



## COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE L'EYRE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

### REVISION DU POS VALANT ELABORATION DU P.L.U DE LA COMMUNE DE SALLES

---

#### PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE L'EYRE - P.L.U DE LA COMMUNE DE SALLES RAPPORT DE PRESENTATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Communauté de communes	

## Identification du document

Élément				
Titre du document	PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION			
Nom du fichier	SALLES_1-RP_-arret-2			
Version	26/02/2019 10:28:00			
Rédacteur	FME	LPE	LSC	JUS
Vérificateur	LPE			
Chef d'agence	ANL			

## Sommaire

<b>1. PRESENTATION GENERALE DE LA DEMARCHE</b> .....	<b>12</b>
1.1. Renseignements à caractère général.....	13
1.2. Objectifs de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme.....	14
<b>2. SITUATION DE LA COMMUNE DE SALLES</b> .....	<b>16</b>
2.1. Salles, une commune entre l'aire urbaine de Bordeaux et le Bassin d'Arcachon.....	17
2.2. ...inscrite dans une démarche de coopération intercommunale.....	19
2.2.1. La Communauté de Communes du Val de l'Eyre.....	19
2.2.2. Le Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.....	21
2.2.3. Le SYBARVAL.....	21
2.2.4. Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.....	22
<b>3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>23</b>
3.1. Les caractéristiques physiques du territoire.....	24
3.1.1. Un socle géologique essentiellement constitué de sables.....	24
3.1.2. Un relief marqué aux abords de la Vallée de l'Eyre.....	26
3.1.3. L'eau, un élément structurant le territoire.....	27
3.1.3.1. Hydrographie.....	27
3.1.3.2. Réseau souterrain.....	28
3.1.3.3. Les outils de gestion de la ressource en eau.....	29
3.1.4. Un climat sous emprise océanique.....	33
3.1.5. Un potentiel énergétique important.....	34
3.1.5.1. Un fort potentiel solaire.....	34
3.1.5.2. Un potentiel géothermique basse énergie considérable.....	34

3.1.5.3. Un potentiel éolien terrestre relativement contraint .....	35
<b>3.2. Un paysage naturel marqué par le couvert forestier .....</b>	<b>36</b>
3.2.1. La forêt d'exploitation, un paysage en mouvement .....	37
3.2.2. La vallée de l'Eyre et ses boisements, un écrin de verdure .....	38
3.2.3. Le bourg et les hameaux, des espaces habités .....	39
<b>3.3. Des milieux naturel à forte potentialité écologique.....</b>	<b>40</b>
3.3.1. L'occupation des sols, un contexte forestier dominant.....	40
3.3.2. Des milieux faisant l'objet de mesures de protection ou d'inventaires .....	41
3.3.2.1. Les mesures d'inventaire et de protection .....	42
3.3.2.2. Description des habitat naturels sur la commune .....	44
3.3.2.3. Description des espèces présentes sur la commune.....	52
3.3.3. Des milieux naturels supports au développement et déplacement des espèces .....	56
3.3.3.1. Contexte et définition.....	56
3.3.3.2. Les composantes de la trame verte et bleue de Salles.....	58
<b>3.4. Les risques, pollutions et nuisances.....</b>	<b>60</b>
3.4.1. Des risques naturels inhérents au contexte physique du territoire.....	60
3.4.1.1. Les risques d'incendies .....	60
3.4.1.2. Des secteurs sensibles à l'inondation par « remontée de nappes ».....	63
3.4.1.3. Des sols sensibles aux mouvements de terrain.....	65
3.4.1.4. Une faible sismicité .....	66
3.4.2. Les risques technologiques et nuisances.....	67
3.4.2.1. Le risque industriel .....	67
3.4.3. Les sols et sites pollués .....	67
3.4.4. Les nuisances liées à la circulation .....	69

<b>4. ANALYSES DEMOGRAPHIQUE, SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAINE.....</b>	<b>70</b>
<b>4.1. Salles, une commune attractive connaissant une forte croissance démographique.....</b>	<b>71</b>
4.1.1. Une arrivée massive d'habitants attirés par un foncier au prix abordable .....	71
4.1.2. Une augmentation du solde naturel due à l'installation d'une population plus jeune sur la commune.....	73
4.1.3. ... qui connaît une évolution significative du profil de ses habitants.....	74
4.1.4. Un besoin en logement supplémentaire inhérent au desserrement des ménages .....	76
4.1.5. Une production de logements soutenue .....	77
4.1.5.1. Evolution de la production.....	77
4.1.5.2. Un parc de logements déséquilibré tourné vers l'accession à la propriété .....	78
4.1.6. Des logements en inadéquation avec l'évolution de la structure des ménages.....	80
<b>4.2. ... Et l'économie locale .....</b>	<b>81</b>
4.2.1. Une population résidentielle dépendante des bassins d'emplois .....	81
4.2.2. Une économie locale tournée vers la consommation des résidents... ..	83
4.2.3. ... et spécialisée dans la filière bois .....	84
4.2.3.1. Une agriculture fragile présageant le déclin de l'activité .....	84
4.2.3.2. Une activité sylvicole identitaire .....	86
4.2.4. Eléments de synthèse du diagnostic socio-économique.....	87
<b>4.3. Des dynamiques à l'origine d'une importante consommation des milieux forestiers .....</b>	<b>88</b>
4.3.1. Consommation relevée sur la période 2007-2018.....	88
<b>4.4. Une armature urbaine éclatée ayant connu de récentes évolutions .....</b>	<b>90</b>
4.4.1. Les entités du territoire :.....	90
4.4.1.1. Le bourg et ses extensions récentes.....	91
4.4.1.2. Les quartiers forestiers éloignés du centre bourg connaissant un important développement urbain.....	92
4.4.1.3. Les hameaux.....	95

4.4.1.4. Les extensions pavillonnaires des années 70 – 2000, des tissus homogènes et banalisants .....	96
4.4.2. Eléments clés concernant le cadre bâti .....	98
<b>4.5. Des pôles d'équipements, de commerces, et services à la population .....</b>	<b>99</b>
4.5.1. L'offre en équipements .....	99
4.5.1.1. Localisation des commerces et services, en centre bourg ou périphérie immédiate.....	100
4.5.1.2. Une offre commerciale complémentaire répartie sur l'ensemble du territoire communal.....	100
4.5.2. Un réseau très haut débit desservant principalement les polarités locales.....	101
4.5.3. Une desserte inégale par les services collectifs d'alimentation en eau potable, de défense incendie et d'assainissement .....	102
4.5.3.1. Réseau d'alimentation en eau potable.....	102
4.5.3.2. Protection risque incendies .....	103
4.5.3.3. Assainissement eaux usées.....	104
4.5.3.4. Eaux pluviales.....	107
4.5.4. Collecte déchets .....	107
<b>4.6. Un réseau viaire étendu favorisant l'automobile.....</b>	<b>108</b>
4.6.1. Réseau et accessibilité .....	108
4.6.2. Inventaires des capacités de stationnement.....	111
4.6.3. Desserte en transports en commun .....	113
4.6.4. Déplacements doux.....	114
<b>5. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>115</b>
<b>5.1. Perspectives démographiques et besoins en logements .....</b>	<b>116</b>
5.1.1. Précisions méthodologiques.....	116
5.1.2. Perspectives démographiques.....	116
5.1.3. Besoins induits en logements et en foncier .....	117
<b>5.2. Analyse des capacités d'accueil .....</b>	<b>119</b>

5.2.1. Les potentialités du Plan d'Occupation des Sols .....	119
5.2.2. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis .....	121
<b>5.3. Incidences de l'accueil de nouvelles populations sur les équipements et les réseaux .....</b>	<b>127</b>
<b>6. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES CORRECTIVES .....</b>	<b>128</b>
<b>6.1. Analyse des incidences sur l'environnement.....</b>	<b>129</b>
6.1.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures envisagées.....	129
6.1.2. Analyse des incidences sur le milieu naturel et mesures envisagées.....	133
6.1.3. Analyse des incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées .....	138
6.1.4. Analyse des incidences sur le milieu humain et mesures correctives envisagées .....	139
<b>6.2. Les incidences localisées du PLU.....</b>	<b>142</b>
6.2.1. Précisions méthodologiques.....	142
6.2.1.1. Les secteurs écartés de l'analyse approfondie .....	142
6.2.1.2. Les sites retenus pour la conduite d'inventaires faune/flore .....	143
6.2.1.3. Méthodologie d'inventaires et définition des enjeux.....	145
6.2.2. Etat initial écologique .....	146
6.2.2.1. Contexte écologique des sites de projet .....	146
6.2.2.2. Les habitats .....	147
6.2.2.3. La flore .....	158
6.2.2.4. La faune.....	160
6.2.2.5. Corridors écologiques au sein du site d'études .....	160
6.2.3. Evaluation des enjeux.....	161
6.2.3.1. Enjeux écologiques.....	161
6.2.3.2. Enjeux réglementaires .....	165
6.2.4. Conclusions.....	165

<b>6.3. Bilan de l'analyse environnementale.....</b>	<b>166</b>
6.3.1. Apports généraux de l'analyse environnementale.....	166
6.3.2. Apports de l'analyse localisée.....	167
6.3.3. Conclusion générale.....	170
6.3.3.1. Incidences cumulées potentielles.....	170
6.3.3.2. Conclusions de l'analyse des incidences.....	170
<b>7. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS.....</b>	<b>171</b>
<b>7.1. Explication des choix du PADD.....</b>	<b>172</b>
7.1.1. Contexte réglementaire de la formulation du projet.....	172
7.1.2. Rappel des orientations générales débattues en conseil communautaire.....	172
7.1.3. Justification des principales orientations du projet.....	181
7.1.3.1. Un développement du parc de logements à anticiper et réguler.....	181
7.1.3.2. Un développement urbain mieux encadré.....	183
7.1.3.3. Un renforcement des équipements publics et des infrastructures.....	187
7.1.3.4. Des initiatives en faveur du développement économique local.....	188
7.1.3.5. La protection des paysages et des milieux naturels.....	190
<b>7.2. Justification des orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>192</b>
<b>7.3. Justification du règlement applicable dans les zones U, AU, A et N.....</b>	<b>199</b>
7.3.1. Une division du territoire en 4 zones.....	199
7.3.2. Un règlement comportant 14 articles.....	200
7.3.3. Les dispositions générales applicables en toute zone.....	200
7.3.4. Les dispositions particulières applicables en zones urbaines.....	209
7.3.4.1. Opportunité du classement en zone urbaine.....	209
7.3.4.2. La zone UA.....	210



7.3.4.1. La zone UB.....	224
7.3.4.1. La zone UC.....	240
7.3.4.2. La zone UE.....	257
7.3.4.1. La zone UT.....	264
7.3.4.1. La zone UY.....	279
7.3.5. Les zones à urbaniser.....	289
7.3.5.1. Opportunité du classement en zone à urbaniser.....	289
7.3.5.2. La zone 1AU.....	290
7.3.5.1. La zone 2AU.....	308
7.3.5.2. La zone 2AU.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
7.3.6. Les zones agricoles.....	313
7.3.6.1. Opportunité du classement en zone agricole.....	313
7.3.7. La zone naturelle.....	327
7.3.7.1. Opportunité du classement en zone naturelle et forestière.....	327
<b>7.4. Exposé des dispositions en faveur de la densification et de la limitation des consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers .....</b>	<b>343</b>
7.4.1. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis.....	343
7.4.2. Dispositions favorisant la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	343
.....	<b>345</b>
<b>7.5. Principales évolutions par rapport au POS .....</b>	<b>345</b>
<b>7.6. Les outils de préservation et de réservation.....</b>	<b>346</b>
7.6.1. Les espaces boisés classés.....	346
7.6.2. Les éléments à protéger pour des motifs écologiques.....	347
7.6.3. Les éléments à protéger pour des motifs architecturaux et paysagers.....	349
7.6.4. Les emplacements réservés.....	350

7.6.5. Sentiers piétonniers à protéger.....	353
<b>8. INDICATEURS DE SUIVI.....</b>	<b>354</b>
<b>9. RESUME NON TECHNIQUE.....</b>	<b>359</b>
<b>9.1. Présentation générale de la démarche .....</b>	<b>360</b>
9.1.1. Renseignements à caractère général.....	360
9.1.2. Objectifs de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme.....	361
<b>9.2. Principaux enseignements du diagnostic.....</b>	<b>362</b>
9.2.1. Une forte poussée démographique depuis 15 ans.....	362
9.2.2. Des ménages attirés par un cadre de vie préservé et un foncier encore abordable .....	363
9.2.3. Un modèle de développement basé sur l'automobile.....	364
9.2.4. De vastes espaces naturels offrant une diversité de paysages .....	365
9.2.5. Des milieux porteurs de continuités écologiques.....	366
9.2.6. Les grandes entités urbaines du territoire : une organisation dispersée .....	367
9.2.7. Un étalement urbain induisant une forte consommation d'espaces.....	368
9.2.7.1. Consommation relevée sur la période 2007-2018.....	368
<b>9.3. Principaux axes du projet d'aménagement et de développement durables.....</b>	<b>369</b>
9.3.1. Les perspectives démographiques et les besoins en logements.....	369
9.3.2. Présentation des orientations générales du projet .....	370
9.3.3. Justification des principales orientations du projet .....	378
9.3.3.1. Un développement du parc de logements à anticiper et réguler.....	378
9.3.3.2. Un développement urbain mieux encadré.....	380
9.3.3.3. Un renforcement des équipements publics et des infrastructures.....	385
9.3.3.4. Des initiatives en faveur du développement économique local.....	386
9.3.3.5. La protection des paysages et des milieux naturels.....	387

9.3.3.6. Le périmètre d'application des OAP .....	389
9.3.4. Une division du territoire en 4 zones.....	390
9.3.4.1. La zone UA .....	391
9.3.4.2. La zone UB .....	392
9.3.4.3. La zone UC .....	393
9.3.4.4. La zone UE .....	394
9.3.4.5. La zone UT .....	395
9.3.4.6. La zone UY .....	396
9.3.4.7. La zone 1AU.....	398
9.3.4.8. La zone 2AU.....	399
9.3.5. Les zones agricoles.....	400
9.3.5.1. Opportunité du classement en zone agricole .....	400
9.3.6. La zone naturelle.....	403
9.3.6.1. Opportunité du classement en zone naturelle et forestière.....	403
9.3.6.2. La protection des paysages et des milieux naturels.....	407
<b>9.4. Principaux apports de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>409</b>
9.4.1. Etat initial de l'environnement .....	409
9.4.2. Elaboration du PADD .....	409
9.4.3. Evaluation des incidences sur l'environnement.....	409
9.4.4. Mesures de suppression et d'atténuation des incidences du projet retenu.....	410
9.4.5. Traduction de la démarche d'évaluation environnementale dans le rapport de présentation .....	414
9.4.6. Détail des sources utilisées.....	414

# 1. PRESENTATION GENERALE DE LA DEMARCHE

---

---

## 1.1. Renseignements à caractère général

Personne publique compétente en charge du document d'urbanisme	Communauté de communes du Val de l'Eyre
Procédure concernée	Révision du POS valant élaboration de PLU
Nombre d'habitants concernés et évolution au cours des 2 dernières périodes intercensitaires	5 562 habitants en 2006 6 647 habitants en 2014
Superficie du territoire	138 km <sup>2</sup>
Le Porter à connaissance a été transmis à la commune en octobre 2015. Ce document précise la liste des documents à prendre en compte ou s'imposant selon un rapport de compatibilité dans le cadre de la révision du PLU	
Documents s'imposant selon un rapport de compatibilité	SDAGE Adour Garonne 2016-2021 approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur du bassin Adour-Garonne en date du 1 <sup>er</sup> décembre 2015 SAGE « Nappes Profondes de la Gironde » approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 novembre 2003 et révisé le 18 juin 2013 SAGE « l'Eyre, cours d'eaux côtiers et milieux associés » approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 février 2008 et révisé le 13 février 2013 SAGE Etangs Littoraux Born et Buch, en cours d'élaboration Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne 2014-2026, adopté par décret le 21 janvier 2014
Documents à prendre en compte	PCET du département de la Gironde PCET de la région Aquitaine Schéma départemental des carrières de la Gironde, approuvé le 31 mars 2003

## 1.2. Objectifs de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme

La commune de Salles a approuvé son POS en 2001. Ce document a évolué par révision simplifiée en 2004. Le 31/01/2005, la commune de Salles a lancé l'élaboration de son PLU, celui-ci a été adopté en conseil municipal le 07/11/2011. Suite à divers recours, le PLU de Salles a fait l'objet d'une annulation par le Tribunal Administratif de Bordeaux le 30/10/2013. Par délibération en date du 16 décembre 2013, la commune a prescrit l'élaboration d'un nouveau PLU.

Les principaux objectifs assignés à l'élaboration, dans cette délibération du PLU sont les suivants :

- Conserver à Salles son caractère vert et sa vocation touristique axé sur l'environnement et le tourisme de nature tout en permettant l'installation de nouvelles entreprises.
- Prendre en compte les capacités de développement des différentes zones au regard des infrastructures existantes et de leur capacités de fonctionnement (voirie, réseaux ENEDIS, FT....)
- Maîtrise de sa croissance démographique et de son urbanisation en termes de temporalité
  - assurer une cohérence entre le développement urbain et les services publics associés
  - mettre en place des temporalités d'urbanisation par le biais d'outils réglementaires adaptés
  - définir les besoins en équipements
- Intégrer la prise en compte de l'environnement et du Paysage :
  - adapter l'architecture et la taille des terrains au regard de l'image actuelle de la commune.
  - Rendre obligatoire la prise en compte du paysage et la qualité des aménagements dans toutes opérations d'aménagements
  - Développer le réseau de pistes cyclables.

A noter que depuis la prescription de l'élaboration du document d'urbanisme, la compétence PLU a été transférée à la Communauté de Communes. En fin d'année 2015 le conseil communautaire a délibéré afin de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui aura vocation à couvrir l'intégralité du territoire du Val de l'Eyre. Il est prévu cependant que les démarches initiées à l'échelon communal, à l'image du PLU de Salles, puissent être menées à leur terme par l'intercommunalité. Ce choix répond notamment à l'urgence de doter le territoire de documents de planification, face à la forte pression démographique et urbaine que connaît le Val de l'Eyre.

**Le projet du PLU a été arrêté en avril 2018 et a reçu un avis défavorable par le Préfet et les personnes publiques associées.** Le contexte en matière d'urbanisme sur le territoire est complexe. En l'absence d'un document cadre, le SCoT du SYBARVAL ayant été annulé, il n'est pas possible d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme à moins d'obtenir par dérogation l'accord du Préfet. Sur le territoire, le Préfet refuse toute ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCoT. **Une réinterrogation totale du projet a donc été nécessaire en vue d'un nouvel arrêt du plu courant mars 2019. La concertation publique a été poursuivie durant cette période de reprise du projet.**

Conformément à l'article 139 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, **la collectivité a opté pour l'application des dispositions régissant l'écriture des rapports de présentation dans leur version applicable avant la publication de ladite loi. L'article 139 de la loi ALUR stipule en effet que** « *Les organes délibérants des établissements publics ayant engagé l'élaboration, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme avant la publication de la présente loi peuvent toutefois opter pour appliquer les mêmes articles L. 123-1-2 et L. 123-1-3 dans leur rédaction antérieure à la présente loi. Les plans locaux d'urbanisme élaborés ou révisés avant cette date, ainsi que ceux dont la procédure d'élaboration, de modification ou de révision est achevée après cette même date conformément aux dispositions applicables antérieurement à ladite date, sont mis en conformité avec lesdits articles L. 123-1-2 et L. 123-1-3 dans leur rédaction résultant de la présente loi lors de leur prochaine révision.* » A noter que la loi n'impose en aucun cas que cette décision intervienne via une délibération expresse.

Depuis la prescription du PLU, un décret signé le 28 décembre 2015 a modifié la partie réglementaire du code de l'urbanisme. Conformément à l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent cependant applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. A noter que le conseil communautaire n'a pas jugé opportun de décider la mise en application anticipée des dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse. Le PLU demeure donc régi par les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme applicables au 31 décembre 2015.

## 2. SITUATION DE LA COMMUNE DE SALLES

---



## 2.1. Salles, une commune entre l'aire urbaine de Bordeaux et le Bassin d'Arcachon

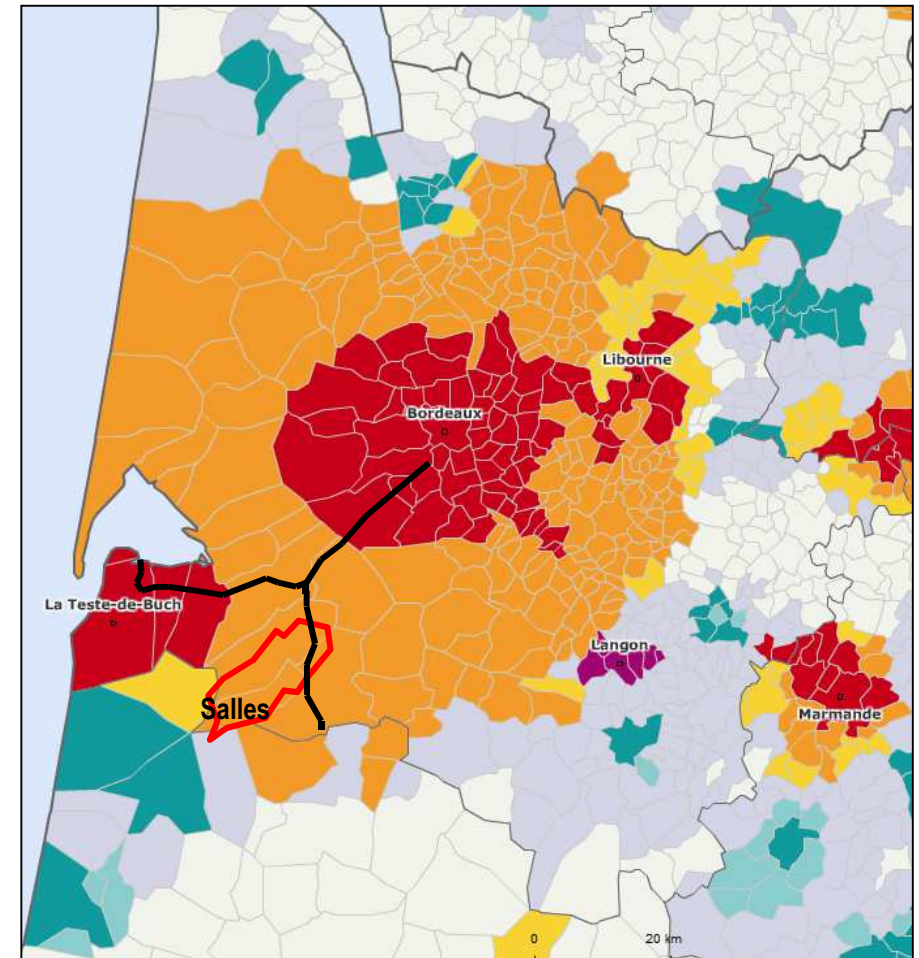
La commune de Salles est située à l'ouest du département de la Gironde, dans le **parc Naturel Régional des Landes de Gascogne**. Sous l'influence des grandes polarités de la Gironde, elle se trouve à environ 48km de la **métropole bordelaise** et à 33km d'**Arcachon**. Cette situation géographique, entre des agglomérations qui sont sources de dynamiques socio-économiques, et le milieu naturel remarquable de la Forêt des Landes de Gascogne, lui confère un **cadre de vie attractif**.

La commune de Salles, **au carrefour d'axes de circulation majeurs**, est traversée par l'autoroute A63 et se trouve à proximité de l'A660 reliant Arcachon. La création d'un échangeur autoroutier sur le territoire communal a renforcé l'accessibilité de son territoire vis-à-vis des agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon. Si le bourg est relativement autonome en termes d'accessibilité aux équipements et aux services, il existe toutefois une **forte dépendance** de la commune de Salles vis-à-vis **des pôles urbains de Bordeaux et de la Teste-de-Buch**. Salles est en effet inscrite dans la couronne des pôles bordelais et arcachonnais, d'après la typologie dressée par l'INSEE pour le zonage en aires urbaines. Cela signifie que plus de 40% de la population de la commune occupe un emploi dans l'aire urbaine de Bordeaux ou dans l'agglomération arcachonnaise. Il existe donc une forte dépendance vis-à-vis des pôles urbains de Bordeaux et d'Arcachon (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich) s'agissant de l'accès à l'emploi.

**Une aire urbaine** ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

- les « moyennes aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
- les « petites aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins



40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

---

1 INSEE

## 2.2. ...inscrite dans une démarche de coopération intercommunale...

### 2.2.1. La Communauté de Communes du Val de l'Eyre

La commune de Salles est membre de la **Communauté de Communes du Val de l'Eyre**. Créée en 2003, elle regroupe 5 communes du canton des Landes des Garves : Salles, Belin-Beliet, Le Barp, Lugos, Saint-Magne, et environ 16 899 habitants (INSEE 1er janvier 2012), sur un territoire de 546 km<sup>2</sup> composé à 80% de forêt.



La CdC du Val de l'Eyre exerce les compétences en termes de :

- **Développement économique**

- Création, promotion, aménagement, entretien et gestion de zones industrielles, artisanales commerciales et tertiaires et touristiques.
- Etudes et actions de développement économique d'intérêt communautaire.
- Valorisation de ressources touristiques, rurales, agricoles, sylvicoles, industrielles.

- **Aménagement de l'espace communautaire**

- Elaboration d'un schéma directeur et de secteur.
- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté
- Entretien et maintenance du réseau d'éclairage public.
- Programmation d'équipement d'intérêt communautaire.
- Entretien de la voirie d'intérêt communautaire.
- Aménagement Numérique du territoire.

- **Protection et mise en valeur de l'environnement**

- Collecte et traitement des déchets ménagers et professionnels, gestion des déchetteries, tri sélectif,...
- Assainissement non collectif
- Protection, entretien et mise en valeur du petit patrimoine bâti

- **Cadre de vie, action sociale et politique de l'habitat**

- Aménagement et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Elaboration d'un plan local de l'habitat
- Etude et réalisation d'opérations d'amélioration de l'habitat

- **Equipements scolaires, sportifs et culturels**

- Construction restructuration et extension des bâtiments et équipements scolaires (maternelles et élémentaires)
- Gestion des équipements culturels et sportifs à caractère unique d'intérêt communautaire

- **Transports**

- Elaboration, organisation et gestion de la politique de transport intra et extra communautaire.
- Organisation et gestion des transports scolaires.

La Communauté de communes du Val de l'Eyre vient de s'engager dans un projet d'envergure : inventer son futur « Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat » (PLUi-H).

L'objectif de ce document est **de fixer un cap commun aux 5 communes du territoire à l'horizon 2030** en matière d'aménagement du territoire, tout en respectant l'identité de chacune des communes. Ayant valeur de PLH, ce dernier définira tout particulièrement les grandes orientations en matière d'habitat dans l'optique de répondre aux besoins en logements et hébergement, et fixera en conséquence les objectifs de construction ou d'intervention sur le parc existant.

**Jusqu'au printemps 2017**, la Communauté de communes du Val de l'Eyre, assisté d'un groupement d'études a travaillé à la réalisation du diagnostic du territoire, 1ère des quatre grandes phases de la démarche du PLUi-H. Le projet de PADD a été présenté aux personnes publiques associées, suivi d'une présentation au sein de chaque conseil municipal en mars.

Ce dernier repose sur 3 grands principes fondamentaux :

- Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de vie au lieu de travail,
- Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population,
- Préserver les grands paysages, les espaces naturels, le patrimoine urbain et bâti en œuvrant pour un développement maîtrisé, durable et respectueux du cadre de vie.

Concernant l'habitat, le territoire se fixe donc pour de objectifs :

- Diversifier l'offre en logement afin de l'adapter aux différentes étapes de la vie :
  - Fluidifier le parcours résidentiel de la population en développant une offre locative privée diversifiée (T2, T3, maison individuelle...) à proximité des espaces urbanisés centraux.
  - Dynamiser la production de logements sociaux.
  - Faciliter l'accèsion à la propriété des primo-accédants en développant l'accèsion sociale à la propriété.
- Prendre en compte les besoins spécifiques des populations (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage, etc.).

## 2.2.2. Le Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

Le **Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre** est créé le 13 décembre 2004, à l'initiative de trois structures intercommunales : la Communauté de Communes du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et la Communauté de Communes du Val de l'Eyre. Il regroupe 17 communes et près de 146 160 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Son organisation territoriale se caractérise principalement par :

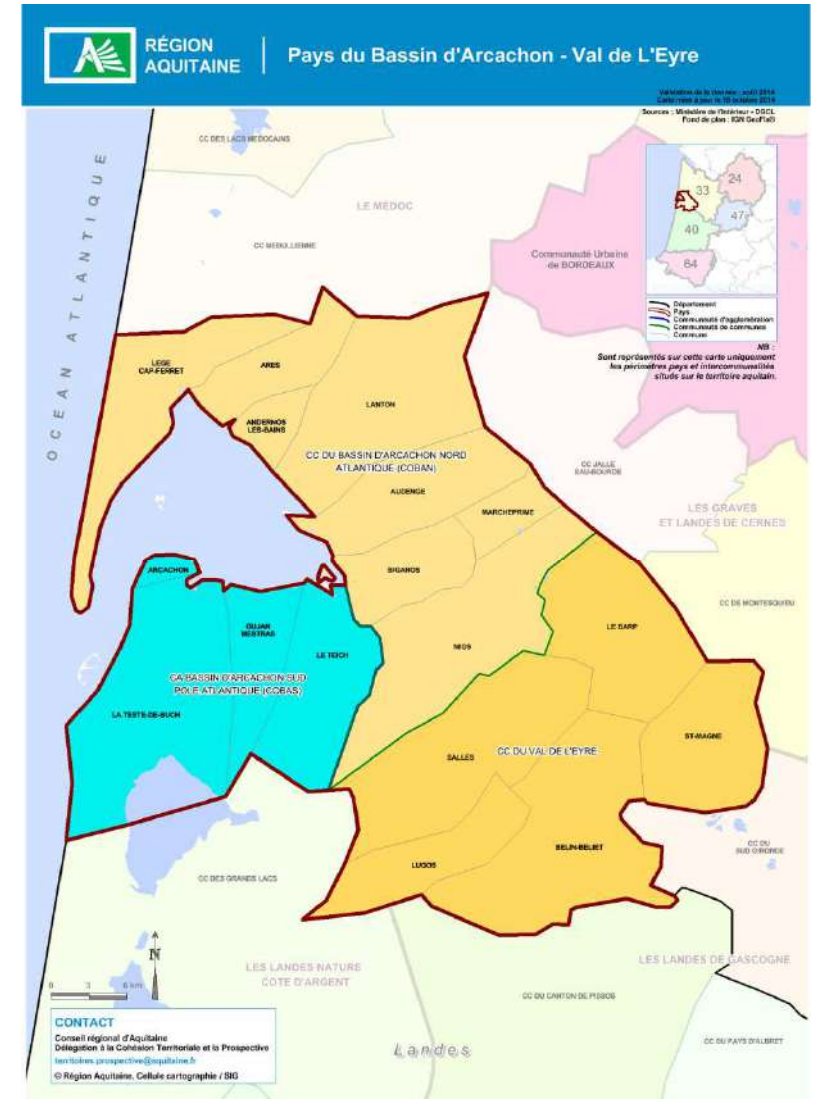
- le Bassin d'Arcachon proprement dit, **phénomène géographique d'exception**, ce territoire littoral est **fortement attractif** et dispose de nombreux atouts ;
- la proximité immédiate de la **métropole régionale bordelaise** ;
- une très **bonne desserte** par les infrastructures (autoroutières, ferroviaires, aéroport de Mérignac) ;
- un territoire assez vaste et **faiblement peuplé**, avec une densité inférieure à 100 habitants/km, soit moins que le niveau national, et départemental mais dont la répartition de la population est très inégale.

Ce Pays a été créé afin notamment d'accompagner le développement économique, l'emploi et la solidarité, d'assurer les services à la population ; mais aussi afin de préserver l'environnement et le cadre de vie sur ce périmètre.

## 2.2.3. Le SYBARVAL

Le SYBARVAL, syndicat mixte créé le 31 décembre 2005 ayant pour mission la gestion du Schéma Directeur, approuvé en 1994, et la mise en place du Schéma de Cohérence Territoriale, regroupe les trois intercommunalités formant le Pays du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (COBAN – COBAS – CDC Val de l'Eyre).

Le SCoT, approuvé par délibération du 24 juin 2013 et du 09 décembre 2013, a été annulé par le Tribunal Administratif de Bordeaux le 18 juin 2015



Périmètre du Pays Val de l'Eyre (Source : Ministère de l'Intérieur)

## 2.2.4. Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne

Le **Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne** a été créé par arrêté du 16 octobre 1970. Le PNR des Landes de Gascogne couvre un territoire de 336 052 ha, englobant 78131 habitants en 2013. 51 communes sont incluses dans le périmètre du Parc dont 27 en Gironde et 24 dans les Landes. 12 nouvelles communes viennent d'adhérer aux Parcs des Landes de Gascogne.

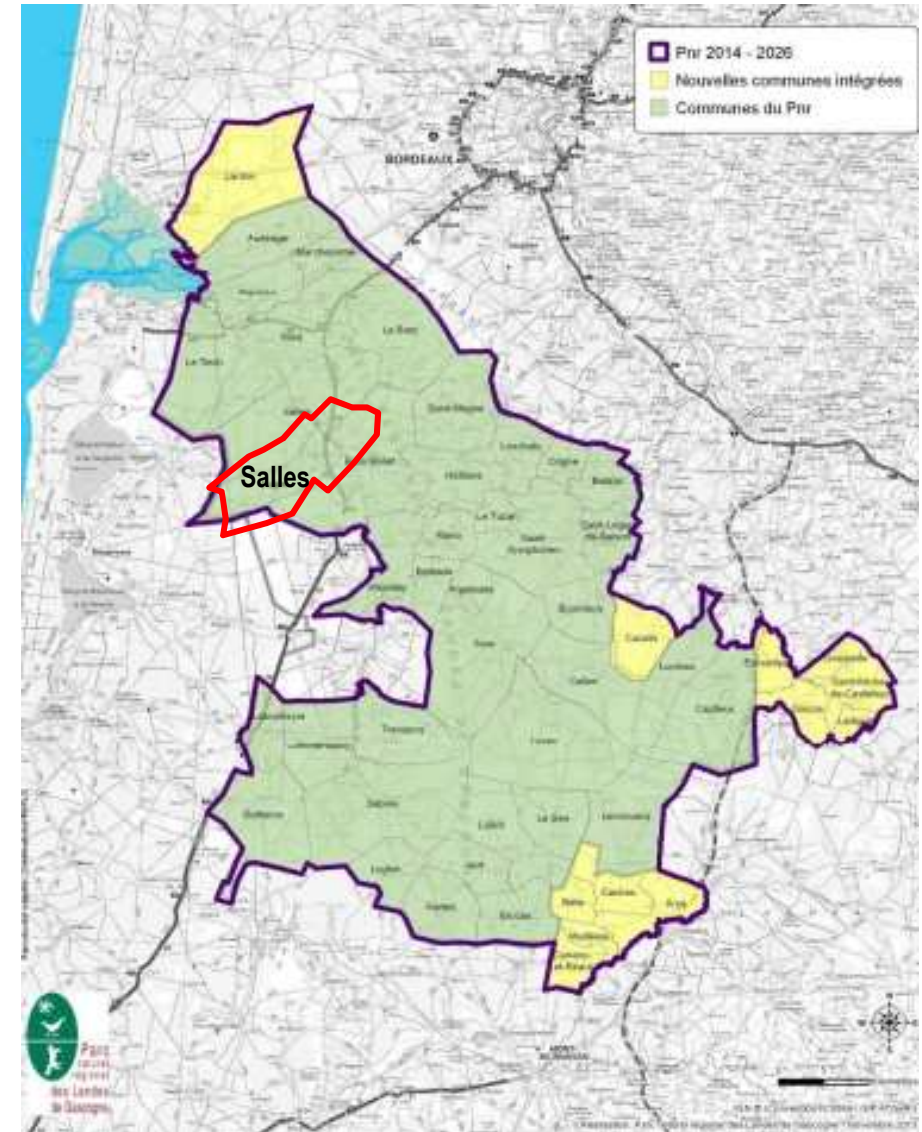
Selon ses statuts, le PNR des Landes de Gascogne est un syndicat mixte de collectivités territoriales comprenant : les représentants de la Région Aquitaine, des Départements de la Gironde et des Landes, des Communes, des 6 communautés de communes et de la Communauté d'Agglomération du Marsan, soit une assemblée délibérante de 38 membres.

La **Charte du Parc** est élaborée par les collectivités territoriales et les acteurs locaux. C'est un **contrat de développement** fondé sur la **préservation et la valorisation du patrimoine** après son adoption par la Région, les Départements, les communes et l'Etat. Elle fixe les objectifs à atteindre, et les orientations de protection, de mise en valeur et de développement afin d'assurer la coordination des actions menées sur le territoire. La Charte du Parc a été renouvelée en janvier 2014 pour 12 ans.

Le **Conseil Scientifique et Culturel** est composé d'experts dans différents domaines (patrimoine culturel, sciences de la nature, et sciences sociales), il est appelé à formuler des avis, à apporter des conseils sur les sujets touchant aux missions du Parc et à proposer des axes de recherches et d'études.

La nouvelle Charte a défini 6 priorités pour le Parc :

- 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



# 3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

---

## 3.1. Les caractéristiques physiques du territoire

### 3.1.1. Un socle géologique essentiellement constitué de sables

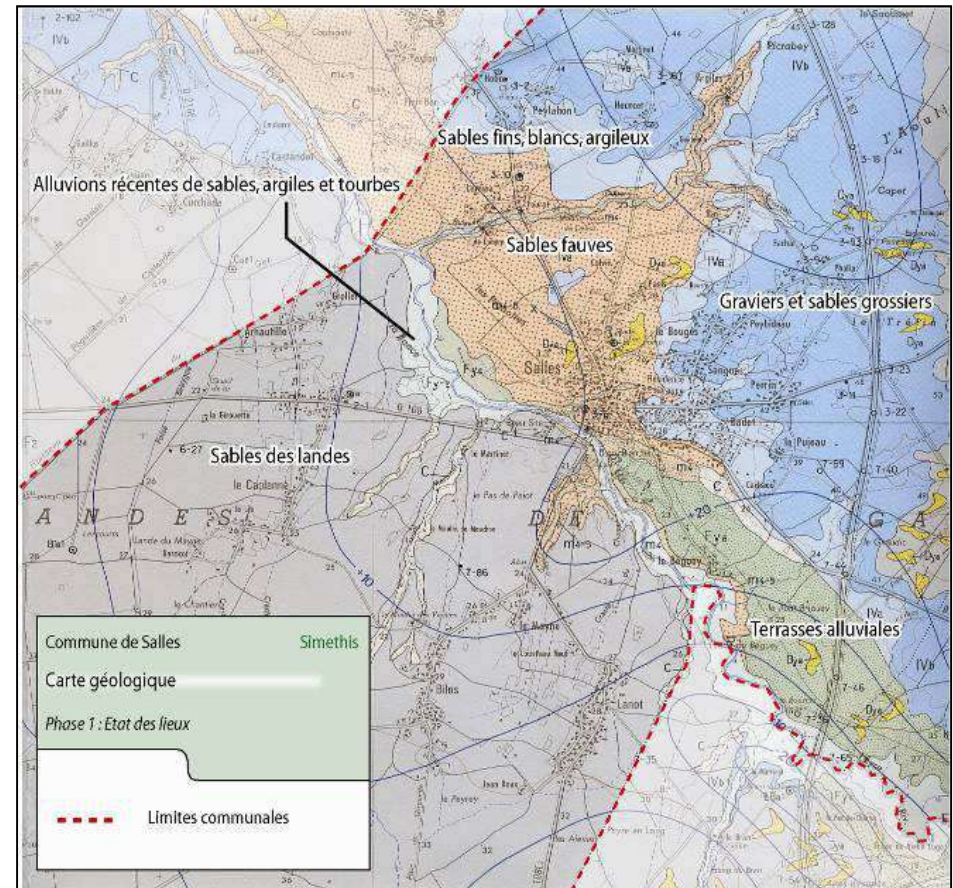
Trois secteurs distincts sont révélés par l'analyse de la carte géologique de Belin au 1/50 000<sup>e</sup> (carte n°850 du BRGM).

La vallée de l'Eyre est tout d'abord constituée **d'alluvions récentes de sables, d'argiles et de tourbes**. Ces dépôts détritiques constituent l'ultime comblement des chenaux creusés lors de la dernière phase glaciaire wurmienne. Ils sont le plus souvent représentés par des **sables fins organiques, des argiles grisâtres ou des vases sombres, voire des tourbes noires ou brunes** de quelques décimètres à 2 mètres d'épaisseurs.

Des **calcaires gréseux coquilliers très grossiers et faluns plus ou moins sableux**, appelés faluns de Salles, affleurent de manière très localisée le long de la vallée de l'Eyre et de deux affluents de rive droite entre Salles et Mios. Ce sont des dépôts détritiques marins, souvent très fossilifères. Ces zones d'affleurement ponctuel sont localisées, d'une part à Salles même, en bordure de l'Eyre et dans le bourg le long du cours inférieur du petit ruisseau de Minoy, et en talus supérieur de la terrasse au Sud de la RD 3 ; d'autre part, le long du ruisseau de Dubern, entre le moulin de Dubern et Argilas, puis dans le ruisseau de Surgenne, à l'Est de Mios, entre Cazé et La Basse-Cour (moulin de la Lande), et au moulin du Luc-de-Giron. **La diversité, la quantité et la rareté de certains fossiles contenus dans cette formation font de ces sites des milieux d'intérêt patrimoniaux remarquables.**

Au Sud de la commune de Salles, en périphérie de la formation précédente et sur la rive droite de l'Eyre, sont présentes des **terrasses alluviales constituées des sables et de rares graviers** sur quelques mètres d'épaisseurs. Ce dépôt, formant un grand replat au Sud-est de Salles est également alimenté par les **matériaux sablo-graveleux** des versants de la vallée.

La rive gauche de l'Eyre est particulièrement occupée par la formation des **sables des Landes** constituée au droit de la commune de Salles de **sables jaunes hydroéoliens**. Ces sables jaunâtres éolisés ne sont généralement épais que de 2 à 3 mètres, mais peuvent atteindre parfois une dizaine de mètres dans des dépressions près des bords de talwegs (lignes de collectes des eaux).



Carte géologique de la commune de Salles (Source BRGM, adaptation Simethis)

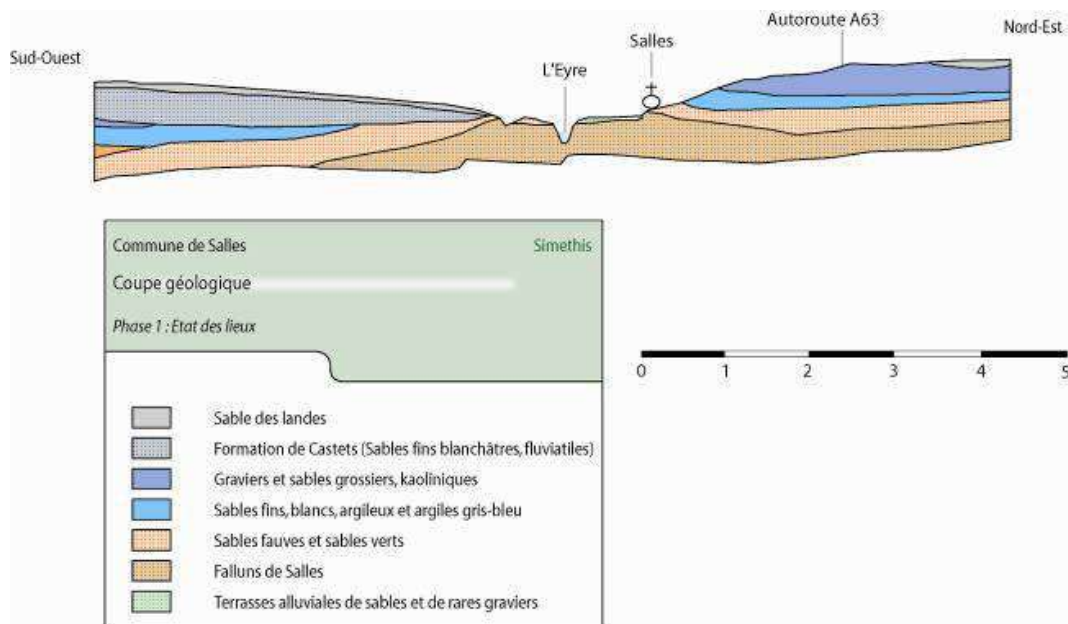


Au niveau de la rive droite de l'Eyre des affleurements de **sables fauves et de sables verts** sont surtout cantonnés entre Salles et Mios. Ce sont, à l'origine, des sables fauves qui, pour partie, passent vers l'Ouest en sables verts du Miocène moyen marin. Les sables fauves sont des sables argileux bruns à rouges brique, le plus souvent très fins et micacés, admettant des niveaux **d'argiles silteuses** de même couleur et de petits graviers. Leur épaisseur moyenne est de 10 à 15 mètres.

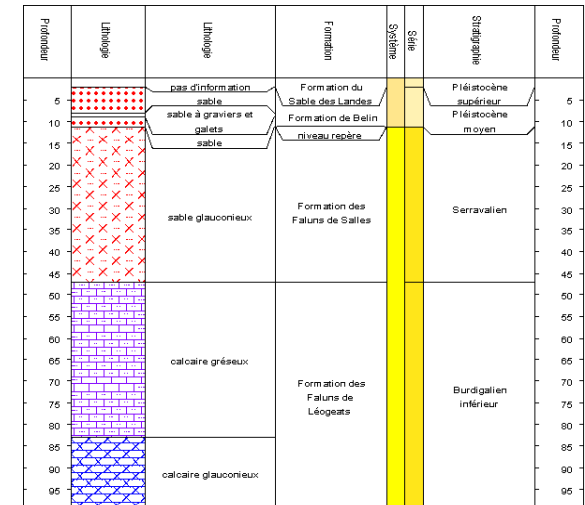
Des **sables fins blancs, argileux et argiles gris-bleu** affleurent en périphérie des sables fauves décrits précédemment et sur les flancs de tous les affluents de l'Eyre de rive droite. Cette formation s'enfonce jusqu'à plus de 50 mètres et peut atteindre 24 mètres d'épaisseur.

Une formation de **graviers et sables grossiers kaoliniques** affleure très largement au Nord-est de la vallée de l'Eyre et s'emboîte dans les formations décrites précédemment. Cette série, épaisse de 0 à 20 mètres, est principalement constituée par des assises de **graviers très arrondis blanchâtres et des sables grossiers blanc à grisâtres assez arrondis**, emballés dans une matrice d'argile kaolinique plus ou moins abondante.

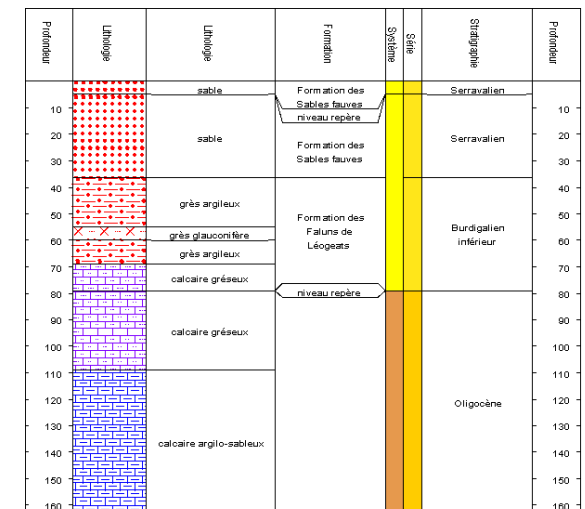
La commune de Salles est caractérisée par des formations très meubles, sensibles à l'érosion éolienne



Coupe géologique de la commune de Salles selon un axe Sud-Ouest – Nord-Est (Source BRGM, réalisation Simethis)



Coupe géologique réalisée au niveau des horizons de surface de sables des landes. (Source BRGM)

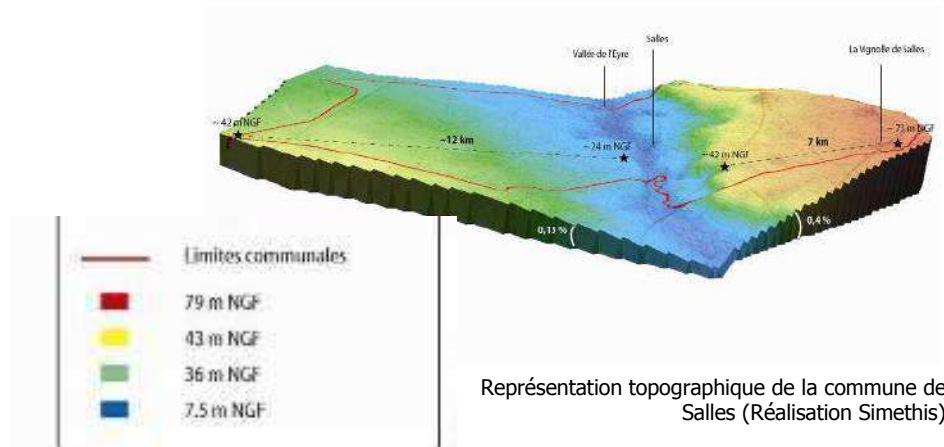


Coupe géologique réalisée au niveau des horizons de surface de sables fauves (Source BRGM)

### 3.1.2. Un relief marqué aux abords de la Vallée de l'Eyre

Une étude de la répartition des altitudes sur la commune de Salles démontre que le relief est relativement **plat**. On note toutefois une pente un peu plus marquée en rive droite de l'Eyre (~ 0,4 %) par rapport à la rive gauche (~ 0,15 %). La vallée de l'Eyre forme, quand à elle, une **vaste cuvette** séparant la commune en deux secteurs de superficies quasi égales.

Compte tenu de la topographie locale, les eaux de ruissellement de la ville s'écoulent vers l'Eyre puis rejoignent le bassin d'Arcachon. Ce système naturel d'écoulement des eaux a une forte incidence sur les **risques d'inondation et d'érosion dus aux ruissellements**.



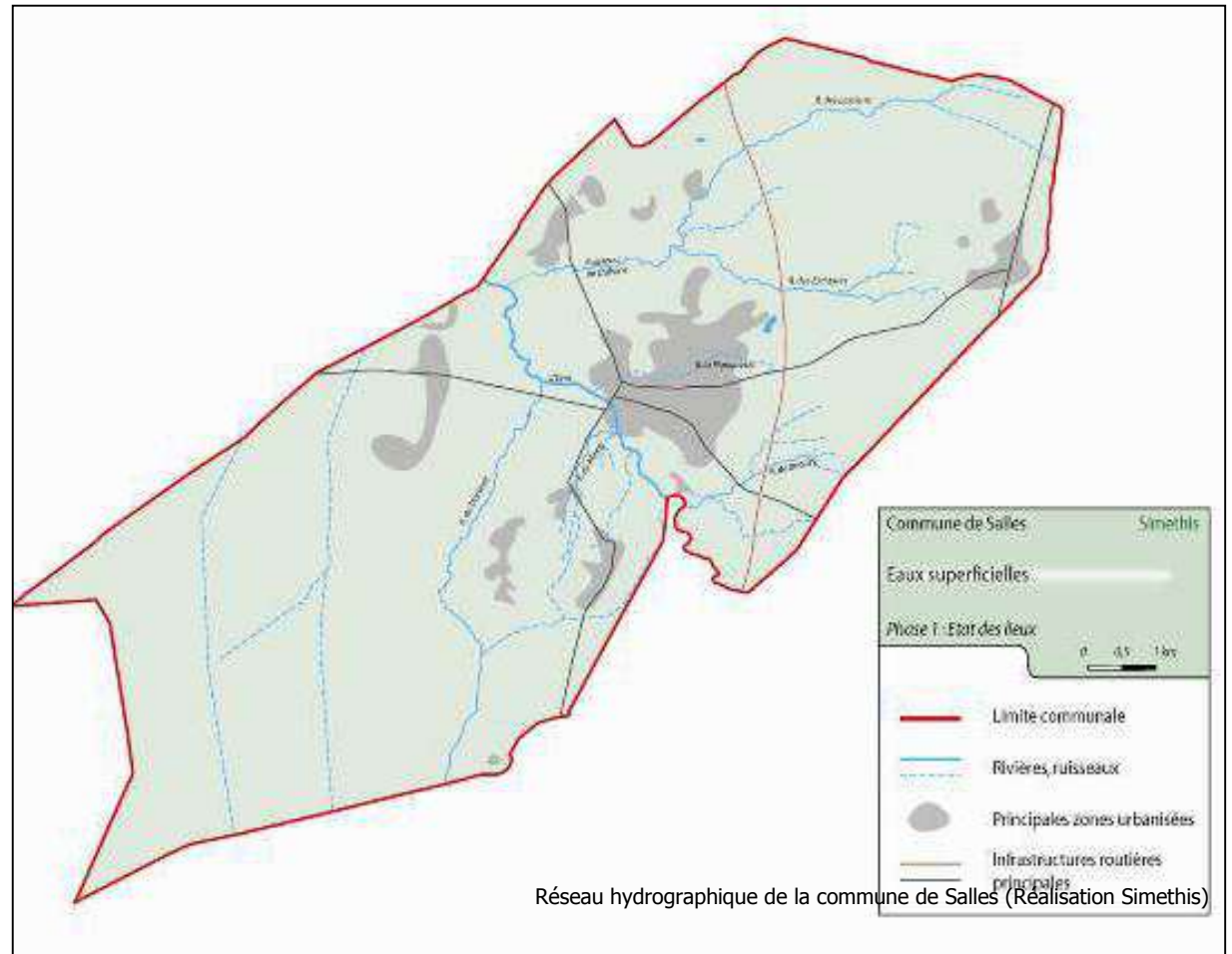
### 3.1.3. L'eau, un élément structurant le territoire

#### 3.1.3.1. Hydrographie

La commune de Salles est située sur le **bassin versant de l'Eyre née de la confluence de la grande et de la petite l'Eyre** et dont l'embouchure forme le Bassin d'Arcachon.

L'Eyre communique avec de nombreuses et vastes **zones marécageuses inondables**, indispensables au drainage du massif des Landes de Gascogne. Son delta possède une superficie de 3 000 ha à l'entrée du bassin d'Arcachon, et constitue le parc ornithologique du Teich. L'ensemble du réseau hydrographique draine un bassin versant d'environ 2 000 km<sup>2</sup>.

- Le réseau hydrographique de la commune comprend 13 cours d'eau, répartis en 4 zones hydrographiques distinctes :
- Deux zones de la l'Eyre (du confluent du paillasse au confluent du Lacanau) ;
- Le canal des Landes du confluent de la craste Baneyre à l'étang de Cazaux-Sanguinet ;
- Le canal des Landes à l'étang de Cazaux et la Gourgue.



### 3.1.3.2. Réseau souterrain

D'après les données fournies par le Système d'Information Géographique des Eaux Souterraines en Aquitaine (SIGES Aqui), le territoire de Salles est caractérisé par la présence de plusieurs systèmes aquifères situés à des profondeurs différentes.

En ce qui concerne les nappes superficielles, on retrouve sur le territoire de la commune la nappe du Plio-Quaternaire dont le toit est généralement situé à moins de deux mètres, correspond à un système d'aquifères libres très étendus. Les aquifères multicouches sablo-argileux qui la constituent, sont recouverts d'un manteau sableux (Sables des Landes), disposant d'une forte capacité de rétention en eau par capillarité. Il faut noter **le rôle de relais** de cette nappe. Directement alimentée par les eaux de pluie, la nappe du Plio-quaternaire **participe pour l'essentiel à l'alimentation des aquifères captifs plus profonds**, et en particulier les nappes du Miocène et de l'Oligocène, avec lesquelles elle est en relation étroite.

Sur Salles, la nappe du Plio-Quaternaire **apparaît peu profonde**. Les rivières, ruisseaux et canaux artificiels qui parcourent l'ensemble du massif exploité participent au drainage de la nappe. A noter que les aquifères du Pliocène fournissent **des débits importants** (de 50 à 100 m<sup>3</sup>/h) et renferment **des eaux acides et riches en fer**, généralement utilisées pour l'irrigation, l'industrie et l'arrosage individuel et collectif. Par ailleurs, cette nappe superficielle n'est coiffée d'un manteau argileux que localement, ce qui **la rend très vulnérable aux pollutions de surface** sur l'ensemble du territoire.

**La Nappe Miocène** contenue dans les grès coquilliers dont les niveaux piézométriques se situent entre **5 et 10 m en dessous de la nappe précédente**. D'une trentaine de mètres d'épaisseur, l'aquifère est constitué de plusieurs niveaux de sables coquilliers et calcaires (faluns) passant à des sables verts à proximité du littoral. L'alimentation se fait à partir du toit de la nappe du Plio-Quaternaire, où existent des affleurements perméables et un débit non négligeable y percole vers l'Oligocène sous-jacent.

Les nappes profondes sont constituées des nappes calcaires de l'Oligocène supérieur, et celle de l'Eocène moyen-supérieur. D'une manière générale, les nappes semi-profondes sont **peu vulnérables aux pollutions et présentent un faible risque de contamination**, car extrêmement profondes. La nappe du Oligocène, servant à l'alimentation en eau du territoire communal, est nourrie par un aquifère sous-jacent, peu vulnérable ; par ailleurs l'occupation du sol majoritairement forestière tend à limiter les risques de pollution d'origine superficielle. En outre, la nappe dispose également d'une ressource de qualité et en quantité, permettant de **répondre aux besoins en eau communaux** (nappes à l'équilibre).

Enfin des nappes très profondes sont présentes, mais ne sont utilisées que grâce à des **forages spécifiques et rares**.

Différents points de captage ont été recensés sur la commune :

Captage	Commune	Système aquifère	Qualité de l'eau prélevée
Fourat	Salles	230 (OLIGOCENE ADOUR GARONNE)	bonne
Stade	Salles	230 (OLIGOCENE ADOUR GARONNE)	bonne

### 3.1.3.3. Les outils de gestion de la ressource en eau

#### 3.1.3.3.1. Le SDAGE Adour-Garonne

Salles appartient au **bassin hydrographique Adour-Garonne** et à ce titre, dépend de l'agence de l'eau Adour-Garonne qui œuvre pour la reconquête de la qualité de l'eau des cours d'eau et milieux aquatiques (lutte contre la pollution des eaux, protection et restauration des ressources en eau et des milieux aquatiques).

A ce titre, le SDAGE définit une série d'objectifs afin de répondre tant aux **enjeux de bonne qualité des eaux** que de **la préservation des espèces piscicoles** emblématiques du bassin versant, qui se traduit par :

- la mise en place d'un zonage réglementaire,
- le classement des cours d'eau devant faire l'objet de mesures de préservation,
- l'atteinte d'objectifs de qualité des masses d'eau.

La commune est donc concernée par le SDAGE-PDM Adour-Garonne 2010-2015, dont la révision pour la période 2016 – 2021 a été adoptée le 1<sup>er</sup> décembre 2015.

Dans le cadre de l'élaboration du projet communal de Salles, il conviendra de prendre en considération l'ensemble des classements et objectifs définis par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 afin de garantir une gestion équilibrée de la ressource en eau

Enfin, la commune et ses cours d'eau sont intégrés dans le zonage du SDAGE Adour-Garonne, et dans les périmètres de gestion intégrés suivants :

- SAGE Nappes profondes de Gironde
- SAGE l'Eyre , cours d'eau côtiers et milieux associés
- SAGE Etangs Littoraux Born et Buch

#### 3.1.3.3.2. Le zonage réglementaire

Salles est classée en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)**, en raison de la sensibilité de la ressource à l'échelle de la Gironde du fait de son rôle déterminant pour l'alimentation en eau potable. A ce titre, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Ainsi, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m<sup>3</sup>/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

L'intégralité du territoire communal est répertoriée en **Zone Sensible**, particulièrement réceptive aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive "eaux brutes", "baignade" ou "conchyliculture").

Salles est également en **Zone Vulnérable** à la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Sont désignées comme zones vulnérables, les zones où les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, ont ou risquent d'avoir une teneur en nitrates supérieure à 50 mg/l, et les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles qui ont subi ou montrent une tendance à l'eutrophisation susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote.

### 3.1.3.3. Le classement des cours d'eau

La Grande l'Eyre est classée cours d'eau réservé et classé. Ce cours d'eau fait également l'objet d'un périmètre de protection au titre de Natura 2000, décrit plus loin.



En rouge, la Grande l'Eyre , source : SIE Adour-Garonne

### 3.1.3.3.4. La qualité des masses d'eau

Il n'y a actuellement pas de station de mesure de la qualité des eaux sur la commune de Salles.

En revanche, d'après le Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne, il existe des données sur l'Eyre qui concluent sur :

- **Un bon état écologique**, dont un **très bon état biologique**, et un **bon état physico-chimique** pour l'Eyre de sa source au confluent de la petite l'Eyre ;
- Un **état écologique médiocre**, **état biologique médiocre**, **état physico-chimique moyen** et enfin **bon état chimique** sur l'Eyre du confluent de la petite l'Eyre au confluent de Lacanau (Océan)

	L'Eyre 1	L'Eyre 2	Rau du Martinet	Rau du Get	Rau des Esclaires	Rau des Briouey
<b>Etat écologique</b>	Bon	Médiocre (mesuré)	Bon (modélisé)	Bon (modélisé)	Très bon (modélisé)	Bon (modélisé)
<b>Etat biologique</b>	Très bon	Médiocre	Non classé	Non classé	Non classé	Non classé
IBGN	Non classé	Bon	Non classé	Non classé	Non classé	Non classé
IBD	Très bon	Médiocre	Non classé	Non classé	Non classé	Non classé
IPR	Non classé	Non classé	Non classé	Non classé	Non classé	Non classé
<b>Etat physico-chimique</b>	Bon	Moyen	Non classé	Non classé	Non classé	Non classé
Oxygène	Bon	Moyen	Non classé	Non classé	Non classé	Non classé
Température	Très bon	Très bon	Non classé	Non classé	Non classé	Non classé
Nutriments	Bon	Bon	Non classé	Non classé	Non classé	Non classé
Acidification	Bon	Très bon	Non classé	Non classé	Non classé	Non classé

Il semble donc que **la qualité des eaux se détériore à proximité du Bassin d'Arcachon.**

### 3.1.3.3.5. Le SAGE « Nappes profondes »

Révisé en 2013, le SAGE « Nappes profondes de Gironde » a pour périmètre le département de la Gironde. Il concerne les ressources en eaux souterraines profondes du Miocène, de l'Oligocène, de l'Éocène et du Crétacé qui permettent notamment de produire près de 99% de l'eau potable qui alimente 1 400 000 Girondins.

Les thèmes majeurs du SAGE concernent la **réduction des prélèvements dans les nappes surexploitées** ou les parties de nappes surexploitées par optimisation des usages, économies d'eau et maîtrise des consommations et la substitution de ressources pour l'alimentation en eau potable.

Afin de pouvoir mettre en œuvre une gestion qualitative et quantitative de la ressource, le territoire couvert par le SAGE a été décliné en plusieurs unités de gestion disposant de leur propre stratégie. Pour chacune de ces unités de gestion, le SAGE arrête un Volume Maximum Prélevable Objectif (VMPO). La commune de Salles est incluse dans l'unité de gestion « **Littoral** ».

Sur cette unité de gestion, l'ensemble des nappes sont identifiées comme non déficitaire.

Nappes profondes	VMPO en m <sup>3</sup> /an	Catégorie
<b>Miocène</b>	12	Non déficitaire
<b>Oligocène</b>	22	Non déficitaire
<b>Éocène</b>	6,6	Non déficitaire
<b>Campano- Maastrichtien</b>	2,5	Non déficitaire
<b>Cénomano- Turonien</b>	Non testé	Non testé

Source : SAGE révisé

### 3.1.3.3.6. Le SAGE l'Eyre , cours d'eau côtiers et milieux associés

Par le lien qu'elle entretient avec la l'Eyre , la commune de Salles fait partie du périmètre du SAGE de la l'Eyre cours d'eau côtiers et milieux associés, approuvé en 2013. Le SAGE couvre un territoire de 2 565 km<sup>2</sup> qui comprend le bassin versant de la l'Eyre sur les départements des Landes et de la Gironde, le delta de la l'Eyre , les lagunes réparties sur le bassin versant de la l'Eyre et ses franges en liaison étroite avec la nappe phréatique, la nappe plio-quadernaire ainsi que les cours d'eau côtiers de l'Est du Bassin d'Arcachon.

Le SAGE est un outil d'orientation qui veille à préserver une ressource en eau de qualité tout en anticipant une gestion équilibrée face à l'évolution des activités.

### 3.1.3.3.7. Le SAGE Etangs Littoraux Born et Buch

La commune de Salles se situe à proximité des étangs du littoral atlantique. La création du SAGE Etang Littoraux Born et Buch d'une surface de 1 490 km<sup>2</sup> a été motivée par une attente forte d'un outil de concertation pour la coordination de la gestion hydraulique de la chaîne des étangs littoraux Born et Buch, par le besoin de connaissance et de transparence en ce qui concerne les sources de pollution des milieux aquatiques, et pour organiser au mieux le partage des plans d'eau.



### 3.1.4. Un climat sous emprise océanique

Salles par son positionnement bénéficie d'un climat de type **océanique**, caractérisé par des hivers doux et des températures estivales plutôt chaudes. Les pluies sont réparties en toutes saisons, rarement violentes, mais plus importantes en automne et en hiver et des vents d'Ouest.

Les **températures sont relativement douces**, avec une moyenne annuelle de 13,1°C. Les températures moyennes ne dépassent pas les 20,3°C (en août) et descendent à 2,3 en janvier. Les précipitations les plus abondantes se produisent en hiver et en automne en raison des perturbations venant de l'océan Atlantique. **Les sols secs** à cette période de l'année peuvent présenter des **difficultés d'absorption et d'infiltration pouvant provoquer des phénomènes de ruissellements**.

Aucune période d'aridité n'a été recensée d'après les données. L'ensoleillement est important, particulièrement sur la bande littorale, l'estuaire et le bassin d'Arcachon. Le territoire bénéficie de 2 066 heures d'ensoleillement par an. De mai à août : plus de 200 heures par mois.

Les précipitations sont **abondantes**, d'une hauteur moyenne annuelle de, 976 mm, et bien réparties sur l'année. Les précipitations moyennes les plus basses sont enregistrées en juillet avec moins de 50 mm. Les précipitations record sont enregistrées en décembre avec une moyenne de plus de 100 mm.

L'étude de la répartition statistique des vents réalisée sur la base de l'observation de 90 500 événements venteux sur la ville de Cazaux, fait apparaître une prépondérance des vents de provenance Nord-Nord-Ouest et Sud-Ouest parmi tous les groupes de vitesses. Ces données ont été enregistrées sur la période de janvier 1974 à décembre 2004. **Les vents de force moyenne** (vitesses comprises entre 4,5 et 8 m/s) sont en provenance Nord-Nord-Ouest et Sud-Ouest. Ils représentent 22,1 % de l'ensemble des vents.

Les **vents de force faible** (< 1,5 m/s) et moyenne (1,5 à 4,5 m/s) vitesses sont les plus fréquents. Ils représentent respectivement 21,6 et 54 % de l'ensemble des vents et proviennent en majorité également de la moitié Ouest.

La rose des vents révèle des vents de forces élevées (vitesses supérieures à 8 m/s) en provenance de Nord-Ouest à Sud-Ouest, ils représentent 2,3% de l'ensemble des vents.

**Malgré des conditions climatiques peu rigoureuses, Salles apparait néanmoins sensible aux phénomènes climatiques particuliers (pluies orageuses, tempêtes, sécheresse, etc.) renforçant la vulnérabilité du territoire notamment à la chute d'arbres lors de vents violents ou à la propagation d'incendies au sein du massif exploité. Le territoire dispose d'un climat ensoleillé avec des vents moyens prédominants, ce qui, compte tenu de la nature sableuse du sol, représente un facteur d'érosion éolienne fort.**

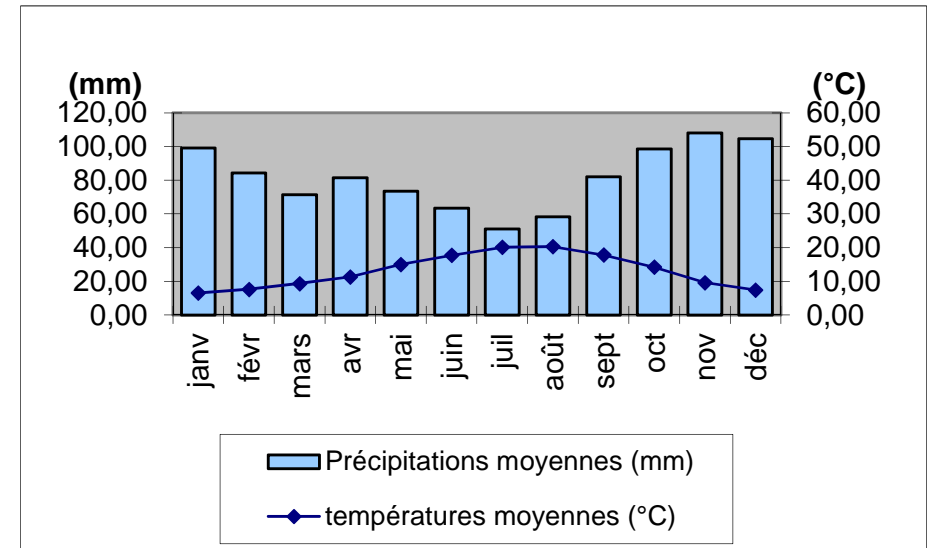


Figure 1 : Diagramme ombrothermique de Cazaux (1971-2000) (Source : Météo France ; Réalisation : Simethis)

### 3.1.5. Un potentiel énergétique important

#### 3.1.5.1. Un fort potentiel solaire

Au regard de son positionnement géographique, Salles dispose d'un ensoleillement favorable au développement de l'énergie solaire, avec un gisement potentiel de l'ordre de 1 500 à 1 600 kWh/m<sup>2</sup>/an.

**Il semble opportun de développer prioritairement les énergies renouvelables au sein des espaces bâtis. A cet égard, l'opportunité de leur développement devra être envisagée au regard des caractéristiques paysagères et architecturales de chaque quartier, des qualités environnementales des espaces riverains, avec l'objectif de préserver leur identité. Un paysage naturel vecteur de cadre de vie.**

#### 3.1.5.2. Un potentiel géothermique basse énergie considérable

La géothermie est une énergie locale, basée sur la récupération de la chaleur de la terre par l'exploitation des ressources du sous-sol, qu'elles soient aquifères ou non. La prise en compte de la notion de territoire est particulièrement importante dans le cas de l'énergie géothermique.

Selon la présence ou non d'un aquifère au niveau du site visé, et la température de la ressource, plusieurs technologies d'exploitation de la chaleur sont envisageables :

- par échange direct de la chaleur : La ressource est généralement un aquifère dit profond, la température augmentant avec la profondeur dans le sous-sol (géothermie qualifiée de basse énergie, ressources comprises entre 30 et 90 °C) ;
- avec utilisation d'une pompe à chaleur (PAC), lorsque la température de la ressource ne permet pas un usage direct (géothermie qualifiée de très basse énergie, température de ressource inférieure à 30 °C) : cette solution est soit superficielle (avec des échangeurs horizontaux), soit profonde (avec des sondes verticales).

Les analyses du potentiel géothermique menées sur le Bassin aquitain par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ont permis de mettre en évidence l'existence d'un potentiel très basse énergie, sur l'ensemble du territoire, et basse énergie sur la partie est de la commune, adapté à la production de chaleur.

**Une partie de la commune de Salles dispose d'un sous-sol riche en calories dont la valorisation pourrait être envisagée, dans le cadre de projets d'intérêt collectif notamment.**

Le potentiel géothermique du territoire



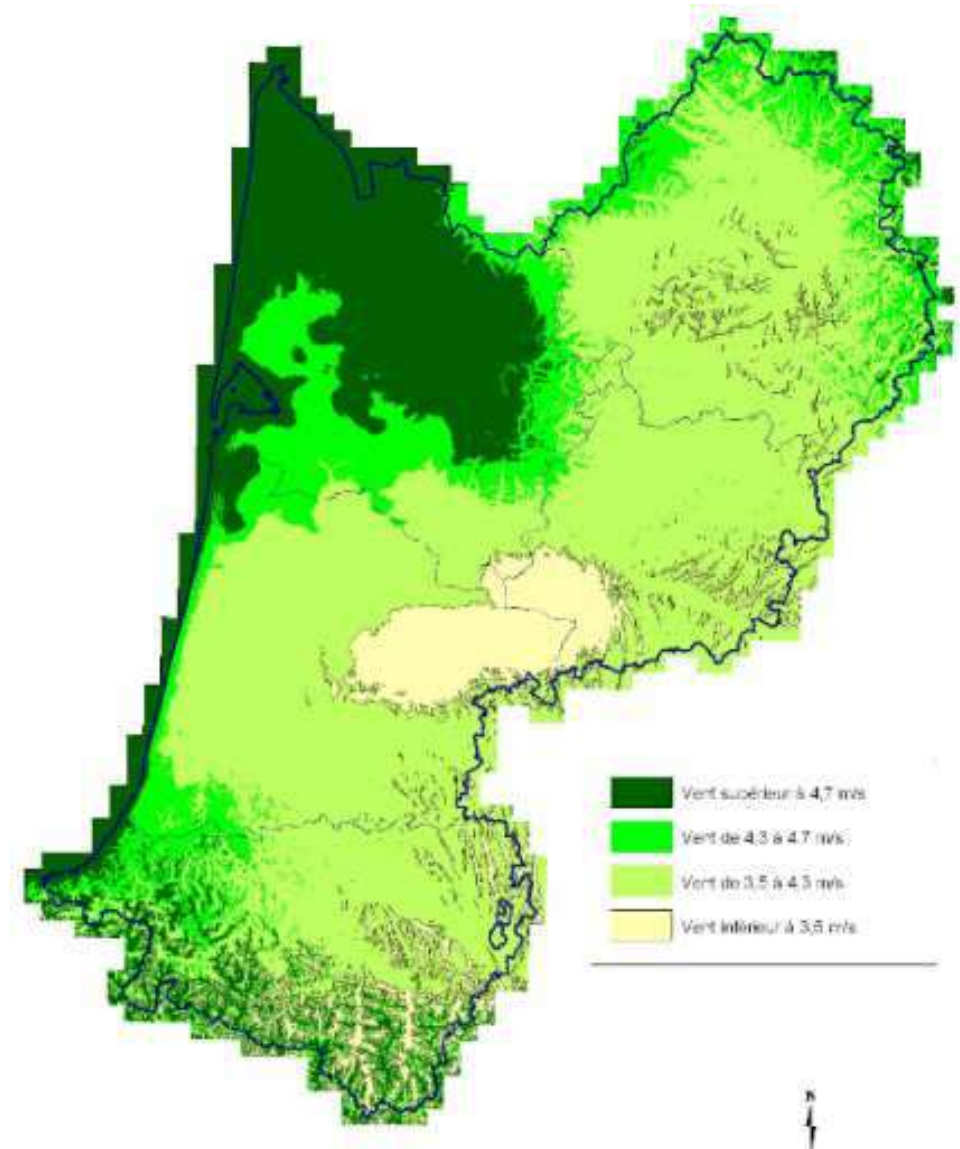
Très basse énergie

Source : géothermie-perspective.fr

### 3.1.5.3. Un potentiel éolien terrestre relativement contraint

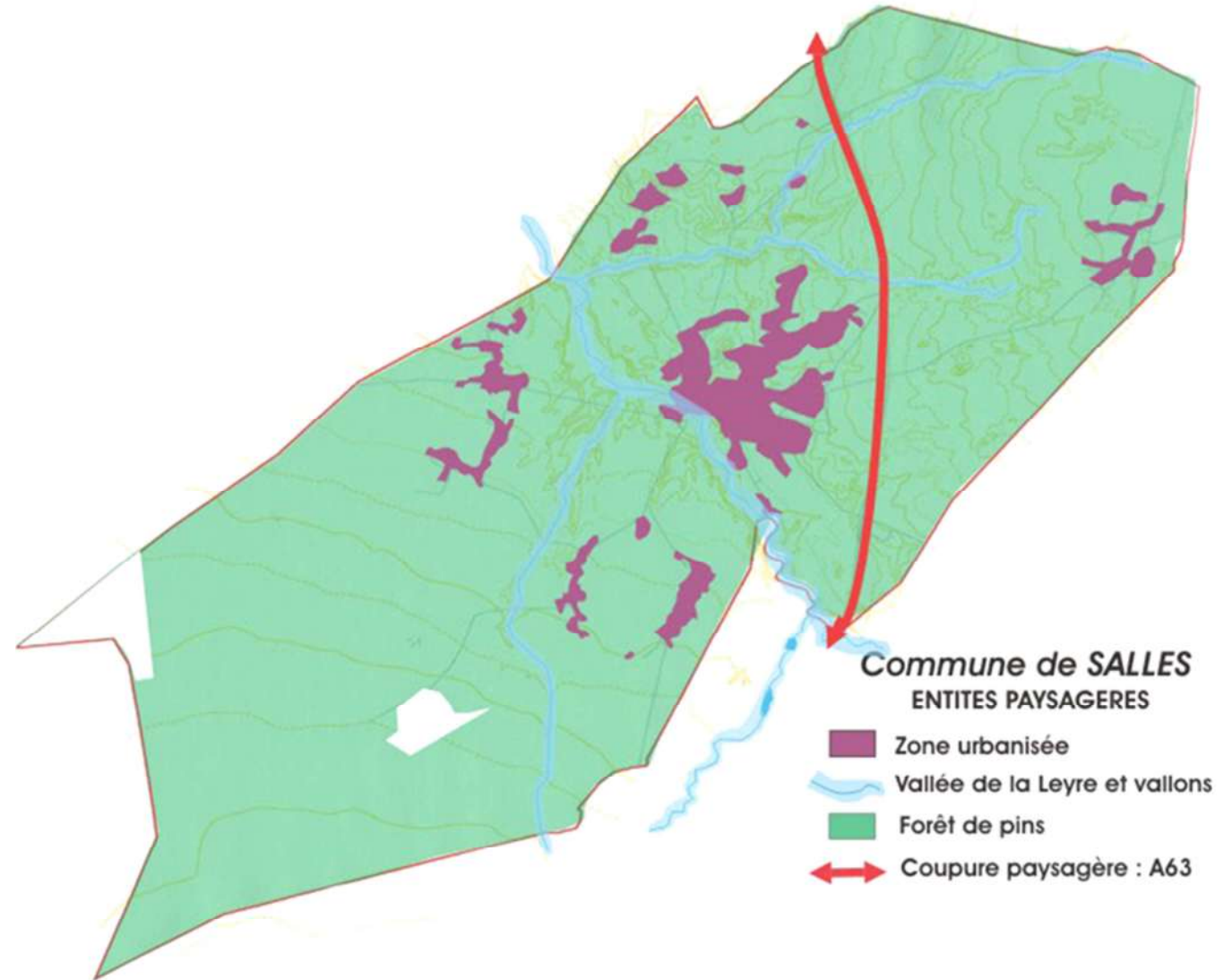
La cartographie du gisement éolien établie par l'ADEME et le Conseil Régional d'Aquitaine lors de l'élaboration du SRCAE révèle **l'existence d'un important gisement éolien régional**. A Salles, le vent bénéficie d'une force supérieure à 4,5m/s, force suffisante pour envisager une valorisation.

Toutefois, la commune de Salles peut être considérée comme faisant partie d'un **périmètre peu favorable au déploiement de l'éolien**, en particulier d'éoliennes commerciales ou industrielles ; la superposition de divers enjeux dont la **protection des milieux naturels remarquables, la préservation des boisements d'exploitation ou le risque incendie**, ne permettant pas d'envisager un développement de l'éolien sans incidences sur les milieux naturels et la pérennité de la filière bois sur son territoire.



## 3.2. Un paysage naturel marqué par le couvert forestier

La commune de Salles, par l'importance de ses milieux naturels, dispose de paysages et ambiances variés, fondement de l'identité communale. Ces paysages et ambiances reposent sur trois grandes entités, étroitement liées aux caractéristiques physiques atypiques du territoire qui sont communes aux landes Girondines.



### 3.2.1. La forêt d'exploitation, un paysage en mouvement

La plus grande partie du territoire communal est couverte par la **forêt plantée de résineux**. Il s'agit du **plus grand massif forestier d'Europe**. Cette unité paysagère est caractérisée par ses grandes échelles, très visibles sur le découpage parcellaire, mais également par la présence de chemins forestiers et de boisements mono spécifiques, évoluant au gré des cycles d'exploitation.

Ces grandes parcelles géométriques font alterner les motifs des plantations à différents stades, de la friche jusqu'à la pinède adulte, et offrent **des ambiances variées de paysage** ouvert ou fermé.

Cet ensemble se perçoit comme très régulier en raison de son échelle et du fait qu'on l'appréhende depuis les axes routiers comme une succession des trames de troncs de pins, avec ponctuellement les trouées des coupes franches cadrées par des horizons végétaux successifs. Les **lagunes et canaux de drainage** constituent des variations dans ce paysage régulier en apportant des ouvertures et des motifs de végétations spontanées et plus variés.

Bon nombre de zones de contact avec les tissus bâtis constituent aujourd'hui des zones à enjeu. L'extension de l'urbanisation grignotant peu à peu les lisières boisées, le massif apparaît parfois sous pression. Un certain nombre de secteurs forestiers se sont vu changer d'affectation, impliquant des opérations de défrichements, une mise à nu des parcelles et une remise en cause ponctuelle cette matrice identitaire.



### 3.2.2. La vallée de l'Eyre et ses boisements, un écrin de verdure

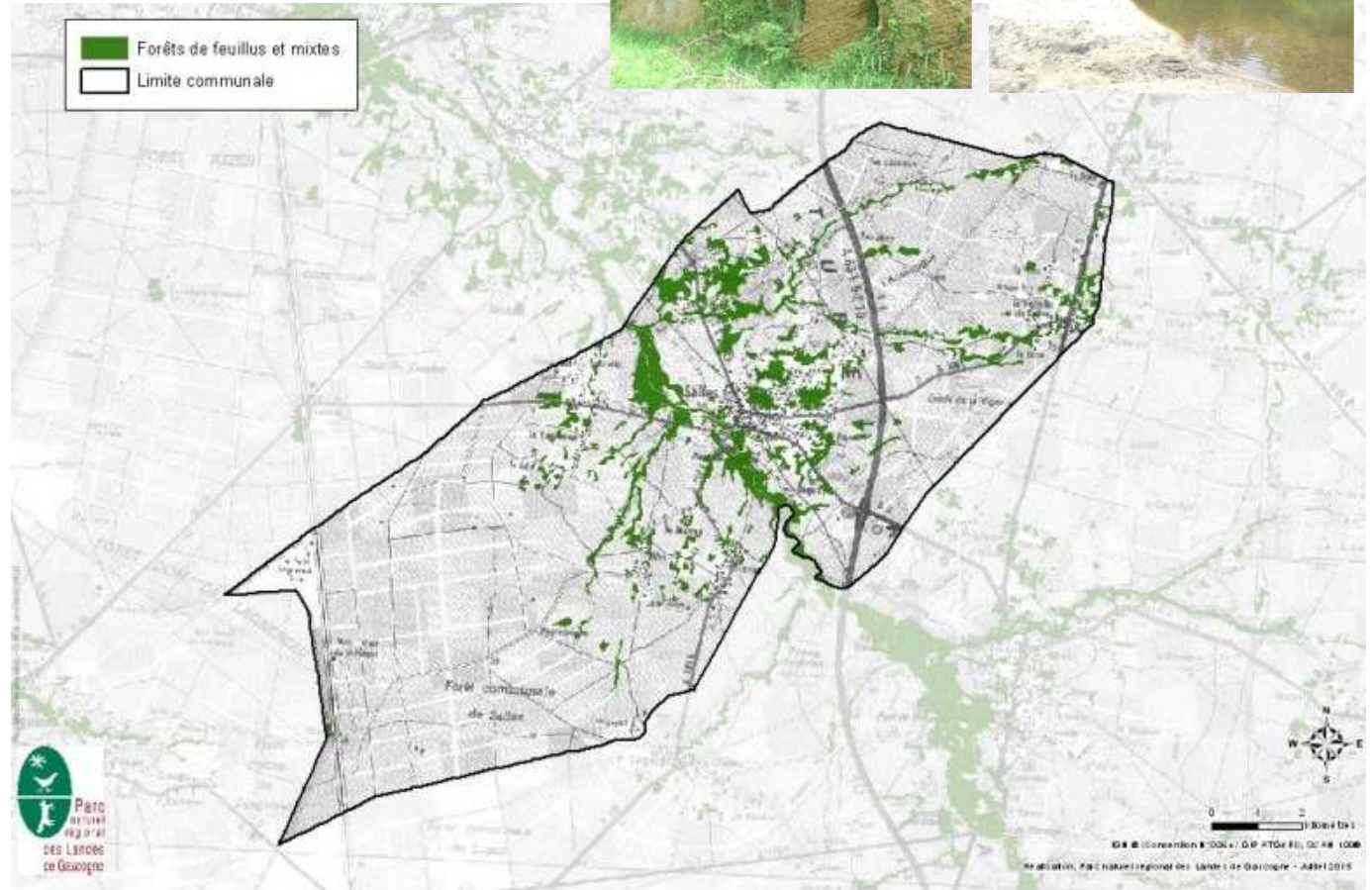
L'Eyre arrive par le sud-est du bourg, il s'écoule vers le Bassin d'Arcachon.

En comparaison avec l'**horizontalité** de la forêt de pins, le ruisseau est bien lisible avec les variations du relief. Les boisements, de feuillus à mixtes, marquent également **des ambiances différentes** qui se distinguent de l'homogénéité de la forêt d'exploitation. Ce vaste écrin de verdure est une **richesse naturelle** de la commune, où la forêt galerie accueille une **végétation spécifique** support à de nombreuses espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial.

Cadre d'un **tourisme nautique**, cette coulée verte marque pourtant une **limite forte** au sud du bourg, tant par le relief que par la végétation que s'y développe et souligne nettement les espaces urbains tout en facilitant sa distinction des espaces forestiers.

L'Eyre est en ce sens un élément de rupture, tant physique que paysagère, qui est malgré tout peu perceptible et accessible depuis le bourg. Deviné par la présence d'un ouvrage de franchissement en entrée de bourg au Sud, ce dernier entretient un lien peu lisible.

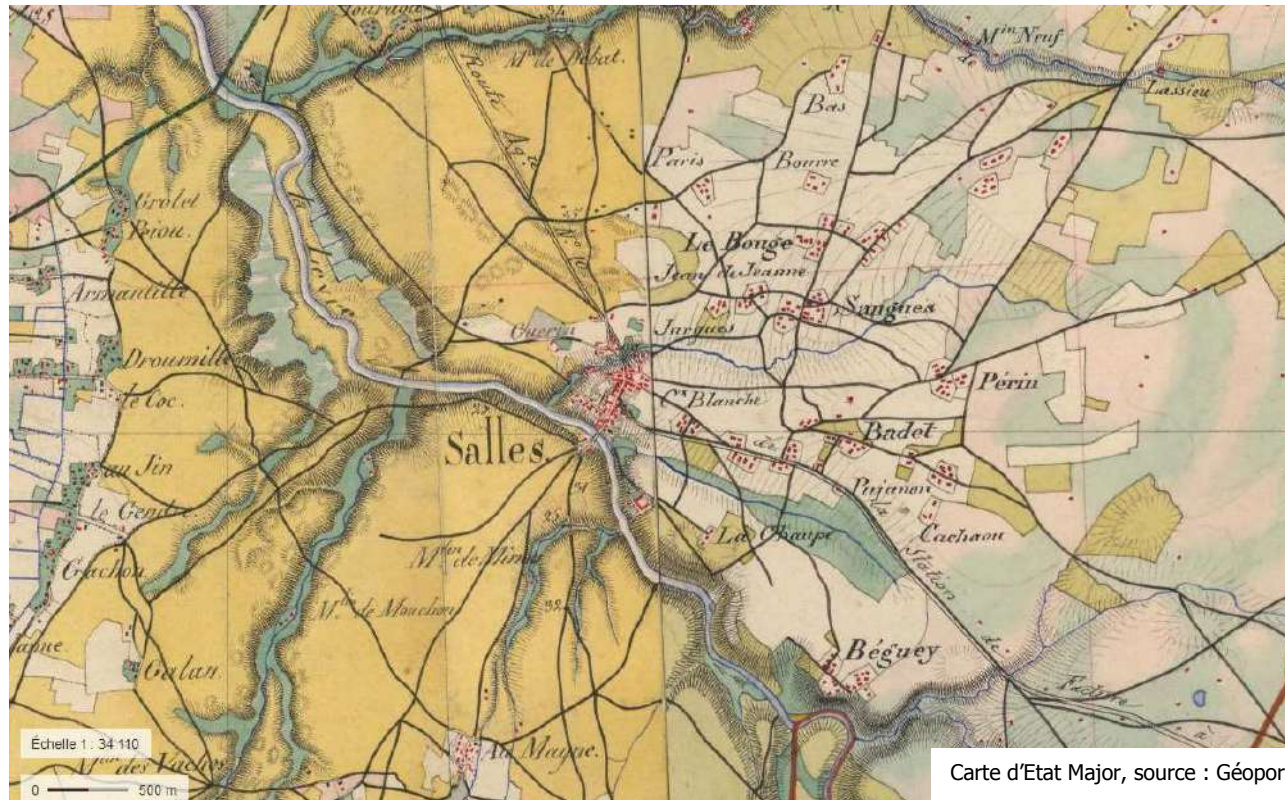
L'Eyre est un élément paysager structurant, dont **les accès et les cônes visuels** sur celui-ci sont **des atouts à préserver** et mettre en valeur.



### 3.2.3. Le bourg et les hameaux, des espaces habités

- ☞ **Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, Salles est beaucoup plus développé que Le Barp, Mios, Mons, Belin ou Beliet.**
- ☞ **Salles bénéficie d'une position doublement avantageuse, à proximité de la route royale reliant Bordeaux à Bayonne (« Grand Chemin de Bordeaux à Bayonne »), devenue par la suite RD1010, et sur la l'Eyre qui a constitué un des premiers moyens de transport utilisé.**

A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, comme en témoigne la carte d'Etat Major, l'organisation contemporaine du territoire et des paysages était d'ores-et-déjà perceptible suggérant ainsi une organisation héritée des paysages habités : le bourg formait une petite centralité aux abords de l'Eyre et la plupart des hameaux encore existants étaient dispersés, à proximité de cours d'eau, au sein des anciennes landes aujourd'hui support au développement des activités forestières (Caplanne, Lanot, Bilos, Lavignolle etc.). A noter que durant plusieurs années, l'absence de pont sur l'Eyre a contraint les échanges entre le bourg et les arioux du sud de la commune rendant le développement de ces quartiers beaucoup plus indépendant de la polarité du centre bourg.



Carte d'Etat Major, source : Géoportail

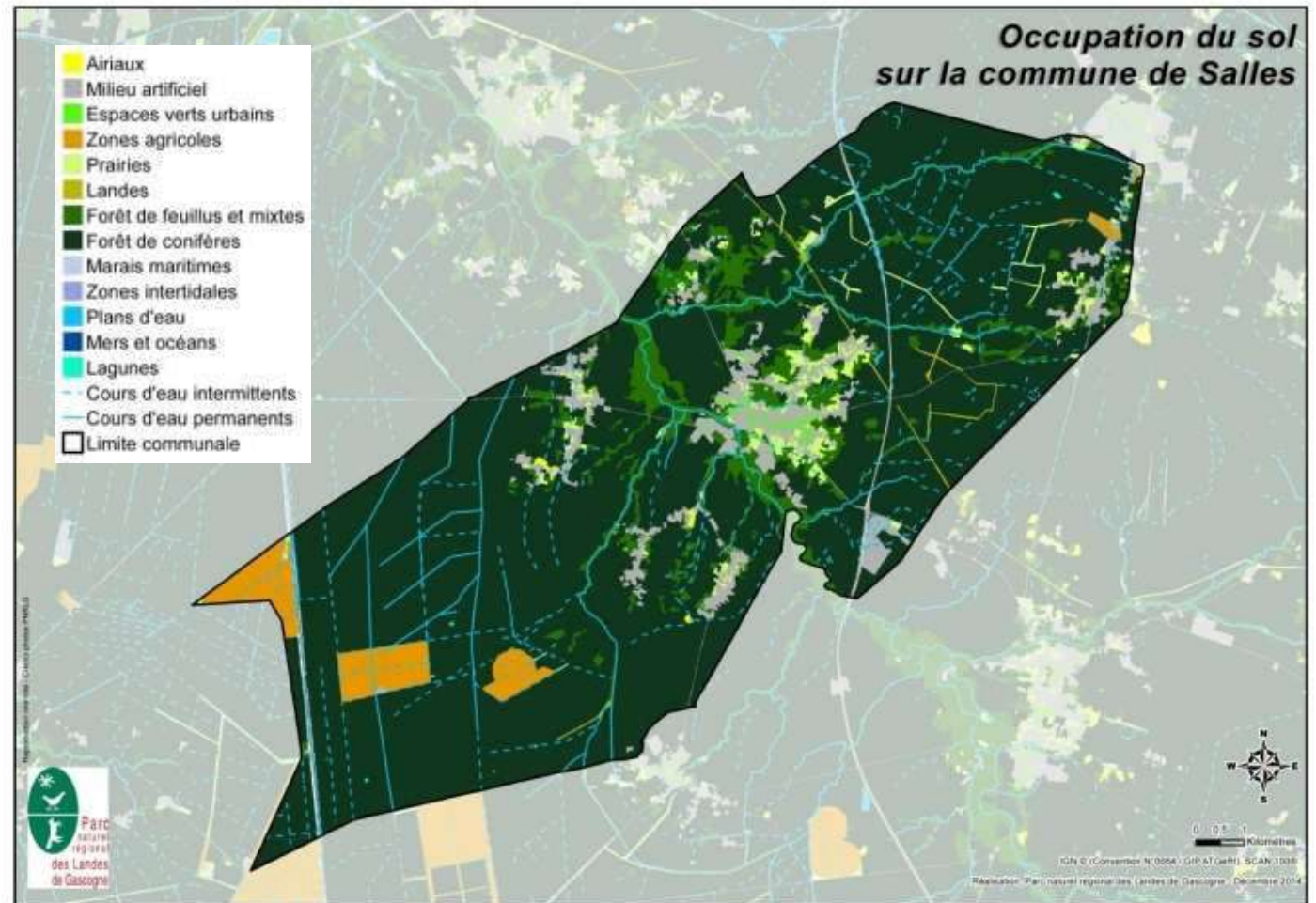
## 3.3. Des milieux naturel à forte potentialité écologique

### 3.3.1. L'occupation des sols, un contexte forestier dominant

L'occupation du sol de la commune est à mettre en relation avec la géologie du territoire, qui a favorisé l'émergence de 4 grands types d'occupation :

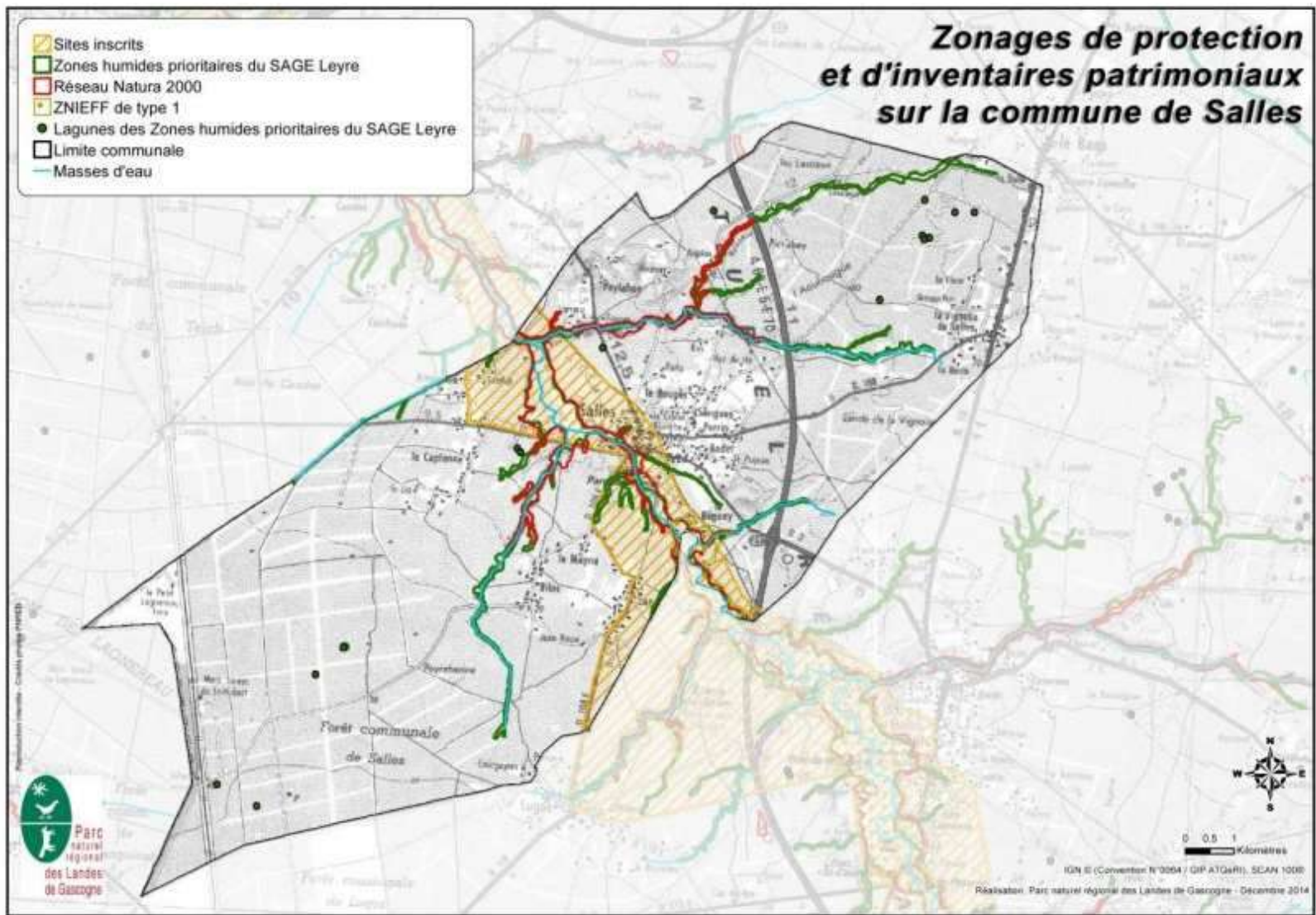
- les espaces forestiers exploités, alternant cultures de pins maritimes et végétations arbustives en mutation ;
- les espaces artificialisés (dont principales voiries) ;
- les espaces boisés mixtes ou de feuillus présents sous forme de boisements rivulaires aux abords des cours d'eau ;
- les espaces agricoles composés majoritairement de terres cultivées.

D'autres typologies d'usages sont également présentes, mais sont quant-à-elles beaucoup plus marginales, telles les surfaces arbustives et de landes, ou les surfaces en eau.





### 3.3.2. Des milieux faisant l'objet de mesures de protection ou d'inventaires



### 3.3.2.1. Les mesures d'inventaire et de protection

La commune de Salles est concernée par une ZNIEFF de type 1, une ZNIEFF de type 2, un site Natura 2000 et un site inscrit.

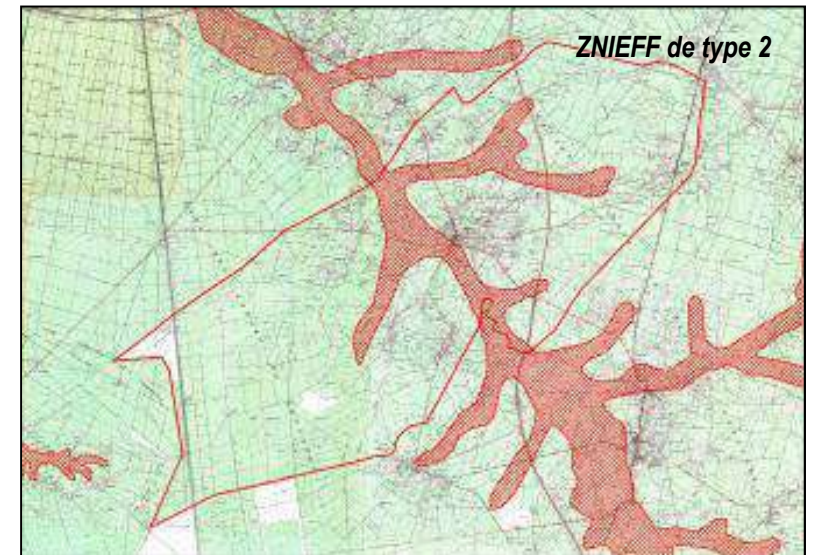
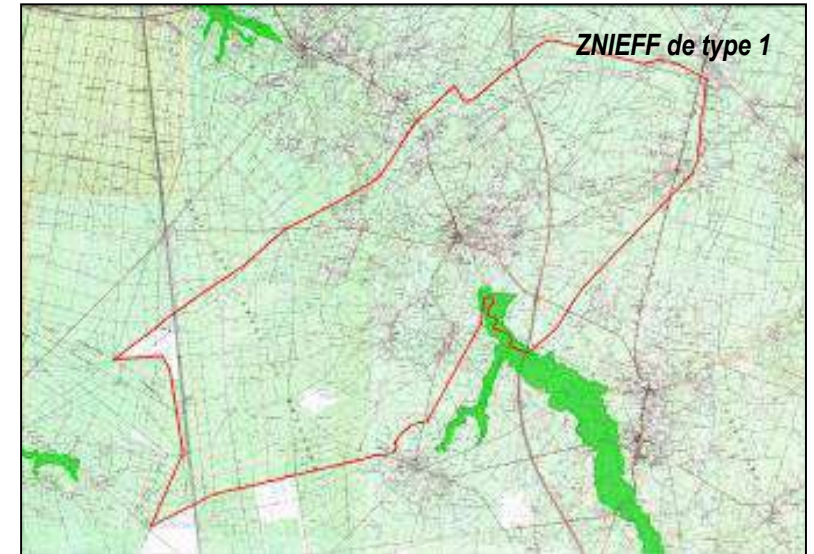
- **La ZNIEFF de type 1 « Zone inondable de la moyenne vallée de l'Eyre »** comprend une zone humide à forte potentialité pour l'avifaune. De plus, elle représente un biotope important pour la loutre et le vison d'Europe et elle abrite probablement des espèces végétales intéressantes. Enfin, elle constitue une zone de frayère à fort intérêt.

La forte pression de chasse a été recensée comme une menace sur ce site.

- **La ZNIEFF de type 2 « Vallées de la grande et de la petite l'Eyre »**. Les vallées de la grande et petite l'Eyre et de leurs affluents constituent un ensemble original de forêt galeries humides composées d'essences diverses encaissées au milieu du plateau landais monotone.

Ces rivières abritent une faune aquatique très intéressante comme la Loutre ou le Vison d'Europe.

Une des principales menaces recensées est l'ensablement du cours d'eau dû à l'assainissement du plateau landais, ce qui entraîne une diminution des herbiers qui se traduit par une baisse de la qualité piscicole.



### - Le site inscrit du « Val de l'Eyre »,

La loi du 2 mai 1930 intégrée depuis dans les articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent « un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire ». Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État.

Site inscrit depuis 1973 selon le critère d'intérêt paysager et d'une superficie de 277,22 km<sup>2</sup>, il s'étend sur les départements de Gironde et des Landes et concerne une quinzaine de communes. Au sein du Parc naturel régional des Landes de Gascogne, l'ensemble est formé par les vallées de l'Eyre et des deux Leyre, offrant des milieux très variés.

On distingue deux grandes unités paysagères, le delta de la l'Eyre et la vallée de la l'Eyre.

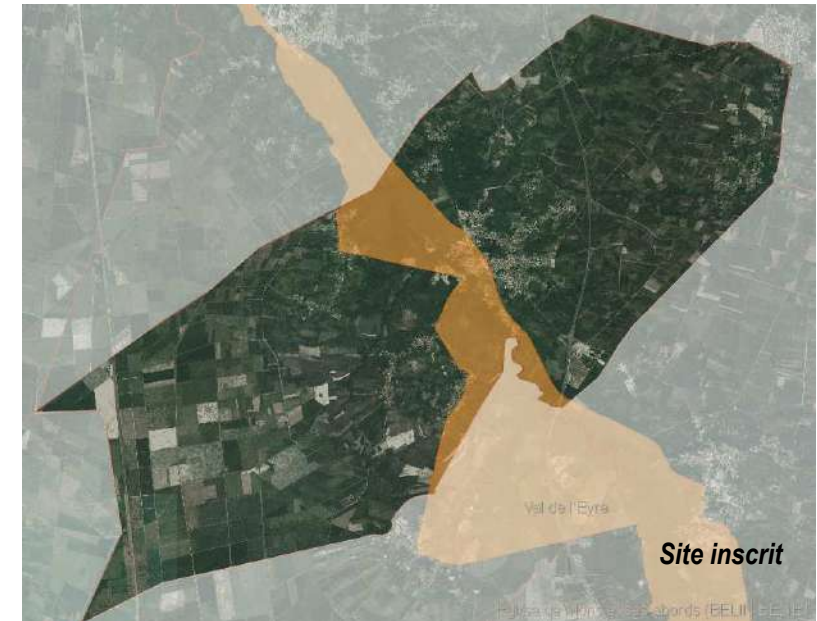
Le delta de la l'Eyre où terre et eau s'enlacent, développe de grandes étendues d'eau, des chenaux et des domaines endigués. L'endiguement peut parfois concerner plusieurs dizaines d'hectares, leur vocation de production de sel et d'élevage de poissons est aujourd'hui abandonnée mais les structures persistent et accueillent parfois des activités d'élevage extensif et des sites de découverte de la nature. Les prairies humides, les roselières, les prairies sèches, les forêts-galeries des levées sableuses dessinent le reste du décor de ces milieux remarquables. Le périmètre du site inscrit se développe par la suite sur différents espaces.

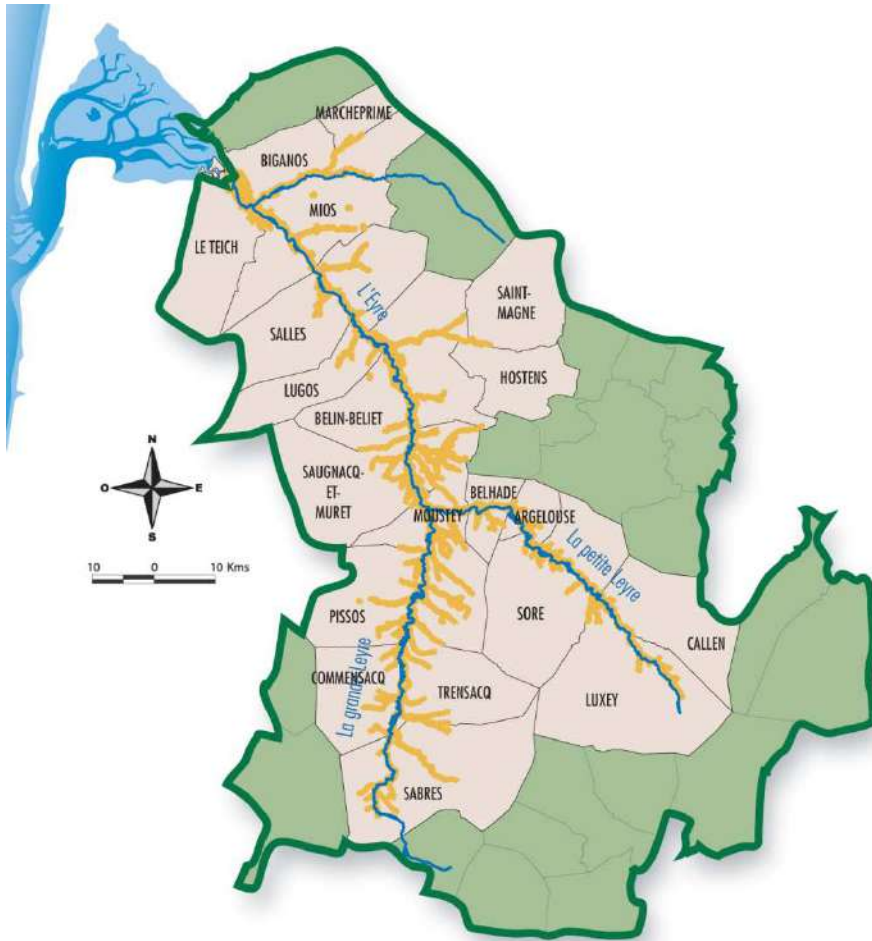
Le fond de vallon correspond au lit majeur de la rivière. La forêt-galerie composée de chênes, d'aulnes et de saules se referme en un long tunnel arboré au-dessus des cours d'eau. Proches de la forêt-galerie la forêt alluviale, les prairies inondables et les tourbières s'installent sur les terrains dépourvus de relief. Les terrains bien drainés des talus accueillent quelques tourbières de pente et des chênaies de chêne tauzin. Enfin le plateau, espace de la lande s'habille de pins maritime (depuis le 1<sup>er</sup> siècle après Jésus Christ) et de grandes parcelles vouées pour la plupart d'entre elles à la maïsiculture.

Dans une région où domine l'exploitation du pin et les champs géométriques de l'agriculture intensive concentrés sur les plateaux, la ripisylve feuillue des cours d'eau dans les vallons est saisissante.

Aujourd'hui la grande Lande est quadrillée par le pin, mais elle a gardé bien conservée une organisation de l'espace sous la forme particulière d'airial et tout un patrimoine architectural et industriel.

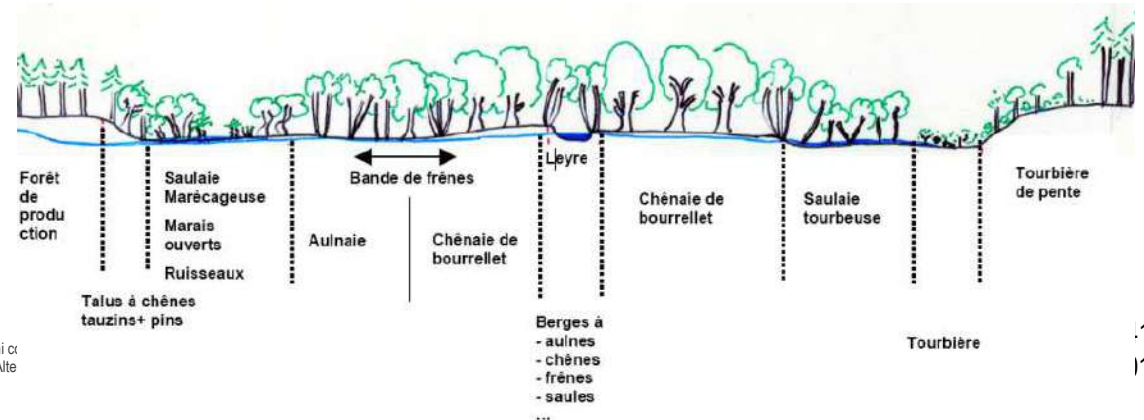
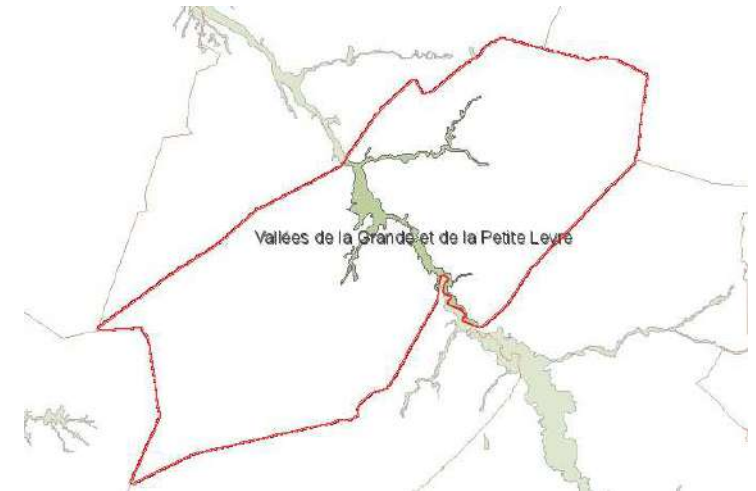
Globalement, si le site du val de l'Eyre est préservé par une gestion concertée et attentive du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, l'extension de l'urbanisation dans la vallée menace la forêt-galerie.





- Le site Natura 2000 (FR7200721) des « Vallées de la grande et de la petite l'Eyre ». Ce site constitue un vaste réseau hydrographique des landes de Gascogne possédant une ripisylve presque continue. Sa richesse faunistique et floristique est très élevée est décrite ci-après.

Ce site s'étend sur les départements de Gironde (58%) et des Landes (41%), sur une superficie totale de 5 686 hectares.



urels sur la commune

La commune se distingue par une prédominance de la pinède à Pin maritime, mais elle présente également des habitats qui pour certains sont classés prioritaires au regard de Natura 2000.

L'étude réalisée dans le cadre du DOCOB du site Natura 2000 rapporte l'organisation suivante des habitats par rapport au milieu spécifique de la l'Eyre .

### 3.3.2.2.1. Les Prairies

Ces surfaces enherbées denses de composition floristique sont composées principalement de graminacées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement, cette unité comprend aussi des zones avec haies (bocages), néanmoins peu répandues sur la commune.

Les prairies recensées par le réseau Natura 2000, sur la commune, sont des prairies à Molinie (*Molinion caeruleae*) sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Code CORINE 37.311 et référence Natura 2000 : 6410).

Cet habitat regroupe un vaste ensemble de prairies hygrophiles à mésohygrophiles, développé aux étages planitiaire, collinéen et montagnard des régions atlantiques et continentales, sur sols tourbeux à paratourbeux, oligotrophes à mésotrophes.

Deux pôles majeurs de prés humides maigres peuvent être distingués en fonction des conditions édaphiques : d'une part, les prés humides sur sols basiques (alliance du *Molinion caeruleae*), d'autre part, les prés humides sur sols acides (alliance du *Juncion cutiflori*). Ces deux pôles brossent une large palette de diversité physiologique et structurale selon les modes de gestion (fauche, pâturage) et les espèces dominantes.

Parmi celles-ci, la Molinie bleue (*Molinia caerulea*) occupe une place particulière. En raison de sa forte sociabilité et de son adaptation aux régimes extensifs de fauche et de pâturage souvent appliqués pour ces prairies, la Molinie imprime fortement l'aspect de la végétation et beaucoup de prés humides de cet habitat sont de véritables « moliniaies » physiologiques.

Dans un registre limité au pôle acidiphile, le Jonc à tépales aigus (*Juncus acutiflorus*) est aussi une plante très structurante, contribuant à façonner des jonchaies très caractéristiques. L'expression de ces deux espèces sociales, Molinie bleuâtre et Jonc acutiflore, se fait généralement au détriment de la diversité des communautés prairiales et reflète fréquemment des modifications du régime hydrique ou du régime trophique annonçant la dégradation de l'habitat.

Presque partout, cet habitat de prés humides maigres, jadis très répandu, est en très **forte régression** et est devenu dans de nombreuses régions extrêmement menacé.

### 3.3.2.2.2. Les Landes

Milieu omniprésent avant la plantation des pins au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, les landes sont essentiellement constituées d'espèces herbacées et arbustives. On retrouve aujourd'hui les landes, dans un faciès dégradé, sous la pinède.

En Gironde et dans Les Landes, on distingue trois grands types en fonction du degré d'hydrométrie des sols et de la couverture végétale :

- Landes humides
- Landes mésophiles
- Landes sèches

Les landes humides et sèches étant les plus caractéristiques et plus intéressantes d'un point de vue écologique.

#### Les landes humides :

Les landes humides se situent au-dessus du niveau supérieur de la nappe phréatique, dans les parties où l'écoulement se fait le plus difficilement en raison de l'éloignement par rapport aux cours d'eau et crastes. Il s'agit donc de la zone la plus humide, dans laquelle la nappe phréatique est sub-affleurante pendant toute une partie de l'année.

Sur certaines zones de coupe du site et suite à l'arrêt de plantations de Pins maritimes (*Pinus pinaster*), la nappe d'eau, qui était fortement sollicitée par les arbres pour leurs développements, est remontée, permettant alors l'apparition de landes humides.

La végétation y est essentiellement constituée de molinie bleue (*Molinia caerulea*), une espèce favorisée par la sylviculture et notamment le débroussaillage à l'aide des rouleaux landais (40% de recouvrement en plus). Ceci est à l'origine de l'appellation de « faciès dégradé », régulièrement utilisée pour cette formation.

#### Les landes sèches :

Ces formations végétales correspondent au « Landes atlantiques à Erica et Ulex » (Code Corine Biotope : 31.23). Leur situation relictuelle (en sous étage de peuplement ou en frange d'espaces ouverts) ne leur confère pas un état de conservation optimum. Ces espaces constituent souvent une occupation transitoire du sol entre deux phases de cultures de Pins.

Les lisières constituent des zones refuges à des formations végétales comme les landes. Elles y trouvent en effet un secteur propice à leur développement avec des espaces maintenus ouverts par la présence d'un chemin ou d'une parcelle récemment plantée. Les boisements mûres avec une faible densité d'arbre, et donc une luminosité au sol importante, sont également favorables à l'implantation de ce type de formations végétales.

Les cortèges floristiques présents sur le périmètre d'étude correspondent aux landes méso xérophiles sur sols siliceux. Ils sont dominés par les Ajoncs et les Ericacées. Ils ne constituent pas de vastes étendues homogènes mais se localisent de manière discontinue en fermeture par les strates arbustives et arborescentes des plantations de Pins.

Plusieurs espèces caractéristiques composent ces landes :

- Hélianthème faux-alysson (*Halimium lasianthum*) ;
- Callune (*Calluna vulgaris*) ;
- Bruyère à balais (*Erica scoparia*) ;
- Bruyère cendrée (*Erica cinerea*) ;
- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*).
- L'Hélianthème à goutte (*Tuberaria guttata*)

#### **3.3.2.2.3. La Pinède**

La pinède est un habitat naturel très développé sur la commune, que l'on retrouve également sur le site Natura 2000. Référencé par le Code CORINE 42.813, cet habitat naturel, notamment quand les pins sont jeunes, présente un intérêt écologique moindre.

Les pinèdes présentes sur le site Natura 2000 et la région sont toutes des plantations de Pins maritimes (*Pinus pinaster*) des Landes, très développées dans les Landes et la Gironde. Elles sont toutes d'origine artificielle.

Les pinèdes sont installées sur des landes, ce qui contribue à la fermeture des milieux.

#### **3.3.2.2.4. Les Boisements de feuillus**

Ces formations sont majoritairement représentées sur le territoire par les chênes, pédonculés (*Quercus robur*) ou Tauzin (*Quercus pyrenaica*), ou encore par les aulnes (*Alnus glutinosa*) et les frênes (*Fraxinus excelsior*) en bordure de cours d'eau.

Sont également présentes des parcelles de végétation arbustive ou herbacée avec arbres épars. Ces formations résultent de la dégradation de la forêt ou d'une re-colonisation / régénération par la forêt.

Plusieurs types de boisements sont présents sur la commune. En bordure des cours d'eau on va trouver prioritairement les aulnaies-frênaies, les saulaies, puis plus à l'intérieur des terres des chênaies à chênes tauzin et des chênaies à chênes pédonculés.

##### La chênaie à Chênes tauzin :

La chênaie à Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*) est un habitat caractéristique de la partie Sud du domaine Atlantique français qui en fait un milieu à fort intérêt patrimonial. Il est présent dans le Bassin Aquitain, en Poitou-Charentes, dans le Limousin, les Pays de la Loire, le Centre avec quelques avancées vers la Bretagne, Ile de France, Allier... Il est toutefois plus développé en Espagne.

Cette chênaie est référencée par le Code CORINE comme chênaie galicio-portugaise à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica* (code Corine 9230).

Le Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*) est une espèce post-pionnière, héliophile, qui se développe généralement sur sol acide, plus rarement sur des substrats riches.



**Communauté de Communes du Val de l'Eyre**  
PLU de la commune de Salles - Rapport de présentation



### Les boisements de Chênes pédonculés :

Les boisements de Chênes pédonculés, concernant le site « Vallées de la Grande et de la Petite l'Eyre », sont classés par le réseau Natura 2000 comme des « Vieilles chênaies acidiphiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur* » (Code CORINE 41.51 et 41.54 et Natura 2000 : 9190).

Il s'agit de chênaies pédonculées installées sur des sols acides et pauvres en éléments minéraux et par ailleurs engorgés jusqu'en surface (traces visibles dès l'humus de la stagnation de l'eau).

On les observe sur des terrasses alluviales, à proximité de plans d'eau, sur des limons dégradés présentant une nappe temporaire, sur des matériaux fluvio-glaciaires.

Ce type d'habitat est assez fréquent à l'étage collinéen des domaines atlantiques et continental, mais les habitats sont généralement peu étendus.

A l'échelle du massif landais, l'Inventaire Forestier National (IFN) estime le Chêne pédonculé comme l'essence de feuillus la plus représentée. Toutefois, après la tempête de 1999, cette espèce ne représente que 4,3 % du volume total sur pied contre 90,9% de Pins maritimes (*Pinus pinaster*).

Il s'agit d'un type d'habitat représentatif des sols acides et engorgés dont la flore est très banale.

### Les aulnaies-frênaies :

Les boisements alluviaux présents sur le site Natura 2000 sont principalement constitués de forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Code CORINE 44.3 et référence Natura 2000 : 91EO).

Les aulnaies-frênaies sont caractéristiques des plaines et collines de l'Europe moyenne, sur des sols périodiquement inondés lors des crues annuelles. Cependant bien drainés et aérés durant les basses eaux, elles se forment sur des sols lourds (généralement riches en dépôts alluviaux).

Il s'agit d'un type d'habitat résiduel (ayant fortement régressé du fait des pratiques anthropiques) jouant un rôle fondamental dans la fixation des berges et sur le plan paysager. L'intérêt patrimonial est donc élevé.

Ces formations végétales, considérées comme habitat prioritaire par le réseau Natura 2000, représentent 24% de la totalité du site de la « Vallée de la Grande et de la Petite l'Eyre ».

### La saulaie :

Les saulaies présentes sur le site Natura 2000 se retrouvent généralement dans les ripisylves, au bord des cours d'eau. Ces formations riveraines de Saules (Code CORINE : 44.1) font partie des forêts riveraines très humides dont la végétation se caractérise par des espèces arborescentes et arbustives dans les plaines inondables, les marais, les marécages et les tourbières.

Les formations riveraines de saules sont des formations arbustives ou arborescentes à *Salix spp.* que l'on retrouve le long des cours d'eau et qui sont soumises à des inondations périodiques.

### **3.3.2.2.5. Pare Feu**

La prédominance de la pinède engendre un risque d'incendie important sur le territoire de Salles. Afin de limiter la propagation des flammes entre les parcelles, les forestiers ont aménagé des « pare-feux » qui se présentent comme des bandes de milieux ouverts très ras, souvent accompagnés de chemins empruntés par les véhicules des forestiers.

De type pelouse ou lande ces milieux présent en bordure de pinède représentent un espace transitoire très marqué au niveau des ourlets forestiers. Les pare-feux peuvent avoir une valeur écologique intéressante dans la mesure où ils accueillent une flore héliophile

Ils apportent ainsi une variabilité spécifique appréciable dans les milieux dominés par la pinède, car ces derniers sont pauvres en biodiversité.

Parmi les espèces protégées il est notamment fréquent de voir la Trompette de méduse, espèce végétale de bordure des chemins, des reptiles... Ces zones sont également très appréciées des rapaces pour la chasse.

#### **3.3.2.2.6. Craques et fossés**

Le périmètre d'étude est parcouru par un réseau de crastes permanentes ou temporaires. L'écoulement des eaux est y est souvent faible ou temporaire.

L'état de conservation de ce réseau est variable. Certaines crastes ont perdu leur fonctionnalité suite à des dégradations importantes (passage engins, buses bouchées) et d'autres sont en voie de comblement par la végétation voisine (landes et boisements environnants). Cependant, ces crastes et fossés constituent dans la majorité des cas, des milieux écologiques à forte valeur. La biodiversité présente contraste avec les parcelles de pins maritimes. L'enjeu de conservation est donc important. A ce titre, la collectivité a, depuis 2014, entrepris la rénovation des fossés dit « hydraulique ».

#### **3.3.2.2.7. Zones humides et étangs**

Le territoire de la commune de Salles présente des zones humides de type tourbières, dépressions, prairies et petits étangs. Peu d'étendues d'eau ont été identifiées sur la commune.

On peut tout de même citer l'étang de Phalip, ancienne gravière au Nord-Est du Bourg de Salles. Un descriptif du milieu le plus extrême est réalisé, à savoir les tourbières.

##### Les tourbières

Les tourbières (ou landes tourbeuses) présentes sur le site Natura 2000 sont considérées par le réseau comme des tourbières boisées (Code CORINE 44.A1 ou 44.A4 et référence Natura 2000 91D0). Il s'agit de peuplements de feuillus ou de conifères installés sur des substrats tourbeux, humides à mouillés. Ces arbres recouvrent un tapis herbacé et muscinal propre aux tourbières acides (tourbières hautes ou bas marais acides), tel que les Myrtilles, les Sphaignes, les Laïches...

Le milieu est caractérisé par la permanence d'une nappe élevée, souvent très proche de la surface. L'eau est le plus souvent très pauvre en éléments nutritifs. Le niveau trophique est légèrement plus élevé pour les peuplements situés en bordure de ruisseau ou sur les marges de complexes tourbeux.

La dominance est généralement assurée par le Bouleau pubescent ou le Pin sylvestre ou le Pin à crochets ou l'Epicea.

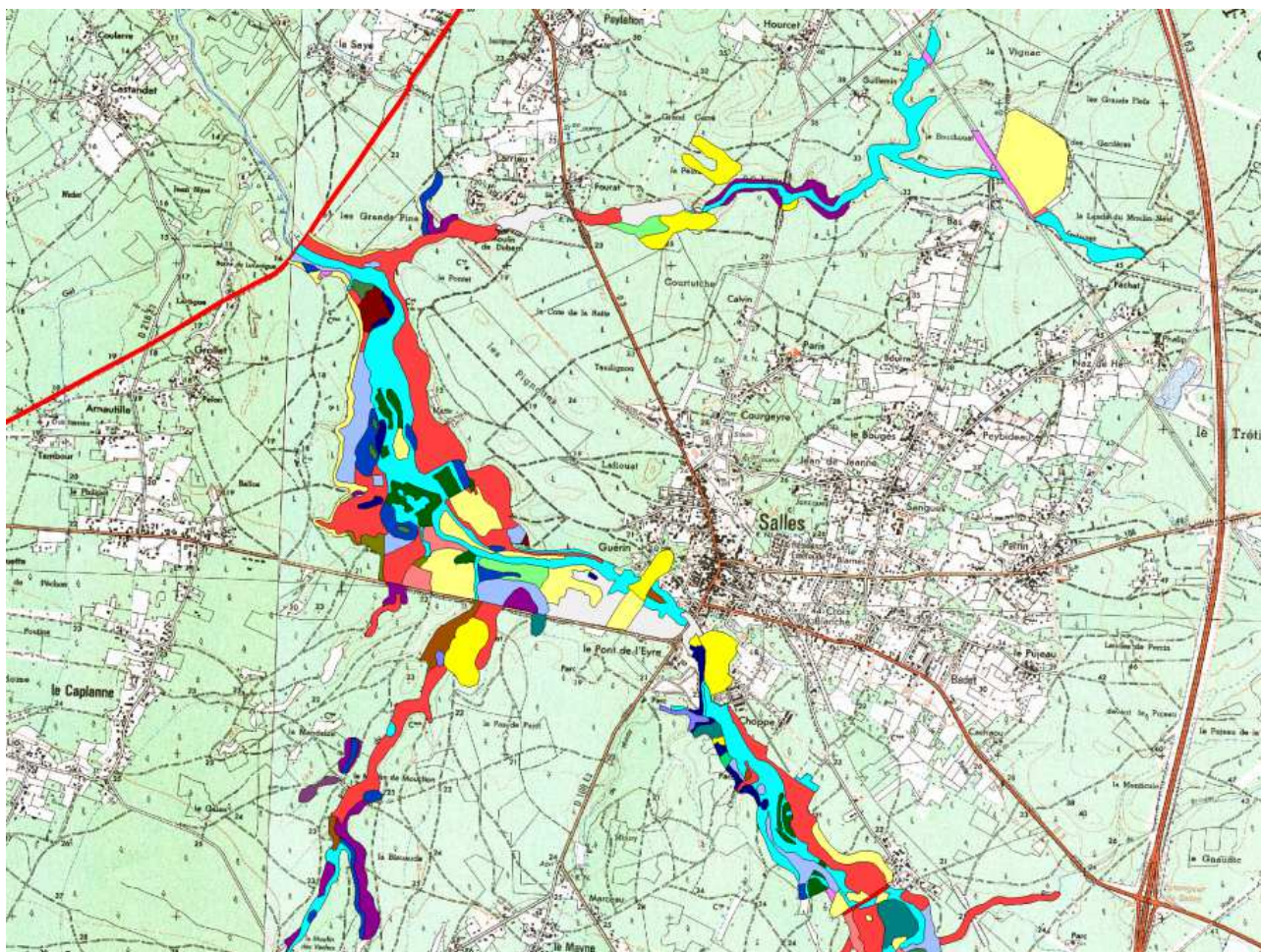
Ces habitats recouvrent des surfaces réduites (cet habitat représente 1 % du site Natura 2000.), que ce soit en plaine ou en montagne. Il s'agit de milieux de très grand intérêt du fait de leur rareté (habitat prioritaire).

Sur la commune, quelques tourbières sont signalées par le DOCOB du site Natura 2000, par exemple à hauteur du Moulin de Mouchon, au Nord-ouest de Bilos.

#### **3.3.2.2.8. Les terres agricoles**

Sur ces terres exploitées, sont généralement cultivées des céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Sont également comprises les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires.

Peu de parcelles agricoles sont actuellement répertoriées sur la commune, la sylviculture occupe la majorité de l'espace. On recense quelques exploitations au Sud-Ouest.



Habitats naturels présents sur le site Natura 2000

- Aulnaies en milieux tourbeux
- Aulnaies-Saulaie
- Aulnes
- Autres boisements de feuillus
- Chênes pédonculés
- Chênes pédonculés - Aulnaie
- Chênes pédonculés-Pins
- Chênes pédonculés-Saulaies
- Chênes Tauzin
- Chênes Tauzin-Pins
- Coupe de Chênes pédonculés
- Coupe de Pins
- Diverses chênaies
- Eaux douces
- Lande
- Pins
- Pins en milieux tourbeux
- Prairies
- Saulaie-Eau
- Saulaies
- Tourbière ou lande tourbeuse
- Zones urbanisées

### 3.3.2.3. Description des espèces présentes sur la commune

Les espèces remarquables décrites ci-dessous sont potentiellement présentes sur la commune de Salles.

#### 3.3.2.3.1. La Cistude d'Europe

La Cistude d'Europe est une petite tortue (de 10 à 20 cm) préférant vivre en eau douce. Sa carapace peu bombée, de couleur sombre, est ponctuée de jaune tout comme les pattes, la tête et la queue.

Cette espèce aquatique occupe différents types de milieux : on la retrouve préférentiellement dans les étangs, les lacs, les mares permanentes ou temporaires, les marais d'eau douce ou saumâtre, les cours d'eau lents ou rapides, les canaux, les fossés, les tourbières ou les gravières abandonnées.

Elle affectionne les zones à fond vaseux à végétation aquatique flottante, calmes et ensoleillées. D'octobre à mars, elle hiverné, le plus souvent dans la vase.

Cette espèce carnivore, particulièrement inféodée au milieu aquatique, est toutefois capable de déplacements terrestres lors de la recherche de sites de pontes, de la dispersion des mâles et de l'assèchement de son milieu de vie.

#### 3.3.2.3.2. Le Lucane Cerf Volant

Ces insectes appartiennent à la famille des coléoptères saproxyliques, c'est-à-dire que leur biologie est liée à la dégradation du bois mort dans lequel les larves se développent.

Cette espèce se rencontre dans les boisements feuillus de la commune (Chênes, en particulier, mais aussi Saules, Hêtres voire Frênes) comportant des arbres âgés ou en voie de dépérissement.



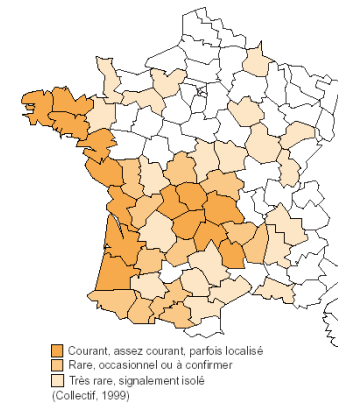
Cistude d'Europe, Crédit photo : Simethis



### 3.3.2.3.3. La Loutre

Loutre (*Lutra lutra*) est inféodée aux milieux aquatiques dulcicoles, saumâtres et marins. Elle se montre très ubiquiste dans le choix de ses habitats et de ses lieux d'alimentation. En revanche, les milieux réservés aux gîtes diurnes sont choisis en fonction de critères de tranquillité et de couvert végétal.

En France, les populations sont réparties en deux grands ensembles géographiques : la façade atlantique, avec ses zones palustres variées, ses réseaux hydrauliques et ses systèmes aquatiques, et le massif central, caractérisé par ses rivières de l'étage collinéen et ses étangs.

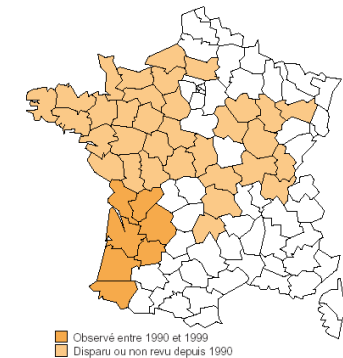


### 3.3.2.3.4. Le Vison d'Europe

Ce petit carnivore de la famille des Mustélinés est généraliste et se nourrit aussi bien d'amphibiens que d'oiseaux, de petits mammifères ou de poissons. Il est inféodé aux milieux humides et ne s'éloigne du lit majeur d'un cours d'eau que pour changer de bassin versant. Ses habitats préférentiels sont les berges de cours d'eau fournies en végétation (ripisylves, mégaphorbiaies, héliophytes, laïches et joncs) et les annexes hydrologiques humides (Marais, bois de feuillus et prairies humides).

En France, tous les types de zones humides sont susceptibles d'être occupés ; des eaux stagnantes aux eaux courantes, du littoral à l'arrière-pays. L'espèce semble éviter les milieux strictement littoraux ; de même peu d'informations ont été enregistrées dans les milieux saumâtres.

Actuellement, le Vison d'Europe ne semble plus représenté, en France, que dans les cinq départements d'Aquitaine (Dordogne, Gironde, Lot-et-Garonne, Landes et Pyrénées-Atlantiques) ainsi que dans le sud de la région Poitou-Charentes (Charente et Charente-Maritime).



Les facteurs probablement responsables de la régression du Vison d'Europe sont les suivants :

- la destruction des habitats ;
- les destructions directes ;
- la compétition avec le Vison d'Amérique ;
- l'apparition d'une pathologie nouvelle ;

- les collisions routières.

### 3.3.2.3.5. La Lamproie de Planer

Ce poisson vit exclusivement en eau douce et ne rejoint pas le milieu marin. La lamproie de Planer est dite « petites migratrice » car pour sa reproduction, elle peut, dans certains cas, remonter le cours des rivières et des ruisseaux pour rejoindre des zones de frayères favorables sur les têtes de bassin versant (courant important, températures fraîches, substrat graveleux).

Les larves « ammocètes », aveugles, vivent dans les sédiments pendant toute la durée de leur vie larvaire.

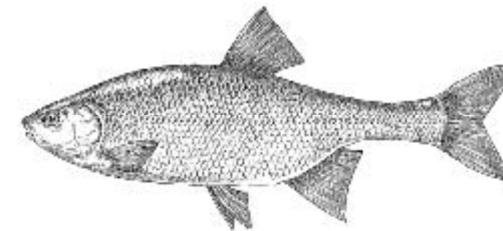
L'importance de la durée de la phase larvaire rend cette espèce très sensible à la pollution des milieux continentaux qui s'accumule dans les sédiments et dans les micro-organismes dont se nourrissent les larves.

Cette espèce, déjà peu féconde et qui meurt après son unique reproduction, a par ailleurs de plus en plus de difficultés à accéder à des zones de frayères en raison de la prolifération des ouvrages sur les cours d'eau.

La l'Eyre ayant l'avantage de ne pas présenter d'obstacles à l'écoulement, la lamproie peut circuler librement.

### 3.3.2.3.6. Le Toxostome

Poisson de la famille des Cyprinidés, le Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*), mesure jusqu'à 30 cm de long et vit dans les petits affluents à eau calme, claire et bien oxygénée et à substrat grossier (zone à Ombre ou à Barbeau). Il se reproduit dans les eaux plus courantes. Rare dans Sud-Ouest de la France, sa présence est néanmoins avérée dans la vallée de la l'Eyre .



### 3.3.3. Des milieux naturels supports au développement et déplacement des espèces

#### 3.3.3.1. Contexte et définition

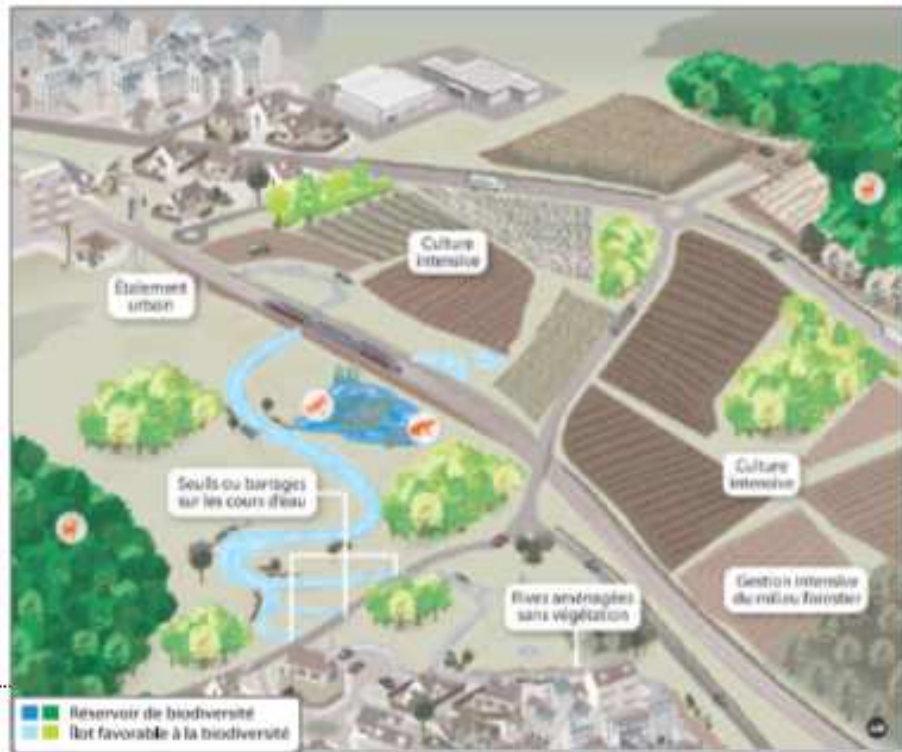
##### 3.3.3.1.1. Un outil d'aménagement permettant de préserver la biodiversité

La **Trame verte et bleue** (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est un **outil d'aménagement du territoire** qui vise à maintenir et à reconstituer un **réseau écologique** sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique. La prise en compte de la Trame verte et bleue au niveau local, notamment par le biais des documents d'urbanisme réalisés par les collectivités, mais aussi grâce à la mobilisation d'outils contractuels, permet d'intégrer la biodiversité dans les projets de territoire.

**Territoire fragmenté peu favorable à la biodiversité**

**Aménagement du territoire permettant la restauration des continuités**

écolog





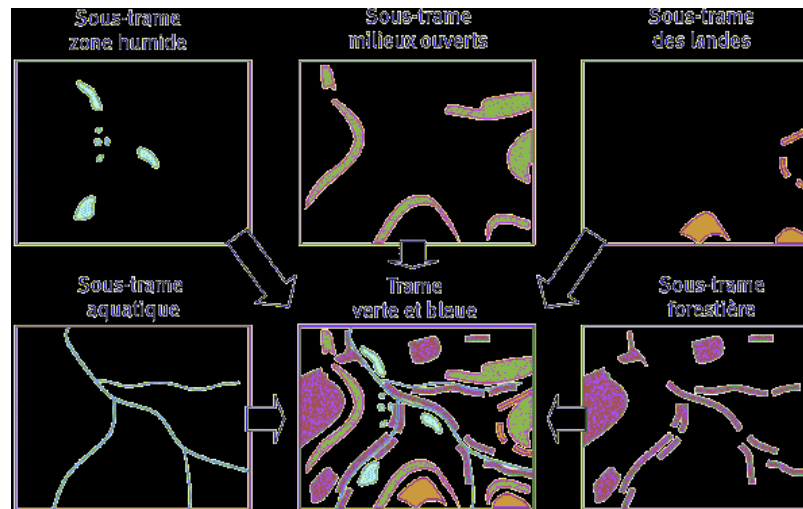
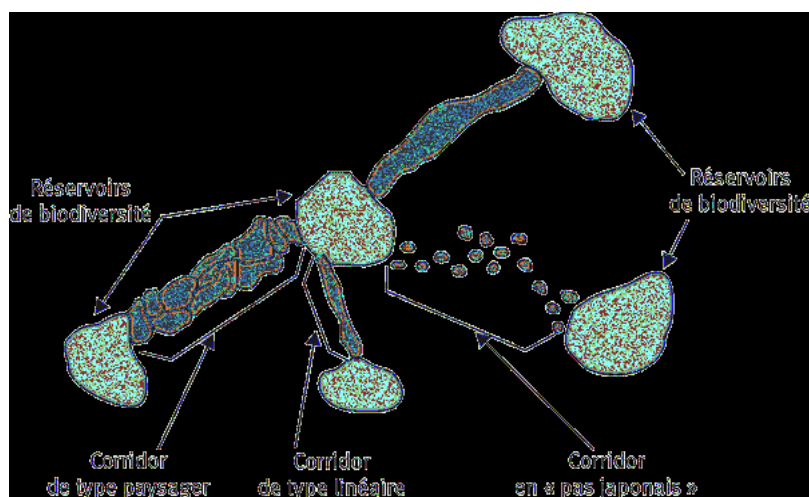
Même si la Trame verte et bleue vise en premier lieu des **objectifs écologiques**, elle permet également d'atteindre des **objectifs sociaux et économiques**, grâce au maintien de **services rendus par la biodiversité** (régulation du climat, amélioration de la qualité des sols, bénéfiques pour l'agriculture, épuration des eaux, régulation des crues...), grâce à la **valeur paysagère et culturelle** des espaces qui la composent (amélioration du cadre de vie, accueil d'activités de loisirs...), mais aussi grâce à l'intervention humaine qu'elle nécessite sur le territoire (gestion des espaces TVB, ingénierie territoriale, etc.).

### 3.3.3.1.2. Définition

La **Trame verte et bleue** est un **réseau** formé de **continuités écologiques terrestres et aquatiques**, qui doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Elle est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à enrayer la perte de biodiversité, à maintenir et restaurer ses capacités d'évolution et à préserver les services rendus, en prenant en compte les activités humaines. **Les continuités écologiques sont constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors.** La définition des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques est donnée par l'article L.371-1 II et R.371-19 II et III du code de l'environnement.

Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie, et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Les **corridors écologiques** assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Selon la structure des milieux supports de ces corridors, ils peuvent prendre la forme de corridors linéaires (haies, boisements,...), de corridors paysagers (mosaïque de milieux supports de déplacements), de corridors en « pas japonais » (taches de milieux relais). Afin de permettre une meilleure appréhension du fonctionnement écologique des milieux et leurs espèces, les continuités écologiques sont classiquement déclinées en **sous-trames**, chaque sous-trame étant constitué par un ensemble de milieux présentant des similitudes écologiques et utilisés par les mêmes groupes d'espèces.

Les différentes composantes de la trame verte et bleue et leur hiérarchisation



Source : Document cadre – Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

### 3.3.3.1.3. Le cadre réglementaire

La stratégie Nationale pour la Biodiversité, mise en place par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, est déclinée :

- dans le **code de l'urbanisme** (art. L.101-2, L102-1 et suivants, L.141-1 et suivants). Les documents d'urbanisme doivent assurer « la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ».
- dans le **code de l'environnement** (art L.371-1 et suivants) : « *la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural* ».

### 3.3.3.2. Les composantes de la trame verte et bleue de Salles

La représentation **de l'occupation du sol** de la commune permet de détecter les **éléments structurants** de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale.

Trois grands ensembles d'espaces naturels sont présents sur Salles :

- **les espaces forestiers maritimes exploités**, alternant cultures de pins maritimes et végétations arbustives en mutation,
- **les espaces boisés mixtes ou de feuillus** présents sous forme de boisement rivulaires aux abords des cours d'eau ;
- **les espaces agricoles** composés majoritairement de terres cultivées.

Les espaces boisés mixtes ou de feuillus sont des espaces stratégiques pour la préservation de la biodiversité locale et supra-communale s'inscrit au sein des périmètres de protection (Natura 2000) et d'inventaire (ZNIEFF) présents à Salles.

L'analyse cartographique des continuités écologiques communales permet d'identifier des corridors écologiques linéaires et en pas japonais, s'appuyant sur le réseau hydrographique de la commune.

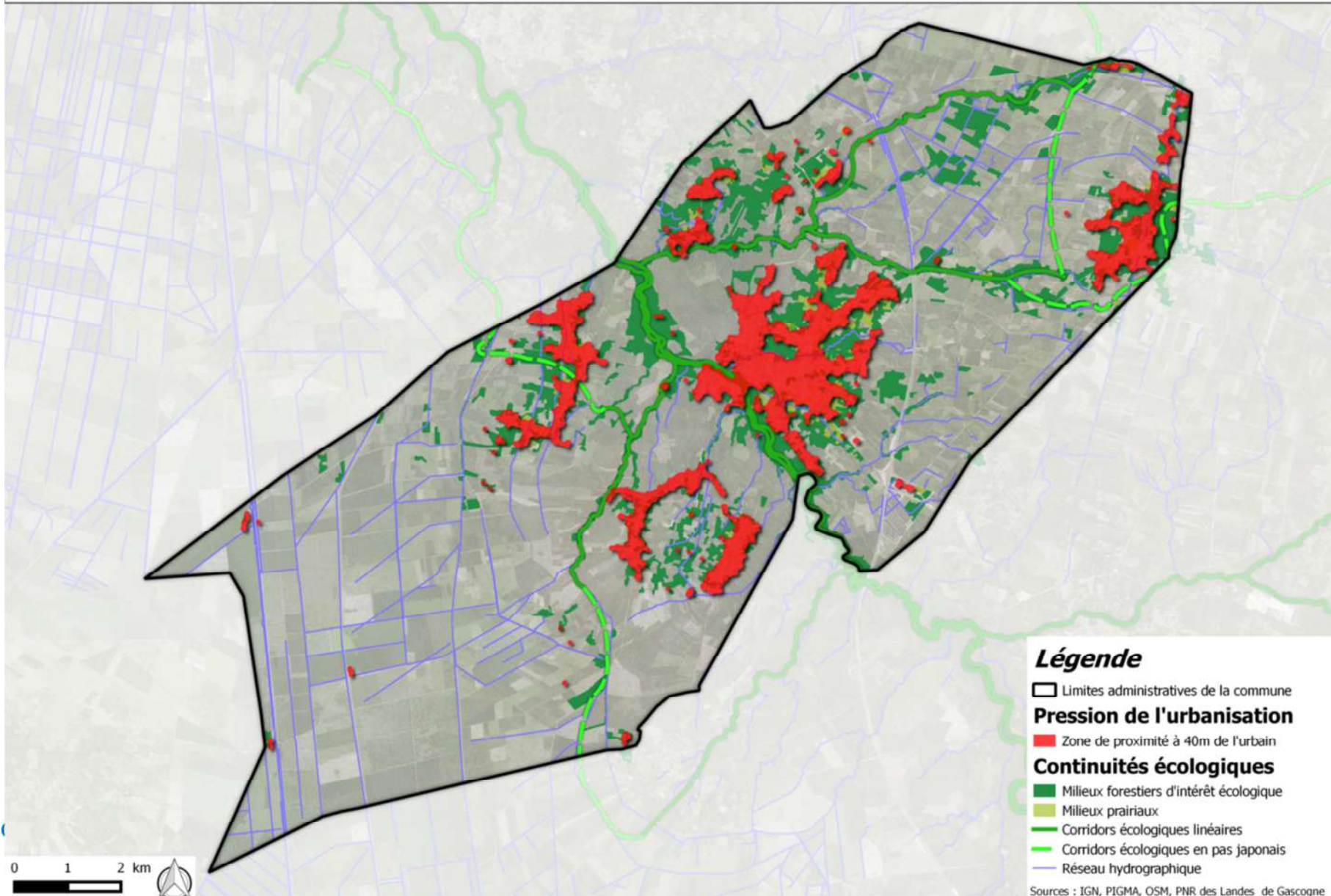
Salles bénéficie d'un classement en zone Natura 2000 en raison de l'identification d'habitats remarquables pour de nombreuses espèces affiliées aux cours d'eaux et milieux humides. Les boisements rivulaires établis en continuité du réseau aquatique secondaire témoignent localement des pressions de l'urbanisation. Les continuités mobilisant ces milieux sont **instaurées, de qualité et à maintenir**.

D'autres espaces interconnectés à ces zones de développement, accueillant un habitat dispersé, offrent également des opportunités de déplacement, de nourrissage et de gîte, mais semblent parfois dégradés à proximité de l'urbanisation. Pour autant, la trame forestière s'inscrit dans un réseau forestier supra-communal attrayant pour les espèces forestières.

A noter que les espaces aquatiques et terrestres apparaissent parfois peu poreux et les seuils de transition favorables aux espèces dépendantes des cours d'eau, des milieux et boisements

humides ne sont pas toujours garantis.

G2C ingénierie **Cartographie de la pression directe de l'urbanisation sur les continuités écologiques de la commune de Salles** altereo



## 3.4. Les risques, pollutions et nuisances

### 3.4.1. Des risques naturels inhérents au contexte physique du territoire

#### 3.4.1.1. Les risques d'incendies

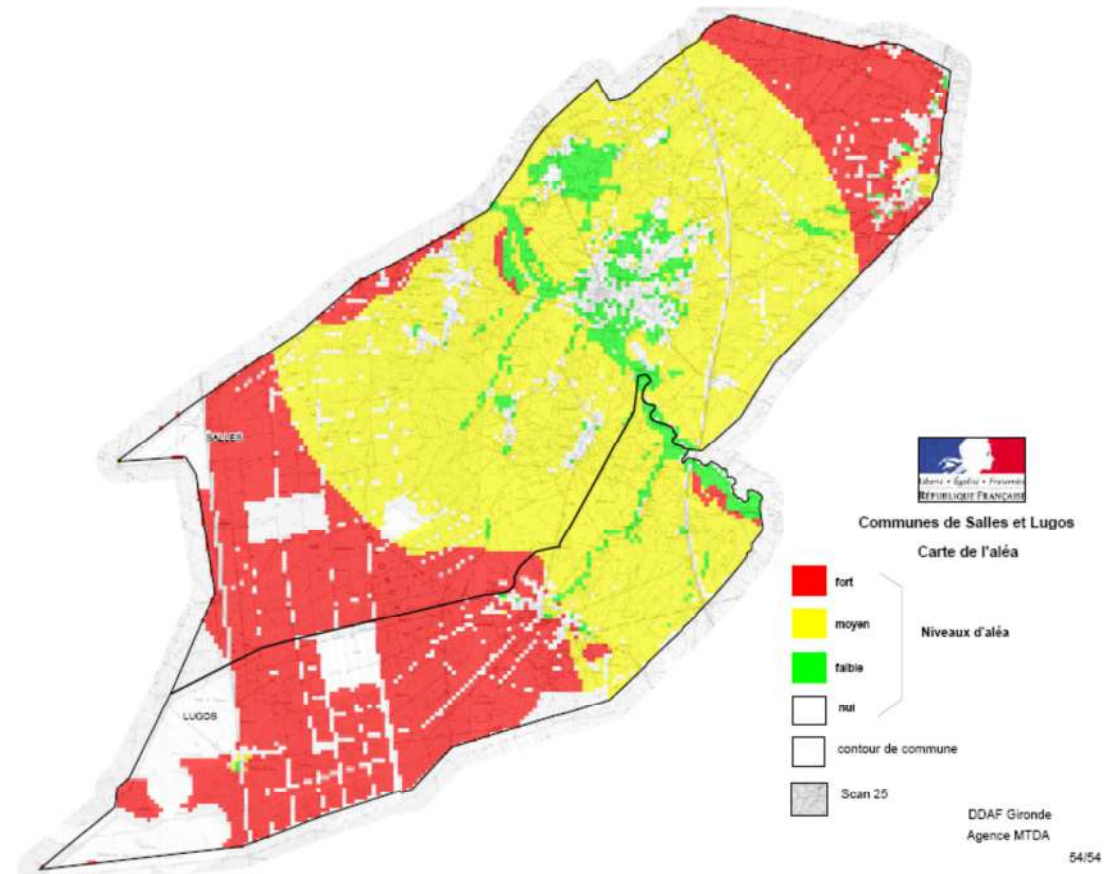
D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Gironde, la commune de Salles n'est concernée que par le risque « Feux de forêts ».

La commune de Salles se distingue par la prépondérance du **Pin maritime**, (86% de la surface communale soit 13 617 ha), essence résineuse par **nature hautement inflammable**. Cependant, la forêt des Landes de Gascogne est une forêt cultivée, qui bénéficie **d'un entretien régulier**, tant de la masse de combustibles sur les strates herbacées et arbustives que des réseaux d'accès.

De nombreux **chablis** (arbres morts couchés) consécutifs aux tempêtes de décembre 1999 et janvier 2009, n'ont pu être dégagés. Ces chablis desséchés, particulièrement inflammables amplifient les risques de propagation de feux de forêt et ralentissent la progression des moyens de secours et de lutte contre les incendies.

Certains **végétaux**, occupant la strate herbacée de la forêt, **aggravent ce risque** : il s'agit en particulier de la **molinie** (graminée) et des **Fougères** dont les frondes (feuilles) sont **sèches** en fin de saison hivernale. Soumises à l'action des vents secs d'Est, dominant en cette période de l'année, elles constituent un redoutable combustible pouvant propager le feu.

Par ailleurs, les sols essentiellement sableux ne sont pas portants en hiver et au printemps. La remontée de la nappe phréatique **gêne l'accès des véhicules** de lutte contre les incendies qui ont tendance à s'embourber.



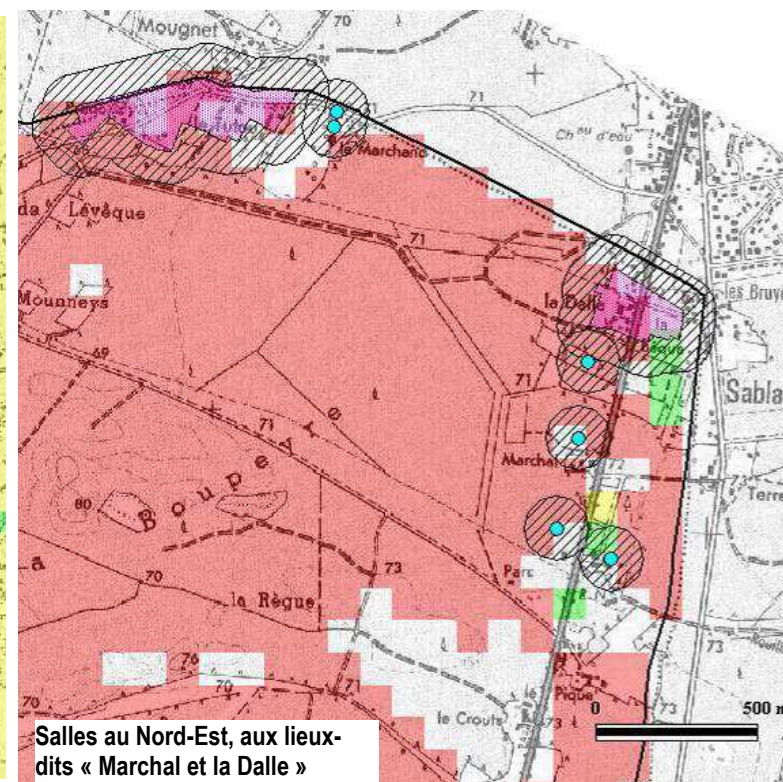
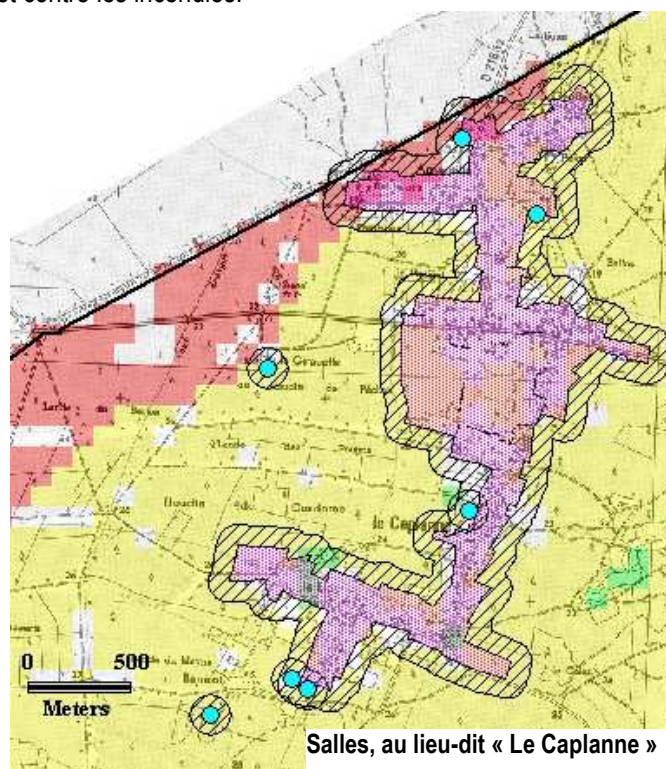
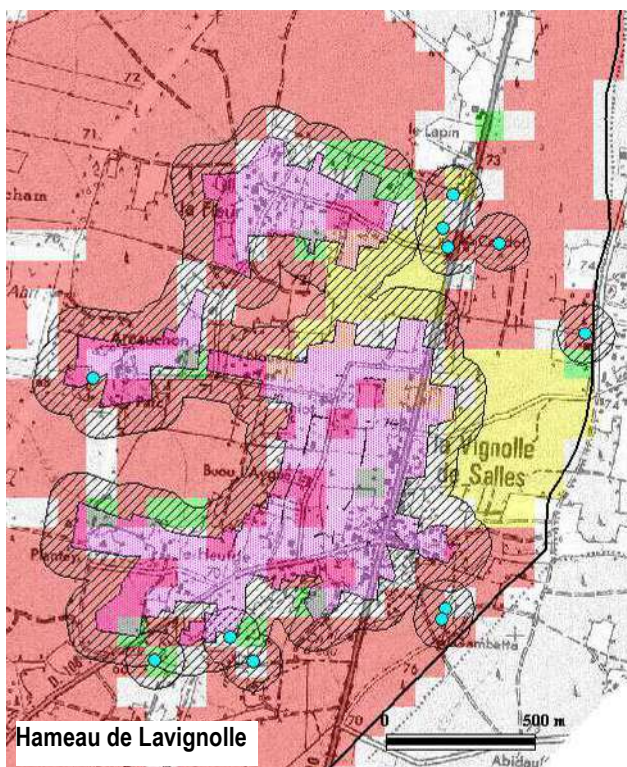
Cartographie de l'aléa Incendie de forêt sur la commune de Salles

La conjonction de ces facteurs (végétaux hautement inflammables, vents desséchants et sols faiblement portants) explique **le fort risque d'incendies au cours des mois de mars et avril. Les mois d'été**, au cours desquels se conjuguent les effets de la chaleur, de la faible pluviométrie et de l'importante occupation touristique du territoire forestier (camping, parking, pistes cyclables, etc.) constituent une deuxième période sensible.

Sur la commune de Salles, **les départs de feux sont assez nombreux au bord de la voie ferrée et de l'autoroute.**

Un dossier d'information sur le risque Incendie de forêt a été réalisé par la DDAF de la Gironde sur la commune de Salles. Il est précisé dans ce document, tout d'abord, les différents outils de prévention à l'échelle départementale :

- l'information préventive : réalisation d'un atlas départemental des feux de forêt,
- les travaux d'aménagements contre les incendies,
- la surveillance des sites forestiers,
- le règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies.



En fonction de l'accroissement de la population et de l'urbanisation sur la commune de Salles, la DDAF a réalisé une cartographie de l'aléa.

La commune de Salles présente différents secteurs possédant un niveau d'aléa fort (Sud-Ouest et Nord-Est de la commune, Nord du Caplanne, Est du Caplanne).

Des zooms ont été réalisés par la DDAF sur certains secteurs de la commune de Salles, particulièrement exposés au risque Incendies.

Actuellement aucun Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt n'a été réalisé sur la commune de Salles. Bien que celui-ci ait été amorcé en 2005-2006 par les services de l'Etat, sa réalisation a été abandonnée en 2008.

### 3.4.1.2. Des secteurs sensibles à l'inondation par « remontée de nappes »

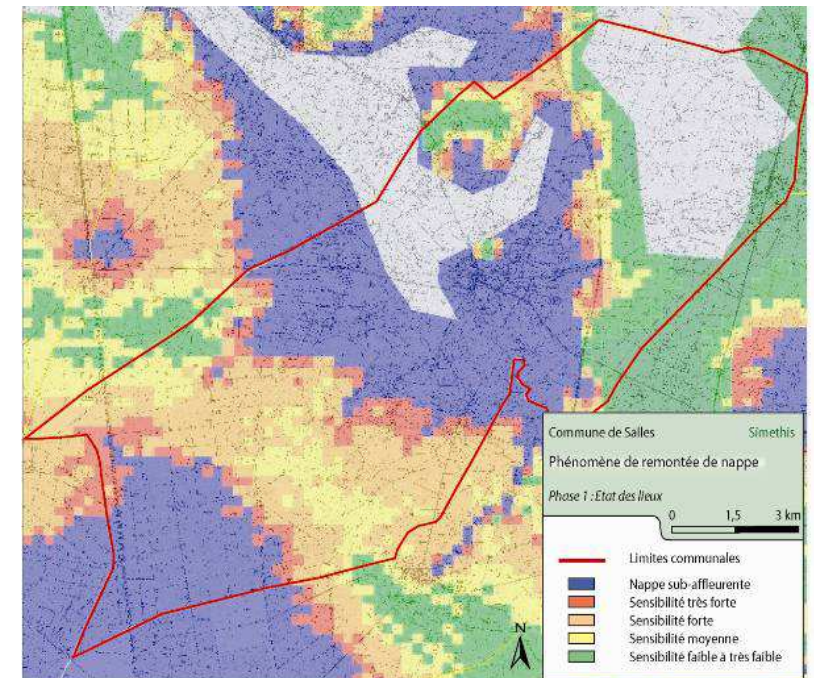
Si des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. **Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol.** La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : **c'est l'inondation par remontée de nappe.**

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

Ce phénomène se produit d'autant plus facilement que la roche possède un faible taux d'interstice, c'est-à-dire un faible pourcentage de vide pouvant emmagasiner de l'eau. Les graviers et sables grossiers bien calibrés sont les formations aquifères qui possèdent le plus fort pourcentage de vide (souvent de l'ordre de 15 à 20 %). Puis en ordre décroissant, on trouve les sables fins et les sables de granulométrie hétérogène, puis le grès, et enfin les calcaires fracturés et la craie

Ainsi, bien que le territoire soit en grande partie composé de sables, et notamment de sables des Landes, ce phénomène peut se produire sur la commune de Salles selon des degrés différents.

Aucun risque n'a été recensé concernant les cavités, les mouvements de terrain ou les séismes sur la commune de Salles.

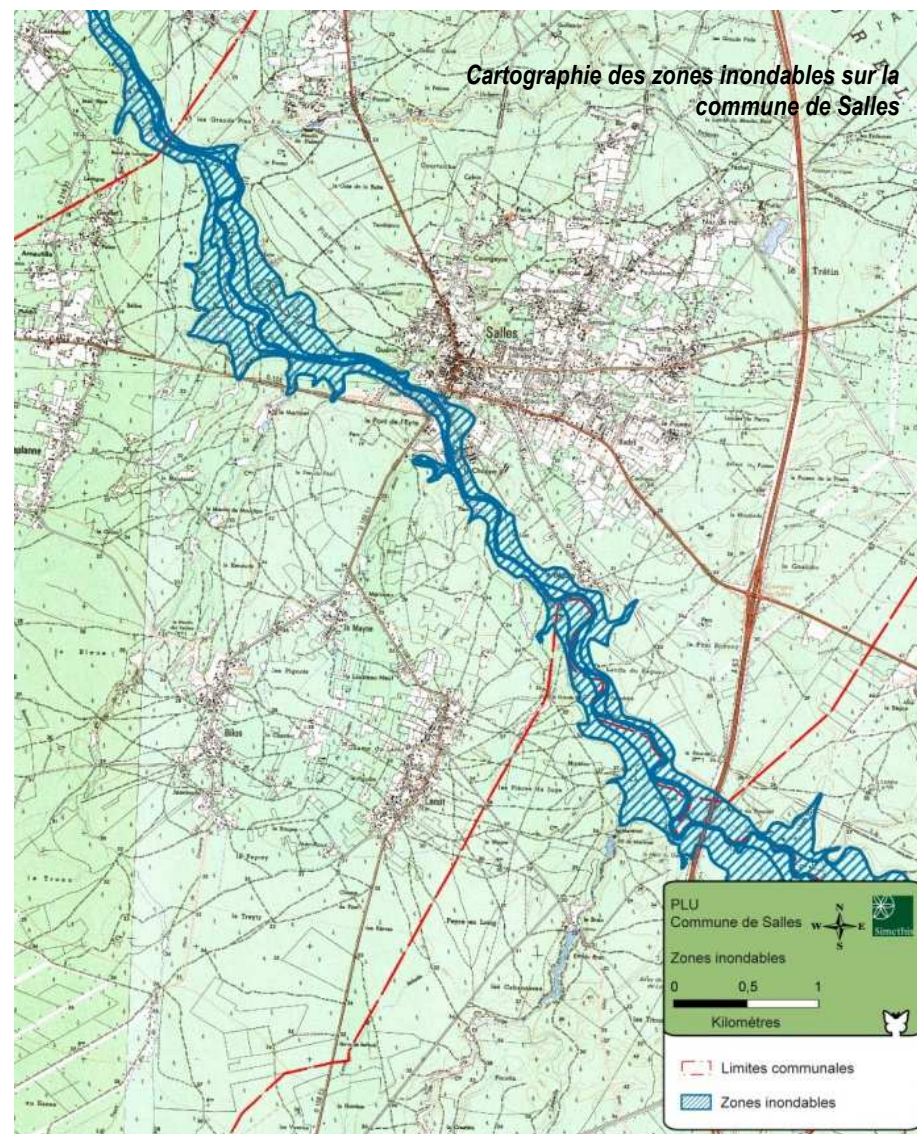


Carte du phénomène de remontée de nappe (Source BRGM, Réalisation Simethis)

N'étant pas présenté comme un risque majeur sur Salles, la collectivité a pourtant subi deux inondations en 1999 et 2009 (tableau ci-dessous)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Arrêté de reconnaissance du risque Inondation sur la commune de Salles





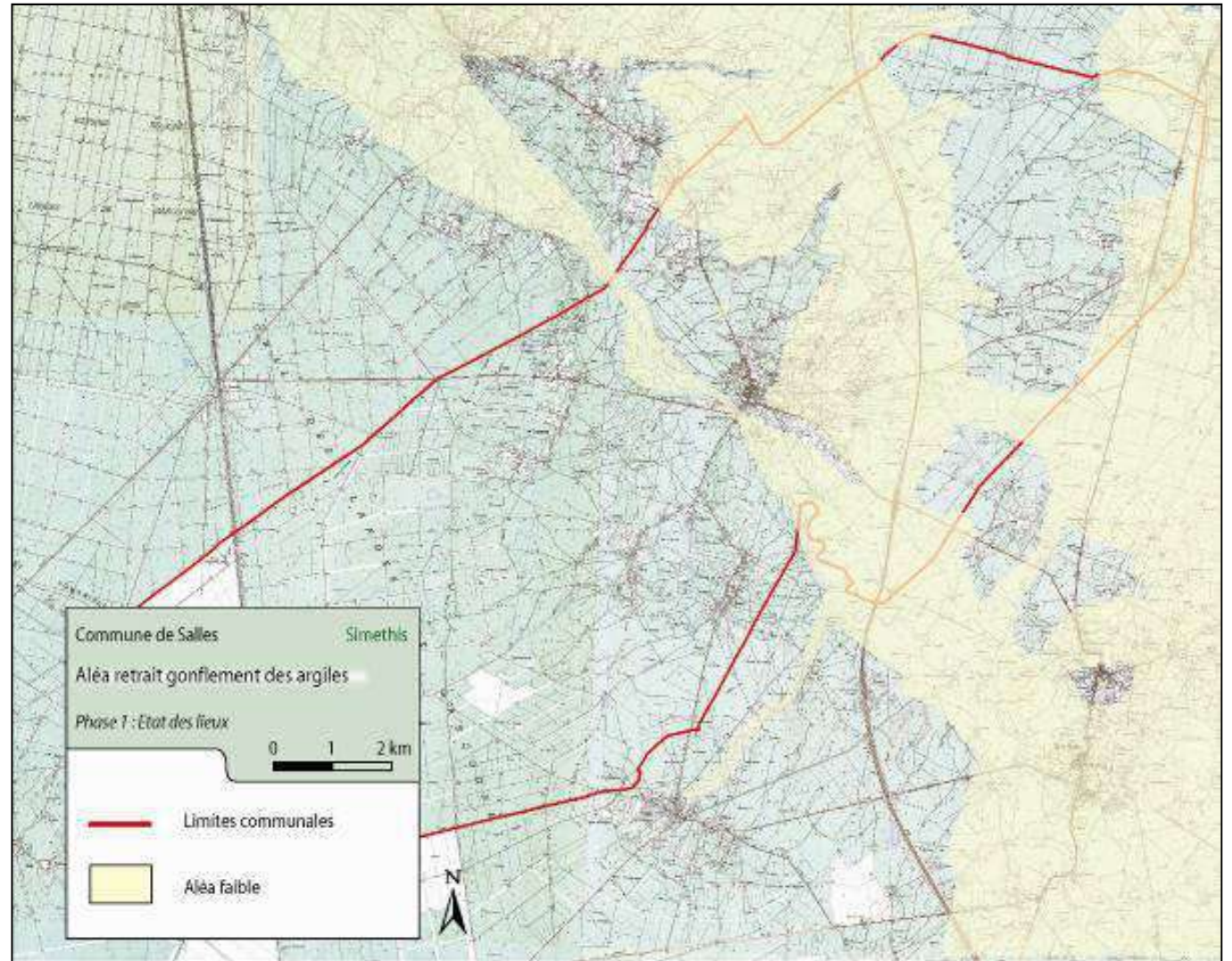
### 3.4.1.3. Des sols sensibles aux mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle. Ils sont de plusieurs natures (retrait-gonflement, glissements, chutes de blocs, etc.) et ont pour caractéristiques d'être difficilement prévisibles. Ils constituent donc un danger pour la vie humaine en raison de leur intensité, de la soudaineté et du caractère dynamique de leur déclenchement.

Sur la commune de Salles, il a été répertorié des secteurs sujets à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans un laps de temps donné. Cartographier l'aléa « retrait-gonflement » des argiles reviendrait donc à définir, en tout point du territoire, la probabilité qu'une maison individuelle soit affectée d'un sinistre par exemple dans les dix ans qui viennent.

**Cet aléa est qualifié de faible sur la commune de Salles.** Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

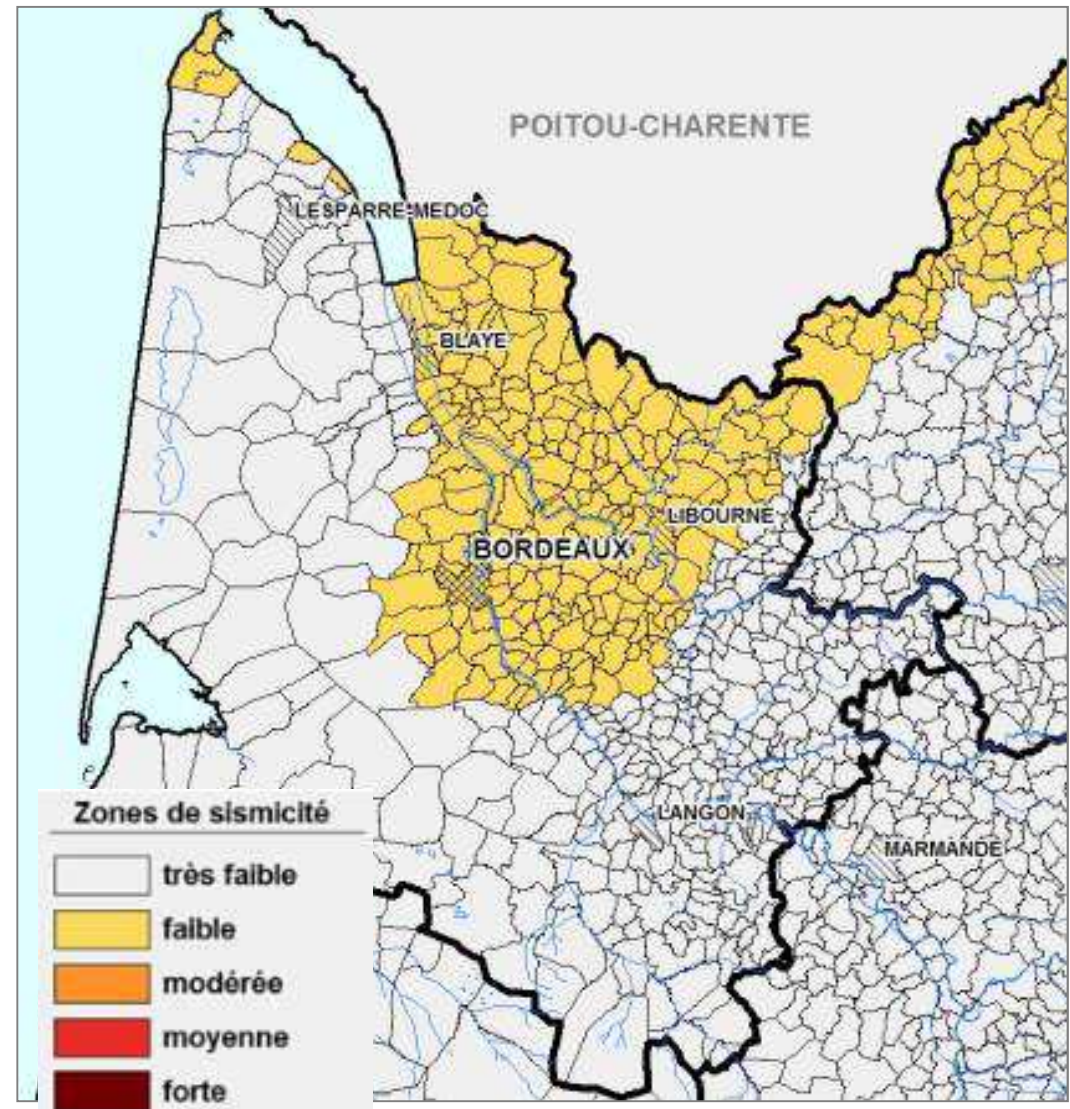


Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles (sources IGN, réalisation Simethis)

### 3.4.1.4. Une faible sismicité

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Il provient de la fracturation des roches en profondeur ; celle-ci est due à l'accumulation d'une grande énergie qui se libère, créant des failles, au moment où le seuil de rupture mécanique des roches est atteint. Les dégâts observés en surface sont fonction de l'amplitude, la fréquence et la durée des vibrations. La politique française de gestion de ce risque est basée sur la prévention (information du citoyen, normes de construction) et la préparation des secours.

L'intégralité de la commune de Salles est classée en zone sismicité dite **très faible (zone 1)**. A ce titre, elle **n'est soumise à aucune règle constructive spécifique** (décret du 22 octobre 2010, entré en vigueur en 2011, relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicable aux bâtiments de la classe « normale »).



Extrait du zonage sismique réglementaire sur le département de la Gironde

## 3.4.2. Les risques technologiques et nuisances

### 3.4.2.1. Le risque industriel

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) désignent les activités qui présentent des inconvénients ou des dangers potentiels pour le voisinage ou pour l'environnement (pollutions ou nuisances : odeurs, bruits, rejets, etc.). Celles-ci sont soumises au régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation préalable, qui prévoit selon les cas, l'élaboration par les exploitants d'une étude des dangers, exposant notamment les dangers et effets sur l'environnement que peut engendrer l'installation en cas d'accident. Sur la commune de Salles, **3 installations classées ont été dénombrées** soumises au régime.

Régime ICPE	Activité	Établissement	Lieu d'exploitation
Autorisation	Travail du bois et fabrication d'articles en vannerie	BEYNEL MANUSTOCK	1, rue Peucherbes
Autorisation	Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège,	COURBIN SA	41, route Garenne
Autorisation	Exploitation forestière	POUMEYRAU SAS	19, route Caplanne

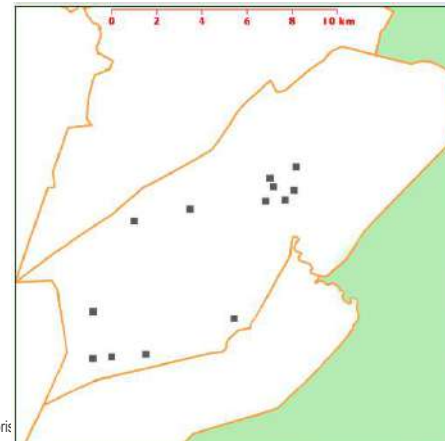
### 3.4.3. Les sols et sites pollués

A Salles, trois sites pollués et présentant un risque de pollution ont été répertoriés au sein de la base de données BASOL.

Nom	Activité	Situation technique du site	Lieu d'exploitation
COURBIN	Scierie avec traitement de bois	Site sous surveillance après diagnostic, pas de travaux complets de réhabilitation dans l'immédiat	41 route de la Garenne
Décharge de Salles Le Tronc	Ancienne décharge exploitée par la Mairie de Salles	Site en cours de traitement, objectifs de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en œuvre	Lieu-dit Le Tronc
POUMEYRAU	Usine de sciage, de rabotage et de traitement du bois	Site en cours de traitement, objectifs de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en œuvre	19, route Caplanne

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Dernière adresse	Activité	Etat d'occupation du site
Entreprise Daniel COURBIN SA	41 Route Garenne de la	Sciage, rabotage, imprégnation du bois ou application de vernis...	En activité
POUMEYREAU SA	Caplanne		En activité
DRIRE Subdivision de Salles	Route de Perrin	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	En activité
Carrefour Market	108 Route départementale 108 Le Pont de l'Eyre		En activité
Usine de produits Chimiques Brun	Route départementale 3	Fabrication de produits chimiques à usage industriel	Activité terminée
Station-service	Route départementale 3	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	Activité terminée
Denis Charles ROUSSEAU	RD1010 / Lavignolle de Salles		Activité terminée
Bernard Guy	RD1010 / Lavignolle de Salles	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	En activité
Lugos Ouest 1/ 08506X0003		Extraction de pétrole brut (concession minière d'exploitation du pétrole et forage)	Activité terminée
Bilos 1/ 08506X0001			Activité terminée
Lugos Ouest 3/ 08506X0002			Activité terminée
Courgeyre 1/ 08507X0014			Activité terminée

Sur la base de données de BASIAS, cinq sites ont été répertoriés en activités sur le territoire communal.



### 3.4.4. Les nuisances liées à la circulation

Sur le territoire de Salles plusieurs axes routiers sont concernés par le classement à l'égard du bruit. Des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent dans les secteurs au voisinage de ces infrastructures, qui sont affectés par le bruit (arrêtés préfectoraux du 30/05/1996, du 30/01/2003 et du 11/12/1981).

- l'autoroute A63,
- la RN 10, déclassée RD1010,
- la voie ferrée Bordeaux-Irun classée voie bruyante de catégorie II par l'arrêté préfectoral du 15.06.1979

La commune de Salles est également concernée par l'amendement Dupont au titre de l'urbanisation hors agglomération aux abords des voies à grandes circulations pour l'A63, où s'applique une règle de non constructibilité sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe ainsi que pour la RN 10 déclassée RD1010 et la RD 3 où la bande non constructible est réduite à 75m de part et d'autre de ces axes.

En application de l'**article L.111-8 du Code de l'Urbanisme**, ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le PLU sont justifiées et motivées au regard, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. **A cet effet, une Réduction de la bande inconstructible est autorisée en entrée de ville Nord-Ouest le long de la RD3 et sur le site d'extension de la zone d'activités de Pécherbes.**

# 4. ANALYSES DEMOGRAPHIQUE, SOCIO- ECONOMIQUE ET URBAINE

---

## 4.1. Salles, une commune attractive connaissant une forte croissance démographique...

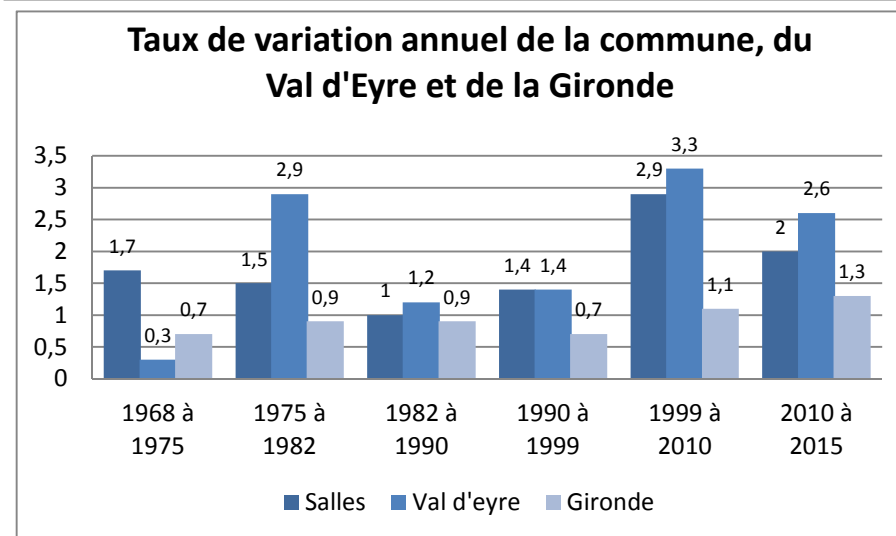
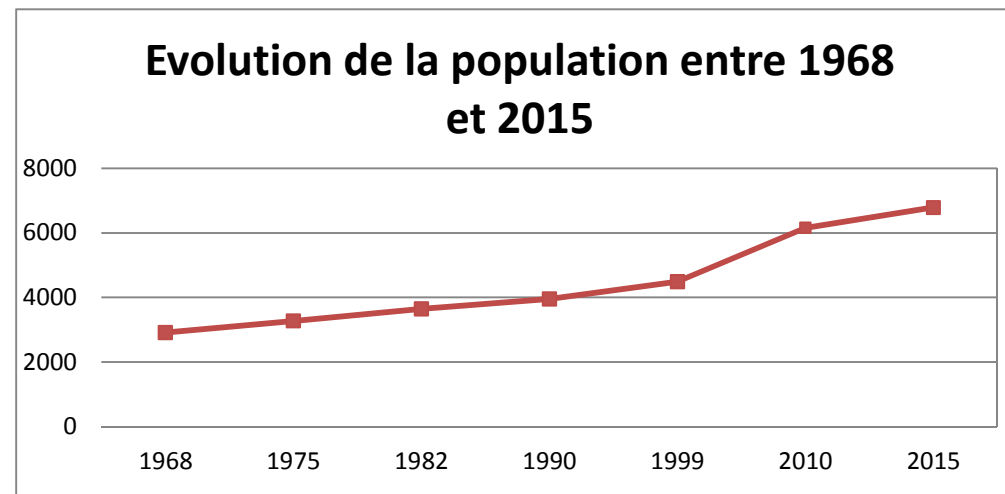
### 4.1.1. Une arrivée massive d'habitants attirés par un foncier au prix abordable

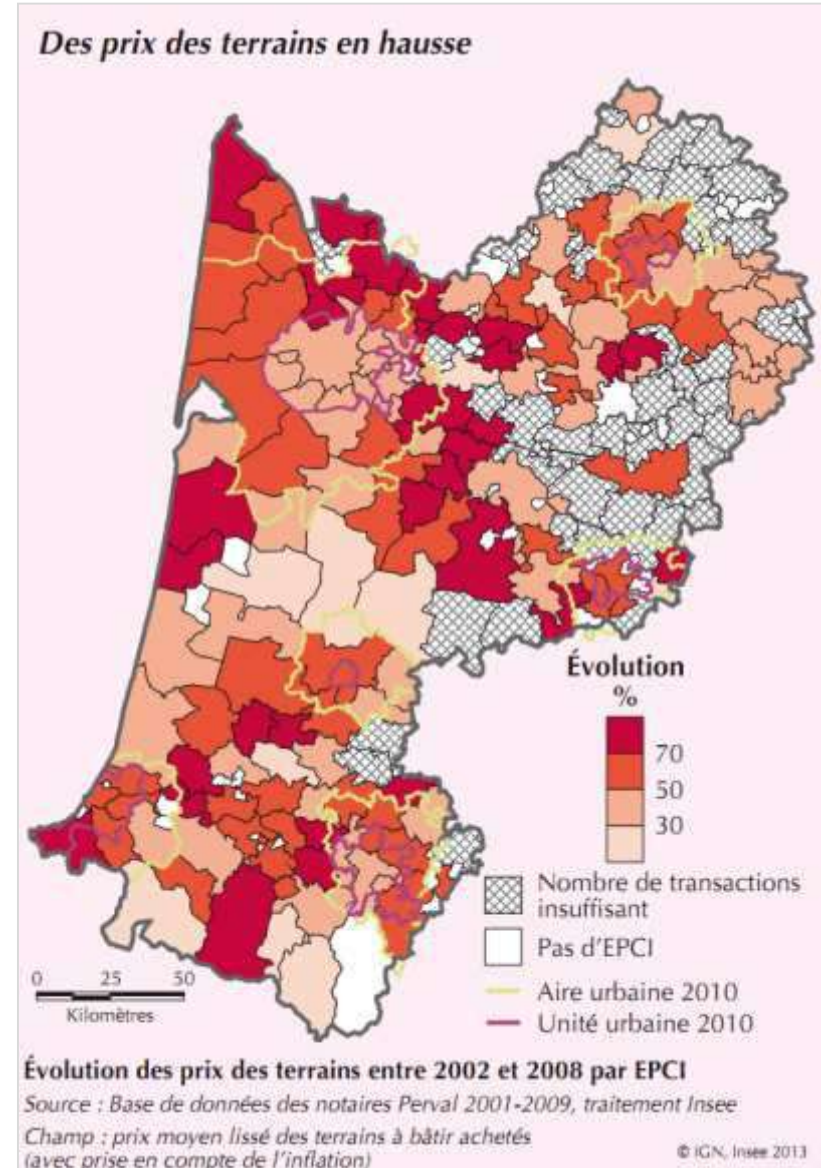
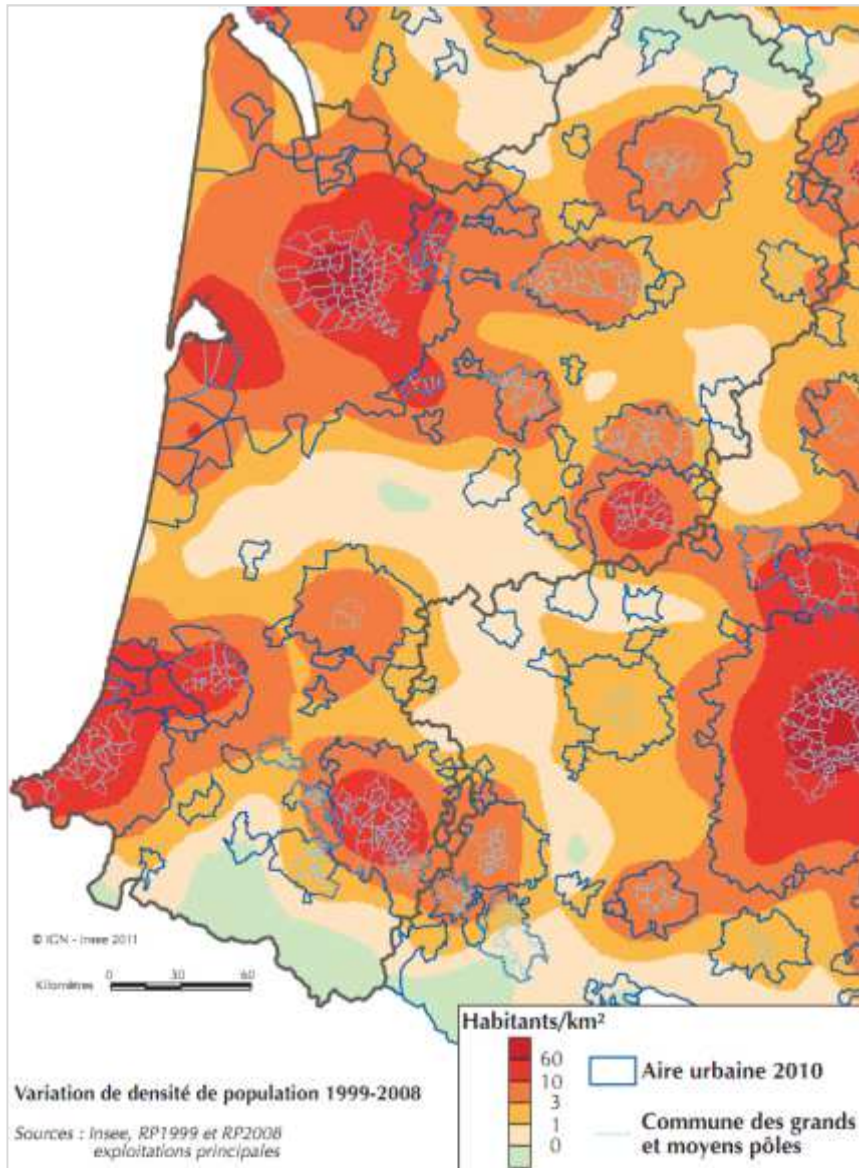
Au recensement de la population de 2012, Salles comptait 6 349 habitants (selon la mairie). Sur la période de 1968 à 2000, la population de la commune croît à un rythme modéré. Depuis le début des années 2000, la commune connaît une forte croissance démographique. Salles gagne ainsi près de 2 000 habitants en 10 ans. Le taux de variation est ainsi très élevé depuis les années 2000. Il était supérieur à 3% entre 1999 et 2006, s'élève à 2,4% entre 2006 et 2011 et diminue légèrement à 2% entre 2010 et 2015. Ce taux de variation est comparable à celui de la communauté de communes du Val de l'Eyre. Il s'agit de l'un des taux les plus forts du département.

La forte croissance démographique de la commune est essentiellement liée à l'arrivée massive de nouveaux habitants. Le solde migratoire de Salles connaît une hausse importante entre 1999 et 2006 atteignant près de 3% (alors qu'entre 1990 et 1999 il n'est que de 1,2%). Il reste très important durant la période 2006-2011, bien qu'il soit moins élevé, en atteignant près de 2% mais diminue sur la période récente à 1,6% entre 2010 et 2015. L'analyse de l'évolution des entrées/sorties et le taux de variation, l'un des taux les plus forts du département, confirme que le territoire communal est très attractif.

L'attrait de ce territoire s'explique par deux facteurs. D'une part, la commune de Salles se caractérise par une **situation géographique stratégique**, à proximité du Bassin d'Arcachon et de l'agglomération de Bordeaux rendus facilement accessibles par les infrastructures autoroutières. L'attractivité liée à cette situation géographique engendre une explosion démographique, dans un contexte de desserrement des agglomérations d'Arcachon et de Bordeaux.

**D'autre part, le prix du foncier abordable** permet l'installation des classes moyennes qui travaillent au sein des aires urbaines d'Arcachon et de Bordeaux où le foncier disponible est de plus en plus rare, avec des prix trop élevés.





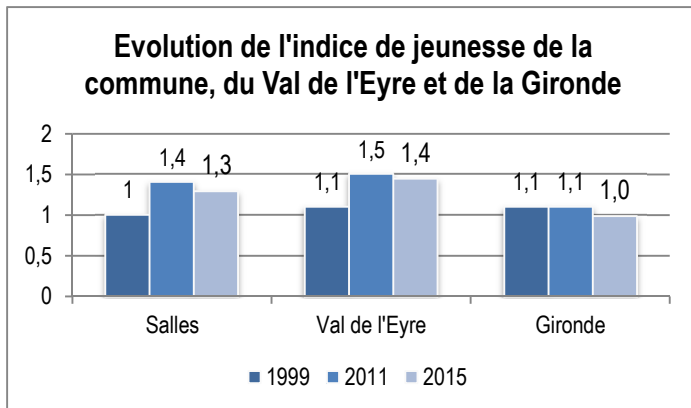
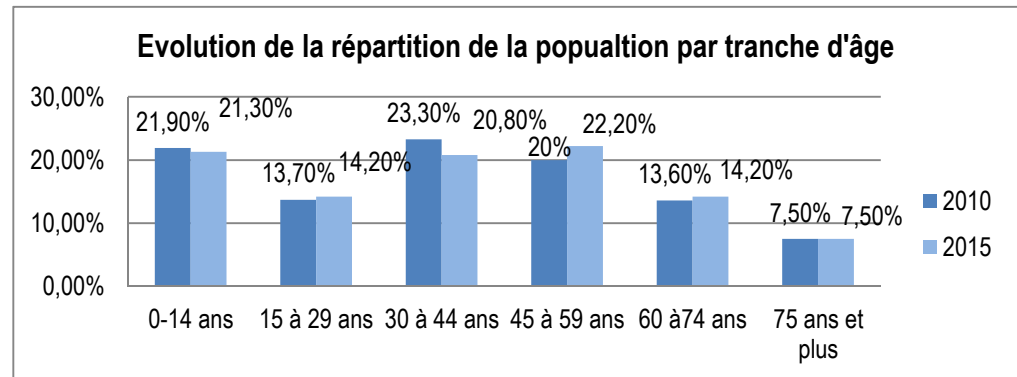
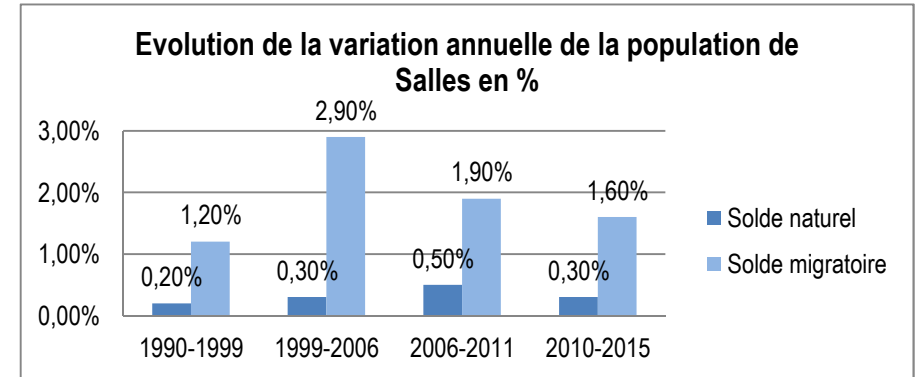


## 4.1.2. Une augmentation du solde naturel due à l'installation d'une population plus jeune sur la commune...

La croissance de la population est liée aussi, dans une moindre mesure, au solde naturel. Le solde naturel communal est positif sur les trois dernières périodes intercensitaires. Il connaît une croissance progressive passant de 0,2% à 0,5% entre 1990 et 2011. L'excédent naturel s'explique par la progression du taux de natalité et la baisse constante du taux de mortalité. L'évolution du taux de natalité et de mortalité entre les deux dernières périodes interstitielles est flagrante lorsqu'on les compare aux taux enregistrés dans le département de la Gironde. Le taux de natalité de Salles est passé de 10,7‰ entre 1999 et 2006 à 12,4‰ entre 2006 et 2011, alors que le taux de natalité du département est resté stable à 11,8‰. De même le taux de mortalité de la commune est passé de 8,2‰ à 7,2‰ sur la même période alors qu'en Gironde il passe de 8,8‰ à seulement 8,3‰.

L'excédent naturel peut aussi s'expliquer par le fait que les nouveaux arrivants sont majoritairement des ménages sans enfants qui s'installent et fondent une famille à Salles. La tranche d'âge des 30-44 ans est ainsi très représentée au sein de la population de Salles, alimenté sans doute par les arrivées d'habitants de cette génération puisque la population de la tranche d'âge des 15-29 ans quitte massivement le territoire communal. Le même phénomène a été observé à l'échelle du Val de l'Eyre.

L'augmentation du solde naturel due à l'installation d'une population plus jeune se traduit par un rajeunissement important de la population de la commune et induit un renouvellement générationnel. L'indice de jeunesse est donc de 1,3 pour Salles, alors qu'il atteint seulement 1 pour le département de la Gironde.



	1990-1999		1999-2006		2006-2011		2010-2015	
	Taux de natalité (‰)	Taux de mortalité (‰)	Taux de natalité (‰)	Taux de mortalité (‰)	Taux de natalité (‰)	Taux de mortalité (‰)	Taux de natalité (‰)	Taux de mortalité (‰)
Salles	10,5	8,7	10,7	8,2	12,4	7,2	10,3	6,9
Gironde	11,6	9,4	11,8	8,8	11,8	8,3	11,6	8,3

(\*) L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de jeunes de moins de 20 ans et le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans.

### 4.1.3. ... qui connaît une évolution significative du profil de ses habitants

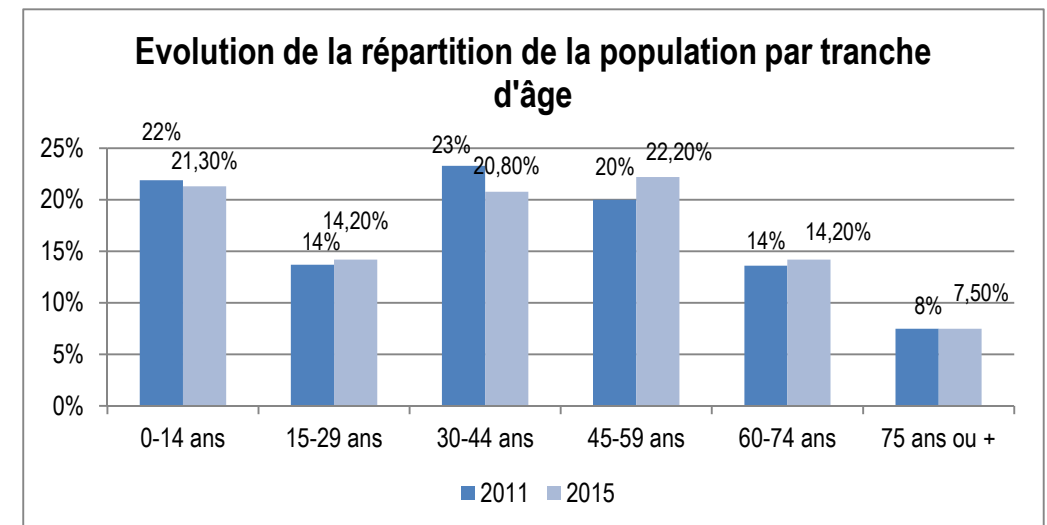
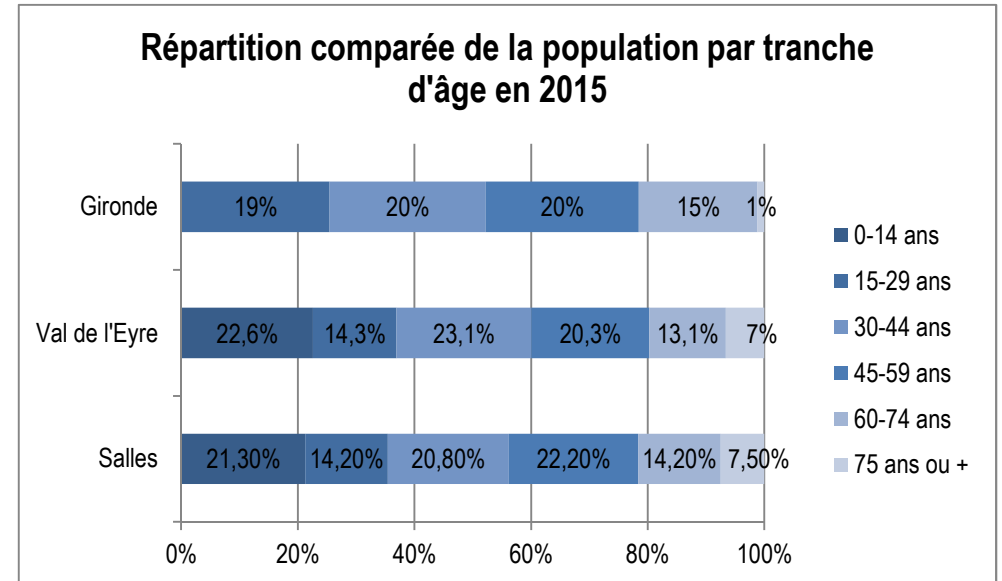
La part des 0-14 ans et des 30-44 ans est importante. Elle représente près de la moitié de la population à Salles. Cependant, les tranches d'âges des plus de 45 ans connaissent aussi une progression. Cela se traduit par une augmentation significative des retraités sur le territoire de la commune.

Il est à noter que la proportion des 30-44 ans connaît une légère diminution entre 2011 et 2015. Cela est à mettre en relation avec la baisse du taux de variation de la population. C'est cette classe d'âge qui s'installe de manière massive sur le territoire. Ainsi lorsque le taux de variation baisse, l'arrivée d'habitants issus de cette tranche d'âge baisse aussi. La même explication peut s'appliquer pour la diminution de la part des couples sans enfants.

La commune de Salles a connu des transformations importantes et rapides au cours de ces dernières décennies. La construction de l'autoroute, l'arrivée massive de nouveaux habitants et l'étalement urbain ont transformé et remodelé la commune. Ces dynamiques ont abouti, à l'évolution du profil sociologique des habitants produisant une société locale hétérogène dans sa composition et son fonctionnement.

Concernant les habitants de Salles, on peut observer quatre profils majoritaires :

- **Les résidents du secteur pavillonnaire** : cette catégorie rassemble les classes moyennes, travaillant souvent dans le secteur tertiaire et installées en famille ou qui vont en fonder une sur la commune. Il s'agit de la catégorie la plus mobile avec notamment une vie professionnelle localisée à l'extérieur de la commune. C'est une catégorie génératrice d'une demande sociale exigeante en services et équipements. Cette population est facilement rétive aux changements et aménagements projetés sur le territoire, notamment lorsqu'il s'agit d'implantation économique proche du lieu d'habitation. C'est un groupe vecteur et utilisateur de la politique sociale et culturelle, mobilisable dans la vie associative et les événements locaux.
- **Les personnes âgées** : c'est une catégorie discrète dans la vie sociale qui subit une perte d'autonomie. Cette population a besoin de solidarité et d'anticipation



nécessaire pour pouvoir prendre en charge correctement le vieillissement de la population.

- **Les ruraux, habitants historiques de la commune, souvent retraités** : cette catégorie n'est plus génératrice des dynamiques de vie locale. Pour certains d'entre eux, il peut être difficile d'accepter les mutations locales, générant parfois des conflits d'usage, voire un rejet de leur part. Ils peuvent aussi avoir un sentiment de moindre prise en charge de la part de la collectivité. Ils sont souvent peu enclins à reconnaître et à défendre la politique culturelle forgeant l'image de la commune.
- **Les jeunes** : il n'est pas nécessaire de les considérer comme une catégorie sociale « en soi ». Leur dynamique de socialisation est ancrée sur place jusqu'à l'âge où ils entrent dans le secondaire et quittent le territoire.

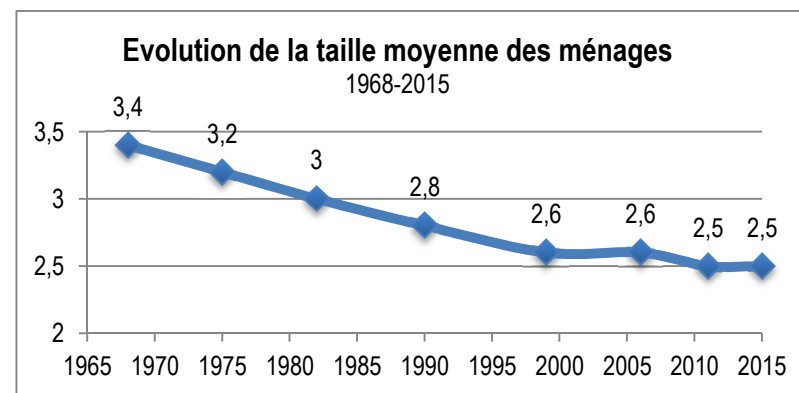
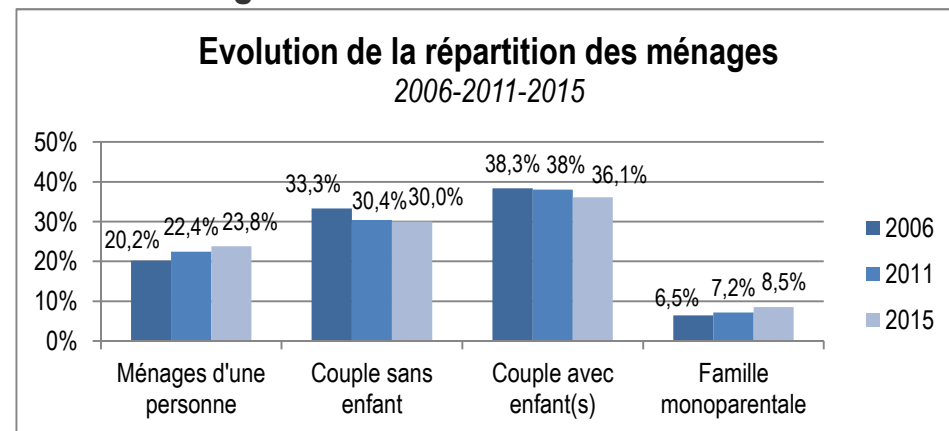
#### 4.1.4. Un besoin en logement supplémentaire inhérent au desserrement des ménages

L'analyse de la répartition des ménages montre que ce sont les couples, sans enfants et avec enfants, qui représentent près des  $\frac{3}{4}$  des ménages de Salles. Cela se traduit donc par une taille moyenne des ménages élevée (2,5 habitants par logement), plus importante que la moyenne nationale. La commune de Salles exerce donc un fort attrait pour les familles.

La commune connaît aussi une évolution du profil de ses habitants en lien avec les tendances nationales observées depuis les quarante dernières années.

En effet, l'analyse de l'évolution de la répartition des ménages et de la taille moyenne des ménages montre qu'il y a une augmentation du pourcentage de personnes vivant seules de +2% entre 2006 et 2011 et de +1,4% entre 2011 et 2015. Cela se traduit par une diminution de la taille moyenne des ménages de Salles, passant de 2,6 à 2,5 entre 2006 et 2011, tendance qui se maintient avec une taille des ménages de 2,5 en 2015.. Il s'agit d'un phénomène classique de desserrement des ménages lié aux changements des modes de vie (décohabitation des jeunes, divorces...).

La commune de Salles connaît une installation massive de nouveaux habitants, majoritairement des familles. Cela ne doit pas occulter les évolutions démographiques en cours dans la commune et le vieillissement des ménages installés à Salles depuis les 20 dernières années. Ainsi le phénomène de desserrement des ménages, accompagné de la progression des personnes vivant seules, a des conséquences sur les besoins en services ou en équipements au sein de la commune. En particulier, le parc de logements doit pouvoir s'adapter aux différents profils des habitants de la commune de Salles.



## 4.2. ... ayant une influence sur le parc de logements

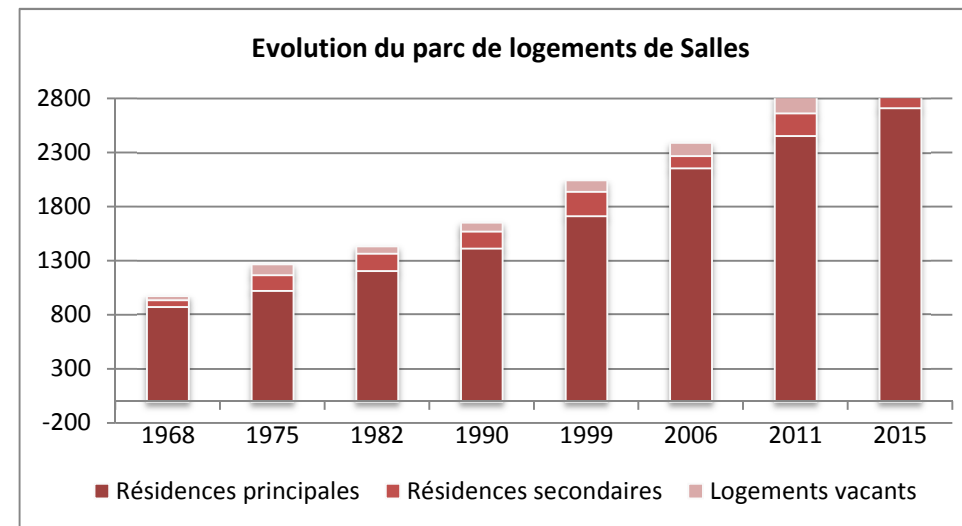
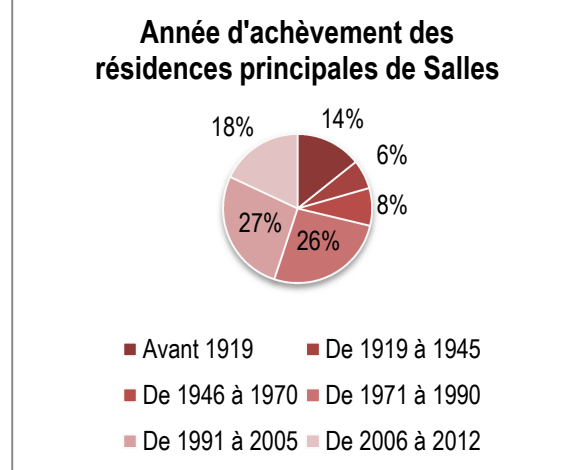
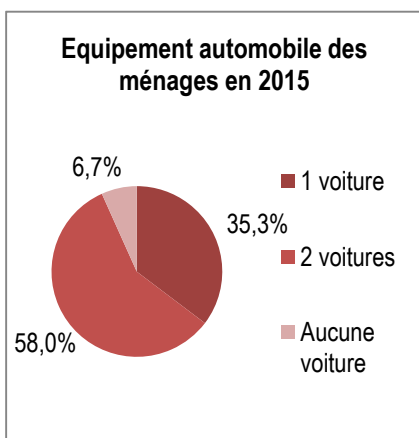
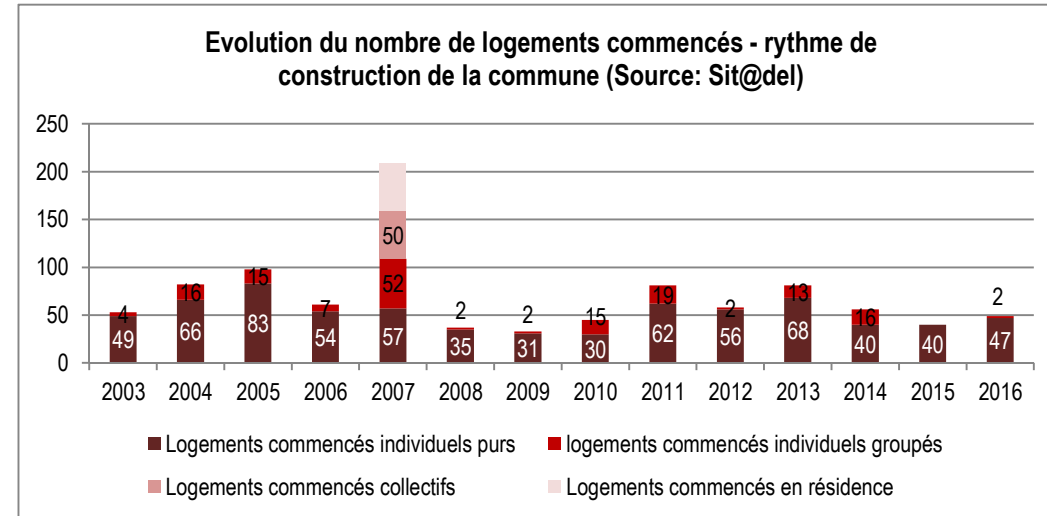
### 4.2.1. Une production de logements soutenue

#### 4.2.1.1. Evolution de la production

Le Val de l'Eyre, territoire rural, connaît actuellement une mutation très rapide due principalement à la recherche de foncier ou de logements encore accessibles pour des ménages dont au moins l'un des membres occupe un emploi dans l'agglomération bordelaise ou le Bassin d'Arcachon.

Au centre de ces dynamiques, la commune de Salles connaît donc un rythme de constructions neuves élevé. La commune a accueilli près de 900 logements supplémentaires en 10 ans (2006 à 2016) avec une moyenne de 82 logements construits par an (source Sit@del). Le parc de logements a donc plus que doublé depuis 1990, passant de 1 414 résidences principales en 1990 à 2711 en 2015. Cela peut s'expliquer par la progression de la population communale et par le desserrement des ménages qui entraînent un fort besoin en logements.

La part de construction de maisons individuelles est dominante, renforçant le profil pavillonnaire de la commune déjà composée à 90% de maisons individuelles. Ce développement urbain pavillonnaire engendre une utilisation massive de la voiture. Ainsi plus de 90% des ménages possède une voiture, et plus de la moitié d'entre eux en possède au moins deux. Ce chiffre a augmenté de +2% entre 2006 et 2011 et de +0,8% entre 2011 et 2015. Le nombre de places de stationnement réservées à lui augmenté de +3% entre 2006 et 2011 et diminué de -1,1% entre 2011 et 2015. De fait, la gestion du trafic routier mais aussi des places de stationnement au sein de la commune pourraient revêtir un enjeu majeur.



#### 4.2.1.2. Un parc de logements déséquilibré tourné vers l'accèsion à la propriété

D'une manière générale, la composition du parc de logements de la commune de Salles connaît une certaine stabilité depuis les années 1990.

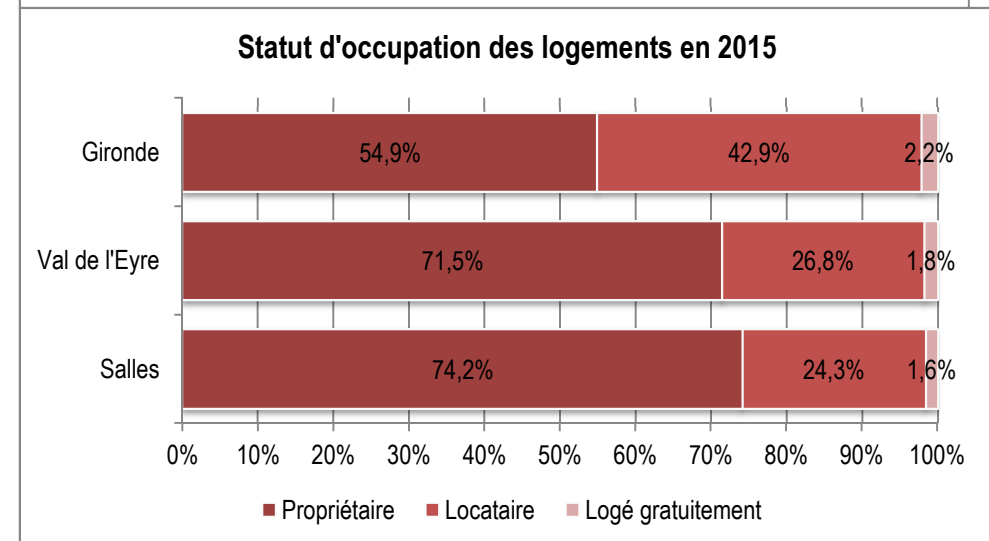
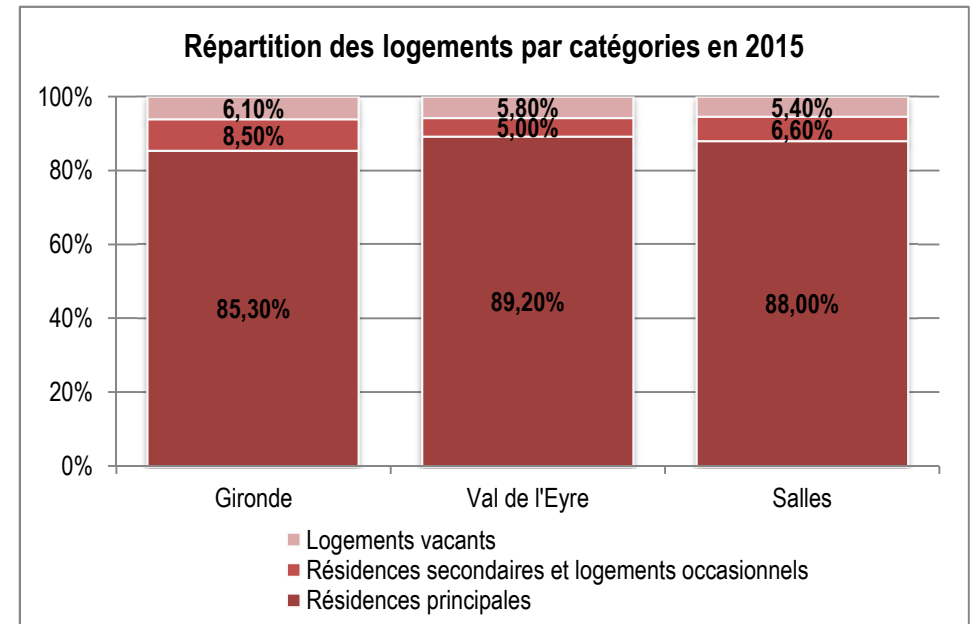
Les résidences principales dominent le parc de logements de la commune. Ainsi, contrairement aux tendances enregistrées au sein des études du SYBARVAL autour du Bassin d'Arcachon notamment, près de 9 logements sur 10 sont occupés à l'année. On retrouve la même répartition des logements par catégorie à l'échelle de la Communauté de Communes et du département de la Gironde. De ce fait, les résidences secondaires restent tout à fait minoritaires (6,60% en 2015).

Le taux de vacance, stable à 5,1% entre 1990 et 2006, connaît une légère progression de 0,8% entre 2006 et 2011 puis une diminution de -0,5% en 2015. Durant la période 1990-2015, le marché de l'immobilier était donc tendu au sein de la commune de Salles. La fluidification récente du marché peut sans doute s'expliquer par le léger ralentissement de la croissance démographique.

A l'heure actuelle, le taux de vacance approche les 5,5%, ce qui signifie que la commune connaît un bon taux de rotation au sein de son parc de logements. Ces logements vacants ne correspondent que dans de rares cas à des logements vétustes ou insalubres. La réhabilitation de ce parc, si elle semble à rechercher, ne constitue cependant pas un levier majeur en vue de répondre à la demande en logements très forte sur le territoire. La commune doit donc se tourner vers la construction neuve pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants.

Parmi les résidences principales, on remarque qu'environ les  $\frac{3}{4}$  sont occupés par leurs propriétaires, alors que le quart restant seulement correspond à du logement locatif. Cette part des locataires est similaire à celle observée à l'échelle du Val de l'Eyre, mais le département a une part presque deux fois supérieure à celle de la commune (42,9% contre 24% pour la commune).

Cependant, le nombre des locataires est en constante augmentation dans la commune. L'évolution de l'offre locative est due au développement de l'habitat collectif sur la commune, avec la construction régulière de collectifs ou d'habitats intermédiaires ces dix dernières années. Cette dynamique est intéressante. Il est nécessaire de maintenir cette part de logement locatif et son développement au sein du parc afin d'assurer un parcours

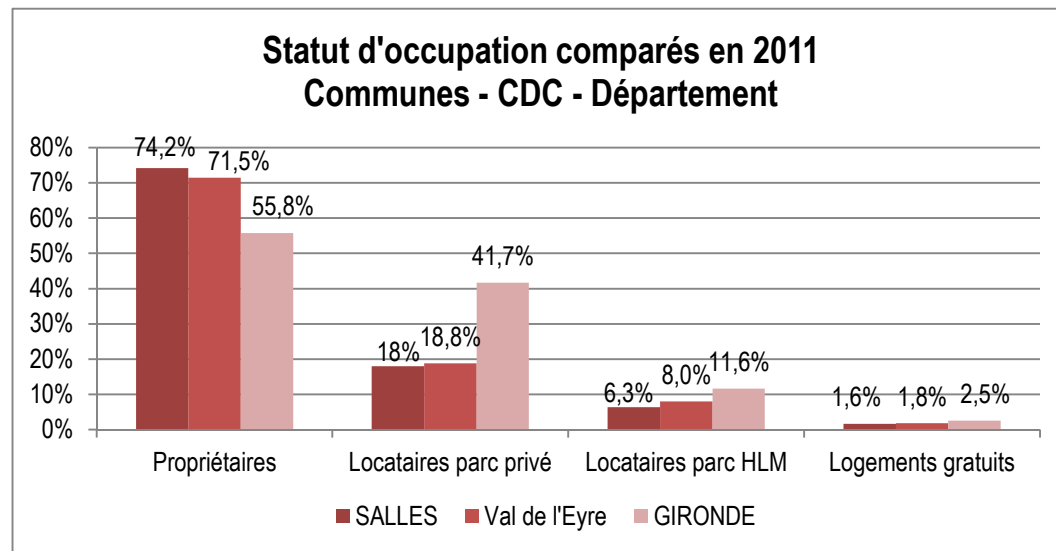


résidentiel aux habitants de la commune, mais aussi dans le but de consommer moins d'espace.

La part de logements sociaux a légèrement augmenté au cours de la dernière période intercensitaire, atteignant 56,3% en 2015. Le PLUi-H en cours d'élaboration a fixé comme premiers objectifs de réaliser 47 logements sociaux supplémentaires, sur les 463 résidences principales à construire d'ici 2019. Le PLH fixerait donc un taux de logements sociaux à réaliser pour la commune de l'ordre de 10% chaque année. Cependant, le PLUi-H est en cours d'élaboration, ces objectifs sont donc susceptibles d'évoluer.

Il est à noter que la commune de Salles n'est pas soumise à la production de logements sociaux prévue dans le cadre de la loi SRU, vu le décret n°2013-671 du 24 juillet 2013 (version consolidée au 20 février 2015).

2011	Locataires (%)	Dont Locataires HLM (%)
<b>Salles</b>	<b>18%</b>	<b>6,3%</b>
Val de l'Eyre	18,8%	8%
Gironde	30,5%	12,4%



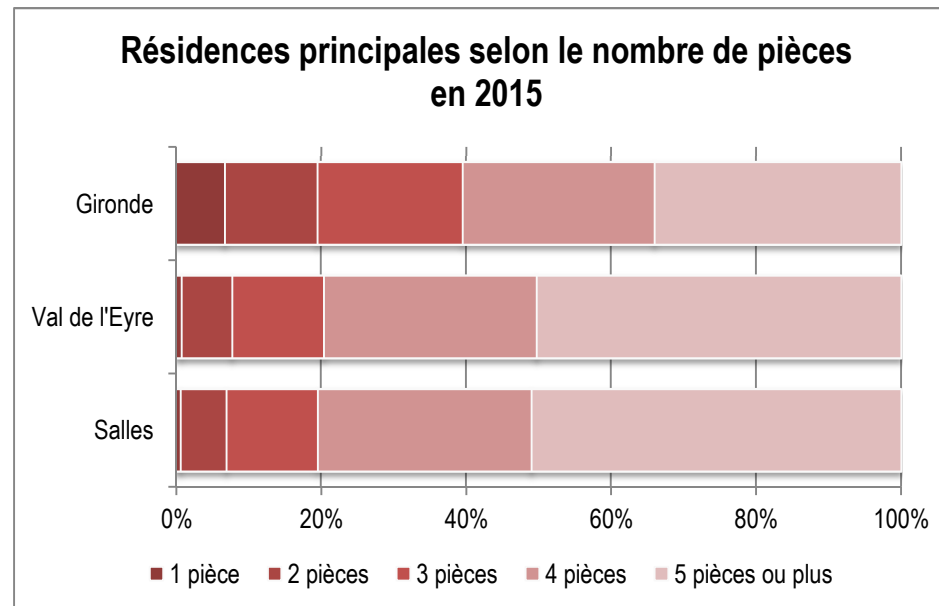
Le modèle de développement urbain de la commune de Salles n'est pas durable sur le long terme : le rythme de construction soutenu avec une domination de la maison individuelle a entraîné une consommation d'espace importante et l'utilisation massive de la voiture pour les déplacements quotidiens. Cette utilisation massive de la voiture génère à son tour pollution, difficultés de circulation et de stationnement. Le défi majeur de la collectivité est donc de trouver des solutions pour continuer à se développer plus durablement et notamment rapprocher le travail du lieu de vie. Une diversification du parc de logements, qui permet d'assurer un parcours résidentiel aux habitants, a pu être observée ces dernières années. Il convient afin de poursuivre cette diversification du parc de logements, même si le renouvellement du parc privé souffre de la perte de la défiscalisation.

## 4.2.2. Des logements en inadéquation avec l'évolution de la structure des ménages

Le marché est aussi dominé par les grands logements, et la construction de logements groupés ou collectifs n'a pas permis de proposer un plus grand nombre de petits logements sur la commune. Ainsi, près de 80% des logements sont des quatre pièces et plus. Comparés aux chiffres de la Gironde, les chiffres de la commune de Salles tout comme ceux du Val de l'Eyre montrent une part de petits logements deux fois moins importante que la moyenne girondine, avec une carence de logements d'une pièce sur l'ensemble de la communauté de communes.

Ces grands logements répondent évidemment aux besoins de la majorité de la population habitant à Salles. Cependant, le manque de diversité dans la taille des logements ne permet pas de réaliser un parcours résidentiel complet et, surtout, il ne permet pas de couvrir les besoins de personnes vivant seules, de plus en plus nombreuses sur le territoire. Pour rappel, ces ménages représentent plus de 20% de la population à Salles.

Néanmoins, le parc connaît un début de diversification avec la construction régulière de logements groupés et collectifs. Cette diversification des typologies devra être plus massive à l'avenir.





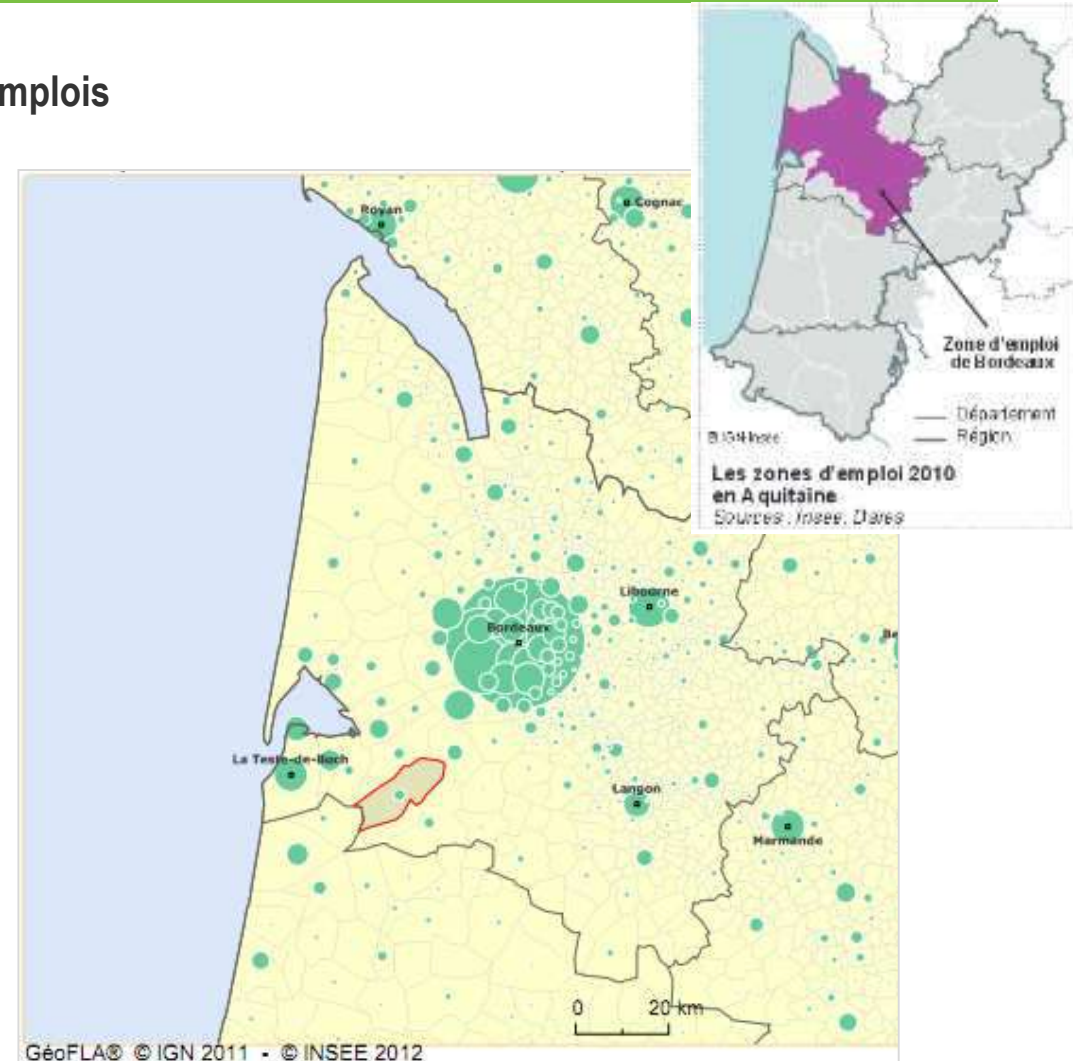
## 4.3. ... Et l'économie locale

### 4.3.1. Une population résidentielle dépendante des bassins d'emplois

Le découpage en zone d'emplois, établi par l'INSEE, intègre la commune de Salles dans la zone d'emplois de la Teste-de-Buch, qui couvre le sud du bassin d'Arcachon et le nord du département des Landes. Cette zone d'emploi présente une économie plutôt diversifiée où l'emploi a fortement augmenté, en particulier dans le secteur des services. Le secteur industriel est marqué par la présence de la filière bois. Cette zone d'emploi possède une situation économique favorable d'après l'INSEE, avec des espaces attractifs présentant les meilleurs atouts démographiques, économiques et sociaux pour se développer. De fait, le taux de chômage a baissé pour atteindre 8,4% en 2011 à Salles. A titre de comparaison, le chômage en France métropolitaine atteint 11,6% à la même date. Néanmoins, le maintien des emplois au plus près du domicile des actifs est un des défis majeur de ce territoire.

**Zone d'emploi :** Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Le découpage actuel se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés lors du recensement de 2006. La liste des communes est celle donnée par le Code Officiel Géographique (COG).

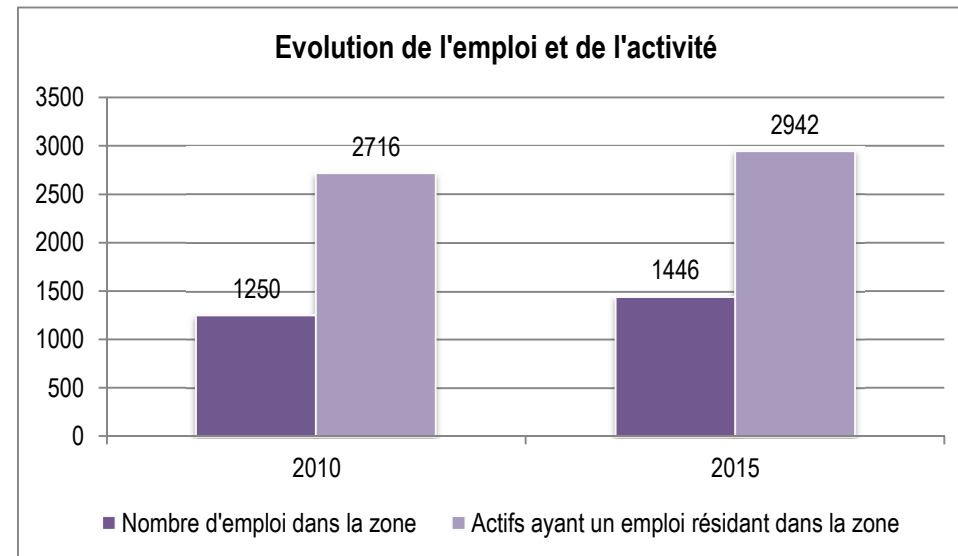
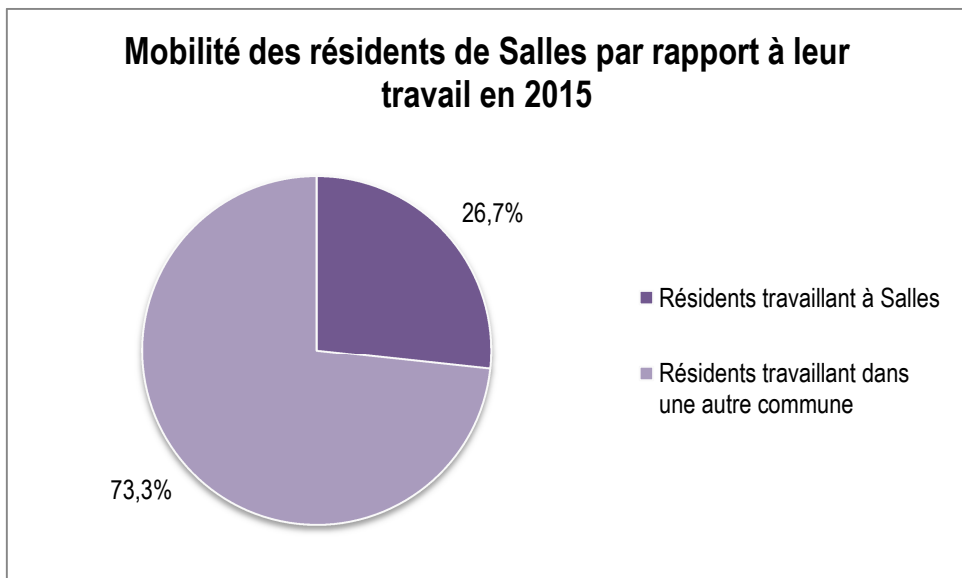
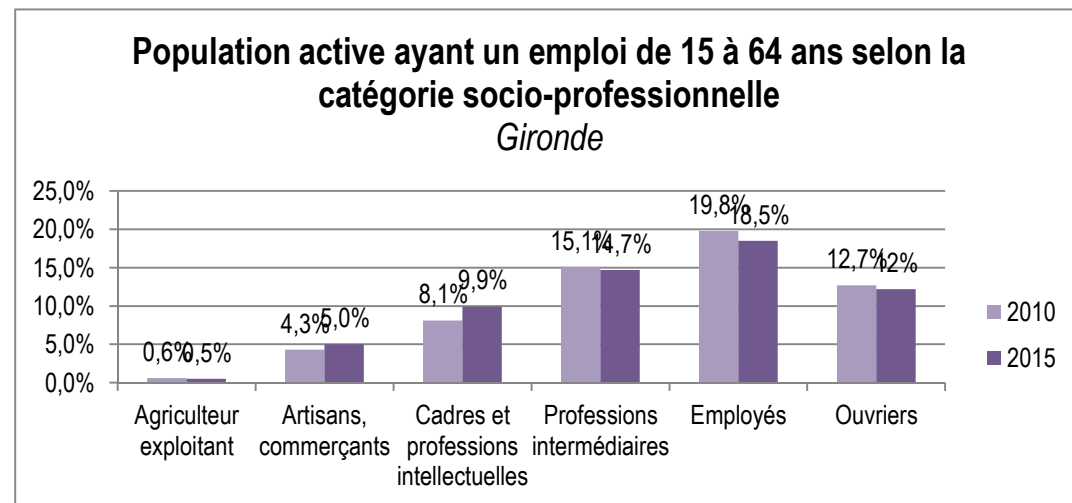
On observe aussi une évolution de la catégorie socioprofessionnelle des actifs résidant à Salles. On a une augmentation des cadres et des professions intermédiaires, et une baisse des ouvriers et des employés. Le département de la Gironde connaît une évolution identique au cours de la même période.



En 2015, 1 446 emplois étaient proposés dans la commune de Salles. Ce chiffre est à mettre en relation avec le nombre d'actifs résidant dans la commune, estimé à 3283 à la même date. La commune compte donc davantage d'actifs que d'emplois, ce qui explique qu'un nombre important d'habitants occupe un emploi situé à l'extérieur de la commune. La fonction résidentielle de la commune de Salles prime donc largement sur la fonction de pôle d'emplois. De plus, on observe pour la période 2010-2015 une augmentation du nombre d'actifs résidant dans la commune (de 2714 actifs à 2 942) accompagné d'une augmentation du nombre d'emplois (de 1 250 à 1 446). Ces phénomènes indiquent que le caractère résidentiel de la commune est toujours présent mais tend à diminuer.

Ainsi, en 2015, plus de 73% des actifs résidant à Salles occupaient un emploi dans une autre commune, située en Gironde dans la quasi-totalité des cas. Cette situation, témoignant d'une forme de dépendance vis-à-vis de pôles d'emplois plus ou moins éloignés, a eu tendance à se renforcer au cours des dernières décennies, avec l'augmentation du nombre de résidents quittant quotidiennement la commune de Salles pour aller travailler entre 2010 et 2015.

Cette situation entraîne des migrations pendulaires quotidiennes effectuées massivement en automobile. Les migrations pendulaires ont pour conséquence des difficultés de circulation et de stationnement, et contribuent à l'augmentation des gaz à effet de serre dans l'atmosphère.



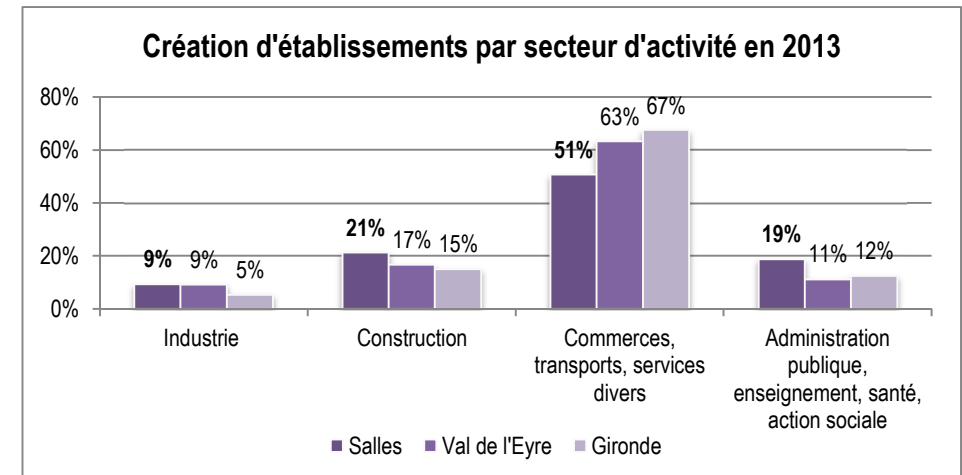
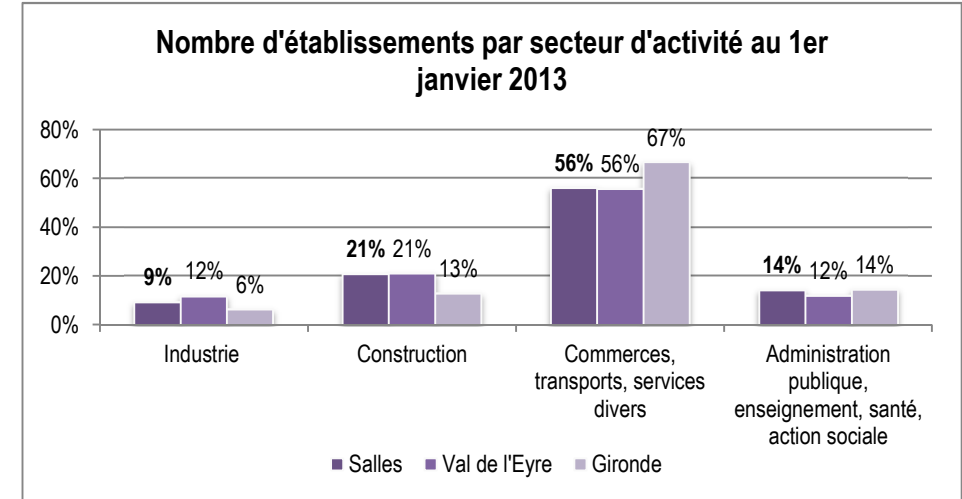
### 4.3.2. Une économie locale tournée vers la consommation des résidents...

Phénomène national, la commune de Salles connaît un développement des activités tertiaires et un repli des activités industrielles. L'économie dite « présenteielle » est ainsi largement majoritaire (commerces et services, santé et action sociale, administration publique) puisqu'elle représente 66% des postes salariés proposés sur la commune. Les activités présenteielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

La commune dispose ainsi d'un tissu commercial de proximité assez fourni avec une quinzaine de commerces alimentaires recensés. Les commerces sont essentiellement concentrés dans le centre-bourg. La commune comporte aussi une grande surface de 2500m<sup>2</sup>, la plus importante de la Communauté de Communes, située rive gauche de la l'Eyre. En effet, la commune de Salles a un poids dominant au sein de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre. Il s'agit de la commune la plus peuplée, représentant plus d'1/3 de la population intercommunale. La commune a donc une zone de chalandise qui rayonne sur les communes du Val de l'Eyre.

Cependant, les commerces de Salles ne sont peut-être pas ceux qui bénéficient le plus du développement de la commune. A cause des déplacements pendulaires massifs, les habitants de Salles, en cohérence avec les tendances nationales, ont tendance à consommer sur leur lieu d'emploi au sein du Bassin d'Arcachon ou de Bordeaux Métropole, limitant ainsi la consommation locale au sein des commerces de proximité de la commune.

Il faut aussi noter que l'importance du secteur de la construction. Il concerne 16,3% des établissements de la commune contre seulement 11% à l'échelle du département. C'est aussi un secteur qui se porte bien : 17,9% des établissements qui se créent à Salles sont dans le secteur de la construction alors que cela concerne seulement 11% en Gironde. Il s'agit d'une conséquence directe de l'attrait de la commune de Salles où s'installent massivement de nouveaux habitants en faisant construire, dans la majorité des cas, une nouvelle habitation.



### 4.3.3. ... et spécialisée dans la filière bois

#### 4.3.3.1. Une agriculture fragile présageant le déclin de l'activité

D'après le recensement agricole mené en 2000, seulement 4,6% du territoire communal est utilisé à des fins agricoles, avec 30 exploitations dont 5 professionnelles.

D'après les résultats du recensement agricole mené en 2010, **16 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune**. On assiste depuis au moins ces 20 dernières années à une restructuration de l'activité, avec un mouvement de concentration en un nombre de plus en plus réduit d'exploitations. La fragilité des petites exploitations, sensibles à la dégradation de la conjoncture, concourt à ce phénomène. Ainsi, entre 1988 et 2010, peut être observée une diminution du nombre d'exploitations agricoles.

La commune compte à ce jour **16 exploitations** en activité contre 65 en 1988. Par ailleurs, l'évolution des Superficies Agricoles Utilisées (SAU) sur la dernière décennie témoigne d'établissements agricoles dynamiques 1998 et 2000. Le dernier recensement agricole met en évidence une **augmentation des superficies exploitées** sur le territoire passant de 445 hectares exploités en 1988 à 566 hectares en 2000. Mais ces surfaces exploitées ont diminuées **de près de 16%** depuis les années 2000, passant de 566 à **477 hectares en 2010**.

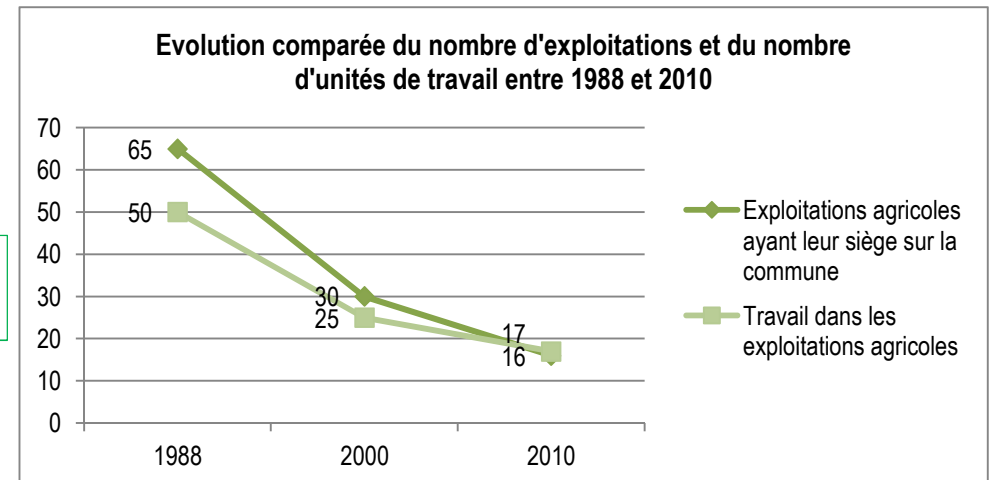
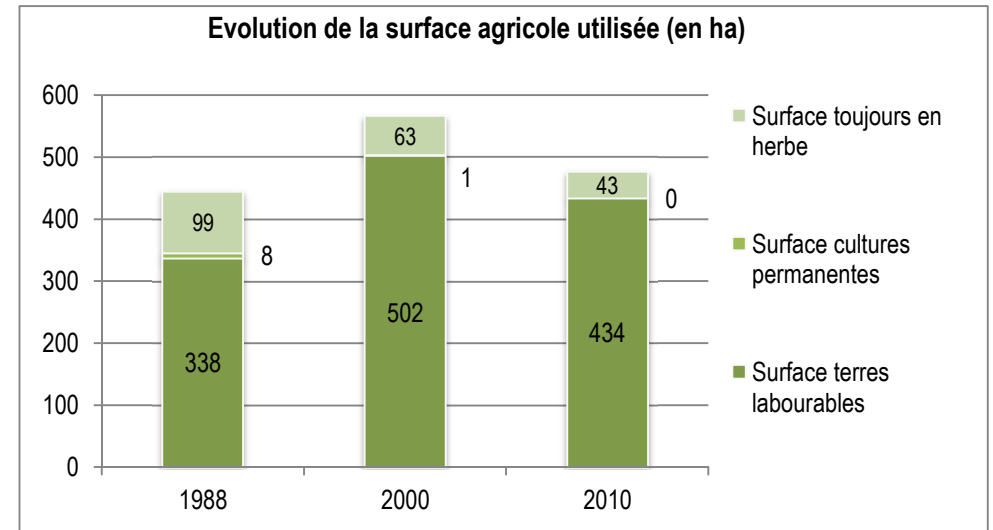
A Salles, les pratiques culturales sont dominées par les cultures rotatives céréalières (maïs grain et semence), et superficie fourragère principale est constituée uniquement de prairies permanentes (63 ha). Le maraîchage et la culture de la vigne sont des cultures marginales qui ne sont pas caractéristiques de l'activité agricole sur la commune.

Si plusieurs exploitations semblent ne pas être concernées par la problématique du devenir de leur exploitation, il n'en demeure pas moins que la pérennité d'un certain nombre semble incertaine. L'absence de successeurs pour 16 d'entre-elles présage d'un déclin de l'activité à moyen - long terme.

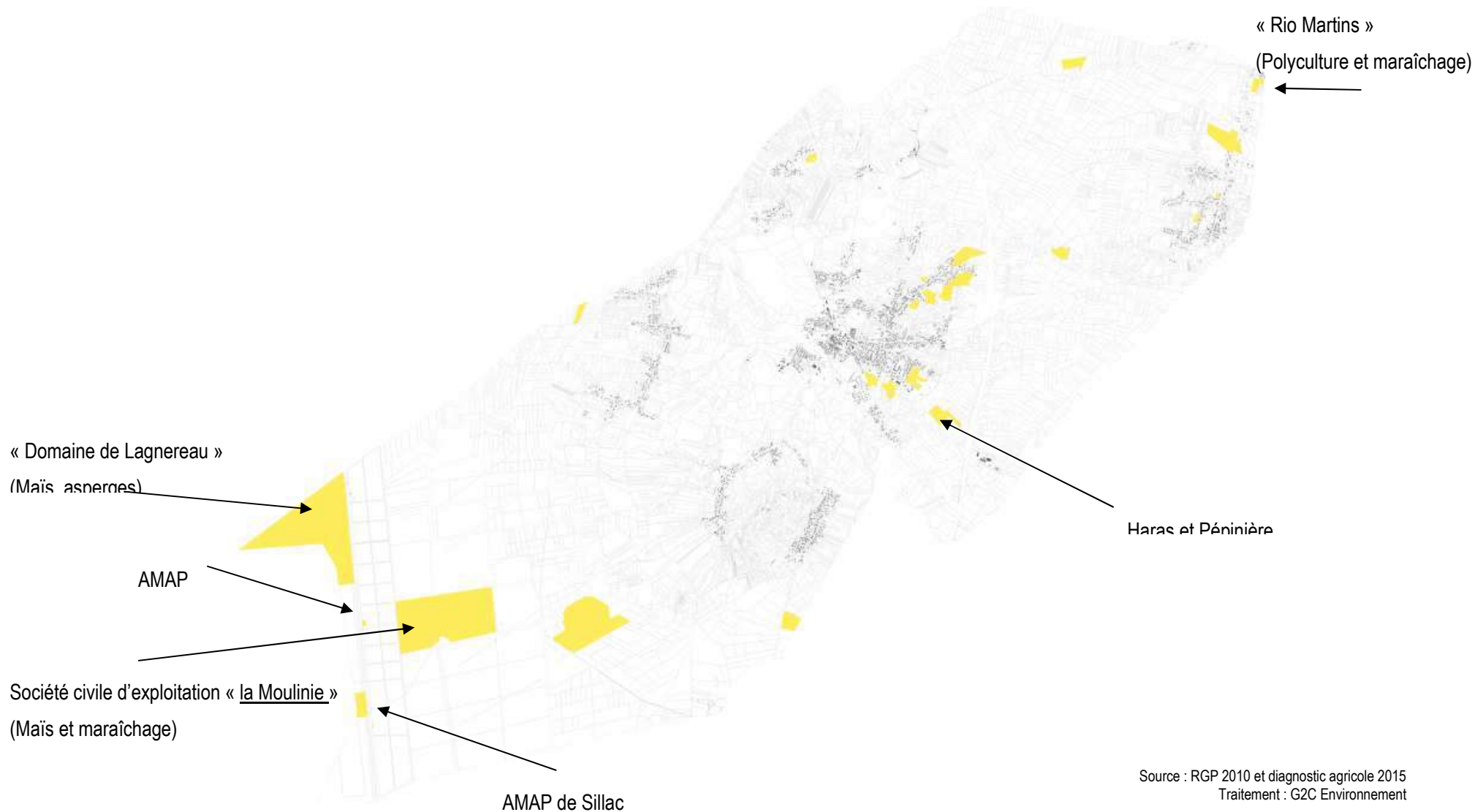
Les données présentées dans le cadre du diagnostic agricole sont issues du Recensement Général Agricole, du Registre Parcellaire Graphique ainsi que du traitement des questionnaires et des entretiens réalisés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic agricole.

Au sein de la population active le nombre d'agriculteurs exploitants a légèrement augmenté entre 2010 et 2015 passant de 27 à 29 agriculteurs exploitants. En 2015, la commune comptabilise 14 agriculteurs exploitants.

Les données le Recensement Général Agricole étant actualisés tous les dix les chiffres récents sont issus du recensement INSEE 2015.



Ce potentiel déclin de **l'activité agricole** est tout à fait **préoccupant**, dans la mesure où celles-ci participent à la diversification des **paysages** de la commune par la présence de cultures au sein de la pinède. Les champs et les prairies sont autant d'entités contribuant à la richesse paysagère du territoire. De plus, l'agriculture est une source **d'emplois locaux**, en principe non délocalisables, ce qui n'est pas neutre dans un contexte de dépendance sans cesse accrue vis-à-vis du bassin d'emploi bordelais.



### 4.3.3.2. Une activité sylvicole identitaire

La commune de Salles, tout comme son bassin d'emplois, connaît une spécialisation dans la filière du bois et de fait, la part de l'industrie dans l'économie communale est plus importante qu'au sein du département de la Gironde. Il existe ainsi une zone d'activité spécialisée, Sylva 21, située à la sortie 21 de l'A63 qui se structure autour du site de production de l'entreprise Beynel-Manustock. Gérée par la CDC Val de l'Eyre, ce parc éco-industriel occupe près de 41 ha. L'industrie de la commune est dominée par l'implantation historique de la filière bois au sein de la forêt des Landes. Cette configuration place la sylviculture comme un acteur économique important, de par son rôle plus ou moins direct d'aménageur de l'espace forestier.

On dénombre une quarantaine d'entreprises liées au travail de la forêt (exploitation, scieries fixes et sylviculture) regroupant plus de 200 emplois dans le Val de l'Eyre. Cependant, la baisse de la productivité du massif, due aux tempêtes de 1999 et 2009, freine l'évolution de la filière, à travers l'implantation de nouvelles entreprises et le développement de nouveaux secteurs d'activités.

La taille des propriétés joue un rôle important sur la rentabilité des exploitations : le seuil de mécanisation est de 4 ha. L'enjeu est donc d'éviter la fragmentation des parcelles.

Le maintien d'un plateau forestier productif est essentiel pour pérenniser la filière bois et maintenir les emplois liés à la sylviculture.



#### 4.3.4. Eléments de synthèse du diagnostic socio-économique

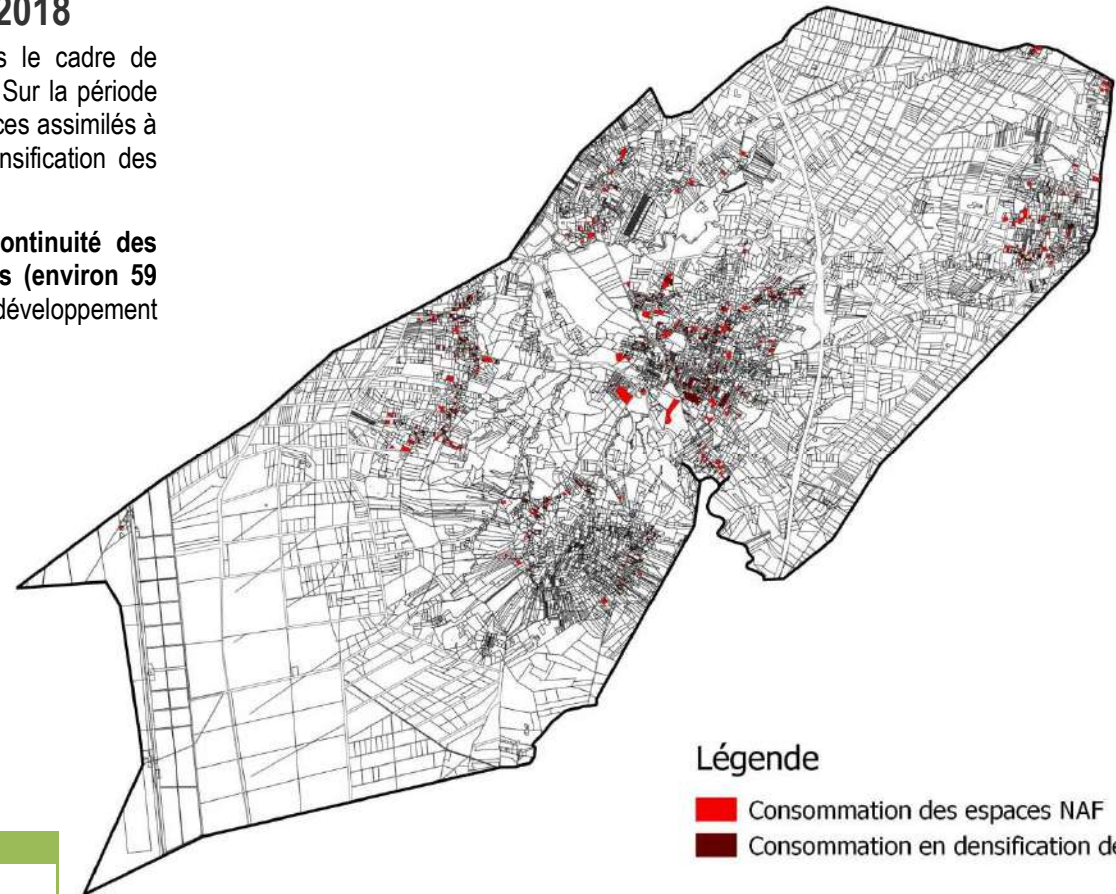
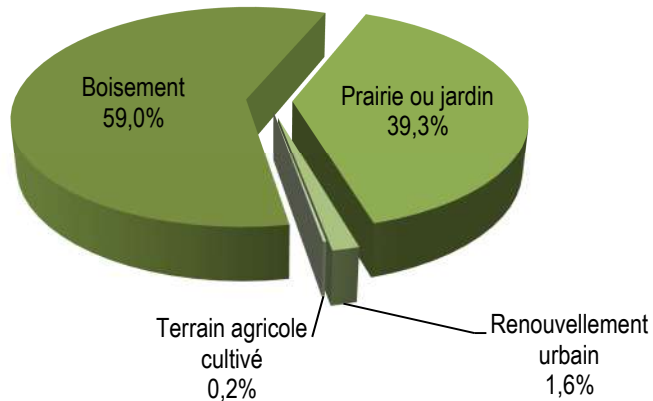
- **Salles a connu un développement important depuis 1990 :**
  - Une attractivité et une croissance importante dues à de fortes migrations et une situation géographique stratégique
  - Une population jeune, avec un renouvellement des générations en cours et composée en majorité de familles
  - Un parc de logements en inadéquation avec les évolutions de la structure des ménages : desserrement des ménages et augmentation des personnes vivants seules
  - Un parc de logement locatif à conforter
  - Une économie communale essentiellement résidentielle accompagnée d'une forte dépendance vis-à-vis des bassins d'emplois plus ou moins éloignés
  - Une économie tournée vers la filière bois et la mécanique de précision, notamment aéronautique
  - Un modèle de développement urbain qui n'est pas durable : rythme de construction soutenu avec une domination de la maison individuelle consommatrice d'espace et l'utilisation massive de la voiture générant pollution, difficultés de circulation et de stationnement
  
- **La situation actuelle de la commune de Salles entraîne un certain nombre de questions :**
  - Comment maintenir un solde naturel positif permettant d'assurer le renouvellement générationnelle de la population ?
  - Comment maintenir un niveau d'équipements et de services permettant de répondre à la demande des familles, à l'installation de nouveaux habitants et à une part grandissante de retraités ?
  - Comment répondre aux besoins en matière de logements induits par le desserrement des ménages, l'augmentation des personnes vivants seules et l'arrivée constante de nouveaux habitants ?
  - Comment pérenniser la part de logements locatifs et en accession sociale permettant d'assurer le parcours résidentiel au sein de la commune ?
  - Comment limiter le coût de déplacement des actifs dû aux migrations pendulaires ?
  - Comment maintenir l'emploi au plus près du domicile ?
  - Comment assurer la pérennisation des filières bois, agricoles ou de mécanique de précision et maintenir les emplois liés ?

## 4.4. Des dynamiques à l'origine d'une importante consommation des milieux forestiers

### 4.4.1. Consommation relevée sur la période 2007-2018

L'analyse de la consommation d'espace a fait l'objet d'une analyse dans le cadre de l'élaboration du PLUiH reprise dans le PLU dans un souci de compatibilité. Sur la période 2007-2018, on a ainsi pu noter une consommation d'environ 70 ha des espaces assimilés à des espaces naturels, agricoles et forestiers et 52 ha consommés en densification des espaces bâtis.

Cette nouvelle artificialisation des sols s'est principalement opérée en **continuité des enveloppes bâties existantes** et majoritairement sur des **espaces boisés (environ 59 hectares)**, tandis que le secteur agricole est très faiblement impacté par le développement urbain dans la commune.



#### Légende

- Consommation des espaces NAF
- Consommation en densification des espaces bâtis

CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS 2007-2018	
Habitat	66 ha
Economie	0,5 ha
Agriculture	1,5 ha
Equipements	1 ha
Tourisme	0,5 ha



TOTAL	69.5 ha
-------	---------

La consommation d'espace s'est principalement opérée dans le centre-bourg de Salles, en continuité du bâti existant. On observe une dynamique de **densification des tissus bâtis existants**. Cette mobilisation des espaces bâtis permet de réduire la consommation des milieux naturels situés autour, mais peut altérer la forme des hameaux où le tissu urbain est traditionnellement lâche.

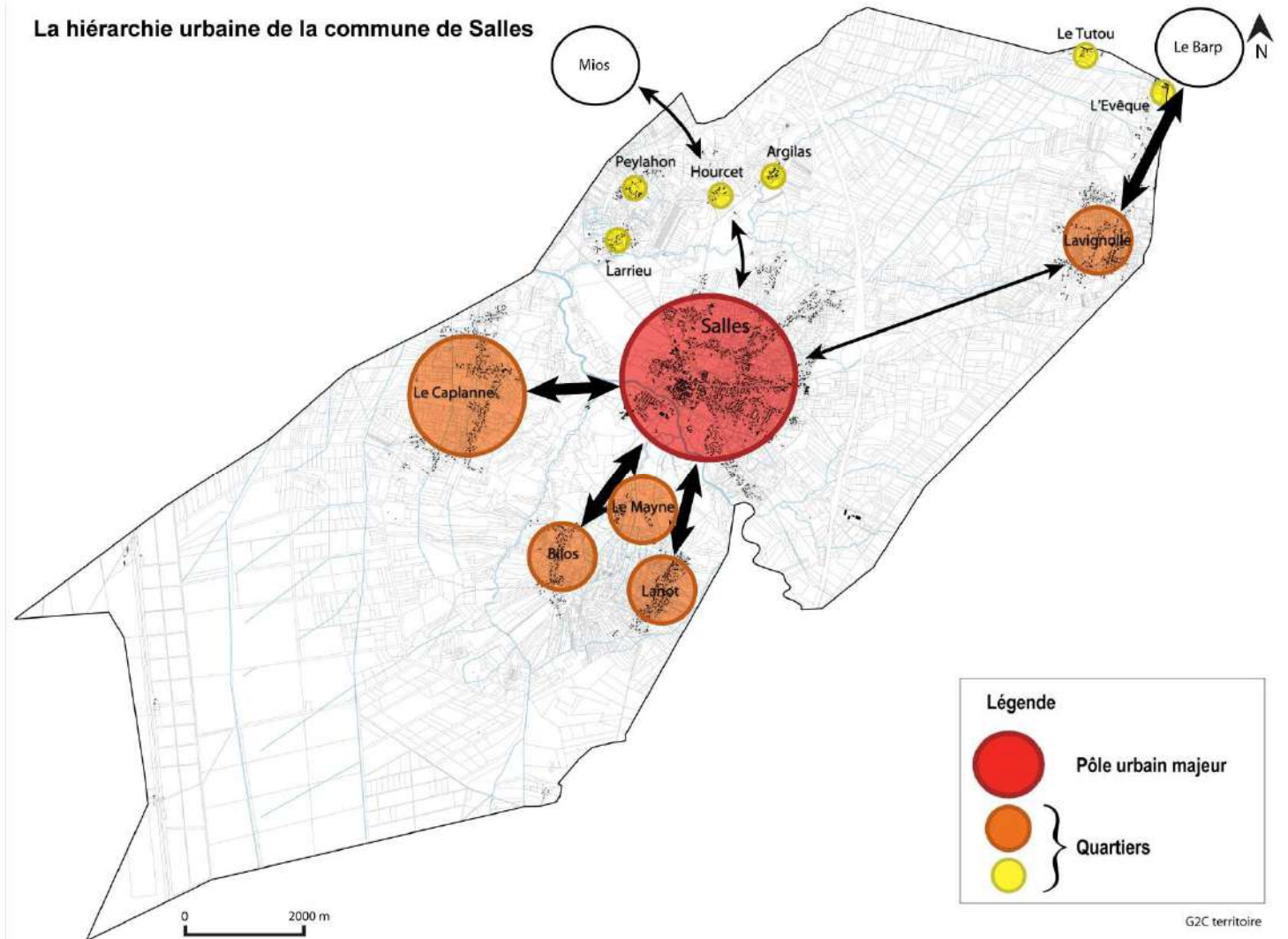
Les nouvelles constructions ne sont pas ciblées sur un secteur précis de la commune. Les quartiers, aux formes et aux ambiances variées répondent donc aux besoins de différents types de ménages souhaitant s'installer à Salles. Aussi, afin d'éviter le mitage et la consommation trop importante des espaces boisés qui dénaturent les hameaux, il est nécessaire de gérer leur développement urbain.

## 4.5. Une armature urbaine éclatée ayant connu de récentes évolutions

### 4.5.1. Les entités du territoire :

La commune de Salles est composée d'ensembles urbains caractérisés par leur diversité de formes urbaines et de typologies d'habitat.

La hiérarchie urbaine de la commune de Salles



#### 4.5.1.1. Le bourg et ses extensions récentes

L'implantation du bourg de Salles témoigne d'une organisation ancienne typique des bourgs rues, perceptible par la concentration du bâti ancien le long de la RD3. Composé initialement de quelques constructions aux abords de la RD3, ces tissus ont connu divers développements depuis les années 50, des développements tant linéaires qu'en épaisseur. Les **maisons de caractère** en pierre de taille ou moellons, typiques du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle, occupent les parties les plus anciennes du bourg et donnent à voir la structure originelle des tissus existants. La qualité architecturale du bâti marque **l'identité du centre bourg** selon une densité variable.

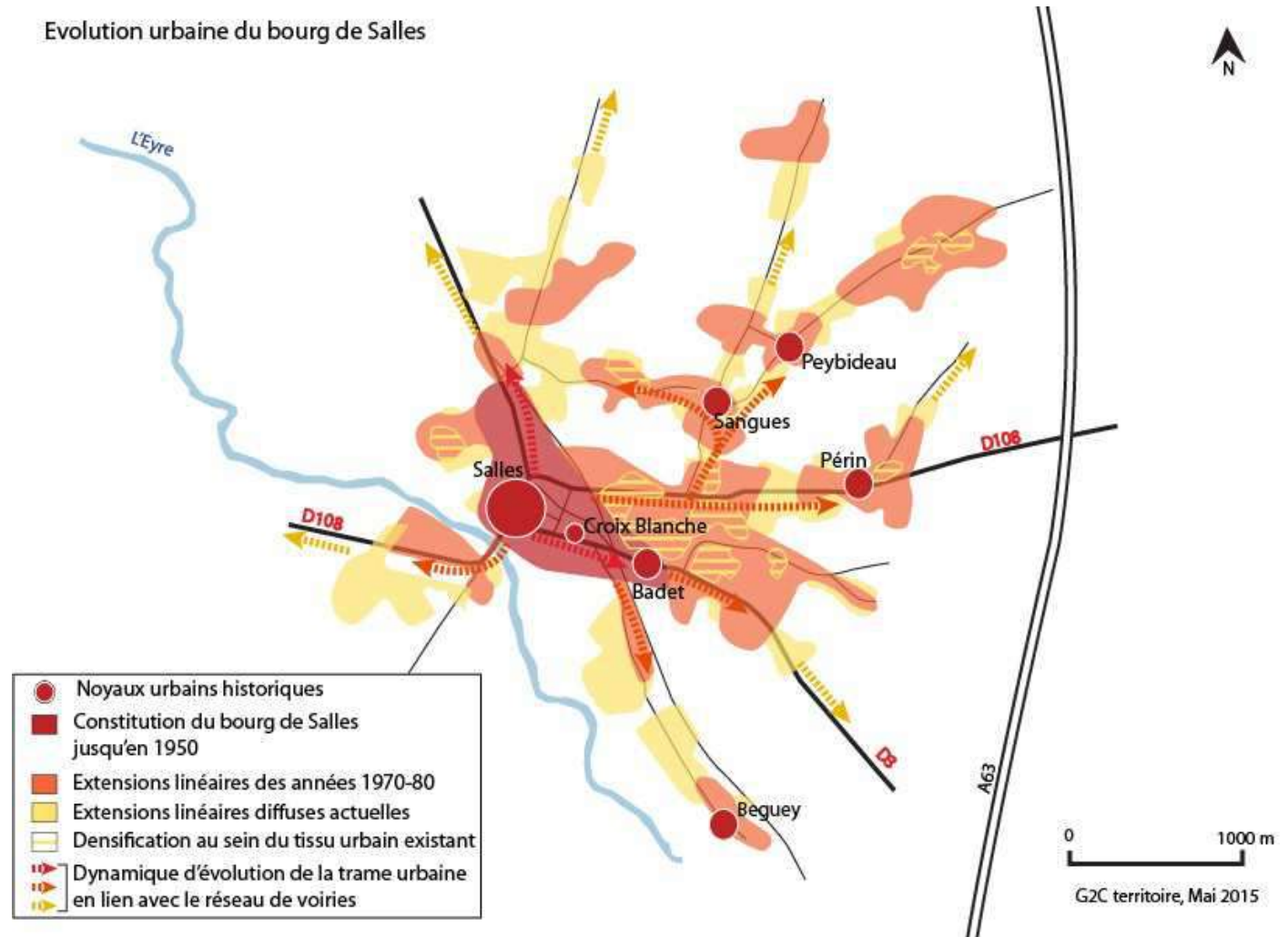
Le long de la RD3, le bâti en alignement avec un cœur d'îlot arboré, à servi à la constitution d'un **tissu linéaire vecteur d'image urbaine**.

Aux abords de la RD3, le bâti forme une alternance de front régulier ou en léger recul de la voie, allant du R+1 au R+2. La transition avec les tissus urbains plus lâche est soudaine marquant la rupture entre le noyau urbain historique central et les secteurs d'urbanisation plus récente.

Sur les arrières, l'implantation du bâti est moins structurée, ce qui contraste avec la densité des groupements d'habitation soulignant la zone agglomérée du bourg. En s'éloignant peu à peu du centre bourg, le tissu lâche fait apparaître, des limites plus floues. Les maisons d'habitation s'organisent avec un recul plus marqué de la voie, voir au milieu des parcelles, impliquant une desserte individuelle de chaque parcelle. Cette organisation urbaine participe à la structuration des espaces de transition entre les espaces naturels et les espaces bâtis à l'approche du bourg.

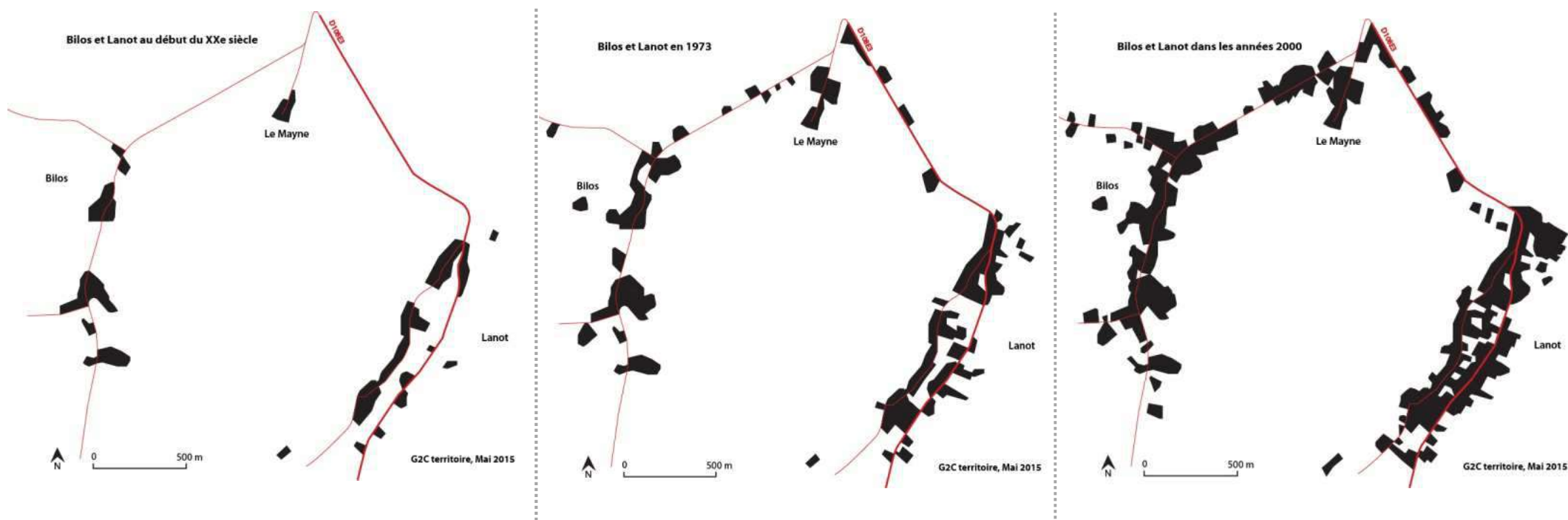
Cette dualité du tissu urbain du centre bourg est un **facteur identitaire fort à préserver**.

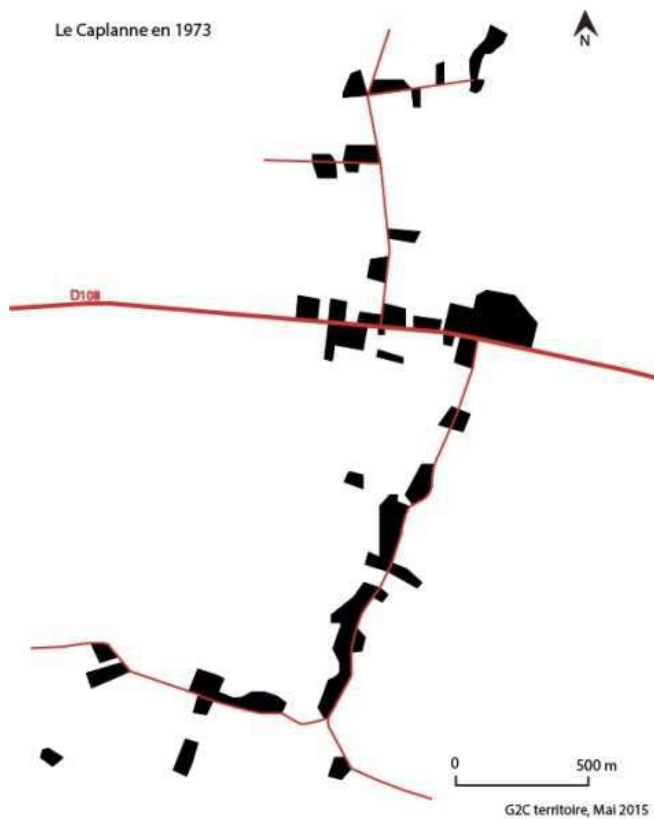
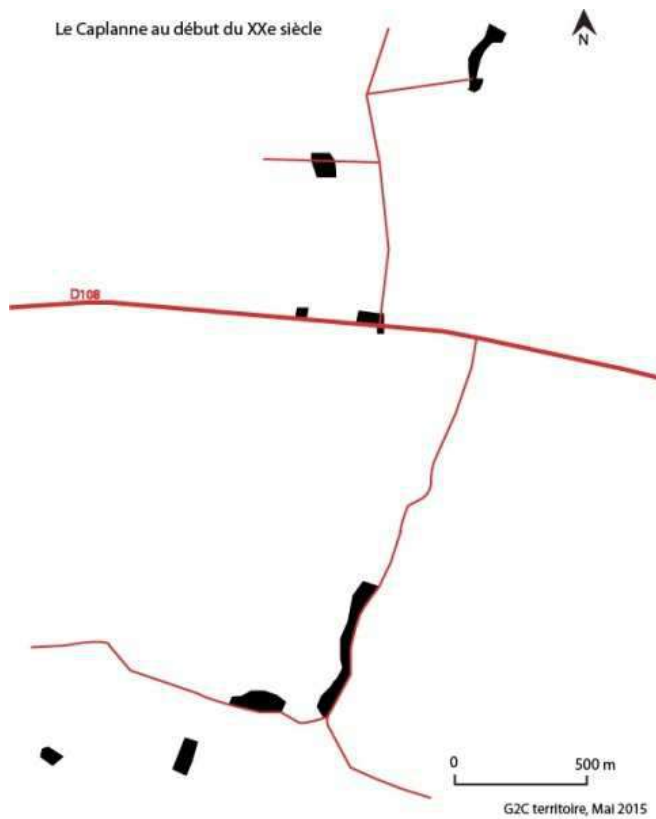
Evolution urbaine du bourg de Salles



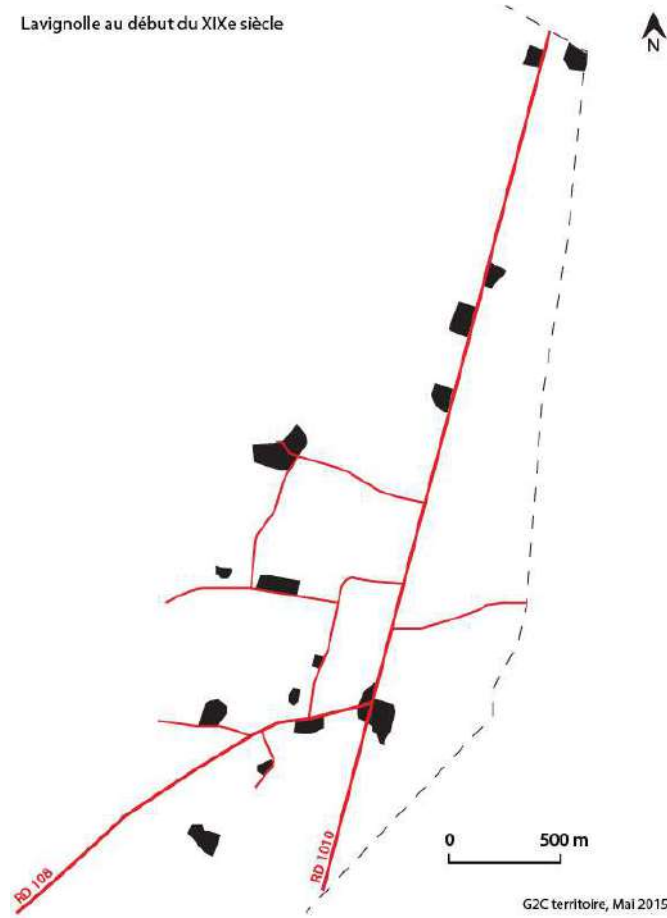
#### 4.5.1.2. Les quartiers forestiers éloignés du centre bourg connaissant un important développement urbain

Les quartiers du Caplanne, de Bilos, de Lanot et Lavignolle sont ceux qui ont connu une forte croissance urbaine après celle du centre bourg. Des ensembles de constructions liées au système agro-pastoral sont à l'origine de la formation de ces quartiers, qui existaient déjà au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Ces constructions sont implantées en retrait de la voie et présentent des volumes plus modestes que dans le centre bourg (constructions basses en RDC). Des dépendances sont généralement présentes. Détachés des habitations, certaines d'entre elles présentent **un intérêt architectural** et patrimonial particulier. Ces quartiers sont essentiellement résidentiels et ont connu différentes vagues d'urbanisation linéaire, notamment à partir des années 50, par la construction de résidences pavillonnaires, qui ont conduit à la diversification des formes urbaines sur ces secteurs. L'enjeu sur ce secteur porte sur la maîtrise de la densification urbaine potentielle afin d'éviter l'étalement sur les espaces boisés.

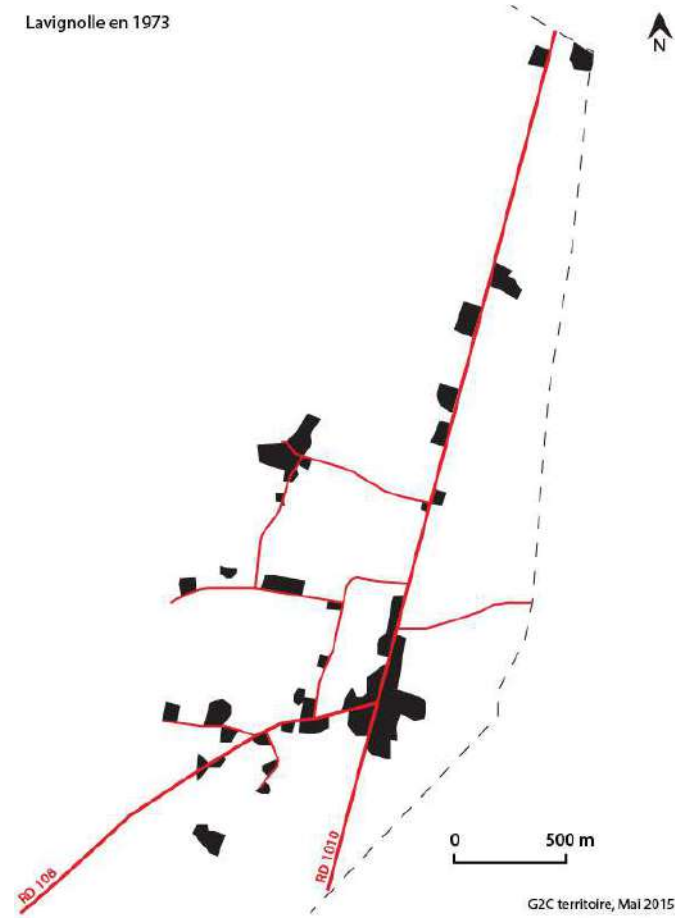




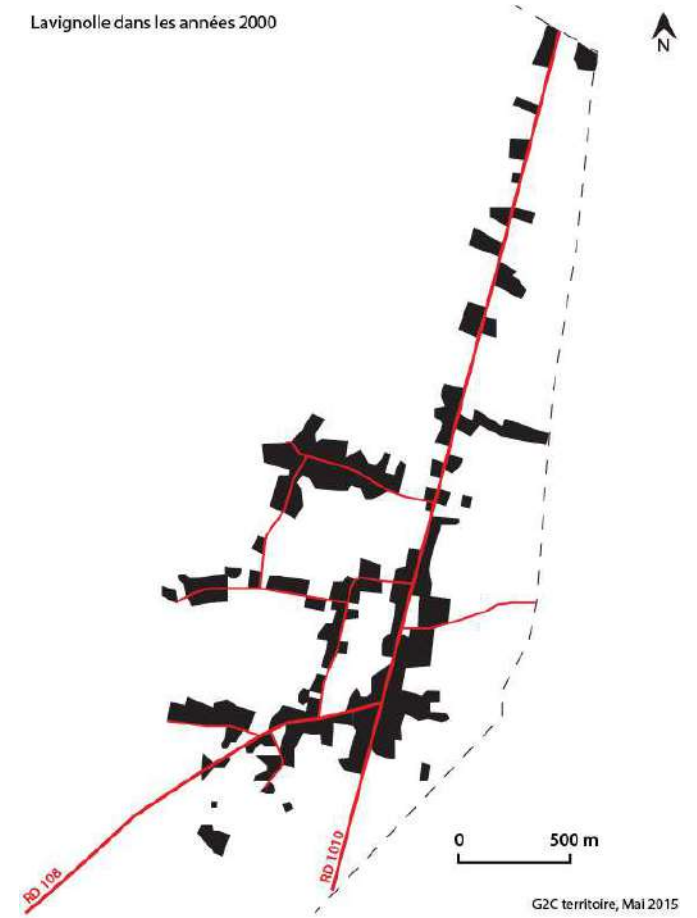
Lavignolle au début du XIXe siècle



Lavignolle en 1973



Lavignolle dans les années 2000



#### 4.5.1.3. Les hameaux

Les hameaux sont, comme les quartiers forestiers, constitués d'anciennes constructions liées au système agro-pastoral. Ils n'ont cependant pas connu le même développement urbain, et ont ainsi gardé une taille plus restreinte. Leur échelle réduite fait l'une des singularités de ces hameaux.

Le choix de formes urbaines et de compositions architecturales contemporaines (densité plus élevée, cloisonnement de l'espace, choix des matériaux, etc.) des urbanisations récentes, concourent à une perte d'identification du hameau : les caractéristique des paysages, de l'architecture, mais également leur rôle fonctionnel tend à être remis en cause.

Il convient de conserver ces éléments caractéristiques des hameaux notamment pour la préservation de leur identité et de la forêt environnante.



Hourcet



Larrieu



Argilas



L'Evêque



Le Tutou



Peylahon

des années 70 – 2000, des tissus homogènes et banalisants

#### 4.5.1.4.1. L'urbanisation linéaire

Il s'agit d'une urbanisation récente s'appuyant sur le tissu bâti du XX<sup>ème</sup> siècle. Les constructions se développent le long des voies principales puis s'étendent le long des accès en impasses prévus à cet effet.

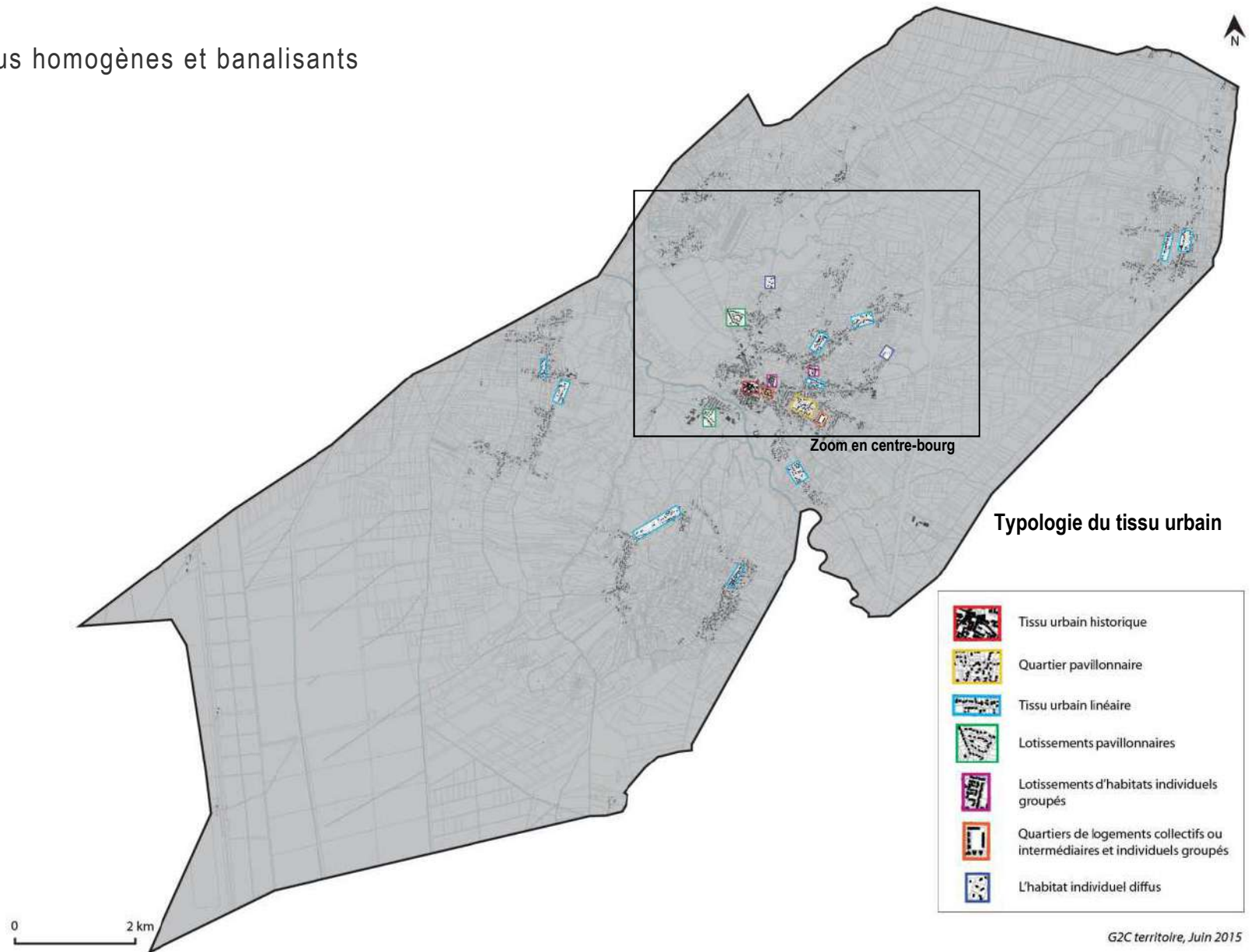
Ce sont des habitations de type pavillonnaire en RDC qui se développent essentiellement dans les quartiers forestiers.

Un accompagnement à une urbanisation respectueuse du cadre naturel est à prévoir

#### 4.5.1.4.2. Les lotissements pavillonnaires

C'est une urbanisation récente, excentrée du bourg. Ces lotissements sont constitués de maisons individuelles standardisées en RDC ou R+1, implantées en milieu de parcelle et desservies par des voies d'accès en impasse sans lien avec le bourg ou les autres quartiers.

Ces ensembles de faible densité (8 logements à l'hectare) sont en rupture avec le tissu urbain qui compose les quartiers riverains, et leur aménagement ne permet pas un lien évident avec leur environnement à dominante forestière



G2C territoire, Juin 2015



#### 4.5.1.4.3. Des espaces hybrides, à l'évolution différenciée entre la RD3 et la RD108

On observe au nord un développement de lotissements et au sud une urbanisation aléatoire densifiant les espaces interstitiels

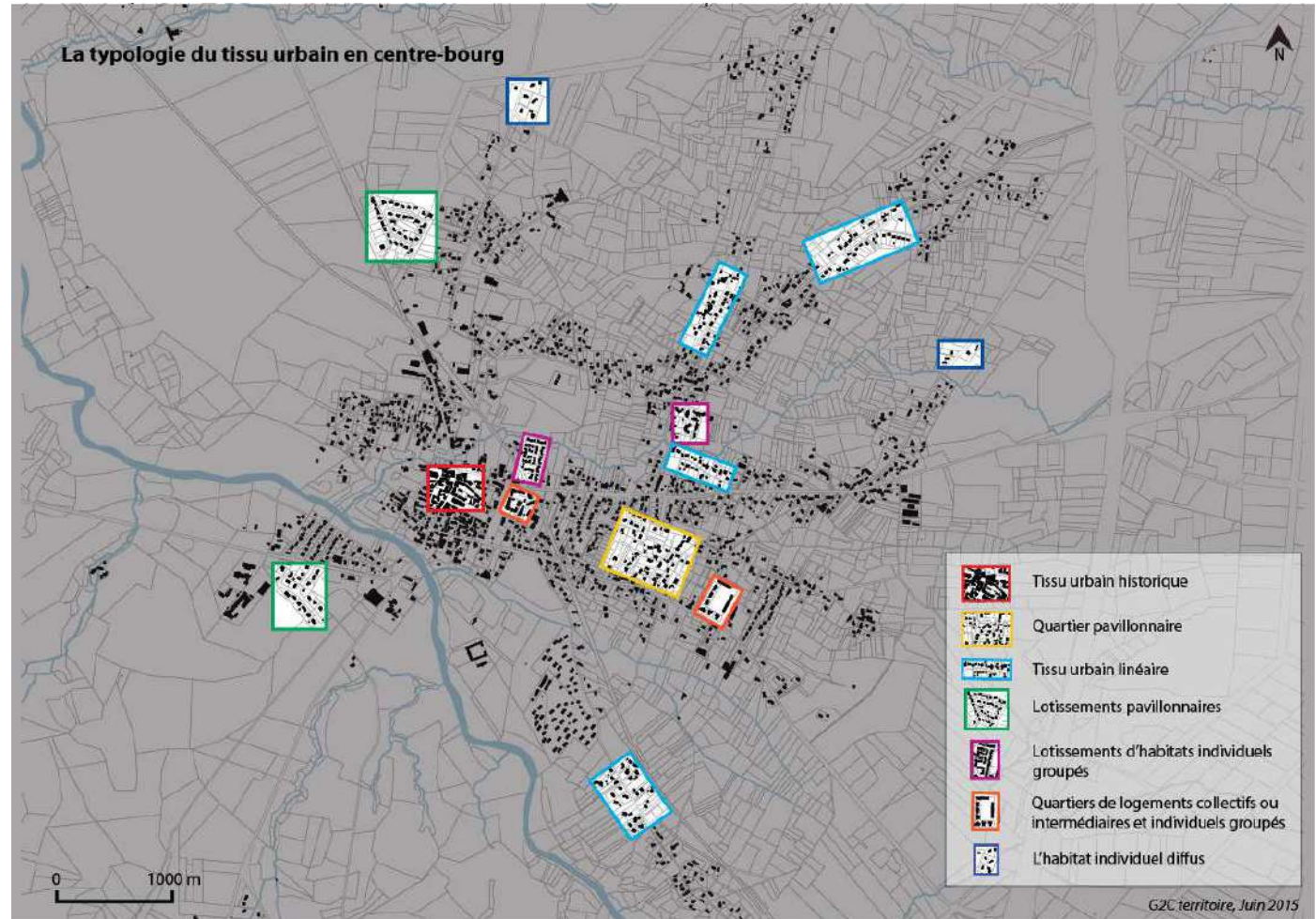
L'évolution de la trame urbaine qui résulte de ces développements successifs n'a pas de cohérence d'ensemble et n'est pas structurée par les espaces publics, qui, pour le moment, sont inexistantes.

D'une densité allant de 7 à 25 logements à l'hectare le tissu urbain de ces espaces hybride est en continuité du tissu ancien qui compose le centre bourg.

#### 4.5.1.4.4. L'habitat individuel diffus

Des constructions localisées en lisière du bourg sont la résultante d'une urbanisation au coup par coup par le défrichement de la forêt landaise.

Leur densité très faible allant de 3 à 4 logements à l'hectare peuvent à long terme contribuer au mitage de la forêt. Des leviers sont à trouver pour freiner cette extension urbaine qui s'effectue au détriment d'un cadre paysager majeur.



## 4.5.2. Eléments clés concernant le cadre bâti

L'évolution rapide de la commune a entraîné des bouleversements urbains, qui se traduisent par

- Une consommation de l'espace en milieux naturels
- Une pression sur les équipements scolaire
- Un besoin de re-questionner les liaisons entre le bourg et les quartiers, qui ne sont peut-être plus en accord avec les attentes des nouveaux habitants (besoin de liaisons douces et sécurisées...)
- La mise en place d'une réflexion pour une nouvelle gestion du stationnement
- Des problèmes d'ancrage et de transmission
- Un déficit structurel de lieux publics et d'espaces supports de vie sociale

Le bourg, et surtout les airiaux, ont perdu l'essentiel de leur fonction unificatrice et symbolique héritée de l'histoire rurale. On imagine assez bien l'espace public du centre bourg plutôt déserté le weekend alors que l'espace public des airiaux a complètement disparu aujourd'hui. Il y a tout de même une persistance des lieux de représentation (mairie, église) mais leur rôle dans la vie locale est de moins en moins en rapport avec les rythmes et les modes de vie de la majorité de la population.

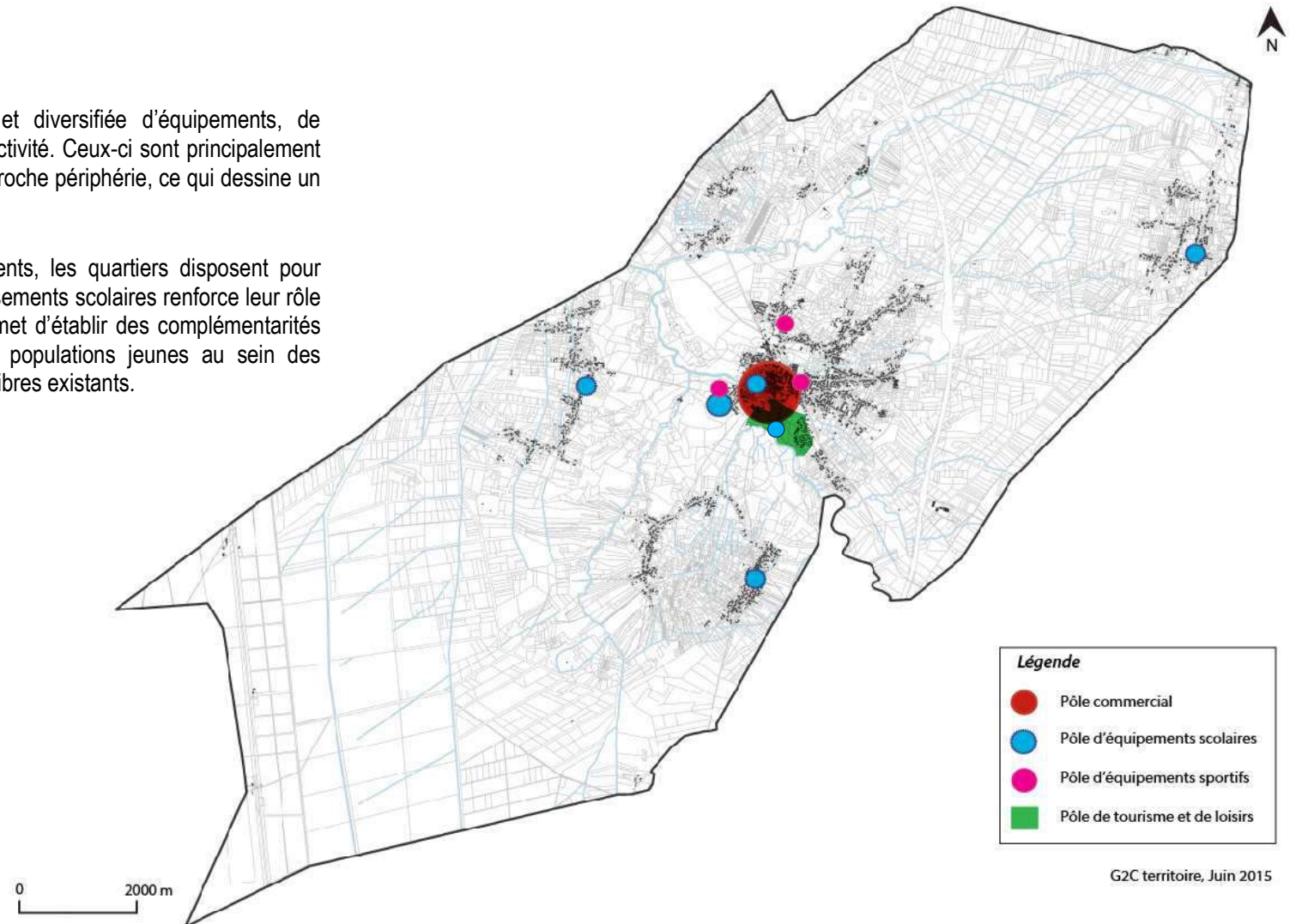
A l'heure actuelle, les principaux vecteurs de socialisation sont l'enfance et la vie associative. La socialisation se fait au lieu de fréquentation. Le regroupement d'enfants à fréquences régulières est un des principaux vecteurs de rencontres et d'échanges dans la vie locale. Le sport joue aussi un rôle dominant dans la vie locale, et notamment le rugby. Cependant, toute une partie de la population échappe à cette dynamique et dans un territoire diffus comme celui de la commune de Salles, toute vie sociale est au prix d'un déplacement.

## 4.6. Des pôles d'équipements, de commerces, et services à la population

### 4.6.1. L'offre en équipements

La commune présente une offre assez complète et diversifiée d'équipements, de commerces et de services, ce qui participe à son attractivité. Ceux-ci sont principalement localisés et concentrés dans le bourg de Salles ou en proche périphérie, ce qui dessine un bourg multi-polarisé.

Si le bourg concentre un certain nombre d'équipements, les quartiers disposent pour autant de certaines commodités. La présence d'établissements scolaires renforce leur rôle structurant dans le fonctionnement du territoire et permet d'établir des complémentarités avec le centre-bourg. A cet égard, le maintien des populations jeunes au sein des hameaux semble nécessaire à la préservation des équilibres existants.



#### 4.6.1.1. Localisation des commerces et services, en centre bourg ou périphérie immédiate

Jouissant d'une bonne desserte (proche de la RD 3), les commerces situés dans le centre-bourg, sont regroupés, pour la majorité, dans un périmètre de 400 mètres (accessibles en 5 minutes à pied, calculé avec une vitesse de 5km/h).

Les équipements publics ont progressivement été relocalisés en périphérie, profitant d'une meilleure accessibilité et de plus de place, réduisant dès lors la fréquentation commerciale du centre bourg.

Une fréquentation aux services et équipements est associée aux espaces publics et de stationnement.

#### 4.6.1.2. Une offre commerciale complémentaire répartie sur l'ensemble du territoire communal

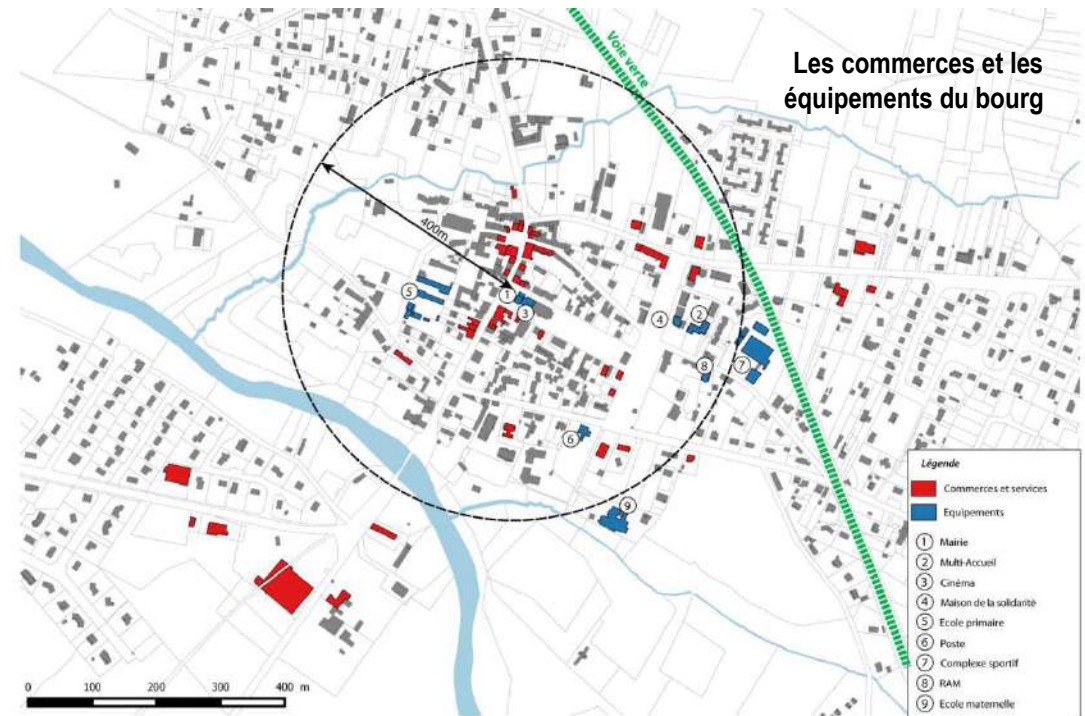
La commune de Salles dispose d'une **offre commerciale relativement étoffée**, en matière de **commerces ou d'activités**. Cette offre est répartie au sein de la commune, parfois relativement éloignés les uns des autres.

Le pôle multifonctionnel du cœur de bourg, où se concentre une offre commerciale de proximité permettant de répondre à des besoins courants : les différents établissements présents dans le bourg permettent de satisfaire avant tout une demande locale (tabac, presses, boulangeries, etc.) ;

La surface commerciale, au sud-est du centre bourg: cette dernière offre ainsi la possibilité aux sallois de satisfaire leur besoin alimentaire sur la commune.

Elle constitue une offre commerciale complémentaire au commerce de proximité présent en cœur de bourg ;

Les activités industrielles et artisanales sont réparties pour la plupart en périphérie de Salles. Leurs activités peuvent être considérées comme incompatibles avec les quartiers résidentiels.

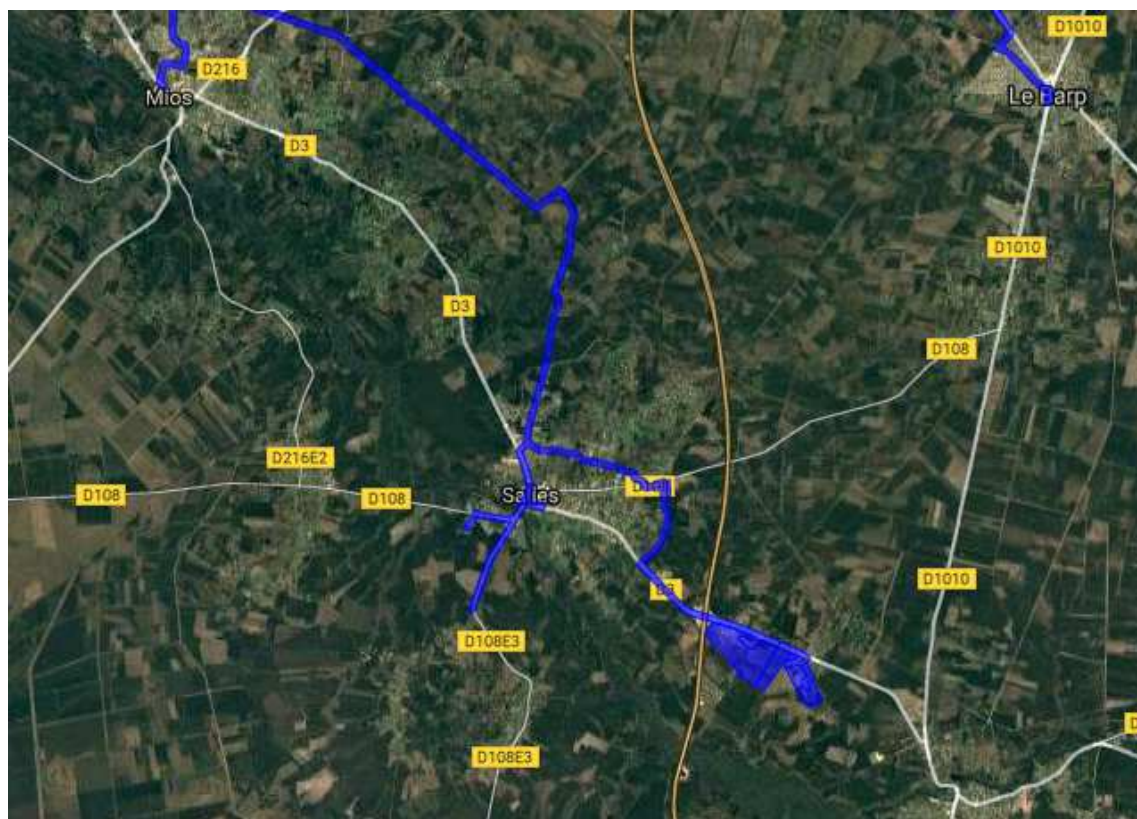


## 4.6.2. Un réseau très haut débit desservant principalement les polarités locales

Le territoire communal est intégralement couvert par le réseau internet haut débit ADSL. Par ailleurs, le bourg et la zone d'activités sont desservis par le réseau fibre optique très haut débit. **L'intensité du débit est assez inégale selon les secteurs.** En effet, bien que le bourg et certaines de ses extensions périphériques bénéficient d'une couverture satisfaisante (débits compris entre 30 et 100 Mb/s). En revanche, certains secteurs, en particulier les hameaux et constructions les plus isolées, sont actuellement mal desservis par le réseau (débits inférieurs à 10 Mb/s)..

Le déploiement du réseau très haut débit sur l'ensemble du territoire est indispensable dans les années à venir afin d'offrir progressivement à l'ensemble des usagers un service de plus en plus performant.

### Réseau de fibre optique



Source : girondhautdebit.fr

## 4.6.3. Une desserte inégale par les services collectifs d'alimentation en eau potable, de défense incendie et d'assainissement

### 4.6.3.1. Réseau d'alimentation en eau potable

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau et d'Assainissement Salles-Mios assure la production, le transfert et la distribution d'eau potable sur la commune de Salles par un contrat d'affermage passé avec un prestataire privé.





### 4.6.3.3. Assainissement eaux usées

#### L'assainissement collectif :

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau et d'Assainissement Salles-Mios assure la collecte, le transport et la dépollution des eaux usées sur la commune de Salles par un contrat d'affermage passé avec un prestataire privé.

En 2016, seul le centre bourg de Salles est couvert par le réseau d'assainissement collectif. La zone industrielle de Pécherbes dispose de son propre système d'assainissement collectif.

Une première phase des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif sur le quartier du Caplane devrait être achevée prochainement.

#### L'assainissement individuel :

Une révision de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été menée à l'échelle du Val de l'Eyre. En 2010, le nombre de filières d'assainissement individuel existantes sur la commune de Salles est de 1 187.

L'analyse du bureau d'études a été effectuée sur la base du résumé de l'état des lieux réalisé par les services du SPANC après visite de 1 046 installations sur la commune de Salles.





**Bilan sur les filières contrôlées à Salles :**

Nombre d'installations contrôlées acceptables	Nombre d'installations contrôlées acceptables sous réserves	Nombre d'installations contrôlées non acceptables
409	642	69
<b>36,5%</b>	<b>57,3%</b>	<b>6,2%</b>

Nombre total d'installations relevant de l'ANC : 1 185 (soit 94,5%)

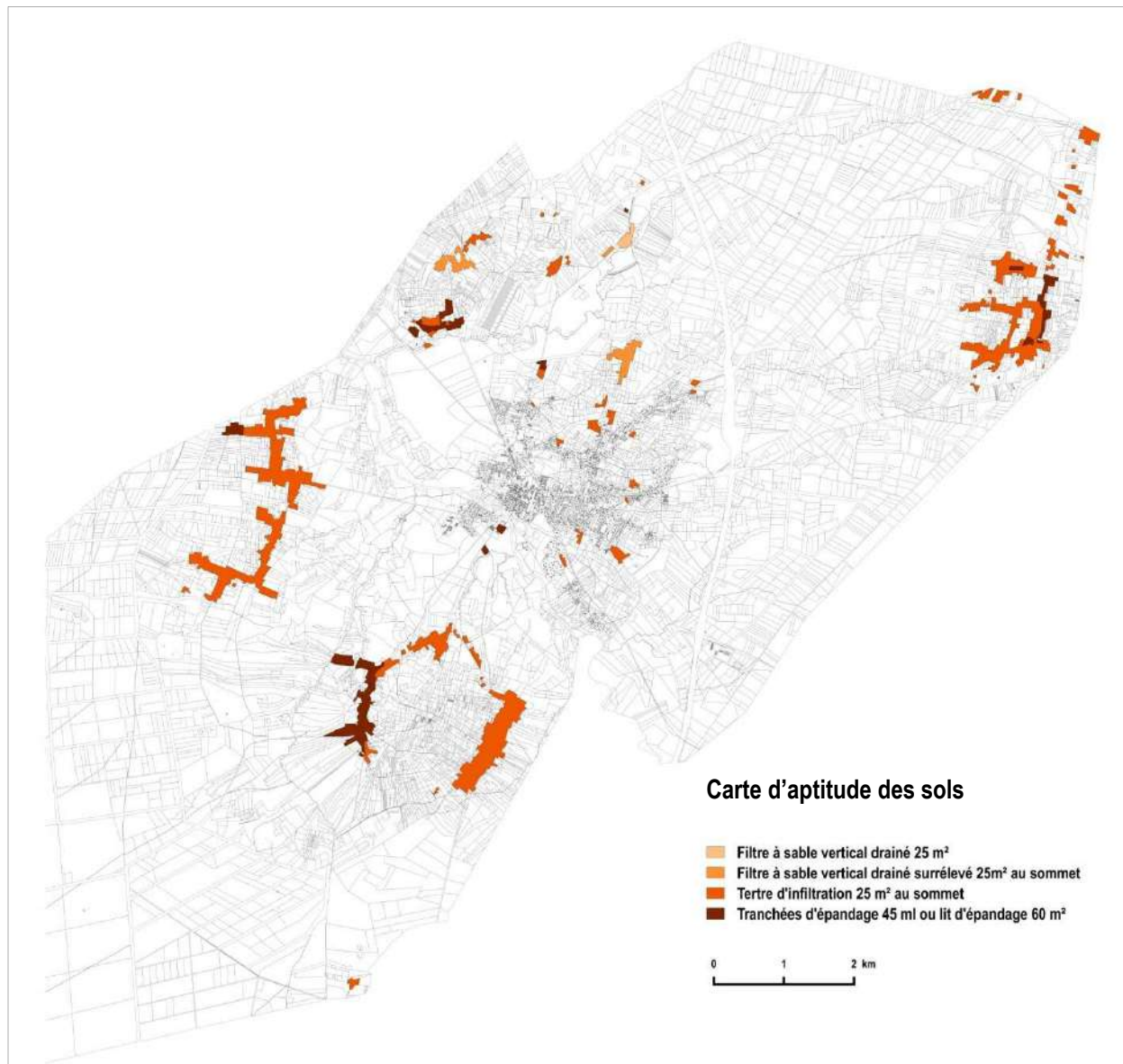
Nombre d'installations déjà contrôlées : 1 120

Restant à contrôler : 65

*Note de synthèse du SPANC au 29/04/2011 pour la commune de Salles*

**94% des dispositifs d'assainissement autonome sont considérés comme acceptables ou acceptables sous réserves** vis-à-vis de l'arrêté du 7 septembre 2009, à savoir équipés d'une filière complète d'assainissement comprenant une phase de prétraitement (fosse toutes eaux, décanteur-digesteur...) suivie d'une installation de traitement et d'évacuation (tranchée d'épandage, filtre à sable...). Cependant, cette conformité ne tient pas compte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif (perméabilité, nature du sol...). Rappelons que **l'absence d'assainissement individuel sur certaines zones d'étude et/ou la mise en place d'une filière de traitement dans un sol inadapté, peuvent engendrer des rejets de surface ou des problèmes d'infiltration**. Cet absence de traitement des effluents domestiques est préjudiciable au confort des usagers et vis à vis de la protection de l'environnement et de la qualité des cours d'eau.

La majorité des filières « conformes » sont de type tranché d'épandage à faible profondeur (65%) alors que la filière prédominante déterminée sur la commune par la présente étude est le terte d'infiltration.



L'étude pédologique des sols a permis, sur l'ensemble des zones d'étude, d'apprécier l'aptitude des sols en place à l'assainissement autonome. Au sein des différents sondages pédologiques, le principal facteur limitant est la profondeur des sols (présence d'aliôs) et de nappes. Pour une grande partie des terrains sondés et testés de la zone d'étude, il apparaît nécessaire de mettre en place une filière sur sol reconstitué afin d'améliorer la bonne épuration et dispersion des effluents (tertre d'infiltration). Pour un petit nombre de parcelle, l'aptitude des sols est bonne pour réaliser la mise en place de filière classique de types tranchés d'infiltration.

**Quel que soit le type d'assainissement individuel projeté (hors filière compacte), l'emprise de la filière d'assainissement individuel avec marge de sécurité pour contraintes diverses peut être estimé à environ 250 m<sup>2</sup> pour une habitation de 5 pièces principales.**

Chaque projet est étudié par le SPANC lors du dépôt du permis de construire afin de vérifier que la parcelle en question peut être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif en tenant compte des différents critères suivants : le type de filière, le dimensionnement selon le nombre de pièces principales de l'habitation et de la perméabilité du sol et l'emplacement suffisant dédié au dispositif d'assainissement non collectif (hors surface du bâti et de l'accès) y compris les distances de recul réglementaires vis-à-vis de l'habitation, des limites de propriété, des arbres, etc...

Au 31 décembre 2015, 1 332 installations ont été recensés sur la commune de Salles dont 1 296 soumises au contrôle. Parmi celles-ci, 47 installations ont été classés non conformes avec présence d'un danger pour la santé des personnes dans le cadre du périodique (ex : rejet d'eaux usées non traitées au fossé public, regard fossé toutes eaux cassées). Sur ces 47 installations, 23 ont dépassé le délai réglementaire de 4 années pour se mettre en conformité (article L.1331-1-1 du code de la santé publique).

#### 4.6.3.4. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sur la commune Salles est principalement assurée par le réseau hydrographique (crastes, cours d'eaux). En ce sens, l'enjeu ici est lié à la pollution des eaux ruisselantes. Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau et d'Assainissement de Salles-Mios a envisagé la réalisation d'une étude pour modéliser le réseau d'eau pluviale.

#### 4.6.4. Collecte déchets

La Communauté de Communes du Val de l'Eyre créée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003 a mis en place depuis le 1<sup>er</sup> juin 2004 la nouvelle organisation concernant la collecte, le transport et le traitement de ces déchets à l'échelle des 5 communes. Les ordures ménagères sont transportées au centre d'enfouissement **implanté au nord du département**.

Au sein de la CDC, la collecte sélective a été assurée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2004 par un prestataire de services (COVED) sur Belin-Beliet/Lugos/Saint-Magne/Salles, et en régie pour la commune du Barp. A compter du 1<sup>er</sup> juin 2004, celle-ci a été réalisée en régie par la CDC pour l'ensemble des communes. Ces produits sont transportés vers un centre de tri, afin de séparer les produits et de les conditionner pour l'envoi aux repreneurs et le recyclage.

Ces produits sont collectés :

- **en porte à porte** pour les bouteilles plastique, boîtes métalliques, briques alimentaires, cartons, journaux et magazines, au moyen de sacs jaunes translucides distribués dans tous les foyers.
- **en apport volontaire** pour le verre..

Les collectes ont lieu une fois par semaine d'octobre à mai et deux fois par semaine de juin à septembre sur le territoire communal. En 2014, à l'échelle de la CDC, ce sont 4 148,45 tonnes d'ordures ménagères qui ont été collectées en porte à porte auprès des 7 658 foyers du territoire, soit 237,59 kg/hab.

## 4.7. Un réseau viaire étendu favorisant l'automobile

### 4.7.1. Réseau et accessibilité

La commune de Salles est parcourue par un réseau de voiries structuré et hiérarchisé selon l'importance des trafics qu'elles supportent. On peut ainsi distinguer plusieurs des axes de déplacements structurants, des axes de déplacements secondaires et de voies de desserte locale, particulièrement adaptés au flux automobile. La commune de Salles est soumise à une croissance démographique continue et soutenue dont l'une des conséquences directes est l'augmentation des déplacements. Cette mobilité quotidienne se caractérise, comme dans tous les systèmes urbains, par une forte croissance des déplacements tous motifs, même si ceux-ci restent largement conditionnés par les déplacements domicile-travail, ce qui a eu une incidence sur l'organisation du bourg et des modes de déplacements.

Le réseau routier de la commune de Salles, de forme tentaculaire convergeant vers le centre bourg, est fortement marqué par la présence de la D3, principale liaison Est-Ouest où passent près de 5830 véhicules par jour (source : comptage routier départemental 2014). Cette voie départementale permet de rejoindre l'autoroute A 63, par l'échangeur 21 facilitant l'accès à la métropole bordelaise. Ce tracé autoroutier profite à la zone d'activité du Pécherbes, située à proximité de l'échangeur mais constitue également une coupure nette entre le bourg et le quartier de Lavignolle. L'accès de l'autoroute depuis Lavignolle est aussi difficile, il est en effet nécessaire de faire un détour par Belin-Beliet ou par le bourg de Salles pour atteindre l'échangeur.

L'Eyre, coupure physique, a constitué pendant longtemps une barrière physique limitant l'extension du bourg en rive gauche. Un seul pont construit sur la voie RD 108 traverse ce cours d'eau. Il semble que les usagers utilisent également cette route départementale comme un itinéraire bis pour l'accès aux communes du littoral et du bassin avec près de 4 050 véhicules par jour.

La présence de ces voies au flux routier important peut être **source de nuisances**.



Les routes départementales RD108 et RD3 relient Salles aux communes voisines. Sur ces quatre axes où sont greffés les hameaux, se dessinent les entrées du centre-ville.

Deux entrées principales clairement définies sont localisées au Nord et au Sud sur la RD3, et trois entrées secondaires, peu lisibles sont situées sur les autres routes départementales.

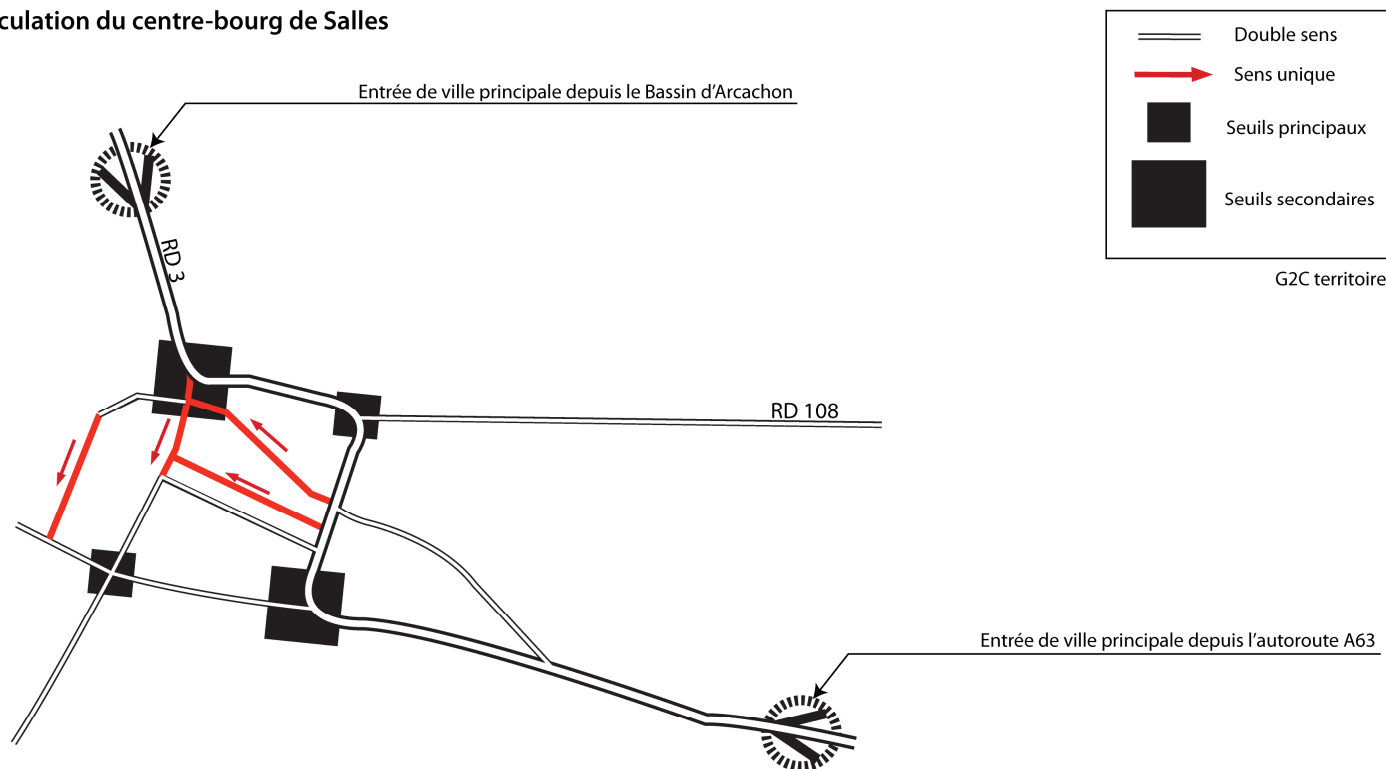
La voie départementale RD3 contourne le centre historique de Salles, permettant un accès direct aux équipements tout en évitant la présence d'un trafic trop important à l'intérieur du bourg.

Cette voie « d'évitement » du centre gère les seuls accès au cœur du bourg. A noter que les sens de circulation ont été revus afin de renforcer l'attractivité du centre. L'organisation des flux privilégiée a ainsi été pensée de façon à assurer une plus grande accessibilité de ce dernier et à offrir des déplacements sécurisés.

Des voiries de moindre importance participent également au maillage en étoile du territoire. Le centre bourg est drainé par des voies de desserte principalement en sens unique.

L'accès aux quartiers résidentiels et aux hameaux est garanti par un principe similaire de réseau de desserte local. Les parcelles en première ligne longent un axe principal rattaché à une départementale. De longues voies en impasse permettent de desservir les habitations situées à l'arrière. Ces voiries en impasse **participent au cloisonnement du territoire**, limitant les liaisons inter-quartier ainsi qu'avec le bourg, rendant parfois impossibles les déplacements alternatifs à l'automobile.

### Sens de circulation du centre-bourg de Salles



La desserte des équipements publics structurants présents en centre bourg ou en proche périphérie **repose majoritairement sur le réseau de desserte locale**, impliquant dans la plupart des cas **l'usage de l'automobile pour les déplacements de proximité**.

## 4.7.2. Inventaires des capacités de stationnement

Les espaces publics de la commune de Salles



On compte sur la commune de Salles plusieurs parcs publics de stationnement localisés à proximité des équipements, des commerces ainsi que des services. En plus de répondre aux besoins automobiles ponctuels en particulier aux heures de pointe, les espaces publics répartis dans le centre bourg de Salles participent également à la mise en valeur des bâtiments publics, c'est notamment le cas pour la Mairie qui est prolongée d'une place minérale. La place et les allées du Champs de Foire où se déroule le marché hebdomadaire, sont des éléments structurants du centre de Salles, en assurant la liaison entre le centre ancien développé le long de la RD 3 à la RD 108, et permettant donc d'accéder facilement aux différentes polarités de commerces et services de la ville.

A ces aires de stationnement s'ajoutent ponctuellement des places de stationnement le long des voies pour permettre aux riverains poser leurs véhicules au plus près de leur logement, facilitant le quotidien.

Ces espaces publics qualitatifs sont gagnés par le stationnement, signe que les déplacements se font essentiellement en automobile.



**Communauté de Communes du Val de l'Eyre**  
PLU de la commune de Salles - Rapport de présentation



### 4.7.3. Desserte en transports en commun

L'offre en transport collectif est assurée par le Conseil départemental de la Gironde, via le réseau de lignes Transgironde.

La commune est desservie par la ligne 610 Belin Beliet/Andernos les Bains à raison de six fréquences quotidiennes dont quatre le samedi. Il y a trois arrêts sur la commune. Le trajet vers Andernos dure environ 1 heure. Cette ligne permet de desservir la gare SNCF de Facture-Biganos renforçant ainsi l'offre de transport vers les communes littorales de la COBAS ou vers Bordeaux Métropole.

La ligne 505 Bordeaux Peixotto/ Belin Beliet qui assure la desserte vers l'agglomération bordelaise à raison de huit liaisons quotidiennes en semaine et trois le samedi. Il y a six arrêts sur la commune. Le trajet vers Bordeaux dure environ 1 heure.

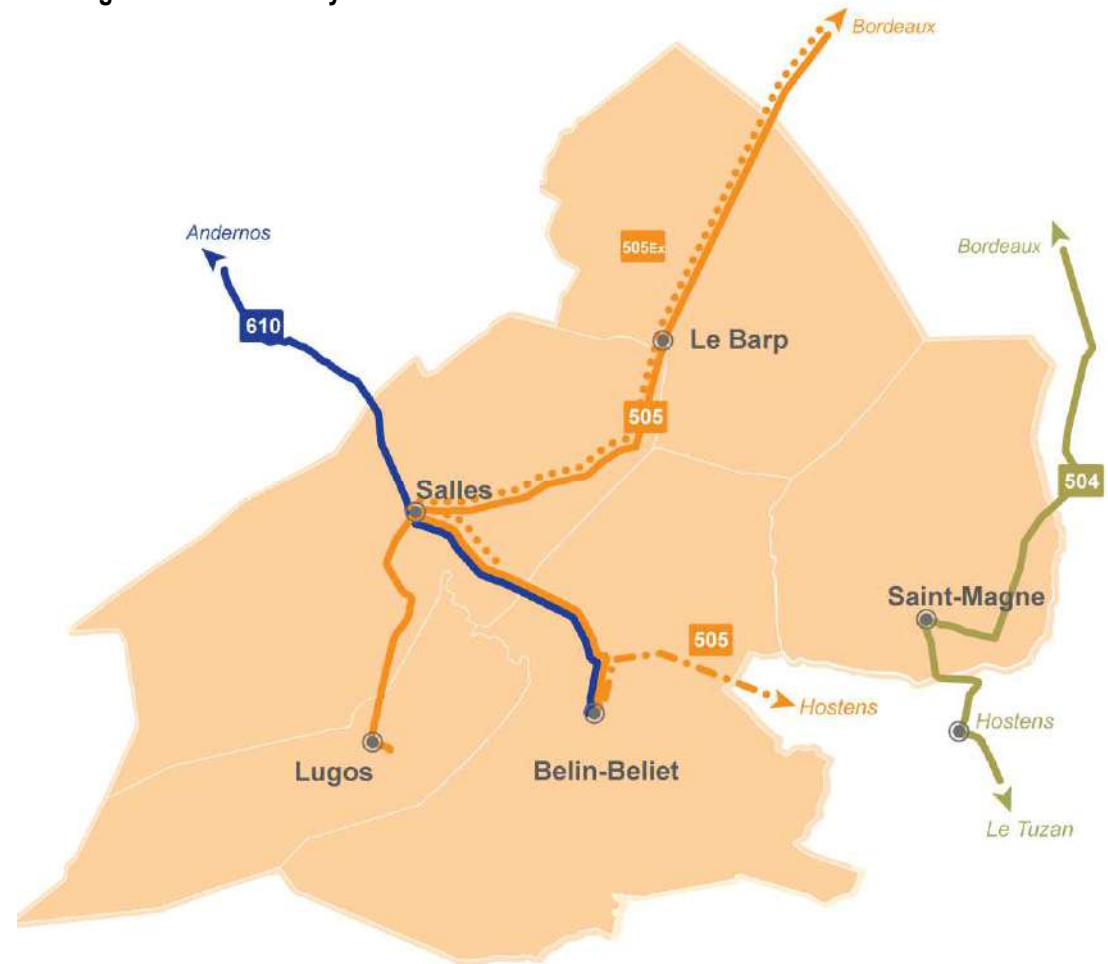
En complément de ces lignes régulières, la cdc du Val de L'Eyre, en partenariat avec le Département de la Gironde, propose un service de transport à la demande (TransGironde de Proximité).

Ce service est réservé aux moins de 25 ans, aux personnes sans moyen de locomotion, aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'aux personnes âgées de + de 75 ans. Il propose, du lundi au vendredi de 6h 30 à 20h00, de larges plages horaires durant lesquelles, il est possible de réserver un trajet directement par téléphone au plus tard la veille pour le lendemain.

Le service TransGironde, en charge du transport de tous les enfants de la commune, propose également plusieurs circuits de ramassage selon l'école ou l'établissement fréquenté. Onze circuits en car assurent l'acheminement des élèves de Salles vers le collège, et six circuits en car assurent l'acheminement des élèves vers les différentes écoles de la commune.

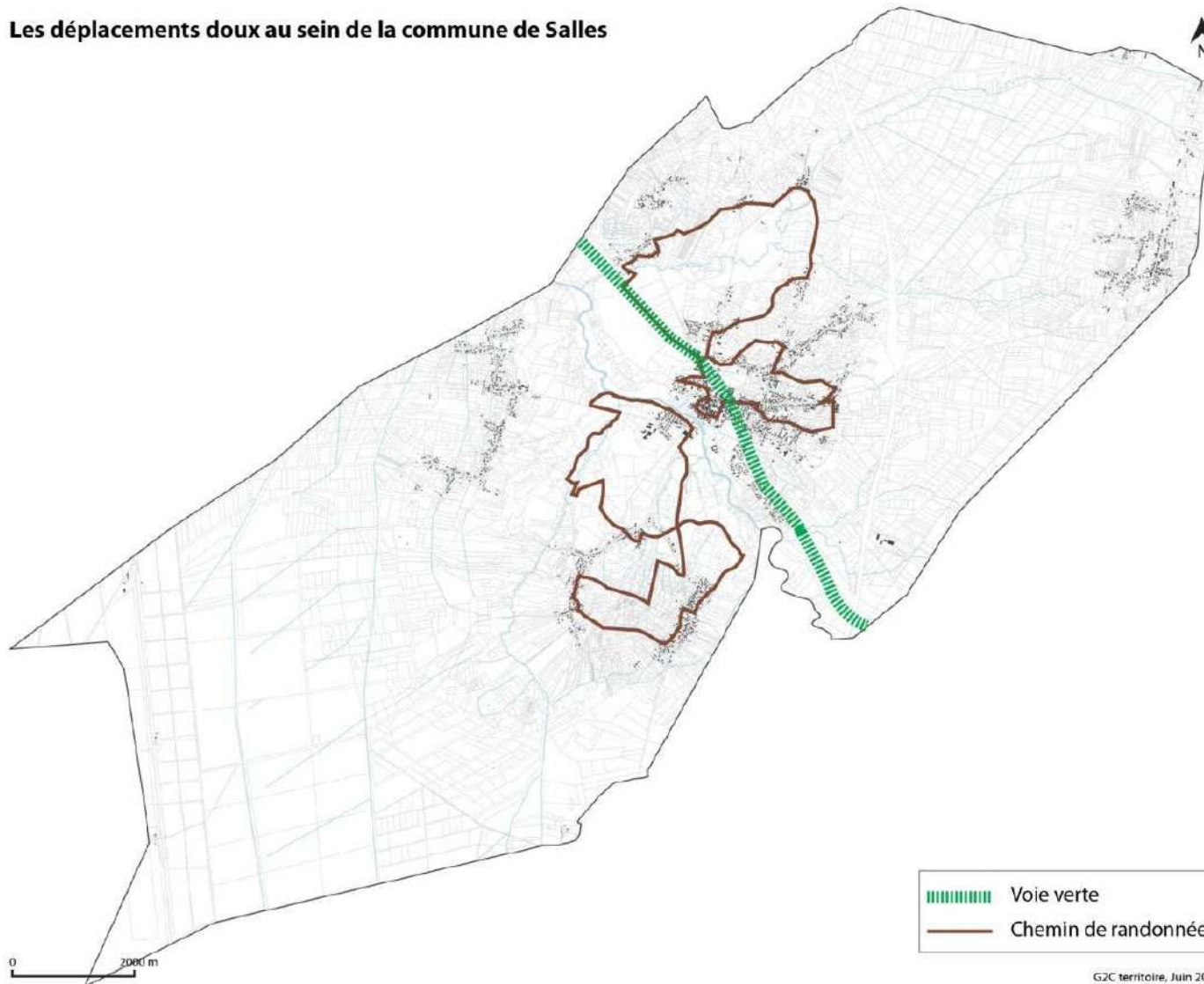
Ce sont plus de 1 000 élèves qui sont transportés chaque jour de leur domicile à leur établissement scolaire, grâce aux 24 lignes qui assurent le maillage du territoire.

Transgironde – Val de L'Eyre



## 4.7.4. Déplacements doux

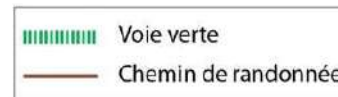
### Les déplacements doux au sein de la commune de Salles



Il existe sur la commune des itinéraires à vocation récréative ou touristique. La voie verte reliant Bazas à Mios, ancienne voie ferrée, traverse le territoire communal d'Est en Ouest et permet des déplacements doux supra communaux mais ne prend pas en compte la desserte des équipements publics. Une voie cyclable relie également Hostens, à la Brède.

Divers sentiers de randonnée sont également proposés. En revanche, des voies douces adaptés aux déplacements au quotidien restent à développer dans le but de créer des liaisons inter-quartiers ou en direction des équipements sécurisés.

Dans le cadre du Contrat de Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, le Schéma Directeur des Pistes Cyclables pour la Communauté des Communes du Val de l'Eyre est en cours d'élaboration.



G2C territoire, Juin 2015

# 5. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

---

---

## 5.1. Perspectives démographiques et besoins en logements

### 5.1.1. Précisions méthodologiques

Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme de la commune de Salles, plusieurs scénarios démographiques s'inspirant des tendances passées ont été proposés. Il est possible de mesurer, sur la base de projections démographiques de référence, des implications sur l'environnement par le suivi d'indicateurs d'état.

Ces scénarios tiennent compte **du nouveau cadre réglementaire issu de la loi ALUR**, qui prévoit désormais qu'est soumise à une procédure de révision : « l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. » (L.153-31 du code de l'urbanisme).

Le PLU n'est cependant pas dimensionné pour une période de 9 ans mais de 11 ans, de manière à permettre l'accueil de logements jusqu'à deux ans après la date imposée pour le recours à une procédure de révision. Il est en effet tenu compte des délais nécessaires afin de réaliser l'ouverture des zones 2AU par voie de modification du PLU, puis des délais imposés par l'aménagement des zones afin d'y admettre l'implantation des constructions. Ces délais sont estimés à deux ans au minimum.

### 5.1.2. Perspectives démographiques

L'entrée en vigueur du futur PLU étant prévue au plus tard le **1<sup>er</sup> janvier 2019**, l'estimation des perspectives démographiques repose sur la proposition de plusieurs scénarios de développement pensés à **horizon 2030**, environ deux ans après la date de fin de validité des zones à urbaniser dont l'ouverture est soumise à modification. Pour ce faire, la population et le nombre de logements ont dû être estimés pour l'année 2019, en se basant sur une prolongation des tendances connues entre 2006 et 2014 (environ +2,3% / an pour la population et + 3% / an pour le logement).

- **Hypothèse 1** – Tendances démographiques connues sur la période la plus récente, entre 2009 et 2014, soit un taux de variation équivalent à **1,9% /an** ;
- **Hypothèse 2** – Tendances démographiques connues sur la période longue, depuis le début des années 2000, soit un taux de variation équivalent à **2,7% par an** ;
- **Hypothèse 3** – Tendances démographiques connues sur une période intermédiaire, entre 2006 et 2014, soit un taux de variation équivalent à **2,3% par an**.

	HYPOTHESE 1 Tendance 2009-2014 (1,9% par an)	HYPOTHESE 2 Tendance 1999-2014 (2,7% par an)	HYPOTHESE RETENUE Tendance 2006-2014 (2,3% par an)
<b>Projections démographiques</b>			
Estimation du nombre d'habitants en 2019	7450		
Estimation du nombre de logements en 2019	3520		
Taux de variation annuel moyen	1,90%	2,70%	2,30%
<b>Population totale en 2030</b>	<b>9164</b>	<b>9987</b>	<b>9567</b>
Population supplémentaire accueillie entre 2019 et 2030	1714	2537	2117
<b>Gain de population annuel moyen</b>	<b>156</b>	<b>231</b>	<b>192</b>

Les hypothèses proposées permettent d'envisager une population comprise entre 9 000 et 10 000 habitants à l'horizon 2030.

Dans le cadre de la reprise du projet de PLU suite à l'arrêt n°1, les perspectives démographiques ont été retravaillées en cohérence avec les perspectives prévues à l'échelle intercommunale dans le cadre du PLUIh et de façon à mieux maîtriser le développement de la commune.

Le taux de croissance envisagé est de 1,9% par an, portant la population à environ 9.000 habitants d'ici 2030.

### 5.1.3. Besoins induits en logements et en foncier

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Salles, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

De fait, en fonction de la structure de la population et de la structuration du parc de logements, certains logements neufs n'ont aucun effet démographique et ne participent pas à une augmentation de la population. C'est ce qu'on appelle **le point mort**.

**Le point-mort, correspond aux logements construits qui n'ont aucun effet démographique en raison :**

- du « **desserrement des ménages** » (décohabitation des jeunes adultes, augmentation des célibataires, augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population) qui contribue à l'augmentation du nombre de ménages à population égale et « absorbe » une part de la construction neuve.
- du **renouvellement du parc** (transformation/mutation du parc : logements démolis / reconstruits, changements d'affectation et divisions de logements)
- la **variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants**, qui vient impacter (à la hausse ou à la baisse) le nombre de résidences principales.

Il apparaît indispensable de tenir compte de ces phénomènes dans le cadre de l'estimation du nombre de logements à produire au regard des deux scénarios démographiques proposés :

- **Le phénomène de desserrement:** L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale sur la commune de Salles a connu une régression continue depuis 1968 avant de se stabiliser sur la période récente, à hauteur de 2,5 personnes par ménage. On peut estimer que la baisse du taux d'occupation des logements va se poursuivre dans les années à venir pour atteindre 2,36 personnes par ménage en 2030.
- **Les besoins liés au renouvellement du parc :** tous les ans, environ 3 logements ont été retirés du parc de logements entre 2006 et 2014, soit un taux de renouvellement équivalent à environ 0,1% par an. Ce phénomène témoigne probablement d'une régression du nombre de constructions anciennes, lié au regroupement, à l'abandon, à la destruction ou au changement de destination de logements existants. Compte tenu du faible nombre de changements de destination potentiel évalué dans le PLU, le besoin destiné à compenser l'abandon, la destruction ou le changement de destination de logements s'élèverait à horizon 2030 à **11 unités**.
- **Les résidences secondaires :** Entre 2010 et 2015, le nombre de résidences secondaires a progressé de 3,6 unités par an. Il est fait l'hypothèse d'un maintien de cette production de résidences secondaires dans les années à venir, notamment en raison de l'évolution attendue de l'offre en hébergement touristique, davantage orientée vers des solutions hôtelières ou des gîtes. La production d'environ **40 logements** sur la période est donc à anticiper.
- **La vacance :** Entre 2010 et 2015, le nombre de logements vacants a progressé de 3,6 unités par an. Il est fait l'hypothèse de diviser par 2 de l'apparition de logements vacants, en lien avec les efforts de communication des différents partenaires institutionnels impliqués dans les politiques d'amélioration de l'habitat. Des logements vacants seront cependant créés pour la

période, afin d'assurer la fluidité du parc de logements, nécessaire notamment en raison du profil de nombreux résidents, s'installant sur la commune suite à une mutation sur la base aérienne militaire de Cazaux. **22 logements vacants supplémentaires** compléteront le parc de logements durant la période.

### Synthèse des besoins induits en logements

	<b>HYPOTHESE RETENUE (1,9% par an)</b>
<b>Projections démographiques</b>	
Estimation du nombre d'habitants en 2019	7 332
Taux de variation annuel moyen	<b>1,90%</b>
<b>Population totale en 2030</b>	<b>9 019</b>
Population supplémentaire accueillie entre 2019 et 2030	1 687
<b>Gain de population annuel moyen</b>	<b>153</b>
<b>Logements à produire sur le territoire</b>	
<i>Accueil de nouveaux habitants</i>	715
<i>Desserrement (baisse à 2,36 personnes par logement)</i>	71
<i>Réserve pour fluidité du parc (réduction de la production annuelle de logements vacants et maintien de la production annuelle de résidences secondaires)</i>	62
<i>Besoins liés au renouvellement du parc</i>	11
<b>Total des logements à construire entre 2019 et 2030</b>	<b>859</b>
<b>Rythme annuel de production de logements</b>	<b>78</b>
Parc de logements estimé en 2030	<u>4 193</u>
<b>Besoins fonciers à mobiliser en ha (25 logements par hectare)</b>	<b>34,3</b>

L'hypothèse retenue implique la création d'environ 78 logements par an, pour un total de 859 logements environ sur la période considérée.

**A noter que 144 nouveaux logements sont affectés au point mort et seront nécessaires au seul maintien de la population à niveau constant.**

Le besoin en foncier à mobiliser, intégrant les possibilités de densification et de mutation ainsi que les terrains ouverts à l'urbanisation, est équivalent à 34 hectares environ.

## 5.2. Analyse des capacités d'accueil

---

### 5.2.1. Les potentialités du Plan d'Occupation des Sols

Le plan d'occupation des sols a fait l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre de l'établissement du diagnostic, en août 2015. L'analyse a permis de révéler un potentiel extrêmement élevé en termes d'accueil de constructions sur le territoire communal.

Ce potentiel comprend essentiellement des parcelles non bâties en zone U, NA ou NB. Il intègre également de manière ponctuelle des découpages parcellaires « simulés », susceptibles d'intervenir dans les années à venir compte tenu de la configuration parcellaire observée. La méthode utilisée repose sur la comparaison du zonage du POS avec le cadastre et la photo aérienne les plus récents disponibles pour la commune.

Il ressort de cette analyse que le Plan d'Occupation des Sols dispose d'un potentiel global d'environ 275 hectares, dont 45 hectares au sein des espaces urbanisés et 230 hectares en extension de l'urbanisation, avec des parcelles occupées à l'heure actuelle par des milieux naturels ou forestiers. Sur ces 275 hectares, 255 sont destinés principalement à l'accueil d'habitations, et 20 hectares à l'accueil d'équipements (UE), d'activités économiques (UY et NAY) ou touristiques (UK).

Le bourg de Salles concentre un peu plus de la moitié du potentiel constructible, la moitié restante se trouvant partagée entre les différents quartiers de Salles, avec en tête le Caplane cumulant plus de 50 hectares de terrains potentiellement constructibles. A noter que plus d'un quart de ce potentiel (environ 78 hectares) est situé en zone NB, c'est à dire dans des secteurs ne disposant pas d'une desserte pleinement satisfaisante par les voiries et réseaux, et dépourvus d'assainissement collectif. Une partie du potentiel (environ 60 hectares) est située en zone d'urbanisation différée (2NA). L'ouverture effective à l'urbanisation d'environ 20% des terrains potentiellement constructibles sur la commune suppose donc la réalisation préalable d'une procédure d'évolution du POS.

**Détail des surfaces ouvertes en extension de l'urbanisation dans le POS**

Août 2015 – Surfaces exprimées en hectares

	Le bourg	Le Caplanne	Lavignolle	Bilos	Lanot	Le Mayne	Zone d'activités	Larrieu	Peylahon	Hourcet	Argilas	Le Tutou	TOTAL PAR ZONE
UA			0,44										0,44
UB	6,88		1,01	0,62	1,27								9,77
UC	6,12												6,12
UD	6,8			2,17	1,16	1,3							13,17
UK				3,13									3,13
UE	4												4
UY	0,87	1,74											0,87
<b>Sous total U</b>	<b>24,67</b>	<b>1,74</b>	<b>1,45</b>	<b>5,92</b>	<b>2,43</b>	<b>1,3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37,5</b>
NAY							13,48						13,48
1NA	18,77	15,11	8,83										42,72
2NA	45,43	15,03											60,49
<b>Sous total NA</b>	<b>64,2</b>	<b>30,14</b>	<b>8,83</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13,48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116,69</b>
NB	23,82	11,9	4,73	8,4	3,39			7,42	7,6	3,24	1,64	5,56	77,71
<b>TOTAL PAR QUARTIER</b>	<b>112,69</b>	<b>43,78</b>	<b>15,01</b>	<b>14,32</b>	<b>5,82</b>	<b>1,3</b>	<b>13,48</b>	<b>7,42</b>	<b>7,6</b>	<b>3,24</b>	<b>1,64</b>	<b>5,56</b>	<b>231,9</b>



## 5.2.2. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers principaux est de mieux utiliser les **gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué**. Ce mode de construction est communément appelé « **densification** ». Elle s'accompagne d'une évolution des modes de production de logement.

Sur les territoires urbains soumis à une forte pression foncière, comme Salles, **une densification spontanée est d'ores et déjà à l'œuvre**, notamment dans les quartiers habités de plus faible densité (pavillonnaires, par exemple) qui présentent souvent un potentiel d'optimisation du foncier. Cette tendance correspond à une évolution des modes de vie et des attentes (retour en zone urbaine, vieillissement...). Elle se développe à l'initiative d'acteurs privés (promoteurs ou particuliers), au fil des opportunités. Pour autant, cette densification spontanée ne représente pas un substitut à une densification ciblée et adaptée aux enjeux de la commune et au contexte local à l'échelle du quartier.

L'analyse du potentiel de densification au sein des espaces bâtis menée sur le territoire de Salles repose sur un travail de **photo-interprétation** à partir d'une analyse comparative de la **photographie aérienne** et du **cadastre 2018** de la commune. Cette étude a été renforcée par **des visites terrains, effectuées par les élus**, sur les espaces pré-identifiés.

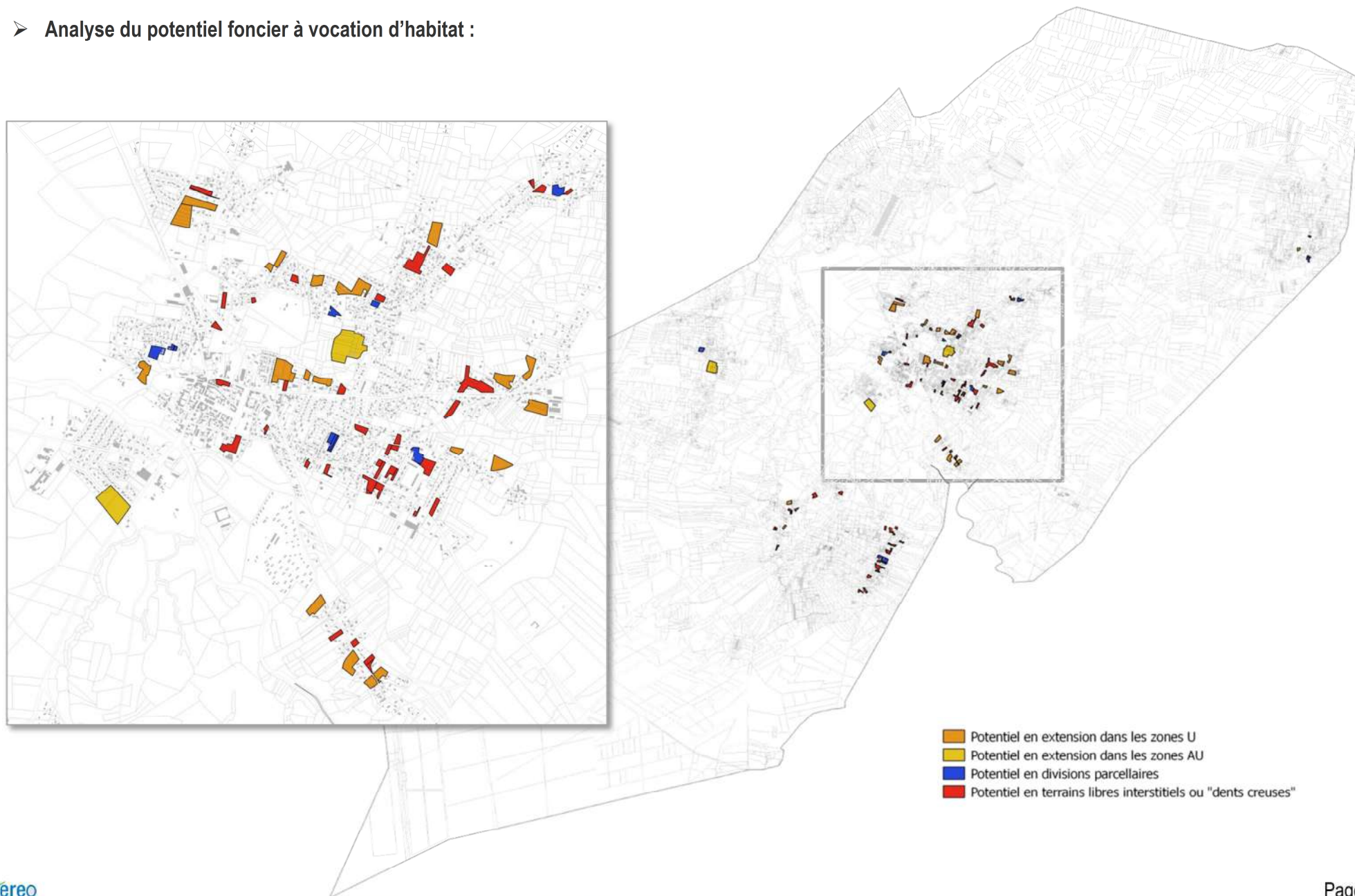
Le potentiel de densification se situe exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante, les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés.

Il est nécessaire de considérer que **tous les espaces libres existants au sein de l'enveloppe bâtie ne se valent pas** : les espaces repérés initialement sur la base d'une photo-interprétation ne constituent en effet pas systématiquement un potentiel réel de densification. Les espaces libres situés dans la tache urbaine sont de différentes natures et chaque cas appelle un traitement adapté (certains ayant un rôle écologique, récréatif ou de circulation). Au-delà de leur usage actuel ou projeté, d'autres éléments comme la taille de ces espaces libres ont aussi leur importance. En ce sens, la situation géographique, topographique, l'occupation du sol, la superficie ou encore l'accessibilité représentent **des critères nécessairement évalués au préalable pour considérer un espace comme un potentiel de densification**.

Cette analyse du potentiel foncier mobilisable a été faite avec la caractérisation des milieux concernés au regard des critères de consommations d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).

	Surface de la zone ou du secteur	Vocation dominante du potentiel mobilisable			Consommation d'espaces		Densification
		Habitat	Economie	Tourisme	Agricoles	Naturels	
Zone UA	29,69	0,32					0,32
Zone UA1	0,5						
Zone UB	251,92	24,5			1,4	11,4	11,7
Zone UC	59,1	6,04				0,21	5,83
Zone UC1	27,42	0,6					0,6
Zone UC2	40,68	2,67				0,96	1,71
Zone UE	23,06						
Zone UT	28,03						
Zone UY	46,22		6,71			6,71	
Zone UY1	4,27						
<b>TOTAL des zones urbaines</b>	<b>510,89</b>	<b>34,1</b>	<b>6,71</b>		<b>1,4</b>	<b>19,28</b>	<b>20,1</b>
Zone 1AU	6,71	8,55				8,55	
Zone 2AU	15,29		15,29			15,29	
<b>TOTAL des zones à urbaniser</b>	<b>22</b>	<b>8,55</b>	<b>15,29</b>			<b>23,84</b>	
Zone A	579,76						
Secteur Ax	3,6		3,59			3,59	
<b>TOTAL des zones agricoles</b>	<b>583,36</b>		<b>3,59</b>				
Zone N	12 692,5						
Secteur Nc	5,56			2,89		2,47	
Secteur Nt	2,71			1,67		1,67	
Secteur Nx	4,44		3,52			2,39	1,13
Secteur Ny	1,56		0,37				0,37
<b>TOTAL des zones naturelles</b>	<b>12 706,77</b>		<b>3,9</b>	<b>4,56</b>		<b>11,2</b>	<b>1,5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13 823</b>	<b>42</b>	<b>29,48</b>	<b>4,56</b>	<b>1,4</b>	<b>54,3</b>	<b>21,6</b>

➤ Analyse du potentiel foncier à vocation d'habitat :



Le bilan des disponibilités en zone urbanisable à **vocation principale d'habitat du PLU** est évalué à environ 42 ha répartis comme suit :

- 4,37 ha situés sur des terrains potentiels de division parcellaire,
- 15,5 ha situés sur des terrains libres et constructibles interstitiels (dents creuses),
- 13,5 ha situés au sein d'enveloppes urbaines mais assimilés à des extensions et non des dents creuses au regard de leur superficie ou de leur situation
- 8,55 ha en zone d'extension urbaine, classés zones à urbaniser.

**Plus de 47% du potentiel constructible est localisé en densification des espaces bâtis au sein de l'enveloppe urbaine (regroupant les dents creuses et les divisions parcellaires).**

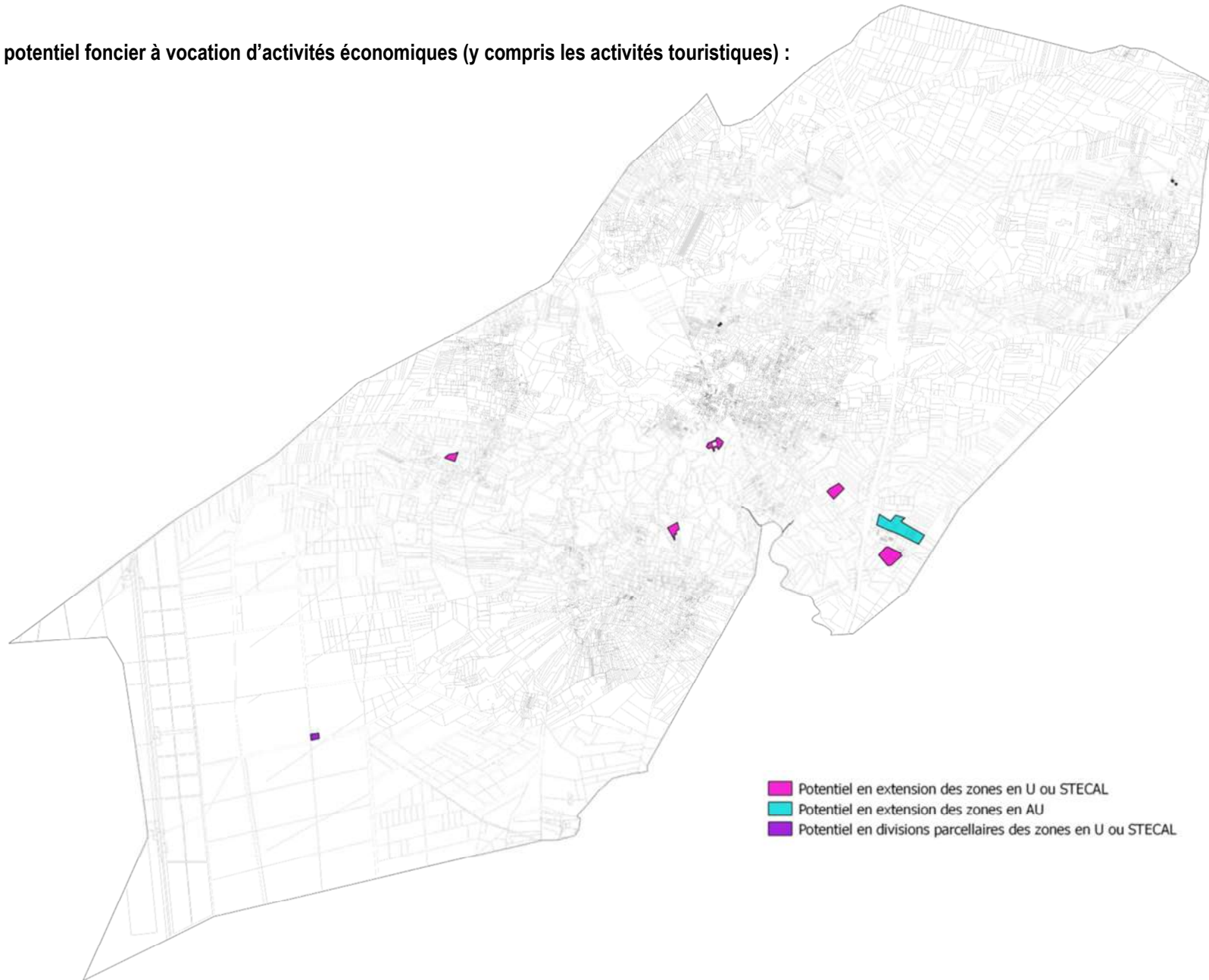
Ce potentiel ne reflète pas les surfaces pouvant réellement être considérées comme mutables et mobilisables. Certains facteurs sont susceptibles de freiner voire bloquer l'urbanisation de terrains (rétention foncière, prix en inadéquation avec le marché,...). Aussi, différents coefficients de rétention foncière ont été estimés en fonction du contexte de mutabilité des terrains. Selon les cas, il est ainsi estimé qu'entre 70% (pour les cas de divisions foncières) et 80% (pour les autres cas) du foncier non bâti repéré en zone urbaine sera construit à l'horizon 2030. En tenant compte de cette pondération, les surfaces pouvant être considérées mobilisables sont donc respectivement de :

- 3,06 ha situés sur des terrains potentiels de division parcellaire,
- 12,37 ha situés sur des terrains libres et constructibles interstitiels (dents creuses),
- 10,82 ha situés au sein d'enveloppes urbaines mais assimilés à des extensions et non des dents creuses au regard de leur superficie ou de leur situation
- 8,55 ha en zone d'extension urbaine, classés zones à urbaniser.

**Au total, la surface effectivement mobilisable en zone urbaine et à urbaniser à vocation principalement résidentielle peut être évaluée à 34,8 hectares. Cette valeur est cohérente avec l'objectif de mobilisation déduit de la production de logements projetée, équivalent à 34,3 hectares.**

**Parmi ces capacités, les consommations qui seraient assimilées à des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sont celles des extensions urbaines (en zone U et AU) et représentent 19,4 ha environ.**

➤ Analyse du potentiel foncier à vocation d'activités économiques (y compris les activités touristiques) :



Le bilan des disponibilités en zone urbanisable à **vocation principale d'activités** du PLU est évalué à environ 34 ha, dont 65% sont liés à l'aménagement la zone d'activités économique Sylva 21, parmi lesquels 15,3 ha sont en zone 2AU fermée à l'urbanisation.

Les 12 ha restants se situent en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et représentent la superficie physique globale des terrains. Or, les activités autorisées dans ces secteurs ne pourront évoluer qu'avec une constructibilité limitée. Le PLU règlemente ainsi fortement l'emprise au sol maximale et les surfaces de plancher autorisées. De plus, la plupart des capacités de réserves foncières sont prévues à proximité immédiate d'entreprises ou d'activités touristiques déjà existantes et dont le maintien et le développement doivent être préservés et favorisés sur place.

**Les superficies ne sont donc pas considérées comme étant de la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

	Superficies assimilées à de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (en ha)
Habitat	19,4
Economie (dont tourisme)	22
Total des espaces naturels et agricoles consommés	<b>41,4</b>

## 5.3. Incidences de l'accueil de nouvelles populations sur les équipements et les réseaux

Afin de pouvoir appréhender les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur le territoire, plusieurs indicateurs peuvent être observés, en particulier ceux témoignant des besoins induits en matière d'équipements, d'infrastructures et de ressources naturelles. Ces derniers permettent d'avoir une vision transversale des incidences de la démographie sur plusieurs grands postes de l'environnement : les milieux naturels, les sols, le climat, l'air et l'énergie, la gestion des ressources naturelles ou encore le cadre de vie.

	<b>HYPOTHESE RETENUE</b> <i>(1,9% par an)</i>
<b>Perspectives démographiques à l'horizon 2030</b>	9 019 habitants
<b>Population supplémentaire par rapport à 2019</b>	1 687 habitants
<b>Logements supplémentaires</b>	859 logements à produire
<b>Besoin en équipement scolaire</b>	
<i>30 enfants pour 100 résidences principales</i>	258
<b>Flux et stationnement</b>	
<i>2 véhicules par ménage</i>	1430
<b>Consommation en eau</b>	
<i>120 litres / jour / habitant</i>	202 440 l/j supplémentaires
<b>Effluents à traiter</b>	
<i>1 Equivalent-habitant (Eqh) = 2,4 personnes</i>	702 Eqh supplémentaires

Cette analyse a permis de conforter le choix de la collectivité d'une hypothèse permettant d'atteindre une population d'environ 9000 habitants en 2030. Ce choix est compatible avec la configuration de ses équipements et services publics ainsi qu'avec ses facultés d'investissement.

# 6. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES CORRECTIVES

---



## 6.1. Analyse des incidences sur l'environnement

### 6.1.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures envisagées

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	<b>Sols</b>			
	<p>Des terrassements légers seront à prévoir afin de permettre l'implantation des habitations susceptibles d'être édifiées dans les différentes zones constructibles du PLU ou encore la réalisation de certains aménagements de voiries.</p> <p>De nouvelles constructions pourront s'implanter sur des sols faiblement à moyennement sensibles au retrait/gonflement des argiles.</p> <p><b>Risques de nivellements/tassements des sols</b></p> <p><b>Risque de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduction des risques de tassements / nivellements en encadrant le recours aux affouillements et les exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées.</li> <li>Réduction du risque de détérioration des constructions, grâce au rappel des règles constructives applicables afin de prévenir les risques de tassements différentiels liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles.</li> </ul>	<b>Très faible</b>

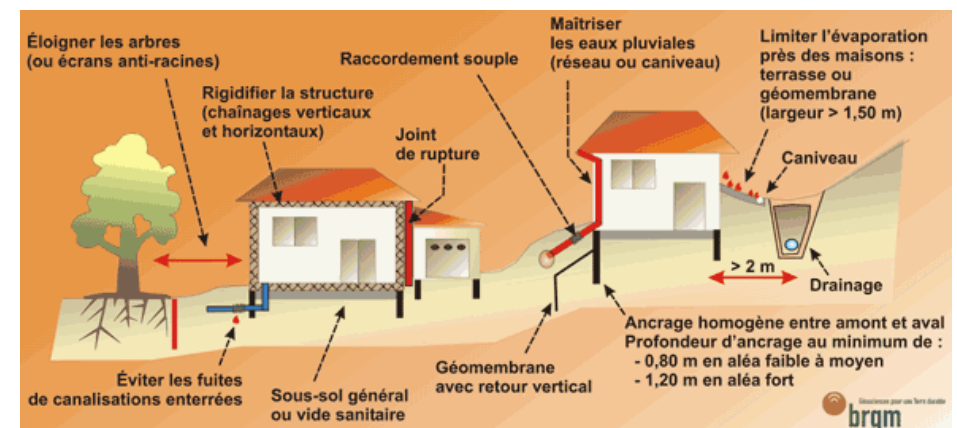
#### La prise en compte de la sensibilité des sols :

Le risque de retrait-gonflement des argiles a été pris en compte dans le choix des localisations des secteurs de développement.

Le niveau de connaissance du risque permettant aujourd'hui de limiter les incidences de ce phénomène sur les constructions, la volonté d'un développement urbain nouveau dans les secteurs faiblement exposés a prévalu.

L'urbanisation de secteurs sensibles ne sera en ce sens pas évitée, mais des dispositions permettant de réduire le risque ont tout de même été pensées dans le règlement en encadrant les conditions d'affouillements et les exhaussements des sols.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes présentés ci-contre, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	<b>Eau superficielle et souterraine</b>			
	<p>La commune de Salles est sensible au risque inondation par débordement de l'Eyre.</p> <p>Elle est par ailleurs exposée aux phénomènes de remontée de nappes. Plusieurs secteurs présentent un niveau d'exposition relativement important, en particulier, le long de l'Eyre et de ses affluents, pour partie côtoyés par l'habitat.</p> <p>L'urbanisation de secteurs sensibles à ce phénomène pourrait conduire à une dégradation des biens voir à favoriser le transfert de substances polluantes par percolation des eaux dans le sol vers la nappe affleurante.</p> <p>Par ailleurs, l'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaire, avec une possible multiplication des forages privés illégaux en cas de déficit de performance du réseau public.</p> <p><b>Exposition accrue des personnes et des biens au risque d'inondation</b></p> <p><b>Modification des conditions d'infiltration des eaux.</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitement des secteurs sensibles aux débordements de l'Eyre dans les choix de projets : les secteurs de renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation devant accueillir l'essentiel des nouveaux habitants sont hors zone d'aléa.</li> <li>• Protection des secteurs sensibles aux débordements de l'Eyre par la mise en place d'une zone naturelle protégée, gelant toute possibilité de construction. La zone d'aléa est dans la mesure du possible intégrée en zone naturelle, par principe inconstructible.</li> <li>• Réduction du risque de percolation de substances polluantes du sol vers la nappe : implantation d'ICPE autorisée, sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;</li> <li>• Réduction des risques de ruissellement, grâce aux dispositions prévues dans le règlement, afin d'assurer dans de bonnes conditions la gestion des eaux pluviales en :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Imposant le raccordement par voie souterraine de toute installation ou construction au réseau d'évacuation des eaux pluviales si celui-ci existe. Le cas échéant, des dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales seront à privilégier sur le terrain d'assiette du projet.</li> <li>○ Imposant l'infiltration des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries ...) sur le site.</li> <li>○ Imposant la conservation des fossés et le maintien de leur libre écoulement ;</li> <li>○ Imposant un retrait pour les constructions par rapport aux berges des cours d'eau, crastes et fossés.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

**La prise en compte des sensibilités du territoire au risque inondation :**

*La commune de Salles n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Toutefois, elle est répertoriée comme exposée aux débordements de l'Eyre et aux remontées de nappes. Les dispositions du PLU n'aggravent pas le risque pour les constructions existantes. Le choix communal fut d'urbaniser où le risque était inexistant. La zone naturelle permet d'instaurer un périmètre de protection autour du risque de débordement de l'Eyre. De plus, à proximité d'un cours d'eau, les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres.*

*Par ailleurs, la commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif en imposant le raccordement des constructions nouvelles, lorsqu'il existe. Dans les secteurs non desservis, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Il est également préconisé le recours aux dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ainsi, ces dispositions répondent à une stratégie communale de lutte contre les inondations, comme préconisé par le SDAGE Adour-Garonne.*

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	<b>Air, gaz à effet de serre et pollution</b>			
	<p>L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux. Au regard des distances importantes entre le bourg, les quartiers et les principaux pôles d'emplois ainsi que du manque d'offre en transports collectifs adaptés, l'implantation de nouvelles constructions va générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire pour la fréquentation des commerces et équipements.</p> <p>Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles constructions vont générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables.</p> <p><b>Elévation locale du niveau d'émission de gaz à effet de serre</b> <b>Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Indirecte et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction des déplacements nécessaires pour la fréquentation des commerces et équipements, grâce à la densification des tissus bâtis et une extension de l'urbanisation au contact des tissus bâtis existants ou à proximité du cœur de bourg et du centre du quartier du Caplanne ;</li> <li>• Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le bourg, les équipements et les secteurs d'urbanisation future (ER dédiés aux aménagements de voirie) ;</li> <li>• Encouragement au déplacement piétonnier inter-quartier par l'aménagement de liaisons douces au sein des différents schémas d'aménagement des OAP ;</li> <li>• Encouragement à l'usage du vélo, par la mise en place de règles spécifiques relatives au stationnement des vélos pour les immeubles au sein du règlement.</li> </ul>	<p><b>Faible</b></p>

**La prise en compte des incidences du projet sur l'énergie et le climat :**

Le projet de PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à l'usage des déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement de pollutions atmosphériques, en conformité avec le PCET du département et de la région. Dans le cadre de ses arbitrages en matière de développement, la commune a tenu compte des enjeux que représentent la lutte contre les GES, le maintien d'une bonne qualité de l'air et la maîtrise des consommations énergétiques.

Ainsi le projet de territoire et sa traduction réglementaire visent explicitement :

- **un développement urbain principalement ciblé autour du bourg où viennent se conjuguer, selon les secteurs, commerces, habitat, emplois et services, et dans une moindre mesure autour du Caplanne** : ces principes vont permettre de tendre à la réduction des déplacements, ainsi que des émissions de polluants et les consommations énergétiques qui en résultent. Le projet de développement favorise en effet une densification du pôle urbain par l'urbanisation des espaces non bâtis dans le tissu existant du bourg ou en continuité immédiate de ce dernier. Des quartiers ont été identifiés sur le reste du territoire, dans le but d'accompagner leur développement et d'en limiter leur extension. Le reste du territoire est préservé de toute urbanisation, évitant le mitage. Les émissions de gaz à effet de serre en seront réduites par l'utilisation de déplacement doux pour les trajets courts.

**en donnant une plus grande place aux mobilités alternatives dans le cadre de déplacements quotidiens** : la réalisation d'itinéraires susceptibles de rapprocher les habitants de leur lieux de vie (écoles, commerces, etc.). Pour se faire, le renforcement de l'accessibilité du bourg se couplera avec la réalisation d'espaces de stationnement. Pour aller plus loin, la sécurisation de la traversées de l'Eyre permettra d'aboutir à la constitution d'un linéaire complet dédié aux modes doux.

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	<b>Incendie</b>	Forte Directe et permanente	<p>Le règlement impose que le gabarit des voies, des bandes d'accès ou servitudes de passage et des accès, devant permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obligation spécifique dans le cadre de la réalisation des accès, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'approche des engins incendies et de secours.</li> <li>Engagement de la collectivité en faveur de l'amélioration de la défense incendie, en lien avec le SDIS33.</li> </ul>	Faible
	<p>Étant concernée par le risque de feux de forêt, la commune de Salles se doit de disposer d'une défense incendie satisfaisante. A ce titre, un réseau de défense incendie dessert une partie des tissus agglomérés du territoire.</p> <p>Le dernier contrôle de bon fonctionnement des hydrants publics met en évidence une non-conformité de plusieurs hydrants et rappelle l'absence de desserte de plusieurs secteurs.</p> <p><b>La présence de dispositifs de défense fonctionnels et de capacité suffisante devra être un préalable à toute urbanisation.</b></p>			

**La prise en compte des sensibilités du territoire au risque incendie :**

*La commune de Salles, avec un taux de boisement estimé à plus de 80% de son territoire, est classée dans le dossier départemental des risques majeurs de 2005. A ce titre, la municipalité a souhaité opter pour le principe de précaution en réglementant les accès et voiries dans le but de satisfaire les besoins des véhicules de lutte contre l'incendie.*

*En ce sens, les orientations d'aménagements qui régissent les secteurs de développement en extension du tissu urbain existant, instaurent un traitement des lisières avec un recul des constructions, permettant de garantir la défendabilité de ces espaces.*

*Dans le même principe, le descriptif des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) se rapportant aux zones urbanisées sera joint en annexe du PLU.*

## 6.1.2. Analyse des incidences sur le milieu naturel et mesures envisagées

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
BIODIVERSITE « ORDINAIRE »	<b>Faune, flore, habitats naturels et continuités écologiques - espaces ordinaires et zones humides</b>			
	<p>Le projet d'élaboration du PLU prévoit des zones à urbaniser, en extension du tissu urbain existant, induisant des modifications d'occupation des sols.</p> <p>Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La destruction d'habitats due à l'implantation de nouvelles zones de bâti sur des secteurs jusqu'à présent non urbanisés, provoquant le départ définitif et/ou la destruction d'une partie de la faune ;</li> <li>La fragmentation d'espaces et d'habitats (zones d'alimentation), provoquant la réduction significative de ces derniers, limitant de manière partielle ou totale le maintien des populations sur les secteurs concernés.</li> </ul> <p>Les dispositions du PLU sont également susceptibles d'induire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La coupure de corridors biologiques supprimant les possibilités de refuge et de déplacement de certaines espèces ;</li> <li>Le dérangement dû aux activités nouvelles mises en place et relevant notamment des mouvements de personnes et de véhicules sur l'ensemble des secteurs concernés.</li> </ul> <p><b>Destruction de milieux et d'individus</b>  <b>Perturbation des cycles de vie et des espèces</b>  <b>Coupure de corridor écologique</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evitement de la destruction des habitats les plus sensibles et des continuités écologiques par un classement en zone naturelle,</li> <li>Evitement de la rupture de corridors écologiques identifiés par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne et de l'artificialisation de milieux naturels à enjeu ;</li> <li>Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels, grâce au regroupement des zones urbanisables et au respect du principe de développement en continuité des espaces bâtis ;</li> <li>Protection des continuités écologiques boisées au titre des éléments du paysage à protéger et des EBC ;             <ul style="list-style-type: none"> <li>Réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation : Entre 2007 et 2018, près de 121 ha ont été consommés, dont près de 70 ha d'espaces assimilés à des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le potentiel mobilisable du POS était d'environ 275 hectares, dont 45 hectares au sein des espaces urbanisés et 230 hectares en extension de l'urbanisation occupés à l'heure actuelle par des milieux naturels ou forestiers. Le bilan des disponibilités en zone urbanisable à vocation principale d'habitat du PLU est évalué à environ 42 ha. Une fois les coefficients de rétention foncière appliqués, la surface effectivement mobilisable à vocation principalement résidentielle peut être évaluée à 34,8 hectares. Parmi ces capacités, les consommations qui seraient assimilées à des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sont celles des extensions urbaines et représentent 19,4 ha environ.</li> </ul> </li> <li>Réduction de l'incidence du projet d'aménagement sur les espaces de nature ordinaire par :             <ul style="list-style-type: none"> <li>le règlement : obligation de plantation d'arbres au sein des espaces libres ;</li> <li>l'OAP : préservation des boisements en lisière du quartier et création d'une noue paysagère.</li> </ul> </li> <li>Protection des continuités écologiques :             <ul style="list-style-type: none"> <li>Zones tampon de 15 m avec constructibilité limitée grâce aux dispositions du règlement ;</li> <li>Recul par rapport aux cours d'eau</li> <li>Clôtures perméables pour un écoulement naturel de l'eau</li> <li>Espaces libres en pleine terre</li> <li>Distances entre deux constructions principales</li> </ul> </li> <li>Préservation des lagunes par :             <ul style="list-style-type: none"> <li>un classement en zone naturelle,</li> <li>une protection des espaces de continuités écologiques inscrits aux documents graphiques et écrits du règlement.</li> </ul> </li> <li>Réduction des atteintes potentielles sur les milieux aquatiques par le rappel de la réglementation applicable. L'article L.212-2- du code de l'environnement mentionne que l'autorité administrative établit et met à jour pour chaque bassin ou groupement de bassins, après avis du comité de bassins, un programme de surveillance de l'état des eaux. Les propriétaires riverains des cours d'eau, lacs et plans d'eau non domaniaux sont tenus de laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents mandatés par l'autorité administrative pour accéder aux dits cours d'eau, lacs et plans d'eau et effectuer les mesures nécessaires à la mise en œuvre et au suivi du programme de surveillance de l'état des eaux, dans la mesure nécessaire à l'accomplissement de cette mission. Les analyses des eaux et des sédiments nécessaires à la mise en œuvre du programme de surveillance sont effectués par des laboratoires agréés par le ministre chargé de</li> </ul>	Faible

			<p>l'environnement. L'article L.215-18 du code de l'environnement prévoit que pendant la durée des travaux visés aux articles L.215-15 et L.215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive au cours d'eau et en respectant les arbres et les plantations existants. Le code de l'environnement montre ainsi qu'il existe deux servitudes de passage, une première pour les agents mandatés par l'autorité administrative pour la surveillance de l'état des eaux (article L.212-2-2) et la deuxième pour exécuter les travaux d'entretien (article L.215-18). Les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive au cours d'eau et en respectant les arbres et les plantations existants. Le code de l'environnement montre ainsi qu'il existe deux servitudes de passage, une première pour les agents mandatés par l'autorité administrative pour la surveillance de l'état des eaux (article L.212-2-2) et la deuxième pour exécuter les travaux d'entretien (article L.215-18).</p>	
--	--	--	---	--

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
	<b>Faunes, flores, habitats naturels et continuités écologiques – Périmètre de protection et d'inventaire</b>			
BIODIVERSITE « ORDINAIRE »	<p>Salles est située au sein du massif forestier des Landes de Gascogne.</p> <p>La commune est concernée par plusieurs périmètres de protection et d'inventaire : Natura 2000, ZNIEFF, Site inscrit...</p> <p>Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne se trouve dans l'emprise de ces périmètres de protection et d'inventaire. L'emprise du site Natura 2000, fixée définitivement suite à l'approbation du DOCOB, ne recouvre aucun des secteurs de développement.</p> <p>Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux classés en zone Natura 2000 ou ZNIEFF restent limités à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole.</p> <p>Par ailleurs, seule l'artificialisation ou la destruction d'habitats naturels au sein des zones naturelles ou forestières pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.</p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Indirecte et permanente</p>	<p><b>Périmètre de protection et d'inventaire, dont Natura 2000:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, par une maîtrise des eaux de ruissellement et des pressions sur le réseau d'adduction en eau, en :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prévoyant le raccordement au maximum au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, tant en zone urbaine (hors quartier) qu'en zone à urbaniser et limitant les possibilités constructives en zone agricole et forestière aux seules constructions nécessaires aux activités en zone A et N ;</li> <li>○ Maîtrisant les consommations en eau, grâce aux dispositions prévues au sein du règlement, afin d'assurer le raccordement des constructions nouvelles au réseau d'AEP. Interdiction de fait des forages privés dans les zones urbaines et à urbaniser;</li> <li>○ Maîtrisant les écoulements superficiels et assurer une bonne gestion des eaux pluviales :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'infiltration des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées sur le site ;</li> <li>• conservation des fossés et le maintien de leur libre écoulement ;</li> </ul> </li> <li>○ Imposant un retrait pour les constructions de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, crastes et fossés.</li> </ul> </li> <li>• Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollution diffuse en zone U et AU. Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées doivent y être assurés lorsqu'il existe.</li> <li>• Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rappel de la réglementation applicable dans les secteurs dont la desserte par le réseau public d'assainissement n'est pas prévue ;</li> <li>○ Possibilités constructives limitées en zone agricole et naturelle.</li> </ul> </li> <li>• Mise en compatibilité des capacités du réseau d'assainissement des eaux usées avec le projet communal : charge supplémentaire à traiter à horizon 2030 au niveau du bourg et du Caplanne,</li> </ul>	<p><b>Faible</b></p>



	<p><b>Atteinte à l'état de conservation de sites Natura 2000 et ZNIEFF périphériques</b></p> <p><b>Fragmentation de continuités écologiques supra-communales</b></p>		<p>compatible avec la capacité résiduelle des STEP. En 2015, 1 653 abonnés étaient potentiellement raccordés aux réseaux représentant 3 637 Equivalents Habitants pour les deux stations de Salles. La capacité de traitement des deux stations est de 6 000 Equivalent Habitants, soit une capacité résiduelle équivalente à 2 400 Equivalent Habitants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction des possibilités d'artificialisation des sols par l'intégration de coefficients d'emprise au sol et des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.</li> </ul> <p><b>Rupture de continuités écologiques supra-communales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitement de la destruction des habitats les plus sensibles par un classement en zone naturelle ;</li> <li>• Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce au regroupement des zones urbanisables en continuité des espaces bâtis ;</li> <li>• Protection des continuités écologiques boisées au titre des éléments du paysage à protéger et des EBC.</li> <li>• Protection des continuités écologiques :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zones tampon de 15 m avec constructibilité limitée grâce aux dispositions du règlement :</li> <li>○ Recul par rapport aux cours d'eau</li> <li>○ Clôtures perméables pour un écoulement naturel de l'eau</li> <li>○ Espaces libres en pleine terre</li> <li>○ Distances entre deux constructions principales</li> </ul> </li> </ul>	
--	--	--	--	--

**La prise en compte des sensibilités écologiques du territoire :**

*Salles joue un rôle déterminant dans le déplacement des espèces et leur développement. En effet, l'analyse du territoire au regard des milieux naturels et de la trame verte et bleue identifie des milieux naturels particulièrement riches en raison de leur diversité (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) à forte potentialité écologique et dont les enjeux de conservation sont variables.*

*En raison du développement de la commune, les continuités écologiques (aquatiques et terrestres) sont souvent sous pression de l'urbanisation et/ou des activités d'exploitations, et se retrouvent localement fragmentées.*

*Un des objectifs principaux de la municipalité est le bon fonctionnement biologique de la commune, intrinsèquement lié à la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles, fondement de la trame verte et bleue. Ainsi, les choix de zonage et de règlement vont en faveur de la préservation des continuités écologiques agricoles ou naturelles et des boisements emblématiques du territoire. La municipalité a souhaité assurer une protection stricte des milieux les plus sensibles d'un point de vue écologique en les classant en zone naturelle. Aussi, les boisements et ensembles arborés font l'objet d'une protection complémentaire au titre des EBC.*

*De plus, le règlement va dans le sens d'une valorisation des espaces naturels et d'une compensation de l'impact de l'urbanisation puisqu'il impose le maintien des plantations existantes ou le remplacement par des plantations d'essences locales et en prévoyant sur les zones urbaines et zones à urbaniser un pourcentage d'espaces en pleine terre. Cette disposition vise à favoriser le développement du végétal contribuant à une qualité de vie dans les futurs quartiers.*

*Par ailleurs, la volonté d'anticiper les impacts du développement urbain sur la ressource en eau (qualité et quantité) par la protection des fossés concourt à la préservation de la trame bleue sur le territoire par la protection des berges et cours d'eau (répondant aux ambitions du SDAGE Adour-Garonne).*

### 6.1.3. Analyse des incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées

**La prise en compte des sensibilités patrimoniales du territoire :**

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
PAYSAGE ET PATRIMOINE	<b><u>Patrimoine bâti et paysager</u></b>			
	<p>La commune de Salles ne compte pas de monuments historiques sur son territoire, mais, de même que de nombreuses communes du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, elle dispose d'éléments patrimoniaux remarquables, et notamment plusieurs ariens protégés. Des boisements importants, contribuent à marquer l'identité paysagère de la commune.</p> <p>En l'absence de dispositions spéciales, ces éléments sont susceptibles de disparaître dans la mesure où ils sont intégrés à des secteurs constructibles du PLU. Il existe donc un risque de dégradation des paysages urbains.</p> <p><b>Destruction / dégradation du patrimoine bâti et paysager</b> <b>Destruction / dégradation des ensembles boisés</b> <b>Destruction de vestiges archéologiques</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evitement de la destruction des ensembles patrimoniaux bâtis et paysagers grâce à leur identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : protection des granges et garluches ;</li> <li>Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions du règlement destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale ;</li> <li>Réduction des possibilités de destruction de vestiges archéologiques par le rappel des règles applicables. Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.531-14 du code du patrimoine. Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours des travaux sont possibles. Dans ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.</li> </ul>	<b>Faible</b>
<b><u>Paysages ordinaires</u></b>				
	<p>L'implantation de nouvelles constructions en densification du bourg et des quartiers ou dans des espaces naturels et forestiers conduit à transformer en profondeur les perceptions visuelles possibles depuis les espaces habités riverains. Les caractéristiques des aménagements et constructions projetés pourraient susciter une modification de l'ambiance qui s'en dégage.</p> <p><b>Perte de qualité du cadre de vie</b> <b>Dégradation des entrées de ville</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduction du risque de détérioration de la structure des constructions isolées, grâce aux classements en zone naturelle ou agricole ;</li> <li>Accompagnement de la densification des quartiers afin de préserver leur cadre de vie et limiter leur extension ;</li> <li>Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions du règlement destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale ;</li> <li>Réduction des risques d'altération du cadre de vie, grâce aux principes d'intégration paysagère des OAP.</li> </ul>	<b>Très faible à nul</b>

*La préoccupation de la commune est de garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine, en protégeant les éléments qui composent le paysage identitaire de Salles. Le territoire rural a ainsi été classé majoritairement en zone naturelle et forestière, garantissant sa protection et sa mise en valeur. Celle-ci conditionne les constructions et installations à la nécessité de l'exploitation agricole et sylvicole. Seules sont autorisées les extensions, les constructions d'annexes et les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs*

ou services publics. Plusieurs éléments de paysage à protéger ont été identifiés au plan de zonage. Il s'agit notamment d'assurer leur protection, de limiter l'impact du projet de développement et de faciliter l'intégration entre les futurs quartiers et les espaces naturels.

### 6.1.4. Analyse des incidences sur le milieu humain et mesures correctives envisagées

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	<b>Valorisation des forêts d'exploitation</b>			
	<p>Le projet implique consommation de 1,4 ha d'espaces agricoles, compensés par la création de secteurs agricole à proximité des quartiers du Mayne et du Lanot d'une superficie de plus de 7 ha.</p> <p>Artificialisation de 54,3 ha d'espaces naturels (contre 230 ha dans l'arrêt n°1), soit moins de 0,5% des espaces naturels.</p>	<p><b>Modérée</b></p> <p><b>Directe et permanente pour les constructions, directe</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitement du mitage des espaces agricoles et forestiers par un classement en zone A et N, particulièrement restrictives vis-à-vis de l'accueil de nouvelles constructions à usages non agricole : seuls les logements nécessaires et liés aux activités agricoles et forestières sont admis ;</li> <li>• Délimitation stricte des quartiers pour limiter leur extension ;</li> <li>• Réduction du périmètre des zones constructibles au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme, de manière à modérer la consommation d'espaces forestiers présents en continuité des espaces bâtis.</li> </ul>	<p><b>Faible</b></p>

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	<b>Transports et déplacements</b>			
	<p>Salles est parcourue par un réseau de voiries structuré et hiérarchisé selon l'importance des trafics qu'elles supportent.</p> <p>Les axes majeurs sont l'A63, la RD3, la RD108 et la RD1010 ; ces deux départementales convergeant vers le bourg de Salles. Le trafic y est important induisant des difficultés d'organisation des flux et des usages.</p> <p>Notons que l'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. Par ailleurs, l'implantation de constructions va pouvoir générer un surcroît de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire, ce qui pourra majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes.</p> <p>L'éloignement entre les différents secteurs de développement pourra accroître encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile.</p> <p><b>Augmentation du trafic routier et de la dangerosité de certains axes routiers.</b></p> <p><b>Réaménagement de voies de desserte</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. ;</li> <li>• Réduction du risque d'accident pouvant être renforcé le long des axes départementaux par une application des règles du département en matière d'accès ou d'implantation de construction ;</li> <li>• Réduction des contraintes posées à l'emploi de modes de déplacements doux dans le cadre des trajets du quotidien, grâce aux actions mises en œuvre afin de favoriser leur usage (au sein des OAP) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réalisation d'espaces de stationnements sécurisés ;</li> <li>○ amélioration du partage de l'espace le long des principaux axes routiers.</li> </ul> </li> <li>• Respect du recul imposé pour les constructions par rapport aux voies classées à grande circulations aux routes départementales.</li> <li>• Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le bourg, les équipements et les secteurs d'urbanisation future (ER dédiés aux aménagements de voirie) ;</li> <li>• Encouragement au déplacement piétonnier inter-quartier par l'aménagement de liaisons douces au sein des différents schémas d'aménagement des OAP ;</li> <li>• Encouragement à l'usage du vélo, par la mise en place de règles spécifiques relatives au stationnement des vélos pour les immeubles au sein du règlement.</li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

**La prise en compte des conditions de desserte et du trafic automobile :**

L'amélioration des conditions de circulation constitue un objectif important pour la commune, le PLU est ainsi l'occasion d'affirmer cet objectif en :

- **Rapprochant les futurs quartiers des équipements, commerces et services de proximité** : le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation en complément de la densification des tissus existants s'est appuyé sur la volonté de rapprocher les futurs habitants des polarités communales, afin de limiter les déplacements automobiles dans le cadre des déplacements de proximité.
- **Favoriser les mobilités alternatives à l'automobile dans le cadre de déplacements de proximité**, pour fluidifier les déplacements aux heures de pointes : Pour ce faire, le projet de PLU prévoit la réalisation de liaisons douces afin de relier les nouveaux quartier aux lieux de vie (écoles, commerces, etc.), mais également la sécurisation de la traversées de l'Eyre.
- **Optimisant l'offre en stationnement** : La réalisation d'espaces de stationnement, adaptés aux besoins induits par l'accueil de populations nouvelles, en centre bourg mais également au sein des quartiers sera de nature réduire les contraintes localisées aux déplacements, notamment dû au stationnement non organisé.

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	<b>Desserte par le réseau en eau potable</b>			
	<p>La commune de Salles est concernée par le SDAGE Adour-Garonne, le SAGE Nappes profondes et le SAGE l'Eyre, cours d'eau côtiers et milieux associés. Ces derniers visent la préservation des milieux aquatiques mais également une meilleure gestion de la ressource.</p> <p>L'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaire, avec l'apparition d'éventuelles pressions supplémentaires sur le réseau.</p> <p>Même si Salles dispose à ce jour d'une ressource de qualité, cette dernière connaît de réelles difficultés à offrir un service de qualité à l'ensemble de ses administrés.</p> <p>A noter que l'accroissement des pressions sur les réseaux sans anticipation peut avoir des conséquences sur la qualité des dispositifs de défense incendie.</p> <p>Notons que des investissements pour le renouvellement et la mise en œuvre de mesures d'économie d'eau de nature à permettre à l'avenir de réduire la pression sur la ressource en eau ont d'ores-et-déjà été engagés.</p> <p><b>Risque d'accroissement de la pression exercée sur la ressource en eau potable</b></p>	<p><b>Forte</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduction de la pression sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, par une maîtrise des eaux de ruissellement</li> <li>Maîtrise des consommations en eau, grâce aux dispositions prévues dans le règlement, afin d'assurer le raccordement des constructions nouvelles au réseau d'AEP. Interdiction de fait des forages privés dans les zones urbaines et à urbaniser</li> </ul>	<p><b>Faible</b></p>

**La prise en compte de la fragilité des milieux aquatiques et de la ressource en eau :**

*La gestion efficiente des eaux usées et pluviales sont deux grands objectifs du SDAGE Adour Garonne. Ce dernier impose d'intégrer les enjeux de l'eau, au cours des projets de territoire, dans l'organisation des services et des fonctions urbaines. Il s'agit en ce sens pour les collectivités d'organiser l'assainissement du territoire et des usages et de lutter contre les pollutions de toutes les masses d'eau, pour répondre aux exigences de qualité des milieux.*

*La proximité des réseaux a été déterminante dans les choix de la collectivité. Au sein des zones à urbaniser, l'autorisation de construire est subordonnée au raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées. Cela permet de limiter le recours à des dispositifs d'assainissement autonome aux quartiers (conformes à la réglementation), aux zones agricoles ou naturelles si les réseaux collectifs sont inexistants, et de prévenir le risque de rejets non traités dans les fossés et cours d'eau.*

*De plus, les orientations du PLU recherchent à limiter les incidences potentielles de l'accueil de nouvelles populations sur les écoulements superficiels et la qualité des cours d'eau. La commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif en imposant le raccordement des constructions nouvelles, lorsqu'il existe.*

## 6.2. Les incidences localisées du PLU

---

### 6.2.1. Précisions méthodologiques

Conformément aux objectifs formulés par la commune, le projet de PLU s'inscrit dans une démarche de préservation des espaces naturels comme inscrit dans le PADD.

Les dispositions du PLU peuvent potentiellement engendrer l'altération ou la destruction d'habitats naturels ou d'espèces. En ce sens, la désignation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU a reposé sur l'examen :

- des orientations formulées dans le cadre du PADD,
- de la sensibilité des différents sites ouverts à l'urbanisation.

Les sites pressentis pour faire l'objet d'une analyse approfondie, ainsi que le projet d'ensemble envisagé par la collectivité, ont fait l'objet d'une discussion au cours d'une réunion de cadrage en présence des services de la DREAL, le 5 juillet 2016. Le caractère « notable » des incidences pressenties a permis d'exclure de cette analyse, dans un premier temps, les projets d'aménagement ou de construction inscrits au sein ou à l'interface de tissus d'ores-et-déjà bâtis et classés en zone urbanisable ou à urbaniser à court terme au PLU en vigueur.

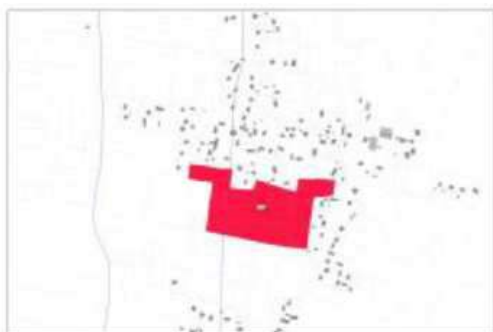
#### 6.2.1.1. Les secteurs écartés de l'analyse approfondie

Les secteurs dont l'aménagement sera soumis à la conduite d'opérations d'ensembles impliquant obligatoirement la réalisation d'études d'impacts au titre de plusieurs réglementations (loi sur l'eau, défrichements, installations solaires de puissance supérieure à certains seuils...) ont été écartés. Ce choix impacte principalement trois types de secteurs :

- Il s'agit tout d'abord des dents creuses et des espaces en extension de l'urbanisation d'une surface restreinte identifiés dans le prolongement du bourg et des quartiers. Ces derniers sont situés à l'extérieur des habitats naturels d'intérêt communautaires qui ont justifié la désignation de la vallée de l'Eyre en site Natura 2000 et inventoriés dans le cadre de l'établissement du DOCOB. Ces terrains constructibles sont également situés à l'écart des nombreuses lagunes identifiées sur le territoire communal.
- Le site dédié à l'extension de la zone d'activités Sylva 21 n'a pas fait l'objet d'inventaires faune/flore. Son aménagement relève des compétences de la communauté de communes du Val de l'Eyre. Une partie du site a déjà fait l'objet d'une étude d'impacts, réalisée lors de l'installation de panneaux solaires photovoltaïques (Dossier n°2010-065). L'étude a alors mis en évidence la modestie des enjeux écologiques ; l'exploitation forestière et le drainage ayant contribué à appauvrir l'écosystème. Les prospections le long des bords de fossés ont cependant révélé la présence de l'osmonde royale, impliquant la prise en compte de la sensibilité de ces espaces dans le cadre des aménagements réalisés. A proximité, le projet de pépinière n'a pas non plus été retenu pour une étude approfondie, dans la mesure où l'examen au cas par cas de ce dossier a permis de conclure à l'absence d'obligation de réaliser une étude d'impact, au regard de la faible sensibilité des milieux en présence (Dossier n°2016-4208).
- Les deux sites concernés par la réalisation de projets d'implantation de centrales photovoltaïques n'ont pas non plus fait l'objet de prospections dans le cadre du PLU, dans la mesure où :
  - le secteur de l'ancienne décharge du Tronc, au lieu-dit Saus, devra faire l'objet d'une étude d'impact. La décision a été prise par le préfet le 10 novembre 2016 à l'issue d'un examen au cas par cas (Dossier n°2016-0750),
  - le secteur de la forêt communale de Salles devra faire l'objet d'une étude d'impact, dans la mesure où les caractéristiques du projet (surface défrichée et artificialisée, puissance) dépasseront les seuils fixés pour apprécier la nécessité de réaliser une telle étude, notamment du fait de la puissance attendue, mais également en raison des défrichements requis, proches de 100 hectares.

### 6.2.1.2. Les sites retenus pour la conduite d'inventaires faune/flore

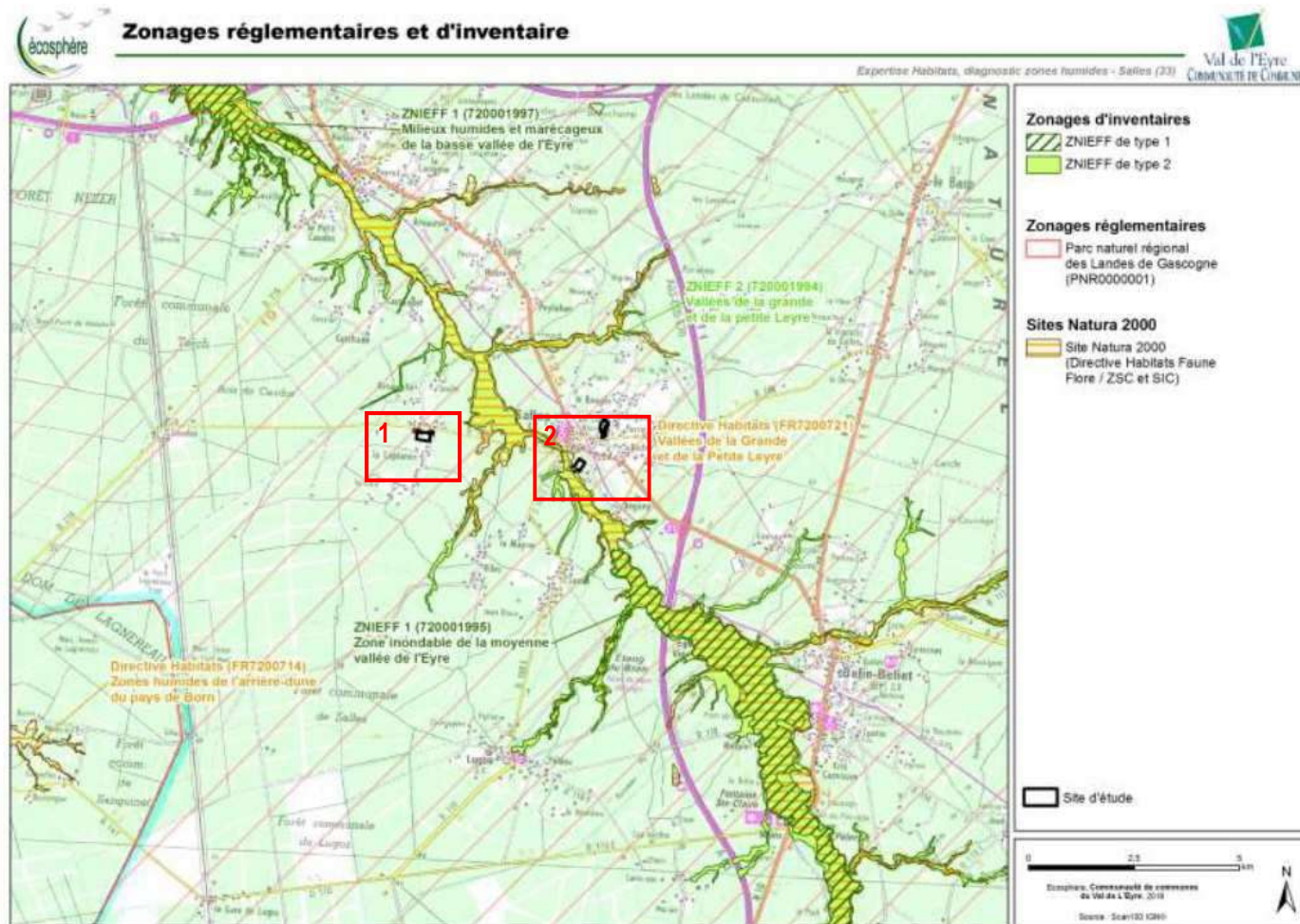
Le territoire communal est parcouru par différents cours d'eau concernés par des dispositifs de protection ou d'inventaire. Ces derniers identifient une richesse biologique et écologique particulière du fait d'une ripisylve quasi continue le long des cours d'eau et d'une diversité de milieux ouverts et fermés, créant une mosaïque d'habitats. La biodiversité qui compose le site est potentiellement fragilisée par plusieurs tendances d'évolution (déprise agricole, développement de l'urbanisation, exploitation de la ressource en eau, etc.). **Ainsi les secteurs classés en zone 1AUT, 1AU1, 1AU4 et 1AU3 ont fait l'objet d'une analyse affichés dans le PLU arrêt n°1**, en raison notamment de la proximité d'espaces naturels identifiés comme patrimoniaux ou de cours d'eaux, crastes ou fossés susceptibles d'abriter une biodiversité protégée. A cette fin, la collectivité a engagé la réalisation d'un inventaire faune-flore-habitats simplifié des sites concernés, comprenant notamment une évaluation de la sensibilité des habitats au regard des espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 «Vallées de la Grande et de la Petite l'Eyre » (FR7200721). **A noter que les secteurs 1AUT et 1AU4 sont supprimés du PLU arrêt n°2 et classés en zone N.**



1. Secteur du Caplanne (1AU3)



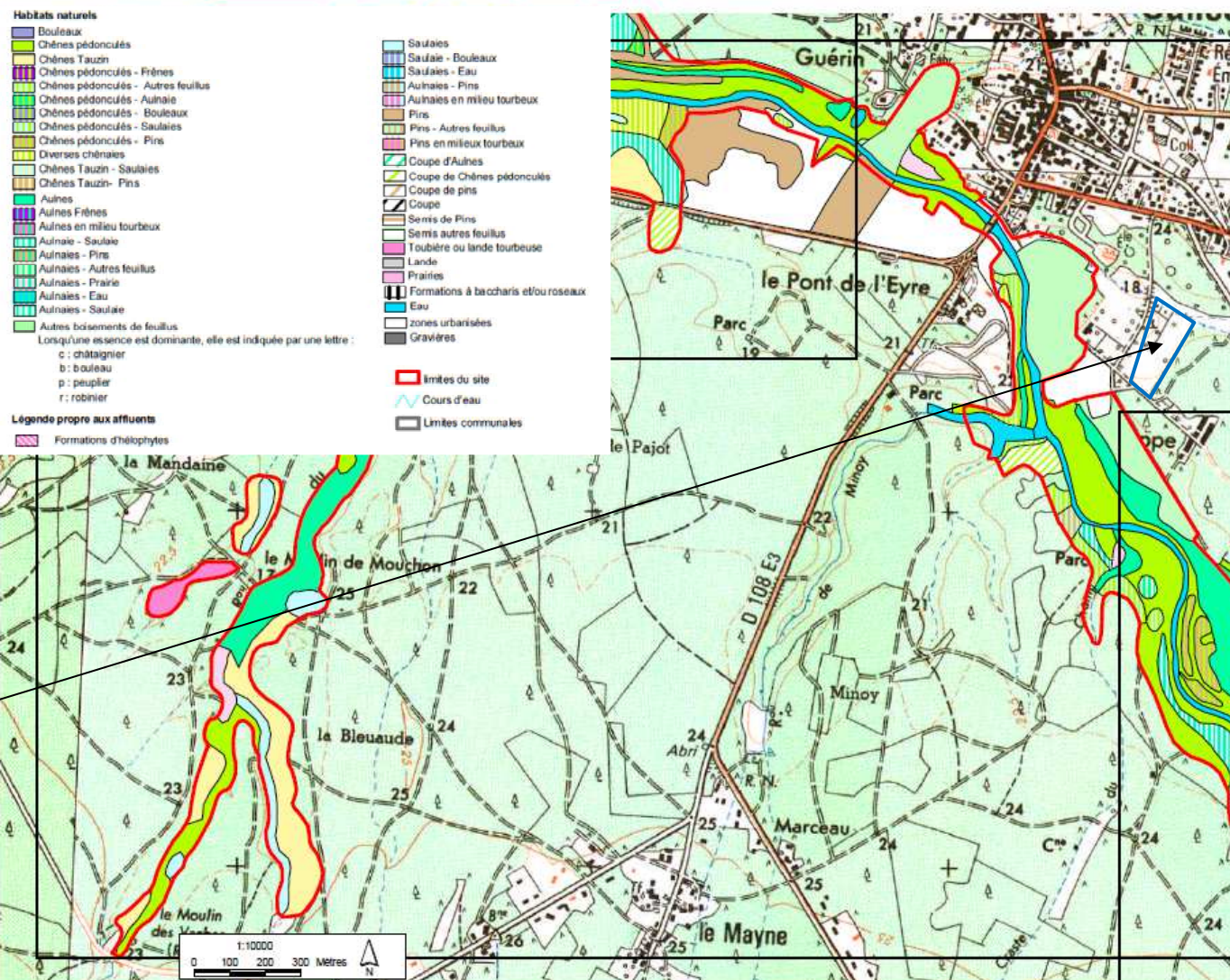
2. Secteurs du Château (1AUT et Nc) et de Pont de Martin (1AU1 et 1AU4)



A noter que la zone 1AUT, bien que proche de l'Eyre, ne fait pas partie du site Natura 2000 des Vallées de la Grande et de la Petite l'Eyre. Le site d'intérêt communautaire (SIC) établi avant la réalisation du DOCOB, dont le périmètre était établi de manière grossière, intégrait le parc du château de Salles, ainsi que plusieurs zones urbaines existantes, tout en n'intégrant pas une partie du cours d'eau.

L'établissement du DOCOB a permis de corriger ces erreurs, en recalant le périmètre de manière à ce que l'intégralité de l'Eyre soit comprise dans le site Natura 2000. Par ailleurs, le parc du château, déjà occupé en grande partie par un ensemble résidentiel, ainsi que plusieurs zones urbanisées ont été exclues suite à la réalisation des inventaires faune-flore.

**A noter que le secteur 1AUT est supprimés du PLU arrêté n°2 et classés en zone N.**





La zone 1AUT et le périmètre SIC initial

La zone 1AUT et le périmètre du site Natura 2000 après approbation du DOCOB

### 6.2.1.3. Méthodologie d'inventaires et définition des enjeux

#### 6.2.1.3.1. Méthodologie des inventaires

Les inventaires, réalisés en début d'automne, ont concerné :

- Les habitats naturels ;
- La flore vasculaire ;

Un cabinet spécialisé est intervenu pour l'évaluation flore/habitats, avec un passage en date du 30 septembre 2016, par temps sec, chaud et ensoleillé.

#### 6.2.1.3.2. Méthode d'évaluation des enjeux écologiques

Les inventaires des habitats et floristiques menés dans le cadre de l'étude débouchent sur une définition, une localisation et une hiérarchisation des enjeux écologiques.

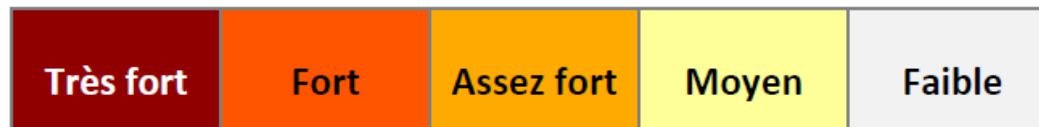
Le niveau d'enjeu des espèces inventoriées est défini en fonction de leur rareté au niveau régional.

Globalement, une espèce très rare aura un niveau d'enjeu très fort, une espèce rare aura un niveau d'enjeu fort, une espèce assez rare un niveau d'enjeu assez fort, une espèce assez commune (NT) un niveau d'enjeu moyen et une espèce commune un niveau d'enjeu faible. Des ajustements ciblés peuvent avoir lieu sur la base notamment de la rareté régionale ou infrarégionale des espèces, de la taille et de l'état de conservation de la population concernée ou de son habitat au sein de l'aire d'étude.

Une évaluation globale de chaque milieu est ensuite réalisée sur la base des espèces qu'il abrite et des niveaux d'enjeu de ces espèces. Le niveau d'enjeu intrinsèque de l'habitat est également pris en considération. D'autres critères sont également pris en compte pour affiner l'analyse : le rôle écologique et fonctionnel du milieu concerné, la diversité des peuplements, la présence d'effectifs importants, etc.

Un niveau d'enjeu est finalement attribué à chaque milieu. Une cartographie hiérarchisée des différents secteurs de l'aire d'étude est ainsi établie, permettant de mettre en évidence le « poids » de chaque secteur en termes de préservation des enjeux naturels (espèces, habitats, continuités...).

Cinq niveaux d'enjeu sont ainsi définis :



## 6.2.2. Etat initial écologique

### 6.2.2.1. Contexte écologique des sites de projet

#### 6.2.2.1.1. Occupation du sol

A l'Ouest, le site situé au lieu-dit « Le Caplanne », est majoritairement occupé par des chênaies acidophiles, des prairies de fauche et de jeunes plantations de pins. Une opération de coupe dans le cadre de l'exploitation sylvicole, concernant une grande zone au Sud-Est du site, a été réalisée postérieurement à la conduite des inventaires.

Près du centre-ville de Salles, le site du Château de Salles (Est-Sud) comprend majoritairement le parc de ce château, pelouse régulièrement entretenue, ainsi qu'une petite zone de pinède et les bâtiments du château.

Au Nord-Est du centre-ville, le site du lieu-dit « Pont de Martin » (Est-Nord) comprend des chênaies acidophiles, des prairies fauchées ou pâturées, ainsi que des zones en friche.

#### 6.2.2.1.2. Zonages réglementaires et d'inventaire

Le site du château est en partie inclus dans la zone Natura 2000 « Vallées de la Grande et de la Petite l'Eyre » (FR7200721), qui regroupe les milieux humides associés aux cours d'eau éponymes, connus pour abriter six espèces à enjeu de conservation : l'Agriion de Mercure, le Lucane cerf-volant, la Lamproie de Planer, la Cistude d'Europe, la Loutre d'Europe, le Toxostome et la Dichélyme étroite.

Ce site correspond par ailleurs à la ZNIEFF de type II du même nom (720001994), comprenant les deux ZNIEFF de type I « Milieux humides et marécageux de la basse vallée de l'Eyre » (720001997) et « Zone inondable de la moyenne vallée de l'Eyre » (720001995). Ces dernières sont également liées à la présence d'habitats et d'espèces liées aux milieux humides, tout comme la zone Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-pays de Born » (FR7200714) située à 10 km du site du Caplanne.

Cependant, les milieux observés sur les trois sites d'étude ne sont pas favorables à la présence de ces espèces, et ne comportent aucun habitat déterminant cité dans les différents zonages à proximité.

## 6.2.2.2. Les habitats

### 6.2.2.2.1. Présentation des habitats

Les prospections floristiques ont permis d'identifier 14 formations végétales :

- **Végétation des fossés**



- **Prairie de fauche mésophile**



- **Prairie pâturée**



- **Friche prairiale mésophile**



- **Friche prairiale sur sable acide**



- **Lande mésophile**



- Ourlet de Fougère aigle



- Chênaie thermophile sur sable acide



- Fourré d'ajoncs d'Europe



- Friche rudérale



- Plantation de Pins maritimes



- Plantation de chênes rouges



- **Plantation de Chênes pédonculés**



- **Zones urbanisées et espaces anthropisés**



### 6.2.2.2. Valeur écologique des habitats observés

HABITAT	DESCRIPTION SUR LE SITE	ENJEU PHYTOECOLOGIQUE INTRINSEQUE	ENJEU PHYTOECOLOGIQUE SUR LE SITE D'ETUDE
<b>Friche prairiale mésophile</b> Code Corine Biotopes : 87.1 Code Eunis : I1.53 Habitat Natura 2000 : -	La friche prairiale mésophile se différencie de la prairie fauchée par l'absence d'entretien régulier. Le cortège d'espèces est composé du Dactyle aggloméré, de l'Agrostis commun, du Plantain lancéolé, de la Carotte sauvage ou encore du Géranium à feuilles rondes.	<p style="text-align: center;"><b>Faible</b></p> Habitat commun en Aquitaine, ne présentant pas d'intérêt communautaire particulier.  <u>Habitat potentiellement déterminant de zone humide (pro parte)</u>	<b>FAIBLE</b>
<b>Friche prairiale sur sable acide</b> Code Corine Biotopes : 87.1 Code Eunis : I1.53 Habitat Natura 2000 : -	La friche prairiale sur sable acide est davantage peuplée par des espèces acidoclines à acidiphiles, comme le Mélampyre des prés, la Molinie bleue ou l'Hélianthème tacheté. Ces milieux sont particulièrement sujets à la colonisation par des espèces exotiques envahissantes, telles que le Raisin d'Amérique, la Cotonnière d'Amérique ou le Robinier faux-acacia.	<p style="text-align: center;"><b>Faible</b></p> Habitat commun en Aquitaine, ne présentant pas d'intérêt communautaire particulier.  <u>Habitat potentiellement déterminant de zone humide (pro parte)</u>	<b>FAIBLE</b>
<b>Lande mésophile</b> Code Corine Biotopes : 31.239 Code Eunis : F4.239 Habitat Natura 2000 : 4030.7	La lande mésophile est une formation végétale sur sable acide, dominée par des espèces caractéristiques : les Éricacées (Bruyère cendrée et Callune) et l'Ajonc nain. Sont également présentes des espèces caractéristiques des pelouses silicicoles (Hélianthème tacheté), ou la Molinie, espèce très commune dans le plateau Landais.  <b>Cet habitat n'est présent qu'au niveau du site de Caplanne, en mélange avec une plantation de Pins maritimes.</b>	<p style="text-align: center;"><b>Fort</b></p> Habitat assez rare en région Aquitaine, assez commun en Gironde, pouvant abriter des espèces patrimoniales animales ou végétales.  <u>Habitat potentiellement déterminant de zone humide</u>	<b>ASSEZ FORT</b>  Car en mélange avec un habitat artificialisé (plantation de pins)

HABITAT	DESCRIPTION SUR LE SITE	ENJEU PHYTOECOLOGIQUE INTRINSEQUE	ENJEU PHYTOECOLOGIQUE SUR LE SITE D'ETUDE
<p><b>Ourlet de Fougère aigle</b> Code Corine Biotopes : 31.861 Code Eunis : E5.31 Habitat Natura 2000 : -</p>	<p>Habitat résultant principalement de la recolonisation des coupes forestières, l'Ourlet de Fougère aigle est très largement dominé par cette dernière, mais comprend également de jeunes arbres pionniers et post-pionniers héliophiles (Robinier, Tremble, Chêne tauzin). Cet habitat est présent en mélange avec une plantation de pins en population pure.</p>	<p><b>Faible</b> Habitat commun en Aquitaine, ne présentant pas d'intérêt communautaire particulier. <u>Habitat potentiellement déterminant de zone humide (pro parte)</u></p>	<p><b>FAIBLE</b></p>
<p><b>Fourré d'Ajonc d'Europe</b> Code Corine Biotopes : 31.85 Code Eunis : F3.15 Habitat Natura 2000 : -</p>	<p>Peuplé d'Ajonc d'Europe de manière quasi-monospécifique, cet habitat est notamment présent dans les plantations de pins. Il comprend également de la Callune, de la Bruyère cendrée, de la Fougère aigle et de jeunes Chênes pédonculés.</p>	<p><b>Faible</b> Habitat commun en Aquitaine, ne présentant pas d'intérêt communautaire particulier. <u>Habitat potentiellement déterminant de zone humide (pro parte)</u></p>	<p><b>FAIBLE</b></p>
<p><b>Chênaie thermophile sur sable acide</b> Code Corine Biotopes : 41.65 Code Eunis : G1.7B5 Habitat Natura 2000 : 9230.3</p>	<p>Formation arborée dominée par le Chêne pédonculé, la chênaie thermophile correspond au stade forestier de la dynamique des végétations acidiphiles thermophiles du plateau landais. Elle comprend notamment l'Arbousier, l'Iris fétide, le Chèvrefeuille des bois ou encore la Bruyère à balais.</p>	<p><b>Assez Fort</b> Habitat assez rare en Aquitaine, assez commun en Gironde, pouvant notamment accueillir le Lucane cerf-volant (espèce d'intérêt communautaire présente dans la Vallée de la Leyre). <u>Habitat potentiellement déterminant de zone humide</u></p>	<p><b>ASSEZ FORT</b>  <b>MOYEN</b> Localement, car en mélange avec des habitats à faible enjeu</p>



HABITAT	DESCRIPTION SUR LE SITE	ENJEU PHYTOECOLOGIQUE INTRINSEQUE	ENJEU PHYTOECOLOGIQUE SUR LE SITE D'ETUDE
<b>Friche rudérale</b> Code Corine Biotopes : 87.2 Code Eunis : E5.11 Habitat Natura 2000 : non	La friche rudérale est un habitat des milieux perturbés par les activités humaines notamment par l'apport de matériaux/déchets/nitrates qui modifient la structure et la composition chimique du sol. Ces zones sont colonisées indifféremment par des espèces herbacées (Millepertuis commun, Fétuque faux roseau, Gaillet gratteron), arbustives (Prunellier, Ajonc d'Europe) ou arborées (Robinier, Chêne pédonculé, Tremble), ainsi que par un certain nombre de lianes (Ronces, Vigne vierge, Vigne). Cet habitat est fortement propice au développement d'espèces exotiques envahissantes. Ainsi sur le site de Sangués, les espèces suivantes, le Sporobole d'Inde, le Solidage géant, le Robinier, le raisin d'Amérique, le Laurier cerise ou la Vigne vierge, ont été observées.	<p style="text-align: center;"><b>Faible</b></p> Habitat commun en Aquitaine, d'origine anthropique, ne présentant pas d'intérêt communautaire particulier.  <u>Habitat potentiellement déterminant de zone humide (pro parte)</u>	<b>FAIBLE</b>
<b>Plantation de Pins maritimes</b> Code Corine Biotopes : 42.813 Code Eunis : G3.713 Habitat Natura 2000 : non	Habitat artificiel très commun sur le plateau landais, les plantations de pins maritimes concernent les sites de Sangués et de Caplanne. Ces boisements ne comportent que peu d'espèces (Châtaigner, Lierre grimpant, Houx, Chèvrefeuille des bois, Laurier cerise et Cerisier tardif), et sont souvent présents en mélange avec d'autres habitats, généralement de landes mésophiles ou de fourrés à Fougère aigle ou Ajonc d'Europe.	<p style="text-align: center;"><b>Faible</b></p> Habitat très commun en Aquitaine, d'origine anthropique, ne présentant pas d'intérêt communautaire particulier.  <u>Habitat potentiellement déterminant de zone humide</u>	<b>FAIBLE</b>
<b>Plantation de Chênes rouges</b> Code Corine Biotopes : 83.323 Code Eunis : G1.C2 Habitat Natura 2000 : non	Les plantations de Chênes rouges, espèce originaire du continent américain, sont relativement pauvres en espèces indigènes.  Sur le site de Sangués, le Lierre grimpant, le Chêne pédonculé, le Chèvrefeuille des bois et des ronces sont présents. Sont également présent le Châtaigner et le Cerisier tardif, espèces introduites en France.	<p style="text-align: center;"><b>Faible</b></p> Habitat assez rare en Aquitaine, d'origine anthropique ne présentant pas d'intérêt communautaire particulier.  <u>Habitat potentiellement déterminant de zone humide</u>	<b>FAIBLE</b>

HABITAT	DESCRIPTION SUR LE SITE	ENJEU PHYTOECOLOGIQUE INTRINSEQUE	ENJEU PHYTOECOLOGIQUE SUR LE SITE D'ETUDE
<b>Plantation de Chênes pédonculés</b> Code Corine Biotopes : 83.325 Code Eunis : G1.C4 Habitat Natura 2000 : non	Il s'agit d'un habitat artificiel, où de jeunes Chênes pédonculés sont plantés de manière diffuse. Le faible ombrage et le caractère artificiel de cet habitat fait qu'aucun cortège végétal caractéristique des boisements naturels à Chêne pédonculé ne se développe.	<p style="text-align: center;"><b>Faible</b></p> Habitat assez rare en Aquitaine, d'origine anthropique et ne présentant pas d'intérêt communautaire particulier.  <u>Habitat potentiellement déterminant de zone humide</u>	<b>FAIBLE</b>
<b>Zones urbanisées et espaces anthropisés</b> Code Corine Biotopes : 85.3/85.4/86.2 Code Eunis : J1/J2.1/J4 Habitat Natura 2000 : non	Les zones les plus artificialisées présentent une végétation caractéristique des pelouses urbaines, massifs plantés et trottoirs (Pâturin commun, plantain majeur, Érigéron du Canada, Sporobole d'Inde, ...).	<p style="text-align: center;"><b>Faible</b></p> Habitat très commun en Aquitaine, d'origine anthropique ne présentant pas d'intérêt communautaire particulier.  <u>Habitat potentiellement déterminant de zone humide (pro parte)</u>	<b>FAIBLE</b>

### 6.2.2.2.3. Ce qu'il faut retenir sur les enjeux liés aux habitats

Sur les 14 habitats inventoriés, trois ont une valeur patrimoniale : les chênaies thermophiles acidiphiles, les prairies de fauche mésophiles et les landes mésophiles (enjeu moyen à assez fort). Ces enjeux se concentrent au Sud du site de Pont de Martin, sur la partie Nord-Est du château, et sur la majeure partie du site du Caplanne.

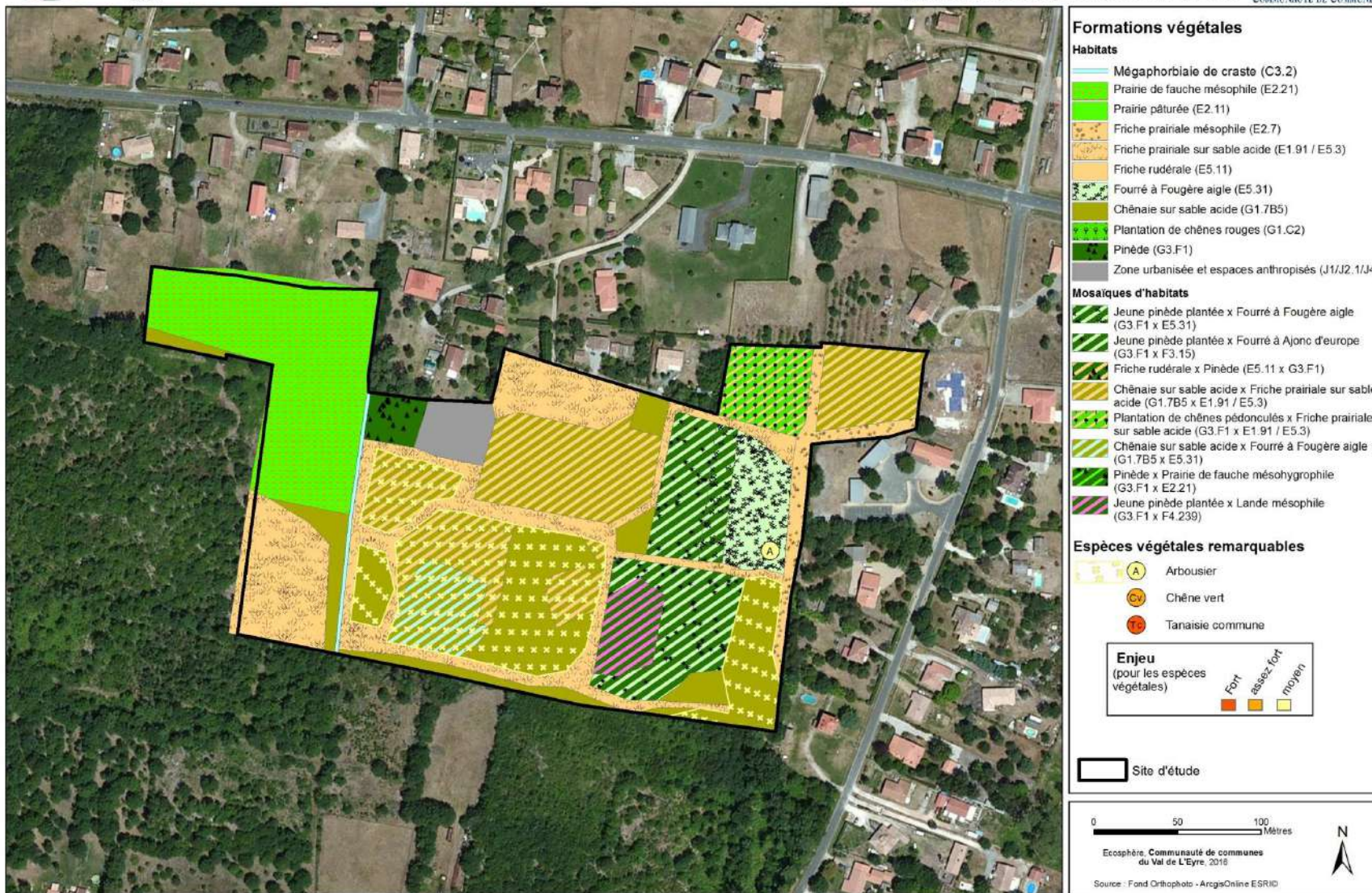
- Formations végétales observées au Caplanne



## Formations végétales et espèces végétales remarquables

Ouest

Expertise Habitats, diagnostic zones humides - Salles (33)



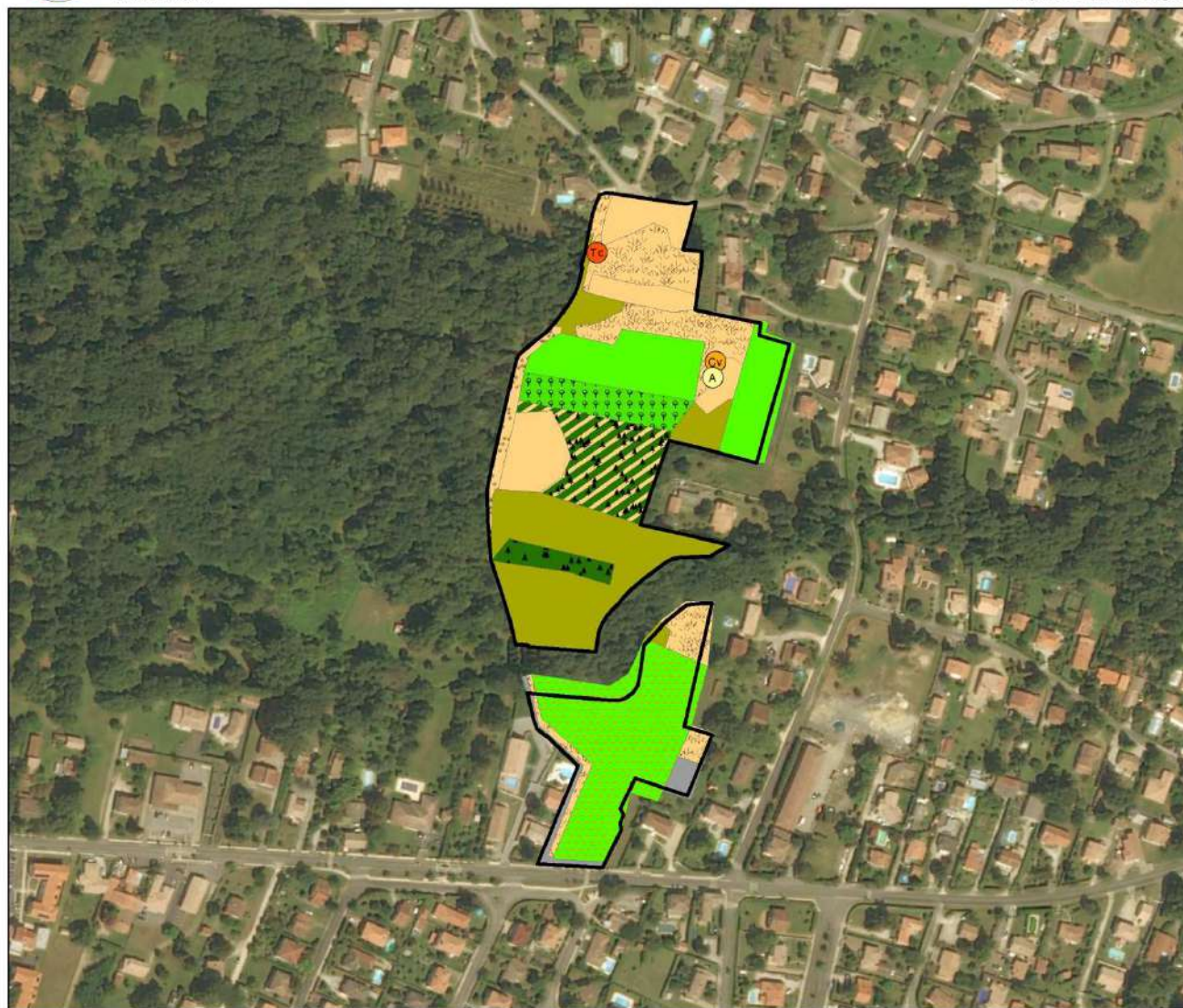
- Formations végétales observées à Pont de Martin



Jean de Jeanne

## Formations végétales et espèces végétales remarquables

Expertise Habitats, diagnostic zones humides - Salles (33)



**Formations végétales**

**Habitats**

- Végétation des fossés
- Prairie de fauche mésophile (E2.21)
- Prairie pâturée (E2.11)
- Friche prairiale mésophile (E2.7)
- Friche prairiale sur sable acide (I1.53)
- Friche rudérale (E5.11)
- Ourllet de Fougère Aigle (E5.31)
- Chênaie sur sable acide (G1.7B5)
- Plantation de chênes rouges (G1.C2)
- Pinède (G3.713)
- Zone urbanisée et espaces anthropisés (J1/J2.1/J4)

**Mosaïques d'habitats**

- Jeune pinède plantée x Ourllet de Fougère aigle (G3.713 x E5.31)
- Jeune pinède plantée x Fourré à Ajonc d'europe (G3.713 x F3.15)
- Friche rudérale x Pinède (E5.11 x G3.713)
- Chênaie sur sable acide x Friche prairiale sur sable acide (G1.7B5 x I1.53)
- Plantation de chênes pédonculés x Friche prairiale sur sable acide (G1.C4 x I1.53)
- Chênaie sur sable acide x Ourllet de Fougère aigle (G1.7B5 x E5.31)
- Pinède x Prairie de fauche mésohyrophile (G3.713 x E2.21)
- Jeune pinède plantée x Lande mésophile (G3.713 x F4.239)

**Espèces végétales remarquables**

- Arbousier (A)
- Chêne vert (CV)
- Tanaisie commune (Tc)

**Enjeu**  
(pour les espèces végétales)

- Fort
- assez fort
- moyen

Site d'étude

0 50 100 Mètres

Ecosphère, Communauté de communes du Val de l'Eyre, 2017

Source : Fond Orthophoto - ArzgisOnline ESRI®

- Formations végétales observées au niveau du Parc du Château de Salles



## Formations végétales et espèces végétales remarquables

Est-Sud

Expertise Habitats, diagnostic zones humides - Salles (33)



### Formations végétales

#### Habitats

- Mégaphorbiaie de craste (C3.2)
- Prairie de fauche mésophile (E2.21)
- Prairie pâturée (E2.11)
- Friche prairiale mésophile (E2.7)
- Friche prairiale sur sable acide (E1.91 / E5.3)
- Friche rudérale (E5.11)
- Fourré à Fougère aigle (E5.31)
- Chênaie sur sable acide (G1.7B5)
- Plantation de chênes rouges (G1.C2)
- Pinède (G3.F1)
- Zone urbanisée et espaces anthropisés (J1/J2.1/J4)

#### Mosaïques d'habitats

- Jeune pinède plantée x Fourré à Fougère aigle (G3.F1 x E5.31)
- Jeune pinède plantée x Fourré à Ajonc d'europe (G3.F1 x F3.15)
- Friche rudérale x Pinède (E5.11 x G3.F1)
- Chênaie sur sable acide x Friche prairiale sur sable acide (G1.7B5 x E1.91 / E5.3)
- Plantation de chênes pédonculés x Friche prairiale sur sable acide (G3.F1 x E1.91 / E5.3)
- Chênaie sur sable acide x Fourré à Fougère aigle (G1.7B5 x E5.31)
- Pinède x Prairie de fauche mésohygrophile (G3.F1 x E2.21)
- Jeune pinède plantée x Lande mésophile (G3.F1 x F4.239)

### Espèces végétales remarquables

- Arbousier
- Chêne vert
- Tanaïse commune

- Enjeu**  
(pour les espèces végétales)
- Fort
  - assez fort
  - moyen

Site d'étude

0 50 100 Mètres

Écosphère, Communauté de communes du Val de l'Eyre, 2016

Source : Fond Orthophoto - ArcgisOnline ESRID



### 6.2.2.3. La flore

#### 6.2.2.3.1. Diversité floristique globale de l'aire d'étude

Les prospections menées en 2016 ont conduit à l'identification de 85 taxons floristiques sur l'ensemble du site d'étude, dont :

- 61 espèces indigènes communes en Aquitaine, soit 71,8 % ;
- 1 espèce indigène assez commune en Aquitaine, soit 1,2 % ;
- 1 espèce indigène assez rare en Aquitaine, soit 1,2 % ;
- 1 espèce rare en Aquitaine, soit 1,2 %
- 20 espèces considérées comme subspontanées, naturalisées ou adventices en Aquitaine, soit 23,5 % ;
- Le taxon restant n'a pas pu être identifié au rang de l'espèce (Rubus sp.), soit 1,2 %.

#### 6.2.2.3.2. Espèces végétales à enjeu de conservation

Les prospections ont permis de mettre en évidence la présence de 3 espèces végétales à enjeu de conservation :

- La Tanaisie commune

La Tanaisie commune est une plante herbacée vivace d'environ 1 m, de la famille des Asteracées. Croissant de préférence dans les friches riches en nutriments, elle est très commune dans la moitié Nord de la France, mais se raréfie rapidement vers le Sud-Ouest. Connue sur une vingtaine de localités seulement en région Aquitaine, elle présente un fort enjeu de conservation. La station découverte à Salles, au Nord-Ouest du site de Pont de Martin, correspond à la deuxième station de cette espèce sur tout le massif landais, d'après le système de cartographie du Conservatoire Botanique Sud-Atlantique (OFSA).

- Le Chêne vert

Le Chêne vert est un arbre à feuilles coriaces sempervirentes. Originaire du Bassin méditerranéen, où cette espèce est très commune, il colonise également le littoral atlantique, l'influence de l'Océan limitant des valeurs températures hivernales faibles qui lui seraient fatales. Il colonise toutefois préférentiellement la partie centrale de la façade atlantique, au niveau des régions Pays-de-la-Loire et Poitou-Charentes, il est en effet assez rare en région Aquitaine. Le Chêne vert représente donc un enjeu assez fort dans cette région. Il n'a été observé qu'à l'Est du site de Pont de Martin.

- L'Arbousier

L'Arbousier est un arbre de la famille des Éricacées (Bruyère, Myrtille, Rhododendron, etc.), thermophile, dont la zone de répartition naturelle en France va des Alpes-Maritimes à la Bretagne en contournant le Massif Central par le Sud. Il s'agit d'une espèce assez commune en région Aquitaine, lui conférant un enjeu moyen. L'Arbousier a notamment été observé dans les boisements du Caplanne, et dans une friche à l'Est du site de Pont de Martin.

### Enjeux floristiques par habitat

#### 6.2.2.3.3. Espèces invasives

Parmi les 20 taxons subspontanés, naturalisés ou adventices, 11 peuvent être considérées comme des espèces invasives dans le domaine biogéographique atlantique : le Mimosa des fleuristes, l'Érigéron du Canada, la Cotonnière d'Amérique, la Vigne vierge commune, le Raisin d'Amérique, le Laurier-cerise, le Cerisier tardif, le Chêne rouge, le Robinier faux-acacia, le Solidage géant et le Sporobole d'Inde.

Ces espèces sont principalement présentes sur le site de Pont de Martin, où le Chêne rouge a notamment été planté sur environ 1 500 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.2.3.4. Ce qu'il faut retenir sur les enjeux floristiques

En conclusion, les enjeux floristiques observés sont liés à la présence de trois espèces, sur trois niveaux d'enjeux différents :

- fort pour la Tanaisie commune, près du chemin au Nord du site de Pont de Martin,
- assez fort pour le Chêne vert, dans une friche à l'est du même site,
- moyen pour l'Arbousier, présent dans cette même friche et également sur une importante surface de boisements sur le site du Caplanne.

HABITAT	PRESENCE D'ESPECE VEGETALE A ENJEU	ENJEU FLORISTIQUE
Mégaphorbiaie de craste	AUCUNE	FAIBLE
Prairie de fauche mésophile	AUCUNE	FAIBLE
Prairie pâturée	AUCUNE	FAIBLE
Friche prairiale mésophile	AUCUNE	FAIBLE
Friche prairiale sur sable acide	Tanaisie commune au Nord du site de Sangues (RARE en Aquitaine) Chêne vert et Arbousier à l'Est du site de Sangues (ASSEZ RARE et ASSEZ COMMUN en Aquitaine)	<b>FORT localement</b>
		ASSEZ FORT localement
		FAIBLE
Lande mésophile	AUCUNE	FAIBLE
Ourllet de Fougère aigle	Arbousier (ASSEZ COMMUN en Aquitaine)	MOYEN
Fourré d'Ajonc d'Europe	AUCUNE	FAIBLE
Chênaie thermophile sur sable acide	Arbousier (ASSEZ COMMUN en Aquitaine)	MOYEN localement
		FAIBLE
Friche rudérale	AUCUNE	FAIBLE
Plantation de Pins maritimes	AUCUNE	FAIBLE
Plantation de Chênes pédonculés	AUCUNE	FAIBLE
Zones urbanisées et espaces anthropisés	AUCUNE	FAIBLE

#### 6.2.2.4. La faune

L'évaluation des enjeux liés à la faune se fait uniquement au regard des capacités d'accueil des différents habitats relevés pour les espèces animales ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « Vallées de la grande et de la petite l'Eyre » :

- L'Agriion de mercure est un odonate fréquentant les ruisseaux permanents. Cet habitat n'est pas présent sur les sites d'étude, et les quelques habitats à proximité de la l'Eyre sont trop anthropisés pour constituer un territoire de chasse ou de maturation de cette espèce.
- Le Lucane cerf-volant est un coléoptère dont la larve se nourrit de bois sénescents, principalement de Chêne. Cette espèce affectionne donc particulièrement les chênaies âgées. Les chênaies thermophiles sur sable acide du site de Pont de Martin pourraient lui convenir, de même que les chênaies au Sud-Est du site du Caplanne. En revanche les boisements au centre de ce dernier site semblent trop jeunes pour pouvoir accueillir cette espèce. Cette espèce est assez commune en Aquitaine, elle représente donc un enjeu moyen.
- La Lamproie de Planer, la Cistude, la Loure d'Europe, le Vison d'Europe et le Toxostome sont strictement inféodés à des milieux aquatiques permanents, dont ils ne s'éloignent que très rarement (Cistude, Loure et Vison). Les sites d'étude ne comportant pas ce type d'habitat, ces espèces n'y sont pas présentes.

#### 6.2.2.5. Corridors écologiques au sein du site d'études

Les seuls habitats linéaires présents sur les sites sont une craste (Caplanne) et un ruisseau (Pont de Martin), tous deux concernés à l'assèchement estival. Cette période d'assec limite l'utilisation de ces habitats comme corridor de déplacement pour les espèces aquatiques.

Enfin, l'urbanisation dense à l'une des extrémités, l'aval dans les deux cas, isole cet habitat des réservoirs de biodiversité.

A noter cependant qu'un habitat caractéristique de zone humide a pu être déterminé, au niveau d'une craste du Caplanne. Ce milieu présente des caractéristiques imposant une vigilance renforcée dans le cadre de l'aménagement ultérieur du site.

INTITULE DE L'HABITAT	ESPECES A ENJEU POTENTIELLES (Natura 2000)	NIVEAU D'ENJEU FAUNISTIQUE POTENTIEL DE L'HABITAT
Mégaphorbiaie de craste	AUCUNE	FAIBLE
Prairie de fauche mésophile	AUCUNE	FAIBLE
Prairie pâturée	AUCUNE	FAIBLE
Friche prairiale mésophile	AUCUNE	FAIBLE
Friche prairiale sur sable acide	AUCUNE	FAIBLE
Lande mésophile	AUCUNE	FAIBLE
Ourlet de Fougère aigle	AUCUNE	FAIBLE
Fourré d'Ajonc d'Europe	AUCUNE	FAIBLE
Chênaie thermophile sur sable acide	<i>Lucanus cervus</i> (assez commun) dans les boisements âgés	MOYEN
	AUCUNE dans les jeunes boisements	FAIBLE
Friche rudérale	AUCUNE	FAIBLE
Plantation de Pins maritimes	AUCUNE	FAIBLE
Plantation de Chênes rouges	AUCUNE	FAIBLE
Plantation de Chênes pédonculés	AUCUNE	FAIBLE
Zones urbanisées et espaces anthropisés	AUCUNE	FAIBLE



## 6.2.3. Evaluation des enjeux

### 6.2.3.1. Enjeux écologiques

Le tableau et la carte ci-contre synthétisent et localisent les enjeux écologiques identifiés au sein des secteurs de projet.

Notons que l'estimation de l'enjeu écologique des milieux naturels rencontrés sur les secteurs de projet résulte de l'analyse de trois paramètres, à savoir les enjeux phytoécologiques, floristiques et faunistiques.

Pour mémoire, ces derniers ne doivent pas être appréhendés de manière cumulative. Si l'un des paramètres observés dans le cadre de la bio-évaluation dispose d'un enjeu supérieur aux autres, celui-ci est considéré comme déterminant. Par exemple, pour les prairies de fauche mésophiles, c'est la présence d'un enjeu phytoécologique Assez fort à Moyen qui a prévalu pour l'évaluation de l'enjeu écologique.

A noter que seule l'application d'un critère de pondération peut conduire à une dégradation du niveau d'enjeu initialement retenu. L'Ourlet de fougère aigle disposant d'un enjeu floristique moyen, c'est vu attribué un enjeu écologique faible après prise en compte de la faible diversité du cortège floristique observé sur le territoire.

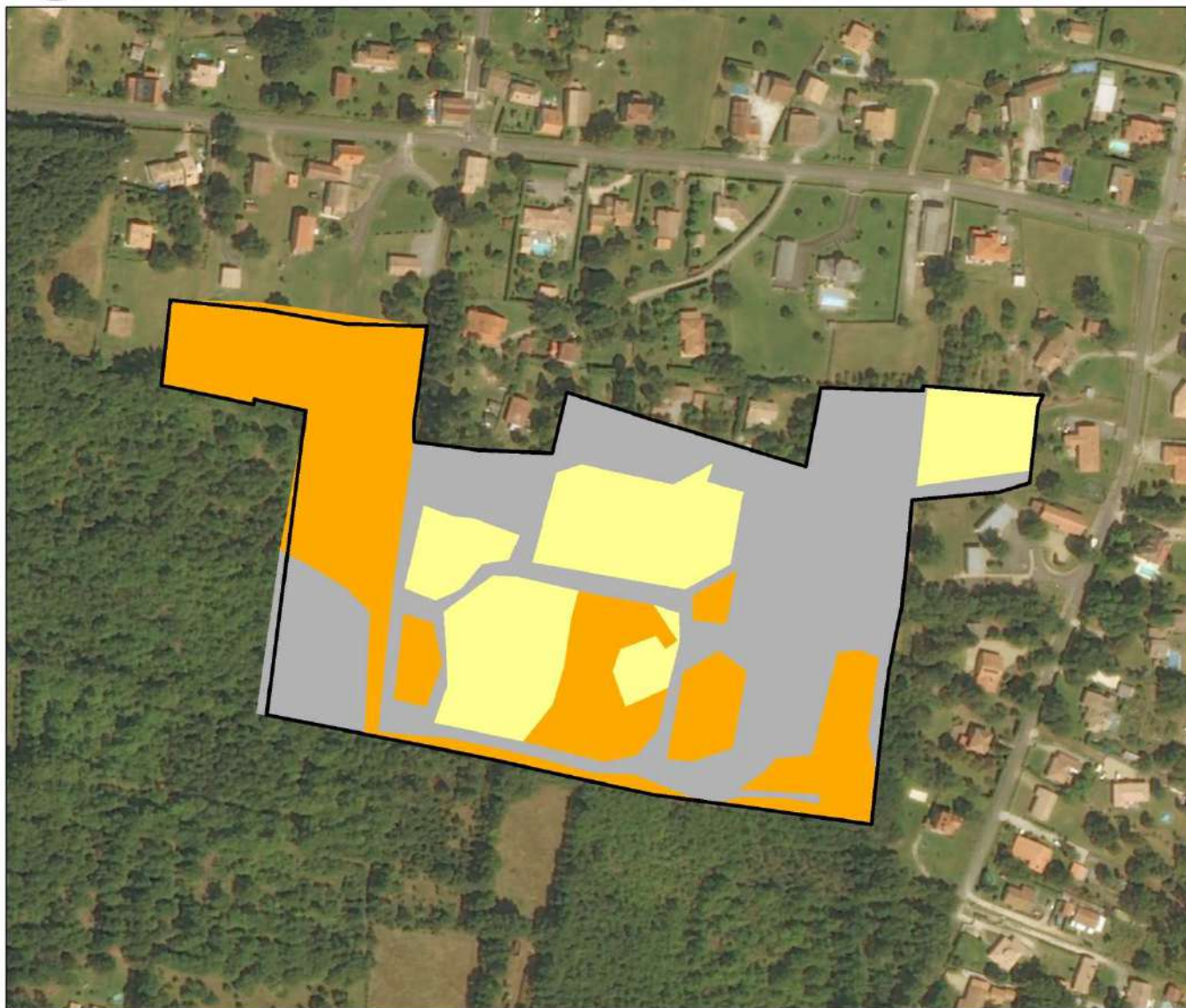
HABITAT	ENJEU PHYTO-ÉCOLOGIQUE	ENJEU FLORISTIQUE	ENJEU FAUNISTIQUE POTENTIEL	CRITÈRES DE PONDERATION	ENJEU ÉCOLOGIQUE
Mégaphorbiaie de craste	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE		FAIBLE
Prairie de fauche mésophile	ASSEZ FORT	FAIBLE	FAIBLE		ASSEZ FORT
	MOYEN Localement				MOYEN Localement
Prairie pâturée	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE		FAIBLE
Friche prairiale mésophile	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE		FAIBLE
Friche prairiale sur sable acide	FAIBLE	FORT Localement	FAIBLE		FORT Localement
		FAIBLE			FAIBLE
Lande mésophile	ASSEZ FORT	FAIBLE	FAIBLE		ASSEZ FORT
Ourlet de Fougère aigle	FAIBLE	MOYEN	FAIBLE	Habitat secondaire, très pauvre en espèces, et non caractéristique de l'espèce végétale à enjeu	FAIBLE
Fourré d'Ajonc d'Europe	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE		FAIBLE
Chênaie thermophile sur sable acide	ASSEZ FORT	MOYEN	MOYEN Localement		ASSEZ FORT
	MOYEN Localement		FAIBLE		MOYEN Localement
Friche rudérale	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE		FAIBLE
Plantation de Pins maritimes	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE		FAIBLE
Plantation de Chênes rouges	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE		FAIBLE
Plantation de Chênes pédonculés	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE		FAIBLE
Zones urbanisées et espaces anthropisés	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE		FAIBLE



## Synthèse des enjeux

Caplanne

Expertise Habitats, diagnostic zones humides - Salles (33)



### Synthèse des enjeux

- Très fort
- Fort
- Assez fort
- Moyen
- Faible

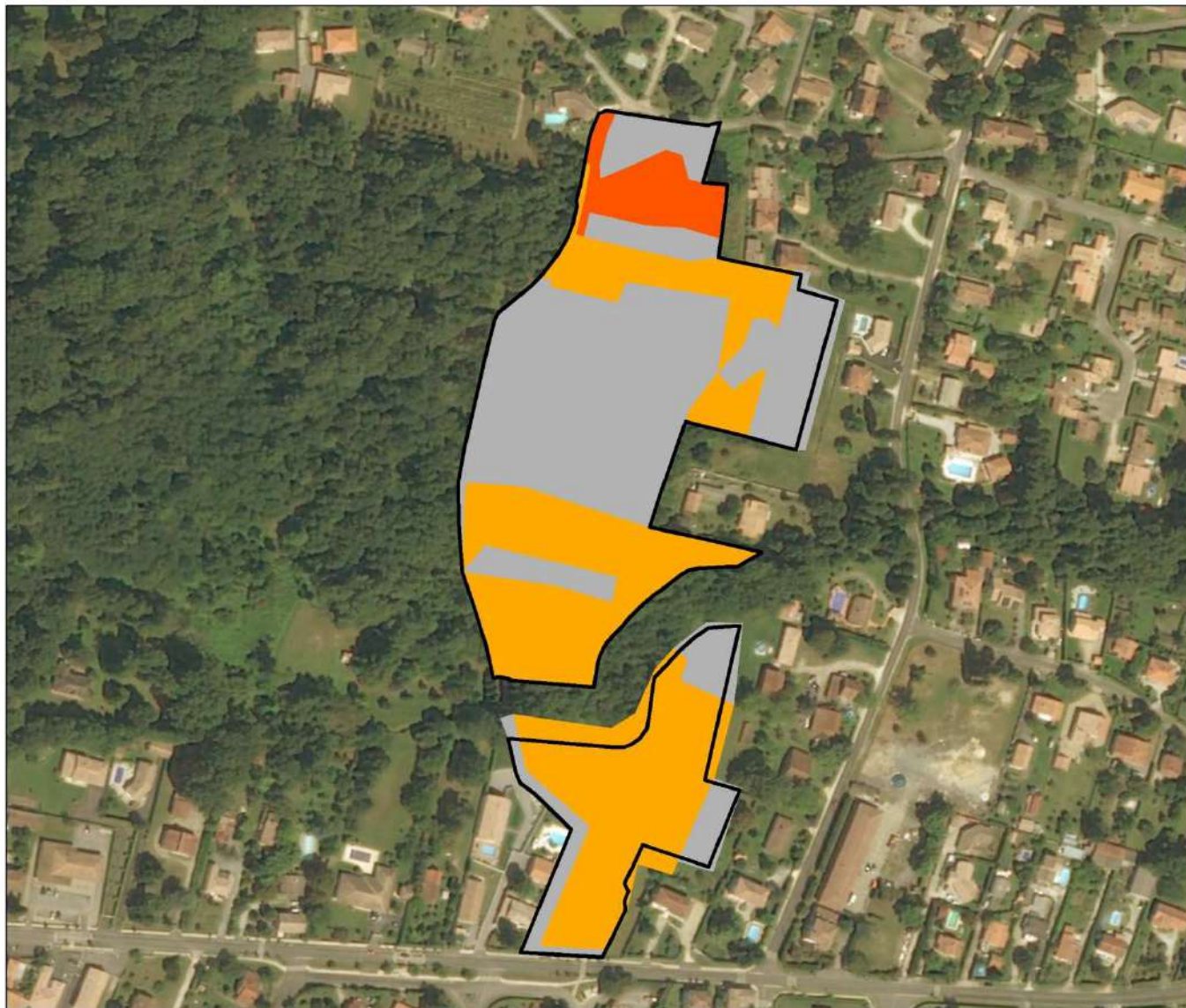
Site d'étude

0 50 100  
Mètres

Ecosphère, Communauté de communes  
du Val de l'Eyre, 2017

Source : Fond Orthophoto - ArcgisOnline ESRI®





Synthèse des enjeux

- Très fort
- Fort
- Assez fort
- Moyen
- Faible

Site d'étude

0 50 100 Mètres

Ecosphère Communauté de communes  
du Val de l'Eyre, 2017

Source : Fond Orthophoto - ArcgisOnline ESRI®

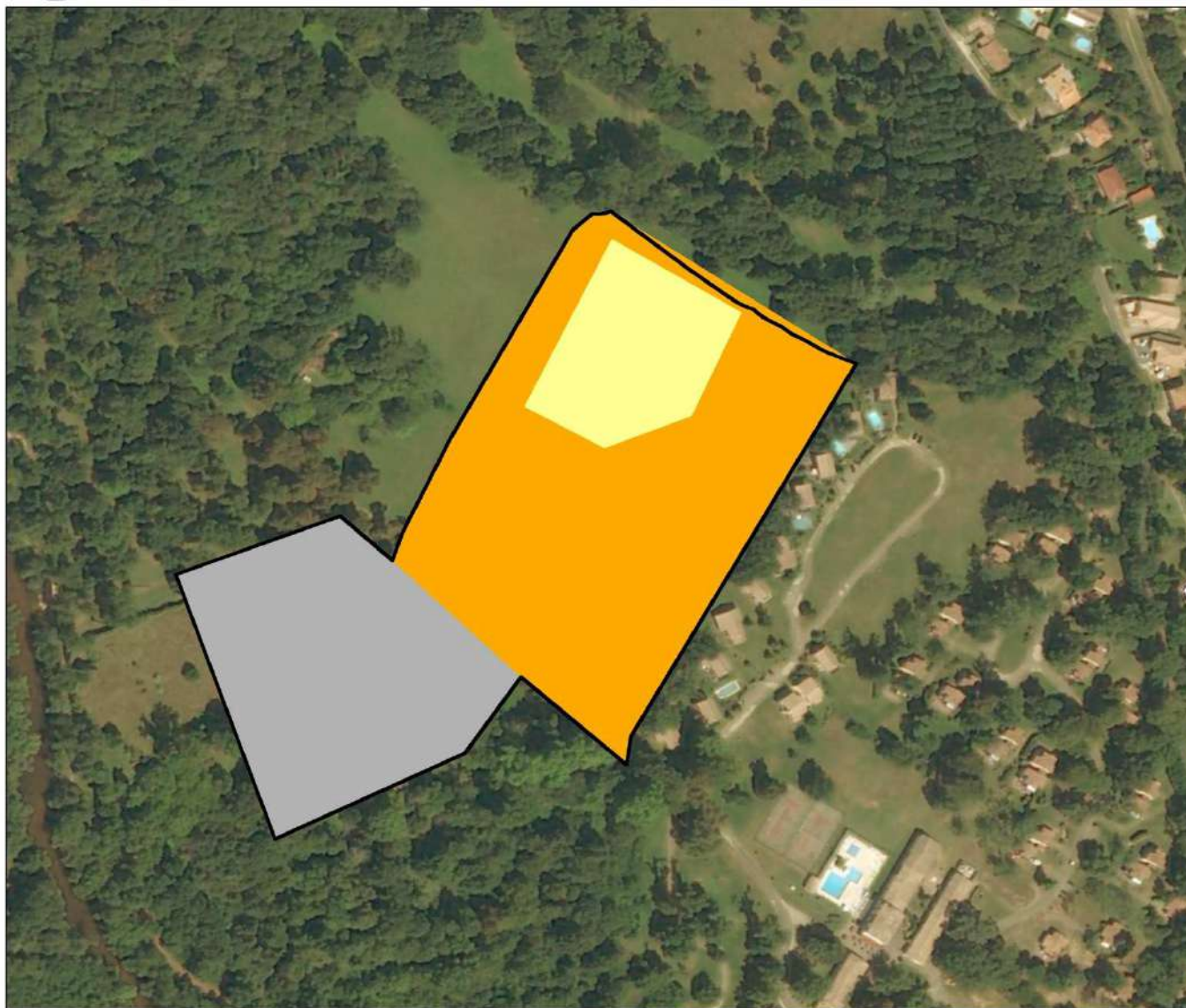




## Synthèse des enjeux

Château

Expertise Habitats, diagnostic zones humides - Salles (33)



### Synthèse des enjeux

- Très fort
- Fort
- Assez fort
- Moyen
- Faible

Site d'étude

0 50 100 Mètres

Ecosphère, Communauté de communes  
du Val de l'Eyre, 2017

Source : Fond Orthophoto - ArcgisOnline ESRI®



### 6.2.3.2. Enjeux réglementaires

Aucune espèce végétale protégée n'a été constatée sur les sites d'étude durant les prospections écologiques.

### 6.2.4. Conclusions

Les enjeux recensés sont essentiellement concentrés dans quatre habitats : les prairies de fauche mésophile, les friches sur sable acide, la lande mésophile et les chênaies acidophiles. Ces quatre habitats à enjeu sont présents dans les trois sites d'étude. Les enjeux floristiques, liés à la présence de l'Arbousier, du Chêne vert et de la Tanaisie ne concernent cependant que les sites de Pont de Martin et du Caplanne. Les boisements de feuillus sont également susceptibles d'accueillir une espèce animale à enjeu de conservation : le Lucane cerf-volant.

## 6.3. Bilan de l'analyse environnementale

### 6.3.1. Apports généraux de l'analyse environnementale

L'analyse des incidences potentielles du projet sur l'environnement a permis d'éviter les secteurs présentant le niveau de sensibilité le plus élevé :

- Les milieux naturels ayant justifié la désignation du site Natura 2000, les lagunes, les ripisylves et les abords des cours d'eau sont protégées par un classement en zone naturelle,
- Les prairies relictuelles, présentes notamment aux abords du bourg, sont classées en zone naturelle ou en zone agricole,
- Les boisements de feuillus sont classés pour l'essentiel en zone naturelle et font l'objet, pour partie, d'une inscription en espace boisé classé,
- Les secteurs connus comme présentant une sensibilité élevée pour le risque de remontée de nappes ont été écartés du choix des zones à urbaniser. La suppression des zones NA dans les quartiers de Peybideau et à l'est du Pont de Martin tient, entre autres, à la prise en compte de cette sensibilité.

Les incidences sur l'environnement ont été réduites dans les secteurs ne présentant pas une capacité d'accueil optimale, notamment afin de réduire les risques de pollution de l'eau et d'incendie :

- La situation au regard de l'assainissement collectif a déterminé en grande partie la stratégie de développement de la collectivité.
  - o Presque 80 % de la surface disponible à la construction dans des zones à dominante résidentielle, touristique ou d'équipement se trouve localisé au niveau du bourg ou du Caplanne, dans des secteurs où la desserte par le réseau d'assainissement collectif est existante ou programmée.
  - o Les 20% restants se situent dans les autres nombreux quartiers forestiers de la commune. Aucune zone à urbaniser n'est prévue dans ces quartiers, où l'assainissement se réalise grâce à des dispositifs individuels contrôlés par le SPANC.
  - o Les zones à urbaniser dans le prolongement du pôle d'activités Sylva 21 pourront être assainies par la station existante dans ce secteur.
- Le réseau d'eau potable et de défense incendie, ne couvrant pas de manière optimale l'ensemble des secteurs urbanisés à ce jour, font l'objet d'une attention particulière de la collectivité, se traduisant notamment par l'obligation imposée aux porteurs de projets de répondre aux normes prévues par la réglementation en vigueur. Cette obligation est fondée sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, applicable y compris lorsque la commune est dotée d'un PLU : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

Par ailleurs, les tendances du développement récent, induisant la réalisation de trajets quotidiens sur de longues distances, ont également orienté les choix de la collectivité :

- Le développement se concentre au plus près des commerces, services et équipements existants, au niveau du bourg, du Caplanne et, dans une bien moindre mesure, de Lavignolle et du Lanot. Ceci permet de réduire les besoins en déplacements automobiles et, grâce à une politique active en matière de mobilités douces, de stimuler le recours aux modes de déplacements alternatifs (marche, vélo...).
- Les initiatives en faveur du développement économique, même si elles supposent une consommation d'espaces équivalente à 50 hectares, permettront de multiplier les opportunités offertes en vue de rapprocher lieu de résidence et lieu d'emploi. La collectivité contribuera ainsi de manière concrète à la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements pendulaires, dans la mesure où de très nombreux actifs résidant sur la commune n'y travaillent pas à l'heure actuelle,

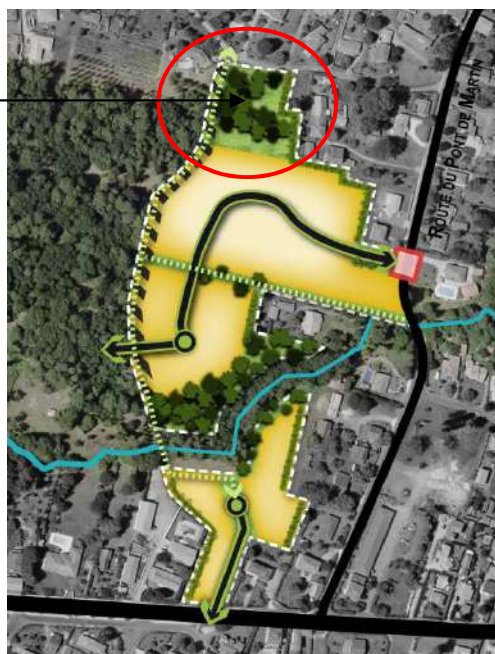
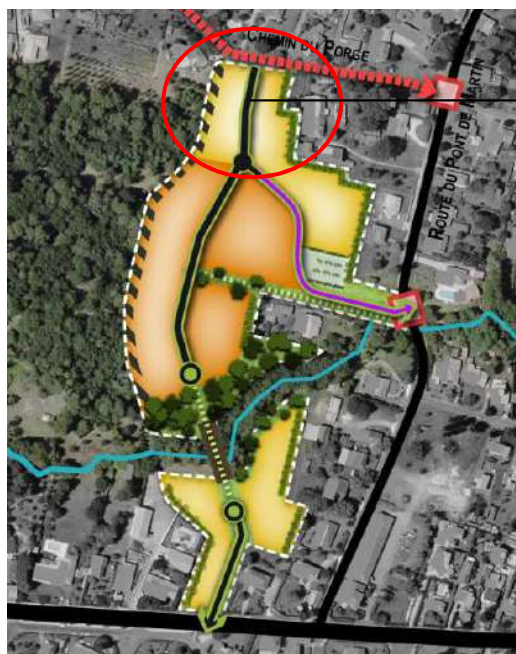
Enfin, l'analyse de la consommation d'espace et des tendances d'évolution possibles, liées au maintien (même temporaire) des dispositions du POS ont conduit à la réduction sensible des enveloppes urbanisables.

### 6.3.2. Apports de l'analyse localisée

Les aménagements prévus sont pour l'essentiel envisagés sur des secteurs dotés d'un niveau de sensibilité faible à assez fort ; ce dernier correspondant à un niveau de sensibilité intermédiaire dans la grille d'analyse retenue. Les incidences négatives du projet sur les milieux naturels seront ainsi contenues.

Seul un secteur est doté d'un niveau de sensibilité qualifié de fort, au nord du quartier Pont de Martin. Afin de prendre en compte la présence de Tanaïsie Commune, la friche prairiale sur sables acides au nord du site a été supprimée du secteur d'aménagement pour l'arrêt n°2 du "PLU. Seule une voie douce empruntant un sentier existant figure parmi les aménagements autorisés au nord du site mais son itinéraire s'arrête au niveau de la friche prairiale.

Schéma d'aménagement à Pont de Martin, avant (à gauche) et après (à droite) application des mesures correctives arrêt n°1



- |                          |                       |                            |
|--------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Voie de desserte         | Logements             | Carrefour à sécuriser      |
| Placette de retournement | Stationnement partagé | Liaisons douces            |
| Ecran paysager           | Espace vert collectif | Boisements à conserver     |
|                          |                       | Marge de recul zone boisée |

Schéma d'aménagement à Pont de Martin de l'arrêt n°2



- |                   |   |                                    |
|-------------------|---|------------------------------------|
| Secteur d'habitat | Secteur préférentiel pour l'implantation en mitoyenneté | Recul inconstructible de 10 mètres |
| Voie de desserte  | Placette de retournement                                | Liaisons douces                    |
| Ecran paysage     | Espace vert collectif                                   | Boisements à conserver             |
|                   |   | Carrefour à sécuriser              |
|                   |   | Périmètre OAP                      |

Par ailleurs, une végétation caractéristique des zones humides a été détectée au bord d'une craste au niveau du Caplanne. Le schéma d'aménagement de l'arrêt n°2 ne comprend plus le secteur de la craste. Il n'y aura donc pas d'incidence du schéma d'aménagement sur ce secteur.

Schéma d'aménagement du Caplanne arrêt n°1



- |   |   |
|---|---|
|  Ecran paysager    |  Logements             |
|  Liaisons douces   |  Extension de l'école  |
|  Voirie principale |  Aire de jeux          |
|  Noue paysagère    |  Aire de stationnement |

Schéma d'aménagement du Caplanne arrêt n°2



Composition obligatoire / localisation indicative(, sauf mention contraire)

OAP SALLES - SECTEUR LE CAPLANNE

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  Secteur d'habitat      |  Secteur préférentiel pour l'implantation en mitoyenneté |  Liaisons douces                    |
|  Voirie principale      |  Aire de jeux  |  Aire de stationnement              |
|  Noue paysagère à créer |  Ecran paysager Obligatoire                              |  Périmètre OAP                      |
|  |   |  Boisements à conserver Obligatoire |

Superficie de la zone : 3,8 Ha  
 Nombre de logements : 57 logt  
 Densité minimale : 15 logt/Ha



• **La collectivité a ainsi pu, grâce à l'analyse des inventaires et de la bibliographie existantes, puis des prospections réalisées sur site :**

- Identifier les espèces et les milieux naturels sensibles du territoire, et en particulier ceux présents au sein du site Natura 2000,
- Qualifier les habitats naturels des sites de projet, repérer les espèces floristiques protégées, et identifier les milieux naturels favorables à la présence d'espèces faunistiques protégées,
- Définir le niveau d'enjeux des différents secteurs proposés,
- Qualifier les incidences potentielles liées à la destruction des milieux naturels protégés
- Mettre en œuvre des mesures de suppression ou de réduction des incidences pressenties.

### 6.3.3. Conclusion générale

#### 6.3.3.1. Incidences cumulées potentielles

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut se cumuler avec celle générée par l'extension de l'urbanisation sur les communes voisines. A noter que la commune réalise des efforts importants en vue de réduire le rythme de l'artificialisation dans les années à venir. La maîtrise de la consommation d'espace à l'échelle intercommunale reste toutefois conditionnée à l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle de la communauté de commune.

D'ores et déjà, il convient de souligner le caractère vertueux des choix opérés par la commune, qui permettront de maîtriser le rythme de la consommation d'espaces dans les années à venir et de réduire fortement la dispersion du développement. Le reclassement en zone naturelle de plusieurs zones urbanisables, par rapport au POS en vigueur, permet d'améliorer de manière très sensible les perspectives d'évolution de l'environnement dans les années à venir. Par ailleurs, la commune envisage d'accueillir une grande partie des futurs logements à réaliser sur son territoire au sein des zones urbaines. La réduction de la surface des zones à urbaniser et l'effort en faveur de la mobilisation du foncier disponible en zone urbaine traduisent ainsi l'engagement de la collectivité en faveur de la modération de la consommation d'espaces naturels et forestiers, exprimé clairement dans son projet d'aménagement et de développement durables.

Les prélèvements d'eau potable et les rejets d'eaux usées sont également susceptibles de se cumuler avec ceux générés par les projets de communes voisines. La gestion intercommunale de l'eau potable et de l'assainissement permettra vraisemblablement dans les années suivant l'approbation du PLU une gestion cohérente et raisonnée de la ressource.

#### 6.3.3.2. Conclusions de l'analyse des incidences

Compte tenu des options retenues dans le cadre du projet de PLU, ses dispositions réglementaires sont de nature à :

- Eviter la destruction d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire ;
- Prévenir les atteintes aux berges du cours d'eau ;
- Interdire le défrichement des espaces boisés remarquables ;
- Limiter les modifications du régime des eaux ;
- Prévenir les risques de pollution de l'eau et d'eutrophisation ;
- Réduire les risques d'introduction et de dispersion d'espèces invasives.

L'élaboration du PLU a ainsi permis aux élus de Salles de mettre en place des dispositions réglementaires adaptées, en vue d'améliorer la préservation du patrimoine naturel de la commune, et en particulier le site Natura 2000 « Vallées de la Grande et de la Petite l'Eyre » (FR7200721).

Au vu de ces différents éléments et compte tenu de la configuration du territoire, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature du projet et des dispositions réglementaires qui en découlent, le PLU n'est pas susceptible, pendant sa durée de validité, d'engendrer des effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des vallées de la Grande et de la Petite l'Eyre en site d'intérêt communautaire..

# 7. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

---

## 7.1. Explication des choix du PADD

---

### 7.1.1. Contexte réglementaire de la formulation du projet

La situation de la commune de Salles sur le plan administratif est aujourd'hui relativement complexe. Un premier PLU a été approuvé en 2011 puis annulé à la fin de l'année 2013, entraînant la remise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, dont les dispositions relativement permissives concourent à favoriser un développement anarchique de la commune. Certaines dispositions, telles que l'absence de règles en matière de stationnement dans certaines zones, posent également des problèmes affectant le fonctionnement urbain de la commune.

L'application de loi ALUR, modifiée par la loi Egalité et Citoyenneté en début d'année 2017, va entraîner la caducité des dispositions de ce Plan d'Occupation des Sols au 1<sup>er</sup> janvier 2020. La commune bénéficie d'un délai supplémentaire par rapport au délai prévu à l'article L.174-1 du code de l'urbanisme (31 décembre 2015) dans la mesure où un PLU est en cours d'élaboration.

La compétence PLU a été transférée à la Communauté de Communes en fin d'année 2015 ; laquelle a délibéré afin de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui aura vocation à couvrir l'intégralité du territoire. Il est prévu cependant que les démarches initiées à l'échelon communal, à l'image du PLU de Salles, puissent être menées à leur terme par l'intercommunalité. Ce choix répond notamment à l'urgence de doter le territoire de documents de planification, face à la forte pression démographique et urbaine que connaît le Val de l'Eyre.

Le SCOT du SYBARVAL ayant été annulé, en l'absence d'un document cadre, les secteurs de Peylahon, Larrieu, Hourcet, Argilas et bas, au même titre que les parties des quartiers classés en zone NB du POS de 2001 nécessitent l'obtention d'une dérogation au principe d'urbanisation limitée. Cette demande ne pouvant aboutir, les possibilités constructives de ces quartiers seront particulièrement limitées. Seules l'extension des constructions existantes et l'implantation d'annexes pourront être autorisées.

**Cet état de fait a nécessité une refonte du projet du PLU ne nécessitant pas de dérogation et étant en cohérence avec les orientations du PLUiH.**

### 7.1.2. Rappel des orientations générales débattues en conseil communautaire

Les objectifs généraux de l'élaboration du PLU ont été fixés dans le cadre de la délibération de prescription, prise le 16 décembre 2013. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, fixées en cohérence avec ces objectifs et à la lueur des enjeux dégagés dans le cadre du diagnostic, ont été à nouveau débattues en conseil communautaire le 20 décembre 2018.

Dans un souci de clarté, notamment auprès de la population dans le cadre de la concertation, le document final du projet d'aménagement et de développement durables formant la pièce n°2 du projet de PLU intègre également des éléments de contexte, destinés à expliciter les choix réalisés. La communauté de communes a ainsi privilégié un document accessible à tous, avec un contenu enrichi permettant de mieux discerner la philosophie globale de la démarche.

Par ailleurs, des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace ont été inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables, avec une densité moyenne de 25 logements par hectare (contre 8 logements par hectare sur ces dix dernières années et 14 logements par hectares au PLU arrêté n°1). Les orientations générales débattues au cours de cette séance du conseil communautaire sont rappelées ci-après.

## ***Préserver le cadre naturel et les ressources du massif forestier landais***

### ***Assurer la protection et le rétablissement des continuités écologiques locales***

#### **Sauvegarder la richesse écologique des milieux naturels et aquatiques remarquables**

- Préserver le réservoir de biodiversité de la vallée de l'Eyre
- Conserver les zones humides et les lagunes

#### **Eviter la destruction des continuités écologiques**

- Maintenir les haies ou rideaux d'arbres feuillus le long des cours d'eau
- Préserver les mails d'arbres alignés (sur les places et en accompagnement des voies)
- Eviter le mitage de la pinède

#### **Améliorer le traitement des lisières urbaines**

- Maintenir la ceinture des anciennes prairies agricoles au nord et à l'est du bourg
- Imposer l'aménagement d'une transition paysagère non bâtie pour les opérations en limite d'espaces boisés et forestiers

## ***Assurer une gestion durable de la ressource en eau***

#### **Améliorer le niveau du service de distribution d'eau potable**

- Mettre à niveau le réseau d'adduction d'eau potable sur l'ensemble de la commune
- Conditionner l'implantation des constructions à la disponibilité et à la capacité du réseau public de distribution d'eau potable

#### **Lutter contre les pollutions diffuses des eaux superficielles et des nappes phréatiques**

- Réduire les possibilités de développement en l'absence de réseau d'assainissement collectif
- Permettre la densification et l'extension limitée au Caplanne des secteurs desservis par la première phase des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif

## ***Mettre en valeur les ressources et aménités naturelles du territoire***

### **Valoriser les ressources naturelles, forestières et agricoles du territoire**

- Maintenir des règles adaptées en zone naturelle afin de permettre la poursuite de l'exploitation forestière
- Encourager la diversification des modes d'exploitation et de valorisation de la ressource en bois
- Faciliter la diversification des exploitations agricoles, notamment vers le tourisme
- Encourager les initiatives en faveur du développement des circuits courts
- Admettre le développement d'activités complémentaires au sein des bâtiments existants
- Soutenir les initiatives en faveur de la valorisation de l'énergie solaire

### **Participer au développement de l'économie liée au tourisme et aux loisirs**

- Favoriser la mise en valeur des bords de l'Eyre, en lien avec les pratiques de loisirs « légères » compatibles avec la préservation des milieux naturels
- Aménager une halte le long de la piste cyclable au niveau du bourg de Salles
- Valoriser le cadre paysager du château de Salles et de son parc

## ***Maitriser le développement urbain de Salles***

### ***Retenir une stratégie d'aménagement et de développement durable et responsable***

#### **Privilégier l'accueil de constructions à l'intérieur des espaces déjà bâtis plutôt qu'au détriment de la forêt**

- Favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien dégradé et inoccupé
- Mobiliser en priorité les terrains non bâtis à l'intérieur des zones urbaines pour l'implantation de nouvelles constructions

#### **Optimiser l'occupation des zones ouvertes à l'urbanisation**

- Retenir une valeur de 25 logements par hectares en moyenne pour l'estimation des besoins en foncier à mobiliser principalement pour l'habitat
- Etablir des schémas d'aménagement d'ensemble pour encadrer le développement des zones ouvertes à l'urbanisation

#### **Assurer la mise en sécurité des personnes et des biens vis -à-vis des risques naturels**

- Prendre en compte le risque d'incendie « feu de forêt » dans le cadre des aménagements futurs
- Tenir compte du risque de remontée de nappe

## ***Organiser le renouvellement et l'extension maîtrisée du bourg de Salles***

### **Assurer l'extension de la centralité du bourg**

- Privilégier la réalisation d'opérations groupées ou collectives dans le prolongement du bourg historique
- Anticiper le renouvellement urbain des anciens sites industriels

### **Finaliser le quartier rive gauche regroupant différentes fonctions : scolaire, habitat, équipements**

- Mettre en place des liaisons internes au quartier fonctionnelles
- Assurer l'intégration paysagère de l'habitat et des équipements prévus

### **Etendre l'urbanisation dans la continuité du centre-bourg**

- Prévoir la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble mixtes et phasées dans le temps
- Intégrer le développement aux paysages et aux milieux naturels

## ***Maintenir les caractéristiques et la configuration des quartiers***

### **Contenir le développement des quartiers et des secteurs d'habitat dispersés**

- Envisager l'accueil de nouveaux logements à l'intérieur des espaces bâtis du Caplanne
- Contenir le développement de l'ensemble des quartiers de Bilos, du Lanot, du Mayne et de Lavignolle
- Permettre la gestion de l'existant des écarts Peylahon, Larrieu, Hourcet, Argilas et Bas, sous réserve de préserver la qualité paysagère des sites
- Limiter l'urbanisation linéaire le long des axes de communication

### **Préserver les paysages des quartiers**

- Préserver le bâti ancien traditionnel et les airiaux (le bâti et l'espace qui les caractérisent)
- Maintenir une densité végétale élevée
- Promouvoir la transparence des clôtures

# ***Continuer à faire de Salles une commune accueillante et dynamique***

## ***Rétablir la continuité du parcours résidentiel des ménages***

### **Encourager la création d'une offre abordable, notamment pour les primo-accédants**

- Prévoir la réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété
- Mobiliser les acteurs du logement en faveur d'un projet d'habitat participatif
- Imposer un seuil minimal réservé à la production sociale dans les secteurs à urbaniser

### **Diversifier les typologies de logements proposées**

- Augmenter la part des petits logements (T2-T3) dans les programmes d'habitat en centre bourg
- Participer à l'animation des dispositifs d'incitation à l'amélioration de l'habitat

## ***Adapter l'offre en équipements et services publics***

### **Augmenter la capacité d'accueil des équipements scolaires du territoire**

- Conforter le pôle scolaire « Rive gauche »
- Prévoir l'extension de l'école du Caplanne

### **Conforter l'offre en équipements et services de loisirs**

- Prévoir l'implantation de nouveaux équipements dans la continuité des aménagements existants
- Créer des espaces ludiques adaptés au sein des différents quartiers

### **Anticiper les besoins en structures de santé ou dédiés aux personnes âgées**

- Favoriser l'implantation d'une résidence pour personnes âgées (RPA et / ou EHPAD)
- Obtenir la création d'une maison médicale afin d'assurer la permanence des soins sur le territoire



## ***Promouvoir les initiatives en faveur du maintien et de l'accueil d'activités économiques***

### **Redynamiser le centre-ville en affirmant sa fonction commerciale et d'échanges**

- Promouvoir une offre commerciale diversifiée et de qualité
- Renforcer la fréquentation des commerces en améliorant les conditions d'accès des piétons et la gestion du stationnement

### **Poursuivre le développement de la zone d'activités de Sylva 21**

- Prévoir l'extension de la zone d'activités Sylva 21
- Qualifier la zone par un aménagement paysager, des accès pratiques et sécurisés
- Imposer le raccordement des constructions de la zone au réseau internet très haut débit

### **Encadrer l'évolution des autres secteurs d'activités**

- Sécuriser les accès et les abords du secteur d'activités de Lavignolle, en bordure de la RD1010
- Conforter le pôle d'activités commerciales et tertiaires rive gauche de l'Eyre

## ***Améliorer les déplacements de l'ensemble des usagers***

### ***Sécuriser la circulation sur les axes majeurs de déplacement du territoire***

#### **Faire face à la hausse du trafic de transit**

- Œuvrer à la réalisation d'un demi-échangeur sur l'A63, au niveau de la dénivellation de la D108
- Requalifier la route d'Argilas, reliant le bourg de Salles aux installations du Laser Mégajoule (CEA).

#### **Réduire la dangerosité des axes majeurs de circulation**

- Œuvrer à la reconfiguration des intersections dangereuses le long des voies départementales
- Poursuivre la mise en sécurité des abords des écoles des quartiers

#### **Qualifier les entrées de ville du bourg**

- Positionner les entrées de ville de façon lisible et qualitative, avec des règles strictes pour l'implantation du bâti
- Rythmer les parcours en entrée de ville est le long des RD3 et RD108 avec un aménagement par séquences, en tenant compte de la vocation forestière de la commune
- Assurer une meilleure lisibilité des espaces (voirie / piste cyclable / scierie...) aux abords de l'entrée de ville nord

## ***Rendre plus confortables les déplacements du quotidien***

### **Améliorer la gestion du stationnement**

- Imposer la gestion sur le domaine privé des besoins en stationnement liés aux constructions nouvelles sur l'ensemble de la commune
- Organiser et compléter l'offre actuelle du parc public de stationnement, avec l'agrandissement du parking de la Carreyre
- Créer des places de stationnement équipées de bornes de rechargement pour les véhicules électriques ou hybrides
- Développer l'offre en stationnement sécurisé pour les deux roues sur l'espace public

### **Favoriser le recours aux modes doux de déplacement**

- Etendre le réseau des liaisons douces et améliorer la lisibilité des itinéraires et des sentiers de randonnée
- Sécuriser la traversée de l'Eyre par les usagers de modes de déplacements doux
- Organiser la continuité des liaisons douces, en aménageant des sentiers raccordés aux équipements existants

## ***Faciliter les déplacements dans le bourg de Salles***

### **Redéfinir le plan de circulation du cœur de bourg de Salles**

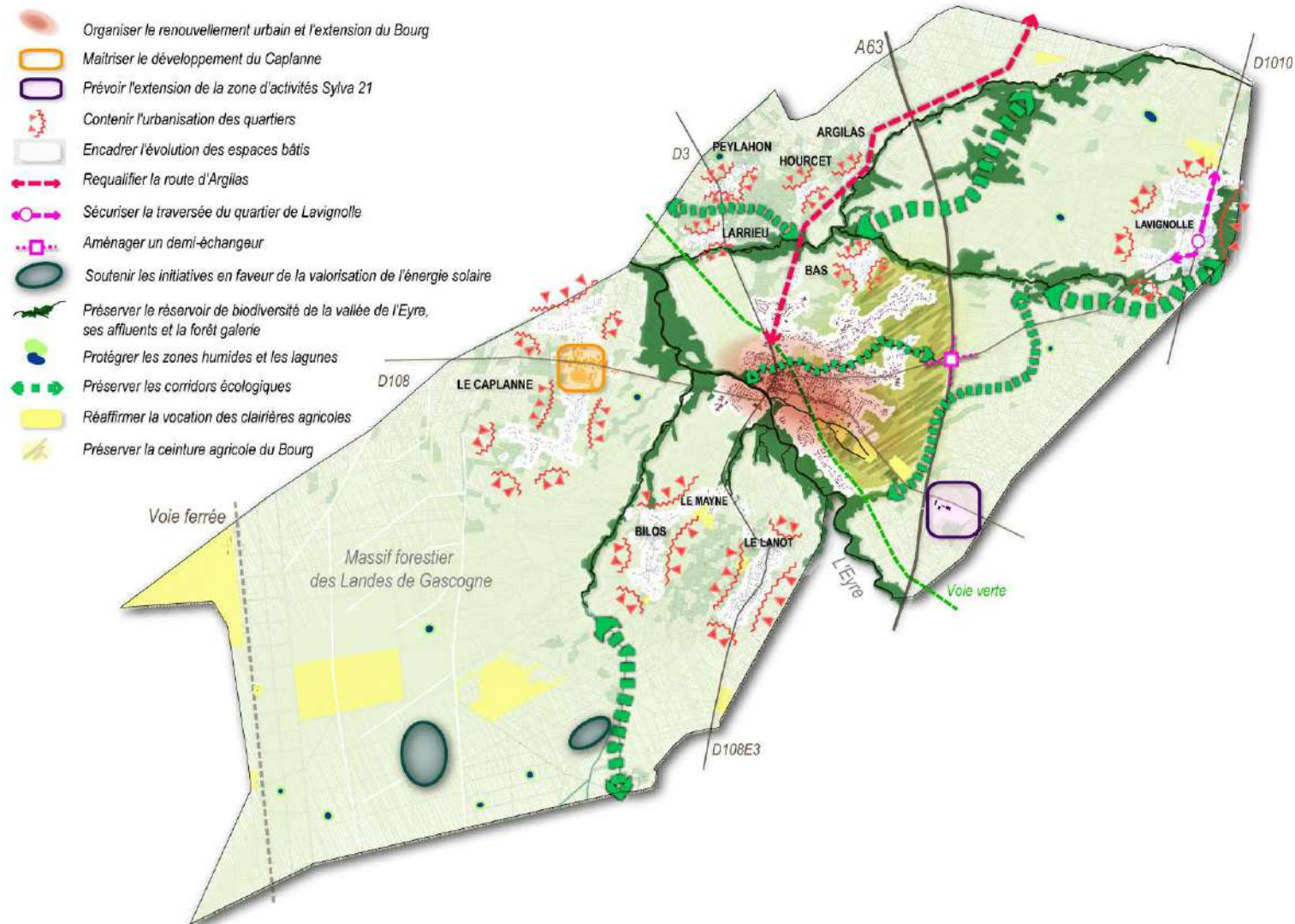
- Inverser le sens de circulation le long de la rue du Castera et de la rue Va-au-Champ
- Rétablir le double sens de circulation le long de la rue de la Haute Lande : de l'intersection avec la rue du Château à la Place de la Mairie

### **Requalifier des espaces publics stratégiques**

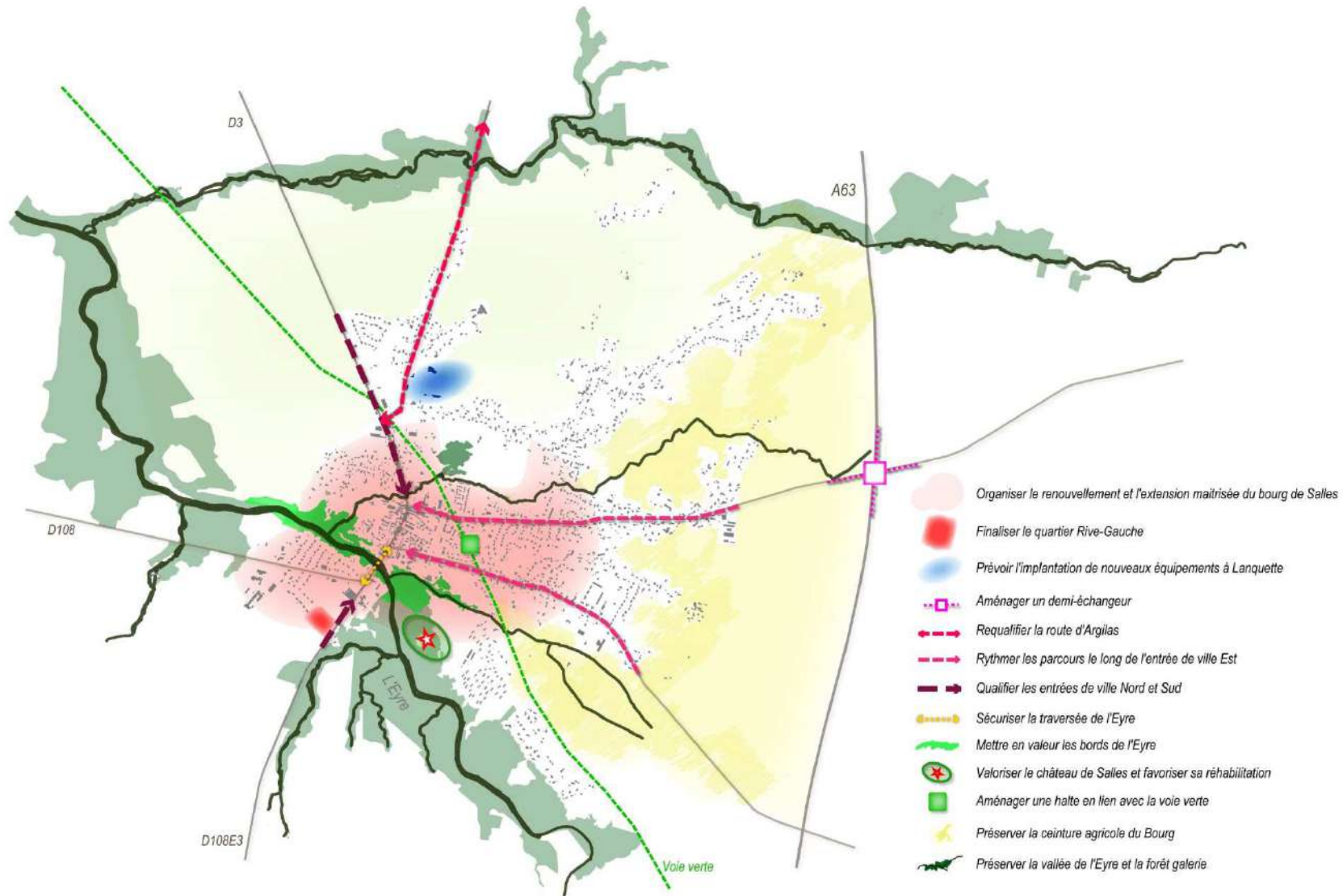
- Restructurer et mettre en valeur la Place du Champ de Foire
- Reconvertir le site de l'actuel gymnase en un espace vert convivial

# Complément au rapport de présentation

## Synthèse cartographique des orientations générales



## Synthèse cartographique des orientations générales – Focus sur le centre-bourg



### 7.1.3. Justification des principales orientations du projet

#### 7.1.3.1. Un développement du parc de logements à anticiper et réguler

##### 7.1.3.1.1. Plus de 9 000 habitants en 2030, environ 855 logements à produire

Ainsi qu'il est rappelé en préambule du PADD, les orientations générales sont formulées en réponse à un constat partagé, selon lequel depuis plusieurs décennies, la commune de Salles a connu une forte attractivité résidentielle. Cette croissance démographique est liée notamment au cadre de vie remarquable qu'offre la commune, au cœur du massif forestier landais. Il est également lié à l'accessibilité routière du territoire et à la diversité de l'offre foncière disponible sur une commune s'étirant sur près de 138 km<sup>2</sup>. A une échelle plus large, elle résulte du desserrement des agglomérations d'Arcachon et de Bordeaux. Elle bénéficie également du renforcement de la base aérienne militaire de Cazaux, favorisée par la restructuration des services de l'armée de l'air, avec par exemple la création d'une nouvelle escadre de chasse en 2015. A ce jour, la base compte plus de 2700 militaires et civils affectés.

Cette croissance forte, partagée avec le territoire du Val de l'Eyre, est reconnue par les partenaires institutionnels de la commune, contraints d'opérer en urgence la remise à niveau des équipements, notamment scolaires. La création prochaine d'un lycée sur la commune du Barp illustre cette situation.

La mise en service de la LGV Sud Europe Atlantique, la saturation progressive du Bassin d'Arcachon et la poursuite des opérations de restructuration des services de la défense conduisent à envisager une poursuite du développement démographique à un rythme soutenu dans les années à venir.

Afin de faire face à cette attractivité et à la nécessité de diminuer la consommation des espaces, la collectivité a retenu un scénario de développement avec un rythme de développement démographique de l'ordre de 1,9% par an en moyenne, soit une population estimée à environ 9 000 habitants d'ici 2030. Cet objectif suppose la production d'environ 855 logements. Dans un souci de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la densité moyenne des nouvelles opérations a été augmentée pour atteindre 25 logements/ha. L'ensemble du projet est pensé de manière à permettre l'accueil de ces logements dans les années à venir.

##### 7.1.3.1.2. Une offre en logements à diversifier, vers l'accession sociale et les solutions adaptées aux seniors

La production de cette offre ne doit cependant pas renforcer le déséquilibre constaté dans la répartition des logements par catégories. Le développement du parc de logements repose principalement sur l'accession libre, majoritaire dans les opérations d'aménagement et de construction récentes. La commune dispose également d'une offre en logements locatifs adaptée aux jeunes ménages, ces derniers étant moins nombreux en proportion sur la commune qu'au cœur des agglomérations riveraines. Les opérations récentes, notamment dans le secteur social, ainsi que le conventionnement du parc ancien suite aux OPAH ont enrichi cette offre. A noter que l'amélioration de l'habitat ancien a contribué à maintenir un taux de vacance inférieur de plus de deux points à la moyenne observée en France métropolitaine (5,6% contre 7,8% en 2014).

En revanche, un déficit flagrant est observé au niveau des solutions intermédiaires entre ces deux catégories de logements, ce qui explique les difficultés croissantes rencontrées par les primo-accédants sur le territoire. Le développement de l'accession sociale fait ainsi partie des axes forts du projet. Le règlement du PLU impose ainsi, dans les zones urbaines et à urbaniser à dominante résidentielle, la réalisation de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 6 lots ou logements et plus.

Par ailleurs, la commune entend également répondre aux besoins des seniors, dont le nombre progresse sur la commune du fait de l'allongement de l'espérance de vie. La création d'une résidence multi-générationnelle est ainsi prévue au cœur du bourg de Salles, au sein d'un secteur dédié (UA1). Enfin, les règles relativement souples prévues dans le cadre des OAP sont compatibles avec la proposition de projets innovants, à l'image de l'habitat participatif.

## 7.1.3.2. Un développement urbain mieux encadré

### 7.1.3.2.1. Une évolution plus harmonieuse des espaces bâtis

Le principal défi relevé durant la révision du document d'urbanisme de la commune a été celui de la localisation de ces futurs logements à construire durant la décennie à venir. Par le passé, l'accueil de nouvelles populations a pu se réaliser au sein des zones urbaines, avec notamment la multiplication des divisions parcellaires ces dernières années. Ces divisions, favorisées par le législateur avec la disparition du coefficient d'occupation des sols et de la superficie minimale des terrains, ont été facilitées par la configuration urbaine du bourg et des quartiers forestiers, caractérisés par de faibles densités et la présence d'importantes dents creuses.

La dégradation des paysages, générée par la destruction du couvert forestier et l'artificialisation croissante sont vécus au sein des quartiers comme un véritable traumatisme par les habitants. Cette densification incontrôlée implique également la déstabilisation du fonctionnement urbain du fait de la hausse non maîtrisée du trafic le long d'axes aux gabarits insuffisants, de la multiplication des accès directs sur voie avec les bandes d'accès et de l'explosion du stationnement anarchique, liée à une combinaison de facteurs : élévation des densités, maintien d'un haut niveau d'équipement automobile, permissivité des règles du POS en matière de stationnement...

La collectivité souhaite très clairement mettre un terme à la désorganisation résultant de la densification non maîtrisée subie ces dernières années. A l'appui de cette ambition, des règles sont prévues afin d'encadrer l'implantation des constructions et de valoriser le potentiel constructible.

Des règles sont également édictées, afin d'imposer des gabarits de voie plus importants que ceux observés à l'heure actuelle, afin de mieux gérer les flux de circulation résultant de la densification des espaces bâtis. Les gabarits permettront de rendre plus confortables les déplacements, de mieux gérer le stationnement mais aussi de prévoir systématiquement des emprises dédiées aux déplacements doux.

Afin d'accompagner la densification des tissus urbanisés et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions, des règles sont prévues afin d'imposer l'aménagement d'espaces libres de pleine terre et des espaces verts.

#### 7.1.3.2.2. Un accueil de population recentré sur les espaces libres à l'intérieur des zones urbaines

Le développement récent de la commune n'a pas reposé uniquement sur la densification des espaces bâtis. Il a également pu se réaliser dans le prolongement des zones urbaines, en continuité du bourg et des vastes quartiers forestiers (en particulier le Caplanne et Lavignolle). Lavignolle compte près de 1000 habitants aujourd'hui, et le Caplanne environ 1200 habitants. Un tiers de la population communale réside donc dans ces deux quartiers, plus peuplés que de nombreuses communes de Gironde. Un lien, entre le lieu d'emploi des actifs et le quartier de résidence a pu être mis en évidence pour expliquer cette dispersion du développement. Il est clairement établi que le renforcement des installations de la base aérienne de Cazaux stimule le développement du Caplanne. Dans un autre secteur, les quartiers de Peylahon et Larrieu sont davantage habités par des personnes ayant un emploi au sud-est du bassin d'Arcachon, notamment à Biganos.

Ces quartiers, constructibles au POS, sont parfois insuffisamment desservis par les équipements et les réseaux. Par ailleurs, les quartiers sont dépourvus d'assainissement collectif, et la pression du réseau d'adduction d'eau potable est jugée insuffisante par endroits. En outre, il convient de préciser que de nombreuses constructions ont été autorisées au cours des dernières décennies sur des terrains exposés au risque de remontée de nappe. Les inondations hivernales affectent ainsi un nombre important d'habitations sur le territoire. Par ailleurs, en cas de présence de dispositifs individuels d'assainissement, cet aléa lié aux remontées de nappes amplifie le risque de pollution des eaux souterraines, d'autant plus que l'obligation de mettre en place des tertres d'infiltration dans ces secteurs est relativement récente. Enfin, la couverture des quartiers et des franges du bourg en matière de défense incendie est manifestement insuffisante dans de nombreux secteurs, ce qui soumet l'autorisation des constructions à la création de bâches de défense incendie.

La collectivité a pu tirer le bilan des incidences négatives liées à ce développement incontrôlé subi ces dernières années en donnant la priorité au comblement des espaces libres présents dans les zones urbaines. La commune a retenu une stratégie d'aménagement et de développement durable et responsable afin de garantir des possibilités d'accueil sur son territoire.

- Le bourg est ainsi le premier secteur permettant l'accueil de population dans les années à venir. Les règles retenues par la collectivité permettent en outre de favoriser le renouvellement urbain, à l'image du projet de résidence multi-générationnelle. Les secteurs pavillonnaires du bourg, classés en zone UB, sont également dotés d'un règlement admettant une densification plus importante que les autres quartiers de la commune, classés en UC.
- Par ailleurs, dans le cadre de la révision des schémas directeurs de ses différents réseaux, il a été possible d'établir des priorités en matière de desserte, notamment par le réseau d'assainissement collectif. Le raccordement du Caplanne au réseau d'assainissement collectif se traduit de manière concrète dans le projet de la commune : après le bourg, ce quartier est le second secteur de développement retenu pour la décennie à venir. Le choix du Caplanne répond à des considérations tenant à la configuration projetée du réseau d'assainissement collectif, mais pas seulement. La présence d'une école, dont le renforcement est prévu dans les années à venir, a également contribué au choix de la collectivité. Enfin, les sollicitations des autorités en charge des questions de défense, insistant pour qu'un développement des solutions d'accueil de logements à proximité de la base aérienne de Cazaux soit prévu dans le PLU, ont aussi été prises en compte.
- Les autres quartiers, où le POS prévoyait de très nombreuses extensions, voient leur étalement stoppé. Les possibilités admises dans le prolongement des espaces bâtis sont encadrées, et tiennent bien souvent à la prise en compte de projets instruits sur la base des dispositions du premier PLU de la commune, applicable de 2011 à 2013. Le raccordement à un réseau d'assainissement ne pouvant être assurée, le projet communal vise à contenir le développement de l'ensemble de ces quartiers (Bilos, Lanot, le Mayne et Lavignolle) dans l'attente d'une desserte future.



- Enfin, dans les secteurs d'habitat isolés seuls seront admis la gestion de l'existant, dans les limites permises par les articles L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme, régissant l'octroi de droits à construire en zone naturelle et forestière ainsi qu'en zone agricole. L'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes pourront ainsi y être admis sous conditions.

### 7.1.3.2.3. Des zones ouvertes à l'urbanisation désignées de manière à limiter les incidences sur l'environnement

Les besoins en création de logements imposent l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, dans la mesure où les disponibilités foncières au sein des espaces bâtis ne sont pas suffisante pour répondre aux perspectives démographiques projetées.

La collectivité a envisagé l'ensemble des solutions géographiquement possibles afin de déterminer des secteurs d'extension maîtrisée.

Une analyse des différentes composantes de l'environnement (milieu physique, milieu humain, milieu naturel et paysages) a dès lors été entreprise.

La démarche a conduit en premier lieu à écarter les secteurs concernés par un aléa fort pour le risque d'inondation. La commune s'est appuyée sur les documents disponibles, notamment en matière d'aléa remontée de nappes. Les secteurs exposés à un risque important ont dans la mesure du possible été évités, de même que les abords immédiats de l'Eyre et de ses affluents. La connaissance du terrain, et des observations réalisées sur le terrain en période hivernale ont ainsi conduit à écarter certaines zones inscrites en ZNA dans le précédent POS.

La commune a également pris en compte la sensibilité des milieux naturels présents sur son territoire. Cette analyse a conduit à écarter l'urbanisation excessive de secteurs aux abords immédiats ou à l'intérieur de la zone Natura 2000 traversant la commune.

L'occupation et l'usage des sols font également partie des critères pris en compte. La plupart des terres au contact des zones urbanisées relèvent d'espaces forestiers, en grande partie exploités. La volonté de lutter contre le mitage des espaces naturels a conduit la collectivité à concentrer ses efforts sur des espaces au contact direct des espaces urbanisés. Ce choix vise principalement à éviter de consommer des surfaces de pinède, culture emblématique du territoire, susceptible d'être impactée suite au changement d'affectation des sols.

Enfin, la collectivité a considéré avec attention la question des distances, dans le cadre des déplacements du quotidien. Un développement conséquent des différents quartiers, éparpillés sur le territoire communal, en l'absence de desserte par les transports collectifs, poserait également la question de la compatibilité avec les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, lesquelles stipulent que le PLU doit tenir compte des objectifs « de diminution des obligations de déplacements motorisés ».

A l'issue de la réflexion, trois zones à urbaniser à vocation principalement résidentielle d'ouverture immédiate ont été désignées pour un total d'environ 9 hectares, ainsi qu'une zone d'ouverture différée à vocation de développement économique en extension de Sylva 21 pour un total de 15,80 hectares. Parmi les zones d'ouverture immédiate, deux sont situées au niveau du bourg et une au niveau du Caplanne. Les autres quartiers de la commune ne sont dotés d'aucune zone ouverte à l'urbanisation.

#### 7.1.3.2.4. Une modération effective de la consommation d'espaces

Le développement urbain induit par l'accueil de nouveaux logements a généré une empreinte environnementale élevée.

Entre 2007 et 2018, près de 121 ha ont été consommés, dont près de 70 ha d'espaces assimilés à des espaces naturels, agricoles et forestiers, quasiment tous à vocation d'habitat. Près de 52 ha ont été consommés en densification d'espaces bâtis.

La taille des parcelles a progressivement diminué, et, dans les opérations d'ensemble, se rapproche en 2017 de 1000 m<sup>2</sup> en moyenne dans les quartiers et de 800 m<sup>2</sup> en moyenne dans le bourg. Tous projets confondus, la densité moyenne est équivalente à 8 logements par hectare sur la période récente.

Afin de modérer la consommation d'espaces dans les années à venir, la collectivité a chiffré les besoins en foncier à mobiliser à des fins principalement résidentielles sur la base d'une densité moyenne de 25 logements par hectare, en cohérence avec les objectifs du PLUih.

Au regard des disponibilités résiduelles du POS, la démarche a conduit la commune à réduire de manière drastique la surface des zones ouvertes à l'urbanisation sur son territoire. La réduction affecte principalement les zones NA définies au niveau du bourg et des quartiers du Caplanne et de Lavignolle, ainsi que les zones NB des différents quartiers forestiers de la commune.

### 7.1.3.3. Un renforcement des équipements publics et des infrastructures

#### 7.1.3.3.1. L'adaptation des équipements scolaires et sportifs

L'arrivée de nombreuses familles a renforcé l'usage des équipements publics dont est dotée la collectivité et a impliqué également une remise à niveau constante de la capacité d'accueil des équipements scolaires : 7 écoles, dont trois dans les quartiers du Caplanne, de Lavignolle et du Lanot ainsi qu'un collège sont présents sur le territoire communal. La pression sur les équipements scolaires est amplifiée du fait du profil des ménages s'installant sur le territoire communal, souvent relativement jeunes et actifs.

La commune a pris en compte les besoins supplémentaires générés par l'accueil de familles sur son territoire, en projetant l'extension des écoles du bourg et du Caplanne. Le PLU comprend ainsi des emplacements réservés dédiés à l'extension de ces deux écoles. Par ailleurs, l'extension du pôle sportif de Lanquette est également affirmée très clairement dans le projet d'aménagement et de développement durables ; ce qui se traduit là encore par la mise en place de réservations au bénéfice de la commune.

#### 7.1.3.3.2. La mise à niveau du réseau routier

Le développement a également un impact sur les flux routiers. La commune est traversée par des routes départementales au trafic élevé et présentant une certaine dangerosité du fait de la vitesse excessive de nombreux automobilistes. L'insuffisance de l'offre en transports collectifs ne permet pas de proposer une alternative effective à la voiture pour les déplacements du quotidien, ce qui explique que l'afflux de population connu lors des 20 dernières ait engendré une hausse du trafic automobile sur tous les axes menant aux principaux pôles d'emploi du territoire.

La requalification de plusieurs axes routiers est ainsi envisagée, en lien avec les différents partenaires institutionnels de la collectivité. Le réaménagement de la route d'Argilas, menant au laser Mégajoule, ainsi que la création d'un demi-échangeur au croisement de l'autoroute A63 et de la RD108 sont ainsi attendus par la commune et ses habitants, afin de prendre en compte la hausse sensible du trafic intervenue ces dernières années. Des réservations pourront être proposées aux gestionnaires des voies en question, afin de faciliter les travaux ultérieurs à réaliser.

L'adaptation des axes routiers précités doit permettre de fluidifier la circulation et de rendre les déplacements plus confortables. Cette approche doit être doublée d'une réflexion visant à sécuriser les entrées de ville et les traversées de bourg. La vitesse excessive des véhicules et l'absence d'aménagement aux abords de la chaussée dissuade un grand nombre d'habitants de recourir aux déplacements doux. Une démarche a été lancée en lien avec le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne afin de mener des actions concrètes et des projets opérationnels de réaménagement. Les dispositions du PLU sont également utilisées afin de contribuer à cette réflexion, au travers principalement des emplacements réservés de voirie, dessinés notamment afin d'assurer la sécurisation des intersections au niveau des axes sensibles.

#### 7.1.3.3.3. L'amélioration de la qualité des espaces publics

Le plan de circulation du cœur de bourg de Salles présente des dysfonctionnements et génère de l'inconfort pour les usagers souhaitant s'y rendre. C'est la raison pour laquelle la collectivité entend modifier le sens de circulation le long des voies qui le traversent. L'objectif est notamment de favoriser la fréquentation des commerces riverains. En lien avec cette correction du plan de circulation, la collectivité entend étendre l'espace de stationnement présent en lisière du bourg (parking de la Carreyre). Ce réaménagement ne doit cependant pas conduire à rendre plus inconfortable ou moins sécurisante la traversée du bourg par les piétons, au contraire. L'extension du parking à proximité immédiate du bourg permettra de déplacer le stationnement des véhicules, en reportant sur cet espace les capacités qui seront supprimées entre la rue de la Croix Blanche et la place Saint-Pierre. Le réaménagement des axes du cœur de bourg pourra permettre un traitement plus qualitatif des espaces dédiés aux piétons.

Avec un fonctionnement dépendant de l'usage de l'automobile, la configuration des espaces publics privilégie aujourd'hui clairement les voitures au détriment des autres usagers, piétons et cyclistes en particulier. C'est pourquoi la commune entend initier une réflexion quant au réaménagement de l'espace public du champ de foire et, plus largement, (re)constituer une trame d'espaces publics de proximité au sein des différents quartiers. Le développement urbain des dernières décennies n'a en effet que trop rarement permis la constitution de ce type de lieux de rencontre et de vie, aujourd'hui réclamés par les habitants de Salles. Parmi les pistes envisagées figure notamment l'aménagement en espace vert du site de l'actuel gymnase. Plutôt qu'une opération de logements collectifs, il est préférable de valoriser ce site afin d'en faire un espace de liaison entre le bourg dense et ses extensions pavillonnaires, en bordure de la voie verte.

L'amélioration du confort des usagers et de la qualité de vie des habitants suggèrent ainsi une action plus importante en faveur du développement des déplacements doux. Afin de favoriser des alternatives à l'automobile, il convient également de prévoir des itinéraires et des espaces de stationnements pensés pour le vélo. La sécurisation de la traversée de l'Eyre et la création de parcs de stationnement sécurisés pour les vélos –imposée dans le cadre des opérations d'ensemble en application du code de la construction et de l'habitation- permettront d'atteindre cet objectif, tout en contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

#### 7.1.3.4. Des initiatives en faveur du développement économique local

L'afflux de nouveaux habitants ces dernières années ne s'est pas accompagné d'un développement de l'emploi dans des proportions similaires. Les habitants sont astreints à des déplacements pendulaires sur des distances importantes, dans un contexte d'insuffisance des solutions alternatives à l'automobile pour la fréquentation des principaux pôles d'emplois des agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon.

##### 7.1.3.4.1. La valorisation des ressources naturelles et renouvelables

Pour maintenir et créer des emplois, la collectivité entend agir sur différents leviers. En premier lieu, la collectivité entend préserver les ressources naturelles et le foncier support des exploitations agricoles et forestières. La très grande majorité du territoire correspond à des espaces plantés de pins, valorisés par des filières de transformation locales. La réduction de la consommation d'espaces, et l'application stricte des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour préserver les zones agricoles et naturelles, sont les deux principales mesures afin de protéger les terres agricoles et forestières.

Afin de compléter le dispositif, trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en lien avec les activités agricoles et forestières sont prévus. Le premier, au niveau de la forêt communale de Salles, est désigné pour reconnaître l'existence et permettre l'évolution d'une activité de transformation de brande (Nx), le second permet le développement d'une activité en lien avec la sylviculture (Nx), le troisième est prévu afin d'autoriser la création et l'évolution d'une pépinière (Ax), le long de la RD3, entre le bourg de Salles et l'échangeur de l'A63. Enfin, avec le PLU, la commune encadre de manière beaucoup plus stricte l'implantation de centrales solaires photovoltaïques sur son territoire. Ces installations, sont autorisées au sein des zones N en tant qu'installations présentant le caractère d'ouvrages d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### 7.1.3.4.2. L'accueil d'activités économiques

En second lieu, le développement économique peut être stimulé grâce à l'offre en foncier mise à disposition en zone d'activités, grâce à l'action de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, compétente en matière de développement économique. La zone Sylva 21, dans le prolongement de la scierie Beynel, à proximité immédiate de l'autoroute A63, constitue le principal secteur dédié à l'activité économique sur la commune, et le seul offrant des possibilités d'accueil dans les années à venir. En effet, les autres sites d'activités du territoire, classés en zone UY dans le projet de PLU, sont pour la plupart enclavés au cœur des espaces urbains. Une extension de leur périmètre aurait pu entraîner un accroissement sensible des nuisances auxquelles sont exposés les riverains ; ce que la collectivité a souhaité éviter.

Le développement de la zone Sylva 21 est envisagé en plusieurs phases, avec une zone UY d'ores et déjà équipée, et une zone 2AU, au nord de la RD3, insuffisamment équipée et dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU. Ce sont 15,80 hectares qui sont proposés dans le secteur en zone soumise à modification du PLU.

De plus, afin de permettre l'évolution d'activités existantes, deux secteurs de taille et de capacité limitées sont prévus afin de permettre l'évolution des constructions existantes et d'encadrer les possibilités de nouvelles constructions destinées au commerce et à l'entrepôt. Le premier sur le secteur de Lavignolle permet l'évolution du Point P. Le deuxième à proximité du centre-bourg permet l'évolution de l'activité e la SARL Vibey – Electricité Générale.

#### 7.1.3.4.3. La valorisation touristique du patrimoine naturel et architectural de la commune

Pour assurer son développement économique dans les années à venir, la collectivité peut également s'appuyer sur l'essor du tourisme. La commune dispose d'un patrimoine naturel remarquable, d'une identité forestière marquée ainsi que d'édifices remarquables sur le plan architectural. Il s'agit d'autant de leviers à valoriser dans les années à venir, afin de développer la fréquentation touristique et les retombées économiques liées. Les campings situés sur le territoire communal sont ainsi admis à évoluer dans les années à venir, avec toutefois des conditions plus strictes que par le passé, afin notamment de tenir compte de la sensibilité des espaces riverains, et notamment de la proximité de l'Eyre pour le camping du bourg. Un projet de développement touristique dans le prolongement du quartier du Caplance, sous la forme de cabanes dans les arbres, est également admis.

Enfin, la collectivité a souhaité mener une réflexion d'ensemble sur le devenir du château de Salles et de son parc, accueillant déjà une résidence touristique. Le projet envisagé dans le secteur vise à faciliter la réhabilitation du château de Salles, tout en respectant l'esthétique de l'édifice, présentant un intérêt patrimonial et architectural certain. L'ensemble, au bord de l'Eyre, est classé au sein d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil noté Nc particulièrement strict, puisque n'admettant que l'extension du bâti existant, le changement de destination et la construction d'annexes. Les espaces naturels au sein de ce site seront préservés par l'extension du périmètre des espaces boisés classés.

### 7.1.3.5. La protection des paysages et des milieux naturels

#### 7.1.3.5.1. La sauvegarde des milieux naturels sensibles

Le développement très rapide de la commune constitue une menace pesant sur le patrimoine naturel riche dont elle bénéficie, et les milieux naturels présentant le niveau de sensibilité le plus élevé sur son territoire : les prairies ouvertes et les boisements de feuillus. Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le Plan d'Occupation des Sols incluent en effet ces deux types de milieux. La protection de ces espaces naturels, ouverts ou forestiers, apparaît essentielle, non seulement afin de préserver la biodiversité qu'ils recèlent, mais également en vue de poursuivre le développement de l'économie touristique ; la commune disposant d'un capital naturel important lié à l'Eyre et se trouvant inscrite sur des itinéraires touristiques à la fréquentation importante, notamment en période estivale : piste cyclable de Bazas à Biganos et l'itinéraire du chemin de Saint Jacques de Compostelle notamment.

Afin de protéger la biodiversité dans son ensemble, il est apparu essentiel d'envisager ces entités naturelles comme un réseau, impliquant la mise en oeuvre de mesures de protection adaptées en fonction de leur sensibilité et de leur valeur écologique. La vallée de l'Eyre présente ainsi les enjeux écologiques les plus élevés, compte tenu notamment de la sensibilité forte du site et des menaces qui pèsent quant à sa conservation. La pinède, formant une matrice territoriale, présente des enjeux écologiques moindres. L'ensemble de ces espaces est classé en zone naturelle. Les boisements rivulaires et les boisements de feuillus identifiés par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne bénéficient d'une protection renforcée grâce à l'instauration d'espaces boisés classés.

Les prairies et les espaces ouverts présentent également un intérêt écologique et paysager majeur. Ces espaces de transition, présentant une valeur écologique moindre comparée à celle des milieux naturels d'intérêt communautaire présents au sein du site Natura 2000, sont toutefois ceux les plus menacés par l'étalement urbain, car ils sont situés au contact direct des espaces urbanisés du bourg. Leur protection permet en outre de maintenir un espace tampon en lisière des espaces urbanisés, susceptible de limiter le niveau du risque d'incendie de feu de forêt affectant la commune. Leur protection a pu être assurée via un classement en zone agricole du projet de PLU.

La trame bleue, composée de l'ensemble du réseau hydrographique communal, appelle le même type de réflexion. Ces entités composent en effet l'habitat de nombreuses espèces aquatiques et jouent également un rôle majeur dans le cycle de vie d'autres espèces, parmi lesquelles les espèces prioritaires identifiées au sein de la vallée de l'Eyre. De nombreuses pressions s'exercent sur ce type de milieu, avec des risques de pollution ou d'altération de l'écoulement des eaux, susceptibles de perturber le cycle de vie des espèces. Il convient donc de limiter autant que possible ce type d'atteintes potentielles. La concentration du développement dans des zones desservies par le réseau d'assainissement collectif, ainsi que l'identification des lagunes, crastes et fossés au titre des éléments du paysage à protéger (L.151-23 du code de l'urbanisme) sont les principales mesures mises en oeuvre afin d'atteindre cet objectif de préservation.

Des corridors écologiques, mis en évidence dans le cadre du diagnostic permettent par ailleurs d'établir des liens entre ces différents réservoirs de biodiversité. Leur protection s'avère par conséquent tout aussi essentielle que celle des réservoirs de biodiversité. Le développement en continuité des espaces bâtis, ainsi que la protection des ensembles naturels linéaires (en particulier le long des cours d'eau) permettront d'assurer la préservation de ces corridors écologiques et d'éviter leur altération dans les années suivant l'approbation du PLU.

#### 7.1.3.5.2. La préservation des paysages typiques des Landes de Gascogne

Le patrimoine, rural ou urbain, mérite également d'être identifié, protégé et valorisé, car il constitue à la fois une composante fondamentale de la mémoire et de l'identité des lieux, mais également car il constitue l'un des principaux atouts de la commune, en apportant une valeur supplémentaire au cadre de vie offert aux nouveaux habitants. En l'absence d'engagement

politique sur ce thème, le risque est grand de voir disparaître petit à petit une part importante du patrimoine de la commune. Cette orientation doit pouvoir se décliner au sein des différentes composantes du territoire : au sein du bourg, des quartiers, mais également dans les espaces ruraux, avec notamment l'identification des ariax les plus remarquables.

L'intégration paysagère des constructions et des aménagements conçus dans le cadre de l'urbanisation future est une condition essentielle au maintien de la qualité du cadre de vie et de l'identité de Salles. Il existe en effet un vrai risque de dégradation de la qualité du cadre de vie, si l'implantation des constructions s'opère de manière désordonnée, en recourant à des styles ou des typologies architecturales et urbaines sans rapport avec l'identité locale, ou plus encore en réduisant les surfaces plantées ou boisées présentes jusqu'en cœur de bourg. C'est la raison pour laquelle la collectivité a mené une réflexion approfondie concernant l'aspect extérieur des constructions et la gestion des clôtures au sein des zones urbaines et à urbaniser.

Des dispositions sont également prévues, afin d'imposer la protection des granges traditionnelles et garluches, ou s'assurer du recours aux essences végétales locales, adaptées aux conditions climatiques de la région. L'aménagement de transitions plantées ou arborées en lisière des secteurs à urbaniser, systématiquement imposé via les orientations d'aménagement et de programmation, vise enfin à maintenir l'intimité et l'ambiance végétale dont bénéficient les riverains et les habitants actuels de ces quartiers.

## 7.2. Justification des orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été formulées dans le cadre du projet de PLU.

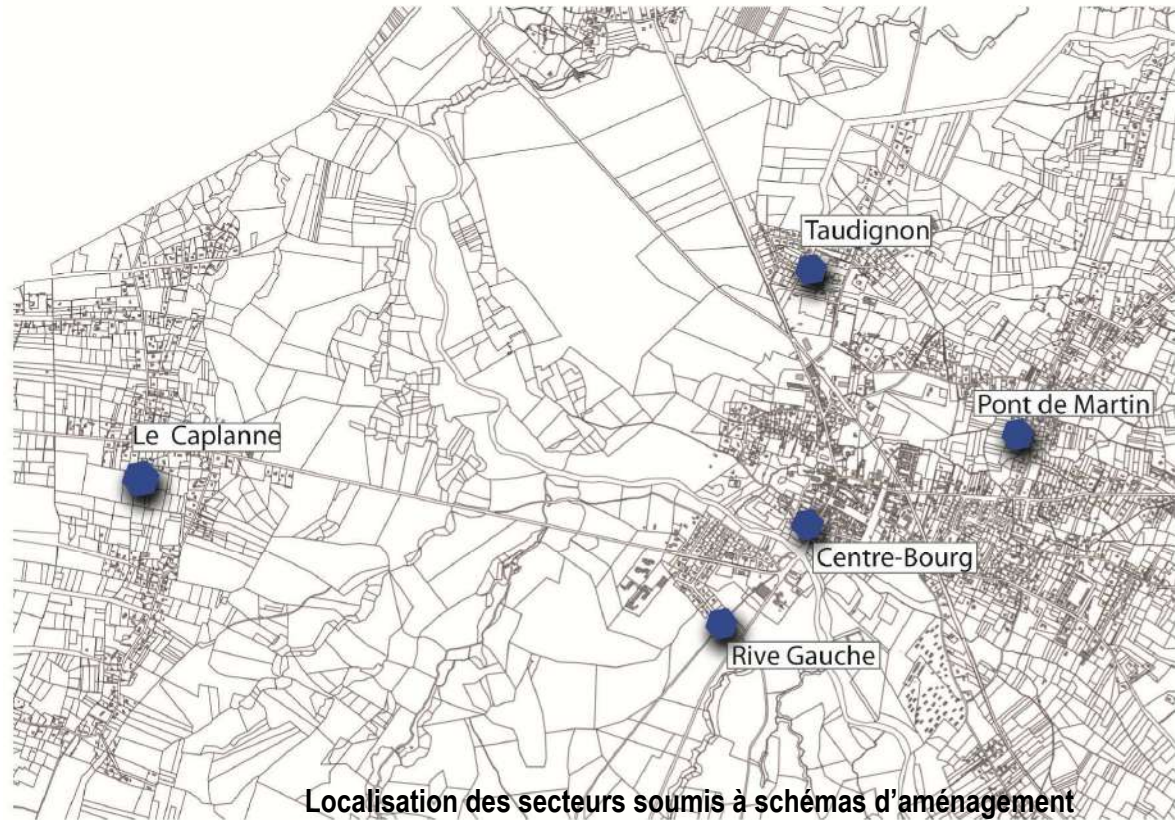
Ces orientations comportent :

- des dispositions générales, applicables sur l'ensemble de la commune, à toutes les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements.
- des schémas d'aménagement, dessinés dans 5 secteurs de la commune, de manière à encadrer les zones d'extension ou la densification d'importantes surfaces disponibles au sein des espaces bâtis.

Les orientations sont opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, selon un rapport de compatibilité. Elles visent à encadrer la réalisation de nouveaux quartiers mais également la réalisation de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins identifiés pour la décennie à venir.

Les schémas d'aménagement ont été dessinés au niveau de chacune des zones ouvertes à l'urbanisation et dont la vocation est principalement résidentielle (1AU1, 1AU2 et 1AU3).

Un schéma est également proposé en zone UB au niveau du quartier Taudignon, afin d'achever de manière cohérente l'aménagement d'une ancienne zone NA du POS. Un schéma en zone UA permettra d'encadrer la réalisation d'une résidence intergénérationnelle à proximité en centre-ville.



Les différents schémas d'aménagement ont été dessinés en respectant quelques principes communs :

- **Prendre en compte les sensibilités propres à chaque site** : Il s'agit de penser les aménagements des futurs quartiers en retenant des dispositions favorables à la préservation de l'environnement, mais également de nature à atténuer les incidences du projet sur les milieux naturels et les paysages en particulier. La présence végétale est en ce sens encouragée, au



travers de l'obligation de conservation d'espaces boisés ou de plantations formant écran au contact des espaces bâtis, imposée dans la plupart des schémas d'aménagement. L'objectif est d'assurer une certaine mise à distance, de manière à prévenir l'apparition de conflits de voisinage, mais également d'assurer la mise en sécurité des futurs habitants vis-à-vis du risque feux de forêt. Dès lors que la desserte des engins de défense incendie est assurée, ces espaces tampons pourront accueillir au cas par cas des arbres de haute tige, de moyenne tige, des buissons, ainsi que des cheminements doux.

- **Optimiser l'occupation des sols** : ces secteurs constituent des espaces stratégiques, compte tenu de leur situation vis-à-vis des équipements et des services publics, mais aussi des conditions de desserte par les voies et réseaux. La commune souhaite éviter la constitution de délaissés urbains ou l'implantation d'opérations ne permettant pas de gérer de manière plus économe la ressource foncière. Ainsi, en zone à urbaniser, les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, les orientations retenues comprennent également des dispositions relatives à la forme urbaine et aux typologies de constructions, établies en cohérence avec l'objectif de densité retenu et les tissus périphériques.
- **Proposer une configuration du réseau de voiries adaptée aux contextes** : Les voiries devront s'inspirer de la hiérarchie fixée dans les OAP et être configurées de manière à aboutir à la constitution d'un réseau complet, tel que celui prévu dans le schéma d'aménagement. L'objectif est d'éviter dans la mesure du possible la constitution de quartier en impasse ainsi que de faciliter la réalisation d'entrées et sorties sécurisées et confortables pour les usagers, quel que soit le mode de déplacement privilégié par ces derniers. La recherche de cohérence avec le tracé des voies existantes à proximité immédiate de chaque zone, ainsi que la sécurisation des intersections sont deux principes qui ont permis de déterminer le positionnement des accès. Les voies sont configurées de manière à permettre une desserte optimisée des différentes zones et d'assurer un bouclage des zones. C'est notamment le cas au niveau du secteur de Taudignon, où les aménagements de voirie sont prévus afin de faciliter la desserte de l'ensemble des parcelles non bâties, tout en prenant appui sur la voie de désenclavement qui sera aménagée sur une passe communale, et destinée à relier la RD3 au Chemin de Calvin. Il s'agira également d'anticiper le désenclavement futur de terrains en arrière-plan.
- **Continuer à développer le maillage de liaisons douces** : Afin de favoriser les circulations des cycles et des piétons internes au quartier, le dessin des OAP impose de prévoir des itinéraires piétonniers et cyclables mixtes, de manière à compléter le réseau de voies principales ouvert à la circulation automobile. Ils doivent faciliter la circulation des usagers de modes doux, et permettre un maillage les reliant aux quartiers limitrophes.
- **Offrir un cadre de vie de qualité**. La hiérarchie et les principes édictés pour la configuration des voies s'inspirent de ceux des tissus bâtis périphériques, assurant ainsi un développement respectueux de l'identité de la commune. Par ailleurs, la présence végétale est encouragée, afin d'assurer l'intégration des nouveaux quartiers dans un environnement naturel et d'offrir des espaces publics de qualité, permettant de répondre aux attentes des futurs ménages.
- **Prendre en compte les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique**. Les dispositions générales encouragent le recours aux énergies renouvelables dans chaque opération et donnent quelques indications notamment de manière à faciliter leur intégration paysagère.



Composition obligatoire / localisation indicative (sauf mention contraire)

OAP SALLES - SECTEUR PONT DE MARTIN

Superficie de la zone : 3 Ha  
Nombre de logements : 45 logt  
Densité minimale : 15 logt/Ha

- |                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| Secteur d'habitat         | Secteur préférentiel pour l'implantation en mitoyenneté | Recul inconstructible de 10 mètres Obligatoire |
| Voie de desserte          | Placette de retournement                                | Carrefour à sécuriser Obligatoire              |
| Ecran paysage Obligatoire | Espace vert collectif                                   | Périmètre OAP                                  |
|                           | Liaisons douces   | Boissements à conserver Obligatoire            |



Composition obligatoire / localisation indicative( sauf mention contraire)

OAP SALLES - SECTEUR RIVE GAUCHE

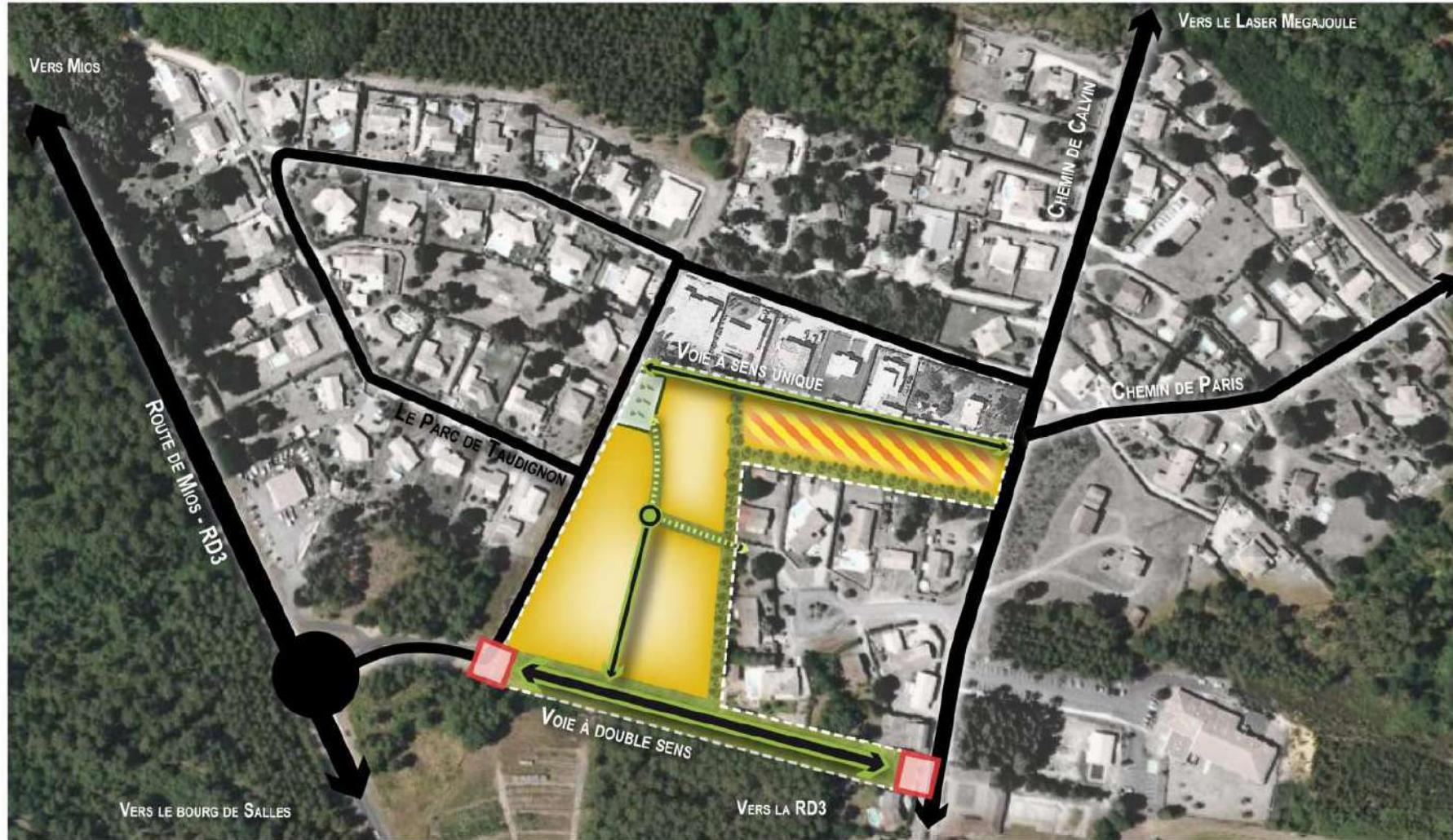
- Superficie de la zone : 2,43 Ha  
Nombre de logements : 36 logt  
Densité minimale : 15 logt/Ha
- |                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| Secteur d'habitat          | Secteur préférentiel pour l'implantation en mitoyenneté | Périmètre OAP                            |
| Voie de desserte           | Liaisons douces   | Recul inconstructible de 7 m Obligatoire |
| Ecran paysager Obligatoire | Espace vert   | Carrefour à sécuriser Obligatoire        |
|                            | Placette de retournement Obligatoire                    | Boisements à conserver Obligatoire       |



Composition obligatoire / localisation indicative( sauf mention contraire)

OAP SALLES - SECTEUR LE CAPLANNE

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Secteur d'habitat |  Secteur préférentiel pour l'implantation en mitoyenneté |  Liaisons douces                    |
| Superficie de la zone : 3,8 Ha  |  Voirie principale   |  Aire de stationnement              |
| Nombre de logements : 57 logt   |  Aire de jeux  |  Périmètre OAP                      |
| Densité minimale : 15 logt/Ha   |  Noüe paysagère à créer                                    |  Boisements à conserver Obligatoire |
|   |  Ecran paysager Obligatoire                              |  |



Composition obligatoire / localisation indicative( sauf mention contraire)

OAP SALLES - SECTEUR DE TAUDIGNON

Superficie de la zone : 2,4 Ha  
Nombre de logements : 36 logt  
Densité minimale : 15 logt/Ha

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  Secteur d'habitat                     |  Ecran paysager<br>Obligatoire |  Secteur préférentiel pour<br>l'implantation en mitoyenneté |  Périmètre OAP |
|  Voie de desserte                      |  Placette de retournement     |  Stationnement partagé                                      |   |
|  Carrefours à sécuriser<br>Obligatoire |  Espace vert collectif        |  Liaisons douces  |   |



Composition obligatoire / localisation indicative( sauf mention contraire)

OAP SALLES - SECTEUR RUE DE CASTERA

- |                     |  |   |
|---------------------|--|---|
| Périimètre OAP      | Secteur d'habitat intermédiaire, semi-collectif ou collectif   | Emprise réservée à la réalisation de logements séniors et sociaux |
| Emplacement réservé | Emprise préférentielle pour une salle communale multi-activité | Principe d'accès et de desserte Obligatoire                       |
| Cheminement doux    | Aires de stationnement   | Espace vert   |

Superficie de la zone : 0,56 Ha  
Nombre de logements : 40 logt  
Densité minimale : 75 logt/Ha

## 7.3. Justification du règlement applicable dans les zones U, AU, A et N

### 7.3.1. Une division du territoire en 4 zones

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
<p><b>Zone UA</b> Centre-bourg de Salles <u>Secteur UA1</u> : résidence intergénérationnelle</p> <p><b>Zone UB</b> Espaces à dominante pavillonnaire du bourg de Salles</p> <p><b>Zone UC</b> Quartiers du Lanot et de Lavignolle <u>Secteur UC1</u>: quartiers du Caplanne et du Béquey <u>Secteur UC2</u> : Bilos et Mayne</p> <p><b>Zone UE</b> Equipements publics ou d'intérêt collectif</p> <p><b>Zone UT</b> Hébergement et activités touristiques</p> <p><b>Zone UY</b> Activités économiques et commerciales <u>Secteur UY1</u> : activités économiques implantées au sein du bourg de Salles</p>	<p><b>Zone 1AU</b> Extension de l'urbanisation à dominante résidentielle 1AU1 / Pont de Martin 1AU2 / Rive Gauche 1AU3 / Le Caplanne</p> <p><b>Zone 2AU</b> Zone à urbaniser d'ouverture différée, soumise à procédure de modification du PLU.</p>	<p><b>Zone A</b> Zone agricole</p> <p><u>Secteur Ax</u>, admettant le développement d'activités en lien avec une pépinière</p>	<p><b>Zone N</b> Zone naturelle et forestière</p> <p><u>Secteur Nc</u>, dédié à la valorisation du château de Salles</p> <p><u>Secteur Nt</u>, en lien avec un projet d'hébergement touristique</p> <p><u>Secteur Nx</u>, admettant le développement d'activités en lien avec la sylviculture</p> <p><u>Secteur Ny</u>, admettant l'évolution d'activités artisanales et commerciales existantes</p>

### 7.3.2. Un règlement comportant 14 articles

En cohérence avec les dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement comprend 14 articles, classés en 3 sections :

#### **Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

**Article 1** - Les occupations et utilisations du sol interdites ;

**Article 2** - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

#### **Section II – Conditions de l'occupation des sols**

**Article 3** - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

**Article 4** - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

**Article 5** - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

**Article 6** - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

**Article 7** - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

**Article 8** - L'emprise au sol des constructions ;

**Article 9** - La hauteur maximale des constructions ;

**Article 10** - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.\* 123-11. Le PLU peut déterminer les règles relatives à l'aspect extérieur, en imposant ou en prescrivant notamment l'utilisation de certains matériaux

**Article 11** - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles ;

**Article 12** - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

#### **Section III – Performances énergétiques et environnementales**

**Article 13** - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

**Article 14** - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

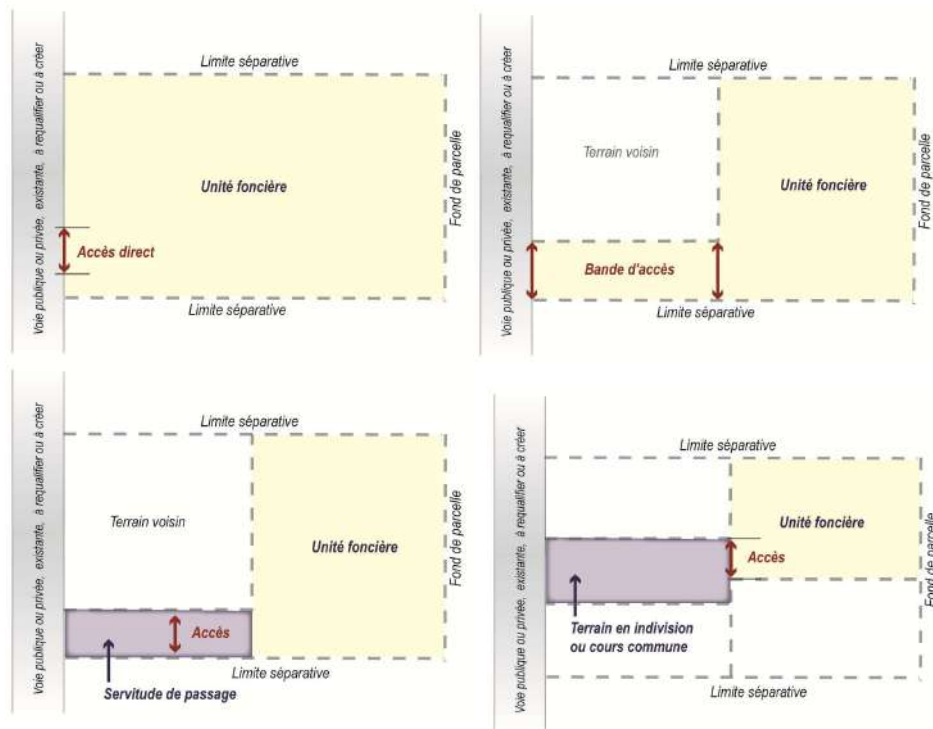
### 7.3.3. Les dispositions générales applicables en toute zone



Les présentes dispositions générales règlementent l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme (zones U, AU, A et N). Les dispositions particulières viennent les compléter, permettant de renforcer les spécificités propres à chaque zone et secteur.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATION
<b>Article 1</b>	Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.	<i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</i>
<b>Article 2</b>	L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</li> <li>- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.</li> <li>- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.</li> </ul>	<p><i>Encadrer les possibilités de constructions dans les secteurs présentant des risques de nuisances pour les biens et les populations.</i></p> <p><i>Rappeler les règles relatives à la reconstruction à l'identique, précisées notamment à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, sous réserve que le PLU l'autorise.</i></p> <p><i>Préserver le grand paysage du territoire et les impacts dommageables sur sa qualité environnementale.</i></p>
<b>Article 3 (sauf zone 2AU, non réglementée)</b>	<p>Toute occupation ou utilisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p><b>1. ACCES</b></p> <p><u>Définition des accès</u></p> <p><b>L'accès</b> correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.</p>	<p><i>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme dans le cas de communes soumises aux règles du RNU.</i></p> <p><i>Définir clairement la notion d'accès pour l'interprétation des règles du PLU, afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</i></p> <p><i>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque</i></p>

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



### Les bandes d'accès

La **bande d'accès** et la **servitude de passage** correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une bande d'accès ou une servitude d'accès peut être mutualisée.

La profondeur à partir de la voie publique d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage dont la largeur est inférieure à 8,00 mètres ne peut excéder 30,00 mètres.

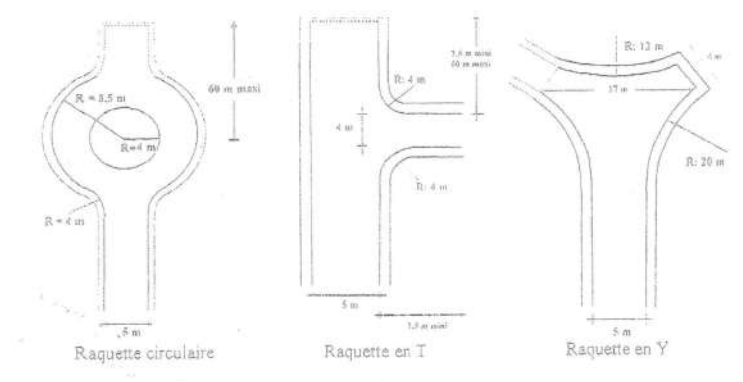
*supplémentaire sur les voies publiques concernées.*

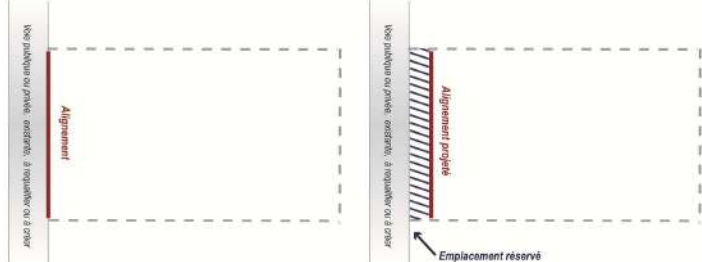
*Prévoir l'adaptation de la définition des accès aux différents cas de figure susceptibles d'être rencontrés sur le terrain, avec une expression sous la forme de croquis de manière à faciliter l'application de la règle.*

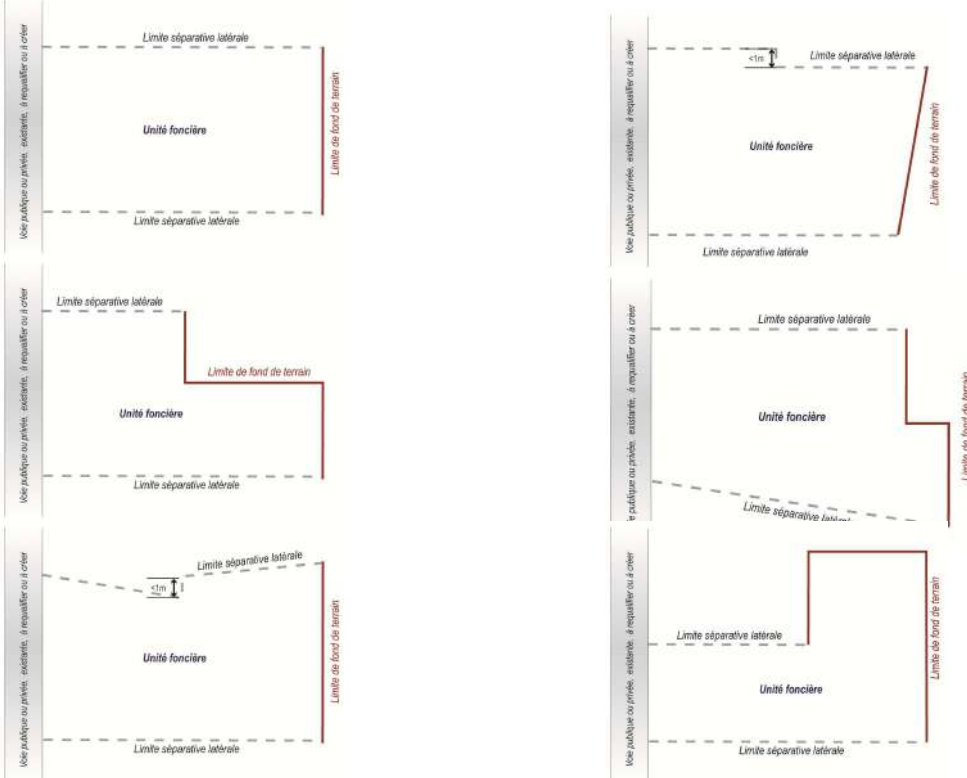
*Les règles du PLU permettent la densification des espaces urbains. Encadrer la densification des espaces bâtis et maintenir une implantation aérée des constructions au sein des tissus urbains apparait essentiel sur la commune. La densification importante et peu cadrée des espaces bâtis, rendue possible par la suppression du COS et des superficies minimales des terrains, est ressentie comme une atteinte majeure au cadre de vie des habitants, exprimée comme telle dans le cadre de la concertation. Afin de sauvegarder l'identité forestière de la commune et de mieux organiser la densification des tissus bâtis, la définition de bandes d'accès permettent d'encadrer le phénomène de division parcellaire.*

*Encadrer les possibilités de desserte par des bandes d'accès ou des servitudes de*

<p>Les bandes d'accès et les servitudes de passage sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article, et notamment les règles de gabarit fixées au 2. <i>Voirie</i>.</p> <p><b>2. VOIRIE</b></p> <p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.</p> <p>Sa chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :</p> <p><b>Largeur utilisable</b> : 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum, bandes réservées au stationnement exclues.</p> <p><b>Force portante</b> : calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).</p> <p><b>Résistance au poinçonnement</b> : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Rayon intérieur minimum de braquage</b> : 11 mètres.</p> <p><b>Sur largeur</b> : <math>S = 15/R</math> dans les virages de rayon inférieur à 50,00 mètres (S et R exprimés en mètres)</p> <p><b>Hauteur libre de passage</b> : 3,50 mètres</p> <p><b>Pente</b> : inférieure à 15 %</p> <p>En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60,00 mètres des constructions.</p> <p>Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60,00 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5,00 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :</p>	<p><i>passage, afin de garantir un accès facilité pour les services d'incendie et de secours.</i></p> <p><i>Imposer des solutions de raccordement aux voies existantes garantissant la sécurité des usagers.</i></p> <p><i>Encadrer les conditions de desserte des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers, en respectant notamment les normes imposées par le service départemental d'incendie et de secours.</i></p>
--	--

		
<p><b>Article 4 (sauf zone 1AU et 2AU)</b></p>	<p><b>1. EAU POTABLE</b>        Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.</p> <p><b>2. ASSAINISSEMENT</b>  <u>Eaux usées</u>        Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.        Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.        L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.</p> <p><u>Eaux pluviales</u>        Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.        Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.        Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.</p>	<p><i>Imposer le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.</i></p> <p><i>Interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif.</i></p> <p><i>Imposer le raccordement par voie souterraine pour toute construction ou installation.</i></p> <p><i>Rappeler l'obligation d'autorisation préalable en matière de rejet d'eaux usées non domestiques.</i></p> <p><i>Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</i></p> <p><i>Imposer l'infiltration des eaux pluviales</i></p>

	<p>Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.</p> <p><b>3. RESEAUX DIVERS</b></p> <p>Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.</p>	<p><i>sur le site afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant.</i></p> <p><i>Garantir des ouvrages d'infiltration permettant la bonne gestion des eaux pluviales.</i></p> <p><i>Encadrer les exhaussements et les affouillements liés à l'augmentation du risque inondation.</i></p> <p><i>Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions.</i></p> <p><i>Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement.</i></p>
<p><b>Article 5</b></p>	<p><b>L'emprise publique</b> est un espace appartenant au domaine public.</p> <p><b>L'emprise privée d'usage collectif</b> est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.</p> <p><b>L'alignement</b> correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. Cet alignement peut être projeté, en limite d'un emplacement réservé prévu pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.</p> <p>En cas <b>d'implantation en recul</b>, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.</p> 	<p><i>Définir les notions d'emprise privée et publique afin de faciliter l'application du règlement lors de l'instruction.</i></p> <p><i>Faciliter la compréhension de la règle grâce à des croquis.</i></p>

<p><b>Article 6</b></p>	<p>Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.</p> 	<p><i>Définir les notions de limites séparatives afin de faciliter l'application du règlement lors de l'instruction des projets d'aménagement et de construction.</i></p> <p><i>Illustrer les modalités retenues pour permettre l'interprétation de la règle dans différents cas de figure.</i></p>
<p><b>Article 8 (sauf zone UA et 2AU, non réglementées)</b></p>	<p>L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.</p>	<p><i>Préciser les règles de calcul de l'emprise au sol et des éléments qui la composent, de manière à rendre plus claires les</i></p>

	L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).	<i>règles appliquées lors de l'instruction.</i>
<b>Article 9 (sauf zone 2AU, non réglementée)</b>	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faitage, sommet de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.  Le seuil des constructions à usage d'habitation devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche.	<i>Préciser les modalités d'application des règles prévues afin d'encadrer les hauteurs.</i>
<b>Article 10 (sauf zone 2AU, non réglementée)</b>	Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.	<i>Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</i>
<b>Article 11 (sauf zone 2AU, non réglementée)</b>	En cas de projet de construction susceptible de générer des flux de déplacement, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.	<i>Imposer la réalisation de places de stationnement hors des voies publiques afin de ne pas contraindre la circulation des véhicules et prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec les besoins générés par les constructions.</i>
<b>Article 12 (sauf zone 2AU, non réglementée)</b>	Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :  <b>Arbres locaux :</b> chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aulne ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...  <b>Arbustes et plantes locaux :</b> noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...  Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.  Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifie.	<i>Favoriser la plantation d'essences végétales locales, afin de maintenir l'identité naturelle du territoire et réduire les besoins en eau pour l'arrosage. Les essences sont choisies en cohérence avec celles prédominantes à l'intérieur du territoire du parc naturel régional des Landes de Gascogne.</i>

<p><b>Article 13</b>  <b>(sauf zone 2AU, non réglementée)</b></p>	<p>Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.</p>	<p><i>La réglementation thermique 2012 régie par les dispositions du code de la construction et de l'habitation est suffisante pour satisfaire aux objectifs nationaux et locaux (PCET) en matière de réduction des consommations d'énergie.</i></p>
<p><b>Article 14</b>  <b>(sauf zone 2AU, non réglementée)</b></p>	<p>Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.</p>	<p><i>Rappeler l'existence de normes nationales applicables en matière de raccordement aux réseaux numériques, fixées dans le code de la construction et de l'habitation.</i></p>



## 7.3.4. Les dispositions particulières applicables en zones urbaines

### 7.3.4.1. Opportunité du classement en zone urbaine

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme stipule que « *les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

L'identification des zones urbanisées s'est opérée principalement sur la base du premier critère, à savoir celui de secteurs déjà urbanisés. Afin de déterminer ces secteurs, la collectivité a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisée dans le cadre du diagnostic. Celle-ci a en effet permis d'identifier les centres anciens puis les extensions pavillonnaires contemporaines et d'esquisser leurs contours. Ces contours ont pu être confirmés par l'application d'un second critère, à savoir la desserte, effective ou en cours de réalisation, par des équipements publics d'une capacité suffisante.

Selon leurs caractéristiques, les zones urbaines ont vocation à accueillir :

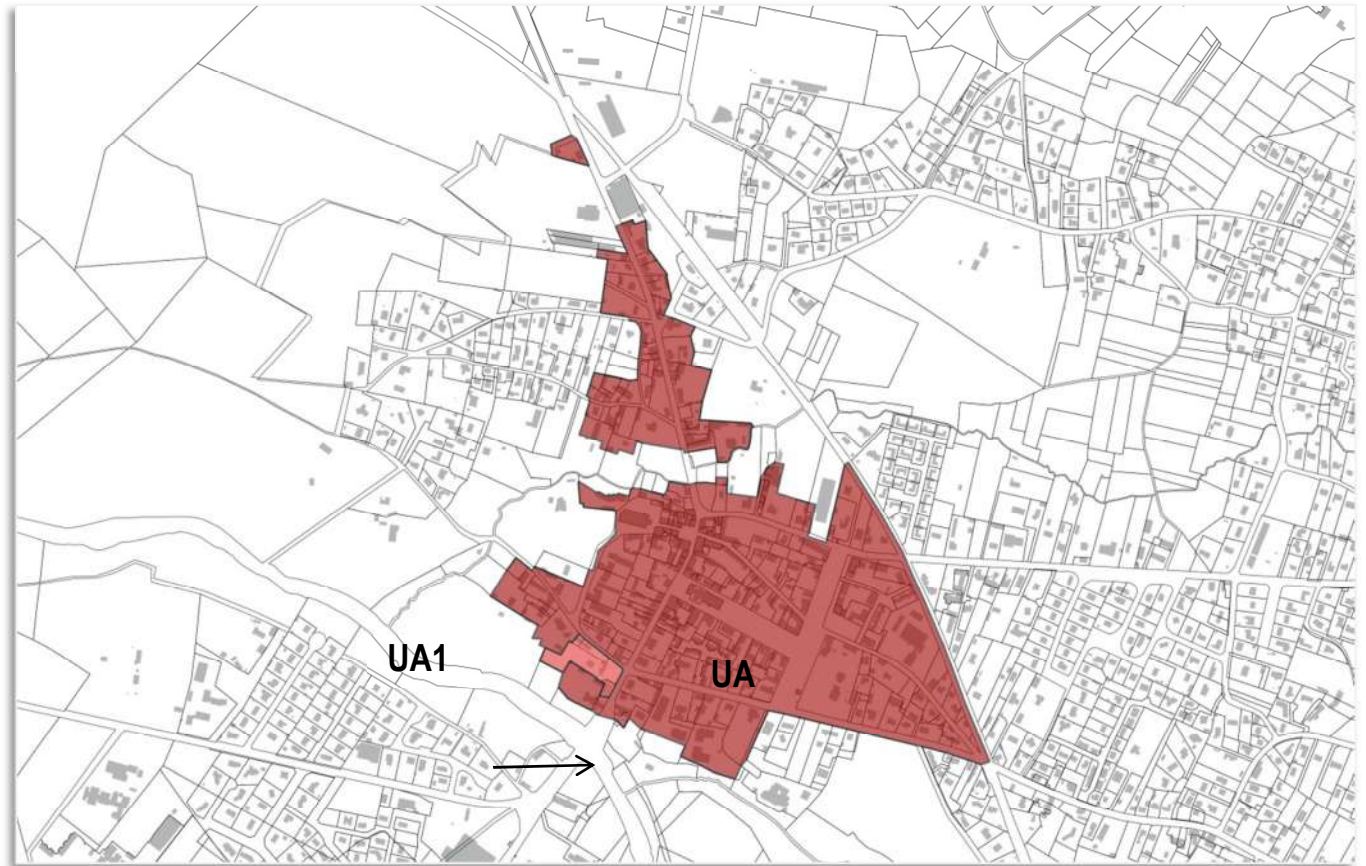
- des constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat (zones UA, UB et UC),
- des constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif (zone UE),
- des constructions nécessaires à la fréquentation touristique du territoire (zone UT),
- des constructions destinées aux activités commerciales, économiques et artisanales (zone UY).

Par ailleurs, les dispositions du règlement relatives à chaque secteur visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents sur la commune.

### 7.3.4.2. La zone UA

Cette zone caractérise le centre-bourg de Salles, marqué par la présence prédominante de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie à l'alignement des voies ou en recul de quelques mètres de l'alignement, en ordres continu et semi-continu. Elle concerne un ensemble bâti marqué par une plus forte densité, possédant le faciès le plus urbain et le plus ancien. Il s'agit là d'un bâti plutôt homogène, implanté à proximité de la rue et des limites séparatives. La plupart des bâtiments y sont des immeubles anciens, mais des opérations récentes y trouvent également leur place, d'une hauteur moyenne de R+1 ou 2 niveaux avec assez fréquemment un commerce en rez-de-chaussée.

La zone comporte un secteur UA1. Ce secteur correspond à une opération d'ensemble pluri-générationnelle, dont la réalisation est prévue au niveau du bourg, au croisement de la rue du Castéra et de la rue de la Haute Lande. Sa désignation vise à édicter des règles plus souples, en termes de gabarit et d'implantation, afin de faciliter la réalisation de ce projet, en cohérence avec les dispositions du PADD visant à favoriser l'accueil des seniors à proximité du bourg, de ses commerces et de ses services.



Projet de PLU - 2019		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone UA	29,7 ha (dont 0,5 ha en UA1)	Zone UA	Tissu urbain compact

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATION
<p><b>Article 1</b></p>	<p>Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques</p> <p><b>Sont également interdites</b> les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.</p> <p>b) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</p> <p>c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que l'installation isolée des caravanes ou des mobil-homes.</p> <p>d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>e) Les dépôts de déchets, de matériaux et de gravas de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....</p> <p>f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.</p> <p>g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.</p> <p>h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.</p> <p>i) Les constructions et installations affectées à des activités susceptibles de générer des nuisances sonores incompatibles avec le voisinage d'habitations.</p> <p>Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>Affirmer le principe de mixité urbaine et sociale, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</i></p> <p><i>Les habitations, commerces, bureaux, l'hébergement hôtelier, les équipements publics et l'artisanat sont admissibles dans la zone.</i></p> <p><i>Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis.</i></p> <p><i>Interdire l'implantation des constructions susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques.</i></p>
<p><b>Article 2</b></p>	<p>L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</li> <li>- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.</li> <li>- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.</li> </ul> <p>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,</li> <li>- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul> <p>b) Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et que les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.</p> <p>c) Les opérations d'aménagement et de construction de 6 lots ou logements et plus à usage d'habitation principale sous réserve de comporter une part de logements abordables dans le respect des objectifs de mixité sociale, selon les proportions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 6 à 19 logements : 30 %,</li> <li>- de 20 à 29 logements : 25 %,</li> <li>- 30 logements et plus : 20%.</li> </ul> <p>Le nombre de logements à créer, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier inférieur.</p>	<p><i>l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>Permettre la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition d'une construction.</i></p> <p><i>Permettre l'implantation et l'évolution d'installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</i></p> <p><i>Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances.</i></p> <p><i>Assurer une mixité sociale au sein des espaces bâtis en imposant la réalisation de logements sociaux dans les opérations d'ensemble de plus de 6 lots ou logements, avec des quotas dégressifs en fonction de la taille des opérations.</i></p>
<p><b>Article 3</b></p>	<p>Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :</p>	<p><i>Prévoir des gabarits de voirie suffisants pour</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,00 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements,</li> <li>- 8,00 mètres dans le cas d'une voie desservant 3 logements ou plus.</li> </ul> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements: des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.</p>	<p><i>garantir le confort et la sécurité des usagers, avec des largeurs compatibles avec l'établissement de liaisons douces séparées de la chaussée. A partir de 3 logements desservis, la largeur de la chaussée doit être prévue de manière à permettre le croisement des véhicules sans empiètement sur les espaces dédiés aux déplacements doux, ce qui explique la valeur de 8 m minimum retenue. Le nombre de logements pris en compte pour l'application de cette règle correspond à la somme des logements, existants et projetés, desservis par la voie en question lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme, et non au seul décompte des logements faisant l'objet de la demande d'autorisation.</i></p> <p><i>Pour les opérations de plus de 5 logements des préconisations sont édictées au sein des orientations thématiques du document des OAP.</i></p>
<p><b>Article 4</b></p>	<p>Dans les nouvelles opérations de plus de 2 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.</p>	<p><i>Imposer la réalisation d'emplacements dédiés à la collecte des ordures ménagères dans le cadre des opérations d'ensemble.</i></p>
<p><b>Article 5</b></p>	<p>Dans la zone UA, hors secteur UA1, l'implantation des constructions est libre.</p> <p>Dans le <b>secteur UA1</b>, l'implantation est libre, si un retrait est requis il doit être d'au moins 3 mètres, compté depuis l'emplacement réservé ou dans le prolongement du tissu bâti existant.</p> <p>Une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,</li> </ul>	<p><i>Permettre une densification des tissu bâtis du centre-bourg</i></p> <p><i>Imposer une règle différente dans le secteur UA1, afin de prendre en compte la configuration parcellaire plus complexe du secteur, ainsi que les caractéristiques du</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsqu'une construction est déjà implantée à l'alignement, ou en premier rang de parcelle, sur la même unité foncière,</li> <li>• Pour les bâtiments annexes,</li> <li>• Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p>En cas de recul, une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : mur de clôture, portail, bâtiment annexe, etc..., pouvant être employés conjointement. Les accès libres des véhicules doivent être dotés d'un portail.</p>	<p><i>projet de résidence intergénérationnelle.</i></p> <p><i>Admettre un recul différent afin de permettre la densification en cœur d'îlot bâti, dans le cas de configurations parcellaires plus complexes, ou en cas de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 6</b></p>	<p><b><u>Dans la zone UA, hors secteur UA1</u></b></p> <p>Les constructions principales doivent être implantées en ordre semi-continu ou continu, c'est-à-dire sur une des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance horizontale des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (<math>L = H/2</math>), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.</p> <p><b><u>Dans le secteur UA1</u></b></p> <p>L'implantation des constructions principales est libre. Dès lors qu'elles sont implantées en ordre semi-continu ou discontinu, c'est-à-dire sur une des deux limites séparatives latérales ou sans contiguïté avec les limites séparatives latérales, une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (<math>L = H/2</math>) vis-à-vis des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées doit être respectée. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p> <p><b><u>Règles alternatives</u></b></p> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• la protection des continuités écologiques : au sein des zones de déplacement figurant au document graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7,00 mètres des limites séparatives.</li> </ul>	<p><i>Favoriser la densification et la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties.</i></p> <p><i>Prévoir des règles différentes dans le secteur UA1, afin de prendre en compte la configuration du site et les caractéristiques du projet de résidence intergénérationnelle.</i></p> <p><i>Imposer un retrait supérieur dans le cas de piscines, afin de garantir l'intimité de chacun.</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente pour l'extension, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles définies pour la zone ainsi que pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p> <p><i>Préserver les continuités écologiques en</i></p>

		<i>imposant une distance minimale de 7 m des limites séparative au sein des zones de déplacements.</i>
<b>Article 7</b>	<p><b>Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'en cas d'annexes non contigües.</b></p> <p>Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.</p> <p>Entre deux constructions principales non contigües ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p> <p>Une distance inférieure peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,</li> <li>pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,</li> <li>pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle.</i></p> <p><i>Prendre en compte les spécificités de l'architecture locale, avec un nombre important de constructions intégrant des débords de toits.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives dans les cas de figure ne présentant pas d'enjeux en matière d'hygiène et de salubrité, ainsi que pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<b>Article 8</b>	Non réglementé	<i>Favoriser la densification des parcelles déjà bâties au sein du cœur de bourg de Salles, doté d'un grand nombre de services et commerces de proximité.</i>
<b>Article 9</b>	<p><b>a) Constructions principales</b></p> <p>La hauteur des constructions principales est limitée à 8,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,00 mètres au faîtage. (Hors bassins et piscines creusées).</p> <p><b>b) Annexes détachées de la construction principale</b></p> <p>La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,70 mètres au faîtage.</p> <p><b>c) Règles alternatives</b></p>	<p><i>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone, en permettant le R+1 et combles ou R+2.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>

	<p>Les normes de hauteur fixées au a) et b) ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).</li> </ul>	
<p><b>Article 10</b></p>	<p>La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelles, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p> <p>Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p><b>a) Toitures</b></p> <p>La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.</p>	<p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en imposant la préservation des caractéristiques architecturales des granges, des garluches et des airiaux.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p> <p><i>Imposer la réalisation de toitures présentant une pente assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles,</i></p>



La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :

- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli
- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.

D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :

- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),
- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),
- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment
- pour les vérandas.

Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.

### b) Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

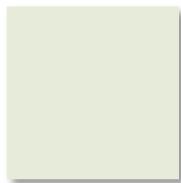
Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.

Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.

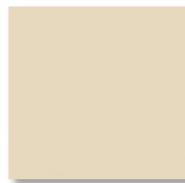
Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisées.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



RAL 9002 Blanc gris



RAL 1015 Ivoire clair



RAL 7032 Gris silex

*Imposer la réalisation de débords de toits.*

*Proscrire les types de tuiles discordantes avec l'identité de la commune.*

*Admettre l'utilisation de différents types de matériaux et de procédés pour la réalisation des couvertures de constructions, dans un souci de performance énergétique et environnementale.*

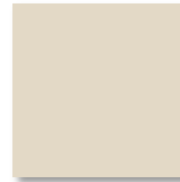
*Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.*



RAL 1014 Ivoire



RAL 1001 Beige



RAL 1013 Blanc Perle

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

### c) Clôtures

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être :

- Uniquement végétales : sous la forme d'une haie mixte arbustive et arborée
- Construites : un mur bahut simple ou surmonté d'une grille, une grille ou un grillage rigide, une palissade bois à claire-voie
- Construites et doublées de végétal

Elles présentent une hauteur totale identique, sauf en cas de clôture uniquement végétale. Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique :

- 0,80 mètre maximum pour les murs bahuts. Ils peuvent être surmontés par une grille, sans que l'ensemble ne dépasse une hauteur supérieure à 1,60 mètre
- 1,60 mètre maximum pour les grilles les grillages soudés et les palissades en bois, sous forme de bardage à claire-voie
- 2,00 mètres pour les clôtures uniquement végétales

L'usage de matériaux présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) est interdit.

*Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains*

*Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public.*



Limite végétale

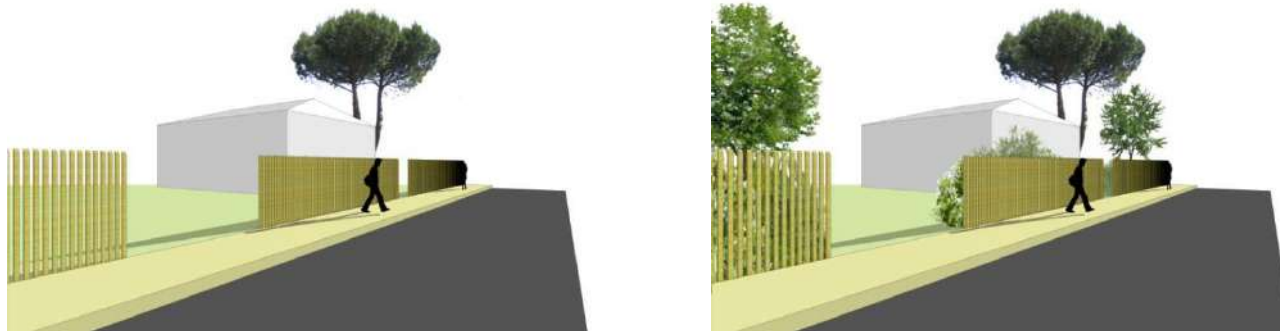


Mur bahut de 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non de végétation pour une hauteur totale de 1,60 mètre



Grille ou grillage rigide de 1,60 mètre, doublée ou non de végétation

*Illustrer les différents types de clôtures admis au sein de la zone.*



Palissade en bois à claire voie (1,60 mètre), doublée ou non de végétation

Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre à compter du terrain naturel avant travaux.

Les plaques de béton sont interdites.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.

*Différencier les règles applicables en matière de clôtures, selon que l'on se situe en limite d'emprise publique ou en limite séparative.*

*Admettre des règles différentes dans le cas de la prolongation ou de la réhabilitation de clôtures existantes.*

*Favoriser la transparence des clôtures à proximité des cours d'eaux, de manière à réduire les risques de rupture de continuités écologiques et de maîtriser le risque d'inondation.*

Article 11

a) Nombre de places à réaliser

*Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des*

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation,
  - o à l'occasion de la création d'un nouveau logement :
    - une place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
    - deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m<sup>2</sup>
  - o à l'occasion de l'extension d'un logement existant, en complément des places existantes :
    - une place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 et 60 m<sup>2</sup>
    - deux places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par chambre d'hôte ou par gîte,
- Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,
- Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

En plus des obligations fixées ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la création de trois logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement. Nonobstant les dispositions qui précèdent, les opérations de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les normes de calcul fixées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Une place de stationnement sera exigée par logement, dans le cas de constructions relevant des catégories précitées.

### b) Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5,00 mètres. Elles doivent être praticables et accessibles de manière indépendante.

La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.

*habitudes des résidents.*

*Moduler les règles en matière de stationnement pour les logements, en fonction de leur surface. La valeur de 30 m<sup>2</sup> correspond à la surface de plancher attendue pour les logements T1. Il est attendu que les logements d'une surface plus élevée, relevant des catégories T2 et supérieures, accueillent des ménages composés de 2 membres et plus, disposant d'au moins deux véhicules.*

*Imposer la réalisation de parkings visiteurs, afin d'éviter le stationnement anarchique le long des voies de circulation.*

*Fixer des normes pour le dessin des places de stationnement.*

*Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.*

*Favoriser la réalisation d'espaces de stationnement perméables, de manière à limiter les phénomènes de ruissellement.*

*Fixer les obligations en matière de*

	<p><b>c) Stationnement des vélos</b></p> <p>Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs des article R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p><i>stationnement pour les vélos pour les opérations de construction à usage d'habitation, d'activités ou de bureaux.</i></p> <p><i>Préciser les obligations imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des vélos</i></p>
<p><b>Article 12</b></p>	<p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).</p> <p>Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.</p> <p>Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.</p> <p>A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en</p>	<p><i>Maintenir une présence végétale au sein des zones urbaines les plus denses en définissant des espaces libres en pleine terre.</i></p> <p><i>Assurer l'intégration des constructions aux paysages.</i></p> <p><i>Prévoir la réalisation de plantations dans le cadre de l'aménagement d'espaces collectifs (stationnement, aires de stockage de déchets).</i></p> <p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• interdisant leur destruction ou leur démolition,</i></li> <li><i>• encadrant leur mise en valeur lors des projets de constructions et de réhabilitation, d'un changement de destination, de modifications et extensions.</i></li> </ul>

	<p>fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p><b>Concernant la protection des espaces bâtis :</b> se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p> <p>Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage</p> <p><b>Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique :</b> les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements: des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.</p>	<p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p> <p><i>Protéger les arbres isolés présents au sein des périmètres des éléments du patrimoine et du paysage.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques des cours d'eau, des fossés et des crastes.</i></p> <p><i>Pour les opérations de plus de 5 logements des préconisations sont édictées au sein des orientations thématiques du document des OAP afin d'encadrer la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction. Ces préconisations ont pour but de favoriser l'aménagement d'espaces libres et paysagés de qualité.</i></p>
<p><b>Article 13</b></p>	<p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p>	
<p><b>Article 14</b></p>	<p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p>	

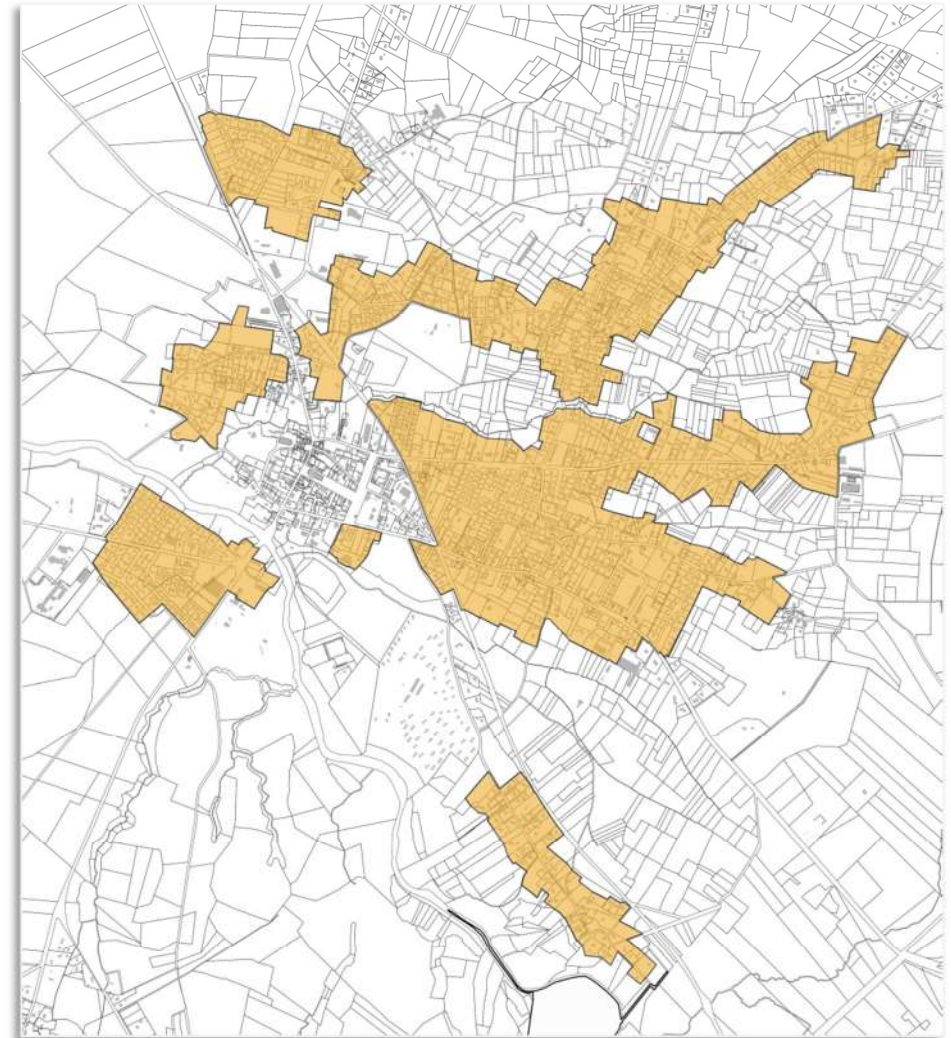
### 7.3.4.1. La zone UB

Cette zone correspond aux extensions pavillonnaires du bourg de Salles. Ces zones ont vocation, à terme, à être desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Il s'agit de secteurs à dominante pavillonnaire, avec des secteurs ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble et d'autres issus d'un développement des constructions au coup par coup. Le contour de la zone UB a été défini de manière à correspondre à l'enveloppe urbaine dans sa configuration observée au début de l'année 2017, compte tenu de l'ensemble des autorisations d'urbanisme accordées à cette date.

L'objectif dans cette zone est de permettre le comblement des nombreuses « dents creuses » et des terrains non bâtis interstitiels, tout en garantissant le maintien du couvert forestier relativement dense et toujours perceptible.

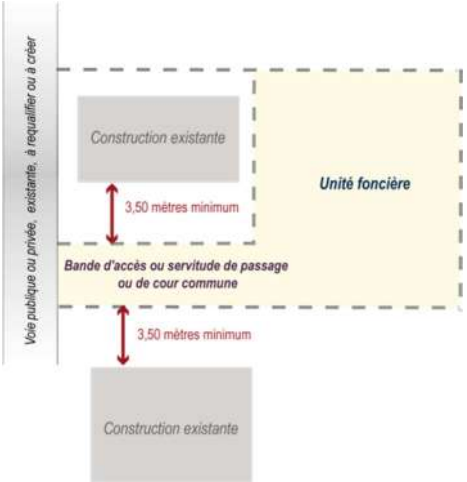
Projet de PLU - 2017		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone UB	251,92 ha	Zone UC	Tissu urbain pavillonnaire





ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATION
<p><b>Article 1</b></p>	<p>Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques</p> <p><b>Sont également interdites</b> les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.</li> <li>b) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li> <li>c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que l'installation isolée des caravanes ou des mobil-homes.</li> <li>d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.</li> <li>e) Les dépôts de déchets, de matériaux et de gravas de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....</li> <li>f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.</li> <li>g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.</li> <li>h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.</li> <li>i) Les constructions et installations affectées à des activités susceptibles de générer des nuisances sonores incompatibles avec le voisinage d'habitations.</li> </ul> <p>Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>Affirmer le principe de mixité urbaine et sociale, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</i></p> <p><i>Les habitations, commerces, bureaux, l'hébergement hôtelier, les équipements publics et l'artisanat sont admissibles dans la zone.</i></p> <p><i>Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis.</i></p> <p><i>Interdire l'implantation des constructions susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques.</i></p>

<p><b>Article 2</b></p>	<p>L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</li> <li>- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.</li> <li>- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.</li> </ul> <p>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,</li> <li>- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul> <p>b) Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et que les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.</p> <p>c) Les opérations d'aménagement et de construction de 6 lots ou logements et plus à usage d'habitation principale sous réserve de comporter une part de logements abordables dans le respect des objectifs de mixité sociale, selon les proportions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 6 à 19 logements : 30 %,</li> <li>- de 20 à 29 logements : 25 %,</li> <li>- 30 logements et plus : 20%.</li> </ul> <p>Le nombre de logements à créer, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier inférieur.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>Permettre la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition d'une construction.</i></p> <p><i>Permettre l'implantation et l'évolution d'installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</i></p> <p><i>Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances.</i></p> <p><i>Assurer une mixité sociale au sein des espaces bâtis en imposant la réalisation de logements sociaux dans les opérations d'ensemble de plus de 6 lots ou</i></p>
-------------------------	--	--

	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p>	<p><i>logements, avec des quotas dégressifs en fonction de la taille des opérations.</i></p>
<p><b>Article 3</b></p>	<p><u>Les accès sur les voies et pistes cyclables départementales</u></p> <p>Qu'ils soient situés en ou hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits sur la RD802 - piste cyclable Mios-Bazas.</p> <p>Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,00 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements,</li> <li>- 8,00 mètres dans le cas d'une voie desservant 3 logements ou plus.</li> </ul> <p>Une construction nouvelle ne peut être admise si la configuration de son accès, individuel ou mutualisé, via une bande d'accès ou une servitude de passage ou une servitude de cour commune, existante ou à créer, ne permet pas de respecter une distance minimale de 3,50 mètres entre la limite de ladite voie d'accès et une construction principale existante.</p> <p>La distance est mesurée du nu du mur de façade de la construction existante à la plus proche limite de la voie d'accès.</p>  <p>Le diagramme illustre une section transversale d'une propriété. À gauche, une 'Voie publique ou privée, existante, à requalifier ou à créer' est indiquée par une ligne verticale. À droite, une 'Unité foncière' est délimitée par une ligne pointillée. Au centre, une 'Bande d'accès ou servitude de passage ou de cour commune' est représentée par une zone hachurée. Deux 'Constructions existantes' sont situées de part et d'autre de cette bande. Des double flèches rouges indiquent une distance de '3,50 mètres minimum' entre le mur de façade d'une construction existante et la limite de la bande d'accès.</p>	<p><i>Interdire les accès sur la piste cyclable.</i></p> <p><i>Prévoir des gabarits de voirie suffisants pour garantir le confort et la sécurité des usagers, avec des largeurs compatibles avec l'établissement de liaisons douces séparées de la chaussée. Une largeur de 5 m minimum est requise pour satisfaire cet objectif dans le cadre de voies desservant moins de 3 logements. A partir de 3 logements, la largeur de la chaussée doit être prévue de manière à permettre le croisement des véhicules sans empiètement sur les espaces dédiés aux déplacements doux, ce qui explique la valeur de 8 m minimum retenue. Le nombre de logements pris en compte pour l'application de cette règle correspond à la somme des logements, existants et projetés, desservis par la voie en question lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme, et non au seul décompte des logements faisant l'objet de la demande.</i></p> <p><i>Eviter d'exposer les riverains de bandes d'accès aux nuisances liées à une circulation supplémentaire, si la construction qu'ils occupent ne respecte pas une distance minimale de 3,50 m vis-à-vis de la limite d'emprise de ladite bande d'accès ou servitude de passage.</i></p>

	<p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements : des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.</p>	<p><i>Pour les opérations de plus de 5 logements des préconisations sont édictées au sein des orientations thématiques du document des OAP afin d'encadrer l'aménagement des voies dans le cadre des opérations d'ensemble en fonction de la circulation projetée (voie à sens unique ou voie à double sens). Ces préconisations ont pour but de favoriser des emprises de voirie compatible avec un partage de la voie et de conférer un confort d'usage.</i></p>
<p><b>Article 4</b></p>	<p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</p> <p>Dans les nouvelles opérations de plus de 2 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.</p>	<p><i>Prendre en compte la configuration du réseau d'assainissement collectif au moment de la formulation du projet, et son indisponibilité dans certains secteurs.</i></p> <p><i>Imposer la réalisation d'emplacements dédiés à la collecte des ordures ménagères dans le cadre des opérations d'ensemble.</i></p>
<p><b>Article 5</b></p>	<p>En cas <b>d'implantation en recul</b>, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade</p> <p>Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3,00 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant. Le long des routes départementales, ce recul est d'au moins 20,00 mètres, calculé à partir de l'axe de la voie.</p> <p>Le long de la piste cyclable Mios-Bazas (RD802), les constructions doivent être implantées en respectant un recul</p>	<p><i>Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.</i></p> <p><i>Le recul minimum a été considérablement réduit par rapport à l'arrêt n°1 de façon à favoriser la densification du secteur en retenant la valeur de 3 mètres, tout en préserver l'identité et le cadre de vie en veillant à l'application de cette règle aux</i></p>

	<p>minimum de l'axe de la voie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10,00 mètres pour les habitations,</li> <li>- 8 mètres pour les autres constructions.</li> </ul> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>nouvelles parcelles nées de divisions foncières.</i></p> <p><i>Anticiper l'élargissement de nombreuses voies de desserte, en évitant de renforcer l'occupation de secteurs susceptibles d'être concernés par des emplacements réservés.</i></p> <p><i>Admettre un recul différent afin de permettre la réhabilitation ou l'extension de constructions existantes et de faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 6</b></p>	<p>Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance</p> <p>L'implantation des constructions principales est libre. Dès lors qu'elles sont implantées en ordre semi-continu ou discontinu, c'est-à-dire sur une des deux limites séparatives latérales ou sans contiguïté avec les limites séparatives latérales, une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (<math>L = H/2</math>) vis-à-vis des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées doit être respectée. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p> <p><b><u>Dispositions particulières</u></b></p> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites séparatives.</p> <p><b><u>Règles alternatives</u></b></p> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• la protection des continuités écologiques : au sein des zones de déplacement figurant au document graphique,</li> </ul>	<p><i>Favoriser la densification du secteur grâce à une implantation libre, tout en préservant l'identité et le cadre de vie en veillant à l'application de cette règle aux nouvelles parcelles nées de divisions foncières.</i></p> <p><i>Imposer un retrait supérieur dans le cas de piscines, afin de garantir l'intimité de chacun.</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente en cas d'extension, de rénovation, de changement de destination des constructions existantes, des bâtiments annexes et pour faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i></p>

	<p>les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7,00 mètres des limites séparatives.</p>	<p><i>Préserver les continuités écologiques en imposant une distance minimale des limites séparative au sein des zones de déplacements.</i></p>
<p><b>Article 7</b></p>	<p><b>Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'en cas d'annexes non contiguës.</b></p> <p>Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance</p> <p>Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.</p> <p>Entre deux constructions principales non contiguës ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p> <p>Une distance inférieure peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,</li> <li>• pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,</li> <li>• pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Préserver l'identité et le cadre de vie en veillant à l'application de cette règle aux nouvelles parcelles nées de divisions foncières.</i></p> <p><i>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle.</i></p> <p><i>Prendre en compte les spécificités de l'architecture locale, avec un nombre important de constructions intégrant des débords de toits.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives dans les cas de figure ne présentant pas d'enjeux en matière d'hygiène et de salubrité, ainsi que pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 8</b></p>	<p>L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.</p> <p>L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % (hors bassins et piscines creusées).</p>	<p><i>Permettre la densification des espaces bâtis.</i></p> <p><i>Encourager l'optimisation du foncier constructible en permettant des densités d'occupation des sols importante dans les secteurs urbains centraux.</i></p>

<p><b>Article 9</b></p>	<p>La hauteur des constructions principales est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,00 mètres au faîtage.</p> <p><b>b) Annexes détachées de la construction principale</b></p> <p>La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 4,70 mètres au faîtage.</p> <p><b>c) Règles alternatives</b></p> <p>Les normes de hauteur fixées au a) et b) ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).</li> </ul>	<p><i>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone, dont les constructions n'excèdent pas R+1.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.</p> <p>La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie</p>	<p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en imposant la préservation des caractéristiques architecturales des granges, des garluches et des airiaux.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>

	<p>d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou <b>en garluche</b> seront conservés ; un bardage bois <b>local</b> pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p> <p>Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p><b>a) Toitures</b></p> <p>La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.</p> <p>La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli</li> <li>- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.</li> </ul> <p>D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),</li> <li>- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),</li> <li>- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment</li> <li>- pour les vérandas.</li> </ul> <p>Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.</p> <p><b>b) Façades</b></p> <p>L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.</p> <p>Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.</p> <p>Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.</p> <p>Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisées.</p>	<p><i>Imposer la réalisation de toitures présentant une pente assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles,</i></p> <p><i>Imposer la réalisation de débords de toits.</i></p> <p><i>Proscrire les types de tuiles discordantes avec l'identité de la commune.</i></p> <p><i>Admettre l'utilisation de différents types de matériaux et de procédés pour la réalisation des couvertures de constructions, dans un souci de performance énergétique et environnementale.</i></p> <p><i>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</i></p>
--	---	--

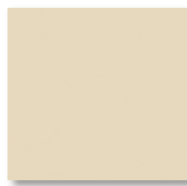


Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



*RAL 9002 Blanc gris*



*RAL 1015 Ivoire clair*



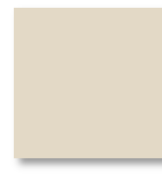
*RAL 7032 Gris silex*



*RAL 1014 Ivoire*



*RAL 1001 Beige*



*RAL 1013 Blanc Perle*

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

### **c) Clôtures**

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être :

- Uniquement végétales : sous la forme d'une haie mixte arbustive et arborée
- Construites : un mur bahut simple ou surmonté d'une grille, une grille ou un grillage rigide, une palissade bois à claire-voie
- Construites et doublées de végétal

*Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains*

*Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des*

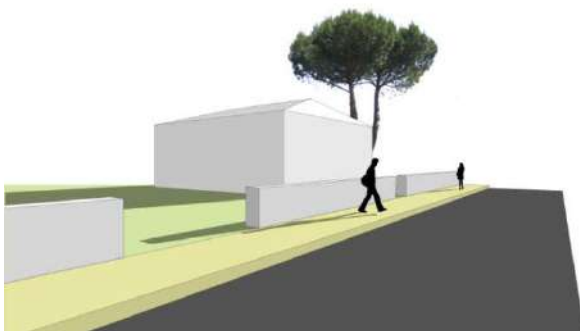
Elles présentent une hauteur totale identique, sauf en cas de clôture uniquement végétale. Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique :

- 0,80 mètre maximum pour les murs bahuts. Ils peuvent être surmontés par une grille, sans que l'ensemble ne dépasse une hauteur supérieure à 1,60 mètre
- 1,60 mètre maximum pour les grilles les grillages soudés et les palissades en bois, sous forme de bardage à claire-voie
- 2,00 mètres pour les clôtures uniquement végétales

L'usage de matériaux présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) est interdit.



Limite végétale



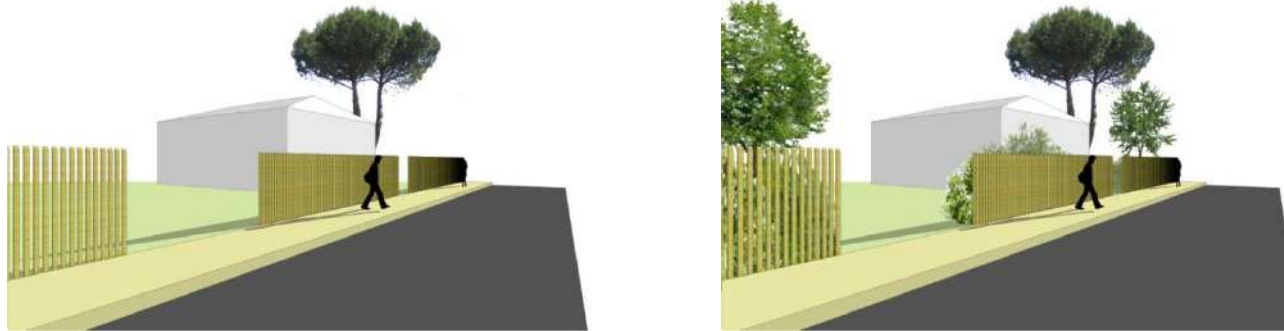
Mur bahut de 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non de végétation pour une hauteur totale de 1,60

*paysages perçus depuis l'espace public.*

*Illustrer les différents types de clôtures admis au sein de la zone.*



Grille ou grillage rigide de 1,60 mètre, doublée ou non de végétation



Palissade en bois à claire voie (1,60 mètre), doublée ou non de végétation

Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre à compter du terrain naturel avant travaux.

Les plaques de béton sont interdites.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,

*Différencier les règles applicables en matière de clôtures, selon que l'on se situe en limite d'emprise publique ou en*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.</li> </ul> <p>Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.</p>	<p><i>limite séparative.</i></p> <p><i>Admettre des règles différentes dans le cas de la prolongation ou de la réhabilitation de clôtures existantes.</i></p> <p><i>Favoriser la transparence des clôtures à proximité des cours d'eaux, de manière à réduire les risques de rupture de continuités écologiques et de maîtriser le risque d'inondation.</i></p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p><b>a) Nombre de places à réaliser</b></p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les constructions destinées à l'habitation,       <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'occasion de la création d'un nouveau logement :           <ul style="list-style-type: none"> <li>une place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup></li> <li>deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>à l'occasion de l'extension d'un logement existant, en complément des places existantes :           <ul style="list-style-type: none"> <li>une place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 et 60 m<sup>2</sup></li> <li>deux places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> </li> <li>Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par chambre d'hôte ou par gîte,</li> <li>Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,</li> <li>Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.</li> </ul> <p>En plus des obligations fixées ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la création de trois logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement. Nonobstant les dispositions qui précèdent, les opérations de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie</p>	<p><i>Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des habitudes des résidents.</i></p> <p><i>Moduler les règles en matière de stationnement pour les logements, en fonction de leur surface. La valeur de 30 m<sup>2</sup> correspond à la surface de plancher attendue pour les logements T1. Il est attendu que les logements d'une surface plus élevée, relevant des catégories T2 et supérieures, accueillent des ménages composés de 2 membres et plus, disposant d'au moins deux véhicules.</i></p> <p><i>Imposer la réalisation de parkings visiteurs, afin d'éviter le stationnement anarchique le long des voies de circulation.</i></p>

	<p>publique.</p> <p>Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.</p> <p>Les normes de calcul fixées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Une place de stationnement sera exigée par logement, dans le cas de constructions relevant des catégories précitées.</p> <p><b>b) Mode de réalisation</b></p> <p>Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5,00 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante.</p> <p>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.</p> <p>Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p> <p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.</p> <p><b>c) Stationnement des vélos</b></p> <p>Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p><i>Fixer des normes pour le dessin des places de stationnement.</i></p> <p><i>Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.</i></p> <p><i>Favoriser la réalisation d'espaces de stationnement perméables, de manière à limiter les phénomènes de ruissellement.</i></p> <p><i>Fixer les obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les opérations de construction à usage d'habitation, d'activités ou de bureaux.</i></p> <p><i>Préciser les obligations imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des vélos</i></p>
<p><b>Article 12</b></p>	<p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Les espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p>	<p><i>Prévoir la réalisation de plantations dans le cadre de l'aménagement d'espaces collectifs (stationnement, aires de stockage de déchets).</i></p> <p><i>Encourager le maintien de surfaces perméables en cas de projet de construction.</i></p>

<p>Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.</p> <p>A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p><b>Concernant la protection des espaces bâtis :</b> se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas. »</p> <p>Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage.</p> <p>Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p><b>Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique :</b> les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.</p>	<p><i>Assurer l'intégration des constructions aux paysages.</i></p> <p><i>Protéger les arbres isolés présents au sein des périmètres des éléments du patrimoine et du paysage.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques des cours d'eau, des fossés et des crastes.</i></p> <p><i>Prévoir la plantation d'arbres de hautes tiges au sein des stationnements et des espaces verts collectifs dans les opérations d'ensemble.</i></p> <p><i>Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines, notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre tout en tenant compte du contexte urbain</i></p>
---	---

	<p><u>Opérations d'ensemble</u></p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.</p> <p>Des espaces verts collectifs d'une surface minimale équivalente à 10 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés.</p> <p><u>Constructions nouvelles</u></p> <p>L'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées.</p> <p>Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements: des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.</p>	
<b>Article 13</b>	<i>Se référer aux dispositions générales</i>	
<b>Article 14</b>	<i>Se référer aux dispositions générales</i>	

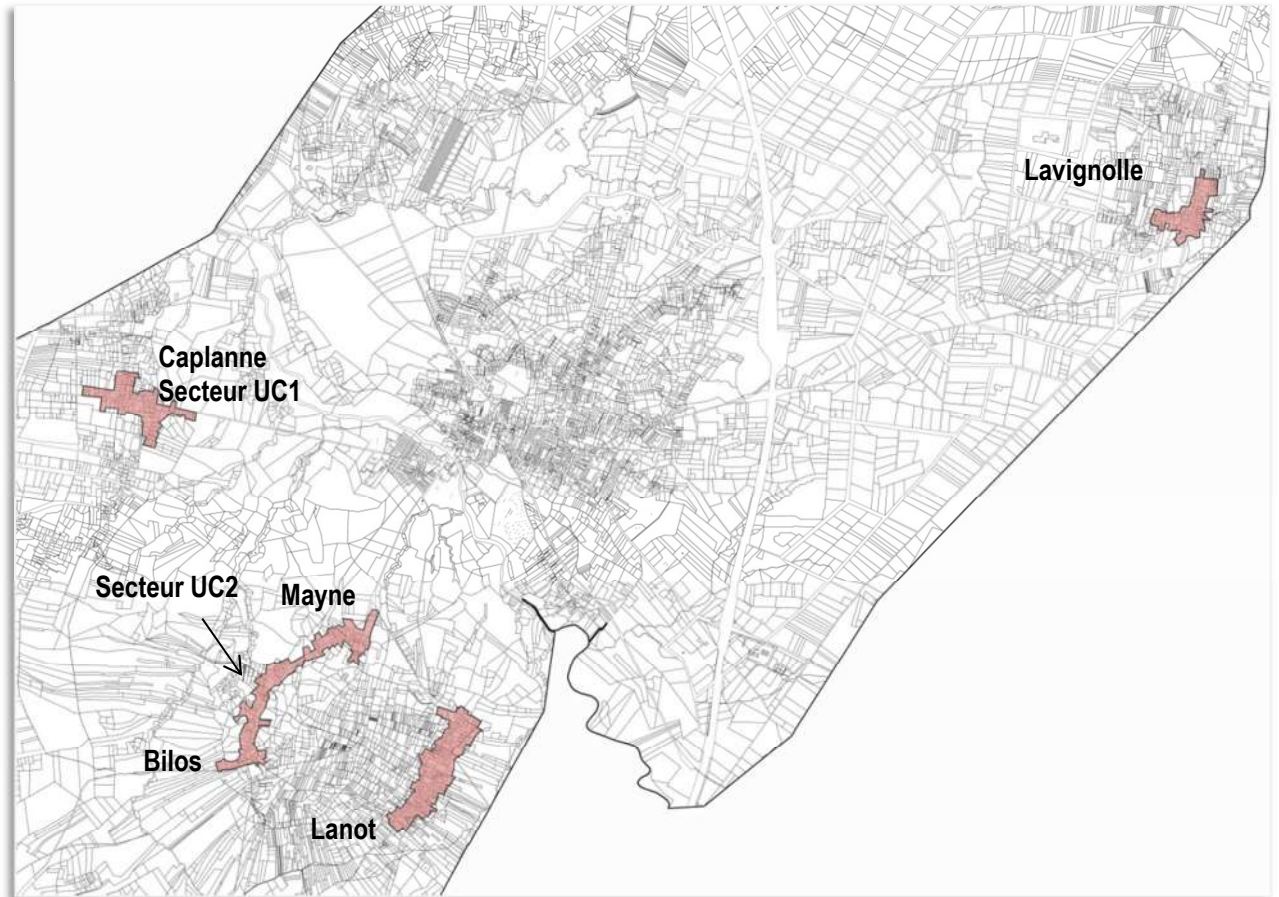
### 7.3.4.1. La zone UC

La zone UC correspond aux quartiers forestiers de Salles.

Cette concerne les quartiers du Lanot, de Lavignolles, de Bilos, du Mayne et du Caplanne.

Le secteur UC1 comprend le quartier du Caplanne. Le secteur UC2 comprend les quartiers de Bilos et le Mayne.

Projet de PLU - 2017		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone UC	127,2 ha dont : 27,42 ha en UC1 40,68 ha en UC2	Zone UC et UD	Tissu urbain pavillonnaire et bâti traditionnel de quartier





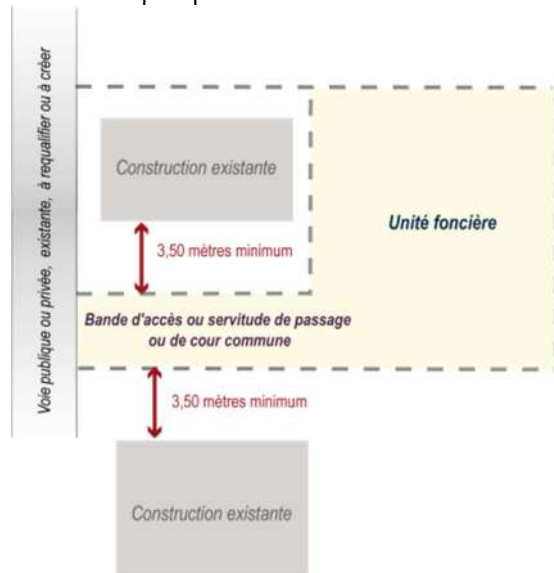
ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATION
<p><b>Article 1</b></p>	<p>Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.</p> <p><b>Sont également interdites</b> les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.</li> <li>b) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li> <li>c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que l'installation isolée des caravanes ou des mobil-homes.</li> <li>d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.</li> <li>e) Les dépôts de déchets, de matériaux et de gravas de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...</li> <li>f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.</li> <li>g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.</li> <li>h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.</li> <li>i) Les constructions et installations affectées à des activités susceptibles de générer des nuisances sonores incompatibles avec le voisinage d'habitations.</li> </ul> <p>En secteur UC2 sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : l'artisanat et le commerce de détail.</p> <p>Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>Affirmer le principe de mixité urbaine et social, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</i></p> <p><i>Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis.</i></p> <p><i>Interdire l'implantation des constructions susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</i></p> <p><i>Limiter les installations de commerces et d'artisanat au sein des secteurs à vocation uniquement résidentielle.</i></p> <p><i>Flécher les secteurs les plus attractifs (Caplanne, Lanot et Lavignolle), tous trois traversés par des routes départementales fréquentées, pour y accueillir des activités commerciales comme dans le Bourg.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques.</i></p>

<p><b>Article 2</b></p>	<p>L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</li> <li>- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.</li> <li>- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.</li> </ul> <p>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,</li> <li>- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul> <p>b) Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et que les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.</p> <p>c) Les opérations d'aménagement et de construction de 6 lots ou logements et plus à usage d'habitation principale sous réserve de comporter une part de logements abordables dans le respect des objectifs de mixité sociale, selon les proportions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 6 à 19 logements : 30 %,</li> <li>- de 20 à 29 logements : 25 %,</li> <li>- 30 logements et plus : 20%.</li> </ul> <p>Le nombre de logements à créer, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier inférieur.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>Permettre la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition d'une construction.</i></p> <p><i>Permettre l'implantation et l'évolution d'installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</i></p> <p><i>Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances.</i></p> <p><i>Assurer une mixité sociale au sein des espaces bâtis en imposant la réalisation de logements sociaux dans les opérations d'ensemble de plus de 6 lots ou logements, avec des quotas dégressifs en fonction de la taille des opérations.</i></p>
<p><b>Article 3</b></p>	<p>Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,00 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements,</li> </ul>	<p><i>Prévoir des gabarits de voirie suffisants pour garantir le confort et la sécurité des usagers, avec des largeurs compatibles</i></p>

- 8,00 mètres dans le cas d'une voie desservant 3 logements ou plus.

Une construction nouvelle ne peut être admise si la configuration de son accès, individuel ou mutualisé, via une bande d'accès ou une servitude de passage ou une servitude de cour commune, existante ou à créer, ne permet pas de respecter une distance minimale de 5,00 mètres entre la limite de ladite voie d'accès et une construction principale existante.

La distance est mesurée du nu du mur de façade de la construction existante à la plus proche limite de la voie d'accès.



Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements: des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

*avec l'établissement de liaisons douces séparées de la chaussée. Une largeur de 5 m minimum est requise pour satisfaire cet objectif dans le cadre de voies desservant moins de 3 logements. A partir de 3 logements, la largeur de la chaussée doit être prévue de manière à permettre le croisement des véhicules sans empiètement sur les espaces dédiés aux déplacements doux, ce qui explique la valeur de 8 m minimum retenue. Le nombre de logements pris en compte pour l'application de cette règle correspond à la somme des logements, existants et projetés, desservis par la voie en question lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme, et non au seul décompte des logements faisant l'objet de la demande.*

*Eviter d'exposer les riverains de bandes d'accès aux nuisances liées à une circulation supplémentaire, si la construction qu'ils occupent ne respecte pas une distance minimale de 5,00 m vis-à-vis de la limite d'emprise de ladite bande d'accès ou servitude de passage.*

*Pour les opérations de plus de 5 logements des préconisations sont édictées au sein des orientations thématiques du document des OAP afin d'encadrer l'aménagement des voies dans le cadre des opérations*

		<p><i>d'ensemble en fonction de la circulation projetée (voie à sens unique ou voie à double sens). Ces préconisations ont pour but de favoriser des emprises de voirie compatible avec un partage de la voie et de conférer un confort d'usage.</i></p>
<p><b>Article 4</b></p>	<p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</p> <p>Dans les nouvelles opérations de plus de 2 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.</p>	<p><i>Prendre en compte la configuration du réseau d'assainissement collectif au moment de la formulation du projet, et son indisponibilité dans certains secteurs.</i></p> <p><i>Imposer la réalisation d'emplacements dédiés à la collecte des ordures ménagères dans le cadre des opérations d'ensemble.</i></p>
<p><b>Article 5</b></p>	<p>En cas <b>d'implantation en recul</b>, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.</p> <p>Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance</p> <p><b>En agglomération</b>, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5,00 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant.</p> <p>Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 20,00 mètres, calculé à partir de l'axe de la voie.</p> <p><b>Hors agglomération</b>, les constructions doivent être implantées avec un recul, compté depuis l'axe de la voie publique, d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 75,00 mètres pour la RD3 et la RD1010,</li> <li>- 25,00 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions, pour les RD108 et RD108E3.</li> </ul> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p>	<p><i>Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.</i></p> <p><i>Le recul minimum a été considérablement réduit par rapport à l'arrêt n°1 de façon à favoriser la densification du secteur en retenant la valeur de 5 mètres, tout en préserver l'identité et le cadre de vie en veillant à l'application de cette règle aux nouvelles parcelles nées de divisions foncières.</i></p> <p><i>Maintenir l'ambiance aérée de clairière perceptible dans les quartiers forestiers.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Admettre un recul différent afin de permettre la réhabilitation ou l'extension de constructions existantes et de faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 6</b></p>	<p>Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) d'au moins 5,00 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p><b><u>Dispositions particulières</u></b></p> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites séparatives.</p> <p><b><u>Règles alternatives</u></b></p> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• la protection des continuités écologiques, au sein des zones de déplacement figurant au document graphique les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7,00 mètres des limites séparatives,</li> </ul>	<p><i>Favoriser la densification du secteur en retenant un recul de 5 mètres en agglomération, tout en préservant l'identité et le cadre de vie en veillant à l'application de cette règle aux nouvelles parcelles nées de divisions foncières.</i></p> <p><i>Adapter le recul des constructions en fonction du type de voie qui borde la parcelle, afin notamment de prendre en compte les reculs imposés par le conseil départemental</i></p> <p><i>Imposer un retrait spécifique dans le cas de piscines, afin de garantir l'intimité de chacun.</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente en cas d'extension, de rénovation, de changement de destination des constructions existantes, des bâtiments annexes et pour faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i></p>

		<p><i>Préserver les continuités écologiques en imposant une distance minimale de 7 m des limites séparative au sein des zones de déplacements.</i></p>
<p><b>Article 7</b></p>	<p><b>Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'en cas d'annexes non contiguës.</b></p> <p>Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance</p> <p>Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.</p> <p>Entre deux constructions principales non contiguës ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p> <p>Une distance inférieure peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,</li> <li>• pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,</li> <li>• pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Préserver l'identité et le cadre de vie en veillant à l'application de cette règle aux nouvelles parcelles nées de divisions foncières.</i></p> <p><i>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle.</i></p> <p><i>Prendre en compte les spécificités de l'architecture locale, avec un nombre important de constructions intégrant des débords de toits.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives dans les cas de figure ne présentant pas d'enjeux en matière d'hygiène et de salubrité, ainsi que pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 8</b></p>	<p>L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.</p> <p>L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % (hors bassins et piscines creusées).</p> <p><b>En secteur UC1</b>, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % (hors bassins et piscines creusées).</p>	<p><i>Définir les modalités de calcul de l'emprise au sol en tenant compte des spécificités locales et notamment de l'obligation de réalisation de débords de toits.</i></p> <p><i>Limiter l'imperméabilisation des quartiers forestiers, affectés à des degrés divers par le risque d'inondation par remontée</i></p>

		<p>de nappes hivernale.</p> <p><i>Conforter le quartier du Caplanne en raison des équipements présents et de sa localisation stratégique en permettant une emprise au sol plus importante.</i></p>
<p><b>Article 9</b></p>	<p><b>a) Constructions principales</b></p> <p>La hauteur des constructions principales est limitée à 8 mètres au faîtage et 6,00 mètres à l'égout des toitures.</p> <p><b>b) Annexes détachées de la construction principale</b></p> <p>La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et à 4,70 mètres au faîtage.</p> <p><b>c) Règles alternatives</b></p> <p>Les normes de hauteur fixées au a) et b) ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).</li> </ul>	<p><i>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone, dont les constructions n'excèdent pas R+1.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.</p> <p>La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son</p>	<p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en imposant la préservation des caractéristiques architecturales des granges, des garluches et des airiaux.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>

	<p>ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p> <p>Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p><b>a) Toitures</b></p> <p>La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.</p> <p>La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli</li> <li>- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.</li> </ul> <p>D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),</li> <li>- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),</li> <li>- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment</li> <li>- pour les vérandas.</li> </ul> <p>Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.</p> <p><b>b) Façades</b></p>	<p><i>Imposer la réalisation de toitures présentant une pente assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles,</i></p> <p><i>Imposer la réalisation de débords de toits.</i></p> <p><i>Proscrire les types de tuiles discordantes avec l'identité de la commune.</i></p> <p><i>Admettre l'utilisation de différents types de matériaux et de procédés pour la réalisation des couvertures de constructions, dans un souci de performance énergétique et environnementale.</i></p>
--	---	---



L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.

Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.

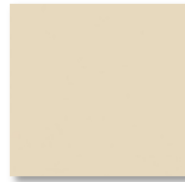
Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisées.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



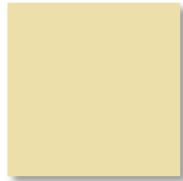
*RAL 9002 Blanc gris*



*RAL 1015 Ivoire clair*



*RAL 7032 Gris silex*



*RAL 1014 Ivoire*



*RAL 1001 Beige*



*RAL 1013 Blanc Perle*

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

*Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.*

### c) Clôtures

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être :

- Uniquement végétales : sous la forme d'une haie mixte arbustive et arborée
- Construites : un mur bahut simple ou surmonté d'une grille, une grille ou un grillage rigide, une palissade bois à claire-voie
- Construites et doublées de végétal

Elles présentent une hauteur totale identique, sauf en cas de clôture uniquement végétale. Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique :

- 0,80 mètre maximum pour les murs bahuts. Ils peuvent être surmontés par une grille, sans que l'ensemble ne dépasse une hauteur supérieure à 1,60 mètre
- 1,60 mètre maximum pour les grilles les grillages soudés et les palissades en bois, sous forme de bardage à claire-voie
- 2,00 mètres pour les clôtures uniquement végétales

L'usage de matériaux présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) est interdit.

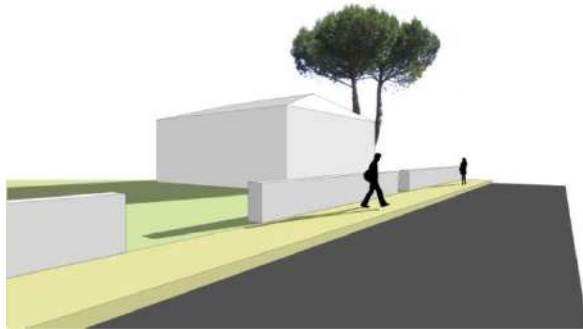


Limite végétale

*limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains*

*Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public.*

*Illustrer les différents types de clôtures admis au sein de la zone.*



Mur bahut de 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non de végétation pour une hauteur totale de 1,60 mètre

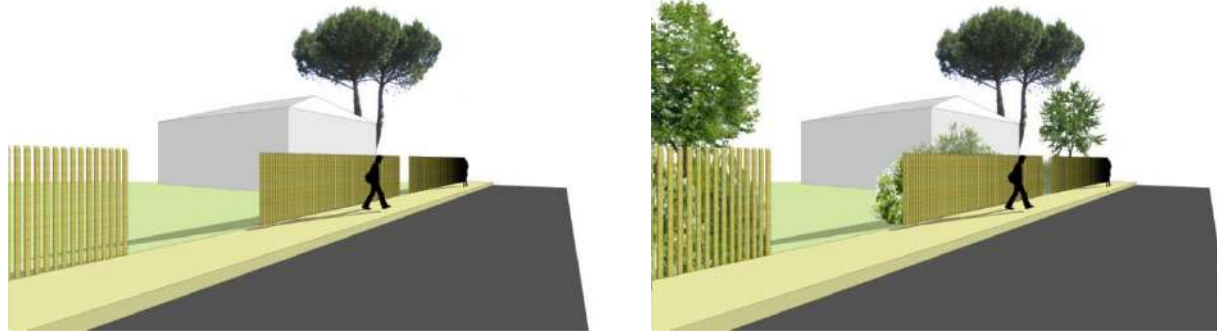


Grille ou grillage rigide de 1,60 mètre, doublée ou non de végétation

*Différencier les règles applicables en matière de clôtures, selon que l'on se situe en limite d'emprise publique ou en limite séparative.*

*Admettre des règles différentes dans le cas de la prolongation ou de la réhabilitation de clôtures existantes.*

*Favoriser la transparence des clôtures à proximité des cours d'eaux, de manière à réduire les risques de rupture de*



Palissade en bois à claire voie (1,60 mètre), doublée ou non de végétation

Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre à compter du terrain naturel avant travaux.

Les plaques de béton sont interdites.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité

*continuités écologiques et de maîtriser le risque d'inondation.*

**Article 11**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**a) Nombre de places à réaliser**

*Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des habitudes des résidents.*

*Moduler les règles en matière de*

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation,
  - o à l'occasion de la création d'un nouveau logement :
    - une place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
    - deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m<sup>2</sup>
  - o à l'occasion de l'extension d'un logement existant, en complément des places existantes :
    - une place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 et 60 m<sup>2</sup>
    - deux places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par chambre d'hôte ou par gîte,
- Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,
- Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

En plus des obligations fixées ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la création de trois logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement. Nonobstant les dispositions qui précèdent, les opérations de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les normes de calcul fixées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Une place de stationnement sera exigée par logement, dans le cas de constructions relevant des catégories précitées.

#### b) Mode de réalisation

Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante.

La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.

*stationnement pour les logements, en fonction de leur surface. La valeur de 30 m<sup>2</sup> correspond à la surface de plancher attendue pour les logements T1. Il est attendu que les logements d'une surface plus élevée, relevant des catégories T2 et supérieures, accueillent des ménages composés de 2 membres et plus, disposant d'au moins deux véhicules.*

*Imposer la réalisation de parkings visiteurs, afin d'éviter le stationnement anarchique le long des voies de circulation.*

*Fixer des normes pour le dessin des places de stationnement.*

*Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.*

*Favoriser la réalisation d'espaces de stationnement perméables, de manière à*

	<p><b>c) Stationnement des vélos</b></p> <p>Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p><i>limiter les phénomènes de ruissellement.</i></p> <p><i>Fixer les obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les opérations de construction à usage d'habitation, d'activités ou de bureaux.</i></p> <p><i>Préciser les obligations imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des vélos</i></p>
<p><b>Article 12</b></p>	<p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Les espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p> <p>Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.</p> <p>A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de</p>	<p><i>Prévoir la réalisation de plantations dans le cadre de l'aménagement d'espaces collectifs (stationnement, aires de stockage de déchets).</i></p> <p><i>Imposer le maintien de surfaces perméables en cas de projet de construction.</i></p> <p><i>Assurer l'intégration des constructions aux paysages.</i></p> <p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• interdisant leur destruction ou leur démolition,</i></li> <li><i>• encadrant leur mise en valeur lors des projets de constructions et de réhabilitation, d'un changement de destination, de modifications</i></li> </ul>

<p>l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p><b>Concernant la protection des espaces bâtis :</b> se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas. »</p> <p>Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage.</p> <p>Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p><b>Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique :</b> les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.</p> <p><u>Opérations d'ensemble</u></p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.</p> <p>Des espaces verts collectifs d'une surface minimale équivalente à 20 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés.</p> <p><u>Constructions nouvelles</u></p> <p>L'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées.</p> <p>Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 40 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements: des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations</p>	<p><i>et extensions.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p> <p><i>Protéger les arbres isolés présents au sein des périmètres des éléments du patrimoine et du paysage.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques des cours d'eau, des fossés et des crastes.</i></p> <p><i>Prévoir la plantation d'arbres de hautes tiges au sein des stationnements et des espaces verts collectifs dans les opérations d'ensemble</i></p> <p><i>Pour les opérations de plus de 5 logements des préconisations sont édictées au sein des orientations thématiques du document des OAP afin d'encadrer la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction. Ces préconisations ont pour but de favoriser l'aménagement d'espaces libres et paysagés de qualité.</i></p>
--	--

	d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.	<i>Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines, notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre tout en tenant compte du contexte urbain (pourcentage plus élevé dans les zones urbaines périphériques, moins densément bâties)</i>
<b>Article 13</b>	<i>Se référer aux dispositions générales</i>	
<b>Article 14</b>	<i>Se référer aux dispositions générales</i>	



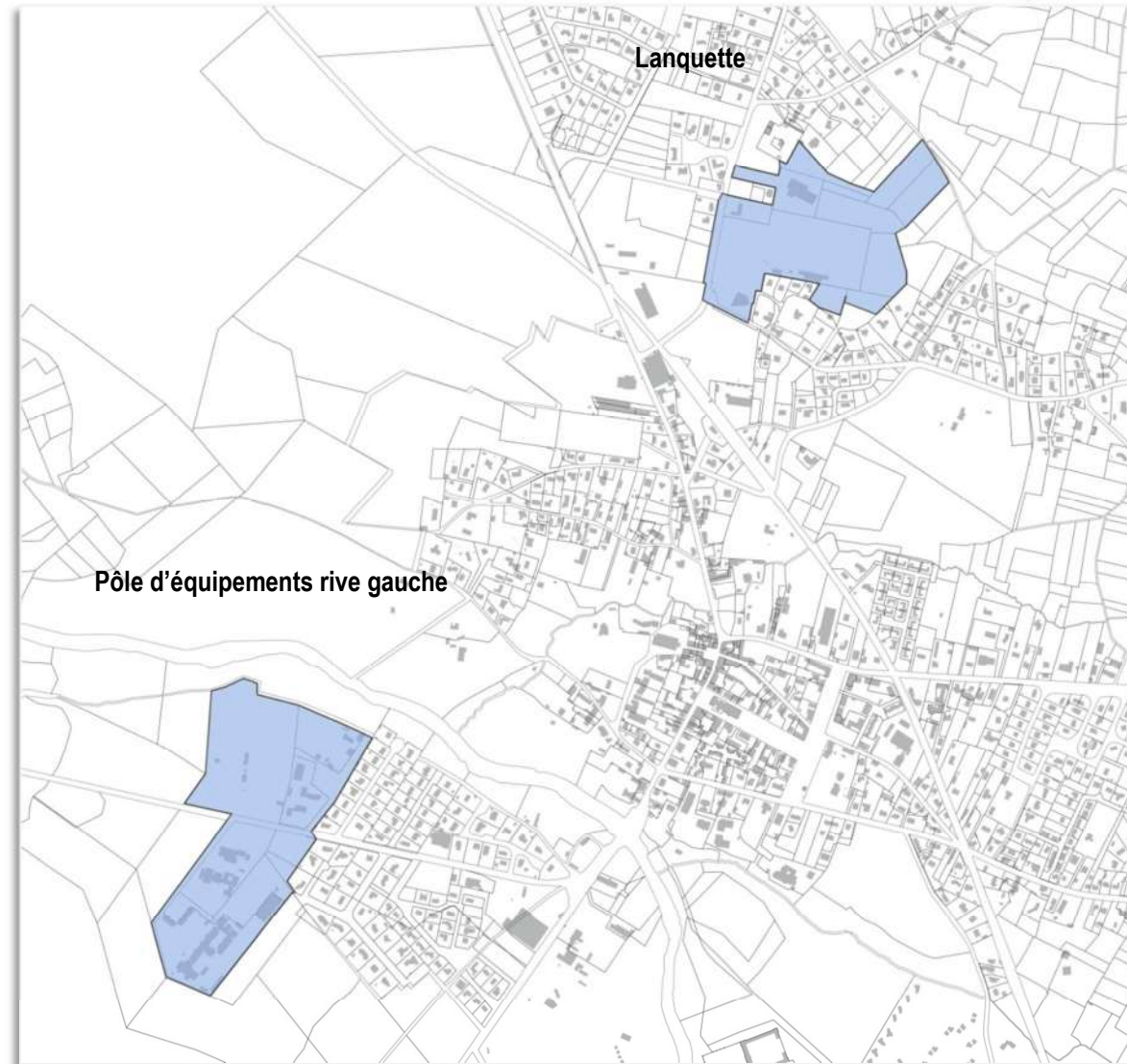
### 7.3.4.2. La zone UE

Cette zone est destinée à accueillir les équipements collectifs et de services : administratifs, éducatifs, socio-culturels, sportifs, etc. Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Elle recouvre deux sites sur la commune :

- Le pôle sportif de Lanquette,
- Le pôle d'équipements rive gauche, autour du collège et des installations sportives, de part et d'autre de la RD108

Projet de PLU - 2017		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone UE	23,06 ha	Zone UE	Secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATION
<p><b>Article 1</b></p>	<p>Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.</p> <p><b>Sont également interdits</b> tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que ceux soumis aux conditions particulières de l'article UE 2.</p> <p>Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>Encadrer la possibilité d'implantation des ICPE tout en limitant le risque pour le voisinage.</i></p> <p><i>N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement des secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre leur gestion et leur évolution ainsi que l'implantation de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone.</i></p>
<p><b>Article 2</b></p>	<p>L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</li> <li>- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.</li> <li>- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.</li> </ul> <p>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,</li> <li>- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux,</li> </ul>	<p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques.</i></p> <p><i>Permettre la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition d'une construction.</i></p> <p><i>Permettre l'implantation et l'évolution d'installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</i></p>

	<p>aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>b) Les constructions et installations destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux bureaux liés aux services éducatifs, socio-culturels, de santé, d'accueil des personnes âgées, sportifs, et les services divers nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>d) Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).</p>	
<p><b>Article 3</b></p>	<p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p>	
<p><b>Article 4</b></p>	<p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p>	
<p><b>Article 5</b></p>	<p><b>L'emprise publique</b> est un espace appartenant au domaine public.</p> <p><b>L'emprise privée d'usage collectif</b> est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.</p> <p><b>L'alignement</b> correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.</p> <p>En cas <b>d'implantation en recul</b>, la distance est mesurée de l'alignement au nu du mur de façade.</p> <p>L'implantation des constructions est libre.</p>	<p><i>Faciliter l'implantation et l'extension des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en laissant libre l'implantation.</i></p>

<b>Article 6</b>	L'implantation des constructions principales est libre. Dès lors qu'elles sont implantées en ordre semi-continu ou discontinu, c'est-à-dire sur une des deux limites séparatives latérales ou sans contiguïté avec les limites séparatives latérales, une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) vis-à-vis des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées doit être respectée. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.	<i>Faciliter l'implantation des constructions ou installation dédiés aux équipements publics ou d'intérêts collectifs par une implantation libre ou, en cas de recul, selon une distance qui ne peut être inférieure à 3 mètres.</i>
<b>Article 7</b>	Non réglementé.	<i>Faciliter l'implantation et l'extension des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i>
<b>Article 8</b>	Non réglementé.	
<b>Article 9</b>	Non réglementé.	<i>Garantir l'intégration des habitations éventuelles et faciliter la création des équipements publics ou d'intérêt collectif.</i>
<b>Article 10</b>	<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.</p> <p>La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des</p>	<p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en imposant la préservation des caractéristiques architecturales des granges, des garluches et des airiaux.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>

	<p>percelements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p> <p>Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p><b>a) Dispositions pour les constructions</b></p> <p>Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments publics.</p> <p>En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.</p> <p>Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.</p> <p><b>b) Dispositions pour les clôtures</b></p> <p>La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres, sur voie et emprises publiques et sur limite séparative.</p> <p>Les murs doivent être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés.</p> <p><u>A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques</u></p> <p>A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,</li> <li>• Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.</li> </ul> <p>Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.</p>	<p><i>Garantir une cohérence urbaine entre les différentes constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.</i></p> <p><i>Favoriser la transparence des clôtures à proximité des cours d'eaux, de manière à réduire les risques de rupture de continuités écologiques et de maîtriser le risque d'inondation.</i></p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone</p>	<p><i>Préciser les obligations imposées par la</i></p>

	<p>et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>Toute personne qui construit un bâtiment tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p><i>réglementation en vigueur en matière de en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</i></p> <p><i>Rappeler les obligations imposées pour la création de stationnements dédiés aux vélos.</i></p> <p><i>Préciser les obligations imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des vélos</i></p>
<p><b>Article 12</b></p>	<p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.</p> <p>Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.</p> <p>A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble</p>	<p><i>Maintenir une présence végétale au sein des zones urbaines.</i></p> <p><i>Prévoir la réalisation de plantations dans le cadre de l'aménagement d'espaces collectifs (stationnement, aires de stockage de déchets).</i></p> <p><i>Imposer le maintien de surfaces perméables en cas de projet de construction.</i></p> <p><i>Assurer l'intégration des constructions aux paysages.</i></p> <p><i>Assurer la plantation d'arbres au sein des espaces de stationnement.</i></p> <p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• interdisant leur destruction ou leur démolition,</i></li> </ul>

	<p>(forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p><b>Concernant la protection des espaces bâtis</b> : se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas. »</p> <p>Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage.</p> <p>Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p><b>Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique</b> : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>encadrant leur mise en valeur lors des projets de constructions et de réhabilitation, d'un changement de destination, de modifications et extensions.</i></li> </ul> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p> <p><i>Protéger les arbres isolés présents au sein des périmètres des éléments du patrimoine et du paysage.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques des cours d'eau, des fossés et des crastes.</i></p> <p><i>Ces préconisations ont pour but de favoriser l'aménagement d'espaces libres et paysagés de qualité.</i></p>
<p><b>Article 13</b></p>	<p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p>	
<p><b>Article 14</b></p>	<p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p>	

### 7.3.4.1. La zone UT

Cette zone urbaine est prévue pour accompagner l'évolution des campings existants, classés en zone UK au POS. Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Projet de PLU - 2017			POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface	Potentiel constructible		
Zone UT	16,35 ha	28,06 ha	Zone UK	Sites d'activités touristiques





ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATION
<p><b>Article 1</b></p>	<p>Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.</p> <p><b>Sont également interdites</b> les occupations et utilisations du sol visées à l'article UT 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions à usage d'artisanat industriel et d'entrepôts.</p> <p>b) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</p> <p>c) Les dépôts de déchets, de matériaux et de gravas de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....</p> <p>d) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.</p> <p>e) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.</p> <p>f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.</p> <p>g) Les constructions et installations affectées à des activités susceptibles de générer des nuisances sonores incompatibles avec le voisinage d'habitations.</p> <p>Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée aux pratiques de loisirs et de tourisme, afin de permettre leur gestion et leur évolution ainsi que l'implantation de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone.</i></p> <p><i>Sont ainsi admises les constructions et installations destinées à l'accueil de camping et de caravanage aménagés, les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les blocs sanitaires, les aménagements de loisirs liés au fonctionnement, l'hébergement hôtelier ; les commerces, les bureaux.</i></p> <p><i>Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que lorsqu'elles sont nécessaires au gardiennage des installations et des équipements.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques.</i></p>
<p><b>Article 2</b></p>	<p>L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques</li> </ul>	

	<p>naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.</li> <li>- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement,</li> </ul> <p>Sont autorisées la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers,</li> <li>- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul> <p>En secteur UT, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition d'être affectés aux occupations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- terrains de camping et caravanage aménagés ayant fait l'objet d'un arrêté de classement ;</li> <li>- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> <li>- les blocs sanitaires ;</li> <li>- les constructions liées à l'exploitation des installations ci-dessus ;</li> <li>- les aménagements de loisirs liés au fonctionnement de ces mêmes installations ;</li> <li>- les constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant et des salariés).</li> </ul> <p>Concernant la destination habitation, seules sont admis l'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations.</p>	<p><i>Permettre la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition d'une construction</i></p> <p><i>Permettre l'implantation et l'évolution d'installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</i></p>
--	---	--

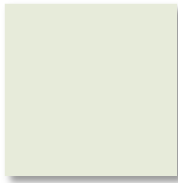
<p><b>Article 3</b></p>	<p>Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,00 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements,</li> <li>- 8,00 mètres dans le cas d'une voie desservant 3 logements ou plus.</li> </ul>	<p><i>Prévoir des gabarits de voirie suffisants pour garantir le confort et la sécurité des usagers, avec des largeurs compatibles avec l'établissement de liaisons douces séparées de la chaussée. Le comblement des derniers espaces libres de la zone ne requérant pas la création de nouvelles voies, cette disposition est prévue pour encadrer l'éventuel réaménagement ultérieur des voies de desserte du site.</i></p>
<p><b>Article 4</b></p>	<p>Dans les nouvelles opérations de plus de 2 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.</p>	<p><i>Imposer la réalisation d'emplacements dédiés à la collecte des ordures ménagère dans le cadre des opérations d'ensemble.</i></p>
<p><b>Article 5</b></p>	<p>Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3,00 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant.</p> <p>Les nouveaux accès hors agglomération sur la RD3 sont interdits.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Privilégier le recul des constructions, afin de conserver l'ambiance arborée et végétale du parc du château de Salles.</i></p> <p><i>Préserver l'identité et le cadre de vie du secteur en veillant à l'application de cette règle aux nouvelles parcelles nées de divisions foncières.</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente en cas d'extension ou d'évolution d'un bâtiment existant, ainsi que dans le cas de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 6</b></p>	<p>Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou</p>	<p><i>Favoriser la densification du secteur en tout en préservant l'identité et le cadre de vie en veillant à l'application de cette règle aux nouvelles parcelles</i></p>

	<p>en jouissance</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) d'au moins 3,00 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p><b><u>Dispositions particulières</u></b></p> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites séparatives.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><i>nées de divisions foncières.</i></p> <p><i>Maintenir la qualité paysagère du secteur, grâce à une implantation aérée.</i></p> <p><i>Imposer un retrait spécifique dans le cas de piscines, afin de garantir l'intimité de chacun.</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente pour la zone ainsi que pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 7</b></p>	<p>Pour les opérations créant moins de 6 logements, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance</p> <p>Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.</p> <p>Entre deux constructions principales non contiguës ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p> <p>Une distance inférieure peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,</li> <li>• pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,</li> <li>• pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Préserver l'identité et le cadre de vie en veillant à l'application de cette règle aux nouvelles parcelles nées de divisions foncières.</i></p> <p><i>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives dans les cas de figure ne présentant pas d'enjeux en matière d'hygiène et de salubrité, ainsi que pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 8</b></p>	<p>L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de</p>	<p><i>Définir les modalités de calcul de l'emprise au sol en tenant compte des spécificités locales.</i></p> <p><i>Permettre l'implantation de nouvelles constructions</i></p>

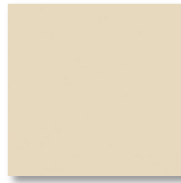
	<p>soutien.</p> <p>L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% (hors bassins et piscines creusées).</p>	<p><i>au sein des campings existants en tenant compte de l'emprise bâtie existante.</i></p>
<p><b>Article 9</b></p>	<p><b>a) Constructions principales</b></p> <p>La hauteur des constructions principales est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,00 mètres au faîtage.</p> <p><b>b) Annexes détachées de la construction principale</b></p> <p>La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et à 4,70 mètres au faîtage.</p> <p><b>c) Règles alternatives</b></p> <p>Les normes de hauteur fixées au a) et b) ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).</li> </ul>	<p><i>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone, proche de celle de la zone UB adjacente.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>

<p><b>Article 10</b></p>	<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.</p> <p>La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p> <p>Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p>La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges ou constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle, peuvent être imposées.</p> <p><b>a) Toitures</b></p> <p>La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.</p>	<p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en imposant la préservation des caractéristiques architecturales des granges, des garluches et des airiaux.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p> <p><i>Imposer la réalisation de toitures présentant une pente assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles,</i></p> <p><i>Proscrire les types de tuiles discordantes avec</i></p>
--------------------------	--	--





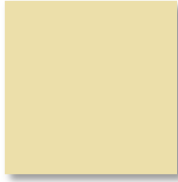
RAL 9002 Blanc gris



RAL 1015 Ivoire clair



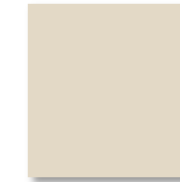
RAL 7032 Gris silex



RAL 1014 Ivoire



RAL 1001 Beige



RAL 1013 Blanc Perle

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

### c) Clôtures

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être :

- Uniquement végétales : sous la forme d'une haie mixte arbustive et arborée
- Construites : un mur bahut simple ou surmonté d'une grille, une grille ou un grillage rigide, une palissade bois à claire-voie
- Construites et doublées de végétal

Elles présentent une hauteur totale identique, sauf en cas de clôture uniquement végétale. Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique :

- 0,80 mètre maximum pour les murs bahuts. Ils peuvent être surmontés par une grille, sans que l'ensemble

*limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains*

*Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public.*



ne dépasse une hauteur supérieure à 1,60 mètre

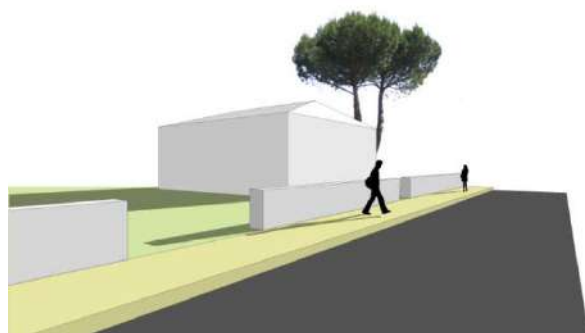
- 1,60 mètre maximum pour les grilles les grillages soudés et les palissades en bois, sous forme de bardage à claire-voie
- 2,00 mètres pour les clôtures uniquement végétales

L'usage de matériaux présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) est interdit.

*Illustrer les différents types de clôtures admis au sein de la zone.*



Limite végétale



Mur bahut de 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non de végétation pour une hauteur totale de 1,6



Grille ou grillage rigide de 1,60 mètre, doublée ou non de végétation



Palissade en bois à claire voie (1,60 mètre), doublée ou non de végétation

Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre à compter du terrain naturel avant travaux.

Les plaques de béton sont interdites.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton,

*revenir les règles applicables en matière de clôtures, selon que l'on se situe en limite d'emprise ou en limite séparative.*

*appliquer des règles différentes dans le cas de la prolongation ou de la réhabilitation de clôtures existantes.*

*Favoriser la transparence des clôtures à proximité des cours d'eau, de manière à réduire les risques de rupture de continuités écologiques et de maîtriser le risque d'inondation.*

	<p>bois) sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.</li> </ul>	
<p><b>Article 11</b></p>	<p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</p> <p><b>a) Nombre de places à réaliser</b></p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par appartement en résidence de tourisme et deux places de stationnement par chambre d'hôte ou par gîte,</li> <li>- Pour les constructions destinées à l'habitation,       <ul style="list-style-type: none"> <li>o à l'occasion de la création d'un nouveau logement :           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ une place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup></li> <li>▪ deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>o à l'occasion de l'extension d'un logement existant, en complément des places existantes :           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ une place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 et 60 m<sup>2</sup></li> <li>▪ deux places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Pour les constructions destinées aux bureaux, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,</li> <li>• Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.</li> </ul> <p>En plus des obligations fixées ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la création de trois logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou</p>	<p><i>Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des habitudes des résidents.</i></p> <p><i>Moduler les règles en matière de stationnement pour les logements, en fonction de leur surface. La valeur de 30 m<sup>2</sup> correspond à la surface de plancher attendue pour les logements T1. Il est attendu que les logements d'une surface plus élevée, relevant des catégories T2 et supérieures, accueillent des ménages composés de 2 membres et plus, disposant d'au moins deux véhicules.</i></p> <p><i>Imposer la réalisation de parkings visiteurs, afin d'éviter le stationnement anarchique le long des voies</i></p>

	<p>par logement. Nonobstant les dispositions qui précèdent, les opérations de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.</p> <p>Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.</p> <p>Les normes de calcul fixées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Une place de stationnement sera exigée par logement, dans le cas de constructions relevant des catégories précitées.</p> <p><b>b) Mode de réalisation</b></p> <p>Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5,00 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante.</p> <p>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.</p> <p>Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p> <p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.</p> <p><b>c) Stationnement des vélos</b></p> <p>Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p><i>de circulation.</i></p> <p><i>Fixer des normes pour le dessin des places de stationnement.</i></p> <p><i>Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.</i></p> <p><i>Favoriser la réalisation d'espaces de stationnement perméables, de manière à limiter les phénomènes de ruissellement.</i></p> <p><i>Fixer les obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les opérations de construction à usage d'habitation, d'activités ou de bureaux.</i></p> <p><i>Préciser les obligations imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des vélos</i></p>
<p><b>Article12</b></p>	<p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Les espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la</p>	<p><i>Prévoir la réalisation de plantations dans le cadre de l'aménagement d'espaces collectifs (stationnement, aires de stockage de déchets).</i></p> <p><i>Encourager le maintien de surfaces perméables en</i></p>

<p>plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Arbres locaux</b> : chêne pédonculé, taulin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aulne ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...</li> <li>- <b>Arbustes et plantes locaux</b> : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...</li> </ul> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.</p> <p>L'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées.</p> <p>Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal.</p> <p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p> <p>Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.</p> <p>A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p><b>Concernant la protection des espaces bâtis</b> : se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p>	<p><i>cas de projet de construction.</i></p> <p><i>Assurer l'intégration des constructions aux paysages.</i></p> <p><i>Prévoir la réalisation de plantations dans le cadre de l'aménagement d'espaces collectifs (stationnement, aires de stockage de déchets).</i></p> <p><i>Maintenir une présence végétale au sein des zones urbaines en imposant des espaces verts de pleine terre.</i></p> <p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>interdisant leur destruction ou leur démolition,</i></li> <li>• <i>encadrant leur mise en valeur lors des projets de constructions et de réhabilitation, d'un changement de destination, de modifications et extensions.</i></li> </ul> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p> <p><i>Protéger les arbres isolés présents au sein des périmètres des éléments du patrimoine et du paysage.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques des cours d'eau, des fossés et des crastes.</i></p>
--	---

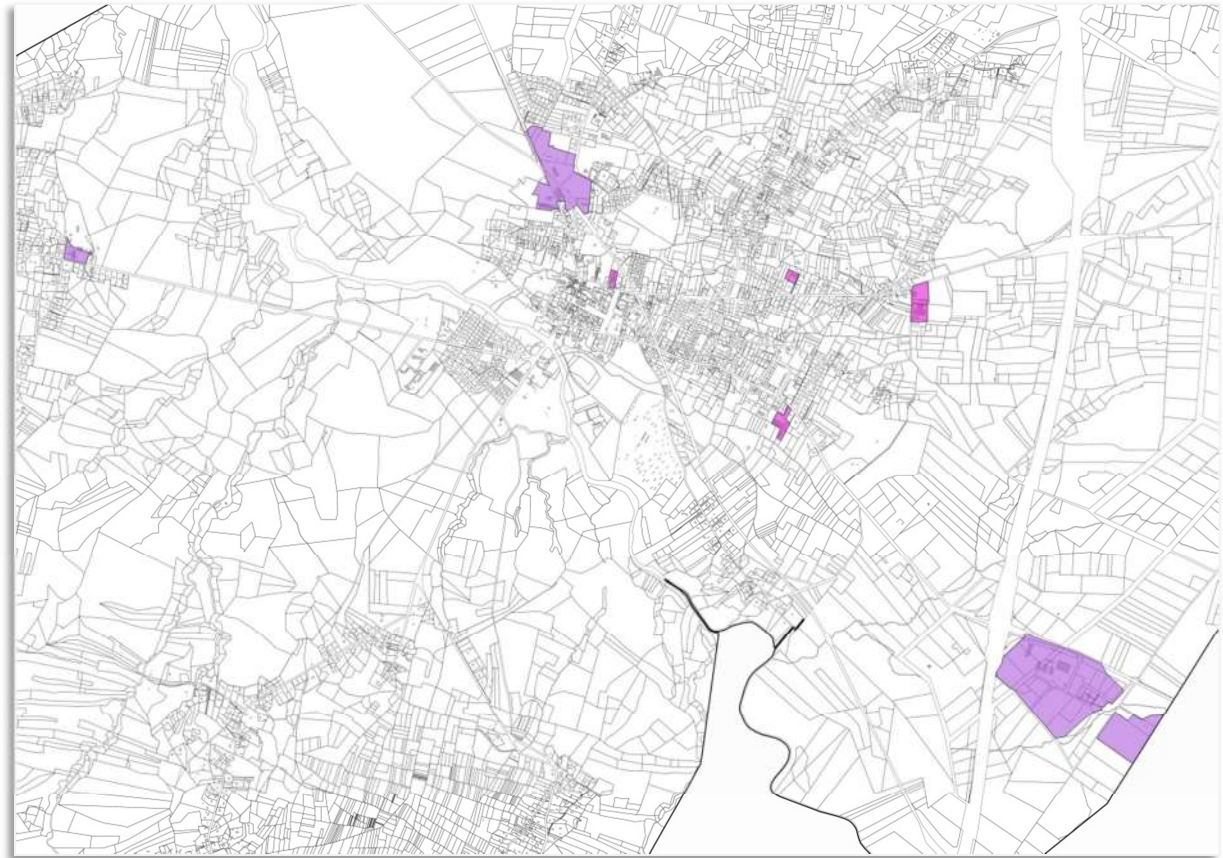
	<p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas. »</p> <p>Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage.</p> <p>Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p><b>Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique :</b> les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.</p>	<p><i>Prévoir la plantation d'arbres de hautes tiges au sein des stationnements et des espaces verts collectifs dans les opérations d'ensemble</i></p>
<p><b>Article 13</b></p>	<p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p>	
<p><b>Article 14</b></p>	<p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p>	

### 7.3.4.1. La zone UY

Cette zone urbaine est prévue pour accompagner l'évolution des principaux secteurs d'activités économiques, s'agissant de filières industrielles, artisanales ou commerciales. Les commerces de proximité, insérés au cœur des espaces urbanisés, ne sont pas identifiés au travers de ce zonage spécifique, dans la mesure où ceux-ci sont admis sans restriction particulière sein des zones UA, UB, UC et UC1 dans un objectif de mixité urbaine.

La désignation de zones UY1 spécifiques vise en particulier à permettre l'évolution d'activités industrielles et artisanales d'importance déjà présentes sur le territoire. En effet, ces destinations de construction ne sont pas admises en zone UA, UB et UC, compte tenu des nuisances qu'induiraient pour les riverains l'implantation de telles activités. La désignation de zones UY vise également à éviter la construction d'habitations sur les unités foncières occupées par des activités industrielles, à l'exception de celles nécessaires au gardiennage et au fonctionnement desdites activités, afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques en question.

Au niveau de la zone d'activités économique Sylva 21, la zone UY englobe les terrains bâtis ou déjà aménagés. L'extension de l'urbanisation à des fins économiques est planifiée au travers de zones à urbaniser (en l'occurrence, la zone 2AU).



**Zoom sur les secteurs UY1 du centre-bourg**



Projet de PLU - 2017		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone UY	50,49 ha Dont 4,27 ha en UY1	Zone UY	Sites d'activités économiques



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATION
<p><b>Article 1</b></p>	<p>Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.</p> <p><b>Sont également interdites</b> les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;</li> <li>- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UY2 ;</li> <li>- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.</li> </ul> <p>Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée aux constructions et installations d'activités commerciales, artisanales et industrielles, afin de permettre leur gestion et leur évolution ainsi que l'implantation de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone.</i></p>
<p><b>Article 2</b></p>	<p>L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</li> <li>- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.</li> <li>- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.</li> </ul> <p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</p> <p>a) Les constructions destinées à l'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements de la zone.</p>	<p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques.</i></p> <p><i>Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que lorsqu'elles sont nécessaires au gardiennage des installations et des équipements.</i></p> <p><i>Permettre la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition d'une construction.</i></p> <p><i>Permettre l'implantation et l'évolution d'installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</i></p>

	<p>b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales,</li> <li>- qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul>	
<p><b>Article 3</b></p>	<p><i>Se référer aux dispositions générales</i></p>	
<p><b>Article 4</b></p>	<p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</p>	<p><i>Prendre en compte la configuration du réseau d'assainissement collectif au moment de la formulation du projet, et son indisponibilité dans certains secteurs.</i></p>
<p><b>Article 5</b></p>	<p><u>En agglomération :</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5,00 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant.</p> <p><u>Hors agglomération :</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul, compté depuis l'axe bord de la voie publique, d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100,00 mètres pour l'autoroute A63</li> <li>- 75,00 mètres pour la RD3</li> </ul> <p><u>Dans l'ensemble de la zone :</u></p> <p>Par ailleurs, le long de la piste cyclable Mios-Bazas (RD802), les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de l'axe de la voie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10,00 mètres pour les habitations,</li> <li>- 8 mètres pour les autres constructions.</li> </ul> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p>	<p><i>Rappeler les obligations de recul imposées au niveau de la zone UY définie au croisement de la RD3 et de l'autoroute A63.</i></p> <p><i>Privilégier le recul des constructions, afin de permettre l'aménagement de l'accès et de l'entrée des sites d'activités économiques.</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente en cas d'extension ou d'évolution d'un bâtiment existant, ainsi que dans le cas de locaux techniques de faible emprise.</i></p> <p><i>Faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 6</b></p>	<p>Les constructions principales doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) d'au moins 3,00 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p><b><u>Règles alternatives</u></b></p> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Imposer une implantation des constructions en discontinuité, afin de tenir compte de la présence d'habitations à proximité de la plupart des sites industriels de la commune.</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente en cas d'extension, de rénovation, de changement de destination des constructions existantes, des bâtiments annexes, des locaux techniques qui le nécessitent et pour faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 7</b></p>	<p>Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.</p> <p>Entre deux constructions principales non contiguës ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 4,00 mètres.</p> <p>Une distance inférieure peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,</li> <li>• pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,</li> <li>• les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent,</li> </ul>	<p><i>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle, notamment en cas de création de bureaux.</i></p> <p><i>Prendre en compte les spécificités de l'architecture locale, avec un nombre important de constructions intégrant des débords de toits.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Prévoir des règles alternatives dans les cas de figure ne présentant pas d'enjeux en matière d'hygiène et de salubrité, ainsi que pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 8</b></p>	<p>L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.</p> <p>L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % (hors bassins et piscines creusées).</p> <p>En secteur UY1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % (hors bassins et piscines creusées).</p>	<p><i>Définir les modalités de calcul de l'emprise au sol en tenant compte des spécificités locales.</i></p> <p><i>Laisser des possibilités d'extensions aux activités industrielles existantes en tenant compte de l'emprise bâtie existante particulièrement important, notamment dans les secteurs UY1.</i></p>
<p><b>Article 9</b></p>	<p><b>a) Constructions à vocation économique</b></p> <p>En secteur Uy, La hauteur des constructions n'est pas réglementée.</p> <p>En secteur Uy1, la hauteur des constructions à destination industrielle, d'artisanat, d'entrepôt est limitée 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12,00 mètres au faîtage.</p> <p>Dans ce secteur, une hauteur différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lors d'une extension d'une construction existante ;</li> <li>- lors de l'implantation de nouveaux bâtiments réalisée dans le prolongement du bâti existant ;</li> <li>- lorsque des impératifs techniques le justifie.</li> </ul> <p>La hauteur des constructions ne relevant pas d'une destination industrielle, d'artisanat, d'entrepôt est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,00 mètres au faîtage.</p> <p>Une hauteur différente est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><i>Eviter de poser des contraintes à l'évolution des bâtiments industriels ou de stockage.</i></p> <p><i>La hauteur autorisée en secteur UY1 est réglementée afin d'être en cohérence avec le tissu bâti du centre-bourg dans lequel il s'inscrit.</i></p> <p><i>Maitriser la hauteur des constructions relevant d'autres destinations.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>

## Article 10

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.

Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.

Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

### a) Bâtiments

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

L'aspect des revêtements extérieurs doit être traité dans des tons soutenus s'harmonisant au mieux avec l'environnement végétal existant. Le nombre de couleurs apparentes sera limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une

*Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en imposant la préservation des caractéristiques architecturales des granges, des garluches et des airiaux.*

*Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.*

*Garantir une cohérence urbaine entre les différentes constructions nécessaires aux activités économiques.*

*Imposer la plantation des clôtures sur voie, afin d'assurer l'intégration paysagère des*

	<p>harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Le blanc ainsi que les couleurs trop claires seront exclus en grande surface.</p> <p><b>b) Clôtures</b></p> <p>Les clôtures doivent être réalisées en grillage (maille carrée sur ossature métallique) et d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. La clôture sur voie doit être doublée par une haie végétale ou par un espace vert faisant écran.</p> <p><u>A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques</u></p> <p>A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,</li> <li>• Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.</li> </ul> <p>Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.</p>	<p><i>activités depuis l'espace public.</i></p> <p><i>Favoriser la transparence des clôtures à proximité des cours d'eaux, de manière à réduire les risques de rupture de continuités écologiques et de maîtriser le risque d'inondation.</i></p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Leur caractéristiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment celle applicable en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</p> <p><b>a) Nombre de places à réaliser</b></p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,</li> <li>• Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.</li> </ul> <p>Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.</p> <p><b>b) Mode de réalisation</b></p> <p>Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres. Elles</p>	<p><i>Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant pour les activités supposant l'accueil du public.</i></p> <p><i>Fixer des normes pour le dessin des places de stationnement.</i></p> <p><i>Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.</i></p> <p><i>Favoriser la réalisation d'espaces de stationnement perméables, de manière à limiter les phénomènes de ruissellement.</i></p>

	<p>devront être praticables et accessibles de manière indépendante.</p> <p>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.</p> <p>Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p> <p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.</p> <p><b>c) Stationnement des vélos</b></p> <p>Toute personne qui construit un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p><i>Fixer les obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les opérations de construction à usage d'activités ou de bureaux.</i></p> <p><i>Préciser les obligations imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des vélos</i></p>
<p><b>Article 12</b></p>	<p>Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés.</p> <p>Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. De plus, deux-tiers de ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.</p> <p>Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p>Les parcs de stationnement de surface (sauf s'ils sont réalisés sur dalle) d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.</p> <p>Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.</p> <p><b>Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique :</b> les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.</p>	<p><i>Imposer un minimum d'espaces verts en pleine terre afin de maintenir une présence végétale dans les zones économiques et assurer l'intégration des constructions aux paysages.</i></p> <p><i>Prévoir la réalisation de plantations dans le cadre de l'aménagement d'espaces collectifs (stationnement, aires de stockage de déchets).</i></p> <p><i>Assurer l'intégration des constructions aux paysages.</i></p> <p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• interdisant leur destruction ou leur démolition,</i></li> <li><i>• encadrant leur mise en valeur lors des projets de constructions et de réhabilitation, d'un changement de</i></li> </ul>

		<i>destination, de modifications et extensions. Protéger les continuités écologiques aquatiques des cours d'eau, des fossés et des crastes.</i>
<b>Article 13</b>	<i>Se référer aux dispositions générales</i>	
<b>Article 14</b>	<i>Se référer aux dispositions générales</i>	



## 7.3.5. Les zones à urbaniser

### 7.3.5.1. Opportunité du classement en zone à urbaniser

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme stipule que les « zones à urbaniser sont dites « zones AU ». *Peuvent être classés en zone à urbaniser les **secteurs à caractère naturel** de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.** Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.** »*

L'identification des zones à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maîtrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD. La commune a procédé au classement des seules parcelles dont l'ouverture à l'urbanisation et/ou la réalisation d'acquisitions foncières significatives sont envisagées à l'horizon des 15 années qui suivront l'approbation du PLU.

Dans le cas des zones 1AU, les voies publiques et/ou les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des sites à urbaniser sont d'une capacité suffisante pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter. Il a donc été choisi de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans les orientations d'aménagement et de programmation et/ou le règlement, en cohérence avec les dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

En revanche, dans le cas de la zone 2AU, la desserte par les réseaux, voies et équipements n'apparaît pas suffisante à l'heure actuelle. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ultérieure du plan local d'urbanisme.

### 7.3.5.2. La zone 1AU

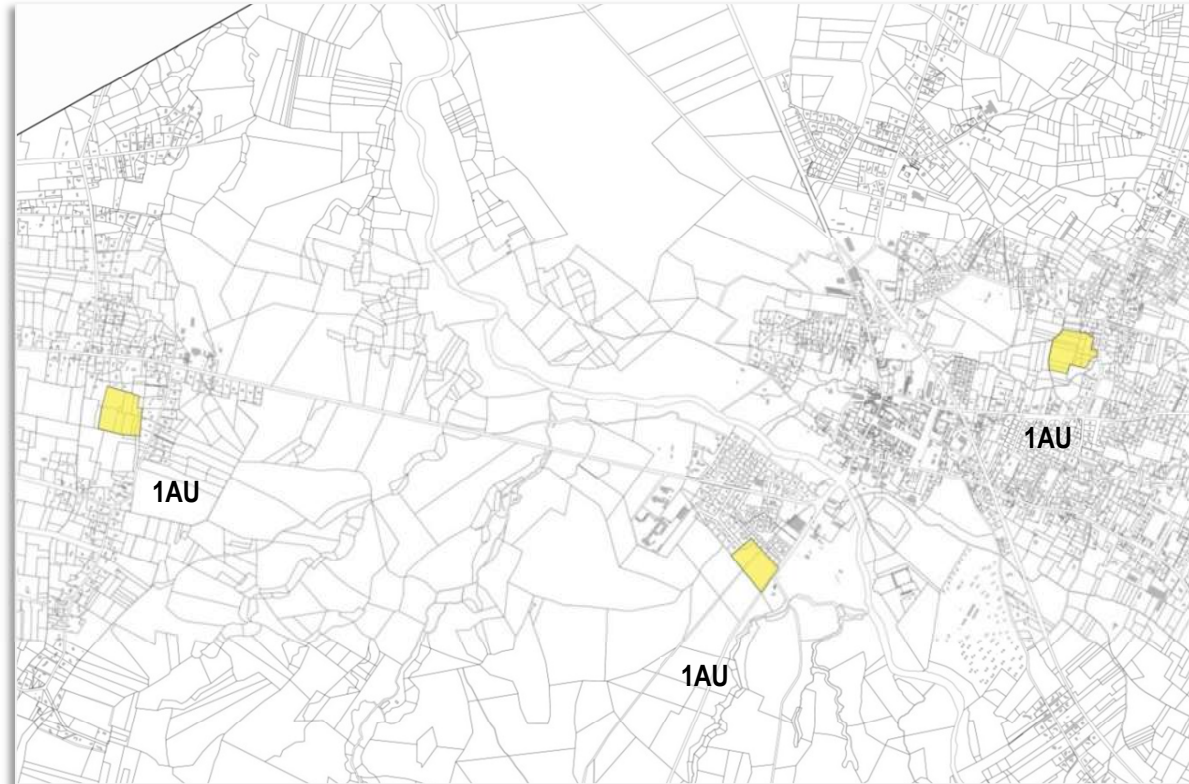
Trois secteurs d'urbanisation mixte à vocation principalement résidentielle ont été définis dans le projet de PLU :

- Rive gauche,
- Pont de Martin,
- Le Caplanne.

La désignation de ces secteurs s'est opérée suite à l'étude comparative menée sur différents sites envisagés pour une ouverture à l'urbanisation. La démarche d'évitement et de réduction des incidences, décrite dans le chapitre relatif à l'analyse des incidences sur l'environnement, a conduit à retenir ces 3 sites.

Les secteurs présentant le niveau de sensibilité le plus élevé ont fait l'objet d'inventaires faune-flore, réalisés suivant une méthodologie simplifiée destinée à mettre en évidence la présence de milieux remarquables.

Afin de proposer des aménagements tenant compte des caractéristiques des terrains à aménager et de leur environnement, ces trois secteurs ont fait l'objet de la formulation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Projet de PLU - 2017		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone 1AU	9,65 ha 3,93 ha en 1AU1	Zone NA	Espaces naturels et forestiers

	2,43 ha en 1AU2 3,29 ha en 1AU3		
--	------------------------------------	--	--

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATION
<p><b>Article 1</b></p>	<p>Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.</p> <p><b>Sont également interdites</b> les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.</li> <li>b) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li> <li>c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que l'installation isolée des caravanes ou des mobil-homes.</li> <li>d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.</li> <li>e) Les dépôts de déchets, de matériaux et de gravas de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....</li> <li>f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.</li> <li>g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.</li> <li>h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.</li> <li>i) Les constructions et installations affectées à des activités susceptibles de générer des nuisances sonores incompatibles avec le voisinage d'habitations.</li> </ul> <p>Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</i></p> <p><i>Les habitations, commerces, bureaux, l'hébergement hôtelier, les équipements publics et l'artisanat sont admissibles dans la zone.</i></p> <p><i>Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis.</i></p> <p><i>Interdire l'implantation des constructions susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</i></p> <p><i>Permettre la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition d'une construction.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques.</i></p>

<p><b>Article 2</b></p>	<p>L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</li> <li>- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.</li> <li>- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.</li> </ul> <p>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les projets de construction admissibles au regard des règles énoncées aux articles 1AU1 et 1AU2, à condition d'être intégrés à une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitation,</p> <p>b) Les projets de construction admissibles au regard des règles énoncées aux articles 1AU1 et 1AU2, sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation,</p> <p>c) Dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 les opérations d'aménagement et de construction de 6 lots ou logements et plus à usage d'habitation principale sous réserve de comporter une part de logements abordables dans le respect des objectifs de mixité sociale, selon les proportions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 6 à 19 logements : 30 %,</li> <li>- de 20 à 29 logements : 25 %,</li> <li>- 30 logements et plus : 20%.</li> </ul> <p>Le nombre de logements à créer, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier inférieur.</p> <p>d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et</li> </ul>	<p><i>Permettre la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition d'une construction.</i></p> <p><i>Garantir la conduite d'opérations d'aménagement d'ensemble.</i></p> <p><i>Encadrer l'aménagement de la zone par des orientations d'aménagement et de programmation.</i></p> <p><i>Assurer une mixité sociale au sein des espaces bâtis en imposant la réalisation de logements sociaux dans les opérations d'ensemble de plus de 6 lots ou logements, avec des quotas dégressifs en fonction de la taille des opérations.</i></p> <p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de</i></p>
-------------------------	--	---

	<p>usagers,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul> <p>e) Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et que les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations,</p> <p>f) L'extension et les annexes (garage, abri,...) des habitations existantes régulièrement édifiées hors opérations d'aménagement d'ensemble, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface et sans création d'un deuxième logement.</p>	<p><i>générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>Eviter l'implantation de constructions à usage artisanal de plus de 100m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Permettre l'évolution des constructions isolées susceptibles d'être présentes à l'intérieur du périmètre des zones à urbaniser.</i></p>
<p><b>Article 3</b></p>	<p>Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8,50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique,</li> <li>- 10,00 mètres dans le cas d'une voie à double sens.</li> </ul> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements: des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.</p>	<p><i>Prévoir des gabarits de voirie suffisants pour garantir le confort et la sécurité des usagers, avec des largeurs compatibles avec l'établissement de liaisons douces séparées de la chaussée. Une largeur de 8,50 m minimum semble requise pour satisfaire cet objectif dans le cadre de voies à sens unique. Lors de voies à double sens, la largeur de la chaussée doit être prévue de manière à permettre le croisement des véhicules sans empiètement sur les espaces dédiés aux déplacements doux, ce qui explique la valeur de 10 m minimum retenue. Le nombre de logements pris en compte pour l'application de cette règle correspond à la somme des logements, existants et projetés, desservis par la voie en question lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme, et non au seul décompte des logements faisant l'objet de la demande d'autorisation.</i></p> <p><i>Pour les opérations de plus de 5 logements des préconisations sont édictées au sein des orientations thématiques du document des OAP.</i></p>

<p><b>Article 4</b></p>	<p><b>1. EAU POTABLE</b></p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.</p> <p><b>2. ASSAINISSEMENT</b></p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.</p> <p>Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.</p> <p>Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.</p> <p>Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.</p> <p><b>3. ELECTRICITE</b></p> <p>Toute construction ou installation supposant la consommation d'énergie électrique doit être raccordée au réseau public.</p> <p><b>4. RESEAUX DIVERS</b></p> <p>Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.</p>	<p><i>Imposer le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.</i></p> <p><i>Interdire l'assainissement autonome.</i></p> <p><i>Imposer le raccordement par voie souterraine pour toute construction ou installation.</i></p> <p><i>Rappeler l'obligation d'autorisation préalable en matière de rejet d'eaux usées non domestiques.</i></p> <p><i>Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</i></p> <p><i>Imposer l'infiltration des eaux pluviales sur le site afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant.</i></p> <p><i>Garantir des ouvrages d'infiltration permettant la bonne gestion des eaux pluviales.</i></p> <p><i>Encadrer les exhaussements et les affouillements liés à l'augmentation du risque inondation.</i></p> <p><i>Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions.</i></p> <p><i>Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement.</i></p> <p><i>Imposer la réalisation d'emplacements dédiés à la collecte des ordures ménagères dans le cadre des opérations d'ensemble.</i></p> <p><i>Interdire le recours à l'assainissement individuel, en imposant le respect strict des dispositions communes à toutes les zones, concernant l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement.</i></p>
-------------------------	---	---

	<p><b>5. ORDURES MENAGERES</b></p> <p>Dans les nouvelles opérations de plus de 2 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.</p>	
<p><b>Article 5</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3,00 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.</i></p> <p><i>Admettre un recul différent afin de permettre la réhabilitation ou l'extension de constructions existantes, ainsi que la création d'annexes.</i></p> <p><i>Faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 6</b></p>	<p>L'implantation des constructions principales est libre. Dès lors qu'elles sont implantées en ordre semi-continu ou discontinu, c'est-à-dire sur une des deux limites séparatives latérales ou sans contiguïté avec les limites séparatives latérales, une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (<math>L = H/2</math>) vis-à-vis des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées doit être respectée. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p> <p><b><u>Dispositions particulières</u></b></p> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites séparatives.</p> <p><b><u>Règles alternatives</u></b></p> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> </ul>	<p><i>Favoriser la densification et la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties.</i></p> <p><i>Imposer un retrait supérieur dans le cas de piscines, afin de garantir l'intimité de chacun.</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente en cas d'extension, de rénovation, de changement de destination des constructions existantes, des bâtiments annexes, et pour faciliter</i></p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> <li>• la protection des continuités écologiques : au sein des zones de déplacement figurant au document graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7,00 mètres des limites séparatives.</li> </ul>	<i>l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i>
<p><b>Article 7</b></p>	<p><b>Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'en cas d'annexes non contigües.</b></p> <p>Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.</p> <p>Entre deux constructions principales non contigües ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p> <p>Une distance inférieure peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,</li> <li>• pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,</li> <li>• pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle.</i></p> <p><i>Prendre en compte les spécificités de l'architecture locale, avec un nombre important de constructions intégrant des débords de toits.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives dans les cas de figure ne présentant pas d'enjeux en matière d'hygiène et de salubrité, ainsi que pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p> <p><i>Préserver les continuités écologiques en imposant une distance minimale de 7 m des limites séparative au sein des zones de déplacements.</i></p>
<p><b>Article 8</b></p>	<p>L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.</p> <p>L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % (hors bassins et piscines creusées).</p>	<p><i>Favoriser la densification des espaces à urbaniser et optimiser le foncier constructible en permettant des densités d'occupation des sols importante dans les secteurs d'extension.</i></p>
<p><b>Article 9</b></p>	<p><b>a) Constructions principales</b></p>	<p><i>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine des tissus riverains,</i></p>

	<p>La hauteur des constructions principales est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,00 mètres au faîtage.</p> <p><b>b) Annexes détachées de la construction principale</b></p> <p>La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère et 4,70 mètres au faîtage.</p> <p><b>c) Règles alternatives</b></p> <p>Les normes de hauteur fixées au a) et b) ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).</li> </ul>	<p><i>classés en UB ou UC.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.</p> <p>La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux</p>	<p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en imposant la préservation des caractéristiques architecturales des granges, des garluches et des airiaux.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>

<p>constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou <b>en garluche</b> seront conservés ; un bardage bois <b>local</b> pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p> <p>Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p><b>a) Toitures</b></p> <p>La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.</p> <p>La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli</li> <li>- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.</li> </ul> <p>D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),</li> <li>- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),</li> <li>- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment</li> <li>- pour les vérandas.</li> </ul> <p>Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.</p> <p><b>b) Façades</b></p> <p>L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.</p> <p>Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.</p> <p>Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.</p> <p>Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisés.</p>	<p><i>Imposer la réalisation de toitures présentant une pente assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles,</i></p> <p><i>Imposer la réalisation de débords de toits.</i></p> <p><i>Proscrire les types de tuiles discordantes avec l'identité de la commune.</i></p> <p><i>Admettre l'utilisation de différents types de matériaux et de procédés pour la réalisation des couvertures de constructions, dans un souci de performance énergétique et environnementale.</i></p> <p><i>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</i></p>
---	--

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



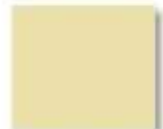
RAL 9002 Blanc gris



RAL 1015 Ivoire clair



RAL 7032 Gris silex



RAL 1014 Ivoire



RAL 1001 Beige



RAL 1013 Blanc Perle

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

### c) Clôtures

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être :

- Uniquement végétales : sous la forme d'une haie mixte arbustive et arborée
- Construites : un mur bahut simple ou surmonté d'une grille, une grille ou un grillage rigide, une palissade bois à claire-voie

*limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains*

*Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la*

- Construites et doublées de végétal

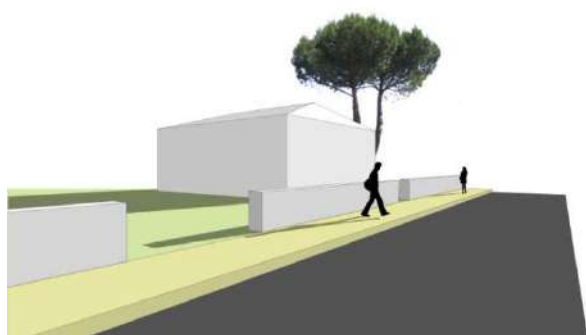
Elles présentent une hauteur totale identique, sauf en cas de clôture uniquement végétale. Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique :

- 0,80 mètre maximum pour les murs bahuts. Ils peuvent être surmontés par une grille, sans que l'ensemble ne dépasse une hauteur supérieure à 1,60 mètre
- 1,60 mètre maximum pour les grilles les grillages soudés et les palissades en bois, sous forme de bardage à claire-voie
- 2,00 mètres pour les clôtures uniquement végétales

L'usage de matériaux présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) est interdit.



Limite végétale



Mur bahut de 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non de végétation pour une hauteur totale de 1,60 mètre

qualité des paysages perçus depuis l'espace public.

Illustrer les différents types de clôtures admis au sein de la zone.



Grille ou grillage rigide de 1,60 mètre, doublée ou non de végétation



Palissade en bois à claire voie (1,60 mètre), doublée ou non de végétation

Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre à compter du terrain naturel avant travaux.

Les plaques de béton sont interdites.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton,

*Différencier les règles applicables en matière de clôtures, selon que l'on se situe en limite d'emprise publique ou en limite séparative.*

	<p>bois) sont interdits.          Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.</p>	<p><i>Admettre des règles différentes dans le cas de la prolongation ou de la réhabilitation de clôtures existantes.</i></p> <p><i>Favoriser la transparence des clôtures à proximité des cours d'eaux, de manière à réduire les risques de rupture de continuités écologiques et de maîtriser le risque d'inondation.</i></p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p><b>a) Nombre de places à réaliser</b></p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions destinées à l'habitation,             <ul style="list-style-type: none"> <li>o à l'occasion de la création d'un nouveau logement :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ une place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup></li> <li>▪ deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>o à l'occasion de l'extension d'un logement existant, en complément des places existantes :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ une place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 et 60 m<sup>2</sup></li> <li>▪ deux places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par chambre d'hôte ou par gîte,</li> <li>• Pour les constructions destinées aux commerces, à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, une place de stationnement par établissement, puis une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire,</li> <li>• Pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, les places de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.</li> </ul> <p>En plus des obligations fixées ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la création de trois logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement. Nonobstant les dispositions qui précèdent, les opérations de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.</p>	<p><i>Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des habitudes des résidents.</i></p> <p><i>Moduler les règles en matière de stationnement pour les logements, en fonction de leur surface. La valeur de 30 m<sup>2</sup> correspond à la surface de plancher attendue pour les logements T1. Il est attendu que les logements d'une surface plus élevée, relevant des catégories T2 et supérieures, accueillent des ménages composés de 2 membres et plus, disposant d'au moins deux véhicules.</i></p> <p><i>Imposer la réalisation de parkings visiteurs, afin d'éviter le stationnement anarchique le long des voies de circulation.</i></p> <p><i>Fixer des normes pour le dessin des places de</i></p>

	<p>Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.</p> <p>Les normes de calcul fixées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Une place de stationnement sera exigée par logement, dans le cas de constructions relevant des catégories précitées.</p> <p><b>b) Mode de réalisation</b></p> <p>Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5,00 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante.</p> <p>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.</p> <p>Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p> <p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.</p> <p><b>c) Stationnement des vélos</b></p> <p>Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</p> <p>Se référer à la réglementation en vigueur concernant les aménagements réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge et de parkings à vélos dans les bâtiments neufs, notamment les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p><i>stationnement.</i></p> <p><i>Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.</i></p> <p><i>Favoriser la réalisation d'espaces de stationnement perméables, de manière à limiter les phénomènes de ruissellement.</i></p> <p><i>Fixer les obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les opérations de construction à usage d'habitation, d'activités ou de bureaux.</i></p> <p><i>Préciser les obligations imposées par le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement des vélos</i></p>
<p><b>Article 12</b></p>	<p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Les espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la</p>	<p><i>Prévoir la réalisation de plantations dans le cadre de l'aménagement d'espaces collectifs (stationnement, aires de stockage de déchets).</i></p> <p><i>Imposer le maintien de surfaces perméables en cas de</i></p>



<p>plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p>Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Arbres locaux</b> : chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aulne ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...</li> <li>- <b>Arbustes et plantes locaux</b> : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...</li> </ul> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus et photinia sont interdites.</p> <p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p> <p>Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.</p> <p>A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p>	<p><i>projet de construction.</i></p> <p><i>Assurer l'intégration des constructions aux paysages.</i></p> <p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>interdisant leur destruction ou leur démolition,</i></li> <li>• <i>encadrant leur mise en valeur lors des projets de constructions et de réhabilitation, d'un changement de destination, de modifications et extensions.</i></li> </ul> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p> <p><i>Protéger les arbres isolés présents au sein des périmètres des éléments du patrimoine et du paysage.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques des cours d'eau, des fossés et des crastes.</i></p> <p><i>Prévoir la plantation d'arbres de hautes tiges au sein des stationnements et des espaces verts collectifs dans les opérations d'ensemble</i></p> <p><i>Maintenir la présence végétale au sein des zones à urbaniser, notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre tout en tenant compte du contexte urbain.</i></p> <p><i>Pour les opérations de plus de 5 logements des préconisations sont édictées au sein des orientations thématiques du document des OAP afin d'encadrer la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction.</i></p>
---	---

Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage

**Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique :** les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.

**Concernant la protection des espaces bâtis :** se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.

#### Opérations d'ensemble

Des espaces verts collectifs d'une surface minimale équivalente à 20 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.

#### Constructions nouvelles

L'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées.

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements: des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

<b>Article 13</b>	Se référer aux dispositions générales	
<b>Article 14</b>	Se référer aux dispositions générales	

### 7.3.5.1. La zone 2AU

La zone 2AU est définie afin d'afficher les orientations de la collectivité en matière d'ouverture à l'urbanisation dans les années à venir. Elle concerne un secteur dans le prolongement de la zone Sylva 21 au Nord de la RD3. Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation effective nécessitera une procédure de modification du PLU.

Projet de PLU - 2019		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone 2AU	15,8 ha à Sylva 21	Zone NC	Espaces naturels et forestiers



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATION
<p><b>Article 1</b></p>	<p>Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.</p> <p><b>Sont également interdits</b> tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que ceux soumis aux conditions particulières de l'article 2AU 2.</p> <p>Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques.</i></p>
<p><b>Article 2</b></p>	<p>L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</li> <li>- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.</li> <li>- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.</li> </ul> <p>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)</li> <li>b) Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</li> <li>c) L'extension et les annexes (garage, abri,...) des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30 % de la</li> </ol>	<p><i>Permettre la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition d'une construction.</i></p> <p><i>Autoriser et encadrer les extensions et les annexes à la construction principale existante.</i></p>

	<p>surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration PLU, sans dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface et sans création d'un deuxième logement.</p>	
<b>Article 3</b>	<p>Les nouveaux accès hors agglomération sur la RD3 sont interdits.</p> <p>Les nouveaux accès hors agglomération sur les autres routes départementales peuvent être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements: des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.</p>	<p><i>Préciser les obligations imposées par le conseil départemental le long des routes et départementales traversant le territoire.</i></p> <p><i>Pour les opérations de plus de 5 logements des préconisations sont édictées au sein des orientations thématiques du document des OAP afin d'encadrer l'aménagement des voies dans le cadre des opérations d'ensemble en fonction de la circulation projetée (voie à sens unique ou voie à double sens). Ces préconisations ont pour but de favoriser des emprises de voirie compatible avec un partage de la voie et de conférer un confort d'usage.</i></p> <p><i>Interdire les nouveaux accès sur la RD 3 et rappeler que les nouveaux accès sur les autres routes départementales sont conditionnés au respect de règles de sécurités et de visibilité.</i></p>
<b>Article 4</b>	<p>Non réglementé</p>	<p><i>Des règles seront inscrites lors de l'ouverture effective de la zone à l'urbanisation</i></p>
<b>Article 5</b>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres compté depuis le bord de la voie publique ou dans le prolongement du tissu bâti existant.</p> <p>Aux abords de la RD3 ce recul est d'au moins 75,00 mètres compté depuis l'axe de la voie publique. Cette distance est portée à 100,00 mètres pour l'autoroute A63.</p> <p>Les nouveaux accès hors agglomération sur la RD3 sont interdits.</p>	<p><i>Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.</i></p> <p><i>Préciser les obligations imposées par le</i></p>

	<p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>conseil départemental le long des routes et départementales traversant le territoire.</i></p> <p><i>Admettre un recul différent afin de permettre la réhabilitation ou l'extension de constructions existantes, ainsi que la création d'annexes.</i></p> <p><i>Faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 6</b></p>	<p>L'implantation des constructions principales est libre.</p>	<p><i>Favoriser la densification du secteur grâce à une implantation libre.</i></p>
<p><b>Article 7 à 11</b></p>	<p>Non réglementés</p>	<p><i>Ne pas imposer de règles inapplicables, dans l'attente de l'ouverture effective de la zone à l'urbanisation.</i></p>
<p><b>Article 12</b></p>	<p><b>Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique :</b> les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements: des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.</p>	<p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques des cours d'eau, des fossés et des crastes.</i></p> <p><i>Pour les opérations de plus de 5 logements des préconisations sont édictées au sein des orientations thématiques du document des OAP afin d'encadrer la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction. Ces préconisations ont pour</i></p>

		<i>but de favoriser l'aménagement d'espaces libres et paysagés de qualité.</i>
<b>Article 13 et 14</b>	Non réglementés	



## 7.3.6. Les zones agricoles

### 7.3.6.1. Opportunité du classement en zone agricole

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme stipule que « *les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :*

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-53.*

*En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »*

L'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU. Ce principe de classement a été respecté dans le cadre de l'élaboration du PLU. La zone agricole recouvre les terres devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité agronomique. Elle a été délimitée en s'appuyant sur les limites des terres exploitées ou cultivables identifiées. Ces limites ont pu être déterminées par trois biais :

- Les déclarations aux titres de la politique agricole commune, servant de base au registre parcellaire graphique,
- Les données du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, dressant la cartographie des prairies et milieux ouverts favorables à l'agriculture,
- Les résultats de l'enquête menée auprès des exploitants agricoles de la commune durant l'année 2015.

Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées au sein des espaces agricoles a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées ou en friche. Ces constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés au sens des dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme. En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve en permanence cerné par des espaces agricoles pour beaucoup cultivés. L'anticipation de l'octroi de droits à construire contribue à renchérir les coûts du foncier au sein des espaces non bâtis contigus à ces parcelles construites. La concurrence entre ces deux modes d'occupation des sols (habitat et agriculture) tend par conséquent à rendre impossible l'accès à la terre pour les exploitants non propriétaires, et peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire. La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de zones constructibles sur des terres cultivées.

Une seule exception à ce principe général est prévu dans le projet de PLU, avec un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dessiné à proximité de la RD3. Ce STECAL, noté Ax dans le règlement, est destiné à accueillir les locaux destinés à la commercialisation des productions végétales, principalement mais non exclusivement issues de la pépinière.

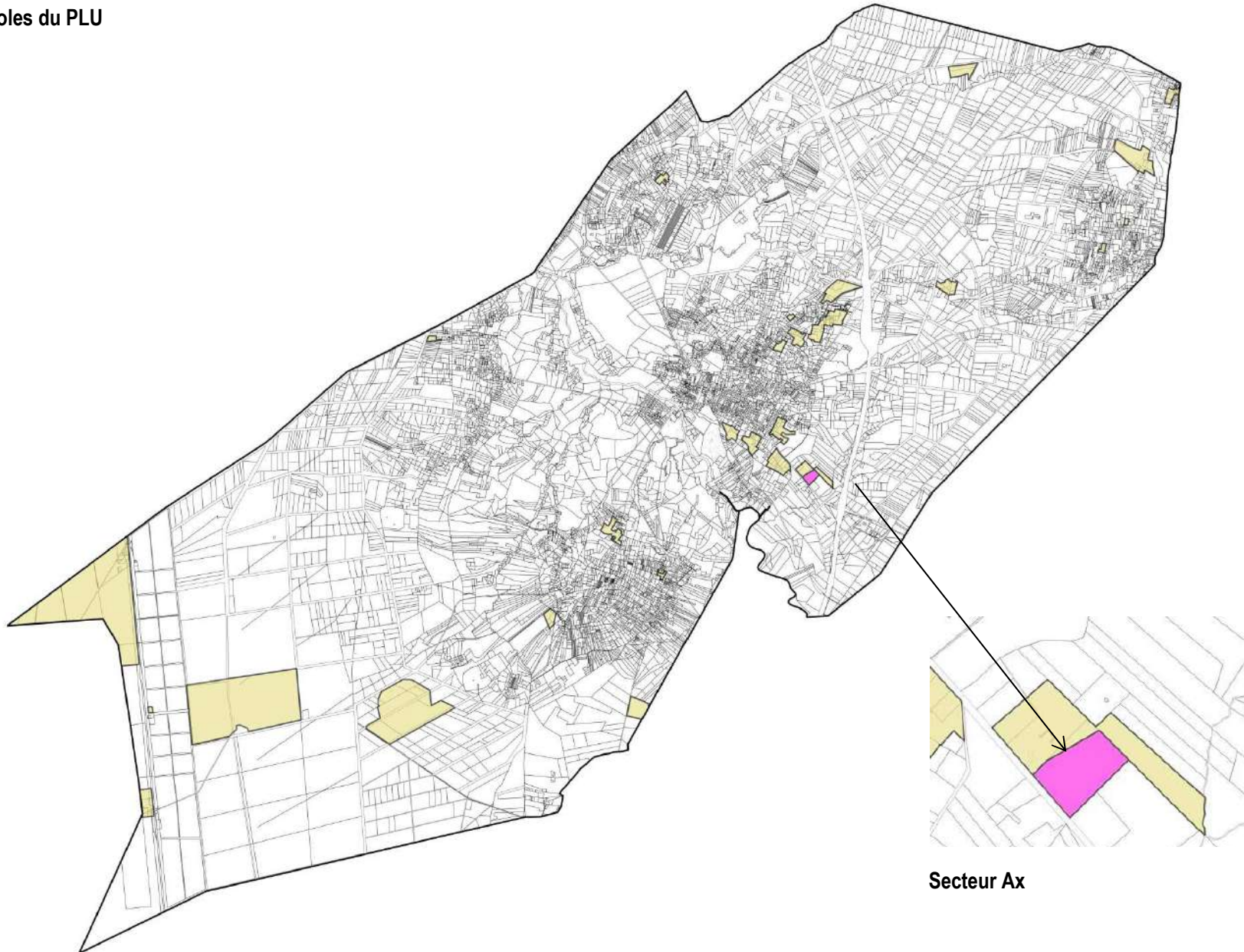
Les parcelles bâties dispersées dans les espaces agricoles, ne répondant à aucun des critères permettant leur classement en zone urbaine ou à urbaniser, ont été classées en zone agricole, en cohérence avec les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme relatives à cette zone. En vertu des dispositions énoncées à cet article, le règlement peut en effet prévoir que les bâtiments d'habitation puissent « faire l'objet d'une extension ou d'annexes dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole.

Afin de répondre aux besoins de l'activité agricole, des règles permettent les activités constituant le prolongement de l'acte de production, comme la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles

Dans la même logique, la diversification éventuelle des activités, plusieurs bâtiments ayant perdu leur vocation agricole ont fait l'objet d'une identification au plan de zonage afin de permettre leur éventuel changement de destination. Afin de veiller à la préservation des caractéristiques architecturales du bâti patrimonial concerné, des règles spécifiques ont été prévues.

Projet de PLU - 2019			POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface	Potentiel constructible		
Zone A	579,8 ha en zone A 3,6 ha en secteur Ax	3,6 ha pour des constructions en lien avec l'activité d'une pépinière	Zones NA, NB et NC	Espaces agricoles cultivés et prairies

## Zones agricoles du PLU



Secteur Ax

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATION
<p><b>Article 1</b></p>	<p>Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.</p> <p><b>Sont également interdites :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous réserve du respect des conditions particulières de l'article A 2 ;</li> <li>- le changement « d'affectation » d'une annexe n'ayant pas fait l'objet d'une identification au document graphique du PLU comme admis à changer de destination, notamment lorsque ce changement a pour objet la création d'un logement.</li> </ul> <p>Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.</p> <p><b>Rappel</b></p> <p>Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>N'admettre que les constructions et installations admissibles en zone agricole en vertu des dispositions du code de l'urbanisme. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques.</i></p> <p><i>Assurer la préservation des Espaces Boisés Classés.</i></p>
<p><b>Article 2</b></p>	<p>L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</li> <li>- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.</li> <li>- Au titre de la protection des continuités écologiques, dans les bandes tampons de 15 m figurant au document graphique ; seules seront autorisées les installations de moins de 5 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation</li> </ul>	<p><i>Protéger les continuités écologiques</i></p> <p><i>Permettre la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition d'une construction.</i></p> <p><i>Autoriser la diversification des activités agricoles compatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières et ne portant pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages.</i></p>

	<p>d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.</p> <p>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,</p> <p>b) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous réserve d'être implantées, si la situation le permet, au sein d'un bâtiment existant ou en continuité de ce dernier,</li> <li>- dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,</li> <li>- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>c) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>d) l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole) dans la limite de 50% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> une surface plancher totale de (existant + extension).</p> <p>En tout état de cause, l'extension et surélévation des constructions existante est autorisée à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;</li> <li>- que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> </ul> <p>e) Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 50m<sup>2</sup> et les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.</p> <p>f) Le changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques du règlement, dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il vise la réalisation d'un seul logement, d'hébergements touristiques (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) ou de constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,</li> <li>- qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel il est implanté</li> <li>- qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</li> <li>- qu'il ne conduise pas la commune à réaliser des réseaux nouveaux ou à renforcer les réseaux existants pour desservir les constructions (desserte en électricité, eau potable, défenses incendie, etc.).</li> </ul>	<p><i>Autoriser les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone.</i></p> <p><i>Admettre et encadrer les extensions et les annexes d'habitations sous condition, ainsi que prévu à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Limiter la consommation des espaces agricoles en regroupant les annexes autour de l'habitation principale.</i></p> <p><i>Permettre la diversification de l'activité agricole en admettant et en encadrant les changements de destinations.</i></p> <p><i>Permettre l'édification des bâtiments nécessaires à l'activité, au fonctionnement et au gardiennage d'une pépinière, valorisant les ressources naturelles et forestières du territoire.</i></p>
--	--	---

	<p>g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)</p> <p>h) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2,00 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.</p> <p>Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.</p> <p><b>Dans le secteur Ax</b></p> <p>Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées :</p> <p>a) Les constructions et installations nécessaires à la valorisation, à la transformation et à la vente des ressources forestières, agricoles et sylvicoles.</p> <p>b) Les constructions destinées à l'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et qu'elles soient implantées à moins de 100,00 mètres des bâtiments d'exploitation.</p>	
<p><b>Article 3</b></p>	<p><u>Les accès sur les voies et pistes cyclables départementales</u></p> <p>Les nouveaux accès hors agglomération sur les RD3, RD1010, RD108 et RD108E3 sont interdits. Les nouveaux accès hors agglomération sur les autres routes départementales peuvent être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.</p> <p>Les nouveaux accès sur la RD802 - piste cyclable Mios-Bazas sont interdits, et cela même en agglomération.</p>	<p><i>Préciser les obligations imposées par le conseil départemental le long des routes et pistes cyclables départementales traversant le territoire.</i></p> <p><i>Interdire les nouveaux accès sur la RD 3 et rappeler que les nouveaux accès sur les autres routes départementales sont conditionnés au respect de règles de sécurités et de visibilité.</i></p>
<p><b>Article 4</b></p>	<p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa</p>	<p><i>Prendre en compte la configuration du réseau d'assainissement collectif au moment de la formulation du projet, et son indisponibilité dans certains secteurs.</i></p>

	réalisation.	
<p><b>Article 5</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un recul, compté depuis l'axe de la voie publique, d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100,00 mètres pour l'autoroute A63</li> <li>- 75,00 mètres pour la RD3 et la RD1010,</li> <li>- 25,00 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions, pour les RD108 et RD108E3,</li> <li>- 20,00 mètres pour les autres routes départementales.</li> </ul> <p><b>Conformément à l'article L111-7 du code de l'urbanisme, cette réglementation ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole</b></p> <p>Le long des voies communales, ce recul est d'au moins 15,00 mètres, calculé à partir du bord de la voie publique.</p> <p>Par ailleurs, le long de la piste cyclable Mios-Bazas (RD802), les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de l'axe de la voie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10,00 mètres pour les habitations,</li> <li>- 8 mètres pour les autres constructions.</li> </ul> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension ou la rénovation dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.</i></p> <p><i>Adapter le recul des constructions en fonction du type de voie qui borde la parcelle, afin notamment de prendre en compte les reculs imposés par le conseil départemental</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente en cas d'extension, d'annexes ou de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 6</b></p>	<p>Les constructions principales doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) d'au moins 5,00 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p><b>Règles alternatives</b></p> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension ou la rénovation de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Maintenir la qualité paysagère des clairières agricoles, grâce à une implantation aérée.</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente en cas d'extension, de rénovation, de changement de destination des constructions existantes, des bâtiments annexes et pour faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services</i></p>

		<i>publics ou d'intérêt collectif</i>
<p><b>Article 7</b></p>	<p>Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.</p> <p>Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.</p> <p>Une distance inférieure peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,</li> <li>• pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,</li> <li>• pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p><b><u>Dispositions particulières</u></b></p> <p>Au sein des zones de déplacement figurant au document graphique en zone A et N, entre deux constructions principales non contigües, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 100 mètres. Une distance inférieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'extension des constructions destinées à l'habitation inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.</p>	<p><i>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle, sauf dans le cas de bâtiments ne présentant pas d'enjeux particuliers en la matière.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives dans les cas de figure ne présentant pas d'enjeux en matière d'hygiène et de salubrité, ainsi que pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques identifiées au sein des zones de déplacement.</i></p>
<p><b>Article 8</b></p>	<p>L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.</p> <p>L'emprise au sol de la construction, comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).</p> <p>L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au commerce est limitée à 15 % de la superficie de l'unité foncière du projet. (hors bassins et piscines creusées).</p> <p>Dans le secteur Ax, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière du projet. (hors bassins et</p>	<p><i>Maintenir une faible emprise au sol, au profit de la préservation des espaces agricoles.</i></p> <p><i>Prévoir une densité compatible avec le maintien de la qualité des paysages dans le secteur Ax.</i></p>



	piscines creusées	
<p><b>Article 9</b></p>	<p><b>a) Constructions destinées à l'habitation</b></p> <p>La hauteur des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au commerce est limitée à 8 mètres au faitage et 6,00 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère. La hauteur des annexes d'habitations séparées des constructions principales est limitée à 4,70 mètres au faitage et 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère.</p> <p><b>c) Autres constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions nécessaires à l'activité agricole et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.</p>	<p><i>Eviter de poser des contraintes à la construction ou à l'évolution des bâtiments agricoles et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p> <p><i>Maitriser la hauteur des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et au commerce afin de maitriser l'impact paysager des extensions et des annexes.</i></p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.</p> <p>La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en</p>	<p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en imposant la préservation des caractéristiques architecturales des granges, des garluches et des airiaux.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>

<p>fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou <b>en garluche</b> seront conservés ; un bardage bois <b>local</b> pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p> <p>Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p><b>a) Bâtiments nécessaires à l'activité agricole</b></p> <p>Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances. L'aspect des revêtements extérieurs doit être traité dans des tons soutenus s'harmonisant au mieux avec l'environnement végétal existant. Le nombre de couleurs apparentes sera limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Le blanc ainsi que les couleurs trop claires seront exclus en grande surface.</p> <p><b>a) Bâtiments destinés à l'habitation</b></p> <p><b>Toitures</b></p> <p>La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.</p> <p>La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli</li> <li>- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.</li> </ul> <p>D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),</li> <li>- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),</li> <li>- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment</li> </ul>	<p><i>Fixer des règles souples pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, afin de faciliter le développement et la création d'exploitations sur le territoire.</i></p> <p><i>Imposer la réalisation de toitures présentant une pente assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles,</i></p>
--	--

- pour les vérandas.

Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.

### Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.

Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.

Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisés.

Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.

Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :



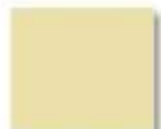
RAL 9002 Blanc gris



RAL 1015 Ivoire clair



RAL 7032 Gris silex



RAL 1014 Ivoire



RAL 1001 Beige



RAL 1013 Blanc Perle

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

*Imposer la réalisation de débords de toits.*

*Proscrire les types de tuiles discordantes avec l'identité de la commune.*

*Admettre l'utilisation de différents types de matériaux et de procédés pour la réalisation des couvertures de constructions, dans un souci de performance énergétique et environnementale.*

*Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.*

### c) Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en grillage (maille carrée sur ossature métallique) et d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. La clôture sur voie doit être doublée par une haie végétale (feuillage persistant) ou par un espace vert faisant écran.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :

- Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,
- Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.

L'édification d'une clôture au sein d'un arial ou au sein d'un secteur faisant l'objet d'une identification en éléments du patrimoine et du paysage n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires celles-ci devront être intégrées de manière à constituer un espace clos autour d'une fonction (habitation, garage, abris de jardin ou d'animaux de loisirs, etc.). Il sera préféré la création de clôture par haies vives d'essences locales, éventuellement doublée, côté intérieur, d'un grillage. Ce dispositif peut être complété par des masses végétales judicieusement disposées afin d'assurer l'intimité et l'intégration paysagère de la clôture dans son environnement. Le grillage et grilles utilisés seront de couleur sombre, en lame de bois clair. Les murs bahuts, les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

*limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains*

*Imposer la plantation des clôtures sur voie, afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles depuis les axes routiers riverains.*

*Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public.*

*Favoriser la transparence des clôtures à proximité des cours d'eaux, de manière à réduire les risques de rupture de continuités écologiques et de maîtriser le risque d'inondation.*

*Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en réglementant qualitativement l'implantation des clôtures au sein des arials, définis dans le lexique du règlement, ou au sein d'un secteur faisant l'objet d'une identification en éléments du patrimoine et du paysage*

*Favoriser la transparence des clôtures à proximité des cours d'eaux, de manière à*

		<i>réduire les risques de rupture de continuités écologiques et de maîtriser le risque d'inondation.</i>
<b>Article 11</b>	Se référer aux dispositions générales	
<b>Article 12</b>	<p>Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés.</p> <p>Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 85% de l'unité foncière du projet et doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.</p> <p>Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p>Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés, les garluches, les granges traditionnelles et les airiaux sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.</p> <p>A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p>	<p><i>Prévoir la réalisation de plantations dans le cadre de l'aménagement d'espaces collectifs (stationnement, aires de stockage de déchets).</i></p> <p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>interdisant leur destruction ou leur démolition,</i></li> <li>• <i>encadrant leur mise en valeur lors des projets de constructions et de réhabilitation, d'un changement de destination, de modifications et extensions.</i></li> </ul> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p> <p><i>Protéger les arbres isolés présents au sein des périmètres des éléments du patrimoine et du paysage.</i></p>

	<p>Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage</p> <p><b>Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique :</b> les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.</p> <p><b>Concernant la protection des espaces bâtis :</b> se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p>	<p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques des cours d'eau, des fossés et des crastes.</i></p>
<p><b>Article 13</b></p>	<p>Se référer aux dispositions générales</p>	
<p><b>Article 14</b></p>	<p>Se référer aux dispositions générales</p>	

## 7.3.7. La zone naturelle

### 7.3.7.1. Opportunité du classement en zone naturelle et forestière

L'article R.123-8 du code de l'urbanisme précise que « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

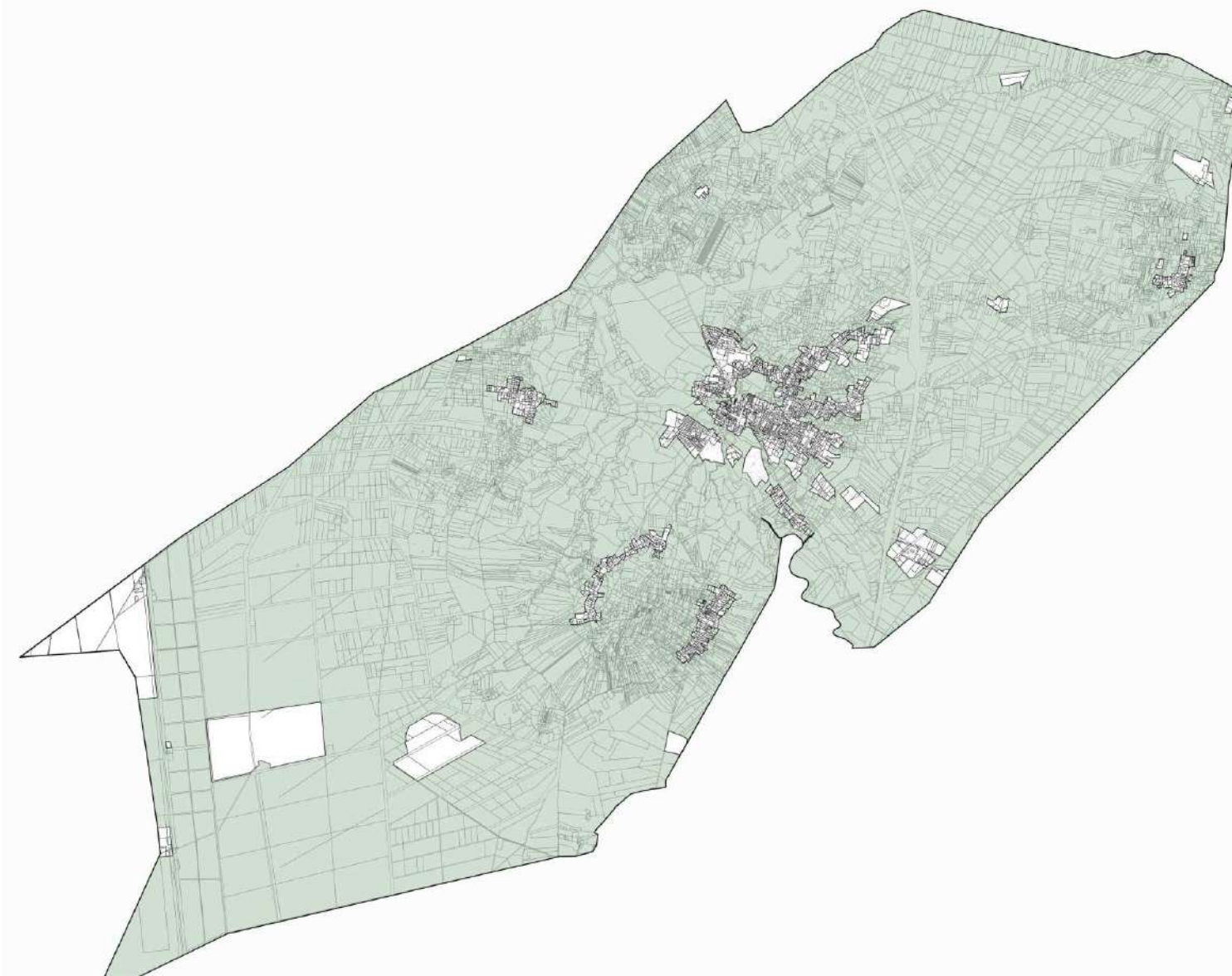
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

En cohérence avec cette définition, la zone N correspond principalement aux espaces naturels et forestiers présents sur le territoire de la commune de Salles. Cette dernière recouvre donc des espaces naturels et semi-naturels aux sensibilités et usages divers.

La zone N intègre aussi les secteurs d'habitat isolé où le nombre de constructions est insuffisant pour une qualification comme espace bâti et un classement en zone urbaine. La collectivité a choisi de faire usage des dispositions prévues à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, permettant les extensions et annexes d'habitations sous conditions.

Des secteurs ont pu être distingués au sein de cette zone, en lien avec des projets soutenus par la collectivité ou avec la volonté de reconnaître l'existence d'activités ne relevant pas d'exploitations agricoles ou forestières :

- Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Nc, défini au niveau du château de Salles sur la même emprise que celle qui était prévue au POS. Ce secteur a comme objectif la valorisation du Château de Salles par la réhabilitation des installations, le changement de destination et l'accueil de nouvelles destinations à vocation de logement, artisanat, hébergement hôtelier et touristique, commerce, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif. Ce secteur doit également permettre l'extension limitée des constructions existantes.
- Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Nt, est prévu afin de permettre la réalisation d'un projet de cabanes dans les arbres, au sein du quartier du Caplanne. Ce secteur doit permettre la réfection et l'extension des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ny, admettent l'évolution des constructions et installations destinées au commerce ainsi que l'accueil limité de nouvelles constructions et installations. Localisé au sein d'un tissu urbain constitué, ces secteurs permettent à des entreprises en place de poursuivre leurs activités et d'assurer leur attractivité par leur développement.
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Nx, admettent les activités artisanales et industrielles liées à la valorisation des ressources naturelles et forestières et permet l'évolution d'un secteur de transformation de brande.







Projet de PLU - 2019		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone N	12 692,5 ha en zone N dont 5,56 ha en secteur Nc 2,71 ha en secteur Nt 4,44 ha en secteur Nx 1,56 ha en secteur Ny	Zones U, NA, NB, NC et ND	Espaces naturels et forestiers Secteurs d'habitat isolé

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATION
<p><b>Article 1</b></p>	<p>Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.</p> <p><b>Sont également interdites</b> les occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous réserve du respect des conditions particulières de l'article N 2.</p> <p>Par ailleurs, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des lagunes est strictement interdit.</p> <p><b>Rappel</b></p> <p>Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.</p>	<p><i>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</i></p> <p><i>Interdire la construction de nouvelles habitations en zone N, en la réservant aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques.</i></p>
<p><b>Article 2</b></p>	<p>L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.</li> <li>- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.</li> <li>- Au titre de la protection des continuités écologiques, dans les bandes tampons de 15 m figurant au document graphique ; seules seront autorisées les installations de moins de 5 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.</li> </ul> <p>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone N</b></p> <p>a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,  b) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas</p>	<p><i>Autoriser les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques</i></p> <p><i>Permettre la reconstruction à l'identique en cas de destruction ou de démolition d'une construction.</i></p> <p><i>Permettre la création des différents bâtiments composant le projet de ferme pédagogique du Caplanne.</i></p>

<p>incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>c) l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole) dans la limite de 50% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> une surface plancher totale de (existant + extension).        En tout état de cause, l'extension et surélévation des constructions existantes est autorisée à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;</li> <li>- que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> </ul> <p>d) Les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 50m<sup>2</sup> et les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.</p> <p>e) Le changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques du règlement, dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il vise la réalisation d'un seul logement, d'hébergements touristiques (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.) ou de constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,</li> <li>- qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel il est implanté</li> <li>- et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)</p> <p>g) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2,00 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.</p> <p><b>Dans le secteur Nc</b></p> <p>Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :</p> <p>a) Le changement de destination des constructions existantes en direction du logement, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier, du commerce, des bureaux et des équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>b) La construction d'annexes, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100,00 mètres de la construction principale de rattachement existante à la date d'approbation du PLU.</p>	<p><i>Admettre et encadrer les extensions et les annexes d'habitations sous condition.</i></p> <p><i>Permettre la sauvegarde du patrimoine bâti et la diversification des activités en admettant et en encadrant les changements de destinations.</i></p> <p><i>Encadrer l'évolution du château de Salles, en admettant le changement de destination des locaux existants, en encadrant les possibilités de construction d'annexes et l'extension des volumes existants.</i></p> <p><i>Permettre l'installation d'hébergements</i></p>
---	--

	<p>c) L'extension et la rénovation des constructions existantes, sous réserve que soit respectées les caractéristiques architecturales et l'aspect extérieur des bâtiments, dans la limite de 30% des surfaces de plancher existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p><b>Dans le secteur Nt</b></p> <p>Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :</p> <p>a) Les constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et forestier du site.</p> <p>b) La création de piscines, sous réserve que soit préservée la qualité des milieux naturels et des paysages,</p> <p>c) Les blocs sanitaires</p> <p>d) L'extension et la rénovation des constructions existantes, sous réserve que soit respectées les caractéristiques architecturales et l'aspect extérieur des bâtiments, dans la limite de 30% des surfaces de plancher existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p><b>Dans le secteur Nx</b></p> <p>Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la valorisation, à la transformation et à la vente des ressources forestières, agricoles et sylvicoles.</p> <p><b>Dans le secteur Ny</b></p> <p>Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :</p> <p>a) La création, la réfection et l'extension des constructions existantes destinées, à l'entrepôt, bureau, à l'artisanat et au commerce de détail. Cette extension est limitée au maximum à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.</p> <p>b) Les annexes de constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles soient implantées à moins de 100,00 mètres de la construction principale de rattachement.</p>	<p><i>touristiques et l'évolution des constructions existantes en autorisant la réalisation d'un projet d'hébergement touristique au Caplanne (cabanes dans les arbres).</i></p> <p><i>Permettre l'évolution d'un secteur de transformation de brande au cœur des espaces forestiers de la commune, le développement des activités ainsi que la diversifications des activités de valorisation, de transformation et de vente des ressources forestières, agricoles et sylvicoles</i></p> <p><i>Permettre l'évolution d'un local commercial le long de la RD1010, au nord du quartier de Lavignolle (Point P) ainsi que l'évolution d'une activité artisanale de Electricité Générale.</i></p>
<p><b>Article 3</b></p>	<p>Les nouveaux accès hors agglomération sur les RD3, RD1010, RD108 et RD108E3 sont interdits. Les nouveaux accès hors agglomération sur les autres routes départementales peuvent être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.</p>	<p><i>Préciser les obligations imposées par le conseil départemental le long des routes</i></p>

	<p>Qu'ils soient situés en ou hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits sur la RD802 - piste cyclable Mios-Bazas.</p> <p><b>En sous-secteur Nt</b>, les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de 5,00 mètres.</p>	<p>départementales traversant le territoire.</p> <p><i>Interdire les accès sur la piste cyclable.</i></p> <p><i>Eviter d'exposer les riverains des voies aux nuisances liées à une circulation supplémentaire, si la construction qu'ils occupent ne respecte pas une distance minimale de 5,00 m vis-à-vis de la limite d'emprise de ladite bande d'accès ou servitude de passage.</i></p>
<p><b>Article 4</b></p>	<p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</p> <p>En sous-secteur Nt, pour toute création plus de 2 hébergements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères</p>	<p><i>Prendre en compte la configuration du réseau d'assainissement collectif au moment de la formulation du projet, et son indisponibilité dans certains secteurs.</i></p> <p><i>Faciliter la collecte des déchets</i></p>
<p><b>Article 5</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un recul, compté depuis l'axe de la voie publique, d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100,00 mètres pour l'autoroute A63</li> <li>- 75,00 mètres pour la RD3 et la RD1010,</li> <li>- 25,00 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions, pour les RD108 et RD108E3,</li> <li>- 20,00 mètres pour les autres routes départementales.</li> </ul> <p>Le long des voies communales, ce recul est d'au moins 15,00 mètres, calculé à partir du bord de la voie publique</p> <p>Par ailleurs, le long de la piste cyclable Mios-Bazas (RD802), les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de l'axe de la voie de :</p>	<p><i>Privilégier le recul des constructions, afin de prévoir des espaces suffisants permettant de réduire l'impact sonore et visuel induit par la circulation routière.</i></p> <p><i>Adapter le recul des constructions en fonction du type de voie qui borde la parcelle, afin de prendre en compte les reculs imposés par le conseil départemental.</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente en cas d'extension, d'annexes ou de constructions</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10,00 mètres pour les habitations,</li> <li>- 8 mètres pour les autres constructions.</li> </ul> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le recul existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 6</b></p>	<p>Les constructions principales doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) d'au moins 5,00 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p><b><u>Règles alternatives</u></b></p> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant,</li> <li>• les bâtiments annexes,</li> <li>• les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Maintenir la qualité paysagère grâce à une implantation aérée.</i></p> <p><i>Permettre une implantation différente en cas d'extension, de rénovation, de changement de destination des constructions existantes, des bâtiments annexes et pour faciliter l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i></p>
<p><b>Article 7</b></p>	<p>Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.</p> <p>Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.</p> <p>Une distance inférieure peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,</li> <li>• pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert,</li> <li>• pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle, sauf dans le cas de bâtiments ne présentant pas d'enjeux particuliers en la matière.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives dans les cas de figure ne présentant pas d'enjeux en matière d'hygiène et de salubrité, ainsi que pour les constructions nécessaires aux</i></p>

	<p><b><u>Dispositions particulières</u></b></p> <p>Au sein des zones de déplacement figurant au document graphique en zone A et N, entre deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 100 mètres. Une distance inférieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition ne s'applique aux opérations d'extension des constructions destinées à l'habitation inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.</p>	<p><i>services publics ou d'intérêt collectif.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques identifiées au sein des zones de déplacement.</i></p>
<p><b>Article 8</b></p>	<p>L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.</p> <p>L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).</p> <p>Dans l'ensemble de la zone N, l'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation est limitée à 15 % de la superficie de l'unité foncière du projet (hors bassins et piscines creusées)</p> <p>Dans le secteur Ny l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière du projet (hors bassins et piscines creusées)</p> <p>Dans le secteur Nc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 7 % de la superficie de l'unité foncière du projet (hors bassins et piscines creusées)</p> <p>Dans les secteurs Nt, et Nx, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la superficie de l'unité foncière du projet (hors bassins et piscines creusées)</p>	<p><i>Maintenir une faible emprise au sol, au profit des espaces agricoles.</i></p> <p><i>Prévoir une densité compatible avec le maintien de la qualité des paysages dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.</i></p> <p><i>Adapter les règles d'emprise au sol en tenant compte des emprises déjà bâties au sein de chaque secteur. Des emprises au sol majorées sont ainsi autorisées en secteur Nt et Ny, dans lesquels les bâtiments occupent déjà une emprise au sol importante.</i></p>
<p><b>Article 9</b></p>	<p><b>a) Constructions destinées à l'habitation et au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités</b></p> <p>La hauteur des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat et aux bureaux est limitée à 8 mètres au faitage et 6,00 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.</p> <p><b>Dans le secteur Ny</b>, la hauteur des constructions destinées au commerce et à l'entrepôt est limitée à 12 mètres au faitage et 10,00 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>D'une manière générale ; en cas d'extension, une hauteur supérieure pourra être admise, sous réserve de demeurer inférieure ou</p>	<p><i>Maitriser la hauteur des constructions destinées à l'habitation en zone N et des différentes constructions admises en STECAL, afin de maitriser l'impact paysager des constructions, des extensions et des annexes.</i></p> <p><i>La hauteur autorisée en secteur Ny permet</i></p>



	<p>égale à la hauteur des constructions existantes faisant l'objet de l'extension.</p> <p>La hauteur des annexes d'habitations séparées des constructions principales est limitée à 4,70 mètres au faitage et 3,10 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère.</p> <p><b>b) Autres constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation forestière et agricole et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.</p>	<p><i>l'évolution des bâtiments industriels ou de stockage.</i></p> <p><i>Eviter de poser des contraintes à la construction ou à l'évolution des bâtiments agricoles et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.</p> <p>La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelle, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou <b>en garluche</b> seront conservés ; un bardage bois <b>local</b> pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p>	<p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en imposant la préservation des caractéristiques architecturales des granges, des garluches et des airiaux.</i></p> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p>

	<p>Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p> <p><b>a) Bâtiments destinés à l'habitation</b></p> <p><b>Toitures</b></p> <p>La pente des toitures ne peut dépasser 35 %. Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, un débord de toit de 0,50 mètre minimum est exigé.</p> <p>La couverture doit présenter un aspect similaire à celui des matériaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuile canal ou similaire de teinte claire, mélangée ou de ton vieilli</li> <li>- Tuile plate de teinte claire ou mélangée.</li> </ul> <p>D'autres types de couvertures peuvent être admis en lien avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la production d'énergie d'origine solaire (capteurs thermiques ou photovoltaïques),</li> <li>- un parti architectural (aspect zinc, verre ou toiture végétale),</li> <li>- pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment</li> <li>- pour les vérandas.</li> </ul> <p>Les gouttières et descentes seront de teinte sable, blanche, marron ou zinc.</p> <p><b>Façades</b></p> <p>L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.</p> <p>Les revêtements extérieurs, dont l'aspect présente des brillances ou des couleurs vives, sont interdits.</p> <p>Les enduits tyroliens sont autorisés s'ils répondent à la typologie d'origine.</p> <p>Le bois en lames verticales, laissé naturel ou traité en brun sont autorisées.</p> <p>Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.</p> <p>Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :</p>	<p><i>Imposer la réalisation de toitures présentant une pente assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles,</i></p> <p><i>Imposer la réalisation de débords de toits.</i></p> <p><i>Proscrire les types de tuiles discordantes avec l'identité de la commune.</i></p> <p><i>Admettre l'utilisation de différents types de matériaux et de procédés pour la réalisation des couvertures de constructions, dans un souci de performance énergétique et environnementale.</i></p> <p><i>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</i></p>
--	---	--



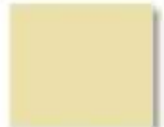
RAL 9002 Blanc gris



RAL 1015 Ivoire clair



RAL 7032 Gris silex



RAL 1014 Ivoire



RAL 1001 Beige



RAL 1013 Blanc Perle

Les annexes bâties sont traitées à l'identique du bâti principal ou en bardage bois vertical avec une couverture tuile.

### b) Autres bâtiments

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

L'aspect des revêtements extérieurs doit être traité dans des tons soutenus s'harmonisant au mieux avec l'environnement végétal existant. Le nombre de couleurs apparentes sera limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Le blanc ainsi que les couleurs trop claires seront exclus en grande surface.

### c) Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en grillage (maille carrée sur ossature métallique) et d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. La clôture sur voie doit être doublée par une haie végétale (feuillage persistant) ou par un espace vert faisant écran.

En fonction de la localisation et du type de projet présenté, un aspect différent peut être admis ou imposé.

A proximité de cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé au titre des espaces de continuités écologiques

	<p>A moins de 10,00 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau, d'une craste ou d'un fossé référencé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique,</li> <li>• Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) sont interdits.</li> </ul> <p>Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales variées favorables à la biodiversité.</p> <p>L'édification d'une clôture au sein d'un arial ou au sein d'un secteur faisant l'objet d'une identification en éléments du patrimoine et du paysage n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires celles-ci devront être intégrées de manière à constituer un espace clos autour d'une fonction (habitation, garage, abris de jardin ou d'animaux de loisirs, etc.). Il sera préféré la création de clôture par haies vives d'essences locales, éventuellement doublée, côté intérieur, d'un grillage. Ce dispositif peut être complété par des masses végétales judicieusement disposées afin d'assurer l'intimité et l'intégration paysagère de la clôture dans son environnement. Le grillage et grilles utilisés seront de couleur sombre, en lame de bois clair. Les murs bahuts, les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.</p>	<p><i> limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains</i></p> <p><i> Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public.</i></p> <p><i> Favoriser la transparence des clôtures à proximité des cours d'eaux, de manière à réduire les risques de rupture de continuités écologiques et de maîtriser le risque d'inondation.</i></p> <p><i> Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en réglementant qualitativement l'implantation des clôtures au sein des arials, définis dans le lexique du règlement, ou au sein d'un secteur faisant l'objet d'une identification en éléments du patrimoine et du paysage</i></p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p>Se référer aux dispositions générales</p>	

<p><b>Article 12</b></p>	<p>Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés.</p> <p>Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 85% de l'unité foncière du projet et doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.</p> <p>Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p>Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés, les garluches, les granges traditionnelles et les airiaux sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.</p> <p>A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</p> <p>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas.</p> <p>Les arbres isolés ne peuvent pas être abattus au sein des éléments du patrimoine et du paysage</p> <p><b>Au sein des espaces de continuités écologiques aquatiques figurant au document graphique</b> : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et crastes, de manière à préserver le caractère naturel des ripisylves et à garantir un accès pour l'entretien. Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve d'être nécessaires à l'entretien de l'ouvrage ou liés à la protection contre le risque inondation.</p> <p><b>Concernant la protection des espaces bâtis</b> : se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.</p>	<p><i>Prévoir la réalisation de plantations dans le cadre de l'aménagement d'espaces collectifs (stationnement, aires de stockage de déchets).</i></p> <p><i>Protéger les éléments du patrimoine dont le patrimoine bâti en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>interdisant leur destruction ou leur démolition,</i></li> <li>• <i>encadrant leur mise en valeur lors des projets de constructions et de réhabilitation, d'un changement de destination, de modifications et extensions.</i></li> </ul> <p><i>Prévoir des règles alternatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour certains dispositifs techniques.</i></p> <p><i>Protéger les arbres isolés présents au sein des périmètres des éléments du patrimoine et du paysage.</i></p> <p><i>Protéger les continuités écologiques aquatiques des cours d'eau, des fossés et des crastes.</i></p>
--------------------------	---	--

<b>Article 13</b>	Se référer aux dispositions générales	
<b>Article 14</b>	Se référer aux dispositions générales	

## 7.4. Exposé des dispositions en faveur de la densification et de la limitation des consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers

---

### 7.4.1. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

A l'issue de l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, des dispositions réglementaires ont été prises afin de favoriser la densification des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales :

- La mise en place d'un zonage avec des zones urbaines différenciées en fonction de la densité souhaitable: UA-UA1 centre-ville, UB-espaces de moyenne densité, UC-espaces de plus faible densité, avec un sous-secteur UC1 reprenant des densités comparables à celles que l'on retrouve à proximité du centre
- Le règlement d'urbanisme organise les règles d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement, d'implantations, d'espace vert en pleine terre permettant ainsi de réaliser une forme urbaine un peu plus dense tout en restant en adéquation avec l'environnement bâti de la zone.

### 7.4.2. Dispositions favorisant la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Pour rappel, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années a été réalisée. Entre 2007 et 2018, 70 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés soit environ 6,4 ha/an répartis de la manière suivante, dont 6 ha/an à vocation d'habitat.

**L'ensemble des dispositions du PLU tendent à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers afin de prévoir une gestion économe des sols, au travers:**

- Des objectifs de développement inscrits au PADD:

L'hypothèse d'un développement démographique maîtrisé envisagé par la commune et les objectifs de densités affichés ont des répercussions sur les besoins fonciers. **Le PLU prévoit ainsi une réduction du rythme de la consommation foncière sur la période 2019-2030 avec une réduction globale de 40%**, répartis comme suit :

- 1,76 / an pour le développement de l'habitat
- 2/an pour les activités économiques.
- Des hypothèses de densification envisagées afin de prévoir le besoin de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers nécessaires au développement de la commune :
  - le potentiel de mutation des espaces bâtis a été pris en compte et quantifié, afin de répondre aux besoins en logement au regard des prévisions démographiques;
  - le potentiel de densification des espaces bâtis, soit les disponibilités foncières en zones U du PLU, ont également été prises en compte et quantifiées afin de répondre aux besoins en logement au regard des prévisions démographiques.

- De la délimitation des zones d'urbanisation future :

Le calibrage des zones 1AU tient compte de la capacité d'accueil de la commune dans les zones urbaines afin de ne retenir que les superficies manquantes nécessaires à l'accueil de la population.

Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, ont été délimitées au sein ou en continuité du tissu urbanisé de la commune afin de prévoir une gestion économe des sols.

Au total, les disponibilités au sein du POS évaluées à près de 275 ha sont réduites à environ 41,4 ha dans le PLU, dont 19,4 ha à vocation d'habitat, majoritairement situées au niveau du centre-ville.

**L'ensemble de ces dispositions assurent donc la prise en compte de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, ainsi que la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PLU.**



## 7.5. Principales évolutions par rapport au POS

Suite à la reprise du PLU arrêté n°1 en vue de réduire les droits à construire en lien avec le futur PLUiH en cours d'élaboration, l'adoption du PLU permettra de réduire sensiblement la consommation d'espaces résultant de l'application du document d'urbanisme.

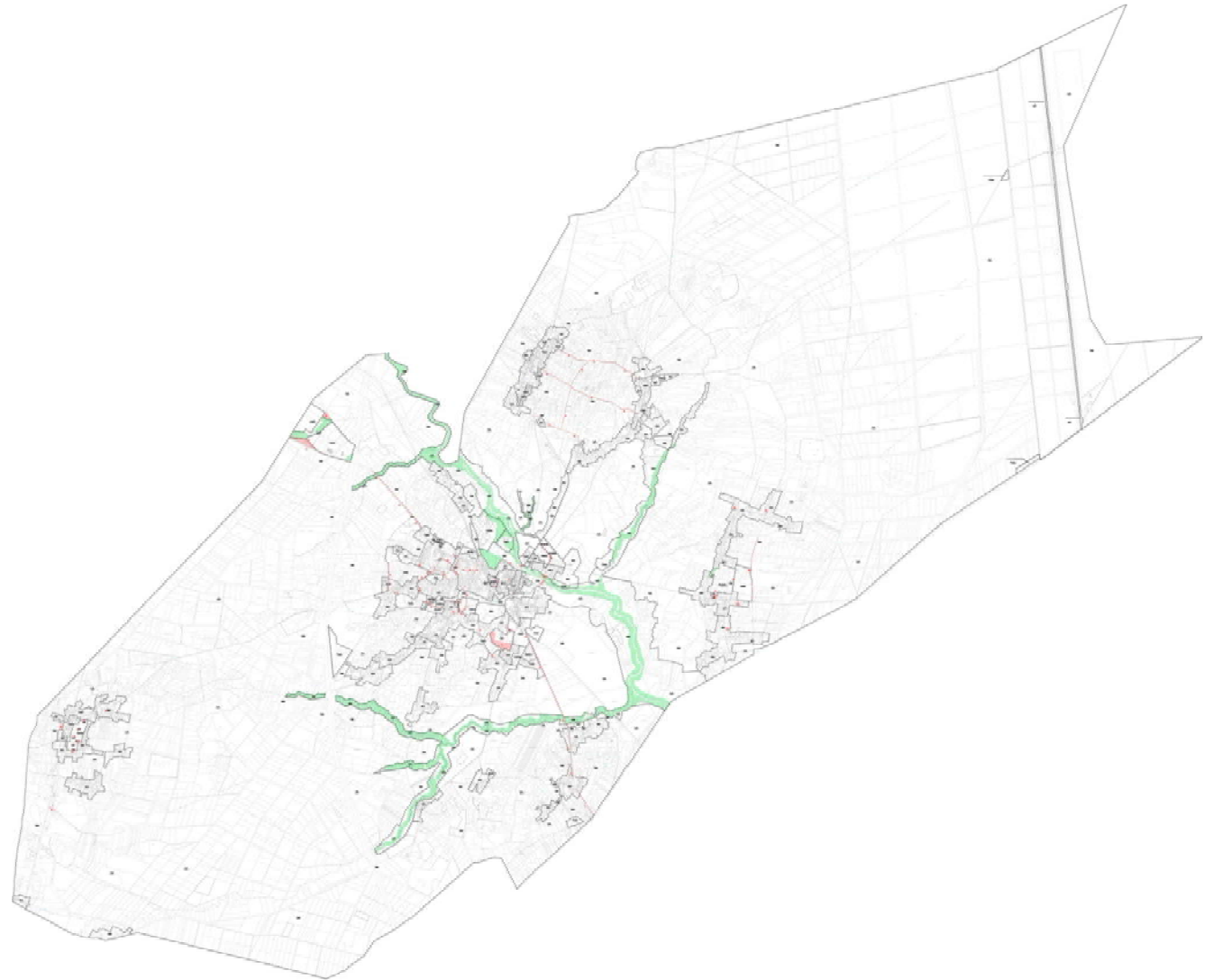
Les zones U du POS ont été redéfinies en s'appuyant sur les formes urbaines et les densités adaptées aux besoins d'évolutions et de préservation du cadre de vie de chaque secteur, en lien avec le futur PLUiH en cours d'élaboration.

Des STECAL ont été créés de manière limitée afin de prendre en compte des besoins d'évolution d'activités implantées en zone agricole ou naturelle. Ces derniers ne sont pas considérés comme une ouverture de zones urbaines ou à urbaniser.

Les zones zone NC du POS ont été basculées en zone N et A au PLU en tenant compte de l'occupation actuelle des terrains en espaces agricoles et naturels.

Globalement, la révision du document d'urbanisme permet une réduction des zones urbanisables par :

- la très forte réduction des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat, notamment les zones 2NA et NB du POS,
- la réduction des espaces constructibles dédiés à l'accueil de projets touristiques ou d'équipement,
- l'ajout de surfaces dédiées au développement économique au niveau de la zone d'activités économiques Sylva 21. Ces extensions étaient déjà prévues dans le premier PLU de la



commune, annulé en 2013.

## 7.6. Les outils de préservation et de réservation

### 7.6.1. Les espaces boisés classés

La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Ces articles précisent que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichage* ».

Plusieurs types de boisements ont ainsi pu être identifiés à la base de ces dispositions :

- Les boisements et ensembles arborés présents aux abords des cours d'eau. Ces éléments jouent un rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, dans la mesure où ils peuvent jouer le rôle de réservoirs de biodiversité en raison de leur caractère humide ;
- Les bosquets dispersés au sein du territoire qui contribuent à l'animation des paysages naturels et urbains, ce qui leur confère une valeur certaine. Ils peuvent également entretenir un lien indirect avec les boisements de bords de cours d'eau, et par conséquent jouer un rôle de relais dans le fonctionnement de la trame verte et bleue.



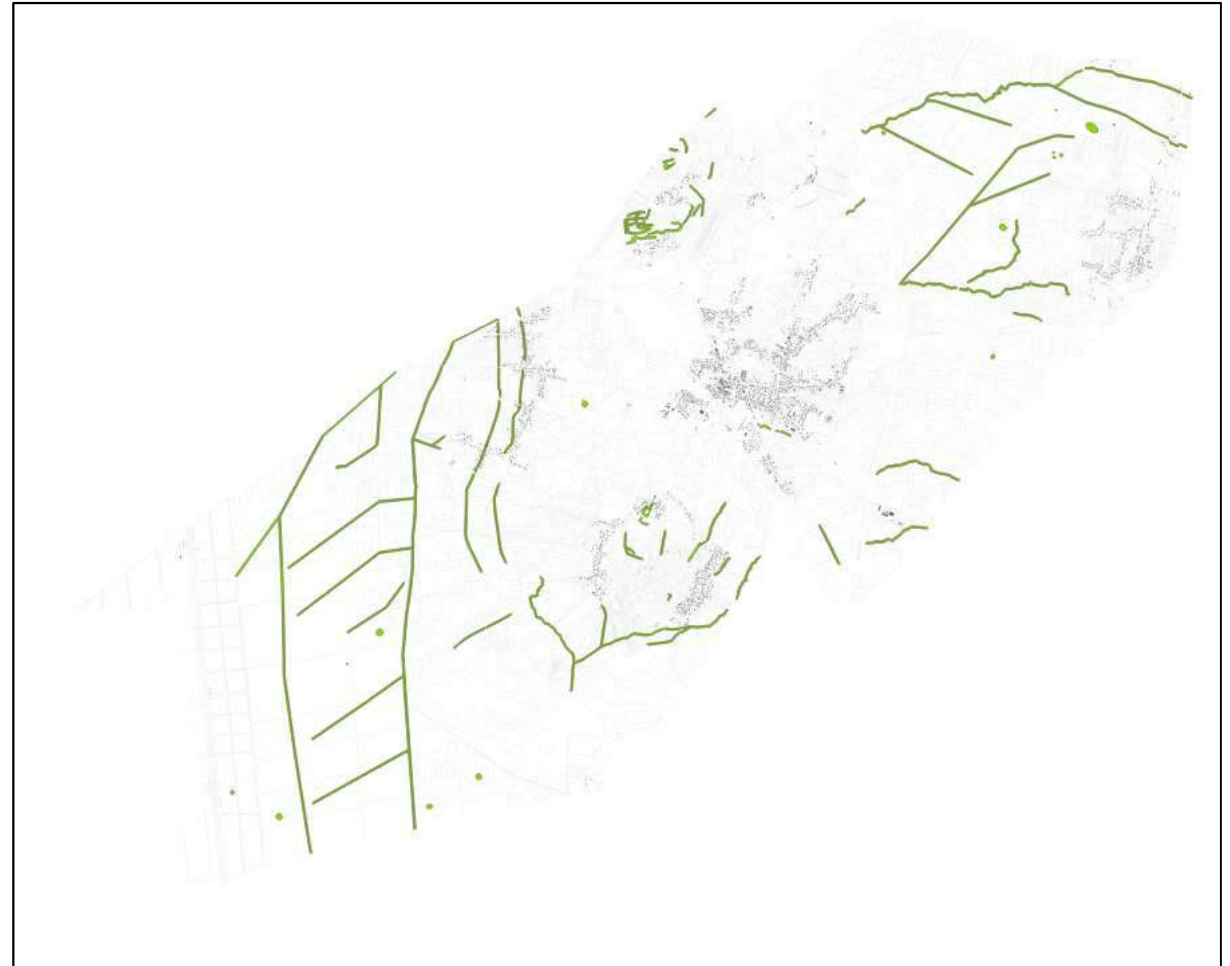
Des Espaces Boisés Classés étaient déjà identifiés dans le POS, principalement aux abords de l'Eyre. Dans le PLU, leur superficie est équivalente à environ 999,4 hectares.

## 7.6.2. Les éléments à protéger pour des motifs écologiques

La commune s'appuie sur l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui stipule que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation » afin d'identifier des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Ceux-ci ont été déterminés au regard des inventaires effectués pour la déclinaison locale des trames vertes et bleues par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Il s'agit principalement des fossés, crastes et lagunes présentes sur le territoire communal.

Couplées à des mesures visant à la protection des berges, des fossés, des crastes et des cours d'eau via les dispositions du règlement écrit, ces règles permettent d'assurer la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.



## Exemple de fossé protégé, à Lévêque, le long de la RD1010

### 7.6.3. Les éléments à protéger pour des motifs architecturaux et paysagers

La ville de Salles, en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui permet aux Plans Locaux d'Urbanisme « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection », a affirmé au sein de son projet d'aménagement et de développement durables la volonté de « Préserver le bâti ancien traditionnel et les airiaux (le bâti et l'espace qui les caractérisent) ».

Sur son territoire, cela se traduit par une valorisation du patrimoine bâti qui fait l'image de marque de la commune, à travers la délimitation des airiaux les plus remarquables et des bâtiments représentant un intérêt architectural ou patrimonial et méritant une protection accrue dans le but de protéger les ensembles les plus typiques.

Leur contribution à la qualité paysagère du territoire et leur participation à l'ambiance si singulière qui s'en dégage ont incité la collectivité à assurer leur protection. Ainsi, le règlement indique que « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation d'un élément de paysage à protéger est interdit. ».

Par ailleurs, les granges et constructions en garluche bénéficient de l'édiction de dispositions particulières, destinées à en assurer la conservation.



N° ER

Désignation

Lieu

Bénéficiaires

### Bâtiments d'un arial protégé au Caplanne (exemple)

#### 7.6.4. Les emplacements réservés

Les principaux emplacements réservés sont prévus pour :

- Élargissement ou recalibrage de voies,
- Élargissement ou recalibrage de voies,
- Aménagement, sécurisation de carrefours,
- Création de cheminements doux,
- Extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif (cimetière, équipements sportifs, école du Caplanne),
- Création d'équipements publics (station d'épuration, ouvrages sur le réseau d'assainissement collectif),
- Création ou extension d'espaces de stationnement, aux abords des équipements publics

Le détail est présenté dans la liste qui suit :

1	Elargissement à 10m d'emprise (compris chemin et extension) du chemin de la Lanquette sur la parcelle AK113 et création d'un stationnement sur une profondeur de 30m.	Chemin de Lanquette – Dojo	Commune
2	Création d'un cheminement piéton d'une emprise de 3m	Face au cabinet médical de la Croix Blanche	Commune
3	Extension du cimetière	A l'ouest du cimetière du bourg de Salles	Commune
4	Elargissement de 3m d'emprise de la rue du Castéra pour une mise à double sens et de la rue de la Haute Lande pour l'aménagement d'une piste cyclable	Rue du Castéra et de la Haute Lande	Commune
28	Création d'un stationnement pour le cimetière sur la parcelle AK 13	Cimetière du bourg de Salles	Commune
5	Création d'un cheminement mixte d'une emprise de 5m	Rue de la Haute Lande et école Cazauvieilh	Commune
6	Aménagement de l'intersection entre la RD 3 et le chemin du Pesquey	Route de Badet	Commune
7	Extension des équipements sportifs de Lanquette	Route de Calvin	Commune
8	Reprise du virage de la rue Jean Despujols	Rue Jean Despujols (parcelles AR79, AR80 et AR81)	Commune
9	Création d'une voie nouvelle de 8 m d'emprise pour la desserte du cimetière	Cimetière du bourg de Salles	Commune
10	Elargissement à 12m d'emprise de la route de Calvin à proximité de la RD3, aménagement d'un carrefour sur la RD3 et d'une piste cyclable jusqu'au stadium	Route de Calvin	Commune
11	Création d'une voie nouvelle de 10 m d'emprise	Route de la Croix Blanche	Commune
12	Intégration à la voirie communale du chemin de Lanquette vers le stade de rugby	Au sud du pôle sportif de Lanquette	Commune
13	Intégration à la voirie communale du chemin de Bourre	Du lieu-dit Bourre à la route du moulin des Gardères	Commune
14	Création de deux diffuseurs	Au niveau du pont de la RD108 traversant l'A63	Etat
15	Elargissement à 8m d'emprise du chemin rural au lieu-dit Moulin de Dubern	Chemin de la Peloue	Commune

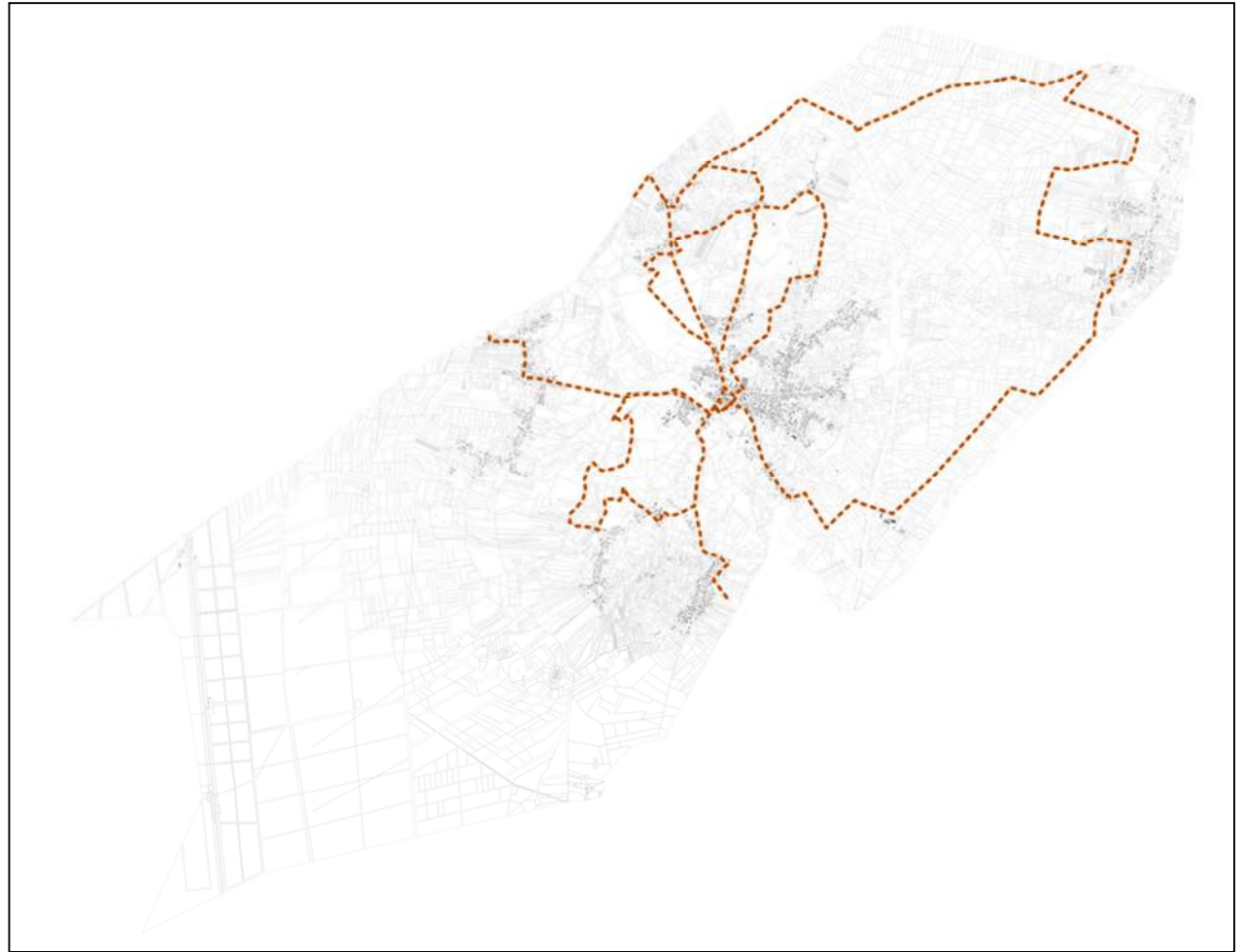
16	Elargissement à 8m d'emprise du chemin rural au lieu-dit Moulin de Dubern	Chemin de Larrieu	Commune
17	Création d'une station d'épuration au lieu-dit Lou Laouduy	Route de Compostelle	Commune
18	Création d'un emplacement pour un arrêt de bus.	Une partie de la parcelle BV 36, route de Lavignolle	Département
19	Elargissement à 8 m d'emprise du chemin du Pitey	Chemin du Pitey	Commune
20	Amélioration et sécurisation du carrefour	Angle entre la route de Jean Roux et la route du Lanot	Commune
21	Extension de l'école du Caplanne et du parking	Route de la Mole	Commune
23	Ouvrage sur le réseau d'assainissement collectif	Parcelle BL139, Chemin de Ballos	Commune
24	Ouvrage sur le réseau d'assainissement collectif	Parcelle BL199, Chemin de Grollet	Commune
26	Ouvrage sur le réseau d'assainissement collectif	Parcelle BN 125, Chemin du Moulin des Vaches	Commune
27	Ouvrage sur le réseau d'assainissement collectif	Parcelle BN 115, Route de la Mole	Commune



### 7.6.5. Sentiers piétonniers à protéger

La collectivité a choisi de faire application des dispositions de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, l'habilitant à « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ». L'objectif est de rappeler le tracé de trois itinéraires de randonnée présents sur le territoire communal et permettant la découverte de son patrimoine bâti et paysager :

- Le circuit d'Argilas,
- Le circuit des Moulins,
- Le sentier de Grande Randonnée.



# 8. INDICATEURS DE SUIVI

---

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements, notamment sociaux ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	Attractivité démographique	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Fonctionnement du bassin d'emploi	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population	INSEE	% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	Attractivité économique	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois				Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)	Dynamiques résidentielles	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	Diversité du parc de résidences principales	Taux de logements HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie	unités, par type de logement	semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficace)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6
		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Commune	Nombre d'élèves	annuelle, N			Comparaison à la capacité des équipements
		Fréquentation du CCAS, de la médiathèque, du multi-	Commune	Nombre d'usagers	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité des équipements

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
		accueil et du RAM						

S'assurer de la gestion durable et maîtrisée de l'urbanisation	Ampleur et rythme de l'artificialisation	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m <sup>2</sup>	annuelle, N			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
	Spatialisation des secteurs urbanisés	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m <sup>2</sup> ou % des dents creuses des zones UA, UB et UC	permanente, N			Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
		Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'autorisation	Commune	en m <sup>2</sup> ou % des zones à urbaniser	permanente, N			

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
S'assurer du maintien de l'activité agricole et évaluer le développement forestier	Efficacité des dispositifs de protection	Cartographie des terres agricoles par culture, déclaration PAC	Ministère de l'agriculture	parcelles déclarées à la PAC	annuelle, N-1			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
		Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6

# 9. RESUME NON TECHNIQUE

---

## 9.1. Présentation générale de la démarche

### 9.1.1. Renseignements à caractère général

Personne publique compétente en charge du document d'urbanisme	Communauté de commune du Val de l'Eyre
Procédure concernée	Révision du POS valant élaboration de PLU
Nombre d'habitants concernés et évolution au cours des 2 dernières périodes intercensitaires	6 158 habitants en 2010 6 785 habitants en 2015
Superficie du territoire	138 km <sup>2</sup>
Le Porter à connaissance a été transmis à la commune en octobre 2015. Ce document précise la liste des documents à prendre en compte ou s'imposant selon un rapport de compatibilité dans le cadre de la révision du PLU	
Documents s'imposant selon un rapport de compatibilité	SDAGE Adour Garonne 2016-2021 approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur du bassin Adour-Garonne en date du 1 <sup>er</sup> décembre 2015 SAGE « Nappes Profondes de la Gironde » approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 novembre 2003 et révisé le 18 juin 2013 SAGE « l'Eyre , cours d'eaux côtiers et milieux associés» approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 février 2008 et révisé le 13 février 2013 SAGE Etangs Littoraux Born et Buch, en cours d'élaboration Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne 2014-2026, adopté par décret le 21 janvier 2014
Documents à prendre en compte	PCET du département de la Gironde PCET de la région Aquitaine Schéma départemental des carrières de la Gironde, approuvé le 31 mars 2003



## 9.1.2. Objectifs de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme

La commune de Salles a approuvé son POS en 2001. Ce document a évolué par révision simplifiée en 2004.

Le 31/01/2005, la commune de Salles a lancé l'élaboration de son PLU, celui-ci a été adopté en conseil municipal le 07/11/2011. Suite à divers recours, le PLU de Salles a fait l'objet d'une annulation par le Tribunal Administratif de Bordeaux le 30/10/2013.

Par délibération en date du 16 décembre 2013, la commune a prescrit l'élaboration d'un nouveau PLU.

Les principaux objectifs assignés à l'élaboration du PLU sont les suivants :

- Conserver à Salles son caractère vert et sa vocation touristique axé sur l'environnement et le tourisme de nature tout en permettant l'installation de nouvelles entreprises.
- Prendre en compte les capacités de développement des différentes zones au regard des infrastructures existantes et de leur capacités de fonctionnement (voirie, réseaux ERDF, FT....)
- Maîtrise de sa croissance démographique et de son urbanisation en termes de temporalité
  - assurer une cohérence entre le développement urbain et les services publics associés
  - mettre en place des temporalités d'urbanisation par le biais d'outils réglementaires adaptés
  - définir les besoins en équipements
- Intégrer la prise en compte de l'environnement et du Paysage :
  - adapter l'architecture et la taille des terrains au regard de l'image actuelle de la commune.
  - Rendre obligatoire la prise en compte du paysage et la qualité des aménagements dans toutes opérations d'aménagements
  - Développer le réseau de pistes cyclables.

A noter que depuis la prescription de l'élaboration du document d'urbanisme, la compétence PLU a été transférée à la Communauté de Communes. En fin d'année 2015 le conseil communautaire a délibéré afin de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui aura vocation à couvrir l'intégralité du territoire du Val de l'Eyre. Il est prévu cependant que les démarches initiées à l'échelon communal, à l'image du PLU de Salles, puissent être menées à leur terme par l'intercommunalité. Ce choix répond notamment à l'urgence de doter le territoire de documents de planification, face à la forte pression démographique et urbaine que connaît le Val de l'Eyre.

**Le projet du PLU a été arrêté en avril 2018 et a reçu un avis défavorable par le Préfet et les personnes publiques associées.** Le contexte en matière d'urbanisme sur le territoire est complexe. En l'absence d'un document cadre, le SCoT du SYBARVAL ayant été annulé, il n'est pas possible d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme à moins d'obtenir par dérogation l'accord du Préfet. Sur le territoire, le Préfet refuse toute ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCoT. **Une réinterrogation totale du projet a donc été nécessaire en vue d'un nouvel arrêt du plu courant mars 2019.**

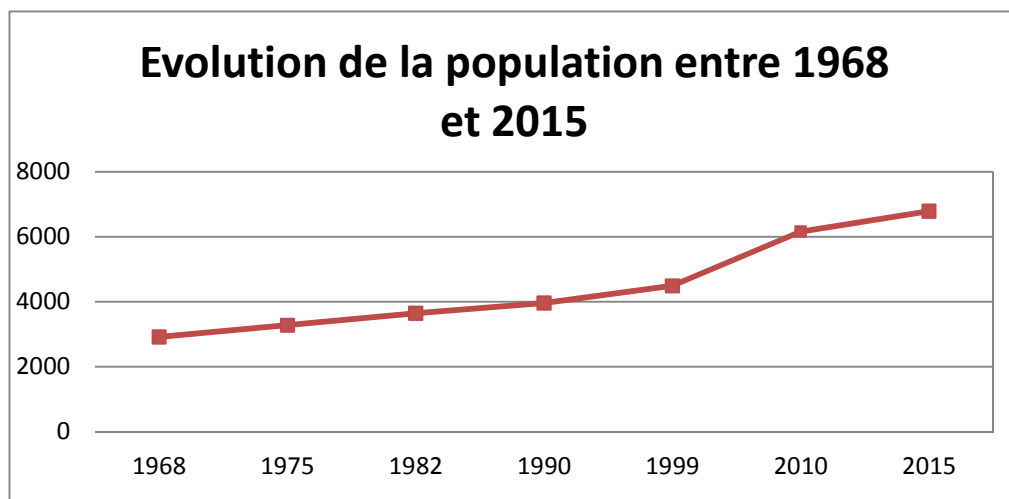
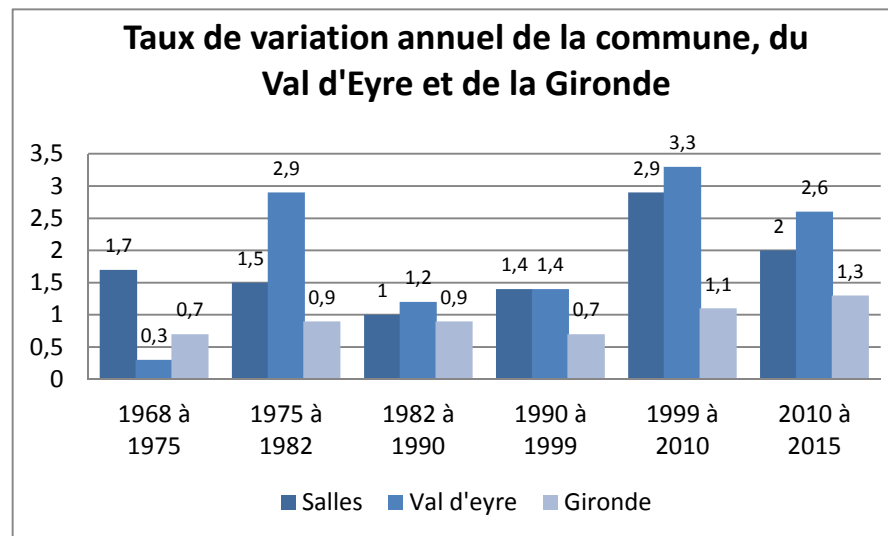
## 9.2. Principaux enseignements du diagnostic

### 9.2.1. Une forte poussée démographique depuis 15 ans

La commune de Salles est attractive, depuis la fin des années 1960. Comptant 3000 habitants environ en 1968, la commune a franchi le cap des 4500 habitants à l'orée des années 2000. A ces 3 décennies de croissance régulière et modérée a succédé une phase de développement nettement plus soutenue, la commune dépassant le seuil des 6000 habitants en 2009.

Il convient de souligner que cette tendance est partagée par les territoires voisins. Ainsi, sur la période récente, la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, dont fait partie la commune, a connu une dynamique démographique au moins égale sinon supérieure.

Cette croissance très rapide est principalement liée à l'installation de nouveaux habitants (solde migratoire) ainsi qu'aux naissances (solde naturel), dans une moindre mesure. Elle est favorisée par le profil type des ménages accueillis, qui sont en majorité de jeunes couples avec des enfants. Ce dynamisme permet le renouvellement de la population Salloise et le maintien des équilibres de la pyramide des âges.

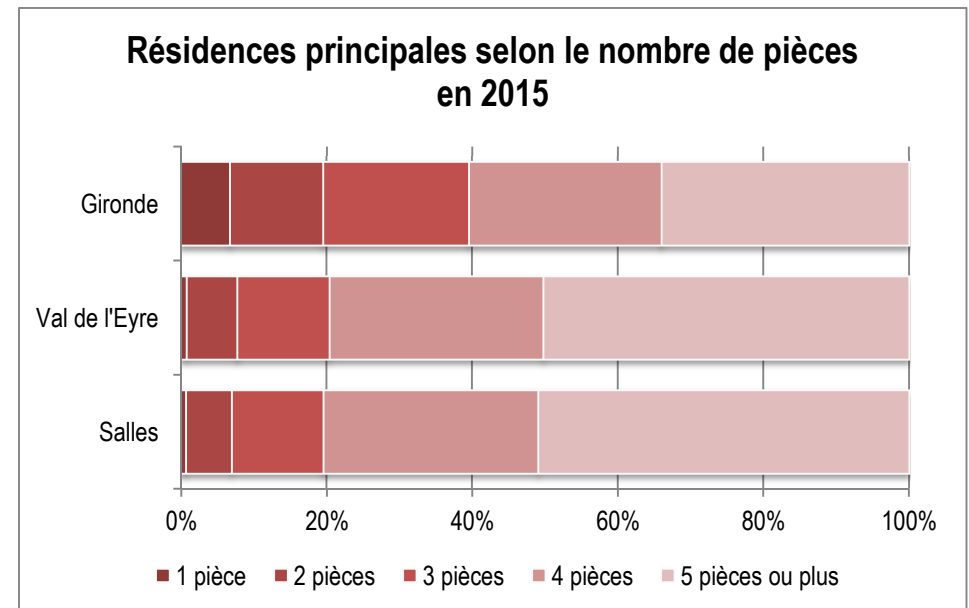
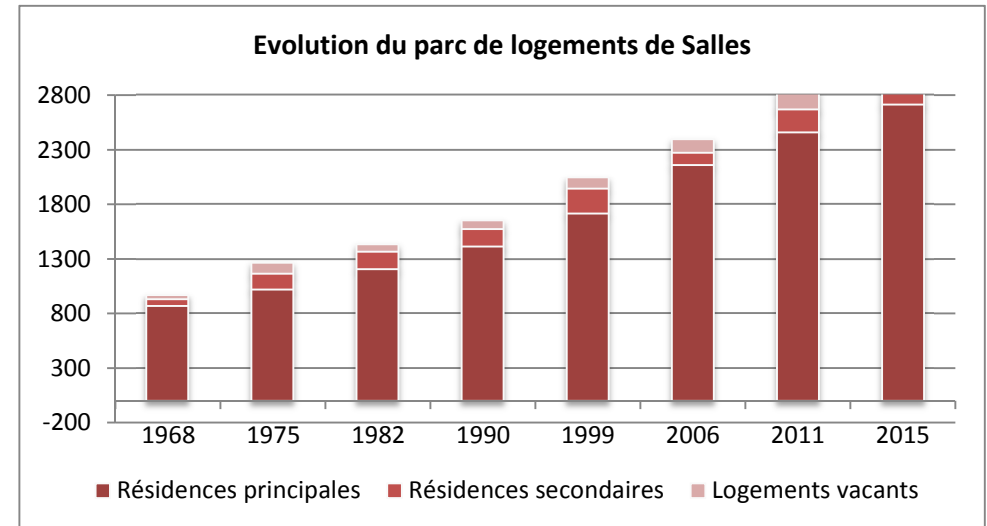


## 9.2.2. Des ménages attirés par un cadre de vie préservé et un foncier encore abordable

L'accueil de nouvelles familles sur le territoire entretient un rythme de construction élevé sur la commune, depuis plusieurs décennies. La très grande majorité des nouveaux logements correspond à des résidences principales; les résidences secondaires ne représentant qu'une part marginale du parc de logements. La faible progression du nombre de logements vacants ces dernières années traduit deux phénomènes distincts, d'une part l'inoccupation d'une partie du parc ancien en lien avec des problématiques d'insalubrité, et d'autre part la rotation liée aux emménagements/ déménagements des ménages.

Cette dynamique de construction s'est amplifiée depuis le début des années 2000, en lien avec l'accélération de la croissance démographique, avec en moyenne 90 logements commencés chaque année sur le territoire communal. Ceci permet à la commune de bénéficier d'un parc de logement globalement plus récent et plus confortable que celui du département de la Gironde.

Ce parc de logement, semblable dans sa composition à celui du Val de l'Eyre, est dominé par les 5 pièces ou plus. Il répond clairement aux besoins des ménages avec enfants, en parcours d'accession à la propriété. Les logements de 3 pièces et moins, davantage ouverts à la location, sont en revanche très peu nombreux sur la commune. Cette lacune rend complexe le maintien de certaines populations sur le territoire - en particulier les jeunes - et génère de fait une rupture dans le parcours résidentiel des ménages ; ces derniers étant contraints de quitter la commune pour trouver un logement adapté à leurs besoins. A noter que d'autres facteurs influencent le départ des jeunes résidents : emploi, études...

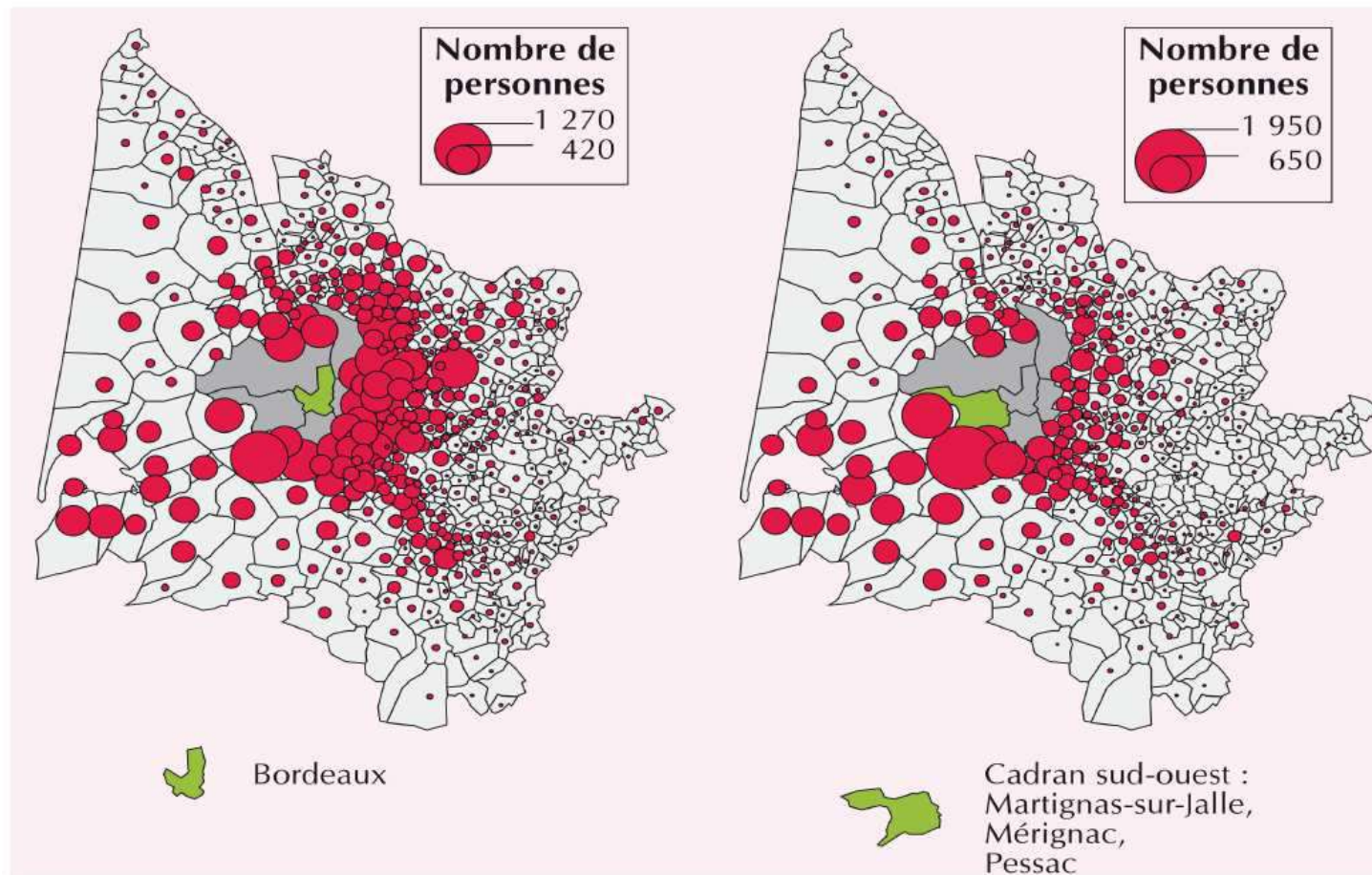


### 9.2.3. Un modèle de développement basé sur l'automobile

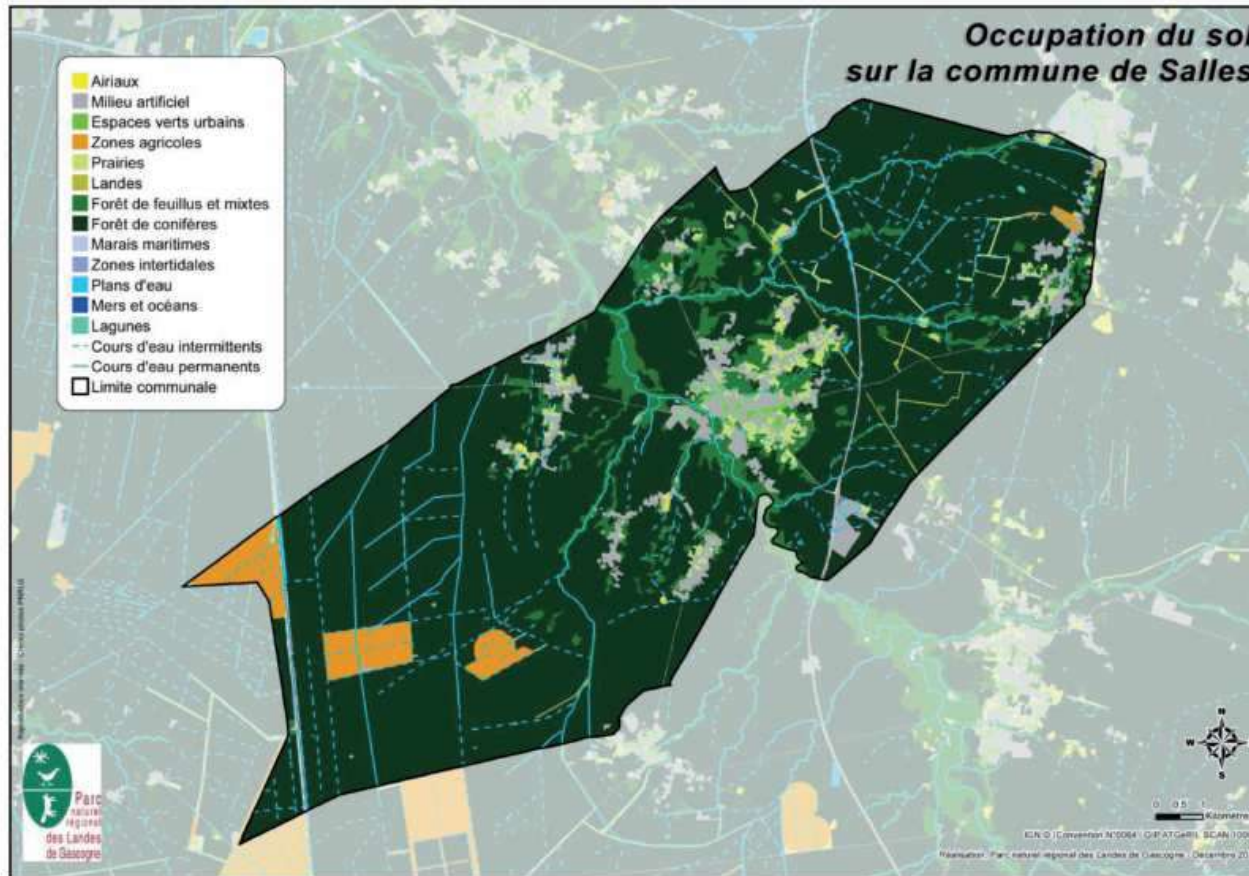
Bien que de nombreuses entreprises aient été créées ces dernières années, notamment dans les domaines des services et de la construction, le nombre d'emplois proposés sur le territoire a progressé de manière nettement moins rapide que le nombre d'habitants. A l'heure actuelle, environ 3/4 des actifs résidant à Salles occupe un emploi sur une autre commune.

Une part importante de ces actifs occupe un emploi à Bordeaux ou au sud-ouest de l'agglomération bordelaise. Ceci suppose des déplacements quotidiens réalisés principalement en automobile, faute d'offre performante en transport collectif. Ce mode de fonctionnement présente plusieurs défauts, car il contraint les ménages à consacrer une part importante de leur budget aux dépenses de déplacement, mais également car il génère l'émission d'un volume élevé de gaz à effet de serre, ramené au nombre d'habitants.





### Résidents de chaque commune venant travailler à Bordeaux et dans le cadran sud-ouest de l'agglomération en 2008



## 9.2.4. De vastes espaces naturels offrant une diversité de paysages

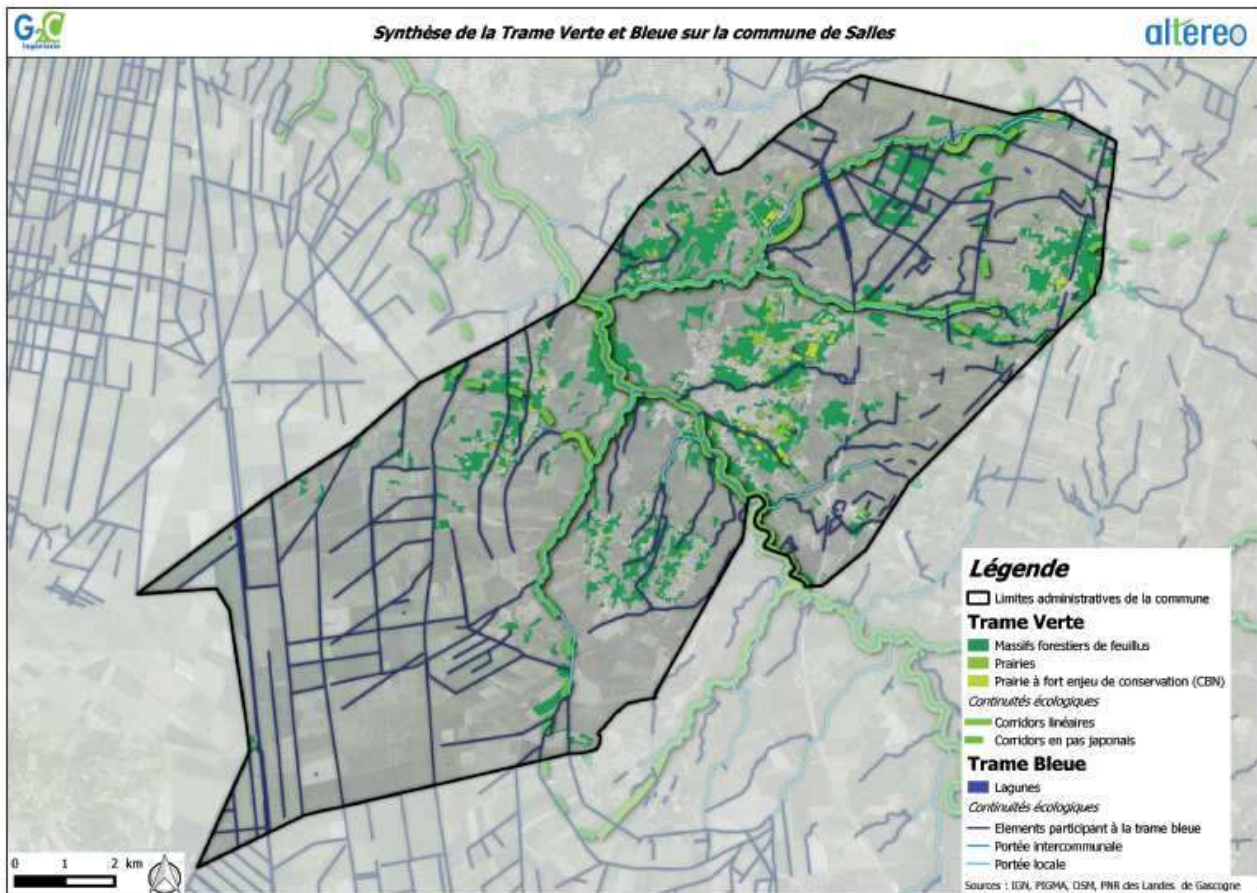


Les espaces naturels de Salles dessinent des **paysages et ambiances variés**, qui fondent l'**identité communale**. **Quatre grandes entités paysagères** se dégagent sur la commune. Elles sont étroitement liées aux caractéristiques physiques atypiques du territoire des Landes girondines.

-  Le bourg et les quartiers, des paysages habités dans un écrin de forêts et de prairies
-  La vallée de l'Eyre, ses affluents et la forêt galerie, des ensembles d'une grande richesse paysagère
-  La forêt d'exploitation de pins maritimes, un paysage en mouvement
-  Les clairières agricoles, des points de respiration dissimulés dans le massif

Le massif forestier présent sur la commune est essentiellement constitué de résineux sensibles à la combustion. Il est concerné par un **aléa fort à moyen au risque incendie**. L'Eyre peut parfois déborder générant un **risque d'inondation** qui reste cependant limité. En période hivernale, l'**émergence des nappes phréatiques** au niveau du sol provoque également des **inondations spontanées**.

## 9.2.5. Des milieux porteurs de continuités écologiques



Quatre grands ensembles d'espaces naturels sont présents sur le territoire communal, formant une trame verte et bleue.

**L'Eyre et ses annexes hydrauliques** et les lagunes, peuvent être identifiés comme réservoir de biodiversité, mais également comme espaces de déplacement privilégiés pour de nombreuses espèces inféodées aux milieux aquatiques, telles que la Cistude d'Europe, la Loutre et le Vison d'Europe.

**Les espaces boisés mélangés** plus ordinaires offrent ponctuellement des espaces particulièrement propices au développement d'une flore et d'une faune d'exception (aulnaie-frênaie) et sont perméables aux déplacements des espèces forestières venant des territoires périphériques.

**Les prairies en lisière d'espace urbanisé** représentent des habitats de chasse pour de nombreux oiseaux protégés grâce aux insectes qui peuvent s'y développer.

**La pinède exploitée et les espaces agricoles ouverts** constituent une matrice particulièrement perméable aux déplacements des espèces.

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, qui doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.



Vison d'Europe



Cistude d'Europe



Loutre d'Europe

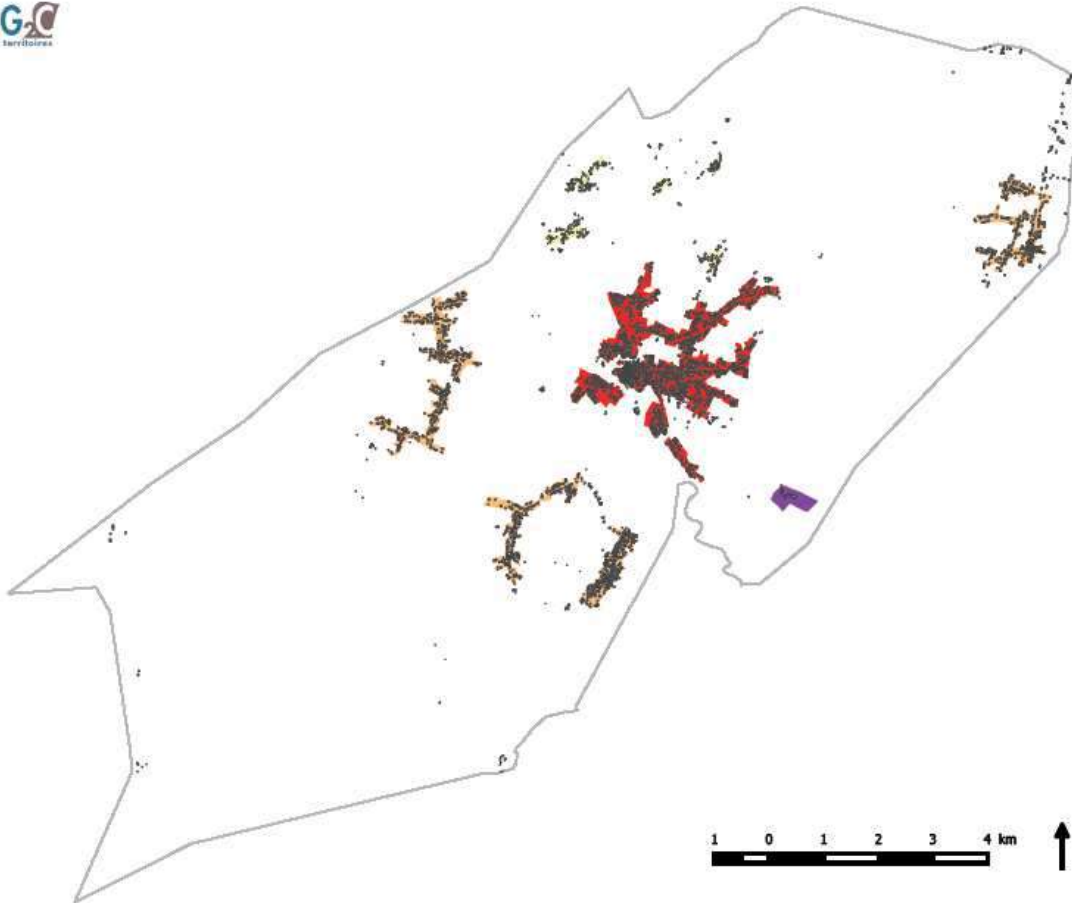


Lucane cerf-volant



Huppe fasciée

## 9.2.6. Les grandes entités urbaines du territoire : une organisation dispersée



Les tissus bâtis de la commune s'organisent autour du bourg et d'un nombre important de **quartiers** et constructions isolées dispersés sur le territoire. Ce **mode d'organisation ancien**, est lié à la présence de vastes zones marécageuses jusqu'à la fin du XIXème siècle, drainées et plantées par la suite.



Carte d'état major, dressée au milieu du XIXème siècle

### Le bourg de Salles et ses extensions

L'entité du bourg est constituée du bourg-rue ancien et de ses extensions venues s'y greffer successivement.

### Les quartiers anciens et les hameaux

Organisés à l'origine en regroupements de bâtiments agricoles et habitations, ils constituent aujourd'hui tant des lieux de vie que des éléments patrimoniaux.

### La zone d'activité Sylva 21

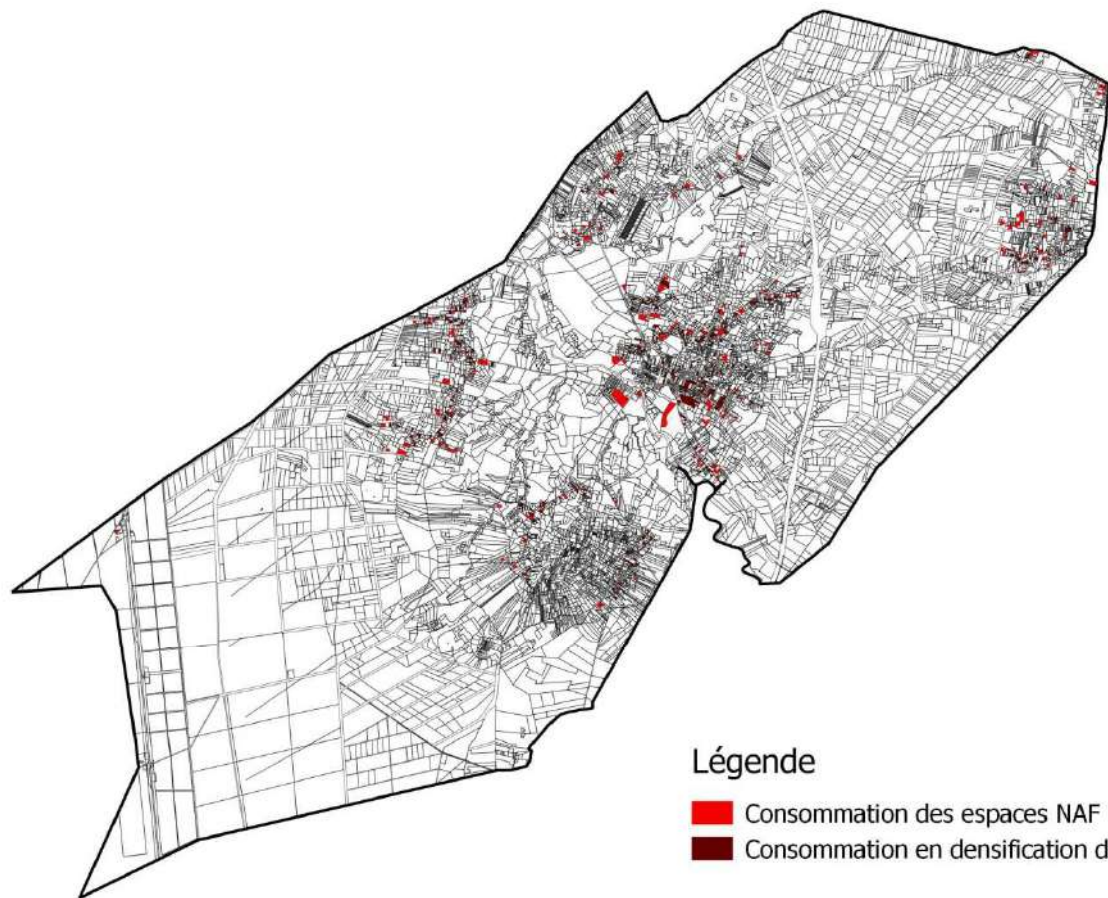
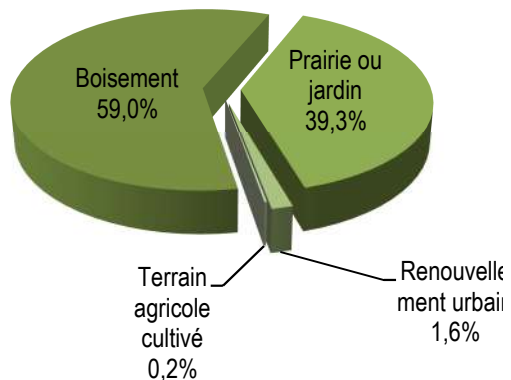
Attractif au vu de son positionnement à proximité de A63 et de Bordeaux, le site accueille de nouvelles activités qui ne peuvent être implantées à proximité des quartiers résidentiels en raison des nuisances qu'elles occasionnent.

## 9.2.7. Un étalement urbain induisant une forte consommation d'espaces

### 9.2.7.1. Consommation relevée su

L'analyse de la consommation d'espace a fait l'objet d'une reprise dans le PLU dans un souci de compatibilité. La consommation d'environ 70 ha des espaces agricoles a été consommée en densification des espaces bâtis.

Cette nouvelle artificialisation des sols s'est principalement effectuée sur des **espaces bâtis existants** et majoritairement sur des **espaces bâtis**. L'espace agricole est très faiblement impacté par le développement.





## 9.3. Principaux axes du projet d'aménagement et de développement durables

### 9.3.1. Les perspectives démographiques et les besoins en logements

L'entrée en vigueur du futur PLU étant prévue au plus tard le **1<sup>er</sup> janvier 2019**, l'estimation des perspectives démographiques repose sur la proposition de plusieurs scénarios de développement pensés à **horizon 2030**, environ deux ans après la date de fin de validité des zones à urbaniser dont l'ouverture est soumise à modification. Pour ce faire, la population et le nombre de logements ont dû être estimés pour l'année 2019, en se basant sur une prolongation des tendances connues entre 2006 et 2014 (environ +2,3% / an pour la population et + 3% / an pour le logement).

- **Hypothèse 1** – Tendances démographiques connues sur la période la plus récente, entre 2009 et 2014, soit un taux de variation équivalent à **1,9% /an** ;
- **Hypothèse 2** – Tendances démographiques connues sur la période longue, depuis le début des années 2000, soit un taux de variation équivalent à **2,7% par an** ;
- **Hypothèse 3** – Tendances démographiques connues sur une période intermédiaire, entre 2006 et 2014, soit un taux de variation équivalent à **2,3% par an**.

	HYPOTHESE 1 Tendance 2009-2014 (1,9% par an)	HYPOTHESE 2 Tendance 1999-2014 (2,7% par an)	HYPOTHESE RETENUE Tendance 2006-2014 (2,3% par an)
<b>Projections démographiques</b>			
Estimation du nombre d'habitants en 2019		7450	
Estimation du nombre de logements en 2019		3520	
Taux de variation annuel moyen	<b>1,90%</b>	<b>2,70%</b>	<b>2,30%</b>
<b>Population totale en 2030</b>	<b>9164</b>	<b>9987</b>	<b>9567</b>
Population supplémentaire accueillie entre 2019 et 2030	1714	2537	2117
<b>Gain de population annuel moyen</b>	<b>156</b>	<b>231</b>	<b>192</b>

### 9.3.2. Présentation des orientations générales du projet

Les orientations générales du projet ont été débattues en conseil communautaire le 22 juin 2016 :

## ***Préserver le cadre naturel et les ressources du massif forestier landais***

### ***Assurer la protection et le rétablissement des continuités écologiques locales***

#### **Sauvegarder la richesse écologique des milieux naturels et aquatiques remarquables**

- Préserver le réservoir de biodiversité de la vallée de l'Eyre
- Conserver les zones humides et les lagunes

#### **Eviter la destruction des continuités écologiques**

- Maintenir les haies ou rideaux d'arbres feuillus le long des cours d'eau
- Préserver les mails d'arbres alignés (sur les places et en accompagnement des voies)
- Eviter le mitage de la pinède

#### **Améliorer le traitement des lisières urbaines**

- Maintenir la ceinture des anciennes prairies agricoles au nord et à l'est du bourg
- Imposer l'aménagement d'une transition paysagère non bâtie pour les opérations en limite d'espaces boisés et forestiers

## ***Assurer une gestion durable de la ressource en eau***

#### **Améliorer le niveau du service de distribution d'eau potable**

- Mettre à niveau le réseau d'adduction d'eau potable sur l'ensemble de la commune
- Conditionner l'implantation des constructions à la disponibilité et à la capacité du réseau public de distribution d'eau potable

#### **Lutter contre les pollutions diffuses des eaux superficielles et des nappes phréatiques**

- Réduire les possibilités de développement en l'absence de réseau d'assainissement collectif
- Permettre la densification et l'extension limitée au Caplanne des secteurs desservis par la première phase des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif

## ***Mettre en valeur les ressources et aménités naturelles du territoire***

### **Valoriser les ressources naturelles, forestières et agricoles du territoire**

- Maintenir des règles adaptées en zone naturelle afin de permettre la poursuite de l'exploitation forestière
- Encourager la diversification des modes d'exploitation et de valorisation de la ressource en bois
- Faciliter la diversification des exploitations agricoles, notamment vers le tourisme
- Encourager les initiatives en faveur du développement des circuits courts
- Admettre le développement d'activités complémentaires au sein des bâtiments existants
- Soutenir les initiatives en faveur de la valorisation de l'énergie solaire

### **Participer au développement de l'économie liée au tourisme et aux loisirs**

- Favoriser la mise en valeur des bords de l'Eyre, en lien avec les pratiques de loisirs « légères » compatibles avec la préservation des milieux naturels
- Aménager une halte le long de la piste cyclable au niveau du bourg de Salles
- Valoriser le cadre paysager du château de Salles et de son parc

## ***Maitriser le développement urbain de Salles***

### ***Retenir une stratégie d'aménagement et de développement durable et responsable***

#### **Privilégier l'accueil de constructions à l'intérieur des espaces déjà bâtis plutôt qu'au détriment de la forêt**

- Favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien dégradé et inoccupé
- Mobiliser en priorité les terrains non bâtis à l'intérieur des zones urbaines pour l'implantation de nouvelles constructions

#### **Optimiser l'occupation des zones ouvertes à l'urbanisation**

- Retenir une valeur de 25 logements par hectares en moyenne pour l'estimation des besoins en foncier à mobiliser principalement pour l'habitat
- Etablir des schémas d'aménagement d'ensemble pour encadrer le développement des zones ouvertes à l'urbanisation

#### **Assurer la mise en sécurité des personnes et des biens vis -à-vis des risques naturels**

- Prendre en compte le risque d'incendie « feu de forêt » dans le cadre des aménagements futurs

- Tenir compte du risque de remontée de nappe

## ***Organiser le renouvellement et l'extension maîtrisée du bourg de Salles***

### **Assurer l'extension de la centralité du bourg**

- Privilégier la réalisation d'opérations groupées ou collectives dans le prolongement du bourg historique
- Anticiper le renouvellement urbain des anciens sites industriels

### **Finaliser le quartier rive gauche regroupant différentes fonctions : scolaire, habitat, équipements**

- Mettre en place des liaisons internes au quartier fonctionnelles
- Assurer l'intégration paysagère de l'habitat et des équipements prévus

### **Etendre l'urbanisation dans la continuité du centre-bourg**

- Prévoir la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble mixtes et phasées dans le temps
- Intégrer le développement aux paysages et aux milieux naturels

## ***Maintenir les caractéristiques et la configuration des quartiers***

### **Contenir le développement des quartiers et des secteurs d'habitat dispersés**

- Envisager l'accueil de nouveaux logements à l'intérieur des espaces bâtis du Caplanne
- Contenir le développement de l'ensemble des quartiers de Bilos, du Lanot, du Mayne et de Lavignolle
- Permettre la gestion de l'existant des écarts Peylahon, Larrieu, Hourcet, Argilas et Bas, sous réserve de préserver la qualité paysagère des sites
- Limiter l'urbanisation linéaire le long des axes de communication

### **Préserver les paysages des quartiers**

- Préserver le bâti ancien traditionnel et les airiaux (le bâti et l'espace qui les caractérisent)
- Maintenir une densité végétale élevée
- Promouvoir la transparence des clôtures

# ***Continuer à faire de Salles une commune accueillante et dynamique***

## ***Rétablir la continuité du parcours résidentiel des ménages***

### **Encourager la création d'une offre abordable, notamment pour les primo-accédants**

- Prévoir la réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété
- Mobiliser les acteurs du logement en faveur d'un projet d'habitat participatif
- Imposer un seuil minimal réservé à la production sociale dans les secteurs à urbaniser

### **Diversifier les typologies de logements proposées**

- Augmenter la part des petits logements (T2-T3) dans les programmes d'habitat en centre bourg
- Participer à l'animation des dispositifs d'incitation à l'amélioration de l'habitat

## ***Adapter l'offre en équipements et services publics***

### **Augmenter la capacité d'accueil des équipements scolaires du territoire**

- Conforter le pôle scolaire « Rive gauche »
- Prévoir l'extension de l'école du Caplanne

### **Conforter l'offre en équipements et services de loisirs**

- Prévoir l'implantation de nouveaux équipements dans la continuité des aménagements existants
- Créer des espaces ludiques adaptés au sein des différents quartiers

### **Anticiper les besoins en structures de santé ou dédiés aux personnes âgées**

- Favoriser l'implantation d'une résidence pour personnes âgées (RPA et / ou EHPAD)
- Obtenir la création d'une maison médicale afin d'assurer la permanence des soins sur le territoire

## ***Promouvoir les initiatives en faveur du maintien et de l'accueil d'activités économiques***

### **Redynamiser le centre-ville en affirmant sa fonction commerciale et d'échanges**

- Promouvoir une offre commerciale diversifiée et de qualité
- Renforcer la fréquentation des commerces en améliorant les conditions d'accès des piétons et la gestion du stationnement

### **Poursuivre le développement de la zone d'activités de Sylva 21**

- Prévoir l'extension de la zone d'activités Sylva 21
- Qualifier la zone par un aménagement paysager, des accès pratiques et sécurisés
- Imposer le raccordement des constructions de la zone au réseau internet très haut débit

### **Encadrer l'évolution des autres secteurs d'activités**

- Sécuriser les accès et les abords du secteur d'activités de Lavignolle, en bordure de la RD1010
- Conforter le pôle d'activités commerciales et tertiaires rive gauche de l'Eyre

## ***Améliorer les déplacements de l'ensemble des usagers***

### ***Sécuriser la circulation sur les axes majeurs de déplacement du territoire***

#### **Faire face à la hausse du trafic de transit**

- Œuvrer à la réalisation d'un demi-échangeur sur l'A63, au niveau de la dénivellation de la D108
- Requalifier la route d'Argilas, reliant le bourg de Salles aux installations du Laser Mégajoule (CEA).

#### **Réduire la dangerosité des axes majeurs de circulation**

- Œuvrer à la reconfiguration des intersections dangereuses le long des voies départementales
- Poursuivre la mise en sécurité des abords des écoles des quartiers

#### **Qualifier les entrées de ville du bourg**

- Positionner les entrées de ville de façon lisible et qualitative, avec des règles strictes pour l'implantation du bâti
- Rythmer les parcours en entrée de ville est le long des RD3 et RD108 avec un aménagement par séquences, en tenant compte de la vocation forestière de la commune
- Assurer une meilleure lisibilité des espaces (voirie / piste cyclable / scierie...) aux abords de l'entrée de ville nord

## ***Rendre plus confortables les déplacements du quotidien***

### **Améliorer la gestion du stationnement**

- Imposer la gestion sur le domaine privé des besoins en stationnement liés aux constructions nouvelles sur l'ensemble de la commune
- Organiser et compléter l'offre actuelle du parc public de stationnement, avec l'agrandissement du parking de la Carreyre
- Créer des places de stationnement équipées de bornes de rechargement pour les véhicules électriques ou hybrides
- Développer l'offre en stationnement sécurisé pour les deux roues sur l'espace public

### **Favoriser le recours aux modes doux de déplacement**

- Etendre le réseau des liaisons douces et améliorer la lisibilité des itinéraires et des sentiers de randonnée
- Sécuriser la traversée de l'Eyre par les usagers de modes de déplacements doux
- Organiser la continuité des liaisons douces, en aménageant des sentiers raccordés aux équipements existants

## ***Faciliter les déplacements dans le bourg de Salles***

### **Redéfinir le plan de circulation du cœur de bourg de Salles**

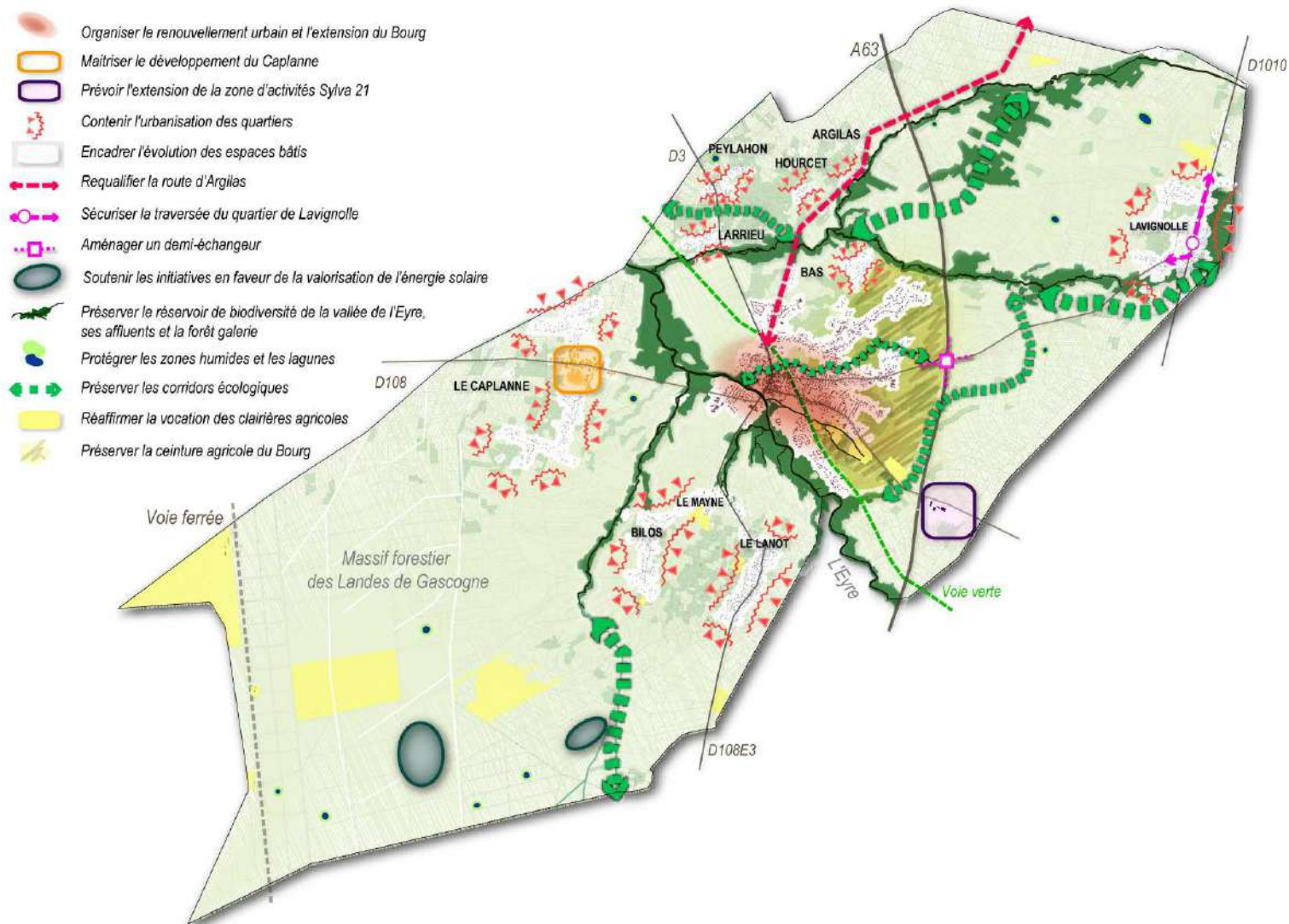
- Inverser le sens de circulation le long de la rue du Castera et de la rue Va-au-Champ
- Rétablir le double sens de circulation le long de la rue de la Haute Lande : de l'intersection avec la rue du Château à la Place de la Mairie

### **Requalifier des espaces publics stratégiques**

- Restructurer et mettre en valeur la Place du Champ de Foire
- Reconvertir le site de l'actuel gymnase en un espace vert convivial

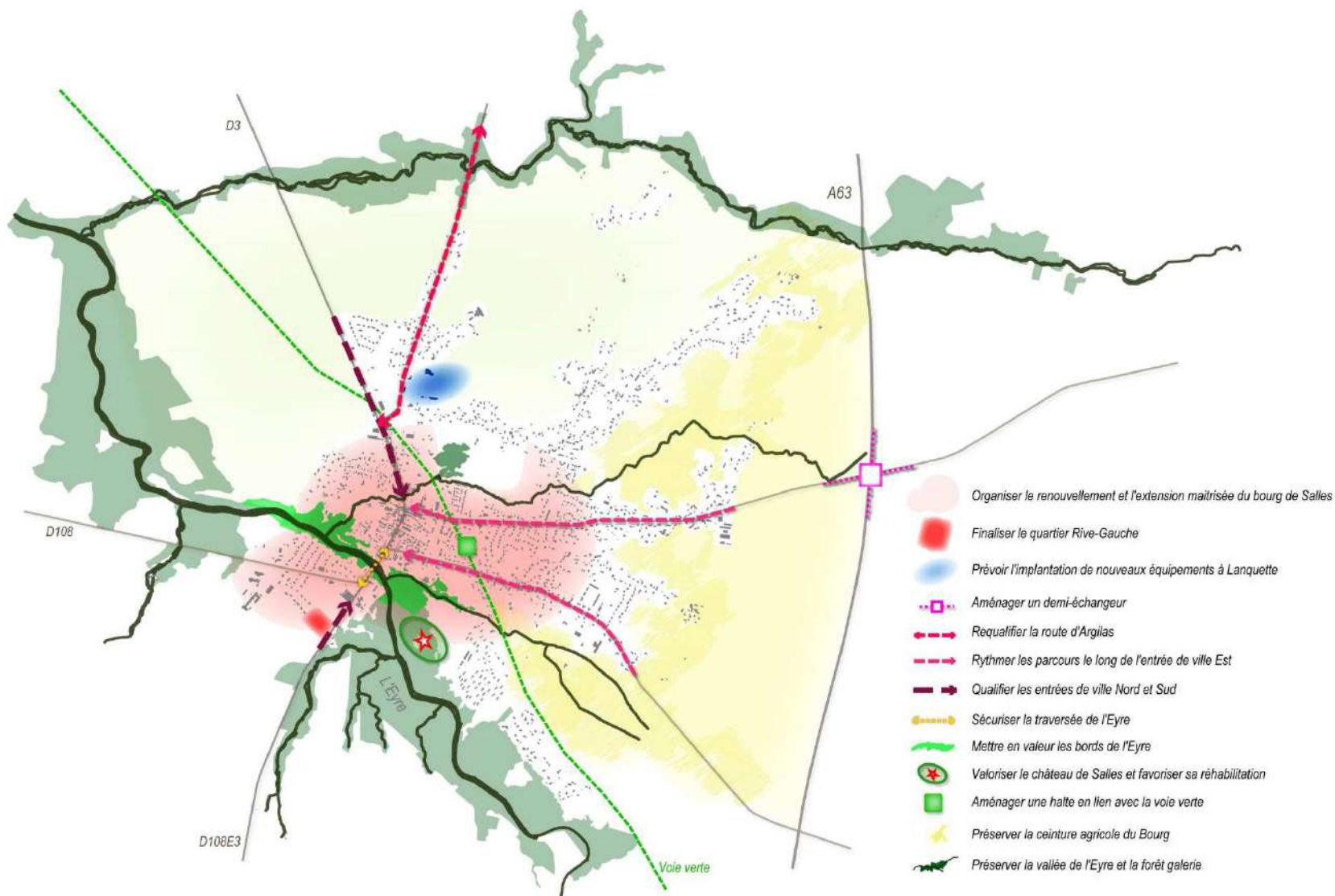
## Complément au rapport de présentation

### Synthèse cartographique des orientations générales





## Synthèse cartographique des orientations générales – Focus sur le centre-bourg



### 9.3.3. Justification des principales orientations du projet

#### 9.3.3.1. Un développement du parc de logements à anticiper et réguler

##### 9.3.3.1.1. Plus de 9 000 habitants en 2030, environ 855 logements à produire

Ainsi qu'il est rappelé en préambule du PADD, les orientations générales sont formulées en réponse à un constat partagé, selon lequel depuis plusieurs décennies, la commune de Salles a connu une forte attractivité résidentielle. Cette croissance démographique est liée notamment au cadre de vie remarquable qu'offre la commune, au cœur du massif forestier landais. Il est également lié à l'accessibilité routière du territoire et à la diversité de l'offre foncière disponible sur une commune s'étirant sur près de 138 km<sup>2</sup>. A une échelle plus large, elle résulte du desserrement des agglomérations d'Arcachon et de Bordeaux. Elle bénéficie également du renforcement de la base aérienne militaire de Cazaux, favorisée par la restructuration des services de l'armée de l'air, avec par exemple la création d'une nouvelle escadre de chasse en 2015. A ce jour, la base compte plus de 2700 militaires et civils affectés.

Cette croissance forte, partagée avec le territoire du Val de l'Eyre, est reconnue par les partenaires institutionnels de la commune, contraints d'opérer en urgence la remise à niveau des équipements, notamment scolaires. La création prochaine d'un lycée sur la commune du Barp illustre cette situation.

La mise en service de la LGV Sud Europe Atlantique, la saturation progressive du Bassin d'Arcachon et la poursuite des opérations de restructuration des services de la défense conduisent à envisager une poursuite du développement démographique à un rythme soutenu dans les années à venir.

Afin de faire face à cette attractivité et à la nécessité de diminuer la consommation des espaces, la collectivité a retenu un scénario de développement avec un rythme de développement démographique de l'ordre de 1,9% par an en moyenne, soit une population estimée à environ 9 000 habitants d'ici 2030. Cet objectif suppose la production d'environ 855 logements. Dans un souci de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la densité moyenne des nouvelles opérations a été augmentée pour atteindre 25 logements/ha. L'ensemble du projet est pensé de manière à permettre l'accueil de ces logements dans les années à venir.

##### 9.3.3.1.2. Une offre en logements à diversifier, vers l'accession sociale et les solutions adaptées aux seniors

La production de cette offre ne doit cependant pas renforcer le déséquilibre constaté dans la répartition des logements par catégories. Le développement du parc de logements repose principalement sur l'accession libre, majoritaire dans les opérations d'aménagement et de construction récentes. La commune dispose également d'une offre en logements locatifs adaptée aux jeunes ménages, ces derniers étant moins nombreux en proportion sur la commune qu'au cœur des agglomérations riveraines. Les opérations récentes, notamment dans le secteur social, ainsi que le conventionnement du parc ancien suite aux OPAH ont enrichi cette offre. A noter que l'amélioration de l'habitat ancien a contribué à maintenir un taux de vacance inférieur de plus de deux points à la moyenne observée en France métropolitaine (5,6% contre 7,8% en 2014).

En revanche, un déficit flagrant est observé au niveau des solutions intermédiaires entre ces deux catégories de logements, ce qui explique les difficultés croissantes rencontrées par les primo-accédants sur le territoire. Le développement de l'accession sociale fait ainsi partie des axes forts du projet. Le règlement du PLU impose ainsi, dans les zones urbaines et à urbaniser à dominante résidentielle, la réalisation de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 6 lots ou logements et plus.

Par ailleurs, la commune entend également répondre aux besoins des seniors, dont le nombre progresse sur la commune du fait de l'allongement de l'espérance de vie. La création d'une résidence multi-générationnelle est ainsi prévue au cœur du bourg de Salles, au sein d'un secteur dédié (UA1). Enfin, les règles relativement souples prévues dans le cadre des OAP sont compatibles avec la proposition de projets innovants, à l'image de l'habitat participatif.

### 9.3.3.2. Un développement urbain mieux encadré

#### 9.3.3.2.1. Une évolution plus harmonieuse des espaces bâtis

Le principal défi relevé durant la révision du document d'urbanisme de la commune a été celui de la localisation de ces futurs logements à construire durant la décennie à venir. Par le passé, l'accueil de nouvelles populations a pu se réaliser au sein des zones urbaines, avec notamment la multiplication des divisions parcellaires ces dernières années. Ces divisions, favorisées par le législateur avec la disparition du coefficient d'occupation des sols et de la superficie minimale des terrains, ont été facilitées par la configuration urbaine du bourg et des quartiers forestiers, caractérisés par de faibles densités et la présence d'importantes dents creuses.

La dégradation des paysages, générée par la destruction du couvert forestier et l'artificialisation croissante sont vécus au sein des quartiers comme un véritable traumatisme par les habitants. Cette densification incontrôlée implique également la déstabilisation du fonctionnement urbain du fait de la hausse non maîtrisée du trafic le long d'axes aux gabarits insuffisants, de la multiplication des accès directs sur voie avec les bandes d'accès et de l'explosion du stationnement anarchique, liée à une combinaison de facteurs : élévation des densités, maintien d'un haut niveau d'équipement automobile, permissivité des règles du POS en matière de stationnement...

La collectivité souhaite très clairement mettre un terme à la désorganisation résultant de la densification non maîtrisée subie ces dernières années. A l'appui de cette ambition, des règles sont prévues afin d'encadrer l'implantation des constructions et de valoriser le potentiel constructible.

Des règles sont également édictées, afin d'imposer des gabarits de voie plus importants que ceux observés à l'heure actuelle, afin de mieux gérer les flux de circulation résultant de la densification des espaces bâtis. Les gabarits permettront de rendre plus confortables les déplacements, de mieux gérer le stationnement mais aussi de prévoir systématiquement des emprises dédiées aux déplacements doux.

Afin d'accompagner la densification des tissus urbanisés et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions, des règles sont prévues afin d'imposer l'aménagement d'espaces libres de pleine terre et des espaces verts.

### **9.3.3.2.2. Un accueil de population recentré sur les espaces libres à l'intérieur des zones urbaines**

Le développement récent de la commune n'a pas reposé uniquement sur la densification des espaces bâtis. Il a également pu se réaliser dans le prolongement des zones urbaines, en continuité du bourg et des vastes quartiers forestiers (en particulier le Caplanne et Lavignolle). Lavignolle compte près de 1000 habitants aujourd'hui, et le Caplanne environ 1200 habitants. Un tiers de la population communale réside donc dans ces deux quartiers, plus peuplés que de nombreuses communes de Gironde. Un lien, entre le lieu d'emploi des actifs et le quartier de résidence a pu être mis en évidence pour expliquer cette dispersion du développement. Il est clairement établi que le renforcement des installations de la base aérienne de Cazaux stimule le développement du Caplanne. Dans un autre secteur, les quartiers de Peylahon et Larrieu sont davantage habités par des personnes ayant un emploi au sud-est du bassin d'Arcachon, notamment à Biganos.

Ces quartiers, constructibles au POS, sont parfois insuffisamment desservis par les équipements et les réseaux. Par ailleurs, les quartiers sont dépourvus d'assainissement collectif, et la pression du réseau d'adduction d'eau potable est jugée insuffisante par endroits. En outre, il convient de préciser que de nombreuses constructions ont été autorisées au cours des dernières décennies sur des terrains exposés au risque de remontée de nappe. Les inondations hivernales affectent ainsi un nombre important d'habitations sur le territoire. Par ailleurs, en cas de présence de dispositifs individuels d'assainissement, cet aléa lié aux remontées de nappes amplifie le risque de pollution des eaux souterraines, d'autant plus que l'obligation de mettre en place des tertres d'infiltration dans ces secteurs est relativement récente. Enfin, la couverture des quartiers et des franges du bourg en matière de défense incendie est manifestement insuffisante dans de nombreux secteurs, ce qui soumet l'autorisation des constructions à la création de bâches de défense incendie.

La collectivité a pu tirer le bilan des incidences négatives liées à ce développement incontrôlé subi ces dernières années en donnant la priorité au comblement des espaces libres présents dans les zones urbaines. La commune a retenu une stratégie d'aménagement et de développement durable et responsable afin de garantir des possibilités d'accueil sur son territoire.

- Le bourg est ainsi le premier secteur permettant l'accueil de population dans les années à venir. Les règles retenues par la collectivité permettent en outre de favoriser le renouvellement urbain, à l'image du projet de résidence multi-générationnelle. Les secteurs pavillonnaires du bourg, classés en zone UB, sont également dotés d'un règlement admettant une densification plus importante que les autres quartiers de la commune, classés en UC.
- Par ailleurs, dans le cadre de la révision des schémas directeurs de ses différents réseaux, il a été possible d'établir des priorités en matière de desserte, notamment par le réseau d'assainissement collectif. Le raccordement du Caplanne au réseau d'assainissement collectif se traduit de manière concrète dans le projet de la commune : après le bourg, ce quartier est le second secteur de développement retenu pour la décennie à venir. Le choix du Caplanne répond à des considérations tenant à la configuration projetée du réseau d'assainissement collectif, mais pas seulement. La présence d'une école, dont le renforcement est prévu dans les années à venir, a également contribué au choix de la collectivité. Enfin, les sollicitations des autorités en charge des questions de défense, insistant pour qu'un développement des solutions d'accueil de logements à proximité de la base aérienne de Cazaux soit prévu dans le PLU, ont aussi été prises en compte.
- Les autres quartiers, où le POS prévoyait de très nombreuses extensions, voient leur étalement stoppé. Les possibilités admises dans le prolongement des espaces bâtis sont encadrées, et tiennent bien souvent à la prise en compte de projets instruits sur la base des dispositions du premier PLU de la commune, applicable de 2011 à 2013. Le raccordement à un réseau d'assainissement ne pouvant être assurée, le projet communal vise à contenir le développement de l'ensemble de ces quartiers (Bilos, Lanot, le Mayne et Lavignolle) dans l'attente d'une desserte future.

- Enfin, dans les secteurs d'habitat isolés seuls seront admis la gestion de l'existant, dans les limites permises par les articles L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme, régissant l'octroi de droits à construire en zone naturelle et forestière ainsi qu'en zone agricole. L'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes pourront ainsi y être admis sous conditions.

### **9.3.3.2.3. Des zones ouvertes à l'urbanisation désignées de manière à limiter les incidences sur l'environnement**

Les besoins en création de logements imposent l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, dans la mesure où les disponibilités foncières au sein des espaces bâtis ne sont pas suffisante pour répondre aux perspectives démographiques projetées.

La collectivité a envisagé l'ensemble des solutions géographiquement possibles afin de déterminer des secteurs d'extension maîtrisée.

Une analyse des différentes composantes de l'environnement (milieu physique, milieu humain, milieu naturel et paysages) a dès lors été entreprise.

La démarche a conduit en premier lieu à écarter les secteurs concernés par un aléa fort pour le risque d'inondation. La commune s'est appuyée sur les documents disponibles, notamment en matière d'aléa remontée de nappes. Les secteurs exposés à un risque important ont dans la mesure du possible été évités, de même que les abords immédiats de l'Eyre et de ses affluents. La connaissance du terrain, et des observations réalisées sur le terrain en période hivernale ont ainsi conduit à écarter certaines zones inscrites en ZNA dans le précédent POS.

La commune a également pris en compte la sensibilité des milieux naturels présents sur son territoire. Cette analyse a conduit à écarter l'urbanisation excessive de secteurs aux abords immédiats ou à l'intérieur de la zone Natura 2000 traversant la commune.

L'occupation et l'usage des sols font également partie des critères pris en compte. La plupart des terres au contact des zones urbanisées relèvent d'espaces forestiers, en grande partie exploités. La volonté de lutter contre le mitage des espaces naturels a conduit la collectivité à concentrer ses efforts sur des espaces au contact direct des espaces urbanisés. Ce choix vise principalement à éviter de consommer des surfaces de pinède, culture emblématique du territoire, susceptible d'être impactée suite au changement d'affectation des sols.

Enfin, la collectivité a considéré avec attention la question des distances, dans le cadre des déplacements du quotidien. Un développement conséquent des différents quartiers, éparpillés sur le territoire communal, en l'absence de desserte par les transports collectifs, poserait également la question de la compatibilité avec les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, lesquelles stipulent que le PLU doit tenir compte des objectifs « de diminution des obligations de déplacements motorisés ».

A l'issue de la réflexion, trois zones à urbaniser à vocation principalement résidentielle d'ouverture immédiate ont été désignées pour un total d'environ 9 hectares, ainsi qu'une zone d'ouverture différée à vocation de développement économique en extension de Sylva 21 pour un total de 15,80 hectares. Parmi les zones d'ouverture immédiate, deux sont situées au niveau du bourg et une au niveau du Caplanne. Les autres quartiers de la commune ne sont dotés d'aucune zone ouverte à l'urbanisation.

#### 9.3.3.2.4. Une modération effective de la consommation d'espaces

Le développement urbain induit par l'accueil de nouveaux logements a généré une empreinte environnementale élevée.

Entre 2007 et 2018, près de 121 ha ont été consommés, dont près de 70 ha d'espaces assimilés à des espaces naturels, agricoles et forestiers, quasiment tous à vocation d'habitat. Près de 52 ha ont été consommés en densification d'espaces bâtis.

La taille des parcelles a progressivement diminué, et, dans les opérations d'ensemble, se rapproche en 2017 de 1000 m<sup>2</sup> en moyenne dans les quartiers et de 800 m<sup>2</sup> en moyenne dans le bourg. Tous projets confondus, la densité moyenne est équivalente à 8 logements par hectare sur la période récente.

Afin de modérer la consommation d'espaces dans les années à venir, la collectivité a chiffré les besoins en foncier à mobiliser à des fins principalement résidentielles sur la base d'une densité moyenne de 25 logements par hectare, en cohérence avec les objectifs du PLUih.

Au regard des disponibilités résiduelles du POS, la démarche a conduit la commune à réduire de manière drastique la surface des zones ouvertes à l'urbanisation sur son territoire. La réduction affecte principalement les zones NA définies au niveau du bourg et des quartiers du Caplanne et de Lavignolle, ainsi que les zones NB des différents quartiers forestiers de la commune.

Le bilan des disponibilités en zone urbanisable à **vocation principale d'habitat du PLU** est évalué à environ 42 ha répartis comme suit :

- 4,37 ha situés sur des terrains potentiels de division parcellaire,
- 15,5 ha situés sur des terrains libres et constructibles interstitiels (dents creuses),
- 13,5 ha situés au sein d'enveloppes urbaines mais assimilés à des extensions et non des dents creuses au regard de leur superficie ou de leur situation
- 8,55 ha en zone d'extension urbaine, classés zones à urbaniser.

**Plus de 47% du potentiel constructible est localisé en densification des espaces bâtis au sein de l'enveloppe urbaine (regroupant les dents creuses et les divisions parcellaires).**

Ce potentiel ne reflète pas les surfaces pouvant réellement être considérées comme mutables et mobilisables. Certains facteurs sont susceptibles de freiner voire bloquer l'urbanisation de terrains (rétention foncière, prix en inadéquation avec le marché,...). Aussi, différents coefficients de rétention foncière ont été estimés en fonction du contexte de mutabilité des terrains.

**Au total, la surface effectivement mobilisable à vocation principalement résidentielle peut être évaluée à 34,8 hectares. Cette valeur est cohérente avec l'objectif de mobilisation déduit de la production de logements projetée, équivalent à 34,3 hectares.**

**Parmi ces capacités, les consommations qui seraient assimilées à des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sont celles des extensions urbaines et représentent 19,4 ha environ.**



### 9.3.3.3. Un renforcement des équipements publics et des infrastructures

#### 9.3.3.3.1. L'adaptation des équipements scolaires et sportifs

L'arrivée de nombreuses familles a renforcé l'usage des équipements publics dont est dotée la collectivité et a impliqué également une remise à niveau constante de la capacité d'accueil des équipements scolaires : 7 écoles, dont trois dans les quartiers du Caplanne, de Lavignolle et du Lanot ainsi qu'un collège sont présents sur le territoire communal. La pression sur les équipements scolaires est amplifiée du fait du profil des ménages s'installant sur le territoire communal, souvent relativement jeunes et actifs.

La commune a pris en compte les besoins supplémentaires générés par l'accueil de familles sur son territoire, en projetant l'extension des écoles du bourg et du Caplanne. Le PLU comprend ainsi des emplacements réservés dédiés à l'extension de ces deux écoles. Par ailleurs, l'extension du pôle sportif de Lanquette est également affirmée très clairement dans le projet d'aménagement et de développement durables ; ce qui se traduit là encore par la mise en place de réservations au bénéfice de la commune.

#### 9.3.3.3.2. La mise à niveau du réseau routier

Le développement a également un impact sur les flux routiers. La commune est traversée par des routes départementales au trafic élevé et présentant une certaine dangerosité du fait de la vitesse excessive de nombreux automobilistes. L'insuffisance de l'offre en transports collectifs ne permet pas de proposer une alternative effective à la voiture pour les déplacements du quotidien, ce qui explique que l'afflux de population connu lors des 20 dernières ait engendré une hausse du trafic automobile sur tous les axes menant aux principaux pôles d'emploi du territoire.

La requalification de plusieurs axes routiers est ainsi envisagée, en lien avec les différents partenaires institutionnels de la collectivité. Le réaménagement de la route d'Argilas, menant au laser Mégajoule, ainsi que la création d'un demi-échangeur au croisement de l'autoroute A63 et de la RD108 sont ainsi attendus par la commune et ses habitants, afin de prendre en compte la hausse sensible du trafic intervenue ces dernières années. Des réservations pourront être proposées aux gestionnaires des voies en question, afin de faciliter les travaux ultérieurs à réaliser.

L'adaptation des axes routiers précités doit permettre de fluidifier la circulation et de rendre les déplacements plus confortables. Cette approche doit être doublée d'une réflexion visant à sécuriser les entrées de ville et les traversées de bourg. La vitesse excessive des véhicules et l'absence d'aménagement aux abords de la chaussée dissuade un grand nombre d'habitants de recourir aux déplacements doux. Une démarche a été lancée en lien avec le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne afin de mener des actions concrètes et des projets opérationnels de réaménagement. Les dispositions du PLU sont également utilisées afin de contribuer à cette réflexion, au travers principalement des emplacements réservés de voirie, dessinés notamment afin d'assurer la sécurisation des intersections au niveau des axes sensibles.

#### 9.3.3.3.3. L'amélioration de la qualité des espaces publics

Le plan de circulation du cœur de bourg de Salles présente des dysfonctionnements et génère de l'inconfort pour les usagers souhaitant s'y rendre. C'est la raison pour laquelle la collectivité entend modifier le sens de circulation le long des voies qui le traversent. L'objectif est notamment de favoriser la fréquentation des commerces riverains. En lien avec cette correction du plan de circulation, la collectivité entend étendre l'espace de stationnement présent en lisière du bourg (parking de la Carreyre). Ce réaménagement ne doit cependant pas conduire à rendre plus inconfortable ou moins sécurisante la traversée du bourg par les piétons, au contraire. L'extension du parking à proximité immédiate du bourg permettra de déplacer le stationnement des véhicules, en reportant sur cet espace les capacités qui seront supprimées entre la rue de la Croix Blanche et la place Saint-Pierre. Le réaménagement des axes du cœur de bourg pourra permettre un traitement plus qualitatif des espaces dédiés aux piétons.

Avec un fonctionnement dépendant de l'usage de l'automobile, la configuration des espaces publics privilégie aujourd'hui clairement les voitures au détriment des autres usagers, piétons et cyclistes en particulier. C'est pourquoi la commune entend initier une réflexion quant au réaménagement de l'espace public du champ de foire et, plus largement, (re)constituer une trame d'espaces publics de proximité au sein des différents quartiers. Le développement urbain des dernières décennies n'a en effet que trop rarement permis la constitution de ce type de lieux de rencontre et de vie, aujourd'hui réclamés par les habitants de Salles. Parmi les pistes envisagées figure notamment l'aménagement en espace vert du site de l'actuel gymnase. Plutôt qu'une opération de logements collectifs, il est préférable de valoriser ce site afin d'en faire un espace de liaison entre le bourg dense et ses extensions pavillonnaires, en bordure de la voie verte.

L'amélioration du confort des usagers et de la qualité de vie des habitants suggèrent ainsi une action plus importante en faveur du développement des déplacements doux. Afin de favoriser des alternatives à l'automobile, il convient également de prévoir des itinéraires et des espaces de stationnements pensés pour le vélo. La sécurisation de la traversée de l'Eyre et la création de parcs de stationnement sécurisés pour les vélos –imposée dans le cadre des opérations d'ensemble en application du code de la construction et de l'habitation- permettront d'atteindre cet objectif, tout en contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

#### 9.3.3.4. Des initiatives en faveur du développement économique local

L'afflux de nouveaux habitants ces dernières années ne s'est pas accompagné d'un développement de l'emploi dans des proportions similaires. Les habitants sont astreints à des déplacements pendulaires sur des distances importantes, dans un contexte d'insuffisance des solutions alternatives à l'automobile pour la fréquentation des principaux pôles d'emplois des agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon.

##### 9.3.3.4.1. La valorisation des ressources naturelles et renouvelables

Pour maintenir et créer des emplois, la collectivité entend agir sur différents leviers. En premier lieu, la collectivité entend préserver les ressources naturelles et le foncier support des exploitations agricoles et forestières. La très grande majorité du territoire correspond à des espaces plantés de pins, valorisés par des filières de transformation locales. La réduction de la consommation d'espaces, et l'application stricte des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour préserver les zones agricoles et naturelles, sont les deux principales mesures afin de protéger les terres agricoles et forestières.

Afin de compléter le dispositif, trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en lien avec les activités agricoles et forestières sont prévus. Le premier, au niveau de la forêt communale de Salles, est désigné pour reconnaître l'existence et permettre l'évolution d'une activité de transformation de brande (Nx), le second permet le développement d'une activité en lien avec la sylviculture (Nx), le troisième est prévu afin d'autoriser la création et l'évolution d'une pépinière (Ax), le long de la RD3, entre le bourg de Salles et l'échangeur de l'A63. Enfin, avec le PLU, la commune encadre de manière beaucoup plus stricte l'implantation de centrales solaires photovoltaïques sur son territoire. Ces installations, sont autorisées au sein des zones N en tant qu'installations présentent le caractère d'ouvrages d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

##### 9.3.3.4.2. L'accueil d'activités économiques

En second lieu, le développement économique peut être stimulé grâce à l'offre en foncier mise à disposition en zone d'activités, grâce à l'action de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, compétente en matière de développement économique. La zone Sylva 21, dans le prolongement de la scierie Beynel, à proximité immédiate de l'autoroute A63, constitue le principal secteur dédié à l'activité économique sur la commune, et le seul offrant des possibilités d'accueil dans les années à venir. En effet, les autres sites d'activités du territoire, classés en zone UY dans le projet de PLU, sont pour la plupart enclavés au cœur des espaces urbains. Une extension de leur périmètre aurait pu entraîner un accroissement sensible des nuisances auxquelles sont exposés les riverains ; ce que la collectivité a souhaité éviter.

Le développement de la zone Sylva 21 est envisagé en plusieurs phases, avec une zone UY d'ores et déjà équipée, et une zone 2AU, au nord de la RD3, insuffisamment équipée et dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU. Ce sont 15,80 hectares qui sont proposés dans le secteur en zone soumise à modification du PLU.

De plus, afin de permettre l'évolution d'activités existantes, deux secteurs de taille et de capacité limitées sont prévus afin de permettre l'évolution des constructions existantes et d'encadrer les possibilités de nouvelles constructions destinées au commerce et à l'entrepôt. Le premier sur le secteur de Lavignolle permet l'évolution du Point P. Le deuxième à proximité du centre-bourg permet l'évolution de l'activité e la SARL Vibey – Electricité Générale.

#### **9.3.3.4.3. La valorisation touristique du patrimoine naturel et architectural de la commune**

Pour assurer son développement économique dans les années à venir, la collectivité peut également s'appuyer sur l'essor du tourisme. La commune dispose d'un patrimoine naturel remarquable, d'une identité forestière marquée ainsi que d'édifices remarquables sur le plan architectural. Il s'agit d'autant de leviers à valoriser dans les années à venir, afin de développer la fréquentation touristique et les retombées économiques liées. Les campings situés sur le territoire communal sont ainsi admis à évoluer dans les années à venir, avec toutefois des conditions plus strictes que par le passé, afin notamment de tenir compte de la sensibilité des espaces riverains, et notamment de la proximité de l'Eyre pour le camping du bourg. Un projet de développement touristique dans le prolongement du quartier du Caplanne, sous la forme de cabanes dans les arbres, est également admis.

Enfin, la collectivité a souhaité mener une réflexion d'ensemble sur le devenir du château de Salles et de son parc, accueillant déjà une résidence touristique. Le projet envisagé dans le secteur vise à faciliter la réhabilitation du château de Salles, tout en respectant l'esthétique de l'édifice, présentant un intérêt patrimonial et architectural certain. L'ensemble, au bord de l'Eyre, est classé au sein d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil noté Nc particulièrement strict, puisque n'admettant que l'extension du bâti existant, le changement de destination et la construction d'annexes. Les espaces naturels au sein de ce site seront préservés par l'extension du périmètre des espaces boisés classés.

### **9.3.3.5. La protection des paysages et des milieux naturels**

#### **9.3.3.5.1. La sauvegarde des milieux naturels sensibles**

Le développement très rapide de la commune constitue une menace pesant sur le patrimoine naturel riche dont elle bénéficie, et les milieux naturels présentant le niveau de sensibilité le plus élevé sur son territoire : les prairies ouvertes et les boisements de feuillus. Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le Plan d'Occupation des Sols incluent en effet ces deux types de milieux. La protection de ces espaces naturels, ouverts ou forestiers, apparaît essentielle, non seulement afin de préserver la biodiversité qu'ils recèlent, mais également en vue de poursuivre le développement de l'économie touristique ; la commune disposant d'un capital naturel important lié à l'Eyre et se trouvant inscrite sur des itinéraires touristiques à la fréquentation importante, notamment en période estivale : piste cyclable de Bazas à Biganos et l'itinéraire du chemin de Saint Jacques de Compostelle notamment.

Afin de protéger la biodiversité dans son ensemble, il est apparu essentiel d'envisager ces entités naturelles comme un réseau, impliquant la mise en oeuvre de mesures de protection adaptées en fonction de leur sensibilité et de leur valeur écologique. La vallée de l'Eyre présente ainsi les enjeux écologiques les plus élevés, compte tenu notamment de la sensibilité forte du site et des menaces qui pèsent quant à sa conservation. La pinède, formant une matrice territoriale, présente des enjeux écologiques moindres. L'ensemble de ces espaces est classé en zone naturelle. Les boisements rivulaires et les boisements de feuillus identifiés par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne bénéficient d'une protection renforcée grâce à l'instauration d'espaces boisés classés.

Les prairies et les espaces ouverts présentent également un intérêt écologique et paysager majeur. Ces espaces de transition, présentant une valeur écologique moindre comparée à celle des milieux naturels d'intérêt communautaire présents au sein du site Natura 2000, sont toutefois ceux les plus menacés par l'étalement urbain, car ils sont situés au contact direct des espaces urbanisés du bourg. Leur protection permet en outre de maintenir un espace tampon en lisière des espaces urbanisés, susceptible de limiter le niveau du risque d'incendie de feu de forêt affectant la commune. Leur protection a pu être assurée via un classement en zone agricole du projet de PLU.

La trame bleue, composée de l'ensemble du réseau hydrographique communal, appelle le même type de réflexion. Ces entités composent en effet l'habitat de nombreuses espèces aquatiques et jouent également un rôle majeur dans le cycle de vie d'autres espèces, parmi lesquelles les espèces prioritaires identifiées au sein de la vallée de l'Eyre. De nombreuses pressions s'exercent sur ce type de milieu, avec des risques de pollution ou d'altération de l'écoulement des eaux, susceptibles de perturber le cycle de vie des espèces. Il convient donc de limiter autant que possible ce type d'atteintes potentielles. La concentration du développement dans des zones desservies par le réseau d'assainissement collectif, ainsi que l'identification des lagunes, crastes et fossés au titre des éléments du paysage à protéger (L.151-23 du code de l'urbanisme) sont les principales mesures mises en œuvre afin d'atteindre cet objectif de préservation.

Des corridors écologiques, mis en évidence dans le cadre du diagnostic permettent par ailleurs d'établir des liens entre ces différents réservoirs de biodiversité. Leur protection s'avère par conséquent tout aussi essentielle que celle des réservoirs de biodiversité. Le développement en continuité des espaces bâtis, ainsi que la protection des ensembles naturels linéaires (en particulier le long des cours d'eau) permettront d'assurer la préservation de ces corridors écologiques et d'éviter leur altération dans les années suivant l'approbation du PLU.

#### **9.3.3.5.2. La préservation des paysages typiques des Landes de Gascogne**

Le patrimoine, rural ou urbain, mérite également d'être identifié, protégé et valorisé, car il constitue à la fois une composante fondamentale de la mémoire et de l'identité des lieux, mais également car il constitue l'un des principaux atouts de la commune, en apportant une valeur supplémentaire au cadre de vie offert aux nouveaux habitants. En l'absence d'engagement politique sur ce thème, le risque est grand de voir disparaître petit à petit une part importante du patrimoine de la commune. Cette orientation doit pouvoir se décliner au sein des différentes composantes du territoire : au sein du bourg, des quartiers, mais également dans les espaces ruraux, avec notamment l'identification des airiaux les plus remarquables.

L'intégration paysagère des constructions et des aménagements conçus dans le cadre de l'urbanisation future est une condition essentielle au maintien de la qualité du cadre de vie et de l'identité de Salles. Il existe en effet un vrai risque de dégradation de la qualité du cadre de vie, si l'implantation des constructions s'opère de manière désordonnée, en recourant à des styles ou des typologies architecturales et urbaines sans rapport avec l'identité locale, ou plus encore en réduisant les surfaces plantées ou boisées présentes jusqu'en cœur de bourg. C'est la raison pour laquelle la collectivité a mené une réflexion approfondie concernant l'aspect extérieur des constructions et la gestion des clôtures au sein des zones urbaines et à urbaniser.

Des dispositions sont également prévues, afin d'imposer la protection des granges traditionnelles et garluches, ou s'assurer du recours aux essences végétales locales, adaptées aux conditions climatiques de la région. L'aménagement de transitions plantées ou arborées en lisière des secteurs à urbaniser, systématiquement imposé via les orientations d'aménagement et de programmation, vise enfin à maintenir l'intimité et l'ambiance végétale dont bénéficient les riverains et les habitants actuels de ces quartiers.

### 9.3.3.6. Le périmètre d'application des OAP

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été formulées dans le cadre du projet de PLU.

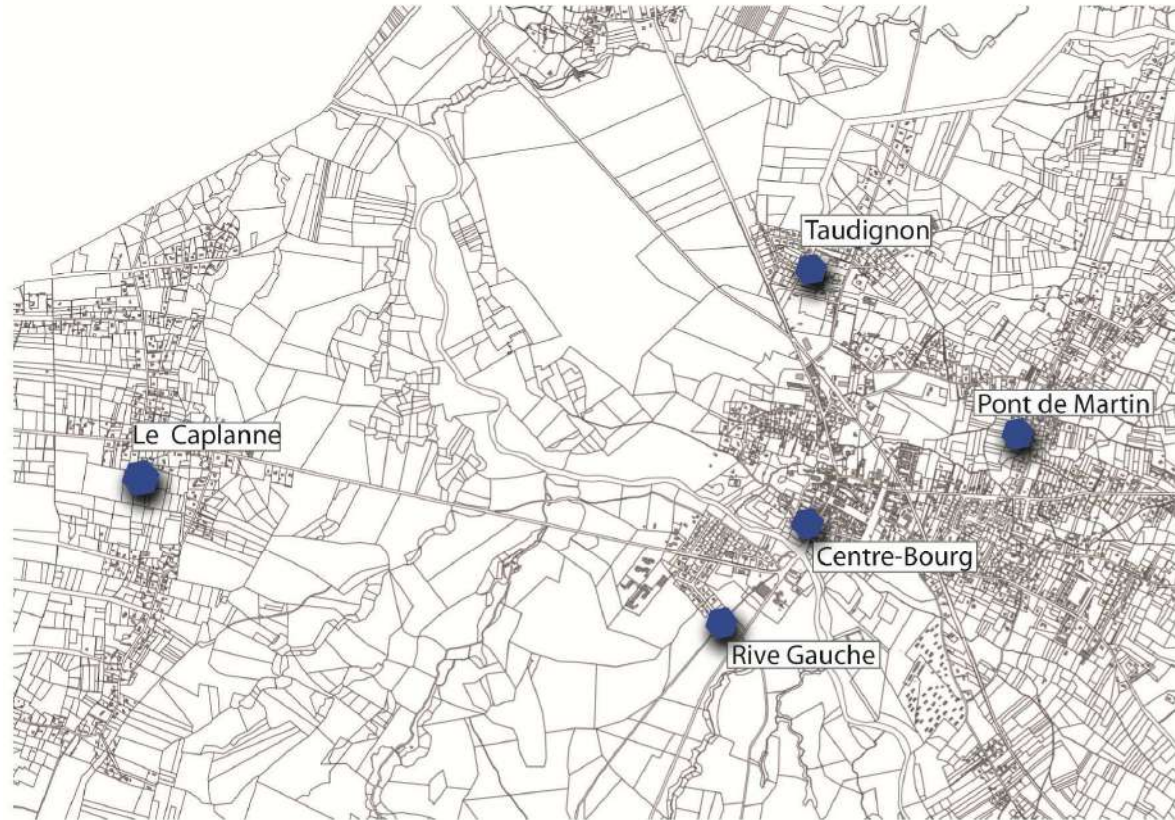
Ces orientations comportent :

- des dispositions générales, applicables sur l'ensemble de la commune, à toutes les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements.
- des schémas d'aménagement, dessinés dans 5 secteurs de la commune, de manière à encadrer les zones d'extension ou la densification d'importantes surfaces disponibles au sein des espaces bâtis.

Les orientations sont opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, selon un rapport de compatibilité. Elles visent à encadrer la réalisation de nouveaux quartiers mais également la réalisation de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins identifiés pour la décennie à venir.

Les schémas d'aménagement ont été dessinés au niveau de chacune des zones ouvertes à l'urbanisation et dont la vocation est principalement résidentielle (1AU1, 1AU2 et 1AU3).

Un schéma est également proposé en zone UB au niveau du quartier Taudignon, afin d'achever de manière cohérente l'aménagement d'une ancienne zone NA du POS. Un schéma en zone UA permettra d'encadrer la réalisation d'une résidence intergénérationnelle à proximité en centre-ville.



**Localisation des secteurs soumis à schémas d'aménagement**

### 9.3.4. Une division du territoire en 4 zones

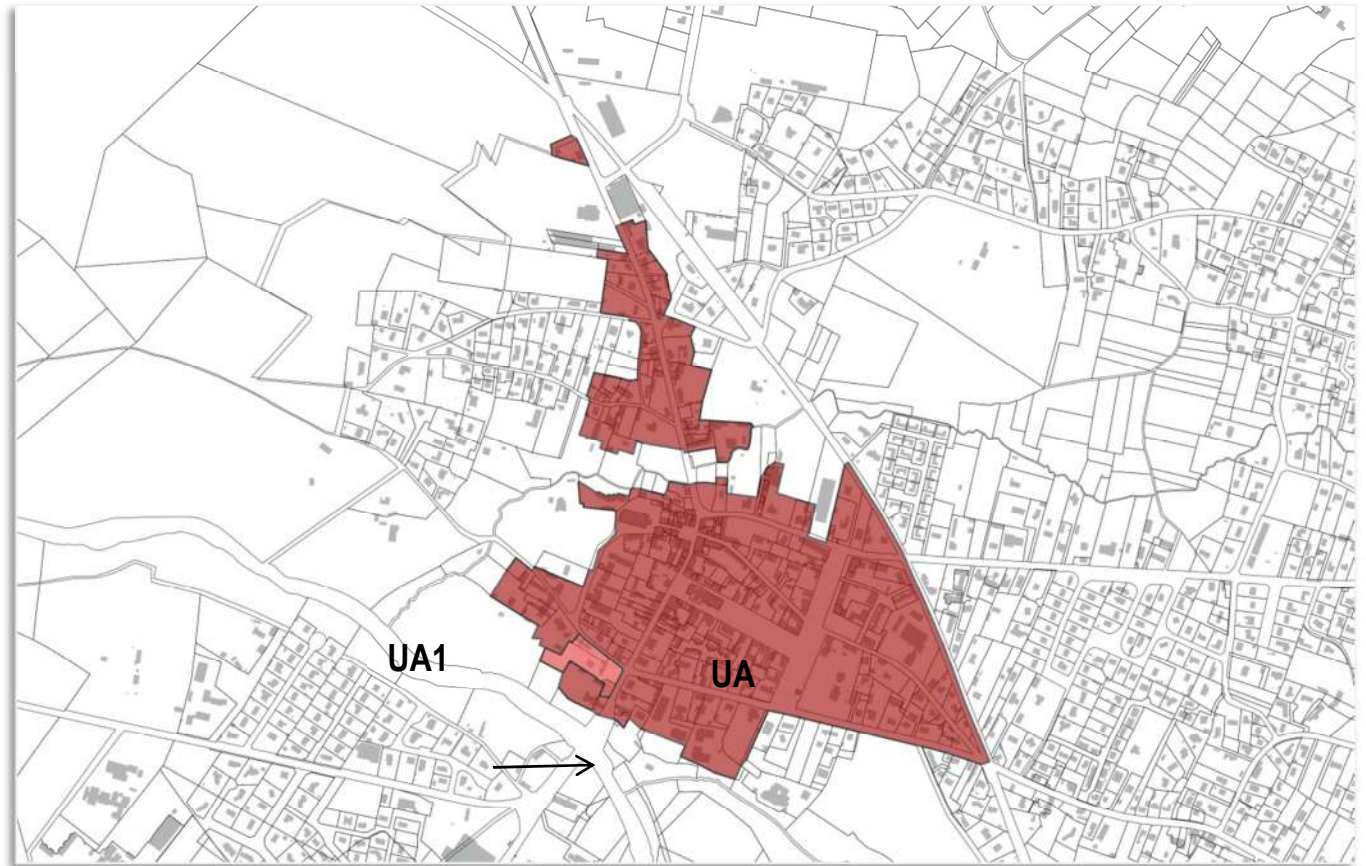
Le territoire de la commune est ainsi délimité en 4 zones :

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
<p><b>Zone UA</b> Centre-bourg de Salles <i>Secteur UA1 : résidence intergénérationnelle</i></p> <p><b>Zone UB</b> Espaces à dominante pavillonnaire du bourg de Salles</p> <p><b>Zone UC</b> Quartiers du Lanot et de Lavignolle <i>Secteur UC1</i>: quartiers du Caplanne et du Béguey <i>Secteur UC2</i> : Bilos et Mayne</p> <p><b>Zone UE</b> Equipements publics ou d'intérêt collectif</p> <p><b>Zone UT</b> Hébergement et activités touristiques</p> <p><b>Zone UY</b> Activités économiques et commerciales <i>Secteur UY1</i> : activités économiques implantées au sein du bourg de Salles</p>	<p><b>Zone 1AU</b> Extension de l'urbanisation à dominante résidentielle 1AU1 / Pont de Martin 1AU2 / Rive Gauche 1AU3 / Le Caplanne</p> <p><b>Zone 2AU</b> Zone à urbaniser d'ouverture différée, soumise à procédure de modification du PLU.</p>	<p><b>Zone A</b> Zone agricole</p> <p><i>Secteur Ax</i>, admettant le développement d'activités en lien avec une pépinière</p>	<p><b>Zone N</b> Zone naturelle et forestière</p> <p><i>Secteur Nc</i>, dédié à la valorisation du château de Salles</p> <p><i>Secteur Nt</i>, en lien avec un projet d'hébergement touristique</p> <p><i>Secteur Nx</i>, admettant le développement d'activités en lien avec la sylviculture</p> <p><i>Secteur Ny</i>, admettant l'évolution d'activités artisanales et commerciales existantes</p>

### 9.3.4.1. La zone UA

Cette zone caractérise le centre-bourg de Salles, marqué par la présence prédominante de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie à l'alignement des voies ou en recul de quelques mètres de l'alignement, en ordres continu et semi-continu. Elle concerne un ensemble bâti marqué par une plus forte densité, possédant le faciès le plus urbain et le plus ancien. Il s'agit là d'un bâti plutôt homogène, implanté à proximité de la rue et des limites séparatives. La plupart des bâtiments y sont des immeubles anciens, mais des opérations récentes y trouvent également leur place, d'une hauteur moyenne de R+1 ou 2 niveaux avec assez fréquemment un commerce en rez-de-chaussée.

La zone comporte un secteur UA1. Ce secteur correspond à une opération d'ensemble pluri-générationnelle, dont la réalisation est prévue au niveau du bourg, au croisement de la rue du Castéra et de la rue de la Haute Lande. Sa désignation vise à édicter des règles plus souples, en termes de gabarit et d'implantation, afin de faciliter la réalisation de ce projet, en cohérence avec les dispositions du PADD visant à favoriser l'accueil des séniors à proximité du bourg, de ses commerces et de ses services.



Projet de PLU - 2019		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone UA	29,7 ha (dont 0,5 ha en UA1)	Zone UA	Tissu urbain compact

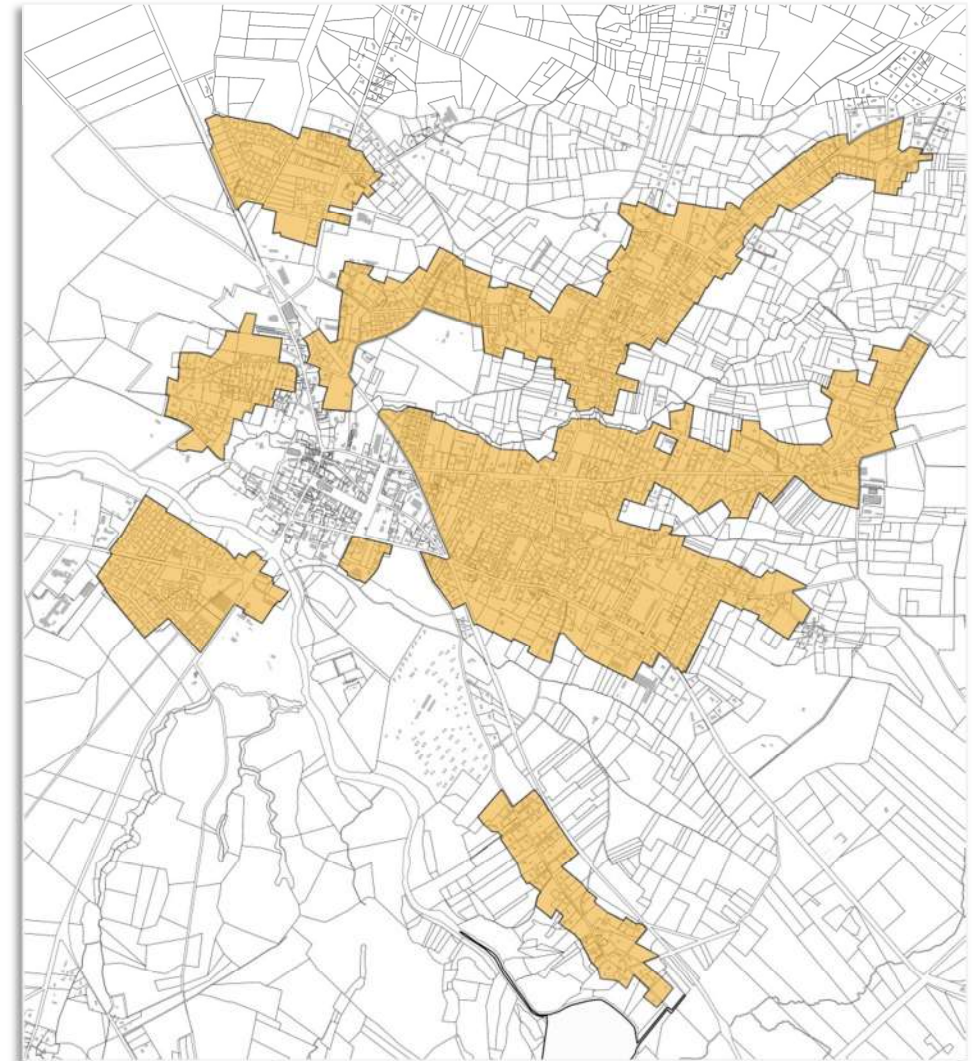
### 9.3.4.2. La zon UB

Cette zone correspond aux extensions pavillonnaires du bourg de Salles. Ces zones ont vocation, à terme, à être desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Il s'agit de secteurs à dominante pavillonnaire, avec des secteurs ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble et d'autres issus d'un développement des constructions au coup par coup. Le contour de la zone UB a été défini de manière à correspondre à l'enveloppe urbaine dans sa configuration observée au début de l'année 2017, compte tenu de l'ensemble des autorisations d'urbanisme accordées à cette date.

L'objectif dans cette zone est de permettre le comblement des nombreuses « dents creuses » et des terrains non bâtis interstitiels, tout en garantissant le maintien du couvert forestier relativement dense et toujours perceptible.

Projet de PLU - 2017		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone UB	251,92 ha	Zone UC	Tissu urbain pavillonnaire





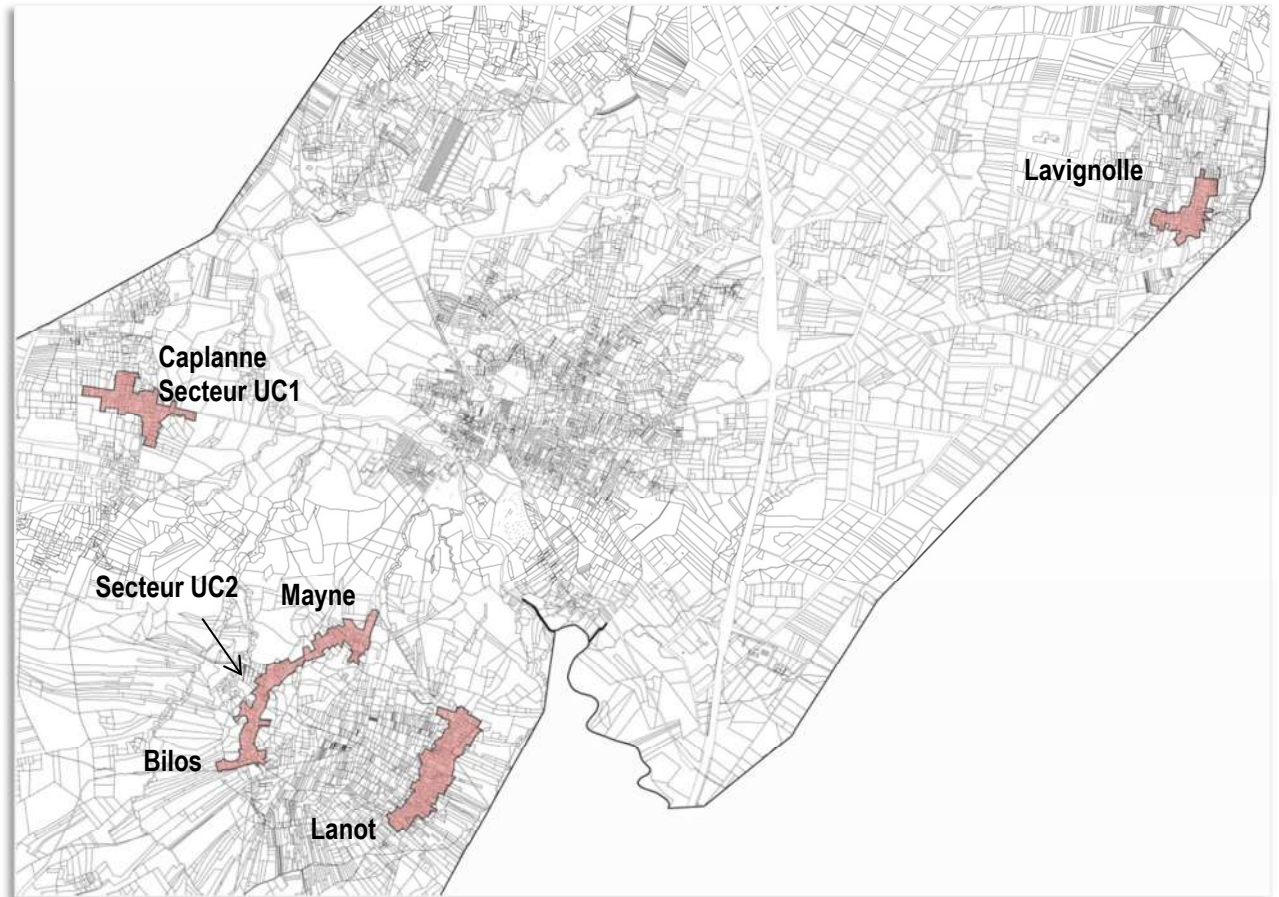
### 9.3.4.3. La zone UC

La zone UC correspond aux quartiers forestiers de Salles.

Cette concerne les quartiers du Lanot, de Lavignolles, de Bilos, du Mayne et du Caplanne.

Le secteur UC1 comprend le quartier du Caplanne. Le secteur UC2 comprend les quartiers de Bilos et le Mayne.

Projet de PLU - 2017		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone UC	127,2 ha dont : 27,42 ha en UC1 40,68 ha en UC2	Zone UC et UD	Tissu urbain pavillonnaire et bâti traditionnel de quartier



#### 9.3.4.4. La zone UE

Cette zone est destinée à accueillir les équipements collectifs et de services : administratifs, éducatifs, socio-culturels, sportifs, etc. Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Elle recouvre deux sites sur la commune :

- Le pôle sportif de Lanquette,
- Le pôle d'équipements rive gauche, autour du collège et des installations sportives, de part et d'autre de la RD108

Projet de PLU - 2017		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone UE	23,06 ha	Zone UE	Secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif



### 9.3.4.5. La zone UT

Cette zone urbaine est prévue pour accompagner l'évolution des campings existants, classés en zone UK au POS. Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Projet de PLU - 2017			POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface	Potentiel constructible		
Zone UT	16,35 ha	28,06 ha	Zone UK	Sites d'activités touristiques

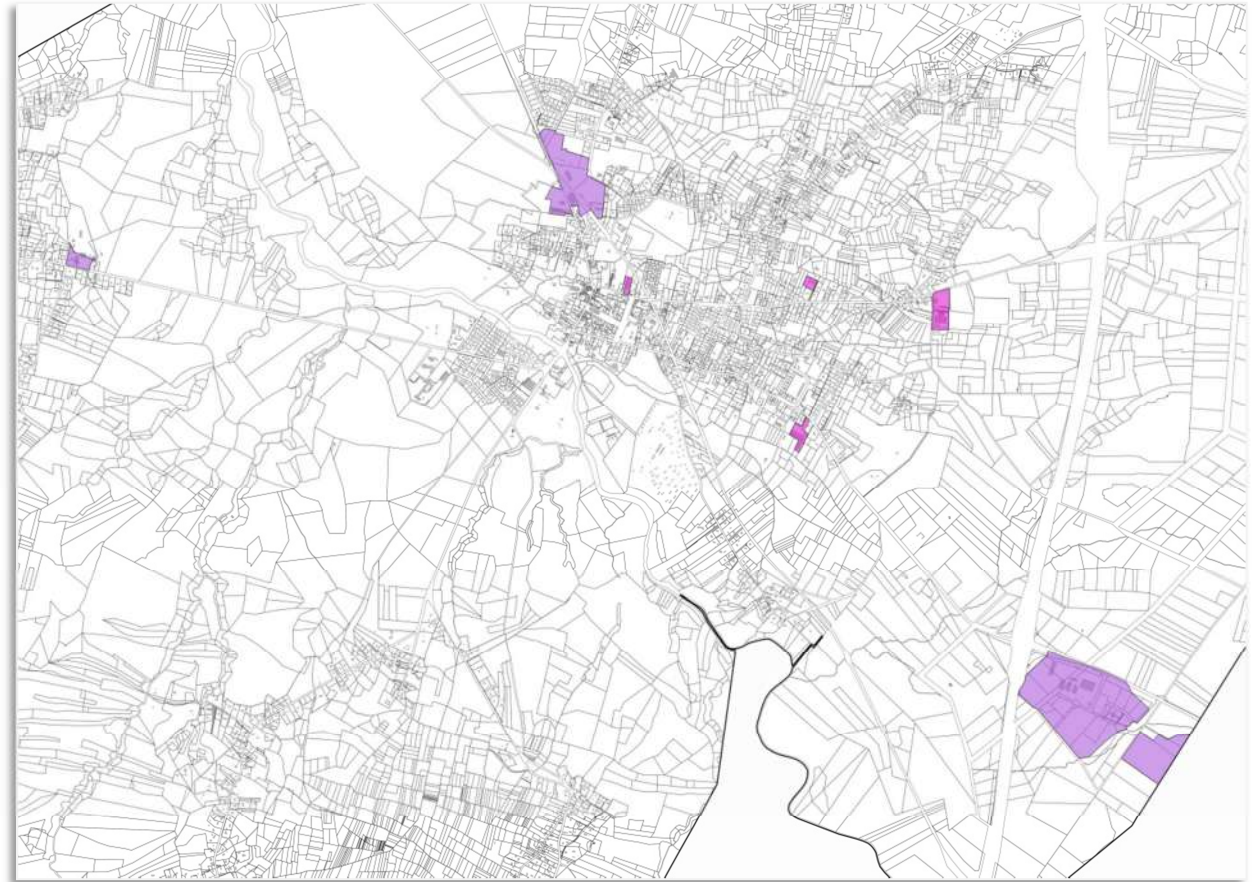


#### 9.3.4.6. La zone UY

Cette zone urbaine est prévue pour accompagner l'évolution des principaux secteurs d'activités économiques, s'agissant de filières industrielles, artisanales ou commerciales. Les commerces de proximité, insérés au cœur des espaces urbanisés, ne sont pas identifiés au travers de ce zonage spécifique, dans la mesure où ceux-ci sont admis sans restriction particulière sein des zones UA, UB, UC et UC1 dans un objectif de mixité urbaine.

La désignation de zones UY1 spécifiques vise en particulier à permettre l'évolution d'activités industrielles et artisanales d'importance déjà présentes sur le territoire. En effet, ces destinations de construction ne sont pas admises en zone UA, UB et UC, compte tenu des nuisances qu'induiraient pour les riverains l'implantation de telles activités. La désignation de zones UY vise également à éviter la construction d'habitations sur les unités foncières occupées par des activités industrielles, à l'exception de celles nécessaires au gardiennage et au fonctionnement desdites activités, afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques en question.

Au niveau de la zone d'activités économique Sylva 21, la zone UY englobe les terrains bâtis ou déjà aménagés. L'extension de l'urbanisation à des fins économiques est planifiée au travers de zones à urbaniser (en l'occurrence, la zone 2AU).



**Zoom sur les secteurs UY1 du centre-bourg**



Projet de PLU - 2017		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone UY	50,49 ha Dont 4,27 ha en UY1	Zone UY	Sites d'activités économiques

### 9.3.4.7. La zone 1AU

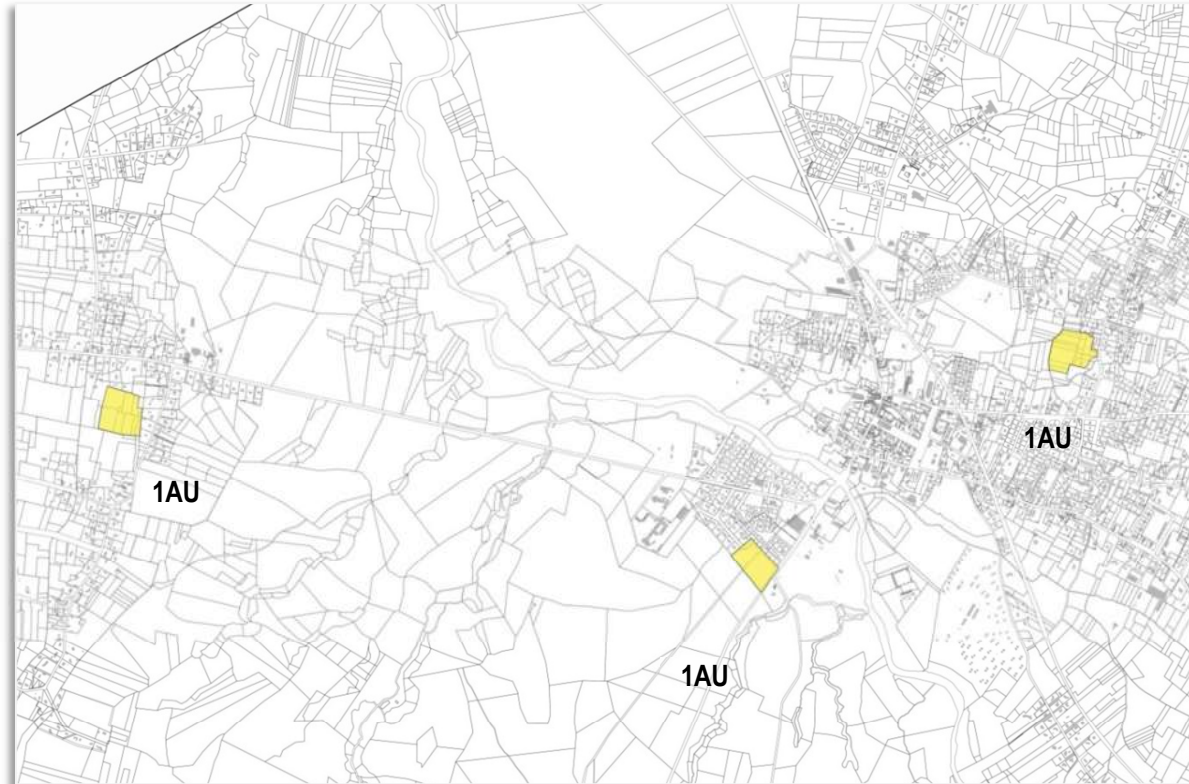
Trois secteurs d'urbanisation mixte à vocation principalement résidentielle ont été définis dans le projet de PLU :

- Rive gauche,
- Pont de Martin,
- Le Caplanne.

La désignation de ces secteurs s'est opérée suite à l'étude comparative menée sur différents sites envisagés pour une ouverture à l'urbanisation. La démarche d'évitement et de réduction des incidences, décrite dans le chapitre relatif à l'analyse des incidences sur l'environnement, a conduit à retenir ces 3 sites.

Les secteurs présentant le niveau de sensibilité le plus élevé ont fait l'objet d'inventaires faune-flore, réalisés suivant une méthodologie simplifiée destinée à mettre en évidence la présence de milieux remarquables.

Afin de proposer des aménagements tenant compte des caractéristiques des terrains à aménager et de leur environnement, ces trois secteurs ont fait l'objet de la formulation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Projet de PLU - 2017		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone 1AU	9,65 ha 3,93 ha en 1AU1 2,43 ha en 1AU2 3,29 ha en 1AU3	Zone NA	Espaces naturels et forestiers

### 9.3.4.8. La zone 2AU

La zone 2AU est définie afin d'afficher les orientations de la collectivité en matière d'ouverture à l'urbanisation dans les années à venir. Elle concerne un secteur dans le prolongement de la zone Sylva 21 au Nord de la RD3. Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation effective nécessitera une procédure de modification du PLU.

Projet de PLU - 2019		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone 2AU	15,8 ha à Sylva 21	Zone NC	Espaces naturels et forestiers



## 9.3.5. Les zones agricoles

### 9.3.5.1. Opportunité du classement en zone agricole

Le code de l'urbanisme indique que :

*Les zones agricoles sont dites « zones A ». Elles peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*En zone A est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

Ainsi, l'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU. Ce principe de classement a été respecté dans le cadre de l'élaboration du PLU. La zone agricole recouvre les terres devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité agronomique. Elle a été délimitée en s'appuyant sur les limites des terres exploitées ou cultivables identifiées. Ces limites ont pu être déterminées par trois biais :

- Les déclarations aux titres de la politique agricole commune, servant de base au registre parcellaire graphique,
- Les données du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, dressant la cartographie des prairies et milieux ouverts favorables à l'agriculture,
- Les résultats de l'enquête menée auprès des exploitants agricoles de la commune durant l'année 2015.

Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées au sein des espaces agricoles a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées ou en friche. Ces constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés. En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve en permanence cerné par des espaces agricoles pour beaucoup cultivés. L'anticipation de l'octroi de droits à construire contribue à renchérir les coûts du foncier au sein des espaces non bâtis contigus à ces parcelles construites. La concurrence entre ces deux modes d'occupation des sols (habitat et agriculture) tend par conséquent à rendre impossible l'accès à la terre pour les exploitants non propriétaires, et peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire. La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de zones constructibles sur des terres cultivées.

Une seule exception à ce principe général est prévu dans le projet de PLU, avec un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dessiné à proximité de la RD3. Ce STECAL, noté Ax dans le règlement, est destiné à accueillir les locaux destinés à la commercialisation des productions végétales, principalement mais non exclusivement issues de la pépinière.

Les parcelles bâties dispersées dans les espaces agricoles, ne répondant à aucun des critères permettant leur classement en zone urbaine ou à urbaniser, ont été classées en zone agricole. Le règlement peut en effet prévoir que les bâtiments d'habitation puissent « faire l'objet d'une extension ou d'annexes dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole.

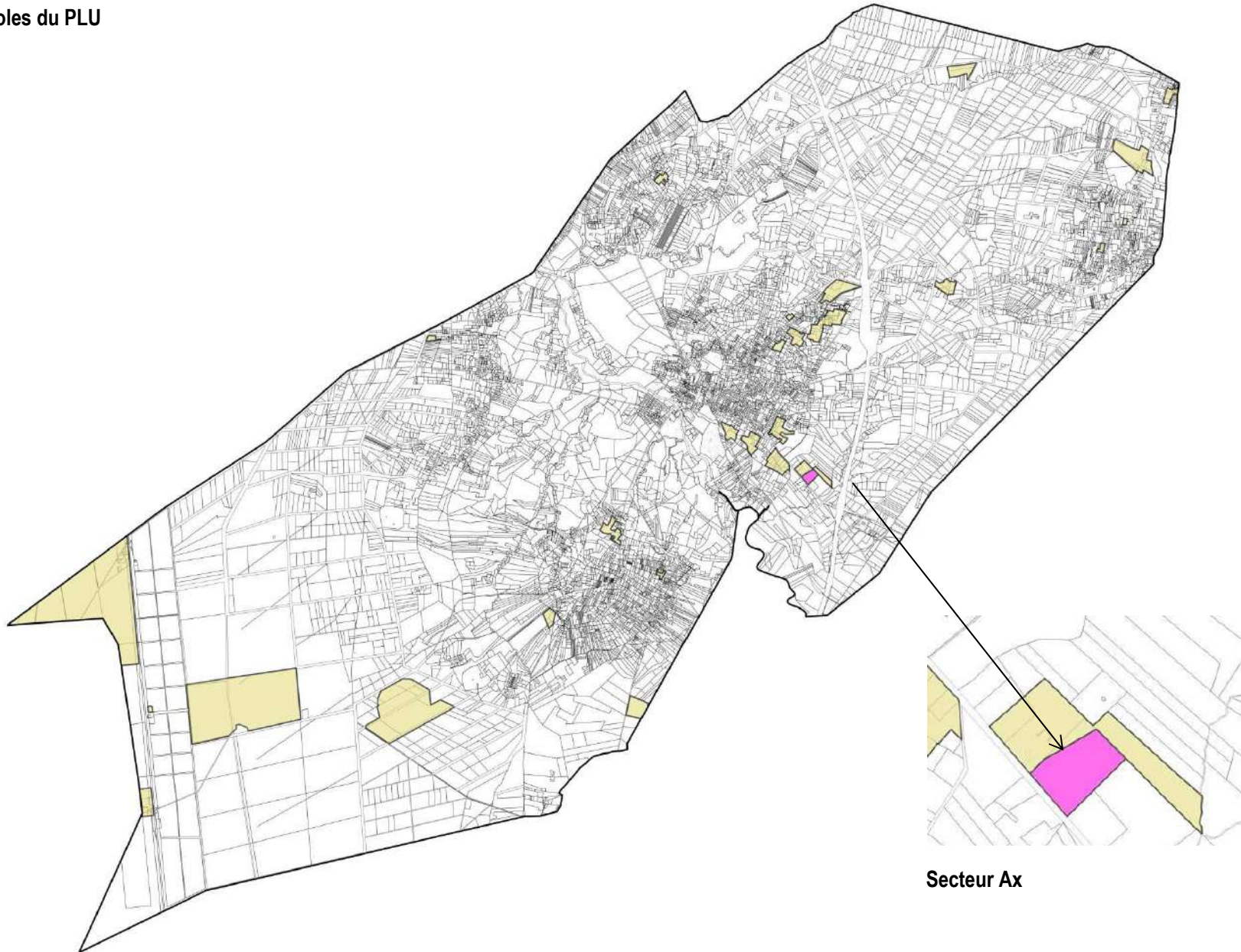


Afin de répondre aux besoins de l'activité agricole, des règles permettent les activités constituant le prolongement de l'acte de production, comme la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles

Dans la même logique, la diversification éventuelle des activités, plusieurs bâtiments ayant perdu leur vocation agricole ont fait l'objet d'une identification au plan de zonage afin de permettre leur éventuel changement de destination. Afin de veiller à la préservation des caractéristiques architecturales du bâti patrimonial concerné, des règles spécifiques ont été prévues.

Projet de PLU - 2019			POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface	Potentiel constructible		
Zone A	579,8 ha en zone A 3,6 ha en secteur Ax	3,6 ha pour des constructions en lien avec l'activité d'une pépinière	Zones NA, NB et NC	Espaces agricoles cultivés et prairies

## Zones agricoles du PLU



Secteur Ax

## 9.3.6. La zone naturelle

### 9.3.6.1. Opportunité du classement en zone naturelle et forestière

Le code de l'urbanisme précise que « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

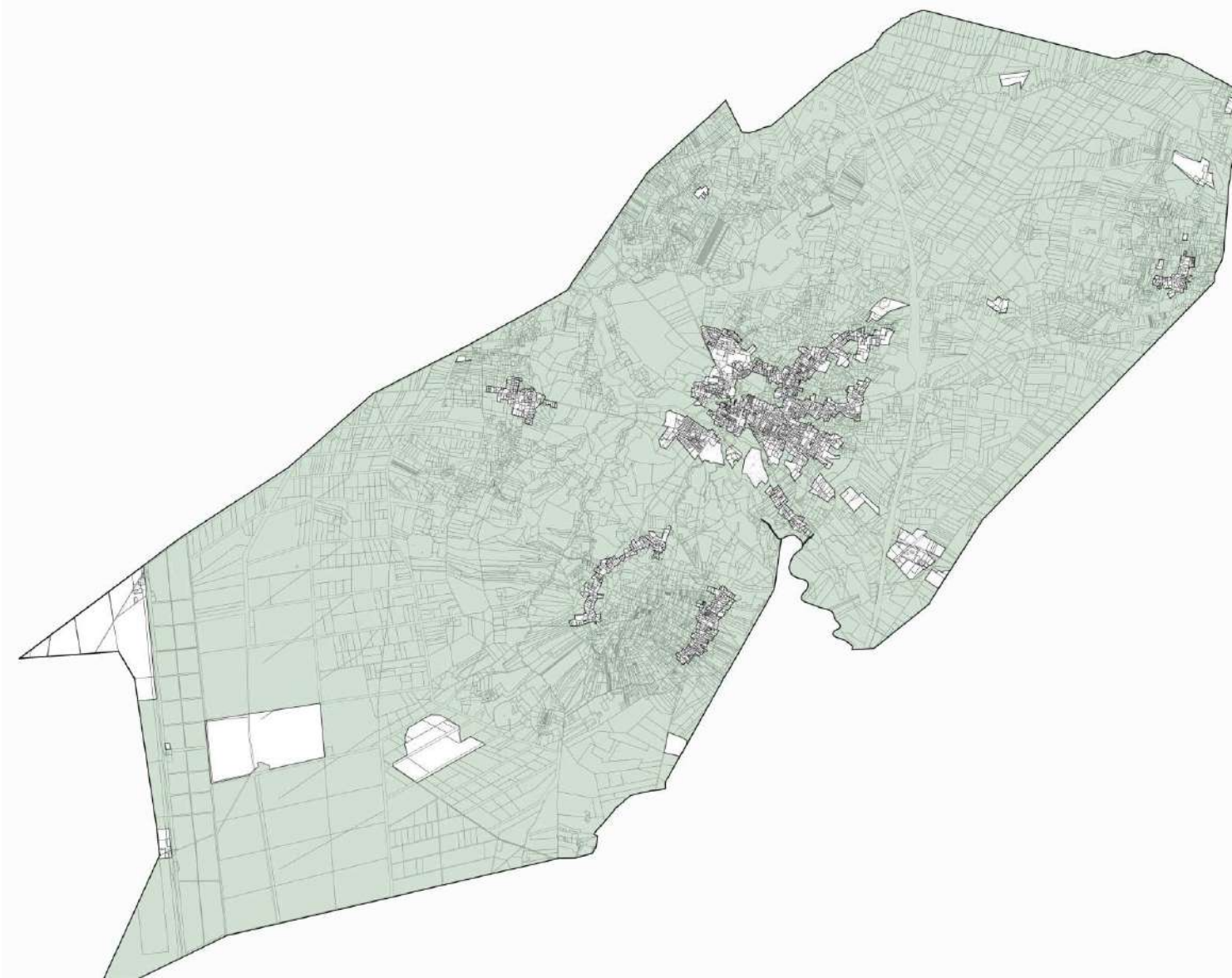
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

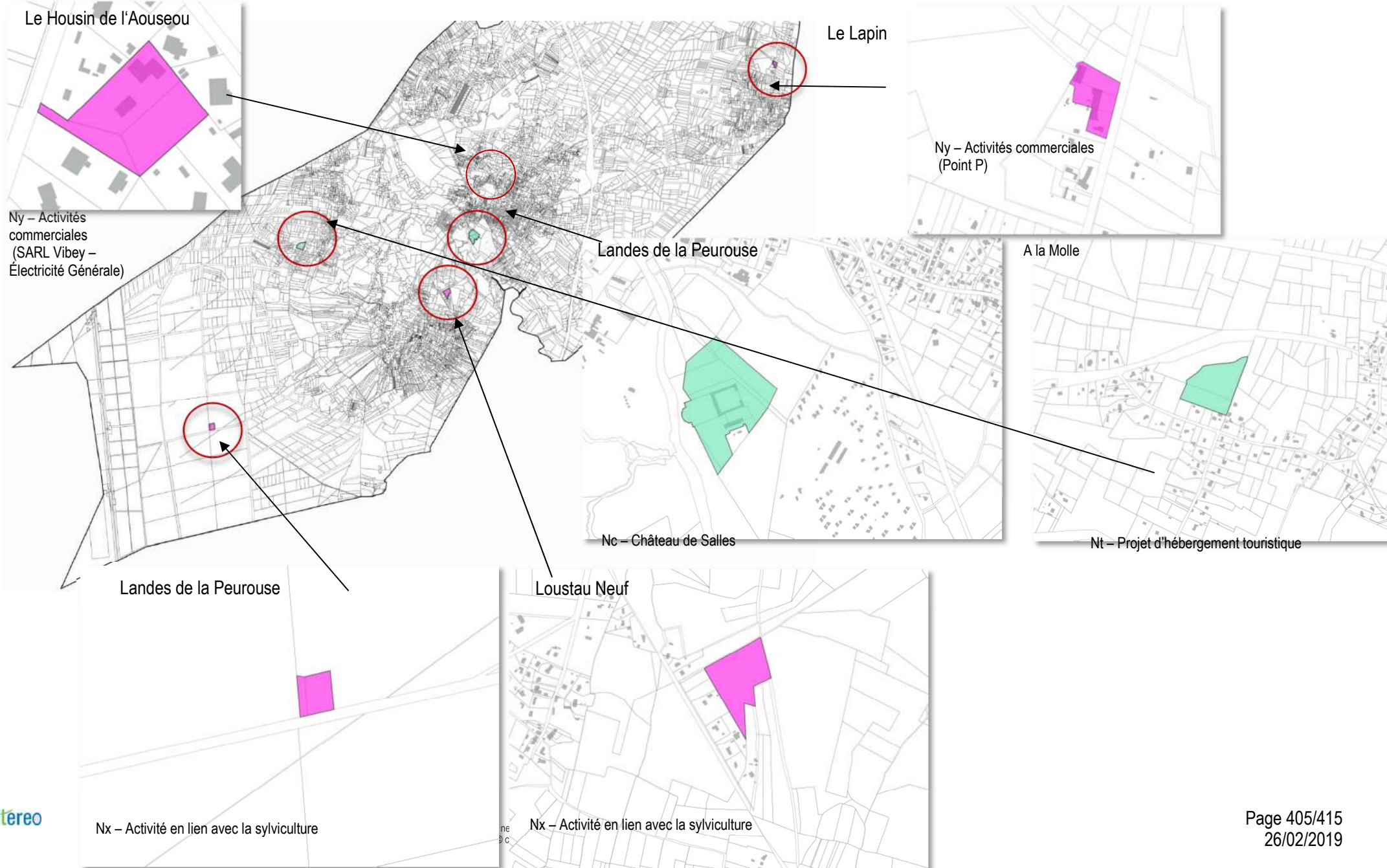
En cohérence avec cette définition, la zone N correspond principalement aux espaces naturels et forestiers présents sur le territoire de la commune de Salles. Cette dernière recouvre donc des espaces naturels et semi-naturels aux sensibilités et usages divers.

La zone N intègre aussi les secteurs d'habitat isolé où le nombre de constructions est insuffisant pour une qualification comme espace bâti et un classement en zone urbaine. La collectivité a choisi de permettre les extensions et annexes d'habitations sous conditions.

Des secteurs ont pu être distingués au sein de cette zone, en lien avec des projets soutenus par la collectivité ou avec la volonté de reconnaître l'existence d'activités ne relevant pas d'exploitations agricoles ou forestières :

- Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Nc, défini au niveau du château de Salles sur la même emprise que celle qui était prévue au POS. Ce secteur a comme objectif la valorisation du Château de Salles par la réhabilitation des installations, le changement de destination et l'accueil de nouvelles destinations à vocation de logement, artisanat, hébergement hôtelier et touristique, commerce, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif. Ce secteur doit également permettre l'extension limitée des constructions existantes.
- Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Nt, est prévu afin de permettre la réalisation d'un projet de cabanes dans les arbres, au sein du quartier du Caplanne. Ce secteur doit permettre la réfection et l'extension des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ny, admettent l'évolution des constructions et installations destinées au commerce ainsi que l'accueil limité de nouvelles constructions et installations. Localisé au sein d'un tissu urbain constitué, ces secteurs permettent à des entreprises en place de poursuivre leurs activités et d'assurer leur attractivité par leur développement.
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Nx, admettent les activités artisanales et industrielles liées à la valorisation des ressources naturelles et forestières et permet l'évolution d'un secteur de transformation de brande.





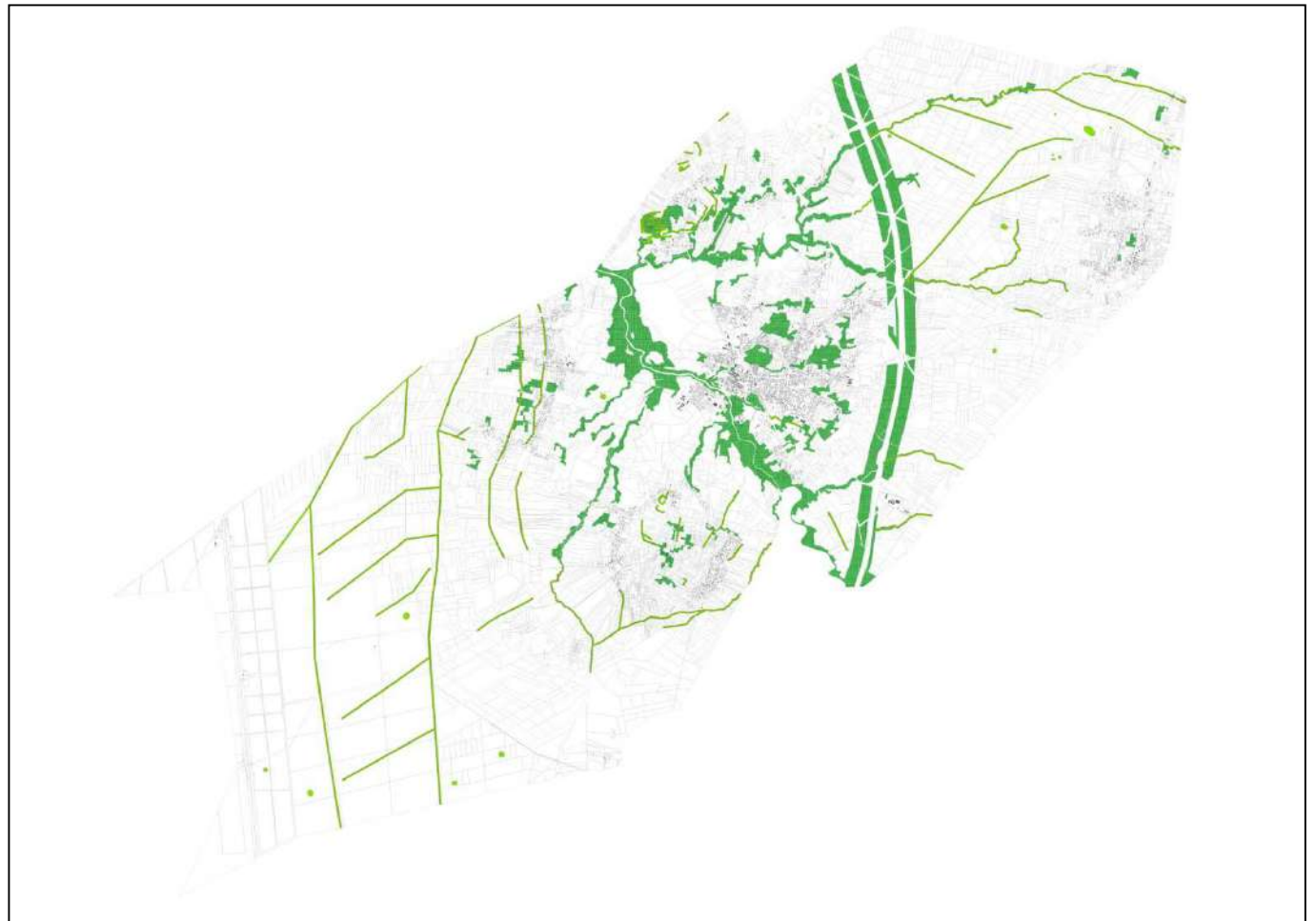
Projet de PLU - 2019		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone N	12 692,5 ha en zone N dont 5,56 ha en secteur Nc 2,71 ha en secteur Nt 4,44 ha en secteur Nx 1,56 ha en secteur Ny	Zones U, NA, NB, NC et ND	Espaces naturels et forestiers Secteurs d'habitat isolé

## 9.3.6.2. La protection des paysages et des milieux naturels

### 9.3.6.2.1. La sauvegarde des milieux naturels sensibles

Le développement très rapide de la commune constitue une menace pesant sur le patrimoine naturel riche dont elle bénéficie, et les milieux naturels présentant le niveau de sensibilité le plus élevé sur son territoire : les prairies ouvertes et les boisements de feuillus. Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le Plan d'Occupation des Sols incluent en effet ces deux types de milieux. La protection de ces espaces naturels, ouverts ou forestiers, apparaît essentielle, non seulement afin de préserver la biodiversité qu'ils recèlent, mais également en vue de poursuivre le développement de l'économie touristique ; la commune disposant d'un capital naturel important lié à l'Eyre et se trouvant inscrite sur des itinéraires touristiques à la fréquentation importante, notamment en période estivale : piste cyclable de Bazas à Biganos et l'itinéraire du chemin de Saint Jacques de Compostelle notamment.

Afin de protéger la biodiversité dans son ensemble, il est apparu essentiel d'envisager ces entités naturelles comme un réseau, impliquant la mise en œuvre de mesures de protection adaptées en fonction de leur sensibilité et de leur valeur écologique. La vallée de l'Eyre présente ainsi les enjeux écologiques les plus élevés, compte tenu notamment de la sensibilité forte du site et des menaces qui pèsent quant à sa conservation. La pinède, formant une matrice territoriale, présente des enjeux écologiques moindres. L'ensemble de ces espaces est classé en zone naturelle. Les boisements rivulaires et les boisements de feuillus identifiés par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne



bénéficient d'une protection renforcée grâce à l'instauration d'espaces boisés classés.

 *Espaces boisés classés et éléments à protéger pour des motifs écologiques*

Les prairies et les espaces ouverts présentent également un intérêt écologique et paysager majeur. Ces espaces de transition, présentant une valeur écologique moindre comparée à celle des milieux naturels d'intérêt communautaire présents au sein du site Natura 2000, sont toutefois ceux les plus menacés par l'étalement urbain, car ils sont situés au contact direct des espaces urbanisés du bourg. Leur protection permet en outre de maintenir un espace tampon en lisière des espaces urbanisés, susceptible de limiter le niveau du risque d'incendie de feu de forêt affectant la commune. Leur protection a pu être assurée via un classement en zone agricole du projet de PLU.

La trame bleue, composée de l'ensemble du réseau hydrographique communal, appelle le même type de réflexion. Ces entités composent en effet l'habitat de nombreuses espèces aquatiques et jouent également un rôle majeur dans le cycle de vie d'autres espèces, parmi lesquelles les espèces prioritaires identifiées au sein de la vallée de l'Eyre. De nombreuses pressions s'exercent sur ce type de milieu, avec des risques de pollution ou d'altération de l'écoulement des eaux, susceptibles de perturber le cycle de vie des espèces. Il convient donc de limiter autant que possible ce type d'atteintes potentielles. La concentration du développement dans des zones desservies par le réseau d'assainissement collectif, ainsi que l'identification des lagunes, crastes et fossés au titre des éléments du paysage à protéger (L.151-23 du code de l'urbanisme) sont les principales mesures mises en œuvre afin d'atteindre cet objectif de préservation.

Des corridors écologiques, mis en évidence dans le cadre du diagnostic permettent par ailleurs d'établir des liens entre ces différents réservoirs de biodiversité. Leur protection s'avère par conséquent tout aussi essentielle que celle des réservoirs de biodiversité. Le développement en continuité des espaces bâtis, ainsi que la protection des ensembles naturels linéaires (en particulier le long des cours d'eau) permettront d'assurer la préservation de ces corridors écologiques et d'éviter leur altération dans les années suivant l'approbation du PLU.

#### **9.3.6.2.2. La préservation des paysages typiques des Landes de Gascogne**

Le patrimoine, rural ou urbain, mérite également d'être identifié, protégé et valorisé, car il constitue à la fois une composante fondamentale de la mémoire et de l'identité des lieux, mais également car il constitue l'un des principaux atouts de la commune, en apportant une valeur supplémentaire au cadre de vie offert aux nouveaux habitants. En l'absence d'engagement politique sur ce thème, le risque est grand de voir disparaître petit à petit une part importante du patrimoine de la commune. Cette orientation doit pouvoir se décliner au sein des différentes composantes du territoire : au sein du bourg, des quartiers, mais également dans les espaces ruraux, avec notamment l'identification des airiaux les plus remarquables.

L'intégration paysagère des constructions et des aménagements conçus dans le cadre de l'urbanisation future est une condition essentielle au maintien de la qualité du cadre de vie et de l'identité de Salles. Il existe en effet un vrai risque de dégradation de la qualité du cadre de vie, si l'implantation des constructions s'opère de manière désordonnée, en recourant à des styles ou des typologies architecturales et urbaines sans rapport avec l'identité locale, ou plus encore en réduisant les surfaces plantées ou boisées présentes jusqu'en cœur de bourg. C'est la raison pour laquelle la collectivité a mené une réflexion approfondie concernant l'aspect extérieur des constructions et la gestion des clôtures au sein des zones urbaines et à urbaniser.

Des dispositions sont également prévues, afin d'imposer la protection des granges et garluches, ou s'assurer du recours aux essences végétales locales, adaptées aux conditions climatiques de la région. L'aménagement de transitions plantées ou arborées en lisière des secteurs à urbaniser, systématiquement imposé via les orientations d'aménagement et de programmation, vise enfin à maintenir l'intimité et l'ambiance végétale dont bénéficient les riverains et les habitants actuels de ces quartiers.



## 9.4. Principaux apports de l'évaluation environnementale

---

La démarche d'évaluation environnementale revêt un caractère obligatoire dans le cadre de l'élaboration du PLU, dans la mesure où la commune se trouve concernée par un site Natura 2000.

### 9.4.1. Etat initial de l'environnement

La démarche d'évaluation environnementale a démarré avec la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. L'objectif a été de réaliser un diagnostic de l'état actuel de l'environnement, de son fonctionnement, de son évolution naturelle, puis des potentialités offertes vis-à-vis du développement du territoire.

Elle a notamment permis la définition et la hiérarchisation des enjeux et contraintes susceptibles de s'appliquer au projet de PLU. Elle a également permis d'analyser les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement. Cette étape a enfin fourni l'occasion d'analyser l'articulation future du PLU avec les plans et programmes listés à l'article L.122-4 du code de l'environnement.

S'agissant d'une expertise globale, la méthodologie mise en œuvre est une analyse globale portant sur le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain ainsi que le diagnostic du paysage et du patrimoine.

Ces analyses se sont déroulées en 3 étapes principales :

- Recherche bibliographique, analyse approfondie des documents existants
- Une expertise de terrain, avec notamment la visite des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU
- Une phase de synthèse et d'interprétation des données.

L'état initial de l'environnement validé par la commune a servi de base à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables. Il a également fait l'objet d'une présentation au public, grâce à la réalisation de panneaux de concertation dédiés.

### 9.4.2. Elaboration du PADD

La synthèse des enjeux environnementaux du territoire a guidé les choix retenus au niveau des orientations générales du PADD. Elle a permis la formulation d'orientations et d'objectifs de préservation des espaces naturels remarquables ou ordinaires, de la trame verte et bleue et des espaces de transition entre la ville et les espaces naturels. Les secteurs à fort enjeu environnemental identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement pourront ainsi être protégés et mis en valeur, le cas échéant.

### 9.4.3. Evaluation des incidences sur l'environnement

Les orientations et les objectifs fixés ou arrêtés dans le PADD ont été analysés au regard de leur incidence potentielle sur l'environnement de manière à détecter, dès la formulation de la stratégie d'aménagement et de développement durables, les impacts potentiellement négatifs du projet sur l'environnement. Cette phase a également permis de présenter les mesures correctives adaptées en vue de réduire ou supprimer les incidences potentielles du projet sur l'environnement. Par ailleurs, c'est au cours de cette étape que les caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan ont été analysées, grâce à de nouvelles visites de terrain et au recours à des références bibliographiques complémentaires.

Les incidences localisées du PLU ont ainsi fait l'objet d'une analyse approfondie sur trois secteurs en particulier :

- Le secteur Pont de Martin, au niveau du bourg,
- Le parc du château de Salles, au niveau du bourg,
- Le secteur de développement du Caplanne.

L'évaluation des incidences du document en cours d'élaboration a permis une évolution des dispositions envisagées s'avérant incompatibles avec les objectifs de préservation et de mise en valeur de l'environnement de la commune. Des mesures de suppression ou de réduction des incidences ont ainsi été mises en œuvre.

#### 9.4.4. Mesures de suppression et d'atténuation des incidences du projet retenu

Les mesures de suppression ou d'atténuation des incidences potentielles, préconisées suite à l'analyse des incidences du projet retenu, relèvent de grands principes d'intervention, présentés dans le cadre du rapport de présentation. Ces mesures visent essentiellement l'encadrement des conditions d'occupation et d'utilisation des sols sur les terrains constructibles du fait de l'application des dispositions du PLU, via les dispositions du règlement écrit ou les orientations d'aménagement et de programmation. En particulier, les principales mesures mises en œuvre visent plusieurs points précis :

- L'évitement de la destruction de milieux naturels. Le POS en vigueur autorise l'implantation de constructions sur des parcelles abritant des boisements dans le prolongement de cours d'eau. L'implantation de constructions dans ces secteurs est susceptible d'altérer la fonctionnalité des corridors écologiques qui ont pu y être mis en évidence. C'est pourquoi, afin d'éviter ce type d'incidence négative sur la trame verte et bleue, les droits à construire octroyés par le POS au plus près des cours d'eau ont été supprimés dans le projet de PLU. D'une manière plus générale, les berges des cours d'eau, crastes et fossés font l'objet de mesures de protection, via une inconstructibilité de principe des abords et la désignation d'espaces boisés classés. Le POS en vigueur intégrait également de très nombreuses extensions de l'urbanisation dans des secteurs sensibles du point de vue environnementale. La comparaison du projet de zonage avec la carte des continuités écologiques a ainsi permis des réductions de zones urbanisables, notamment au Caplanne.

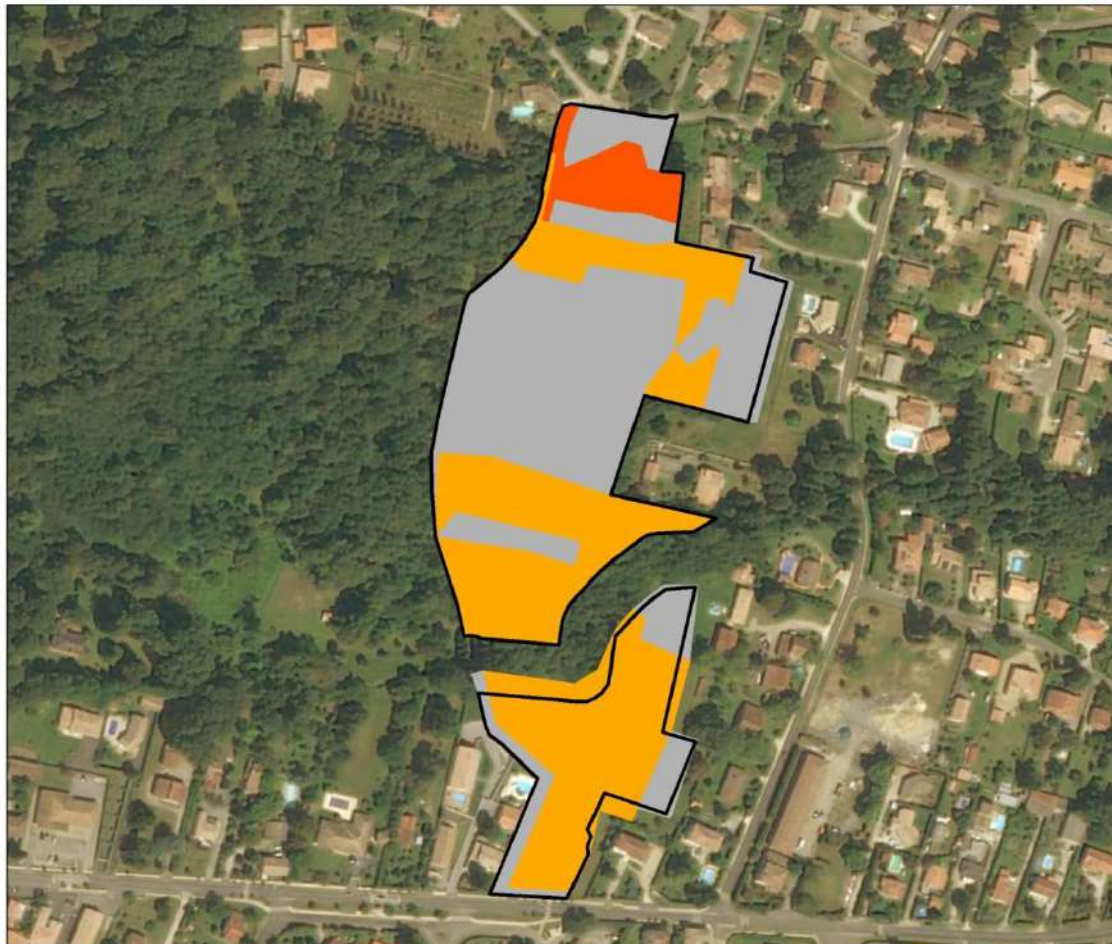
Exemple de synthèses des enjeux sur le secteur Pont de Martin



Synthèse des enjeux

Jean de Jeanne

Expertise Habitats, diagnostic zones humides - Salles (33)



- Synthèse des enjeux**
- Très fort
  - Fort
  - Assez fort
  - Moyen
  - Faible

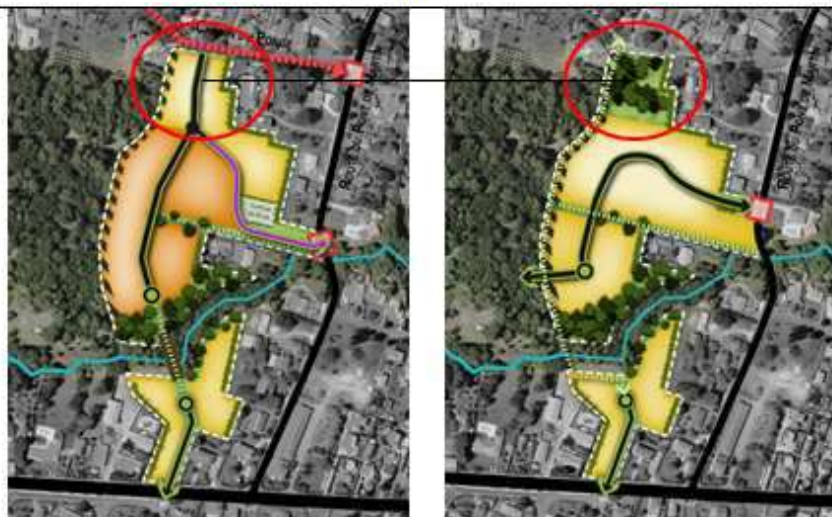
Site d'étude

0 50 100 Mètres



Ecosphère, Communauté de communes du Val de l'Eyre, 2017  
Source : Fond Orthophoto - ArcgisOnline ESRI®

Schéma d'aménagement à Pont de Martin, avant (à gauche) et après (à droite) application des mesures correctives arrêt n°1



- Voie de desserte
- Logements
- Carrefour à sécuriser
- Placette de retournement
- Stationnement partagé
- Liaisons douces
- Marge de recul zone boisée
- Ecran paysager
- Espace vert collectif
- Boissements à conserver

Schéma d'aménagement à Pont de Martin de l'arrêt n°2



- Secteur d'habitat
- Secteur privilégié pour l'implantation en mitoyenneté
- Recul inconstructible de 10 mètres
- Voie de desserte
- Placette de retournement
- Liaisons douces
- Carrefour à sécuriser
- Ecran paysager
- Espace vert collectif
- Boissements à conserver
- Périmètre GAF

Page 178/181

👉 Evolution d'une orientation d'aménagement et de programmation pour prendre en compte les incidences sur l'environnement

- La réduction de la consommation d'espaces. Suite à la définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, le règlement du document d'urbanisme et son plan de zonage ont été révisés. Les superficies constructibles du PLU ont été réduites. La commune a donc procédé à la réduction de l'enveloppe constructible des hameaux, des quartiers en ne conservant que les parcelles à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés de la commune ou générant une extension limitée de l'urbanisation dans la même enveloppe que celle du POS. La consommation d'espaces naturels et agricoles potentielle chute de près de 40%, avec, notamment une baisse de 71% pour la consommation à destination l'habitat. En effet, cette consommation équivalait à 68 ha entre 2007 et 2018 pour l'habitat 19,4 ha dans le Plan local d'urbanisme révisé.
- La protection de la trame verte et bleue. La destruction des boisements et plantations à l'intérieur ou en lisière des espaces urbanisables a été identifiée comme une incidence potentiellement négative du projet. Des dispositions ont par conséquent été adoptées de manière à protéger ces entités. Leur protection figure parmi les prescriptions formulées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, ces ensembles ont été identifiés sur les documents graphiques, avec une progression significative de la surface classée en EBC. Enfin, le principe de constitution d'une trame boisée au sein des futurs espaces à aménager a été retenu dans les OAP. Les dispositions mises en œuvre permettent donc de concilier le projet de développement de la collectivité avec les objectifs de préservation des ensembles naturels remarquables.
- La mise en sécurité des personnes et des biens vis-à-vis des différents risques naturels connus à ce jour. Le risque d'inondation par remontée de nappes a pu être pris en compte dans le cadre de la détermination de l'état initial de l'environnement, grâce notamment aux cartographies établies par le BRGM. Ce risque a également pu être cerné par des visites de terrain sur les différents sites pressentis pour accueillir un développement de l'urbanisation dans les années à venir. Les observations réalisées sur site ont permis de hiérarchiser les différents secteurs de développement en fonction de leur exposition à l'aléa. Par ailleurs, l'exposition au risque d'incendie a également pu être mieux prise en compte dans le cadre de la révision du PLU, notamment via les dispositions organisant la mise à distance des constructions en lisière du massif forestier.
- La mise en cohérence du projet urbain avec la configuration actuelle ou programmée des réseaux d'assainissement. Le développement des quartiers a été très important ces dernières années, induisant un accroissement important du nombre de dispositifs d'assainissement individuels. Il existe aujourd'hui un risque de pollution en cas de dégradation de ces installations, aggravé par la poursuite de l'accueil de nouveaux logements. C'est la raison pour laquelle 80% du développement est prévu au sein du bourg et du Caplanne, dont la desserte par le réseau collectif est existante ou programmée. L'extension des autres quartiers est strictement limitée, et la consommation d'espaces y est faible.

A noter que l'analyse des incidences menée permet de conclure à l'absence d'incidence négative significative, de nature à exiger la mise en œuvre de mesures compensatoires.

#### 9.4.5. Traduction de la démarche d'évaluation environnementale dans le rapport de présentation

Les différentes étapes de la démarche d'évaluation environnementale ont été formalisées dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. La complexité inhérente au caractère itératif de la démarche d'évaluation environnementale a conduit à ne présenter que la synthèse du travail réalisé en matière d'analyse des incidences, ainsi que les principes retenus en vue de supprimer ou réduire les incidences potentielles du projet de document d'urbanisme. Enfin, les indicateurs de suivi, le résumé non technique et la présentation de la manière dont a été effectuée l'évaluation environnementale ont été élaborés dans le cadre de la rédaction de ce document.

#### 9.4.6. Détail des sources utilisées

##### Ouvrages et sites consultés :

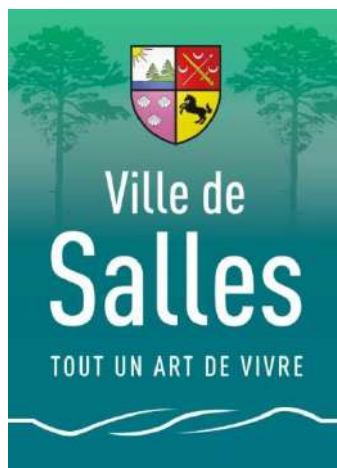
- Porter à Connaissance de l'État,
- Dossier de POS de la commune de Salles, approuvé en 2001,
- SDAGE « Adour-Garonne 2016-2021 » approuvé en décembre 2015,
- SAGE « Nappes profondes » révisé le 18 juin 2013,
- SAGE « l'Eyre , cours d'eau côtiers et milieux associés » révisé le 13 février 2013,
- Charte du PNR 2014-2026,
- DOCOB du site Natura 2000,
- Fiche ZNIEFF de l'INPN,
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'eau et de l'assainissement, 2015,
- Avis de l'Autorité Environnementale sur diverses opérations de défrichement.

##### Organismes consultés :

- Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
- Service environnement et écocitoyenneté du Conseil Départemental (ZPENS)

## Annexe du rapport de présentation

- Cahier des recommandations de lotissement



**altereo**

Réalisé par :

**ALTEREO**

Délégation Urbanisme Sud Ouest

26 chemin de Fondeyre

31 200 Toulouse

Tél. : 05.61.73.70.50.

# COMMUNE DE SALLES

## CAHIER DES RECOMMANDATIONS DE LOTISSEMENT

---

### CONFIGURATION ET QUALITE DES ESPACES COLLECTIFS, TRAITEMENT DES LIMITES





## Identification du document

Titre du document	Cahier des recommandations de lotissement
Nom du fichier	Charte Architecturale et Paysagère Salles
Version	26/02/2019
Rédacteur	A. Abarnou J. Sebert L. Santos F. Meissonnier
Vérificateur	A. Lherm
Chef d'agence	A. Lherm



**Aménagement de la rue de la Résidence le Broustey**

## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
1.1. Introduction.....	6
1.2. Objectifs.....	6
1.3. sites d'études.....	6
<b>2. DIAGNOSTIC.....</b>	<b>7</b>
2.1. Configuration d'espaces collectifs.....	8
2.2. Espaces collectifs : Exemples rencontrés par thématiques.....	12
2.2.1. Accroche urbaine.....	12
2.2.2. Connexions.....	14
2.2.3. Aménagement.....	16
2.2.4. Végétal.....	17
2.2.5. Minéral.....	21
2.2.6. Intégration du stationnement.....	23
2.3. Mobilier urbain.....	24
2.3.1. Le mobilier.....	24
2.3.2. L'éclairage public.....	25
2.4. Espace privé.....	26
2.4.1. Traitement des limites.....	26
2.4.2. Le végétal.....	27
2.4.3. Le Bâti.....	28
<b>3. ORIENTATIONS DE PROJET.....</b>	<b>29</b>
3.1. Traductions réglementaires des différentes orientations.....	30
3.2. A l'attention des concepteurs : projet de lotissement.....	36

# 1. PREAMBULE

---

## 1.1. INTRODUCTION

La ville de Salles a missionné le bureau d'études ALTEREO territoires pour la réalisation d'un **cahier des recommandations de lotissement**. En effet, la commune souhaite se doter d'un **cadre** précis afin de pouvoir améliorer la qualité des projets de lotissement déposés sur son territoire.

Les différents lotissements de la commune ont été étudiés de manière à faire ressortir les **plus et les moins des espaces collectifs** qui les composent. Différentes thématiques sont abordées : matériaux utilisés, palettes végétales, gabarits de voiries, unicité des limites, dans le but de doter la commune d'un **diagnostic clair et problématisé**.

Ce cahier des recommandations intervient en cours d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il représente un complément permettant d'**apporter des préconisations** au sujet de la constitution des espaces collectifs ainsi que des limites, visant à assurer la qualité du cadre de vie des futures opérations de lotissement. Ces précisions sont d'ailleurs retranscrites dans le document de planification au sein du **règlement et des orientations d'aménagement et de programmation rédigées**.

Ce cahier des recommandations peut aussi servir le cas échéant, à **envisager la réhabilitation des espaces collectifs** des lotissements les plus anciens en vue d'en améliorer le cadre de vie. De plus, **des préconisations touchant l'espace privé** jouxtant les rues sont proposées (densité de plantations, essences végétales, matériaux de revêtement des constructions...), car au delà des limites, ces **espaces privés participent grandement au paysage d'ensemble**.

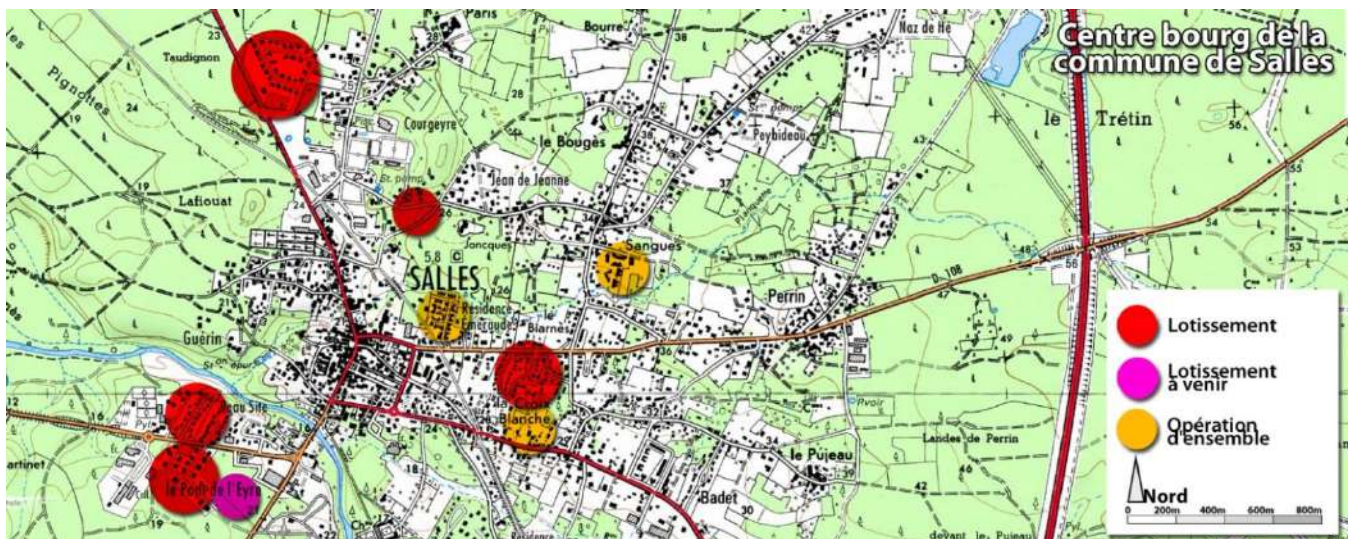
## 1.2. OBJECTIFS

Les objectifs du cahier des recommandations de lotissement sont les suivants :

- Dresser un **état des lieux** des paysages constitués et du fonctionnement associé
- Définir les caractéristiques essentielles à la **valorisation du cadre de vie** des habitants
- Diagnostiquer et définir les **éléments à proscrire**, apportant nuisances et dysfonctionnements divers
- Maitriser la **qualité urbaine et paysagère** des projets déposés en mairie
- **Homogénéiser** le paysage urbain au niveau de chaque opération de lotissement
- **Insérer les lotissements** au sein de la trame urbaine et naturelle

## 1.3. SITES D'ETUDES

Les sites d'études sont constitués **des lotissements en lots libres** ainsi que **des opérations d'ensembles avec programme locatif** de la commune de Salles. Ils se situent de la sorte :



**Localisation des opérations étudiées dans le cadre du cahier des recommandations de lotissement**

# 2. DIAGNOSTIC

---

## Analyse Paysagère, Urbaine et Fonctionnelle

## 2.1. CONFIGURATION D'ESPACES COLLECTIFS

Lorsque l'on parle d'espaces collectifs de lotissements, la **voirie accompagnée de ses trottoirs** forment l'ossature de base. Pour autant, même si ces éléments sont essentiels, ils ne font pas tout. L'**espace collectif doit dorénavant revêtir de nombreuses fonctions pour assurer un cadre de vie agréable**. En visitant les différentes opérations de la commune de Salles, il est facile de définir l'âge des lotissements en fonction de la conception de leurs espaces collectifs :

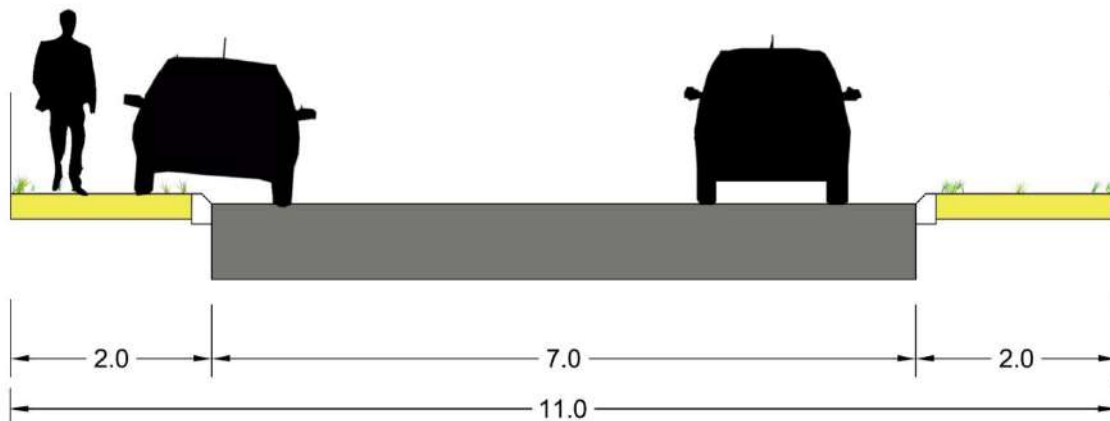
- Les lotissements les plus anciens se caractérisent par de **larges chaussées avec simplement des trottoirs de part et d'autres**. Il en résulte des espaces vides qui semblent presque uniquement destinés à l'usage automobile.
- Les lotissements les plus récents, au contraire, **minimisent la largeur de la voirie pour maximiser les espaces adjacents et donc les différentes fonctions** que l'espace partagé peut apporter pour plus d'agrément ; notamment de larges cheminements, une végétalisation d'embellissement, des plantations d'ombrage, des stationnements...

C'est donc ces types de compositions qui forment le paysage des opérations, mais aussi l'appropriation que les habitants font de leurs espaces collectifs. Encore faut-il qu'il soit conçu comme tels : des **espaces partagés** où la rencontre est possible, des **espaces accueillants** permettant l'échange entre habitants et extérieurs, des **espaces fonctionnels centraux** organisant l'espace privé alentour.

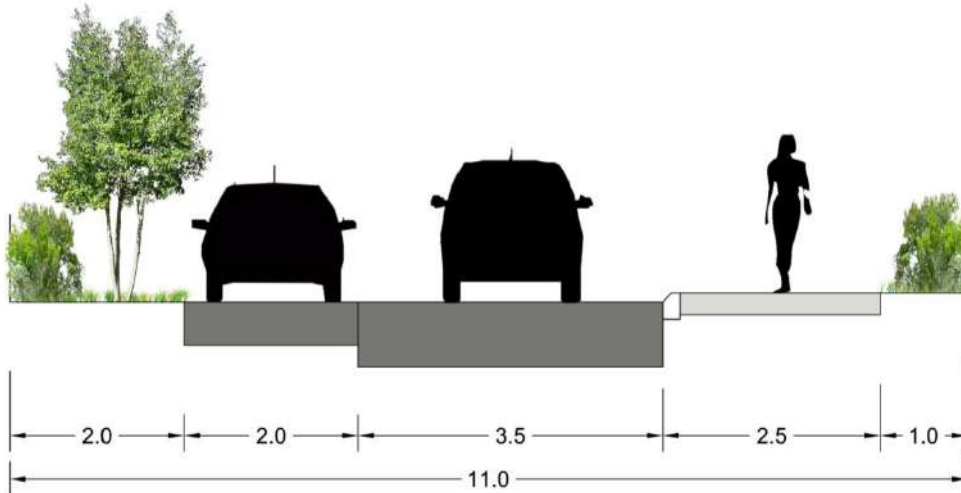
Voici quelques organisations représentatives des aménagements rencontrés à Salles :

### A. EMPRISE MOYENNE, FONCTIONS DE BASE

Plusieurs exemples de **lotissements des années 60/70** se caractérisent par la même typologie d'espaces collectifs axés sur l'**usage automobile**. Le peu de fonctions de l'espace et le manque d'aménagement général crée des **espaces sans vie** au paysage peu valorisant. Sans stationnement prévu, les usagers se garent de manière aléatoire sur le trottoir empêchant ainsi le passage piéton. Aucun lieu de rencontre n'est prévu, l'**espace collectif « producteur de comportements »** marque alors un usage où les habitants vivent les uns à côté des autres, sans espace partagé créant du lien, sans espace d'embellissement. Enfin, la **largeur des voiries est surdimensionnée** et semble prévue pour le passage de camions, de larges chaussées engageant à des vitesses excessives.

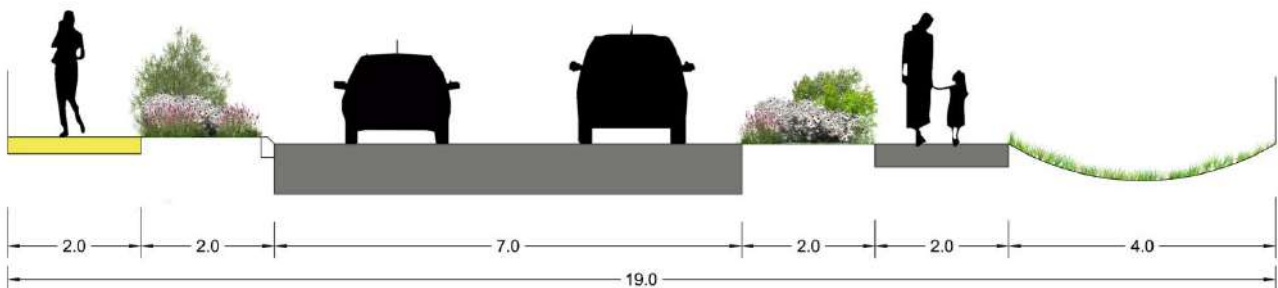


## B. EMPRISE MOYENNE AVEC FONCTIONS AJOUTEES



Sur la même emprise que l'exemple précédent, ce lotissement contemporain cumule **3 fois plus de fonctions** : passage piétons, chaussée, embellissement, traitement des limites, ombrage, stationnement. Le paysage se trouve magnifié par cette **organisation de l'espace basée sur une chaussée à sens unique**, libérant de l'espace et améliorant la sécurité (vitesse faible).

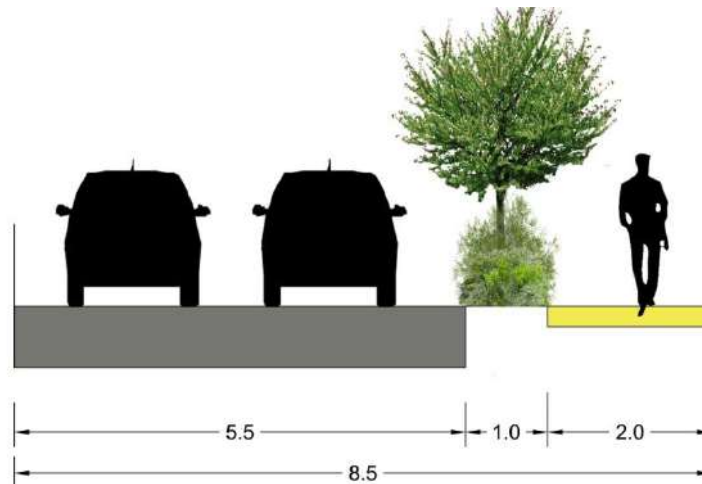
## C. EMPRISE LARGE, STYLE AERE



L'emprise de cette voie est large mais **l'espace est aménagé et fonctionnel**. De plus, le style se veut ouvert avec des **espaces végétalisés généreux** « à la landaise ». Les deux cheminements piétons sont bien marqués car **séparés de la chaussée** par des plantations d'arbustes et de vivaces. La fonction de **gestion des eaux** participe aussi au paysage avec la présence d'une noue.

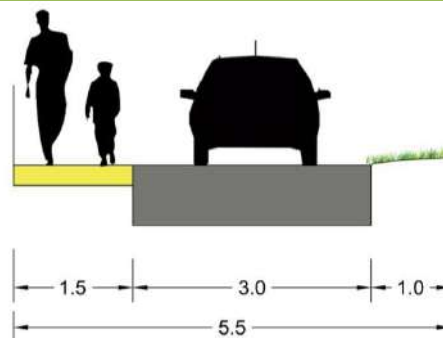


## D. EMPRISE REDUITE AVEC FONCTIONS



Une **emprise réduite** peut être compatible avec la mise en place de **fonctions multiples** telles que l'embellissement, l'ombrage et la sécurité des piétons, le stationnement. Ici, la voie double sens composée de **chicanes** est presque à la **limite minimale de sa largeur (5m)**, de plus une plantation d'arbres et d'arbustes apporte une **forte présence végétale** sur cette emprise réduite.

## E. EMPRISE MINIMALE ET STYLE RURAL



Cet axe correspond à l'emprise minimale rencontrée. Servant au passage, la chaussée en sens unique correspond à la **largeur minimale d'une chaussée (norme pompiers)**. En termes d'accessibilité, la largeur minimale d'un trottoir est de 1.4m libre. La réalisation d'un trottoir unilatéral permet de gagner de l'espace. L'usage d'un bas-côté enherbé donne un caractère rural à la voie.

NOTE D'ENJEUX :

- MINIMISER LA LARGEUR DE LA CHAUSSEE, 5M A 5.5M POUR DE LA DESSERTE LOCALE SEMBLE CONVENIR
- FAVORISER LES TROTTOIRS LARGES (2M OU PLUS) POUR GAGNER DE L'ESPACE
- LIMITER LES SURFACES MINERALES, POUR ECONOMIE DE PROJET ET REDUIRE LES ILOTS DE CHALEUR
- MAXIMISER LES ESPACES PLANTES POUR LE CADRE DE VIE, L'OMBRAGE ET LES SERVICES ECO-SYSTEMIQUES
- RENDRE L'ESPACE PARTAGE FONCTIONNEL POUR UNE MEILLEURE ORGANISATION ET APPROPRIATION DE L'ESPACE
- FAVORISER LES SURFACES PERMEABLES TELLES QUE LE STABILISE POUR LES CHEMINEMENTS
- INTEGRER DES ESPACES DE STATIONNEMENT COLLECTIFS, PARTAGES AU SEIN DES OPERATIONS

## 2.2. ESPACES COLLECTIFS : EXEMPLES RENCONTRES PAR THEMATIQUES

### 2.2.1. Accroche urbaine

#### A. ZONE NATURELLE TAMPON



L'accroche d'un lotissement sur la trame urbaine peut prendre plusieurs formes, ce rapport avec l'extérieur **participe grandement à l'intégration de l'opération ainsi qu'à son image**. Cette problématique touche à la fois à l'**aménagement** du lotissement mais aussi à la **planification en amont**, qui peut engager la protection de ces zones « naturelles » tampons.

Le lotissement de Taudignon au Nord du bourg de Salles s'implante le long de la D3, dans la continuité des constructions existantes. La **conservation de la trame boisée et végétale périphérique ou interne au quartier** est un point fondamental, celle-ci permettant d'**intégrer ce lotissement** depuis la route, tout en créant une **respiration paysagère** entre les zones bâties.

Ces espaces « naturels » **protègent des nuisances** et donnent un **caractère paysager** au lotissement ainsi qu'à son accès, améliorant ainsi le cadre de vie.



#### B. LISIERE



Cette accroche peut s'effectuer de manière plus fine qu'une parcelle boisée, comme sur l'exemple ci-dessus, **le maintien (ou la création) d'une lisière** (une bande plantée sur l'espace collectif) facilite l'**insertion du lotissement** dans son cadre naturel et urbain. La **conservation de la végétation et notamment des arbres** en limite représente un réel atout paysager pour l'opération.

### C. ESPACE FONCTIONNEL



Le lotissement du Grand chemin se connecte sur la D108 de manière indirecte. Il existe en effet un **espace tampon prenant la forme d'une contre-allée** venant s'implanter entre les premières habitations et la route départementale.

Aménagé dans un **but fonctionnel**, cet espace tampon participe aussi à l'**embellissement de l'entrée** de l'opération par le biais de plantations d'arbres et d'arbustes. Cet espace protégé de la route principale sert d'**arrêt de bus**, celui-ci a été **mis en accessibilité** par le biais d'aménagements en faveur des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Ce genre d'espace ouvert pourrait cumuler d'autres fonctions, comme le regroupement des poubelles du lotissement, la mise en place de bornes de tri sous réserve de leur intégration dans l'environnement : **équipements pouvant être partagés**.



#### NOTE D'ENJEUX :

- PLANIFIER LA CONSERVATION DES ESPACES « NATURELS » EN AMONT DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT
- CONSERVER DES ESPACES « NATURELS » EN LIMITE DES SITES DANS LE CADRE DE LA CONCEPTION DES OPERATIONS DE LOTISSEMENT
- CONSERVER ET/OU AMENAGER DES LISIERES VEGETALES COLLECTIVES
- CREATION D'ESPACES COLLECTIFS COMPRENANT DES EQUIPEMENTS PARTAGES (A L'ECHELLE DU LOTISSEMENT ET/OU DU QUARTIER)
- INTEGRER DES ESPACES DE STATIONNEMENT COLLECTIFS PARTAGES AU SEIN DES OPERATIONS

## 2.2.2. Connexions

### A. AVEC LE CONTEXTE (NATUREL)



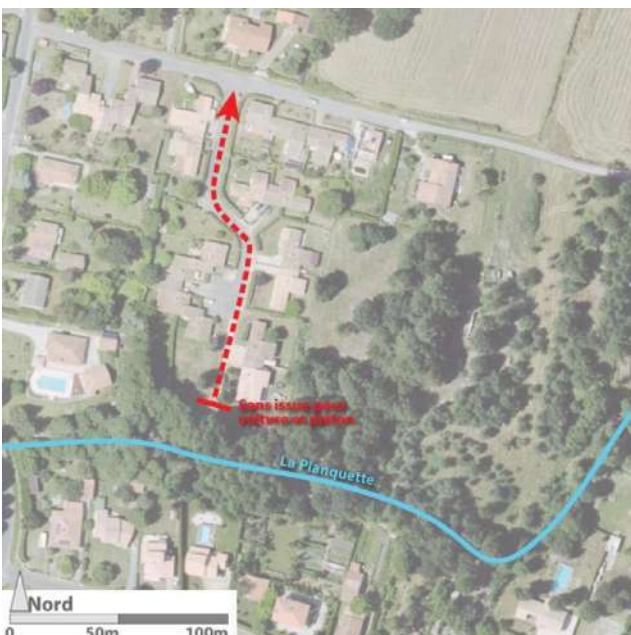
Il paraît naturel qu'une **zone de vie soit connectée à son contexte**, pas seulement par le mode automobile mais aussi par l'intermédiaire de **voies douces**. C'est en effet la **bonne inscription du projet au sein de son territoire** qui donne à l'opération son **caractère**, un lotissement replié sur lui-même, sans ouverture ni échange avec l'extérieur, est le plus souvent standard et monotone.

Le lotissement de Beausite est constitué de 2 voies rectilignes qui ouvrent tout de suite, d'un point de vue visuel, sur des **boisements en fond de perspectives**. Ces boisements correspondent à la ripisylve de l'Eyre sous laquelle se trouve un cheminement le long du ruisseau.

Les voies d'accès sont en **impasse pour les automobiles** mais des **connexions douces les prolongent** pour rejoindre la petite vallée boisée. Le fait d'**ouvrir sur cet espace naturel** représente un **vrai plus pour la qualité de vie des habitants**, ce type de liaisons n'est pas prévu au niveau de toutes les opérations.



### B. SANS ISSUE PIETONS



Dans cette opération (Résidence Pont de Martin, lieu Sangue), la voie de desserte se poursuit par un chemin engageant vers une zone boisée. Ce chemin est un passage vers une propriété privée et le **ruisseau de la Planquette accompagné de sa ripisylve ne sont pas accessibles**. Sachant ceci, personne ne fréquentera ce lieu sans issue, hors habitants. **Pour être un véritable lieu de vie, l'espace doit être partagé, fréquenté et traversant.**



## C. CONNEXIONS INTERNES



Les connexions peuvent aussi se situer à **l'intérieur même du lotissement**, afin de rendre l'espace plus poreux. Cette configuration a été rencontrée une seule fois, au niveau du lotissement de Taudignon.

Ce système réservé aux modes de déplacement doux, donne une **alternative à la voiture**, offre donc plus de libertés aux usagers, crée des **zones libérées de l'automobile** et permet la **constitution de lieux de vie** (cf. chapitre suivant).

Ce genre d'aménagement est vraiment à prendre en compte à **l'amont du projet**, au niveau de la conception du lotissement pour envisager le meilleur tracé et ainsi réserver une emprise. L'objectif doit être d'assurer une connexion aux pistes et voies cyclables existantes, lorsqu'elles sont situées à proximité.



**Entrée du chemin traversant le lotissement de Taudignon**

### NOTE D'ENJEUX :

- PLANIFIER LES CONNEXIONS INTERNES ET EXTERNES DES LOTISSEMENTS AU NIVEAU DE LA CONCEPTION
- PROHIBER LES IMPASSES « STRICTES » BLOQUANT LES AUTOMOBILES ET LES PIETONS, TOUJOURS PREVOIR DES ITINERAIRES DEDIES AUX VELOS ET AUX PIETONS TRAVERSANT LES OPERATIONS
- LIER LES NOUVELLES OPERATIONS AUX ESPACES NATURELS ADJACENTS
- FAVORISER LA FREQUENTATION DE L'ESPACE PUBLIC DES LOTISSEMENTS PAR LA MISE EN PLACE DE CONNEXIONS
- PREVOIR LE RACCORDEMENT AUX PISTES ET VOIES CYCLABLES EN LIMITE D'OPERATION, LORSQU'ELLES EXISTENT

## 2.2.3. Aménagement

### A. VOCATION ET AMENAGEMENT



Ces exemples présentent des « **espaces vides** », c'est à dire des lieux non aménagés, sans fonction, **donc inutiles et consommateur d'espaces**.

Pas de fonction esthétique, pas de fonction récréative, ces lieux « rebus » ne provoquent pas la rencontre car ne **sont pas fréquentés, car pas utilisés, car pas aménagés**. Ils peuvent simplement servir au stationnement mais leur vaste superficie ne correspond pas à l'espace nécessaire pour quelques voitures.

Les espaces minéralisés sans plantation constituent de plus des **îlots de chaleur** (cf. chapitre des plantations) qui sont **néfastes** pour la santé des habitants du lotissement.

De plus, pour faire vivre un espace partagé, il est souvent nécessaire d'y **implanter du mobilier**. 1 seul banc a été répertorié dans les lotissements de Salles (cf. photos ci-à gauche). La mise en place de mobilier est importante et doit être réfléchi. Ici, le banc donne sur la route et sur un espace vide, il ne se trouve pas sous un arbre pour bénéficier de l'ombre... il doit être peu utilisé.

**Chaque lieu doit avoir une ou plusieurs véritables fonctions dédiées**, conçues en amont, afin de **ne pas consommer inutilement de surfaces disponibles**. Ceci afin de **créer du dynamisme et de la vie** au sein des lotissements de la commune de Salles.

## B. ESPACE COLLECTIF FEDERATEUR



Les espaces collectifs en cœur de lotissement participent de manière déterminante à la qualité du cadre de vie des résidents. Espace de jeux sécurisé, espace de rencontre et d'organisation d'événement, espace vert, ce type de **lieu de vie multifonctionnel** devrait être généralisé sur toute nouvelle opération, avec l'**ajout de mobilier** tel que des tables de pic-nic.

### 2.2.4. Végétal

#### A. PRESENCE VEGETAL



Une des fibres essentielles à l'aménagement des espaces collectifs est constituée des **plantations**. Premièrement, pour le **cadre paysager**, deuxièmement pour l'**ombrage**. Mais ce sont bien d'autres vertus moins connues qui caractérisent la végétalisation urbaine : **biodiversité, corridor biologique, filtration des poussières, épuration de l'eau, rafraîchissement de l'air...** Les plantations de vivaces, d'arbustes et d'arbres sont indissociables d'un cadre de vie agréable.



## B. PROBLEMATIQUES SANITAIRES ASSOCIEES



La différence entre les 2 photos ci-dessus est flagrante, en terme visuel mais aussi de ressenti, la **différence de température étant importante entre les 2 rues**. Les espaces entièrement minéralisés sans plantation sont nommés des **îlots de chaleur**. En période estivale, la température très élevée sur ces zones participe à **l'augmentation de la température à l'échelle du quartier et du bourg**, tandis que les espaces verts contribuent à la baisse de ces températures. Avec le **réchauffement climatique** et la **multiplication des épisodes de canicule**, les personnes les plus fragiles seront très sensibles à cette problématique, si bien que dans certains pays (Canada), c'est le Ministère de la Santé qui est en charge de **lutter contre ces îlots de chaleur**.

### C. ESSENCES VEGETALES A NOTER

Sur les espaces collectifs, hors plantes allergisantes (pollen des cyprès...etc) et toxiques (sumacs de virginie, ifs...etc) peu de plantes sont à proscrire. Les problèmes viennent souvent du **monospécifisme à grande échelle**, avec par exemple l'usage trop fréquent du platane dans certaines villes, ce qui n'est pas le cas ici. Pour autant, ce problème se retrouve en limite de voirie avec l'utilisation de **haies persistantes monospécifiques** donnant sur les voiries (cf. paragraphe du même nom ci-après).

Aussi, certaines **essences « démodées »** présentes dans les lotissements des années 60/70 sont dorénavant à éviter, avec notamment l'érable negundo (photo de gauche ci-dessous) ou les prunus pissardii, amanogawa...etc. La tendance étant un **retour au naturel**, c'est à dire les essences inféodées au territoire telles que le bouleau (photo de droite ci-dessous), la bourdaine, les pins...etc, votre paysagiste saura vous conseiller sur ce point.



Avec l'évolution du climat et pour éviter une consommation d'eau trop importante, les **essences méditerranéennes** sont de plus en plus utilisées, notamment les chênes verts, les cistes, les pittosporum...etc.

### D. TECHNIQUES DE PLANTATION



Afin de **minimiser l'entretien des plantations et les arrosages**, différentes techniques existent. Le recours aux **géotextiles** est très efficace mais peu esthétique, des **nattes biodégradables** sont conseillées. La mise en place de **paillages** participe véritablement à la qualité esthétique de la plantation ainsi qu'à la limitation des adventices et à la conservation de l'humidité.

## E. GESTION DES LIMITES



Une manière de maîtriser le paysage des espaces collectifs des lotissements est d'**effectuer des plantations limitrophes**, ceci afin d'assurer l'**homogénéité de l'ensemble**, en palliant à la diversité des clôtures trop souvent visible.

## F. PRESERVATION DU CAPITAL VEGETAL



Il est aussi nécessaire de **préserver un maximum de végétal**, dans les espaces collectifs comme sur les parcelles privées afin de **mieux intégrer l'opération**, d'**obtenir directement de bonnes conditions climatiques**, de profiter d'un **paysage arboré** tout de suite. Le lotissement du Petit Jonques (photo ci-dessus) toujours en construction est déjà plus vert que de nombreux lotissements vieux de 50 ans. Ce point est donc à envisager dès la conception de l'opération.

### NOTE D'ENJEUX :

- VEGETALISER LES RUES : ARBUSTES ET VIVACES MAIS SURTOUT ARBRES. CECI POUR PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT
- LUTTE CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR PAR LA NECESSAIRE VEGETALISATION DE TOUS LES ESPACES COLLECTIFS
- CHOIX D'ESSENCES VEGETALES LOCALES, EN MELANGE AVEC DES VEGETAUX CONSOMMANT PEU D'EAU.
- MISE EN PLACE DE PAILLAGES
- CREATION DE LIMITES VEGETALES EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC
- CONSERVATION DU POTENTIEL VEGETAL ET NOTAMMENT ARBORE DES SITES

## 2.2.5. Minéral

### A. REVETEMENT DE SOL, STYLE ET ENTRETIEN



Le stabilisé offre 2 avantages qui sont le fait d'être perméable et de couleur clair (albédo fort), limitant ainsi l'augmentation des températures et les îlots de chaleur. Il présente un désavantage au niveau de l'entretien, le désherbage doit être régulier. Sur l'exemple ci-dessus, les 2 trottoirs sont stabilisés, celui de droite est récent et propre, celui de gauche est plus ancien et gagné par la végétation.



Les trottoirs en bitume, augmentent les surfaces sombres et la température potentielle, ils augmentent aussi les surfaces imperméables. De même couleur que la chaussée, ils ne participent pas à la séparation visuelle des espaces piétons et circulés. L'avantage réside dans l'entretien simple.



Les bétons clairs et désactivés sont d'entretien facile et ne participent pas à l'augmentation des températures. Séparant clairement les espaces pour plus de sécurité, ils ont comme seul désavantage d'être imperméable.

## B. USAGE DES BORDURES



L'**usage des bordures n'est pas obligatoire**, d'autres systèmes peuvent être envisagés pour **se rapprocher d'un paysage rural**, avec des bas-côtés enherbés par exemple ou l'**utilisation de caniveaux pour des espaces à niveau** entre le trottoir et la chaussée. Le béton permet de **s'affranchir de bordures séparatives** avec les espaces végétalisés, par la mise en place de coffrage perdu. Cette question est importante pour la constitution de **voies moins standardisés**.

## C. PROBLEMATIQUE DES CROISEMENTS



Les croisements des plus anciens lotissements disposent de **rayons de courbures calculés pour le passage des camions**, qui ne fréquentent pas les lotissements. Il en résulte des croisements surdimensionnés : des surfaces de bitume à réduire drastiquement.

### NOTE D'ENJEUX :

- FAVORISER LES SURFACES MINERALES CLAIRES ET PERMEABLES
- MINIMISER LES SURFACES MINERALES
- LIMITER L'USAGE DES BORDURES CLASSIQUES
- (R)ETABLIR DES CROISEMENTS ADAPTES AU TRAFIC

## 2.2.6. Intégration du stationnement



Le stationnement est une problématique importante de l'espace partagé des lotissements. Le fait de ne pas le prendre en compte et de **ne pas lui réserver un espace dédié, crée un phénomène de stationnement aléatoire qui n'est pas acceptable**. En effet, les véhicules garés ne sont **pas intégrés dans l'espace et gâchent le paysage**, de plus ils empiètent sur la surface piétonne qui ne leur est pas destinée, **pouvant engendrer des problèmes de sécurité par le conflit d'usage**.



3 places de stationnement sont ici **insérées au sein des plantations**, l'espace est organisé permettant de ne pas créer de conflit d'usage et d'**intégrer ce parking** au paysage de la rue.

### NOTE D'ENJEUX :

- **INTEGRER UN POURCENTAGE MINIMUM DE PLACES DE STATIONNEMENT DANS L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE COLLECTIF DES NOUVELLES OPERATIONS DE LOTISSEMENT, EN COMPLEMENT DES PLACES PREVUES POUR CHAQUE LOT**

## 2.3. MOBILIER URBAIN

### 2.3.1. Le mobilier



Modèle présentant un mélange simple d'acier noir et de bois blond

Le mobilier concerne, hors éclairage (cf. paragraphe suivant), les **bancs**, les **corbeilles à déchets**, les **tables de pique-nique**, les **potelets anti-stationnement**... Le mobilier est à harmoniser à l'échelle de la commune au travers d'une gamme à utiliser sur les nouvelles opérations.

Le mobilier doit être installé au niveau de lieux créés pour l'**agrément** : **square** dans un renforcement de rue, **espace partagé fédérateur** au centre du lotissement, **voie verte** aménagée, **espace tampon** en limite, lien vers **zone naturelle** adjacente...

## 2.3.2. L'éclairage public

Les luminaires sont à **harmoniser à l'échelle de la commune** au travers d'une **gamme** à utiliser sur les nouvelles opérations. Il sera économique par exemple de type **DEL** (Diode Electro Luminescente) et ne projettera pas de lumière vers le ciel.

Pour les opérations d'ensemble, comme pour les lotissements, il sera de type **bidirectionnel** pour optimiser le matériel et pouvoir à la fois éclairer le piétonnier et la chaussée. **Haut de 5m**, l'interdistance entre les candélabres sera de **20 m** environ.



Luminaire intéressant présent au niveau d'un lotissement de la commune



Coupe de nuit avec représentation du fonctionnement de l'éclairage.

Une lumière blanche est préconisée. Une extinction, voir une réduction de la luminosité en pleine nuit est conseillée

### NOTE D'ENJEUX :

- PREVOIR EN AMONT LA MISE EN PLACE D'ESPACES PARTAGES, QUI DOIVENT ETRE AMENAGES POUR MULTIPLIER LES USAGES
- EVITER / AMENAGER LES ESPACES « REBUS »
- ADAPTER LES CANDELABRES A LA SITUATION SUIVANT LES PRECONISATIONS DU SERVICE TECHNIQUE DE LA MAIRIE



## 2.4. ESPACE PRIVE

### 2.4.1. Traitement des limites

Le bon traitement des limites est un point fondamental permettant de **donner de l'homogénéité aux lotissements**. Hors végétal, cette limite représente une **partie connexe du bâtiment, avec lequel elle doit être en cohérence, par le matériau ou la couleur**.... Le point fondamental étant l'harmonie entre les clôtures des différents lots.



#### A. CLOTURES HETEROGENES

La situation est récurrente, il n'y a **pas eu de gestion des limites** dans la plupart des lotissements. La **disparité des clôtures** entre voisins et parfois sur une même parcelle crée des **paysages aléatoires non réfléchis, dévalorisant les perceptions depuis la rue**.

Cette hétérogénéité du traitement des limites est le plus souvent doublée par la **même situation au niveau des bâtiments** : toiture, matériau, enduits...



#### B. CHARTE SUR LE TYPE DE LIMITES

Il semble dorénavant nécessaire de mettre en place une **charte des limites** en amont de l'installation des futurs habitants. Celle-ci préconise le type de clôture à employer avec ses **caractéristiques** (hauteur, couleur, matériaux...), les **variantes possibles** et la **palette végétale** à respecter.

Seront aussi indiqués, les matériaux à proscrire tels que des éléments standardisés comme des **éléments préfabriqués en béton** comprenant les murs de parpaings non enduits (le parpaing enduit pouvant servir à la réalisation de la partie basse des murs bahuts, le cas échéant).



#### C. A PROSCRIRE : HAIES DE PERSISTANTS

Les **essences végétales peuvent aussi être considérées comme des matériaux standardisés**. Ainsi, les **haies monospécifiques** uniquement composées de persistants sont à proscrire car constituent de hauts murs verts et opaques. De plus, les espèces spécialement visées et à éviter sont :

- Le thuya (*Thuja occidentalis*)
- Le cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)
- Le laurier palme (*Prunus laurocerasus*)
- L'élégne (*Eleagnus x ebbingei*)

## NOTE D'ENJEUX :

- METTRE EN PLACE UNE CHARTE CONCERNANT LES LIMITES DES LOTISSEMENTS POUR CONSTRUIRE UNE HOMOGENEITE
- PROSCRIRE LES HAIES MONOSPECIFIQUES DE PERSISTANTS

## 2.4.2. Le végétal

### A. PALETTE VEGETALE



L'usage d'une **palette végétale définie** pour les limites pourrait s'étendre aux **jardins des parcelles privés sous forme d'une charte**. Dans le cadre des espaces partagés, ce sont surtout les **arbres qui participent au paysage de la rue**. Pour cela, une liste d'essences d'arbres pourra être prescrite. De plus, des **espèces à éviter** pourront y être inscrites.

La charte peut s'accompagner d'un **livret pédagogique à l'attention des habitants**, sur les bonnes pratiques du jardinage, l'écologie urbaine, l'entretien des végétaux prescrits, le non recours aux produits phytosanitaires, les économies d'eau relatives à l'arrosage...

### B. DENSITE D'ARBRES A METTRE EN PLACE



Il est important de **conserver un maximum d'arbres existants** sur site lors de la création d'un lotissement, ceci à la fois sur les espaces collectifs mais aussi sur les parcelles privées, dans une volonté **d'insertion paysagère instantanée**, voir ci-dessus l'opération de lotissement du Petit Joncques encore en cours de construction mais déjà très boisé. Pour chaque projet, une **densité d'arbres à mettre en place** pourra être fixée pour l'ensemble de l'opération ou à la parcelle, afin d'obtenir l'**effet végétal et paysager désiré**.

## NOTE D'ENJEUX :

- DEFINITION D'UNE PALETTE VEGETALE POUR LES PARCELLES PRIVEES
- REALISATION D'UN LIVRET PEDAGOGIQUE SUR LES BONNES PRATIQUES AU JARDIN
- CONSERVER UN MAXIMUM D'ARBRES EXISTANTS SUR LES SITES
- DEFINIR UNE DENSITE D'ARBRES A RESPECTER PAR OPERATION OU PARCELLE

## 2.4.3. Le Bâti

### A. IMPLANTATION DU BATI SUR LA PARCELLE



L'implantation des bâtiments sur leur parcelle forme le paysage de la rue. Une **relation réfléchie entre les bâtiments et les espaces collectifs** est à formaliser dès la conception, le **retrait des bâtiments** devant s'accompagner de préconisations concernant les limites.

### B. MATERIAUX ET FORMES ARCHITECTURALES



Il est toujours **bénéfique que les bâtiments soient en partie visibles depuis la rue** et qu'ils participent ainsi au paysage de la rue. Aussi, au sein de la commune, les **formes architecturales doivent s'harmoniser, de même que les matériaux utilisés**, afin de créer un **véritable ensemble**.

#### NOTE D'ENJEUX :

- LES BATIMENTS DOIVENT PARTICIPER AU PAYSAGE DE LA RUE
- ASSOCIER LE RETRAIT DES BATIMENTS A DES MESURES DE GESTION DES LIMITES
- REFLEXION SUR UN PARTI ARCHITECTURAL D'ENSEMBLE PAR OPERATION

# 3. ORIENTATIONS DE PROJET

Prescriptions Paysagères, Urbaines et Fonctionnelles

## 3.1. TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ORIENTATIONS

Le point de mire de ce cahier des recommandations est la **valorisation des espaces partagés des lotissements, par le biais de l'amélioration de leurs paysages et de leurs fonctions**. Les principes fondateurs de ce travail sont l'**harmonisation et la constitution de lieux « vivants »**. Pour ceci, les préconisations issues du diagnostic font ici l'objet d'une **traduction opérationnelle**, afin d'évaluer quels moyens sont à mobiliser.

Cohérence paysagère		
PRECONISATIONS	Traduction opérationnelle	
	OAP (applicables à toutes les opérations de plus de 5 logements)	Règlement
<ul style="list-style-type: none"> <li>Planifier la conservation des espaces naturels et des boisements en amont des opérations d'aménagement</li> </ul>	<p><b>Préservation d'arbres isolés ou programmation d'espaces verts</b></p>	<p><i>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</i></p> <p><i>Réglementation des espaces libres en pleine terre : rendre obligatoire un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses d'une partie de l'unité foncière. Le pourcentage d'espaces libres en pleine terre est également réglementé allant de 30 à 40% dans les secteurs urbains et 85% dans les secteurs naturels et agricoles.</i></p> <p><i>Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</i></p> <p><i>Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).</i></p> <p><i>Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</i></p> <p><i>Les éléments du patrimoine et du paysage identifiés sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition ou la destruction pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'élément et la qualité du projet le justifient.</i></p> <p><i>A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</i></p> <p><i>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble (forme et volume simple: carré ou rectangulaire sans saillie), rythmes horizontaux et verticaux (rythme et alignement des percements existants ou faisant référence à l'architecture locale), matériaux constructifs employés. L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant ; les murs existants en pierre ou en moellons ou en garluche seront conservés ; un bardage bois local pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet.</i></p> <p><i>Dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'édification de constructions et d'installations</i></p>

		<p><i>nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles de conservation et de rénovation des granges d'architecture traditionnelle ou constructions en garluche existantes ne s'appliquent pas. »</i></p> <p><i>Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne en annexée au PLU.</i></p> <p><i>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements : des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lier les opérations aux espaces naturels adjacents</li> </ul>	<b>Obligation de traitement des lisières boisées</b>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Végétaliser les rues : arbustes, vivaces et arbres</li> </ul>	<b>Coupe de voirie préconisée pour les projets d'aménagement d'ensemble</b>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Choix d'essences végétales locales en mélange avec des végétaux consommant peu d'eau, à l'exclusion des haies mono spécifiques de persistants</li> </ul>	<b>Palette végétale</b>	<p><i>Les plantations sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Arbres locaux : chêne pédonculé, tauzin, liège, vert ; châtaignier ; pin maritime ; pin franc ; bouleau ; acacia ; tilleul ; aubépine ; aulne ; frêne ; sorbier ; poirier ; pommier sauvage ; pêcher ; cerisier ; prunier...</i></li> <li>- <i>Arbustes et plantes locaux : noisetier ; houx ; arbousier ; laurier sauce ; néflier ; cognassier ; sureau ; bourdaine ; figuier ; genêts ; bruyère cendrée ; callune ; ajonc...</i></li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Imposer un traitement des limites de qualité, en particulier le long des voies et emprises</li></ul>	-	<p><u>En bordure des voies et emprises publiques</u>, les clôtures doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uniquement végétales : sous la forme d'une haie mixte arbustive et arborée</li><li>- Construites : un mur bahut simple ou surmonté d'une grille, une grille ou un grillage rigide, une palissade bois à claire-voie</li><li>- Construites et doublées de végétal</li></ul> <p>Elles présentent une hauteur totale identique, sauf en cas de clôture uniquement végétale. Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 0,80 mètre maximum pour les murs bahuts. Ils peuvent être surmontés par une grille, sans que l'ensemble ne dépasse une hauteur supérieure à 1,60 mètre</li><li>- 1,60 mètre maximum pour les grilles les grillages soudés et les palissades en bois, sous forme de bardage à claire-voie</li><li>- 2,00 mètres pour les clôtures uniquement végétales</li></ul> <p>L'usage de matériaux présentant l'aspect de panneaux préfabriqués (béton, bois) est interdit.</p> <p><u>Sur limite séparative</u>, y compris passages piétons et espaces verts :</p> <p>La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre à compter du terrain naturel avant travaux.</p> <p>Les plaques de béton sont interdites.</p> <p>Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.</p>
--	---	---

## Cadre de vie




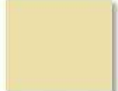


PRECONISATIONS	Traduction opérationnelle	
	OAP (applicables à toutes les opérations de plus de 5 logements)	Règlement
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maximiser les espaces plantés pour le cadre de vie, l'ombrage et la lutte contre les îlots de chaleur ainsi que les services éco-systémiques</li> </ul>	<p><b>Localisation préférentielle et la protection</b></p>	<p>Réglementation des espaces libres en pleine terre : rendre obligatoire un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses d'une partie de l'unité foncière. Le pourcentage d'espaces libres en pleine terre est également réglementé allant de 30 à 40% dans les secteurs urbains et 85% dans les secteurs naturels et agricoles.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prohiber les impasses strictes bloquant les automobiles et les piétons, toujours prévoir un cheminement piéton traversant</li> </ul>	<p><b>Principes de liaisons douces dans le prolongement des voies en impasse</b></p>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir en amont la mise en place d'espaces partagés qui doivent être aménagés pour multiplier les usages</li> </ul>	<p><b>Localisation préférentielle des espaces collectifs</b></p>	<p><u>Opérations d'ensemble</u></p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage.</p> <p>Des espaces verts collectifs d'une surface minimale équivalente à 20 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser les surfaces minérales claires et perméables</li> </ul>	-	<p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser des emprises de voirie compatibles avec un partage de voirie favorable aux piétons, avec des trottoirs larges pour gagner en confort d'usage</li> </ul>	<p><b>Coupe de voirie préconisée pour les projets d'aménagement d'ensemble</b></p>	<p>En zone urbaine, les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,00 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements,</li> <li>- 8,00 mètres dans le cas d'une voie desservant 3 logements ou plus.</li> </ul> <p>En zone à urbaniser, les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8,50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique,</li> <li>- 10,00 mètres dans le cas d'une voie à double sens.</li> </ul> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements : des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.</p>



<ul style="list-style-type: none"><li>• Définir une densité d'arbres à respecter par opération ou parcelle.</li></ul>	-	<i>Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.</i>
---	---	--

## Cohérence urbaine

PRECONISATIONS	Traduction opérationnelle	
	OAP (applicables à toutes les opérations de plus de 5 logements)	Règlement
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendre les espaces collectifs plus fonctionnels pour une meilleure organisation et appropriation de l'espace</li> </ul>	<b>Localisation et configuration des espaces collectifs</b>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'espaces collectifs comprenant des équipements partagés (à l'échelle du lotissement et/ou du quartier)</li> </ul>	-	<i>Des espaces verts collectifs d'une surface minimale équivalente à 10 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés.</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Planifier les connexions internes et externes des lotissements au niveau de la conception</li> </ul>	<b>Principes de liaison à respecter</b>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eviter/Aménager les espaces rebut</li> </ul>	-	<i>Des espaces verts collectifs d'une surface minimale équivalente à 10 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés.</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>(R)établir des croisements adaptés au trafic</li> </ul>	<b>Choix d'accès adaptés au trafic</b>	<i>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer un minimum de places de stationnement visiteur dans l'aménagement des espaces collectifs : 1 place pour 2 logements</li> </ul>	<b>Localisation de principe des aires de stationnement</b>	<i>Dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la création de trois logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement. Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Associer le retrait des bâtiments à des mesures de gestion des limites</li> </ul>	-	<i>Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimiser la largeur de la chaussée.</li> </ul>	<b>Coupe de voirie préconisée pour les projets d'aménagement d'ensemble</b>	<i>Largeur utilisable : 3,50 mètres minimum et 5,00 mètres maximum, bandes réservées au stationnement exclues.</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'harmonie paysagère des constructions et installations</li> </ul>		<i>Les couleurs des revêtements de façades doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles, dans des tons clairs ; toute couleur vive étant proscrite.  Les couleurs des revêtements doivent rester en harmonie avec la couleur des constructions traditionnelles et s'appuyer sur des références locales. Seules les couleurs suivantes sont autorisées :</i>

		 RAL 9002 Blanc gris	 RAL 1015 Ivoire clair	 RAL 7032 Gris silex
		 RAL 1014 Ivoire	 RAL 1001 Beige	 RAL 1013 Blanc Perle

## 3.2. A L'ATTENTION DES CONCEPTEURS : PROJET DE LOTISSEMENT

### Mémo, à faire :

- Constituer un **espace collectif fédérateur** par opération (central)
- Mettre en place un **réseau de voies douces végétalisées**
- **Connecter l'opération**, notamment avec les espaces naturels adjacents et les espaces urbains alentours
- Ne pas réaliser d'**impasses strictes**
- Créer de petits **espaces verts** au niveau des rues : square, zone de jeux, recoin jardiné/planté, espace de détente/contemplation
- Conserver le **potentiel végétal** des sites : les arbres remarquables notamment
  - NB : vaut aussi pour les parcelles privées, les arbres remarquables sont à identifier en amont
- Créer / conserver des **zones tampon végétales** entre le lotissement et l'extérieur (peuvent être support de voies douces)
- **Lutter contre les îlots de chaleur** par la maximisation de la présence végétale.

**Rechercher l'harmonie des éléments, à l'échelle de la nouvelle opération de lotissement mais aussi de la commune, sans tomber dans la standardisation**