



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service accompagnement territorial
Unité aménagement Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre**



Affaire suivie par :
Julie PAPILLON
Chargée d'études
Tél : 05 47 30 53 49
Mél : julie.papillon@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **29 DEC. 2023**
LE PRÉFET

à

**MONSIEUR LE PRÉSIDENT
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU VAL DE L'EYRE**

Objet : Avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal

PJ : Synthèse des services de l'État

Par courrier reçu le 13 octobre 2023, vous m'avez adressé pour avis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, valant programme local de l'habitat, arrêté par votre conseil communautaire par délibération du 4 octobre 2023.

Conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint, dont vous trouverez ci-dessous les orientations principales.

Véritable défi en termes d'animation et de gouvernance intercommunales, l'élaboration de votre projet de PLUi-H constitue, du point de vue de l'État, une avancée très notable pour votre territoire. Il pose des bases solides pour un aménagement territorial en phase avec les orientations législatives et réglementaires. Cette avancée notable concerne plus particulièrement le traitement du besoin en logement dans votre projet de document d'urbanisme intercommunal.

Avec des objectifs de réalisation de logements inférieurs à la moyenne du nombre de constructions autorisées ces dernières années, le projet de PLUi-H prévoit un accueil démographique maîtrisé, ce qui est remarquable eu égard notamment à la forte attractivité de votre territoire. Ce choix reflète la volonté de la communauté de communes d'encadrer et de phaser l'accueil de population, en corrélation avec les équipements présents.

L'armature territoriale choisie par le PLUi-H correspond bien aux niveaux de polarités observés sur le territoire en termes d'accueil démographique et de développement résidentiel.

De surcroît, bien qu'aucune commune du Val de l'Eyre ne soit soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, le PLUi-H affiche un objectif global de production de 480 logements locatifs sociaux à horizon 2030, ce qui représente 18 % de la production neuve, ainsi que la volonté de produire 100 logements en accession sociale à horizon 2030.

Cela répondra aux besoins de la population endogène, contribuera au maintien des populations les plus jeunes sur le territoire et favorisera le parcours résidentiel des familles, ce qui est positif et favorable à la dynamique de votre territoire.

Vous avez re arrêté votre projet de PLUiH afin de prendre en compte les différents avis émis dont celui de l'État en date du 13 juin 2023. Néanmoins, une partie des remarques émises dans cet avis demeurent opposables à ce nouveau projet, vous les retrouverez ci-après. Je vous encourage à les approfondir avant l'approbation définitive du document.

1) La Gestion économe de l'espace

La loi « Climat et Résilience » du 22/08/2021 vise à ralentir le rythme d'artificialisation des sols et fixe un objectif de 50 % de réduction de consommation d'espaces par rapport aux dix dernières années, puis tend à la « zéro artificialisation nette » visée pour 2050.

Le projet de SCoT arrêté du SYBARVAL territorialise la réduction de la consommation d'espace en application de la loi Climat et Résilience et fixe un plafond de consommation d'espaces à la CDC Val de l'Eyre. Le PLUi-H respecte globalement ses objectifs hormis pour la consommation à vocation économique, supérieur à celle prescrite par le SCoT, et donc non compatible sur ce point avec le projet de SCoT.

Néanmoins, en l'absence de SCoT approuvé, le PLUi-H doit respecter les dispositions de la loi Climat et Résilience et viser une réduction de 50 % de la consommation d'espaces.

Vous indiquez une consommation d'espaces de 448 hectares sur les dix années de référence (2011/2021) alors que le portail d'artificialisation des sols indique une consommation de 265 hectares sur la même période. Un tel différentiel de mesure mérite d'être expliqué et argumenté.

Dès lors, fixer une réduction de 50 % des consommations d'espace équivaut à mobiliser un maximum de 224,05 hectares selon votre mode de calcul, et 132,5 hectares selon le portail de l'artificialisation.

Bien que votre projet démontre une trajectoire ambitieuse de modération de l'usage d'espaces naturels, et en l'absence de SCoT approuvé, un effort supplémentaire de réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation me paraît encore nécessaire pour respecter l'objectif de sobriété foncière, sauf à justifier davantage les hypothèses de calcul retenues en s'appuyant sur des données factuelles.

Le potentiel de densification au sein de l'urbanisation existante semble sous-estimé et mérite d'être approfondi, afin de conforter les polarités et de privilégier l'intensification des centres-bourgs, ce qui, *in fine* aura un impact sur les surfaces à ouvrir à l'urbanisation.

Une meilleure structuration du développement de l'urbanisation, cumulée à une légère augmentation de la densité, diminuerait notablement la consommation d'espaces.

La réduction de consommation foncière est à rechercher parmi les zones à urbaniser (1AU / 2AU) sur les secteurs où les enjeux environnementaux et les risques notamment feux de forêt sont les plus prégnants. À ce titre, le recensement des secteurs identifiés dans l'avis de l'État ci-joint (3 - Gestion économe de l'espace), pourrait vous guider dans les choix à opérer en matière de réduction de consommation d'espace.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) donne une place conséquente à l'économie présente, dans une logique de développement durable. Il est regrettable qu'aucune étude ne soit réalisée sur les possibilités de densification ou de reconquête du tissu déjà urbanisé, permettant de mieux justifier les besoins et projections de foncier à destination économique.

2) La prise en compte des risques

Le territoire du Val de l'Eyre est particulièrement concerné par le risque incendie de forêt. Il est primordial de traiter les espaces tampons de manière renforcée, notamment pour les secteurs ouverts à l'urbanisation qui bénéficient d'opérations d'aménagement et de programmation (OAP).

De surcroît, permettre un nombre conséquent de changements de destinations de bâtiments (126) en zone naturelle et forestière renforce l'habitat diffus, ce qui vient accroître les enjeux de manière considérable et expose une population supplémentaire au risque feu de forêt. Cela ne me semble pas souhaitable dans un contexte de renforcement du risque de feux de forêt dans le contexte de changement climatique que nous vivons.

Par ailleurs, le risque inondation est insuffisamment pris en compte. En effet, le débordement éventuel des cours d'eau autres que la Leyre n'est pas abordé, pas plus que les inondations par ruissellement. La maîtrise de l'urbanisation dans des zones particulièrement vulnérables mériterait d'être renforcée.

3) L'intégration des enjeux environnementaux et paysagers

L'évaluation environnementale ne justifie pas de manière satisfaisante les choix d'urbanisation retenus. Elle ne permet pas de mesurer les impacts sur les éventuelles zones humides ni sur les habitats ou individus d'espèces protégées présents dans les zones à urbaniser. Des inventaires exhaustifs sont attendus sur ces secteurs. Seuls ces éléments permettront de démontrer que la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » a été pleinement mise en œuvre.

Le rapport de présentation du PLUi-H identifie clairement les enjeux paysagers sur le territoire du Val de l'Eyre, adhérent à la charte « Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne ». La présence d'airiaux, habitats emblématiques du territoire, est mise en avant. Toutefois, la multiplication des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pourrait, à terme, entraîner une banalisation des

formes d'urbanisation sur le territoire. La mise en place de fiches actions sur ces secteurs démontrerait une stratégie intercommunale de préservation du patrimoine.

Eu égard aux éléments développés ci-avant et précisés dans l'avis de l'État ci-joint, **J'émet un avis favorable à votre projet de PLUi-H, sous réserve de réduction de la consommation d'espace supplémentaire et d'une meilleure prise en compte des risques feu de forêt et inondation.**

Dans une logique partenariale d'ores et déjà à l'œuvre, les services de l'État – notamment la DDTM – sont à vos côtés pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document. Une rencontre dédiée pourra par exemple être envisagée à brève échéance.

En conclusion, je vous invite à poursuivre l'amélioration de votre projet et à le faire évoluer avant approbation.

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Préfet délégué pour
la défense et la sécurité

Nicolas HESSE

Communauté de Communes : Val de l'Éyre

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Projet de PLUi-H arrêté par délibération du Conseil Communautaire
du 4 octobre 2023

AVIS DE L'ÉTAT

12/2023

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE.....	3
2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE.....	4
A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique.....	4
B/ Habitat.....	5
C/ Développement économique, équipements, services et numérique.....	12
D/ Mobilités.....	15
3 - GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....	17
A/ Bilan de la consommation d'espaces sur la période 2011/2021.....	17
B/ Potentiel foncier disponible.....	18
4 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE.....	28
A/ Armature territoriale.....	28
B/ Préservation du patrimoine naturel.....	33
C/ Préservation du patrimoine architectural et culturel.....	37
D/ Salubrité publique.....	37
5 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES.....	39
6- RISQUES.....	39
A/ Risque inondation.....	40
B/ Risque incendie de forêt.....	42
C/ Risque Retrait gonflement des argiles.....	44
7 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ENERGIE.....	45
A/ Énergies renouvelables.....	45
B/ Adaptation au changement climatique.....	47
8 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT.....	47
A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur.....	47

1 – CONTEXTE

La communauté de communes du Val de l'Eyre fait partie du périmètre du SCOT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre approuvé le 24 juin 2013 puis annulé par jugement du tribunal administratif le 18 juin 2015. La Cour administrative d'appel de Bordeaux a confirmé l'annulation totale du SCOT, par arrêt du 28 décembre 2017. La commune n'est donc plus couverte par un SCOT. Le SYBARVAL a toutefois relancé la démarche d'élaboration du SCOT par délibération du 9 juillet 2018 et arrêté son projet par délibération du 25 mai 2023.

La communauté de communes du Val de l'Eyre est compétente en matière de plan local d'urbanisme en vertu de sa délibération du 19 novembre 2015 et des délibérations concordantes des cinq communes qui la composent. Elle a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du 17 décembre 2015 et, par délibération du 13 octobre 2016, a précisé que ce PLU tiendra lieu de programme local de l'habitat (PLH).

Les orientations générales du projet de développement et d'aménagement durables (PADD) ont été débattues en conseil communautaire les 23 mars 2017 et 04 février 2019.

Le projet de PLUiH du Val de l'Eyre a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 12 novembre 2019 et soumis à l'avis des personnes publiques associées en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme. Par délibération du 28 novembre 2019, le conseil municipal de la commune du Barp a émis un avis défavorable au projet arrêté de PLUiH. Dès lors et en application de l'article L.153-15, le conseil communautaire est amené à délibérer à nouveau après avoir éventuellement modifié son projet pour tenir compte de cet avis.

Considérant la nécessité de retravailler le projet afin d'intégrer les évolutions législatives et les évolutions du territoire, le conseil communautaire a acté le retrait de la délibération du 12 novembre 2019, lors de sa séance du 07 avril 2023.

Le projet retravaillé a fait l'objet d'une délibération en conseil communautaire du 07 avril 2023 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLUi-H ; il est soumis à l'avis des personnes publiques associées en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, et devra également être examiné en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Suites aux remarques émises par les PPA, la Cdc a souhaité reprendre son projet, un troisième arrêt en conseil communautaire a été voté le 4 octobre 2023.

La CDC du Val de l'Eyre n'est pas concernée par l'obligation de réaliser un PLH sur son territoire : l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) fixe le seuil de population à plus de 30 000 habitants pour l'intercommunalité comprenant une commune de plus de 10 000 habitants, ce qui n'est pas le cas de la CDC du Val de l'Eyre qui compte 20 764 habitants en 2019.

Le Val de l'Eyre est un territoire attractif, situé entre le Bassin d'Arcachon et l'agglomération bordelaise, qui connaît une forte attractivité résidentielle. Il est accessible depuis l'A63.

La communauté de communes du Val de l'Eyre a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal, notamment pour maîtriser et encadrer la croissance de son territoire, avec comme principaux objectifs :

- Favoriser le développement d'activités économiques afin de rapprocher lieu de travail et lieu de vie,
- Offrir des conditions de vie satisfaisantes à l'ensemble de la population grâce à un développement territorial équilibré, dans le respect du développement durable,
- Préserver l'identité patrimoniale et mettre en valeur les paysages emblématiques.

2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE

A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique

En se basant sur l'évolution de la population observée sur la période 2008-2018, soit une croissance de + 2,3 % par an pour la communauté de communes Val de l'Eyre, trois scénarios démographiques ont été étudiés :

- le scénario 1 avec une croissance de 1,8 % par an correspondant à une volonté de mieux maîtriser le développement du territoire.

- le scénario 2 avec une croissance de 2,3 % par an correspondant à celle observée sur la période 2008-2018.

- le scénario 3 avec une croissance de 3,5 % par an correspondant à une volonté dynamique du territoire comme sur la période 1999-2008.

Le projet retient l'hypothèse basse, une croissance de 1,8 % par an (objectif de modération de la croissance démographique par rapport à la période 2008-2018 : 2,3 %).

Ce scénario a été retenu. 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 arrêté le 25 mai 2023.

Au regard des projections démographiques, la CDC Val de l'Eyre devra produire sur 10 ans environ 2600 logements (nombre fourni dans le POA).

L'ambition de maîtrise de la croissance démographique apparaît satisfaisante au regard notamment de la sensibilité environnementale du territoire du Val de l'Eyre, et de sa forte attractivité résidentielle liée à un prix du foncier qui reste relativement abordable aux portes du Bassin d'Arcachon, et de la proximité de la métropole bordelaise.

La justesse des estimations de croissance démographique s'avère être un élément stratégique du projet. Dès lors, des précisions sont attendues sur les chiffres à retenir pour la mise en œuvre du projet intercommunal sur les dix prochaines années.

Afin d'atteindre cet objectif de maîtrise de la croissance démographique, plusieurs leviers sont indiqués :

- Maîtriser et assurer une extension de l'urbanisation de qualité,
- Modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, lutter contre l'étalement urbain,
- Revaloriser le parc ancien, diversifier les formes urbaines et densifier les centres-bourgs.
- Phaser le développement de l'urbanisation grâce à la création de réserves foncières (zones 2AU).

La densification du tissu urbanisé existant pourrait être optimisée, notamment en cœur de bourg et à proximité des équipements structurants du territoire. Cette orientation permettrait de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels et renforcerait la dynamique de territoire.

En outre, les outils devant permettre la mise en place de cette stratégie reposent notamment sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sur le règlement écrit et graphique du PLU. Ainsi, une densité brute moyenne de 20 logements à l'hectare envisagée pour les zones à urbaniser (AU) apparaît faible.

Le potentiel d'urbanisation qui demeure conséquent ainsi que le manque de visibilité sur le phasage des ouvertures à l'urbanisation laissent craindre que la croissance réelle pour les années à venir reste à un niveau élevé voisin de l'hypothèse haute, en contradiction avec l'objectif de modération poursuivi.

B/ Habitat

Parc existant

9351 logements sont recensés sur la CDC Val de l'Eyre en 2019 (source INSEE), répartis en 8 380 résidences principales (89,62 %), 396 résidences secondaires (4,23 %) et 575 logements vacants (6,15 %).

Logements vacants

La remobilisation de 30 % du parc vacant « *structurel* » est affichée dans le POA (action 5) avec un objectif de remise sur le marché de 3 logements vacants par an. Cette action vise à accompagner la réhabilitation du bâti ancien et à appuyer la reconquête du parc pour créer du logement dans la continuité de l'étude pré-opérationnelle OPAH finalisée en 2019.

Le PADD (p20) met en avant la nécessité d'identifier les bâtis anciens vacants de caractère et permettre leur réhabilitation, notamment dans une optique de modération de la consommation de l'espace.

De même, l'action 9 du POA évoque la possibilité de mobiliser une partie du parc existant (remise sur le marché de biens vacants dans les centres-bourgs, rénovation de logements communaux) afin de développer une offre d'hébergement d'urgence.

Résidences secondaires

L'objectif chiffré est de 3,5 logements par an eu égard à la tension immobilière sur le secteur.

De manière générale, il aurait été intéressant que le PLUi-H définisse la part de production neuve et de remobilisation du parc existant à l'échelle de la Cdc et sur chaque commune, en fonction des phénomènes observés, des enjeux du territoire et de l'armature territoriale choisie.

Besoins en matière de logements

Au regard des projections démographiques, la CDC Val de l'Eyre devra produire sur 10 ans environ 2600 logements (nombre fourni dans le POA).

Le PLUiH fait le choix de recentrer l'accueil démographique et la production de nouveaux logements sur les trois pôles structurants de la Cdc : Salles, Le Barp et Belin-Béliet avec respectivement 33 %, 33 % et 27 % de la production neuve. La part de nouveaux logements représente ainsi 4 % sur Saint-Magne et 3 % sur Lugos.

L'action n°1 du POA affiche une déclinaison territoriale de la programmation des logements à construire, avec une répartition comme suit :

	Logements supplémentaires: objectifs PLUi	LOGEMENT PAR AN	PART COMMUNES
Le Barp	842	84	33%
Belin-Béliet	691	69	27%
Lugos	81	8	3%
Saint-Magne	96	10	4%
Salles	877	89	33%
Val de l'Eyre	2 587	260	100%

Le tableau ci-dessous reprend le nombre de logements autorisés sur le territoire ces cinq dernières années (données SITADEL) :

Nombre de logements autorisés (Sitadel)	2018	2019	2020	2021	2022	Moyenne entre 2015 et 2019	Objectifs annuels PLUIH	Différence entre la tendance actuelle et les objectifs du PLUIH
Le Barp	30	106	33	77	146	78	84	6
Belin-Beliet	203	94	74	102	228	140	69	-71
Lugos	19	17	27	27	19	22	8	-14
Saint-Magne	25	16	20	20	4	17	10	-7
Salles	148	133	99	72	98	110	89	-21
Val de l'Eyre	425	346	253	298	495	363	260	-103

Les objectifs de réalisation de logements affichés dans le PLUi-H sont inférieurs à la moyenne du nombre de constructions autorisées ces dernières années. Ce choix reflète la volonté de la Cdc de freiner l'accueil de nouvelles populations. L'armature territoriale choisie par le PLUi-H correspond bien aux niveaux de polarités observés sur le territoire en termes d'accueil démographique et de développement résidentiel.

Parc social

Au 1^{er} janvier 2022, la Cdc du Val de l'Eyre compte 661 logements locatifs sociaux (source RPLS), soit un taux d'environ 7,9% sur 8380 résidences principales (source insee 2019). Les communes disposant du plus grand nombre de logements locatifs sociaux sont Belin-Beliet (277 LLS), Salles (188 LLS) et Le Barp (175 LLS).

Les communes de Lugos et de Saint-Magne comptabilisent respectivement 7 et 14 logements locatifs sociaux. Les chiffres issus du SNE indiquent que 436 demandes de logement social sont en cours sur la CdC en janvier 2023. Avec 41 logements attribués en 2022, le taux de tension de 10,6 sur la CdC est supérieur à la moyenne girondine (6,8).

Sur le territoire du Val de l'Eyre, aucune commune n'est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, les chiffres recensant la demande en logement social témoignent de la nécessité de développer une offre sociale ciblée, afin de répondre aux besoins identifiés.

Objectifs de production Parc social

Logements locatifs

Le PLUi-H affiche un objectif global de production de 480 logements locatifs sociaux (LLS) à horizon 2030, soit en moyenne 48 LLS par an, ce qui représente 18 % de la production neuve.

Cet objectif apparaît cohérent, d'une part au vu du plan départemental de l'habitat (PDH) qui affiche la nécessité de développer le parc social sur l'EPCI à hauteur de 40 logements locatifs sociaux par an, et d'autre part, au vu des besoins des ménages du territoire (54% des ménages peuvent prétendre à un logement social de type PLAI ou PLUS correspondant aux ménages les moins aisés).

L'action 2 du POA axée sur le développement d'une offre locative abordable propose différents moyens d'intervention, notamment la mise en place d'une stratégie foncière avec l'EPF ou un autre opérateur et le conventionnement de logements du parc privé.

Une communication accrue autour des dispositifs de conventionnement du parc privé est prévue pour une meilleure connaissance des aides et subventions disponibles afin d'inciter les propriétaires à conventionner leur logement. Sur ce dernier point, conformément aux articles R151-54 du code de l'urbanisme et L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLUi-H doit préciser l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Le POA indique un objectif de 2 logements conventionnés sans travaux sur 5 ans (action 2) et précise qu'un travail sera mené pour définir des objectifs en intermédiation locative (action 10)..

Accession sociale

Le PLUi-H affiche un objectif global de production de 100 logements en accession sociale sur l'EPCI à horizon 2030, soit en moyenne 10 logements par an.

L'action 2 du POA détaille la programmation et les moyens d'intervention pour le développement d'une offre en accession maîtrisée.

Cette action propose d'expérimenter de nouveaux dispositifs tels que le bail réel et solidaire (BRS) qui dissocie le foncier du bâti et permet de baisser le prix des logements, de sensibiliser à des modes de production divers (PSLA) en complément des modes d'accession sociale classique et de communiquer autour des aides existantes dans le cadre de permanences.

Caractéristiques de l'offre sociale à développer :

Analyse géographique :

L'action 2 du POA affiche une programmation territorialisée de logements sociaux, reprise dans le tableau ci-dessous :

	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

Cette programmation est cohérente avec la géographie préférentielle et les données du SNE. En effet, la majorité des demandes de logement social se situent sur les 3 polarités du Val de l'Eyre : Salles (145 demandes), Belin-Béliet (156 demandes) et Le Barp (119 demandes), soit 96 % des demandes.

Conditions de ressources :

Les chiffres du SNE montrent que 65 % des demandeurs (ayant précisé leurs revenus) ont des conditions de ressources inférieures aux plafonds d'attribution du PLAI, correspondant à des revenus très modestes.

L'action 2 du POA soutient le développement du parc social en axant 30 % de la production en plafonds « PLAI ». Il conviendrait également de limiter la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) qui répondrait mieux aux besoins du territoire (3 % de la demande).

Taille des logements :

Les données de l'INSEE 2019 soulignent la forte représentation des logements de 4 pièces et plus dans le parc de la Cdc (80%), alors que la taille moyenne des ménages est de 2,46 personnes. Par ailleurs, les chiffres SNE indiquent que 67% de la demande sociale porte sur des T2 et T3. **Le PADD précise l'importance de diversifier l'offre de logements afin de rétablir la continuité des parcours résidentiels, notamment en termes de tailles et typologies des logements.**

L'action 2 détaille la programmation de l'offre sociale par taille, en allouant une part significative de petits logements dans la production, aujourd'hui manquante sur le territoire. **Ainsi, cette action prévoit la réalisation 30 % de T2, 40 % de T3 et 30 % de T4 dans l'offre locative sociale neuve. Ces objectifs sont cohérents avec les données recensées dans l'infocentre SNE.**

Outils de Mixité sociale

Afin de garantir la mixité sociale, le PLUIH met en place différents moyens d'action :

- mise en œuvre d'une stratégie et d'une veille foncière (suivi des DIA) et un travail partenarial avec l'EPF ou encore la création d'un observatoire de l'habitat et du foncier.
- mobilisation des outils d'urbanisme tels que l'identification de secteurs d'OAP et des servitudes de mixité sociale.

Le règlement instaure une servitude de mixité sociale sur les zones U des trois polarités de l'EPCI (Salles, Belin-Beliet et Le Barp). Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction de six logements et plus à usage d'habitation principale sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H devront consacrer 30 % de logements créés à des logements sociaux (accession sociale et/ou logement locatif social).

De même, certaines OAP prévoient une part de logements sociaux, ne précisant pas s'il s'agit d'une offre en location ou en accession, permettant la réalisation de 205 logements sociaux sur les 580 objectifs (480 LLS + 100 en accession sociale) à horizon 2030.

L'identification des secteurs d'OAP ne permet pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux sur la durée du PLH. D'autres outils devront être mobilisés en vue de produire les 275 logements sociaux manquants. Toutefois, il est indiqué dans le rapport de présentation (justification des choix – p54) que : « 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 ». Étant donné que le PLUIH estime que 1444 logements pourront être réalisés en zone 2AU, cela reviendrait à produire 19 % de logements sociaux dans la production neuve en zone 2AU. Cette estimation apparaît réalisable au vu de l'objectif global de production de logements sociaux de 33 % précisé dans les OAP. La mobilisation des zones 2AU aurait pu utilement figurer dans la liste d'outils de l'action 2 du POA.

Parc privé

Le SYBARVAL a lancé en 2018 une étude pré-opérationnelle sur l'opportunité d'engager une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire et d'en préciser les objectifs opérationnels dans le cadre des orientations de l'ANAH.

Les résultats validés lors du COPIL du 8 avril 2019 et ont permis de mettre en évidence les enjeux prioritaires à traiter sur le territoire :

- Adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie (Aide aux personnes handicapées et âgées – 352 propriétaires concernés sur le Val de l'Eyre),
- Amélioration énergétique des logements et immeubles anciens (454 propriétaires concernés sur le Val de l'Eyre),
- Traitement des situations d'insalubrité et d'habitat indigne (42 logements concernés sur le Val de l'Eyre),
- Traitement de copropriétés potentiellement fragiles (3 copropriétés sont concernées sur le Val de l'Eyre).

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la pertinence d'engager une OPAH sur le territoire du SYBARVAL. À ce titre, une convention-cadre d'action pour l'amélioration de l'habitat sur le territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (2019-2023) a été établie entre l'État, l'Anah, le Conseil Départemental, le Sybarval, la COBAS, la COBAN et la Cdc du Val de l'Eyre.

Les parties signataires s'engagent à faciliter la mise en place d'OPAH sur l'ensemble du territoire par l'échange d'informations et de retours d'expériences. Une convention propre à chaque EPCI devait être élaborée par la suite, précisant les objectifs chiffrés et modalités de mise en œuvre, s'appuyant sur les résultats de l'étude pré-opérationnelle.

Lutte contre l'habitat indigne

L'étude pré-opérationnelle OPAH met en avant la présence d'un parc de logements indignes sur le territoire du Val de l'Eyre. En effet, les données 2017 du PPPI (Parc privé potentiellement indigne) recensent 252 logements potentiellement vacants bien qu'ils ne représentent que 3,36 % des résidences principales du parc privé.

Mise en œuvre d'une OPAH

L'action 5 du POA détaille les actions en matière d'amélioration du parc privé à travers la réhabilitation du bâti ancien et la reconquête du parc vacant. Cette action envisage la mise en œuvre d'une OPAH à l'échelle de la Cdc et propose la remise sur le marché d'environ 3 logements vacants « structurels » par an.

L'action précise des objectifs de réhabilitation du parc existant pour l'éventuelle OPAH sur le volet des logements dégradés et très dégradés (24 logements à réhabiliter sur 5 ans). De manière générale, les actions présentées par le POA déterminent des objectifs relatifs à chaque thématique d'une future OPAH suite à l'étude pré-opérationnelle.

Le POA estime à 0,2 le nombre d'ETP à mobiliser annuellement pour la mise en place, le suivi et l'animation de la future OPAH. **Au vu des forts enjeux sur le territoire, les moyens humains mis à disposition sur cette thématique apparaissent peu élevés.**

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Il existe en Gironde, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne dont les missions sont les suivantes :

- Favoriser le repérage/signalement de l'habitat indigne et du mal logement
- Définir le traitement adapté à chaque situation avérée, repérée/signalée
- Mettre en place des outils de communication, de sensibilisation et de formation en direction des différents acteurs et développer l'information en direction des occupants et propriétaires de logement indigne.
- Déterminer un budget pour les travaux et pour le relogement des habitants dans le cadre du traitement de situation d'indignité

L'action 5 prévoit la mise en place d'un groupe de travail pour améliorer la connaissance des situations d'habitat dégradé/indigne et assurer la remontée des signalements auprès du PDLHI.

Il est également prévu que la communication spécifique à destination des élus indiquée dans la fiche-action permette la nomination d'élus référents au niveau de la CdC et de chaque commune pour participer activement à cette instance.

Le nombre de rencontres annuelles de ce groupe de travail pourrait s'ajouter aux indicateurs proposés dans l'action 5, afin d'évaluer la mobilisation des différents acteurs du territoire.

Lutte contre la précarité énergétique

Conformément à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la loi ELAN, tout nouveau PLH doit prévoir des objectifs et des actions en termes de performances énergétiques des logements. Le territoire du Val de l'Eyre est couvert par une plate-forme de rénovation énergétique animée par le CREAQ et l'ALEC. Ce dispositif permet de fournir un conseil aux propriétaires désireux de réaliser les travaux de rénovation énergétique. En ce sens, la poursuite du dispositif est un élément positif à la mise en œuvre de cette action.

L'action 5 précise des objectifs de réhabilitation du parc existant pour l'éventuelle OPAH sur le volet « rénovation énergétique » (133 logements à rénover sur 5 ans).

Un indicateur d'évaluation des performances énergétiques des logements neufs est affiché dans l'action 4 du POA portant sur la rationalisation de la consommation d'espace. En complément, un indicateur sur la qualité des rénovations énergétiques de logements aurait aussi pu être proposé.

Besoins liés aux publics spécifiques

Le PADD souligne la volonté de la Cdc de diversifier l'offre en logements afin de l'adapter aux différentes étapes de la vie et de prendre en compte les besoins spécifiques des habitants (jeunes,

personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage...).

Le PLUi-H du Val de l'Eyre aborde les enjeux détaillés pour :

- l'adaptation des logements et le développement d'une offre accessible pour les personnes âgées (action n°7) ;
- la création d'une offre d'hébergement d'urgence pour les publics en difficulté (action n°9) ;
- l'offre d'accueil des gens du voyage (action n°8).

Accès au logement des jeunes

Dans son diagnostic, le rapport de présentation met en avant la forte attractivité du territoire auprès des jeunes qui rencontrent des difficultés d'accès au logement. Ces difficultés sont essentiellement liées à l'absence d'une offre locative et à la forte représentation de logements de grandes tailles (T4 et plus), non adaptés à ce public.

L'action 6 du POA préconise dans les nouvelles opérations, le développement de petits logements abordables, à proximité des transports en commun, offre adaptée aux jeunes. Cette même action propose de développer le conventionnement avec ou sans travaux dans le cadre de l'éventuelle OPAH afin de répondre à une partie des besoins en logements des jeunes (objectif de 2 logements conventionnés sans travaux sur 5 ans).

Des actions de communication sont également prévues dans l'action 6, notamment sur les atouts du conventionnement auprès des propriétaires bailleurs ou sur les dispositifs de recherche de logements entre les personnes âgées disposant d'un logement sous-occupé et les jeunes (habitat intergénérationnel).

Par ailleurs, une réflexion est en cours sur une éventuelle implantation d'une antenne de l'association Habitat Jeune sur le territoire. **Le PLUi-H prend bien en compte les besoins en logements des jeunes ménages, en incitant à la création d'une offre adaptée en termes d'objectifs quantifiés, de localisation et de typologie à réaliser.**

Accès et maintien au logement des personnes âgées

Le PLUiH identifie comme enjeu fort le logement des personnes âgées. Pour cela, deux types de solutions sont abordées : le maintien à domicile des personnes âgées en adaptant les logements et la création de logements neufs adaptés.

Concernant la construction neuve, l'action 7 du POA prévoit la réalisation d'une part de logements adaptés aux ménages âgés (petits logements de type T1/ T2 logements de plain-pied, localisés à proximité des équipements et services). Le POA aurait pu préciser le quota de logements adaptés aux personnes âgées qui sera négocié dans les nouvelles opérations.

Par ailleurs, le rapport de présentation précise que le territoire compte 4 structures dédiées aux personnes âgées (1 sur Le Barp, 2 sur Salles et 1 sur Belin-Beliet) soit une capacité totale de 210 places. La collectivité souhaite développer de nouvelles structures pour personnes âgées sur le territoire. Le PLUi-H prévoit ainsi l'implantation d'une résidence intergénérationnelle à proximité immédiate du centre-ville de la commune de Salles (OAP n°10). Le zonage identifie également une zone 2 AU à vocation d'équipements publics sur la commune de Belin-Beliet en vue de l'extension future d'une structure dédiée aux personnes âgées.

L'adaptation des logements existants est également évoquée dans l'action 7, tant pour le parc privé à travers l'éventuelle OPAH que pour le parc social. Le PLUi-H prévoit d'intégrer un volet « adaptation » à la future OPAH avec pour objectif 80 logements à adapter sur 5 ans. **L'action 8 prend bien en compte les enjeux liés au maintien à domicile et à l'adaptation des logements pour les personnes âgées.**

Publics en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement

Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PALHPD) approuvé en mars 2017, souligne la nécessité de renforcer le dispositif d'hébergement d'urgence sur l'arrondissement du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre en créant 200 places en hébergement d'urgence entre 2015 et 2017 et 10 places d'hébergement d'insertion supplémentaires sur 6 ans.

Le développement de l'offre d'hébergement d'urgence est abordé dans l'action 9 du POA. Elle se traduit par l'établissement d'un état des lieux de l'offre existante et l'évaluation des modalités de son développement, notamment à travers la mobilisation du parc existant dans les bourgs.

Pour cela, cette action prévoit la mise en place d'un groupe de travail en présence de l'ensemble des acteurs concernés. Un indicateur supplémentaire relatif au nombre de rencontres de ce groupe de travail permettra un suivi de cette action. De plus, l'action n°10 précise qu'un travail sera mené pour définir des objectifs en intermédiation locative.

Les gens du voyage

La Cdc du Val de l'Eyre dispose de deux aires d'accueil à destination des gens du voyage, à Belin-Beliet (12 places) et au Barp (24 places).

Le nouveau Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage (SDAHGV) a été approuvé conjointement par la Préfète et le Président du Conseil Départemental le 1^{er} octobre 2019.

Le diagnostic du nouveau schéma a soulevé une sous-occupation de ces deux aires d'accueil en période hivernale. En effet, en 2016, l'aire du Barp n'a été occupée que pour des séjours de courte durée (74 % des séjours ont duré moins d'un mois et 26 % ont duré entre 3 et 6 mois). Sur l'aire de Belin-Beliet, la totalité des séjours ont duré moins d'un mois.

Au vu de la fréquentation de ces deux aires essentiellement en période estivale, le nouveau schéma préconise la mise en place d'un fonctionnement saisonnier sur ces deux aires, avec une ouverture d'avril à octobre. Ces nouvelles préconisations ont été prises en compte dans l'action n°8 du POA relative à l'accueil des gens du voyage.

Observatoires

La constitution d'un observatoire de l'habitat et du foncier

Le PLUi-H doit définir les conditions de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier sur son territoire pour acter une stratégie foncière, dont l'installation doit se faire au plus tard trois ans après que le PLH ait été rendu exécutoire.

Comme précisé dans l'article R302-1-4 du Code de la Construction et l'Habitation (CCH), l'analyse de la conjoncture des marchés fonciers et immobilier ainsi que de l'offre foncière disponible réalisée par les observatoires de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L. 302-1 intègre :

- Le suivi des marchés foncier et immobilier,
- Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques, au regard des informations mentionnées du quatrième alinéa du III de l'article L. 302-1,
- Le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées,
- Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux.

L'action 11 indique qu'un observatoire de l'habitat et du foncier actualisé annuellement sera mis en place et permettra de disposer des différents indicateurs de suivi et d'évaluation cités à l'article R.302-1-4 du CCH, de collecter des données et informations pour le suivi de la politique de l'habitat et de disposer d'un tableau de bord actualisé. Cette obligation est bien prise en compte dans l'action n°11 du POA.

Le suivi et la mise en œuvre du PLH

L'action 10 formalise le pilotage de la politique de l'habitat sur la Cdc du Val de l'Eyre à travers le développement d'une ingénierie interne à la collectivité afin de suivre les différentes études menées dans le cadre du PLH, d'évaluer les PLUi-H en réalisant des bilans réguliers, d'organiser des groupes de travail et d'accompagner les communes.

En parallèle, il est envisagé la mise en place d'un lieu unique d'information, la pérennisation d'une instance de gouvernance (COPIL) et la poursuite des partenariats déjà engagés (CAUE, ADIL).

Un observatoire sera créé en parallèle afin d'apporter les éléments de suivi nécessaires à la conduite

de cette politique. Les principes de suivi et d'évaluation du PLH qui sont proposés apparaissent pertinents.

La loi ALUR a procédé à une remise à plat du dispositif d'évaluation de l'ensemble des PLU, et notamment du PLUi tenant lieu de PLH. Concernant le PLUi tenant lieu de PLH, la loi introduit l'obligation de réaliser tous les six ans, une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs généraux de ce plan (article L. 121-1 du CU) et des objectifs prévus par l'article L. 302-1 du CCH. Cette évaluation donne lieu à une délibération de l'EPCI, sur l'opportunité de réviser ou non le PLUi tenant lieu de PLH. En outre, un bilan détaillé supplémentaire de l'ensemble des dispositions relatives à l'habitat des OAP et du programme d'orientations et d'actions du PLUi-H est prévu tous les trois ans. **Le tableau récapitulant le calendrier d'évaluation dans l'action 11 prévoit un bilan du volet habitat à 3 ans en 2025, à 6 ans en 2028 et final en 2031. Ainsi, le POA stipule bien un bilan à mi-parcours du PLH (3 ans) et une évaluation du PLUiH à 6 ans.**

C/ Développement économique, équipements, services et numérique

Activité économique

La loi Climat et résilience du 22/08/2021, implique pour l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique, en l'espèce la CDC Val de l'Eyre, la réalisation d'un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence. Cet inventaire doit permettre d'optimiser l'usage et les fonctionnalités du foncier économique, permettant par exemple de densifier son occupation par les entreprises dans un souci d'optimisation de la consommation d'espace, mais aussi d'améliorer leur efficacité à travers leur spécialisation, l'amélioration des services (numérique notamment), leur meilleure desserte en transports en commun et modes actifs.

Le diagnostic du PLUi-H indique l'existence de trois grandes zones d'activités économiques (ZAE) intercommunales sur le territoire :

- La ZAE Eyrialis située sur la commune du Barp,
- Le Parc éco-industriel Sylva 21 à cheval sur les communes de Belin-Béliet et Salles,
- La Route des lasers installée sur la commune du Barp, avec notamment la présence du CEA et des zones Laseris I et Laseris II.

L'extension des deux zones, Eyrialis et Sylva 21, a été validée dans le cadre de la dérogation préfectorale obtenue en application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme le 19 juin 2019.

Il est regrettable que les données relatives à la création d'entreprise n'aient pas été réactualisées. En effet, les données Insee concernant la création d'entreprises à l'échelle de la CDC sont arrêtées à 2015 alors que la courbe exponentielle du graphique ci-dessous démontre que c'est à partir de l'année 2016 que les créations d'entreprises se sont accentuées, ce qui tend à expliquer le manque de foncier destiné à l'économie.

GRAPHIQUE TABLEAU

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Champ : activités marchandes hors agriculture

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Reine) en géographie au 01/01/2022

Le règlement graphique prévoit à plus long terme, une zone urbaine à dominante d'activité économique de 35,82 ha au sud de la commune de Belin-Beliet, entre l'A63 et la D1010, ainsi qu'une zone de 7,09 ha au sud-est de la commune de Salles au niveau de l'échangeur de l'A63 et une zone de 5,79 ha au sud-ouest du Barp. Cependant, l'urbanisation des zones 2AU « économie » qui totalise 48,70 ha ne pourra se réaliser que lors d'une modification ou révision du PLUi-H après étude des incidences environnementales (RP 1-2 Justifications p. 49).

Ainsi, bien que le PADD donne une place conséquente à l'économie présente, dans une logique de développement durable, cette volonté semble contradictoire avec le manque de foncier à valeur économique. Il est regrettable qu'aucune étude ne soit réalisée sur la densification ou reconquête du tissu déjà urbanisé.

Parmi les déclinaisons du principe n°3, le PADD fixe l'objectif de « maîtriser la progression de l'urbanisation résidentielle et des ZAE sur la forêt en affirmant des limites urbaines franches ». Cela supposerait d'une part, d'optimiser l'usage du foncier et de l'immobilier des zones existantes et de réserver leur occupation aux seules activités incompatibles avec le tissu urbain existant, et d'autre part de privilégier l'intensification et la diversification des fonctions dans l'ensemble des enveloppes urbaines existantes.

Il s'agit donc de renforcer ce tissu et lui permettre de se développer en meilleure synergie avec les zones d'habitat, en cohérence avec les enjeux évoqués aux chapitres « mobilités » (rapprochement des lieux de vie et d'emplois et « Consommation d'espaces » (intensification des espaces urbanisés). Dans la liste des entreprises présentes sur la zone Sylva 21 par exemple (page 48 du diagnostic), on note la présence d'activités qui pourraient s'implanter dans le tissu urbain constitué (activités commerciales, artisanat, entreprise de pompes funèbres, courtage immobilier, magasin culturel, psychologue, agence de séjour, garage, etc). Cela irait dans le sens d'une plus grande mixité fonctionnelle pour permettre de manière effective le rapprochement des lieux d'habitat, des emplois et des commerces, services et équipements.

Le projet de PLUiH identifie avant tout un enjeu d'attractivité pour des entreprises extérieures au territoire, qu'elle souhaite attirer en profitant des atouts du territoire parmi lesquelles « un foncier plus attractif ». Cela pourrait avoir pour corollaire de négliger l'économie endogène, orientée vers la satisfaction des besoins propres du territoire et susceptible de ne pas nécessiter le recours exclusif à la consommation d'espaces en zones d'activités.

Le diagnostic montre bien la présence sur le territoire de très petites entreprises : trois quarts des entreprises ne disposent d'aucun salarié (77,5 %), et 18,5 % de 1 à 9 salariés, soit au total 96 % des entreprises du Val de l'Eyre comptent moins de 10 salariés. Il semblerait que ces chiffres soient inversés (cf données ci-dessous). Il n'en demeure pas moins que 85,4 % des établissements présents sur le territoire emploient moins de 10 salariés.

GRAPHIQUE TABLEAU

RES G2P - Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2020

	%
10 salariés ou plus	14,5
1 à 9 salarié(s)	77,5
0 salarié	7,9

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2022.

Le secteur de la sylviculture représente 40 entreprises et plus de 200 emplois sur la communauté de communes. L'ambition de conforter la sylviculture constitue l'un des objectifs mis en œuvre dans le projet de PLUi-H, notamment face à la fragmentation progressive des parcelles sur le territoire, identifiée dans le diagnostic, en lien avec le développement de l'urbanisation et des projets de parcs photovoltaïques. Les moyens mis en œuvre pour y parvenir sont cependant insuffisants, en l'absence notamment d'encadrement strict des implantations de projets photovoltaïques, implantés dans les zones naturelles (N) sans délimitation précise.

Au-delà de la SAU, le diagnostic sur l'activité agricole ne développe pas l'impact de cette activité dans l'économie du territoire et dans son approvisionnement alimentaire, du nombre d'emplois, de la rentabilité des exploitations, d'une analyse qualitative des enjeux de ce secteur d'activité sur le territoire (par exemple la difficulté ou non de transmission des exploitations, etc). Ces carences dans le diagnostic ne permettent pas d'envisager plus avant des mesures efficaces pour conforter ce secteur d'activité économique, pourtant essentiel dans une approche durable du développement du territoire. Bien que le confortement de l'agriculture figure parmi les enjeux identifiés dans le PLUi-H, les actions prévues pour concrétiser ce renforcement n'apparaissent pas clairement, hormis la traduction sur le règlement graphique qui instaure quelques zones d'agriculture protégée (Ap). Cette remarque sur l'effectivité de la mise en œuvre des objectifs fixés, à travers une stratégie et un plan d'actions, rejoint celle formulée de manière plus générale sur les différentes thématiques et ambitions portées par le projet de PLUi-H.

Développement touristique

Le développement du tourisme axé sur une offre complémentaire à celle des territoires voisins est un enjeu décrit dans le PADD. L'option d'un tourisme « vert » valorisant l'arrière-pays littoral est retenue, en corrélation avec l'ambition du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne qui anime, avec les collectivités et les professionnels de son territoire, une action fédératrice autour des valeurs de l'écotourisme. La traduction de cette volonté se traduit notamment par un développement de l'offre hôtelière, ce qui devrait avoir un impact positif sur l'économie présente.

Selon l'INSEE, fin 2020, 67,2 % des établissements du territoire du Val de l'Eyre relèvent de la sphère présente de l'économie et représentent près de la moitié des emplois salariés (48,3 %). Cela concerne les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Au regard du poids en termes d'emplois et de richesses créés de la sphère présente sur le territoire du Val de l'Eyre, on peut regretter l'absence de cette approche dans le diagnostic et plus largement dans le projet de PLUiH.

Équipements et services

Salles, Belin-Béliet et Le Barp apparaissent comme les trois polarités d'équipements, de commerces et services de la communauté de communes. Toutefois, malgré la présence de ces pôles d'équipements, certaines structures manquent ou sont sous-dimensionnées au regard de la pression démographique et de l'évolution de la population, tant dans ses besoins que dans ses aspirations.

On notera en particulier :

- l'absence de structure de formation pour adultes,
- le manque d'équipements pour la jeunesse pour un territoire qui accueille de nombreuses familles,
- l'offre culturelle, qui apparaît également insuffisante,
- des équipements de santé insuffisants en nombre pour répondre aux besoins de la population et à la croissance démographique, avec une problématique de reprise de l'activité de médecins souhaitant prendre leur retraite.

Comme indiqué au chapitre mobilité, ces insuffisances d'équipement pénalisent d'autant plus les habitants qui rencontrent des difficultés, fonctionnelles ou économiques, pour se déplacer vers les territoires voisins qui en disposent (COBAS, COBAN ou métropole bordelaise).

Le projet de PLUi-H prévoit 13,5 ha de zones d'urbanisation future 2AU sur les communes de Belin-Béliet, Salles et Saint-Magne, sans plus de précision quant aux équipements envisagés. Certaines zones pressenties pour l'implantation de ces équipements demeurent cependant éloignées des centres-bourgs ce qui est un frein aux mobilités douces.

Aménagement numérique

La CdC du Val de l'Eyre a adhéré au Syndicat mixte Gironde Numérique afin de résorber les zones « blanches », où l'accès à l'Internet haut débit est impossible et de déployer la fibre optique.

L'équipement en fibre optique sur l'ensemble du parc économique Sylva 21 pour renforcer son attractivité est une démarche intéressante en termes d'offre de service sur une zone d'activité, au-delà de la seule offre de foncier économique à coût modéré. Ce type d'initiatives mérite d'être poursuivie et de s'inscrire au sein d'une stratégie de développement économique intégrant différents leviers, dont le foncier économique n'est qu'un des moyens.

L'ensemble des communes de la CDC du Val de l'Eyre devrait accéder au très haut débit d'ici 2025 (source : gironde numérique).

D/ Mobilités

La mobilité est un enjeu important sur le territoire du Val de l'Eyre pour permettre l'accès aux équipements, services et bassins d'emplois. Il est particulièrement prégnant pour les ménages du territoire ne disposant pas d'un second véhicule individuel, mais également pour les jeunes et les personnes âgées. Le changement des comportements de mobilité et l'attraction des emplois sur le territoire de la commune sont donc de forts enjeux. Les coûts financiers des déplacements deviennent un frein à la mobilité des ménages et un frein à l'accès à l'emploi.

Le rapport de présentation analyse synthétiquement les déplacements domicile-travail de la commune. L'analyse aurait pu être complétée sur les autres motifs de déplacements. En effet, les déplacements domicile-travail ne représentent qu'une part de l'ensemble des déplacements (domicile-école, achats/loisirs, etc.). La question du développement de mobilités alternatives pour les déplacements liés au tourisme se pose également. Une articulation avec la COBAS et la COBAN à minima sur cette question est à envisager, les principaux flux identifiés étant orientés vers le bassin.

Les flux quotidiens domicile-travail 2019 montrent un territoire trop dépendant de la voiture (91%), peu d'usage des transports collectifs (3,4%), de la marche (1,3%) et du vélo (0,5%).

Une mise à jour des données aurait permis de mesurer les déplacements quotidiens effectués en vélo (distinction INSEE à partir de 2019) et de suivre leurs évolutions futures tout comme les autres modes de déplacements.

Des atouts « *mobilité* » sont bien présents sur le territoire et nécessiteraient un plus grand usage afin de diminuer les émissions des gaz à effet de serre :

- Pôles d'échanges multimodaux à Biganos et Marcheprime,
- piste cyclable départementale (traversée du territoire d'Est en Ouest) à développer pour une desserte sécurisée des communes traversées,
- offre des transports collectifs et de transport à la demande,
- parkings de covoiturage (Salles 20 places, Belin-Beliet 48 places).

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit cinq objectifs afin de répondre aux enjeux de la mobilité :

- 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)

La mise en œuvre de ces objectifs pourrait se traduire par un schéma directeur des modes de déplacements qui prenne en compte l'ensemble des besoins en termes de mobilités et

d'accessibilité et réduise la trop grande dépendance à la voiture. Ce schéma devra ensuite se décliner en plans d'actions pour un développement cohérent des modes actifs pour chacune des communes du PLUI-h en cohérence les uns avec les autres. Une attention particulière est à porter, sur les accès aux transports et le partage des voies, notamment avec les personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite.

Stationnement

Le règlement du PLU prévoit dans ses zones U et AU, outre le dimensionnement des places de stationnement, la recharge des véhicules électriques et le stationnement vélo.

Comme indiqué dans le règlement écrit, le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit tenir compte de la nature du projet, de sa situation géographique au regard du réseau de transport en commun et cyclable et des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. « *L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de chaussée du bâtiment ou au 1er sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Des espaces de recharge de vélos électriques devront également être prévus. Les aménageurs pourront s'appuyer sur le Guide « Stationnement des vélos dans les constructions » ([guide_stationnement_velo_constructions.pdf](https://ecologie.gouv.fr) (ecologie.gouv.fr)) »*

Pour rappel, l'État s'est fixé des objectifs de verdissement du parc automobile et la LOM (art 64) fixe des seuils avec obligation de mise en place d'équipements de recharge s'ils sont atteints. Le récent arrêté du 27 octobre 2023 relatif à l'accessibilité (PMR) des places de stationnement en voirie communale équipées ou pré-équipées de dispositif de recharge pris en application de l'article L. 2224-37 du code général des collectivités territoriales est à prendre en compte.

Mobilités douces

Des emplacements réservés sont toutefois mis en place pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement ou à l'élargissement de liaisons piétonnes et cyclables.

- Saint-Magne : liaison piétonne 89 m²
- Salles : cheminements piétons 13 m²
 - élargissement rue de la Haute-Lande pour aménagement d'une piste cyclable
 - aménagement de deux pistes cyclables pour relier le centre à Lavignolle et Caplanne
- Le Barp : aménagement d'une piste cyclable entre le centre et Haureuil
 - création d'un cheminement doux dans le centre-bourg
- Belin-Beliet : création d'un cheminement doux
 - création de deux cheminements piétons/cycles dans le secteur des écoles

Un des principes affichés dans le PADD consiste à établir dans les bourgs des réseaux d'espaces publics mis en relation par l'aménagement d'un maillage de liaisons piétonnes et cyclables. Cet objectif très intéressant en termes de cadre de vie et de paysage aurait pu faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique afin d'établir un maillage cohérent à l'échelle de la CDC.

Un indicateur supplémentaire de suivi de l'évolution de la part des modes actifs dans les trajets domicile travail pourrait être intégré au titre du LIVRE 1.5. Pour rappel l'INSEE propose, depuis 2019, des données relatives aux flux quotidiens domicile-travail intégrant l'ensemble des modes actifs.

De manière générale, l'objectif de mettre en place/conforter la mixité des fonctions urbaines et d'améliorer la qualité de vie des espaces publics et la vie de proximité est peu explicité dans le projet et ne permet pas une vue d'ensemble sur le maillage du territoire. Or, cette mixité permet de réduire les distances de déplacement et contribue à l'usage d'autres modes que la voiture.

3 - GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, la loi « Climat & Résilience » du 22/08/2021 prévoit de réduire par deux au moins le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix prochaines années (2021-2031), par rapport à la consommation totale d'espace observée sur les dix dernières années (2011-2021).

Le portail de l'artificialisation (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/suivi-consommation-espaces-naf>) présente des données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des analyses de ces données. Ce suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro artificialisation nette. La loi dispose en effet dans son [article 194](#) : « pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ».

Cet indicateur concerne l'artificialisation des sols et ne doit pas être confondu avec la mesure de la consommation d'espaces qui est basée sur des changements d'usage et peut inclure des sols non artificialisés.

A/ Bilan de la consommation d'espaces sur la période 2011/2021

Le territoire du Val de l'Eyre a fait le choix de s'appuyer sur la méthodologie développée par le SCOT Barval afin d'anticiper une future compatibilité avec celui-ci. Selon le diagnostic territorial, sur la période 2011-2021 sur l'ensemble 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.

Il existe une différence forte entre les chiffres de la consommation d'espace présentés dans le PLUi-H (448,1 ha) et ceux du portail national de l'artificialisation (265 ha) sur la même période. Cet écart pourrait en partie s'expliquer par la différence de prise en compte de tout ou partie des données liées aux infrastructures et à l'énergie entre les deux modes de calcul, ainsi qu'au seuil de surface excluant les parcelles inférieures à 1 000m².

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

Données portail national de l'artificialisation 2011 à 2021
99,2
47,8
20
9,4
88,6
265

330,24 ha ont été consommés en extension des enveloppes urbaines, alors que 118,12 ha l'ont été en intensification / densification des enveloppes urbaines.

266,9 ha ont été consommés uniquement pour la vocation résidentielle, ce qui représente 60% des espaces consommés sur le territoire de la communauté de communes.

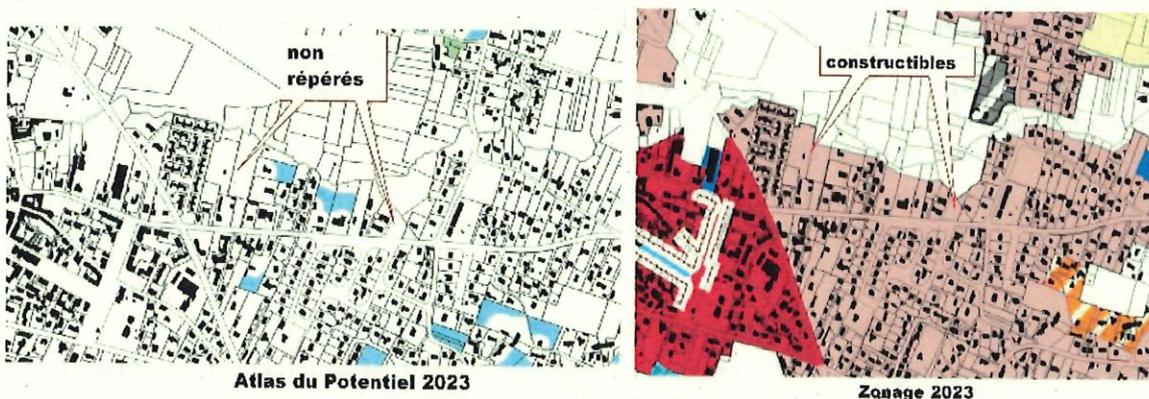
En intégrant un objectif de modération de 50% de la consommation foncière à l'échelle de la communauté de communes du Val de l'Eyre, l'enveloppe foncière maximum serait de 224 ha toutes vocations confondues selon la méthodologie de calcul retenue, alors qu'elle serait de 132,5 hectares selon les données issues du portail national. À noter toutefois que le SCOT SYBARVAL arrêté le 25/05/2023 permet à la CDC Val de l'Eyre de mobiliser au maximum une enveloppe foncière brute de 184 ha pour mener à bien son projet de territoire sur les dix prochaines années (2021/2030), non compris les surfaces en densification de l'enveloppe urbaine existante, ce qui rend le projet de territoire compatible au SCOT.

B/ Potentiel foncier disponible

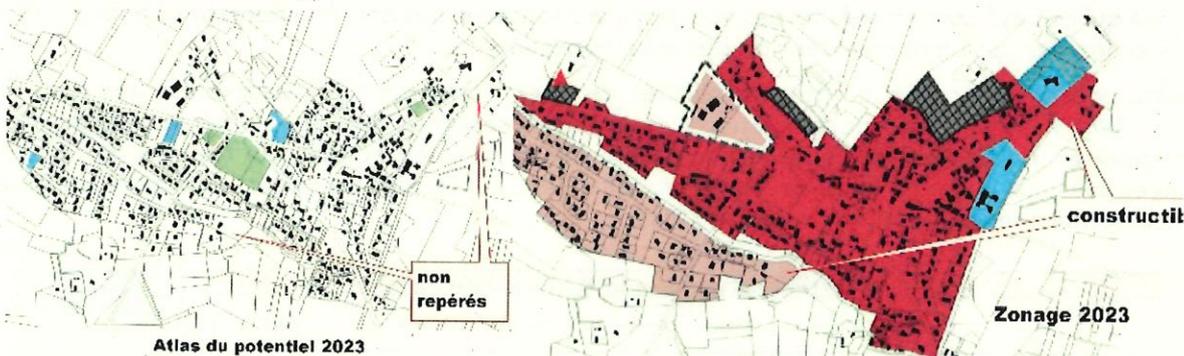
La CdC du Val de l'Eyre comptabilise un potentiel foncier (après coefficient de minoration lié à la rétention foncière) de 14,9 ha à destination d'habitat et indique qu'il n'y a plus aucun foncier disponible pour les activités économiques et les équipements.

Les atlas du potentiel, en annexe du rapport de présentation illustrent les capacités de densification et de mutation dans les ensembles bâtis par commune. Cependant livrés sans analyse, ni commentaire, ces atlas interrogent sur les parcelles retenues de celles écartées, alors que leurs tailles et leurs emplacements au sein des enveloppes urbaines justifieraient leur prise en compte (cf exemples ci-dessous).

Commune de Salles



Commune de Sain-Magne



Le volume d'espaces potentiellement mobilisables maximum est de 185,75 ha à l'horizon 2030 (hors rétention foncière). 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 1AU et d'autres inscrits à plus long terme, classés en 2AU.

Il est précisé qu'un coefficient de minoration de 0,6 est appliqué pour les dents creuses, et 0,2 pour les divisions parcellaires à l'échelle de la CDC. Ces coefficients correspondraient à une réalité territoriale et à une analyse de la dynamique territoriale. Toutefois, aucune justification ne vient étayer ces chiffres.

TYPOLOGIE	Habitat					Economie			Équipement		
	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

Bien qu'un effort de modération de la consommation d'espace soit effectif, il **conviendrait de réduire d'environ 10 hectares les surfaces ouvertes à l'urbanisation, afin de répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience, sauf à justifier davantage les coefficients de minoration cités ci-dessus en s'appuyant sur des données factuelles.**

Les vues ci-dessous identifient les secteurs en ouverture à l'urbanisation et les enjeux potentiels. Ces éléments pourraient vous guider dans les choix à opérer en matière de réduction de consommation d'espaces

Le Barp

Secteur 1 : Zone 2AU vocation habitat,
Suspicion enjeux environnementaux



Secteur 2 : Zone 2AU vocation habitat,
Suspicion enjeux environnementaux
Risque feu de forêt

Secteur 3 : Zone 2AU vocation activités,
Mitage zone naturelle
Risque feu de forêt



Secteur 4 : Zone 1AU à vocation
d'habitat soumise à OAP



Belin-Beliet



Secteur 1 : Zone 2AU vocation habitat,
Suspicion enjeux environnementaux
Réservoir biodiversité



Secteur 2 : Zone 2AU vocation habitat,
Suspicion enjeux environnementaux
Risque feu de forêt



Secteur 3 : Zone 2AU vocation habitat,
Suspicion enjeux environnementaux, cours
d'eau au nord,
Réservoir biodiversité



Secteur 4 : Zone 2AU vocation habitat,
Pas d'enjeux particuliers



Secteur 5 : Zone 2AU vocation habitat,
Suspicion enjeux environnementaux,
Réservoir biodiversité
Risque feu de forêt (dispersion)

Secteur 6 : Zone 2AU vocation équipement,
Suspicion enjeux environnementaux,
Réservoir biodiversité
Risque feu de forêt (dispersion)



Secteur 7 : Zone 2AU vocation équipement
(nature à préciser), Risque feu de forêt

Secteur 8 : Zone 2AU vocation activités
En jeux environnementaux, ruisseau en partie
Sud, Risque feu de forêt



Secteur 9 : 2AU zone vocation équipement
Dérogation L 142-5 CU refusée. (0,49 ha)



Secteur 10 : 1AU zone à vocation
d'habitat soumise à OAP



Secteur 11 et 12 : 1AU zone à vocation
d'habitat soumise à OAP



Salles



Secteur 1 : Zone 1AU vocation habitat,
Suspicion enjeux environnementaux
Cours d'eau au Sud



Secteur 2 : Zone 2AU vocation habitat,
Suspicion enjeux environnementaux
Cours d'eau au Sud



Secteur 3 : Zone 2AU vocation habitat,
Réservoir biodiversité
Risque feu de forêt



Secteur 4 : Zone 2AU vocation habitat,
Risque feu de forêt



Secteur 5 : Zone 2AU vocation équipement,
Prévoir défendabilité



Secteur 6 : Zone 2AU vocation activités,
Réservoir biodiversité au sud-ouest
Cours d'eau au sud-est
A relocaliser - Étudier possibilité en extension
Sylva 21



Saint-Magne



Secteur 1 : Zone 2AU vocation habitat,
Réserve biodiversité
A relocaliser, toute l'urbanisation est au sud de
la route de Beliet

Secteur 2 : Zone 2AU vocation habitat,
Réserve biodiversité
Risque feu de forêt



Secteur 3 : Zone 2AU vocation habitat,
Zone sans enjeux majeurs

Secteur 4 : Zone 2AU vocation équipement,
Réserve de biodiversité au nord ouest,
Arbre remarquable



Lugos



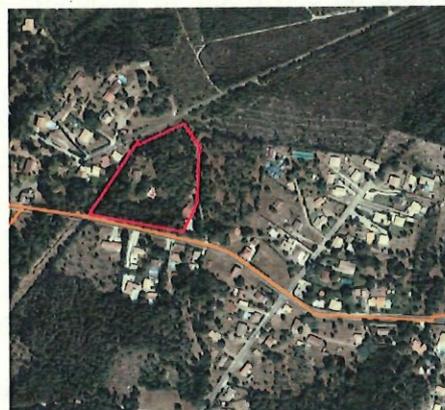
Secteur 1 : Zone 1AU vocation habitat,
Pas d'enjeux particuliers

Secteur 2 : Zone 2AU vocation habitat,



Secteur 3 : Zone 2AU vocation habitat,

Secteur 4 : Zone 2AU vocation habitat,
Zones humides
Réservoir biodiversité



Secteur 5 : Zone 2AU à vocation d'habitat



Besoins fonciers à destination d'habitat

Le nombre de logements estimé pour accueillir la population endogène et exogène sur la période 2020/2030 est estimé à 2583 logements. La densité moyenne souhaitée est de 20 logements/hectare, ainsi 129,35 hectares sont nécessaires à la réalisation du projet de la CDC. **Cependant, eu égard à la densité effective, notamment sur les cœurs de bourg, voire sur certains hameaux, la densité affichée manque d'ambition et mérite d'être revue à la hausse.**

*	Résiduel U Habitat hectares	U OAP hectares	1 AU hectares	2AU hectares	TOTAL hectares	Densité	Nb logts
Belin-Beliet	4,9	2,71	4,6	31,48	43,69	20	837,8
Le Barp	1,8	0	6,4	31,21	39,41	30	1182,30
Lugos	1,2	0	1,32	7,91	10,43	12	125,16
St Magne	1,3	2,84	0	3,49	7,63	15	114,45
Salles	5,7	9,57	1,04	6,08	22,39	25	559,75
Total	14,9	15,12	13,36	80,17	123,55		2819,46

* données brutes, hors rétention foncière

Il convient d'ajouter à ce potentiel foncier les 126 bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme. Cependant, ces changements de destination ne devront être autorisés qu'à la condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduisent pas à accroître la vulnérabilité au risque feu de forêt.

Un certain nombre de constructions anciennes pourraient également évoluer par démolition et reconstruction ou agrandissement, surélévation ou division en volume, engendrant un potentiel supplémentaire de nouveaux logements, sous réserve notamment que le règlement facilite l'évolution vers des formes plus compactes d'habitat. On peut regretter que ce potentiel ne soit pas appréhendé dans le dossier. Bien que la capacité foncière retenue dans le projet PLUi-H soit en adéquation avec les besoins du territoire en logement pour les 10 ans à venir, les choix retenus amènent les remarques développées ci-dessous.

Le choix d'appliquer une densité par commune pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat fait certes ressortir les polarités centrales telles que définies dans le projet de SCOT sur le territoire du Val de l'Eyre. Cependant, appliquer une même densité sur l'ensemble d'une commune risque de créer un déséquilibre de l'armature territoriale avec perte d'identité des cœurs de bourg, ce qui est dommageable. A titre d'exemples, la commune de Belin-Beliet, engagée dans le programme d'actions « *Petite Ville de Demain* » initié par l'État afin d'améliorer la qualité de vie des habitants dans une logique de développement durable a pour ambition de redynamiser son centre-bourg. Or, appliquer une même densité à l'ensemble des quartiers ne fera pas émerger de

centralité. Autre exemple avec la commune de Salles qui se voit appliquer la même densité sur le centre-bourg que sur le hameau excentré de Bilos.

Au regard de la densité moyenne recherchée, il pourrait être intéressant de prévoir a minima des densités comparables aux densités existantes, notamment sur Lugos et Saint-Magne. Ainsi, le choix opéré semble vouloir faire perdurer une urbanisation plus lâche dans les espaces ruraux, ce qui est dommageable en termes de consommation d'espaces, voire de qualité de vie intrinsèque.

On peut également regretter que l'analyse des capacités d'accueil n'ait pas fait l'objet de développements plus précis, en relation notamment avec les formes urbaines souhaitables selon la typologie des secteurs concernés (centralités ou périphéries de bourgs, écarts et hameaux, etc.) et avec les capacités résultant des règles définies par le règlement.

Principe d'urbanisation limitée

En l'absence de SCOT approuvé, en vertu de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, le territoire de la CDC Val de l'Eyre est soumis au principe d'urbanisation limitée qui interdit toute ouverture à l'urbanisation de zones naturelles, agricoles ou forestières ou de zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002. L'ouverture à l'urbanisation des zones 1 AU est conditionnée à accord préfectoral.

La zone 1AU (n°1) à Salles, à vocation d'habitat interroge quant à son ouverture à l'urbanisation, cette zone ne semble pas avoir fait l'objet de l'accord préfectoral précité.

Besoins fonciers à vocation économique

Le diagnostic territorial (RP 1-1 p. 38 et suivantes) ne présente aucune étude foncière en matière de développement économique, et se contente d'indiquer une rareté du foncier disponible, puisqu'il n'existerait plus de possibilités au sein des espaces dédiés, alors que le renforcement de la base économique est primordial pour le projet territorial, en termes d'emploi et de développement pérenne. Parmi les enjeux identifiés (RP 1-1 p. 60) figure « *une gestion du foncier optimisée passe également par la requalification et le renouvellement de l'existant* ». Or le diagnostic ne traite pas de ce potentiel de densification ou de mutabilité des espaces.

Malgré l'importance des besoins économiques (plus de foncier disponible sur le territoire), la CdC du Val de l'Eyre a volontairement évité plusieurs fonciers du fait d'incidences environnementales potentiellement fortes identifiées sur des terrains stratégiques. Le projet de PLUi-H prévoit de mobiliser 48,7 hectares à destination économique. L'ensemble de ces terrains est classé en 2AU, ce qui implique une ouverture à l'urbanisation différée, sous réserve de révision ou modification du PLUi-H (art. R.151-20 du code de l'urbanisme). **Ces surfaces sont supérieures à celles prévues par le SCOT dans sa prescription 156 soit 39 hectares pour le Val de l'Eyre, le PLU doit se mettre en comptabilité avec le projet de SCOT.**

Ces zones 2AU économiques ont été choisies de part 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 arrêté.

Le PADD donne une place prépondérante à l'économie dans le projet de territoire. Toutefois, il n'y aurait plus de foncier disponible et le choix retenu d'une ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés pour répondre aux besoins en termes de développement économique sur le long terme, outre le fait qu'ils n'aient pas fait l'objet d'études environnementales (RP 1-2 p. 48), nécessiteront une évolution du PLUi-H. Le fait que l'opportunité de ces zones reste à confirmer va à l'encontre du projet de territoire, et en l'état ne répond pas aux prescriptions du SCoT.

Besoins fonciers à vocation d'équipement publics et d'intérêt collectif

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 la création de nouveaux équipements et services publics, qui devront trouver leur place au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser des communes.

Le diagnostic (RP 1-1 P 62) aurait mérité une actualisation, puisque contrairement à ce qui est indiqué, le territoire dispose maintenant d'un lycée au Barp. Cependant le manque d'établissement de formation hors parcours scolaire est toujours prégnant. Globalement, il est identifié l'absence d'équipements de santé structurants, une insuffisance d'offre culturelle, seuls les équipements sportifs seraient en adéquation avec les besoins de la population.

Le projet de PLUi-H prévoit de mobiliser 13,5 ha de nouveau foncier à vocation équipements, classés en zone d'urbanisation future 2AU. Leur ouverture est conditionnée à une évolution du PLUi-H.

Cette temporalité est en inadéquation avec l'arrivée de nouvelle population et les besoins d'ores et déjà repérés pour la population endogène ; dès lors le déficit de structure va s'accroître et encourager les déplacements hors de la CDC.

Conformément à l'article 194 de la loi Climat et Résilience, au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le SCOT SYBARVAL arrêté le 25/05/2023 permet à la CDC Val de l'Eyre de mobiliser au maximum une enveloppe foncière brute de 184 ha pour mener à bien son projet de territoire sur les dix prochaines années (2021/2030), non compris les surfaces en densification de l'enveloppe urbaine existante.

Les ouvertures à l'urbanisation, en application d'un coefficient de rétention foncière sur les zones d'urbanisation future 2AU, représentent 112,92 ha. Le foncier disponible au sein du tissu urbain est estimé à 30 ha, ainsi l'enveloppe est estimée à un potentiel de 142,92 ha nets, ce qui rend le projet globalement compatible avec le SCOT, néanmoins, la surface prévue pour l'activité économique est supérieure à celle plafonnée par le SCoT. Le PLUi-H doit être compatible avec les prescriptions du SCoT, notamment la prescription 156.

Cependant, dans l'attente de l'approbation du SCoT et eu égard à la consommation d'espaces affichée sur le portail de l'urbanisme (cf supra), cette enveloppe ne répond pas aux objectifs de réduction de 50 % de la consommation d'espaces sur les dix prochaines années, fixés par la loi « Climat et Résilience ». Un travail affiné sur les densités et formes urbaines limiterait la consommation d'espaces et rendrait le projet de PLUi-H compatible à la loi.

Le projet, tel que présenté, manque de justifications, notamment sur le potentiel disponible en foncier économique et sur les choix d'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif, afin d'appréhender la logique de territorialisation du projet intercommunal (connexions entre les quartiers, mobilités, complémentarité des équipements...).

4 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE

A/ Armature territoriale

Le projet de PLUiH propose un maintien de l'armature urbaine intercommunale existante, avec un développement principalement orienté sur les communes de Belin-Béliet et de Salles. Néanmoins, certains éléments du projet contribuent à la fragilisation de cette armature territoriale en permettant la poursuite d'une urbanisation diffuse, contraire à l'ambition de confortement des bourgs-centres, avec notamment le développement de certains hameaux, la multiplication des STECAL de plusieurs hectares en zones naturelles et agricoles sans encadrement strict des constructions possibles, et le nombre important de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

On peut déplorer que le rapport de présentation (Livre 1-2 Justification des choix) se contente de décrire les dispositions applicables à chaque zone sans véritablement justifier les choix opérés, qui apparaissent davantage comme une simple compilation des dispositions figurant dans les documents d'urbanisme existants.

Structures d'urbanisation

Un grand nombre de hameaux se sont développés dans le Val de l'Eyre à l'écart des centralités des communes. Certains hameaux recensent plusieurs centaines d'habitations, et dépassent en population les centres-bourgs des communes de Lugos et de Saint-Magne, sans toutefois bénéficier du niveau d'équipements, de réseaux et de services correspondants. Le paysage est également

composé de nombreux airiaux, prairie habitée emblématique du territoire.

L'enjeu de protection de ces écarts est identifié dans le rapport de présentation (RP 1-1 p. 96). Le règlement graphique du PLUi-H instaure plusieurs types de zones urbaines plus ou moins fonctionnelles en fonction de leur degré d'attractivité alors qu'il aurait été préférable d'aborder ce zonage en fonction des aménités proposées.

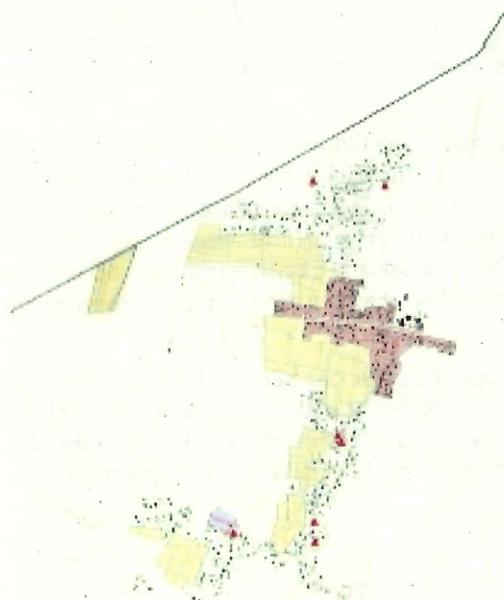
Le rapport de présentation n'apporte que très peu d'éléments quant aux critères appliqués dans le classement des différents hameaux.

On observe ainsi un traitement différencié de hameaux qui sont classés :

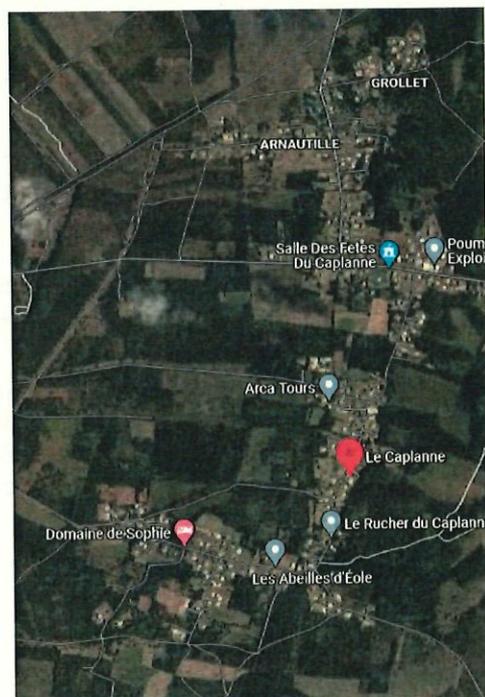
- En zone naturelle sans possibilités d'évolution autres que l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes,
- En zone urbaine à vocation résidentielle exclusive, permettant de nouvelles constructions à destination exclusive d'habitat ou de services, mais interdisant tout commerce de détail, ce qui peut avoir pour effet de renforcer la dépendance à l'automobile,
- En zone urbaine de mixité sommaire (comparable aux secteurs périphériques des centres-bourgs), comme Le Caplanne sur la commune de Salles.

Ci-dessous quelques exemples : zonage PLUi-H / Google maps

Salles « Caplanne »



- Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire
- Zone naturelle
- Zone agricole



Belin-Beliet « La HUillade »

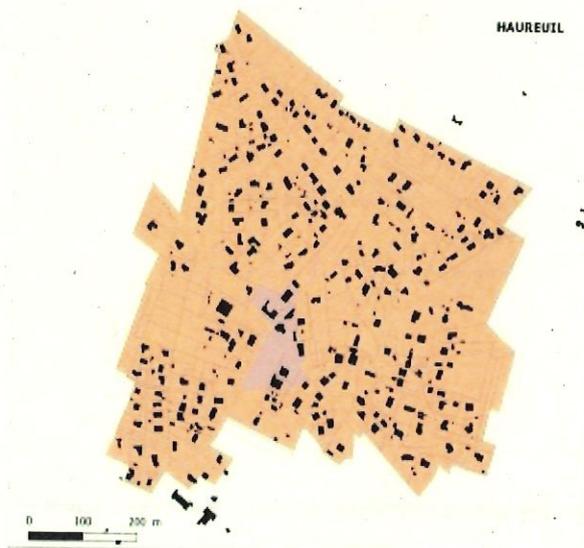


Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
 Zone naturelle

En premier lieu, la poursuite de l'urbanisation des hameaux favorise le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, fragilisant leur fonctionnement (multiplication de la fragmentation, des interfaces et zones tampon avec les espaces naturels, agricoles et forestiers) et multipliant les déplacements obligatoirement en véhicule individuel, ainsi que les risques notamment de feu de forêt.

Certains hameaux, à l'exemple de Lanot (commune de Salles), ou d'Haureuil (commune du Barp), recèlent une capacité d'accueil non négligeable qui pourrait contribuer à fragiliser l'armature territoriale. Leur développement favorise la dépendance à la voiture, et ce d'autant plus que la mixité de fonctions n'y est pas favorisée par le PLUiH. L'imposition de règles strictes de constructibilité conduit aussi à un usage peu économe de l'espace, et à la consommation rapide des terrains pouvant à terme se révéler nécessaires pour satisfaire aux besoins d'équipements, de services et de commerces.

On peut déplorer que des choix plus argumentés ne soient opérés pour ces secteurs : soit limiter au maximum leur développement en se contentant d'y amener les services utiles, soit assumer le choix d'un développement, en permettant alors de meilleures densités et l'accueil de l'ensemble des services et commerces utiles pour limiter la dépendance à la voiture, et favoriser un développement durable.



Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de PLUiH délimite 9 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pour une surface totale représentant 14,21 hectares.

La définition des STECAL par le code l'urbanisme correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Or, par le nombre de STECAL définis, leur destination large (cf. constructions autorisées, commerces, etc.) et l'absence de cadrage sur les surfaces et l'emplacement des constructions, sur des emprises foncières de plusieurs hectares, interrogent quant à la bonne inscription des STECAL définies dans les prescriptions édictées par le législateur.

Les STECAL ont été autorisés par arrêté préfectoral du 15/06/2023 :

- STECAL Artisanat et industrie :
extension de carrière au Barp (1,61 ha)
reconversion ancienne scierie pour production de maisons en bois à Saint-Magne (4,61 ha) sous réserve de réduction de son périmètre
- STECAL divers :
Château de salles: création de résidence seniors, équipements publics, logements liés au fonctionnement du château (3,77 ha)
- Les STECAL existants aires d'accueil des gens du voyage, sur les communes de Belin-Beliet (12 places / 0,77 ha) et Le Barp (24 places / 2,24 ha) autorisent, outre les aires d'accueil, des terrains familiaux locatifs destinés à la sédentarisation des Gens du voyage, ce qui pose question au regard de l'éloignement de ces secteurs des centralités urbaines et équipements publics ainsi que sur la prise en compte du risque feu de forêt.

Concernant Le Barp, le projet d'extension est classé en Espaces boisés classé au sein du PLU en vigueur. Pour mener à bien ce projet, une demande de déclassement de l'EBC doit être argumentée.



Zonage actuel N - EBC



Zonage PLUi-H 2,24 ha en zone A ou N

Changements de destination

Le PLUi-H retient un nombre conséquent de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'art L 151-11 du code de l'urbanisme. Ces changements de destination sont tous à vocation d'habitat. Ainsi 125 bâtiments sont identifiés : 70 à Belin-Beliet, 23 au Barp, 5 à Lugos, 7 à Saint-Magne, 21 à Salles.

Ces possibilités de changement de destination de bâtiments, définies de manière extrêmement large, s'inscrivent en contradiction avec l'objectif affiché dans le PADD de conforter les bourgs existants. En outre, une multiplication de ces projets en zone naturelle et agricole est de nature à contraindre l'activité agricole ou forestière selon la nature du terrain concerné (multiplication des

lisières urbaines, passage d'engins, bruit, conflits de voisinage...) et le fonctionnement des trames écologiques. De surcroît, un accueil de population supplémentaire dans ces écarts vient augmenter les enjeux en termes de risque incendie.

Les fiches des changements de destination se contentent de vues aériennes. Il est important que des photos de plain-pied des bâtiments soit intégré à chaque fiche afin d'estimer l'environnement et le type de bâtiment concerné. Dans l'exemple ci-dessous sur la commune de Salles, le bâtiment est une annexe à un habitat typique landais. Cet habitat pourrait être recensé comme faisant partie du patrimoine architectural bâti du territoire. Il est à craindre que des bâtis avec qualités architecturales ne soient pas suffisamment identifiés et préservés d'extensions banalisantes.

Une étude approfondie croisant l'intérêt patrimonial du bâti, les modalités de desserte et les enjeux, notamment en termes de prise en compte du risque feu de forêt permettra d'opérer un choix sur les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination. Un cahier de recommandations architecturales pourrait utilement être joint au PLUi-H afin de préserver le patrimoine rural.

Qualités du cadre de vie, paysagères et formes urbaines

Le PADD propose des orientations paysagères pouvant correspondre à des objectifs de qualité. Ces principes paysagers pour leur bonne prise en compte et mise en œuvre effective auraient pu être exprimés à travers une carte unique sur l'ensemble du territoire. En effet, bien que le PADD pose comme objectif la conservation et le respect des formes urbaines existantes, la sauvegarde du patrimoine industriel et la conservation d'airiaux significatifs, le règlement quant à lui, ne traduit pas suffisamment ces objectifs, notamment en autorisant une constructibilité significative des espaces identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23. Il convient de rappeler la fonction de ce type d'habitat. Dans les Landes, l'airial constituait la cellule de base de l'exploitation familiale. Il a été conçu et modelé par le système de production agropastoral. La maison d'habitation est toujours accompagnée de dépendances : une bergerie, une grange, un potager clos, un poulailler perché pour protéger les poules des renards. L'espace n'étant pas compté, tous ces bâtiments sont distants les uns des autres et reliés entre eux par de petits chemins. Il pouvait y avoir une seule ferme ou plusieurs, dans ce cas-là on parlait de « quartier ». Ainsi, l'airial est une forme d'habitat individuel traditionnel. Sa fonction était destinée à une activité agricole et son implantation ne fait pas référence à une fonction d'habitat dense. L'orientation devrait plutôt retenir la notion de « quartier » dans laquelle une forme d'habitat dense collectif pourrait être étudiée. Les habitats denses collectifs à proximité devront prendre en compte cette caractéristique dans leurs développements. La notion d'espace ouvert n'empêche pas un traitement dense de l'habitat. Il nécessite un travail sur le traitement des limites.

Dans le but d'assurer la prise en compte effective des enjeux paysagers dans les projets et aménagements du territoire, le PLUiH aurait pu envisager la production de fiches actions, par secteur patrimonial ou bâtiment à enjeux, mettant en avant une stratégie d'intervention et de conservation (exemple pour l'Étang du Bran et du Martinet à Lugos). Le PLUiH ne contient pas non plus d'OAP thématiques relevant du paysage ou de la préservation des continuités écologiques. La qualité paysagère du territoire, inclus dans le PNR des Landes de Gascogne, aurait pu servir de base à la construction d'un projet de territoire équilibré, permettant un développement pérenne associé à une qualité de vie, urbaine et paysagère confortée.

Le secteur du Graoux sur la commune de Belin-Béliet s'avère problématique : ce secteur identifie la base de loisirs et l'aire naturelle de camping dans un territoire marqué par un patrimoine naturel fort. L'aménagement de ce secteur devrait prévoir une limitation stricte des projets et permettre uniquement l'évolution de l'activité d'hébergement existante. Or, le règlement des STECAL à vocation de tourisme apparaît très permissive en permettant notamment des constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail. Le règlement écrit ne fixe aucune contrainte de hauteur ni d'emprise, ce qui ne permet pas de garantir le respect des qualités paysagères et environnementales du site. De surcroît, l'aménagement de ce secteur viendrait accroître les enjeux en termes de risque incendie de forêt.

Entrées de ville

La carte de synthèse du PADD (p.24) recense de multiples entrées de ville à requalifier. La maîtrise de l'aménagement des entrées de ville majeures est évoquée pour Belin-Beliet, Salles et Le Barp. Il est regrettable qu'aucun travail d'analyse et de hiérarchisation n'ait été fait. Ces espaces auraient

pu bénéficier d'une OAP spécifique permettant d'assurer la prise en compte de cet enjeu qualitatif. Le projet retient comme nécessaire de maîtriser et limiter les extensions linéaires le long des axes. Là encore, aucune hiérarchisation n'est proposée. Il pourrait aussi être mis en place des coupures d'urbanisation, sujet que n'aborde pas le document.

Le traitement de la publicité aurait pu être évoqué dans ce contexte.

Préservation des paysages

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 sur 86% du territoire. En ajoutant la zone A (9,5%) et les zones mixtes A et N, 95 % du territoire sont protégés de l'urbanisation.

Le développement du territoire n'est pas pour autant interdit étant donné les 82,4 ha de zones à urbaniser (1AU et 2AU). Toutes ces zones sont à proximité de l'urbanisation existante, limitant ainsi les impacts sur la forêt identitaire.

Le patrimoine exceptionnel, naturel comme bâti, est strictement protégé de l'urbanisation future. Le PLUi va plus loin en identifiant le patrimoine local à protéger. Ainsi, sont identifiés 327 éléments bâtis, 44 ariiaux et 11 ha de parcs et jardins qui contribuent à la qualité du cadre de vie au sein de l'intercommunalité du Val de l'Eyre. 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.

Le PLUiH évoque la possibilité d'implanter des projets photovoltaïques sur des carrières ou anciennes décharges et évoque des principes d'implantation durable limitant les impacts de ces projets sur les espaces naturels. Le recours à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'implantation de projets de parcs photovoltaïques n'est évidemment pas à privilégier. La Charte du Parc naturel régional des Landes de Gascogne (PNRLG), au sein de laquelle l'ensemble du territoire du Val de l'Eyre est compris, prévoit notamment de conserver le caractère forestier du territoire et d'encadrer l'implantation de projets photovoltaïques au sol, à l'échelle communale et intercommunale.

Le projet envisage de poursuivre la requalification des espaces publics existants au sein des bourgs. Notamment par l'aménagement d'un maillage de liaisons piétonnes et cyclables et le maintien des liaisons vertes par des pénétrantes entre les espaces naturels et les bourgs. Cet objectif, très intéressant en termes de cadre de vie et de paysage, pourrait faire l'objet d'OAP thématique pour chaque bourg afin d'établir un maillage cohérent à l'échelle du cadre de vie.

Le patrimoine bâti, végétal et les éléments de paysage sont répertoriés et cartographiés par commune. Les enjeux de protection et de préservation sont abordés dans le rapport de présentation et repris dans les orientations du PADD. Cependant, il aurait été opportun de traduire cette volonté de protection notamment par la mise en œuvre d'OAP thématiques qui font défaut.

B/ Préservation du patrimoine naturel

Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale comporte bien l'établissement d'un rapport qui identifie, décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLUi-H sur l'environnement. Le rapport présente des mesures pour éviter les incidences négatives notables que l'application du PLUi-H peut entraîner sur l'environnement, les mesures prévues pour réduire celles qui ne peuvent être évitées et les mesures prévues pour compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Il n'expose en revanche pas clairement les autres solutions envisagées et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu.

L'ensemble du document ne peut démontrer que la séquence « Éviter, réduire, compenser » a bien été respectée et que les options les moins dommageables au milieu naturel ont été retenues. Il ne prend pas en compte les effets sur les éventuelles zones humides ni sur les habitats ou individus d'espèces protégées présents dans les zones à urbaniser.

En effet, bien qu'une analyse faune-flore exhaustive sur l'ensemble du territoire ne soit pas requise, il revient à la CCVE de réaliser les inventaires nécessaires à la mise en œuvre stricte de la procédure « *Eviter-réduire-compenser* ».

Des inventaires doivent donc être menés. Les dates de visites de terrain doivent être choisies rigoureusement en fonction des espèces pressenties. Les résultats des inventaires devront être joints au projet de PLUi-H, accompagnés d'un calendrier précisant les groupes visés par les sorties, les dates auxquelles ils auront été réalisés, le protocole utilisé et les conditions lors des passages (diurne/nocturne, météo).

Milieux naturels et sites sensibles

L'état initial de l'environnement est globalement bien abordé. Les espaces d'inventaires et de protections réglementaires sont répertoriés. Le PLUi-H présente des lacunes sur la préservation des zones humides. L'évaluation des incidences Natura 2000 est incomplète.

Le territoire communal présente des milieux naturels protégés inventoriés et décrits dans le rapport de présentation :

- **Sites Natura 2000**
 - « Vallées de la grande et de la petite Leyre (ZSC) »,
 - « Lagunes de Saint-Magne et Louchats (ZSC) »,
 - « Réseau hydrographique du Gat Mort et du Saucats (ZSC) » ;
- **ZNIEFF de type I**
 - « Marais du Cla et Lagunes de Louchats et Saint-Magne »
 - « Zone inondable de la moyenne vallée de l'Eyre »,
 - « Lagunes du bassin versant du Gat Mort »,
 - « Lagunes de la tête du bassin versant du ruisseau de la Hountine, affluent de la Leyre ».
- **ZNIEFF de type II**
 - « Vallée de l'Eyre, de la grande et de la petite l'Eyre »,
 - « Têtes de bassin versant et réseau hydrographique du gat mort »,
- **Cours d'eau classés et Zones humides**
 - « Bassin versant de la Garonne (Saint-Magne)
 - « Bassin versant de l'Eyre »
 - Ruisseau du Gat Mort, Ruisseau de Lacanau...
 - Etangs littoraux Born et Buch, du Martinet...
 - Lagunes...

L'analyse des enjeux est pertinente et semble exhaustive. Le détail des études ayant conduit à la définition de ces enjeux n'est en revanche pas fourni.

• **Cours d'eau**

La détermination du statut des écoulements doit être associée à la cartographie des cours d'eau présentée sur le site de la préfecture de la Gironde. La source réglementaire de qualification des cours d'eau n'est pas précisée. Il conviendra de préciser ce point et de l'amender avec la carte précédemment citée le cas échéant.

• **Zones humides**

Les zones humides identifiées sont uniquement issues de la bibliographie et n'ont pas fait l'objet de campagne de terrain hormis certains secteurs ayant été prospectés par Elyomis en 2018. Ceci est regrettable, d'une part pour la détermination des enjeux, mais plus particulièrement pour les OAP et les STECAL. Une détermination précise des zones humides à ce stade permettrait d'envisager le développement sur des secteurs où les contraintes réglementaires conduiront à une impossibilité.

L'article L.211-1 du Code de l'environnement a qualifié, d'intérêt général, la préservation et la gestion durable des zones humides. Cette obligation impose en particulier la traduction de cet intérêt général dans le PLUi-H, dans le cadre de son rapport de compatibilité avec le SDAGE. Les critères de définition des zones humides sont définis par les articles L.211-1 et L.211-3, R.211-108 et

R.211-109 du Code de l'environnement. La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité, parue au Journal Officiel en date du 26 juillet 2019, vient modifier, dans son article 23, la caractérisation des zones humides (article L211-1 du CE) restaurant ainsi le caractère alternatif des critères pédologiques et floristiques. Ainsi, si un critère ne peut à lui seul caractériser la zone humide, l'autre critère doit être utilisé pour la délimiter.

L'annexe 1 de l'Arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Une attention particulière devra être apportée aux cas particuliers de l'arrêté précité fixés à l'article 1.1.2: « *Dans certains contextes particuliers (fluviosols développés dans des matériaux très pauvres en fer, le plus souvent calcaires ou sableux et en présence d'une nappe circulante ou oscillante très oxygénée ; podzosols humiques et humoduriques), l'excès d'eau prolongée ne se traduit pas par les traits d'hydromorphie habituels facilement reconnaissables. Une expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau) doit être réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les cinquante premiers centimètres de sol.* »

Une majeure partie du territoire de la CCVE dispose d'une nappe affleurante et de podzosols, il conviendra de prendre en compte cette spécificité dans les investigations.

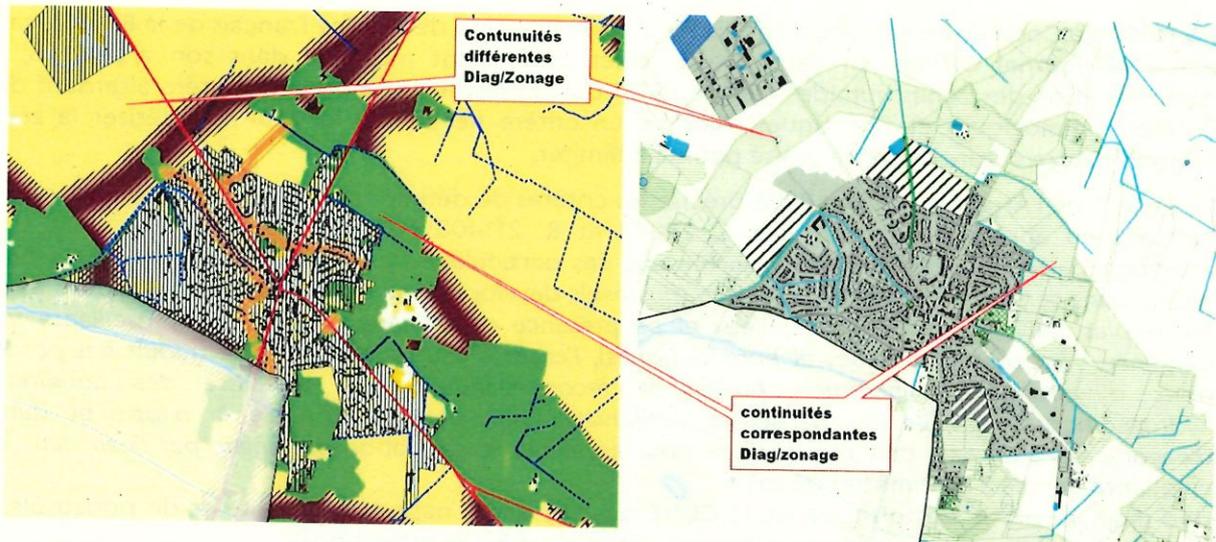
Le document ne peut démontrer que la séquence « Éviter, réduire, compenser » a bien été respectée, et que les options les moins dommageables au milieu naturel ont été retenues, car il ne prend pas en compte les effets sur les éventuelles zones humides ni sur les habitats ou individus d'espèces protégées présents dans les zones à urbaniser. En effet, bien qu'une analyse faune-flore exhaustive sur l'ensemble du territoire ne soit pas requise, il convient de réaliser les inventaires nécessaires à la mise en œuvre stricte de la procédure « ERC ».

Évaluation des incidences Natura 2000

Le périmètre et les enjeux sont correctement pris en compte et appréhendés. L'intégralité des sites FR7200708 et FR7200797 est classée en zone N et renforcée par une trame L 151-3 au titre du Code de l'urbanisme. Toutefois, le zonage N permet certaines constructions et extensions, l'évaluation des incidences est incomplète sur ce point. En outre, une cartographie doit être présentée pour satisfaire aux exigences de l'article R.414-23 CE. Enfin, **il n'est pas fait mention d'une analyse des effets cumulés. Il conviendra de réaliser cette analyse.**

Continuités écologiques et trame verte et bleue

Le règlement graphique du PLUi-H comporte une cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle communale afin d'associer des zonages et des règles qui permettent de préserver les continuités écologiques (cartes 4.2.8 Trame verte et bleue). La TVB est délimitée dans un but de préservation et de restauration des espaces à enjeux. Bien que l'approche soit réalisée à l'échelle communale et non pas à la parcelle, des incohérences apparaissent aux plans de zonage. Ainsi, à titre d'exemple, au Barp, une zone à urbaniser, se trouve sur le corridor identifié dans le diagnostic (cf cartographie ci-après).



Continuités écologiques du Barp

Zonage du Barp (planche 4.2.8)

De plus, les outils réglementaires, outre l'identification de ladite trame, n'apparaissent pas clairement dans le règlement d'urbanisme. L'inscription d'orientations ou de prescriptions de nature à assurer la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques est attendue de manière à traduire cet objectif de protection.

Le rapport de présentation 1.3 page 1 mentionne certes que les espaces verts sont préservés, notamment en zone urbaine, car le PLUi-H « sécurise leur protection par un classement en EBC (2 551 ha) très peu permissif ou bien au titre du L.151-23 pour un motif d'ordre écologique (constructible à 30 %) ou du L.151-19 pour un motif d'ordre paysager (non constructible) ».

Le document précise que le patrimoine végétal au sein de la zone urbaine a un rôle prépondérant dans la gestion des risques d'inondation : « la limitation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation et la préservation/plantation d'éléments végétaux permet de limiter les ruissellements d'eau pluviale pouvant engendrer des risques d'inondation en aval ». Si le classement en EBC constitue une réelle protection, la délimitation au titre du L 151-23, assortie d'une autorisation de construire sur 30 % de ces surfaces ne constitue pas une protection crédible.

Cependant les EBC bien qu'ils figurent en légende des éléments cartographiques ne sont pas repris sur les plans de zonage.

Une OAP thématique reprenant l'ensemble des trames vertes et bleues et continuité écologiques sur le territoire du PLUi-H aurait permis une visualisation de l'ensemble des espaces et des outils dédiés à leur protection.

Il convient de noter que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal.

Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact. Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement). Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests,FAQ) sur naturefrance.fr :

<http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite/ressource>.

Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : assistance.depobio@afbiodiversite.fr.

Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.

Trame Noire

Des prescriptions sont inscrites dans le règlement concernant cette thématique. Tous les zonages incluent l'obligation d'un éclairage satisfaisant au label RICE. Les prescriptions inhérentes à ce label doivent être précisées dans le règlement

L'évaluation environnementale est incomplète en l'état et la séquence ERC ne peut donc pas être analysée. Les impacts résiduels potentiels du projet ne sont pas identifiés de manière exhaustive notamment en ce qui concerne les zones à urbaniser. Le projet doit être complété selon les remarques listées précédemment afin de remplir ces conditions et éviter une fragilité juridique.

C/ Préservation du patrimoine architectural et culturel

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont bien reportés dans le document graphique (cartes 4.2.7 patrimoine). Cependant le rapport de présentation ne mentionne aucun inventaire détaillé de ce patrimoine, les éléments patrimoniaux auraient pu être listés et accompagnés de photos.

Dans le but d'assurer la prise en compte effective des enjeux paysagers dans les projets et aménagements du territoire, le PLUiH aurait pu envisager la production de fiches actions, par secteur patrimonial ou bâtiment à enjeux, mettant en avant une stratégie d'intervention et de conservation

D/ Salubrité publique

Gestion de l'eau

- **Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde**

L'analyse des enjeux eau potable et eau pluviales est correctement menée et bien retranscrite dans le règlement.

Les enjeux majeurs sont appréhendés (économie et préservation des nappes souterraines utilisées pour l'alimentation humaine, développement urbain du territoire en fonction des capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement, optimisation des réseaux de distribution en luttant contre les fuites, recherche de ressources de substitution, mise en adéquation avec les prescriptions du SAGE Nappes Profondes de la Gironde).

Assainissement

- **Assainissement collectif**

L'état du système d'assainissement a été analysé et un plan d'investissement mis en place pour corriger ses défauts actuels. La réhabilitation de la STEP de Salles et l'extention de la STEP 2 de Belin-Beliet doivent pouvoir permettre d'absorber l'augmentation de population prévue.

- **Assainissement non collectif**

La commune de Lugos ne dispose d'aucun assainissement collectif.

Gestion des eaux pluviales

Le PLUiH n'est pas accompagné de schémas de gestion des eaux pluviales. Or, l'objectif B3 « *prendre en compte les eaux pluviales comme une ressource, en amont des projets et en fonction des superficies de milieux* » du SAGE Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés prévoit deux dispositions :

- B.3.1/R : Intégrer la question des eaux pluviales dans une approche par bassin versant ;
- B.3.2/ M : Accompagner les collectivités pour la mise en place de schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

De même, la disposition 1.4.4 du SAGE Étangs littoraux Born et Buch prévoit de « *favoriser la maîtrise et l'amélioration de la qualité des eaux de ruissellement notamment via la mise en place de schémas*

directeurs de gestion des eaux pluviales ». De surcroît, le SAGE Vallée de la Garonne dans son objectif 3.2 demande d'associer aux documents d'urbanisme des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales en tant qu'annexe sanitaire opposable, et de définir des mesures en faveur de la maîtrise du ruissellement et un débit de fuite pour une occurrence décennale.

Il est donc regrettable qu'aucun travail n'ait visiblement été initié par la collectivité sur ce point. Des travaux devraient être engagés dans ce domaine à l'échelle du PLUiH, et le nombre de communes dotées d'un schéma de gestion des eaux pluviales devrait être proposé en indicateur de suivi du PLUiH.

Cependant, un règlement sanitaire des eaux pluviales figure en annexe du PLUi-H et le pourcentage d'imperméabilisation du territoire figure dans les indicateurs de résultats.

Gestion des déchets

La collecte des déchets est gérée par la CCVE qui a instauré une collecte sélective. Le territoire est pourvu de 4 déchetteries à destination des particuliers, ainsi qu'une déchetterie pour les professionnels.

Installations classées, sites et sols pollués

Le territoire de la CCVE héberge 40 installations classées en fonctionnement.

Les sites et sols pollués et leurs restrictions d'usage sont répertoriés pour l'ensemble du territoire. Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes...) avec l'usage futur du site, et ceci conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués. Ceci est pris en compte dans le PADD.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le principe d'une meilleure information sur les sites et sols pollués pour améliorer leur prise en compte dans les projets d'aménagement. Des secteurs d'information sur les sols (SIS) devront être annexés aux documents d'urbanisme (s'ils existent) pour les terrains dont la pollution suspectée justifie la réalisation d'étude de sols et de mesures de gestion pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et les usages prévus.

Nuisances sonores

Les sources de bruit ont bien été identifiées dans le rapport de présentation. Lors de tout projet d'aménagement, il conviendra de tenir compte des nuisances sonores que cela pourrait engendrer afin de déterminer le lieu d'implantation le plus propice.

Risques sanitaires

Une surveillance entomologique nationale est mise en place contre la prolifération du moustique *Aedes albopictus* vecteur de la dengue et du chikungunya. Le département de la Gironde est classé niveau 1 du plan anti dissémination. Il convient d'empêcher la prolifération d'eaux stagnantes. Ce point pourrait être développé dans le règlement du PLU en particulier concernant l'évacuation des eaux pluviales et leur réutilisation.

• Espèces exotiques envahissantes

Aucune étude n'est présentée concernant la problématique des espèces exotiques envahissantes. Elles font pourtant partie des causes reconnues d'érosion de la biodiversité.

Le règlement écrit stipule simplement qu'il faut éviter les haies monospécifiques et choisir des essences locales parmi une liste non exhaustive présentée en annexe. Pourtant, le contrôle et la gestion de l'introduction et de la propagation de certaines espèces animales et végétales sont codifiés aux articles L411-4 à L411-10 du Code de l'environnement.

Un plan d'action 2022 – 2030 pour prévenir l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes est lancé par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. La liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) et validée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel

(CSRPN) de Nouvelle-Aquitaine devra également être prise en compte.

De plus, le PLUi-H pourrait également utilement faire mention au guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place.

5 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

Le diagnostic agricole place la sylviculture comme un acteur économique important avec une filière complète qui s'est organisée autour du bois (culture sylvicole, scieries, papeteries, façonnage...).

Avec 546 Km² composés à 80% de forêt, la communauté de communes du Val de l'Eyre et plus globalement le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre s'insère dans la plus grande forêt cultivée d'Europe.

La forêt des Landes de Gascogne est principalement constituée de pin maritime, mais d'autres essences, dont le chêne, sont présentes.

Fragilisée par le passage des tempêtes Klaus (2009) et Xynthia (2010) la sylviculture tout comme l'agriculture souffre également d'une fragmentation des parcelles et de la forte urbanisation du territoire.

Au cours des dernières années plusieurs phénomènes traduisent un repli progressif de l'activité agricole :

- diminution constante du nombre d'exploitations : perte de près de 69% du stock d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 (53 exploitations agricoles en 2010, contre 77 en 2000 et 147 en 1968) ;
- baisse importante de la surface agricole utile (SAU) : perte de 1258 ha entre 2000 et 2010 et de 2177ha entre 1988 et 2010 (3599 ha en 2000 et 4518 en 1988) ;
- augmentation de la SAU moyenne par exploitation traduisant une tendance à la disparition des petites exploitations familiales aux profits d'exploitations plus conséquentes, mise à part sur Le Barp, où la taille des exploitations a diminué (23,8 ha en moyenne).

En 2010, les exploitations agricoles ayant leur siège sur la Communauté de Communes du Val de l'Eyre avaient pour principale orientation technico-économique « *culture générales* » :

- Belin-Béliet et Saint Magne ont une orientation technico-économique « *cultures générales* »
- Le Barp, est orienté vers la filière « *Fleurs et horticulture diverse* »
- Lugos, « *Céréales et oléoprotéagineux (COP)* »
- Salles : « *Polyculture et polyélevage* »

Les données de zones de culture déclarées par les exploitants en 2013 font état d'une surface cultivée se composant de maïs grain et ensilage, légumes-fleurs, cultures diverses, prairies permanentes et tournesol.

Le projet PLUi-H affiche une volonté de préservation des terres agricoles en instaurant des zones agricoles protégées (Ap) cependant, rien dans le rapport de présentation ne vient argumenter la délimitation de ce zonage, ni les outils mis en œuvre pour préserver ces secteurs.

En effet, le bilan de l'activité agricole est traité de manière succincte (RP 1-1 p.61). Les annexes du rapport de présentation de 2023 ne contiennent plus les cartes du diagnostic agricole (contrairement au PLUi-H arrêté en 2019). Pour autant, le plan de zonage fait apparaître 65 Ha de « *zone agricole protégée* » sans justification et alors que certaines de ces zones n'existaient pas dans le précédent PLUi-H arrêté (exemple sur Salles).

Au titre de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le RP doit analyser les besoins en matière de surface et de développement agricole.

6- RISQUES

Selon le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) révisé en dernière date en 2021, la CDC du Val de l'Eyre est concernée en grande majorité par les risques suivants :

- Inondation (débordement de la l'Eyre),
- Feux de forêt : la totalité des communes sont classées comme étant à dominante forestière,
- Mouvements de terrain (rétrait-gonflement des argiles)

Le PADD affiche la prise en compte des risques connus sur le territoire de la communauté de communes afin de réduire la vulnérabilité des populations face aux risques les plus prégnants, tout en prenant en compte la maîtrise de l'urbanisation et les paysages.

A/ Risque inondation

Risque inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement

En l'absence de SCOT, le PLUi-H doit prendre en compte directement le Plan de gestion des risques Inondation du bassin Adour Garonne 2022-2007 (PGRI) Celui-ci renforce les conditions de prise en compte des risques d'inondation et notamment celles du débordement de cours d'eau et du ruissellement.

Or, si la prise en compte des zones de débordement de la Leyre est relativement bien réalisée, le PLUi-H ne prend pas du tout en compte le débordement éventuel d'autres cours d'eau ou les inondations par ruissellement et notamment les zones qui ont déjà connu ce type de phénomène. Aucun recensement de ces zones n'a été réalisé, aucune mesure de maîtrise de l'urbanisation n'est prévue dans les zones particulièrement vulnérables.

Les communes de Salles, Lugos et Belin-Beliet ont particulièrement été touchées par les inondations du 3 mai 2020.

Le règlement de PLUi-H prévoit bien des règles de recul des constructions par rapport aux cours d'eau, cependant un tampon de 10m peut s'avérer nettement insuffisant dans les zones sujettes aux inondations.

Risque inondation par débordement de la Leyre

La bonne prise en compte du risque d'inondation de la Leyre permettra de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Dans l'Atlas du Bassin versant de la Leyre certains tronçons ont mis en évidence la problématique de la gestion des inondations. Le bassin versant de La Leyre est certes plus restreint que celui de la Garonne mais son fonctionnement reste néanmoins similaire ; les débordements affectent très peu les secteurs amont tandis que la plaine aval est touchée par de fortes crues.

Les inondations sur ce bassin sont généralement dues à des précipitations relativement soutenues sur une durée assez longue (plusieurs jours consécutifs). L'été les débordements peuvent être causés par des orages courts mais très intenses. Les communes de Belin-Beliet, Lugos et Salles sont principalement concernées par le risque de débordement de la Leyre du fait de la présence d'enjeux dans ces zones (voir cartes hydrogéomorphologiques ci-après) :

cartographie Salles

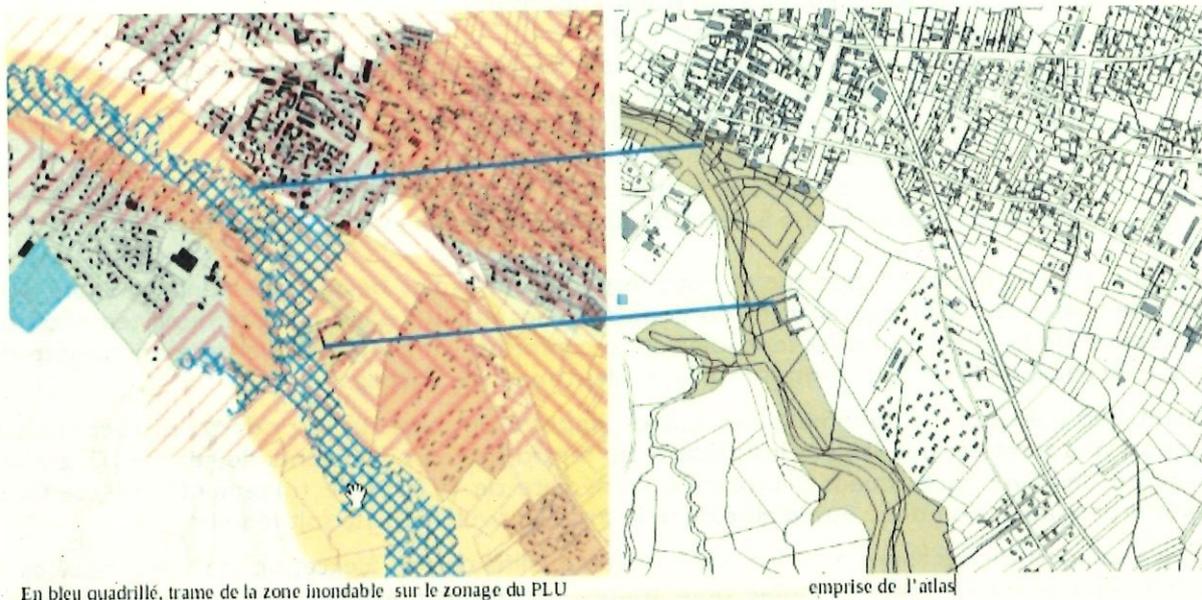


Cartographie Lugos et Belin-Beliet



Les mesures de maîtrise de l'urbanisation imposées par les dispositions générales du règlement du PLUi-H, complétées par celles relatives à la transparence des clôtures répondent à la prise en compte du risque.

Cependant, le report des zones concernées par le risque inondation de la Leyre sur sa rive droite, est incomplet sur les plans de zonage du PLUi-H, ce qui est préjudiciable à la bonne prise en compte des risques au niveau de certains enjeux. Il convient de corriger ces approximations (cf ex ci-dessous important dans la mise en œuvre du STECAL du Château de Salles).



Risque inondation par remontée de nappes phréatiques

Le PLUi-H indique que les dommages les plus fréquents sont l'inondation des sous-sols, caves, garages semi-enterrés, la fissuration des immeubles, les remontées de cuve enterrées ou semi-enterrées et de piscines, les dommages aux réseaux routiers. Il est dommage que dans les zones concernées, le règlement d'urbanisme n'interdise pas les sous-sols.

Parmi les déclinaisons du principe n°3, le PADD fixe l'objectif de « *maîtriser la progression de l'urbanisation résidentielle et des ZAE sur la forêt en affirmant des limites urbaines franches* ». Cela suppose d'une part, d'optimiser l'usage du foncier et de l'immobilier des zones existantes et de réserver leur occupation aux seules activités incompatibles avec le tissu urbain existant, et d'autre part de privilégier l'intensification et la diversification des fonctions dans l'ensemble des enveloppes urbaines existantes.

Il s'agit donc de renforcer ce tissu et lui permettre de se développer en meilleure synergie avec les zones d'habitat, en cohérence avec les enjeux évoqués aux chapitres « *mobilités* » (rapprochement des lieux de vie et d'emplois et « *Consommation d'espaces* » (intensification des espaces urbanisés). Dans la liste des entreprises présentes sur la zone Sylva 21 par exemple (page 48 du diagnostic), on note la présence d'activités qui pourraient s'implanter dans le tissu urbain constitué (activités commerciales, artisanat, entreprise de pompes funèbres, courtage immobilier, magasin culturel, psychologue, agence de séjour, garage, etc). Cela va dans le sens d'une plus grande mixité fonctionnelle pour permettre de manière effective le rapprochement des lieux d'habitat, des emplois et des commerces, services et équipements.

Le projet de PLUiH identifie avant tout un enjeu d'attractivité pour des entreprises extérieures au territoire, qu'elle souhaite attirer en profitant des atouts du territoire parmi lesquelles « *un foncier plus attractif* ». Cela pourrait avoir pour corollaire de négliger l'économie endogène, orientée vers la satisfaction des besoins propres du territoire et susceptible de ne pas nécessiter le recours exclusif à la consommation d'espaces en zones d'activités.

B/ Risque incendie de forêt

Les communes situées dans le PLUI-H du Val de l'Eyre sont classées comme étant à dominante forestière, **de ce fait le risque feu de forêt doit être pris en compte avec beaucoup de vigilance.**

En effet, depuis les grands incendies de 2022, une importance particulière est réservée pour les communes sujettes à un PPRIF ou étant classées à dominante forestière. Les principes généraux de prévention travaillés dans le cadre des états généraux de la forêt, issus de l'expérience des incendies de l'été 2022, sont les suivants :

- ne pas accroître les enjeux en zone d'aléa important :
 - ne pas ajouter d'enjeux isolés en forêt ;
 - éviter la croissance des zones de faible densité ne présentant pas des conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes ;
- réduire la vulnérabilité générale de l'interface forêt/urbanisation ;
 - installer les nouveaux enjeux en continuité avec l'urbanisation existante,
 - réduire le linéaire d'interface → compacité des formes urbaines,
 - traiter les lisières → mise à distance du massif forestier et appui à la lutte.

De plus, si ces critères d'opportunité sont respectés, le projet devra également répondre à la réglementation qui s'impose au titre du code forestier et du Règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies et se conformer au guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne.

Quant à la question du traitement des lisières, imposer un recul de 12 m des constructions par rapport à la forêt est une largeur insuffisante au regard des enseignements de cet été. La grande majorité des OAP sont situées à proximité immédiate de la forêt, le traitement des interfaces forêt/urbanisation doit donc être réalisé de telle sorte leur vulnérabilité soit réduite.

Dans la plupart de ces zones où l'aléa pourrait être qualifié de fort à exceptionnel, il est nécessaire d'imposer une bande inconstructible pour toutes opérations nouvelles afin de ne pas créer de nouveaux enjeux qui pourraient être touchés par un incendie de grande ampleur.

Cette bande de 50 m doit :

- être **inconstructible** ;
- être incluse à l'intérieur du projet d'aménagement ;
- permettre une mise à distance du risque incendie, **a minima par un débroussaillage et une diminution de la masse combustible.**

Cette bande doit également inclure une piste périmétrale permettant l'accès des pompiers.

La maîtrise de la dispersion de l'urbanisation s'impose également afin de ne pas accroître les enjeux en zone d'aléa important, zones particulièrement vulnérables, auxquelles il est primordial de ne pas ajouter d'enjeux isolés en forêt, et de ne pas disperser les moyens de lutte mobilisables en cas d'incendie.

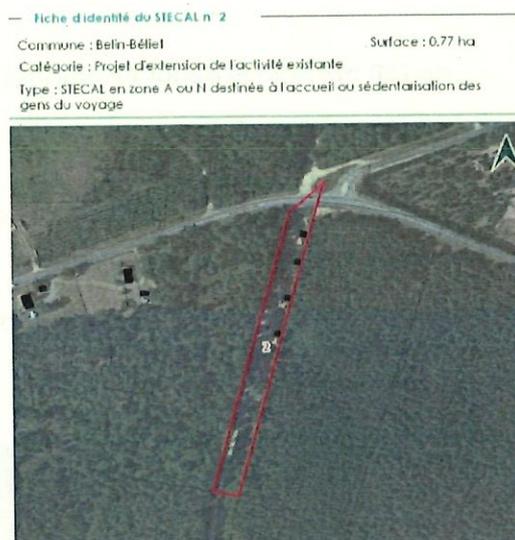
Cet objectif n'est absolument pas pris en compte dans ce PLUI-H, que ce soit via les règles de développement des airiaux, la création ou l'extension de STECAL.

Le règlement d'urbanisme impose dans les airiaux, des règles qui peuvent conduire à l'accroissement de la population exposée, notamment la possibilité de créer de nouvelles constructions à usage d'habitation et d'autoriser les changements de destination, ce qui augmente considérablement les enjeux.

1) STECAL 01 et 02 : Commune de BELIN-BELIET / Extension du parc d'activité existant

Cette extension dans un milieu très forestier notamment sur les façades Ouest et Sud est de nature à augmenter les enjeux et les risques de feu de forêt ;

Même si ces projets sont des extensions de sites existants, ils représentent un ajout d'enjeux et une augmentation du linéaire en interface avec la forêt.



2) STECAL n°01 et 02 situées dans la commune du Barp

Comme le montre la vue aérienne, les projets d'extension sont situés dans des zones particulièrement boisées, le fait de prévoir des extensions est de nature à augmenter les enjeux et les risques, il serait donc opportun de ne pas permettre ces agrandissements.



3) STECAL située dans la commune de Salles :

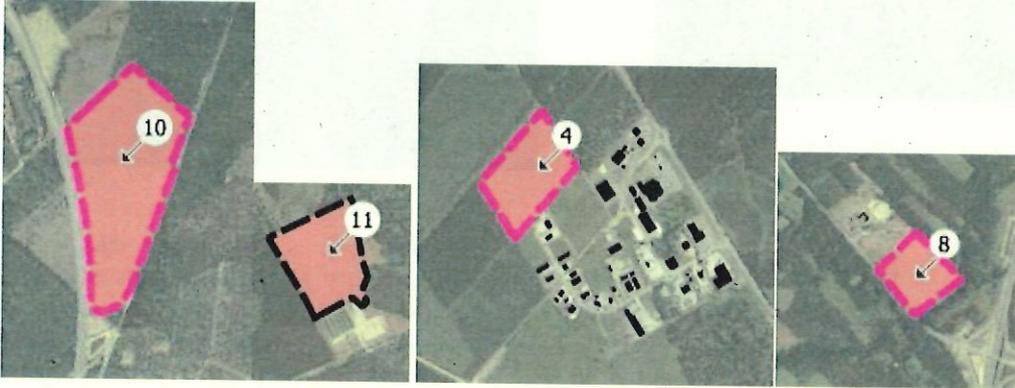
- STECAL 01 : Le projet porte sur LE Secteur Métairie création de logements et d'hébergements (résidence autonomie et quelques logements individuels et/ou liés au fonctionnement du projet), extension des bâtiments existants jusqu'à 50% de la surface de plancher par rapport à la surface au moment de l'approbation 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.
- STECAL 02 : Le projet porte sur l'extension d'une activité touristique existante : le domaine de Sophie à Salles comprenant des gîtes tout confort.
- STECAL 03 : Projet d'extension d'une pépinière existante. Projet d'installation d'un hangar de 1 50m² qui permettra de stocker les plantes ainsi que le matériel nécessaire à la production.
- STECAL 04 : Le projet est un STECAL sur la commune de Salles correspond à l'entreprise de construction en activité depuis 2002. Il s'agit de pérenniser cette activité et lui permettre de se développer. Aujourd'hui, les surfaces déjà construites sont de 95 m² pour les bureaux et

de 250 m² pour le dépôt en emprise au sol.

B) OAP

L'intégralité des communes de la CDC Val de l'Eyre sont concernées par le risque incendie de forêt.

De ce fait les prescriptions à appliquer sont identiques à celles indiquées dans le paragraphe sur les STECAL. Certaines OAP (OAP 10 et 11 sur Belin-Beliet voire OAP 4 sur le Barp et 8 sur Salles), constituent un mitage en forêt et ajoutent des enjeux supplémentaires. Ce sont des zones 2AU qu'il convient donc de supprimer.



Belin-Beliet

Le Barp

Salles

La question peut se poser pour d'autres OAP quant à leur positionnement en zones de faible densité ne présentant pas des conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes ; elles contribuent cependant pour certaines d'entre elles à diminuer cette faible densité.

Dans la plupart de ces zones où l'aléa pourrait être qualifié de fort à exceptionnel, il est nécessaire d'imposer une bande inconstructible pour toutes opérations nouvelles afin de ne pas créer de nouveaux enjeux qui pourraient être touchés par un incendie de grande ampleur.

Il ressort de l'analyse des OAP que le traitement du risque incendie est insuffisant. Il conviendrait de respecter les prescriptions précédemment évoquées.

C/ Risque Retrait gonflement des argiles

Concernant le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le règlement d'urbanisme (p. 16) précise que les mouvements de terrain sont peu intenses sur le territoire avec un seul mouvement recensé sur Salles (érosion des berges de l'Eyre). En outre, aucune cavité souterraine n'est présente et le risque de sismicité est très faible.

Le risque retrait-gonflement des argiles est le plus conséquent. Le territoire est principalement concerné par un aléa moyen, mais les communes de Saint-Magne, Le Barp et Belin-Bélieu comprennent des zones où cet aléa est fort.

Il est à noter que les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies, contribuant à fragiliser davantage de nombreux bâtiments existants. Il importe que des dispositions techniques d'édification soient respectées dans les zones exposées. Le site www.georisques.gouv.fr identifie les zones exposées au risque moyen et fort où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires en application des articles L.112-20 à L.112-25 du code de la construction et de l'habitation.

La prise en compte de ce risque a notamment évolué suite à la parution des 3 arrêtés du 22 juillet 2020 publiés les 06, 09 et 15 août 2020 et n'a plus à être porté par les documents d'urbanisme.

Ces 3 arrêtés ont pour objectif de :

- détailler le contenu des études de sol qui doivent, en vertu de l'article 68 de la loi Elan, précéder la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation, afin de réduire la sinistralité liée au retrait-gonflement des argiles ;
- déterminer les zones géographiques concernées, à l'aide d'une carte en annexe ;
- définir les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène précité.

Ceci mériterait d'être précisé dans le rapport de présentation du PLUi-H, ce qui allégerait d'autant le règlement d'urbanisme.

La prise en compte des risques Inondation et de feu de forêt s'avère insuffisante et devra être renforcée. Le traitement des interfaces forêt/habitat est largement insuffisant. Une bande de 50 mètres inconstructible s'impose pour les secteurs en contact direct avec la forêt.

De surcroît, la création ou l'extension de très nombreux STECAL vient accroître le mitage du territoire et multiplie les enjeux.

Enfin, les règles d'urbanisation applicables dans les airiaux sont de nature à accroître les enjeux et la population en zone d'aléa important. Ajouter des enjeux isolés en forêt disperse les moyens de lutte mobilisables en cas d'incendie.

7 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ENERGIE

A/ Énergies renouvelables

Les énergies renouvelables représentent 8% de la consommation totale en énergie sur le territoire de la CDC, soit 78GWh. Ceci est inférieur à la consommation en Aquitaine qui est de 15%. Cependant le territoire est très fortement producteur d'énergies renouvelables grâce à la filière solaire photovoltaïque, seule filière présente sur le territoire de la CdC.

Le PLUi-H n'a pas défini d'OAP thématique « *Energie* » et le PADD aborde de façon succincte le recours aux énergies renouvelables (p.22/ 23) sans référence à la production d'énergie agrivoltaïque, au solaire thermique, à l'hydrogène ou à l'éolien.

Il est indispensable de respecter de cadre de l'agrivoltaïsme afin de préserver la vocation première des terres agricoles. La CDC doit poursuivre le déploiement des énergies renouvelables en les diversifiant (géothermie, éolien, hydraulique, bois, biomasse, solaire thermique, méthanisation, hydrogène) en fonction du potentiel territorial identifié au PCAET.

Le PLUi-H n'identifie pas de zones spécifiques EnR ni ne mentionne « *les zones d'accélération* » favorables à l'accueil des projets d'énergie renouvelable (instituées par la loi d'accélération du 10 mars 2023). Ces zones de développement de l'ensemble des filières de production d'énergie renouvelable devront intégrer les enjeux locaux en termes de ressources pour produire de l'énergie, en tenant compte de la protection de l'environnement, des paysages et du patrimoine. Celles-ci deviendront préférentielles pour l'installation des EnR et bénéficieront d'avantages comme des délais de procédure raccourcis et des mécanismes financiers incitatifs.

Si elles sont suffisantes pour atteindre les objectifs régionaux alors les communes pourront envisager des zones d'exclusion des EnR dans les documents d'urbanisme et maîtriser ainsi pleinement le développement des énergies renouvelables. Elles tiendront compte de la nécessaire diversification des EnR, des contraintes locales, des potentiels de développement du territoire et des puissances déjà installées.

Principes de définition des ZAEnR

Les zones sont définies :

- pour chaque catégorie de sources et de types d'installation de production d'énergies renouvelables, en tenant compte de la nécessaire diversification des énergies renouvelables
- en fonction des potentiels du territoire concerné
- en fonction de la puissance d'énergies renouvelables déjà installée

- hors parc nationaux et réserves naturelles, sauf pour les installations photovoltaïques en toiture,
- hors sites classés dans la catégorie de zone de protection spéciale ou de zone spéciale de conservation des chiroptères au sein du réseau Natura 2000 pour l'éolien.
- en valorisant les Zones d'Activité Économique (ZAE) présentant un potentiel pour le développement des EnR.

Géothermie – réseau de chaleur et froid

Le PADD fait référence à la géothermie dont le potentiel en basse énergie est important sur le territoire. Le contexte est favorable à la récupération de calories contenues dans les nappes d'eau souterraine. L'utilisation de la géothermie dans le secteur résidentiel nécessite d'identifier des zones thermiques denses et des études plus approfondies pour identifier des équipements spécifiques favorables (réseau de chaleur ...).

Ce type d'énergie nécessite l'installation d'une pompe à chaleur pour alimenter un réseau de chaleur et ne peut être adapté que sur des logements individuels neufs et bien isolés, chauffage de piscines ou serres. Le déploiement des réseaux de chaleur et froid est une piste privilégiée afin de développer les sources de consommation d'énergie renouvelables.

Ainsi, le PLUi-H aurait dû réaliser une évaluation du potentiel de développement des réseaux de chaleur et froid et encourager les formes urbaines favorisant l'implantation de réseaux de chaleur et froid.

Installations photovoltaïques

La loi « *Climat et Résilience* » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets fixe de nouvelles obligations (article 101) :

- Installation de panneaux photovoltaïques ou toitures végétalisés lors de la construction, l'extension ou la rénovation lourde de tous les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal de plus de 500 m², et de plus de 1 000 m² pour les immeubles de bureaux. **Cette obligation, prescrite à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation, est à mentionner dans le règlement du PLUi-H.**
- Parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés à ces bâtiments ou parties de bâtiment ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés : intégration de dispositifs végétalisés ou d'ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

La loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023 rend, quant à elle, obligatoire l'installation d'ombrières sur au moins 50 % de tout parking existant de plus de 1 500 m². Elle renforce également les obligations d'installation de PV sur les bâtiments non résidentiels pour les constructions nouvelles ou les rénovations (> à 500 m² au sol).

L'implantation des dispositifs de production sur les friches et terrains artificialisés est à privilégier avant de développer les installations sur tout autre site. En effet, l'installation de centrales photovoltaïques au sol doit être strictement encadrée, afin de limiter la consommation d'espaces naturels ainsi que les impacts environnementaux et paysagers. Le schéma intercommunal (RP 1.1 – P. 167) pré-identifiant les zones de projets photovoltaïques répond partiellement à cet objectif puisque les projets se situent pour la plupart sur des friches ou terres anthropisées.

Le solaire thermique

Cette énergie renouvelable pourrait satisfaire une partie des besoins des secteurs résidentiels et tertiaire (hébergements et activités de tourisme notamment) Le règlement écrit du PLUi-H aurait pu prévoir une réglementation sur les dispositifs d'énergies renouvelables qui peuvent être développés sur des hébergements et activités touristiques et campings.

Le bois-énergie

Bien que le massif forestier recouvre 80% du territoire de la CdC, la filière bois-énergie est très peu développée, la production étant dédiée à la papeterie et au bois d'œuvre. Toutefois, le bois-énergie pourrait être développé au sein des chaufferies collectives.

La méthanisation

Sur le territoire de la CdC, le potentiel de développement de la méthanisation est intéressant. Le PADD se limite à une orientation vers son développement sans identifier de stratégie.

Le réseau de gaz déjà en place sur le territoire représente cependant un atout pour développer les consommations de gaz renouvelable (gaz vert ou biométhane issu de la méthanisation). Il pourrait permettre de répondre aux besoins thermiques ou de production d'eau chaude des bâtiments sans qu'il soit nécessaire de modifier les installations existantes.

Le potentiel d'énergies renouvelables est abordé dans le rapport de présentation du PLUi-H, les enjeux sont identifiés, toutefois, une OAP thématique aurait pu faciliter la mise en œuvre des objectifs poursuivis. Les centrales photovoltaïques existantes, situées en zone naturelle du PLUi-H auraient pu bénéficier d'un sous-zonage avec un règlement adapté.

Le potentiel d'énergies renouvelables est abordé dans le rapport de présentation du PLUi-H, les enjeux sont identifiés, toutefois, une OAP thématique aurait pu faciliter la mise en œuvre des objectifs poursuivis. Les centrales photovoltaïques existantes, situées en zone naturelle du PLUi-H auraient pu bénéficier d'un sous-zonage avec un règlement adapté..

B/ Adaptation au changement climatique

L'adaptation au changement climatique est abordée de manière globale dans le PLUi-H. Des prescriptions et recommandations complémentaires seraient nécessaires dans le règlement d'urbanisme.

Le PADD indique que le principe appliquer sera de 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

Le potentiel d'énergies renouvelables est abordé dans le rapport de présentation du PLUi-H, les enjeux sont identifiés, toutefois, une OAP thématique aurait pu faciliter la mise en œuvre des objectifs poursuivis. Les centrales photovoltaïques existantes, situées en zone naturelle du PLUi-H auraient pu bénéficier d'un sous-zonage avec un règlement adapté.

De plus, Le règlement du PLUi-H, dans ses dispositions générales, aurait dû favoriser l'intégration de sources de production d'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, pompes à chaleur...) et favoriser le déploiement de systèmes de production d'énergie photovoltaïque dans les zones commerciales, artisanales, parkings, de manière générale sur les sites artificialisés et pollués, en intégrant des prescriptions quant à leur mise en œuvre.

8 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur.

Le présent avis est établi en l'absence de SCOT applicable. Lors de l'approbation du SCOT, le PLUiH devra être rendu compatible avec ce dernier dans un délai d'un an suivant son approbation, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision par application de l'article L.131-6 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, en l'absence de SCOT, le PLUiH doit être directement compatible avec :

- les règles générales du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine approuvé le 27 mars 2020, et prendre en compte ses objectifs.
- la charte du Parc naturel régional des Landes de Gascogne (PNRLG) adoptée par décret 2014-50 du 21 janvier 2014,
- les schémas directeurs et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE et SAGE).
- le PCAET du Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre (SYBARVAL) 2019-2024 approuvé le 20 décembre 2018. Ce plan précise les économies d'énergie attendues à l'horizon 2050, notamment -70 % dans le secteur des transports,
- le plan de gestion des risques inondation Adour/Garonne (PGRI) approuvé le 1^{er} décembre 2015 pour la période 2016-2021.

SRADDET

La stratégie régionale d'aménagement durable du territoire à l'horizon 2030 se décline en quatre priorités :

- bien vivre dans les territoires
- consommer autrement
- lutter contre la déprise et gagner en mobilités
- protéger l'environnement naturel et la santé.

Le PLUi-H traduit globalement la mise en œuvre de ces priorités dans l'aménagement du territoire Val de l'Eyre, notamment l'application d'une réduction de 50 % de la consommation d'espace et un règlement qui tient compte de la transition énergétique.

Cependant la règle générale RG1 du SRADDET incite à mobiliser prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes. Le potentiel foncier disponible au sein de ces enveloppes est insuffisamment pris en compte et mérite a minima des justifications complémentaires.

La règle RG 7 vise à conforter et/ou redynamiser les centres-bourgs, or affichée une densité unique par commune va à l'encontre de cet effort et tant encourager un tissu urbain sans hiérarchisation, quand bien même une mixité des fonctions est renforcée dans les cœurs de bourgs.

L'action 62 « Définir et appliquer les stratégies locales d'adaptation par une anticipation des risques » est insuffisamment prise en compte. En effet, autoriser le changement de destination nombreux bâtiments en zone naturelle vient accroître les enjeux face au risque incendie prégnant sur le territoire.

Charte PNR Landes de Gascogne

La Charte 2014/2026 comporte 6 Priorités Politiques :

- Conserver le caractère forestier du territoire
- Gérer de façon durable et solidaire la ressource en eau
- Les espaces naturels : une intégrité patrimoniale à préserver et à renforcer
- Pour un urbanisme et un habitat dans le respect des paysages et de l'identité
- Accompagner l'activité humaine pour un développement équilibré
- Développer et partager une conscience de territoire

La mesure 38 « lutter contre l'étalement de l'urbanisation » n'est que partiellement respectée, en effet, cette mesure incite à la densification des espaces urbanisés, or cette démarche paraît insuffisante dans le PLUi-H. De surcroît, certaines coupures d'urbanisation sont remises en question du fait de l'ouverture à l'urbanisation. C'est notamment le cas à l'Est de Lugos où une zone d'urbanisation future traverse une craste. Ce phénomène se retrouve également au Barp.

La mesure 42 « Préserver les éléments identitaires et les paysages intimes » est insuffisamment prise en compte puisque le PLUi-H recense plus d'une centaine de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, notamment au sein d'airiaux traditionnels, sans que cela ne soit encadré. Le patrimoine emblématique du territoire risque donc de perdre son identité.

Le PNR Landes de Gascogne réalise une étude sur le recensement des airiaux sur son territoire. Il conviendrait de la reprendre et d'identifier ces éléments dans le PLUi-h.

PCAET

Les ordonnances [2020-744](#) et [2020-745](#) de juin 2020 prises en application de la Loi ELAN apportent de profondes modifications aux SCoT ainsi qu'à la hiérarchie des documents d'urbanisme entre eux et par rapport à d'autres documents territoriaux. Ainsi, les PLU(-I) qui devaient jusqu'alors « prendre en compte » les PCAET doivent désormais être « compatibles » avec les PCAET (C.U. art L131-5).

Le projet de PLUiH est compatible avec le PCAET 2019/2024.

Le PLUiH fixe des objectifs cohérents avec ceux affichés par le plan climat air énergie territorial (PCAET) du SYBARVAL arrêté le 9 juillet 2018 ; cependant la déclinaison de ces objectifs affichés est peu planifiée et détaillée.

Dans la stratégie du PCAET, le territoire du Val de l'Eyre est identifié comme fortement dépendant de la voiture individuelle pour les trajets, notamment domicile-travail. Les leviers et actions prioritaires à entreprendre pour le volet « Mobilité » correspondent à la thématique « Diversifier les modes de déplacement des habitants du territoire ». Le PLUi-H tente de répondre à cet enjeu en multipliant les aires de covoiturage et en proposant un maillage des mobilités douces.

Bien que le rapport de présentation expose le choix d'un étalement urbain raisonné, il n'en demeure pas moins qu'un effort de densification pourrait limiter les ouvertures à l'urbanisation. Comme évoqué précédemment, les formes urbaines sous-tendues par le règlement du PLUiH ne permettent pas d'espérer une réelle densification des centralités urbaines, mais plutôt la poursuite d'un habitat pavillonnaire dispersé et peu dense ;

Enfin, en ce qui concerne les énergies renouvelables, le PLUiH manque de traduction opérationnelle, à travers le règlement et les OAP, des objectifs affichés dans le PADD. Cette absence traduction concrète des objectifs peut être illustrée à travers différents exemples, notamment sur le développement de productions des énergies renouvelables, le repérage des friches susceptibles de recevoir des infrastructures de production d'énergies photovoltaïques.

SAGE Nappes profondes et SAGE Leyre

Divers manquements apparaissent notamment dans la prise en compte des zones humides, des espaces et de leurs habitats

PGRI

Le PGRI du bassin Adour-Garonne permet d'orienter, et d'organiser la politique de gestion des risques d'inondation à travers les 7 axes stratégiques (objectifs stratégiques) suivants :

- veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques...);
- poursuivre le développement des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes ;
- poursuivre l'amélioration de la connaissance et de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés ;
- poursuivre l'amélioration de la préparation et la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires ;
- gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;
- améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions.

45 dispositions sont associées pour atteindre ces objectifs, dont 15 sont communes avec le projet de schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) 2022-2027.

Le PGRI renforce les conditions de prise en compte des risques inondation et notamment celles du débordement de cours d'eau et de ruissellement.

Or, si la prise en compte des zones de débordement de la Leyre est relativement bien réalisée, le PLUI ne prend pas du tout en compte le débordement éventuel d'autres cours d'eau ou les

inondations par ruissellement et notamment les zones qui ont déjà connu ce type de phénomène. Aucun recensement de ces zones n'a été réalisé, aucune mesure de maîtrise de l'urbanisation n'est prévue dans les zones particulièrement vulnérables. Les inondations enregistrées en 3 mai 2020 ont cependant montré la grande vulnérabilité de ce territoire (170 habitations sinistrées sur Salles, 36 sur Lugos et 70 à Belin Beliet).

L'étude de compatibilité du PLUi-H avec les documents d'ordre supérieur devra être complétée et précisée.

B/ Analyse des documents

Les données de référence, notamment celles issues de l'INSEE auraient mérité une actualisation, que ce soit en termes de population, d'emploi et de déplacements.

De surcroît, les années et périodes de référence manquent d'harmonisation (2020/2030 pour besoins en logements et 2018/2030 pour calcul de population).

Le rapport de présentation (art L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du code de l'urbanisme)

Au sein du RP, il est relevé un manque de justifications quant à la mise en œuvre des emplacements réservés. Le règlement graphique établi par commune (carte 4.2.10) ne suffit pas. A titre d'exemple, la juxtaposition des cartes ne permet pas d'appréhender pleinement la politique de mise en œuvre des modes de déplacements doux.

Les annexes du rapport de présentation de 2023 ne contiennent plus l'inventaire du patrimoine bâti et végétal (contrairement au PLUi-H arrêté en 2019)

Il manque également les cartes du diagnostic agricole, présent en 2019.

Enfin, dans les indicateurs de suivi du PLUi-H, il semble opportun de rappeler l'article L 153-27 du code de l'urbanisme qui impose une analyse des résultats de l'application du plan, au plus tard six ans après la délibération portant approbation du plan.

Le PADD (art L. 151-5 du code de l'urbanisme)

Certaines orientations n'ont pas de traduction concrète dans les documents opposables aux autorisations, ou manque de justification, notamment :

- le maintien des activités agricoles en facilitant le développement des circuits courts ;
- la valorisation de la filière d'enseignement liée à l'optique et du laser.

L'armature territoriale reprend les polarités principales des centres villes et centres bourgs.

Caplanne, Haureuils sont identifiés comme polarités secondaires

Lavignolle, Billos, Lanot, Les Gaargails, Joué, Douence, La Gare sont répertoriés comme écarts principaux. Dans un souci de lisibilité, il conviendrait de situer ces lieux sur la carte de synthèse du PADD.

Les OAP (art. L. 151-6 à L. 151-7-2 et R. 151-20 du code de l'urbanisme)

Les OAP concernent uniquement les zones U et 1 AU alors que les zones 2 AU sont retenues pour atteindre l'objectif démographique à l'horizon 2031. Leur ouverture à l'urbanisation est certes conditionnée à une procédure de révision (ou modification) du PLUi-H, des explications complémentaires tout au moins en termes de temporalité plus précises sont attendues.

Le POA (art. L 151-45 et R 151-54 CU)

Ce document n'apporte de remarques particulières.

Le Règlement graphique

Le règlement graphique comporte de nombreuses cartes par commune puisque, outre le zonage (carte 4.2.1), sont représentés graphiquement, les règles :

- de mixité de fonctions (carte 4.2.2)
- d'implantation des constructions par rapport aux voies (carte 4.2.3)
- d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (carte 4.2.4)

- d'emprise au sol des constructions (carte 4.2.5)
- de hauteur des constructions (carte 4.2.6)

Dès lors, il est nécessaire de consulter six cartes différentes, pour déterminer les possibilités de construire sur une parcelle, ce qui en termes d'instruction des actes d'urbanisme est chronophage et source d'erreurs.

Erreurs matérielles

La trame des espaces boisés classés (EBC) n'est pas reprise sur les plans de zonage alors qu'ils figurent en légende des plans 4.2.8. « *Trame verte et bleue* ».

