



La Présidente
à

Communauté de communes du Val de l'Eyre
Monsieur le Président
20 route de Suzon
33830 BELIN BELIET

Andernos les Bains, le 26 juin 2023

Nos Réf. ML/ 033
Objet : Avis technique sur le projet de PLUi-h de la Communauté de communes du Val de l'Eyre -
Compatibilité du projet avec le projet arrêté de SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

Monsieur le Président,

Conformément au Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre valant programme local de l'habitat, et je vous en remercie.

Ce projet a fait l'objet d'une lecture au regard du Schéma de Cohérence Territoriale arrêté le 25 mai 2023. Aussi, vous trouverez en pièce jointe, l'analyse technique de votre document.

En résumé, le territoire du Val de l'Eyre a connu une forte consommation d'espaces, due aux pressions foncières et à sa situation géographique à proximité du Bassin d'Arcachon et de la métropole bordelaise.

Les différents documents issus de ce PLUi-H traduisent une politique territoriale cohérente et soucieuse de parvenir à un équilibre entre attractivité, qualité de vie et sobriété foncière / énergétique.

La clarté du PADD et la richesse de son contenu donnent une vision transversale à l'ensemble des enjeux territoriaux. La question du logement, conformément aux orientations du SCoT, est traitée de manière précise, objectivée et se révèle étroitement liée à la question de la mobilité. La volonté de proposer des alternatives à la voiture individuelle est en parfaite adéquation avec les orientations issues du SCoT arrêté.

Les multiples cartographies de zonage par commune, bien que plus lisibles avec un système de couches SIG, offrent une lecture complète des enjeux et règles qui structurent le territoire, aussi bien pour les professionnels que pour les citoyens.

Le projet de PLUi-H arrêté se révèle vertueux, clair et complet sur de nombreux sujets. Il est compatible avec le projet arrêté de Schéma de Cohérence Territoriale du Barval.

Cet avis soulève cependant quelques questions ou remarques qui pourront être facilement prises en compte dans le document approuvé (exemple : gestion des lisières).

Le SYBARVAL émet donc un avis favorable à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Carla Bénéf

La Présidente
Marie LARRUE



Copie aux communes de Salles, Le Barp, Belin-Beliêt, Saint Magne, Lugos.

Avis technique sur le projet de PLUi-H du Val de l'Eyre

Compatibilité avec le projet arrêté de SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

INTRODUCTION

L'avis technique s'inscrit dans le cadre réglementaire des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme. Il est rendu sur le projet de PLUi-h réceptionné par courrier le 24 avril 2023. Il est analysé au regard du Schéma de Cohérence Territoriale arrêté par le Conseil Syndical le 25 mai 2023.

Le SCoT constitue le cadre réglementaire pour les documents d'urbanisme locaux. Les orientations du SCoT, validées par l'ensemble des élus du territoire, portent l'ambition d'un avenir commun et solidaire sur l'ensemble du BARVAL. Cette vision doit trouver sa concrétisation au sein des démarches locales et des documents réglementaires qui régissent le droit des sols, comme ce projet de PLUi-h.

Conformément à son rôle assigné par l'article L 121-4 du Code de l'Urbanisme, le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL) a pour compétence le suivi, en tant que Personne Publique Associée (PPA), de l'ensemble des procédures réglementaires et autres démarches soumises au devoir de compatibilité avec le SCoT.

Le SYBARVAL constitue donc une Personne Publique Associée (PPA) à l'élaboration et la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux et intercommunaux mis en œuvre sur le territoire. Comme le rappelle le « Guide mise en œuvre du SCoT », le SYBARVAL doit obligatoirement être consulté pour avis sur tout projet de PLU(i) arrêté, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas présent, le SYBARVAL dispose d'un délai de 3 mois afin de formuler des remarques sur le document à compter du 24 avril 2023.

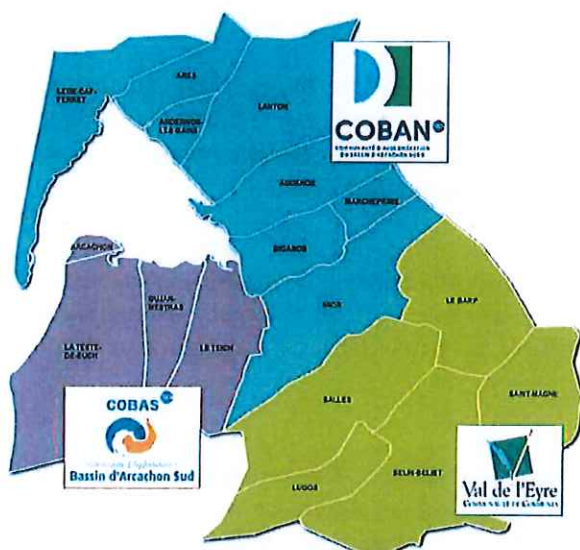
Ce contexte permet au SYBARVAL de veiller à la compatibilité de ce projet avec l'ensemble des documents du SCoT, notamment le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui a été travaillé en parallèle de l'élaboration du PLU(i)-h du Val de l'Eyre. En cas de non-compatibilité, le PLUi-h devra faire l'objet d'une modification sous un an (ou d'une révision sous trois ans) à compter de l'approbation du SCoT.

Pour davantage de compréhension et de cohérence, l'analyse du document transmis s'appuie sur les indicateurs de suivi définis dans le guide de mise en œuvre du SCoT (eux-mêmes issus des prescriptions et recommandations du DOO), listés dans le tableau ci-dessous.

1. Contexte historique et géographique de la démarche de PLUi-h du Val de l'Eyre

- > Prescription relative au PLUi(H) : 2015
- > Projet de PLU arrêté le : 03/04/23
- > Date de réception du dossier : 24/04/23
- > Date limite de retour de l'avis du SYBARVAL : 24/07/23

Le périmètre du SYBARVAL regroupe trois EPCI dont la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, qui représente 5 communes sur les 17 du territoire et 21 206 habitants au RP 2020 INSEE, sur les 163 000 répartis au niveau du SYBARVAL. À l'échelle du Val de l'Eyre, ces cinq communes ont vu leur population augmenter ces dernières années. Belin-Béliet connaît la plus forte évolution entre 2014 et 2020, passant de 5 041 à 5 831 habitants, soit une augmentation de 15,67% en l'espace de six années (moyenne annuelle de +2,6%). Commune la plus peuplée de l'intercommunalité, Salles passe de 6 647 habitants en 2014 à 7 646 habitants en 2020.



Selon le dernier recensement de l'INSEE, le parc résidentiel est constitué de 9351 logements en 2019. Une part de 6.8% de logements sociaux en 2020 (633 LLS) est observée. Enfin, le Val de l'Eyre proposait en 2019, 5 605 emplois pour une population active de 9417 personnes. On relève que certaines données démographiques et les dynamiques communales s'appuient sur le recensement de la population 2013 et expriment des tendances sur la période 2008-2013, Le rapport de présentation aurait pu s'appuyer sur le projet arrêté de SCoT qui se base sur des données INSEE de 2019. Une mise à jour chiffrée des données démographiques, en cohérence avec les chiffres mentionnés par le SCoT pourrait être réalisée.

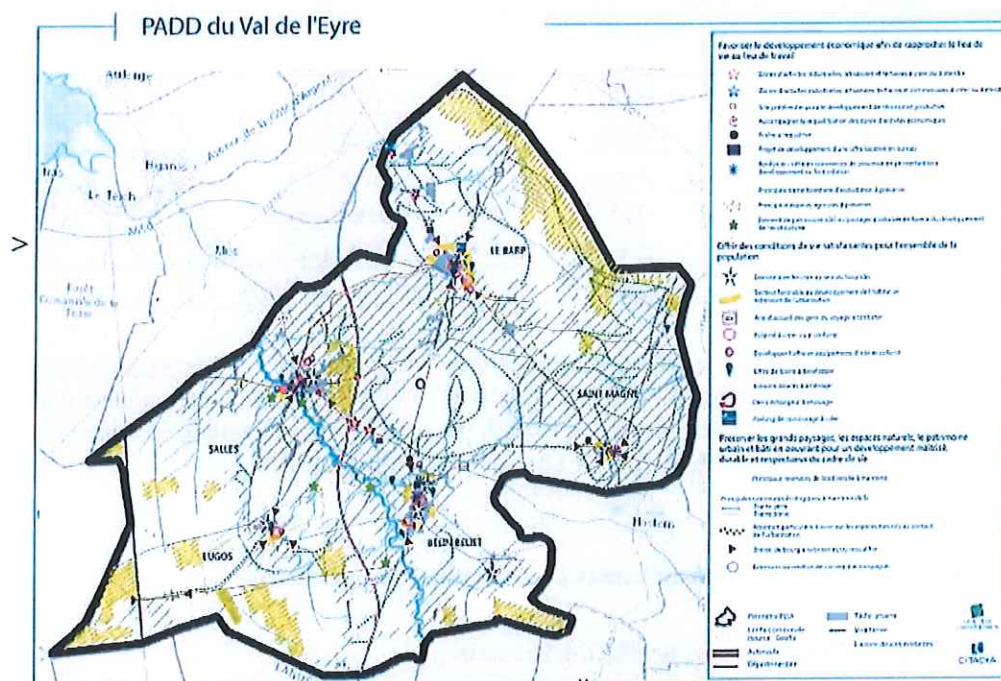
En effet, l'accueil de nouveaux habitants est particulièrement encadré par le SCoT qui s'engage à freiner progressivement la croissance démographique, de manière territorialisée, afin de pouvoir maîtriser les pressions et continuer à proposer un cadre de vie de qualité, en deux étapes : 2030, puis 2040. Pour cette première phase à 2030, une croissance annuelle moyenne à 1,8% à l'échelle du Val de l'Eyre est prévue.

2. Les principaux points de compatibilité du projet de territoire de ce PLUi-h avec le SCoT

Le PADD du PLUi(H) de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre adressé aux PPA est constitué de 3 parties dont le contenu sera apprécié au regard de leur compatibilité avec le DOO arrêté et plus particulièrement des indicateurs de gestion repris par le SCOT du BARVAL dans son « Guide de mise en œuvre ».

La procédure de SCoT en cours, mentionnée dans le rapport de présentation du PLUi-h nécessite une mise à jour des informations mentionnées. D'un point de vue chronologique, des ajustements doivent être faits et l'arrêt du SCoT peut être précisé pour information dans le rapport de présentation.

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



Enjeux et objectifs affirmés par le projet de PLUi-h (extraits) :

- Permettre le développement qualitatif des zones d'activités économique intercommunales : extensions des zones d'activités d'Eyrialis et Sylva21.
- Mettre en œuvre des aménagements paysagers qualitatifs.
- Renforcer l'offre de commerces de proximité.
- Préserver l'activité commerciale de proximité sur les noyaux urbains déjà organisés.
- Valoriser et diversifier les activités agro-sylvicoles notamment au travers d'activités durables tel que de la construction bois, en s'appuyant sur les circuits courts.
- Optimiser la ressource foncière en permettant la réhabilitation des friches industrielles (principalement d'anciennes scieries).
- Permettre le développement et l'adaptation aux besoins de l'offre locative (développement de l'offre locative privée, coworking...)

Compatibilité avec le SCoT :

Les grands secteurs d'activité situés sur le territoire du SCoT engendrent des flux domicile / travail à l'échelle du SYBARVAL entre les différentes intercommunalités, mais également avec les territoires proches comme Bordeaux Métropole ou le nord des Landes. Le PLUi-h révèle le décalage existant et croissant entre la population active résidente et le nombre d'emplois proposés sur son territoire.

Actifs par commune

Code géographique résidence	Libellé - résidence	Nombre d'actifs travaillant dans la commune de résidence	Nombre d'actifs travaillant dans autre commune	Nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
33029	Le Barp	570	2080	2650
33042	Belin-Béliet	610	2030	2640
33260	Lugos	58	304	362
33436	Saint-Magne	65	371	436
33498	Salles	864	2319	3183

Migrations pendulaires majeures sur la CC du VdE

Code géographique - résidence	Libellé - résidence	Code géographique - lieu de travail	Libellé - lieu de travail	Flux d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
33042	Belin-Béliet	33029	Le Barp	113
33042	Belin-Béliet	33051	Biganos	103
33042	Belin-Béliet	33498	Salles	157
33498	Salles	33029	Le Barp	154
33498	Salles	33042	Belin-Béliet	113
33498	Salles	33051	Biganos	182
33498	Salles	33529	La Teste-de-Buch	281

Le principe inscrit dans le PLUi(H) de la CC du Val de l'Eyre, « Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail au lieu de vie », est pertinent et bénéfique, aussi bien pour la population du Val de l'Eyre que pour celle de l'ensemble du SYBARVAL. L'extension de certaines zones d'activités serait un facteur limitant l'accroissement des déplacements contraints au quotidien.

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

Enjeux et objectifs affirmés par le projet de PLUi-h (extraits) :

- Produire 2587 logements en 10 ans (260/ans) dont 580 logements sociaux en 10 ans (58/an). L'objectif est de passer de 7,9% à 11,5% en 10 ans.
- Diversifier les formes urbaines (88% de maisons individuelles à l'échelle de la CC) afin de répondre aux besoins de la population, rapprocher l'habitat des services et atteindre les objectifs de modération de la consommation de l'espace.
- Proposer un objectif de logements vacants à remettre sur le marché (6,25 % du parc est vacant).
- Mettre en place une stratégie intercommunale sur les fonciers à enjeux.
- Augmenter la densité brute des nouvelles constructions en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Barval : 30 logts / ha sur Le Barp, 25 logts ha sur Salles, 20 logts ha sur Belin Béliet, 15 logts /ha sur Saint Magne et 10 logts ha sur Lugos.
- Atteindre l'objectif de rénover énergétiquement 133 logements sur 5 ans et 24 logements dégradés.
- Profiter de l'implantation du lycée/collège du Val de l'Eyre pour permettre l'aménagement d'équipements (notamment sportifs et culturels) dédiés à la jeunesse.
- Concernant les questions des mobilités, accompagner le développement d'une offre de transports en commun (initiative portée par le Pays), connecter le territoire aux gares de Biganos et Marcheprime, renforcer le maillage de liaisons douces passant par les centres-bourg et ZAE, soutenir le développement du co-voiturage.

Compatibilité avec le SCoT et le territoire du BARVAL :

Conformément aux orientations du SCoT fixées en matière de production de logements à l'échelle du territoire, ce projet de PLUi-h déploie une stratégie foncière cohérente.

Les objectifs clairs et précis en termes de logements (260 logements par an, ainsi qu'une répartition par commune cohérente) peuvent également conforter le rôle de centralité des bourgs et favoriser la connexion de ces espaces avec les zones d'activités économiques, via un réseau de modes actifs sécurisés. Ces chiffres correspondent exactement à ceux du SCoT pour cette intercommunalité.

A ce titre, le SYBARVAL souligne le travail réalisé et la recherche de cohérence entre ses prescriptions et le contenu du Plan d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat. La question du logement saisonnier et de l'hébergement touristique n'y est pas abordée. Cependant, ce territoire n'est pas soumis aux mêmes contraintes que les deux autres EPCI du territoire. Le SYBARVAL, par ses différents observatoires (foncier, développement économique, mobilité ou environnement), doit être un partenaire privilégié dans ce travail d'analyse.

Dans l'objectif de développer les parts modales des véhicules légers (VAE, vélo ou piéton...) il sera stratégique de connecter le plan vélos de la CC du Val de l'Eyre aux plans extérieurs au territoire et rendre accessibles par ce biais les pôles multimodaux du territoire. La volonté de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre d'améliorer la sécurité routière sur les infrastructures existantes va en ce sens.

Le SYBARVAL note qu'il n'est pas fait mention dans le PADD de la volonté de réouverture d'une halte TER à Lugos.

Concernant les liens en transports en commun, la volonté de rendre accessible le territoire depuis les deux gares TER de la COBAN est une démarche cohérente.

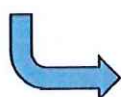
2.3. Préserver les grands paysages, les espaces naturels, le patrimoine urbain et bâti en œuvrant pour un développement maîtrisé, durable et respectueux du cadre de vie

Enjeux et objectifs affirmés par ce projet de PLUi-h (extraits) :

- En cohérence avec les obligations de la Loi Climat & Résilience, le PLUi(H) fixe l'objectif de diminuer d'au moins 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle des dix dernières années.

Consommation foncière 2011-2021 (Méthode du SCoT du Barval)

Espaces consommés sur le Val de l'Eyre entre 2011 et 2021 (ha)							
		Activités	Energie	Equipement	Habitat	Infrastructure	Total
VAL DE LEYRE	Bellin-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



448,1 hectares consommés sur la période 2011-2021

- Limiter l'impact sur les paysages et les motifs paysagers du plateau forestier, assurer le renouvellement de la forêt par l'activité sylvicole et maîtriser le développement de l'activité agricole.
- Favoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures (tout en portant une attention particulière à leur intégration sur les bâtiments anciens patrimoniaux), en ombrière 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.
- Poursuivre le développement des énergies renouvelables, notamment à travers l'exploitation de l'énergie de la géothermie (collège/lycée du Barp), du bois, de la biomasse, de l'énergie solaire, dans les nouvelles opérations.
- Assurer le développement des bourgs par l'implantation de nouvelles formes urbaines permettant la densification tout en s'inscrivant dans le tissu bâti ancien et en respectant les caractéristiques identitaires et recherchées du territoire.
- Limiter et maîtriser le développement urbain au sein des quartiers isolés constitués autour des airiaux traditionnels.

- Maîtriser la division parcellaire des airiaux afin de préserver ces formes d'habitat traditionnel.
- Identifier les bâtis anciens vacants de caractère et permettre leur réhabilitation.
- Réinvestir le patrimoine industriel par de nouvelles activités ou le valoriser par sa réhabilitation en équipement public.
- Maîtriser le développement urbain linéaire le long des axes d'entrée de ville
- Maîtriser la progression de l'urbanisation résidentielle et des ZAE sur la forêt en affirmant des limites urbaines franches.
- Prendre en compte les caractéristiques naturelles du territoire selon les principes du bio climatisme (ensoleillement, ventilation) pour limiter les consommations énergétiques liées au confort thermique des habitations.
- Prendre en compte et limiter le risque incendie en limitant les extensions urbaines sur la forêt et en préservant une zone de végétation tampon avec des espèces au pouvoir calorifique faible, notamment des boisements de feuillus.
- Interdire les constructions dans les zones de liberté des cours d'eau.
- Adapter le développement urbain avec la capacité des sols à infiltrer les rejets domestiques.
- Assurer un développement urbain en accord avec les possibilités du réseau pour alimenter la population en eau potable et assurer la défense incendie.
- Limiter les ruissellements en aval en gérant les eaux pluviales à la parcelle et en préservant les réseaux de haies parallèles à la pente sur les versants de l'Eyre.
- Respecter les restrictions d'usage ou engager des études de dépollution des sols pour envisager des constructions sur les sols pollués.

Liens avec le SCoT et le territoire du BARVAL :

Le SYBARVAL remarque la volonté de la CC du Val de l'Eyre de préserver les milieux naturels dans leur ensemble par l'usage de divers classements et servitudes. Cependant, la thématique des puits carbonés associés à ces milieux et reprise par le SCoT, n'est pas mentionnée dans ce projet de PLUi-h.

La question de la ressource en eau potable, sa qualité et son lien avec l'urbanisation du territoire font l'objet d'un traitement très qualitatif et précis. La compétence étant traitée par la CC du Val de l'Eyre en interne, la bonne gestion de cette thématique est compatible avec les orientations issues du projet de SCoT arrêté. Les périmètres de captage pourraient, en plus des servitudes associées, faire l'objet d'un sous-zonage dédié.

En ce qui concerne les formes urbaines, le SYBARVAL salue le travail mené en matière de bio climatisme sur les nouvelles constructions, de respect des orientations du SCoT concernant la densité urbaine sur chacune des communes du Val de l'Eyre et de sobriété foncière à l'heure de la mise en œuvre de la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Pour faire face au changement climatique, le SYBARVAL note que ce PLUi-h préconise certaines essences végétales mais ne traite pas du potentiel de création d'îlots de chaleur, dans le cadre d'opérations de densification.

Le PADD de ce PLUi-h met l'accent sur la question de la gestion du risque incendie sur le territoire. Il s'agit d'une démarche vertueuse indispensable au regard des événements de l'été 2022. Cependant, si certaines OAP indiquent une zone tampon de 12m avec le massif forestier, le règlement écrit du PLUi-h généralise un recul de 7m, cette largeur semble insuffisante au regard des prescriptions du SCoT qui est de 10m.

Sur la thématique de l'agriculture, le PADD met l'accent sur le nécessaire maintien de l'équilibre entre espaces forestiers et espaces agricoles. Pour protéger certaines de ces zones, le règlement graphique mentionne des zones agricoles protégées (zones Ap). Les justifications de leur identification, en faisant référence à la démarche de PAT, pourraient faire l'objet de précisions complémentaires. Le PLUi-h vise à éviter le mitage des zones agricoles. Le fait de créer une ceinture agricole autour des zones urbanisées constitue un moyen de ne pas exposer les populations au risque incendie.

3. Synthèse

Le territoire couvert par le PLUi-H du Val de l'Eyre a connu une forte consommation d'espaces, due aux pressions foncières et à sa situation géographique à proximité du Bassin d'Arcachon et de la métropole bordelaise.

Les différents documents issus de ce PLUi-H traduisent une politique territoriale cohérente soucieuse de parvenir à un équilibre entre attractivité, qualité de vie et sobriété foncière / énergétique.

La clarté du PADD et la richesse de son contenu donnent une vision transversale à l'ensemble des enjeux territoriaux. La question du logement, conformément aux orientations du SCoT, est traitée de manière précise, objectivée et se révèle étroitement liée à la question de la mobilité. La volonté de proposer des alternatives à la voiture individuelle est cohérente avec les orientations issues du SCoT arrêté.

Les multiples cartographies de zonage par commune, bien que plus lisibles avec un système de couches SIG, offrent une lecture complète des enjeux et règles qui structurent le territoire, aussi bien pour les professionnels que pour les citoyens.

Le projet de PLUi-H arrêté se révèle vertueux, clair et complet sur de nombreux sujets. **Il est compatible avec le projet arrêté de Schéma de Cohérence Territoriale du Barval.** Cet avis soulève quelques questions ou remarques qui pourront être facilement prises en compte dans le document approuvé (exemple : gestion des lisières). **Le SYBARVAL émet un avis favorable à ce projet.**

Pour rappel, une fois le SCoT approuvé, le PLUi-H devra justifier de sa compatibilité avec l'ensemble des prescriptions. Il pourrait ainsi faire l'objet d'une procédure de modification (sous un an) ou de révision (3 ans) afin de respecter ce rapport de compatibilité.

