

# Val de l'Éyre 2021

BELIN-BÉLIET / LE BARP / LUGOS / SAINT-MAGNE / SALLES

## URBANISME

# UNE VISION PARTAGÉE, POUR UNE AMBITION COMMUNE DE TERRITOIRE

Depuis 2015, la Communauté de Communes du Val de l'Éyre assure la mission urbanisme pour le compte des 5 communes, au travers de l'élaboration du PLUi-H et d'un service d'instruction mutualisé des autorisations d'urbanisme.



### ZOOM SUR...

#### LE PLUi-H

Planification du Val de l'Éyre  
à horizon 2030.

#### LE SERVICE D'URBANISME

Un bel exemple de service mutualisé  
à l'échelle des 5 communes.

1

# LE PLUi-H EN 4 QUESTIONS

(Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat)

## QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine qui organise la répartition de l'espace (zones d'habitat, espaces naturels, agricoles et forestiers, zones d'activités, équipements publics, etc) et les règles de construction (densité, volume, hauteur et implantation des bâtiments, etc).

## POURQUOI LE « I » ? POURQUOI LE « H » ?

**« I » pour intercommunal :** le PLUi-H définit un projet urbain commun aux 5 municipalités de la CDC. Il réintègre les problématiques des communes, mais dans une vision plus globale, à l'échelle du Val de l'Eyre, avec des enjeux collectifs que les villes portent ensemble... et toujours dans le respect des spécificités de chacune.

**« H » pour habitat :** Le PLUi-H permet de fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'habitat : le nombre de logements, leurs caractéristiques (accession sociale à la propriété, logement individuel, collectif, locatif social ou semi-collectif, accessibilité personnes âgées ou à mobilité réduite) et leurs situations géographiques.

## POURQUOI MAINTENANT ?

La loi ALUR de 2014 (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) imposait aux CDC de lancer l'élaboration d'un PLUi-H au plus tard en mars 2017. C'est bien sûr chose faite pour la CDC du Val de l'Eyre, qui n'a pas attendu la loi pour initier cette démarche. Dès le mois de décembre 2015, elle engageait cette procédure, prolongement naturel de 14 ans de coopération intercommunale.

## COMMENT ?

L'élaboration d'un PLUi-H est une procédure lourde, très encadrée, qui exige de longs mois de préparation. La CDC n'échappe pas à la règle. Néanmoins, elle ne part pas de zéro et s'appuie sur les travaux déjà initiés par les communes, puisqu'elles étaient toutes en phase de révision ou d'élaboration de PLU.

### PRATIQUE

#### Le PLUi-H vous concerne !

- 1.** pour suivre la procédure en temps réel : [www.valdeleyre.fr](http://www.valdeleyre.fr), rubriques actualités et urbanisme.
- 2.** pour prendre la parole, faire une observation : un registre et un dossier complet d'informations (actualisé au fil de la procédure) sont à la disposition du public dans **chaque Mairie et au siège de la CDC** au 20 route de Suzon à Belin-Béliet.
- 3.** pour participer aux débats : une première réunion publique est organisée le **jeudi 21 septembre à 19h30** au centre culturel du Bateau Lyre au Barp (objet : PADD, diagnostic, définition des enjeux).

## Repères

### Travailler à 5 sur l'urbanisation du territoire, c'est :

- > **promouvoir** un développement équilibré, cohérent et durable.
- > **optimiser** les infrastructures (lycée, zones économiques,...).
- > **défendre** les enjeux spécifiques au bassin de vie du Val de l'Eyre.
- > **amplifier** le travail et la logique de territoire portée depuis 14 ans par la CDC.

## LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

### PHASE PRÉPARATOIRE

- 17 déc. 2015 → Délibération pour lancer la procédure
- Octobre 2016 → Appel d'offres et choix du cabinet d'études
- 24 nov 2016 → Réunion de lancement avec les PPA\*

### PHASE D'ÉLABORATION

- Nov. 2016 - janv. 2017 → **Etude du territoire** : état initial de l'environnement / diagnostic territorial / définition des enjeux. Synthèse.
- Mars 2017 → Elaboration du PADD\*\* et approbation par chaque commune avant d'être entériné par la CDC.
- 14 juin 2017 → **Présentation de la cartographie du territoire aux 5 conseils municipaux** : les zones à déployer, protéger, valoriser ; les lignes à développer pour favoriser les déplacements sur le territoire, etc.
- 21 sept. 2017 → **1<sup>ère</sup> Réunion publique**
- Jusqu'à fin mars 2018 → **Traduction réglementaire du projet** : préparation des documents de zonages et du règlement.
- 2<sup>ème</sup> semestre 2018 → **Autre réunion publique**

VOUS  
ÊTES  
ICI

CONCERTATION

### PHASE DE VALIDATION

- Soumission du projet aux PPA
- Enquête publique
- Prise en compte des observations

**OBJECTIF : été 2019**

→ **Approbation du PLUi-H**

\* Personnes Publiques Associés : partenaires représentants de l'Etat, la Région, les Départements, les Chambres Consulaires, le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, etc.  
\*\* Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui fixe les grands objectifs et orientations du PLUi-H.

## Les orientations centrales du PLUi-H

- Réaffirmer l'identité des lieux et notre appartenance à un **territoire sylvicole**, au cœur du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, à proximité du Bassin d'Arcachon. L'urbanisation et l'aménagement doivent être appréhendés au regard d'un environnement très riche et préservé mais aussi de gestion forestière (changements des paysages, exploitations, etc).
- Assurer un **développement harmonieux** et respectueux des grands équilibres. Limiter l'étalement urbain et la consommation de l'espace, comme l'impose la loi.
- Favoriser le déploiement **d'activités économiques innovantes** dynamiques et créatrices **d'emplois**.
- Permettre l'accueil des différentes populations (seniors, familles, jeunes couples, etc) au travers d'une **offre de logements diversifiée et adaptée**.
- Porter une politique de transport qui **favorise la mobilité** des habitants et les modes de déplacement doux sur l'ensemble du territoire.



# 2

## LE SERVICE D'URBANISME MUTUALISÉ

Une instruction commune, des décisions individuelles

Abrité à l'espace 21 de la zone Sylva 21 à Belin-Béliet, il instruit depuis 2 ans les demandes d'autorisations d'urbanisme pour le compte des 5 communes du Val de l'Eyre.

### UN SERVICE COMMUN, POUR DES INTÉRÊTS COMMUNS

- > moyens humains et matériels renforcés,
- > continuité du service assurée,
- > sécurité juridique accrue grâce à un personnel mutualisé,
- > garantie d'avoir un droit des sols appliqué de façon uniforme et cohérente pour le territoire,
- > rôle de conseil auprès des municipalités,
- > maintien de la proximité grâce à l'accueil dans chaque mairie.

Tous les projets de construction, d'extension ou de transformation doivent respecter les règles d'urbanisme définies par les PLU, et bientôt le PLUi-H. Cette obligation concerne les particuliers comme les professionnels.

Le service d'urbanisme de la CDC assure la mission d'instruction des demandes depuis 2015, assurée jusque là par les services de l'Etat.

Cette mutualisation anticipée (la loi laissait jusqu'au 27 mars 2017) traduit la volonté forte des communes de travailler ensemble et de disposer d'une instruction harmonisée des demandes de permis, des déclarations préalables, des certificats d'urbanisme..

### Sur le terrain rien ne change !

L'usager continue de se rendre en mairie pour déposer son dossier. La mairie reste en effet le guichet unique, chargé de renseigner les pétitionnaires et de faire le lien avec la CDC.

La CDC transmet une proposition d'arrêté mais c'est le maire qui conserve la décision. L'objectif de la mutualisation est de faciliter l'exécution de l'instruction, pas de se substituer aux communes.

### CHIFFRES CLÉS

3 AGENTS

1 260 DOSSIERS INSTRUITS EN 2016



## SERVICE D'INSTRUCTION MUTUALISÉ : MODE D'EMPLOI

**J'ai un projet d'extension, de division, de construction, de démolition ou de transformation :**

