



Le Président

à

Communauté de communes du Val de l'Eyre  
Madame la Présidente  
Madame Marie-Christine LEMONNIER  
20 route de Suzon  
33830 BELIN BELIET

Andernos les Bains, le 20 mai 2019

Nos Réf. JJE/055  
Objet : Avis sur projet de PLU de la commune de SALLES

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 12 mars 2019, et conformément aux articles L.153-14 et suivants et R153-3 et suivants, vous m'avez transmis pour avis le projet de révision du POS en PLU arrêté de la commune de SALLES, et je vous en remercie.

• **Contexte d'élaboration du PLU :**

Comme vous le savez, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre a été approuvé en 2013, puis annulé le 18 juin 2015 et confirmé par l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux le 28 décembre 2017. L'analyse de votre PLU, en l'absence de document opposable, est cependant faite au regard de ce projet de territoire approuvé à l'unanimité. A ce titre, dans les documents supra-communaux à mentionner, je vous invite à citer la situation de notre SCoT, prescrit par délibération du 9 juillet 2018.

Par ailleurs, les EPCI membres ont transféré au SYBARVAL la compétence d'élaboration et de mise en œuvre du Plan Climat Air Energie (PCAET). Ce document a été approuvé le 20 décembre 2018 et votre PLU doit donc justifier de sa prise en compte. Pour vous y aider, l'analyse de votre PLU a été menée au regard de la stratégie énergétique territoriale. Il y a donc lieu de mentionner le PCAET du bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre. Je vous propose d'inscrire le paragraphe suivant dans votre PLU :

*« La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte modernise les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) par la mise en place des Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET). L'article L229-26 du code de l'environnement précise que les EPCI de plus de 20 000 habitants doivent élaborer un PCAET. Le même article prévoit que l'élaboration du PCAET peut être réalisée à l'échelle du territoire couvert par un SCoT dès lors que les EPCI concernés ont transféré leur compétence à l'EP porteur du SCoT.*

*Le SYBARVAL a élaboré sa stratégie de transition énergétique et sa déclinaison dans un programme opérationnel en vue d'atteindre les objectifs de « Territoire à Energie Positive Pour la Croissance Verte » (TEPCV). Dans ce contexte, les EPCI membres du syndicat ont transféré leur compétence afin que le SYBARVAL mène des études et mette en œuvre un PCAET pour le compte des 3 communautés.*

*Le Conseil syndical a approuvé le PCAET le 20 décembre 2018 et, en l'absence de SCOT, les PLU doivent prendre en compte ce plan ».*

• Stratégie de la commune :

Le projet de PLU, dans son PADD s'articule autour de quatre objectifs majeurs :

- Préserver le cadre naturel et les ressources du massif forestier landais
- Maitriser le développement urbain de Salles
- Continuer à faire de Salles une commune accueillante et dynamique
- Améliorer les déplacements de l'ensemble des usagers

Ces objectifs détaillés dans le PADD correspondent globalement à ceux du SCoT et ne rencontrent aucune incompatibilité. Je note que le PADD affiche un objectif de production d'énergie solaire, s'inscrivant ainsi dans la stratégie énergétique territoriale.

Par ailleurs, votre projet politique s'articule autour de différents engagements :

- Un accueil d'environ 1700 habitants d'ici 2030.
- Une production de 78 logements par an, pour un total de 859 logements environ sur 34 ha.
- Une densité de 25 logements / ha.

Je note que vos objectifs sont cohérents avec le SCoT. Nous apprécions l'effort de densification avec une moyenne affichée de 25 logements/ ha.

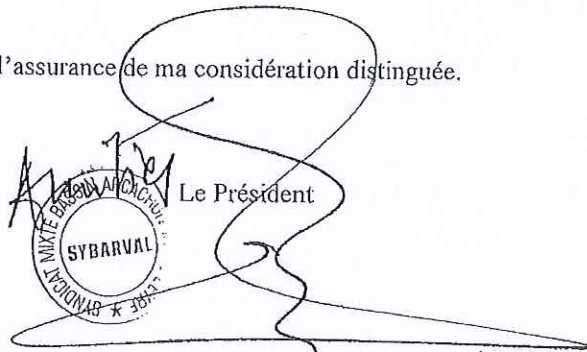
Néanmoins, en dehors d'un projet spécifique en centre-ville, les zones IAU n'affichent qu'une densité de 15 lgts/ha. Par ailleurs, même si vous n'êtes pas soumis à la loi SRU, il est important de veiller à la production de logements locatifs sociaux pour les ménages les plus modestes et le règlement des zones IAU pourrait fixer des objectifs de production de logements sociaux à partir d'un seuil de nombre de logements.

D'une manière générale, le changement de zonage par rapport au POS et les actions proposées et déclinées au travers des OAP traduisent concrètement les objectifs politiques généraux du PADD et je note l'effort particulier et votre engagement de protection des espaces et des continuités écologiques.

L'ensemble de ces remarques visant à clarifier certaines dispositions du dossier doit pouvoir trouver sa prise en compte facilement, en conséquence j'émetts un avis favorable sur ce projet.

Les services du SYBARVAL restent à votre disposition pour vous accompagner dans les dernières étapes d'élaboration de votre Plan local d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

  
Le Président

Jean-Jacques EROLES