



PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

Bordeaux le 19 JUIN 2019

LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,

à

Madame la Présidente de la Communauté de communes  
du Val de l'Eyre

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de Salles.

P.J. : Avis de l'État et annexes.

Par courrier reçu le 25 mars 2019, vous m'avez adressé pour avis le nouveau projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Salles arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 7 mars 2019.

Ce nouveau projet fait suite à l'envoi de l'avis de l'État en date du 8 août 2018, avis défavorable au motif d'une ouverture à l'urbanisation trop importante dans le projet précédent.

Au regard de ce nouveau projet et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, je vous transmets l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Je souhaite attirer votre attention sur les points suivants.

Les objectifs d'accueil de population de ce nouveau projet, avec un taux de croissance affiché de 1,9%, sont en légère baisse par rapport à la période 2010-2015. Parmi les objectifs poursuivis, je note que la commune entend permettre à l'ensemble de ses habitants un parcours résidentiel sur son territoire. Ainsi elle entend améliorer l'offre locative en logements sociaux alors même qu'elle n'est pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Les outils mobilisés dans le PLU pourraient être plus ambitieux et prescriptifs dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le nouveau projet de PLU, au regard des perspectives d'accueil de population, affiche des objectifs inférieurs en terme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en passant de 88 hectares à 42 hectares mobilisés. Je note d'une part, le travail réalisé pour mobiliser le foncier disponible au sein des zones urbanisées et pour favoriser une plus grande densité de logements.

En ce qui concerne le volet alimentation en eau potable dans le projet communal, le contenu du rapport de présentation ne permet pas d'appréhender si les ressources actuelles suffiront pour l'accueil de population prévu. Les études devront être complétées afin de valider la faisabilité du projet. Il en est de même pour les éléments présentés relatifs à l'assainissement collectif qui ne permettent pas de conclure à la capacité suffisante des réseaux.

La commune de Salles est concernée par plusieurs risques naturels, les plus prégnants sont le risque feu de forêt et le risque inondation par débordement de la Leyre. La prise en compte des risques est insuffisante dans le projet de PLU et les mesures mises en place devront être complétées comme indiqué dans l'avis joint.

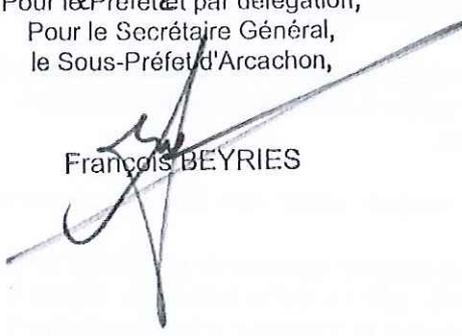
La commune de Salles présente un patrimoine naturel et paysager riche associé à des enjeux de préservation avérés. Je note que le projet de PLU identifie ces enjeux et entend adopter des mesures de protection. Cependant certains aspects méritent d'être reconsidérés pour protéger strictement les secteurs à enjeu patrimonial comme indiqué dans l'avis joint.

En conclusion, je vous demande de prendre en compte, à l'issue de l'enquête publique et avant approbation du PLU, ces diverses observations précisées dans l'avis de l'État ci-joint.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter tous les compléments qui vous seraient utiles.

La préfète,

Pour le Préfet et par délégation,  
Pour le Secrétaire Général,  
le Sous-Préfet d'Arcachon,

  
François BEYRIES



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

COMMUNE  
de  
SALLES

**Révision du Plan d'Occupation des Sols  
valant élaboration du  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Projet de PLU arrêté le 07 mars 2019

*Avis de l'État*

## Sommaire

<b>1 La dynamique urbaine.....</b>	<b>3</b>
1.1 Evolution démographique.....	3
1.2 Besoins en logements.....	3
1.3 Maîtrise de la consommation d'espace.....	4
1.4 Mixité sociale et générationnelle.....	4
<b>2 La prise en compte du patrimoine et des ressources.....</b>	<b>6</b>
2.1 Milieux naturels et sites sensibles identifiés par la commune.....	7
2.2 Paysage et patrimoine.....	7
2.3 Biodiversité.....	7
2.4 GES et énergies renouvelables.....	8
2.5 Gestion de l'eau.....	9
<b>3 La prise en compte des risques et des nuisances.....</b>	<b>12</b>
3.1 Le risque sismique.....	12
3.2 Le risque retrait et gonflement des argiles.....	13
3.3 Le risque d'inondation par débordement.....	13
3.4 Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques.....	14
3.5 Le risque feux de forêt.....	14
Les outils de prévention de ce risque, listés en page 61 du rapport de présentation, font référence, entre autres, au règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies ; ce règlement a été abrogé et remplacé par le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie approuvé en 2016 ; le rapport de présentation du PLU devra par conséquent être modifié.....	15
3.6 Les nuisances sonores.....	16
<b>4 Observations complémentaires sur les pièces du dossier.....</b>	<b>17</b>
4.1 Le rapport de présentation.....	17
4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	17
4.3 Le règlement.....	17
4.4 Emplacements réservés.....	18
4.5 Les annexes.....	18
4.6 Annexe à l'avis de l'Etat relative aux enjeux paysagers et patrimoniaux.....	18

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

Elle est membre de la communauté de communes du Val de l'Eyre, du Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre. Un PLUi-H, prescrit le 17 décembre 2015, est en cours d'élaboration sur le territoire de la communauté de communes du Val de l'Eyre.

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

Par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2013, la commune a prescrit la révision de son POS approuvé le 2 mars 2001 valant élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). En effet, le POS est redevenu opposable après annulation par jugement du tribunal Administratif en date du 20 novembre 2013 du PLU approuvé au mois de novembre 2011.

Les débats au sein du conseil municipal et du conseil communautaire sur le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune ont eu lieu respectivement les 13 mars 2016, 22 juin 2016, 04/12/2018 et 20/12/2018.

Le conseil communautaire a arrêté le projet de PLU de la commune par délibération du 07 mars 2019.

## **1 La dynamique urbaine**

---

### **1.1 Evolution démographique**

En 2015, la commune comptait 6 795 habitants, avec un taux de croissance moyen de +2% par an (INSEE 2010-2015). Le projet de PLU choisit une hypothèse de croissance démographique de +1,9% par an.

- En prenant en compte l'estimation de 7332 habitants en 2019 du rapport de présentation, la commune accueillerait 1687 nouveaux habitants (soit environ 153 personnes par an) et atteindrait 9 019 habitants en 2030.
- Le développement démographique retenu par le PLU est cohérent avec la croissance actuelle de 2,0 % par an (INSEE 2010-2015).

### **1.2 Besoins en logements**

Parallèlement, le rapport de présentation, page 118, prévoit la production de 859 logements entre 2019 et 2030, soit une augmentation de 78 logements par an.

À titre indicatif, le SCOT du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre donnait un objectif de production moyen de 175 logements par an sur le périmètre du Val de l'Eyre.

Le rapport de présentation, page 118, prévoit la réalisation de 715 logements pour l'accueil de nouvelles populations et de 144 logements pour répondre aux besoins des habitants déjà présents sur Salles.

Le PLU prend donc bien en compte les besoins endogènes sur la commune.

Le calcul du besoin en logements est basé sur la taille moyenne actuelle des ménages de 2,5 (INSEE).

Néanmoins, la taille des ménages est en constante diminution depuis 1990 (2,8 personnes par ménages) pour atteindre 2,5 personnes par ménage en 2014.

### **1.3 Maîtrise de la consommation d'espace**

Pour construire 859 nouveaux logements, le rapport de présentation estime en page 118 un besoin en foncier de 34,3 hectares pour une densité moyenne de 25 logements à l'hectare.

Le PLU présente une analyse détaillée des capacités foncières de la commune à vocation principale d'habitat, avec l'identification des parcelles densifiables et de secteurs ouverts à l'urbanisation.

Ainsi, le PLU identifie environ 34 ha de foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine et 8,55 ha en extension (zone 1AU) pour accueillir les 859 logements neufs sur la période 2019-2030, répartis comme suit :

- 4,37 ha en division parcellaire ;
- 15,5 ha en dents creuses ;
- 13,5 ha en extension au sein de l'enveloppe urbaine ;
- 8,55 ha en zones à urbaniser.

Avec la prise en considération du phénomène de rétention foncière, au final seulement 34,8 ha sur les 42 ha seraient mobilisables. En tenant compte de la densité indiquée dans le PLU de 25 logements/ha, le potentiel identifié vise à atteindre l'objectif de construction de 859 logements sur la période 2019-2030.

Le nouveau PLU arrêté a réduit la consommation d'espace par rapport au précédent projet arrêté, passant ainsi de 88 ha à 42 ha à mobiliser.

La densité actuellement observée sur la commune est de 8 logements par hectare. Le PLU précise un objectif moyen de 25 logements par hectare, revu à la hausse par rapport au précédent projet arrêté qui affichait une densité moyenne de 14 logements/ha.

Les OAP indiquent des densités de 15 logements/ha sur les zones 1AU et UB, et 75 logements/ha sur la zone UA.

Ces objectifs de densité apparaissent cohérents au vu de la logique de maîtrise de l'étalement urbain énoncé dans le PLU et des objectifs du SCOT annulé.

### **1.4 Mixité sociale et générationnelle**

Au 1er janvier 2017, Salles possède environ 189 logements locatifs sociaux (LLS), soit un taux d'environ 6,9 % des résidences principales.

Les chiffres issus du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) indiquent que 132 demandes de logement social sont en cours sur la commune, début janvier 2019. Avec 20 logements attribués en 2018, le taux de tension de 6,6 de la commune s'avère légèrement supérieur au taux de tension de la Gironde de 5,3.

Les chiffres du SNE montrent qu'environ 52 % de demandeurs ont des conditions de ressources inférieures aux plafonds d'attribution du PLAI. Le PLU doit soutenir le développement du parc social en axant en priorité sur des PLAI.

Il conviendrait également de limiter la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) qui répondrait peu aux besoins du territoire.

Le PLU ne chiffre pas le nombre total de logements sociaux à produire entre 2019 et 2030. Il aurait été intéressant que le PLU objective la réalisation de logements sociaux (même en faible quantité), en précisant la part de conventionnés dans le parc privé, afin de répondre aux besoins d'une partie de la population, notamment dans le bourg caractérisé par la forte présence de services et équipements et de poursuivre le renforcement de son parc social.

Néanmoins, le règlement impose une servitude de mixité sociale sur les zones UA, UB, UC et 1AU, comme suit :

« 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 :

- de 6 à 19 logements : 30 %,
- de 20 à 29 logements : 25 %,
- 30 logements et plus : 20%. »

Afin de privilégier la réalisation de logements sociaux, le PLU pourrait ne conserver qu'une servitude de mixité sociale de 30% pour les opérations de plus de 6 logements. En effet, les servitudes de mixité sociale avec un seuil de plus de 20 logements seront très probablement inefficaces sur le territoire (peu d'opérations dépassent réellement ce seuil).

Par ailleurs, la servitude de mixité sociale ne doit pas être l'unique outil. D'autres initiatives peuvent être mises en place en utilisant notamment des emplacements réservés et des actions foncières.

Le PLU doit associer des outils fonciers et financiers pour mieux répondre à la demande et au besoin en logements notamment sociaux, et contrôler les coûts de la production sociale.

Le projet de PLU a bien pris en compte le besoin en logements locatifs sociaux en mettant en place des outils de mixité sociale, mais aurait pu être plus ambitieux.

En effet, même si la commune n'est pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, l'attractivité du territoire et la tension sur la demande de logement social doivent amener la commune à développer davantage son parc social afin de répondre aux besoins d'une partie de la population.

Le plan départemental de l'habitat de la Gironde (PDH) prévoit la production annuelle d'une quarantaine de logements sociaux sur la Cdc du Val de l'Eyre, dans une logique d'anticipation et d'accompagnement.

Au vu du poids démographique de la commune dans la Cdc, 35% de cet objectif peut être attribué à Salles, soit 14 LLS par an.

Les chiffres de l'INSEE soulignent la forte représentation des logements de 4 pièces et plus dans le parc de la commune, alors que la taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes. En effet, plus de 80% des logements sont au moins composés de 4 pièces.

Par ailleurs, les chiffres SNE indiquent que 65% de la demande sociale porte sur des T2 et T3 et 75% des demandes concernent des personnes isolées avec une ou sans personne à charge. Il est donc nécessaire de développer une part significative de petits logements dans la production neuve en particulier pour les logements sociaux, peu présents sur Salles mais aussi pour les besoins des personnes âgées, des jeunes présents sur la commune et des ménages en décohabitation.

En ce sens, le PADD met en évidence la volonté de la commune d'augmenter la part de logements de type T2 et T3. Cependant, le PLU n'engage aucune action pour répondre à ces besoins. Il est donc nécessaire de développer une part significative de petits logements dans la production neuve, en privilégiant notamment des formes urbaines intégrant davantage de collectif.

La commune souhaite favoriser l'implantation d'une résidence pour personnes âgées. Cependant, le logement des personnes âgées ou en manque d'autonomie ne peut pas être uniquement traité par les structures présentes sur la commune. Le maintien à domicile doit également être envisagé par le PLU. Pour cela, les dispositifs de l'Anah peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).

Par ailleurs, la Communauté de communes dispose de deux aires d'accueil à destination des gens du voyage et est en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé en 2011. Ce dernier est en cours de révision. Le diagnostic réalisé dans le cadre de cette révision n'a pas soulevé de

problématiques particulières sur la commune. Le futur schéma, qui sera approuvé courant de l'année 2019, devrait préconiser un fonctionnement de type saisonnier pour les deux aires d'accueil de la CDC.

## 2 La prise en compte du patrimoine et des ressources

---

Le rapport de présentation intègre bien dans l'état initial de l'environnement l'ensemble des zonages de protection et d'inventaire dont il faut tenir compte :

- Site Natura 2000 des « Vallées de la grande et de la petite l'Eyre »,
- ZNIEFF de type I « Zone inondable de la moyenne vallée de l'Eyre »,
- ZNIEFF de type II « Vallées de la grande et de la petite l'Eyre »,
- Site inscrit du « Val de l'Eyre ».

Le rapport de présentation annonce l'intention de préserver la totalité de ces sites et de lutter contre l'étalement urbain.

Pourtant il est indiqué, page 124 du rapport de présentation, des consommations d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers par les extensions urbaines (en zone U et AU).

De plus, l'analyse du potentiel foncier à vocation d'activités économiques (y compris les activités touristiques) indique, en page 126, que « les réserves foncières à proximité immédiate d'entreprise ou d'activités touristiques déjà existantes ne sont pas considérées comme étant de la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Par ailleurs, quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont autorisés en zone N : en zone Nc au niveau du château de SALLES, en zone Nt au sein du quartier du Caplane avec la possibilité de constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique.

Des commerces sont également admis en zone Ny. Ainsi l'évolution d'un local commercial le long de la RD1010, au nord du quartier de Lavignolle (Point P) est autorisé ainsi que l'évolution d'une activité artisanale d'Electricité Générale.

Des activités artisanales et industrielles permettant l'évolution d'un secteur de transformation de brande est autorisé en zone Nx.

Ces démarches sont justifiées, en page 345 du rapport de présentation, en expliquant que des STECAL ont été créés de manière limitée afin de prendre en compte des besoins d'évolutions d'activités implantées en zone agricole ou naturelle, mais le document précise que ces STECAL ne sont pas considérés comme une ouverture de zones urbaines ou à urbaniser.

A noter aussi que le site du château est en partie inclus dans le site Natura 2000 « Vallées de la Grande et de la Petite l'EYRE » comme précisé dans l'Etat initial écologique en page 146. Ce site correspond aussi aux emplacements des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêts Écologiques Floristiques et faunistiques) de type I et II présentes sur la commune.

Il faudrait une explication motivée de la raison d'implantation de ces surfaces qui empiètent sur les espaces protégés alors que le document indique les préserver. L'ensemble devra être mis en cohérence et respecter l'intégrité de ces sites et leurs fonctionnalités écologiques. La séquence éviter-réduire-compenser devra être explicitée.

Des informations concernant Natura 2000 figurent bien dans le rapport de présentation. Cependant tout le PLU doit faire l'objet d'une évaluation d'incidence Natura 2000 dont le contenu est précisé par l'article R 414-23-1 du code de l'Environnement.

À minima, une évaluation des incidences simplifiée pour prendre en compte les futurs aménagements prévus

à proximité directe du site Natura 2000 aurait dû être jointe au dossier et exister de manière à part entière dans le rapport de présentation. Les quelques explications traitant des incidences des aménagements prévus ou futurs sur le site Natura 2000 ou à proximité sont très loin de comporter les éléments nécessaires à leur évaluation.

Mentionner page 136, que « l'emprise du site Natura 2000, fixée définitivement suite à l'approbation du DOCOB, ne recouvre aucun des secteurs de développement » ne justifie pas en soit l'absence de l'évaluation d'incidence, ni le fait qu'il s'agisse d'une révision du PLU. Si une telle évaluation d'incidence Natura 2000 avait été réalisée pour la précédente version du document, elle aurait dû être jointe et mise à jour.

## **2.1 Milieux naturels et sites sensibles identifiés par la commune**

L'inventaire des zones humides présenté en page 41 du rapport de présentation repose sur les zones prioritaires du SAGE « Leyre cours d'eau côtiers et milieux associés » dont l'enjeu de protection est majeur comme indiqué page 370.

Ainsi le projet d'aménagement et de développement durables de la commune (page 4 du PADD) se donne comme objectif de protéger les zones humides et les lagunes : « *les zones humides et les lagunes doivent impérativement être conservées* ».

Les lagunes ont bien été identifiées dans le règlement graphique par une trame « espace de continuité écologique » mais bénéficient seulement d'un zonage N. Le PLU doit porter une attention particulière à ces espaces en les protégeant d'un assèchement ou d'une détérioration par un zonage naturel stricte (NS) dans lequel les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol, l'extraction des matériaux et les travaux forestiers sont interdits. Par ailleurs, le SCOT annulé préconisait la protection d'une zone tampon de 200 m tout autour des lagunes afin de préserver la fonctionnalité de ces milieux d'intérêt patrimonial.

Un des axes du PADD est de « sauvegarder la richesse écologique des milieux naturels et aquatiques remarquables » dont la Vallée de la Leyre fait partie. En page 190, le rapport de présentation décrit la vallée de la Leyre comme un enjeu écologique élevé et le PLU la classe en zone naturelle. La forêt galerie bénéficie d'une trame d'espaces boisés classés afin d'éviter tout défrichement le long des berges du cours d'eau. Toutefois, au regard des enjeux de préservation, une attention particulière doit être portée à la Leyre et ses affluents au même titre que les lagunes ; ces espaces mériteraient de bénéficier d'un zonage naturel strict (NS).

## **2.2 Paysage et patrimoine**

Le rapport de présentation souligne l'importance des paysages diversifiés identitaires de Salles (le paysage naturel de la forêt d'exploitation, la Vallée de la Leyre et ses boisements, le bourg et les hameaux).

La commune de Salles ne compte pas de monuments historiques sur son territoire, mais dispose d'éléments patrimoniaux remarquables dont elle a fait l'inventaire. De même, des boisements importants contribuent à marquer l'identité paysagère de la commune.

Les différents documents soulignent l'intérêt du patrimoine paysager et bâti de la commune qui fait l'objet d'une protection paysagère et patrimoniale particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La liste des éléments du patrimoine bâti, au nombre de 37, est annexée au règlement écrit (pièce 4.4). Ces éléments sont bien reportés sur le règlement graphique et le règlement écrit comporte des prescriptions générales permettant de protéger ce patrimoine. Le règlement écrit peut être utilement complété conformément au point 4.6 du présent avis.

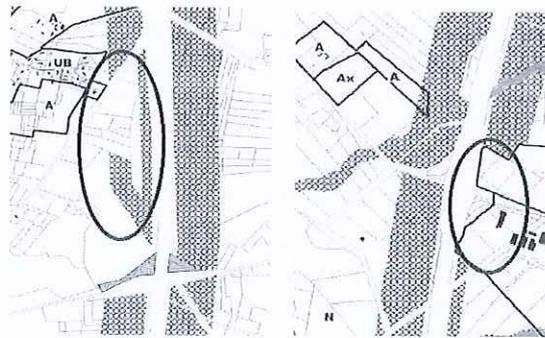
## 2.3 Biodiversité

Les enjeux de maintien de la trame verte et bleue communale sont bien appréhendés.

Le projet de PLU permet de préserver les continuités écologiques et paysagères formées par l'ensemble des cours d'eau, des zones humides et des lagunes par l'utilisation d'outils adaptés (classement en zone naturelle, trame d'EBC). Pour autant, ces espaces mériteraient, pour une meilleure protection, de bénéficier d'un zonage naturel stricte (cf paragraphe 2.1).

Le rapport de présentation, page 347, écrit que des mesures, inscrites dans le règlement, visent à protéger les berges, les fossés, les crastes et les cours d'eau pour être en compatibilité avec le SDAGE et le SAGE. En effet, le PLU doit être compatible avec le SDAGE mais également avec les trois SAGE et non un seul.

Pour classer en EBC les boisements rivulaires et les boisements de feuillus, la commune s'appuie sur l'identification effectuée par le parc naturel régional des Landes de Gascogne (page 388 du rapport de présentation). Le rapport de présentation devrait détailler cette analyse quantitative et qualitative pour justifier le choix des espaces tramés en EBC. Par exemple, la pinède située de part et d'autre de l'autoroute A63 bénéficie arbitrairement sur une épaisseur d'environ 200 m, d'une trame d'EBC sans qu'aucun élément justifiant ce choix n'apparaisse dans le rapport de présentation, d'autant plus que certains secteurs ne sont pas couverts par des EBC (Cf. extraits plan de zonage ci-dessous).



## 2.4 GES et énergies renouvelables

Le rapport de présentation, page 142, indique que la commune envisage à terme l'implantation de deux centrales solaires photovoltaïques ; une sur l'ancienne décharge et l'autre dans la forêt communale de Salles sans en préciser exactement le lieu sur la carte de zonage.

Les projets photovoltaïques au sol posent problème en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, que ce soit par les installations de production elles-mêmes ou par leurs raccordements aux postes sources nécessaires. Leur implantation peut participer à la fragmentation de ces espaces, donc à la fragilisation de leurs écosystèmes, et porter atteinte à leur qualité paysagère. La participation de la filière photovoltaïque à la lutte contre le changement climatique ne doit pas freiner celle également opérée par la forêt qui contribue fortement au bilan carbone de la région.

Il convient dans ces conditions de privilégier les implantations dans les secteurs les plus anthropisés (toitures des bâtiments publics, industriels, commerciaux, agricoles, couverture des aires de stationnement), et la réutilisation de terrains déjà artificialisés ou dégradés (friches industrielles, carrières, anciennes décharges...).

Le rapport de présentation se contredit en écrivant page 189 et 386 :

*« 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 N en tant qu'installations présentent le caractère d'ouvrages d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

En effet, une forêt communale est par nature un espace naturel. Par conséquent, au vu des éléments mentionnés ci-dessus, seul le projet sur l'ancienne décharge est à privilégier.

Dans le cadre des émissions de réductions à effet de serre, le PADD donne comme objectif « de rendre plus confortable les déplacements du quotidien » et de favoriser le recours aux modes doux de déplacement en s'appuyant notamment sur la voie verte. Cependant, le diagnostic ne présente pas d'étude sur les déplacements doux existants sur la commune et les besoins liés au maillage entre quartiers et les équipements, commerces et services.

Ces éléments auraient pu venir à l'appui des quelques outils mobilisés dans le cadre du projet de PLU. Des liaisons douces figurent en effet dans les OAP proposées sans distinction toutefois entre cycles et piétons. Le stationnement des vélos est prévu à l'article 11 du règlement des zones UA, UB, UC, UT, UY, et AU. Quelques emplacements réservés sont prévus pour la création de cheminements piétons. Cependant, ces dispositions ne sont pas à la hauteur des ambitions du PADD.

Par ailleurs on retrouve des incidences à enjeux écologiques forts et moyens pour deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), celle de Pont de Martin et celle de Caplaine. Les mesures de réduction prennent en compte ces enjeux.

Toutefois, les dessertes routières dans ces deux OAP, schématisées par des flèches noires, montrent une intention d'une urbanisation à venir. Ce qui est incohérent avec le choix du reclassement de ce secteur (anciennement zone d'urbanisation future) en zone naturelle (Cf. ci-dessous)



Pont de Martin



Le Caplaine

Enfin, concernant les propositions de plantations végétales : il conviendrait de faire référence au guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018.

## 2.5 Gestion de l'eau

Les documents d'urbanisme PLU doivent être compatibles avec les documents de planification en matière d'eau. Le PLU de la commune de Salles est concerné par les documents suivants :

- le SDAGE du bassin Adour-Garonne de décembre 2015 applicable pour la période 2016-2021, approuvé le 01 décembre 2015 ;
- le SAGE « Nappes profondes de la Gironde » du 25 novembre 2003 révisé le 18 juin 2013,
- le SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés », approuvé en 2008 et révisé le 13 février 2013 ;
- le SAGE « Étangs littoraux Born et Buch », approuvé le 28 juin 2016, sur une petite partie de la pointe sud-ouest de la commune.

En l'absence de SCOT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre le PLU doit montrer sa compatibilité avec le SDAGE et les différents SAGE et devra être conforme au SRADDET à venir. La compatibilité avec l'ensemble de ces documents doit être mise en évidence dans le PLU, au niveau de chaque thématique abordée.

Or, cela n'est pas le cas concernant la préservation de la ressource en eau.

### **2.5.1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable de la commune est de la compétence du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau et d'Assainissement de SALLES-MIOS.

La ressource en eau est mutualisée entre les deux communes de Salles et de Mios et provient de trois forages captant la nappe de l'Oligocène (les forages de Fourat, du Stade et de Pujeaux). La présentation de ce volet reste cependant limitée au territoire de la commune de Salles. Par ailleurs La commune de Marcheprime peut utiliser cette ressource si de besoin.

Le rapport de présentation ne fait pas état de la disponibilité actuelle de la ressource par rapport aux volumes prélevés autorisés, ni de projection à l'horizon 2030 pour tenir compte des besoins futurs des deux communes. Les prélèvements effectués par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de Salles et Mios (SIAEPA) sont pourtant déjà de l'ordre du volume maximum autorisé, voire le dépassent régulièrement depuis 2016. Ce qui nécessite, même si les forages sont situés en zone non-déficitaire, de réduire les prélèvements en réalisant des travaux significatifs d'amélioration du rendement des réseaux (suite à une étude de diagnostic et de sectorisation) et la mise en œuvre et la promotion d'une politique hydro-économique auprès des usagers et des aménageurs. Aucune information dans le document ne reflètent de telles actions.

Un forage supplémentaire a été réalisé fin 2016 à Lacanau-de-Mios (forage du Bouchon). Un arrêté d'exploitation temporaire daté du 11 juin 2018, permet au SIAEPA de l'utiliser. La procédure d'Autorisation Environnementale pour l'enquête d'utilité publique du forage, établissant aussi les définitions des périmètres de protection, est en cours.

Ces éléments auraient dû figurer dans le rapport de présentation du projet du PLU.

La description de l'état initial sur la ressource en eau reste trop générale et imprécise (rapport de présentation p.27 à 32, p.102 carte du réseau d'eau potable) ; Il en va de même de la description de l'impact du PLU sur la ressource en eau (tableau de la page 141 du rapport de présentation).

La mesure associée sur la nécessité de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la disponibilité et à la capacité du réseau public de distribution d'eau, se devait justement d'être étayée par l'analyse manquante.

Le rapport de présentation doit être complété dans ce sens.

### **2.5.2 Eaux pluviales :**

La commune ne dispose pas de schéma directeur des eaux pluviales. Le règlement écrit spécifie les conditions de rejet des eaux pluviales sur chacune des zones.

La gestion des eaux pluviales sur la commune de Salles est principalement assurée par le réseau hydrographique (fossés, crastes et cours d'eau). Il est indiqué en page 107 que le SIAEPA de Salles-Mios a envisagé la réalisation d'une étude pour modéliser le réseau d'eaux pluviales. Dans le cadre de cette étude, il sera opportun d'appréhender l'incidence des eaux de ruissellement sur la qualité des cours d'eau.

En effet, le PLU doit prévoir de « porter une attention particulière à la capacité de drainage des sols (fossés, noues...) et à la limitation de leur imperméabilisation afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales dans le cadre d'aménagement spécifiques ».

Cela correspond à un des objectifs du SCoT à venir, et dont il faudra tenir compte, pour « limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser les ruissellements d'eau pluviales à l'échelle des bassins versants » afin de réduire le risque de pollution diffuse des milieux récepteurs.

De plus, dans le règlement de zonage du rapport de présentation, l'objectif pour réduire les incidences des eaux pluviales se limite à la recommandation « d'éviter 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. ».

Or, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Enfin, le rapport de présentation précise également (page 129) que la commune est concernée par le risque de remontée de nappe et que ce risque a été pris en compte. Les secteurs sensibles à l'inondation « par remontée de nappes » sont localisés en page 63. Toutefois, cette analyse est insuffisante surtout au regard de la présence de sol argileux sur la commune. (cf paragraphe 3.4)

### 2.5.3 Assainissement :

- Assainissement collectif

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau et d'Assainissement de SALLES-MIOS a la compétence de l'assainissement collectif.

Les éléments fournis pour le volet « assainissement collectif » sont très insuffisants pour appréhender correctement la situation de l'assainissement collectif de la commune, le RP ne donnant que très peu de détails sur les deux stations, Salles-Bourg et Salles-Martinet.

Ainsi, Il n'est pas indiqué que la capacité de la station de Salles-Bourg, construite en 1981, est de 3 000 équivalents habitants (EH).

Cette station vieillissante possède des ouvrages qui menace de s'effondrer dans le cours d'eau « la Planquette », affluent de La Leyre. Une demande de suppression de l'habilitation de ces ouvrages a été demandé par les services de l'État en octobre 2018. Il n'y a pas d'extension déposée à l'heure actuelle.

Quant à la station de Salles-Martinet, sa capacité est de 3 000 équivalents habitants.

Le rapport de présentation mentionne, page 104, que la zone industrielle de Pécherbes dispose de son propre système d'assainissement collectif. Cependant, il n'est pas précisé que cette station, située sur la zone d'activité Sylva 21, gérée par l'entreprise Beynel, est d'une capacité de 250 équivalents habitants (EH).

Le rapport de présentation indique page 104 qu'une première phase des travaux d'extension du réseau collectif sur le quartier de Caplanne est en voie d'achèvement. Ensuite page 136, il est juste formulé « qu'une charge supplémentaire sera à traiter à l'horizon 2030 au niveau du Bourg et du Caplanne », sans que celle-ci ne soit estimée. Enfin, le tableau de la page 127, du paragraphe « l'incidence de l'accueil de nouvelles populations sur les équipements et les réseaux » ne liste que les besoins correspondants à l'hypothèse démographique retenue pour 2030.

**Ces informations, non chiffrées, sont très largement insuffisantes.**

**Il manque une réelle analyse de la situation par rapport à la capacité de traitement disponible pour accepter les populations non encore raccordées et situées en zones vouées à l'assainissement collectif (réseaux et extensions éventuelles des stations).**

Il aurait fallu calculer la capacité de ces stations par rapport à l'ouverture annoncée d'une population supplémentaire raccordée au réseau collectif et exploiter les données disponibles auprès du Syndicat Intercommunal et de son délégataire.

Par ailleurs, les éléments relatifs à l'impact des rejets des eaux traitées par les stations d'épuration sur l'état écologique du ruisseau de « la Planquette » sont manquants. Ce milieu, affluent de La Leyre, est le récepteur final de la station du Bourg. Ce ruisseau est identifié dans le SDAGE (Directive Cadre sur l'Eau) et site Natura 2000 avec pour objectif le retour au bon état écologique .

- Assainissement non-collectif

La communauté des communes du Val de l'Eyre a la compétence de l'assainissement non-collectif. Il est écrit, en page 105 que « l'absence d'assainissement individuel sur certaines zones d'études 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 ». La carte d'aptitude des sols présente sur cette même page du rapport de présentation devrait faire apparaître la localisation des terrains sensibles au retrait-gonflement d'argile ou aux débordements de l'Eyre afin de démontrer la prise en compte de ces difficultés potentielles. Ces informations sont nécessaires pour les nouvelles installations d'assainissement autonomes.

47 installations ont été jugées non conformes au 31 décembre 2015 ; 23 installations n'avaient toujours pas réalisé la mise en conformité au bout du délai réglementaire de 4 ans à partir de leur date d'installation (page 106 du RP). Par conséquent, la commune doit, avec l'aide du SPANC, prendre les mesures nécessaires afin que toutes les installations d'assainissement autonomes soient en règle.

Les mesures prises pour inciter à la mise en conformité des installations qui le nécessitent devraient figurer sur ce document.

### **3 La prise en compte des risques et des nuisances**

---

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme n'affiche pas de grandes orientations relatives à la prise en compte des risques majeurs.

Seuls les risques feux de forêt et remontées de nappes sont abordés dans le chapitre sur la maîtrise du développement urbain de la commune. Il y est affiché la volonté de la commune « d'assurer la mise en sécurité des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels » (page 7),

La commune de Salles n'est couverte par aucun plan de prévention des risques. Toutefois, elle est concernée par plusieurs types de risques et nuisances présentés dans le rapport de présentation :

- le risque sismique,
- le risque retrait et gonflement des argiles,
- le risque d'inondation par débordement,
- le risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques,
- le risque feux de forêt,
- les nuisances.

Les articles 1 et 2 de chacune des zones du règlement du projet de PLU précisent que dans « *les secteurs 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 interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques* ». Le projet de PLU ne comporte pas ces délimitations. Conformément aux articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement du PLU doivent effectivement faire apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où l'existence des risques naturels et des nuisances justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.

#### **3.1 Le risque sismique**

La commune a été classée en zone d'aléa très faible (zone 1), zone sur laquelle il n'y a pas de prescription parasismique particulière à appliquer aux constructions courantes. Le projet de PLU prend en compte le risque sismique de façon satisfaisante.

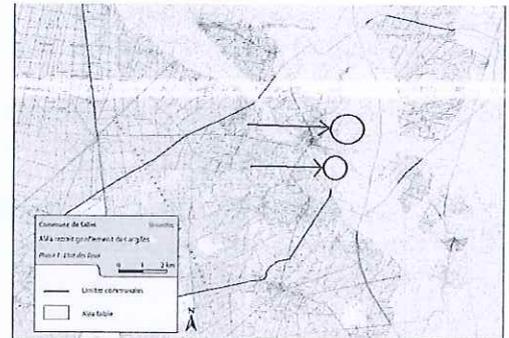
### 3.2 Le risque retrait et gonflement des argiles

L'étude de ce risque menée par le BRGM a conclu à un niveau d'aléa faible sur la commune.

La carte d'aléa de la page 66 du rapport de présentation (Cf. carte ci-contre), montre que certaines parties urbanisées de la commune sont concernées par ce risque.

Page 129, le rapport de présentation met en évidence que des mesures constructives peuvent limiter les effets de ce type de risque.

Ces mesures peuvent être intégrées dans le volet « dispositions générales » du règlement d'urbanisme et l'existence de ce risque cartographiée sur le plan de zonage.



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

### 3.3 Le risque d'inondation par débordement

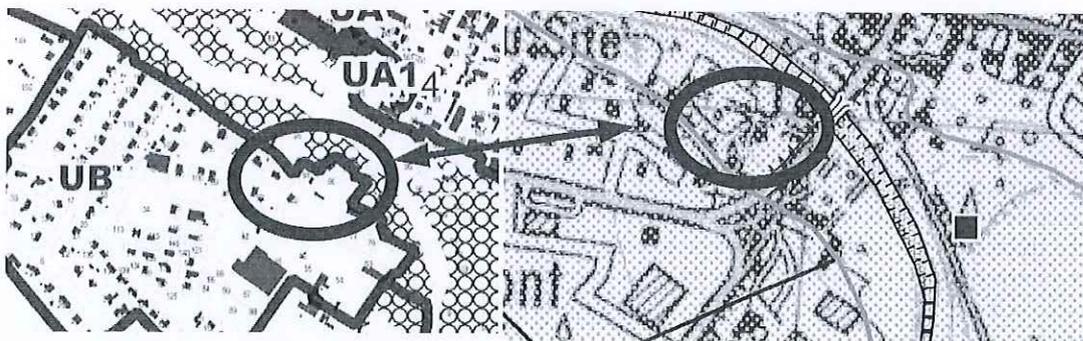
Le risque d'inondation est dû principalement au débordement de la l'Eyre. Un atlas des zones inondables du bassin versant de l'Eyre et des ruisseaux côtiers entre le canal des Étangs et l'Eyre a été défini suite à une analyse hydrogéomorphologique réalisée en 2005.

La présentation de ce risque est très succincte puisqu'elle se limite à l'affichage d'une carte des zones inondables page 64 du rapport de présentation, sans en préciser l'origine et sans aucune description de ce risque ni de ses impacts sur le territoire de la commune.

Au regard de l'importance de ce risque sur la commune, cette présentation devrait être développée et pourrait s'appuyer sur les éléments de connaissance du risque transmis à la commune dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat de 2016, et notamment reporter la zone inondable de l'Eyre sur le plan de zonage réglementaire sous forme d'un « à plat » conformément à l'article R.151-31 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le rapport de présentation ne présente pas d'étude sur d'éventuelles zones de débordement connues sur la commune lors de fortes pluies, ou par d'autres débordements de cours d'eau secondaires (Le Badet, le Minoy, la Planquette, le Martinet, la Craste du champ et le fossé de Houdin). Quant au règlement du PLU, il n'y a pas de prescription de recul des constructions par rapport aux cours d'eau, fossés et crastes.

Bien que le lit majeur de la l'Eyre soit en quasi totalité protégé de l'urbanisation par un EBC, cette protection n'est pas complète, notamment une partie de la zone UB , cf. ci-dessous.



Le règlement de la zone UB autorise les constructions nouvelles y compris à usage d'habitation. Cependant aucune prescription spécifique liée à ce risque n'a été prise en compte dans le PLU.

Le plan de zonage du PLU arrêté n'identifie pas cette partie du territoire communal comme étant une zone inondable, ce qui est de nature à mettre en danger des biens et des personnes.

Une délimitation par hydrogéomorphologie n'est certes pas d'une grande précision graphique mais demeure un élément important des connaissances actuelles sur le secteur. Seule une étude plus fine par modélisation du lit majeur, au sens de la loi sur l'eau et des politiques nationale de maîtrise de l'urbanisation en zone de risque de débordement de cours d'eau (Plus Hautes Eaux Connues si celles-ci ont une période retour centennale, crue centennale modélisée à défaut), est de nature à préciser la zone sur laquelle devront être mise en œuvre des règles de maîtrise de l'urbanisation et définir des mesures appropriées pour tenir compte du risque.

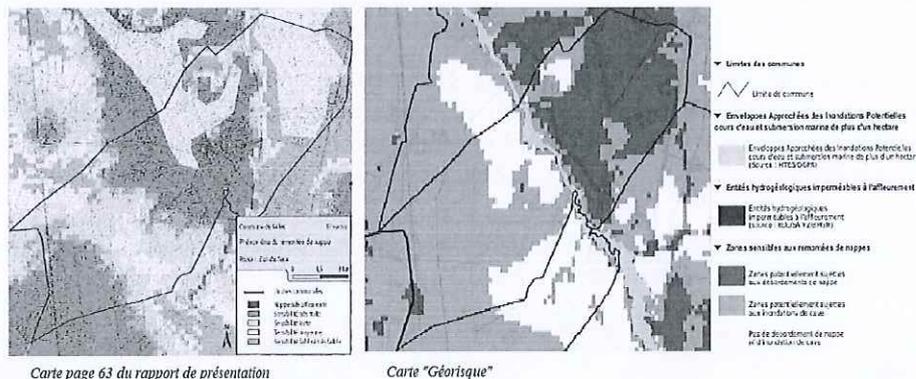
En l'absence d'une telle étude, il conviendra donc d'identifier clairement cette zone comme inondable, soit par le biais d'une trame spécifique sur le plan de zonage pour l'ensemble du lit majeur de L'Eyre, soit en créant des secteurs indicés dans les zones concernées UB, N ...

En l'absence de connaissance des hauteurs d'eau potentiellement atteintes par les crues, le règlement écrit devra préciser dans cette zone :

- Toute nouvelle construction est interdite,
- Les extensions ne sont autorisables qu'à l'étage

### 3.4 Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

La sensibilité de la commune à ce risque a été étudiée et cartographiée par le BRGM dont une carte est présentée en page 63 du rapport de présentation. Toutefois, cette carte ne correspond pas à la cartographie disponible sur le site de référence [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).



**La présentation et la prise en compte de ce risque par le projet de PLU est insuffisante. Le rapport de présentation n'analyse pas l'impact potentiel de ce risque sur le bâti exposé.** Il revient au PLU d'exploiter la carte des sensibilités du territoire aux remontées de nappe phréatique pour décliner et justifier des mesures éventuelles à prendre pour chacune des zones en fonction de la hauteur de l'aléa notamment en interdisant les sous-sols et en prescrivant le relèvement des planchers.

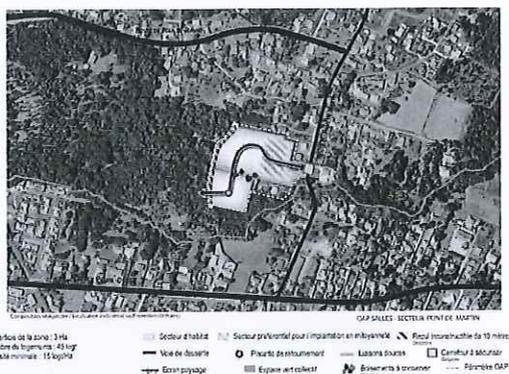
### 3.5 Le risque feux de forêt

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2005, la commune de Salles est concernée par le risque feux de forêt. Certains secteurs de la commune sont classés à un niveau d'aléa fort feux de forêt.

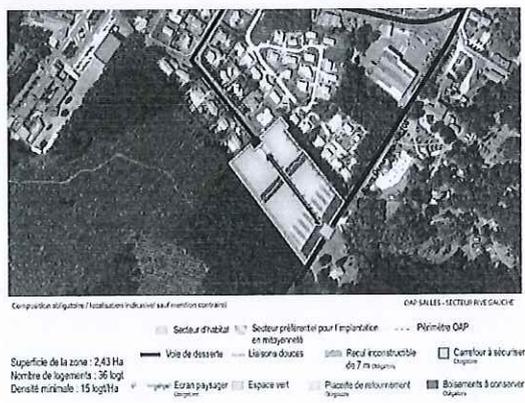
Les outils de prévention de ce risque, listés en page 61 du rapport de présentation, font référence, entre autres, au règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies ; ce règlement a été abrogé et remplacé par le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie approuvé en 2016 ; le rapport de présentation du PLU devra par conséquent être modifié.

Les secteurs d'extension de l'urbanisation sont particulièrement exposés au risque feux de forêt. Ils présentent en effet un linéaire important d'interface habitations/forêt. Ce qui est de nature à augmenter l'exposition des populations et des biens au risque incendie de forêt.

Toutefois, le schéma d'aménagement du secteur « Pont de Martin » fait apparaître une bande inconstructible de 10 mètres mais uniquement sur une partie du linéaire de l'opération en contact avec le massif forestier. De ce fait, l'ensemble de la zone ne semble pas traité de façon homogène contre le risque d'incendie de forêt.



Pour, le secteur « Rive Gauche », la réservation d'une bande inconstructible de 7 m n'intervient que sur une partie du linéaire en contact avec la forêt. De plus, l'écran paysager prévu en façade Nord de la zone et les boisements à conserver à l'intérieur de la zone peuvent s'avérer être des couloirs de propagation du feu.



Enfin, bien que proche du tissu urbain déjà constitué, le secteur « Le Caplanne » présente une interface conséquente « habitat/forêt ». Cette interface ne fait l'objet d'aucune bande tampon entre les futures habitations et la forêt. Un traitement paysager des lisières est prévu. En l'absence de plus de précision quant à cet aménagement, il n'est pas possible de s'assurer si celui-ci est de nature à augmenter ou non la vulnérabilité de cette interface.



L'amélioration du traitement des lisières est un des objectifs du PADD (page 4). Toutefois, celui-ci est plus motivé par des motifs paysagers que par la prise en compte du risque de feux de forêt. Le maintien d'une ceinture de prairie, dans la mesure du possible, est cependant un facteur favorable de nature à ne pas accroître le linéaire d'interface forêt /habitat.

Aussi, sans règle précise d'aménagement de bande inconstructible dans les OAP, rien ne garantit qu'elle participe effectivement au recul des constructions par rapport aux espaces boisés notamment si elle fait l'objet de plantations importantes.

Afin de protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, entourant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt.

Le règlement de la zone N permet des extensions conséquentes des constructions situées en forêt de nature à accroître le mitage et donc le risque feu de forêt (extension de 50 % des habitations dans la limite de 250 m<sup>2</sup>, création d'annexes, changement de destination en vue d'hébergement touristique ...).

Il prévoit également la densification à destination de commerce d'industrie ou d'artisanat voire d'hébergement en pleine zone forestière (Nc, Nx, Ny..) sans aucune prise en compte de ce risque.

**Il est indispensable dans ces secteurs de définir plus finement leurs conditions d'aménagement vis-à-vis du risque feu de forêt.**

On note également un projet d'accueil touristique, classé en Nt, qui prévoit la création de cabanes dans les arbres (page 189 du rapport de présentation, cartes ci-dessous).



Or, tant par sa forme, qui viendra d'un côté combler une zone tampon qui protège actuellement les habitations existantes et s'insère de l'autre dans le massif forestier, que par la nature de cet accueil touristique (hébergement au cœur de la forêt), un tel projet serait de nature à mettre en danger des vies humaines.

Ce projet constitue de fait une extension de l'urbanisation et mériterait d'être traité sous forme d'OAP.

Situé à proximité d'une zone relativement bâtie et desservi par deux voies, son aménagement pourrait se justifier moyennant une réelle prise en compte du risque feu de forêt. Or, rien dans le PLU ne précise d'éléments en ce sens.

### 3.6 Les nuisances sonores

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 portant approbation de la révision de classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Gironde. Le rapport de présentation est à rectifier en ce sens en page 69.

Cet arrêté figure, avec les prescriptions acoustiques, en annexe du projet de PLU. Les distances de retrait sont reportées dans le règlement écrit. Il convient également de reporter les zones de bruit des infrastructures de transport (autoroute, routes) sur un document graphique en application des articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme.

## 4 Observations complémentaires sur les pièces du dossier

### 4.1 Le rapport de présentation

À noter des incohérences dans les titres et les classements des différents paragraphes du rapport de présentation par rapport à ceux de son sommaire. Par exemple, dans le rapport de présentation, page 102, on trouve le paragraphe « 4.6.3 Une desserte inégale par les services collectifs d'alimentation en eau potable, de défense incendie et d'assainissement », alors que le sommaire indique le paragraphe « 4.6.3. Desserte en transport en commun ». Il faudra mettre en cohérence tout le rapport de présentation.

Le diagnostic fait mention du canal des Landes en page 27 du rapport de présentation alors qu'il ne traverse pas la commune de Salles. La carte hydrographique présentée devrait permettre d'identifier clairement l'ensemble des cours d'eau, des crastes et des fossés.

### 4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Comme indiqué précédemment, l'OAP mérite d'être complétée par l'indication des équipements et installations à mettre en œuvre pour garantir la protection de l'urbanisation future par rapport au risque incendie de forêt. Le schéma d'aménagement des OAP Pont de Martin et Le Caplane n'est pas cohérent avec les zones naturelles limitrophes.

### 4.3 Le règlement

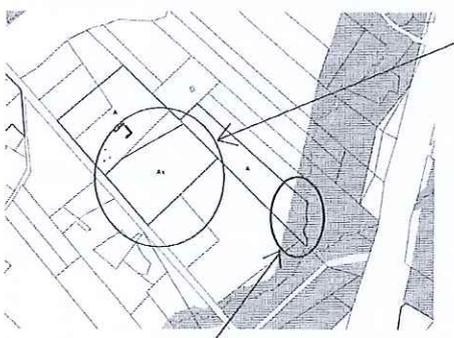
La commune est concernée par divers risques, pourtant le règlement écrit du PLU se contente de préciser dans son article 1 de chaque zone :

*« 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 ».*

De même, il est mentionné à l'article 2 :

*« 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 ».*

Or le plan de zonage, ou les annexes du PLU, ne comprend pas ces délimitations. De plus, en fonction des risques encourus sur la commune, des prescriptions particulières et précises doivent être écrites dans le règlement ; par exemple, une distance de retrait des constructions par rapport au risque feu de forêt ou une hauteur de plancher minimum par rapport à un risque d'inondation pourrait être précisée.



Afin de pouvoir accueillir en zone agricole des locaux en vue de commercialiser des productions végétales, principalement mais non exclusivement issues de la pépinière et interdit dans cette zone, le PLU délimite un secteur Ax de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL). Cependant, ce secteur qui couvre environ le tiers de la zone A, est bien trop grand pour être considéré comme un STECAL comparativement à la zone A. Par conséquent, le PLU doit reconsidérer le périmètre de ce secteur en le limitant aux activités et constructions non autorisées en zone A.

Le règlement graphique définit une trame d'EBC en zone A (Cf. carte ci-dessus). Ce classement est incompatible avec l'activité agricole. Ce zonage doit être modifié.

Sur le règlement graphique n'apparaît pas la liste des emplacements réservés. De même, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent également figurer sur le plan de zonage.

#### **4.4 Emplacements réservés**

La liste des emplacements réservés ne figure pas sur le plan de zonage, elle doit être ajoutée (cf 4.3).

#### **4.5 Les annexes**

La liste des servitudes d'utilité publique (SUP) donnée en pièce 5.1.2 du projet de PLU est à modifier conformément à la liste des SUP jointe au présent avis.

Le PLU devra comporter des plans actualisés figurant l'ensemble des servitudes d'utilité publique sur un fond de plan cadastral à jour pour une parfaite information du public et une instruction facilitée des autorisations d'urbanisme.

#### **4.6 Annexe à l'avis de l'Etat relative aux enjeux paysagers et patrimoniaux**

Pour préserver les espaces naturels, la qualité du cadre de vie et créer des extensions ou densifications qualitatives, répondant aux priorités arrêtées par la commune, les propositions complémentaires suivantes peuvent être prises en compte dans le règlement écrit:

##### **Partie I. Généralités**

- Art 3 : Mutualiser les accès à deux lots et plus pour optimiser l'usage des sols et préserver le végétal (éviter les parcelles en drapeaux successifs).
  - Art 5 : Porter le retrait à l'alignement à une bande de 5m sauf RD pour limiter la consommation d'espace.
  - Art 7 : Privilégier l'adossement des annexes au bâtiment principal, en zones pavillonnaires et à urbaniser, pour éviter un mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des limites et lisières.
  - Art 10 : Se fonder sur le Livre blanc du PNRLG et les 8 orientations pour une architecture adaptée aux Landes de Gascogne, pour rédiger des clauses permettant une architecture d'inspiration locale ou contemporaine inscrite dans le paysage de la commune. Le règlement reprend globalement ces éléments à l'exception :
    - des ouvertures (de préférence plus hautes que larges) et des volets bois,
    - du traitement des clôtures où il convient d'éviter les murs notamment en zone pavillonnaire.
- De plus, il conviendrait :
- d'éviter les places de midi peu qualifiantes pour la continuité de perception de l'espace public (portail en continuité de clôture),
  - de limiter la hauteur des clôtures sur rue (1,40m).
  - de mettre en œuvre des revêtements de piscine de teinte beige ou grise, d'enterrer les dispositifs techniques ou les placer dans du bâti existant, de limiter les plages périphériques.
- Art 11 : Pour les opérations de plus de quatre logements, services ou équipements, imposer plus d'arbres de haute tige par place de stationnement, afin de réaliser une ambiance arborée en précisant que les arbres seront en fosse de 8m<sup>3</sup> minimum.
  - Art 12 : Les déblais et remblais doivent être limités au maximum, la topographie et le couvert arboré d'essences locales seront préservés ou compensés, et d'importantes surfaces en pleine terre maintenues. Favoriser la compacité du bâti (éviter le mitage par les annexes, piscines isolées...) pour préserver le végétal.

Les rampes d'accès à des sous-sols qui doivent être empêchées en zone sensible (site inscrit notamment), sauf pour les équipements.

## **Partie II. La protection locale des paysages naturels et bâtis de qualité**

### **Zones N naturelles et forestières**

Art 10 : Pour favoriser l'inscription des constructions dans le couvert végétal, des teintes sombres (brun, vert sombre) pourraient être autorisées sur bardage.

Art 12 : Il conviendrait de privilégier les matériaux poreux pour les accès véhicules, de définir le nombre d'arbres de haute tige (ratio/ m<sup>2</sup> bâtis) à répartir pour préserver le couvert végétal (pins).

### **En zones U**

#### UA/UA1 centre bourg

- Art 3 : Mutualiser les bandes d'accès desservant plus d'un lot.
- Art 5 : Conforter les fronts urbains existants par une implantation réglée sur les alignements déjà existants sur la façade de l'îlot d'implantation, sauf élément de paysage (arbre, jardin, mur d'intérêt) ou perspective de cœur d'îlot à préserver.
- Art 7 : Adosser les annexes au bâti principal pour éviter le mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des lisières.
- Art 12 : La plantation d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de stationnement est insuffisante.

#### UB dominante pavillonnaire

- Art 7 : Adosser les annexes au bâti principal pour éviter le mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des lisières.
- Art 12 : La plantation d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de stationnement est insuffisante.

#### UC/UC1 les quartiers

- Art 6 : Il convient de limiter strictement cette forme d'extension linéaire et d'autoriser, dans un objectif de densification modérée, le semi-continu comme en UB.
- Art 7 : Adosser les annexes au bâti principal pour éviter le mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des lisières.
- Art 12 : La plantation d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de stationnement est insuffisante.

#### UE équipements publics ou d'intérêt collectif : RAS

#### UT hébergement et activité touristiques

- Art 3 : Adapter le traitement des voiries au caractère de la zone.
- Art 7 : Adosser les annexes au bâti principal pour éviter le mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des lisières.

#### UY activités économiques et commerciales

- Art 10 : Les tons rouille, brun, vert sombre sont conseillés,
- Art 12 : Les arbres de haute tige en parc de stationnement seront en fosse de 5m<sup>3</sup> minimum.

### **En zone AU**

#### 1AU d'urbanisation mixte

Généralité : pour optimiser l'occupation des zones ouvertes à l'urbanisation, les densités prévues à 15 logts/ha minimum pourraient être portées à 20 logts/ha.

- Art 3 : La largeur des voies pourrait être adaptée dans le cas de projets développant des formes urbaines avec des espaces publics plus organiques (airial).

- Art 7 : Il est conseillé d'adosser les annexes au bâti principal pour éviter le mitage parcellaire et avoir un traitement qualitatif des lisières.

- Art 12 : La plantation d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de stationnement est insuffisante.

### **II.3 Les éléments bâtis et paysagers au titre du patrimoine local**

Le PLU identifie seulement 37 éléments au titre du L151-19 du C.U et le règlement associé est trop faible. Pour protéger le patrimoine local, il conviendrait :

- de réaliser un inventaire plus complet pour représenter le patrimoine de la commune,
- de classer ces éléments typologiquement (voir les typologies du Livre blanc du PNRLG),
- de protéger le terrain d'assiette qui participe à la mise en valeur des airiaux, des demeures avec parcs et jardins d'intérêt...,
- de définir des prescriptions générales et par typologies pour assurer une réelle protection.

Il serait aussi pertinent d'élargir la protection à du petit patrimoine bâti (puits, lavoirs, clôtures, fontaines...) et à des éléments paysagers (arbres d'alignement, place, mail, jardin remarquable, parc...) qui participent à l'identité locale.

Il conviendrait d'établir des prescriptions typologiques plus fortes pour les airiaux (formes d'occupation traditionnelles locales) notamment pour limiter l'extension du bâti existant et encadrer les annexes.

### **Partie III. La protection du site inscrit du Val de l'Eyre**

Le Val de l'Eyre et Vallées de la Leyre est un site inscrit (arrêté ministériel du 22/06/1973) qui traverse la commune de Salles. Les enjeux de préservation et préconisations concernant ce site sont précisés dans l'Atlas des Sites de la Gironde (fiche 58). Il s'agit de :

- de laisser vieillir les feuillus en place,
- de favoriser les espèces indigènes ou adaptées au milieu pour les nouvelles plantations,
- d'éviter les coupes rases sur la forêt galerie,
- d'éviter les formes de découpage foncier portant atteinte aux espaces plantés (division de parcelle en drapeau),
- de privilégier les formes d'organisation du bâti issues de l'occupation traditionnelle (airial, formes architecturales simples),
- de limiter la minéralisation des sols et leur artificialisation,
- d'améliorer l'insertion paysagère de certains aménagements d'accueil du public et campings).

Ce secteur de servitude d'utilité publique AC2 doit faire l'objet de zonages dans le document d'urbanisme visant à préserver, par des règles appropriées, son intérêt naturel et paysager.

Le site inscrit reçoit des zonages UA, UA1, UB, UC, UC1, UE, UT, UY, N, Nc, Nx pour lesquels les commentaires généraux et spécifiques ont été émis ci-avant.

Compte tenu des enjeux de préservation du site, il convient de reprendre ces préconisations et de les renforcer comme suit :

- Art 3 : Les formes de découpage foncier portant atteinte aux espaces plantés (division de parcelle en drapeau) seront évitées. Les formes d'organisation du bâti issues de l'occupation traditionnelle (airial, formes architecturales simples) seront privilégiées.

- Art 10 : Les panneaux photovoltaïques ne seront pas visibles du domaine public. Les avants toits seront en bois peint et non en PVC.

- Art 12. : En site inscrit, les arbres autorisés à être abattus devront être remplacés par des arbres de haute tige, d'une taille minimale de 2m de haut à la plantation.

L'application de l'article au titre du L151-19 du C.U gagnerait à être consolidée notamment en site inscrit.

#### **Partie IV. La protection du Patrimoine archéologique**

Plusieurs zones de protection archéologique existent sur la commune. Sur ces zones toute autorisation doit être soumise au SRA ainsi que tout projet de plus de 3 ha.

#### **Partie V. La protection des Chemins de Compostelle en France**

Si la commune ne comporte pas de monument, composante du bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial, elle est traversée par l'itinéraire de pèlerinage de Tours à Saint Jacques de Compostelle.

**Il convient de s'assurer que le long du chemin, le RLP soit restrictif, des retraits plantés soient ménagés, les cônes de vue soignés et que le cheminement soit traité qualitativement (usage du L151.19).**

