



Belin-Béliet, le 12 janvier 2024

A l'attention de Monsieur Bruno BUREAU
Président
Communauté de Communes du Val de l'Eyre
20 route de Suzon
33 830 BELIN-BELIET

N/Réf. : VD/CR/KD/CM – 025/2024

Affaire suivie par : Kévin DANIEAU

Objet : Avis des PPA – PLUI-h du Val de l'Eyre

Copie :
mairies de Belin-Béliet, du Barp, de Lugos, de Saint-Magne et de Salles
DDTM
SYBARVAL

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions des articles L. 153-16 et L. 132-7 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, par courrier en date du 11 octobre enregistré dans mes services le 17 du même mois, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre arrêté par le conseil communautaire du 4 octobre 2023.

Un projet de Plan local d'urbanisme intercommunal arrêté fait l'objet, de la part du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, d'un avis émis dans un objectif de compatibilité du document d'urbanisme avec la Charte (2014-2026) telle que prévue par les codes de l'urbanisme et de l'environnement, dans un contexte où il n'y a pas de Schéma de cohérence territoriale en vigueur sur le secteur.

L'analyse du PLUI-h arrêté se fait selon le procédé suivant par le PNR :

- énoncé des priorités politiques et des objectifs opérationnels de la Charte qui comprennent des dispositions opposables aux documents d'urbanisme ;
- reprise des propos introductifs des objectifs opérationnels ;
- rappel des dispositions applicables au niveau de chaque objectif opérationnel ;
- identification des dispositions du PLUI-H du Val de l'Eyre répondant à ces dispositions ;
- observations du PNR sur ces dispositions et propositions pour s'inscrire pleinement dans les axes stratégiques de la Charte ;
- conclusion sur la compatibilité du projet de PLUI-H du Val de l'Eyre avec les objectifs opérationnels de la Charte.

En vertu de la lecture du document, opérée comme indiqué ci-dessus, je souhaite vous faire part de l'avis du Parc naturel régional sur le PLUI-H arrêté :

Avis favorable avec réserves

En préalable, nous tenons à rappeler que le Parc a émis deux avis lors de l'arrêt du PLUi-h en date du 04 mars 2020 et du 7 avril 2023 pour lesquels des réserves ont été énoncées et non prises en considération.

Les réserves du Parc Naturel Régional portent sur différents points du projet de PLUi-h :

- La charte du Parc via l'objectif opérationnel 4,2 énonce « la préservation des sites remarquables pour leur potentiel paysager et environnementale (airiaux, lagunes, prairies...) en les classant en zone N, A ou en zones spécifiques ». Les boisements et prairies repérés au document graphique n°4.2.8 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour des motifs écologiques, (boisements et prairies également repérés comme zone de diversité à enjeux par le PNRLG), les dispositions générales du règlement mentionnent une protection de 70% des parcelles devant être maintenues en espaces non imperméabilisées avec une possibilité d'extension des constructions existantes de 30% tous les 10 ans ne permettant pas une entière protection de ces espaces à enjeu. Bien que les prairies fassent globalement l'objet d'un zonage naturel et d'un sur-zonage « trame verte », certaines sont encore identifiées en secteur AU et 2AU. La situation particulière du secteur 1AU à l'ouest du bourg de Belin-Beliet questionne au regard de ses valeurs particulières écologiques, paysagères et témoin du vaste espace prairial à proximité du Val de l'Eyre. Par ailleurs, les données relatives aux surfaces en eau n'apparaissent plus sur les plans de zonage.

En complément, nous notons l'absence de reprise de certains motifs paysagers identifiés dans les documents d'urbanisme communaux (arbres, boisements identifiés via l'art L151-19, 23 ou en EBC) qui laisse présager une diminution de ce patrimoine notamment au sein des espaces urbanisés et de leurs interfaces.

- Il semble important de considérer un mode de calcul similaire entre la consommation passée et la consommation projetée. Les projets photovoltaïques au sol ayant été comptabilisés dans la consommation passée et non dans la consommation à venir.

Nous observons sur les documents graphiques l'identification de secteurs U non urbanisés à ce jour. Le chapitre justification des choix en matière de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ne précise pas si ces secteurs ont été pris en compte dans le calcul de la consommation. C'est notamment le cas sur la commune de Belin-Beliet au Sud de Sylva 21 sur un secteur à ce jour non urbanisé et auparavant classé en secteur 1AUy.

- En ce qui concerne le secteur 2AU à vocation économique situé au Sud de la commune de Belin-Beliet, le plan de Parc identifie ce secteur à enjeux paysagers de forte valeur et la présence de continuité écologique. Nous attirons votre attention quant à l'ouverture d'un nouveau site économique aux abords d'axes structurants et aux effets qui seront induits. Nous déplorons l'absence d'identification de ce projet au PADD (notamment sur la carte de synthèse). *En complément, il semble nécessaire de veiller à l'articulation de ce projet avec le développement en cours de la zone d'activité économique située à 5km au Sud sur la commune de Saignac et Muret et de mesurer leurs effets cumulés.*

- Le projet de PLUi-H comporte un Schéma communautaire pour le développement du photovoltaïque dans le rapport de présentation et ses annexes en identifiant les sites existants et les sites de projet. En respect de la doctrine photovoltaïque du 16 octobre 2009, ce schéma doit préciser si la somme des projets ne dépasse pas 1% des surfaces forestières de l'EPCI et aussi le statut du foncier : public ou privé, friches forestières (après la tempête Klaus) ou parcelles en production (âge des peuplements).

Toutefois nous déplorons l'absence de traduction réglementaire de ce schéma. Aucun zonage spécifique relatif aux centrales photovoltaïques n'est mentionné, le règlement autorisant les projets photovoltaïques au sein de l'ensemble des zones via la disposition générale 16.

Or la doctrine photovoltaïque demande à ce que ces projets soient planifiés au titre de "zones d'activités à destination de production d'énergie renouvelable" correspondant à une zone à urbaniser (U). Depuis, l'évolution des règles d'urbanisme a été de contraindre les conditions d'artificialisation des sols. Aussi, le Parc peut faire évoluer la doctrine photovoltaïque en ne zonant pas les projets photovoltaïques en U mais avec un zonage spécifique dans la zone N. Le Parc peut reconnaître que ces projets ne sont pas assimilables à de la consommation foncière urbaine à la condition qu'un zonage spécifique N "photovoltaïque" soit créé dans la zone N, identifiant clairement ces projets : ce zonage permettra de justifier l'installation d'un projet économique industriel en zone N et pas en zone U parce que moins impactant qu'une activité économique plus classique (moins imperméabilisant, moins polluant et potentiellement réversible).

- Le projet de PLUi-H du Val de l'Eyre présente un manque d'harmonie et d'homogénéité dans le traitement de certaines thématiques. Ainsi, une commune (Saint-Magne) ne dispose d'aucun inventaire de son patrimoine.
Le zonage des centrales photovoltaïques au sol existantes est également différent d'une commune à l'autre.
- Globalement, nous attirons votre attention sur le besoin de réflexion sur les secteurs de projet qui permettrait d'améliorer leur traduction en schéma d'OAP et en éléments de programme, inspirés des caractéristiques locales. En complément, il convient d'inclure dans les éléments de programme un minimum et un maximum de logements attendus. De plus, les secteurs de projet 1AU situés à Salles et à Saint Magne, tous deux situés sur des anciennes friches industrielles en entrée de bourg auraient pu concilier cet enjeu. Pour cela, il semble nécessaire d'approfondir ces deux OAP afin de mieux identifier l'insertion architecturale et paysagère des projets en adéquation avec le passé industriel des sites. Plus spécifiquement, au regard du potentiel de 70% d'extension de la surface plancher du bâti existant, le STECAL relatif au Château de Salles mérite une OAP.
- Le projet de PLUi-H intègre les déplacements doux au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, il aurait été souhaitable, de faire référence au schéma communautaire des randonnées, support des mobilités douces et de le faire apparaître graphiquement. Les points d'accès au domaine public fluvial dans le cadre de la démarche ESI Leyre pourraient également y figurer.

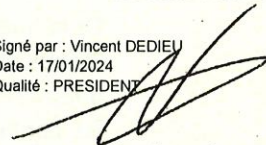
L'analyse des avis, dans la suite de la procédure du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, valant Plan Local de l'Habitat du Val de l'Eyre, pourra permettre de faire évoluer le document avant son approbation.

J'attire votre attention sur le besoin d'associer mes services afin de vous accompagner pour la levée des réserves énoncées ci-dessus. Ils se tiennent à votre disposition dans cette perspective.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Vincent DEDIEU

Signé par : Vincent DEDIEU
Date : 17/01/2024
Qualité : PRESIDENT



Président du Parc