

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal & Habitat

# PLUi-H

## Val de l'Éyre

**Note de présentation du dossier  
de Plan local d'urbanisme  
intercommunal valant programme  
local de l'habitat**

## Préambule

La communauté de communes du Val de l'Eyre a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire a défini les modalités de concertation.

## Rappel des objectifs poursuivis :

Afin de maintenir et continuer d'accueillir la population dans le respect du développement durable, Mme la Présidente rappelle que les objectifs du PLUi seront les suivants :

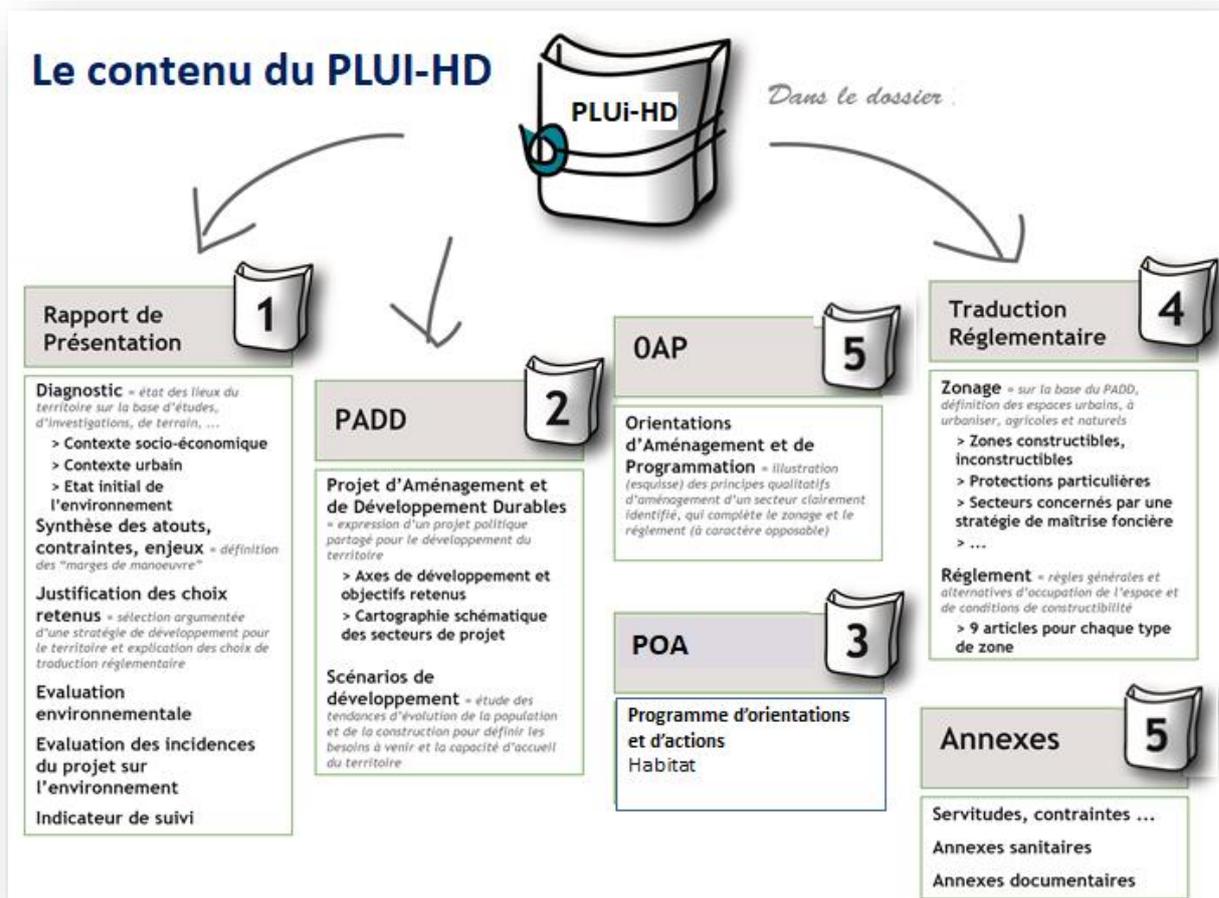
- Favoriser un développement territorial équilibré entre emplois, habitat, commerces, services et équipements afin de garantir des conditions d'accueil de la population dans le respect du développement durable ;
- Densifier les zones des centres villes ou bourgs, reconquérir les logements vacants, et permettre un développement maîtrisé et cohérent des communes, afin de contenir l'étalement urbain et la consommation foncière, et, de préserver les espaces naturels et forestiers ;
- Favoriser le développement d'activités économiques innovantes, dynamiques et créatrices d'emplois sur le territoire ainsi que le développement des réseaux de communications numériques ;
- Préserver l'identité culturelle et les patrimoines remarquables du territoire, ainsi que son environnement, sa biodiversité et la mise en valeur des paysages ;
- Permettre l'accueil de la population au travers d'une offre de logements adaptée aux différents besoins des habitants du territoire ;
- Favoriser une politique de déplacements adaptés au territoire en prenant en compte les enjeux liés au développement durable.

## Le dossier de Plan local d'urbanisme intercommunal

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH comprend :

- un rapport de présentation comprenant :
  - Un diagnostic du territoire, accompagné d'annexes
  - Un état initial de l'environnement
  - Le justificatif et l'explication des choix du projet
  - L'évaluation environnementale du projet et le résumé non technique
  - L'articulation du projet avec les plans et programme
  - Les indicateurs de suivi de l'application du PLUi-H
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

- un règlement écrit, et des documents graphiques dont des plans de zonage,
- un programme d'orientations et d'actions (POA) en matière d'habitat
- des annexes (Servitudes d'Utilité Publique, réseaux, ...)



## Les principaux défis (Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement)

### Les enjeux / Démographie

- L'équilibre spatial de la croissance démographique.
- L'équilibre des classes d'âge sur le territoire.
- 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.

### Les enjeux / Habitat

- Le développement d'une offre en logements en cohérence avec les besoins de la population.
- La diversification de l'offre en logement afin de satisfaire le parcours résidentiel de la population.
- La gestion de la ressource foncière et la maîtrise de l'étalement urbain.

### Les enjeux / Industrie - Tourisme – Economie présentielle

- Le développement de l'emploi sur le territoire : le rapprochement du lieu de vie au lieu de travail
- Le renforcement de la dynamique économique par une action publique volontariste de soutien au tissu économique existant et de diversification de l'économie du territoire
- Une gestion du foncier optimisée passant également par la requalification et le renouvellement de l'existant
- Le développement de l'agriculture au travers des circuits courts, qui répondraient aux attentes de la population
- Le développement de l'économie forestière
- Le développement du tourisme, en proposant une offre complémentaire à celle des territoires voisins (vacances « nature », tourisme vert)

### Les enjeux / Equipements et services et Déplacements

- Le renforcement de l'offre en équipements scolaires du 2nd degré par la création d'un collège/lycée sur la commune du Barp
- Le développement d'une offre en équipements socio-culturels adapté au profil familial du territoire
- La complémentarité des offres dédiées aux jeunes avec les territoires limitrophes
- L'anticipation du vieillissement de la population avec l'implantation de structures adéquates
- Une desserte numérique de très haut débit performante, facteur d'attractivité économique et touristique
- La mise en place d'un service de transport qui maille l'ensemble du territoire avec des cadencement adaptés à la population
- Le développement d'offres alternatives à la voiture individuelle : accès sécurisé aux liaisons douces
- L'adéquation entre développement urbain et desserte numérique.

### Les enjeux / Paysage – Cadre de vie :

- La préservation et le renouvellement des paysages forestiers.
- Le maintien d'un équilibre entre espaces forestiers et espaces agricoles et le développement d'une agriculture paysanne de proximité.
- La maîtrise de la progression de l'urbanisation sur la forêt (résidentielle et ZAE).
- La protection des landes humides, des prairies et des lagunes.
- La préservation des motifs paysagers : crastes, bardeaux, cours d'eau et boisements rivulaires, plans d'eau.
- La protection des paysages naturels de la vallée de l'Eyre.
- La valorisation des berges de l'Eyre à Salles.
- La mise en valeur des caractéristiques urbaines des bourgs et du patrimoine industriel.
- L'identification et la préservation des formes d'habitat traditionnel de type arial.
- La requalification des espaces publics existants et la constitution de nouveaux.
- La maîtrise de l'aménagement des entrées de ville majeures (Belin-Béliet, Salles, Le Barp).
- L'optimisation du foncier, le traitement paysager et le lien aux centres bourgs des ZAE.
- La prise en compte des protections règlementaires.

### Les enjeux / Biodiversité :

- La préservation des nombreux milieux pour la faune locale :
  - o Le réseau hydrographique et les forêts galeries associées, dont l'Eyre, le Gat Mort, le Saucats – habitats pour la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe, les chauves-souris (dont la Barbastelle d'Europe), l'Anguille européenne, la Lamproie marine, etc.
  - o Au-delà de la Grande Leyre, présence d'un réseau hydrographique d'intérêt composé notamment des ruisseaux des Esclaires, de la Hountine, de Bouron, de Lacanau, de Sanguinet, de Courlouze, de la Forge etc. ainsi que leurs affluents - habitats pour la Loutre d'Europe, l'Anguille européenne etc.
  - o Les zones denses en lagunes, les lagunes « isolées » et les étangs (à titre d'exemple l'étang du Bran et du Martinet) - habitats pour la Cistude d'Europe, la Loutre d'Europe, la Leucorrhine à gros thorax etc.
  - o Les landes humides et les landes sèches en mosaïque avec la forêt de pins maritimes – habitats pour le Fadet des laïches, le Lézard vivipare, Droséra à feuilles rondes etc.
  - o La forêt de pins maritimes, une trame boisée couvrant une vaste superficie du territoire – habitats pour les grands mammifères, les mustélidés, les chauves-souris, l'Engoulevent d'Europe etc.
  - o Les patchs de boisements de feuillus au sein de la forêt de pins maritime – chauves-souris (dont la Barbastelle d'Europe, Noctule commune etc.) etc.
  - o Les airiaux, des îlots de biodiversité remarquables qui ponctuent la forêt de résineux (arbres centenaires et milieux ouverts associés) – les arbres offrent des habitats pour les chauves-souris (dont la Noctule commune, la Noctule de Leisler), le Grand Capricorne etc. et les espaces ouverts offrent des habitats de chasse pour les chauves-souris (dont le Petit Rhinolophe et le Grand Rhinolophe) etc.
  - o Les prairies, éléments d'intérêt dans un contexte dominé par les pinèdes et les landes – habitats pour des espèces remarquables telles que le Damier de la succise, le Grand Rhinolophe, le Trèfle à fleurs penchées, le Crapaud calamite etc.

### Les enjeux / Ressource en eau

- La préservation de la qualité des eaux de surface.
- La nécessité de mettre en place des mesures d'économie de l'eau car la nappe de l'Oligocène est sensible aux prélèvements.
- L'infiltration des eaux usées (moins de rejets dans les cours d'eau).
- Le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux, des équipements ou du sol à le recevoir.
- La gestion des eaux de pluie en amont pour limiter la saturation des réseaux, mais également les ruissellements en aval.

### Les enjeux / Risques naturels : Préserver et restaurer les éléments de la Trame Verte et Bleue

- La limitation du 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.
- La préservation des personnes et des biens face au risque d'inondation.
- La protection des personnes et des biens face aux aléas présents sur le sol du territoire (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles), à travers une non-construction de ces secteurs ou bien une adaptation des techniques constructives.
- La préservation des habitants et usagers du territoire face aux nuisances (transport et zone industrielle).

### Les enjeux / Energies renouvelables

- La lutte 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, les pôles d'activités et les zones d'habitat...).
- L'amélioration des performances énergétiques dans le secteur du logement (rechercher de nouvelles formes d'habiter, s'appuyer sur les caractéristiques environnementales des sites).
- Le développement des énergies renouvelables (géothermie, panneaux photovoltaïques et solaires) dans les opérations d'aménagement d'ensemble mais aussi à l'échelle du particulier.

## En réponse aux défis : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### PRINCIPE 1 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AFIN DE RAPPROCHER LE LIEU DE TRAVAIL AU LIEU DE VIE

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

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

### PRINCIPE 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

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

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

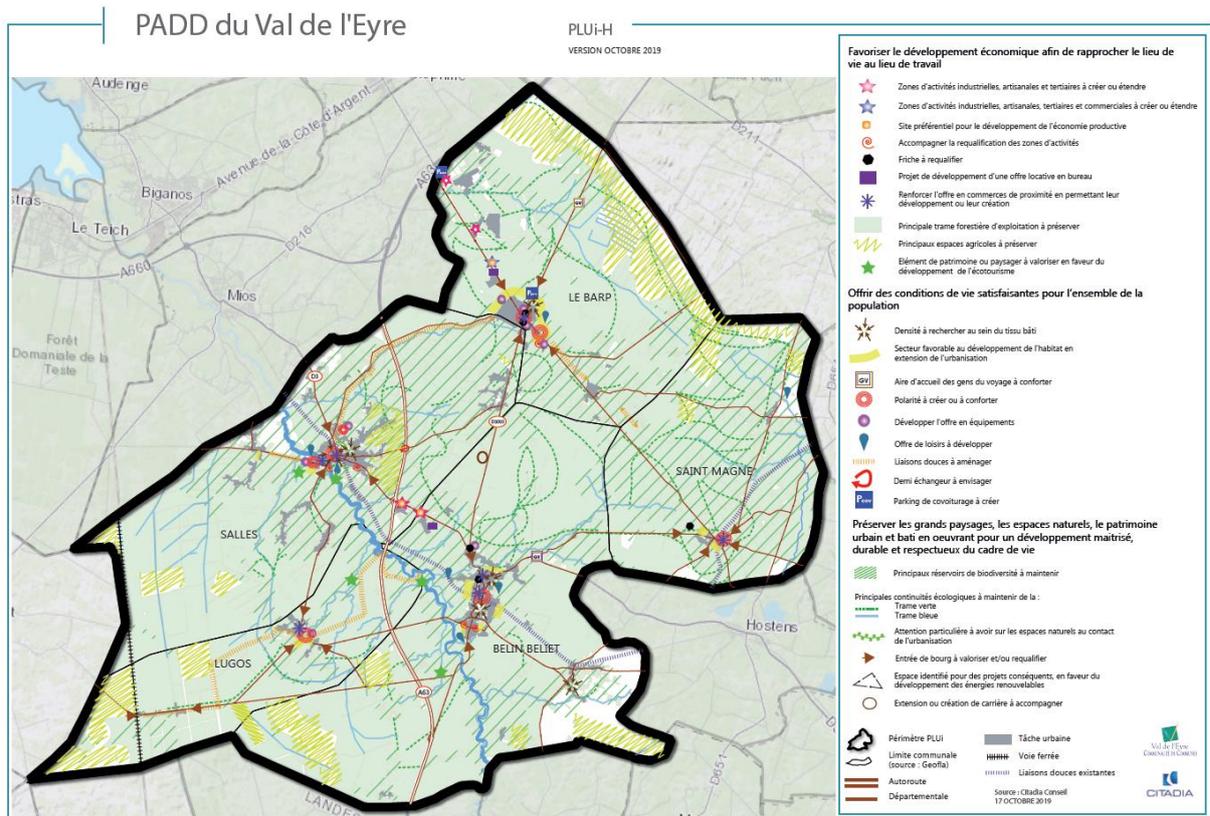
### PRINCIPE 3 : PRESERVER LES GRANDS PAYSAGES, LES ESPACES NATURELS, LE PATRIMOINE URBAIN ET BÂTI EN OEUVRANT POUR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE, DURABLE ET RESPECTUEUX DU CADRE DU VIE

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

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

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

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



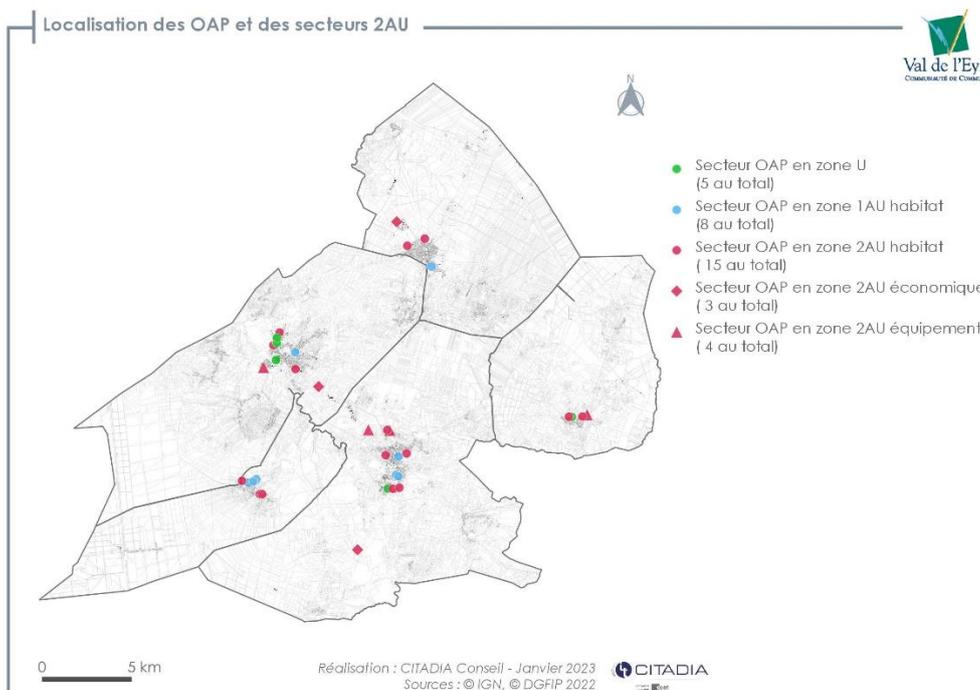
## La traduction règlementaire du Projet de Territoire

### Des orientations d'aménagement et de programmation

**Les 13 OAP** portant sur des quartiers ou des secteurs sont un des principaux outils d'aménagement du PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Éyre. Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que les Plans Locaux d'Urbanisme « *peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à structurer ou à aménager* ». Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre 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, en fonction des caractéristiques propres de chaque territoire.



Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil relativement souple, adaptés à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumises ces dernières, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation. Une orientation d'aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones AU. Elles viennent compléter le règlement écrit prévu sur chacune des zones. Dans un objectif de cohérence d'ensemble à l'échelle d'un quartier, certains sites ont été regroupés au sein d'un même secteur de projet.



## Bilan général des OAP Habitat sur le PLUi-H du VAE

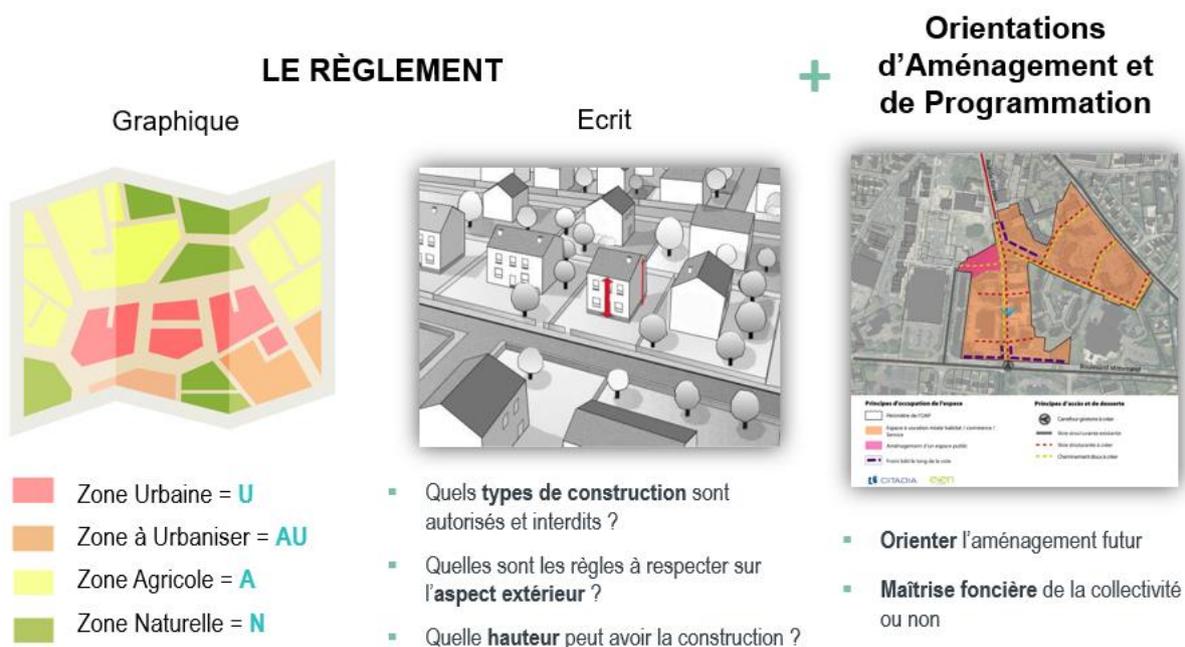
| Commune                     | N°OAP | Type zone au PLUi | Type OAP    | Habitat Economie Equipement | Superficie (ha) | Densité brute logts/ha | Nombre de logements attendu (minimum) | % de logements sociaux attendu (minimum) |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------|-----------------------------|-----------------|------------------------|---------------------------------------|--|
| 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%                                      |
| <b>CdC du Val de l'Eyre</b> |       |                   |             |                             | <b>28,48</b>    |                        | <b>616 logts</b>                      | <b>205 logts</b>                         |

## Bilan général des secteurs 2AU fermés (Habitat/Economie/Equipement) sur le PLUi-H du VAE

| Commune                     | Type zone au PLUi | Habitat / Economie / Equipement | Superficie (ha) |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------|
| Belin-Beliet                | 2AU               | Habitat                         | 0,49            |
| Belin-Beliet                | 2AU               | Habitat                         | 10,51           |
| Belin-Beliet                | 2AU               | Habitat                         | 10,88           |
| Belin-Beliet                | 2AU               | Habitat                         | 1,94            |
| Belin-Beliet                | 2AU               | Habitat                         | 3,31            |
| Belin-Beliet                | 2AU               | Habitat                         | 4,35            |
| Belin-Beliet                | 2AU               | Economie                        | 35,82           |
| Belin-Beliet                | 2AU               | Equipement public               | 0,96            |
| Belin-Beliet                | 2AU               | Equipement public               | 7,61            |
| Le Barp                     | 2AU               | Habitat                         | 11,32           |
| Le Barp                     | 2AU               | Habitat                         | 19,89           |
| Le Barp                     | 2AU               | Economie                        | 5,79            |
| Lugos                       | 2AU               | Habitat                         | 0,72            |
| Lugos                       | 2AU               | Habitat                         | 1,14            |
| Lugos                       | 2AU               | Habitat                         | 1,73            |
| Lugos                       | 2AU               | Habitat                         | 1,94            |
| Lugos                       | 2AU               | Habitat                         | 2,38            |
| Saint-Magne                 | 2AU               | Habitat                         | 0,37            |
| Saint-Magne                 | 2AU               | Habitat                         | 0,81            |
| Saint-Magne                 | 2AU               | Habitat                         | 2,31            |
| Saint-Magne                 | 2AU               | Equipement public               | 1,01            |
| Salles                      | 2AU               | Habitat                         | 0,60            |
| Salles                      | 2AU               | Habitat                         | 3,04            |
| Salles                      | 2AU               | Habitat                         | 2,44            |
| Salles                      | 2AU               | Economie                        | 7,09            |
| Salles                      | 2AU               | Equipement public               | 3,93            |
| <b>CdC du Val de l'Eyre</b> |                   |                                 | <b>142,38</b>   |

## Un règlement écrit et un document graphique

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.



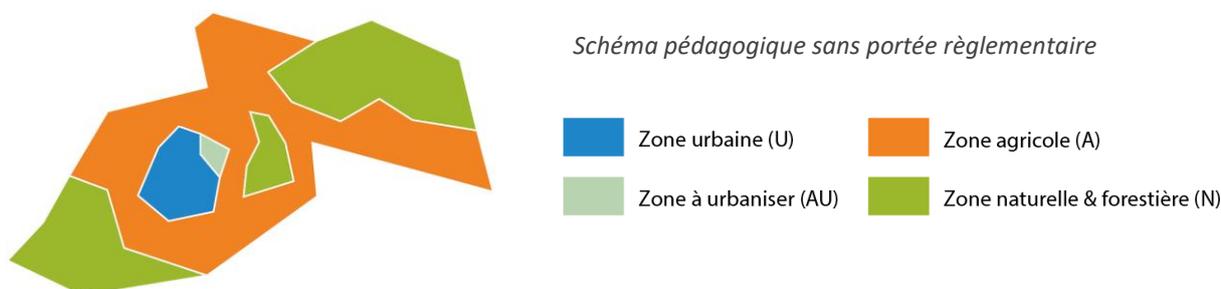
Le choix d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones, limité aux quatre principales zones U, AU, A et N vise à une meilleure lisibilité du document. S'ajoute ensuite la présence de règles graphiques, selon différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité 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.**).

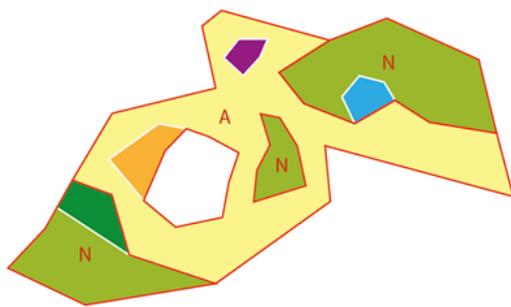
La localisation des zones A, N et des STECAL sont identifiés sur **les plans 4.2.1.** et les règles graphiques au sein de la zone A et de la zone N sont identifiés sur les **plans 4.2.2. à 4.2.7.**

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, certains 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

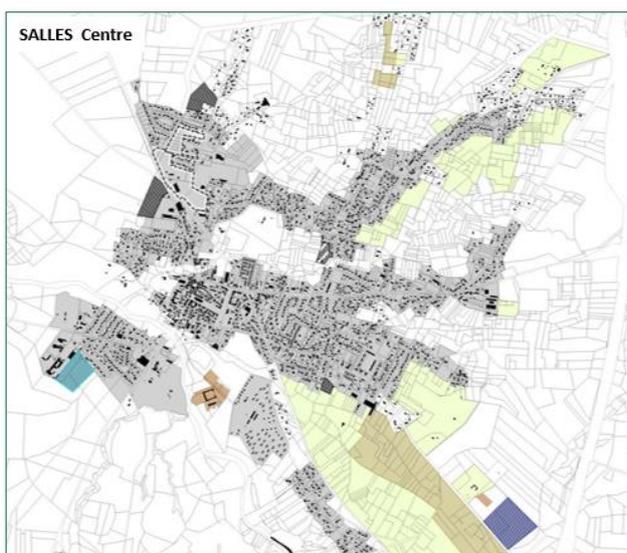


|   |   |
|---|---|
| Règles graphiques propres à la zone A       | Règle graphique « secteur agricole »<br>Règle graphique « secteur agricole & forestier »  |
| Règles graphiques propres à la zone N       | Règle graphique « secteur naturel »   |
| Règles graphiques communes aux zones A et N | Règle graphique STECAL « économie »<br>Règle graphique STECAL « tourisme »<br>Règle graphique STECAL « artisanat et industrie »<br>... et ainsi de suite selon la vocation des STECAL |

### Composition du règlement graphique

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 réglementaires 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.
- **Plan n°4.2.2** : délimite la 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
- **Plan n°4.2.3** : précise les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Plan n°4.2.4** : précise les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Plan n°4.2.5** : précise les règles d'emprise au sol maximale des constructions
- **Plan n°4.2.6** : précise les règles de hauteur maximale des constructions
- **Plan n°4.2.7** : précise les règles de préservation du patrimoine bâti et végétal
- **Plan n°4.2.8** : identifie la Traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue (TVB)
- **Plan n°4.2.9** : délimite les secteurs affectés par les risques
- **Plan n°4.2.10** : Délimite et désigne les emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme)



|  |   |
|--|---|
| <b>Zone urbaine (U)</b>                    | Zone urbaine (U)<br>Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)   |
| <b>Zone à urbaniser (AU)</b>               | Zone 1AU à destination d'habitat ouverte à l'urbanisation et soumise à OAP<br>Zone 2AU à destination de l'habitat dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H<br>Zone 2AU à destination du développement économique dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H<br>Zone 2AU à destination d'équipement d'intérêt collectif dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H |
| <b>Zone agricole et/ou naturelle (A/N)</b> | Zone naturelle<br>Zone naturelle (exploitations pétrolières)<br>Zone agricole<br>Zone agricole protégée<br>Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)  |

## Un règlement écrit qui :

- expose les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- fixe les règles communes applicables à l'ensemble des zones ;
- fixe les règles spécifiques applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Les dispositions communes et les dispositions spécifiques de chaque zone sont régies par 9 articles organisés de la manière suivante :

### Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Article 1.2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 2.4. : Stationnement

### Equipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.2. : Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Comme indiqué précédemment, en complément des dispositions réglementaires, certains secteurs, sont identifiés sur les documents graphiques comme étant concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Les autorisations d'occuper le sol (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir, etc.) doivent être compatibles avec ce document de référence. (Cf. Chapitre précédent).

Ainsi la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP se traduit par l'apport de précisions notamment sur :

- la diversité des fonctions urbaines en exprimant quels types de destinations sont autorisées sur les différents sites de projets,
- la forme urbaine, en précisant les règles de hauteurs et d'implantation qui viennent compléter les orientations des OAP en matière de densité,
- la qualité du cadre de vie en exposant les ambitions en matière de qualité architecturale et d'aménagement des espaces libres : notamment la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable ou coefficient de biotope) ; ces dispositions apportent un complément aux orientations des OAP qui prévoient certains aménagements paysagers (création de haie, plantations, fenêtres visuelles etc.) ou la préservation d'espaces naturels ...

## Les incidences du PLUi sur l'environnement et les mesures prises pour les éviter ou les atténuer

### Les paysages et le patrimoine

Le territoire de la Communauté de Communes du val de l'Eyre (CdC VAE) est entièrement couvert par le grand ensemble paysager du massif forestier des Landes de Gascogne. Il est parsemé de motifs paysagers particuliers (lagunes, étangs moulins ...) et traversé par la vallée naturelle exceptionnelle de l'Eyre avec ses nombreux affluents. Son réseau hydrographique crée un motif paysager formé de : cours d'eau bordés de feuillus traversant tous le territoire, alimentant les plans d'eau, jalonnés de moulins enrichissant les paysages de la pinède.

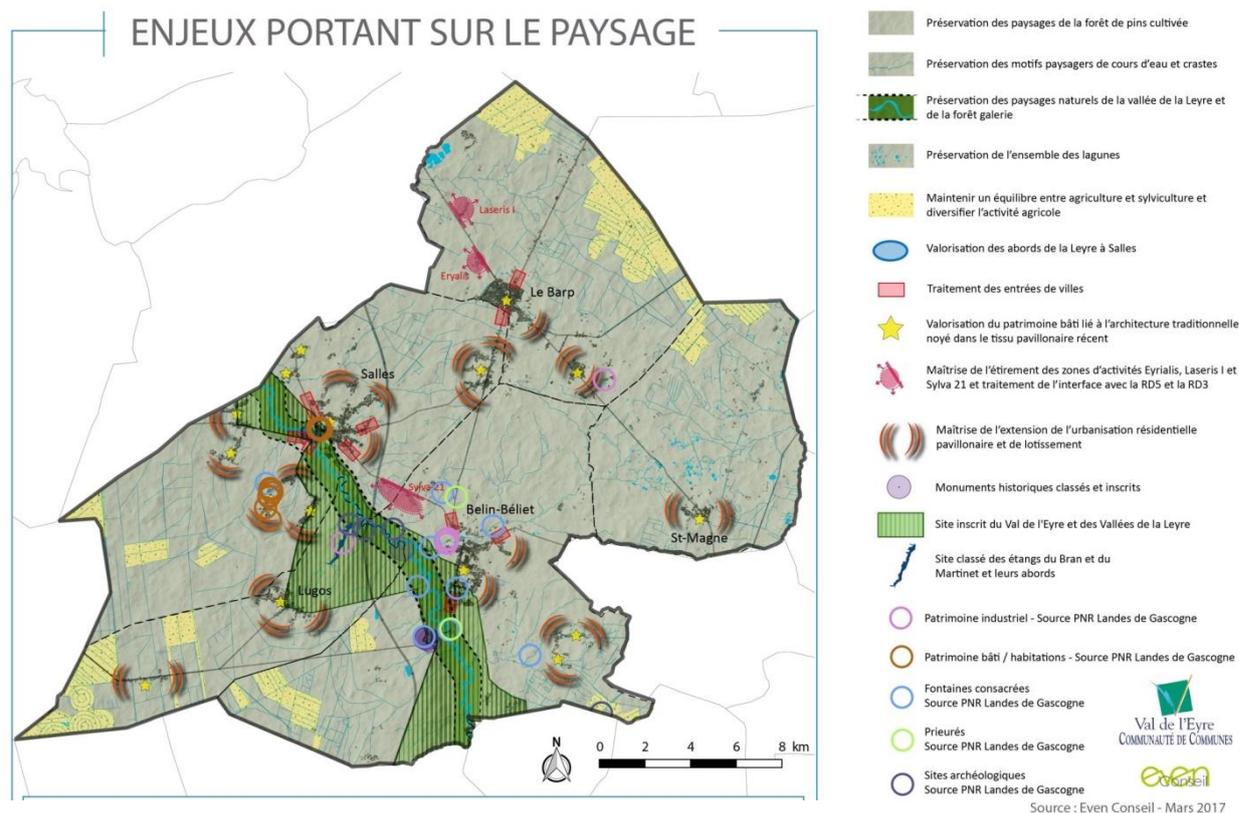
Les clairières habitées appelée « airiaux » (airial) constituent des éléments remarquables de patrimoine paysager et architectural du territoire. Un airial, espace semi-ouvert de pelouse et arboré, est hérité de la période où le territoire était encore couvert de vastes landes marécageuses.

Pour les habitants et touristes qui vivent ou passent sur le territoire, la découverte des paysages se fait principalement par les routes, chemins de randonnée et pistes cyclables du fait de l'omniprésence du massif forestier et du relief peu marqué.

Les paysages urbains sont déclinés sur le territoire par un patrimoine emprunté à la vie industrielle commerciale et agricole locale, mais aussi un patrimoine bâti caractérisé par une architecture remarquable tels que les maisons en pierre calcaire, à pans de bois et torchis, etc. Cependant la pression démographique que connaît le Val de l'Eyre a entraîné un développement résidentiel en extension des bourgs anciens, en mitage des paysages forestiers, sans cohérence avec cette architecture, déconnectés des commerces et services. Ce développement cause de manière générale une perte d'identité des bourgs anciens et des quartiers d'airiaux.

Afin de préserver ces paysages de qualité, plusieurs enjeux sont à prendre en compte dans la poursuite du développement du territoire :

- La maîtrise de la progression de l'urbanisation sur la forêt afin d'enrayer sa réduction et le mitage du paysage forestier.
- La préservation des motifs paysagers : cours d'eau et boisements en bordure, plans d'eau...
- L'identification et la préservation des formes d'habitat traditionnel de type airial.
- La protection des paysages naturels de la vallée de l'Eyre.
- La mise en valeur des caractéristiques urbaines des bourgs et du patrimoine industriel.
- La maîtrise de l'aménagement des entrées de ville majeures (Belin-Beliet, Salles, Le Barp)



### Les incidences sur le paysage

La communauté de Communes du Val de l'Eyre entend préserver les grandes entités paysagères qui forment son identité. Ainsi, le massif forestier est protégé à travers un classement en zone N de 86% du territoire. En ajoutant la zone A et Ap (zone agricole protégée) (9,5%), les grandes entités paysagères sont protégées de l'urbanisation à plus de 95%. Le développement du territoire n'est pas pour autant interdit étant donné la réserve de 82,4 ha pour le développement du territoire à travers les zones à urbaniser (1AU et 2AU). Toutes ces zones sont construites à proximité de l'urbanisation existante, limitant ainsi les impacts sur la forêt identitaire. Seul 3 secteurs de développement exceptionnellement autorisés en zone naturelle ou agricole risquent d'induire une urbanisation sur le patrimoine naturel local (0,06% du territoire). Le patrimoine exceptionnel, naturel comme bâti, est strictement protégé de l'urbanisation futur. Le PLUi va plus loin en identifiant le patrimoine local à protéger (éléments bâtis, ariax, parcs et jardins...).

Tous les secteurs de développement (zones 1AU et 2AU) ont été analysés et ils n'ont pas d'impact pressenti sur le paysage. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourraient tout de même aller plus loin en intégrant des recommandations sur l'insertion du bâti dans son environnement.

## La ressource en eau et sa gestion

La production et la distribution d'eau potable est une compétence qui relève des communes mais est déléguée à la Lyonnaise des Eaux.

Les prélèvements d'eau potable proviennent de forages profonds.

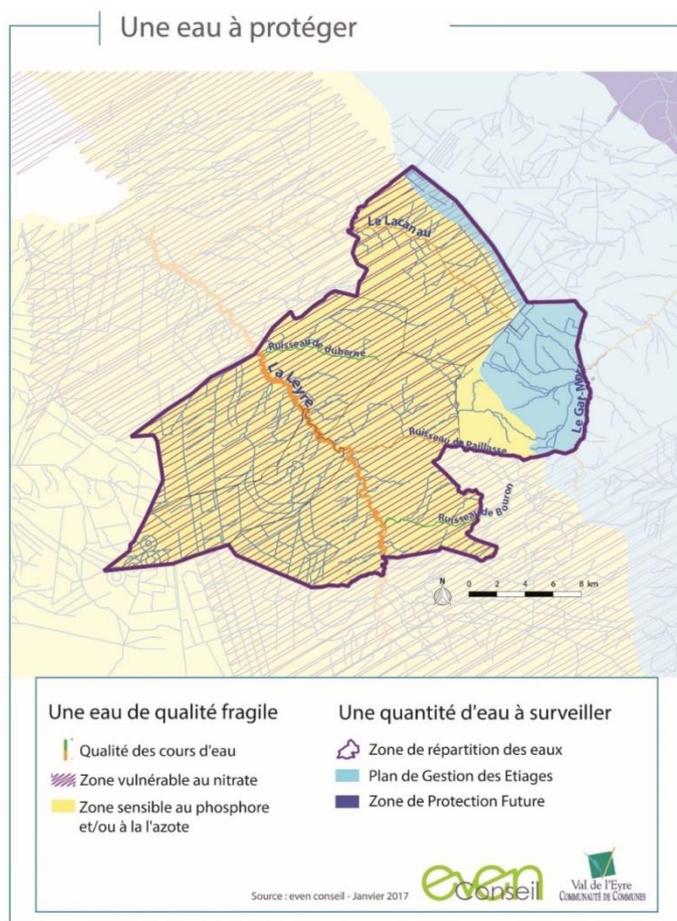
De manière générale la qualité de l'eau des nappes souterraines est bonne. L'eau prélevée par un captage à Saint-Magne contient trop de fer et de manganèse et un captage sur Le Barp prélève de l'eau insuffisamment minéralisée. Ces captages subissent des traitements particuliers pour que l'eau distribuée soit excellente.

La partie est du territoire est sensible quant à la quantité de la ressource en eau et fait l'objet de restrictions de prélèvement en période de sécheresse pour permettre de conserver un débit minimum dans les cours d'eau, nécessaire à la faune et la flore les habitants. Témoin de cette sensibilité, une partie de la nappe souterraine sur Saint-Magne est classée en zone à protéger pour le futur (ZPF) pour préserver les ressources en eau pour l'alimentation en eau potable.

Concernant l'assainissement, la Communauté de Communes du Val de l'Eyre a la compétence Service Public d'Assainissement Non Collectif. Seule Lugos ne possède pas d'assainissement collectif. L'assainissement individuel est de qualité pour un territoire rural. Cependant, la proximité de la nappe de la surface impacte les possibilités d'infiltration des effluents (retenus à la surface par une saturation en eau des sols).

La collectivité est couverte par plusieurs stations d'épuration dont : 2 à Salles, 2 à Belin-Beliet, 1 à Saint-Magne, 1 à Le Barp. Ces stations ont la capacité de recevoir des effluents supplémentaires. Cependant, des surcharges importantes des stations sont observées lors de fortes pluies. Mais malgré ces surcharges, les rejets dans les cours d'eau sont conformes aux normes.

Les principaux enjeux du territoire concernent la protection de la ressource en eau sensible aux prélèvements et à l'infiltration des eaux usées, la gestion des eaux de pluies pour limiter la saturation des réseaux et un développement urbain cohérent avec les capacités des réseaux, des équipements ou du sol à le recevoir.



### Les incidences sur l'eau

Les cours d'eau du territoire et les zones humides, nombreux sur le territoire, sont tous protégés grâce aux outils règlementaires proposés par le PLUi. Ils sont inconstructibles.

Les points de captage d'eau potable sont à proximité de la zone urbaine pour limiter le transport de l'eau. Ainsi les périmètres de protection de ces captages contre les pollutions intersectent les zones urbaines ou à urbaniser. Ces périmètres étant définis par arrêté préfectoral, ils s'appliquent aux PLUi assurant ainsi la protection de la ressource en eau.

L'accueil de population envisagé par le territoire du val de l'Eyre va engendrer une augmentation des besoins en eau potable et une augmentation des eaux usées à traiter. Les équipements du territoire (captages d'eau potable, station d'épuration et réseaux) sont en capacité de subvenir à ces besoins supplémentaires.

Le règlement du PLUi entend favoriser une gestion des eaux pluviales au sein même du projet (limitation des rejets) et raccorder autant que faire se peut les nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif.

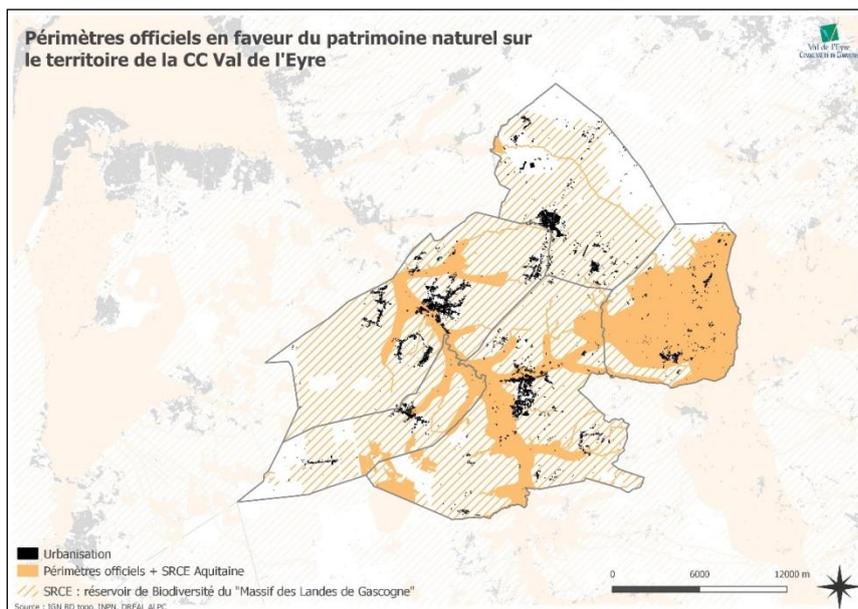
## La biodiversité et les milieux naturels

De nombreux zonages de protection et d'inventaires du patrimoine naturel attestent de la qualité écologique du territoire du Val de l'Eyre :

D'autres espaces sont également concernés par des mesures de gestion particulière attestant de leur richesse naturaliste ou fonctionnelle : cours d'eau classés, zones humides.

L'ensemble de ces sites remarquables constitue des réservoirs de biodiversité principaux : les zones où la biodiversité est la plus riche et la mieux préservée.

D'autres éléments plus ponctuels tels que les landes, espaces boisés en feuillus, lagunes, airiaux et prairies sèches représentent quant à eux des réservoirs de biodiversité locaux qui hébergent une biodiversité remarquable et souvent protégée (oiseaux tels que l'Engoulevent d'Europe, la Fauvette pitchou, papillons comme le Fadet des laiches, reptiles comme le Lézard vivipare, etc.).



Les réservoirs de biodiversité sont reliés entre eux par des corridors écologiques. Il s'agit de voies préférentielles de déplacement de la faune sauvage et/ou de colonisation de la flore. Ces corridors écologiques peuvent être de plusieurs types (paysagers, linéaires ou en pas japonais) et s'appuient sur les éléments de reliefs et la végétation. Ainsi, les cours d'eau, leur ripisylve et les lisières des boisements seront fréquemment empruntés par la faune pour se déplacer.

L'enjeu principal de l'élaboration du PLUi est de concilier le développement de l'urbanisation avec la préservation des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en préservant à la fois les espaces remarquables mais également la nature dite « ordinaire ».

### Les incidences sur la biodiversité

Le territoire de la CDC du Val de l'Eyre étant principalement naturel, la biodiversité est omniprésente. Des continuités écologiques ont été définies en lien avec le Parc Naturel des Landes de Gascogne sur les secteurs les plus sensibles vis-à-vis de l'urbanisation (feuillus en bordure de pinède, abords des cours d'eau, etc.). Ces continuités sont protégées à 98% dans le PLUi à l'aide de plusieurs outils au sein de la zone urbanisée comme en dehors. Cependant 2% de ces continuités sont impactées, soit par des zones urbaines peu denses (1,7%), soit par des zones à urbaniser encore naturelle (0,05%), soit par des secteurs de développement au sein de la zone agricole ou naturelle (0,59%) et très ponctuellement par des secteurs réservés pour des projets collectifs (0,03%). Les outils mobilisés pour protéger les continuités écologiques permettent de contraindre l'urbanisation en zone urbaine impactant le plus les continuités (protection des cours d'eau et de leurs abords, des boisements et des prairies au sein de la zone urbaine, des feuillus, etc.). Les zones à urbaniser quant à elle ont toute fait l'objet d'une analyse plus fine et précise.

**Incidences cumulées des OAP :**

| COMMUNE      | N° OAP | TYPE DE ZONAGE | INCIDENCES RESIDUELLES |              |                  |                      |          |
|--------------|--------|----------------|------------------------|--------------|------------------|----------------------|----------|
|              |        |                | PAYSAGES               | BIODIVERSITE | RESSOURCE EN EAU | RISQUES ET NUISANCES | GLOBALES |
| Belin-Béliet | 1      | U              | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Belin-Béliet | 2      | 1AU            | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Belin-Béliet | 3      | 1AU            | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Belin-Béliet | 4      | 1AU            | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Le Barp      | 1      | 1AU            | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Lugos        | 1      | 1AU            | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Lugos        | 2      | 1AU            | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Lugos        | 3      | 1AU            | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Saint-Magne  | 1      | U              | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Salles       | 1      | U              | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Salles       | 2      | U              | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Salles       | 3      | U              | FAIBLE                 | FAIBLE       | FAIBLE           | FAIBLE               | FAIBLE   |
| Salles       | 4      | 1AU            | FAIBLE                 | MOYEN        | MOYEN            | FAIBLE               | FAIBLE   |

## Le profil énergétique

La Communauté de Communes du Val de l'Eyre fait partie de 2 TEPCV (Territoire à Énergie Positive pour la Croissante Verte) :

- Celui porté par le Sybarval pour optimiser l'éclairage public : de nouvelles lampes à économie d'énergie (LED) ainsi qu'une programmation optimisée des heures d'éclairage ont été mises en œuvre
- Celui du Parc Naturel Régional (PNR) des Landes de Gascogne

Ces territoires s'engagent à réduire les besoins en énergie de leurs habitants, constructions, activités économiques, transports et loisirs.

Un peu plus de 8% de l'énergie consommée sur le territoire du VAE a pour origine des énergies renouvelables. Cette proportion est inférieure à la consommation en Aquitaine qui est de 15%.

Le territoire est très fortement producteur d'énergies à partir de ressources renouvelables.

En effet, 1,702 MWh/an/hab d'électricité sont produits exclusivement grâce à la filière solaire photovoltaïque, ce qui est 10 fois plus élevé qu'à l'échelle du département (0,150MWh/an/hab).

La production de chaleur d'origine renouvelable se fait pratiquement exclusivement via le bois-énergie. Ce type d'énergie est plus utilisé sur la collectivité qu'en Gironde et en Aquitaine (reporté à l'habitant). La filière bois énergie ne représente cependant pas une part importante dans l'utilisation du gisement local qui est principalement employé pour la papeterie et le petit bois d'œuvre.

La collectivité possède un potentiel de production d'énergies renouvelables lié à l'éolien (assez limité), l'énergie hydraulique et la géothermie, mais n'est pas concernée par un projet potentiel de méthanisation.

L'élaboration du PLUi peut permettre de poursuivre les efforts engagés en matière de transition énergétique, d'une part en favorisant la rénovation thermique des bâtiments et en réduisant l'usage de la voiture individuelle au profit de transports collectifs ou de mobilités douces afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et d'autre part en développant les énergies renouvelables dans les projets urbains.

### Les incidences sur les énergies

Le PLUi veille à proposer une urbanisation concentrée à proximité des secteurs desservis par les transports en commun, ce qui limite le recours à la voiture individuelle, émettrice de gaz à effet de serre.

Afin de réduire ces mêmes émissions, le PLUi entend améliorer les performances énergétiques des constructions existantes comme futures.

Enfin, le territoire souhaite développer la production à partir des énergies renouvelables tout en protégeant la forêt et l'agriculture.

## Les risques et les nuisances

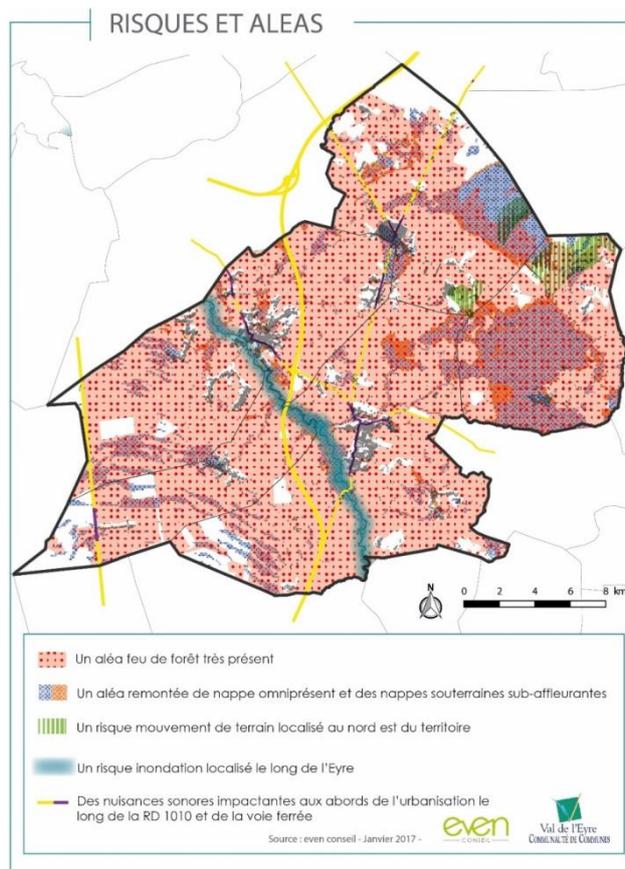
Le territoire du PLUi est concerné par plusieurs risques naturels, dont :

- L'inondation par débordement de rivière sur les communes de Belin-Beliet, Lugos et Salles car l'Eyre traverse ces communes.
- L'inondation par remontée des nappes lorsque les nappes sont saturées, toutes les communes sont concernées mais la sensibilité se concentre surtout sur les communes de Belin-Beliet, Le Barp et Saint-Magne.
- Les feux de forêt, directement liés à la nature forestière du territoire (80% du territoire). Toutes les communes sont soumises à l'aléa feux de forêt.
- Le risque tempête qui concerne l'ensemble du territoire se traduit par des normes de construction afin de lutter contre les effets et améliorer la résistance des bâtiments aux vents violents.
- Les mouvements de terrain, peu intenses sur le territoire avec un seul mouvement recensé sur Salles (érosion des berges de l'Eyre) et des argiles entraînant des retrait-gonflement en fonction de l'humidité (principalement localisés sur le nord-est du territoire).

Le territoire est également concerné par des risques technologiques (liés à l'Homme) :

- Plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont présentes. Il s'agit d'établissements dont l'activité présente un risque ou un inconvénient pour l'environnement humain et naturel. Un seul établissement Seveso Seuil bas est présent sur la commune du Barp (niveau de risque plus élevé)
- Enfin, des sites et sols pollués sont répertoriés sur la collectivité : 10 sites inventoriés par BASOL (sols pollués ou potentiellement pollués) et 118 sites inventoriés par BASIAS (anciens sites industriels et activités de services). Ces sites sont sous surveillance et peuvent faire l'objet de traitements pour être réhabilités après cessation des activités polluantes.
- Le transport de matières dangereuses, pouvant se faire par voie routière, par voie ferrée ou par les canalisations de gaz. La CCVE est traversée par l'autoroute A63, un axe majeur, qui fait l'objet de ce risque. Salles, Lugos et Belin-Beliet sont particulièrement concernés puisque l'A63 traverse ces communes.

Concernant les nuisances, le bruit des transports est la principale source de nuisances acoustiques, suivi des nuisances liées au voisinage. Elles sont répertoriées à proximité des principales voies de communication (autoroutes, routes).



Les principaux enjeux de l'élaboration du PLUi relatifs aux risques sont donc la prise en compte des risques naturels et technologiques connus afin d'éviter d'exposer davantage de personnes et de biens aux principaux risques et nuisances.

### **Les incidences sur les risques**

Le territoire est soumis à des risques naturels, notamment aux inondations de l'Eyre, aux remontées de nappe, aux feux de forêt ainsi qu'aux mouvements de terrain liés au retrait et gonflement des argiles. Ces quatre aléas sont règlementés dans le PLUi afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques. Il est interdit de construire en zone inondable. De plus, le PLUi, en préservant des éléments végétaux sur le territoire urbanisé comme naturel qui absorbe l'eau, contribue à limiter le report de l'inondation sur d'autres zones en aval. Les secteurs soumis aux aléas liés aux phénomènes de remontées de nappe et au retrait et gonflement des argiles se voient affectés de techniques constructives adaptées. Le massif forestier étant très présent, une distance de recul de 12 mètres est imposée entre toute nouvelle construction et le massif pour permettre le passage des engins de secours.

Les risques et les nuisances anthropiques sont liés aux infrastructures routières et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Seule une zone de développement économique à Salles est impactée par des nuisances sonores. Une seule zone est impactée par une ICPE sur Saint Magne, il s'agit d'un secteur de reconversion d'une scierie.