

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 2 : PADD

### 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

# Rappel du contexte législatif

---

## 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.

## L'article L153-12 du code de l'urbanisme

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

# Des constats aux fondements du projet intercommunal

## - Préambule

Expression d'une vision politique et stratégique globale de l'évolution du territoire intercommunal à moyen et long terme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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 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 Val de l'Eyre (SCoT Barval initialement approuvé en 2013, annulé en juin 2015, est 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 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.*

# SOMMAIRE

<b>Principe n°1 : Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail au lieu de vie.....</b>	<b>5</b>
<b>Orientation 1 : Pérenniser et multiplier l'emploi sur le territoire.....</b>	<b>6</b>
<b>Orientation 2 : soutenir le tissu économique existant et permettre la diversification des activités du territoire.....</b>	<b>7</b>
<b>Principe n°2 : Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population.....</b>	<b>10</b>
<b>Orientation 1 : Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre.....</b>	<b>11</b>
<b>Orientation 2 : Anticiper l'évolution des besoins de la population en renforçant l'offre en équipements et loisirs du territoire.....</b>	<b>13</b>
<b>Orientation 3 : Faciliter la mobilité pour éviter la double motorisation des ménages et encourager le déplacement des jeunes.....</b>	<b>14</b>
<b>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.....</b>	<b>15</b>
<b>Orientation 1 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire.....</b>	<b>16</b>
<b>Orientation 2 : Préserver le patrimoine local et industriel témoin de l'histoire du Val de l'Eyre.....</b>	<b>18</b>
<b>Orientation 3 : Limiter la consommation de l'espace en proposant un développement urbain respectant les caractéristiques identitaires du Val de l'Eyre.....</b>	<b>20</b>
<b>Orientation 4 : Proposer un développement durable et pérenne à la population.....</b>	<b>22</b>

## LIVRE 2 : Projet D'Aménagement et de Développement Durables

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

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

## Orientation 1 : Pérenniser et multiplier l'emploi sur le territoire

Parallèlement à la formidable croissance démographique que connaît le territoire 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 65,2, 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 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..). Toutefois, les aménités du territoire, au travers du tourisme, et l'identité traditionnelle du tissu économique doivent elles aussi participer à son développement.

Ainsi, plusieurs leviers s'offrent au Val de l'Eyre pour développer l'emploi :

### Permettre le déploiement de l'économie productive

#### Permettre le développement qualitatif des zones d'activités économiques intercommunales

- Prévoir l'extension des zones d'activités d'Eyrialis et Sylva 21 afin d'assurer la diversification des entreprises.
- 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.

#### Renforcer l'offre de commerce de proximité

- Préserver l'activité commerciale de proximité sur les noyaux urbains déjà organisés en favorisant le développement de cette offre.

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

---

## Affirmer l'identité sylvicole et conforter les activités traditionnelles du territoire

- Valoriser et diversifier les activités agro-sylvicoles 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.

## S'appuyer sur les aménités du territoire pour soutenir et développer une offre touristique complémentaire à celle du littoral

- 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.

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

---

## Orientation 2 : Soutenir le tissu économique existant et permettre la diversification des activités du territoire

Territoire attractif tant sur le plan résidentiel qu'économique, le Val de l'Eyre a vu son nombre d'entreprises augmenter considérablement entre 2001 et 2015 (+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.

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 58% des chômeurs en 2013. 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'expliquent, 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).

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. 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.



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

---

## Orientation 2 : Soutenir le tissu économique existant et permettre la diversification des activités du territoire

Le Val de l'Eyre se fixe alors pour objectifs de :

### Diversifier l'immobilier d'entreprise afin de faciliter son accessibilité

- 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...).

Soutenir un tissu économique de proximité en améliorant sa visibilité grâce au e-commerce.

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).

Permettre la mutualisation de la fibre optique pour les entreprises.

Améliorer la desserte en haut débit de tout le territoire permettant de satisfaire des besoins en télétravail.

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.

- Valoriser notamment la filière d'enseignement liée à l'optique et du laser et ses retombées sur le territoire

## LIVRE 2 : Projet D'Aménagement et de Développement Durables

- ✓ Principe n°1 : Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population

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

## Orientation 1 : Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre

Le territoire 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 (87,8% 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 Haureuils (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.

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

### Diversifier l'offre en logements afin de l'adapter aux différentes étapes de la vie

- 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.

Prendre en compte les besoins spécifiques des populations (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage..)

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

---

## Orientation 1 : Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre

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

- 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.

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

---

## Orientation 2 : Anticiper l'évolution des besoins de la population en renforçant l'offre en équipements et loisirs du territoire

La population 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.

Le territoire du Val de l'Eyre opte ainsi pour :

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.

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.

Anticiper les besoins en structure de santé, notamment celles dédiés aux personnes âgées (résidence pour personnes âgées, centres médicaux...).

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.

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

## Orientation 3 : Faciliter la mobilité pour éviter la double motorisation des ménages et encourager le déplacement des jeunes

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...

La collectivité se fixe dès lors comme objectifs de :

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.

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.

Maintenir et encourager le dispositif en place de transport à la demande, particulièrement utilisé par les personnes âgées.

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.

Soutenir le développement du covoiturage et le développement des dispositifs limitant le recours aux énergies fossiles (exemple : les bornes électriques).

## LIVRE 2 : Projet D'Aménagement et de Développement Durables

- ✓ 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

# 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

## Orientation 1 : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre caractéristiques de l'attractivité du territoire

Le territoire 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.

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.



# 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

Il est ainsi essentiel de :

## 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

- 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, bardeaux, 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

## Assurer la protection stricte des espaces naturels constituant des habitats d'intérêt notable pour la biodiversité

- 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.

# 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

## Orientation 2 : Préserver le patrimoine local et industriel témoin de l'histoire du Val de l'Eyre

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.

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.

Il est ainsi retenu de :

**Assurer la protection stricte des monuments remarquables, préserver les formes d'habitat traditionnel isolé de type airial et mettre en valeur le patrimoine local**

- 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.

# 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

## 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

- 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.

## Maîtriser l'aménagement des entrées de bourgs et assurer leur requalification

- 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.

# 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

## Orientation 3 : Limiter la consommation de l'espace en proposant un développement urbain respectant les caractéristiques identitaires du Val de l'Eyre

Le tissu urbain 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 contribuent 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.

**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.**

- 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.

# 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

---

## Maîtriser et assurer une extension de l'urbanisation de qualité et lutter contre la banalisation du paysage

- 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.

## Modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; lutter contre l'étalement urbain

- Diminuer d'au moins 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années.

# 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

## Orientation 4 : Proposer un développement durable et pérenne à la population

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.

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 Val de l'Eyre 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.

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.

**Ainsi le développement futur devra :**

### Préserver l'environnement en limitant le recours aux énergies fossiles pour le chauffage

- 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 (collège/lycée du Barp), du bois, de la biomasse, de l'énergie solaire, pompe à chaleur et méthanisation dans les nouvelles opérations.

# 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

Lutter contre le changement climatique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, économiser les ressources fossiles, maîtriser l'énergie et assurer une production énergétique à partir de sources renouvelables

- Conforter la politique gouvernementale (développement de notre avenir énergétique) et inscrire la commune dans la Loi sur la Transition Energétique et la Croissance Verte.
- Développer les énergies renouvelables en impliquant l'ensemble des acteurs du territoire dans ce défi environnemental, sociétal et économique.
- Permettre et encadrer le développement de l'énergie solaire dans le cadre du schéma communautaire défini à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre.
- Valoriser la filière bois (exemple : chaudières-bois), développer les filières hydroélectrique et méthanisation et composer avec les contraintes liées au développement de ces filières (ICPE, périmètre de protection des Monuments Historiques,...).

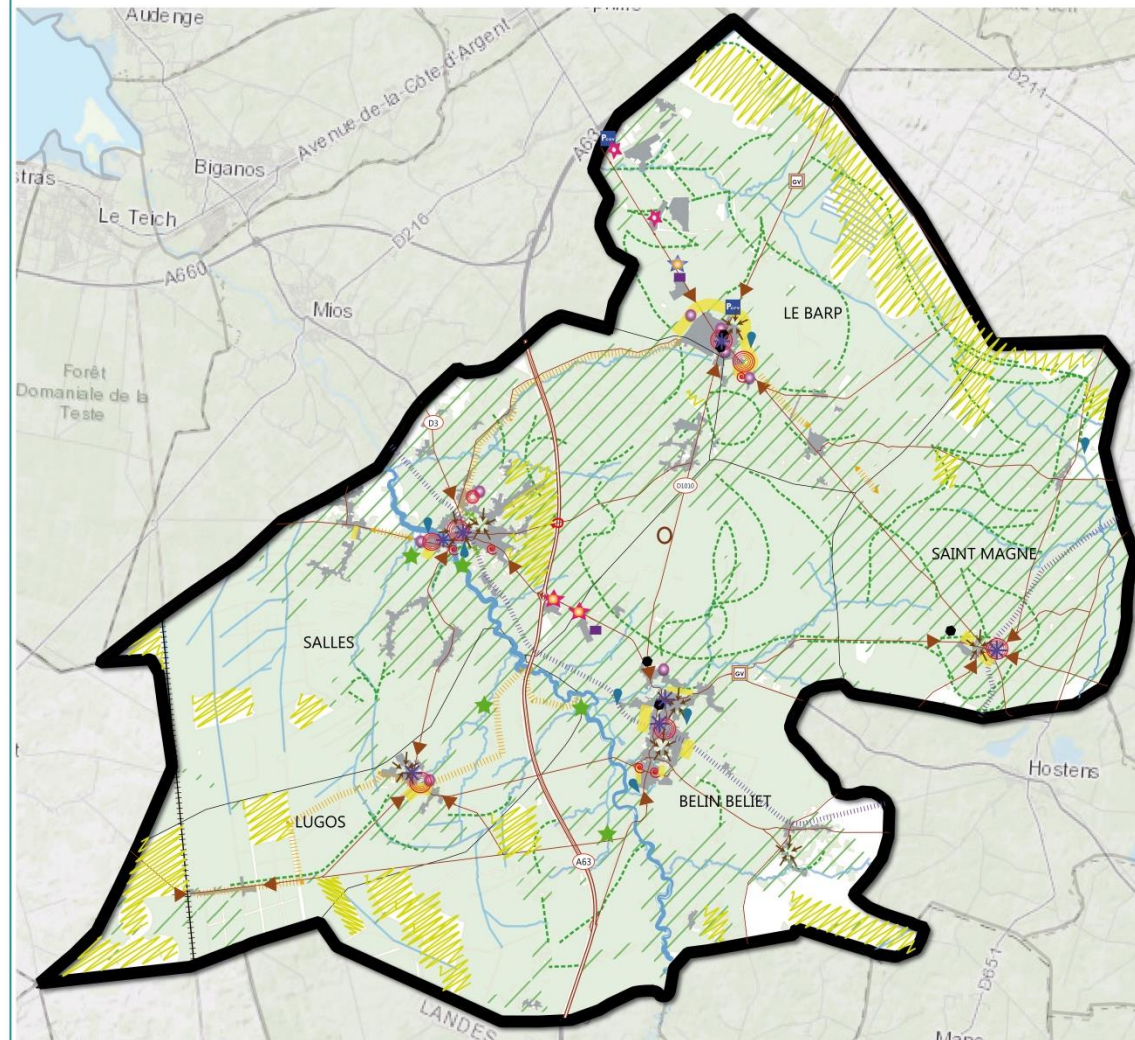
Etudier, en concertation avec le Parc Naturel Régional, les projets de création ou d'extension de carrières, qui devront être compatibles avec la charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne

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

- 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.

# Carte de synthèse

## 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
- ▨ Principale trame forestière d'exploitation à préserver
- ▨ Principaux espaces agricoles à préserver
- ★ Éléments de patrimoine bâti ou paysager à valoriser en faveur du développement de l'écotourisme

**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
- gv 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
- Pcov 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

Périètre PLUi  
 Limite communale (source : Geofia)  
 Autoroute  
 Départementale

Tâche urbaine  
 Voie ferrée  
 Liaisons douces existantes

Val de l'Eyre  
 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
 CITADIA