

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal & Habitat

PLUi-H

Val de l'Éyre

Cachets et visas 

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire arrêtant le Plan
Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat
(PLUi-H)*

LIVRE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

1.2 - Justification des choix

Sommaire

Préambule : Introduction générale à la justification des choix.....	4
1.2.1. Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables	5
1.2.1.1 - Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD.....	8
1.2.1.2 - Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues.....	13
1.2.1.3 - Présentation générale du projet.....	21
1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD.....	25
1.2.2 - Justification de la consommation des espaces NAF.....	37
1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H.....	38
1.2.2.2. Analyse du potentiel de densification au sein du tissu urbain.....	45
1.2.3 - Justification du POA.....	57
1.2.3.1 Le Programme d'Orientations et d'Actions.....	58
1.2.3.2 Traduction des objectifs du PADD dans le programme d'actions.....	61
1.2.4 - Justification des OAP.....	70
1.2.4.1 – Eléments de cadrage.....	71
1.2.4.2 – Les schémas d'aménagement.....	78
1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD.....	80

Sommaire

1.2.5 - Justifications des règles.....	94
1.2.5.1 – Rappel règlementaire – Zonage.....	95
1.2.5.2 – Rappel règlementaire – Prescriptions / Sur-zonage.....	97
1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions règlementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD.....	98
1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement	112
1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites.....	128
1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires.....	146
1.2.6 - Justification des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre	157
1.2.6.1 – Bilan des surfaces des zones inscrites au PLUI-H.....	158
1.2.6.2 – Bilan du nombre de logements attendus en densification des ensembles bâtis.....	159
1.2.6.3 – Bilan du nombre de logements estimés en extension des espaces bâtis.....	160
1.2.6.4 – Bilan du nombre de logements estimés dans les secteurs 2AU.....	161
1.2.6.5 – Secteurs stratégiques pour un développement futur.....	162

Préambule : Introduction générale à la justification des choix

Au titre de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi-H doit présenter dans le rapport de présentation les justifications de :

« 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »

L'ensemble de ces justifications, relatives au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi qu'au règlement graphique et écrit, seront exposées et argumentées dans les chapitres suivants.



Diagnostic



PADD



OAP



Zonage

LIVRE 1.2 du Rapport de présentation

- ✓ **1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables**

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet intercommunal. Il joue un rôle pivot entre le rapport de présentation et sa traduction réglementaire assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit ainsi que graphique.

Ainsi, le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic ;
- D'une réflexion prospective « de fond » ;
- Le tout dans le respect du code de l'urbanisme et des documents cadres en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire, grâce à la définition des orientations générales et des objectifs fondamentaux. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Ce document constitue également un document d'information pour les citoyens quant au développement de leur territoire.

Le PADD du PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre a été débattu en Conseil Communautaire le 23 mars 2017 et le 4 février 2019.

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

QUELQUES CHIFFRES CLES :

DÉMOGRAPHIE

21 206 habitants en 2020, **+ 9 348 habitants** au sein du territoire de la CDC du Val de l'Eyre entre 1999 et 2020

Un taux d'évolution annuel de la population de **3,5%** entre 1999 et 2009 et de **2,25%** entre 2009 et 2020

2,8% le taux de croissance dû au solde migratoire entre 1999 et 2009, et **1,75 %** sur 2009-2020.

- **2,8 personnes** par ménages en 1990 et **2,46 personnes** en 2020
- **37,1%** de couples avec enfant(s), **7,7%** de familles monoparentales, **28,9%** de couples sans enfants en 2020

LOGEMENT

- **89,5%** de résidences principales, **4%** de résidences secondaires, **6,5%** de logements vacants en 2020
 - **88,6%** (8 498) de maisons et **10%** (957) d'appartements au sein du territoire
 - **75,5%** de propriétaires dans une résidence principale, **22,9%** de locataires, dont **6,8%** de personnes dans un logement HLM loué vide, **1,6%** sont logés gratuitement
- + 2 365 logements** livrés entre 2009 et 2020

EMPLOI

- **73,5%** d'actifs ayant un emploi, **6,6%** de chômeurs, **5,7%** de retraités, **8,9%** d'étudiants et **5,3%** d'autres inactifs
- **5 666 emplois** sur la zone en 2020
- **80,1%** le taux d'activité en 2020 sur l'ensemble du territoire parmi les 15 à 64 ans
- **56,9** : un indice de concentration de l'emploi au sein du territoire (57 emplois pour 100 actifs)
- **1 660 entreprises** répertoriées au 31 décembre 2020
- **22,2%** d'emplois employés, **22,7%** d'emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures, **24,3%** d'emplois de professions intermédiaires, **19,2%** d'emplois ouvriers, **10,5%** d'emplois artisans, commerçants, chefs d'entreprise, **1,1%** d'emplois d'agriculteurs exploitants

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.1 - Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) (Cf livre 1.1. du rapport de présentation)	Axes du PADD	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none">• Rapprocher le lieu de vie au lieu de travail en développant l'emploi sur l'ensemble du territoire• Renforcer la dynamique économique par une action publique volontariste de soutien au tissu économique existant et de diversification de l'économie du territoire• Privilégier une gestion du foncier optimisée passant également par la requalification et le renouvellement de l'existant• Développer l'agriculture au travers des circuits courts, qui répondraient aux attentes de la population• Développer l'économie forestière• Développer le tourisme, en proposant une offre complémentaire à celle des territoires voisins (vacances « nature », tourisme vert)	<p style="text-align: center;">Principe n°1 Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail au lieu de vie</p>	<p>Orientation 1 : Pérenniser et multiplier l'emploi sur le territoire</p> <p>Orientation 2 : Soutenir le tissu économique existant et permettre la diversification des activités du territoire</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.1 - Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) (Cf livre 1.1. du rapport de présentation)	Axes du PADD	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none">• Favoriser l'équilibre spatial de la croissance démographique et viser à l'équilibre des classes d'âge sur le territoire.• Permettre l'accueil des nouvelles populations en tenant compte de l'évolution de leurs besoins, de la préservation de leur cadre de vie et de la qualité de leur environnement• Diversifier l'offre en logement afin de satisfaire le parcours résidentiel de la population• Gérer la ressource foncière et maîtriser l'étalement urbain	<p style="text-align: center;">Principe n°2 Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population</p>	<p>Orientation 1 : Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre</p> <p>Orientation 2 : Anticiper l'évolution des besoins de la population en renforçant l'offre en équipements et loisirs du territoire</p> <p>Orientation 3 : Faciliter la mobilité pour éviter la double motorisation des ménages et encourager le déplacement des jeunes</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.1 - Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) (Cf livre 1.1. du rapport de présentation)	Axes du PADD	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none">• Renforcer l'offre en équipements scolaires du 2nd degré• Développer une offre en équipements socio-culturels adapté au profil familial du territoire• Privilégier la complémentarité des offres dédiées aux jeunes avec les territoires limitrophes• Anticiper le vieillissement de la population avec l'implantation de structures adéquates• Développer une desserte numérique de très haut débit performante, facteur d'attractivité économique et touristique• Mettre en place un service de transport qui maille l'ensemble du territoire avec des cadencement adaptés à la population• Développer une offre alternative à la voiture individuelle : accès sécurisé aux liaisons douces	<p style="text-align: center;">Principe n°2 Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population</p>	<p>Orientation 1 : Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages de la CDC</p> <p>Orientation 2 : Anticiper l'évolution des besoins de la population en renforçant l'offre en équipements et loisirs du territoire</p> <p>Orientation 3 : Faciliter la mobilité pour éviter la double motorisation des ménages et encourager le déplacement des jeunes</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.1 - Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) (Cf livre 1.1. du rapport de présentation)	Axes du PADD	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et renouveler les paysages forestiers tout en maintenant un équilibre entre espaces forestiers et espaces agricoles • Maîtriser la progression de l'urbanisation sur la forêt • Protéger les landes humides, les prairies et les lagunes • Protéger les paysages naturels de la vallée de l'Eyre et valoriser les berges de l'Eyre à Salles • Mettre en valeur les caractéristiques urbaines des bourgs et du patrimoine industriel • Identifier et préserver les formes d'habitat traditionnel de type arial • Requalifier les espaces publics existants et favoriser la constitution de nouveaux • Préserver les nombreux milieux propices au développement de la faune locale • Préserver la qualité des eaux de surface • Privilégier un développement urbain en fonction de la capacité des réseaux, des équipements ou du sol à le recevoir 	<p>Principe n°3</p> <p>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</p>	<p>Orientation 1 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire</p> <p>Orientation 2 : Préserver le patrimoine local et industriel témoin de l'histoire du Val de l'Eyre</p> <p>Orientation 3 : Limiter la consommation de l'espace en proposant un développement urbain respectant les caractéristiques identitaires de la CDC du Val de l'Eyre</p> <p>Orientation 4 : Proposer un développement durable et pérenne à la population</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.1 - Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) (Cf livre 1.1 du rapport de présentation)	Axes du PADD	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter le risque feux de forêt via la préservation ou la mise en place d'une bande de végétation tampon et un éloignement des constructions des lisières forestières • Préserver les personnes et les biens face au risque d'inondation et aux nuisances • Lutter contre les émissions de GES liées au transport (rapprocher les zones économiques des zones d'habitat, organiser un transport à la demande entre la gare et les pôles d'activités...) • Améliorer les performances énergétiques dans le secteur du logement (rechercher de nouvelles formes d'habiter, s'appuyer sur les caractéristiques environnementales des sites) • Développer des énergies renouvelables (géothermie, panneaux photovoltaïques et solaires) dans les opérations d'aménagement d'ensemble mais aussi à l'échelle du particulier 	<p>Principe n°3</p> <p>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</p>	<p>Orientation 1 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire</p> <p>Orientation 2 : Préserver le patrimoine local et industriel témoin de l'histoire du Val de l'Eyre</p> <p>Orientation 3 : Limiter la consommation de l'espace en proposant un développement urbain respectant les caractéristiques identitaires du Val de l'Eyre</p> <p>Orientation 4 : Proposer un développement durable et pérenne à la population</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.2 - Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues

La méthodologie pour calculer les projections démographiques, le point mort et le nombre de logements attendus

Focus définition

Le point mort désigne le nombre de logements nouveaux à construire chaque année pour maintenir la population. Il prend en compte le desserrement des ménages, la transformation ou la mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales et la destruction de logements.

Ce nombre de logements est par essence hypothétique, car basé sur les données disponibles à l'arrêt de projet du PLUi (et non pas au t0 d'approbation). Il a cependant été nécessaire de partir de cette hypothèse de production de logements pour bâtir les besoins fonciers.

Le point mort actuel (basé sur les données 2008-2018)

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

Cette méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.2 - Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues

La méthodologie pour calculer les projections démographiques et le nombre de logements attendus

4 facteurs pour calculer le point-mort :

1/ Le renouvellement du parc de logements

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont, au contraire, transformés en logements ou en logements divisés en plusieurs logements supplémentaires, on parle alors de renouvellement positif.

2/ Le desserrement des ménages

La construction de logements doit également être suffisante pour s'adapter aux modes de vie en évolution. En effet, à l'échelle nationale et départementale, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse (avec un ralentissement observé de cette tendance sur les dernières années). Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique notamment par : la progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.

3/ La vacance

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). L'importance du parc de logements sur le territoire est fluctuante. En effet, l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants. Inversement, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

4/ Les résidences secondaires

Le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, par exemple du fait : de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité..

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.2 - Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues

Sur la période 2008-2018, le **point mort de Val de l'Eyre** était de **74 logements par an**. Il s'explique par :

- **24 logements créés au sein du parc existant** et qui n'ont donc pas permis d'accueillir de nouveaux habitants en plus de la construction neuve. Ils ont eu un effet démographique sur cette période
- Un phénomène de **deserrement des ménages et la taille moyenne des ménages** qui ont diminué (**2,57 à 2,47**).
- **7 logements / an supplémentaires** ont été assignés à des **résidences secondaires** et n'ont donc pas permis d'accueillir de nouveaux habitants ni d'avoir un effet démographique sur cette période ;
- **17 logements / an supplémentaires touchés par la vacance** et qui n'ont donc pas permis d'accueillir de nouveaux habitants ni d'avoir un effet démographique sur cette période.

In fine, plus 1/3 des logements neufs construits entre 2008 et 2018 n'a pas permis d'accueillir de nouveau habitants et n'a pas participé au développement démographique du Val de l'Eyre. Ces logements ont compensé un phénomène d'augmentation des résidences secondaires et un phénomène d'augmentation de la vacance.

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables



1.2.1.2 - Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues

Le point mort prospectif : ambitions de la CC Val de l'Eyre

Le « point mort » est une des méthodes d'approche privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles.

L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées sur les caractéristiques des territoires et les évolutions tendanciennes. Elle s'appuie sur la méthode du « point mort » basée sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

- **L'évolution de la taille moyenne des ménages**

Depuis plusieurs décennies, on assiste à une diminution de la taille moyenne des ménages (le nombre de ménages croît plus vite que la population). L'évolution des modes traditionnels de cohabitation (familles monoparentales, recomposées...) et le vieillissement de la population sont les deux éléments qui influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Sur le Val de l'Eyre, la taille moyenne des ménages (2,46) est supérieure à la moyenne nationale (2,17) et supérieure aux prévisions de l'INSEE pour 2030. Il a donc été fait le choix de diminuer celle-ci mais moins vite qu'au niveau national. L'hypothèse retenue est une taille moyenne des ménages de 2,37.

- **L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants** Elle est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier.

L'hypothèse retenue s'appuie sur une réduction de 30% de la vacance produite (3 logements par an), et un objectif chiffré de 3,5 logements par an pour les résidences secondaires, la demande pour celles-ci se heurtant à la tension importante sur le marché immobilier du Val de l'Eyre.

- **Le renouvellement du parc**

Les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements des parcs privé et locatif disparaissent. Ces opérations affectant les logements existants (réhabilitation, démolition, transformation de l'usage...) doivent donc être pris en compte.

Ce besoin est estimé à 11,5 logements par an pour le Val de l'Eyre, chiffre inférieur au chiffre observé sur la période 2008-2018 ; du fait de la montée en puissance des différentes politiques publiques mises en place par le Val de l'Eyre.

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.2 - Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues

Les besoins en logement à horizon 2030 pour maintenir la population de 2020.

La construction de 755 logements, nécessaire à maintenir la population existante (point mort) sur les 10 prochaines années, **soit 258 logements neufs par an**.

	Besoin en logements pour maintenir le seuil démographique de 2020 ("point mort" prospectif) (E)				
	Besoin dû au renouvellement du parc de logements (A)	Besoin dû à la variation de la taille des ménages (B)	Besoin dû à la variation des logements vacants (C)	Besoin dû à la variation des résidences secondaires (D)	Sous-total (A+B+C+D)
Val de l'Eyre	115	520	85	35	755

Les grandes tendances prises en compte sont les suivantes :

- Un faible desserrement des ménages qui s'explique par la présence et l'arrivée de profils familiaux sur le territoire.
- Une légère augmentation du nombre de résidence secondaires.
- Un taux de vacance qui permet à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (taux compris entre 5% et 7%).

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.2 - Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues

Quel scénario démographique pour Val de l'Eyre ? Plusieurs scénarios ont été envisagés.

Pour bâtir un scénario de développement démographique, la CCVAE a travaillé sur trois hypothèses de développement pour l'accueil d'une population nouvelle à horizon 2030 :

- Scénario 1 : une croissance avec la volonté de mieux maîtriser le développement du territoire. **(+1,8%/an)**
- Scénario 2 : un développement poursuivant les tendances observées sur la période 2008-2018 **(+2,3%/an)**
- Scénario 3 : un développement très dynamique poursuivant les tendances observées sur la sur la période 1999-2008 **(+3,5%/an)**

Pour chaque scénario, ont été calculés la population supplémentaire accueillie, le nombre de logements nécessaires pour cet accueil et les besoins théoriques en termes de foncier à partir d'une densité moyenne de références de 20 logts/ha.

	Une croissance avec la volonté de mieux maîtriser le développement du territoire	Un développement poursuivant les tendances observées sur la période 2008-2018	Un développement reprenant une hypothèse de développement dynamique observée sur la période 1999-2008
Taux d'évolution projeté de la population	+1,8%/an	+2,3%/an	+3,5%/an
Population 2030	24 778	26 150	29 729
Population supplémentaire (par rapport à 2020)	+ 4 415 habitants	+ 5 787 habitants	+ 9 366 habitants
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil démographique envisagé	1 863	2 442	3 952
Nombre de logements nécessaires pour maintenir la population	775	775	775
Nombre de logements total à construire entre 2023 et 2033	2 638	3 217	4 727
Superficies mobilisées potentiellement (20 logements/an)	132 ha	161 ha	236 ha

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.2 - Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues

Quel scénario démographique pour Val de l'Eyre ? Plusieurs scénarios ont été envisagés.

1. Une croissance avec la volonté de mieux maîtriser le développement du territoire (+1,8%/an)

Le premier scénario envisagé est une modération de la croissance démographique observée sur la période 2008-2018. Il projette un ralentissement de la croissance démographique à 1,8% par an sur les 10 prochaines années. Ce scénario va dans le sens de la maîtrise du développement urbain. Il prend également en compte un Projet de Territoire construit sur la volonté des élus visant la modération de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie passée. Ce scénario est également en compatibilité avec les objectifs d'accueil démographique travaillé dans le cadre de l'élaboration du SCoT BARVAL (en cours). Permettant une modération de la consommation foncière, ce scénario mobilisera une enveloppe foncière moindre par rapport aux autres scénarios hypothétiques.

2. Un développement poursuivant les tendances observées sur la période 2008-2018 (+2,3%/an)

Le deuxième scénario étudié se basait sur une attractivité importante du territoire (croissance annuelle de 2,3%), dû à un cadre de vie toujours autant recherché par des populations actives voulant se loger à proximité du Bassin d'Arcachon mais aussi de la Métropole Bordelaise. Dans ce scénario, le nombre d'habitants à accueillir sur la période serait d'environ 5 700 habitants. Mobilisant un foncier important, il ne permet pas de tendre vers une modération de la consommation des espaces NAF et ne traduit pas les volontés intercommunales de développer différemment le territoire du Val de l'Eyre.

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.2 - Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues

Quel scénario démographique pour Val de l'Eyre ? Plusieurs scénarios ont été envisagés.

3. Un développement très dynamique poursuivant les tendances observées sur la sur la période 1999-2008 (+3,5%/an)

Le troisième scénario envisagé est une hausse de la croissance démographique observée sur la période 1999-2008. Ce scénario n'a pas été retenu. Il projette une hausse de la croissance démographique à 3,5% par an sur les 10 prochaines années. Ce scénario est peu réaliste au vu des tendances récentes observées et rendrait également compliqué voire impossible l'application du projet des élus visant la modération de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie passée. Enfin, ce scénario est incompatible avec le SCoT Barval (en cours d'élaboration).

- Afin de mieux encadrer l'aménagement sur le territoire du Val de l'Eyre et pouvoir répondre au mieux à la croissance démographique ainsi qu'aux fortes pressions foncières exercées sur le territoire, les élus ont opté pour le scénario 1.

Au regard des projections démographiques, la Communauté de Communes du Val de l'Eyre devra donc produire sur 10 ans plus de 2 500 logements.

2 638 logements répartis comme suivant :

- 1 863 pour accueillir une population neuve ;
- 755 pour maintenir la population actuelle.

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.3 - Présentation générale du projet

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, clé de voûte dans la réalisation d'un PLUi-H, est le reflet de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire.

Ce document simple et concis expose la vision globale et stratégique de l'évolution du territoire intercommunal à moyen et long terme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre définit un projet de territoire visant à assurer au territoire un développement maîtrisé dans le temps, dans le respect de l'environnement, du paysage et de ses caractéristiques architecturales, patrimoniales et culturelles spécifiques, et surtout identitaires. Il intègre les thématiques obligatoires du code de l'urbanisme, et exprime en particulier les enjeux inhérents à un développement durable du territoire, fondé sur une approche prospective, transversale à tous les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme (cadre de vie, environnement, habitat, économie, déplacements, équipements et vie sociale) et réfléchi dans le sens de l'intérêt général (répondre aux besoins des générations actuelles et futures). Dès lors, le projet intercommunal du Val de l'Eyre est fondamentalement tourné vers la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé, favorisant l'équilibre entre un accueil qualitatif des populations et des entreprises, la maîtrise de l'étalement urbain ainsi que la préservation de l'identité et du cadre de vie du territoire, moteur de son attractivité.

Ainsi, guidés par la volonté de consolider l'armature territoriale, les élus de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre fondent leur projet à travers trois axes fondamentaux :

1/ Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail au lieu de vie

2/ Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population

3/ 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

A noter néanmoins qu'en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable sur le territoire de la CDC du Val de l'Eyre (SCoT BARVAL en cours d'élaboration), et en application des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières des PLU ou POS antérieurement en vigueur ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration du PLUi-H ; sauf dérogation accordée par les services de l'Etat dans l'attente de l'approbation d'un nouveau SCoT sur le territoire. Le projet de la CC du Val de l'Eyre doit donc en priorité s'intégrer dans les enveloppes constructibles des documents antérieurs (zones urbaines et zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation) tout en adaptant celles-ci au nouveau contexte législatif qui s'impose, guidé par les principes de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.3 - Présentation générale du projet

Principe n°1 : Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail au lieu de vie

Portée par une croissance démographique de + 2,0% en moyenne par an entre 2014 et 2020, le territoire retro littoral voit sa population résidentielle augmenter à un rythme soutenu. Consciente de cette attractivité, la collectivité souhaite mettre en avant un développement économique qualitatif dans sa politique d'aménagement. L'objectif étant de proposer un équilibre entre lieu de vie et lieu de travail et de répondre à une demande aujourd'hui croissante.

A proximité de l'autoroute A63, à 35 km au sud-ouest de Bordeaux et à 35 km au sud-est du bassin d'Arcachon, la Communauté de Communes du Val de l'Eyre bénéficie d'une situation géographique stratégique.

Pour pouvoir répondre aux sollicitations régulières d'entreprises désireuses de s'implanter sur son territoire, la Communauté de Communes du Val de l'Eyre a développé deux grandes zones d'activités dont elle commercialise les terrains viabilisés ainsi que les locaux et bureaux à la location :

- La ZAE Eyrialis sur la commune du Barp (sortie 23 de l'A63, à 25 minutes de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac et à 10 minutes de la gare de Marcheprime)
- Le Parc Eco-Industriel Sylva 21 sur les communes de Belin-Beliet et Salles (sortie 21 de l'A63, à 35 minutes de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac et à 15 minutes de la gare de Biganos).

Avec un taux de concentration de l'emploi de 56,9 en 2020 (soit environ 57 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone), le territoire se retrouve dépendant des bassins d'emplois limitrophes et notamment de la Métropole Bordelaise. Dans un double objectif de créer de l'emploi sur le territoire et de limiter les déplacements motorisés, la Communauté de Communes souhaite diversifier ses activités et renforcer son tissu économique local (notamment la filière bois).

Du fait de l'absence de foncier disponible, la Communauté de Communes dispose aujourd'hui de peu d'arguments concurrentiels face au Bassin d'Arcachon et à la métropole bordelaise pour attirer de nouvelles entreprises. Le cadre de vie de qualité ne suffit pas.

Ce nouveau foncier économique serait complémentaire des actions économiques mises en place. Ainsi, avec des espaces dédiés au sein des ZAE mais également un hôtel d'entreprise et des espaces de co-working disposants de la fibre optique, la Communauté de Communes a réussi à attirer de nouveaux types d'activités et anticipe également les besoins des futures populations.

Le développement de l'offre commerciale et touristique est également un enjeu pour le territoire qui propose un environnement naturel unique et une localisation préférentielle aux portes du Bassin d'Arcachon.

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.3 - Présentation générale du projet

Principe n°2 : Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population

Fort de son attractivité résidentielle, le territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre se retrouve aujourd'hui confronté à une évolution démographique qu'il convient de maîtriser afin de permettre à l'ensemble de la population, existante et à venir, de trouver les conditions de vie nécessaires à son développement.

De plus, dans un nouveau contexte de limitation de consommation foncière et de limitation des déplacements motorisés, la revalorisation du parc ancien, la diversification des formes urbaines et la densification des centres-bourgs apparaissent comme des enjeux majeurs pour le territoire.

La CdC souhaite donc se doter d'un document d'urbanisme permettant de répondre à cet accroissement démographique pour l'ensemble des ménages du territoire à travers une diversification des typologies d'habitat répondant davantage aux enjeux à venir (logement pour les jeunes et les personnes âgées notamment).

Au-delà des logements, l'enjeu est également de garantir une offre d'équipement adaptée et équilibrée sur les 5 communes et parallèlement, renforcer les moyens nécessaires à la mise en place d'une mobilité luttant contre l'utilisation constante de la voiture individuelle (90% des déplacements domicile/travail se font en voiture). L'enjeu pour la Communauté de Communes réside dans sa capacité d'adaptation et d'anticipation des besoins en corrélation avec le profil varié des ménages. L'ouverture à la rentrée 2023 du nouveau collège/lycée sur le territoire (Le Barp) doit donc s'accompagner des infrastructures nécessaires à l'accueil de cette jeune population notamment.

L'ensemble des futurs aménagements devront penser la création de liaisons douces participants à la mise en relation des différents quartiers avec les équipements structurants du territoire.

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.3 - Présentation générale du projet

Principe n°3 : 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

Au sein de la forêt de pins, intégrée dans le Parc Naturel des Landes de Gascogne, le territoire communautaire du Val de l'Eyre expose un cadre de vie naturel de qualité très recherché. Cette naturalité, portant des valeurs historiques, culturelles, patrimoniales et environnementales, attire de nombreux nouveaux habitants et permet la pérennisation des ménages actuels comme en attestent les soldes migratoires du territoire (+1,9% entre 2009 et 2014 et +1,6% entre 2014 et 2020).

La volonté de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre est donc **d'accueillir les nouveaux habitants à travers la création de logement, mais également d'emplois, de services, de commerces, etc.** liés à cette nouvelle population tout en préservant la qualité du territoire dans lequel elle s'installe. En somme, il s'agit de permettre le développement en protégeant et mettant en valeur les caractéristiques identitaires du territoire que sont :

- La forêt de pin
- La forêt galerie de l'Eyre et ses nombreux petits affluents
- Les lagunes et les zones humides
- Le patrimoine bâti historique : maisons en pierre calcaire ou en garluche, maisons à pans de bois et torchis, et dépendances en bardage bois, patrimoine bâti industriel, arial, etc.

L'omniprésence et la préservation de cette nature sur le territoire entraîne cependant une prédisposition aux aléas naturels. Il s'agit notamment des feux de forêt compte tenu de la concentration de pins et de l'inondation, par débordement de l'Eyre ou par remontée de nappe compte tenu de la nature sableuse des sols. La collectivité porte donc une **attention particulière au fait que le développement urbain futur n'entraîne pas de risque pour les personnes et les biens** et soit ainsi **réfléchi de manière durable**.

Enfin, la collectivité, faisant preuve d'une dynamique concernant le recours aux ressources naturelles, parfois renouvelable, souhaite poursuivre ces efforts tout en maîtrisant le développement des systèmes d'exploitation des ressources naturelles, renouvelables ou non.

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientation
AXE 1	Orientation 1 : Pérenniser et multiplier l'emploi sur le territoire
	Justifications : Parallèlement à la formidable croissance démographique que connaît le territoire de la communauté de communes du Val de l'Eyre, le nombre d'emplois présents sur le territoire a également progressé. Cependant, avec un indice de concentration de l'emploi de 59,6, l'économie du territoire pousse une majeure partie de sa population à en sortir afin de travailler, multipliant ainsi les déplacements quotidiens qui impliquent l'utilisation de la voiture individuelle. Le territoire intercommunal du Val de l'Eyre est donc dépendant des principaux bassins d'emplois environnants. Cependant, à équidistance de la métropole bordelaise et du Bassin d'Arcachon, sa localisation privilégiée doit être un des moteurs sur lesquels s'appuyer pour un déploiement des emplois. En effet, le Val de l'Eyre doit profiter de ses atouts en mettant l'accent sur le développement d'un tissu économique innovant (CEA, la route des lasers, sylva21). Pour cela, il convient de pouvoir continuer à offrir du foncier économique aux entreprises du territoire qui souhaite se développer et/ou aux entreprises souhaitant s'implanter dans le Sud-Ouest de la Métropole Bordelaise. Pour rappel, les disponibilités foncières actuelles sont quasi nulles. En outre, les aménités du territoire, au travers du tourisme, et l'identité traditionnelle du tissu économique doivent elles aussi participer à son développement.
	Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :
	Objectif 1.1.1 : Permettre le déploiement de l'économie productive
	Objectif 1.1.2 : Permettre le développement qualitatif des zones d'activités économiques intercommunales
	Objectif 1.1.3 : Renforcer l'offre de commerce de proximité
Objectif 1.1.4 : Affirmer l'identité sylvicole et conforter les activités traditionnelles du territoire	
Objectif 1.1.5 : S'appuyer sur les aménités du territoire pour soutenir et développer une offre touristique complémentaire à celle du littoral	

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientation
AXE 1	<p>Orientation 2 : Soutenir le tissu économique existant et permettre la diversification des activités du territoire</p> <p>Justifications :</p> <p>Territoire attractif tant sur le plan résidentiel qu'économique, la communauté de communes du Val de l'Eyre a vu son nombre d'entreprises augmenter considérablement entre 2001 et 2020 (+30%). Cependant, le tissu est largement dominé par les entreprises de très petite taille et sa proximité avec des pôles d'emplois conséquents (Bordeaux Métropole, le Bassin d'Arcachon...) accentue son manque de visibilité et renforce la concurrence entre les entreprises.</p> <p>De plus, le territoire connaît une importante évolution du nombre de chômeurs ces dernières années. Cette problématique est plus élevée chez les femmes que chez les hommes, qui représentent 12% contre 8% des chômeurs en 2020. À cela s'ajoute la précarité de l'emploi touchant, elle aussi, majoritairement les femmes puisque pratiquement la moitié d'entre elles travaillent à temps partiel. Ainsi, ces difficultés pour la recherche du deuxième emploi s'explique, entre autres, par un tissu peu adapté à la demande, particulièrement en ce qui concerne les femmes (le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale regroupe à lui seule 76% des profils féminins habitant le territoire mais seulement 25,6% des emplois).</p> <p>Dès lors, le territoire souhaite mettre en place une politique volontariste pour soutenir et diversifier son tissu économique. L'enjeu, pour la collectivité qui s'investit, se situe dans sa capacité à créer de l'emploi à travers un développement économique anticipé; l'objectif étant d'attirer des entreprises et assurer leur pérennité afin de garantir un nombre croissant d'emplois et le renforcement de la base économique. Comme évoqué précédemment, l'absence de foncier disponible est un frein important pour y arriver.</p> <p>Il est cependant nécessaire d'associer cette démarche à l'analyse des besoins de la population afin de mettre en place une stratégie économique adaptée à chacun.</p> <p>Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :</p> <p>Objectif 1.2.1 : Diversifier l'immobilier d'entreprise afin de faciliter son accessibilité</p> <p>Objectif 1.2.2 : Soutenir un tissu économique de proximité en améliorant sa visibilité grâce au e-commerce</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientation
AXE 1	Objectif 1.2.3 : Accompagner le développement des entreprises, notamment à travers le développement des services offerts aux salariés et permettre leur diversification, à travers, en outre, le renforcement des secteurs innovants (en lien, notamment, avec le secteur du numérique)
	Objectif 1.2.4 : Permettre la mutualisation de la fibre optique pour les entreprises
	Objectif 1.2.5 : Améliorer la desserte en haut débit de tout le territoire permettant de satisfaire des besoins en télétravail
	Objectif 1.2.6 : Développer l'offre de formation aussi bien initiale qu'en faveur de la reconversion, en lien avec la diversification des activités du territoire et les besoins de la population

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientation
AXE 2	Orientation 1 : Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages de la CDC
	Justifications :
	Le territoire de la CDC du Val de l'Eyre est très attractif pour les populations qui souhaitent profiter d'un cadre de vie privilégié. Afin de ne pas détériorer les atouts du territoire, l'accueil de ces populations doit se faire de manière raisonnée, en respectant les caractéristiques du Val de l'Eyre. De plus, le parc de logements met en difficulté le parcours résidentiel de certaines catégories de la population, notamment celui des jeunes et des personnes âgées. En effet, 2/3 des résidences du parc sont occupées par des propriétaires laissant trop peu de place à la location tant privée que sociale. En parallèle, la production de logements est largement dominée par la maison individuelle (89% maison individuelle sur le territoire). Ainsi, le développement du parc de logements et la diversification des formes urbaines sont essentiels afin de garantir au plus grand nombre un logement adapté à ses besoins. Celui-ci sera cohérent avec l'armature du territoire qui se structure au travers des polarités principales des centres villes et centres bourgs des communes, mais également des polarités secondaires composées du Caplanne et Haureuil (desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées) et des quartiers/écarts principaux regroupant Lavignolle, Bilos, Lanot, Les Gargails, Joué, Douence et La Gare).
	Concernant la production de logements locatifs sociaux, le territoire va participer à l'effort devant être mené plus largement à l'échelle du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.
	Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :
	Objectif 2.1.1 : Diversifier l'offre en logements afin de l'adapter aux différentes étapes de la vie
	Objectif 2.1.2 : Prendre en compte les besoins spécifiques des populations (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage..)
	Objectif 2.1.3 : Diversifier les formes urbaines afin de répondre aux besoins de la population, rapprocher l'habitat des services et atteindre les objectifs de modération de la consommation de l'espace

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientation
	<p>Orientation 2 : Anticiper l'évolution des besoins de la population en renforçant l'offre en équipements et loisirs du territoire</p> <p>Justifications :</p> <p>La population de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre a un profil majoritairement familial justifiant un effort en termes d'équipements scolaires : maternel, primaire et secondaire. Cependant, il est essentiel d'anticiper l'évolution des besoins de la population afin de maintenir un équilibre des classes d'âges sur le territoire. En effet, le maintien des populations jeunes est compliqué, notamment au regard d'un parcours résidentiel parfois compromis, mais aussi parfois par une offre en services peu adaptée à leurs besoins. De plus, bien que le territoire reste jeune, on constate un vieillissement de la population qui nécessite d'être pris en compte.</p>
AXE 2	<p>Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :</p> <p>Objectif 2.2.1 : Affirmer l'armature territoriale actuellement organisée autour des 5 communes du Val de l'Eyre et renforcer en conséquence l'offre d'équipements et de services proposée</p> <p>Objectif 2.2.2 : Profiter de l'implantation du lycée/collège du Val de l'Eyre pour permettre l'aménagement d'équipements (notamment sportifs et culturels) dédiés à la jeunesse</p> <p>Objectif 2.2.3 : Anticiper les besoins en structure de santé, notamment celles dédiés aux personnes âgées (résidence pour personnes âgées, centre médicaux...)</p> <p>Objectif 2.2.4 : Permettre le développement d'une offre de loisirs en lien avec le développement des activités touristiques mais aussi une offre compatible aux besoins des jeunes populations souhaitant s'installer sur le territoire</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientation
AXE 2	<p>Orientation 3 : Faciliter la mobilité pour éviter la double motorisation des ménages et encourager le déplacement des jeunes</p> <p>Justifications :</p> <p>Une majorité des déplacements des habitants du territoire est conditionnée par les déplacements domicile-travail. Cependant, l'offre en transport en commun est jugée insuffisante et l'absence de navettes internes au territoire implique l'utilisation prédominante de la voiture individuelle. Cependant, il est essentiel de faciliter les pratiques alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle afin de contrer la nécessité d'une double motorisation des ménages, qui peut être à l'origine de difficultés dans la recherche du deuxième emploi et impose un budget important pour les ménages. Des solutions à court et moyen terme, portées par le pays, seront également mises en œuvre afin d'accompagner les objectifs du PLUi-H : Guichet unique, plateforme des modalités , intermodalité...</p> <p>Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :</p> <p>Objectif 2.3.1 : Accompagner le développement d'une offre en transports en commun, en soutenant notamment à court terme les initiatives expérimentales portées par le Pays, afin de lier les principaux bassins d'emplois aux différentes polarités du territoire et ainsi répondre de manière adaptée aux besoins de la population</p> <p>Objectif 2.3.2 : Connecter le territoire aux gares de Biganos et Marcheprime et inversement ; répondre ainsi aux besoins de l'ensemble de la population (travailleurs, lycéens, visiteurs, etc.), notamment à travers le soutien à un meilleur cadencement de la desserte</p> <p>Objectif 2.3.3 : Maintenir et encourager le dispositif en place de transport à la demande, particulièrement utilisé par les personnes âgées</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientation
AXE 2	<p>Objectif 2.3.4 : Mettre en œuvre un maillage de liaisons douces qui puissent desservir les centre-bourgs, les zones d'emplois, mais aussi répondre à des besoins récréatifs</p> <p>Objectif 2.3.5 : Soutenir le développement du covoiturage et le développement des dispositifs limitant le recours aux énergies fossiles (exemple : les bornes électriques)</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientation
AXE 3	<p>Orientation 1 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire</p> <p>Justifications :</p> <p>Le territoire de la CDC du Val de l'Eyre est caractérisé par de grands espaces forestiers qui en constituent le cadre paysager. Ces grands paysages produits par une activité sylvicole importante recèlent de motifs paysagers plus confinés d'une grande qualité : landes humides, prairies, crastes, cours d'eau, étangs et plans d'eau, lagunes, airiaux (forme d'habitat ancien lié à une activité agro-pastorale caractérisée par de vastes espaces dégagés autour des bâtis). La forêt et ces motifs paysagers sont le fondement d'un cadre de vie de qualité et constituent des habitats d'intérêt pour de nombreuses espèces protégées.</p> <p>Le territoire est par ailleurs constitué de sites et d'espaces naturels remarquables, en particulier le long de la vallée de l'Eyre et de ses affluents. Ces espaces naturels constituent un habitat exceptionnel abritant une faune et une flore protégées et représentent une autre richesse du Val de l'Eyre. Les forêts galeries liées au réseau hydrographique constituent également des habitats d'intérêt pour de nombreuses espèces, y compris des espèces protégées et contribuent à préserver la qualité de l'eau via une épuration naturelle.</p> <p>Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :</p> <p>Objectif 3.1.1 : Limiter l'impact sur les paysages et les motifs paysagers du plateau forestier, assurer le renouvellement de la forêt par l'activité sylvicole et maîtriser le développement de l'activité agricole</p> <p>Objectif 3.1.2 : Assurer la protection stricte des espaces naturels constituant des habitats d'intérêt notable pour la biodiversité</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientation
AXE 3	<p>Orientation 2 : Préserver le patrimoine local et industriel témoin de l'histoire du Val de l'Eyre</p> <p>Justifications :</p> <p>Le territoire est d'autre part riche d'un patrimoine urbain et de formes d'habitats traditionnelles qui contribuent à l'image positive et la qualité de vie du territoire. Les bourgs anciens présentent un patrimoine local important et un patrimoine bâti qui témoigne du passé industriel. Ce patrimoine n'est pourtant pas toujours mis en valeur, tout comme les espaces publics qui sont trop rarement aménagés ou traités.</p> <p>En dehors des bourgs, la typologie d'airial caractérise un habitat traditionnel isolé sur de grandes parcelles arborées de chênes centenaires. Cette typologie d'habitat est très souvent noyée dans les constructions récentes, voire altérée par un processus de division parcellaire très répandu. Le décalage entre ce patrimoine, les caractéristiques du territoire et les constructions récentes est particulièrement prégnant aux entrées de bourgs qui présentent trop rarement des aménagements adaptés.</p> <p>Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :</p> <p>Objectif 3.2.1 : Assurer la protection stricte des monuments remarquables, préserver les formes d'habitat traditionnel isolé de type airial et mettre en valeur le patrimoine local</p> <p>Objectif 3.2.2 : Initier et poursuivre la requalification des espaces publics existants au sein des bourgs et structurer les nouvelles opérations d'aménagement autour de nouveaux espaces publics et paysagers</p> <p>Objectif 3.2.3 : Maîtriser l'aménagement des entrées de bourgs et assurer leur requalification</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientation
AXE 3	<p>Orientation 3 : Limiter la consommation de l'espace en proposant un développement urbain respectant les caractéristiques identitaires du Val de l'Eyre</p> <p>Justifications :</p> <p>Le tissu urbain de la CDC du Val de l'Eyre se caractérise par des formes urbaines traditionnelles issues du modèle identitaire de l'airial : un habitat isolé sur une grande parcelle. Dans un souci de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des objectifs en termes de densification doivent être fixés. Dans ce sens, des constructions récentes ont été réalisées à travers un processus de division parcellaire de manière plus ou moins anarchique. Ces constructions se démarquent nettement des caractéristiques architecturales et paysagères du territoire et contribue à ternir les nombreuses qualités intrinsèques du territoire pourtant moteur de son attractivité. L'enjeu est donc de concilier la préservation des caractéristiques urbaines du territoire avec l'évolution des formes urbaines moins consommatrices d'espace.</p> <p>Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :</p> <p>Objectif 3.3.1 : Concilier la mise en valeur des caractéristiques urbaines, architecturales ainsi que celle du patrimoine industriel avec des objectifs de modération de la consommation de l'espace</p> <p>Objectif 3.3.2 : Maîtriser et assurer une extension de l'urbanisation de qualité et lutter contre la banalisation du paysage</p> <p>Objectif 3.3.3 : Modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; lutter contre l'étalement urbain</p>

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

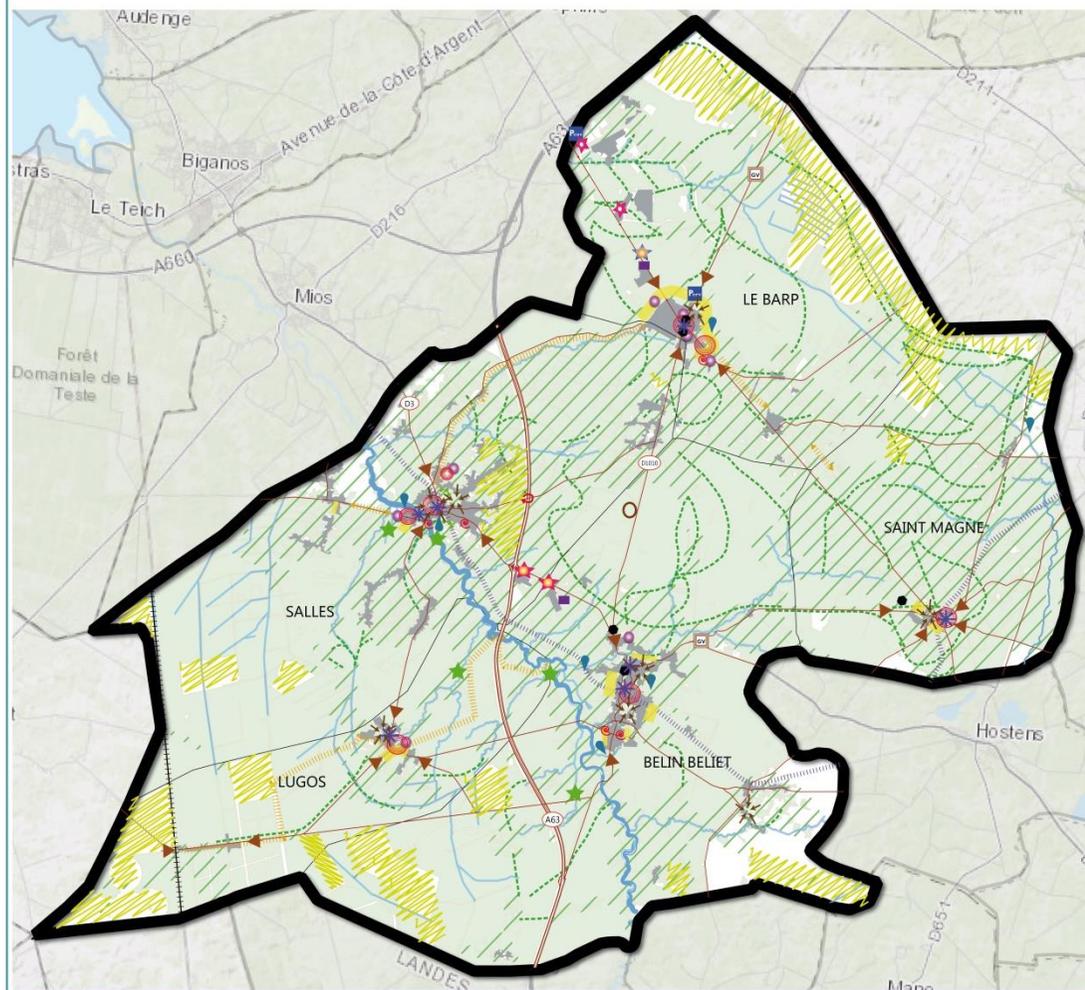
1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	Orientation
AXE 3	Orientation 4 : Proposer un développement durable et pérenne à la population
	Justifications :
	<p>La Communauté de Communes du Val de l'Eyre affiche clairement la volonté de limiter les consommations énergétiques à travers un programme de régulation de l'éclairage public. De plus, chaque commune recourt aux énergies renouvelables car elles comptent au moins un parc photovoltaïque (réalisé, en cours de réalisation ou en projet) ainsi que des bâtiments publics, notamment des écoles, couverts par des panneaux solaires par commune. Cependant le développement urbain appliqué sur le territoire, déraciné des caractéristiques naturelles et historiques du territoire entraîne des constructions consommant beaucoup d'énergie pour se chauffer.</p> <p>Le développement du territoire, accueillant un nombre croissant d'habitants et d'entreprises, couplé aux évolutions des pratiques, a entraîné des nuisances et des risques liés à l'Homme. Le territoire de la CDC compte notamment des sols pollués, sur lesquels des restrictions d'usage s'appliquent, et des nuisances sonores liées aux passages de l'A63, la D3, la D5 et la voie ferrée.</p> <p>Par ailleurs, le territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, étant couvert par la forêt de pins, est vulnérable à l'aléa feu de forêt. Le risque lié aux incendies s'est accru avec le développement urbain, notamment lors des divisions non maîtrisées de parcelles en limite de forêt. La présence de l'Eyre et plus généralement de l'eau sur cet ancien territoire de marais entraîne une sensibilité aux aléas liés à l'eau (inondation et remontée de nappe phréatique). Les remontées de nappe phréatique et les ruissellements pluviaux entraînent des difficultés en termes d'épuration des rejets domestiques.</p>
	Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :
	Objectif 3.4.1 : Préserver l'environnement en limitant le recours aux énergies fossiles pour le chauffage
Objectif 3.4.2 : Etudier, en concertation avec le Parc Naturel Régional, les projets de création ou d'extension de carrières, qui devront être compatibles avec la charte du parc	
Objectif 3.4.3 : Préserver les biens, les personnes et l'environnement en proposant un développement sécurisé face aux risques feux de forêt et inondation mais également face aux nuisances sonores et liées à l'assainissement	

1.2.1 - Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1.2.1.4 - Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

PADD du Val de l'Eyre



Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de vie au lieu de travail

- ★ Zones d'activités industrielles, artisanales et tertiaires à créer ou à étendre
- ☆ Zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales à créer ou à étendre
- Site préférentiel pour le développement de l'économie productive
- @ Accompagner la requalification des zones d'activités économiques
- Friche à requalifier
- Projet de développement d'une offre locative en bureau
- ✳ Renforcer l'offre en commerces de proximité en permettant leur développement ou leur création

Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population

- ✳ Densité à rechercher au sein du tissu bâti
- ☀ Secteur favorable au développement de l'habitat en extension de l'urbanisation
- lev Aire d'accueil des gens du voyage à conforter
- ⊙ Polarité à créer ou à conforter
- ⊙ Développer l'offre en équipements d'intérêt collectif
- 📍 Offre de loisirs à développer
- 👉 Liaisons douces à aménager
- 🔄 Demi échangeur à envisager
- P... Parking de covoiturage à créer

Préserver les grands paysages, les espaces naturels, le patrimoine urbain et bâti en oeuvrant pour un développement maîtrisé, durable et respectueux du cadre de vie

- ▨ Principaux réservoirs de biodiversité à maintenir

Principales continuités écologiques à maintenir de la :

- ⋯ Trame verte
- Trame bleue

⋯ Attention particulière à avoir sur les espaces naturels au contact de l'urbanisation

- ➡ Entrée de bourg à valoriser et/ou requalifier
- Extension ou création de carrière à accompagner

Legend:

- 🗺 Périmétre PLUi
- 🗺 Limite communale (source : GeoFla)
- 🛣 Autoroute
- 🛣 Départementale
- 🏠 Tâche urbaine
- 🚊 Voie ferrée
- 👉 Liaisons douces existantes

Logos: Val de l'Eyre COMMUNAUTÉ DE COMMUNES, CITADIA

LIVRE 1.2 du Rapport de présentation
✓ 1.2.2 - Justification de la
consommation des espaces NAF

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :

Article L151-4

Le rapport de présentation :

- Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ;
- Expose les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Article L151-5

Le projet d'aménagement et de développement durables :

- Définit les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Les objectifs de protection des milieux naturels et paysagers ainsi que l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers impliquent automatiquement une extension raisonnée de l'urbanisation, tout en répondant aux besoins en développement de l'habitat, de l'économie et des équipements.

Eléments de cadrage

En l'absence de SCOT approuvé, le PLUi-H de la CDC du Val de l'Eyre doit être compatible avec les dispositions législatives en vigueur relatives aux principes de gestion économe de l'espace, de densification des ensembles bâtis existants en tenant compte des formes urbaines et architecturales, de lutte contre l'étalement urbain et de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les élus de la CDC du Val de l'Eyre, conscients que la modération de la consommation foncière à des fins urbaines est un enjeu majeur pour le territoire et notamment au regard de la forte attractivité résidentielle et économique du territoire liée au desserrement progressif de la métropole bordelaise, proposent un **objectif ambitieux de réduire la consommation foncière de 50% par rapport à la décennie passée.**

Cet objectif s'inscrit clairement dans les objectifs de :

- La loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II) du 12 juillet 2010 ;
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;
- La loi pour la transition écologique vers une croissance verte du 17 août 2015 ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle Aquitaine approuvé le 27 mars 2020, en cours de modification, qui préconise une réduction de la consommation foncière de l'ordre de 50% par rapport à la décennie passée ;
- La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Cet objectif a été décliné au regard de la consommation foncière observée sur les dix dernières années, analyse réalisée sur la période 2011-2021.

La déclinaison des besoins, liée à la répartition de la croissance démographique envisagée et au rythme de développement souhaité, a permis de définir un horizon de développement à l'échelle de l'intercommunalité mais aussi de chacune des communes qui la compose.

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Les objectifs de protection des milieux naturels et paysagers ainsi que l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers impliquent automatiquement une extension raisonnée de l'urbanisation, tout en répondant aux besoins en développement de l'habitat, de l'économie et des équipements.

Méthodologie

Afin d'évaluer l'atteinte de l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031, une analyse a été réalisée sur la période 2011 – 2021, soit 10 ans avant l'arrêt du document d'urbanisme intercommunal telle qu'exigé par le Code de l'Urbanisme.

Cette **analyse à la fois quantitative et qualitative** et présentée dans le livret 1.1. du rapport de présentation a permis d'une part d'évaluer sur la base de la définition d'enveloppes urbaines, les espaces consommés situés à l'intérieur de ces enveloppes, soit en intensification de la tâche urbaine et ceux situés en extension des enveloppes. Cette méthodologie permet d'avoir une vision globale de la consommation foncière à des fins urbaines sur le territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre en tenant compte de deux critères, l'un portant sur la densification des ensembles bâtis et le second portant sur la consommation des espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers).

Pour rappel, l'objectif de modération de 50% de la consommation foncière définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre s'entend sur la consommation des espaces NAF et notamment ceux situés en extension des enveloppes urbaines.



Exemple d'espaces consommés en extension des enveloppes urbaines sur des espaces NAF



Exemple d'espaces consommés en densification des enveloppes urbaines

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Evaluation des méthodes de calcul de la consommation d'espaces

Le territoire du Val de l'Eyre a fait le choix de s'appuyer sur la méthodologie développée par le SCoT Barval, méthodologie ayant fait l'objet de multiples échanges avec la DDTM pour sa validation. Son utilisation permet également d'anticiper une future compatibilité avec celui-ci.

La méthode développée par le SCoT BARVAL se base sur un script automatisé qui croise trois jeux de données :

- Les fichiers fonciers du CEREMA (données des impôts anonymisées et simplifiées),
- L'occupation du Sol régionale (PIGMA)
- Les données BATI (BD TOPO IGN).

Les deux sources de données ayant des référentiels géographiques différents, cadastre pour l'un et infra parcellaire pour l'autre, la jointure spatiale est réalisée grâce à un plug in QGIS (MMQGIS) permettant l'association par plus grande proportion.

Se pose ensuite la question du non cadastré. En effet, jusqu'ici, la donnée géographique de référence reste le cadastre. Or, sur le territoire, environ 4% de la surface reste non cadastrée. Pour pallier ce biais, l'OCS régionale intervient de nouveau. Les données de la nomenclature 1.2.2 Réseaux routiers et ferroviaires ont été récupérées pour les millésimes entre 2009 et 2020.

Les communes sont sollicitées annuellement lors de rendez-vous avec les services d'urbanisme pour consolider la donnée à l'échelle locale (2019-2020-2021-2022-2023) à partir des autorisations d'urbanisme.

Cette donnée consolidée est ensuite agrégée pour constituer la base de données de la consommation d'espaces du SYBARVAL.

Il est également important de préciser que pour la publication des résultats et afin de maintenir une cohérence et une compatibilité avec la méthode utilisée par le SRADDET (OCS régionale), un seuil de surface est appliqué, excluant les parcelles inférieures à 1000 m². Ce seuil est pris en compte dans le diagnostic de consommation d'espace 2011-2021.

Cette méthodologie est bien plus précise et comporte une garantie de véracité bien plus importante que la méthodologie du portail de l'artificialisation.

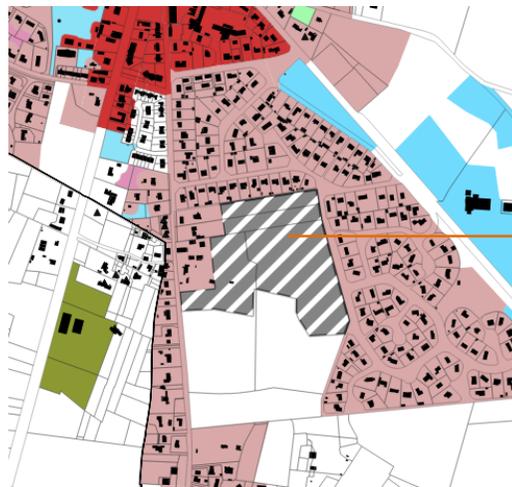
En effet, cette dernière observe la nature d'occupation du sol en s'appuyant sur les déclarations fiscales de la taxe foncière dont la fiabilité est soumise à des aléas de réactualisation. Les surfaces non-cadastrées comme celles des voiries ne sont pas observées ici. La mesure porte donc sur les parties artificialisées des parcelles. Hélas, cette base ne fournit que les résultats des analyses sous forme d'indicateurs simplifiés de flux d'artificialisation à l'échelle communale, ce qui en limite le potentiel de manipulation.



1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

De la même manière, l'analyse de la localisation des zones 1AU et 2AU a permis d'identifier clairement les secteurs de projets en densification et en extension des enveloppes urbaines constituées.



Exemple de zone à urbaniser (1AU) considérées en extension de l'enveloppe urbaine



Exemple de zones à urbaniser (1AU) considérées en densification de l'enveloppe urbaine

Bilan de l'analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2021

Sur la période 2011-2021 sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, ce sont **448,1 ha** qui ont été consommés toutes vocations confondues (habitat, équipement et économie) à la fois en intensification et en extension des enveloppes urbaines. En moyenne, ce sont 45 ha qui ont été consommés chaque année à des fins urbaines.

Ce volume de consommation foncière a permis de répondre aux besoins de développement du territoire, mais ne permet pas de répondre durablement aux enjeux de maîtrise de la consommation foncière sur le territoire.

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Bilan de l'analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2021

Espaces consommés sur la CdC Val de l'Eyre entre 2011 et 2021 (ha)							
		Activités	Energie	Equipement	Habitat	Infrastructure	Total
VAL DE LEYRE	Belin-Béliet	5,9	19,7	0	100	5,9	131,5
VAL DE LEYRE	Le Barp	10,3	0	0,2	38,1	11,3	59,9
VAL DE LEYRE	Lugos	0,3	18,6	0,4	17,4	0	36,7
VAL DE LEYRE	Saint-Magne	0	97	0	9,2	0,8	107
VAL DE LEYRE	Salles	5,5	0	1,7	102,3	3,6	113,1
VAL DE LEYRE	TOTAL	22	135,3	2,3	266,9	21,6	448,1



Un atlas de la consommation foncière par commune est annexé au Rapport de Présentation.

En intégrant un objectif de modération de 50% de la consommation foncière à l'échelle de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, l'enveloppe foncière maximum serait de 224 ha toutes vocations confondues.

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Rappel du bilan de l'analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2021

Entre 2011 et 2021, ce sont **266,9 ha** qui ont été consommés uniquement pour la vocation résidentielle, soit une moyenne de **26,7 ha par an**, ce qui représente **60%** des espaces consommés sur le territoire de la Communauté de Communes.

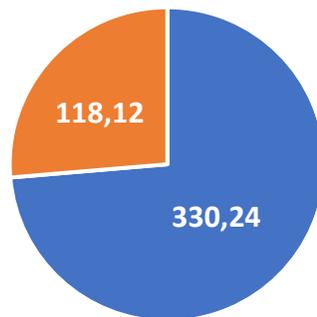
Cette enveloppe globale consommée entre 2011 et 2021 à l'échelle du territoire communautaire est à distinguer selon les deux critères présentés ci-dessous :

- 330,24 ha ont été consommés en extension des enveloppes urbaines ;
- 118,12 ha ont été consommés en intensification / densification des enveloppes urbaines.



67% du développement s'est opéré en extension des enveloppes urbaines

Consommation foncière 2011-2021 (ha)



■ Extension ■ Intensification

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.2. Analyse du potentiel de densification au sein du tissu urbain

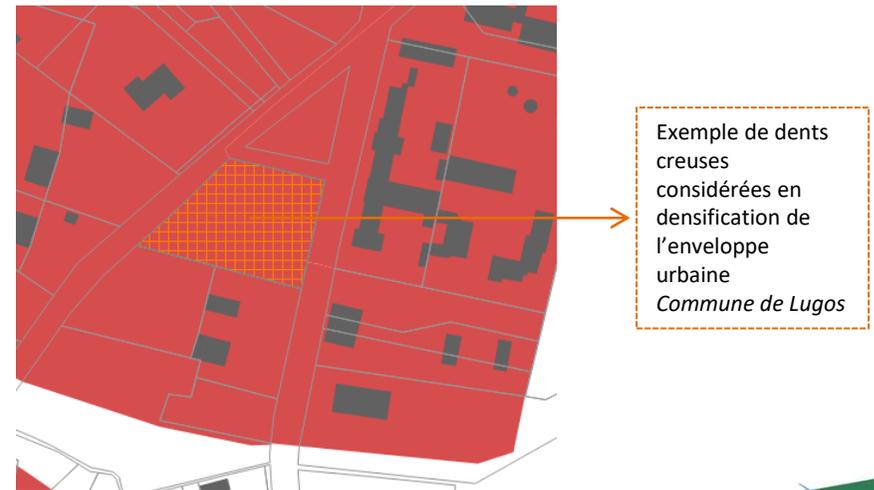
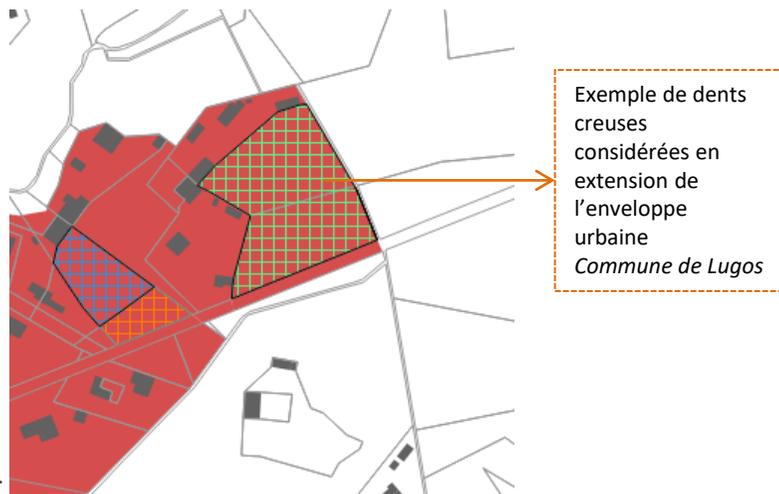
Les objectifs de protection des milieux naturels et paysagers ainsi que l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers impliquent automatiquement une extension raisonnée de l'urbanisation, tout en répondant aux besoins en développement de l'habitat, de l'économie et des équipements.

L'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine

Méthodologie

Afin d'assurer une **continuité dans la méthodologie** ici proposée, l'analyse des capacités de densification et de mutation dans les ensembles bâtis a été réalisée selon la **même méthodologie** sur l'ensemble du territoire de la **Communauté de Communes du Val de l'Eyre**.

Pour cela, l'analyse **distingue les dents creuses et les dents creuses issues de divisions parcellaires** situées à l'intérieur des ensembles bâtis qui participent à la densification des tissus urbains existants et celles situées sur les franges des zones urbaines dites « en extension ».



1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.2. Analyse du potentiel de densification au sein du tissu urbain

L'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine

Un plugin SIG a permis d'identifier cartographiquement le gisement foncier sur le territoire de l'intercommunalité. Il se base sur les derniers millésimes des fichiers fonciers, de la BD TOPO® de L'IGN, et de l'occupation du sol de la Région. Il permet d'identifier non seulement les parcelles non construites, mais aussi les fonds de parcelle qui pourraient faire l'objet d'une division parcellaire, un phénomène très présent sur le territoire.

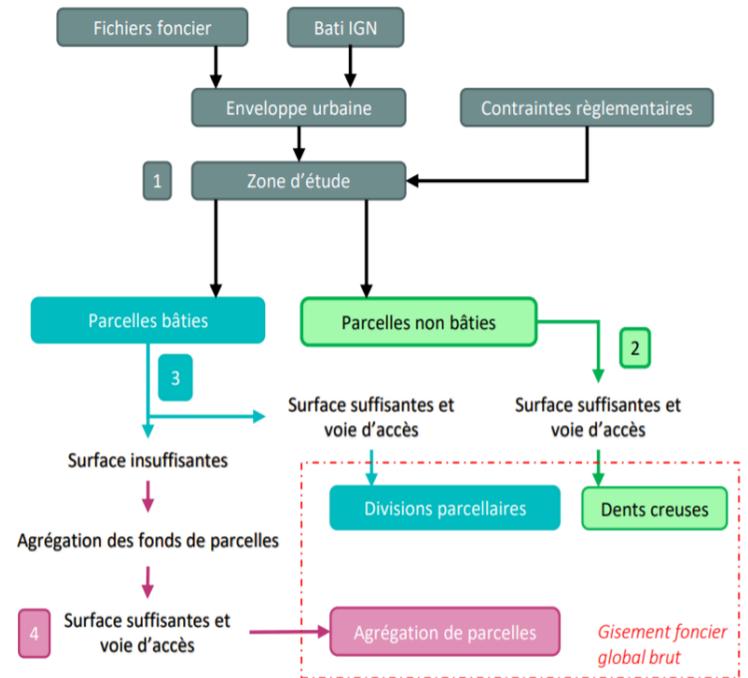
Le fonctionnement du script peut ainsi se décliner en plusieurs étapes :

Etape 1 : Détermination de la zone d'étude : basé sur les zonages simplifiés U et AU des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire, la zone d'investigation du script cartographique est réduite uniquement aux zones effectivement construites. A partir de cet état des lieux, un nettoyage cartographique est réalisé afin d'écarter les parcelles concernées par des périmètres de réglementations environnementales ou des zones de risques naturels.

Etape 2 : Identification du gisement foncier brut. Une fois les deux mailles déterminées (PLU et tissus urbains), le plugin évalue les polygones de potentiel foncier selon plusieurs facteurs : seuil de surface, possibilité d'accès à la voirie, forme géographique. Les surfaces foncières répondant à toutes ces contraintes sont ensuite différenciées entre les parcelles complètes (dents creuses) et les fonds de parcelle dents creuses).

L'utilisation d'un script a pour avantage d'automatiser beaucoup de traitement redondant et de faire gagner énormément de temps. En revanche la rigueur mathématique utilisée ne permet pas d'avoir une approche satisfaisante à l'échelle communale.

Les données géomatiques ne correspondent pas toujours aux réalités du territoire et il est indispensable de valider directement auprès des communes l'exactitude des emprises identifiées par le script. C'est pour cette raison qu'un travail de consolidation a été mené auprès de chaque commune afin de consolider les résultats obtenus par le script.



Les étapes de la méthode de calcul du gisement foncier global brut SCOT BARVAL, 2021

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Adéquation entre objectif de modération de la consommation d'espaces et la traduction réglementaire du PLUi-H

A) Le potentiel toutes destinations confondues pour le Val de l'Eyre

L'analyse du potentiel de densification au sein du tissu urbain a été menée dans le cadre de l'élaboration du SCoT Barval en collaboration avec les 5 communes de l'intercommunalité. Après un travail d'analyse approfondi à l'échelle parcellaire ou **seules les parcelles supérieures à 1 000m²** ont été retenues, le SCoT a fixé un **coefficient de minoration de 0,6 pour les dents creuses** et **0,2 pour les divisions parcellaires** à l'échelle de la CdC du VAE.

Ces coefficients répondent à une réalité territoriale et à une analyse des dynamiques immobilières.

Plusieurs contraintes peuvent limiter la faisabilité des programmes :

- La dureté foncière : certaines agrégations de parcelles nécessiteraient le rachat auprès de trop nombreux propriétaires (jusqu'à 5 parfois) pour être réalisées rapidement ;
- L'enclavement : certaines parcelles ne bénéficient pas d'un accès direct et efficient à la voirie ou aux réseaux ;
- La vocation d'espaces à maintenir non bâtis : certains espaces doivent être préservés dans leur vocation actuelle, en particulier les espaces verts identifiés comme des dents creuses et qu'il est nécessaire de protéger pour leur valeur paysagère et environnementale (îlots de fraîcheur, réservoirs de biodiversité) ;
- La vocation d'espaces prioritairement mobilisables pour un programme d'équipements, d'espaces publics ou d'activités économiques.

Afin d'écartier les éventuelles erreurs liées à ces contraintes, un coefficient de faisabilité est appliqué sur les données brutes.

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Adéquation entre objectif de modération de la consommation d'espaces et la traduction réglementaire du PLUi-H

A) Le potentiel toutes destinations confondues pour le Val de l'Eyre

Sur la base des données consolidées commune par commune, **un coefficient de minoration est appliqué** en fonction des gisements pour tenir compte de la rétention foncière, des potentielles difficultés techniques ou sensibilités environnementales :

	COBAN	COBAS	CDC VE
Dents creuses	0,7	0,7	0,6
Divisions parcellaires	0,2	0,2	0,2

Chaque intercommunalité dispose donc d'un volume de foncier à urbaniser en priorité au sein de l'enveloppe urbaine et par usage (chiffres consolidés après application des coefficients) :

	COBAN	COBAS	CDC VE	SYBARVAL
Gisement foncier (+1000 m2) HABITAT	48,6 ha	39,3 ha	14,9 ha	102,9 ha
Gisement foncier (+1000 m2) ECONOMIE	0,7 ha	2,5 ha	0,4 ha	3,6 ha



Un potentiel de densification réel estimé à 14,9 ha sur le territoire de l'intercommunalité, en adéquation avec les travaux du SCoT Barval

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Adéquation entre objectif de modération de la consommation d'espaces et la traduction réglementaire du PLUi-H

A) La consommation future toutes destinations confondues pour le Val de l'Eyre

Le CdC du Val de l'Eyre comptabilise un **potentiel de densification** (après coefficient de minoration) de **14,9 ha à destination d'habitat**. L'analyse des disponibilités foncières à destination d'activités économiques met en avant une rareté importante puisqu'il n'existe quasiment plus de possibilités au sein des espaces dédiés.

TYPOLOGIE	Habitat					Economie			Equipement		
	Potentiel (habitat)	Zone U OAP (habitat)	Zones 1AU (habitat)	Zones 2AU (habitat)	Total Habitat	Zones 1AU (économie)	Zones 2AU (économie)	Total Economie	Zones 1AU (équipement)	Zones 2AU (équipement)	Total équipement
Belin-Beliet	4,90	2,71	4,60	31,48	43,69	-	35,81	35,81	-	8,57	8,57
Le Barp	1,80	-	6,40	31,21	39,41	-	5,79	5,79	-	-	-
Lugos	1,20	-	1,32	7,91	10,43	-	-	-	-	-	-
Saint-Magne	1,30	2,84	-	3,49	7,63	-	-	-	-	1,01	1,01
Salles	5,70	9,57	1,04	6,08	22,39	-	7,09	7,09	-	3,93	3,93
Total	14,9	15,1	13,4	80,2	123,6	-	48,7	48,7	-	13,5	13,5

Le volume d'espaces mobilisables est de **185,75 ha pour 2030**. Cette enveloppe comprend du potentiel au sein des tissus urbains, des secteurs de projets identifiés en zone U (qui font l'objet d'OAP) et en zones AU (Cf. Exposé des motifs retenus pour élaborer les OAP) et d'autres inscrits à plus long terme, classés en 2AU. **Ce volume est bien en deçà des 50% de modération de la consommation d'espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF) demandés par la loi Climat et Résilience.**

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Adéquation entre objectif de modération de la consommation d'espaces et la traduction réglementaire du PLUi-H

B) Le foncier à vocation habitat pour Val de l'Eyre

Le **potentiel foncier à vocation d'habitat** sera porté, dans le cadre du projet de PLUi-H, à environ **124 hectares (U/1AU/2AU)**

Pour rappel, le territoire du Val de l'Eyre prévoit de réaliser environ **2 600 nouveaux logements à l'horizon 2030**.

La **densité moyenne de 20 logements à l'hectare** attendue pour la construction de nouveaux logements traduit la volonté des élus de densifier les ensembles bâtis et les nouvelles zones à urbaniser en extension. Cette densité varie suivant les communes :

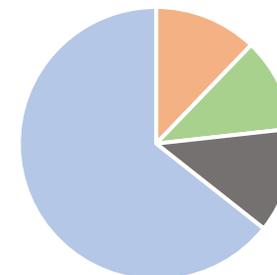
- *Belin-Beliet* : 20 logements/ha
- *Le Barp* : 30 logements/ha
- *Lugos* : 12 logements/ha
- *Saint-Magne* : 15 logements/ha
- *Salles* : 25 logements/ha

Avec une densité moyenne (20 logements/ha), et pour atteindre les objectifs de construction de 2 583 logements en 2030, **l'enveloppe nécessaire devra atteindre environ 129 hectares**.

⇒ La capacité de foncier retenue dans le projet PLUi-H est donc en adéquation avec les besoins du territoire en logement pour les 10 ans à venir.

TYPOLOGIE	Habitat				Total Habitat
	Potentiel (habitat)	Zone U OAP (habitat)	Zones 1AU (habitat)	Zones 2AU (habitat)	
Belin-Beliet	4,90	2,71	4,60	31,48	43,69
Le Barp	1,80	-	6,40	31,21	39,41
Lugos	1,20	-	1,32	7,91	10,43
Saint-Magne	1,30	2,84	-	3,49	7,63
Salles	5,70	9,57	1,04	6,08	22,39
Total	14,9	15,1	13,4	80,2	123,6

Typologie du potentiel foncier à vocation d'habitat



■ Potentiel ■ Zone U OAP ■ Zone 1AU ■ Zone 2AU

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Adéquation entre objectif de modération de la consommation d'espaces et la traduction réglementaire du PLUi-H

B) Le foncier à vocation des activités économiques pour Val de l'Eyre

Sur le volet économique, le projet de PLUi-H de la CDC du Val de l'Eyre le PLUi prévoit de mobiliser **48,7 hectares de nouveau foncier économique, intégralement classé en 2AU.**

Comme évoqué dans le diagnostic territorial (Livre 1.1), la CdC fait face à une pénurie de foncier économique et ne peut répondre à l'ensemble des demandes exprimées sur le territoire. Un fichier recense 115 demandes actuellement non satisfaites représentant 45 ha de foncier non pourvu.



Dernières disponibilités foncières en cours d'acquisition sur les ZAE :

Eyrialis		Sylva 21	
7 lots	20 959m ²	3 lots	7 534m ²



1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Adéquation entre objectif de modération de la consommation d'espaces et la traduction réglementaire du PLUi-H

B) Le foncier à vocation des activités économiques pour Val de l'Eyre

L'ensemble du foncier disponible est classé en 2AU, c'est-à-dire avec une ouverture à l'urbanisation différée, sous réserve de modification du PLUi-H.

Malgré l'importance des besoins économiques (plus de foncier disponible sur le territoire), la CdC du Val de l'Eyre a **volontairement évité (Séquence Eviter) plusieurs fonciers** du fait d'incidences environnementales potentiellement fortes identifiées sur des terrains stratégiques.

Ainsi, l'ensemble des secteurs de développement économiques futurs identifiés au PLUi-H sont classés en 2AU.

Ces zones 2AU économiques ont été choisies de par leur accessibilité et leur desserte permettant de répondre aux futurs besoins de développement d'activités correspondant à des sous-destinations telles que l'industrie ou le commerce de gros (entre professionnels). **Le commerce sera exclu de ces zones comme préconisé par le DAACL du SCoT Barval en cours d'élaboration.**

TYPOLOGIE	Economie (ha)		
	Zones 1AU (économie)	Zones 2AU (économie)	Total Economie
Belin-Beliet	0	35,81	35,81
Le Barp	0	5,79	5,79
Lugos	0	0	0
Saint-Magne	0	0	0
Salles	0	7,09	7,09
Total	0,0	48,7	48,7

Dès 2024, la CDC du Val de l'Eyre va lancer des études **environnementales** afin de connaître la sensibilité environnementale de ces secteurs et de viser leur ouverture le plus rapidement possible par une future révision du document, en fonction des résultats de celles-ci.

Le secteur identifié sur la commune de Belin-Beliet vise à anticiper le développement économique de la CdC sur un secteur stratégique, à proximité immédiate du futur échangeur autoroutier. Ce secteur d'envergure a fait l'objet de plusieurs analyses préalables qui ont permis de définir un périmètre et une localisation visant à limiter les enjeux environnementaux.

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Adéquation entre objectif de modération de la consommation d'espaces et la traduction réglementaire du PLUi-H

C) Le foncier à vocation équipements pour Val de l'Eyre

Les principaux pôles d'équipements publics du territoire sont imbriqués dans les périmètres des centres anciens ou en continuité directe de ces derniers. L'accueil démographique nécessitera des besoins de création de nouveaux équipements et services publics à la population qui devront trouver leur place au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser des communes.

Le projet de PLUi-H de la CDC du Val de l'Eyre prévoit de mobiliser **13,5 hectares de nouveau foncier à vocation équipements** (hors rétention foncière sur les zones 2AU).

L'ensemble du foncier disponible est classé en 2AU, c'est-à-dire avec une ouverture à l'urbanisation différée, sous réserve de modification du PLUi-H.

TYPOLOGIE	Equipement (ha)		
	Zones 1AU (équipement)	Zones 2AU (équipement)	Total équipement
Belin-Beliet	0	8,57	8,57
Le Barp	0	0	0,00
Lugos	0	0	0,00
Saint-Magne	0	1,01	1,01
Salles	0	3,93	3,93
Total	0,0	13,5	13,5

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Adéquation entre objectif de modération de la consommation d'espaces et la traduction réglementaire du PLUi-H

D) Zoom sur les zones 2AU

Le développement du territoire s'inscrit dans le temps. Les secteurs 2AU (fermé à l'urbanisation) ont été identifiés pour permettre au territoire – sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation – de se positionner sur ces secteurs par une réflexion à long terme, pour le devenir et l'urbanisation future.

- Les zones à urbaniser 2AU, toutes destinations confondues, représentent 142,4 ha.
- Les zones à urbaniser 2AU à vocation résidentielle représentent 80,2 ha.

Les surfaces classées en 2AU n'engendrent pas une consommation d'espaces sur la temporalité du PLUi : elles ne seront pas urbanisables à l'approbation du document, cependant ce sont des secteurs de projet, il est opportun de les comptabiliser. Ces zones sont soumises à un phénomène de rétention foncière et/ou complexité environnementale (l'expérience du développement du territoire et sa richesse environnementale montrent que la totalité du foncier ne pourra pas être utilisée) pouvant potentiellement bloquer leur réalisation future.

La forte sensibilité environnementale du territoire induit de **prendre en compte une rétention foncière importante pour les zones 2AU** du fait d'une connaissance environnementale encore trop partielle (elle va être complétée par des études dès 2024). Par expérience, la séquence « Eviter » induit de ne pas pouvoir mobiliser tout le foncier. Cette **rétention foncière est estimée à 30% en moyenne**.

Afin de garantir les objectifs de production de logements sociaux sur le territoire, fixés en adéquation avec le POA (LIVRE 3), ces secteurs devront intégrer un pourcentage dédié à cette production lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Au regard des arguments avancés, le projet de PLUi engendre donc une consommation d'espaces retenue sur ces secteurs 2AU à hauteur de 99 ha toutes vocations confondues.

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Adéquation entre objectif de modération de la consommation d'espaces et la traduction réglementaire du PLUi-H

E) Le bilan pour Val de l'Eyre

La traduction réglementaire du projet de PLUi-H du Val de l'Eyre matérialise :

- ✓ 14,9 ha de densification à vocation habitat du tissu urbain ;
 - ✓ 15,1 ha de densification du tissu urbain avec OAP Habitat ;
 - ✓ 13,4 ha de foncier habitat en zones à urbaniser (1AU) ;
- Un développement à court terme centré sur l'habitat : l'ouverture de nouvelles zones 1AU à d'autres destinations nécessitant un dossier de dérogation tant que le SCoT Barval n'est pas approuvé sur le territoire.*
- ✓ 142 ha de foncier, toutes destinations confondues, dans les zones à urbaniser (2AU) ramenés à 99 ha en appliquant une rétention foncière de 30% (la zone 2AU n'est pas prise en compte car elle est fermée et ne peut être urbanisée dans l'état).
- Soit un total de 142 ha après application d'une rétention foncière de 30% sur les zones 2AU.

1.2.2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

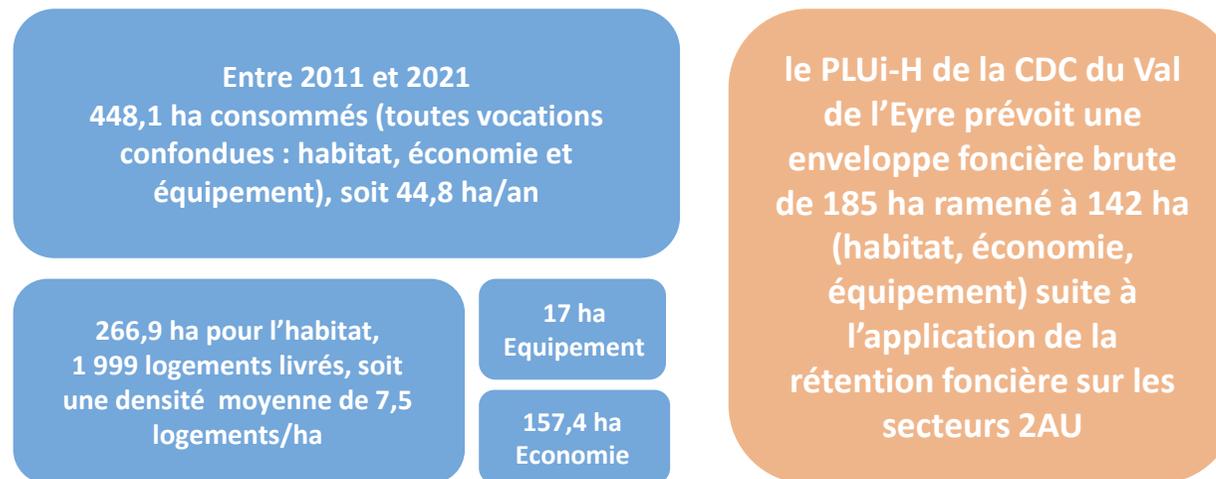
1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

Adéquation entre objectif de modération de la consommation d'espaces et la traduction règlementaire du PLUi-H

Sur la période 2011-2021, 448,1 ha ont été consommés toutes vocations confondues (habitat, économie et équipement).

Le projet de PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre s'engage en faveur d'une gestion économe de l'espace et s'inscrit dans le respect des objectifs de modération définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en projetant une mobilisation de **142 ha toutes vocations confondues (habitat, économie et équipement) sur une période de 10 ans, soit une réduction de 68% des surfaces consommées.**

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE INTEGRANT TOUS LES ESPACES CONSOMMES EN INTENSIFICATION ET EN EXTENSION DES ENVELOPPES URBAINES



**LIVRE 1.2 du Rapport de
présentation**

✓ 1.2.3 - Justification du POA

1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.1– Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), le PLUi du Val de l'Eyre intègre donc un **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** mentionné aux articles L-151-45 et R151-54 du Code de l'Urbanisme :

- « *Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat* ».
- « *Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat prévu au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et défini par l'article R. 302-1-4 de ce même code* ».

Contenu législatif du POA

- Le programme d'actions indique :
 - a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier
 - b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat
 - c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat
 - d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social
 - e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme
- Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.
- Il définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.1– Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le POA constitue le volet opérationnel de la stratégie habitat et intègre les éléments suivants :

- Les objectifs quantitatifs de logements par commune et par segment permettant de concourir à la diversification de l'offre de logements ;
- Les préconisations en matière de produits à développer (typologies, formes urbaines) permettant de répondre aux besoins des ménages locaux ;
- Les actions à mener en matière d'amélioration de la mixité sociale, à la fois au travers d'une meilleure répartition de l'offre sociale entre les communes et les quartiers, mais aussi par une amélioration des équilibres de peuplement ;
- Les actions en termes de développement d'outils adaptés à l'accession abordable à la propriété qui constituent un appui pour les ménages primo-accédants connaissant des difficultés dans la réalisation de leur projet immobilier ;
- La réponse aux besoins des ménages ayant des besoins spécifiques (hébergement, aires d'accueil) ;
- Les actions et outils opérationnels en termes d'intervention sur le parc existant notamment concernant sa requalification et son renouvellement : résorption de l'habitat insalubre et indigne, modalités de maintien à domicile pour les personnes âgées et handicapées ;
- Le développement durable avec des objectifs de réduction des déplacements par une plus grande mixité fonctionnelle et d'amélioration de l'efficacité thermique des logements (maîtrise des charges et lutte contre la précarité énergétique) ;
- Les objectifs en matière de politique foncière (veille, acquisitions, collaboration éventuelle avec l'EPF) qui constituent le matériau de base des actions de développement de l'offre ;
- Les modalités de la gouvernance de la stratégie habitat : comment faire vivre le volet Habitat du PLUi en associant de façon organisée et efficace les acteurs de la filière habitat et le décliner dans les communes ? Quels outils de coordination et de pilotage (cellule dédiée, ressources humaines) ?
- Le suivi et l'animation de la politique de l'habitat : organisation du suivi (instances, bilan, évaluations régulières...)
- La maquette financière à mettre en place : moyens alloués par actions (études et subventions, ressources humaines, mise en œuvre) et répartition en fonction des intervenants financiers.

1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.1– Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le POA du PLUi-H énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre en matière d'habitat pour la période 2020-2030.

Elle s'inscrit dans la continuité du PADD et se décline en 9 fiches actions thématiques et deux fiches actions transversales. Celles-ci répondent aux enjeux suivants :

- **L'enjeu d'accompagnement et de maîtrise raisonnée de la croissance démographique** : Aujourd'hui le territoire connaît une croissance démographique soutenue en raison notamment de sa localisation à l'interface entre Bordeaux et le Bassin d'Arcachon. En effet, le territoire est attractif pour les ménages qui souhaitent profiter d'un cadre de vie agréable, à des prix qui restent encore relativement accessibles en comparaison au bassin et à la métropole. Le POA décline les actions à mettre en œuvre en faveur d'un accompagnement de cette croissance résidentielle permettant de répondre aux besoins des ménages tout en conciliant la préservation des caractéristiques urbaines du territoire avec l'évolution de formes urbaines moins consommatrices d'espace ;
- **L'enjeu de diversification et d'adaptation** répond aux dynamiques sociétales constatées sur le territoire : léger vieillissement de la population, décohabitation, divorces et séparations, etc. Ces constats induisent de nouveaux besoins en logements et en hébergement à la fois d'un point de vue quantitatif mais également qualitatif : volonté de l'intercommunalité de produire des logements de taille plus réduite pour des ménages aux besoins spécifiques (jeunes, seniors), des logements répondant aux besoins des familles en termes de typologie et de prix, une offre locative privée et sociale et en accession à des prix abordables pour répondre aux besoins des ménages.

1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.2 – Traduction des objectifs du PADD dans le POA

Objectifs du PADD	Traduction dans le POA
<p data-bbox="128 376 913 439">PRINCIPE 2. OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE SATISFAISANTES POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION</p> <p data-bbox="128 601 928 664">Orientation 1. Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre</p> <ul data-bbox="128 715 1006 1089" style="list-style-type: none">▪ Diversifier les formes urbaines afin de répondre aux besoins de la population, rapprocher l'habitat des services et atteindre les objectifs de modération de la consommation de l'espace<ul data-bbox="223 819 1006 1089" style="list-style-type: none">▪ <i>Identifier et structurer les secteurs propices à la densification du tissu urbain (centre-bourg, quartier équipé en service et accessible etc.)</i>▪ <i>Favoriser la densification par le développement de formes urbaines adaptées au territoire et aux besoins de la population</i>▪ <i>Permettre une diversification de la taille des parcelles constructibles</i>▪ <i>Permettre le renouvellement urbain du parc existant</i>	<p data-bbox="1042 376 1922 565">Conformément au Code de la Construction et de l'Habitat, la première fiche-action fixe une programmation de construction de logements par commune (260 logements neufs par an soit environ 2 600 logements sur la durée du PLUi-H sur le territoire du Val de l'Eyre) et la stratégie foncière à envisager en conséquence (fiche action 4).</p> <p data-bbox="1042 585 1922 1048">Conformément au PADD, l'intercommunalité du Val de l'Eyre affiche la volonté d'appuyer le développement sur les secteurs les plus structurants, propices à la densification du tissu urbain (<i>33% de la production envisagée sur Salles et Le Barp, 27% sur Belin-Beliet, 3% sur Lugos et 4% sur Saint-Magne</i>). Pour ce faire, 11 OAP intégrant des objectifs de logements sont prévues dans le PLUi-H (24% de la programmation totale de logements prévus, soit 616 unités au minimum). Ces OAP permettront de produire 160 logements sur Le Barp, 116 sur Belin-Beliet, 290 sur Salles, 16 sur Lugos et 34 sur Saint-Magne. L'estimation des disponibilités foncières en dents creuses (hors OAP situées dans l'enveloppe urbaine), les divisions parcellaires et la mobilisation nécessaire des zones 2AU, permettront de tendre vers les objectifs fixés.</p> <p data-bbox="1042 1068 1922 1213">Le Val de l'Eyre assurera un suivi de la construction de logements via l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et accompagnera les communes sur le montage de projets de logements via l'organisation de temps de formations auprès des instructeurs.</p>

1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.2 – Traduction des objectifs du PADD dans le POA

Bilan réel du nombre de logements estimés au sein du projet de PLUi-H du Val de l'Eyre :

Commune	Nombre de logements estimés en densification	Nombre de logements estimés en zone U avec OAP	Nombre de logements estimés en zone 1AU avec OAP	Nombre de logements estimés en zone 2AU	Total construction neuve en 2030
Belin-Beliet	98	43	73	504	718
Le Barp	54	-	160	749	963
Lugos	12	-	16	76	104
Saint-Magne	20	34	-	42	96
Salles	143	269	21	73	506
TOTAL	327	346	270	1444	2387

Sur un objectif de production de **2 600 logements** à l'horizon 2030 à l'échelle de la CdC du Val de l'Eyre, il est estimé que le projet de PLUi-H permettra la réalisation de plus de **2 385 logements**, toutes zones confondues (U/1AU/2AU) en respectant les densités minimales fixées par le SCoT BARVAL et en appliquant un coefficient de 20% au sein des secteurs d'OAP (U/1AU/2AU) dédié à la réalisation de VRD.

Le projet de PLUi-H permet de mettre en adéquation la programmation théorique (2 587 logements) et la programmation estimée au sein des secteurs dédiés au développement de l'habitat (2 387 logements minimum)

Le nombre de logements potentiels est porté à 2 516 avec les changements de destination identifiés sur le territoire (129)

1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.2 – Traduction des objectifs du PADD dans le POA

Objectifs du PADD	Traduction dans le POA
<p data-bbox="128 337 1062 401">PRINCIPE 2. OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE SATISFAISANTES POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION</p> <p data-bbox="128 449 1046 514">Orientation 1. Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre</p> <ul data-bbox="128 525 1067 868" style="list-style-type: none"> ▪ Diversifier les formes urbaines afin de répondre aux besoins de la population, rapprocher l'habitat des services et atteindre les objectifs de modération de la consommation de l'espace <ul data-bbox="223 629 1067 868" style="list-style-type: none"> ▪ <i>Identifier et structurer les secteurs propices à la densification du tissu urbain (centre-bourg, quartier équipé en service et accessible etc.)</i> ▪ <i>Favoriser la densification par le développement de formes urbaines adaptées au territoire et aux besoins de la population</i> ▪ <i>Permettre une diversification de la taille des parcelles constructibles</i> ▪ <i>Permettre le renouvellement urbain du parc existant</i> <p data-bbox="128 911 1046 1018">Orientation 3. Limiter la consommation de l'espace en proposant un développement urbain respectant les caractéristiques identitaires du Val de l'Eyre</p> <ul data-bbox="128 1025 1067 1296" style="list-style-type: none"> ▪ Concilier la mise en valeur des caractéristiques urbaines, architecturales, ainsi que celle du patrimoine industriel avec des objectifs de modération de la consommation de l'espace <ul data-bbox="223 1129 1067 1296" style="list-style-type: none"> ▪ <i>Assurer le développement des bourgs par l'implantation de nouvelles formes urbaines permettant la densification [...]</i> ▪ <i>Limiter et maîtriser le développement urbain au sein des quartiers isolés constitués autour des airials traditionnels. Maîtriser la division parcellaire des airiaux [...]</i> 	<p data-bbox="1100 347 1974 732">La fiche action 4 présente la stratégie foncière à mettre en œuvre afin de répondre aux objectifs de production logements. Il s'agira pour le Val de l'Eyre de mettre en place une stratégie intercommunale sur les fonciers à enjeux (actualisation du repérage foncier réalisé dans le cadre du PLUi-H, suivi des DIA etc. via la création de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier, engager la réflexion sur une éventuelle adhésion à l'EPF Nouvelle-Aquitaine, axer le développement de logements sur des fonciers maîtrisés via l'acquisition publique de fonciers stratégiques). Un volet communication et formation auprès des élus et des techniciens sur les outils de maîtrise de l'urbanisation pourra être envisagée.</p> <p data-bbox="1100 796 1974 861">L'intercommunalité souhaite, à travers la fiche-action 3, contribuer à un développement résidentiel durable en :</p> <ul data-bbox="1100 875 1974 1310" style="list-style-type: none"> - augmentant la densité brute des nouvelles constructions en compatibilité avec les objectifs du SCOT - permettant une densification sur certains secteurs et en maîtrisant les prix des logements (lotissements communaux). De plus, sur les 11 OAP identifiées, 5 sont en zone U au sein de l'enveloppe urbaine, - axant la programmation vers des formes urbaines moins consommatrices d'espaces. Les typologies inscrites au sein des OAP (secteurs à dominante d'habitat individuel à forte densité, collectif, mixte, etc.) participent à l'atteinte de cet objectif, - proposant des actions de communication / information visant à promouvoir un habitat plus vertueux (visites d'opérations de qualité / temps de formation auprès des élus, etc.)

1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.2 – Traduction des objectifs du PADD dans le POA

Objectifs du PADD	Traduction dans le POA
<p data-bbox="128 311 779 374">PRINCIPE 2. OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE SATISFAISANTES POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION</p> <p data-bbox="128 634 737 702">Orientation 1. Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre</p> <ul data-bbox="128 748 828 1019" style="list-style-type: none">▪ Diversifier l'offre en logements afin de l'adapter aux différentes étapes de la vie<ul data-bbox="223 816 828 1019" style="list-style-type: none">▪ <i>Fluidifier le parcours résidentiel de la population en essayant de maintenir la réalisation de logements à prix abordables, notamment à travers le développement d'une offre locative diversifiée [...] et un maintien de l'offre en accession</i>	<p data-bbox="857 311 1943 494">Au 1^{er} janvier 2020, le Val de l'Eyre comptabilisait 633 logements locatifs sociaux, soit 7,9% des résidences principales (<i>données des services de l'Etat</i>). La quasi-totalité de l'offre sociale (96% de l'offre) est concentrée sur trois communes : Le Barp, Belin-Béliet et Salles. De plus, il convient de noter que les communes du Val de l'Eyre ne sont pas soumises à l'article 55 de la Loi SRU.</p> <p data-bbox="857 514 1943 859">La fiche action 2 permet de s'engager en faveur de la mixité sociale, à la mesure des besoins locaux. Au regard de la situation observée sur le territoire (territoire situé en zonage C et donc non éligible au PINEL, réduction des capacités d'investissement des bailleurs sociaux, etc.) et du Plan Départemental de l'Habitat qui prévoit d'accompagner la diversité de l'habitat avec 40 logements locatifs sociaux/an, la collectivité a fait le choix d'afficher un objectif de production plus élevé de 48 logements locatifs sociaux par an, soit 480 LLS sur la durée du PLUi-H, correspondant à 83% de l'offre totale de logements sociaux sur le territoire. Aucun objectif n'est affiché pour Saint-Magne et Lugos mais elles pourront néanmoins participer à l'effort de production.</p> <p data-bbox="857 879 1943 1062">Afin d'y parvenir, des règles de mixité au sein des OAP (entre 20 et 40% de LLS selon les OAP et selon les communes), sont mises en place pour favoriser la création de logements locatifs sociaux. Environ 200 logements locatifs sociaux seront produits via les OAP. Afin de tendre vers les objectifs fixés, des outils réglementaires de mixité sociale seront à proposer.</p> <p data-bbox="857 1082 1943 1230">D'autres modes de production de logements sociaux sont envisagés pour compléter la programmation sur la durée du PLUi-H (création de logements sociaux dans le parc privé via le conventionnement ANAH, le conventionnement de bâtiments communaux, l'acquisition-amélioration, etc.).</p> <p data-bbox="857 1250 1943 1319">Afin de répondre à l'enjeu de diversification de son offre, le Val de l'Eyre devra dédier 30% de la programmation sociale au logement PLAI.</p>

1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.2 – Traduction des objectifs du PADD dans le POA

Objectifs du PADD	Traduction dans le POA
<p data-bbox="105 361 893 464">PRINCIPE 2. OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE SATISFAISANTES POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION</p> <p data-bbox="105 464 893 606">Orientation 1. Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre</p> <ul data-bbox="105 606 893 1159" style="list-style-type: none"><li data-bbox="105 606 893 714">▪ Diversifier l'offre en logements afin de l'adapter aux différentes étapes de la vie<ul data-bbox="207 714 893 1159" style="list-style-type: none"><li data-bbox="207 714 893 1159">▪ <i>Fluidifier le parcours résidentiel de la population en essayant de maintenir la réalisation de logements à prix abordables, notamment à travers le développement d'une offre locative diversifiée [...] et un maintien de l'offre en accession</i>	<p data-bbox="893 361 1951 542">La fiche action 2 vise également à proposer une offre en accession maîtrisée, permettant aux ménages locaux (ménages aux revenus modérés, primo-accédants, etc.) de se maintenir sur le territoire.</p> <p data-bbox="893 542 1951 871">La collectivité fait le choix d'afficher des objectifs chiffrés en accession sociale permettant de répondre aux besoins identifiés sur le territoire, avec 10 logements en accession sociale à prévoir par an, soit une centaine d'unités sur la durée du PLUi-H à répartir sur les communes du Barp, Belin-Beliet et Salles. Au total, les logements en accession sociale correspondent à près de 17% de l'offre sociale. De plus, les OAP intégreront des objectifs de mixité sociale (10% de logements en accession sociale dans les OAP pour les trois communes concernées (<i>cf. slide suivante</i>) permettant la sortie de 46 logements en accession sociale.</p> <p data-bbox="893 871 1951 1028">La mobilisation des différents types de production, la volonté d'encourager la sortie de lotissements communaux (en négociant notamment les prix de sortie avec les promoteurs) et d'expérimenter de nouveaux dispositifs tels que le Bail Réel Solidaire, permettront de également répondre aux objectifs fixés.</p> <p data-bbox="893 1028 1951 1159">De manière globale, un volet communication devra également être mis en place pour améliorer l'image du logement social et informer davantage les ménages sur les dispositifs et aides existants apportées par les différents partenaires.</p>

1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.2 – Traduction des objectifs du PADD dans le POA

Rappel de la déclinaison par commune de la programmation sociale du POA

	Situation actuelle		Programmation du PLUi-H				
	Total logements sociaux en 2020	Taux de logements sociaux en 2020	Programmation totale		dont programmation sociale		
			Logements supplémentaires: objectifs PLUi-H (10 ans)	Logements par an	Logements sociaux : objectifs PLUi-H (10 ans)	Logements sociaux par an	Taux logements sociaux à échéance du PLUi-H
Le Barp	184	8,9%	842	84	180	18	12,7%
Belin-Béliet	237	10,3%	691	69	150	15	13,1%
Lugos	8	2,0%	81	8	<i>Pas d'objectif affiché</i>	<i>Pas d'objectif affiché</i>	1,7%
Saint-Magne	16	3,9%	96	10	<i>Pas d'objectif affiché</i>	<i>Pas d'objectif affiché</i>	3,2%
Salles	188	6,5%	877	89	250	25	11,8%
Val de l'Eyre	633	7,9%	2 587	260	580	58	11,5%

Distinction logements locatifs sociaux / logements en accession sociale :

	Programmation sociale totale		Dont logements locatifs sociaux		Dont logements en accession sociale	
	Logements sociaux : objectifs durée PLUi-H	Logements sociaux : objectifs par an	Dont logements locatifs : objectifs durée PLUi-H	Dont logements locatifs : objectifs par an	Dont logements en accession sociale : objectifs durée PLUi-H	Dont logements en accession sociale : objectifs par an
Le Barp	180	18	160	16	20	2
Belin-Béliet	150	15	120	12	30	3
Lugos	<i>Pas d'objectif affiché</i>					
Saint-Magne	<i>Pas d'objectif affiché</i>					
Salles	250	25	200	20	50	5
Val de l'Eyre	580	58	480	48	100	10



1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.2 – Traduction des objectifs du PADD dans le POA

Objectifs du PADD	Traduction dans le POA
<p data-bbox="130 394 913 458">PRINCIPE 2. OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE SATISFAISANTES POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION</p> <p data-bbox="130 729 928 793">Orientation 1. Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre</p> <ul data-bbox="130 843 959 908" style="list-style-type: none">▪ Prendre en compte les besoins spécifiques des populations (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage etc.)	<p data-bbox="996 394 1939 586">Le diagnostic a mis en exergue les caractéristiques de certains publics aux besoins spécifiques et de l'offre dédiée disponible sur le territoire : une offre en logement insuffisante au regard des besoins, des niveaux de revenus limités pour une partie des ménages, des ménages en attente d'une attribution de logement social, vieillissement nécessitant une adaptation du parc de logements, etc.</p> <p data-bbox="996 601 1939 694">A travers les fiches-actions 6, 7, 8 et 9, le Val de l'Eyre souhaite accompagner les ménages dans la réalisation de leur parcours résidentiel, diversifier et adapter l'offre en conséquence pour répondre au mieux aux besoins.</p> <p data-bbox="996 772 1939 836">Il s'agira notamment de proposer des actions relevant à la fois du conseil – ingénierie, de la programmation et de la communication-animation :</p> <ul data-bbox="996 843 1939 1216" style="list-style-type: none">- répondre aux besoins en logements des jeunes : développement d'une offre adaptée, développement du conventionnement via une éventuelle OPAH, réflexion sur une éventuelle implantation de l'antenne de l'association Habitat Jeunes, communication sur les aides et dispositifs existants etc.,- adapter l'offre de logements existante et future aux enjeux du vieillissement : appui sur l'éventuel dispositif d'amélioration de l'habitat pour adapter l'offre de logements privés au vieillissement, poursuite de l'adaptation du parc social au vieillissement, développement d'une offre adaptée nouvelle intermédiaire entre le logement classique et la structure d'hébergement, volet communication / animation pour accompagner les seniors souhaitant rester à domicile, etc.),

1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.2 – Traduction des objectifs du PADD dans le POA

Objectifs du PADD	Traduction dans le POA
<p data-bbox="130 394 913 454">PRINCIPE 2. OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE SATISFAISANTES POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION</p> <p data-bbox="130 729 928 796">Orientation 1. Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre</p> <ul data-bbox="130 843 959 905" style="list-style-type: none">▪ Prendre en compte les besoins spécifiques des populations (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage etc.)	<ul data-bbox="996 425 1943 796" style="list-style-type: none">- répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage : gestion des deux aires d'accueil existantes sur Le Barp et Belin-Béliet (moyens financiers alloués), conforter les occupations considérées comme acceptables et adapter le zonage du PLUi-H le cas échéant (STECAL), envisager un fonctionnement de type saisonnier sur les deux aires d'accueil en lien avec la préconisation du SDAHGV en ayant une connaissance fine du fonctionnement des deux aires et en suivant les besoins suite à cette nouvelle organisation,- développer l'offre d'hébergement d'urgence permettant de répondre à certaines situations : recensement de l'offre disponible, mobilisation d'une partie du parc existant, mutualisation de l'offre à l'échelle intercommunale, etc. <p data-bbox="996 843 1943 1216">En tant que chef de file de la politique Habitat sur le territoire, le Val de l'Eyre mettra en œuvre les moyens humains (réunions de travail, communication sur les aides et dispositifs existants ...) et les moyens financiers (lancement et suivi d'une OPAH, animation de France Rénov', gestion des deux aires d'accueil, budget communication / formation, etc.) nécessaires afin de développer et diversifier les solutions de logements et d'hébergement en adéquation avec les besoins des ménages. Il s'agira également pour la collectivité de mettre en place un Observatoire de l'Habitat et du Foncier, favoriser la mise en réseaux d'acteurs sur la thématique Habitat (partenaires, habitants) et de faire vivre la politique de l'habitat en organisant différents temps d'échanges et en apportant une expertise technique aux communes sur des sujets identifiés au préalable.</p>

1.2.4 - Justifications du Programme d'Orientations et d'Actions

1.2.4.2 – Traduction des objectifs du PADD dans le POA

Objectifs du PADD	Traduction dans le POA
<p data-bbox="130 404 1006 501">PRINCIPE 3. PRESERVER LES GRANDS PAYSAGES, LES ESPACES NATURELS, LE PATRIMOINE URBAIN ET BATI EN OEUVRANT POUR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE, DURABLE ET RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE</p> <p data-bbox="130 634 1000 736">Orientation 3. Limiter la consommation de l'espace en proposant un développement urbain respectant les caractéristiques identitaires du Val de l'Eyre</p> <ul data-bbox="130 783 1017 951" style="list-style-type: none">▪ Concilier la mise en valeur des caractéristiques urbaines, architecturales, ainsi que celle du patrimoine industriel avec des objectifs de modération de la consommation de l'espace<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Identifier les bâtis anciens vacants de caractère et permettre leur réhabilitation</i>	<p data-bbox="1052 404 1939 472">La fiche-action 5 permet d'accompagner la réhabilitation du bâti ancien et de s'appuyer sur les potentialités de reconquête pour créer du logement.</p> <p data-bbox="1052 494 1939 958">Ainsi, le POA prévoit les modalités d'intervention de l'intercommunalité, en termes financiers et humains, en compléments d'éventuels outils à mettre en place pour lutter contre la dégradation de l'habitat privé qui fragilise les conditions de vie des ménages et améliorer le confort de vie dans le parc existant. Pour ce faire, la collectivité se fixe des objectifs de logements à rénover / réhabiliter permettant d'améliorer la qualité du parc privé en lien avec l'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée à l'échelle du SYBARVAL et de reconquérir une partie du parc vacant structurel. L'intercommunalité prévoit également de mettre en œuvre un dispositif d'amélioration de l'habitat, suivre les actions mises en place dans le cadre du programme Petites Villes de Demain sur Belin-Béliet, animer l'espace France Rénov', poursuivre les permanences du CAUE, etc.</p> <p data-bbox="1052 979 1939 1160">L'accompagnement, l'animation et la communication sont les maîtres mots pour cette action qui vise à informer un public qui soit le plus large possible : formation des élus sur les outils coercitifs / dispositifs et procédures sur les outils de mal logement et sur la vacance, formation auprès des particuliers sur les travaux d'énergie et bonnes pratiques, etc.</p>

LIVRE 1.2 du Rapport de présentation

✓ 1.2.4 - Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.1 – Éléments de cadrage

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** résultent de l'application des articles du Code de l'Urbanisme suivants :

- **Article L151-6**

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.»

- **Article L151-7**

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 et L.151-6 ».

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.1 – Éléments de cadrage

Les OAP résultent de l'application des articles du Code de l'Urbanisme suivants :

- **Article R151-6**

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

- **Article R151-7**

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#).».

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.1 – Éléments de cadrage

Les OAP élaborés par les élus de la communauté de communes de Val de l'Eyre ont pour objectif d'accompagner la mise en œuvre des projets d'aménagement sur ces secteurs. Pour ce faire, l'ensemble des zones U et 1AU soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont règlementées au sein du Livre 4.1 « règlement écrit ».

Le Livre 5 « OAP » comprend l'ensemble des schémas d'aménagement et décrit le parti d'aménagement retenu pour ces zones. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce à part entière du PLUi-H (Livre 5) au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.

L'objet du présent chapitre est de rappeler les principes qui ont été retenus pour définir ces Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Communauté de communes du Val de l'Eyre. Pour plus de précisions sur leur contenu, se référer au livre 5 du présent PLUi-H.

Les OAP doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi-H en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et donc la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Une OAP a été réalisée sur chacune des zones 1AU mais également sur certains sites à enjeux en zones urbaines (zone U).

L'ensemble de ces OAP ont été réalisées lors d'ateliers en concertation avec les élus et s'inscrivent dans le respect du projet politique souhaité. La très grande majorité des communes ayant réalisé des PLU communaux récemment, les schémas d'aménagement ont également été pris en compte dans les choix.

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.1 – Éléments de cadrage

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent préciser notamment :

- les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire, d'assurer des conditions de desserte favorables, de prévoir l'aménagement de certains carrefours, et de développer les liaisons douces ;
- les principes d'occupation de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (notamment en termes de typologies), d'activités économiques ou d'équipements ;
- les principes d'implantation préférentielle des constructions afin de prendre en compte l'orientation des constructions ;
- les principes paysagers et environnementaux sont proposés afin de créer des espaces verts, espaces publics, alignements arborés, et de maintenir également les boisements/haies existant(e)s.

En synthèse , les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil qui permet à la collectivité :

- de donner un cadre global pour l'aménagement d'un secteur ;
- de garantir l'intérêt général, au sein d'une opération d'aménagement ;
- d'aménagement (maillage, programmation logements, etc.) ;
- de communiquer ses intentions sur un secteur de projet ;
- de concerter auprès des propriétaires afin de faciliter la mobilisation du foncier ;
- de dialoguer les porteurs de projet en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues sur le projet d'aménagement.

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.1 – Éléments de cadrage

La localisation de ces secteurs d'OAP a fait l'objet de nombreux échanges et d'ateliers avec les élus de la collectivité. Le choix stratégique des futures zones de développement pour les communes s'est également **basé sur un pré-cadrage environnemental** rassemblant les contraintes environnementales les plus importantes pouvant exister sur les communes. L'objectif de ce pré-cadrage est d'éviter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement en privilégiant des secteurs avec de faibles enjeux environnementaux (cf. évaluation environnementale du projet, partie méthodologie). En complément, sur certaines des secteurs des études environnementales plus poussées existaient. Il va de soi que ces informations ont été aussi prises en compte pour privilégier la séquence « EVITER ».

A travers la réflexion de ces principes d'aménagement sur chacun des secteurs d'OAP, il s'agit de maîtriser leur urbanisation future en créant de véritables « coutures urbaines » entre les centres bourgs / villages / hameaux et les nouveaux quartiers. L'aménagement de ces secteurs cherche à favoriser une intégration des futurs projets dans leur environnement existant.

La trame végétale environnante, les espaces agricoles/sylvicoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logements sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis par des orientations d'aménagement.

Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par la Communauté de Communes du Val de l'Eyre dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

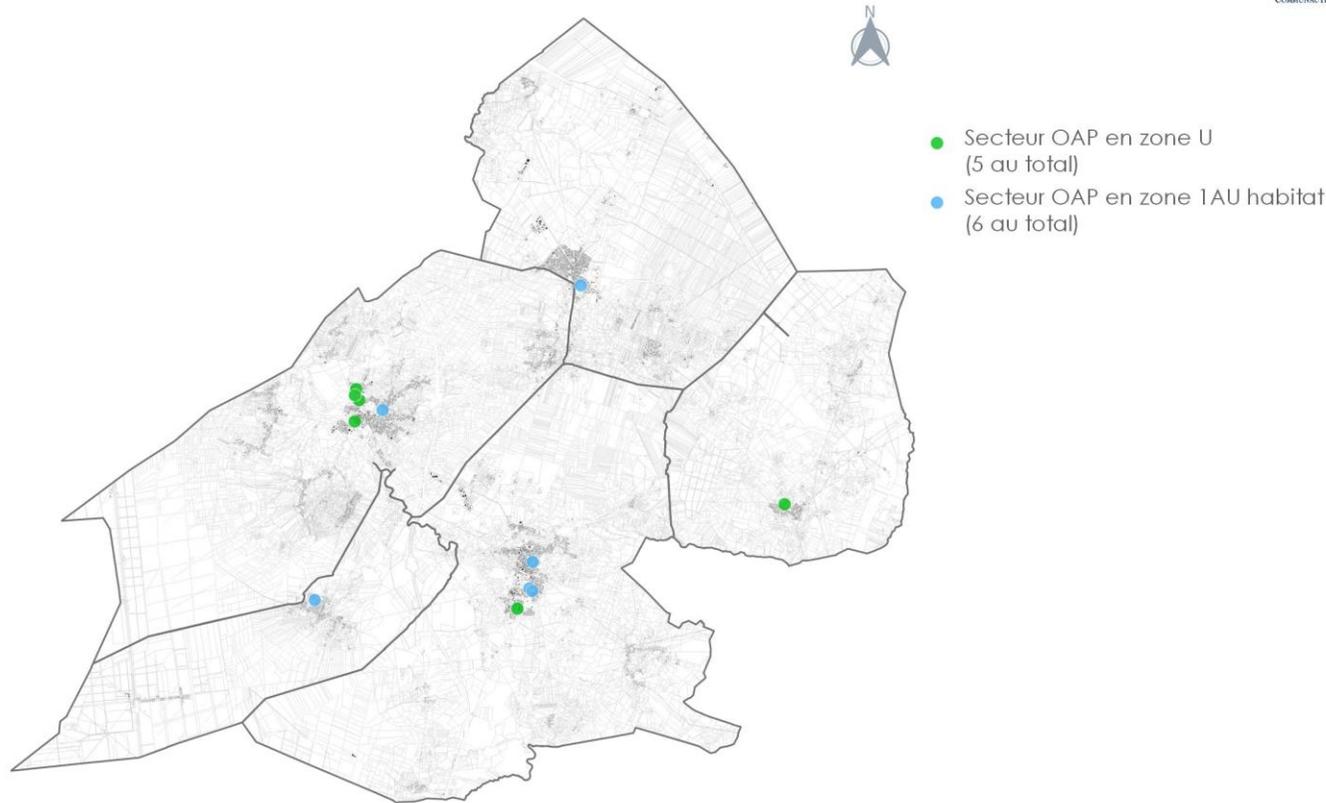
L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

Ces OAP ont été réalisées en collaboration avec les élus du territoire au cours d'ateliers que ce soit dans le cadre du PLUi ou lors de la réalisation des PLU communaux. La grande connaissance du terrain par les élus a permis de cerner rapidement les enjeux de chaque zone et d'être au plus près de la réalité qui sera rencontré par le futur aménageur. En parallèle, le bureau d'étude environnement EVEN Conseil a préconisé des adaptations des aménagements urbains sur les sites à enjeux environnementaux pour éviter voire limiter leur impact (cf. évaluation environnementale du projet, partie méthodologie).

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.1 – Éléments de cadrage

Localisation des secteurs d'OAP (U/1AU)



Zone U et 1AU :

- **Belin-Beliet** = 7,31 ha (Habitat)
- **Le Barp** = 6,4 ha (Habitat)
- **Lugos** = 1,32 ha (Habitat)
- **St-Magne** = 2,84 ha (Habitat)
- **Salles** = 10,61 ha (Habitat)

Au total, les **secteurs d'OAP en U ou 1AU** représentent une superficie de **28,5 ha**.

Toutes ces secteurs sont dédiés à l'habitat.

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Septembre 2023

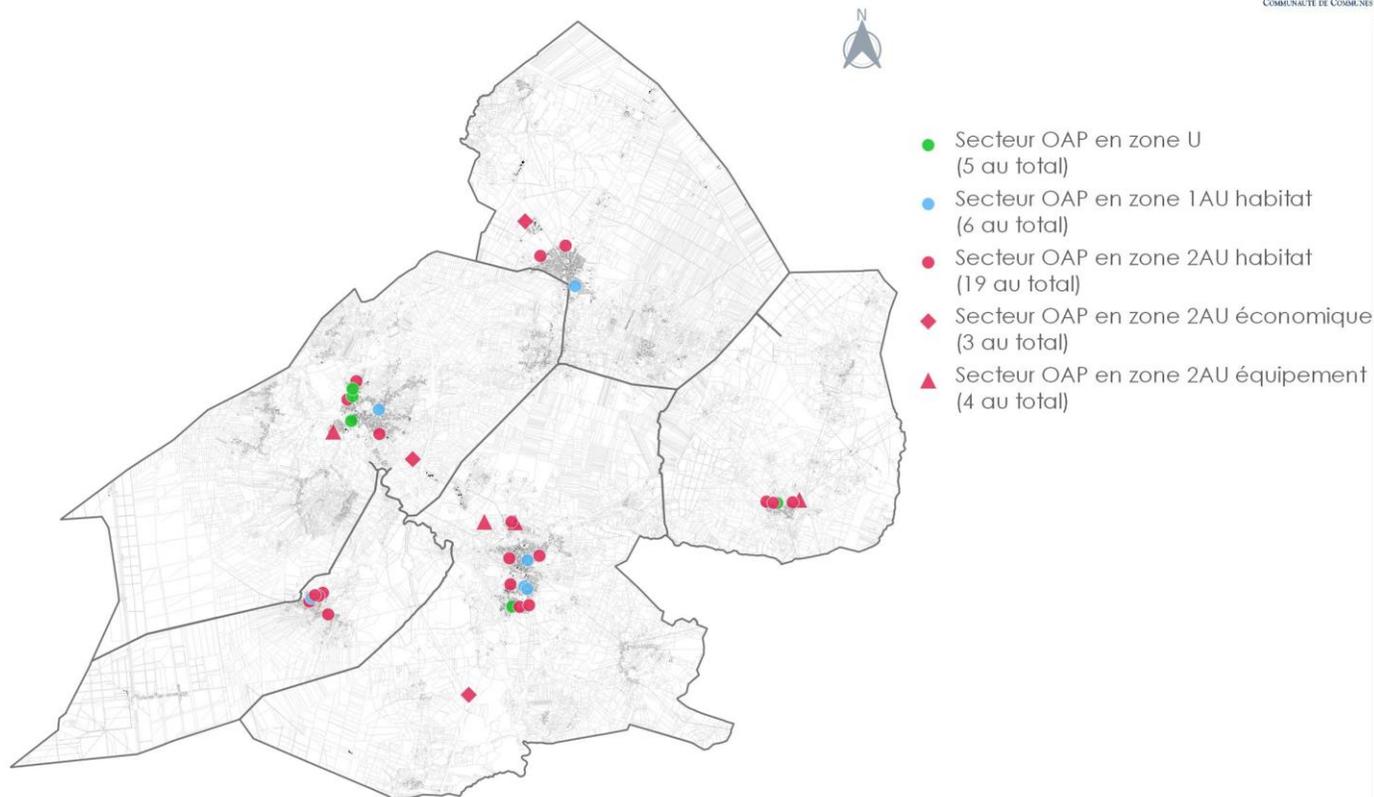
Sources : © IGN, © DGFIP 2023



1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.1 – Éléments de cadrage

Localisation des OAP et des secteurs 2AU



Zone 2AU :

- **Belin-Beliet** = 30,48 ha (Habitat) / 35,81 ha (économie) / 8,57 ha (Équipement)
- **Le Barp** = 31,21 ha (Habitat) / 5,79 ha (économie)
- **Lugos** = 7,91 ha (Habitat)
- **St-Magne** = 3,49 ha (Habitat) / 1,01 ha (équipement)
- **Salles** = 6,08 ha (Habitat) / 7,09 ha (Économie) : 3,93 (équipement)

Au total, les secteurs 2AU représentent une superficie de 142 ha (hors rétention foncière)

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Septembre 2023

Sources : © IGN, © DGFIP 2023



1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.2 – Les schémas d'aménagement

Le schéma d'aménagement des OAP sectorielles a pour rôle d'illustrer le parti d'aménager souhaité par la collectivité sur les secteurs de développement. Ainsi, ces schémas mettent en image les grands principes que l'aménageur devra respecter lors de l'aménagement de la zone.

Ces schémas sont prescriptifs, et les règles associées sont précisées dans le règlement écrit et dans le règlement des zones U et AU par une représentation graphique.

Il conviendra donc de respecter les orientations générales inscrites sur les schémas (accès, densité, mixité sociale, espaces végétalisés, densité...).

Ces représentations graphiques viennent notamment démontrer les mesures mises en œuvre pour assurer une qualité paysagère et un environnement agréable pour les futures populations comme énoncé dans le PADD de la collectivité.

Le principe de ces schémas vaut de même pour les OAP économiques et équipements.

Exemple de schéma de principe pour une OAP Habitat

SALLES - OAP n°2



LEGENDE OAP

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Éléments ponctuels**
 - Aire de retournement à créer
 - Élément de paysage à créer ou préserver
- Éléments linéaires**
 - *** Haies et espaces de transition paysagère : créer ou préserver
 - Voie de desserte à créer
 - Voie de desserte à créer
- Éléments surfaciques**
 - Secteur d'habitat individuel et/ou groupé
 - Secteur de mixité sociale
 - Espace partagé à dominante végétale
- Éléments de repère**
 - ▭ Cadastre
 - ▭ Limite communale

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 2.34 Ha
- Zonage PLUI-H : Secteur U habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale

attendue sur le site :

> 25 logements/ha

Nombre de logements

minimum :

> 46 logements

% de logements sociaux

sur la totalité de

l'opération :

> 30% minimum

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUI-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.2 – Les schémas d'aménagement

Les principes d'aménagement viennent compléter les règles associées aux zones AU en précisant ce qui est attendu pour chaque secteur de projet.

Afin de garantir un objectif démographique affiché tout en respectant un objectif de modération de la consommation d'espace, des densités minimums sont imposées sur les zones. En fonction des typologies d'habitat qui est attendues, ces densités sont plus ou moins importantes.

Des principes d'aménagement en matière d'organisation et d'équipement sont également précisés afin de garantir le respect des grandes orientations souhaitées par la collectivité. L'accès par les voies publiques est indiqué afin d'assurer la sécurité des nouveaux quartiers qui vont entraîner une hausse du nombre de véhicule sur les voies.

Des orientations paysagères et environnementales sont également décrites afin de garantir la cohérence des aménagements dans leur environnement limitrophe et préserver au maximum un cadre naturel propre au territoire.

Exemple principes d'aménagement pour une OAP Habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :

➤ 20 logements/ha

Nombre de logements minimum :

➤ 20 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :

➤ 30%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

Dispositions des OAP	Orientations et objectifs du PADD
<p>De nombreux secteurs à vocation économiques ont été classés en 2AU et sont destinés à l'extension future du développement économique intercommunal. L'enjeu réside dans la capacité à offrir aux habitants du territoire des emplois proches de leur lieu de travail afin de limiter les déplacements et garantir une attractivité territoriale.</p> <p>Les nombreux enjeux environnementaux n'ont pas permis d'identifier des secteurs en 1AU sur le territoire et les secteurs classés en 2AU feront l'objet d'analyse précises afin de limiter l'impact sur l'environnement.</p>	<p>Orientation 1.1 : Pérenniser et multiplier l'emploi sur le territoire</p> <p>Orientation 1.2 : Soutenir le tissu économique existant et permettre la diversification des activités du territoire</p>

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

Dispositions des OAP	Orientations et objectifs du PADD
<p>L'ensemble des schémas d'aménagement et des éléments de programmation des secteurs d'OAP précisent les typologies de logement attendues sur chaque zone (individuel, intermédiaire ou groupé, collectif).</p> <p>Les densités attendues obligent les futurs aménageurs à diversifier leurs constructions. En ce sens, les OAP comprennent également des dispositions relatives à l'habitat en lien avec le programme d'orientation et d'actions (POA) de manière à diversifier le parc de logements (location et accession sociale) pour les générations actuelles et futures.</p>	<p>Orientation 2.1 : Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre</p>
<p>Plusieurs OAP mixent de l'habitat et des équipements comme sur Salles avec l'implantation d'une salle communale multi-activité à proximité d'un projet d'aménagement habitat.</p>	<p>Orientation 2.2 : Anticiper l'évolution des besoins de la population en renforçant l'offre en équipements et loisirs du territoire</p>
<p>La création de liaisons douces au cœur de futurs quartiers d'habitations a été un des enjeux dans la réalisation des schémas d'aménagement. Ainsi, pratiquement l'ensemble des secteurs intègrent la création ou la requalification de liaisons douces traversantes afin de connecter ces zones au tissu urbain environnant et proposer une alternative aux déplacements motorisés.</p>	<p>Orientation 2.3 : Faciliter la mobilité pour éviter la double motorisation des ménages et encourager le déplacement des jeunes</p>

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

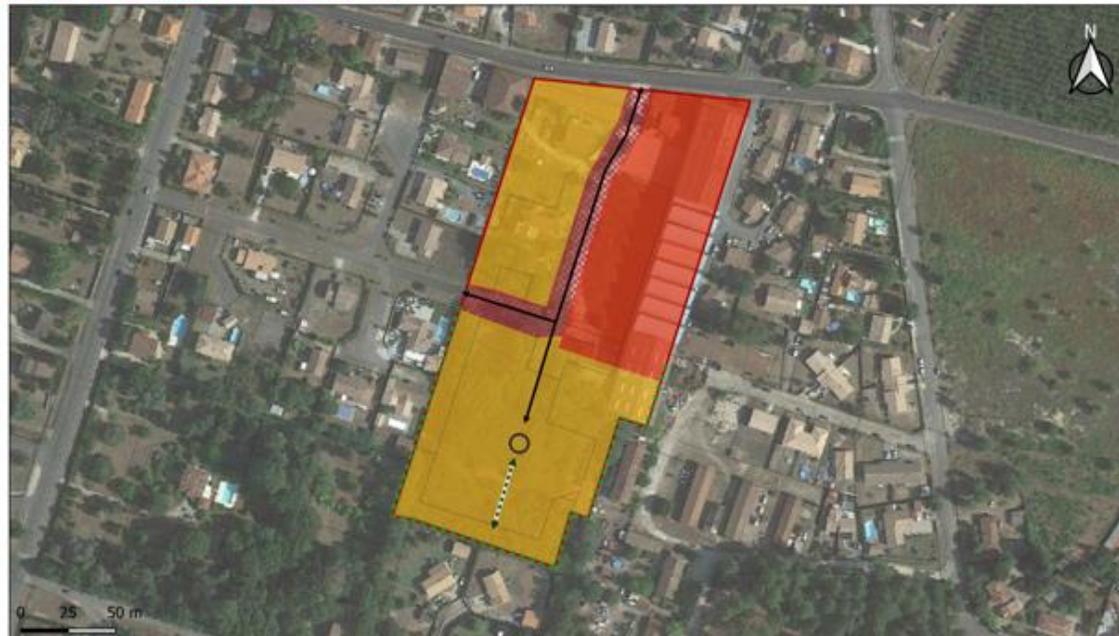
1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

Dispositions des OAP	Orientations et objectifs du PADD
<p>L'ensemble des OAP met en œuvre des dispositions afin de préserver au maximum les éléments végétales présents sur chaque zone. Des reculs végétalisés sont préconisés entre l'espace naturel et urbanisé et des plantations d'arbres d'essences locales sont privilégiés au sein des aménagements (espaces partagés). Ces plantations sont détaillées dans les recommandations générales des OAP.</p>	<p>Orientation 3.1 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire</p> <p>Orientation 3.2 Préserver le patrimoine local et industriel témoin de l'histoire du Val de l'Eyre</p>
<p>Des densités minimales à respecter sont imposées sur les secteurs afin d'être cohérent avec les objectifs fixés dans le PADD et du SCoT du BARVAL. L'ensemble des constructions doivent s'intégrer dans l'environnement existant et respecter le caractère traditionnel des logements du Val de l'Eyre.</p> <p>Sur chaque OAP, les principes d'accès et de desserte sont précisés depuis le réseau viaire existant. Ces principes permettent d'identifier les besoins liés à la sécurisation des carrefours/intersections. Il est également défini, sur les schémas d'aménagement, des principes liés au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions projetées.</p> <p>L'ensemble des OAP situées à proximité d'un massif boisé ont également intégrées une bande tampon inconstructible de 12m afin de limiter le risque de propagation de feux de forêt.</p>	<p>Orientation 3.3 : Limiter la consommation de l'espace en proposant un développement urbain respectant les caractéristiques identitaires du Val de l'Eyre</p> <p>Orientation 3.4 : Proposer un développement durable et pérenne à la population</p>

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

BELIN-BELIET - OAP n° 1



LEGENDE OAP

▭ Périmètre de l'OAP

Eléments ponctuelles

○ Aire de retournement à créer

Eléments linéaires

... Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

→ Voie de desserte à créer

→ Voie de desserte à créer

↔ Liaison douce à créer

Eléments surfaciques

■ Secteur d'habitat collectif

■ Secteur d'habitat individuel et/ou groupé

▨ Emplacement réservé

Eléments de repère

□ Cadastre 2022

□ Limite communale

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 2.71 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur U habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :
> 20 logements/ha

Nombre de logements minimum :
> 43 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :
> 25%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2022 // Réalisation: Citadia Conseil le 12.01.2023

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

BELIN-BELIET - OAP n° 2



LEGENDE OAP

▬ Périmètre de l'OAP

Éléments ponctuelles

○ Aire de retournement à créer

Éléments linéaires

--- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

→ Voie de desserte à créer

Éléments surfaciques

■ Secteur d'habitat individuel et/ou groupé et/ou collectif

■ Espace partagé à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

■ Secteur d'adaptation des projets visant à préserver au maximum les feuillus

Éléments de repère

□ Cadastre

□ Limite communale

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 1.24 Ha
- Zonage PLUI-H : Secteur 1AU habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :
➢ 20 logements/ha

Nombre de logements minimum :
➢ 20 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :
➢ 30%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUI-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

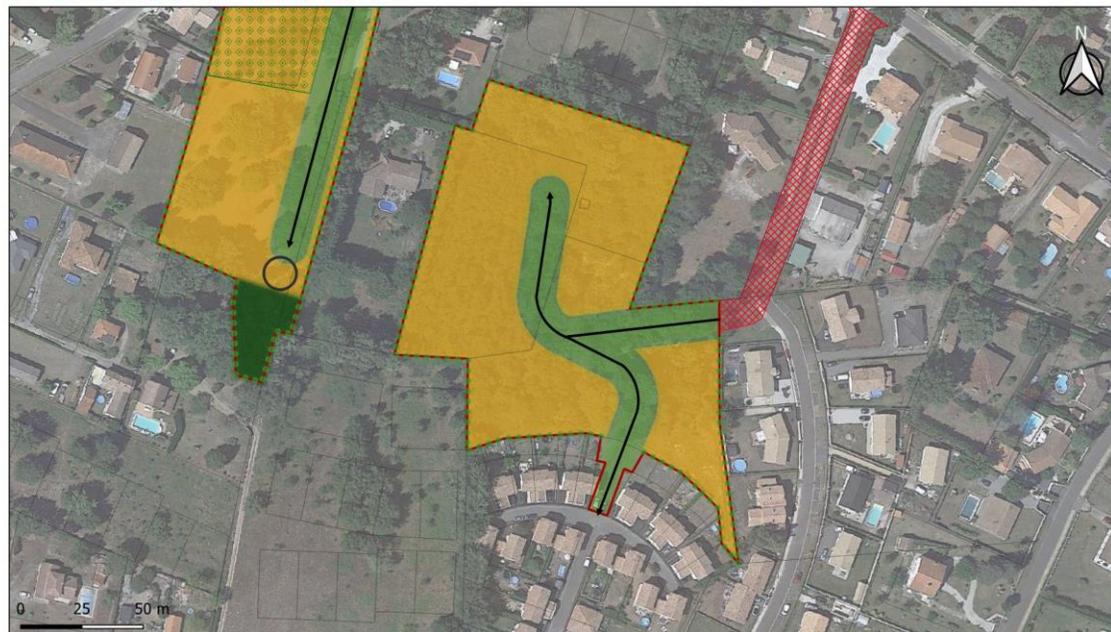


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUI de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2022 // Réalisation: Citadia Conseil le 12.09.2023

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

BELIN-BELIET - OAP n° 3



LEGENDE OAP

▭ Périmètre de l'OAP

Éléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

→ Voie de desserte à créer

— Voie de desserte à créer

Éléments surfaciques

■ Secteur d'habitat individuel et/ou groupé et/ou collectif

■ Espace partagé à dominante végétale

▨ Emplacement réservé

Éléments de repère

▭ Cadastre

▭ Limite communale

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 1,47 Ha
- Zonage PLUI-H : Secteur 1AU habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale

attendue sur le site :

- 20 logements/ha

Nombre de logements

minimum :

- 23 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :

- 30%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUI-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

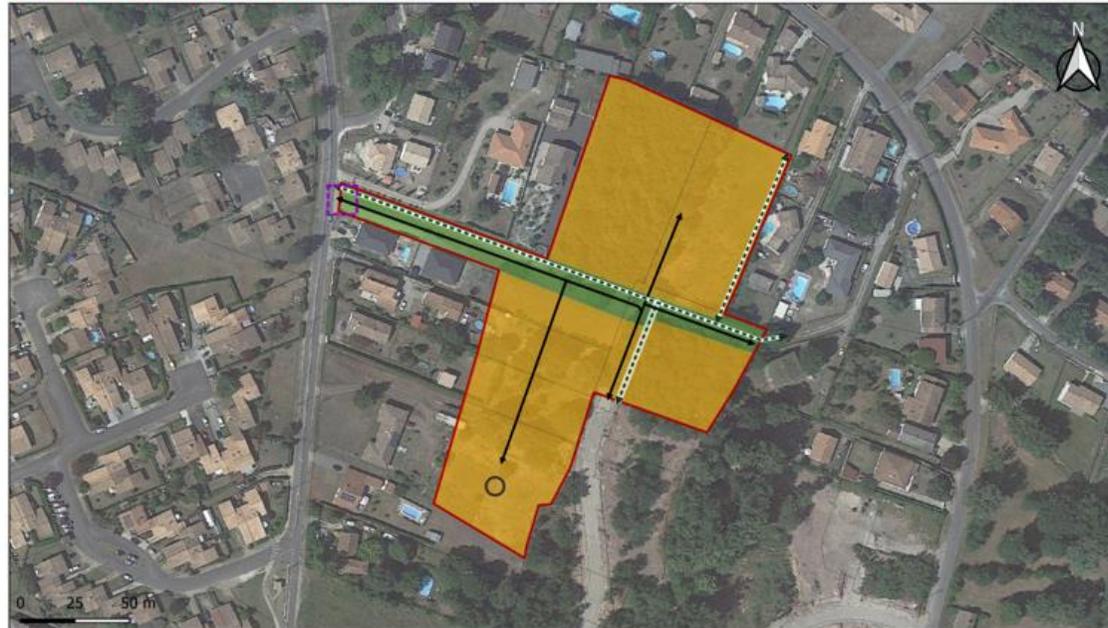


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUI de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2022 // Réalisation: Citadia Conseil le 12.09.2023

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

BELIN-BELIET - OAP n° 4



LEGENDE OAP

▭ Périmètre de l'OAP

Éléments ponctuels

○ Aire de retournement à créer

▭ Carrefour à sécuriser

Éléments linéaires

↔ Voie de desserte à créer

→ Voie de desserte à créer

↔ Liaison douce à créer

Éléments surfaciques

▭ Secteur d'habitat individuel et/ou groupé et/ou collectif

▭ Espace partagé à dominante végétale

Éléments de repère

▭ Cadastre 2022

▭ Limite communale

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 1.89 Ha
- Zonage PLUI-H : Secteur 1AU habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :
➤ 20 logements/ha

Nombre de logements minimum :
➤ 30 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :
➤ 30%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUI-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

Une sécurisation du carrefour sur la RD3 sera à prévoir.



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUI de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2022 // Réalisation: Citadia Conseil le 24.08.2023

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

LE BARP - OAP n° 1



LEGENDE OAP

□ Périmètre de l'OAP

Eléments linéaires

- ⋯ Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer
- Voie de desserte à créer
- ↔ Liaison douce à créer

Eléments surfaciques

- Secteur d'habitat individuel et/ou groupé
- ▨ Secteur de mixité sociale
- Espace partagé à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver
- ▨ Recul bande inconstructible 12 m (gestion risque feux de forêt)

Eléments de repère

- Cadastre 2022
- Limite communale

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 6.4 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur 1AU habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :
➢ 30 logements/ha

Nombre de logements minimum :
➢ 160 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :
➢ 40%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2022 // Réalisation: Citadia Conseil le 12.01.2023

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

LUGOS - OAP n° 1



LEGENDE OAP

□ Périmètre de l'OAP

Éléments ponctuelles

○ Hauteur maximale indicative des bâtiments
● Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

Éléments linéaires

--- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- - - Voie de desserte à créer pour le SDIS
← Voie de desserte à créer
↔ Liaison douce à créer

Éléments surfaciques

■ Secteur d'habitat individuel pavillonnaire
■ Espace partagé à dominante végétale
■ Recul bande inconstructible 12 m (gestion risque feux de forêt)

Éléments de repère

□ Cadastre 2022
□ Limite communale

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 1.32 Ha
- Zonage PLUI-H : Secteur 1AU habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :
➤ 12 logements/ha

Nombre de logements minimum :
➤ 16 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :
➤ 20%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUI-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

Condition supplémentaire : Aire de déchets : possibilité d'un porte à porte. Privilégier une mutualisation des compteurs et des BAL.



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUI de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2022 © // Réalisation: Gladia Conseil © le 12.01.2023

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

SAINT-MAGNE - OAP n° 1



LEGENDE OAP

▭ Périmètre de l'OAP

Eléments ponctuelles

▭ Carrefour à sécuriser

Eléments linéaires

→ Voie de desserte à créer

--- Liaison douce à créer

Eléments surfaciques

▭ Secteur d'habitat individuel et/ou groupé

▭ Espace partagé à dominante végétale

▭ Recul bande inconstructible 12 m (gestion risque feux de forêt)

Eléments de repère

▭ Cadastre 2022

▭ Limite communale

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 2.84 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur U habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :
➢ 15 logements/ha

Nombre de logements minimum :
➢ 34 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :
➢ Non réglementé

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

Une sécurisation des carrefours sur la RD5 et RD111 sera à prévoir.

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

SALLES - OAP n° 1



LEGENDE OAP

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Eléments ponctuelles**
 - P Stationnement groupé à créer
 - Élément de paysage à créer ou préserver
- Eléments linéaires**
 - Voie de desserte à créer
 - - - Liaison douce à créer
- Eléments surfaciques**
 - Secteur d'habitat collectif (résidence seniors et/ou intergénérationnelle)
 - Espace partagé à dominante végétale
 - ▨ Emplacement réservé
- Eléments de repère**
 - ▭ Cadastre 2022
 - ▭ Limite communale

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 0.33 Ha
- Zonage PLUI-H : Secteur U habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Projet de résidence intergénérationnelle

Nombre de logements/places minimum :
➢ 55 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :
➢ 50% minimum

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUI-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

Le projet intégrera un local à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif

Il est attendu environ 55 places de stationnement sur le périmètre du projet.



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUI de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2022 © // Réalisation: Citadia Conseil © le 27.03.2023

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

SALLES - OAP n°2



LEGENDE OAP

▭ Périmètre de l'OAP

Éléments ponctuelles

○ Aire de retournement à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

Éléments linéaires

--- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

↔ Voie de desserte à créer

→ Voie de desserte à créer

Éléments surfaciques

▭ Secteur d'habitat individuel et/ou groupé

▭ Secteur de mixité sociale

▭ Espace partagé à dominante végétale

Éléments de repère

▭ Cadastre

▭ Limite communale

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 2.34 Ha
- Zonage PLUI-H : Secteur U habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :
➢ 25 logements/ha

Nombre de logements minimum :
➢ 46 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :
➢ 30% minimum

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUI-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

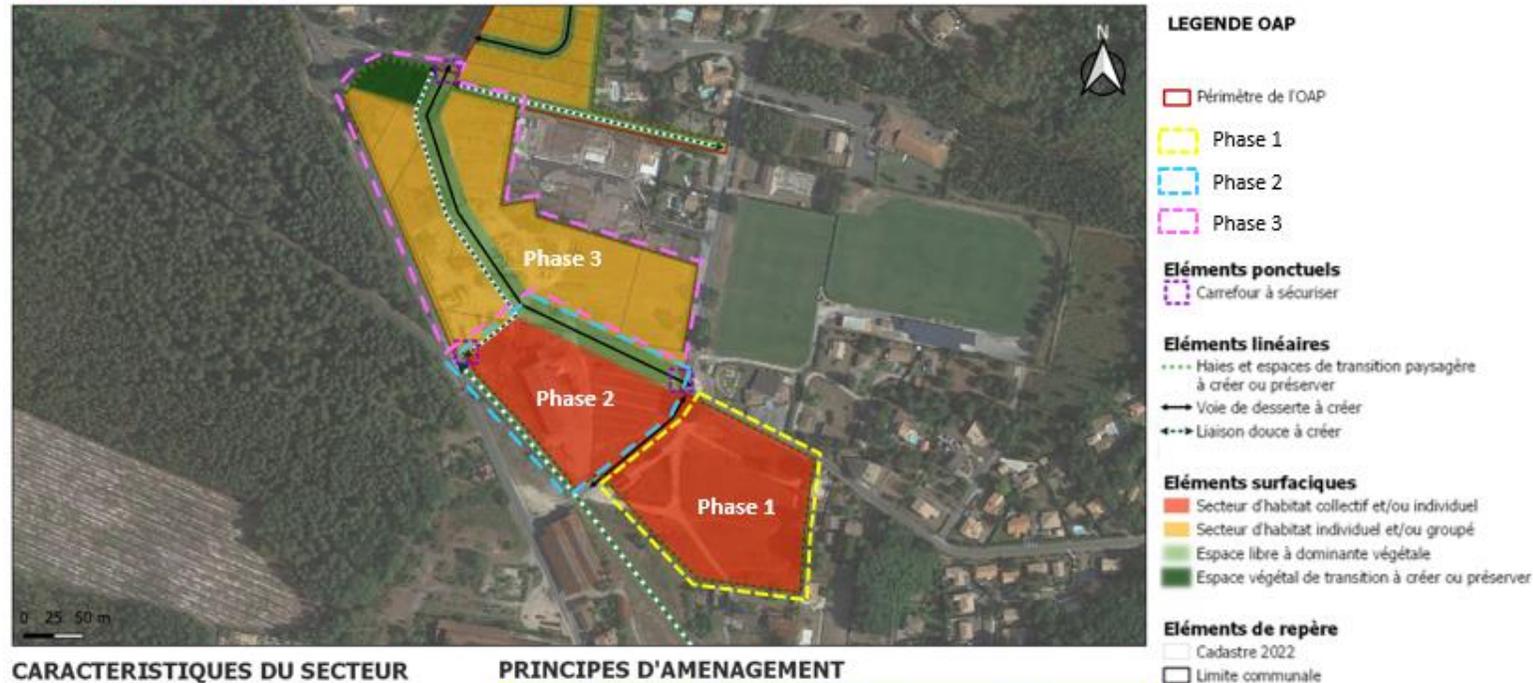


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUI de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2022 © // Réalisation: Citadia Conseil © le 04.09.2023

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

SALLES - OAP n°3



CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 6.9 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur U habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :
➢ 25 logements/ha

Nombre de logements minimum :
➢ Phase 1 : 50
➢ Phase 2 : 50
➢ Phase 3 : 68

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :
30% minimum

Opération d'aménagement nécessaire en plusieurs phases. L'aménagement du site s'effectuera progressivement de la manière suivante :

- **Phase 1** : ouverture dès approbation du PLUi-H
- **Phase 2** : ouverture dès lors que 80% de la phase 1 est réalisé
- **Phase 3** : ouverture dès lors que 80% de la phase 2 est réalisé

1.2.4 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP

1.2.4.3 – La cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

SALLES - OAP n° 4



LEGENDE OAP

▭ Périmètre de l'OAP

Éléments ponctuelles

○ Hauteur maximale indicative des bâtiments

Éléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

→ Voie de desserte à créer

Éléments surfaciques

■ Secteur d'habitat collectif et/ou individuel

■ Secteur d'habitat individuel pavillonnaire

▨ Recul bande inconstructible 12 m (gestion risque feux de forêt)

Éléments de repère

▭ Cadastre 2022

▭ Limite communale

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 1.04 Ha
- Zonage PLUI-H : Secteur 1AU habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :
➢ 25 logements/ha

Nombre de logements minimum :
➢ 21 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :
➢ 30% minimum

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUI-H. Opération d'aménagement d'ensemble unique nécessaire.



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUI de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2022 // Réalisation: Citadia Conseil // le 12.01.2023

LIVRE 1.2 du Rapport de présentation
✓ 1.2.5 - Justification des règles

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.1 – Rappel réglementaire - Zonage

Article R123-4 du Code de l'urbanisme : « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

Les zones urbaines (Article R123-5 du Code de l'urbanisme) « 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 »

Les zones à urbaniser (Article R123-6 du Code de l'urbanisme) « 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 »

Les zones agricoles (Article R123-7 du Code de l'urbanisme) « 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 en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

Les zones naturelles (Article R123-8 du Code de l'urbanisme) « 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. Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. [...] »

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.1 – Rappel réglementaire - Zonage

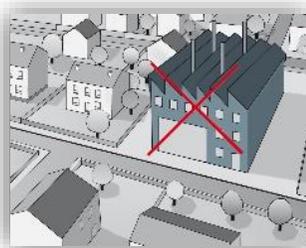
L'ensemble des règles graphiques et écrites du PLUi-H telles que proposées ont fait l'objet de nombreuses réunions avec l'ensemble des services et élus du territoire.

Ce règlement, aboutissement de plusieurs années de réflexion, permet de proposer une vision ambitieuse de l'aménagement futur du territoire du Val de l'Eyre tout en préservant l'identité locale et en protégeant les populations.

Les différentes règles d'urbanisme se traduisent au sein d'un règlement graphique et écrit. Un travail d'harmonisation de la réglementation a été proposé afin de définir des règles communes suivant les secteurs. Ce règlement intègre les dernières dispositions législatives en vigueur au moment de l'élaboration du PLUi-H.



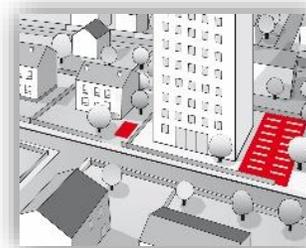
Quelle hauteur maximale ?



Quelle destination est autorisée ?



Quel % minimum d'espaces verts ?



Combien de places de stationnement exigées ?

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.2 – Rappel règlementaire – Prescriptions / Sur-zonage

Les principes de base proposés pour la Trame Verte et Bleue (TVB), les éléments de patrimoine et les risques :

**Trame verte et
bleue
&
Patrimoine
naturel**

- Cours d'eau, fossés, crastes : trame surfacique au titre de l'article L151-23 du CU
- Zones humides : trame surfacique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Réservoirs de Biodiversité : trame surfacique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Corridors écologiques : trame surfacique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Boisements et prairies : trame surfacique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Espaces boisés classés : trame surfacique au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine végétal : trame surfacique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Alignements d'arbres : trame linéaire au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Arbres remarquables : trame ponctuelle au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Patrimoine bâti

- Patrimoine bâti : trame ponctuelle au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine bâti et végétal : trame surfacique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bâtiments éligibles au changement de destination : trame ponctuelle au titre du L151-11 du CU

Risques

- Aléa inondation le long de l'Eyre : Trame surfacique au titre de l'article R151-31 et R151-34-1
- Aléa remontée de nappe de fiabilité « forte » : Trame surfacique au titre de l'article R151-34-1
- Aléa retrait et gonflement des argiles moyen et fort : Trame surfacique au titre de l'article R151-34-1

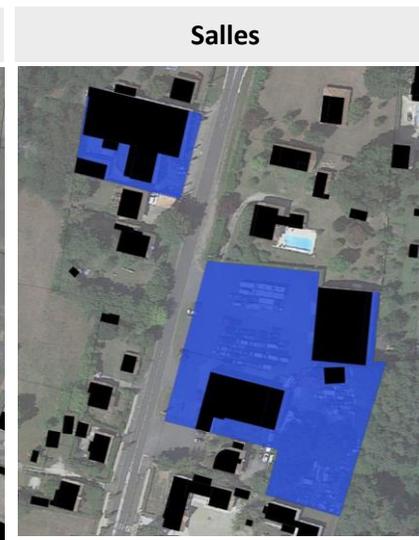
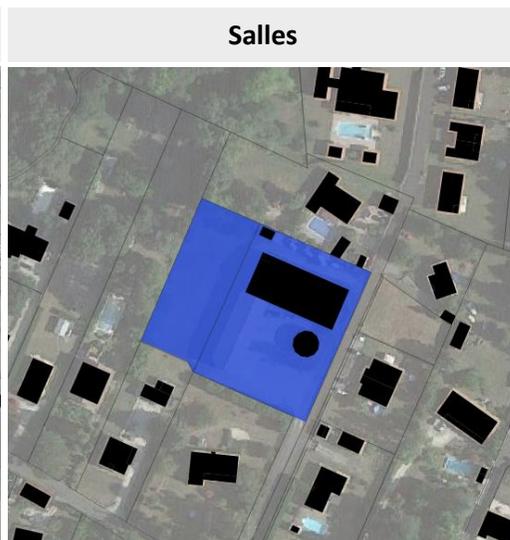
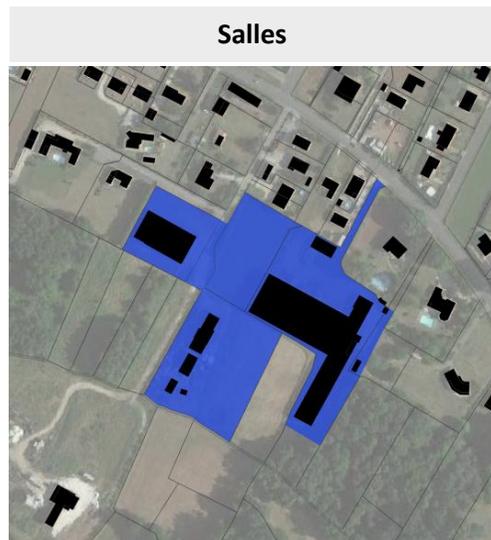
1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions règlementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
<p>Principe 1 : Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail au lieu de vie</p>	<p>Orientation 1 : Pérenniser et multiplier l'emploi sur le territoire Permettre le déploiement de l'économie productive Permettre le développement qualitatif des zones d'activités économiques intercommunales</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre des aménagements paysagers qualitatifs ainsi que des accès pratiques et sécurisés. Desservir les zones d'activités par une offre numérique de très haut débit. <p>Renforcer l'offre de commerce de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver l'activité commerciale de proximité sur les noyaux urbains déjà organisés en favorisant le développement de cette offre. 	<p>Plusieurs types de zonages économiques en zone U et AU ont été créés afin de répondre aux besoins d'identification et de spécification des activités économiques présentes sur le territoire de la CDC du Val de l'Eyre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs à vocation d'activités économiques mixte (industrie, artisanat, bureau et commerce) <p>Dans ces secteurs, sont autorisées les destinations de construction liées au commerce* (<i>sous conditions</i>) et activité de service, les constructions liées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire et certaines sous-destinations de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». L'objectif poursuivi par la CdC du Val de l'Eyre est d'assurer un juste équilibre géographique du tissu commercial entre les centres villes et centres bourgs et les zones d'activités. Pour cela, les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher sont interdits dans ces secteurs.</p> <p>La sous-destination « hébergement » est autorisée et sous destination « habitation » est conditionnée uniquement au logement de fonction d'une personne assurant le gardiennage ou dont la présence est indispensable pour la sécurité d'un site.</p> <p>Les deux zones d'activités d'Eyrialis (Le Barp) et Sylva 21 (Belin-Beliet) ont fait l'objet d'une demande de dérogation aux dispositions de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme ayant reçu un avis favorable de l'autorité compétente de l'Etat en date du 19 juin 2019. Ces demandes d'extensions foncières ont trouvé leur traduction dans le PLUI-H et permettent de répondre aux besoins de créations d'emplois et d'entreprises sur le territoire.</p> <p>Au sein des recommandations écrites associées aux OAP, il est préconisé de porter une attention particulière au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.</p> <p>Conformément aux dispositions législatives en vigueur et à l'article L102-1 du Code de l'Urbanisme, le Projet de Territoire de la CDC du Val de l'Eyre dans sa traduction règlementaire répond favorablement aux enjeux de mixité des fonctions dans les zones urbaines : secteurs de mixité des fonctions renforcée et mixité des fonctions sommaire notamment. Les activités commerciales, de services, de bureaux et les entrepôts s'ils sont liés à l'artisanat ou au commerce de détail au sein des zones urbaines multifonctionnelles. Elles sont autorisées mais limitées dans les secteurs à vocation résidentielle prédominante, autant que l'artisanat (autorisé sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage).</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions règlementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

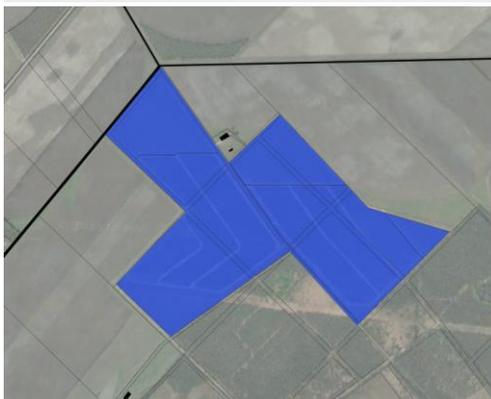


Secteurs U à vocation économique

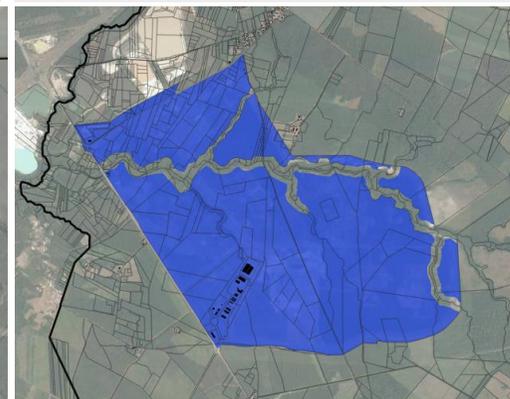
Belin-Beliet – Sylva 21



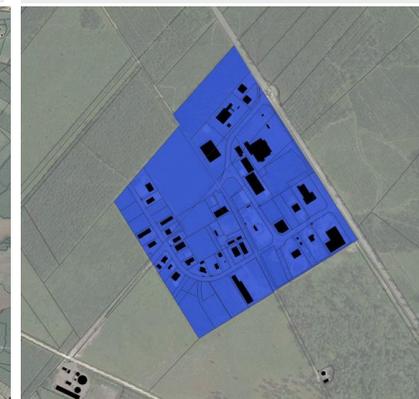
St-Magne - Parc photovoltaïque



Le Barp - Pôle de compétitivité Lasers



Le Barp – ZAE Eyralis



La zone économique Sylva 21 a fait l'objet d'un aménagement et la commercialisation des derniers lots est en cours.

En septembre 2023, il ne reste plus que 3 lots disponibles pour un total de 7500m².

Le cadastre sur lequel le zonage urbain s'appuie n'est pas à jour, l'ensemble de la zone est bien aménagé.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions règlementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
<p>Principe 1 : Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail au lieu de vie</p>	<p>Orientation 1 : Pérenniser et multiplier l'emploi sur le territoire Affirmer l'identité sylvicole et conforter les activités traditionnelles du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> Valoriser et diversifier les activités agrosylvicoles notamment au travers d'activité durable tel que de la construction bois. Assurer le maintien des activités agricoles en facilitant le développement des circuits courts sur le territoire. <p>S'appuyer sur les aménités du territoire pour soutenir et développer une offre touristique complémentaire à celle du littoral</p> <ul style="list-style-type: none"> Anticiper les besoins en permettant la création de nouveaux équipements et hébergements touristiques tout en préservant le cadre de vie. Valoriser une offre touristique en lien avec le patrimoine architectural et paysager local. 	<p>Le zonage du PLUi-H avec la délimitation de la zone agricole et de la zone Naturelle permet de protéger la vocation des territoires considérés. Trois types de zones ont été délimitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les zones naturelles (N) pour l'identité forestière et sylvicole du territoire de la CDC du Val de l'Eyre Les zones agricoles (A) pour identifier les terres exploitées par l'agriculture Les zones mixtes agricoles et naturelles (A & N) dans lesquelles sont autorisées les exploitations agricoles et forestières. <p>Afin d'accompagner la diversification agricole, certains bâtiments repérés pour leurs caractéristiques architecturales locales sont également identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, pour changer de destination, notamment à destination de l'habitat et donc de chambre d'hôtes (complément aux revenus de l'exploitant). La délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permet d'encadrer les constructions et usages des sols isolés dans les zones agricoles et naturelles et qui ne sont pas compatibles avec la vocation de ces zones. Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions sont strictement encadrées et adaptées à la vocation de chaque STECAL. La préservation des terres agricoles et la modération de la consommation d'espace permettent notamment de pérenniser les activités agricoles et promouvoir les circuits courts. Le règlement du PLUi-H permet également aux agriculteurs d'aménager des structures dédiées à la commercialisation de leur production.</p> <p>Pour conforter et développer la vocation touristique du Val de l'Eyre, le PLUi-H propose un zonage adapté pour les différents équipements présents sur le territoire de la CDC du Val de l'Eyre.</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur à vocation d'hébergements touristiques prédominante => secteurs dans lesquels les dispositions du règlement écrit ont été adaptées pour assurer une cohérence avec la vocation touristique du territoire du Val de l'Eyre. Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en zone N (STECAL) à vocation touristique => secteurs dans lesquels les dispositions du règlement écrit ont été adaptées pour assurer une cohérence avec la vocation touristique du territoire de la CDC du Val de l'Eyre. Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en zone N (STECAL) à vocation touristique /artisanat : secteur correspondant au château de Salles, dans lequel les dispositions du règlement écrit ont été adaptées pour assurer une cohérence avec la vocation touristique du territoire de la CDC du Val de l'Eyre. <p>Sur l'ensemble du territoire, quand cela s'avère nécessaire, des emplacements réservés sont utilisées pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement ou l'élargissement de liaisons piétonnes, cyclables ou d'aires de stationnement participant à l'itinérance touristique.</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions règlementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Salles – STECAL tourisme/loisirs



Salles – STECAL Château



Salles – STECAL Artisanat



Salles – STECAL Industrie et Artisanat



Le Barp – STECAL gens du voyage



Le Barp – STECAL carrière



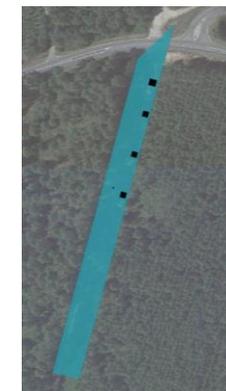
St-Magne – STECAL économie mixte



Belin Beliet – STECAL tourisme loisirs



Belin Beliet – STECAL gens du voyage



1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons réglementaires
<p>Principe 1 : Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail au lieu de vie</p>	<p>Orientation 2 : Soutenir le tissu économique existant et permettre la diversification des activités du territoire Diversifier l'immobilier d'entreprise afin de faciliter son accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimiser la ressource foncière en permettant la réhabilitation des friches industrielles. • Permettre le développement et l'adaptation aux besoins de l'offre locatives (développement de l'offre locative privée, coworking...). <p>Soutenir un tissu économique de proximité en améliorant sa visibilité grâce au e-commerce.</p> <p>Accompagner le développement des entreprises, notamment à travers le développement des services offerts aux salariés et permettre leur diversification, à travers, en outre, le renforcement des secteurs innovants (en lien, notamment, avec le secteur du numérique).</p> <p>Permettre la mutualisation de la fibre optique pour les entreprises.</p> <p>Améliorer la desserte en haut débit de tout le territoire permettant de satisfaire des besoins en télétravail.</p> <p>Développer l'offre de formation aussi bien initiale qu'en faveur de la reconversion, en lien avec la diversification des activités du territoire et les besoins de la population.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser notamment la filière d'enseignement liée à l'optique et au laser et ses retombées sur le territoire 	<p>Les pièces réglementaires du PLUi-H proposent pour répondre aux objectifs de l'orientation 2 du principe 1 sur le volet économique d'autoriser via les dispositions du règlement écrit une mixité des fonctions (artisanat, commerce, service, bureau et industrie) au sein des espaces à vocation économique.</p> <p>Le PLUi-H prévoit des secteurs de développement futur (2AU) pour les équipements. Ceux-ci pourront éventuellement permettre l'installation de structures d'enseignements liées à l'optique et au laser. Concernant les structures déjà existantes, les extensions sont autorisées dans les périmètres définis au plan de zonage.</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons réglementaires
<p>Principe 2 : Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population</p>	<p>Orientation 1 : Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre Diversifier l'offre en logements afin de l'adapter aux différentes étapes de la vie</p> <ul style="list-style-type: none"> Fluidifier le parcours résidentiel de la population en essayant de maintenir la réalisation de logements à prix abordables ; notamment à travers le développement d'une offre locative diversifiée (T2, T3, maison individuelle...) et un maintien de l'offre en accession. <p>Prendre en compte les besoins spécifiques des populations (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage..)</p> <p>Diversifier les formes urbaines afin de répondre aux besoins de la population, rapprocher l'habitat des services et atteindre les objectifs de modération de la consommation de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la densification par le développement de formes urbaines adaptées au territoire et aux besoins de la population Identifier et structurer les secteurs propices à la densification du tissu urbain (centre bourg, quartier équipé en service et accessible...). Permettre une diversification de la taille des parcelles constructibles. Permettre le renouvellement urbain du parc existant. 	<p>26% des 2 587 nouveaux logements vont être construits directement au sein des espaces bâtis constitués. Ce qui signifie que maximum 74% (dont 60% en zones 2AU) des nouveaux logements à horizon 2030 vont consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers ; directement en accroche des espaces urbains d'ores et déjà constitués.</p> <p>La densité moyenne de 21,4 logements à l'hectare attendue pour la construction de nouveaux logements traduit la volonté des élus de densifier les ensembles bâtis et les nouvelles zones à urbaniser en extension.</p> <p>Sur la période précédente 2008-2018, la densité moyenne observée sur le territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre était de 12 logements à l'hectare (2370 logements livrés – données INSEE pour 197,4 consommés). Une étude du CAUE de la Gironde a permis de mettre en avant un phénomène grandissant en faveur d'une densification du territoire. Sur 2356 logements commencés (données SITADEL) entre 2009 et 2018, près de 41% des logements créés l'ont été par division parcellaire (605 divisions parcellaires enregistrées sur cette période). 36% des divisions parcellaires ont été réalisées en drapeau, 33,4% en latéral et 30,6% en multiple. Les surfaces moyennes des parcelles détachées entre 2009 et 2018 étaient de 1 069 m² au Barp, 1 798 m² à Lugos, 883 m² à Saint-Magne, 1 377 m² à Salles et 1 629 m² à Belin-Béliet, soit une moyenne de 1 350 m² à l'échelle de la CDC du Val de l'Eyre.</p> <p>Le PLUi-H du Val de l'Eyre dans sa déclinaison réglementaire propose de doubler ses efforts en matière de densification des espaces bâtis en passant de 12 à près de 22 logements à l'hectare. Cet engagement permettra à terme le développement d'une diversification des typologies de logements (individuel, individuel groupé, intermédiaires et collectifs), à la fois dans leur forme, leur taille et leur statut d'occupation.</p> <p>Le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre définit à travers les OAP et le POA Habitat des objectifs en matière de mixité sociale (se reporter à la justification de choix portant sur le POA Habitat). Les OAP sont assorties de recommandations qui mettent l'accent sur l'intérêt de concevoir au sein des nouveaux projets de nouvelles formes d'habiter laissant place à l'aménagement d'espaces collectifs de qualité.</p> <p>Des emplacements réservés ont été conservés ou nouvellement insaturés pour aménager à terme de nouveaux espaces publics au sein des quartiers d'ores et déjà constitués afin de recréer des espaces de respiration qualitatif et favoriser le lien social.</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions règlementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
<p>Principe 2 : Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population</p>	<p>Orientation 2 : Anticiper l'évolution des besoins de la population en renforçant l'offre en équipements et loisirs du territoire</p> <p>Affirmer l'armature territoriale actuellement organisée autour des 5 communes de la CDC du Val de l'Eyre et renforcer en conséquence l'offre d'équipements et de services proposés.</p> <p>Profiter de l'implantation du lycée/collège du Val de l'Eyre pour permettre l'aménagement d'équipements (notamment sportifs et culturels) dédiés à la jeunesse.</p> <p>Anticiper les besoins en structure de santé, notamment celles dédiés aux personnes âgées (résidence pour personnes âgées, centre médicaux...).</p> <p>Permettre le développement d'une offre de loisirs en lien avec le développement des activités touristiques mais aussi une offre compatible aux besoins des jeunes populations souhaitant s'installer sur le territoire.</p>	<p>Afin de renforcer l'armature territoriale de la CDC du Val de l'Eyre en cohérence avec les orientations du PADD, les fonctions d'équipement (scolaire, sportif, loisir, culture) sont vouées à se développer dans l'ensemble des zones constructibles de mixité renforcée et sommaire du PLUi-H et les secteurs à vocation d'équipements prédominante afin de permettre leur maintien et affirmer leur rôle au sein d'une commune ou d'un quartier et sont assorties de règles volontairement souples facilitant l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Le territoire de la CDC du Val de l'Eyre compte 4 structures dédiées aux personnes âgées (1 sur Le Barp, 2 sur Salles et 1 sur Belin-Beliet) pour une capacité totale de 210 places. Notons également que sur la commune de Salles s'implantera prochainement une résidence intergénérationnelle à proximité immédiate du centre-ville. Le zonage identifie également une zone 2AU à vocation d'équipements publics sur la commune de Belin-Beliet en vue de l'extension future d'une structure dédiée aux personnes âgées.</p> <p>Des emplacements réservés sont indiqués dès lors qu'il s'agit de préserver la possibilité de réaliser des équipements d'infrastructure notamment de mobilité (cheminement piétonnier, franchissement, ...) ou de superstructure (école, centre sportif, ...).</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons réglementaires
<p>Principe 2 : Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population</p>	<p>Orientation 3 : Faciliter la mobilité pour éviter la double motorisation des ménages et encourager le déplacement des jeunes</p> <p>Accompagner le développement d'une offre en transports en commun, en soutenant notamment à court terme les initiatives expérimentales portées par le Pays, afin de lier les principaux bassins d'emplois aux différentes polarités du territoire et ainsi répondre de manière adaptée aux besoins de la population.</p> <p>Connecter le territoire aux gares de Biganos et Marcheprime et inversement ; répondre ainsi aux besoins de l'ensemble de la population (travailleurs, lycéens, visiteurs, etc.), notamment à travers le soutien à un meilleur cadencement de la desserte.</p> <p>Maintenir et encourager le dispositif en place de transport à la demande, particulièrement utilisé par les personnes âgées.</p> <p>Mettre en œuvre un maillage de liaisons douces qui puissent desservir les centre-bourgs, les zones d'emplois, mais aussi répondre à des besoins récréatifs.</p> <p>Soutenir le développement du covoiturage et le développement des dispositifs limitant le recours aux énergies fossiles (exemple : les bornes électriques).</p>	<p>Quand cela s'avère nécessaire, des emplacements réservés sont utilisés pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement ou l'élargissement de liaisons piétonnes et cyclables.</p> <p>Il est à noter qu'une partie des aménagements prévus peuvent être réalisés sur des emprises ou des terrains publics et ne nécessitent pas de mobiliser des outils particuliers dans le PLUi-H.</p> <p>Les OAP sectorielles comportent un certain nombre d'orientations visant à encourager les modes actifs de déplacements, à réduire les coupures urbaines ou naturelles en prévoyant de nouvelles liaisons piétonnes ou cyclables. Elles contiennent également des ambitions en matière de gestion du stationnement pour favoriser les usages partagés de l'automobile ou les déplacements à pied ou à vélo. L'objectif à travers le PLUi-H est de construire un territoire de proximité permettant dans la continuité du principe 1 de rapprocher le lieu de vie, le lieu de travail, le lieu de scolarité et le lieu de loisirs.</p> <p>Les OAP ainsi que le règlement écrit des zones bâties comportent par ailleurs des prescriptions encourageant la bonne intégration paysagère des aires de stationnement comme par exemple la plantation d'arbres sur les aires de stationnement.</p> <p>Le règlement du PLUi-H impose également un recul obligatoire de 10 mètres pour les habitations et 8 mètres pour les autres constructions le long des pistes cyclables Mios-Bazas – RD802 et Hostens – La Brède RD805 y compris en agglomération.</p> <p>Quand cela s'avère aussi nécessaire, des emplacements réservés sont utilisés pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement ou l'extension de nouvelles infrastructures de transports.</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions règlementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
<p>Principe 3 : 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</p>	<p>Orientation 1 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire</p> <p>Limiter l'impact sur les paysages et les motifs paysagers du plateau forestier, assurer le renouvellement de la forêt par l'activité sylvicole et maîtriser le développement de l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver et permettre le renouvellement des paysages forestiers en préservant le foncier dédié à l'activité sylvicole. Maintenir l'équilibre entre espaces forestiers et espaces agricoles en limitant l'extension des surfaces dédiées à la céréaliculture intensive et en encadrant le mitage généré par l'implantation de nouvelles exploitations pratiquant une agriculture paysanne de proximité (maraîchage et élevage). Maintenir le caractère naturel non bâti et préserver strictement les motifs paysagers et les milieux liés à l'eau présents dans le massif forestier : landes humides, prairies, crastes, baradaeux, cours d'eau et boisements rivulaires, plans d'eau (Etang de Bran, etc.), lagunes. Favoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures (tout en portant une attention particulière à leur intégration sur les bâtiments anciens patrimoniaux), en ombrières sur les parkings ou bien sur les espaces artificialisés (notamment sur les anciennes décharges) ; encadrer et limiter l'implantation de parcs photovoltaïques au sol en milieu forestier et agricole 	<p>Les surfaces agricoles et naturelles ont été classées selon l'occupation du sol actuelle afin de distinguer rapidement sur le zonage les secteurs sur lesquels des exploitations forestières ou agricoles peuvent être construites. La zone A est exclusivement dédiée à l'agriculture et la zone N exclusivement dédiée à la sylviculture (pas de bâtiment agricole autorisé en zone N). Sur ces zones, seule l'adaptation de l'existant pour les constructions d'habitat et les annexes sont autorisées. Par ailleurs, les boisements sont protégés à travers des EBC et au titre du L 151-23 ou L 151-19 du Code de l'urbanisme. En parallèle, 4 108,02 ha de forêt sont protégés par le régime forestier (ensemble de principes visant à assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine forestier).</p> <p>La trame bleue permet une protection stricte des milieux liés à l'eau (cours d'eau, fossés, crastes, surface en eau, lagunes et zone humide) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il existe une inconstructibilité sur 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau au sens de la Préfecture de la Gironde Il existe une inconstructibilité de 4 m de part et d'autre des fossés et crastes Les Zones Humides Effectives (ZHE) provenant de la compilation d'inventaires de terrain réalisés sur le Bassin Adour Garonne sont protégées strictement de toute construction ou modification du sol <p>Le PLUi de la CDC du Val de l'Eyre a pré-fléchi les secteurs sur lesquels sont privilégiés les parcs photovoltaïques au sol (notamment sur les anciennes décharges) à l'aide d'un schéma communautaire des sites photovoltaïques approuvé par délibération du conseil communautaire du 27/11/2019 et actualisé depuis.</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons réglementaires
<p>Principe 3 : 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</p>	<p>Orientation 1 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire</p> <p>Assurer la protection stricte des espaces naturels constituant des habitats d'intérêt notable pour la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte le site inscrit de la vallée de l'Eyre et de ses affluents. • Protéger les paysages et milieux naturels associés à la vallée de l'Eyre et ses affluents, de la pression urbaine. • Promouvoir un tourisme de nature respectueux de l'environnement notamment le long de l'Eyre. • Favoriser le maintien des feuillus présents au sein des airiaux qui constituent des îlots de biodiversité remarquables. • Identifier et protéger les réservoirs de biodiversité et préserver les corridors écologiques. • Identifier les prairies, les haies et les arbres remarquables à préserver. 	<p>Le site inscrit et les paysages et milieux associés à la vallée de l'Eyre et de ses affluents, en dehors des zones urbaines, sont protégés des constructions par un classement en zone N associé à une trame zone humide ou cours d'eau et les boisements sont pleinement protégés par des classements en EBC ou en réservoir de biodiversité.</p> <p>Seuls sont autorisées au sein des réservoirs de biodiversité bordant l'Eyre les constructions, travaux, installations et ouvrages divers publics ou d'intérêt collectifs à condition d'être nécessaire à l'entretien, <u>la découverte</u>, et à la mise en valeur du patrimoine naturel.</p> <p>Les feuillus au sein des airiaux sont protégés au titre du L151-19. A travers cet article, le PLUi protège les airiaux et leurs caractéristiques (notamment les boisements de feuillus).</p> <p>La Trame Verte et Bleue du territoire a été définie de manière générale, à partir des éléments de connaissance locale du PNR. Des réservoirs de biodiversité et des corridors les reliant ont ainsi été identifiés en sur-zonage (car ils ne s'arrêtent pas à la parcelle) au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Au sein de la zone urbaine, les prairies, les haies et les arbres remarquables ont été également protégés à partir des éléments de connaissance du PNR et des communes au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons réglementaires
<p>Principe 3 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire</p>	<p>Orientation 2 : Préserver le patrimoine local et industriel témoin de l'histoire du Val de l'Eyre</p> <p>Assurer la protection stricte des monuments remarquables, préserver les formes d'habitat traditionnel isolé de type arial et mettre en valeur le patrimoine local</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur le patrimoine bâti des centres anciens, des écarts et quartiers. • Encourager un tourisme autour du patrimoine bâti et industriel. • Opérer des choix de densification qui préservent les caractéristiques architecturales et paysagères de la forme traditionnelle d'airial. <p>Initier et poursuivre la requalification des espaces publics existants au sein des bourgs et structurer les nouvelles opérations d'aménagement autour de nouveaux espaces publics et paysagers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Structurer le renouvellement urbain et la valorisation des centres anciens autour de la requalification et l'aménagement d'espaces publics et paysagers. • Valoriser les éléments structurants du grand paysage et le patrimoine local dans les nouveaux aménagements. • Etablir dans les bourgs des réseaux d'espaces publics mis en relation par l'aménagement d'un maillage de liaisons piétonnes et cyclables. • Maintenir des liaisons vertes douces par des pénétrantes entre les espaces naturels et les bourgs. <p>Maîtriser l'aménagement des entrées de bourgs et assurer leur requalification</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aménager qualitativement les entrées de bourgs qui constituent souvent la première image des communes. • Soigner la perception des zones d'activités économiques que l'on a depuis les entrées de bourgs. 	<p>Le patrimoine bâti des centres anciens est préservé à travers le degré 1 dans le plan du patrimoine.</p> <p>Afin d'encourager un tourisme autour du patrimoine bâti et industriel, le PLUi a identifié avec le patrimoine bâti nécessitant une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sur tout le territoire.</p> <p>Les airiaux du territoire ont fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de protéger leurs caractéristiques particulières, notamment une emprise au sol inférieure à 10%.</p> <p>La limitation de la consommation d'espace entraîne une nécessaire construction de la ville sur la ville. Les caractéristiques naturelles au sein du tissu urbain (prairies, boisements, jardins, parcs, etc..) font l'objet d'une protection au titre des articles L 151-23 et L 151-19 du code de l'urbanisme dans le but notamment de préserver la nature en ville pour qu'elle soit support d'espaces publics et partagés. L'élaboration des OAP sur les secteurs de développement a permis de mettre l'aménagement paysager, le maillage des liaisons piétonnes et cyclables et la prise en compte des qualités naturelles et patrimoniale existantes des sites au cœur du projet.</p> <p>Afin d'encourager la qualité paysagère dans les zones d'activités économiques, le règlement écrit et les OAP fixent des dispositions pour maintenir une part d'espaces verts aménagés et plantés et un accompagnement végétal des voiries. La végétalisation des aires de stationnement est imposée. Aussi, les franges des ZAE bordant l'espace forestier restent inconstructibles et devront être plantées par des essences locales permettant de limiter la propagation des feux de forêts.</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions règlementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
<p>Principe 3 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire</p>	<p>Orientation 3 : Limiter la consommation de l'espace en proposant un développement urbain respectant les caractéristiques identitaires du Val de l'Eyre</p> <p>Concilier la mise en valeur des caractéristiques urbaines, architecturales ainsi que celle du patrimoine industriel avec des objectifs de modération de la consommation de l'espace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les bâtis anciens vacants de caractère et permettre leur réhabilitation. • Réinvestir le patrimoine industriel par de nouvelles activités ou le valoriser par sa réhabilitation en équipement public. • Assurer le développement des bourgs par l'implantation de nouvelles formes urbaines permettant la densification tout en s'inscrivant dans le tissu bâti ancien et en respectant les caractéristiques identitaires et recherchées du territoire. • Limiter et maîtriser le développement urbain au sein des quartiers isolés constitués autour des airiaux traditionnels. Maîtriser la division parcellaire des airiaux afin de préserver ces formes d'habitat traditionnel. <p>Maîtriser et assurer une extension de l'urbanisation de qualité et lutter contre la banalisation du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser le développement urbain linéaire le long des axes d'entrée de ville. • Maîtriser la progression de l'urbanisation résidentielle et des ZAE sur la forêt en affirmant des limites urbaines franches. <p>Modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; lutter contre l'étalement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diminuer d'au moins 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années. 	<p>Les airiaux du territoire ont fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme afin de protéger leurs caractéristiques particulières, notamment une emprise au sol inférieure à 10%.</p> <p>26% des 2 587 nouveaux logements vont être construits directement au sein des espaces bâtis constitués. Ce qui signifie que maximum 74% (dont 60% en zones 2AU) des nouveaux logements à horizon 2030 vont consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers ; directement en accroche des espaces urbains d'ores et déjà constitués.</p> <p>La densité moyenne de 20 logements à l'hectare attendue pour la construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 traduit la volonté des élus de densifier les ensembles bâtis et les nouvelles zones à urbaniser en extension.</p> <p>Cet engagement permettra à terme le développement d'une diversification des typologies de logements (individuel, individuel groupé, intermédiaires et collectifs), à la fois dans leur forme, leur taille et leur statut d'occupation.</p> <p>Le projet de PLUi-H de la communauté de communes du Val de l'Eyre s'engage en faveur d'une gestion économe de l'espace et s'inscrit dans le respect des objectifs de modération définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en passant de 448 ha consommés entre 2011 et 2021 pour la vocation résidentielle en extension sur les espaces NAF à 154 ha (hors rétention secteurs 2AU) programmés dans le projet de PLUi-H sur une période de 10 ans (de 2021 à 2030 inclus), soit une réduction de 65% des surfaces en extensions des enveloppes urbaines constituées.</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons réglementaires
<p>Principe 3 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire</p>	<p>Orientation 4 : Proposer un développement durable et pérenne à la population</p> <p>Préserver l'environnement en limitant le recours aux énergies fossiles pour le chauffage</p> <ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les caractéristiques naturelles du territoire selon les principes du bio-climatisme (relief, ensoleillement, ventilation) pour limiter les consommations énergétiques liées au confort thermique des habitations. Poursuivre le développement des énergies renouvelables, notamment à travers l'exploitation de l'énergie de la géothermie (futur lycée/collège), du bois, de la biomasse, de l'énergie solaire, pompe à chaleur et méthanisation dans les nouvelles opérations. <p>Etudier, en concertation avec le Parc Naturel Régional, les projets de création ou d'extension de carrières, qui devront être compatibles avec la charte du parc.</p>	<p>L'élaboration des OAP sur les secteurs de développement a permis de mettre les caractéristiques naturelles du territoire au cœur du projet et ainsi limiter les consommations énergétiques des nouvelles constructions.</p> <p>Tous les systèmes énergétiques permettant de limiter les consommations énergétiques sur le bâti existant comme futur sont autorisés à condition d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère.</p> <p>Des projets de développement des énergies renouvelables à grande échelle (parcs photovoltaïques) sont pré-fléchés sur le territoire intercommunal afin d'encadrer et maîtriser leur développement sur des délaissés du territoire (notamment des décharges). Aussi, en lien avec les exigences du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, la Communauté de Communes du Val de l'Eyre a opté pour l'intégration au sein du PLUi-H d'un schéma communautaire des sites photovoltaïques (approuvé par délibération du conseil communautaire du 27/11/2019 et actualisé depuis) permettant l'encadrement des surfaces dédiées aux énergies renouvelables au sol dans la limite maximale de 1% de la superficie totale du couvert forestier de l'EPCL. Au 12 décembre 2022, la CDC du Val de l'Eyre compte 106,3 ha de centrales solaires en fonctionnement et évalue à 101,6 ha la surface des projets connus, soit un total à 207,9 ha dédié au solaire. Le couvert forestier représente 48 144,1 ha. La surface des projets photovoltaïques pouvant porter atteinte à l'espace forestier est d'environ 6 ha de surfaces dédiées au photovoltaïques, soit moins de 1% du couvert forestier.</p> <p>Les règles de la Trame Verte et Bleue sur les secteurs d'extensions des carrières ont été travaillées avec le PNR pour permettre l'exploitation des ressources naturelle du territoire.</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.3 – Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons réglementaires
<p>Principe 3 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire</p>	<p>Orientation 4 : Proposer un développement durable et pérenne à la population</p> <p>Préserver les biens, les personnes et l'environnement en proposant un développement sécurisé face aux risques feux de forêt et inondation mais également face aux nuisances sonores et liées à l'assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte et limiter le risque incendie en limitant les extensions urbaines sur la forêt et en préservant une zone de végétation tampon avec des espèces au pouvoir calorifique faible, notamment des boisements de feuillus. Interdire les constructions dans les zones de liberté des cours d'eau. Adapter le développement urbain avec la capacité des sols à infiltrer les rejets domestiques. Limiter l'impact visuel des dispositifs d'assainissement autonomes des eaux usées. Assurer un développement urbain en accord avec les possibilités du réseau pour alimenter la population en eau potable et assurer la défense incendie. Limiter les ruissellements en aval en gérant les eaux pluviales à la parcelle et en préservant les réseaux de haies parallèles à la pente sur les versants de l'Eyre. Respecter les restrictions d'usage ou engager des études de dépollution des sols pour envisager des constructions sur les sols pollués. Intégrer les dispositions et aménagements propres au maintien, voire à l'amélioration de la sécurité routière. 	<p>Le plan de zonage 4.2.9 sur les risques fait ressortir :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'aléa inondation le long de l'Eyre au titre de l'article R151-31 et R151-34-1 Aléa remontée de nappe de fiabilité « forte » au titre de l'article R151-34-1 Aléa retrait et gonflement des argiles moyen au titre de l'article R151-34-1 <p>Ces aléas cartographiés entraînent des contraintes à la construction dans les dispositions générales du règlement. La zone inondable est interdite à la construction ou à l'exposition de nouvelle personne. Les constructions en secteurs sensibles aux remontés de nappe devront être surélevées de 30 cm par rapport au sol (excepté pour les piscines). Les constructions en secteurs de retrait et gonflements des argiles devront être adaptées à la caractéristique du terrain (ancrer les constructions profondément dans le sol, limiter les éléments pouvant entraîner des différences de sécheresse, etc.)</p> <p>Le risque de feu de forêt est également pris en compte, bien qu'aucune cartographie des aléas n'existe en Gironde. Une zone tampon de 12 mètres est inconstructible à partir du massif forestier dans toutes les zones urbaines et à urbaniser qui bordent la forêt (Cf. dispositions générales du règlement écrit et dispositions des OAP). Dans le zonage du PLUi-H, le choix d'inscrire des zones agricoles tampons autour des zones urbaines n'a pas été opéré, car le PLUi-H n'a pas de pouvoir en ce sens d'obliger un propriétaire à changer la destination de sa parcelle concernée. Aussi, le choix d'inscrire des emplacements réservés sur toutes les parcelles situées en zone U et AU qui bordent la forêt n'a pas été fait, car sur un territoire où la forêt occupe plus de 90% de la superficie de l'EPCI, il constitue un outil non adapté à cet objectif.</p> <p>L'identification des secteurs de développement a fait l'objet d'une analyse environnementale veillant à limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et à assurer la capacité de desserte par les réseaux. Les secteurs de développement étant au plus près des parties actuellement urbanisées, un raccordement au réseau d'assainissement collectif est priorisé. Les capacités des réseaux et des équipements à accueillir le développement urbain sont détaillés dans le livre « évaluation environnementale » du PLUi.</p> <p>L'élaboration des OAP sur les secteurs de développement a permis de mettre la protection des éléments naturels, la gestion des eaux pluviales, l'intégration paysagère et l'aménagement des accès et voiries au cœur du projet.</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

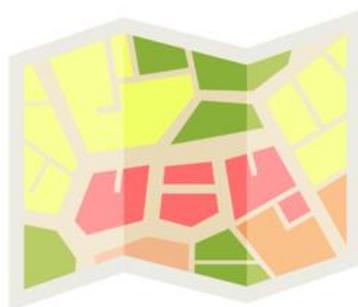
Eléments de cadrage

Les élus du territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre ont fait le choix de se lancer dans la mise en place d'un document modernisé en lien avec l'application de la réforme de modernisation des PLU qui va progressivement contribuer à la simplification et à la clarification de leur contenu, afin de mieux traiter les enjeux nationaux et locaux.

La collectivité s'est donc lancée dans la mise en application d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones, limité aux quatre principales zones U, AU, A et N visant ainsi à une meilleure lisibilité du document. S'ajoute ensuite la présence de règles graphiques, selon différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain (centre bourg ancien, hameaux, centre-ville, extension continue ou diffuse, ...). Cette nouvelle méthode permet une plus grande souplesse du règlement et une meilleure adaptabilité aux contextes locaux.

LE RÈGLEMENT

Graphique



- Zone Urbaine = U
- Zone à Urbaniser = AU
- Zone Agricole = A
- Zone Naturelle = N

Ecrit



- Quels **types de construction** sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur l'**aspect extérieur** ?
- Quelle **hauteur** peut avoir la construction ?

+ Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Orienter** l'aménagement futur
- Maîtrise foncière** de la collectivité ou non

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

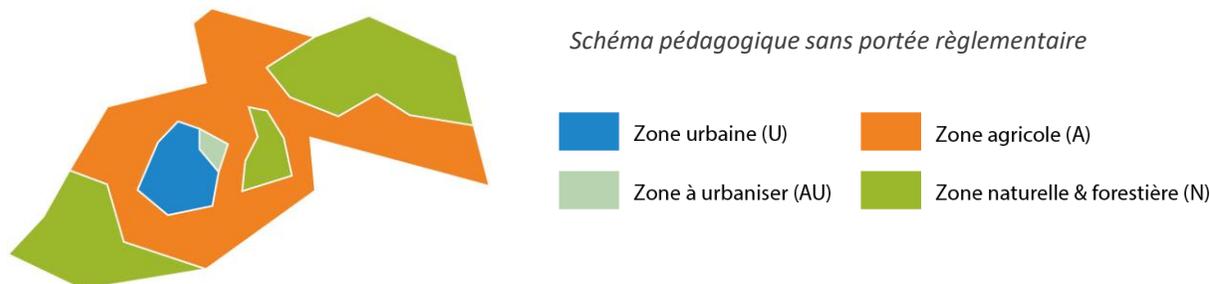
Le choix d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones, limité aux quatre principales zones U, AU, A et N vise à une meilleure lisibilité du document. S'ajoute ensuite la présence de règles graphiques, selon différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain (centre bourg ancien, hameaux, centre-ville, extension continue ou diffuse, ...). Cette nouvelle méthode permet une plus grande souplesse du règlement et une meilleure adaptabilité aux contextes locaux.

Mode d'emploi du règlement :

Le règlement du PLUi de la CDC du Val de l'Eyre décompose le territoire intercommunal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N) au travers d'un document graphique.

1. Le plan de zonage réglementaire applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal (Cf. plan 4.2.1.)

Le territoire de la CDC du Val de l'Eyre est découpé en 4 types de zones réglementaires définies au PLU intercommunal



.... auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières : bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU). Les emplacements réservés (L151-41 du CU) quant à eux sont reportés sur un plan spécifique (Cf. plan 4.2.10.). Les éléments de patrimoine bâti ou végétal identifiés au titre de l'article L151-19 sont reportés sur un plan portant sur le patrimoine au sens large (Cf. plan 4.2.7.).

Enfin, les éléments liés à la protection de l'écologie au titre de l'article L151-23 du CU, les espaces boisés classés et les trames de risques au titre de l'article R131-34 du CU sont reportés sur deux plans distincts, l'un portant sur la Trame Verte et Bleue et le second sur les risques (Cf. plans 4.2.8. et 4.2.9.).

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

2. Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U) (Cf. plans 4.2.2. à 4.2.6.)

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous-destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions, ...) en s'appuyant sur la définition de règles graphiques s'appuyant sur les caractéristiques urbaines et villageoises.

Un atlas de ces différentes règles graphiques est proposé sur chaque centre-ville, village, hameau ou secteur concerné par une zone urbaine U.

Schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Zone urbaine (U)



Profils urbains & villageois



Implantation par rapport aux voiries et emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



Hauteurs



Emprises au sol



Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

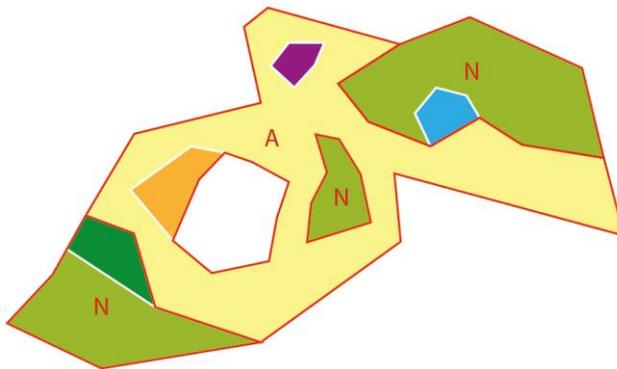
3. Les règles graphiques applicables au sein de la zone agricole (A) et naturelle (N)

La localisation des zones A, N et des STECAL sont identifiés sur [les plans 4.2.1.](#) et les règles graphiques au sein de la zone A et de la zone N sont identifiés sur les [plans 4.2.2. à 4.2.7.](#)

A l'image de la zone U, la zone A et la zone N font l'objet d'un redécoupage identifiant des règles graphiques différenciées au sein de l'espace agricole et naturel. Les règles graphiques permettent d'apprécier le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires au sein de la zone A et N. Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné.

Parmi ces règles graphiques agricoles et naturelles, certaines constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Schémas pédagogiques sans portée réglementaire



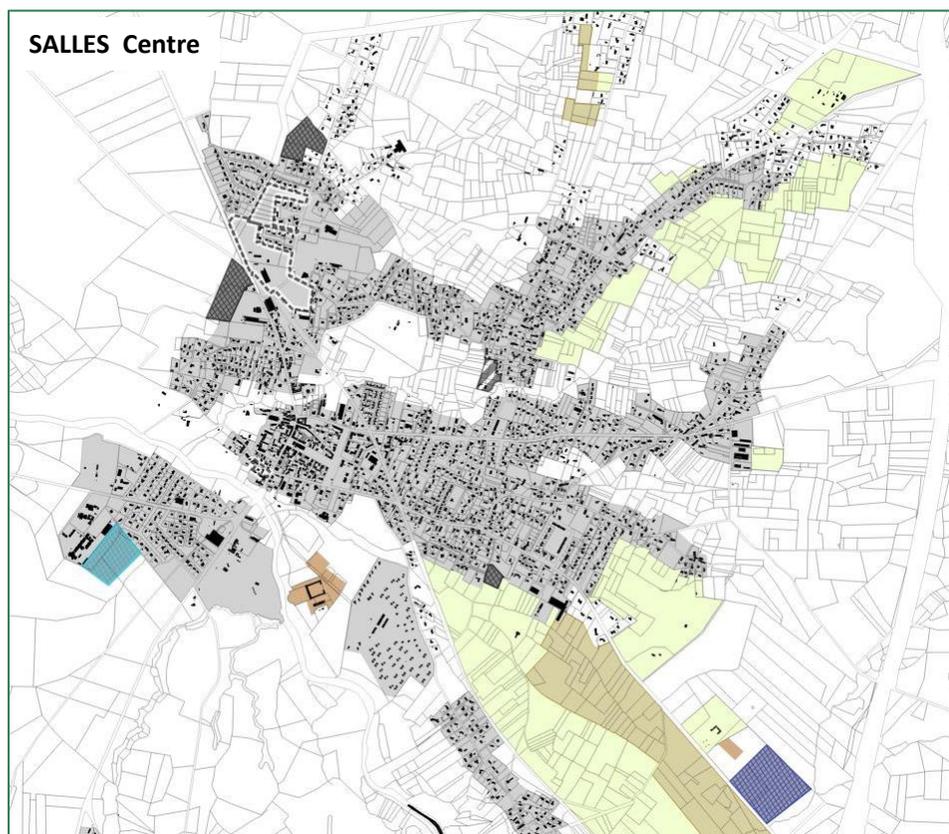
Règles graphiques propres à la zone A		Règle graphique « secteur agricole »
		Règle graphique « secteur agricole protégé »
Règles graphiques propres à la zone N		Règle graphique « secteur naturel »
Règles graphiques communes aux zones A et N		Règle graphique STECAL «économie»
		Règle graphique STECAL «tourisme»
		Règle graphique STECAL «artisanat et industrie »
		... et ainsi de suite selon la vocation des STECAL

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

Le règlement du PLUi-H se structure autour de plusieurs documents graphiques, organisé comme suit :

- Plan n°4.2.1 : plan de zonage présentant les quatre zones règlementaires définies au PLU intercommunal. Il divise l'ensemble du territoire entre les zones U, AU, A et N en application de l'article R151-17 du CU.



Zone urbaine (U)

■ Zone urbaine (U)

□ Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zone à urbaniser (AU)

▨ Zone 1AU à destination d'habitat ouverte à l'urbanisation et soumise à OAP

■ Zone 2AU à destination de l'habitat dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

■ Zone 2AU à destination du développement économique dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

■ Zone 2AU à destination d'équipement d'intérêt collectif dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

Zone agricole et/ou naturelle (A/N)

□ Zone naturelle

■ Zone naturelle (exploitations pétrolières)

■ Zone agricole

■ Zone agricole protégée

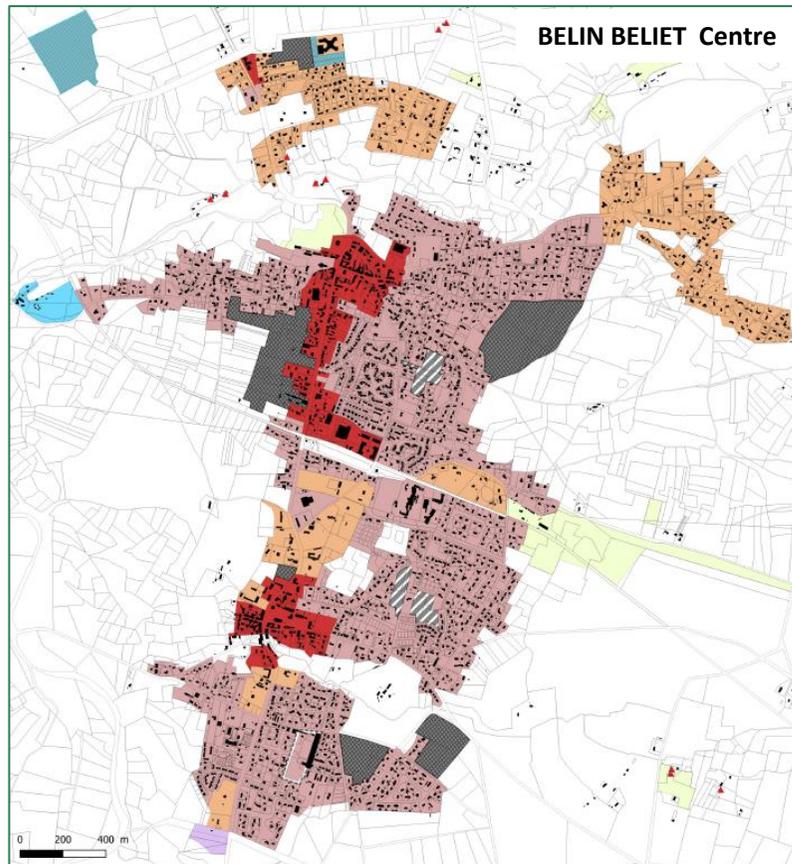
■ Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

Décliné ensuite à travers 9 documents graphiques thématiques valant règlement et qui s'appliquent chacun dans le cadre des zones définies par le plan 4.2.1 :

- Plan n°4.2.2 : répartition de la mixité des fonctions en zone urbaine et STECAL des zones agricole ou naturelle et changement de destination permis des bâtiments en zone agricole ou naturelle



1 / Zone urbaine (U)

- Zone urbaine : mixité des fonctions renforcée
- Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire
- Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
- Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante
- Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
- Zone urbaine : vocation d'équipements publics dominante
- Zone urbaine : Secteur urbain de développement limité
- Linéaires commerciaux (pointillés rouges) dans les secteurs de :
 - Mixité renforcée : changement de destination interdit
 - Mixité sommaire : nouveau commerce autorisé
- Secteur en zone U soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Servitude de Mixité Sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

2 / Zone à urbaniser (1AU/2AU)

Zone 1AU : urbanisation soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

A destination d'habitat

Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou révision du PLUI-H

A destination de l'habitat

A destination d'activité économique

A destination d'équipement d'intérêt collectif

3 / Zone agricole et/ou naturelle (A/N)

Zone naturelle

Zone naturelle (exploitations pétrolières)

Zone agricole

Zone agricole protégée

▲ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

4 / STECAL

STECAL à vocation touristique et de loisirs

STECAL à vocation de carrière

STECAL à vocation d'économie mixte (artisanat/tourisme)

STECAL à vocation d'artisanat et d'industrie

STECAL à vocation d'artisanat

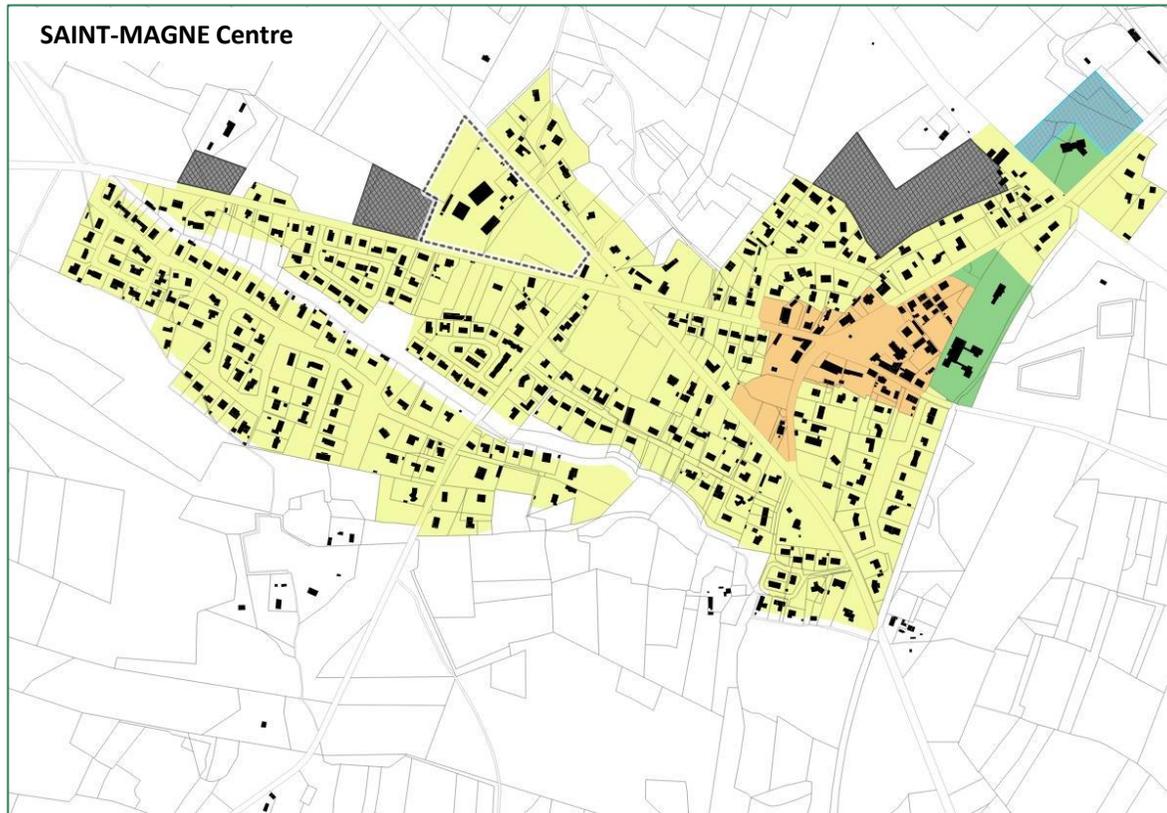
STECAL dédié au Château de Salles

STECAL destiné à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

- Plan n°4.2.3 : règles d’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

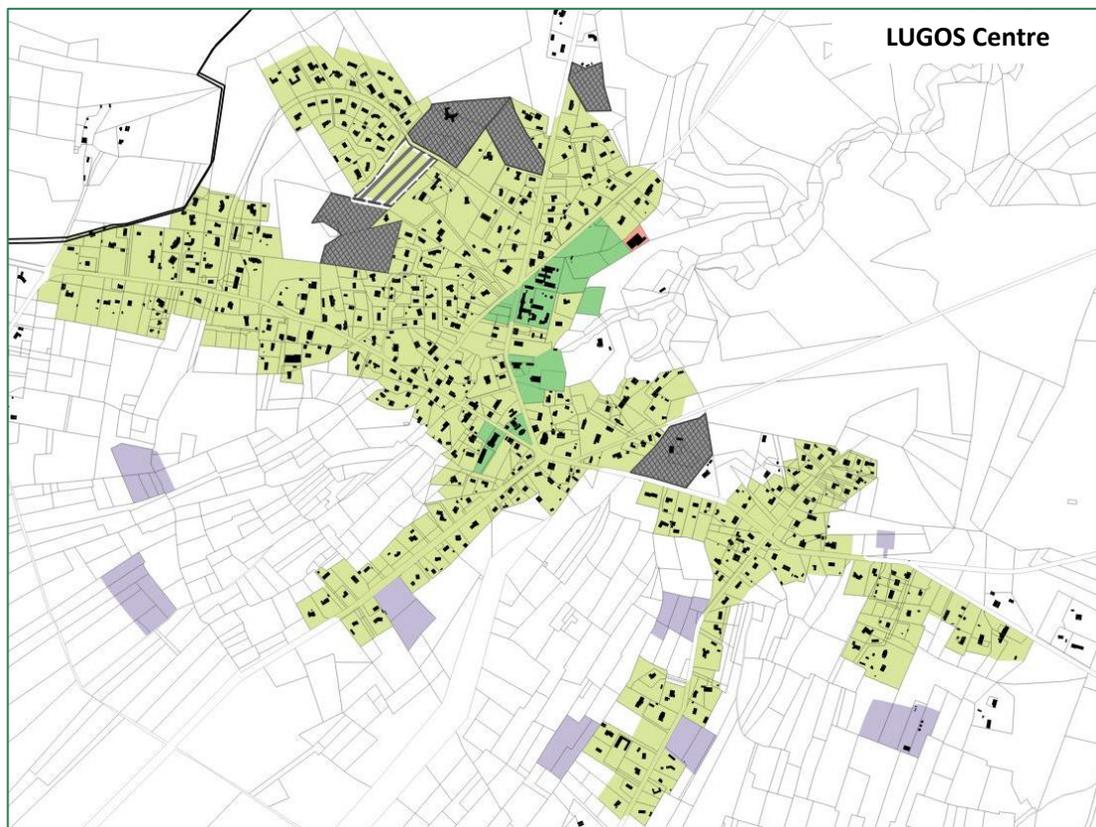
- Construction à l'alignement ou dans le prolongement du tissu bâti existant avec édification d'un mur en front bâti
- Implantation libre
- Construction en retrait de 3 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- Construction en retrait de 5 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- Construction en retrait de 8 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- Construction en retrait de 10 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- Construction en retrait de 15 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- Construction en retrait de 18 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur en zone 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUI-H
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUI-H
- Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUI-H

> Nb : les définitions et exclusions sont indiquées au document 4.1 (règlement écrit)

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

- Plan n°4.2.4 : règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

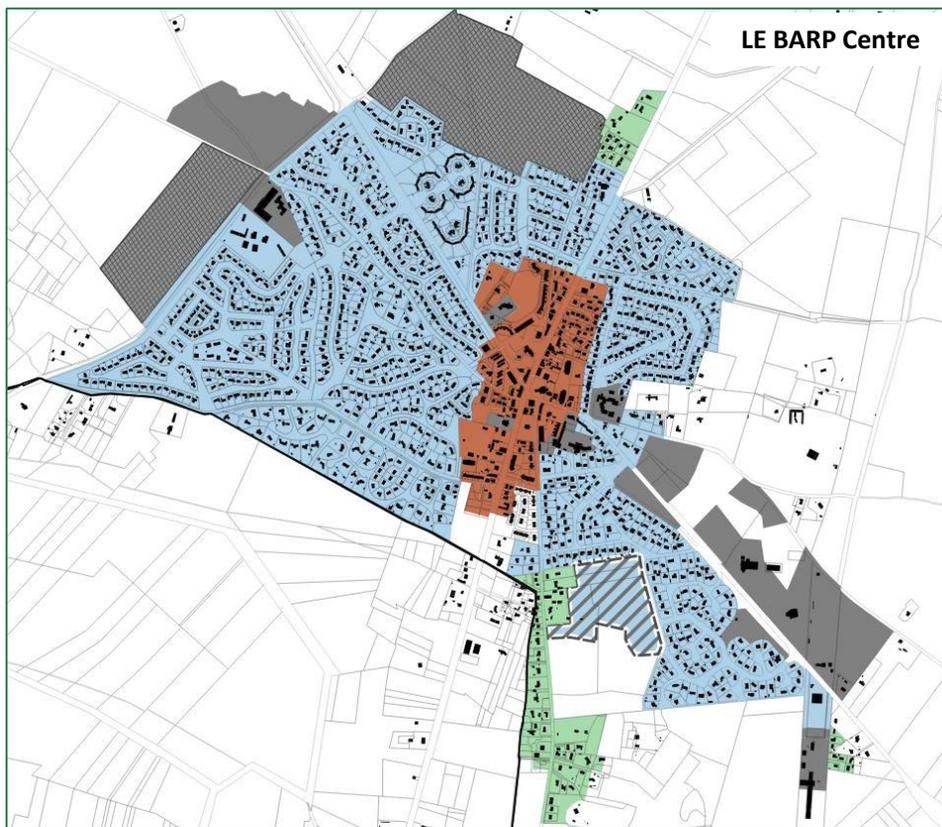
- Orange: Implantation sur au moins une limite séparative
Quand retrait sur une limite, retrait > H/2 avec un recul minimum de 3 m
- Green: Implantation libre
Si retrait > H/2 avec un recul minimum de 3 m
- Light Green: Implantation sur une limite séparative ou en retrait,
Si retrait, retrait H/2 avec un recul minimum de 3 m
- Red: Retrait de 3m minimum imposé sur toutes les limites
- Purple: Retrait de 5m minimum imposé sur toutes les limites
- Blue: Retrait de 10m minimum imposé sur toutes les limites
- Black outline: Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Hatched: Secteur en zone 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Grey: Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- Blue hatched: Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- Light blue hatched: Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

> Nb : les définitions et exclusions sont indiquées au document 4.1 (règlement écrit)

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

- Plan n°4.2.5 : règles d'emprise au sol maximale des constructions



Emprise au sol maximale des constructions :

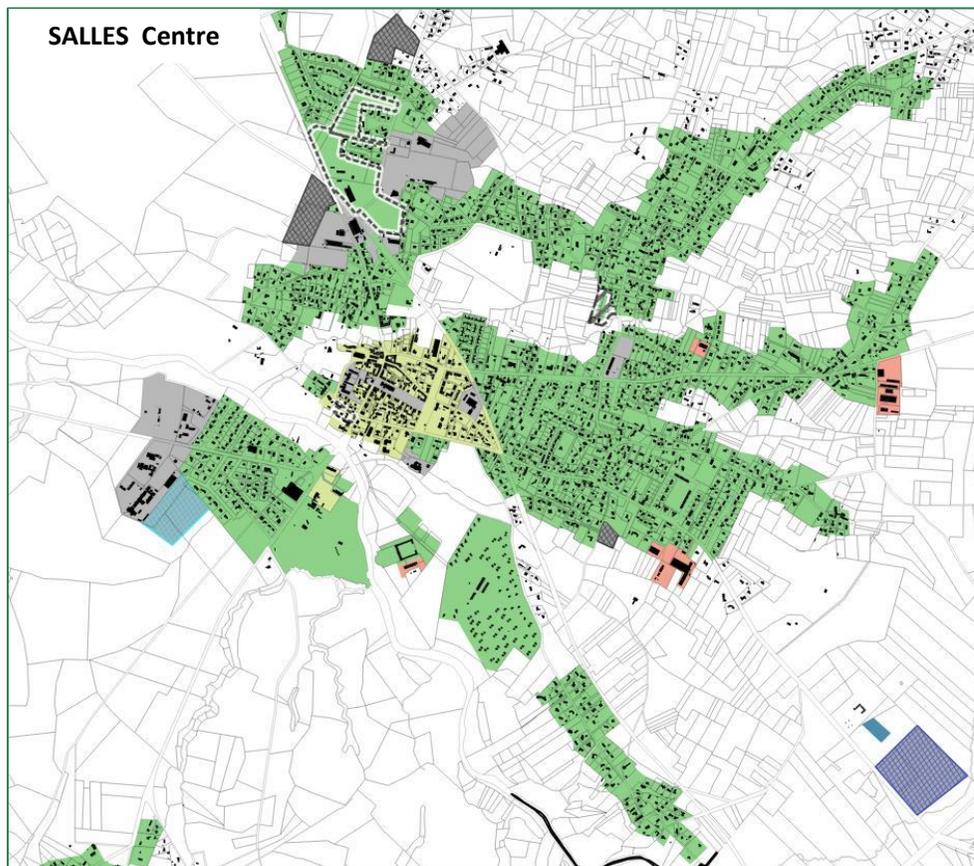
- Non réglementé
- 80%
- 60%
- 50%
- 40%
- 30%
- 25%
- 20%
- 10%
- ▨ Secteur en zone U soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur 1AU soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▨ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▨ Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

> Nb : les définitions et exclusions sont indiquées au document 4.1 (règlement écrit)

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

- Plan n°4.2.6 : règles de hauteur maximale des constructions



Hauteur maximale des constructions :

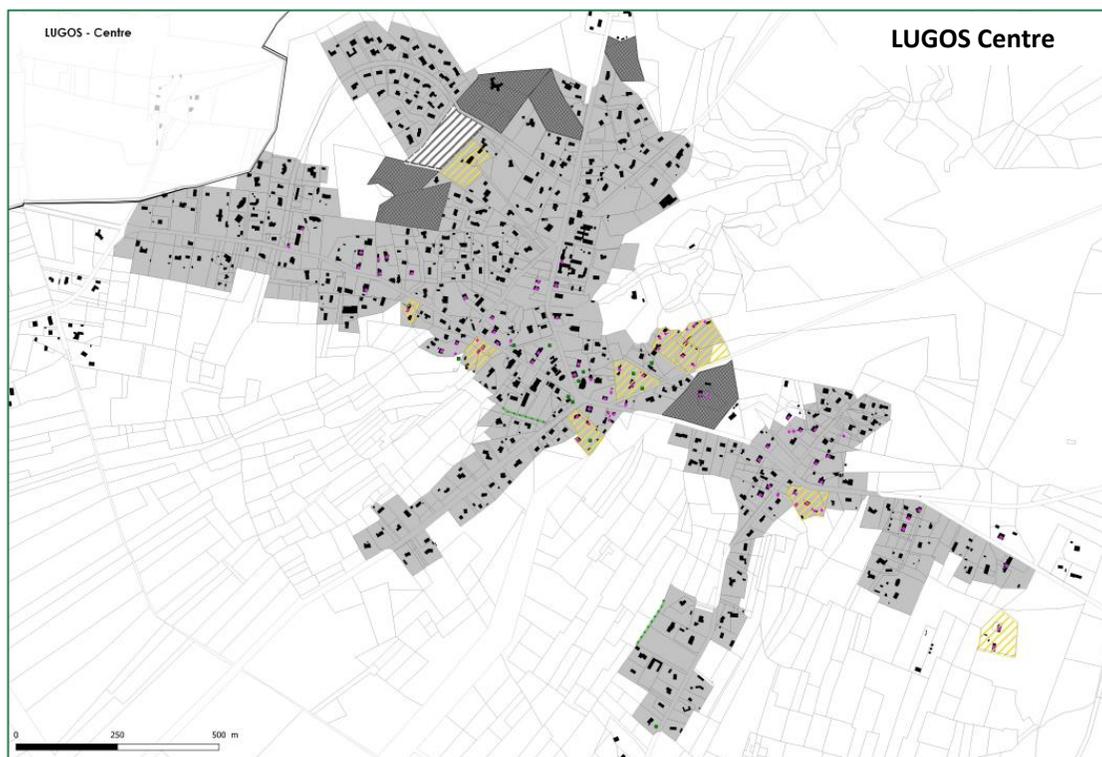
- 4 mètres à l'égout du toit (E) ou acrotère (A) / 6 mètres au faîtage (F) ou attique > RDC
- 6 mètres E+A / 8 mètres au faîtage (F) ou attique > R+1
- 8 mètres E+A / 10 mètres au faîtage (F) ou attique > R+1+C ou R+2
- 10 mètres E+A / 12 mètres au faîtage (F) ou attique > R+2+C ou R+3
- 12 mètres (activités/équipements)
- Non règlementé
- Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur en zone 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

> Nb : les définitions et exclusions sont indiquées au document 4.1 (règlement écrit)

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

- Plan n°4.2.7 : règles de préservation du patrimoine bâti et végétal



Prescriptions liées au patrimoine

- ◆ Patrimoine bâti
- ▨ Patrimoine bâti et végétal
- ▨ Patrimoine végétal
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres

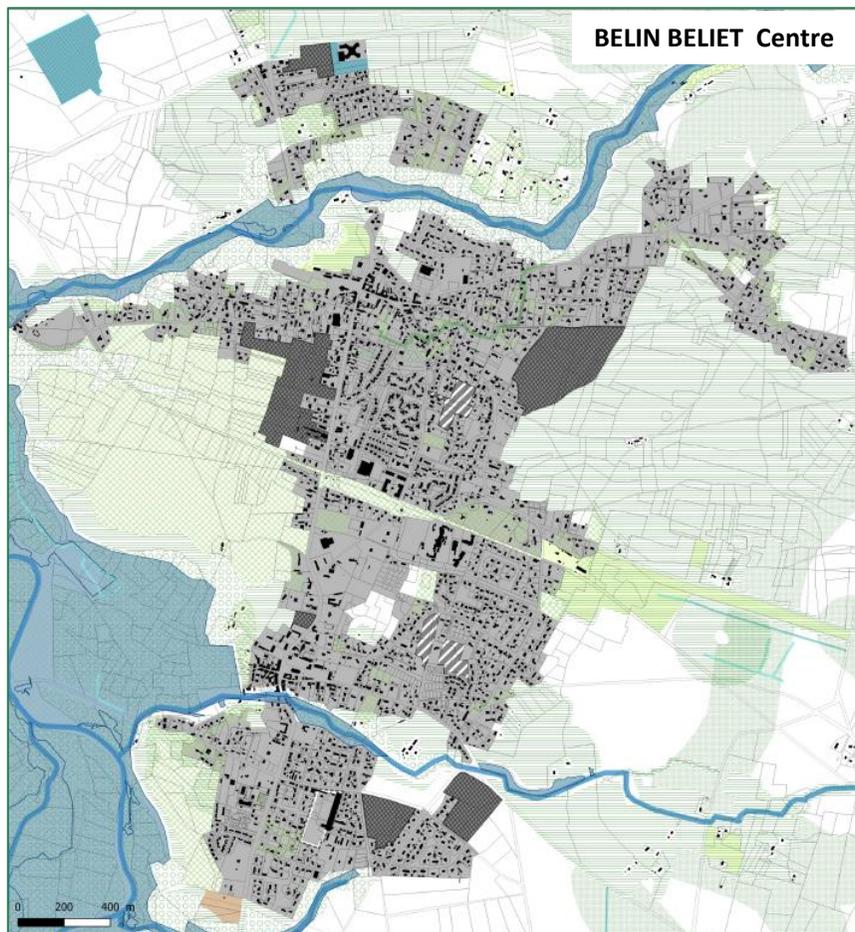
Zonage

- Zone urbaine (U)
- ▨ Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur en zone 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▨ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▨ Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

- Plan n°4.2.8 : Traduction règlementaire de la Trame Verte et Bleue (TVB)



TRAME VERTE ET BLEUE

Trame bleue

- Fossé et craste
- Cours d'eau
- Zone humide

Trame verte

- Espace boisé classé
- Boisement et prairie
- Réservoir de biodiversité
- Corridor écologique terrestre surfacique
- Corridor écologique terrestre linéaire

ZONAGE REGLEMENTAIRE

Zone urbaine (U)

- Zone urbaine (U)
- Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zone à urbaniser (AU)

- Secteur en zone 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

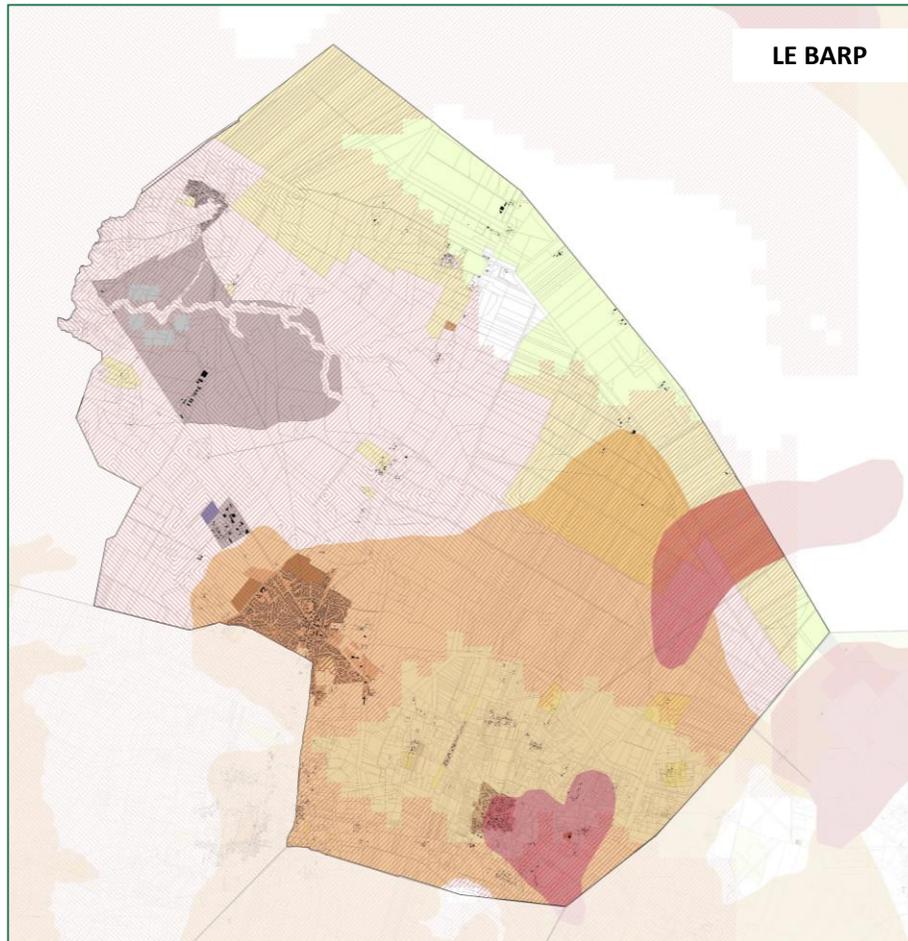
Zone agricole et/ou naturelle (A/N)

- Zone naturelle
- Zone naturelle (exploitation pétrolière)
- Zone agricole
- Zone agricole protégée
- Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone A ou N
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

- Plan n°4.2.9 : Délimitation des secteurs affectés par les risques



Prescriptions des risques liés à l'eau

⊗ Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Eyre et des ruisseaux côtiers entre le Canal des Etangs et l'Eyre réalisé fin 2005 pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

⧘ Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité FORTE

⧚ Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE

Prescriptions des risques liés aux mouvements de terrain

⧘ Aléa moyen lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles

⧚ Aléa fort lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles

Zone urbaine (U)

⧘ Zone Urbaine

⧚ Dont secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zone à urbaniser (AU)

⧘ Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

⧚ Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

Zone agricole et/ou naturelle

⧘ Zone naturelle

⧚ Zone naturelle (exploitation pétrolière)

⧘ Zone agricole

⧚ Zone agricole protégée

⧘ Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

- Plan n°4.2.9 : Délimitation des secteurs affectés par les risques

La question du risque inondation par remontée de nappe a fait l'objet d'une traduction réglementaire sur la base des données, issues du site Géorisque (janvier 2023). Cette volonté politique traduit une réalité de terrain et un retour d'expérience sur cette question qu'il convient d'intégrer au projet afin de limiter les risques de ce phénomène, très présent par endroit sur le territoire du Val de l'Eyre.

Cette donnée, couplée notamment au règlement graphique de l'emprise du sol a permis d'adapter les règles sur les secteurs les plus sensibles.

Au sein des zones potentiellement sujettes aux inondations par remontée de nappe on distingue :

- les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ;
- les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.

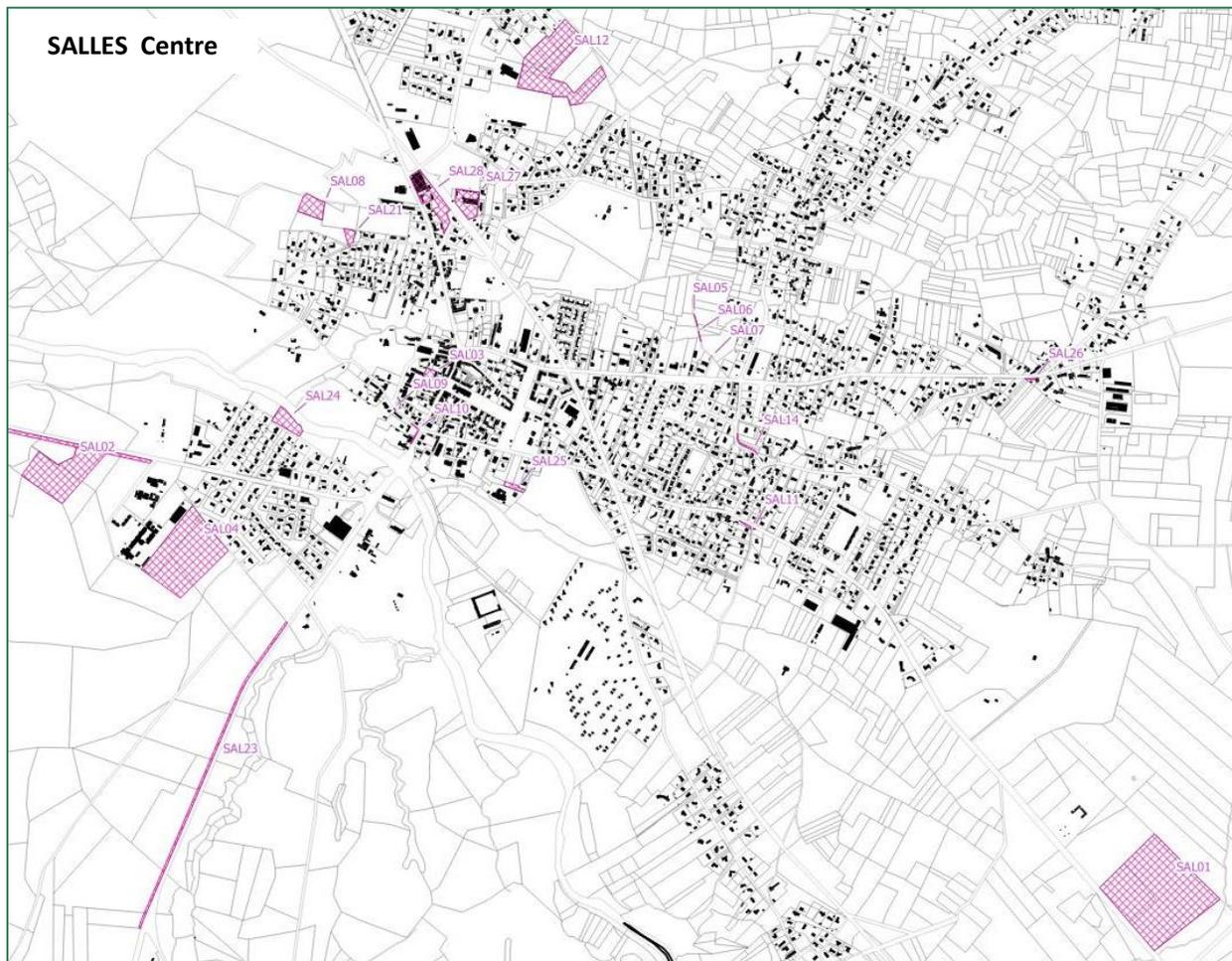
Chaque zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappe est caractérisée par un indice de fiabilité de l'information variable : faible, moyen ou fort.

Seules les zones potentiellement sujettes aux inondations par remontée de nappe avec un indice de fiabilité forte sont réglementées et apparaissent sur le règlement graphique.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

- Plan n°4.2.10 : Délimitation et désignation des emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme)



Prescriptions surfaciques :

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales
- Limites communales

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
SAL01	Réserve foncière économique	Communauté de Communes du Val de l'Eyre	70933,32
SAL02	Equipements publics	Communauté de Communes du Val de l'Eyre	23045,08
SAL03	Equipements publics	Commune	3255,11
SAL04	Réserve foncière pour projet sportif	Commune	39207,32
SAL05	Création d'un cheminement piéton d'une emprise de 3m	Commune	5,39
SAL06	Création d'un cheminement piéton d'une emprise de 3m	Commune	8,06
SAL07	Création d'un cheminement piéton d'une emprise de 3m	Commune	0,47
SAL08	Extension du cimetière	Commune	4470,28
SAL09	Bourgeoisement de 3m d'emprise de la rue du Costéra pour une mise à double sens et de la rue de la Haute Lande pour l'aménagement d'une piste cyclable	Commune	22,65
SAL10	Bourgeoisement de 3m d'emprise de la rue du Costéra pour une mise à double sens et de la rue de la Haute Lande pour l'aménagement d'une piste cyclable	Commune	239,78
SAL11	Aménagement de l'intersection entre la RD 3 et le chemin du Pesquey	Commune	186,88
SAL12	Extension des équipements sportifs de Lanquette	Commune	31537,47
SAL14	Reprise du virage de la rue Jean Despujols	Commune	313,28
SAL15	Aménagement chemin rural	Commune	401,69
SAL16	Extension de l'école du Caplans, du parking et création d'une liaison douce	Commune	1852,86
SAL17	Ouvrage sur le réseau d'assainissement collectif	Communauté de Communes du Val de l'Eyre	119,46
SAL18	Ouvrage sur le réseau d'assainissement collectif	Communauté de Communes du Val de l'Eyre	21,88
SAL19	Ouvrage sur le réseau d'assainissement collectif	Commune	26,43
SAL20	Ouvrage sur le réseau d'assainissement collectif	Commune	26,45
SAL21	Création d'un stationnement pour le cimetière sur la parcelle AK 13	Commune	1205,66
SAL22	Aménagement d'une piste cyclable	Commune	18225,37
SAL23	Aménagement d'une piste cyclable	Commune	6498,68
SAL24	Aménagement et mise en valeur des bords de l'Eyre	Commune	4062,19
SAL25	Extension de l'école	Commune	870,38
SAL26	Arrêt de Bus	Commune	158,85
SAL27	Equipements publics et réserve foncière	Commune	5362,05
SAL28	Equipements publics et réserve foncière	Commune	8059,19

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.4 – Organisation générale des pièces du règlement

Composition du règlement écrit

Le document écrit fixe les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimitées par les documents graphiques.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

La zone urbaine

Sont 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 des constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Le classement en zone urbaine n'accorde pas nécessairement un droit à construire. Dans la démarche de modernisation des documents d'urbanisme dans laquelle s'est lancée la Communauté de Communes du Val de l'Eyre et dont la mise en place est décrite précédemment, la zone urbaine peut se voir superposée un certain nombre de contraintes règlementaires (issues des différents plans graphiques) entraînant ainsi une contre-indication à la construction nouvelle (zone inondable, espace vert protégé, corridor écologique, etc...).

Dans une logique de réduction des impacts du développement urbain sur l'environnement, les droits à construire sont aujourd'hui soumis à des contraintes de plus en plus importantes. Les documents cadres, tels que le SCoT, règlementent également la définition des zones urbaines. Celles-ci sont donc de plus en plus resserrées aux centres villes, centres bourgs et au tissu existant afin de limiter l'étalement urbain. La délimitation de la zone urbaine vient au plus près du bâti existant afin de préserver le caractère naturel et l'occupation du sol des parcelles limitrophes aux enveloppes déjà urbanisées.

Les hameaux et l'habitat diffus n'ont plus vocation à venir se renforcer en dehors des limites déjà bâties. L'ensemble de ces préconisations démontre la volonté de la collectivité de privilégier, en priorité, les ressources foncières identifiées en dents creuses ou sous forme de divisions parcellaires.

Ainsi, un classement en zone urbaine a été retenu sur l'ensemble des zones U des précédents documents d'urbanisme (PLU et POS) tout en gardant à l'esprit l'objectif de modération de 50% de la consommation foncière par rapport aux dix dernières années. Pour cela, les limites des zones urbaines du PLUi-H ont été réduites sur les franges extérieures des enveloppes urbaines.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

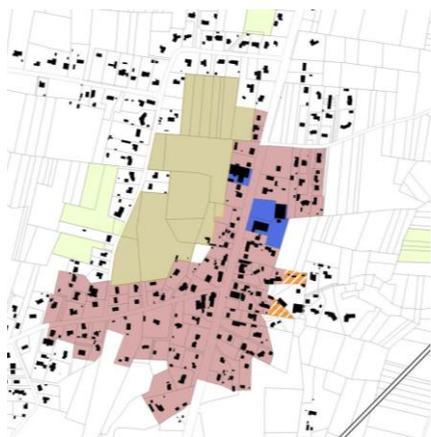
1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

La zone urbaine

La zone urbaine est plus ou moins fonctionnelle. En fonction de leur degré d'attractivité, les secteurs sont classés en relation avec le plan graphique 4.2.1 :

- en mixité renforcée > tout est autorisé (sauf industrie, artisanat de production, entrepôt qui doivent être implantés en zones d'activités dédiées).
- en mixité sommaire > tout est autorisé sauf industrie, artisanat de production, entrepôt qui doivent être implantés en zones d'activités dédiées et le commerce nouveau à l'exception d'être implanté le long d'un linéaire commercial

➤ Particularité de la commune de Salles : Le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée à destination de l'habitat est interdit le long d'un linéaire dessiné au [plan 4.2.2. Mixité des fonctions](#)



Secteur Lavignolle – SALLES



Secteur Lanot – SALLES



Secteur Le Caplanne – SALLES

- en secteur résidentiel dominant : seules les activités de services accueillant du public et l'artisanat n'induisant pas de gêne pour l'environnement sont autorisés (en plus de l'habitat et équipements de services publics).
- D'autres vocations ont ensuite été créées comme déjà évoqués précédemment pour répondre à la spécificité de certains secteurs.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

La zone urbaine (U)

La zone urbaine est plus ou moins fonctionnelle. En fonction de leur degré d'attractivité, les secteurs sont classés en relation avec le [plan graphique 4.2.1](#) :

1/ Zone urbaine (U)

-  Zone urbaine : mixité des fonctions renforcée
-  Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire
-  Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
-  Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante
-  Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
-  Zone urbaine : vocation d'équipements publics dominante
-  Zone urbaine : Secteur urbain de développement limité
-  Linéaires commerciaux (pointillés rouges) dans les secteurs de :
 - Mixité renforcée : changement de destination interdit
 - Mixité sommaire : nouveau commerce autorisé



Concernant les règles de volumétrie, d'implantation, le règlement écrit indique les dispositions générales ou dérogations possibles s'appliquant pour l'ensemble des règles en complément des règles générales indiquées sur les documents graphiques. Il rappelle également l'ensemble des définitions.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les zones à urbaniser (AU)

La collectivité a fait le choix d'un développement urbain raisonné en cohérence avec les dispositions législatives qui incitent à une modération de la consommation foncière. Les secteurs de développement en extension sont donc tous localisés en continuité de zone urbaine et proportionnés à l'armature territoriale déclinée sur la Communauté de Communes du Val de l'Eyre.

Les zones à urbaniser (AU), appelées «1AU» au PLUi-H, sont les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation : les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ensemble de ces zones 1AU sont soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. justifications Livre 1.2. du présent rapport – partie 1.2.4.). L'ensemble des zones 1AU sont régies à la fois par les dispositions du règlement graphique (cf. plans 4.2.1. à 4.2.9.) et par le règlements écrit.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

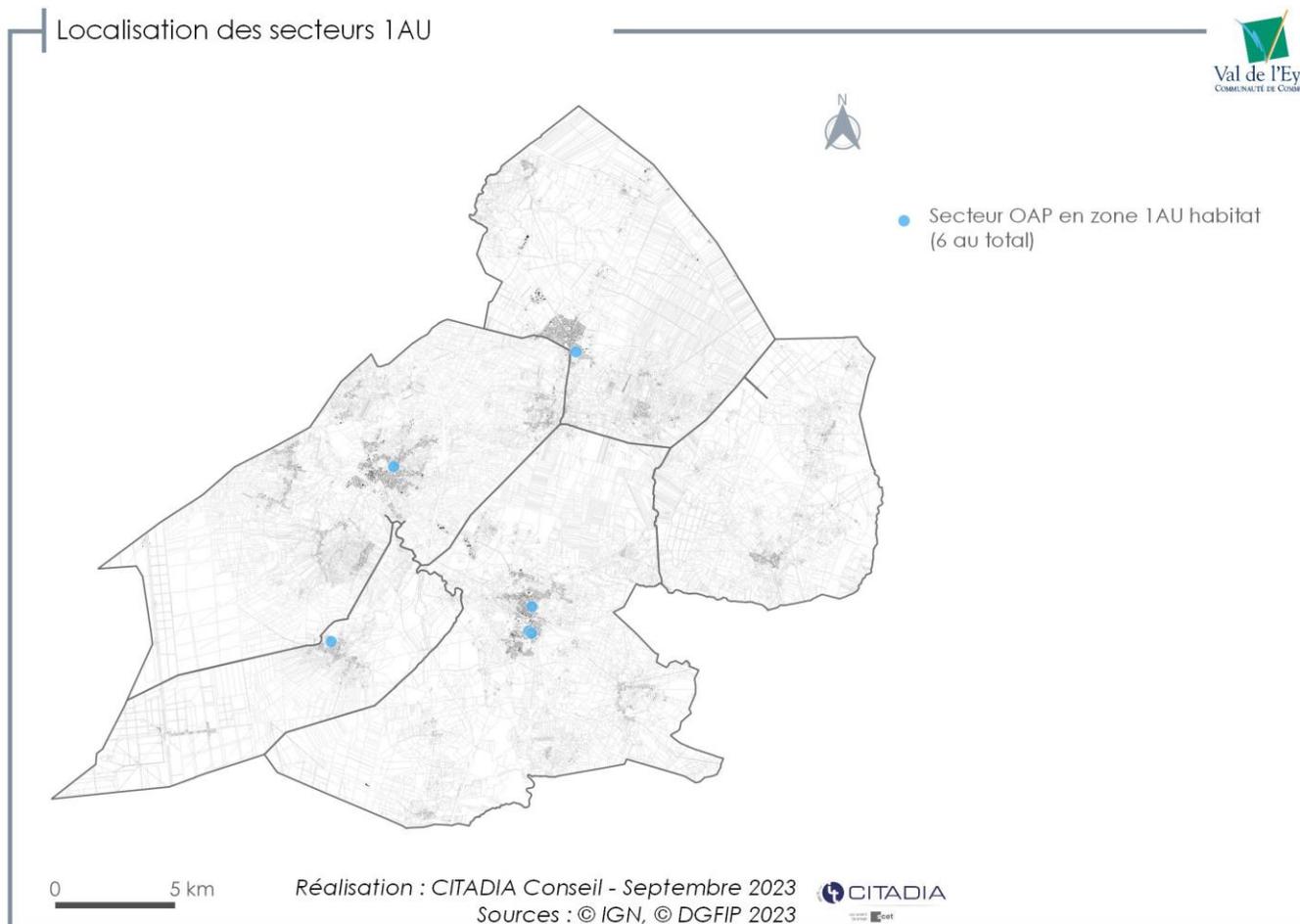
Ces zones AU « fermées » identifiées 2AU au règlement graphique 4.2.1 sont donc en l'état non constructibles. Lors d'une modification ou d'une révision ultérieure du PLUi-H, des orientations d'aménagement et de programmation pourront alors être établies sur la base des réflexions d'ores et déjà menées sur ces zones (Cf. schéma page suivante).

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les zones à urbaniser ouvertes (1AU)

- Localisation des zones 1AU au projet de PLUi-H

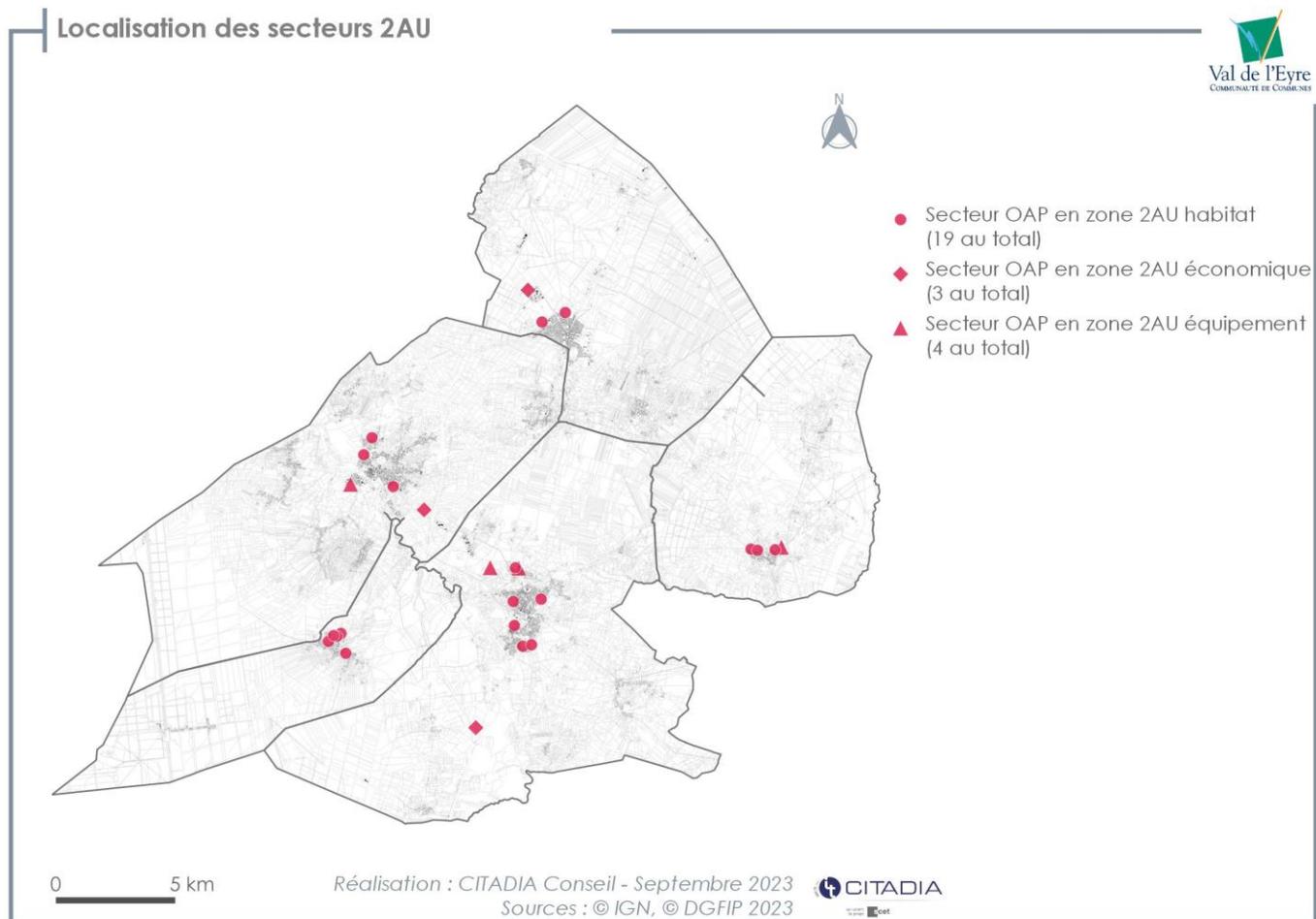


1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les zones à urbaniser fermées (2AU)

- Localisation des zones 2AU au projet de PLUi-H

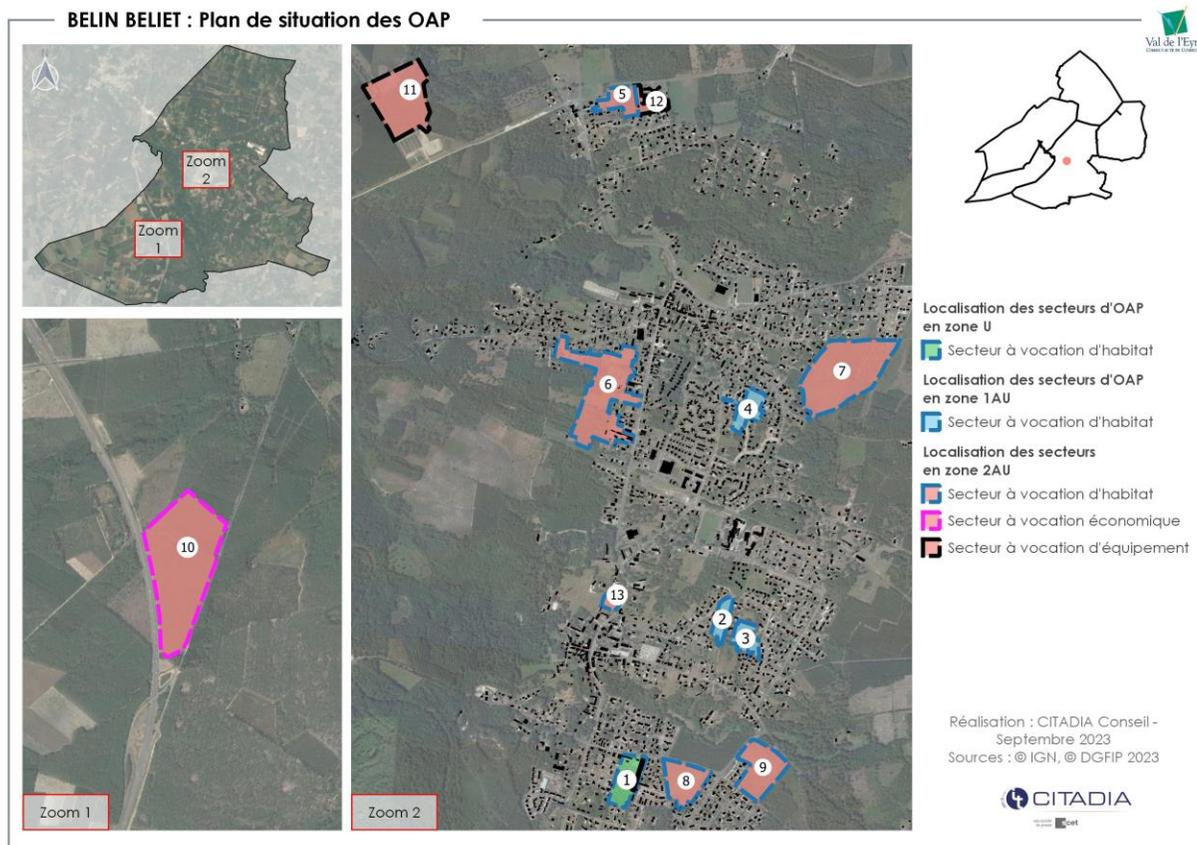


1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les zones à urbaniser (1AU/2AU)

- Localisation des zones 1AU et 2AU par commune



La commune de Belin-Beliet compte :

- 5 zones 2AU habitat

Toutes ces zones sont en proximité immédiate du bourg et ont vocation à permettre à Belin-Beliet d'affirmer son rôle de petite ville de demain.

- 2 zones 2AU équipement

Ces deux secteurs sont d'importance pour la commune car ils doivent permettre d'accompagner son développement en permettant de compléter les équipements. Situés en périphérie, ils ont été sélectionnés soigneusement pour minimiser les risques de conflit avec les autres usages.

- 1 zone 2AU économique

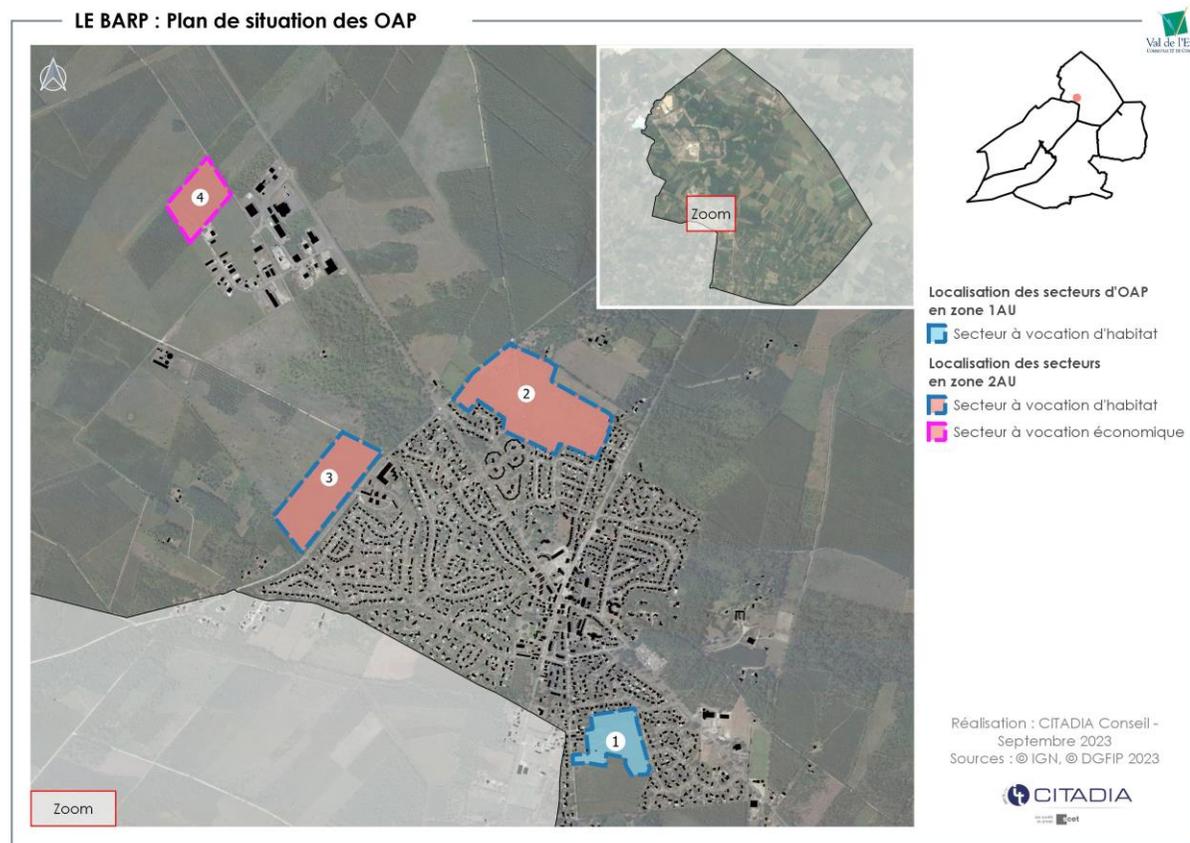
Cette zone est stratégique pour le territoire intercommunal car située en bordure immédiate de l'autoroute. Sa localisation est de nature à attirer les entreprises en offrant une offre foncière nouvelle. Ce projet est lié avec la volonté de réaliser un échangeur complet.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les zones à urbaniser (1AU/2AU)

- Localisation des zones 1AU et 2AU par commune



La commune du Barp compte :

- 1 zones 2AU habitat

Ces deux zones sont à proximité immédiate du bourg et ont vocation à permettre à la commune du Barp de continuer son développement tout en veillant à éviter de s'éloigner de la centralité où les équipements et services sont présents.

- 1 zone 2AU économique

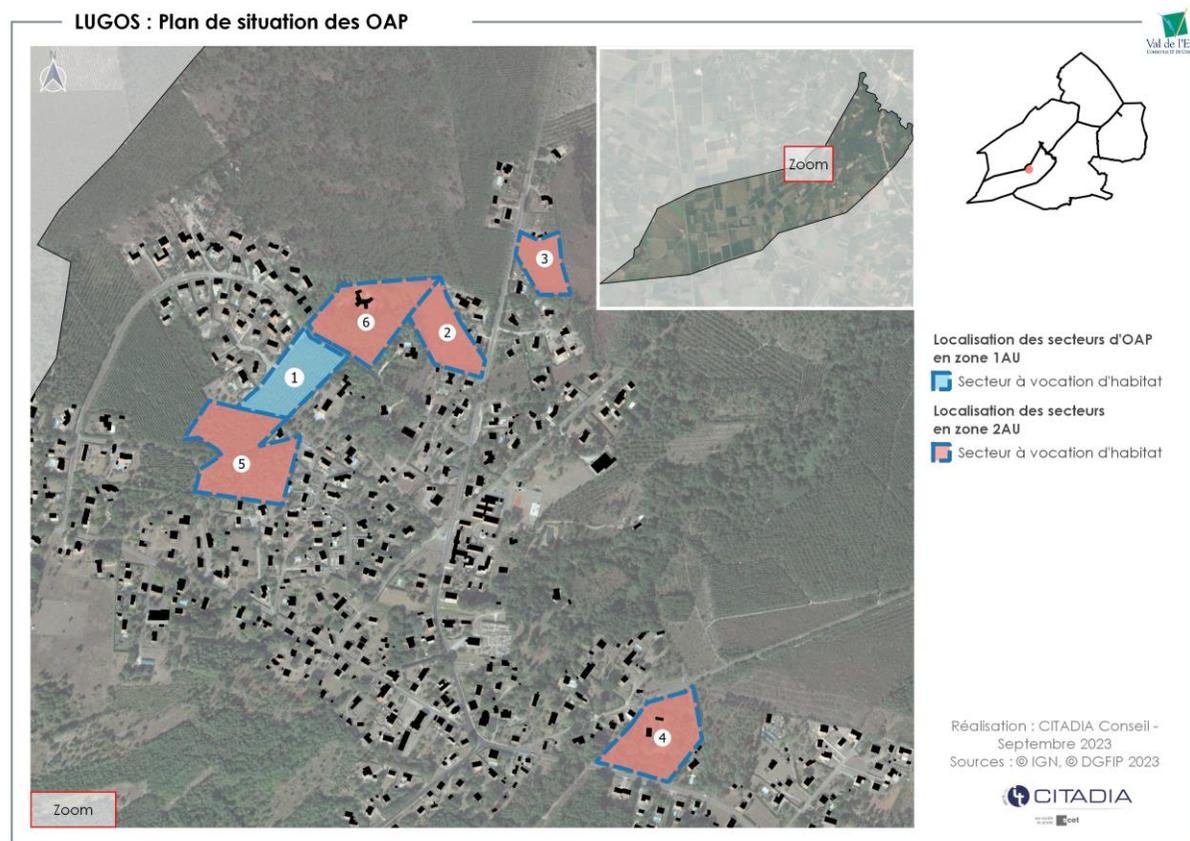
Cette zone permettrait de renforcer une zone économique existante du territoire. Elle permettra d'offrir un foncier économique proche de l'autoroute mais aussi du centre de la commune. Son développement permettrait également de réfléchir à des mutualisations avec les équipements déjà existants mais aussi le stationnement.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les zones à urbaniser (1AU/2AU)

- Localisation des zones 1AU et 2AU par commune



La commune de Lugos compte :

- 5 zones 2AU habitat

Toutes ces zones sont en proximité immédiate du bourg et ont vocation à permettre à Lugos de continuer à se développer tout en préservant son cadre de vie.

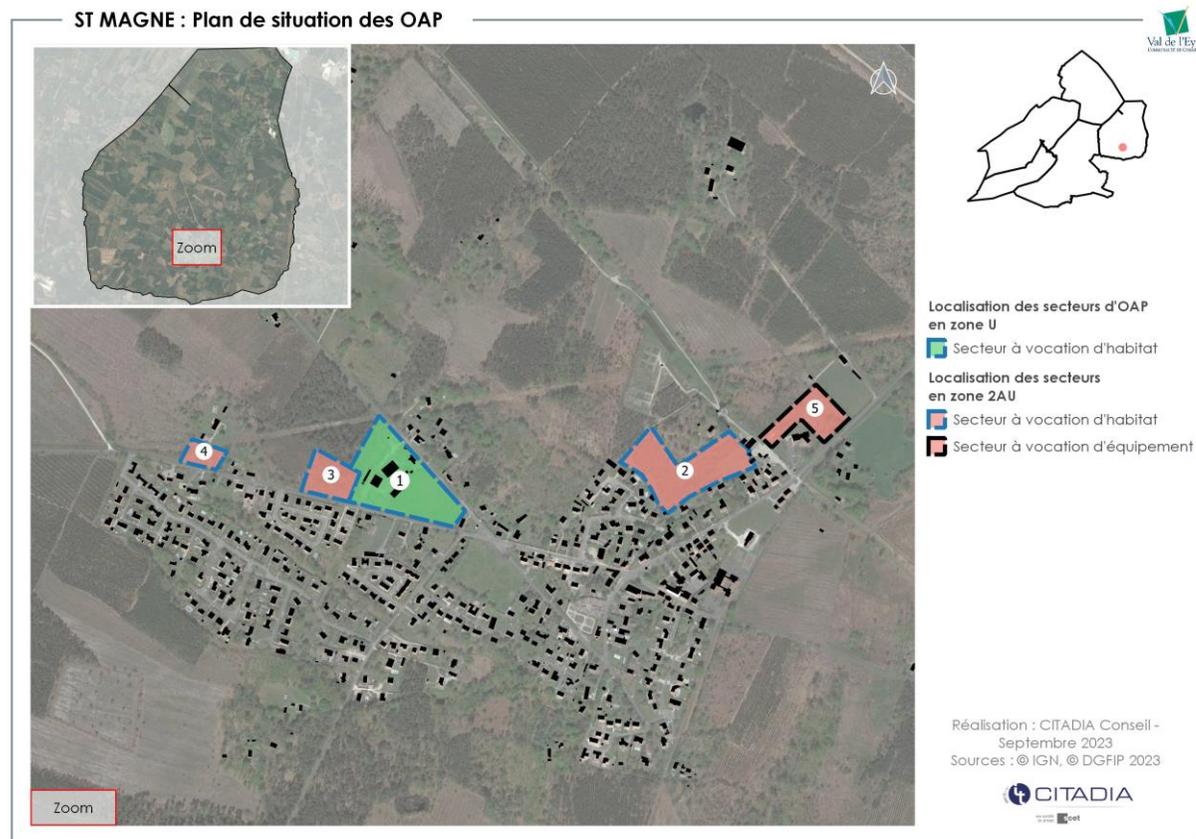
Ces secteurs ont été également soigneusement choisis en prenant en compte le risque incendie mais aussi le risque d'inondation par remontée de nappe. La commune a connu un évènement important ces dernières années.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les zones à urbaniser (1AU/2AU)

- Localisation des zones 1AU et 2AU par commune



La commune de St Magne compte :

- 3 zones 2AU habitat

Toutes ces zones sont en proximité immédiate du bourg et ont vocation à permettre à St Magne de continuer à se développer tout en préservant son cadre de vie.

- 1 zones 2AU Equipement

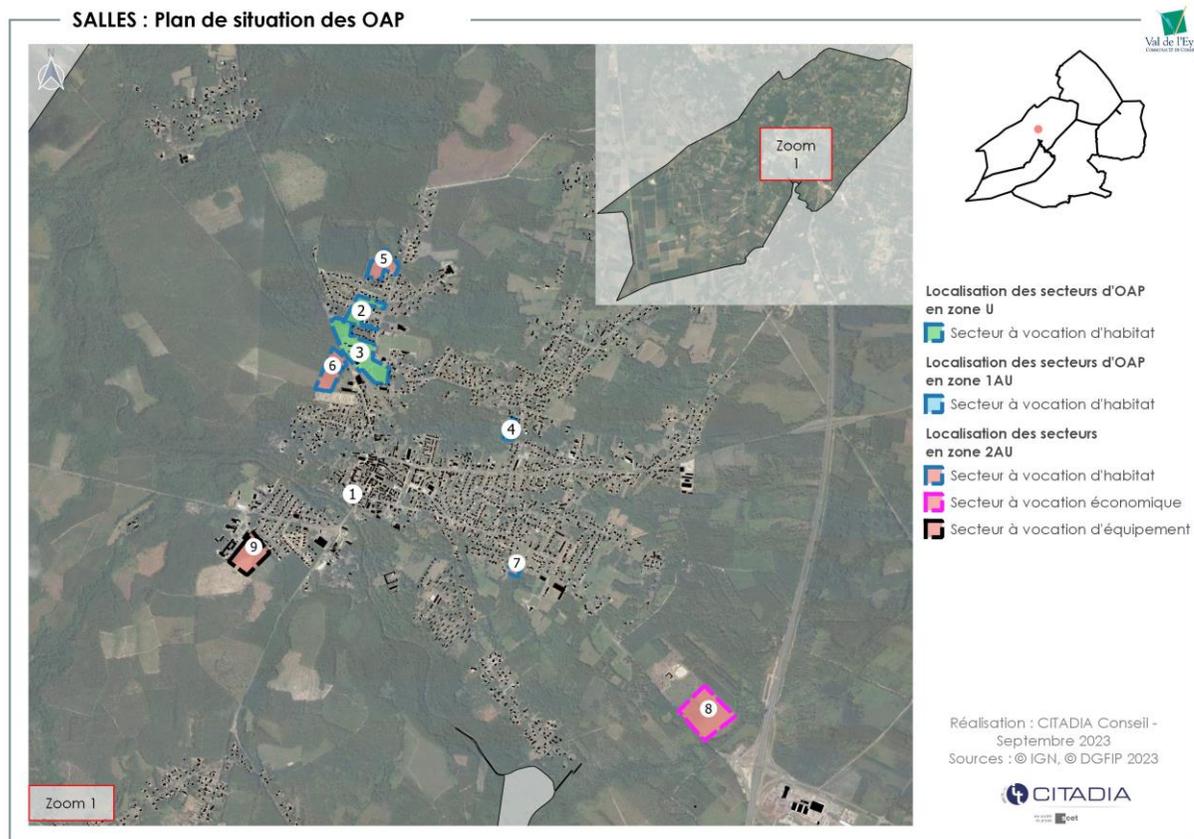
Cette zone en sortie de Bourg, à proximité immédiate des équipements communaux, vise à permettre à la commune de continuer à améliorer et étoffer son offre d'équipements notamment sportive (pumptrack, skate-park...).

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les zones à urbaniser (1AU/2AU)

- Localisation des zones 1AU et 2AU par commune



La commune du Salles compte :

- 3 zones 2AU habitat

Ces trois zones sont à proximité immédiate du bourg et ont vocation à permettre à la commune de Salles de continuer son développement tout en veillant à éviter de s'éloigner de la centralité où les équipements et services sont présents.

- 1 zone 2AU économique

Cette zone 2AU économique se situe en proximité immédiate de la sortie d'autoroute. Elle permettrait d'offrir une nouvelle offre foncière économique sur le territoire.

- 1 zone 2AU équipements

Cette zone d'équipements vise à anticiper le développement des structures d'enseignements situées en face de la zone (collège, école...).

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les zones agricoles A et les zones naturelles N

Les zones agricoles, dites zones « A », comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 151-22 du code de l'urbanisme).

La délimitation des zones agricoles sur la CdC du Val de l'Eyre s'est attachée à respecter le caractère agricole des sols de cette ressource économique présente sur le territoire. Les zones A sont en partie issues des documents d'urbanisme communaux en vigueur, complétées par les données issues du diagnostic agricole (Registre Parcellaire Graphique), des données du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, dressant la cartographie des prairies et milieux ouverts favorables à l'agriculture, et d'une photo-interprétation pour lecture de l'occupation du sol.

Certains secteurs ont été classés en secteur Agricole Protégé (Ap) afin de préserver l'intérêt paysager et les points de vue qu'ils composent en limitant l'installation de bâtiments agricoles. Ces parcelles ont été identifiées en partenariat avec le travail engagé par le Projet Alimentaire de territoire (PAT).

Afin de préserver le caractère patrimonial et architectural des anciennes granges traditionnelles présentes sur le territoire, le PLUi-H identifie 129 bâtiments situés en zone A et/ou N et pouvant changer de destination conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. 22 d'entre eux sont situés sur la commune de Salles, 5 à Lugos, 70 à Belin-Béliet, 24 sur la commune du Barp et 8 sur Saint-Magne.

Les zones naturelles et forestières, dites zones « N », concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N, représentant la majorité du territoire ont été définies par opposition des zones U, AU, A et N.

Au regard du caractère sylvicole et naturel de ces espaces, en opposition au caractère agricole « exploité » de la zone agricole, les constructions à usage agricole en zone naturelle ne sont pas autorisées ; la zone N étant par ailleurs connectée le plus souvent aux réservoirs de biodiversité intégrés au sein de la trame verte (et bleue) du territoire dont l'enjeu principal est la préservation des fonctions écologiques qu'ils présentent.

Afin de préserver le caractère forestier du territoire de la CDC du Val de l'Eyre, limiter les conflits d'usages et limiter le risque incendie, une attention particulière est portée au traitement paysager des franges urbaines en lien avec les parcelles boisées au sein des OAP et du règlement écrit.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

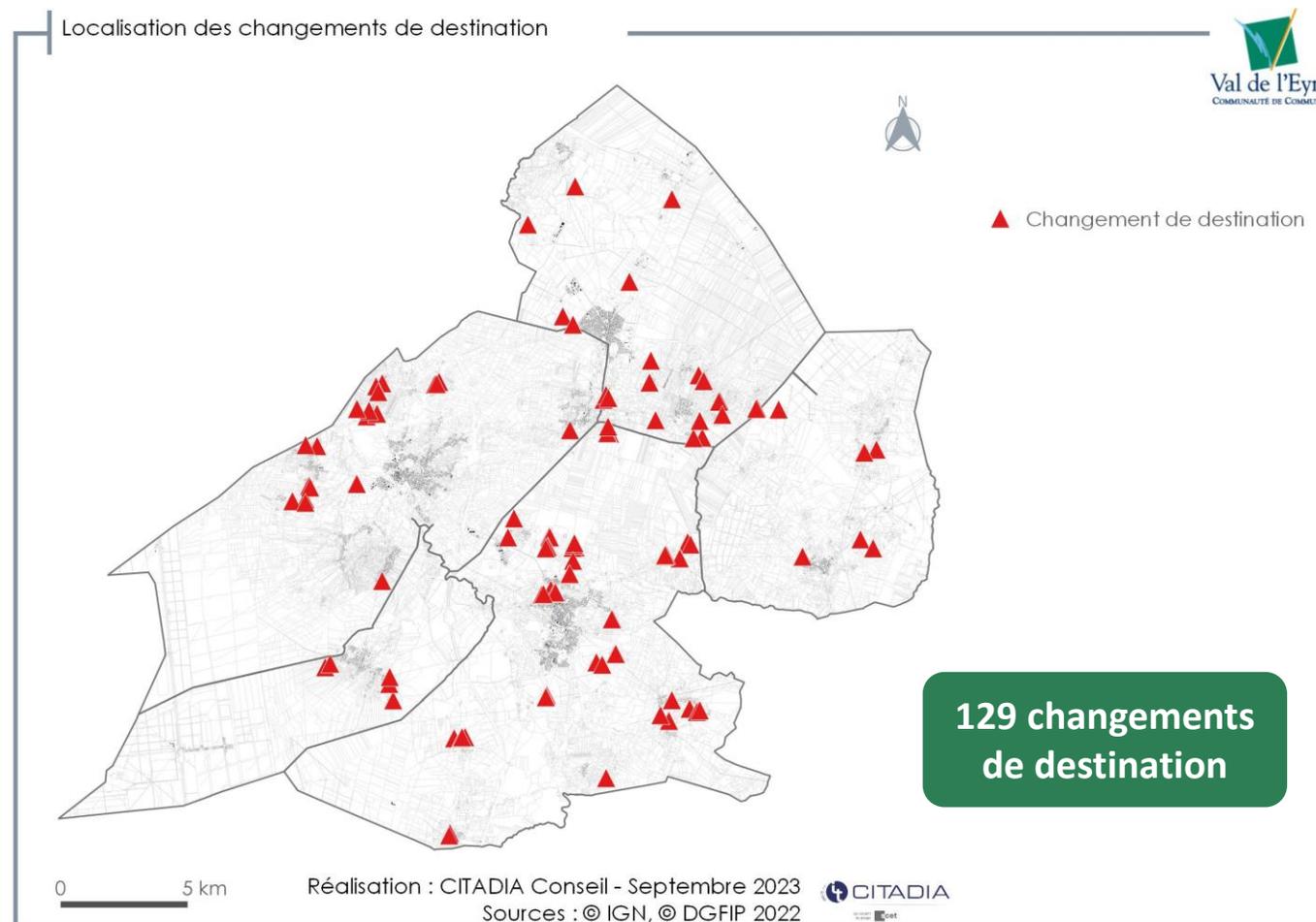
1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les changements de destination sur le territoire

L'identification de 129 changements de destination sur le territoire de la Communauté de Communes permet de répondre à une réalité locale et de soutenir l'effort de préservation du patrimoine identitaire du Val de l'Eyre. Le règlement facilite ainsi la réhabilitation de ces bâtiments traditionnels.

Des critères précis ont été travaillés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H afin d'identifier les éléments les plus stratégiques : qualité architecturale, surface minimum, accessibilité, capacité résiduelle des réseaux, défense incendie...

Pour rappel, l'extension de réseaux pour un changement de destination en zone A ou N est à la charge du pétitionnaire. De plus, tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, en zone A, et à l'avis de la CDNPS, en zone N (art. L. 151-11 du CU).



1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les STECAL

Rappel de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Le projet de PLUI-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre identifie plusieurs STECAL (présentés ci-après) qui sont délimités à titre exceptionnel au titre de leurs occupation particulière (actuelle ou future), à savoir les STECAL Tourisme/Loisirs (exemple Salles), STECAL Gens du Voyage (exemple Le Barp), STECAL Economie mixte – artisanat & tourisme (exemple St-Magne), STECAL Artisanat & Industrie (exemple Salles).

Concernant les règles de volumétrie, d'implantation, le règlement écrit indique les dispositions générales ou dérogations possibles s'appliquant pour l'ensemble des règles en complément des règles générales indiquées sur les documents graphiques. Il rappelle également l'ensemble des définitions.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

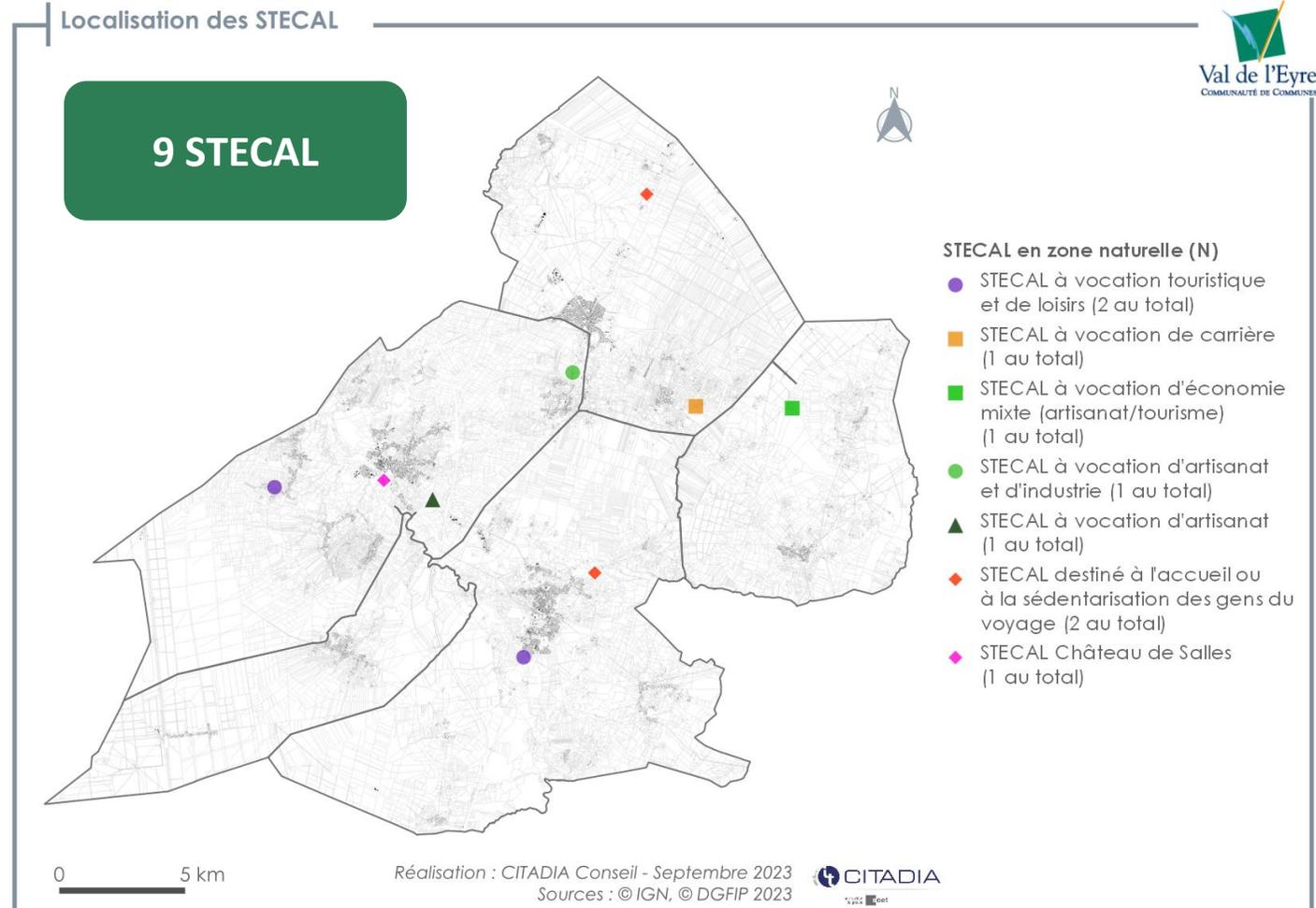
1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les STECAL

Le nombre de STECAL est limité à 9 pour l'ensemble du territoire intercommunal :

- 2 STECAL à vocation touristique et de loisirs
- 1 STECAL à vocation de carrière
- 1 STECAL à vocation d'économie mixte
- 1 STECAL à vocation d'artisanat et d'industrie
- 1 STECAL à vocation à vocation d'artisanat
- 2 STECAL destiné à l'accueil et à la sédentarisation des gens du voyage
- 1 STECAL Château de Salles

Ces projets ont fait l'objet d'une sélection selon plusieurs critères. Pour chacun d'entre eux, une fiche descriptive a été réalisée et annexée au présent PLUi-H.



1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les STECAL

Description de l'ensemble des Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Type de STECAL	Dispositions réglementaires associées
STECAL Gens du Voyage (x2)	<p>La Communauté de Communes du Val de l'Eyre était tenue de réaliser deux aires d'accueil :</p> <ul style="list-style-type: none">• la première sur Le Barp d'une capacité de 24 places et la seconde sur Belin-Beliet d'une capacité de 12 places. <p>Ces deux aires d'accueil ayant ouvert en juin 2015, la CDC du Val de l'Eyre est donc en conformité avec le SDAGDV en vigueur.</p> <p>Les STECAL Gens du voyage matérialisent au document graphique ces espaces destinés à l'accueil des gens du voyage et permettent leur extension et leur aménagement, si nécessaire.</p> <p>Il est autorisé sur ces secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les logements à condition qu'il s'agisse de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.• Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.• Les locaux et bâtiments communs liés à cet équipement (bâtiments d'accueil, locaux communs, local technique regroupant les compteurs individuels d'eau et d'électricité ...).• Les blocs sanitaires dans la limite de 15 m² d'emprise au sol pour 2 places de caravanes.
STECAL Economie Mixte (Artisanat & Tourisme) (x1)	<p>Ce STECAL concerne le projet de fabrication de maison bois sur la commune de Saint Magne.</p>

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les STECAL

Description de l'ensemble des Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Type de STECAL	Dispositions règlementaires associées
STECAL Tourisme/Loisirs (x2)	<p>Les STECAL à vocation touristique identifient l'ensemble des sites existants et projets touristiques situés en zones N. Ces STECAL s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD et la volonté de valoriser l'économie touristique du territoire de la CDC du Val de l'Eyre. Ces sites s'inscrivent dans le respect de l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent et participent à renforcer l'attractivité de la CdC du Val de l'Eyre au sein d'une ruralité de qualité.</p> <p>Les STECAL sont au nombre de 2 :</p> <ul style="list-style-type: none">• Aire naturelle de camping (Belin Beliet)• Création de gîtes (Salles)
STECAL Carrière (x1)	Ce STECAL concerne l'extension de la carrière existante sur la commune du Barp.
STECAL Activités industrielles et/ou artisanales (x1)	Ce STECAL concerne le projet d'extension d'une entreprise de construction sur la commune de Salles.
STECAL CHÂTEAU DE SALLES (x1)	Ce STECAL concerne le château de la commune de Salles. Le projet porte sur la création de logements et d'annexes (habitat et résidence seniors), le changement de destination des bâtiments existants, leur extension et la création d'équipements publics.
STECAL ACTIVITES ARTISANALES (x1)	Ce STECAL concerne un projet d'extension d'une pépinière sur la commune de Salles.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

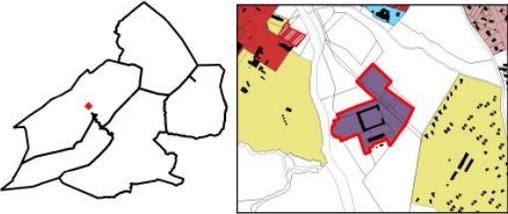
1.2.5.5 – Justifications des dispositions applicables à chacune des zones et de leurs limites

Les 9 STECAL identifiés au PLUi-H font l'objet d'une fiche justificative présentant le projet associé à la demande de STECAL. Ces fiches sont à retrouver en annexe du projet de PLUi-H

Projet de STECAL
Fiche d'identité du STECAL n° 1

Commune : Salles
Catégorie : Projet d'extension de l'activité existante
Type : STECAL Château de Salles

Surface : 3.77 ha



Le projet :

Le projet porte sur :

Secteur Métairie : création de logements et d'hébergements (résidence autonomie et quelques logements individuels et/ou liés au fonctionnement du projet), extension des bâtiments existants jusqu'à 50% de la surface de plancher par rapport à la surface au moment de l'approbation du PLUi-H, création d'activités, création d'annexes et changement de destination.

Secteur du Château : changement de destination, création d'équipements publics, création d'un logement à l'intérieur du bâtiment existant à condition qu'il soit lié au fonctionnement de l'activité (logement de fonction, gardiennage, etc.) et création d'annexes.

Secteur de la Faisanderie : changement de destination, extension des bâtiments existants jusqu'à 70% de la surface de plancher par rapport à la surface au moment de l'approbation du PLUi-H, création de logement et d'annexes.

Sources: DGFIP© 2022 / Google Satellite
Réalisation: Citadia Conseil le 21.09.2023



1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires

Les emplacements réservés

Rappel de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

L'ensemble des emplacements réservés ont fait l'objet de permanences avec les élus de chaque commune.

Ces emplacements réservés sont issus pour partie des documents d'urbanisme communaux en vigueur, les projets en 2019 étant toujours d'actualité et/ou ont été actualisés en fonction des acquisitions réalisées par les communes ou collectivités (CdC/Département) ; ou sont issus de nouveaux projets voulant être engagés sur l'échéance du PLUi-H. Chaque emplacement réservé est identifié sur le document graphique 4.2.10 et un tableau vient récapituler et préciser le projet associé à chaque zonage afin que le pétitionnaire soit informé du projet communal. Le bénéficiaire (collectivité publique) est alors indiqué. On recense 56 emplacements réservés sur le territoire.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires

Les espaces boisés classés

Extrait du règlement : « Le plan local d'urbanisme intercommunal classe, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, comme espaces boisés certains 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 s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Les EBC, largement issus des documents d'urbanismes communaux en vigueur, ont été revus pour être conformes à la réalité de l'occupation du sol (état boisé ou non). Quelques ajouts d'EBC ont eu lieu lors de la définition du zonage, afin de protéger des boisements à la demande des élus. Ils s'appliquent généralement sur des boisements de petite superficie situés au sein ou aux abords de l'enveloppe bâtie.



Exemples d'EBC

Les espaces boisés classés sont identifiés au document graphique 4.2.8.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

Éléments de paysage bâti : Le règlement graphique identifie des bâtis de caractère repérés et protégés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme. Cet outil permet de préserver la qualité des éléments de patrimoine bâti qui ne sont pas protégés par des servitudes d'utilité publique (monuments historiques, sites classés ou inscrits). Le règlement écrit associé précise qu'une déclaration préalable est nécessaire avant tout travaux et que ces derniers doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément. De plus, il énonce que les restaurations, agrandissements ou surélévations devront respecter le caractère architectural de la construction. Des éléments contemporains peuvent toutefois être acceptés à condition qu'ils valorisent le bâti identifié et ne porte pas 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.



Exemples d'éléments de patrimoine bâti repérés au zonage (carré vert, à gauche) et de bâtiment susceptible de changer de destination (triangle rouge, à droite)

Ces éléments protégés sont identifiés au document graphique 4.2.7.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

Patrimoine bâti et végétal : Le règlement graphique identifie des éléments de patrimoine bâti et végétal repérés et protégés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme. Ils ont été repris des documents d'urbanismes communaux en vigueur et revus avec les élus pour en vérifier l'exactitude. Il s'agit notamment d'airiaux. Est considéré comme arial tout espace non clôturé, relativement plat, herbu, ouvert, ombragé principalement de chênes, où sont disposées en ordre dispersé, mais à intervalles relativement réguliers, une ou plusieurs maisons d'habitation entourées de nombreuses dépendances nécessaires à une activité agro-pastorale ou ayant conservé l'aspect de cette fonction initiale. La maison landaise au centre est montée sur une ossature de bois. Les pièces maîtresses de la semelle (sòla), les petits poteaux porteurs (estantons), et les pièces de charpente, arbalétriers (balestrèrs), entrain (trav), panne faîtière (cirman), poteaux porteurs (estants), et poinçon (cindre) sont en chêne tandis que chevrons (cabirons) et colombage (corona) sont en pin. Le règlement écrit associé précise quelles constructions sont autorisées ou interdites et sous quelle condition (notamment le respect strict de l'architecture traditionnelle).

Patrimoine végétal : Le règlement graphique identifie des éléments de patrimoine végétal repérés et protégés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme. Ils ont été repris des documents d'urbanismes communaux en vigueur et revus avec les élus pour en vérifier l'exactitude. Ces éléments naturels contribuant à la qualité paysagère de la tâche urbaine sont protégés de tout aménagements susceptibles de leur porter atteinte à travers la réalisation d'une déclaration préalable de travaux.



*Exemples de patrimoine bâti et végétal repérés au zonage (hachures jaunes, à gauche) et de patrimoine végétal (hachures vertes, à droite)
Ces éléments protégés sont identifiés au document graphique 4.2.7.*

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

Alignements d'arbres (linéaires) et arbres remarquables (ponctuels) : Tout comme pour les parcs et jardins, ces éléments naturels (haies arborées ou arbustives, alignements d'arbres, arbres remarquables) identifiés au zonage doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent en cas de destruction partielle. Ces éléments assurent une fonction de corridor en pas japonais au sein des espaces urbains.



Exemples d'alignement d'arbres protégées (à gauche, linéaires à points verts) et d'arbres remarquables (à droite, losanges roses)

Ces espaces protégés sont identifiés au document graphique 4.2.7

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (*support à la trame verte et bleue exposée dans le livret 1.3. du présent rapport*)

Boisements et prairies (surfaciques) : Il s'agit des boisements et prairies identifiés pour leur intérêt écologique (protégés par l'article L151-23), repris des éléments de connaissance locale du PNR des Landes de Gascogne. Les plantations doivent être conservées et entretenues et sur lesquels au moins 70% de la zone protégée par cette inscription graphique doit être maintenue en espaces libres, espaces verts ou aires de loisirs non imperméabilisées.

Les extensions des constructions existantes et annexes sont autorisées dans la limite de 30% du terrain d'assiette du projet concerné par cette prescription en préservant les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets existants avant travaux et à la condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt écologique des lieux. Ces droits sont donnés une fois tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi-H.



*Exemples d'espaces verts protégés pour leur intérêt écologique
Ces espaces protégés sont identifiés au document graphique 4.2.8.*

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires

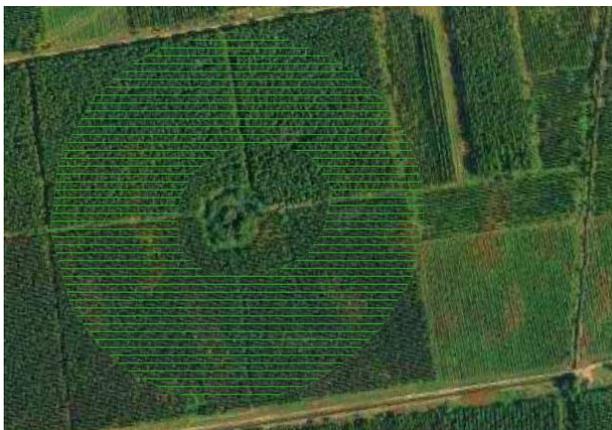
Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (*support à la trame verte et bleue exposée dans le livret 1.3 du présent rapport*)

Réservoirs de biodiversité (surfaciques) : Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été identifiés lors de l'élaboration de la TVB du PLUi-H de la Communauté de communes de Val de l'Eyre (Cf. livret 1.3 pour méthodologie d'élaboration de la TVB). Il s'agit notamment de boisements de feuillus au sein de la pinède ou de boisements à proximité des cours d'eau/zones humides pré-identifiés par le PNR des Landes de Gascogne. A l'intérieur de ces réservoirs de biodiversité, protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et repérés au zonage, les constructions et adaptations de constructions existantes sont limitées en faveur de la biodiversité :

- Les bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole sont limités à 100 m² d'emprise au sol,
- L'extension des bâtis existants ou la création d'annexes est autorisée sur une superficie au sol maximale équivalente à 30% du bâtiment principal sans excéder 200m²,
- Certaines constructions d'intérêt public ou collectif sont autorisées.

Toutes ces possibilités ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et limiter au stricte nécessaire l'aménagement d'espaces imperméabilisés.

Les boisements comprenant parfois de la pinède cultivée n'ont pas pu être protégés afin de préserver l'activité sylvicole, identitaire du territoire et dont la coupe créant des landes humides est favorable à la biodiversité.



*Exemple de réservoir de biodiversité de milieux boisés et bocagers en lien avec un cours d'eau
Ces espaces protégés sont identifiés au document graphique 4.2.8.*

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (*support à la trame verte et bleue exposée dans le livret 1.3 du présent rapport*)

Corridors terrestres à préserver (surfaciens et linéaires) : Des corridors écologiques ont été identifiés au sein de la Trame verte du PLUi-H de la CDC du Val de l'Eyre. Les corridors fonctionnels présentant un réseau d'éléments de TVB relativement conséquent ont été répertoriés. Ces « couloirs » préférentiels de déplacement ont été tracés le long d'une ligne, autour de laquelle un fuseau de 150 mètres de large a été défini, en fonction de l'occupation du sol et des éléments de réservoirs de biodiversité sur lesquels s'appuie le corridor terrestre. Au sein de ces fuseaux s'appliquent des règles veillant à ne pas rompre la possibilité de déplacement des espèces (sont admis les bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole limités à 100 m² d'emprise au sol, l'extension des bâtis existants ou la création d'annexes sur une superficie au sol maximale équivalente à 30% du bâtiment principal sans excéder 200m², certaines constructions d'intérêt public ou collectif).

Corridors aquatiques (surfaciens) : De nombreux corridors aquatiques sont présents sur le territoire de la CDC du Val de l'Eyre, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les dispositions associées imposent :

- Une inconstructibilité sur 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (source : Préfecture de la Gironde)
- Une inconstructibilité sur 4 mètres de part et d'autre de l'axe central des fossés et crastes (source : BD Topo)
- Une préservation du caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves, tout en permettant l'entretien des cours d'eau, ruisseaux et fossés.



*Exemple de corridor terrestre (à gauche) et de corridor aquatique (fossés et crastes, à droite)
Ces espaces protégés sont identifiés au document graphique 4.2.8.*

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (*support à la trame verte et bleue exposée dans le livret 1.3 du présent rapport*)

Zones humides (surfaciues) : Les Zones Humides Effectives (ZHE) provenant de la compilation d'inventaires de terrain réalisés sur le Bassin Adour Garonne sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et reprises dans le document graphique 4.2.8.

Le règlement du PLUi-H précise que les constructions et les modifications du terrain naturel qui pourrait faire évoluer la dynamique hydraulique de ces zones humides sont interdites.



Exemple de zones humides

Ces zones humides sont identifiées au document graphique 4.2.8.

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-34 du code de l'Urbanisme

Il existe un atlas des zones inondables du bassin versant de l'Eyre et des ruisseaux côtiers entre le Canal des Etangs et l'Eyre réalisé fin 2005 pour le ministère de l'Écologie et du Développement Durable. Les communes de Belin-Béliet, Lugos et Salles comprennent des zones inondables identifiées par cet atlas. Ce dernier est donc repéré sur le document graphique du PLUi 4.2.9 au titre des articles R151-31 et R151-34-1. Des règles visant à limiter la constructibilité sur les zones concernées sont définies. L'objectif est de limiter très fortement la constructibilité des zones fréquemment inondées, y compris au sein des enveloppes urbaines existantes, afin de ne pas augmenter le nombre d'habitants exposés. Toutefois des dérogations sont prévues pour l'évolution des constructions existantes si elles permettent de réduire l'exposition des personnes au risque.

Les caractéristiques du sol sableux du territoire induisent une sensibilité aux inondations par remontées de nappes. Dans les secteurs les plus sensibles selon le BRGM (zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et zones potentiellement sujettes aux inondations de cave avec une « fiabilité forte») identifiés au titre de l'article R151-34-1 au sein du document graphique 4.2.9, les constructions devront être surélevées de 30cm par rapport au terrain naturel (excepté pour les piscines).

Les caractéristiques argileuses du sol au nord du territoire entraînent une sensibilité au phénomène de retrait et gonflements des argiles. Dans les secteurs les plus sensibles selon le BRGM (« aléa moyen » et « aléa fort » de retrait et gonflement des argiles) identifiés au titre de l'article R151-34-1 au sein du document graphique 4.2.9, les constructions devront être adaptées à la caractéristique du terrain (ancrer les constructions profondément dans le sol, limiter les éléments pouvant entraîner des différences de sècheresse, etc.).

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs 2021 de la Gironde, toutes les communes du territoire de la Communauté de Communes sont considérées comme « communes à dominante forestière » et sont donc les plus vulnérables du département face au risque feu de forêt. Une zone tampon de 12 mètres est inconstructible à partir du massif forestier et l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre les incendies doit être assuré (voir ci-après).

1.2.5 - Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1.2.5.6 – Justifications des autres dispositions règlementaires

La prise en compte du risque feu de forêt

Territoire forestier soumis aux dangers du risque feu de forêt, le territoire du Val de l'Eyre est particulièrement sensible aux incendies.

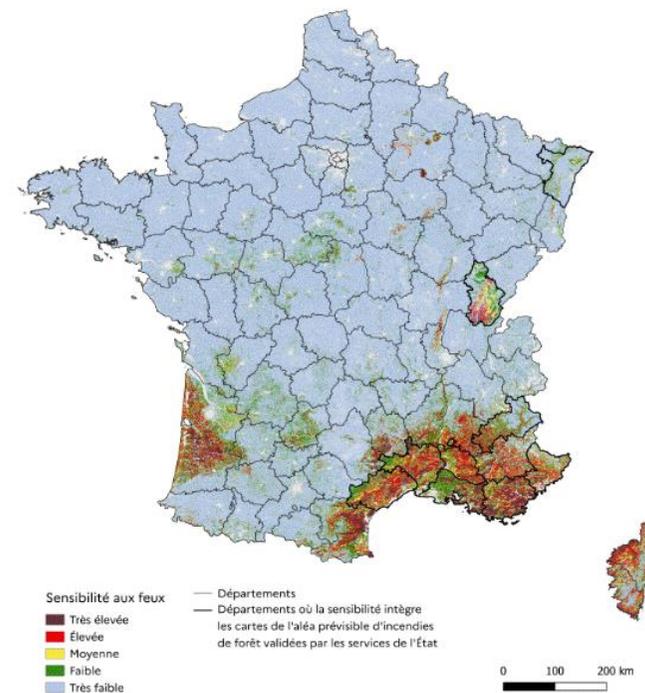
A l'été 2022, des incendies exceptionnels par leur ampleur et leur durée se sont déclarés dans le massif des Landes de Gascogne, détruisant plus de 30 000 hectares de forêt en Gironde (notamment à La Teste de Buch, Landiras, St Magne, Saumos et Arès).

Ce bilan et ce retour d'expérience ont permis au territoire communautaire de prendre la mesure des événements et d'intégrer dans son PLUi-H des règles spécifiques visant à limiter ce risque pour les populations :

- La localisation des secteurs de développement prend en compte le risque feu de forêt au sein d'un territoire très largement boisé
- Des bandes tampons inconstructibles de 12m avec un massif boisé sont imposées dans le règlement du PLUi-H
- Les changements de destination et les STECAL prennent ce critère en compte
- L'obligation de débroussaillage est rappelée dans le cahier de recommandation des OAP

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Carte nationale de sensibilité au danger
prévisible de feux de forêt et de végétation



Direction générale de la prévention des risques. Modélisation : Kayrros.
Données d'entrée de la modélisation : Sentinel 2 (Agence spatiale européenne); données modifiées du centre européen pour les prévisions météorologiques à moyen terme. Limites administratives : IGN.
Date de réalisation : 19/07/2023

LIVRE 1.2 du Rapport de présentation

✓ 1.2.6 - Justification de l'adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1.2.6 - Justifications des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

1.2.6.1 – Bilan des surfaces des zones inscrites au PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

Description de la zone	Surface ha	En %
Zone urbaine : mixité des fonctions renforcée	137,86	0,25
Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire	796,49	1,46
Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante	873,74	1,60
Zone urbaine : vocation d'équipements publics dominante	65,15	0,12
Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante	30,88	0,06
Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive	294,99	0,54
Zone urbaine : Secteur urbain de développement limité	21,14	0,04
Zone à urbaniser (AU) : zone 1AU habitat ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	13,36	0,02
Zone à Urbaniser (AU) : zone 2AU habitat dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H	80,18	0,15
Zone à Urbaniser (AU) : zone 2AU Economique dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H	48,7	0,09
Zone à Urbaniser (AU) : zone 2AU Equipement dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H	13,51	0,02
Zones Agricoles (exploitations agricoles)	5 818,15	10,64
Zones Agricoles protégée	71,31	0,13
Zone Naturelle	46 395,75	84,84
Zone Naturelle Exploitation pétrolière	12,18	0,02
STECAL en zone A ou N à vocation d'artisanat	0,56	0,00
STECAL en zone A ou N à vocation d'artisanat et d'industrie	0,89	0,00
STECAL en zone A ou N à vocation de carrière	1,61	0,00
STECAL en zone A ou N à vocation d'économie mixte (artisanat/tourisme)	0,8	0,00
STECAL en zone A ou N à vocation touristique et de loisirs	3,57	0,01
STECAL Château de Salles	3,78	0,01
STECAL en zone A ou N destinée à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage	3,01	0,01
TOTAL	54 687,61	100%

1.2.6 - Justifications des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

1.2.6.2 – Bilan du nombre de logements attendus en densification des ensembles bâtis

Comme explicité au présent Livre 1.2. partie « Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain », le potentiel de densification et de mutation correspond aux parcelles pouvant accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation. Ce potentiel comprend les parcelles identifiées en dent creuse (vierge de constructions) et les parcelles pouvant être divisées.

Pour rappel l'analyse du potentiel foncier résulte d'un travail partenarial avec le SCoT BARVAL en cours d'élaboration.

Le nombre de logements est calculé sur la base des densités minimales fixées par le SCoT BARVAL.

Commune	Potentiel (habitat) en ha	Nombre de logements estimés en densification
Belin-Beliet	4,9	98
Le Barp	1,8	54
Lugos	1,2	12
Saint-Magne	1,3	20
Salles	5,7	143
TOTAL	14,9	327

1.2.6 - Justifications des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

1.2.6.3 – Bilan du nombre de logements estimés dans les secteurs de projet d'OAP (U/1AU)

Commune	N°OAP	Type zone au PLUi	Type OAP	Habitat Economie Equipement	Superficie (ha)	Densité brute logts/ha	Nombre de logements attendu (minimum)	% de logements sociaux attendu
Belin-Beliet	1	U	Sectorielle	Habitat	2,71	20	43	25%
Belin-Beliet	2	1AU	Sectorielle	Habitat	1,24	20	20	30%
Belin-Beliet	3	1AU	Sectorielle	Habitat	1,47	20	23	30%
Belin-Beliet	4	1AU	Sectorielle	Habitat	1,89	20	30	30%
Le Barp	1	1AU	Sectorielle	Habitat	6,40	30	160	40%
Lugos	1	1AU	Sectorielle	Habitat	1,32	12	16	20%
Saint-Magne	1	U	Sectorielle	Habitat	2,84	15	34	20%
Salles	1	U	Sectorielle	Habitat	0,33	210	55	50%
Salles	2	U	Sectorielle	Habitat	2,34	25	46	30%
Salles	3	U	Sectorielle	Habitat	6,90	25	168	30%
Salles	4	1AU	Sectorielle	Habitat	1,04	25	21	30%
CdC du Val de l'Eyre					28,48		616 logts	205 logts

1.2.6 - Justifications des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

1.2.6.4 – Bilan du nombre de logements estimés dans les secteurs 2AU

Commune	Surface classée en 2AU habitat	Nombre de logements estimés en zone 2AU
Belin-Beliet	31,48	504
Le Barp	31,21	749
Lugos	7,91	76
Saint-Magne	3,49	42
Salles	6,08	73
TOTAL	80,2	1 444

Le projet de PLUi-H permet de mettre en adéquation la programmation théorique (2 587 logements) et la programmation estimée au sein des secteurs (U/1AU/2AU) dédiés au développement de l'habitat (2 387 logements minimum)

1.2.6 - Justifications des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

1.2.6.5 – Secteurs stratégiques pour un développement futur

Le territoire du Val de l'Eyre, non couvert par un SCoT effectif, est dans l'obligation législative de déposer **une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour toute ouverture de secteur non identifié dans les documents d'urbanisme en vigueur.**

Le PLUi-H s'est donc attaché à limiter l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du document. Il en découle une programmation réelle du nombre de logements inférieure à la programmation théorique.

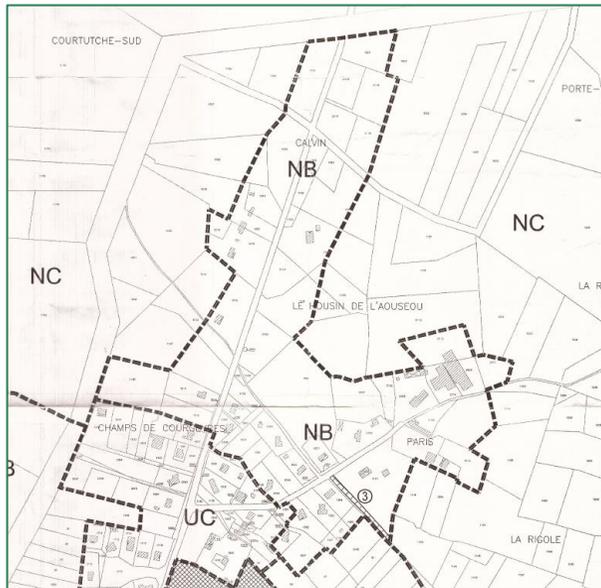
De ce fait, et dans l'anticipation d'une éventuelle révision du document, la commune de Salles a souhaité afficher des secteurs anciennement NB au POS et qui ont été reclassés en zone naturelle dans le cadre du PLU en vigueur et conservés tels quels dans le projet de PLUi-H mais qui conservent une localisation stratégique importante.

Ces secteurs avec réseaux suffisamment dimensionnés et défense incendie peuvent encore prétendre à recevoir des nouvelles constructions en densification. Les investissements entrepris par la collectivité pour desservir ces secteurs et proposer des équipements de qualité aux populations ont été conséquents. Il apparaît donc important de les mentionner ici afin que le classement de ces secteurs soit éventuellement questionné lors d'une prochaine révision du PLUi-H lorsque le SCoT BARVAL sera en vigueur.

1.2.6 - Justifications des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

1.2.6.5 – Secteurs stratégiques pour un développement futur

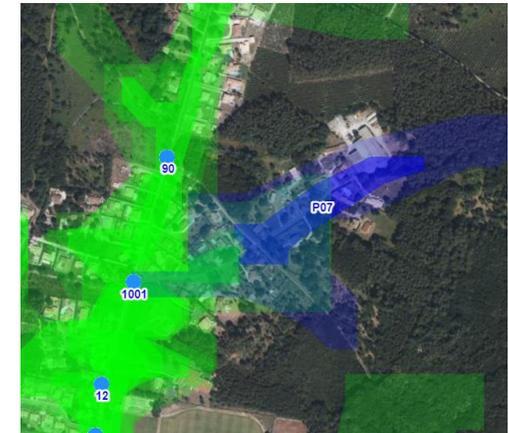
Chemin de Calvin – Chemin de Paris
Ancien POS de la commune de Salles



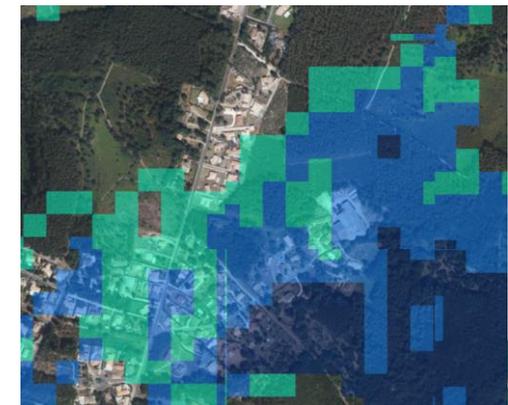
Chemin de Calvin – Chemin de Paris
Zonage au PLUi-H



DECI assurée à 200 et 400m



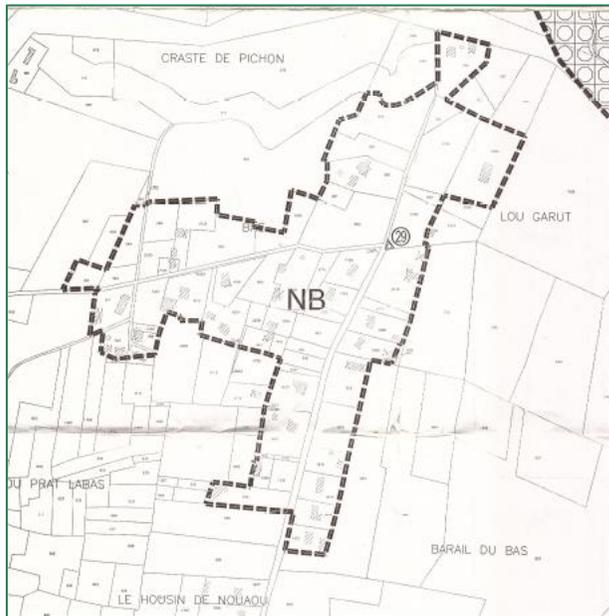
Pas de zone humide mais milieu potentiellement humides à différents niveaux



1.2.6 - Justifications des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

1.2.6.5 – Secteurs stratégiques pour un développement futur

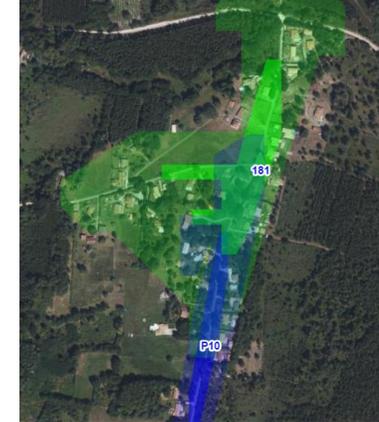
Route du Moulin des Gardères
Ancien POS de la commune de Salles



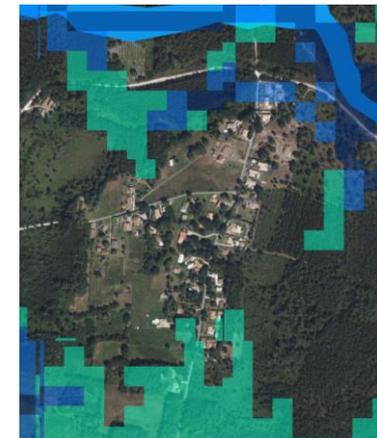
Route du Moulin des Gardères
Zonage au PLUi-H



DECI assurée à 200 et 400m



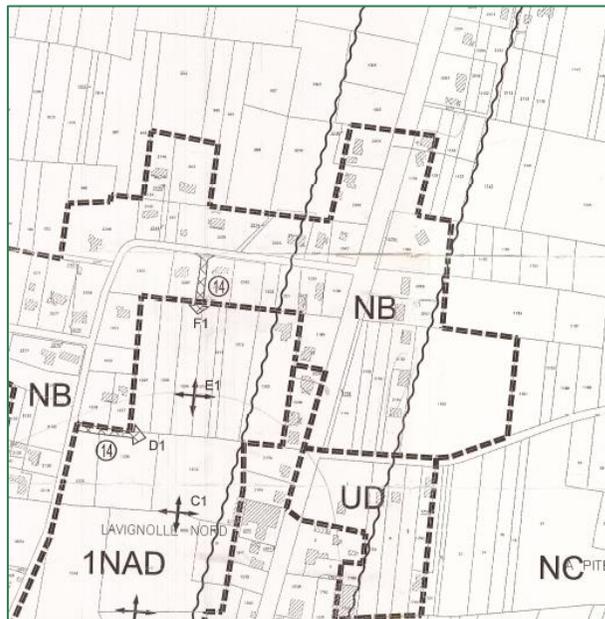
Pas de zone humide mais milieu
potentiellement humides à différents niveaux



1.2.6 - Justifications des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

1.2.6.5 – Secteurs stratégiques pour un développement futur

Route de Compostelle - Chemin de Castor
Ancien POS de la commune de Salles



Route de Compostelle - Chemin de Castor
Zonage au PLUi-H



DECI assurée à 200 et 400m



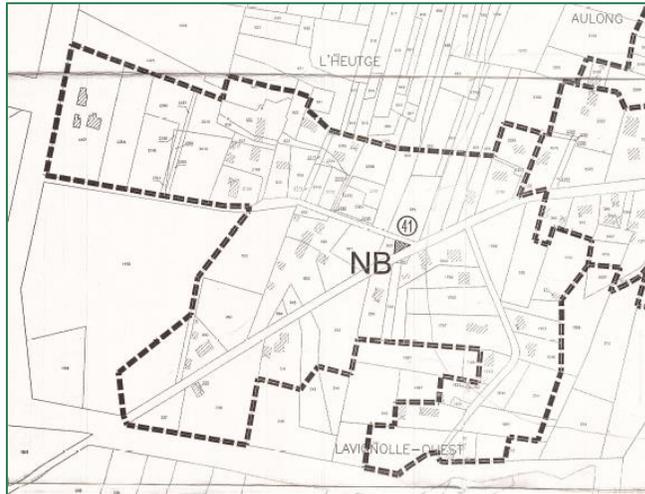
Pas de zone humide et milieux peu humides



1.2.6 - Justifications des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

1.2.6.5 – Secteurs stratégiques pour un développement futur

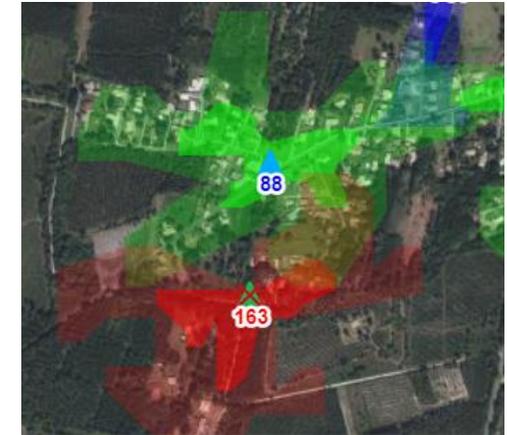
Route de Lavignolle – Chemin du Heutge –
Chemin de Nelson
Ancien POS de la commune de Salles



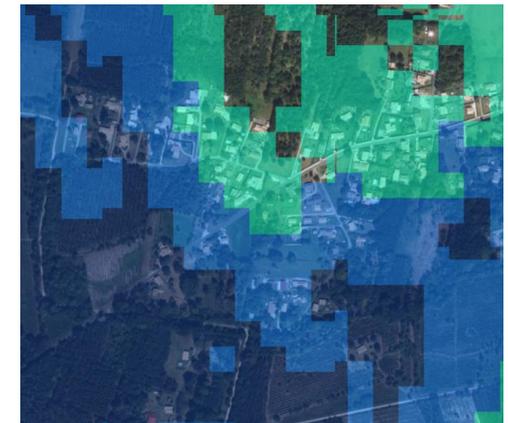
Route de Lavignolle – Chemin du Heutge –
Chemin de Nelson
Zonage au PLUi-H



DECI assurée à 200 et 400 m – PEI
privé en cours de traitement



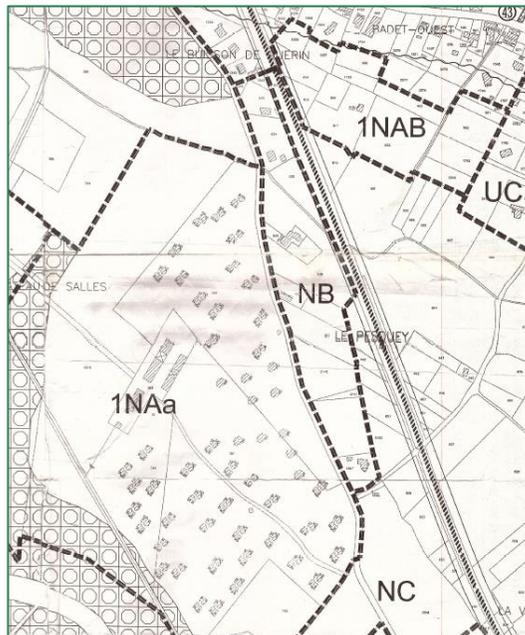
Pas de zone humide mais milieu
potentiellement humides à différents niveaux



1.2.6 - Justifications des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

1.2.6.5 – Secteurs stratégiques pour un développement futur

Route du Béguey
Ancien POS de la commune de Salles



Route du Béguey
Zonage au PLUi-H



DECI assurée à 200 et 400 m



Présence zone humide (coupure cours d'eau) et milieux potentiellement humides à différents niveaux



1.2.6 - Justifications des capacités d'accueil offertes par le PLUI-H de la CDC du Val de l'Eyre

1.2.6.5 – Secteurs stratégiques pour un développement futur

Route de la Mole – Chemin du Jin
Ancien POS de la commune de Salles



Route de la Mole – Chemin du Jin
Zonage au PLUi-H



DECI assurée à 200 et 400 m



Pas de zone humide mais milieux potentiellement humides à différents niveaux

