresse et d'abandon
  - Pratiques agricoles à enjeux de biodiversité
  - Milieu urbain : agriculture et paysage
  - Milieu urbain : agriculture et paysage
  - Eclaircissements d'habitats

Contours

- Multifonction-trames
- Biens et forêts et types marais
- Biens et forêts et types marais
- Système bocagers
- Milieu urbain
- Périodes sèches
- Lacs

COURS D'EAU

- Cours d'eau de la Trame Bleue

ELEMENTS FRAGMENTES

- Parcelles de type "habitat"
- Zones agricoles et forêts temporaires - P0040

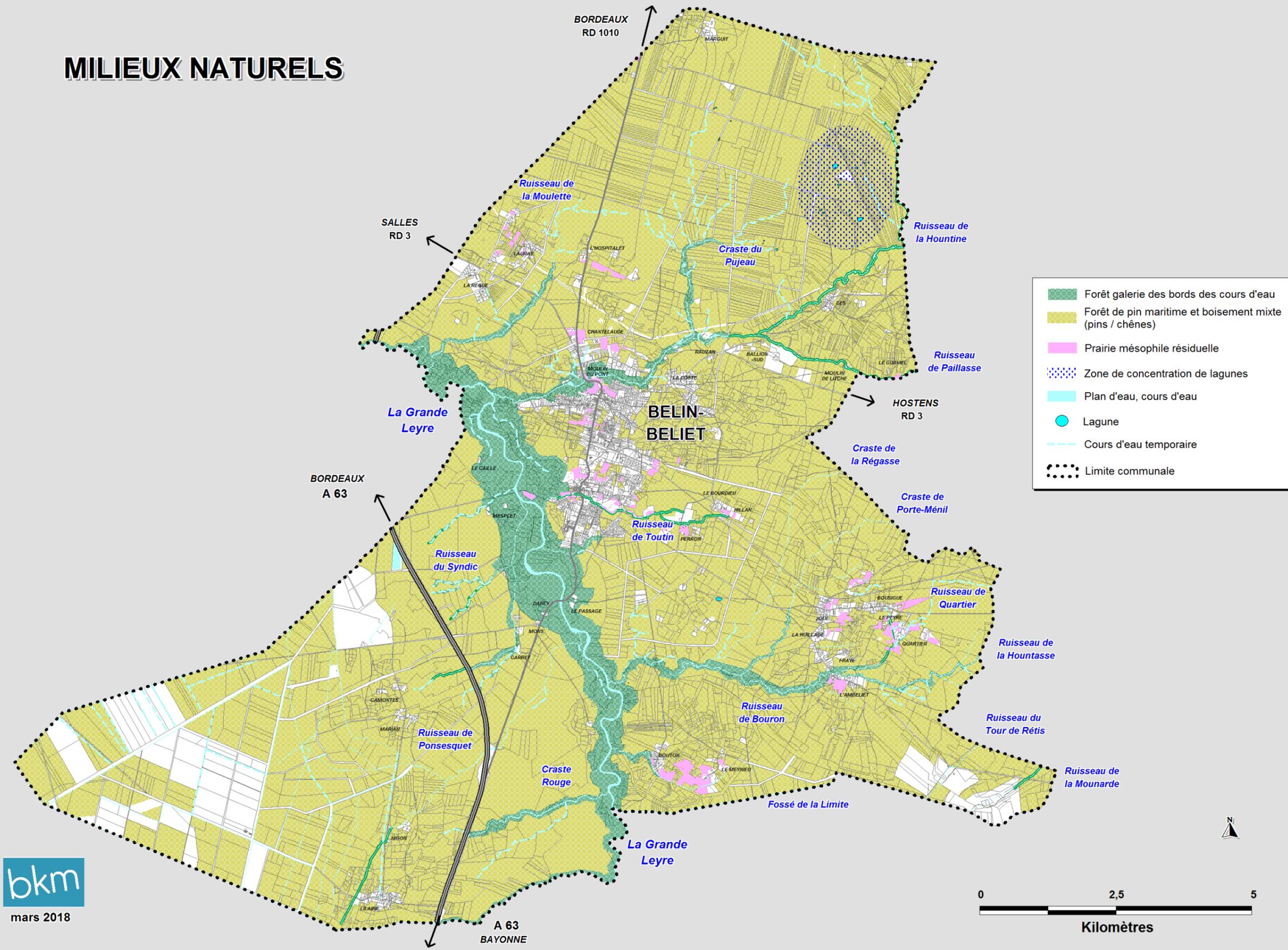
CONTRAIRES AU DEVELOPPEMENT DE LA TRAME VERTE

- Zones urbanisées > 5 ha
- Zones agricoles et forêts temporaires - P0040

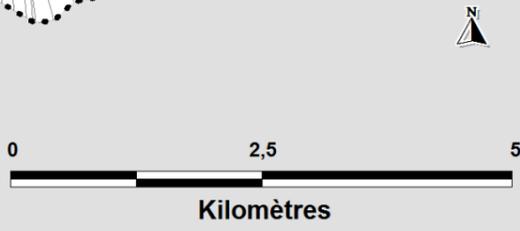
Attention : la cartographie est accessible au 1/100 000 et ne doit pas être utilisée pour son utilisation ou son interprétation. La lecture de cette cartographie doit s'accompagner de la lecture des autres volets de la SRCE notamment les volets 1 et 2.

Base cartographique : IGN - SCA2009 - IGN/2011  
 Donnée : IGN/Aquaine (2011) - Date : 10/04/2011

# MILIEUX NATURELS



**bkm**  
mars 2018





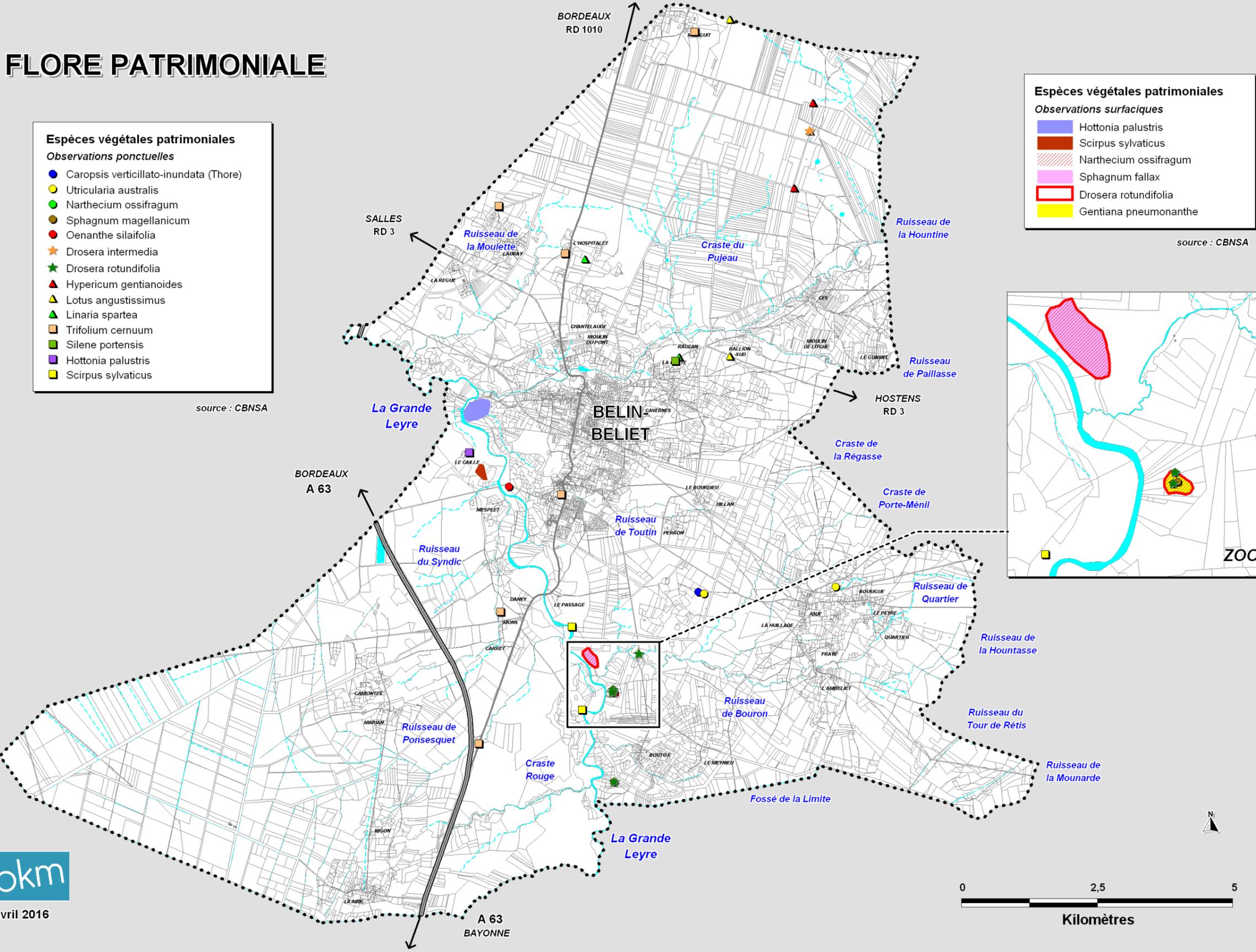
# FLORE PATRIMONIALE

- Espèces végétales patrimoniales**  
**Observations ponctuelles**
- Caropsis verticillato-inundata (Thore)
  - Utricularia australis
  - Narthecium ossifragum
  - Sphagnum magellanicum
  - Oenanthe silaifolia
  - ★ Drosera intermedia
  - ★ Drosera rotundifolia
  - ▲ Hypericum gentianoides
  - ▲ Lotus angustissimus
  - ▲ Linaria spartea
  - Trifolium cernuum
  - Silene portensis
  - Hottonia palustris
  - Scirpus sylvaticus

source : CBNSA

- Espèces végétales patrimoniales**  
**Observations surfaciques**
- Hottonia palustris
  - Scirpus sylvaticus
  - Narthecium ossifragum
  - Sphagnum fallax
  - Drosera rotundifolia
  - Gentiana pneumonanthe

source : CBNSA

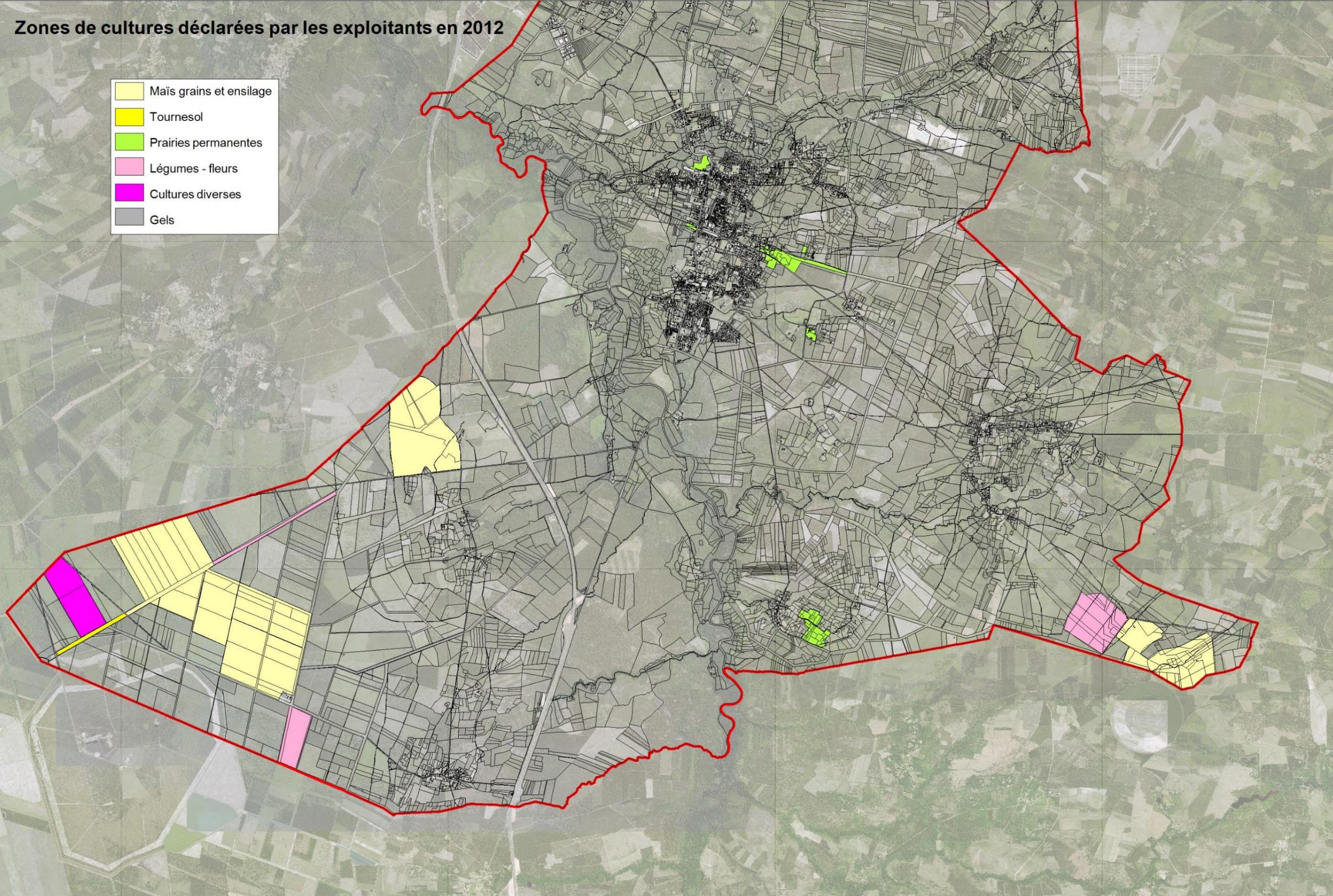


avril 2016



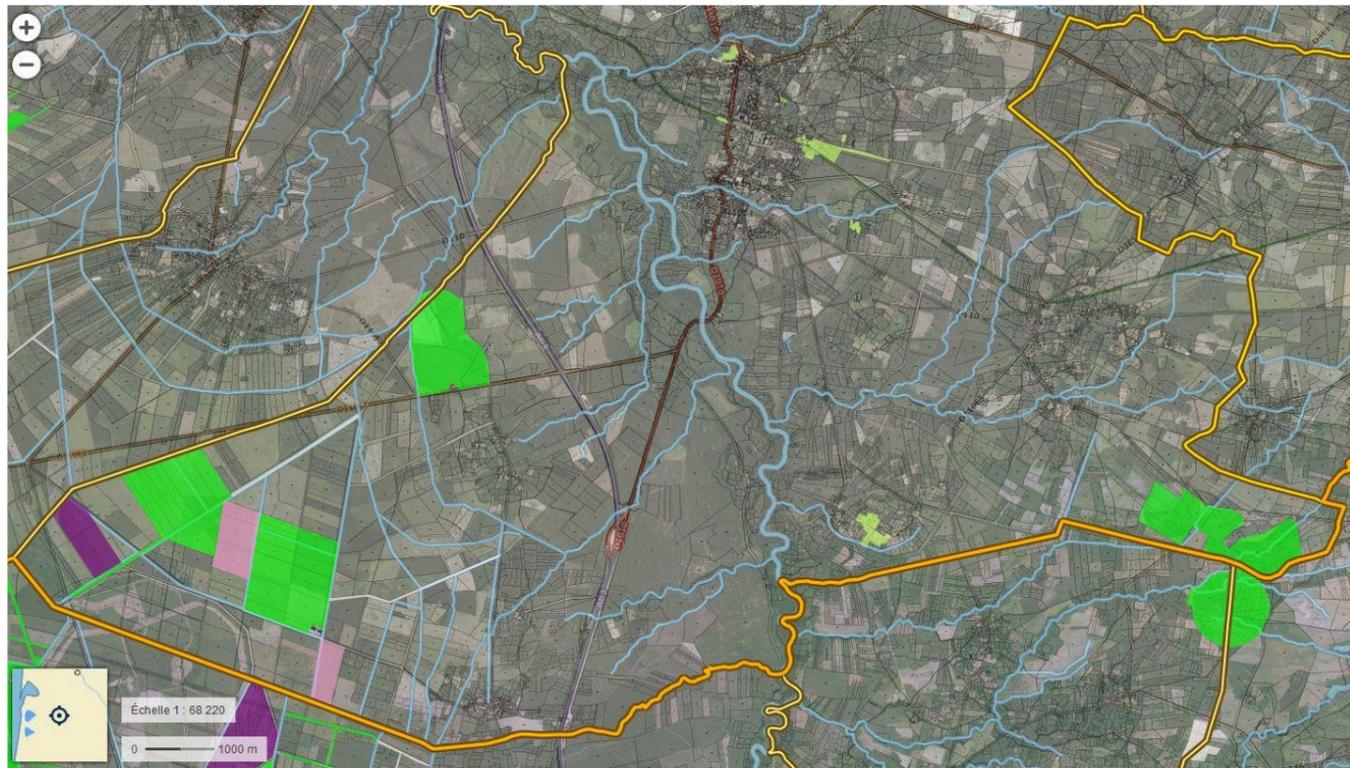
### Zones de cultures déclarées par les exploitants en 2012

- Maïs grains et ensilage
- Tournesol
- Prairies permanentes
- Légumes - fleurs
- Cultures diverses
- Gels

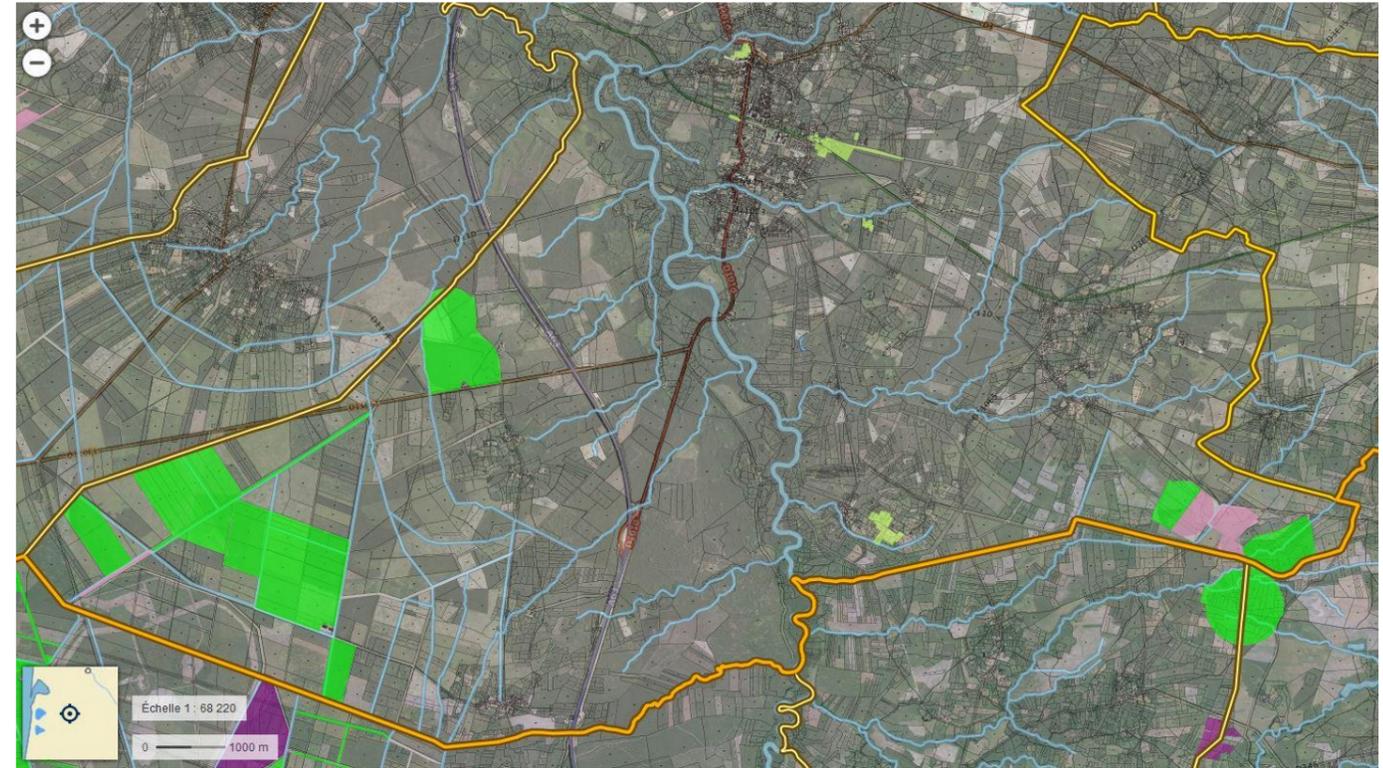




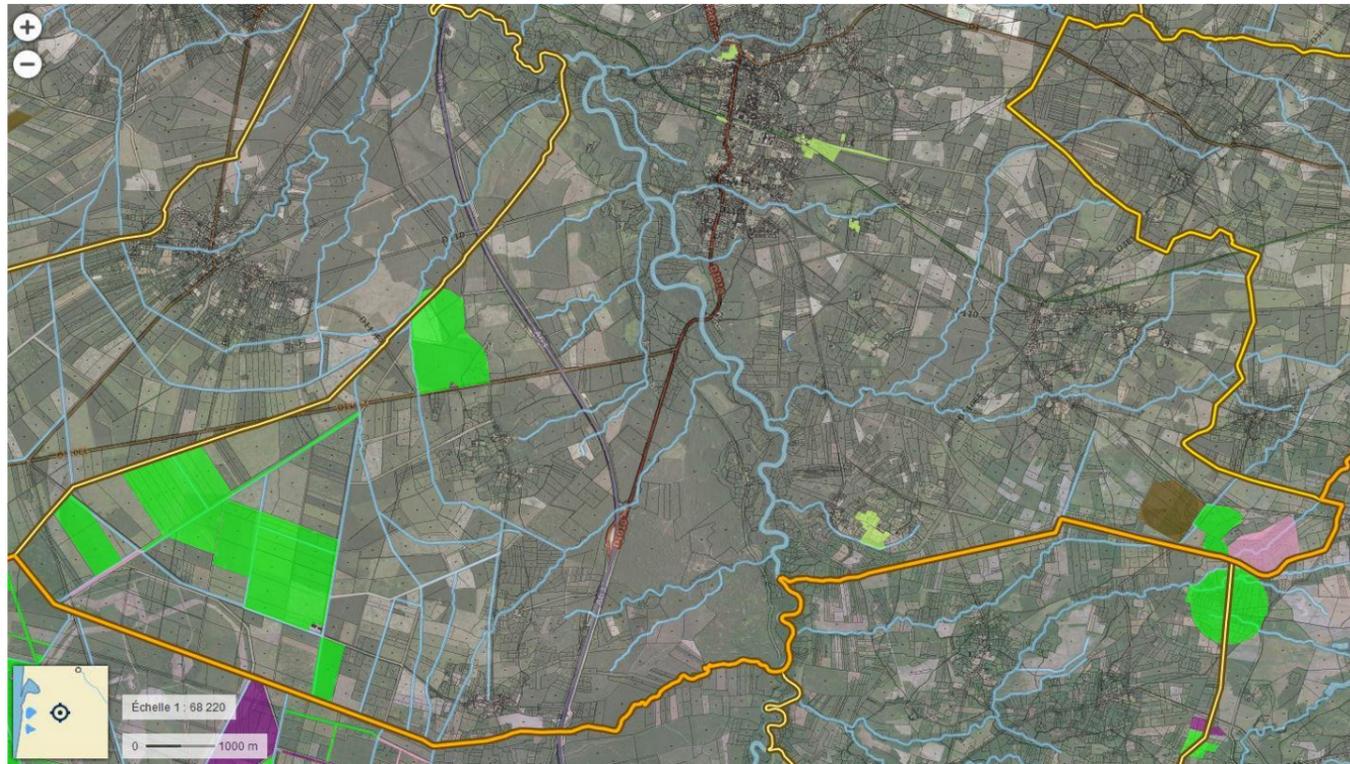
Commune de BELIN-BELIET sud - RPG 2007



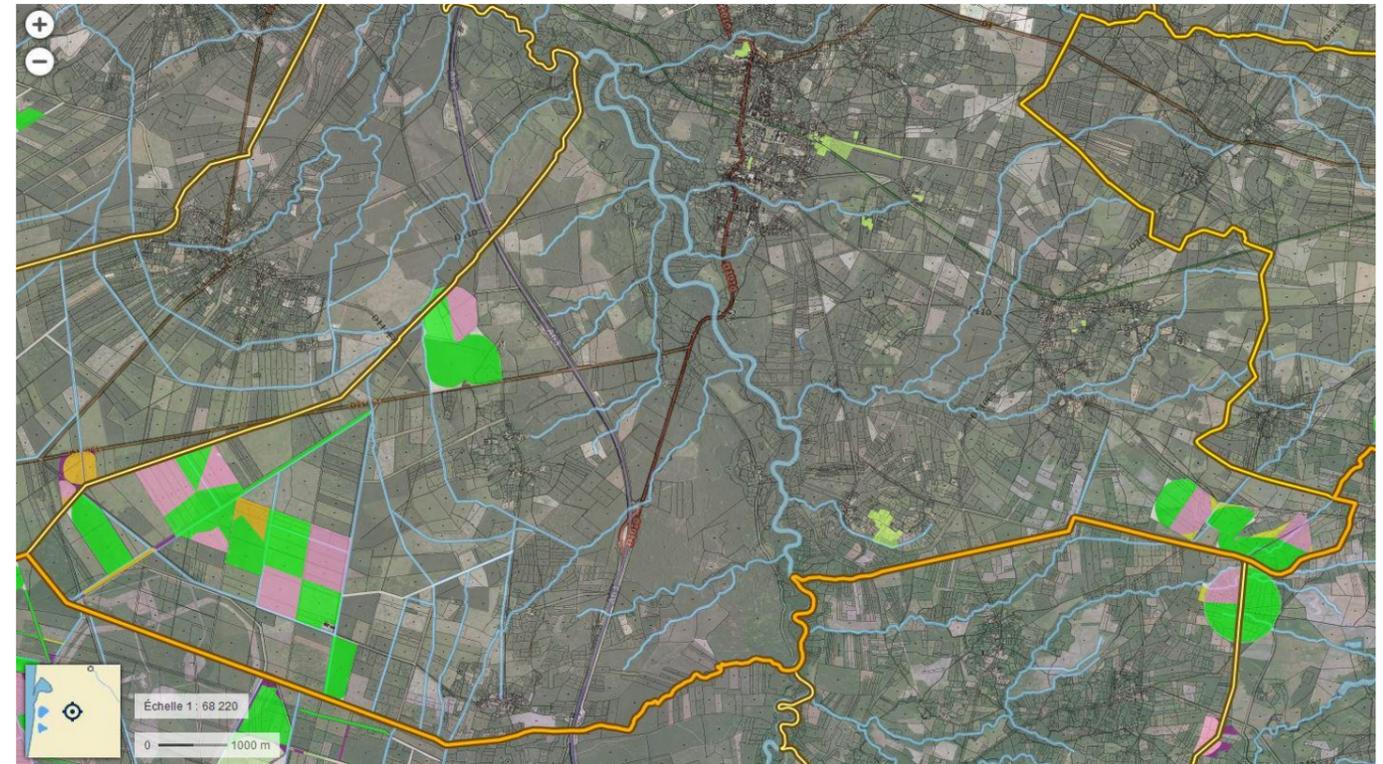
Commune de BELIN-BELIET sud - RPG 2010



Commune de BELIN-BELIET sud - RPG 2013



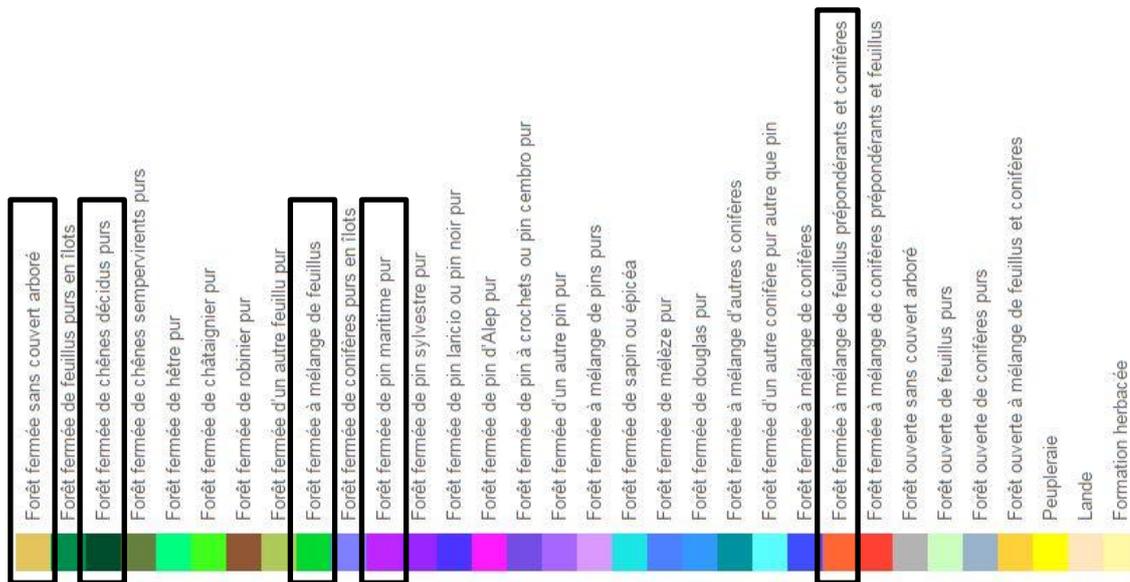
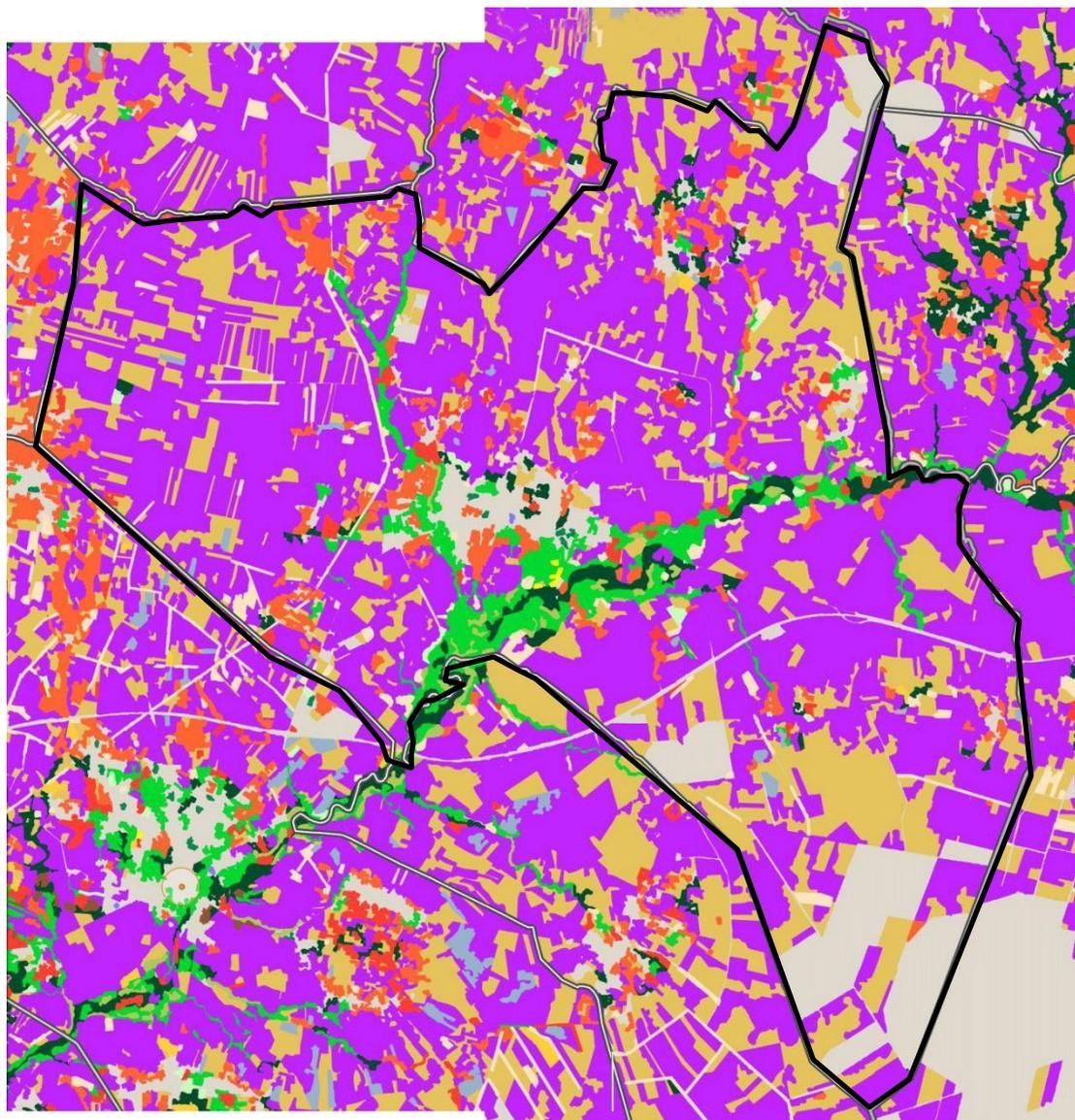
Commune de BELIN-BELIET sud - RPG 2016

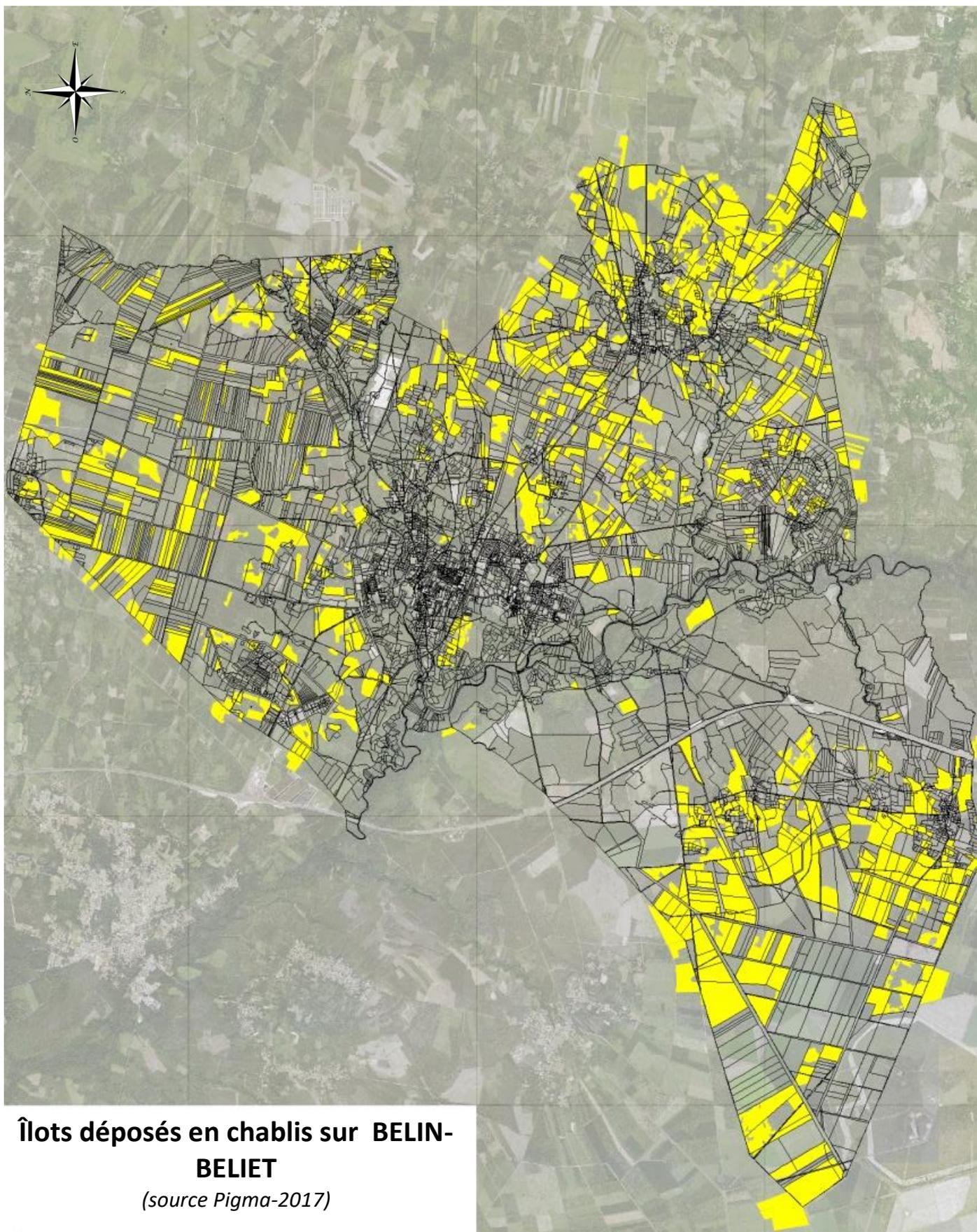


On constate que la surface agricole de la Commune déclarée au RPG est parfaitement stable sur la période 2007-2016, et que les terres cultivées sont pérennes :

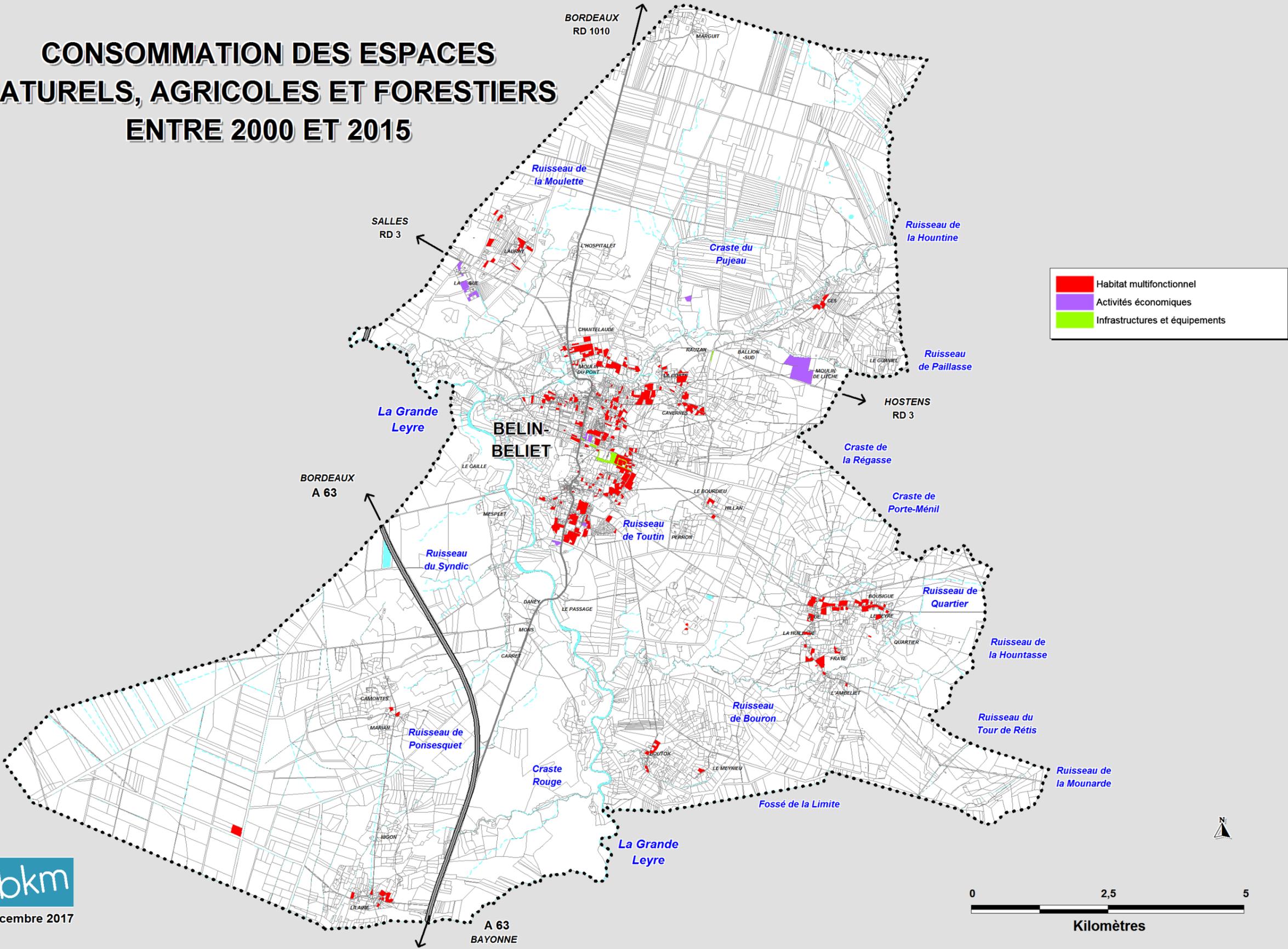
- Les grandes cultures céréalières de maïs alternent régulièrement avec des cultures de légumes ou fleurs principalement, sur une partie des exploitations,
- Les prairies permanentes déclarées, situées à Boutox ou au niveau du bourg sont également stables

# Occupation forestière de BELIN-BELIET



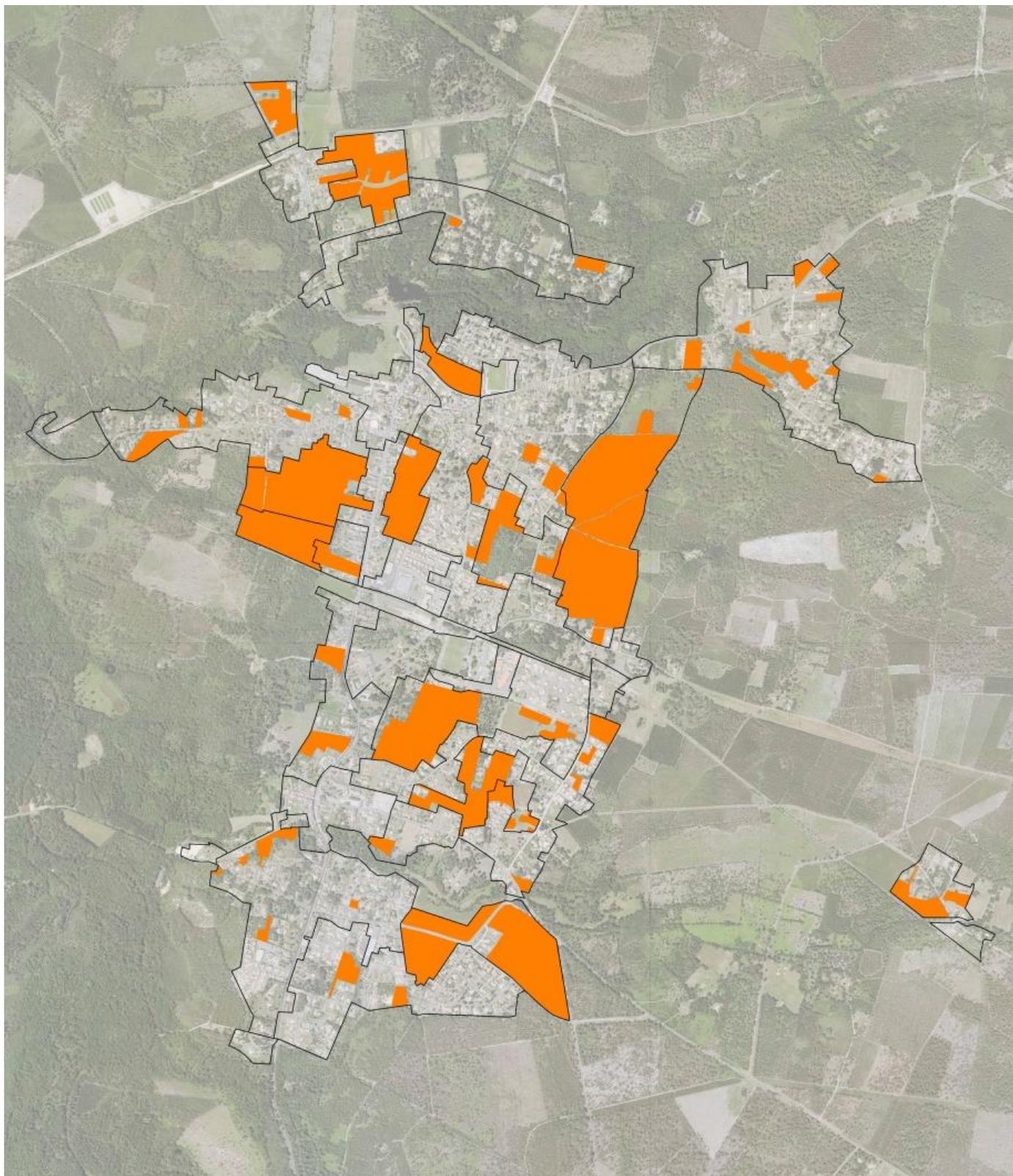


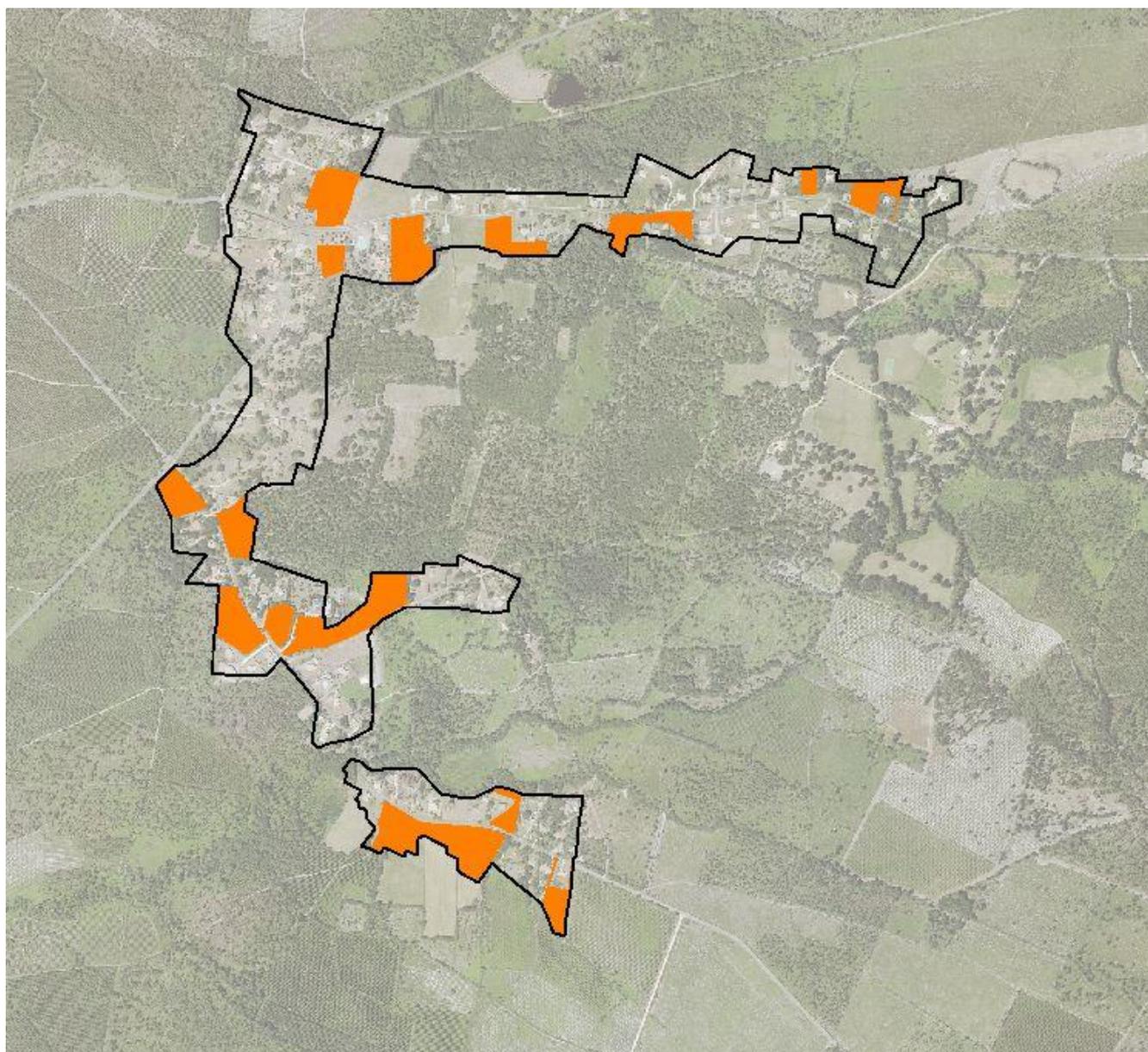
# CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 2000 ET 2015

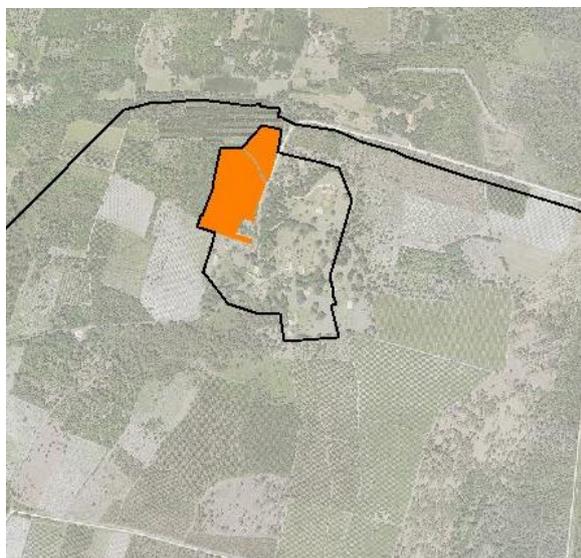
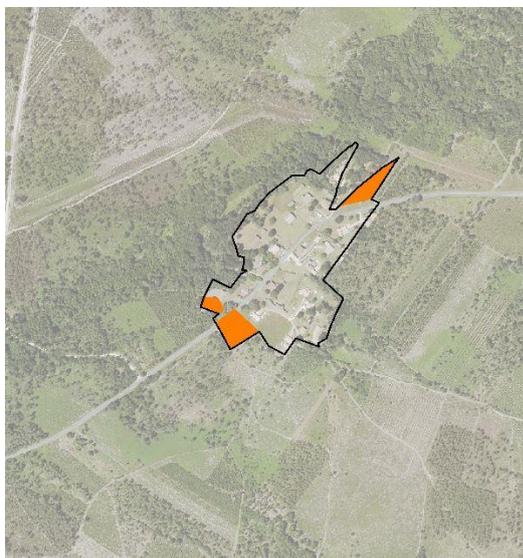
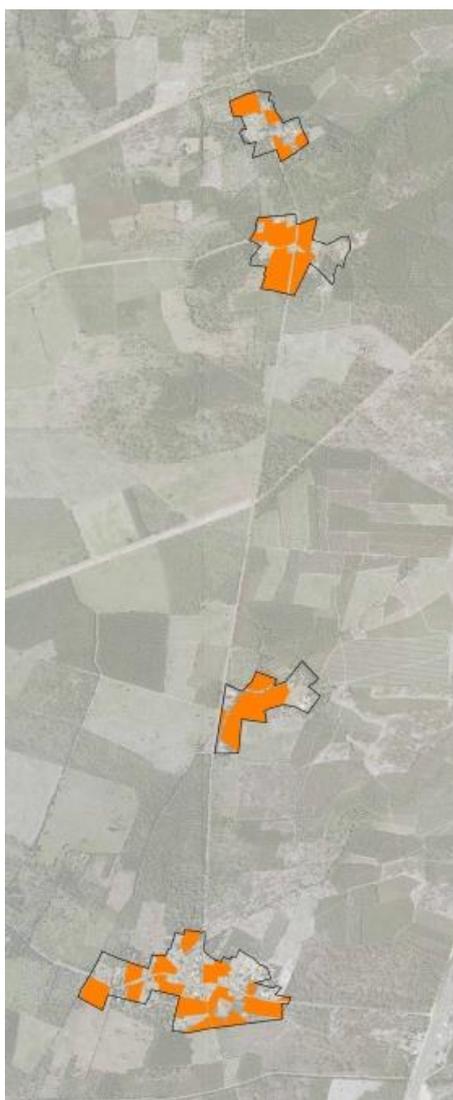


**bkm**  
décembre 2017

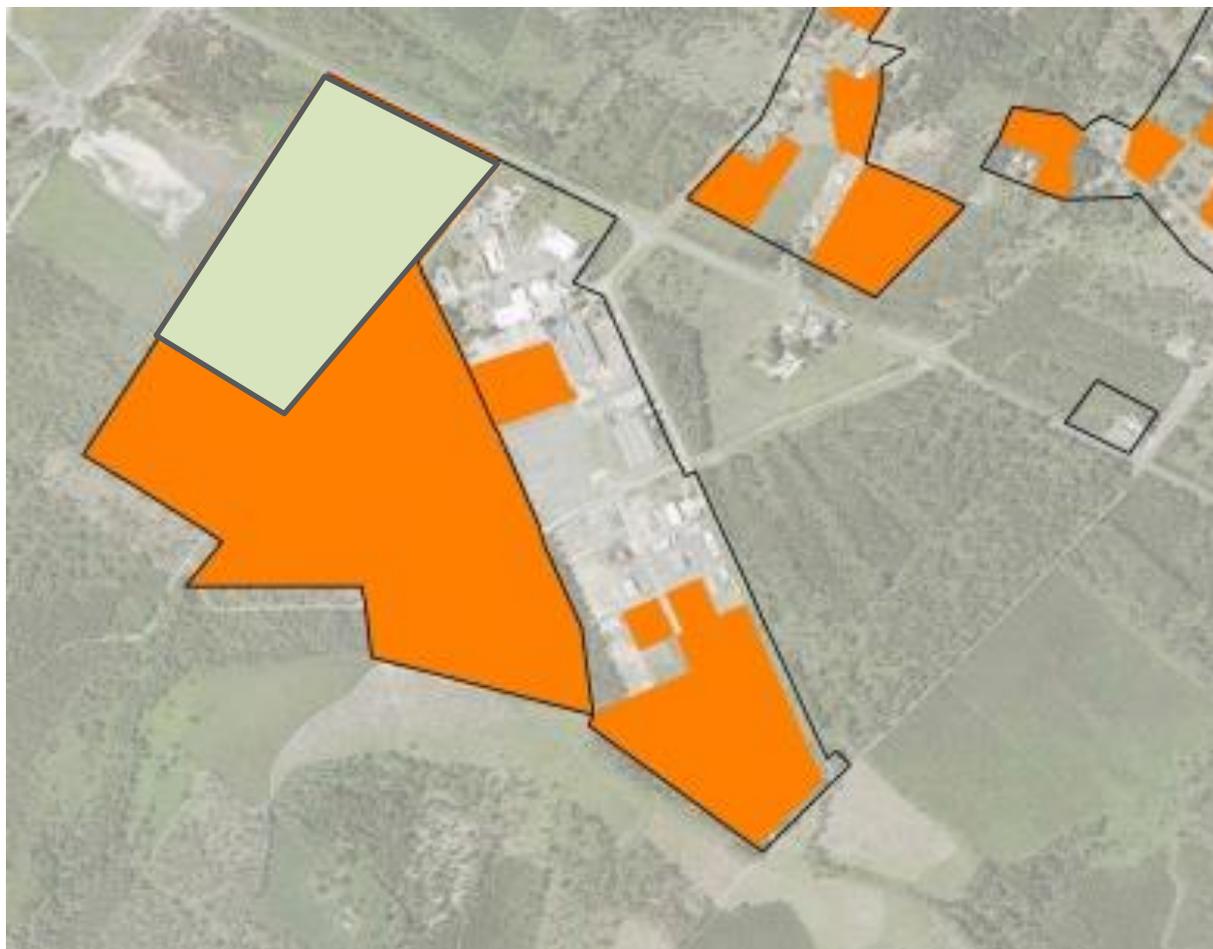
**CAPACITE DU PLU AVANT REVISION AU SEIN DU BOURG  
(zones U1,U2, U3, U4, AU11 et AU2)**



**CAPACITE DU PLU AVANT REVISION AU SEIN DU QUARTIER DE JOUE (zone Uq)**

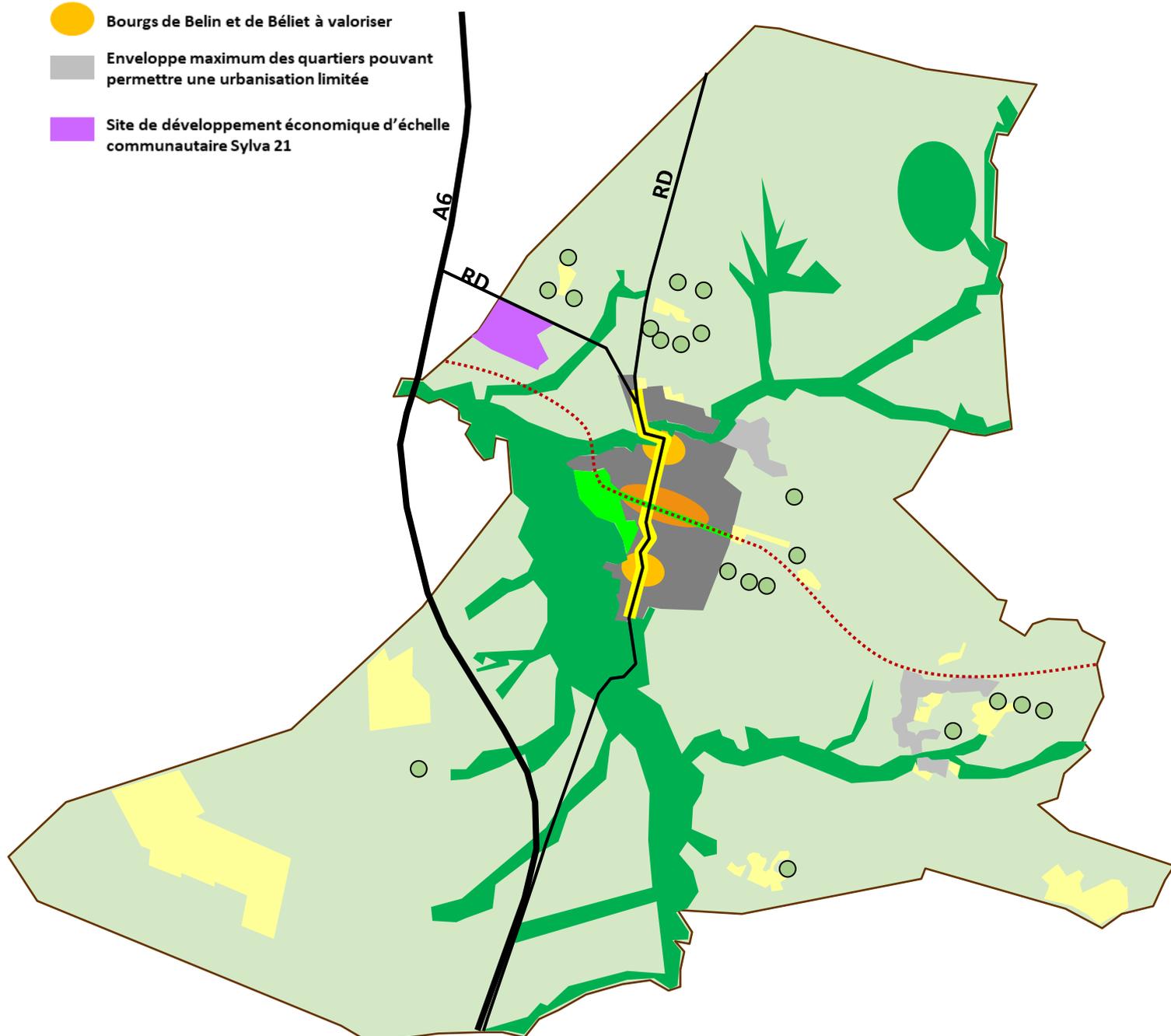
**CAPACITE DU PLU AVANT REVISION AU SEIN DES AUTRES QUARTIERS (zones Uq)****MARGUIT****CES****CAMONTES****BOUTOX****LAURAY**

**CAPACITE DU PLU AVANT REVISION AU SEIN DE LA ZONE ECONOMIQUE DE SYLVA 21  
(zones Uy et AUy)**



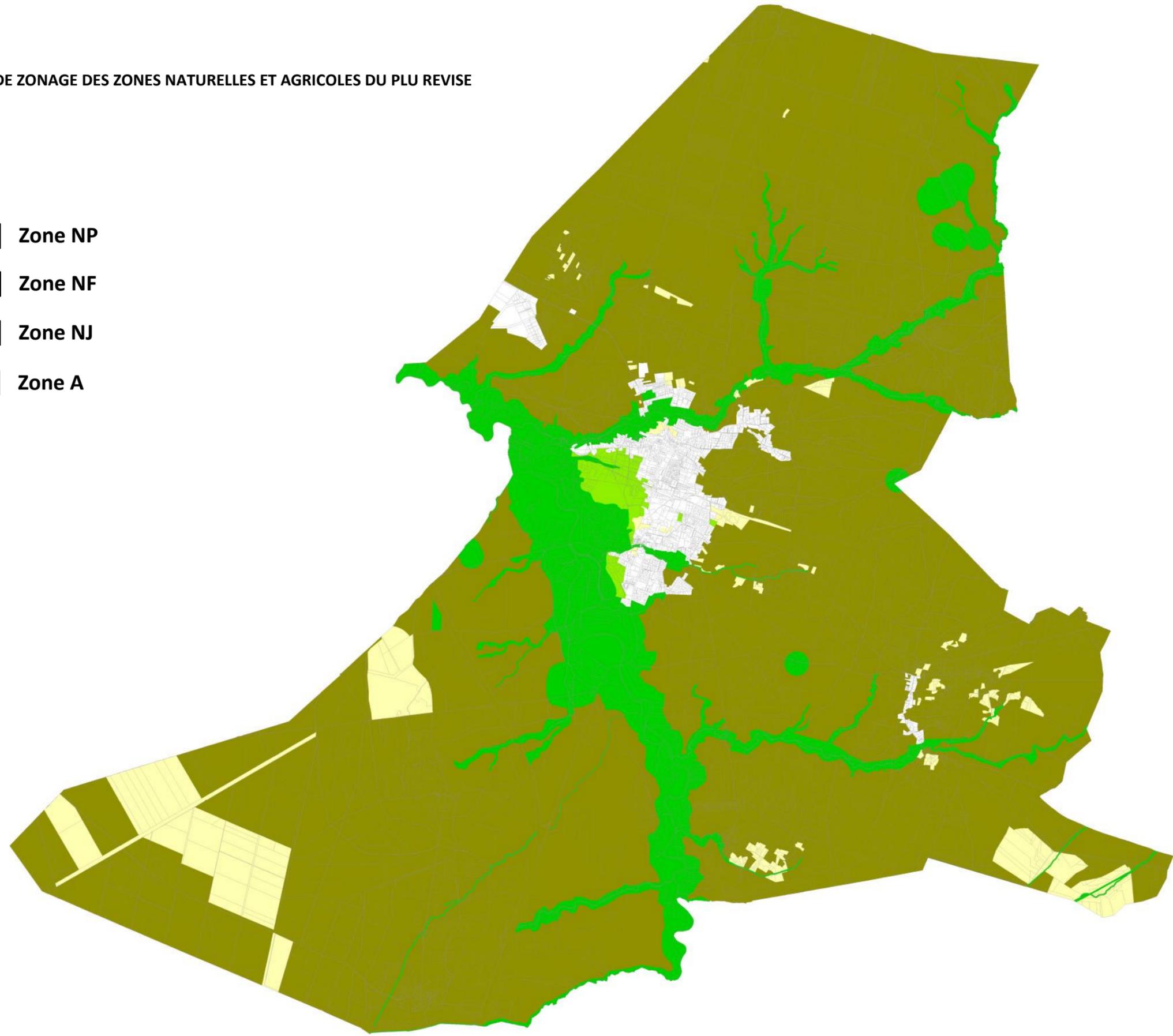
## Document graphique du P.A.D.D.

- Protection des espaces naturels des vallées de la Leyre, de ses milieux associés et des zones de sensibilité environnementales
- Espaces forestiers à valoriser
- Principaux espaces agro-pastoraux à préserver
- Espaces verts tampons à préserver et à valoriser entre le bourg et la vallée de la Leyre
- Enveloppe maximum de développement urbain multifonctionnelle
- Nouvelle centralité à conforter autour de la Mairie et du groupe scolaire
- Bourgs de Belin et de Béliet à valoriser
- Enveloppe maximum des quartiers pouvant permettre une urbanisation limitée
- Site de développement économique d'échelle communautaire Sylva 21
- Voies structurantes
- Sections de la RD 1010 à requalifier
- Articulation des déplacements doux et valorisation du bourg et des milieux naturels à articuler avec la piste cyclable départementale
- Airiaux traditionnels à préserver

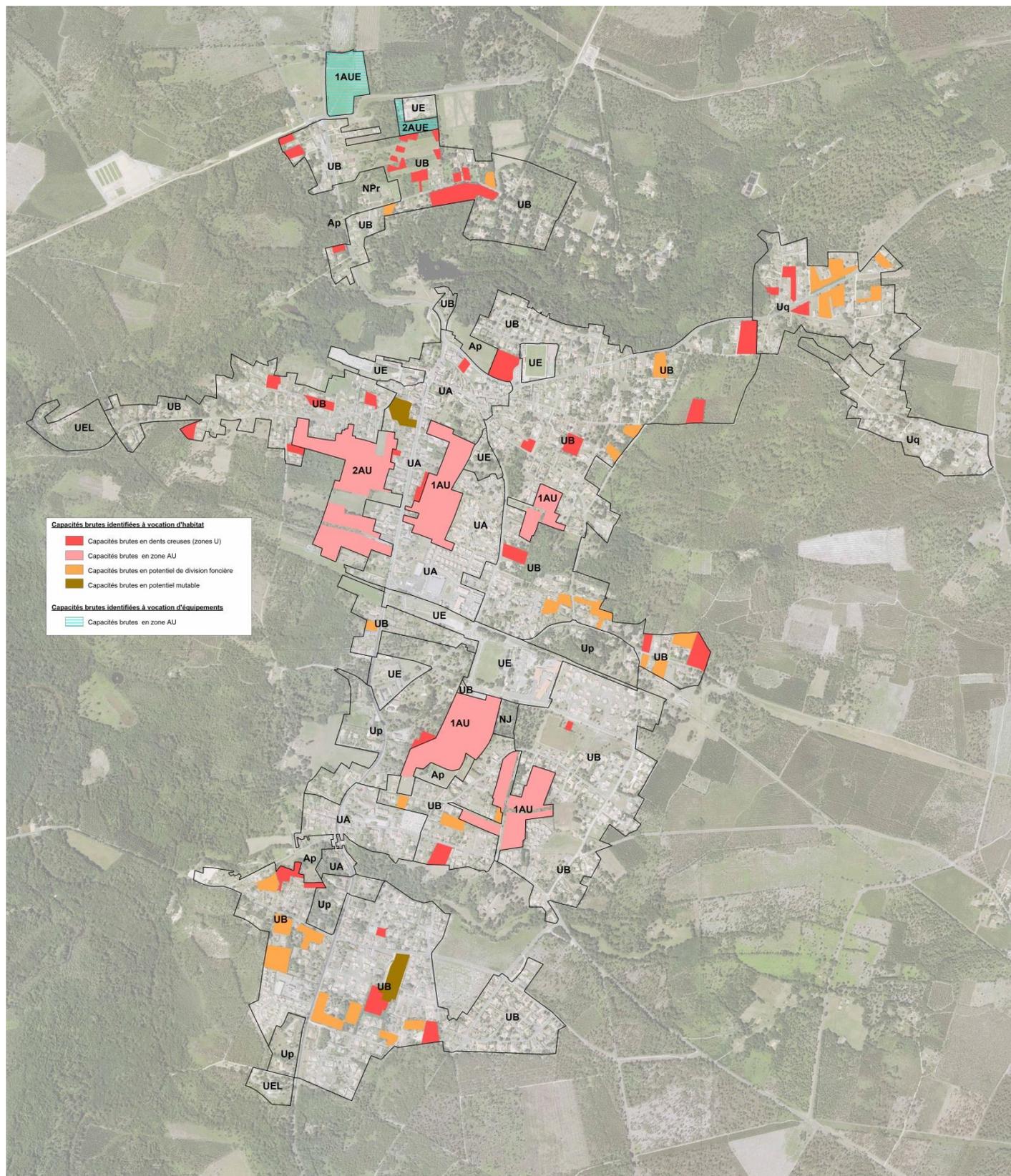


PLAN DE ZONAGE DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES DU PLU REVISE

-  Zone NP
-  Zone NF
-  Zone NJ
-  Zone A



## PLU REVISE - CAPACITES DE DENSIFICATION DANS LE BOURG ET AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE MULTIFONCTIONNELLE



**PLU REVISE - CAPACITE DE DENSIFICATION DANS LE QUARTIER DE JOUE**