

ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) de la
Communauté de communes du Val de l'Eyre

Du 19 février 2024 au 20 mars 2024

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

RAPPORT

Pages 5 à 94

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Pages 96 à 101

ANNEXES

Pages 102 à 128

Patrice ADER, Président de la commission d'enquête / Inès PRIAT, membre titulaire / Joël GILLON, membre titulaire

Adhérents à la Compagnie régionale des Commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

Destinataires :

- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Val de l'Eyre
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

SOMMAIRE

1 GENERALITES	5
1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE	5
1.2 CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE	5
1.3 CONTEXTE GENERAL DU PROJET	6
1.4 CONCERTATION PRÉALABLE	8
2 PRÉSENTATION DU PLUi-H	9
2.1 GENERALITES	9
2.2 COMPOSITION DU DOSSIER	10
2.3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL	12
2.3.1 Démographie	12
2.3.2 Logement	13
2.3.3 Besoins spécifiques des ménages	14
2.3.4 Développement économique	15
2.3.5 Fonctionnement territorial	16
2.3.6 Consommation foncière	17
2.3.7 Analyse du potentiel de densification	19
2.3.8 Paysages naturel	19
2.3.9 Biodiversité	21
2.3.10 Ressource en eau	23
2.3.11 Risques et nuisances	23
2.3.12 Transition énergétique	24
2.3.13 Santé	25
2.4 LE PADD	26
2.4.1 Principe 1 : Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail au lieu de vie	26
2.4.2 Principe 2 : Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population	27
2.4.3 Principe 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.	28
2.5 LE POA	30
2.6 LES OAP	32
2.7 JUSTIFICATION	35
2.8 PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPÉRIEURS	36
2.9 INDICATEURS DE SUIVI	38
2.10 LE RÈGLEMENT	39
2.10.1 Règlement écrit	39

2.10.1 Documents graphiques	40
2.11 RAPPORT DE PRÉSENTATION - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	41
2.11.1 Généralités :	41
2.11.2 Synthèse de la démarche menée	41
3 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)	48
4 SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA	50
5 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	50
5.1 DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	54
5.2 ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE	54
5.3 INSTRUCTION DU DOSSIER	54
5.4 ORGANISATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	55
5.5 REUNION PREPARATOIRE AVEC LE PETITIONNAIRE ET VISITE DES LIEUX	55
5.6 INFORMATION DU PUBLIC	55
5.6.1 - Dans la presse	58
5.6.2 - Affichage de l'avis d'enquête publique et de l'arrêté d'enquête	58
5.6.3 - Publicité diverse et facultative du public	59
5.7 ACCUEIL DU PUBLIC	60
5.8 CLIMAT DE L'ENQUETE ET PARTICIPATION DU PUBLIC	62
5.9 CLOTURE DE L'ENQUETE	63
5.10 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS	64
6 ANALYSES DES OBSERVATIONS	64
6.1 ANALYSE THEMATIQUE	65
6.2 MEMOIRE EN REPONSE DE LA CDC AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION	70
6.2.1 Question sur la consommation d'espace	70
6.2.2 Les réserves foncières à vocation économique sous forme de zones 2AU	72
6.2.3 La prise en compte des risques	73
6.2.4 La remise en cause de certaines protections d'espaces naturels, espaces boisés ou secteur de biodiversité	74
6.2.5 Questions complémentaires de la commission sur la forme du dossier	76
6.3 QUESTIONS AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	77
6.3.1 Thème constructibilité	77
6.3.2 Thème zonage	81
6.3.3 Thème demandes de renseignement et divers	83
6.3.4 Thème environnement	87
6.3.5 Thème changement de destination	90
6.3.6 Thème développement économique	92
6.3.7 Thème règlement écrit	93

CONCLUSION ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

PAGE 95 A 102

ANNEXES

A PARTIR DE LA PAGE 102

PARTIE 2 : CONCLUSION ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	95
1. PREAMBULE	96
2. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE	96
3. UNE CONCERTATION PREALABLE BIEN MENEESUR LA FORME	97
4. UNE ENQUETE PUBLIQUE BIEN CONDUITE	97
5. UN DOSSIER D'ENQUETE COMPLET MAIS DIFFICILE A APPREHENDER PAR LE PUBLIC	97
6. UNE INFORMATION DU PUBLIC DIVERSIFIEE ET EFFICACE	98
7. UNE PARTICIPATION SOUTENUE PLUTOT ORIENTEE SUR DES PREOCCUPATIONS INDIVIDUELLE	98
8. UNE BONNE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	98
9. REFLEXIONS DE LA COMMISSION SUR LES THEMES EVOQUES	99
9.1 SUR LE SUJET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	99
9.2 SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES	99
9.3 SUR LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES	100
10. REFLEXIONS DE LA COMMISSION SUR LES REPONSES APPORTEES AU PUBLIC	100
11. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	101
ANNEXES	105

Le présent rapport, dans sa version numérique, comprend également :

- *Le tableau de synthèse de l'ensemble des contributions*
- *Un dossier contenant les pièces-jointes annexées aux contributions*

1 GENERALITES

1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE

Le territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre constitué de 5 communes n'est couvert que pour partie par des documents d'urbanisme. 4 communes sont dotées de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) : Belin- Beliet, Salles, Le Barp et Saint Magne.

La commune de Lugos est régie par le Règlement Local d'Urbanisme (RNU). Le Plan d'Occupation des Sols (POS) datant de 1990, est devenu caduc à défaut d'approbation d'un PLU, ou PLUi avant le 1er janvier 2021, conformément à la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

La présente enquête publique qui s'est déroulée du lundi 19 février au mercredi 20 mars 2024, est relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi--H).

Le présent rapport a pour objet de présenter et d'analyser les caractéristiques du projet par la commission d'enquête désignée à cet effet par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, en prenant en considération les observations du public, ainsi que les différents avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et l'avis de l'autorité environnementale (MRAe).

A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, seront approuvés par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre.

Une fois approuvé, le dossier de PLUi-H aura vocation à remplacer tous les documents d'urbanisme et servitudes actuellement applicables sur le territoire.

1.2 CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a été réalisée dans les conditions et formes prévues par les textes suivants :

- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-54 à L.153-59, et R.153-15 ;
- Le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-3 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ;
- La délibération du conseil communautaire en date du 19/11/2015 relative à la modification des statuts et à la prise de compétence "plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale" ;
- La délibération du 19/11/2015 relative à la composition de la conférence intercommunales des maires ;
- L'arrêté préfectoral du 16/12/2015 relatif à la modification des statuts de la communauté de communes avec l'ajout de la compétence plan local d'urbanisme, document d'urbanisme et carte communale ;
- La délibération en date du 17/12/2015 relative aux modalités de collaboration entre les communes et la communauté de communes dans le cadre du PLUi-H ;

- La délibération du conseil communautaire en date du 17/12/2015 relative à la prescription du PLUi, définissant les modalités de concertation ;
- La délibération du conseil communautaire en date du 13/10/2016 relative à la reprise des éléments du plan local de l'habitat en cours d'étude dans l'élaboration du PLUi valant ainsi PLH ;
- La délibération du 04/10/2023 relative à l'élaboration du PLUi valant PLH, approuvant le bilan de concertation et arrêtant le dossier définitif du projet ;
- La décision n° E24000001/33 en date du 04/01/2024 du Tribunal Administratif de Bordeaux décidant de constituer une commission d'enquête composée de Monsieur Patrice ADER (Président), de Madame Inès PRIAT (membre titulaire) et de Monsieur Joël GILLON (membre titulaire) ;
- L'arrêté n°2024-003 en date du 26/01/2024 pris par le Président de la communauté de communes du Val de l'Eyre, et prescrivant l'ouverture de cette enquête publique.

Conformément à l'article R 104-11 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi-H de la communauté de communes du Val de l'Eyre est soumis à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe).

1.3 CONTEXTE GENERAL DU PROJET

La Communauté de communes du Val-de-l'Eyre regroupe cinq communes et compte 21 206 habitants (INSEE 2020) répartis sur une surface de 546 km². Les communes de Salles (7 646 habitants), Belin-Beliet (5 831 habitants) et du Barp (5 625 habitants) regroupent 90 % de la population, les communes de Saint-Magne et Lugos, environ un millier d'habitants.

Les communes du Val-de-l'Eyre sont actuellement dotées de plans locaux d'urbanisme hormis la commune de Lugos régie par le règlement national de l'urbanisme (RNU).

Lorsque le projet de PLUi-H a été arrêté, le territoire n'était pas encore couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), élaboré à l'échelle du territoire du SCoT, a été approuvé le 20 décembre 2018.

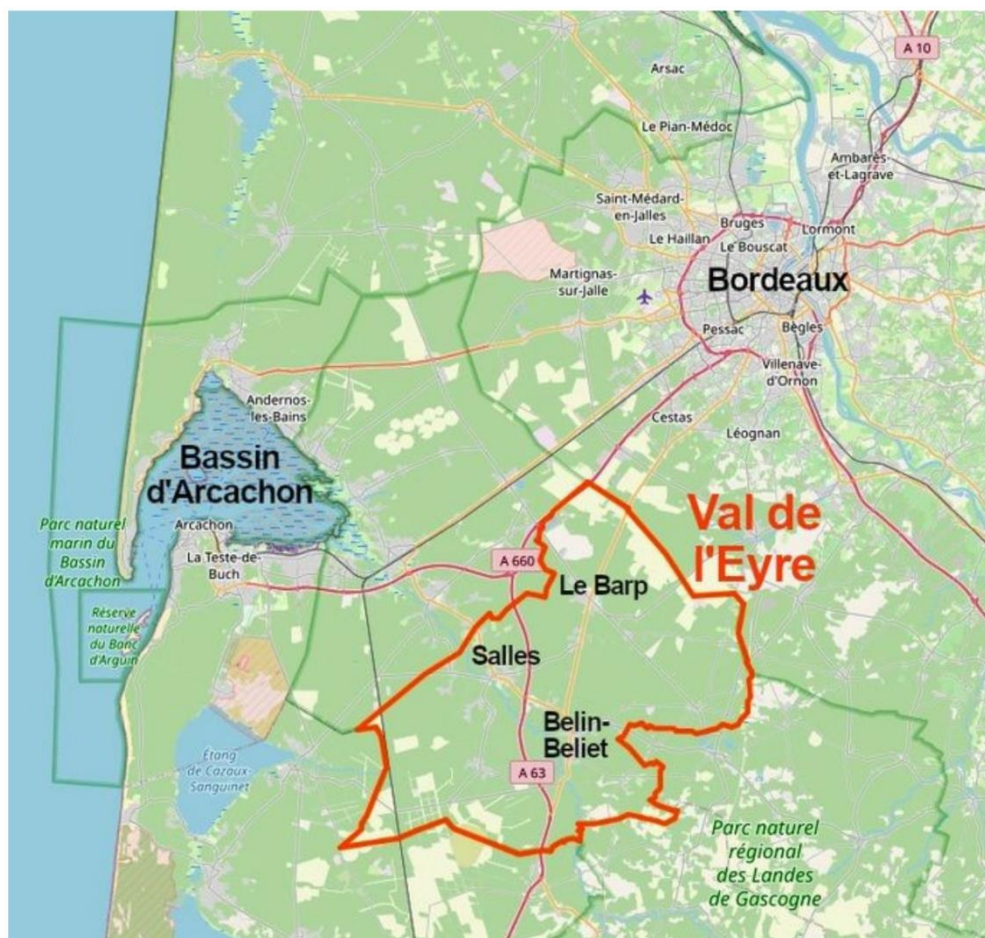
La Communauté de communes du Val-de-l'Eyre, compétente en matière d'urbanisme, a engagé l'élaboration d'un PLUi-H le 17 décembre 2015, dont une première version a été arrêtée fin 2019, mais le projet n'a pas abouti. Une seconde version a été arrêtée en avril 2023. Des modifications ont été apportées et le projet de PLUi-H a fait l'objet d'un nouvel arrêt le 4 octobre 2023.

Le Val-de-l'Eyre est un territoire rétro-littoral dont les cinq communes appartiennent au parc naturel régional des Landes-de-Gascogne (PNRLG). Des axes de communication structurants (autoroute A 63, route départementale RD 1010) le traversent, positionnent le territoire au carrefour entre le Bassin d'Arcachon et la métropole bordelaise, et renforcent son attractivité vis-à-vis de ces agglomérations.

L'occupation du sol est principalement forestière (plus de 80 % du territoire), en lien avec la culture du pin maritime. Elle laisse place au développement de grandes cultures céréalières (maïs) en frange nord et sud-ouest, ainsi qu'à l'implantation de parcs photovoltaïques. Ce couvert forestier abrite des motifs paysagers singuliers (airiaux 1, landes humides, lagunes, crastes 2...), et les paysages naturels préservés de la vallée de la Leyre et de ses multiples affluents. Composée d'une forêt galerie de feuillus, de marécages et de zones

humides, la vallée de la Leyre constitue un réseau de milieux naturels d'intérêt patrimonial porteurs d'une biodiversité particulièrement riche.

Le territoire intercommunal abrite les trois sites Natura 2000 des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre (FR7200721), des Lagunes de Saint-Symphorien (FR7200709) et du Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats (FR7200797), qui constituent des zones spéciales de conservation (ZSC) désignées au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore ».



1 - Un « arial » constitue une clairière habitée au sein du massif forestier du plateau landais. C'est une forme d'habitat héritée de la société agro- pastorale qui vivait dans les Landes de Gascogne avant que le territoire ne soit planté de pins, lorsqu'il était encore couvert de vastes landes marécageuses.

2 - Fossés d'écoulement des eaux dans les landes de Gascogne

1.4 CONCERTATION PRÉALABLE

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, qui régit les modalités de concertation des procédures de planification urbaine, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Val de l'Eyre est soumis à des actions de concertation.

L'intercommunalité a défini dans sa délibération de prescription du 17 décembre 2015, des modalités de concertation.

La concertation à laquelle devait se tenir la Communauté de communes est la suivante :

Moyens d'information proposés au public :

- des réunions publiques auront lieu lors des grandes étapes du projet (diagnostic, PADD). Ces réunions seront déclinées sur l'ensemble du territoire ;
- des articles diffusés dans la presse locale, dans les journaux intercommunaux et communaux, ainsi que sur le site internet de la communauté de Communes et celui des communes qui en sont dotées ;
- la mise à disposition du dossier au siège de la Communauté de Communes ainsi qu'auprès de chaque mairie pour chacune des grandes étapes (diagnostic, PADD, règlement, OAP) ;

Moyens offerts au public pour formuler ses observations et propositions :

- la mise à disposition d'un registre dans chaque mairie et à la Communauté de Communes pour recueillir l'avis de la population tout au long de la procédure et ce jusqu'à l'arrêt du projet ;
- le public pourra envoyer ses remarques par courrier postal à Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre - 20, route de Suzon - 33830 BELIN-BELIET, et ce jusqu'à l'arrêt du projet.

Afin de tenir les engagements pris, la Communauté de communes Val de l'Eyre a mis en place les actions suivantes :

- exposition sur panneaux permettant de présenter les projet de PLUi-H, affichée au siège de la CDC et dans les 5 mairies du territoire;
- présentation du projet de PLUi-H dans le journal intercommunautaire (septembre 2017 et automne 2019);
- présentation du projet dans les bulletins municipaux (Salles et Belin-Beliet notamment);
- présentation du projet dans la presse régionale (5 articles dans Sud-Ouest et 1 dans La Dépêche du Bassin);
- une page dédiée sur le site internet de la Communauté de communes et dans l'onglet "Actualité";
- des articles publiés sur les sites des mairies (Salles, Le Barp);

- des publications sur les réseaux sociaux (page Facebook intercommunale, page Facebook de la ville de Salles, page Facebook de la ville de Belin-Béliet, page Facebook de la ville de Lugos, page Facebook ville de Saint-Magne);
- réunions publiques de présentation du projet, au nombre de 6 et sur l'ensemble du territoire. Ces réunions ont bénéficié d'une bonne publicité en amont (presse, site internet, publications intercommunales);
- mise à disposition du public d'un dossier de consultation accompagné d'un registre au siège de la CDC et dans les mairies : mise en place durant toute l'élaboration du PLUi-H jusqu'à l'arrêt, trois avis ont été déposés, à la mairie de Saint-Magne et de Belin-Béliet;
- vingt courriers ont été adressés à la maîtrise d'ouvrage, pour des demandes de constructibilité ou du changement de destination de granges.

Les modalités de la concertation définies par la délibération du 17 décembre 2015 ont été mises en œuvre au cours de la démarche. Cette concertation a permis aux habitants et à toutes personnes intéressées de comprendre et mieux connaître le projet du PLUi-H. Le bilan de la concertation a été entériné par délibération du conseil communautaire le 04 octobre 2023.

2 PRÉSENTATION DU PLUi-H

2.1 GENERALITES

Le **PLUi-H** de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre est un document de planification urbaine qui organise la répartition de l'espace (zones d'habitat, espaces naturels, espaces agricoles, zones d'activités, etc.) et les règles de construction (densité, volume, hauteur et implantation des bâtiments, etc.).

Il intègre les problématiques des communes membres, 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.

le "H" pour habitat 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 PMR) et leurs situations géographiques.

Les objectifs rappelés par la Communauté de Communes du Val de l'Eyre pour l'élaboration du PLUi-H sont les suivants :

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

- Permettre l'accueil de la population au travers d'une offre de logements adaptée aux différents besoins des habitants du territoire ;
- Favoriser une politique de déplacements adaptés au territoire en prenant en compte les enjeux liés au développement durable.

Le PLUi-H est composé de plusieurs pièces :

- un rapport de présentation qui est l'une des pièces essentielles du PLUi-H puisqu'il doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées. Il comprend un diagnostic du territoire, un état initial de l'environnement ainsi que la justification des choix ;
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui est un document clé qui expose les orientations politiques des communes en matière d'aménagement du territoire pour les années à venir. Il donne un sens aux choix faits par la suite en matière de zonage, règlement et orientations d'aménagement ;
- Un programme d'orientations et d'actions (POA) qui est un instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui viennent schématiser les principes d'aménagement sur certains secteurs spécifiques et notamment les espaces à urbaniser. Dans leur périmètre, les projets doivent être compatibles avec ces principes ;
- Le projet est traduit graphiquement par un zonage. Un règlement rédigé définit les règles d'urbanisation associées à ce plan. Ces documents sont définis à l'échelle de l'intercommunalité et s'appliquent de la même façon dans chaque commune membre ;
- Des annexes qui reprennent des éléments à prendre en compte en matière d'aménagement (ZAC, servitudes d'utilité publique, inventaire des zones humides, recensement des nuisances, etc.).

2.2 COMPOSITION DU DOSSIER



Le dossier du projet de PLUi-H, d'environ 1940 pages, est composé des pièces suivantes :

- LIVRE n° 0 - PROCEDURE ;
 - Livre 0.0 - Délibérations du conseil communautaire, note de présentation
 - Livre 0.1 - Bilan de la concertation
- LIVRE n° 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION (680 pages) ;
 - Livre 1.1 - Diagnostic territorial
 - Livre 1.2 - Justifications
 - Livre 1.3 - Evaluation environnementale
 - Livre 1.4 - Prise en compte des documents supérieurs
 - Livre 1.5 - Indicateurs de suivi
 - Livre 1.6 - Résumé non technique
 - Livre 1.7 - Annexes (comprenant des atlas de la consommation, des capacités de densification et des STECAL)
- LIVRE n°2 - PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) ;
- LIVRE n°3 - POA (Programme d'orientations et d'actions) ;
- LIVRE n°4 - REGLEMENT (325 pages) ;
 - Livre 4.1 - Règlement écrit
 - Livre 4.2 - Règlement graphique
 - Livre 4.3 - Liste des changement de destination
- LIVRE n°6 - ANNEXES (771 pages) ;
 - 6.1 - Servitudes
 - 6.2 - Annexes sanitaires
 - 6.3 - Taxe d'aménagement
 - 6.4 - Régime forestier
 - 6.5 - Parc Naturel Régional
 - 6.6 - Déchets
 - 6.7 - Exposition au plomb
 - 6.8 - Nuisances sonores
 - 6.9 - Risque incendie
 - 6.10 - Schéma photovoltaïque

○ 6.11 - Projet Urbain Partenarial

Le dossier mis à la disposition du public est complété par les pièces suivantes :

- Un registre d'enquête ouvert, coté et paraphé par un membre de la commission ;
- Les avis des personnes publiques associées ;
- L'avis de l'autorité environnementale et la réponse du maître d'ouvrage.

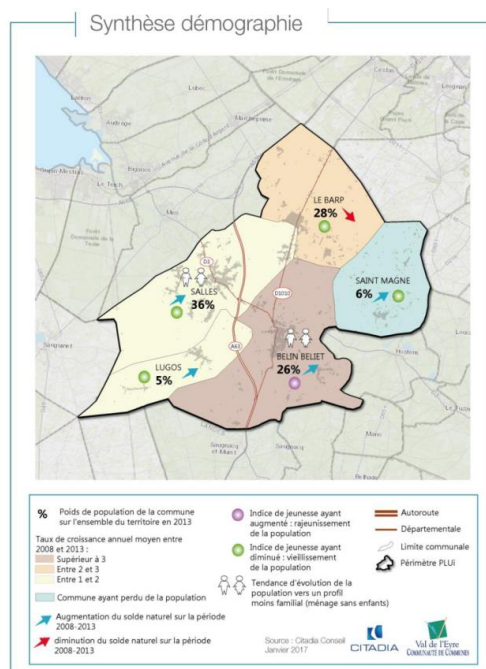
De larges extraits du rapport de présentation et de son résumé non technique ont été utilisés dans les différentes parties de ce chapitre du rapport d'enquête consacré à la présentation du dossier.

Commentaire de la commission d'enquête :

Le dossier est volumineux (presque 2 000 pages) et complexe dans sa présentation. Bien qu'il soit très détaillé, complet et qu'il réponde parfaitement aux exigences réglementaires, son examen n'a pas été aisé pour le public qui s'en est confié lors des permanences. Le résumé non technique et la note de présentation sont difficilement accessibles, car ils se trouvent soit dans le livre 0 - procédures ou dans le livre 1- Rapport de présentation. Il aurait été judicieux de les fusionner et d'individualiser un résumé abordant tous les thèmes du dossier, de façon à le rendre directement accessible lors de la consultation du dossier.

2.3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.3.1 DEMOGRAPHIE



Une croissance de la population soutenue, témoin de l'attractivité du territoire.

- Un taux de croissance annuel soutenu, principalement dû au solde migratoire ;
- Cependant, on observe une régulation de cette croissance entre 2008 et 2019, en comparaison avec la période 1999- 2008 ;
- Un taux de croissance dû au solde naturel important sur les communes de Lugos, Saint Magne et Le Barp, qui tend à augmenter sur l'ensemble du territoire contrairement à la tendance du Pays Barval inférieure à 0% ;
- Un territoire attractif pour les populations de la métropole bordelaise et du Bassin d'Arcachon ;
- Un territoire relativement jeune en comparaison avec les territoires voisins ;
- Cependant, un léger vieillissement de la population avec une augmentation de la part des plus de 60 ans entre 2008 et 2019 ;
- Un faible desserrement des ménages mais à prendre en compte dans les perspectives démographiques ;
- Un profil majoritairement familial mais qui tend toutefois vers une augmentation du nombre de couples sans enfant ;

- L'attractivité du territoire ;
- L'équilibre spatial de la croissance démographique ;
- L'équilibre des classes d'âge sur le territoire ;
- L'accueil des nouvelles populations en tenant compte de l'évolution de leurs besoins, de la préservation de leur cadre de vie et de la qualité de leur environnement.

Synthèse habitat

Map of the Communauté de communes du Val de l'Yonne showing population density and housing dynamics. The map highlights five communes: SALLÉ (36%), LE BARP (28%), SAINT MAGNE (6%), LUGNY (5%), and TRIGN VILLET (26%). Orange arrows indicate population movement from the surrounding area into the commune territory. A legend at the bottom explains the symbols used.

Symbol	Description
Orange arrow	% Points de population de la commune sur l'ensemble du territoire
Blue arrow	Parc de logements largement dominé par l'habitat individuel
Green arrow	Rythme de production de logements
Blue arrow	Indice de construction élevé (27,6)
Blue arrow	Commune comptant le plus de logements isolés
Orange arrow	Principal mouvement résidentiel
Yellow house icon	Augmentation des logements vacants
Red line	Autoute
Blue line	Départementale
Black line	Limite communale
Black house icon	Périmètre PLS

Source : Châtelain Conseil Janvier 2017

CITADIA Val de l'Yonne

Page 13 / 128

Synthèse des constats

- Un territoire très attractif pour les populations travaillant dans les bassins d'emplois environnants (Bordeaux Métropole, Communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud- Pôle Atlantique, Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord...) à la recherche d'un foncier plus attractif et d'un cadre de vie agréable ;
- Un indice de construction élevé, témoin du rythme dynamique de construction que connaît le territoire ;
- Des communes plus attractives au regard de leurs offres en services, commerces et équipements (Salles, Belin-Béliet) et leur niveau d'accessibilité ;
- Une offre locative rare, compliquant le parcours résidentiel des jeunes souhaitant décohabiter et potentiellement des personnes âgées souhaitant habiter un logement plus petit et en centre-bourg ;
- Une faible diversification des formes urbaines malgré l'émergence de nouvelles tendances ;
- Un parc en locatif social sous développé au regard des besoins et profil de la population ;
- Un foncier moins accessible et plus rare sur la commune du Barp.

Enjeux, besoins identifiés :

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

2.3.3 BESOINS SPECIFIQUES DES MENAGES

Des réponses à apporter aux ménages ayant des besoins spécifiques leur permettant d'évoluer dans leur parcours résidentiel.

Synthèse des constats

- Une partie des jeunes ménages aux ressources limitées ne leur permettant pas d'accéder à un logement dans le parc privé ;
- Une carence en matière de logements / structure d'hébergement pour le public jeune / public en situation de fragilité socio- économique ;
- Une structure d'hébergement (EHPAD) permettant de répondre aux besoins d'une partie des seniors ;
- Une partie des seniors encore dépendants restant à domicile ;
- Une maîtrise de la vacance structurelle ;
- Un territoire sujet à la présence de logements indignes et dégradés ;
- Un territoire en conformité avec le SDAHGV (Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage) avec la réalisation de deux aires d'accueil ;

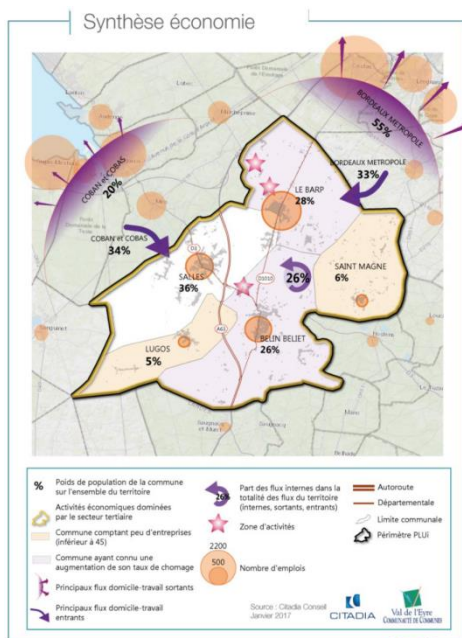
- Des aires d'accueil occupées majoritairement sur de courts séjours – des regroupements plus importants en période estivale.

Enjeux, besoins identifiés :

- Sensibiliser et accompagner les seniors souhaitant rester à domicile sur la réalisation des travaux d'adaptation à effectuer ;
- Proposer une offre de logements en corrélation avec la taille des ménages et leurs revenus ;
- Limiter le taux d'effort des jeunes en conventionnant une partie du parc locatif privé ;
- Réfléchir à des formes d'habitat permettant de répondre aux chaînons manquants du parcours résidentiel (petites typologies et petits volumes : logements seniors, nouvelles formes d'habitat, habitat inclusif, etc.) ;
- S'appuyer sur la réhabilitation et la restructuration pour développer une offre attractive d'habitat au sein des centres- bourgs/centres-villes ;
- Proposer un fonctionnement de type saisonnier sur les aires d'accueil du Barp et de Belin-Béliet.

2.3.4 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique suivant la croissance démographique du territoire.



Synthèse des constats

- Une localisation privilégiée, à équidistance de la métropole bordelaise et du Bassin d'Arcachon ;
- Un indice de concentration de l'emploi de 56 poussant la population à sortir du territoire pour travailler ;

- Un taux de chômage plus important chez les femmes que chez les hommes. Le chômage a toutefois augmenté davantage chez les hommes avec une augmentation de 19% contre 15% chez les femmes. Une problématique pour le deuxième emploi des ménages ;
- Une offre commerciale de proximité valorisée à travers le développement du e-commerce (Cf. site « Eyrecommerce.com ») ;
- Des pôles innovants, moteurs d'attractivité économique (la route des lasers, CEA, espace de co working) ;
- La mise en place d'une stratégie pour l'accompagnement des entreprises (formation, hébergement d'entreprises, lisibilité sur le net...) ;
- La sylviculture : un acteur économique important et une filière complète portée par d'importantes entreprises comme Beynel-Manustock ;
- Un patrimoine naturel, support d'un développement d'une offre touristique « verte », complémentaire à la destination littorale du Bassin d'Arcachon ;
- Une SAU et un nombre d'exploitants en hausse.

Enjeux, besoins identifiés :

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

2.3.5 FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

Un équilibre du fonctionnement territorial à construire

Synthèse des constats

- Des communes assez bien équipées en services de proximité (école primaire et maternelle, collège, sport, culture...) justifiant leur attractivité pour les nouveaux ménages souhaitant s'installer sur le territoire ;

- Un projet de collège / lycée sur Le Barp, venant compléter l'offre de services de proximité en s'adaptant à l'évolution de la population ;
- Le déploiement du très haut débit dans certains bourgs ainsi qu'un objectif de mutualisation de la fibre pour les entreprises ;
- Une majorité des déplacements conditionnés par les déplacements domicile-travail, assurés largement par la voiture individuelle ;
- Une offre de transports en commun jugée peu satisfaisante pour rejoindre les bassins d'emplois et polarités ;
- Une absence de navette interne ;
- La mise en place d'un service de transport à la demande (reliant le territoire aux gares TER les plus proches) ;
- Une double motorisation et coût important de la mobilité qui peut poser problème pour la recherche d'emploi (notamment le 2ème emploi) ;
- Des initiatives privées attractives, portées par la route des Lasers, mais qui concernent uniquement ses employés ;
- Début 2017 : lancement de l'élaboration d'un schéma des modes doux et un schéma des mobilités assimilé à un plan global des déplacements conférant une vision stratégique pour accompagner l'évolution des pratiques.

Enjeux, besoins identifiés :

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

2.3.6 CONSOMMATION FONCIERE

Sur la période 2011-2021 et sur l'ensemble du territoire de la CC 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.

Le tableau ci-après présente l'analyse de la consommation foncière par commune.

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



Un atlas de la consommation foncière par commune est annexé au Rapport de Présentation.

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.

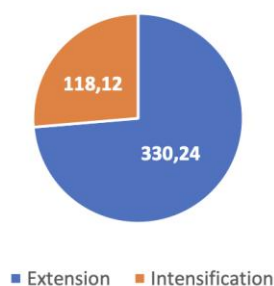
Cette enveloppe globale de 448,1 ha est à distinguer selon 2 critères présentés ci-dessous

- 330,24 ha ont été consommés en extension des enveloppes urbaines ;
- 118,12 ha ont été consommés en intensification / densification des enveloppes urbaines.



67% du développement s'est opéré en extension des enveloppes urbaines

Consommation foncière 2011-2021 (ha)



2.3.7 ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

Une analyse du potentiel de densification au sein du tissu urbain a été réalisée. Les tableaux ci-après présentent un potentiel de densification réel estimé sur le territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre et sa répartition pour les 5 communes membres.

Sur la base des données consolidées commune par commune, un **coefficient de minoration est appliqué** en fonction des gisements pour tenir compte de la rétention foncière, des potentielles difficultés techniques ou sensibilités environnementales :

	COBAN	COBAS	CDC VE
Dents creuses	0,7	0,7	0,6
Divisions parcellaires	0,2	0,2	0,2

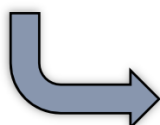
Chaque intercommunalité dispose donc d'un volume de foncier à urbaniser en priorité au sein de l'enveloppe urbaine et par usage (chiffres consolidés après application des coefficients) :

	COBAN	COBAS	CDC VE	SYBARVAL
Gisement foncier (+1000 m2) HABITAT	48,6 ha	39,3 ha	14,9 ha	102,9 ha
Gisement foncier (+1000 m2) ECONOMIE	0,7 ha	2,5 ha	0,4 ha	3,6 ha



Un potentiel de densification réel estimé à 14,9 ha sur le territoire de l'intercommunalité, en adéquation avec les travaux du SCoT Barval

	POTENTIEL (ha)
Belin-Beliet	4,9
Le Barp	1,8
Lugos	1,2
Saint-Magne	1,3
Salles	5,7
Total	14,9



Le volume d'espaces potentiellement mobilisables au sein du tissu urbain a été évalué à 14,9 ha pour 2030.

2.3.8 PAYSAGES NATUREL

Des paysages naturels et un cadre de vie à préserver.

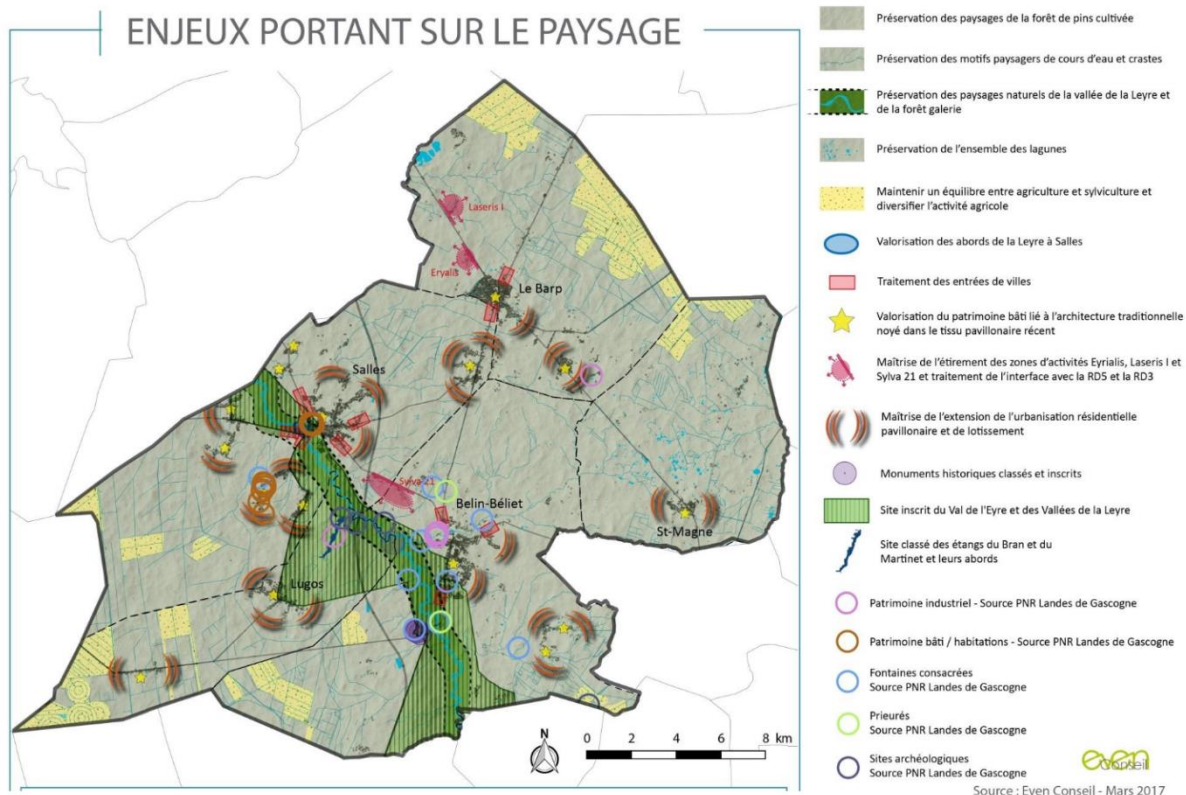
Synthèse des constats

- La prédominance des paysages de pinède cultivée ;
- Des motifs paysagers d'une grande qualité au sein du massif forestier : landes humides, prairies, crastes, cours d'eau, étangs et plans d'eau, lagunes, airiaux (forme d'habitat ancien lié à l'activité agricole avec de vastes espaces dégagés dans la forêt) ;
- Des paysages naturels préservés le long de la vallée de L'Eyre (site inscrit) ;
- Des paysages de forêt mitée par une urbanisation pavillonnaire linéaire constituée autour des airiaux ;
- Des paysages urbains marqués par une logique d'implantation dans le site (topographie, rapport à l'eau) et des centres anciens constitués sur un mode assez linéaire ;

- Un bâti ancien caractérisé par une architecture vernaculaire : maisons à pans de bois et torchis, en pierre calcaire ou garluche, dépendances en bardage bois ;
- De nombreux édifices représentant un patrimoine bâti industriel important : moulins, scieries, tuileries, briqueteries, poteries, fonderies, forges, etc. ;
- Des axes de circulation en cœur de bourg au profil très routier ;
- Un certain nombre de friches industrielles à Salles, Belin-Béliet, St-Magne ;
- Des espaces publics rares, peu aménagés, ponctuellement en voie de valorisation ;
- Des extensions urbaines contemporaines banalisées causant une perte d'identité des bourgs anciens et des quartiers d'airiaux ;
- Des entrées de bourgs perdant en lisibilité, marquées par une urbanisation banalisée (résidentielle et ZAE) ;
- Des zones d'activités déconnectées des centres bourgs qui s'étendent sur la forêt ;
- Un certain nombre de protections réglementaires portant sur le patrimoine paysager et le patrimoine bâti (sites inscrits et classés, monuments inscrits et classés) et des sites archéologiques à prendre en compte.

Enjeux, besoins identifiés :

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



Carte des enjeux portant sur le paysage.

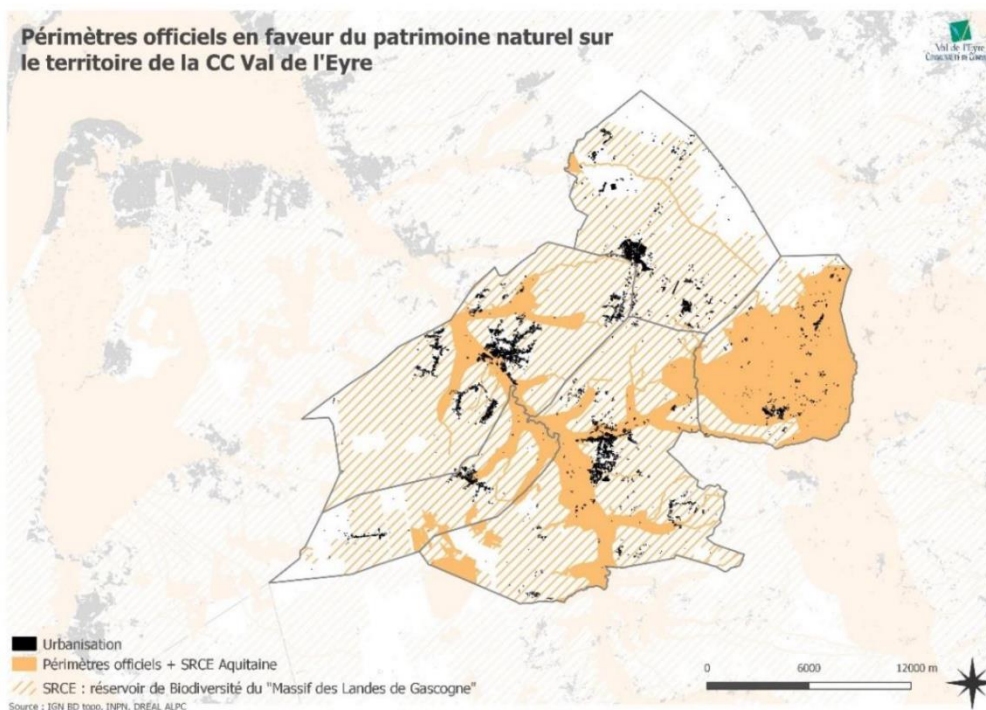
2.3.9 BIODIVERSITE

Une biodiversité ordinaire de grande qualité

Synthèse des constats

- Un réseau d'espaces reconnus d'intérêt patrimonial :
 - ZNIEFF,
 - Natura 2000,
 - Cours d'eau classés,
 - Les Réservoirs de biodiversité du Schéma Régional de Cohérence Territoriale (SRCE) Aquitaine dont notamment le « Massif des Landes de Gascogne » lié à la présence de la forêt de pins maritimes,
 - L'Eyre et sa forêt galerie,
 - Zones denses en lagunes à l'est,
 - Camp du Muret et landes voisines - vaste ensemble de landes humides,
- Espaces d'intérêt patrimonial au-delà des espaces reconnus : lagunes isolées, airiaux, îlots de feuillus, milieux connexes aux forêts galeries, prairies, réseau hydrographique ;

- De nombreux éléments influencent la biodiversité locale : sylviculture, urbanisation, drainage des zones humides, fragmentation des corridors, espèces exotiques etc.;



Enjeux, besoins identifiés :

La préservation des nombreux milieux pour la faune locale :

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

offrent des habitats de chasse pour les chauves-souris (dont le Petit Rhinolophe et le Grand Rhinolophe) etc. ;

- Les prairies, éléments d'intérêt dans un contexte dominé par les pinèdes et les landes – habitats pour des espèces remarquables telles que le Damier de la succise, le Grand Rhinolophe, le Trèfle à fleurs penchées, le Crapaud calamite etc.

2.3.10 RESSOURCE EN EAU

Une ressource en eau fragile.

Synthèse des constats

- Différents zonages visant à protéger la quantité de la ressource en eau (PGE, ZRE, zone de sauvegarde) ;
- Des cours d'eau majoritairement en bon état écologique ;
- Différents zonages alertant sur la qualité de la ressource en eau (vulnérabilité aux nitrates d'origine agricole, sensibilité à l'eutrophisation) ;
- Une marge d'accueil plus ou moins grande selon les communes vis-à-vis de la ressource en eau potable ;
- Des captages protégés par des arrêtés préfectoraux ;
- Un très bon rendement des réseaux d'eau potable (autre la commune de Saint-Magne) ;
- Des systèmes d'assainissement collectif sur chaque commune, avec une marge d'accueil de charge supplémentaire plus ou moins grande selon les communes ;
- Des systèmes d'assainissement non collectif contrôlés et pouvant être contraints par le phénomène de remontée des nappes.

Enjeux, besoins identifiés :

- La nécessité de mettre en place des mesures d'économie de l'eau pour préserver les masses d'eau souterraines ;
- La préservation de la qualité des eaux souterraines et de surface (notamment face aux pressions exercées par les activités agricoles) ;
- L'adaptation du développement urbain à la capacité des réseaux, des équipements et aux caractéristiques des sols ;
- La gestion des eaux de pluie en amont pour limiter la saturation des réseaux, mais également les ruissellements en aval.

2.3.11 RISQUES ET NUISANCES

Des risques et nuisances omniprésents.

Synthèse des constats

- Un risque d'inondation le long de l'Eyre ;

- Un alea remontée de nappes phréatiques très présent sur le territoire ;
- Un alea feux de forêt sur toutes les communes ;
- Un risque de tempête sur l'ensemble des communes ;
- Un risque mouvement de terrain principalement dû à l'aléa retrait-gonflement des argiles ;
- Des ICPE majoritairement non SEVESO et des sites pollués et potentiellement pollués inventoriés sur l'ensemble des communes ;
- Un risque transport de matières dangereuses généralisé ;
- L'A63, la voie ferrée à l'Ouest de Salles et Lugos ainsi que les D3, D5 et D1010, principales sources de nuisance sonore, cependant généralement éloignées des habitations.

Risque	Le Barp	Lugos	Belin-Béliet	Saint-Magne	Salles
Inondation par débordement de l'Eyre		X	X		X
Remontée de nappe	X	X	X	X	X
Feux de forêt	X	X	X	X	X
Tempête	X	X	X	X	X
Retrait gonflement des argiles	Moyen à fort	Moyen	Moyen à fort	Moyen à fort	Moyen
Sismique	Très faible (niveau 1 sur 5)	Très faible (niveau 1 sur 5)	Très faible (niveau 1 sur 5)	Très faible (niveau 1 sur 5)	Très faible (niveau 1 sur 5)
ICPE	X	X	X	X	X
Sites pollués ou potentiellement pollués		X	X	X	X
Anciens sites d'activités et de services	X	X	X	X	X
Transport de matières dangereuses	X	X	X	X	X
Nuisance sonore	Catégorie 1	Catégorie 1	Catégorie 1		Catégorie 1

Enjeux, besoins identifiés :

- La protection des personnes et des biens, principalement face aux risques d'inondation, de remontée de nappes, de feux de forêt et de mouvement de terrain ;
- La préservation des habitants et usagers du territoire par rapport aux nuisances sonores générées par les transports.

2.3.12 TRANSITION ENERGETIQUE

Une transition énergétique impulsée par le solaire photovoltaïque.

Synthèse des constats

- Une énergie consommée majoritairement dans le secteur des transports, donc une émission de GES s'en suivant, et de manière bien plus importante que dans le département, notamment due à la ruralité du territoire et au passage de l'autoroute ;
- Une consommation d'énergie dans les logements dédiée au chauffage, notamment pour les maisons individuelles (environ 90% du parc), plus consommatrices ;
- Un cadre pour la transition énergétique posé par le SRADDET, 3 démarches TEPCV et le PCAET du SYBARVAL ;

- Une production d'énergie renouvelable couvrant 20 % de la consommation totale d'énergie de la CCVE (données 2020) ;
- Un encadrement du photovoltaïque avec un schéma intercommunal ;
- Un territoire présentant des enjeux rendant complexe l'implantation de parcs éoliens ;
- Un potentiel de géothermie identifié à l'échelle du SYBARVAL dont l'exploitation reste à développer ;
- Une valorisation du biogaz à envisager ;
- Des bâtiments agricoles recouverts par des panneaux photovoltaïques et au moins une école équipée de panneaux solaires par commune ;
- Des bâtiments passifs (consommant autant d'énergie qu'ils en consomment) : recyclerie et pôle artisanal à Sylva 21, démarche soutenue par le SYBARVAL ;
- Une utilisation du bois énergie à l'échelle des particuliers plus que des collectivités ;
- Une démarche pour limiter les consommations liées à l'éclairage public (programmation de l'éclairage et utilisation de LED), démarche soutenue par le SYBARVAL.

Enjeux, besoins identifiés :

- La lutte contre les émissions de GES liées au transport (rapprocher les zones économiques des zones d'habitat, organiser un transport à la demande entre la gare, les pôles d'activités et les zones d'habitat...) ;
- L'amélioration des performances énergétiques dans le secteur du logement (rechercher de nouvelles formes d'habiter, s'appuyer sur les caractéristiques environnementales des sites) ;
- Le développement des énergies renouvelables (géothermie, panneaux photovoltaïques et solaires) dans les opérations d'aménagement d'ensemble mais aussi à l'échelle du particulier.

2.3.13 SANTE

Des facteurs environnementaux influençant la santé.

Synthèse des constats

- Un dérèglement climatique qui peut créer ou amplifier des problèmes de santé pour les populations ;
- Un cadre régional en mutation pour l'amélioration de la santé environnementale ;
- Un aménagement du territoire qui peut agir sur de nombreux facteurs environnementaux influençant la santé (habitat et formes urbaines, qualité de l'air, qualité de l'eau, pollution des sols, activité physique, environnement sonore...).

Enjeux, besoins identifiés :

- La mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé, concept qui repositionne les choix d'aménagement comme facteurs-clés du bien-être, de la santé et de l'environnement

2.4 LE PADD

Expression d'une vision politique et stratégique globale de l'évolution du territoire intercommunal à moyen et long terme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Val de l'Eyre définit un projet de territoire visant à assurer au territoire un développement maîtrisé dans le temps, dans le respect de l'environnement, du paysage et de ses caractéristiques architecturales, patrimoniales et culturelles spécifiques, et surtout identitaires.

Il intègre les thématiques obligatoires du code de l'urbanisme, et exprime en particulier les enjeux inhérents à un développement durable du territoire, fondé sur une approche prospective, transversale à tous les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme (cadre de vie, environnement, habitat, économie, déplacements, équipements et vie sociale) et réfléchi dans le sens de l'intérêt général (répondre aux besoins des générations actuelles et futures).

Dès lors, le projet intercommunal du Val de l'Eyre est fondamentalement tourné vers la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé, favorisant l'équilibre entre un accueil qualitatif des populations et des entreprises, la maîtrise de l'étalement urbain ainsi que la préservation de l'identité et du cadre de vie du territoire, moteur de son attractivité.

Ainsi, guidés par la volonté de consolider l'armature territoriale, et **en prenant en compte les enjeux et besoins identifiés dans le diagnostic du territoire**, les élus du Val de l'Eyre fondent leur projet à travers **trois axes fondamentaux** :

- **Principe 1** : Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail au lieu de vie ;
- **Principe 2** : Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population ;
- **Principe 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.

Pour chaque principe des orientations ont été définies :

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

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

- Permettre le déploiement de l'économie productive ;
- Permettre le développement qualitatif des zones d'activités économiques intercommunales ;
- Renforcer l'offre de commerce de proximité ;
- Affirmer l'identité sylvicole et conforter les activités traditionnelles du territoire ;

- S'appuyer sur les aménités du territoire pour soutenir et développer une offre touristique complémentaire à celle du littoral.

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

- Diversifier l'immobilier d'entreprise afin de faciliter son accessibilité ;
- Soutenir un tissu économique de proximité en améliorant sa visibilité grâce au e-commerce ;
- Accompagner le développement des entreprises, notamment à travers le développement des services offerts aux salariés et permettre leur diversification, à travers, en outre, le renforcement des secteurs innovants (en lien, notamment, avec le secteur du numérique) ;
- Permettre la mutualisation de la fibre optique pour les entreprises ;
- Améliorer la desserte en haut débit de tout le territoire permettant de satisfaire des besoins en télétravail ;
- Développer l'offre de formation aussi bien initiale qu'en faveur de la reconversion, en lien avec la diversification des activités du territoire et les besoins de la population.

2.4.2 PRINCIPE 2 : OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE SATISFAISANTES POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

Orientation 1 : Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre

- Diversifier les formes urbaines 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.

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

- Affirmer l'armature territoriale actuellement organisée autour des 5 communes du Val de l'Eyre et renforcer en conséquence l'offre d'équipements et de services proposée ;
- 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 ;
- Anticiper les besoins en structure de santé, notamment celles dédiés aux personnes âgées (résidence pour personnes âgées, centres médicaux...) ;
- Permettre le développement d'une offre de loisirs en lien avec le développement des activités touristiques mais aussi une offre compatible aux besoins des jeunes populations souhaitant s'installer sur le territoire.

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

- 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).

2.4.3 PRINCIPE 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.

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

- 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 ;
- Assurer la protection stricte des espaces naturels constituant des habitats d'intérêt notable pour la biodiversité.

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

- Assurer la protection stricte des monuments remarquables, préserver les formes d'habitat traditionnel isolé de type aïrial et mettre en valeur le patrimoine local ;
- Initier et poursuivre la requalification des espaces publics existants au sein des bourgs et structurer les nouvelles opérations d'aménagement autour de nouveaux espaces publics et paysagers ;
- Maîtriser l'aménagement des entrées de bourgs et assurer leur requalification.

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

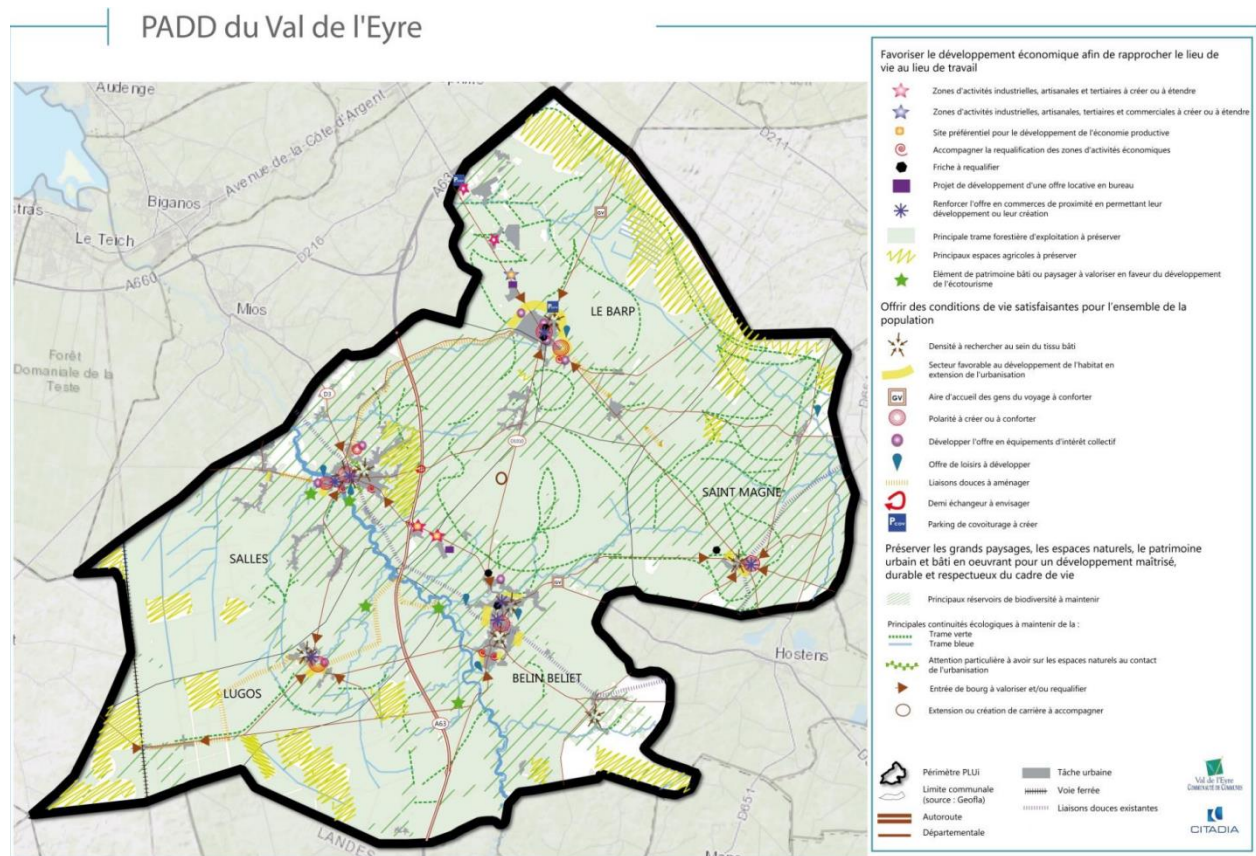
- Concilier la mise en valeur des caractéristiques urbaines, architecturales ainsi que celle du patrimoine industriel avec des objectifs de modération de la consommation de l'espace ;
- Maîtriser et assurer une extension de l'urbanisation de qualité et lutter contre la banalisation du paysage ;

- Modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; lutter contre l'étalement urbain.

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

- Préserver l'environnement en limitant le recours aux énergies fossiles pour le chauffage ;
- Lutter contre le changement climatique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, économiser les ressources fossiles, maîtriser l'énergie et assurer une production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- Etudier, en concertation avec le Parc Naturel Régional, les projets de création ou d'extension de carrières, qui devront être compatibles avec la charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne ;
- Préserver les biens, les personnes et l'environnement en proposant un développement sécurisé face aux risques feux de forêt et inondation mais également face aux nuisances sonores et liées à l'assainissement.

Carte de synthèse du PADD



2.5 LE POA

Conformément à l'article L.151-45 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, il comporte un programme d'orientations et d'actions (POA).

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains.

Le PLUi-H du Val de l'Eyre définit la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes, en matière d'habitat, pour la période 2022 - 2031.

Le POA se décline en **9 fiches d'actions thématiques** :

- Action 1 : Accompagner les communes dans la production de 260 logements par an ;
- Action 2 : Proposer une offre abordable à la mesure des besoins locaux ;
- Action 3 : Rationaliser la consommation d'espace et travailler sur les formes urbaines ;
- Action 4 : Mettre en oeuvre une stratégie foncière au service du développement résidentiel ;
- Action 5 : Accompagner la réhabilitation du bâti ancien et s'appuyer sur les potentialités de reconquête pour créer du logement ;
- Action 6 : Répondre aux besoins en logements des jeunes ;
- Action 7 : Adapter l'offre de logements existante et future aux enjeux du vieillissement ;
- Action 8 : Répondre aux besoins d'accueil des gens de voyage ;
- Action 9 : Créer une structure d'hébergement d'urgence.

et **2 fiches d'actions transversales** :

- Action 10 - Mettre en place un suivi de la mise en oeuvre du PLH ;
- Action 11 - Mettre en œuvre un dispositif d'observatoire de l'habitat.

ACTION 1 / ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA PRODUCTION DE 260 LOGEMENTS PAR AN																															
Nature de l'action ☒ Programmation ☐ Financement d'études/Subventions		☒ Conseil / Ingénierie ☐ Communication / Animation																													
Contenu de l'action PROGRAMMATION → Produire environ 260 logements par an sur le Val de l'Eyre selon les objectifs de développement retenus → Appuyer ce développement sur les capacités de reconquête dans le parc existant (réhabilitation du parc ancien) et axer la production sur les secteurs au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, secteurs stratégiques etc.) → Favoriser le développement d'une offre diversifiée pour répondre localement aux besoins et permettre les parcours résidentiels : développement de l'offre sociale et diversification des typologies de logements (T2/T3) CONSEIL / INGENIERIE → Suivre les dynamiques de construction via la création d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (suivi des fonciers stratégiques, de la consommation foncière / potentiel foncier mobilisable / construction neuve etc.) → Accompagner les communes sur le montage de projets de logements (choix des procédures et outils financiers d'aménagement, réponses à appel à projets, etc.) et assurer la retranscription des objectifs du PLUiH dans les projets de logements via l'organisation de formations auprès des instructeurs																															
Pilotage - Partenariat → Pilotage : CC Val de l'Eyre et communes → Partenaires : opérateurs, EPF, SYBARVAL																															
Déclinaison territoriale <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Logements supplémentaires: objectifs PLUi</th> <th>LOGEMENT PAR AN</th> <th>PART COMMUNES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Le Barp</td> <td>842</td> <td>84</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>Belin-Béliet</td> <td>691</td> <td>69</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>Lugos</td> <td>81</td> <td>8</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Saint-Magne</td> <td>96</td> <td>10</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Salles</td> <td>877</td> <td>89</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>Val de l'Eyre</td> <td>2 587</td> <td>260</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>					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%
	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%																												
Outils mobilisables → Identification des secteurs de développement stratégiques, à proximité des centralités équipées en services, commerces et équipements → Réalisation d'OAP sectorielles → Adaptation des zones AU et priorisation des ouvertures à l'urbanisation																															
Rôle de la Communauté de Communes → Faciliter la réalisation des projets / accompagner les communes sur le portage de projets → Rappeler les objectifs fixés dans le PLUi-H → Suivre la construction neuve et la consommation foncière via l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier																															
Moyens financiers -																															
Indicateurs de suivi et d'évaluation → Suivi des Permis de Construire : en dent creuse et en extension urbaine → Suivi de la consommation des fonciers identifiés → Répartition géographique de la production de logements → Evolution de la population (recensement INSEE / données FIDELI)																															

ACTION 1 / ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA PRODUCTION DE 260 LOGEMENTS PAR AN

Calendrier prévisionnel et mise en œuvre de l'action										
→ Programmation de logements										
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260
→ Accompagnement des communes et suivi de la construction neuve : tout au long du PLUi-H										
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
			Bilan triennal			Bilan à 6 ans				Bilan final du volet PLH



2.6 LES OAP

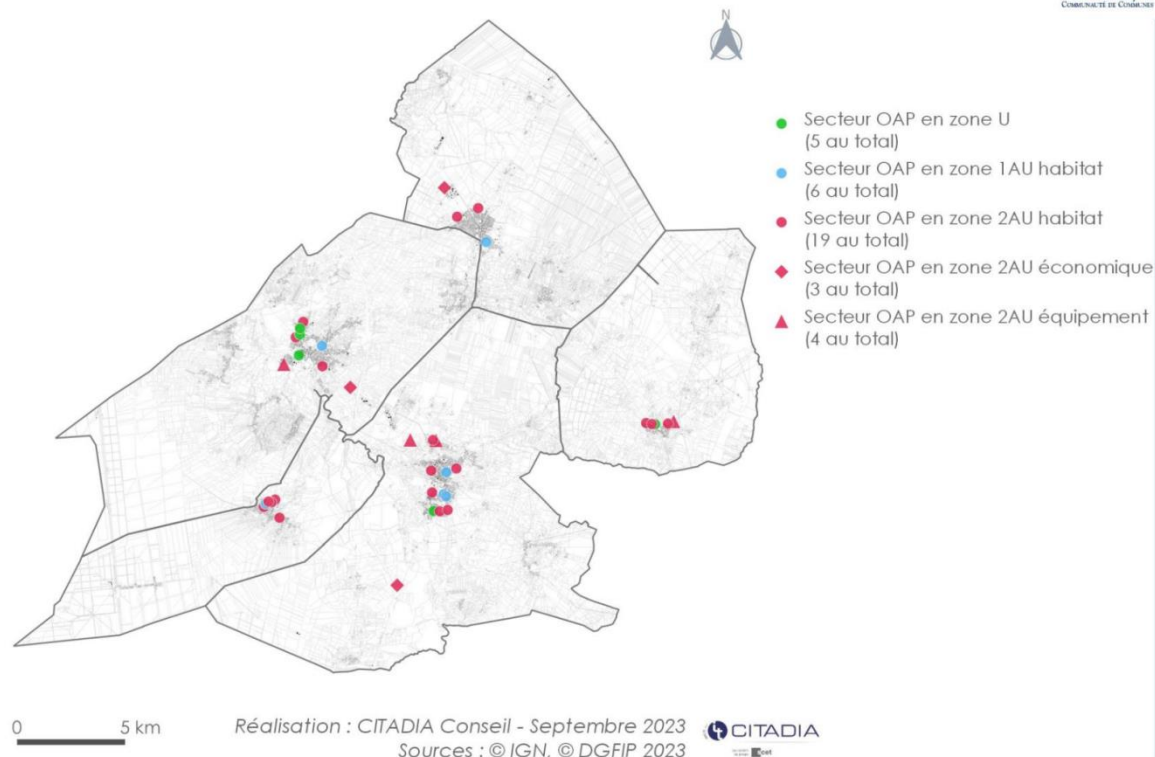
Les **13 OAP** portant sur des quartiers ou des secteurs sont un des principaux outils d'aménagement du PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre. Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que les Plans Locaux d'Urbanisme « *peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à structurer ou à aménager* ».

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement des communes membres, en fonction des caractéristiques propres de chaque territoire.

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

La carte et les tableaux ci-après présentent un bilan général des OAP dans le projet de PLUi-H, pour chaque commune membre :

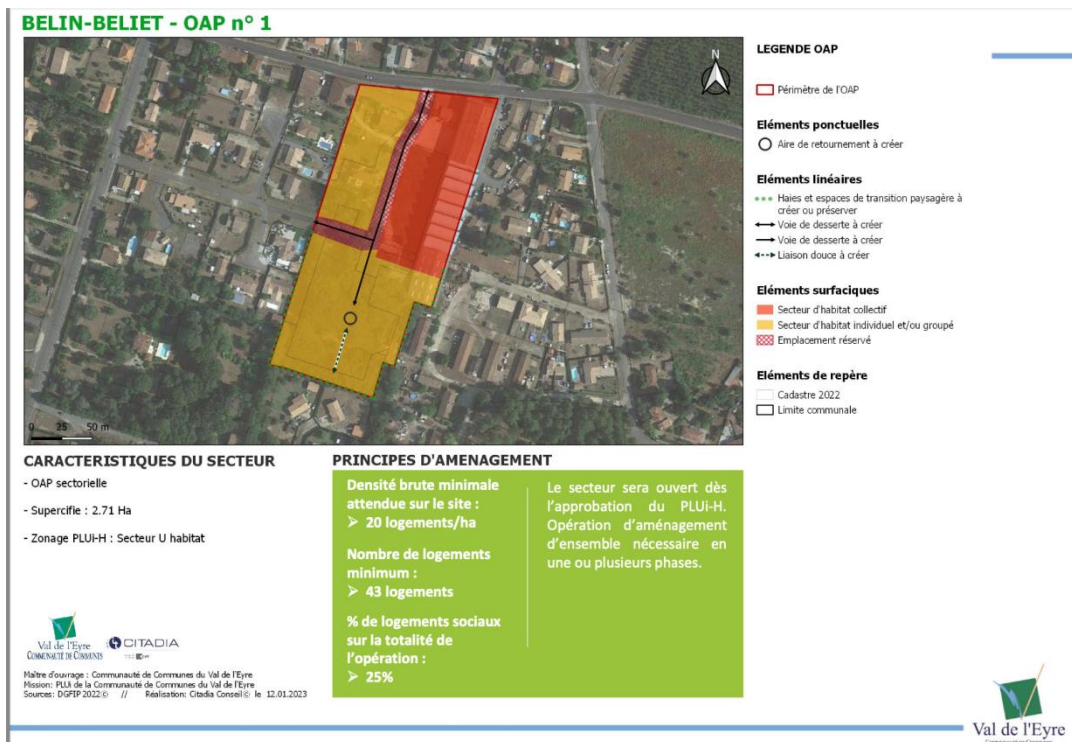
Localisation des OAP et des secteurs 2AU



Commune	N°OAP	Type zone au PLUi	Type OAP	Habitat Economie Equipement	Superficie (ha)	Densité brute logts/ha	Nombre de logements attendu (minimum)	% de logements sociaux attendu (minimum)
Belin-Beliet	1	U	Sectorielle	Habitat	2,71	20	43	25%
Belin-Beliet	2	1AU	Sectorielle	Habitat	1,24	20	20	30%
Belin-Beliet	3	1AU	Sectorielle	Habitat	1,47	20	23	30%
Belin-Beliet	4	1AU	Sectorielle	Habitat	1,89	20	30	30%
Le Barp	1	1AU	Sectorielle	Habitat	6,40	30	160	40%
Lugos	1	1AU	Sectorielle	Habitat	1,32	12	16	20%
Saint-Magne	1	U	Sectorielle	Habitat	2,84	15	34	20%
Salles	1	U	Sectorielle	Habitat	0,33	210	55	50%
Salles	2	U	Sectorielle	Habitat	2,34	25	46	30%
Salles	3	U	Sectorielle	Habitat	6,90	25	168	30%
Salles	4	1AU	Sectorielle	Habitat	1,04	25	21	30%
CdC du Val de l'Eyre					28,48		616 logts	205 logts

Commune	Type zone au PLUi	Habitat / Economie / Equipement	Superficie (ha)
Belin-Beliet	2AU	Habitat	0,49
Belin-Beliet	2AU	Habitat	10,51
Belin-Beliet	2AU	Habitat	10,88
Belin-Beliet	2AU	Habitat	1,94
Belin-Beliet	2AU	Habitat	3,31
Belin-Beliet	2AU	Habitat	4,35
Belin-Beliet	2AU	Economie	35,82
Belin-Beliet	2AU	Equipement public	0,96
Belin-Beliet	2AU	Equipement public	7,61
Le Barp	2AU	Habitat	11,32
Le Barp	2AU	Habitat	19,89
Le Barp	2AU	Economie	5,79
Lugos	2AU	Habitat	0,72
Lugos	2AU	Habitat	1,14
Lugos	2AU	Habitat	1,73
Lugos	2AU	Habitat	1,94
Lugos	2AU	Habitat	2,38

Commune	Type zone au PLUi	Habitat / Economie / Equipement	Superficie (ha)
Saint-Magne	2AU	Habitat	0,37
Saint-Magne	2AU	Habitat	0,81
Saint-Magne	2AU	Habitat	2,31
Saint-Magne	2AU	Equipement public	1,01
Salles	2AU	Habitat	0,60
Salles	2AU	Habitat	3,04
Salles	2AU	Habitat	2,44
Salles	2AU	Economie	7,09
Salles	2AU	Equipement public	3,93
CdC du Val de l'Eyre			142,38



2.7 LES JUSTIFICATIONS

Conformément à l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi-H présente dans le rapport de présentation les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R.151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »

Les choix en matière de modération de la consommation d'espace (Éléments issus du rapport de présentation Livre.2 Justifications).

Sur la période 2011-2021 sur l'ensemble du territoire 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 (118,12ha) et en extension (330,24 ha) des enveloppes urbaines.

Afin de mieux encadrer l'aménagement sur le territoire du Val de l'Eyre, les élus ont opté pour un scénario de modération de la croissance démographique. Observée à 2.5% sur la période 2008-2018, le projet la limite à 1,8% par an sur les 10 prochaines années.

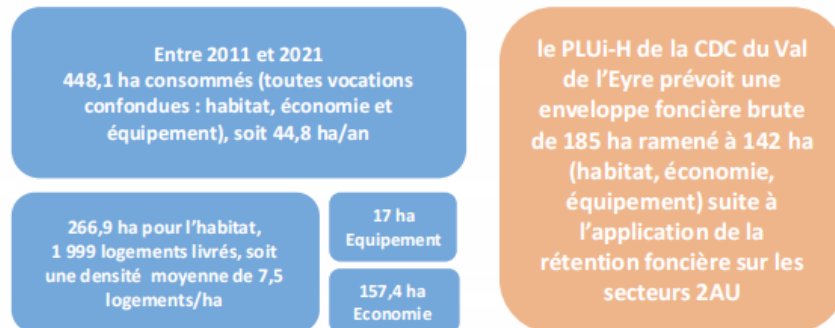
Pour faire face à cette croissance, le territoire du Val de l'Eyre prévoit de réaliser environ 2600 nouveaux logements à l'horizon 2030 ce qui nécessite environ 130ha avec une densité moyenne (20 logements/ha). Sur le volet économique, le projet de PLUi-H de la CDC du Val de l'Eyre prévoit de mobiliser 48,7 hectares de nouveau foncier économique.

Sur la période 2011-2021, 448,1 ha ont été consommés toutes vocations confondues ; le PLUi-H projette une mobilisation de 142 ha sur une période de 10 ans (soit une réduction de 68% des surfaces consommées) répartis comme suit :

- ✓ 14,9 ha de densification à vocation habitat du tissu urbain ;
- ✓ 15,1 ha de densification du tissu urbain avec OAP Habitat ;
- ✓ 13,4 ha de foncier habitat en zones à urbaniser (1AU) ;

- ✓ 142 ha de foncier, toutes destinations confondues, dans les zones à urbaniser (2AU) ramenés à 99 ha en appliquant une rétention foncière de 30%.

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE INTEGRANT TOUS LES ESPACES CONSOMMES EN INTENSIFICATION ET EN EXTENSION DES ENVELOPPES URBAINES



2.8 PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Les tableaux ci-après recensent les documents cadres avec lesquels le projet de PLUi-H a examiné sa compatibilité :

Niveau d'articulation	Document (article L131-1 du CU)	Articulation du PLUi-H avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Compatibilité	1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;	Non concerné	
Compatibilité	2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;	Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.	
Compatibilité	3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;	Non concerné	
Compatibilité	4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;	Non concerné	
Compatibilité	5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;	Non concerné	
Compatibilité	6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;	Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne	
Compatibilité	7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;	Non concerné	

Rapport de présentation Livre.2 Justifications)

Sur la période 2011-2021

Niveau d'articulation	Document (article L131-1 du CU)	Articulation du PLUI-H avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Compatibilité	8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;	SDAGE Adour Garonne * (approuvé le 10 mars 2022 pour la période 2022-2027)	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
Compatibilité	9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;	SAGE Nappes profondes de Gironde (approuvé le 18 mars 2013) SAGE Leyre cours d'eau côtiers et milieux associés (approuvé le 13 février 2013)	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
Compatibilité	10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;	PGRI Adour-Garonne * (approuvé le 10 mars 2022 pour la période 2016-2021)	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
Compatibilité	11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4 ;	Non concerné	
Compatibilité	12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;	SRG Nouvelle-Aquitaine, en cours d'élaboration Le Schéma Départemental des Carrières de Gironde approuvé le 31 mars 2003	
Compatibilité	13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;	Non concerné	
Compatibilité	14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;	Non concerné	
Compatibilité	15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;	Non concerné	
Compatibilité	16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;	Non concerné	
Compatibilité	17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;	Non concerné	
Compatibilité	18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.	Non concerné	

Niveau d'articulation	Document (article L131-4 ; L131-5 du CU)	Articulation du PLUI-H avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Compatibilité	1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;	SCoT du Bassin d'Arcachon approuvé par délibérations du SYBARVAL en date des 24 juin 2013 et 09 décembre 2013 a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 18 juin 2015 => Une nouvelle prescription d'élaboration du SCOT BARVAL a été prise le 09 juillet 2018, un nouveau document est donc en cours d'élaboration	
Compatibilité	2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;	Non concerné	
Compatibilité	3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;	Non concerné	
Compatibilité	4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.	PLUi tenant lieu de PLH	Voir justification des choix : volet POA Habitat
Compatibilité	Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.	PCAET du SYBARVAL	

Le tableau ci-après liste les documents cadres que le projet de PLUi-H a pris en compte :

Niveau d'articulation	Document (article L131-2 du CU)	Articulation du PLUi-H avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Prise en compte	1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;	Le projet du SRADET a été présenté à l'assemblée régionale et arrêté en séance plénière du 6 mai 2019.	
Prise en compte	2° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.	SDAGV approuvé le 24 octobre 2011 PDIPR de Gironde 19/11/2008	Voir Diagnostic Territorial + Justifications POA

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission constate que la compatibilité du projet de PLUi-H avec les documents d'ordre supérieur a bien été analysée. L'élaboration a été faite en parallèle avec le SCOT Sybarval, ce qui garantit sa compatibilité avec ce document.

2.9 INDICATEURS DE SUIVI

2.9.1 LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLUi-H

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier les objectifs définis dans le PLUi-H et son application pour orienter l'évolution du territoire communautaire en fonction des orientations décidées.

Deux types de critères peuvent être définis :

- **Des critères quantitatifs** : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives ;
- **Les critères qualitatifs** : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité. Dans le PLUi-H de la CDC du Val de l'Eyre, une majorité de critères quantitatifs a été définie, afin de permettre un suivi efficace de la mise en œuvre du PLUi-H, selon les différentes thématiques urbaines et environnementales.

Pour chaque critère est défini l'indicateur, la source et la périodicité. Ces indicateurs sont mis en relation avec les orientations du PADD.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission note que des indicateurs de suivi ont bien été définis.

2.9.2 RAPPEL DE LA PROGRAMMATION URBAINE DEFINIE DANS LE PROJET DE PLUi-H

Le PLUi-H prévoit un objectif de production de 2 587 logements (soit en moyenne 260 unités par an) sur la période allant de 2020 à 2030. La traduction règlementaire du projet de PLUi-H envisage la production :

- D'environ 673 logements en densification et au sein d'OAP en zone urbaine.
- D'environ 1714 logements dans les zones à urbaniser (1AU et 2AU).

2.10 LE RÈGLEMENT

Les élus du territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre ont fait le choix de se lancer dans la mise en place d'un document modernisé en lien avec l'application de la réforme de modernisation des PLU qui va progressivement contribuer à la simplification et à la clarification de leur contenu, afin de mieux traiter les enjeux nationaux et locaux.

La collectivité s'est donc lancée dans la mise en application d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones, **limité aux quatre principales zones U, AU, A et N** visant ainsi à une meilleure lisibilité du document. S'ajoute ensuite la présence de règles graphiques, selon différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain (centre bourg ancien, hameaux, centre-ville, extension continue ou diffuse, ...). Cette nouvelle méthode permet une plus grande souplesse du règlement et une meilleure adaptabilité aux contextes locaux.

Le règlement est composé de deux parties : un règlement écrit commun à toutes les communes membres et un jeu de cartes valant règlement graphique spécifique à chaque commune membre.

2.10.1 REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit expose les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal, fixe les règles communes applicables à l'ensemble des zones et les règles spécifiques applicables à l'intérieur de chacune des zones.

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

- Usage des sols et destinations des constructions

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

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

Article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Article 2.4. : Stationnement

● Equipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

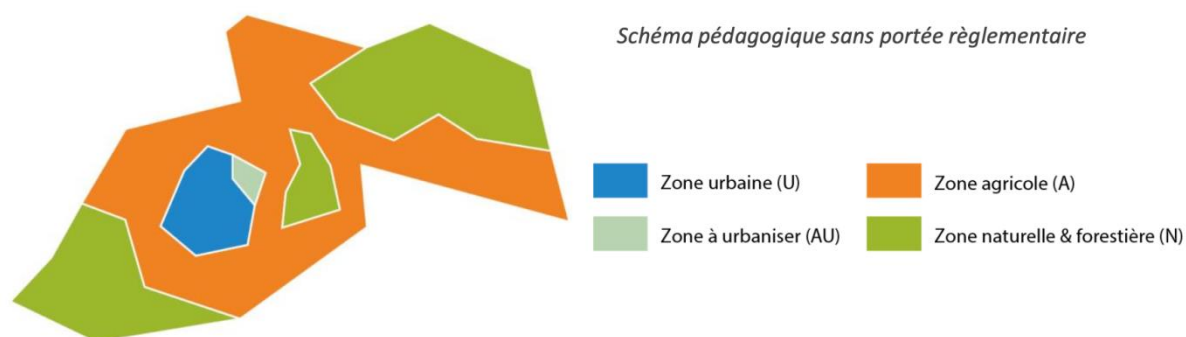
Article 3.2. : Desserte par les réseaux

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

2.10.2 DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents sont organisés comme suit :

Plan n°4.2.1 : plan de zonage présentant les 4 zones réglementaires définies au PLU intercommunal. Il divise l'ensemble du territoire entre les zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme.



Il est décliné ensuite à travers 9 documents graphiques thématiques valant règlement et qui s'appliquent chacun dans le cadre des zones définies par le plan 4.2.1.

Plan n°4.2.2 : répartition de la mixité des fonctions en zone urbaine, vocation des STECAL en zones naturelles et changement de destination permis des bâtiments en zone agricole ou naturelle

Plan n°4.2.3 : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Plan n°4.2.4 : règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Plan n°4.2.5 : règles d'emprise au sol des constructions

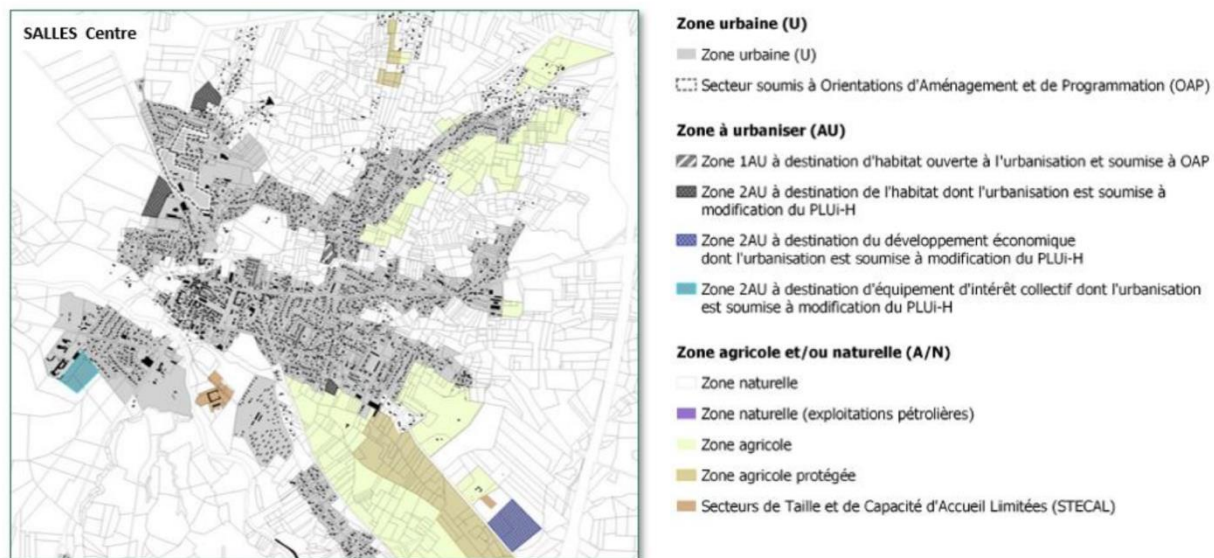
Plan n°4.2.6 : règles de hauteur des constructions

Plan n°4.2.7 : règles de préservation du patrimoine bâti et végétal

Plan n°4.2.8 : traduction réglementaire de la trame verte et bleue

Plan n°4.2.9 : prise en compte des risques et nuisances

Plan n°4.2.10 : délimitation et désignation des emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme)



Exemple de plan de zonage

2.11 RAPPORT DE PRÉSENTATION – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2.11.1 GENERALITES :

L'évaluation environnementale est une démarche d'intégration de l'environnement. Elle vise à identifier les incidences du PLU sur l'environnement et à l'adapter de façon à en supprimer, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables. Elle permet de planifier le développement urbain en prenant en compte les enjeux environnementaux. Il s'agit non pas d'arrêter de développer, mais de développer « en connaissance de cause » en tenant compte de l'environnement, afin d'éviter les dommages qui pourraient être irréversibles, tout particulièrement dans les zones les plus sensibles. Démarche itérative, l'évaluation doit être initiée dès le début de la procédure et s'approfondir successivement au fur et à mesure que le projet s'affine.

2.11.2 SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE MENÉE

Les éléments de ce chapitre sont issus du rapport de présentation dont une partie est consacrée à la démarche d'évaluation environnementale.

Elle comprend :

- Un chapitre décrivant la méthodologie mise en œuvre (livre 1.3 chap 1.3.1)
- Un chapitre analysant les incidences du PLUi-H et les mesures mises en œuvre pour les éviter, réduire ou compenser pour chacun des thèmes suivants :
 - paysages, patrimoine naturel et bâti (livre 1.3 chap 1.3.2)

- biodiversité (livre 1.3 chap 1.3.3)
- ressource en eau (livre 1.3 chap 1.3.4)
- risques et nuisances (livre 1.3 chap 1.3.5)
- énergie (livre 1.3 chap 1.3.6)
- Un chapitre traitant des zones susceptibles d'être touchées de manière notable ((livre 1.3 chap 1.3.7)
- Un chapitre traitant des incidences du PLUi-H sur les zones Natura 2000 ((livre 1.3 chap 1.3.8)

Méthodologie pour l'évaluation environnementale :

Les études préalables à l'arrêt du projet se sont échelonnées de mi 2016 à 2023.

Dans un premier temps, un état initial de l'environnement a été dressé autour des différents axes thématiques auxquels le projet de PLUi-H doit répondre (se référer au livre 1.1 du PLUi-H « Diagnostic territorial »). Il traite de la préservation des paysages, du patrimoine naturel et bâti, de la gestion de la ressource en eau, du climat et des choix énergétiques, de la prévention des risques et nuisances. De plus, un volet distinct traite de la préservation des espaces agricoles.

Dans un 2ème temps, ont été repérés l'ensemble des milieux naturels constituant les continuités écologiques appelés « Trame Verte et Bleue » (TVB).

Après intégration des remarques, les cartes ont été affinées pour une déclinaison réglementaire de la TVB.



Dans un 3ème temps, le projet politique a été passé au crible de l'évaluation environnementale.

Cette phase de travail a eu pour objectif final de traduire les enjeux environnementaux dans les OAP, le zonage et le règlement. Elle s'est déroulée en plusieurs étapes successives et complémentaires :

- Analyse quantitative des besoins et comparaison avec les « requêtes » communales
- Choix du positionnement des zones à urbaniser et des secteurs à densifier, basé sur la prise en compte des composantes environnementales
- Analyse environnementale ciblée sur les secteurs de développement

Analyse des incidences du PLUi-H et mesures mises en oeuvre :

Pour chacun des thèmes abordés, la démarche suivie a consisté à :

- Mettre en relation les enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement et la traduction dans le PADD en termes d'orientations et d'objectifs en évaluant le niveau de prise en compte. Ce travail est présenté au début de chaque chapitre thématique sous le titre «des enjeux aux objectifs du PADD» (cf Livre 1.3; début des chapitres 1.3.2 à 1.3.6).
- Exprimer la façon dont les incidences potentielles du projet ont été prises en compte dans les choix de zonage avec des illustrations cartographiques. Ce travail est présenté dans chaque chapitre thématique sous le titre «des enjeux aux objectifs du PADD» (cf Livre 1.3; chapitres 1.3.2 à 1.3.6)
- Préciser les outils réglementaires utilisés pour atteindre les objectifs fixés. Ce travail est présenté dans chaque chapitre thématique sous le titre «les outils réglementaires mobilisés» (cf Livre 1.3; chapitres 1.3.2 à 1.3.6)

Protection du paysage et du patrimoine : Au total, 95,6 % du territoire de Val d'Eyre est couvert par un zonage A ou N (hors STECAL), ce qui limite très fortement l'urbanisation et le mitage et préserve les grandes organisations paysagères du territoire. L'ouverture des zones 2AU à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi-H comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le zonage du PLUi-H prend en compte les protections réglementaires des Monuments Historiques inscrits (4) et Classé (1), des Sites Inscrits (2) et site classé (1) ainsi que des zones de présomption de prescription archéologique (4 ZPPA). Sont également identifiés dans le PLUi-H des éléments de patrimoine naturel et bâti supplémentaires à protéger. Au total, 335 éléments de paysage bâti sont protégés par le PLUi-H ainsi que 88 éléments de patrimoine bâti et végétal, 35 éléments de patrimoine végétal surfaciques (soit une surface de 33 ha) et 32 arbres remarquables.

Biodiversité : le classement en zone A et N de 95,6 % du territoire préserve une grande partie du patrimoine naturel. Les prescriptions associées aux éléments de la Trame Verte et Bleue constituent des outils réglementaires majeurs protégeant la biodiversité du territoire.

Ressource en eau : Une grande partie du réseau hydrographique et des zones humides du territoire se situe en zone A ou N. Les stations d'épuration présentent une marge de réception d'effluent supplémentaire d'environ 10 360 EH à l'échelle de la Communauté de Communes. Les futurs besoins en eau potable pourront être assurés. Il existe une inconstructibilité sur 10 m de chaque côté des cours d'eau et sur 4 m pour les fossés et les crastes. Les Zones Humides Effectives (ZHE) provenant de la compilation d'inventaires de terrain réalisés sur le Bassin Adour Garonne sont concernées par une inconstructibilité et interdiction de remblaiements, affouillements et exhaussements (à quelques exceptions près).

Risques et nuisances :

Risque d'inondation : Les secteurs recensés par l'atlas des zones inondables de l'Eyre figurent sur la planche « 4.2.9 Risques » du règlement graphique pour chaque commune du territoire. Le règlement limite les possibilités de construction ou installation. Des dispositions sont prises également dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ou aux inondations de cave et des règles s'appliquent

pour prévenir d'éventuelles accentuations du risque d'inondation, sur le territoire ou à l'aval (tampon inconstructible de part et d'autre des cours d'eau et des fossés et crastes identifiés ; règles de préservation des ripisylves, des espaces composants la TVB ; limitation de l'imperméabilisation, ...).

Risque feu de forêt : Les incendies de l'été 2022 au départ de la commune de Saint-Magne ont souligné la nécessité de la prise de mesures adaptées face à ce risque. Le règlement écrit comprend des prescriptions imposant aux constructions d'être implantées à une distance de 12 m minimum par rapport aux boisements et de permettre le passage des engins de secours.

Risque mouvement de terrain : Dans les secteurs concernés par un aléa de retrait-gonflement des argiles moyen ou fort, des techniques constructives s'appliquent afin de limiter les risques.

Pollution des sols : sur les sites et sols pollués, il pourra être exigé de réaliser des études de gestion adéquates permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus par le PLUi-H et la nature des sols.

Nuisances : en complément des obligations associées aux servitudes publiques liées au classement sonore des infrastructures de transport, le règlement écrit du PLUi-H prend des mesures relatives aux nuisances.

Énergie :

Le PLUi-H propose un développement concentré au sein ou à proximité de l'enveloppe urbaine existante, renforçant les centralités afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre liées à l'usage de la voiture.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable de grande envergure font l'objet d'une autorisation en zone A et N. La mise en place du schéma communautaire des sites photovoltaïques permet d'encadrer le développement des parcs photovoltaïques. Les projets sont localisés sur des espaces artificialisés ou des milieux dégradés principalement ; seuls 3 projets risquent d'impacter l'environnement sur le territoire car ils sont implantés en zone naturelle (deux projets à Saint-Magne et un projet à Le Barp).

Analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable :

Zones concernées par une OAP :

Dans le chapitre 1.3.7.1 du livre 1.3, sont analysés tous les secteurs ouverts à l'urbanisation et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (en zone U et 1AU). Ils sont d'abord localisés sur une cartographie par commune, puis pour chacun d'eux, sont présentés :

- les enjeux environnementaux identifiés
- les préconisations et mesure d'évitement, réduction ou compensation (ERC) proposées
- les mesures prises dans le PLUi-H

- les mesures complémentaires prises dans le cadre de l'OAP avec évaluation des incidences résiduelles.

11 secteurs sont ainsi analysés : 4 sur Belin-Béliet, 1 sur Le Barp, 1 sur Lugos, 1 sur Saint Magne et 4 sur Salles.

Pour rappel, au regard des enjeux identifiés, le nombre total retenu de zones de développement faisant l'objet d'une OAP a fortement été réduit entre les différentes phases d'arrêt du projet de PLUi-H : 14, 13 puis 11 zones ont été retenues successivement pour les 3 arrêts du document. La surface concernée a donc été de même été revue à la baisse : 57,8, puis 30,34 et enfin 28,48 ha.

Ainsi, les incidences cumulées de la mise en œuvre des OAP sur les paysages, la biodiversité, la ressource en eau et l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances sont jugées négatives, de niveau faible.

COMMUNE	N° OAP	TYPE DE ZONAGE	INCIDENCES RESIDUELLES
Belin-Béliet	1	U	FAIBLES
Belin-Béliet	2	1AU	FAIBLES
Belin-Béliet	3	1AU	FAIBLES
Belin-Béliet	4	1AU	FAIBLES
Le Barp	1	1AU	FAIBLES
Lugos	1	1AU	FAIBLES
Saint-Magne	1	U	FAIBLES
Salles	1	U	FAIBLES
Salles	2	U	FAIBLES
Salles	3	U	FAIBLES
Salles	4	1AU	FAIBLES

Zones 2AU :

De la même façon, les zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est différée (2AU) ont fait l'objet d'une analyse (Livre 1.3 chapitre 1.3.7.2). Pour chacune d'elles, sont présentés les enjeux environnementaux identifiés ainsi que les préconisations et mesures ERC proposées.

Au total, 26 zones 2AU sont ainsi analysées ; une note d'enjeu est attribuée à chacune d'elles. Les enjeux environnementaux évalués sur les zones 2AU avec les données disponibles sont modérés à forts (notes d'enjeu entre 2 et 3).

Le classement en zone 2AU garantit la préservation à court terme des enjeux sur les espaces concernés, étant donné que leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (article R151-20 du Code de l'Urbanisme) comportant notamment des orientations d'aménagement et de programmation. Ces procédures permettront de préciser les enjeux sur les secteurs concernés, en particulier ceux associés à la préservation de la biodiversité. Ainsi, les incidences cumulées de l'identification des zones 2AU sur les paysages, la biodiversité, la ressource en eau et l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances sont jugées négatives, de niveau faible.

COMMUNE	N°2AU	TYPE DE ZONAGE	NOTE D'ENJEU
Belin-Béliet	5	2AU Habitat	2
Belin-Béliet	6	2AU Habitat	2
Belin-Béliet	7	2AU Habitat	2
Belin-Béliet	8	2AU Habitat	2
Belin-Béliet	9	2AU Habitat	2
Belin-Béliet	10	2AU Economique	3
Belin-Béliet	11	2AU Equipement	2
Belin-Béliet	12	2AU Equipement	2
Belin-Béliet	13	2AU Habitat	3
Le Barp	2	2AU Habitat	3
Le Barp	3	2AU Habitat	3
Le Barp	4	2AU Economique	3
Lugos	2	2AU Habitat	2

COMMUNE	N°2AU	TYPE DE ZONAGE	NOTE D'ENJEU
Lugos	3	2AU Habitat	2
Lugos	4	2AU Habitat	3
Lugos	5	2AU Habitat	2
Lugos	6	2AU Habitat	2
Saint-Magne	2	2AU Habitat	2
Saint-Magne	3	2AU Habitat	2
Saint-Magne	4	2AU Habitat	2
Saint-Magne	5	2AU Equipement	2
Salles	5	2AU Habitat	3
Salles	6	2AU Habitat	3
Salles	7	2AU Habitat	2
Salles	8	2AU Economique	3
Salles	9	2AU Equipement	2

Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) : Le PLUi-H a délimité 9 secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL). L'analyse des enjeux environnementaux est présentée sur chacun de ces secteurs accompagnés des préconisations et mesures ERC proposées et d'un rappel des mesures prises dans le PLUi-H. Les incidences résiduelles du projet envisagé sur chaque secteur sont évaluées. Pour rappel, le nombre total de STECAL retenus a fortement été réduit entre les différentes phases d'arrêt du projet de PLUi-H : 25, 17 puis 9 STECAL ont été retenus successivement pour les 3 arrêts du document. La surface totale identifiée en STECAL a donc de même été revue à la baisse.

Les incidences cumulées de la mise en œuvre des STECAL sur les paysages, la biodiversité, la ressource en eau et l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances sont jugées négatives, de niveau faible.

COMMUNE	N° STECAL	VOCATION	INCIDENCES RESIDUELLES
Belin-Béliet	1	Touristique et de loisirs	FAIBLES
Belin-Béliet	2	Accueil / sédentarisation des gens du voyage	FAIBLES
Le Barp	1	Accueil / sédentarisation des gens du voyage	FAIBLES
Le Barp	2	Carrière	FAIBLES
Saint-Magne	1	Économie mixte (artisanat / tourisme)	FAIBLES
Salles	1	Château de Salles	FAIBLES
Salles	2	Touristique et de loisirs	FAIBLES
Salles	3	Artisanat	FAIBLES
Salles	4	Artisanat et industrie	FAIBLES

Changements de destination: L'identification de 128 changements de destination permis sur des bâtiments en zone agricole (A) ou naturelle (N) sur le territoire du Val de l'Eyre permet de répondre à une réalité locale et de soutenir l'effort de préservation du patrimoine identitaire du Val de l'Eyre. Des critères précis ont été travaillés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H afin d'identifier les éléments les plus stratégiques : qualité architecturale, surface minimum, accessibilité, capacité résiduelle des réseaux, défense incendie...

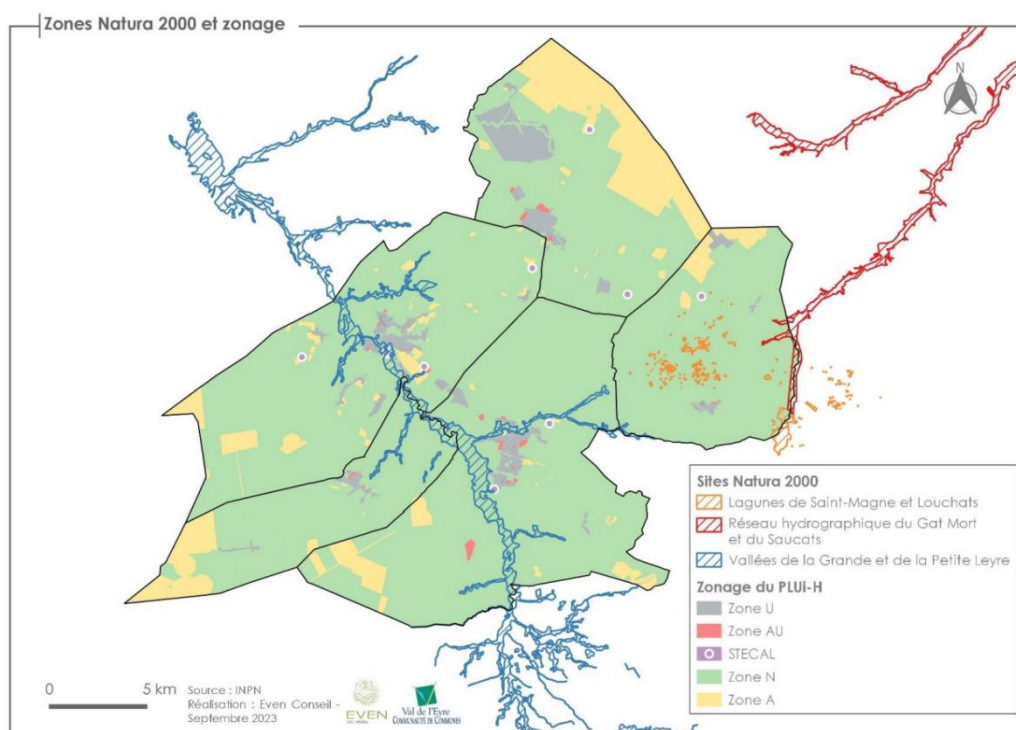
Tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et à l'avis de la CDNPS en zone N. De plus, le règlement écrit du PLUi-H définit les modalités de certains changements de destination.

Ainsi les incidences de l'identification de changements de destination potentiels sur les paysages, la biodiversité, la ressource en eau et l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances sont jugées négatives, de niveau faible.

Emplacements réservés : 56 emplacements réservés ont été positionnés sur les documents graphiques par les collectivités (pour un total d'environ 28 ha) de manière à anticiper la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général.

Une grande majorité de ces emplacements réservés (environ 80 %) cible des espaces d'ores et déjà artificialisés ou en bordure directe de voiries et chemins existants. Les autres emplacements réservés (20%) pourront éventuellement affecter des espaces non artificialisés de manière plus significative mais se situent pour la plupart en extension d'équipements publics (ex : cimetières, écoles...). Ainsi les incidences de l'identification d'emplacements réservés par le PLUi-H sur les paysages, la biodiversité, la ressource en eau et l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances sont jugées négatives, de niveau faible.

Analyse des incidences du PLUi-H sur les zones Natura 2000 :



Exigée par l'article L.414-4 du Code de l'environnement, l'évaluation des incidences Natura 2000 vise à s'assurer qu'un plan ou projet ne porte pas atteinte aux objectifs des sites désignés pour faire partie de ce réseau européen de protection de la nature. L'incidence potentielle la plus importante d'un PLUi-H sur des sites Natura 2000 consiste en l'artificialisation des milieux naturels. Dès lors, l'évaluation des incidences a pour objectif de confronter le projet urbain en répondant au schéma suivant :

- Y a-t-il présence d'un projet urbain au sein d'un site ou susceptible de lui porter atteinte indirectement ?
- En cas de projet, les parcelles retenues ou les atteintes potentielles sont-elles susceptibles d'abriter des enjeux de conservation du site concerné ?
- Quelles sont les mesures du PLUi-H qui permettent de répondre à ces enjeux ?
- Y a-t-il des incidences résiduelles significatives ?

Site Natura 2000 : Vallées de la Grande et de la Petite Leyre (FR7200721) :

Le zonage du PLUi-H classe une grande partie du cours d'eau et de ses abords au sein d'une vaste zone naturelle et agricole (zone N et A) complétée par une trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. La zone Natura 2000 intersecte toutefois marginalement des zones U déjà artificialisées et/ou protégées en partie par des prescriptions du PLUi-H (zone humide, EBC, corridor écologique, boisements et prairies d'intérêt identifiés par le PNRLG) sur Salles et Belin-Béliet. Un STECAL est concerné, cependant le projet envisagé sur ce secteur correspond à des changements de destinations et des extensions de l'existant. Ainsi, les incidences de la mise en œuvre du PLUi-H sur le réseau Natura 2000 peuvent être qualifiées de non significatives.

Site Natura 2000 : Lagunes de Saint-Magne et Louchats (FR7200708)

Le zonage du PLUi-H classe ces lagunes au sein d'une vaste zone naturelle (zone N), complétée par une trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les incidences de la mise en œuvre du PLUi-H sur le réseau Natura 2000 peuvent être qualifiées de non significatives.

Site Natura 2000 : Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats (FR7200797) :

Le zonage du PLUi-H classe le cours d'eau et ses abords au sein d'une vaste zone naturelle (zone N) complétée par une trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les incidences de la mise en œuvre du PLUi-H sur le réseau Natura 2000 peuvent être qualifiées de non significatives.

Ainsi, les incidences cumulées de la mise en œuvre du PLUi-H sur l'état de conservation des sites Natura 2000 peuvent être qualifiées de non significatives.

3 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

L'Autorité environnementale (Ae) (anciennement dénommée « autorité de l'État compétente en matière d'environnement » dans les textes réglementaires) est une entité indépendante, chargée de l'évaluation environnementale. Elle émet des avis sur les plans, programmes et projets soumis à évaluation environnementale et veille à la juste compensation du dommage environnemental.

L'avis de la MRAe, sollicité le 11 octobre 2023 après l'arrêt du projet de PLUi-H, a été rendu le 22/12/2023. Un 1er avis avait été émis le 13/07/2023 à l'issue du précédent arrêt du PLUi-H.

La commission d'enquête constate que, comme le prévoient les textes réglementaires, le porteur de projet a rédigé un mémoire en réponse et les deux documents (Avis MRAe et mémoire en réponse) ont été mis à disposition du public dans le dossier d'enquête.

Le mémoire en réponse reprend point par point les observations et recommandations formulées par la MRAe et apporte des informations ou commentaires que l'on peut classer en 3 catégories :

1. Prise en compte des observations par des compléments apportés entre les différentes phases d'arrêt du projet :
 - Mise à jour d'informations
 - Compléments sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement portant sur les sujets de zones humides, biodiversité, classement des cours d'eau, ressource en eau, climat et énergie, ICPE, ...
 - Compléments d'analyse sur l'occupation des zones d'activités et les besoins recensés en matière d'économie
 - Informations sur les évolutions des choix des secteurs à urbaniser et des STECAL entre les différentes phases du projet (suppression STECAL notamment)
 - Complément d'analyse environnementale sur les secteurs 1AU
 - Éléments d'informations sur le schéma directeur des sites photovoltaïques
 - Correction d'erreurs (suppression zone mixte A et N, cartographie de EBC)
2. Prise en compte d'observations envisagée ultérieurement dans le cadre d'une prochaine procédure de modification ou révision
 - Engagement à réaliser des études environnementales sur les zones 2AU avant leur ouverture à l'urbanisation et notamment sur la zone 2AU de Belin Beliet à vocation économique
 - Engagement d'une démarche de plan de mobilité simplifié
 - Intégration d'une cartographie et d'un descriptif détaillé du patrimoine bâti et industriel recensé
 - Prise en compte de l'adoption du schéma directeur de gestion des eaux pluviales et de ruissellement (en cours d'élaboration)

3. Prise en compte partielle ou décision de maintien du projet en l'état :

- Protection incendie : la bande inconstructible entre les constructions et les espaces boisés existants a été portée de 7 à 12m alors que la demande formulée portait sur 50m. Toutefois, un rappel des obligations de débroussaillage (qui porte sur une bande plus large proche des 50m) a été ajoutée aux recommandations des OAP
- La CDC avait réinterrogé la localisation de certains secteurs de développement entre les différentes étapes d'arrêt du projet mais a souhaité maintenir l'ensemble des secteurs prévus au document arrêté
- A la demande de réexamen du calcul de production de logements neufs nécessaires, de l'évaluation du potentiel de densification, de l'objectif de densité et plus généralement de la méthode de calcul de la consommation d'espaces, la CDC répond par le maintien des méthodes et des scénarios travaillés avec le SYBARVAL à l'échelle du SCoT
- Compléter la démarche d'évaluation environnementale par une analyse plus complète des sensibilités environnementales, des risques et nuisances, des zones humides et des boisements d'intérêt sur les zones 2AU afin d'éviter les secteurs les plus contraints : la CDC maintient l'ensemble des zones 2AU prévues au projet arrêté

4 SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA

Après arrêt du projet de PLUi-H, le dossier a été adressé pour avis à 40 personnes publiques et organismes associés.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a formulé un avis se référant pour l'essentiel à un avis précédent émis en avril 2023.

Au-delà de la MRAE, 9 organismes ont formulé un avis en réponse. 5 autres avaient formulé un avis lors de la consultation organisée en avril 2023 après arrêt du projet dans sa version précédente. Le tableau suivant rend compte de façon synthétique des avis exprimés :

Organisme	Date avis	Teneur de l'avis
<i>CODEV</i> <i>Pays du Bassin d'Arcachon</i>	05/02/2024	Avis favorable avec souhait de démarches complémentaires (Plan de Mobilités Simplifié ; projet de territoire avec volet stratégique sur le développement économique)
<i>Conseil Départemental Gironde (CD33)</i>	18/01/2024	Avis globalement favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées ; avis défavorable sur zone 2AU Belin-Beliet (accès interdit sur RD1010 + recul de 75m).

<i>CNPF centre nationale de la propriété forestière</i>	23/11/2023	Avis défavorable en raison d'un usage jugé excessif de l'outil EBC sur une grande partie du massif forestier
<i>Service Régional d'Archéologie (SRA)</i>	12/01/2024	Pas d'observation sur le fond ; simple rappel d'obligations réglementaires
<i>INAO</i>	19/10/2023	Pas d'observation
<i>VERMILLION REP SA</i>	11/01/2024	Pas d'avis sur le fond ; signale erreurs dans les servitudes
<i>ETAT : DDTM de Gironde</i>	29/12/2023	Avis favorable sous réserve de réduction de la consommation d'espaces supplémentaire et d'une meilleure prise en compte des risques feux de forêt et inondation ; nombreuses observations
<i>CDPENAF</i>	10/01/2024	Avis défavorable sur la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers Avis favorable avec réserves sur le règlement pour les extensions et annexes en zones A et N Avis favorable sur les STECAL
<i>Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)</i>	02/06/2023	Avis favorable y compris pour les demandes de dérogation
<i>Clairsienne</i>	02/05/2023	Avis favorable sans observations
<i>Agence Régionale de Santé (ARS)</i>	23/05/2023	Pas d'avis formulé mais commentaires plutôt favorables avec souhait de développement de l'aspect santé
<i>Chambre d'agriculture (CA)</i>	05/07/2023	Avis favorable avec quelques réserves et observations (diagnostic agricole, justification zonage, points du règlement, ...)
<i>SCoT Bassin d'Arcachon (SYBARVAL)</i>	26/06/2023	Avis favorable
<i>PARC NATUREL REGIONAL des LANDES de GASCOGNE (PNRLG)</i>	12/01/2024	Avis favorable avec réserves (préservation des sites remarquables pour leur potentiel paysager et environnemental)

Globalement, les commentaires formulés dans les avis exprimés sont plutôt positifs s'agissant de la qualité de la démarche, de la stratégie de développement et d'aménagement retenue et des objectifs fixés. Le travail réalisé sur le volet habitat est notamment souligné avec l'engagement pris par la collectivité en matière de logement social en dehors de toute obligation législative sur le territoire.

4.2 - Principales observations formulées

Les organismes associés ont parfois abordé dans leur avis des points très précis et localisés mais l'essentiel de leurs observations ont porté sur des problématiques plus larges : la préservation de l'environnement, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, les risques, la ressource en eau, l'énergie, l'offre de logements à destination des différents publics, ...

De nombreuses observations avaient pour objet d'apporter des précisions, de demander des compléments au dossier (diagnostic, état initial de l'environnement, ...), de corriger des erreurs ou inexactitudes. La plupart de ces éléments, s'ils sont de nature à enrichir les analyses et les documents d'étude produits, n'ont pas de conséquence directe sur le projet. Certains points pourront être pris en compte immédiatement, d'autres ont vocation à alimenter la réflexion de la CDC sur le devenir du territoire et être intégrés dans le cadre d'une procédure ultérieure (modification ou révision).

Certaines observations, critiques, voire réserves, retiennent toutefois l'attention car elles sont formulées de façon convergente par plusieurs organismes, elles concernent les sujets suivants :

4.3 - La consommation d'espaces :

- Avis favorable sous réserve de réduire de 10ha les ouvertures à l'urbanisation (DDTM) : critiques sur les hypothèses de croissance et le calcul des besoins fonciers; critique également de l'évaluation du potentiel mobilisable dans les espaces urbains (coefficient de rétention non justifié)
- Doutes émis sur l'évaluation des surfaces consommées (base de calcul pour déterminer les possibilités d'ouverture nouvelle) en raison d'une différence inexpiquée entre les chiffres de l'outil national et ceux résultant de la méthode locale retenue (DDTM et MRAE)
- Avis défavorable sur la consommation d'espaces (CDPENAF) : manque de clarté dans la méthodologie appliquée ; écart constaté entre les chiffres affichés et ceux issus de l'application SPARTE. manque de précision sur la localisation des sites photovoltaïques et leur impact sur les espaces NAF
- Il semble important de considérer un mode de calcul similaire entre la consommation passée et la consommation projetée. Les projets photovoltaïques au sol ayant étaient comptabilisés dans la consommation passée et non dans la consommation à venir (PNRLG).

4.4 - Les réserves foncières à vocation économique sous forme de zones 2AU :

- Avis défavorable sur la zone 2AU de Belin Beliet en raison de l'interdiction d'accès sur RD1010 et d'un recul nécessaire de 75m (CD33)
- Analyse jugée insuffisante des possibilités d'optimisation des zones d'activités existantes (DDTM)
- Mobilisation de 48,7 hectares à destination économique au-delà de ce qui est prévu par le SCoT (la prescription 156 parle de 39 hectares pour le Val de l'Eyre), le PLU en l'état ne répond pas aux prescriptions du SCoT.

- Interrogation sur le projet de zone 2AU destinée aux activités économiques à Belin-Béliet, concernée par le régime forestier (CDPENAF)
- Secteur 2AU à vocation économique situé au Sud de la commune de Belin-Beliet identifié à enjeux paysagers de forte valeur + présence de continuité écologique. Absence d'identification de ce projet au PADD (PNRLG)

4.5 - La prise en compte des risques

- Risques inondations et pollution du bassin d'Arcachon par les eaux de ruissellement ; demande de renforcement des précautions (notamment bande inconstructible de 30m le long des cours d'eau) : CODEV, CD33
- Insuffisante prise en compte du débordement d'autres cours d'eau que la Leyre ; tampon de 10m nettement insuffisant dans les zones sujettes aux inondations (DDTM)
- Risque feu de forêt :
 - Augmentation de la présence humaine en milieu forestier par les STECAL et par le nombre conséquent de changements de destination tous à vocation d'habitat (125 bâtiments identifiés) (DDTM)
 - Réserves sur le nombre des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (CDPENAF)
 - Mitage en forêt constitué par certaines OAP (OAP 10 et 11 sur Belin-Beliet voire OAP 4 sur le Barp et 8 sur Salles) qui ajoutent des enjeux supplémentaires. Ce sont des zones 2AU qu'il convient donc de supprimer (DDTM).
 - Traitement des lisières : recul de 12 m des constructions par rapport à la forêt insuffisant. Dans la plupart de ces zones où l'aléa pourrait être qualifié de fort à exceptionnel, demande d'une bande inconstructible de 50m pour toutes opérations nouvelles.

4.6 - La remise en cause de certaines protections d'espaces naturels, espaces boisés ou secteur de biodiversité

- STECAL au Barp, le projet d'extension nécessite une demande de déclassement de l'EBC qui doit être argumentée (DDTM)
- Les inventaires complets n'ayant pas été réalisés sur les zones 2AU, le document ne peut démontrer 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 (DDTM)
- La démarche d'évaluation environnementale est incomplète, l'ensemble des zones 2AU n'ayant fait l'objet d'aucune évaluation de la présence d'éventuelles sensibilités environnementales susceptibles d'être affectées par leur urbanisation (MRAE)
- Prairie encore identifiées en secteur AU et 2AU bien que faisant d'un sur-zonage << trame verte >>; 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 (PNRLG).

- Secteurs couverts par une OAP malgré l'identification d'enjeux de niveau fort ; les préconisations formulées dans les OAP ne constituent pas des mesures d'évitement ou de réduction proportionnées aux enjeux identifiés (MRAE).
- 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) (PNRLG)
- Saint-Magne ne dispose d'aucun inventaire de son patrimoine (PNRLG).
- Recommandation d'évaluer les incidences potentielles des changements de destination, aménagements et constructions autorisés au sein des espaces protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme et de renforcer les mesures réglementaires de protection des continuités écologiques (MRAE).

5 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

A la demande du Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, pour la mise à l'enquête publique du PLUi-H sur les 5 communes de son territoire (courrier du 2 janvier 2024), le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision n°E24000001/33 en date du 04/01/2024 a désigné une commission d'enquête composée de :

- M. Patrice ADER, en qualité de Président de la commission ;
- Mme Inès PRIAT, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;
- M. Joël GILLON, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;
- M. Michel DAUBRIAC, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

La décision fait l'objet de l'annexe 1 au présent rapport.

5.2 ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE

Le Président de la communauté de communes du Val de l'Eyre a pris le 26 janvier 2024 un arrêté prescrivant une enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi-H) ; (pièce annexe n°2).

L'arrêté précise :

- Le cadre juridique de l'enquête ;
- L'objet et les dates de l'enquête ;
- La composition de la commission d'enquête ;
- Les lieux et horaires des permanences avec la présence d'un membre de la commission d'enquête (siège de l'enquête et 5 communes) ;

- Les dispositifs d'information du public, à savoir l'affichage dans les communes, l'insertion dans la presse locale et sur le site de la communauté de communes ;
- Les modalités d'ouverture et de clôture de l'enquête, ainsi que les lieux et conditions dans lesquels le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête) ;
- Les modalités de consignation des observations sur le registre d'enquête, par courrier ou par courrier électronique ;
- La notification et l'exécution de l'arrêté d'enquête publique.

5.3 INSTRUCTION DU DOSSIER

L'instruction du dossier, avant, pendant et après enquête publique, est assurée par la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, représentée par M. Christophe RICHARD, Directeur du Service Intercommunal d'Urbanisme, dont le siège est 1, rue Nicolas Brémontier 33830 BELIN-BELIET.

Les pièces techniques du dossier ont été élaborées par les cabinets CITADIA Conseil et EVEN Conseil.

5.4 ORGANISATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le 10 janvier 2024, la commission prend contact avec le correspondant de la communauté de communes du Val de l'Eyre, M. Christophe Richard, afin de mettre en place la procédure d'enquête publique et convenir d'une rencontre au siège du Val de l'Eyre. Une version numérique du dossier a été communiquée aux membres de la commission le 11 janvier 2024.

La préparation et le suivi de l'enquête publique, ainsi que les travaux administratifs effectués par les membres de la commission d'enquête ont fait l'objet de nombreuses réunions de travail conjointes en visio-conférence et en présentiel, afin de rationaliser le travail collectif.

Le recours à des moyens informatiques a grandement facilité les travaux de la commission. La rédaction partagée entre les membres de la commission de différents documents notamment, un fichier Excel recensant l'intégralité des contributions, le procès-verbal de synthèse des observations et le rapport d'enquête, a été réalisée en utilisant un site collaboratif.

Par ailleurs, la communauté de communes a mis à disposition de la commission un système d'Information géographique, CITAVIZ, qui a été une aide considérable tout au long de l'enquête, car il a permis d'avoir un repérage rapide des parcelles concernées par les observations émises pendant les permanences, et leur intégration dans le projet de zonage du PLUi-H.

5.5 REUNION PREPARATOIRE AVEC LE PETITIONNAIRE ET VISITE DES LIEUX

Une première réunion préparatoire s'est tenue le 17 janvier 2024 dans les locaux de la communauté de communes du Val de l'Eyre. M. Christophe Richard a fait une présentation du dossier et a rappelé l'historique du projet qui a été mis en œuvre en 2015, arrêté une première fois fin 2019, et après avoir été

retravaillé, arrêté une deuxième fois en avril 2023 puis une troisième en octobre 2023. C'est cette dernière version du projet après concertation, qui fait l'objet de la présente enquête publique.

Lors de cette réunion, outre la présentation du dossier :

- les dates de l'enquête publique ont été déterminées ;
- le nombre, la durée et les dates des permanences ont été fixées ;
- il a été décidé de mettre à disposition du public un registre papier par commune, ainsi qu'au siège de la communauté de communes ;
- un mode opératoire a été défini concernant la collecte régulière des contributions de chaque commune, l'envoi aux membres de la commission et la mise à disposition du public au siège de la communauté de communes.

Il a été demandé entre autres par la commission d'enquête :

- la mise à disposition d'une adresse mail dédiée pour permettre au plus grand nombre de s'exprimer sans contrainte horaire jusqu'à la date de clôture de l'enquête ;
- la mise en place d'un registre numérique qui permettra au public de prendre connaissance du dossier, télécharger les divers éléments, mais également de déposer et consulter l'ensemble des contributions ;
- la possibilité pour les membres de la commission d'accéder à un système d'information géographique pour accéder plus aisément au cadastre et aux graphiques du PLUi-H.

Une seconde journée a été planifiée par la commission en accord avec la communauté de communes du Val de l'Eyre le 15 février 2024. La matinée a été consacrée à la vérification et aux parafes des 6 registres d'enquête et à la visite sur le terrain de 4 sites significatifs du projet de PLUi-H :

- le site d'un futur projet de plateforme logistique porté par le promoteur PRD (Percier Réalisation Développement) à proximité de la zone Sylva 21 sur la commune de Belin-Beliet ;
- un site vierge à Belin Beliet classé en zone 2AU à proximité de l'échangeur de l'autoroute A63 devant accueillir un espace à vocation économique excentré du centre de Belin-Beliet ;
- Une ancienne friche classée en zone 1AU destinée à recevoir une urbanisation future située sur la commune de Salles ;
- un espace situé lieu-dit Caplance sur la commune de Salles classé initialement en constructible et naturel et qui reste en zone naturelle dans le projet de PLUi-H.



Projet PRD - Belin Beliet



Zone 2AU près de l'A63 à Belin Beliet



Friche classée en zone 1AU sur la commune de Salles

L'après-midi a été consacré à la visite des mairies au cours de laquelle les membres de la commission ont pu se présenter, prendre connaissance des locaux qui seront mis à leur disposition pour les permanences et vérifier que l'affichage de l'avis d'enquête était bien présent.

La journée s'est terminée par une rencontre entre les membres de la commission d'enquête, le Président de la CDC M. Bruno Bureau et les maires des communes membres. Le président de la CDC a rappelé les enjeux du projet et le souhait des élus d'avoir un développement équilibré du territoire.

5.6 INFORMATION DU PUBLIC

Conformément à l'article R. 123-14 du Code de l'environnement, le public doit être informé suffisamment à l'avance de l'existence et du déroulement de l'enquête publique, afin qu'il puisse prendre connaissance du projet et formuler ses observations éventuelles.

5.6.1 - DANS LA PRESSE :

L'avis d'enquête doit être diffusé deux fois dans deux journaux locaux différents. La première annonce doit avoir lieu 15 jours avant le début de l'enquête puis à nouveau dans les 8 jours après le lancement de l'enquête publique.

Les deux annonces réglementaires dans la presse locale ont fait l'objet :

- d'une première parution dans le Sud-Ouest le 2 février 2024 ;
- d'une première parution dans la Dépêche du Bassin du 1er au 7 février 2024 ;
- d'une deuxième parution dans le Sud-Ouest le 20 février 2024 ;
- d'une deuxième parution dans la Dépêche du Bassin du 22 au 28 février 2024.

Les annonces légales sont annexées au présent rapport en annexe 3.

5.6.2 - AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE ET DE L'ARRETE D'ENQUETE :

L'avis d'enquête, ainsi que l'arrêté d'enquête ont été affichés au moins 15 jours avant le début de l'enquête. Le Président de la Communauté de communes du Val de l'Eyre, M. Bureau, atteste via certificats, de l'affichage des documents susmentionnés.

L'avis et l'arrêté ont été affichés du 1er février au dernier jour de l'enquête au siège de la Communauté de communes, à Belin-Beliet.

Pour la commune de Salles, l'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'affichage de la mairie mais aussi dans 5 autres secteurs de la commune :

- 5 chemin des Prés de Badet,
- 41 rue Va aux Champs,
- 12 rue Jules Chambrelent,
- 74 route de Jean Roux, école Lanot,
- 5 chemin d'Arnautille, salle des fêtes Lavignolle.

A noter que lors de notre visite du territoire avant le début de l'enquête, nous avons constaté avec M. Richard que des avis d'enquête avaient été enlevés, alors même qu'ils avaient été remis la veille, pour la même raison. Ce constat ne concerne que la commune de Salles.

Pour la commune de Lugos, l'avis d'enquête publique a été affiché à la mairie mais aussi dans 4 autres secteurs de la commune :

- 5 rue de la Gare,
- 45 route de Gayac,



- 3 route des Vireries (école),
- salle des fêtes.

Pour la commune de Belin-Beliet, l'avis a été affiché non seulement au siège de la CDC ainsi qu'à la mairie, mais aussi dans 4 secteurs de la commune :

- 63 rue de la Huillade,
- 33 rue du Stade,
- 1 avenue du Graoux (salle des fêtes de Beliet),
- Place de l'église de Belin.



Pour la commune du Barp, l'avis d'enquête a été affiché à la mairie ainsi que dans 3 autres secteurs :

- 75 avenue des Pyrénées,
- 8 rue de Mariotte,
- 51 avenue de Gascogne.

Enfin pour la commune de Saint-Magne, l'avis a été affiché à la mairie en deux endroits, ainsi que dans trois autres secteurs :

- ancienne mairie,
- salle des fêtes de Douence,
- salle des fêtes de Saint-Magne.

Les avis d'enquête ont été affichés pendant toute la durée de l'enquête comme l'attestent les certificats joints en annexe 4 au présent rapport.

5.6.3 - PUBLICITE DIVERSE ET FACULTATIVE DU PUBLIC

Outre les mesures de publicité et d'affichage légales, la Communauté de communes du Val de l'Eyre a fait le choix de communiquer largement et sous divers formats concernant l'enquête publique du PLUi-H.

- **Sur les pages Facebook de la CDC et des communes membres :**

Afin de toucher un public plus jeune, la CDC a annoncé l'enquête publique via le réseau social Facebook.

Ainsi, le 1er février, les pages facebook de la CDC, de la commune de Belin-Beliet, du Barp, de Salles, de Lugos et de Saint-Magne ont diffusé un message annonçant l'enquête publique.

Une autre publication a également été publiée le 19 février, jour du début de l'enquête, sur les pages de la CDC, de Belin-Béliet, de Lugos et du Barp.

Le 22 février, c'est la page Facebook de Saint-Magne qui publie au sujet de l'enquête.

Le 27 février, les pages Facebook de la CDC, de Belin-Béliet, de Lugos parlent à nouveau de l'enquête.

Le lendemain, c'est la page Facebook du Barp qui y fait référence.

Le 12 mars, les pages Facebook de la CDC, du Barp, de Belin-Béliet, de Lugos publient à nouveau au sujet de l'enquête publique.

Tout au long de l'enquête, la page de la Communauté de communes a affiché à la une, l'annonce de la tenue de l'enquête publique pour le PLUi-H

- Sur le site de la CDC et des mairies :

Sur le site internet de la Communauté de communes, l'annonce d'une enquête publique a été affichée dans les actualités tout au long de l'enquête. L'annonce renvoyait à un article plus détaillé au sujet de l'enquête publique.

Le site internet de la mairie de Salles a également diffusé des informations en première page.

Il en est de même pour la mairie de Belin-Béliet, du Barp, de Lugos et de Saint-Magne.

- Sur l'application mobile intercommunale Intramuros :

Les habitants ayant l'application ont reçu une notification sur leur téléphone, le 1^{er} février 2024. Une nouvelle notification a été envoyée le 19 février, toujours au sujet de l'enquête publique du PLUi-H. Une troisième et dernière notification a été envoyée le 12 mars.

- Dans la presse locale :

Un article dans le Web journal Le Bélois a été publié le 9 février 2024, annonçant la tenue de l'enquête publique.

L'ensemble des éléments de communication citées précédemment ont été conservés par la collectivité territoriale en charge de l'enquête et fournis à la Commission d'enquête.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission estime que la préparation de l'enquête publique, son organisation et l'accompagnement par la communauté de communes ont été satisfaisants.

La commission constate que l'information du public concernant l'enquête publique a été bien conduite, diffusée à l'aide de plusieurs modes de communication, conformément aux textes en

vigueur, et qu'elle a permis au public et à tous les acteurs de pouvoir prendre connaissance du dossier et de s'exprimer largement.

5.7 ACCUEIL DU PUBLIC

Conformément à l'arrêté et aux avis d'enquête affichés dans les mairies concernées, les permanences ont été tenues dans les mairies et au siège de la CDC aux dates et heures suivantes :

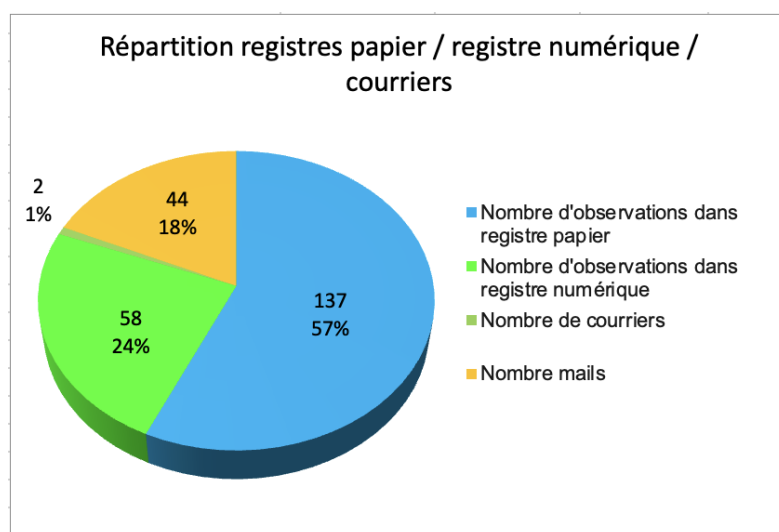
Mairies	Dates et heures des permanences
Mairie de BELIN BELIET	- Mercredi 21/02/24 9h00 - 12h00
	- Lundi 04/03/24 9h00 - 12h00
	- Mercredi 20/03/24 9h00 - 12h00
Mairie de LE BARP	- Vendredi 23/02/24 14h00 - 17h00
	- Mercredi 06/03/24 13h30 - 16h30
	- Samedi 16/03/24 9h00 - 12h00
Mairie de SALLES	- Lundi 19/02/24 9h00 - 12h00
	- Samedi 09/03/24 9h00 - 12h00
	- Lundi 18/03/24 14h00 - 17h00
Mairie de LUGOS	- Jeudi 22/02/24 13h00 - 16h00
	- Lundi 04/03/24 13h00 - 16h00
	- Lundi 18/03/24 9h00 - 12h00
Mairie de SAINT MAGNE	- Vendredi 23/02/24 9h00 - 12h00
	- Mercredi 06/03/24 14h00 - 17h00
	- Lundi 11/03/24 13h30 - 16h30
CC Val de l'Eyre	- Lundi 26/02/24 9h00 - 12h00
	- Mercredi 20/03/24 14h00 - 17h00

Pour permettre au public de rencontrer un membre de la commission d'enquête en dehors des jours ouvrés, deux permanences ont été organisées un samedi matin.

5.8 CLIMAT DE L'ENQUETE ET PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation a été soutenue, compte tenu du nombre réduit de 5 communes membres, car la commission a relevé un nombre total de 241 contributions qui se décomposent en :

- 137 observations dans les 6 registres papier,
- 58 observations dans le registre numérique,
- 44 observations sur l'adresse courriel,
- 2 courriers transmis au siège de la CDC.



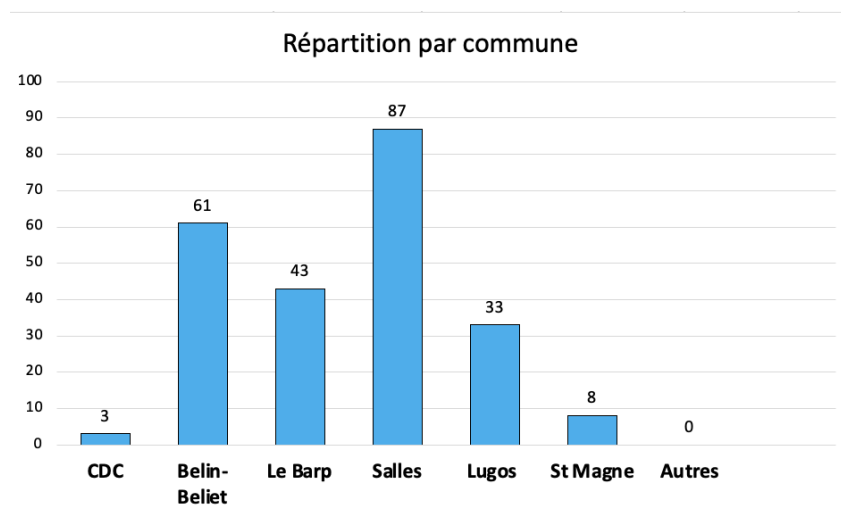
Le public s'est manifesté dès les premières permanences et la fréquentation a été régulière et dense lors des 17 rencontres avec la commission d'enquête. Pour certaines dates, l'heure de clôture de la permanence a été retardée compte tenu de l'affluence du public. Comme l'indique le graphique ci-avant, le public a privilégié une rencontre et un échange avec un commissaire enquêteur lors des permanences, ce qui peut s'expliquer en particulier par la complexité de ce type de dossier.

Un grand nombre de contributions (environ 50%) a fait l'objet de pièces jointes (courriers, extraits de plans, etc.), car 121 pièces jointes annexes ont été recensées.

La répartition des contributions par commune de destination est la suivante :

- Belin-Beliet : 61 ;
- Le Barp : 43 ;
- Salles : 87 ;
- Lugos : 33 ;
- St Magne : 8 ;

- Siège de la CDC : 3



Le climat de l'enquête a été serein. Aucun élément extérieur n'est venu perturber les rencontres entre le public et les membres de la commission d'enquête. L'efficacité et la réactivité des différents services chargés de l'urbanisme de la communauté de communes et des communes membres, ont été une aide précieuse.

Les membres de la commission d'enquête remercient également M. Christophe Richard, les maires et les agents territoriaux pour leur accueil et leur concours apportés pendant toute la tenue de l'enquête, notamment la mise à disposition de salle de réunion pour les réunions de travail de la commission.

5.9 CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est achevée le mercredi 20 mars 2024 à 18h30 conformément à l'article 8 de l'arrêté d'organisation de l'enquête. Le même jour, tous les registres ont été récupérés et rassemblés au siège de la communauté de communes. La commission a clos les registres ainsi regroupés.

5.10 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

La commission d'enquête a remis "en mains propres" un procès-verbal de synthèse des observations complété par un fichier excel rassemblant la totalité des contributions, et un dossier regroupant l'intégralité des pièces jointes, au porteur de projet représenté par M. Jacques Moretto, vice-président de la CDC et M. Christophe Richard, directeur du service urbanisme de la CDC, le mercredi 27 mars 2024.

Au cours de cette rencontre, le Président et les membres de la commission ont commenté les principaux points sur lesquels la commission souhaitait obtenir des précisions.

La communauté de communes du Val de l'Eyre a transmis son mémoire en réponse le 16 avril 2024 et complété par le fichier Excel des observations le 18 avril 2024.

6 ANALYSES DES OBSERVATIONS

6.1 ANALYSE THEMATIQUE

Compte tenu du nombre important de contributions (241), la commission a mis en place un fichier Excel regroupant l'intégralité des contributions déposées sur les registres papier, le registre numérique, l'adresse mail dédiée, mais également les courriers transmis par voie postale. Ce fichier détaille pour chaque contribution son thème, sa localisation par commune, la référence de la pièce jointe lorsqu'elle existe et contient une codification permettant d'identifier rapidement la contribution.

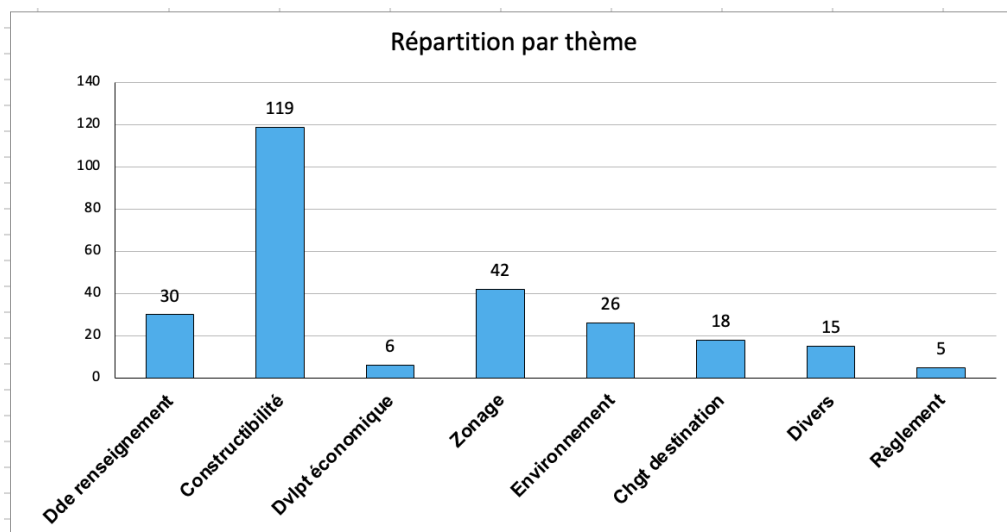
La codification qui a été adoptée est la suivante :

- les contributions des registres papier comportent un trigramme par commune suivi d'un numéro d'ordre :
 - Le Barp = BAP, Belin-Beliet = BLB, Salles = SAL, Lugos = LUG, St Magne = STM, Val de l'Eyre = CDC.
- les contributions du registre numérique comportent le trigramme NUM suivi d'un numéro d'ordre ;
- les contributions par mail comportent le trigramme MEL suivi d'un numéro d'ordre ;
- les courriers transmis par voie postale comportent le trigramme COU suivi d'un numéro d'ordre.

Afin d'obtenir un classement synthétique des contributions, huit thèmes ont été définis :

- Demande de renseignement ;
- Constructibilité ;
- Zonage ;
- Développement économique ;
- Changement de destination ;
- Règlement ;
- Divers.

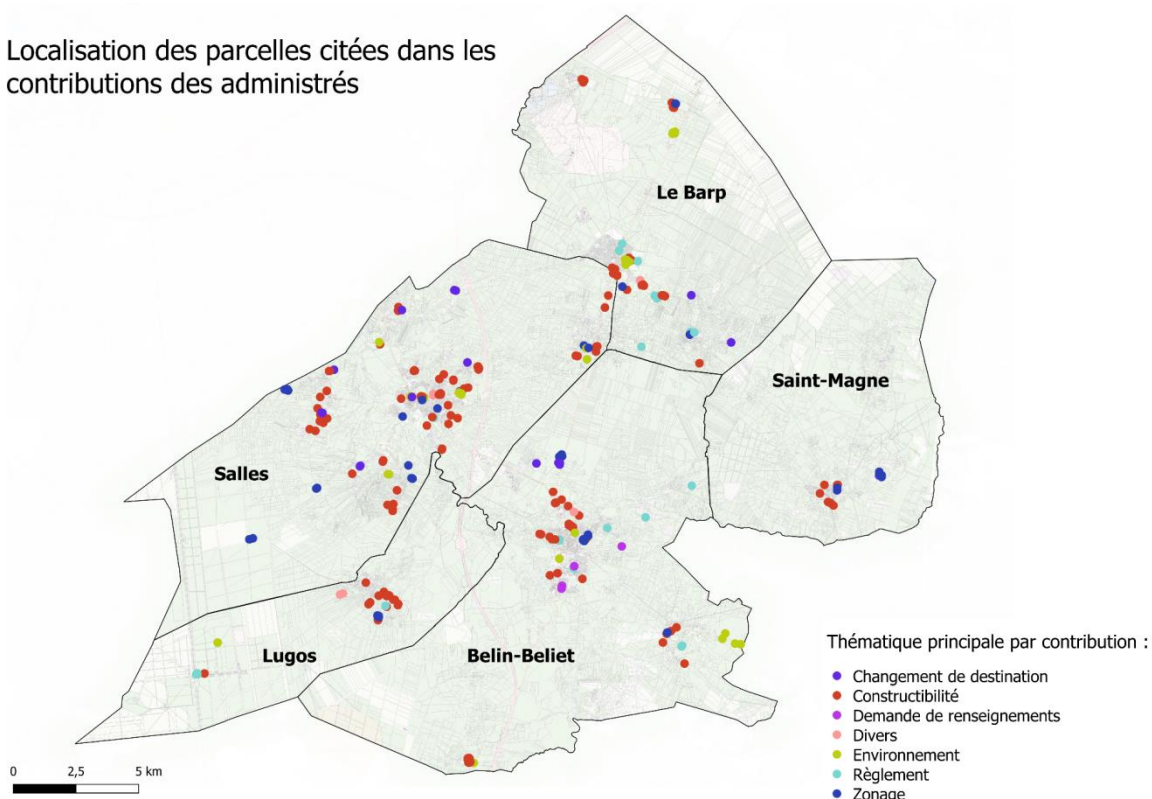
La répartition par thème est détaillée dans le tableau ci-dessous :



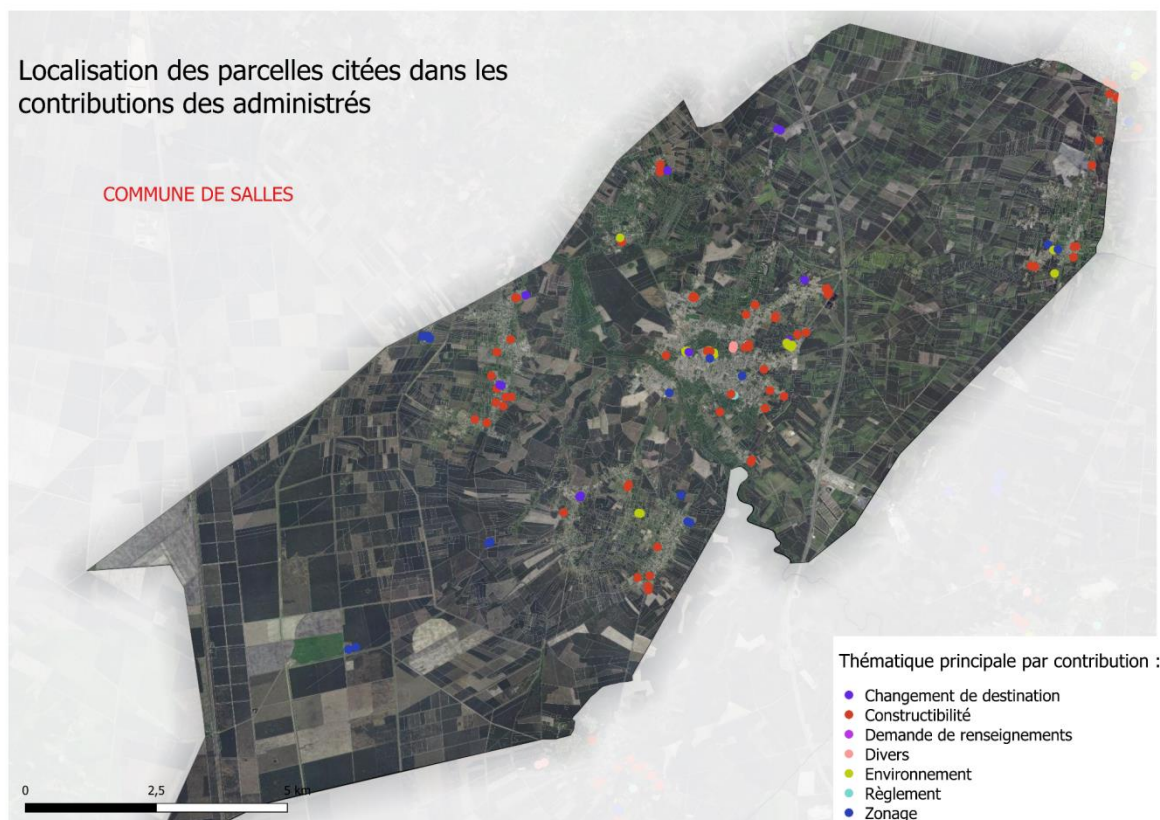
On note que les principales préoccupations du public concernent les thèmes de constructibilité et de zonage. Ces thèmes représentent 63 % des contributions. On constate que la dimension intercommunale du projet d'urbanisme, les perspectives de développement justifiées dans le PADD ainsi que les enjeux du territoire présentés dans le dossier ne sont pas apparus comme des priorités aux yeux du public.

Géographiquement, la totalité des communes a reçu des contributions. La cartographie ci-dessous localise les parcelles citées dans les contributions.

Localisation des parcelles citées dans les contributions des administrés

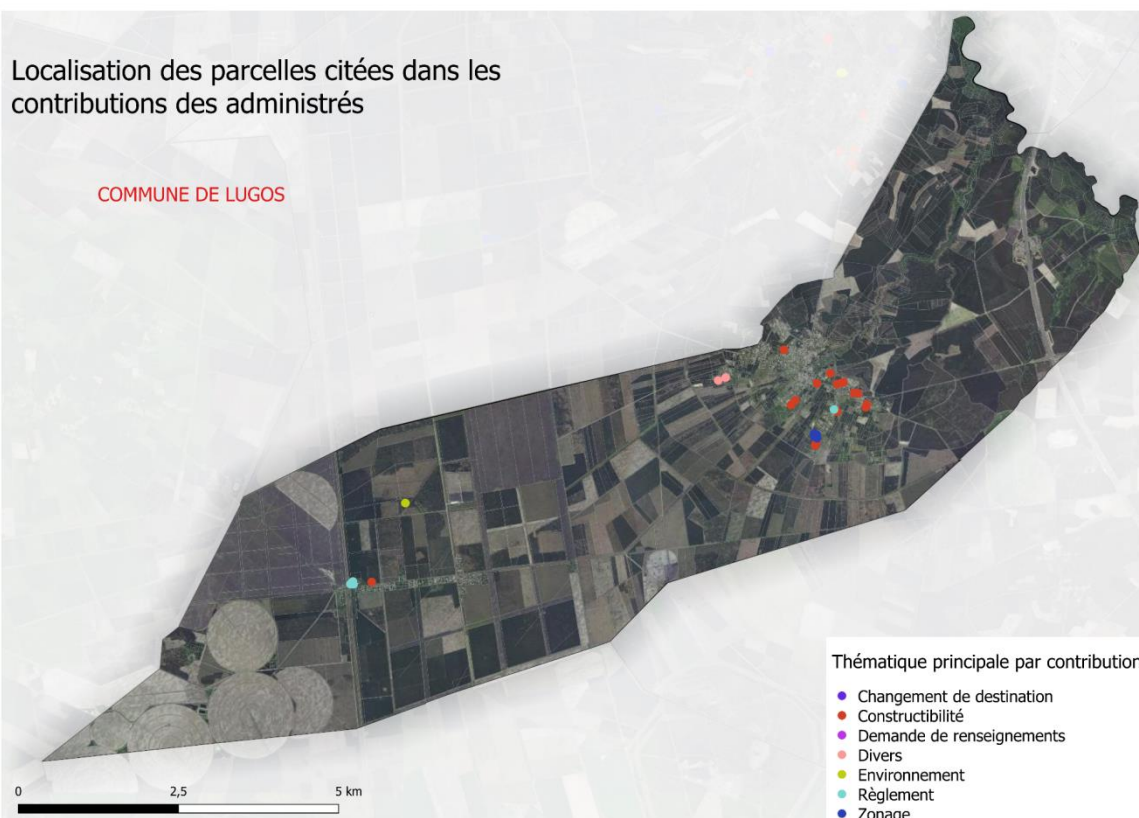


On note sans surprise que la plupart des contributions se concentrent sur des secteurs urbains, notamment les centres-bourgs et les hameaux les plus développés. 172 parcelles font l'objet de demande de constructibilité (en rouge sur la carte). Vient ensuite la thématique zonage avec 43 parcelles concernées.



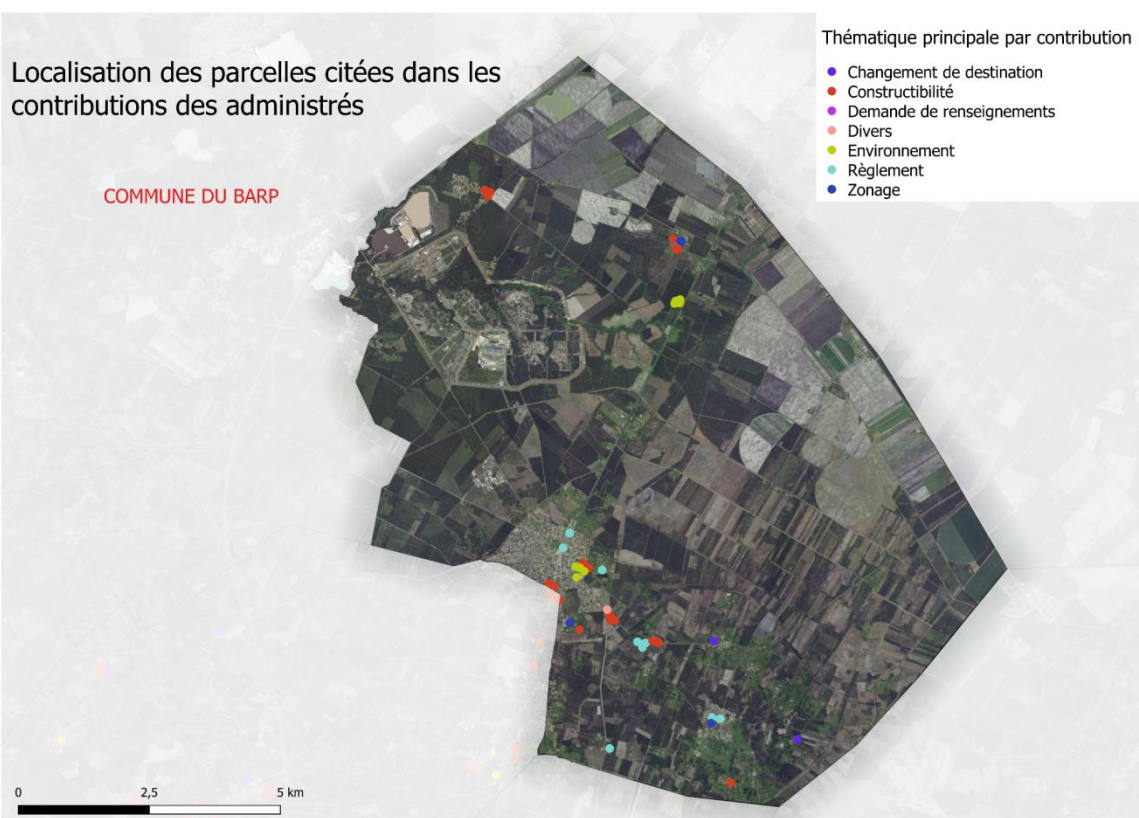
Localisation des parcelles citées dans les contributions des administrés

COMMUNE DE LUGOS



Localisation des parcelles citées dans les contributions des administrés

COMMUNE DU BARP



Localisation des parcelles citées dans les contributions des administrés

COMMUNE DE BELIN-BELIET

Thématique principale par contribution :

- Changement de destination
- Constructibilité
- Demande de renseignements
- Divers
- Environnement
- Règlement
- Zonage

0 2,5 5 km

Localisation des parcelles citées dans les contributions des administrés

COMMUNE DE SAINT-MAGNE

Thématique principale par contribution :

- Changement de destination
- Constructibilité
- Demande de renseignements
- Divers
- Environnement
- Règlement
- Zonage

0 2,5 5 km

6.2 MEMOIRE EN REPONSE DE LA CDC AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION

6.2.1 QUESTION SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Certaines PPA (DDTM, MRAE, PNRLG, CDPENAF) s'interrogent sur les chiffres fournis en matière d'évaluation de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années, d'analyse du foncier disponible et d'estimation de la consommation future.

Bilan 2011/2021 : 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 (DDTM).

Question de la commission d'enquête

1. *Pouvez-vous expliquer ce qui différencie la méthode retenue pour le PLUi de la méthode nationale en mettant en évidence ce qui peut expliquer les différences très importantes constatées entre le calcul local et les données de l'outil national ?*

Réponse de la collectivité : Concernant la méthodologie de calcul de la consommation d'espace retenue, des éléments complémentaires de justification seront apportés au dossier. La méthode proposée a été retenue dans le cadre du SCOT SYBARVAL et présentée à l'ensemble des PPA qui n'ont pas émis d'objectifs sur les points exposés. Cette méthode est détaillée dans le document 3.3 – Justifications Approbation du SCOT : « Le SYBARVAL a comparé plusieurs méthodes existantes dans le souci de présenter des données multiscalaires, puis a engagé une réflexion sur la création d'une méthode d'analyse locale, nourrie des différentes méthodes étudiées (Observatoire National de l'Artificialisation, méthode régionale basée sur l'occupation du sol de la plateforme PIGMA, méthode basée sur les Fichiers Fonciers du CEREMA diffusée sur le portail SPARTE). »

2. *Cette méthode est-elle maîtrisée localement et permet-elle de garantir un suivi régulier de la réalité de la consommation (reproductibilité, fréquence d'actualisation et fiabilité des données) ?*

Réponse de la collectivité : « Les résultats issus de la méthode du SYBARVAL se basent aussi sur les fichiers fonciers. Cependant, en raison de leur nature déclarative ainsi que des délais nécessaires à la production de leurs millésimes, ces données ont été consolidées grâce aux autorisations d'urbanisme. Ce travail minutieux permet de recueillir des données fiables et mises à jour régulièrement.

Pour la mise à jour et le suivi de la consommation d'espace, les communes seront sollicitées annuellement

- à travers l'alimentation en ligne, du portail cartographique de la consommation d'espace développé par le SYBARVAL,
 - et lors de rendez-vous avec les services d'urbanisme pour consolider la donnée à l'échelle locale (2019-2020-2021-2022-2023) à partir des autorisations d'urbanisme.»
3. *Le rapport de présentation distingue dans l'évaluation des surfaces consommées celles situées en extension ou en intensification de l'enveloppe urbaine. La commission d'enquête souhaite des éclaircissements sur la détermination des enveloppes urbaines et la façon dont la comparaison à différentes périodes a permis l'analyse de la consommation d'espaces. Elle souhaite disposer de la cartographie correspondante.*

Réponse de la collectivité : La question de la définition des enveloppes urbaines est également issue des travaux menés dans le cadre du SCoT. La méthodologie employée est détaillée dans le document 3.3 – Justifications Approbation du SCOT :

« La densification consiste à orienter le développement urbain en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions urbaines afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La première règle du SRADDET stipule que : « Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes ». Le SCoT doit donc donner la priorité aux espaces et gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine. Pour cela il convient de mesurer le potentiel foncier net de chaque commune au regard de quatre grands leviers : la mobilisation des logements vacants, la réhabilitation des friches, la division parcellaire, le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses.

Le SRADDET ne donne pas de méthodologie particulière pour déterminer l'emprise de l'enveloppe urbaine existante. Le SYBARVAL a donc choisi de conserver la méthodologie proposée par CITADIA. Celle-ci propose d'englober l'enveloppe bâtie d'une zone tampon de 60 mètres autour des espaces bâtis (deux bâtiments distants de plus de 120 mètres ne constitueront pas une continuité de l'enveloppe urbaine).

Pour les limites extérieures de l'enveloppe urbaine, si la zone tampon représente plus de 50% de la parcelle, l'enveloppe urbaine englobera la parcelle entière. Sinon, elle se limitera à une surface de 60 mètres autour du bâtiment. »

4. *Pouvez-vous apporter des réponses aux points suivant mis en évidence par les PPA :*

- Le tableau page 43 du Livre 1.2 « justifications des choix » indique une surface consommée de 135.3 ha au titre de l'énergie. Cela est certainement dû à la prise en compte des projets photovoltaïques. A quel stade ont-ils été considérés comme ayant consommé de l'espace : au stade projet déposé, projet approuvé ou projet réalisé ? (cf question PNRLG)

Réponse de la collectivité : les projets ENR identifiés dans la consommation foncière résultent de projets d'installations photovoltaïques au sol créées au cours de ces dix dernières années sur les communes de St-Magne, Belin-Béliet et Lugos.

- Comment sont pris en compte les changements de destination dans le calcul de consommation d'espace future ?

Réponse de la collectivité : Concernant les changements de destination, ceux-ci ont été pris en compte dans le scénario de développement (extrait P.62 de la justification des choix : « *Le nombre de logements potentiels est porté à 2 516 avec les changements de destination identifiés sur le territoire (129)* »). Cependant, l'identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas consommateur d'espace puisqu'il vise à préserver les proportions des bâtiments existants et n'est qu'un préalable à une future évolution (avis CDPENAF lors de la demande de changement d'affectation).

Commentaire de la commission :

La commission prend note des réponses apportées aux questions posées sur la consommation d'espace. Elle regrette ne pas avoir obtenu plus de précisions sur les méthodes adoptées notamment sur les différences observées entre les chiffres nationaux et locaux. Il aurait été souhaitable de disposer des cartographies des enveloppes urbaines, à différentes époques, servant de base aux calculs.

Néanmoins, la communauté de communes apporte des réponses satisfaisantes sur la prise en compte des ENR, sur les changements de destination, ainsi que sur l'objectivité et la reproductibilité de la méthode de suivi.

Au regard des engagements pris dans le projet, en matière de réduction de la consommation d'espaces, et des outils dont s'est dotée la communauté de communes, la commission estime que le projet s'inscrit bien dans la trajectoire préconisée par les orientations nationales.

6.2.2 LES RESERVES FONCIERES A VOCATION ECONOMIQUE SOUS FORME DE ZONES 2AU

De nombreuses observations des PPA focalisent sur le projet de la zone économique 2AU au sud de Belin-Beliet à proximité de l'échangeur entre la RD1010 et l'A63 :

- CD33 : Avis défavorable en raison de l'interdiction d'accès sur la RD1010 et du nécessaire recul de 75m ;
- DDTM : Mobilisation de 48,7 hectares à destination économique au-delà de ce qui est prévu par le SCoT (39 ha) et possibilité d'optimisation des zones existantes ;
- Enjeux paysagers de forte valeur + présence de continuités écologiques (PNRLG) et concernée par le régime forestier (CDPENAF).

Les éléments contenus dans le dossier expliquent le besoin d'ouverture à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques et on peut comprendre le souhait de valorisation d'une zone apte à accueillir des projets nécessitant une surface importante et proche de l'accès autoroutier. La commission d'enquête constate toutefois que la zone existante (Sylva 21) présente le même avantage d'une desserte autoroutière directe.

Questions de la commission d'enquête :

1. *Quelles sont les raisons qui ont conduit à choisir d'ouvrir une nouvelle zone en secteur forestier plutôt que d'agrandir celle existante (avantages inconvénients, contraintes spécifiques, ...) ?*

Réponse de la collectivité : La localisation de ce secteur stratégique pour l'avenir du territoire doit être mis en perspective avec la proximité du futur échangeur autoroutier. C'est notamment cette accessibilité, associée à des difficultés d'extensions des zones actuelles, qui justifie l'implantation de cette zone 2AU à vocation économique. De plus, ce secteur d'envergure a fait l'objet de plusieurs analyses préalables qui ont permis de définir un périmètre et une localisation visant à limiter les enjeux environnementaux. Des études complémentaires pourront être menées avant son ouverture.

2. *Quelles dispositions seront prises pour mener à son terme l'évaluation environnementale sur cette zone et compléter la séquence ERC ?*

Réponse de la collectivité : le classement 2AU proposé dans le cadre du PLUi-H ne permet pas d'aménager la zone en l'état, celle-ci étant « fermée ». La collectivité souhaite poursuivre les investigations environnementales afin de s'assurer de la pertinence de la localisation avant tout aménagement. Des études seront donc menées prochainement afin de définir précisément les impacts éventuels et la séquence ERC à mettre en place si nécessaire.

Commentaires de la commission :

La commission prend note des réponses du porteur de projet.

6.2.3 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Des problèmes de pollution importants ont été rencontrés en fin d'année 2023 sur le Bassin d'Arcachon liés au lessivage des zones urbaines (y compris les réseaux de collecte des eaux usées) par des pluies intenses.

Compte-tenu de l'ampleur des incendies connus en 2022, le risque feux de forêts est un sujet particulièrement sensible sur le territoire. La commission d'enquête constate que le nombre important d'autorisations de changement de destination vers une vocation « logement » est de nature à augmenter de façon potentiellement significative l'exposition au risque des biens et des personnes dans un contexte d'aléa fort (bâtiments isolés en milieu forestier). Le règlement ne prévoit pas de dispositions particulières pour diminuer l'exposition au risque incendie au-delà du recul des constructions de 12m par rapport à la forêt comme dans d'autres secteurs.

Questions de la commission d'enquête :

Un risque de « lessivage » entraînant des eaux polluées se déversant au final dans le bassin d'Arcachon, existe-t-il sur le territoire du Val de L'Eyre ? Il n'en est pas fait mention dans le diagnostic territorial. Le futur Schéma de gestion des eaux pluviales le prendra-t-il en compte ?

Réponse de la collectivité : En période hivernale, la concomitance d'une nappe haute et d'une pluie remarquable en termes d'intensité ou de durée peut entraîner des inondations localement par ruissellement des eaux pluviales.

La CDC du Val de l'Eyre faisant partie du bassin versant du bassin d'Arcachon, le rejet des eaux usées de nos stations d'épuration, ainsi que les eaux pluviales de ruissellement de notre territoire peuvent avoir un impact sur la vulnérabilité du bassin d'Arcachon.

Dans le cadre de sa compétence assainissement et GEMAPI, la CDC du Val de l'Eyre met en œuvre plusieurs actions afin de limiter cet impact, que ce soit en termes de qualité des eaux rejetées vers le bassin d'Arcachon ou de régulation des flux d'eaux envoyés vers le bassin d'Arcachon :

- Vote d'un programme pluri-annuel ambitieux de plus de 10 Millions d'euros sur la mandature afin de réhabiliter 2 stations d'épuration et renouveler une partie des canalisations d'eaux usées et postes de refoulement
- Lancement d'un schéma directeur d'eaux pluviales en 2021 (en cours de finalisation) avec pour objectifs de cartographier le système d'eaux pluviales existant, identifier les enjeux associés aux eaux pluviales en matière de planification urbaine, d'inondations et de préservation des biens et des personnes, déterminer les travaux d'entretien et d'investissement à prévoir afin de limiter les ruissellements et les inondations.

Le zonage d'assainissement pluvial est par ailleurs en cours de finalisation. Il définira les zones où des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise qualitative et quantitative des eaux pluviales.

S'agissant du risque feux de forêts, ne pourrait-il pas être adopté des dispositions particulières adaptées au contexte spécifique des changements de destination (en matière de distance entre les bâtiments et les espaces boisés et/ou en matière d'obligation de débroussaillage) ?

Réponse de la collectivité : la question de la défense incendie a été un des critères retenus pour identifier un bâtiment pouvant changer de destination. De plus, lors du dépôt du changement d'affectation, ce point sera de nouveau abordé afin de préciser les conditions nécessaires à mettre en œuvre pour garantir la protection des biens et des personnes sur cette thématique aujourd'hui centrale pour le territoire.

Commentaires de la commission :

La commission enregistre que des réponses ont été apportées au risque de pollution par lessivage, mais regrette que la prise en compte des feux de forêt ait été renvoyée à la phase d'instruction des projets individuels et estime que des dispositions plus protectrices auraient d'ores et déjà pu être définies dans le projet.

6.2.4 LA REMISE EN CAUSE DE CERTAINES PROTECTIONS D'ESPACES NATURELS, ESPACES BOISES OU SECTEUR DE BIODIVERSITE

La commission d'enquête constate que les avis des PPA mettent en exergue certaines situations pour lesquelles des questions se posent sur la protection des espaces naturels, boisés ou secteurs de biodiversité :

- Projet d'extension d'un STECAL au Barp qui nécessite déclassement de l'EBC et doit être argumentée (DDTM) ;

Réponse de la collectivité : des justifications complémentaires seront apportées au déclassement de l'EBC (par rapport au PLU en vigueur) afin de permettre la création d'un STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage.

- Démarche d'évaluation environnementale incomplète car l'ensemble des zones 2AU n'ont fait l'objet d'aucune évaluation de la présence d'éventuelles sensibilités environnementales susceptibles d'être affectées par leur urbanisation (MRAE) ;

Réponse de la collectivité : la collectivité n'a pas la capacité de procéder à des inventaires naturalistes sur l'ensemble des secteurs 2AU identifiés dans la cadre de cette procédure. Le cadre réglementaire n'oblige pas à réaliser ces études pour un classement en 2AU. Pour rappel ces zones sont actuellement « fermées » à tout aménagement. La réalisation d'une étude environnementale sera un préalable à une ouverture lors d'une prochaine évolution du PLUi-H.

- Secteur 1AU à l'ouest du bourg de Belin-Beliet qui questionne au regard de ses valeurs particulières écologiques, paysagères et témoin du vaste espace prairial à proximité du Val de l'Eyre (PNRLG) ;

Réponse de la collectivité : Ce site se positionne en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle, à l'arrière du front urbanisé ouest de l'avenue d'Aliénor. Le classement de ce site en zone d'urbanisation future s'inscrit dans la continuité avec le projet de nouvelle centralité mis en œuvre par la Commune depuis plusieurs années, et visant à développer une urbanisation cohérente entre les 2 bourgs anciens de Belin et

Béliet et ne tournant plus le dos à la vallée de la Leyre, atout environnemental et paysager majeur de la Commune. Une attention particulière sera portée dans ce secteur à la préservation d'un cadre de vie privilégié et mettant en valeur les continuités paysagères et environnementales (trame verte) avec les zones naturelles riveraines associées à la vallée de la Leyre.

- 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) (PNRLG) ;

Réponse de la collectivité : ce point résulte de choix communaux et vise à garantir la cohérence du projet intercommunal.

- Saint-Magne ne dispose d'aucun inventaire de son patrimoine (PNRLG).

Réponse de la collectivité : ce point résulte d'une volonté communale. Le travail du PNR pourra être intégré dans une prochaine évolution du document mais nécessite au préalable d'être affiné et validé par la commune.

Commentaires de la commission :

La commission remarque que des réponses satisfaisantes ont été apportées.

Plusieurs contributions recueillies pendant l'enquête rejoignent ces préoccupations environnementales. Ainsi, certaines font état d'espaces boisés classés existants dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur et qui ne sont pas repris dans le projet de PLUi-H sans justifications spécifiques dans le rapport de présentation (contributions SEPANSO MEL031, MARTINEZ CDC003 et NUM006, FICHERE MEL011, LALOUBERE BAP024).

Question de la commission d'enquête :

D'une façon générale, quels ont été les secteurs où une décision de suppression d'EBC a été prise par rapport aux documents actuels et pour chacun d'eux, où peut-on trouver les justifications dans le rapport de présentation ?

Réponse de la collectivité : La méthodologie d'identification des EBC est exposée au sein du rapport de présentation. Certains EBC ont été reclassés via d'autres outils permis par le code de l'urbanisme ou le code de l'environnement afin de renforcer la cohérence des choix en matière de protection à l'échelle de l'intercommunalité. Ces éléments seront précisés dans le rapport de présentation.

Commentaires de la commission :

La commission regrette que les éléments justificatifs sur la suppression de certains EBC n'aient pas été apportés. Il serait souhaitable qu'une analyse détaillée soit menée sur chaque cas aboutissant soit au maintien de l'EBC, soit une suppression justifiée.

6.2.5 QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSION SUR LA FORME DU DOSSIER

D'autres éléments questionnent la commission d'enquête, soit suite aux échanges avec les contributeurs, soit après étude du dossier d'arrêt du PLUi-H sont présentés ci-dessous.

- Des plans complexes à appréhender, notamment pour les non-initiés :

Il est ressorti des échanges avec les contributeurs une difficulté de compréhension des plans de zonage constituant le règlement graphique. En effet, on note l'absence d'un plan qui regrouperait à minima les secteurs de constructibilité (4.2.1) et les contraintes (prescriptions (4.2.8), emplacements réservés (4.2.10) qui limitent fortement la constructibilité.

De plus, nous regrettons l'absence d'éléments de nomenclature pouvant aider à se repérer. Il manque à minima les numéros de parcelles, le nom des lieux-dits et le nom des axes routiers principaux.

Question de la commission d'enquête :

Est-il envisagé de produire un plan ou un atlas de zonage « tout public » plus facile d'appréhension ?

Réponse de la collectivité : l'intégration des données SIG, une fois le document approuvé, sur le site du Géoportail de l'urbanisme vise à répondre à cette demande et faciliter la lecture réglementaire.

Commentaires de la commission :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Des demandes d'administrés restées sans réponse et un bilan de la concertation incomplet :

Le bilan de la concertation détaille bien les différentes méthodes de concertation mises en œuvre tout au long de la procédure. En revanche, nous regrettons l'absence d'information sur la manière dont les remarques collectées durant la procédure ont été étudiées. En effet, nous avons eu plusieurs retours d'administrés ayant formulé des remarques et des demandes de constructibilité et n'ayant jamais su si la demande avait été étudiée durant l'élaboration du PLUi.

Question de la commission d'enquête

Y a-t-il eu étude des questions et demandes formulées durant la procédure d'élaboration du document d'urbanisme ?

Réponse de la collectivité : Les demandes ont été traitées par thématiques, la collectivité n'a pas la capacité de produire une réponse pour chaque demande d'administré. L'ensemble des moyens de concertations ont bien été analysés.

6.3 QUESTIONS AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'intégralité des contributions fait partie du fichier Excel joint en annexe. Compte tenu du nombre conséquent d'observations, la commission les a présentées dans le présent procès-verbal de synthèse selon les thématiques suivantes :

- Constructibilité ;
- Zonage ;
- Demande de renseignement ;

- Environnement ;
- Changement de destination ;
- Développement économique ;
- Règlement écrit ;
- Divers.

De plus, la commission constate qu'il existe des secteurs qui concentrent de nombreuses contributions, pouvant porter sur plusieurs thématiques.

Réponse de la collectivité : une réponse sera apportée aux différentes observations.

6.3.1 THEME CONSTRUCTIBILITE

C'est le thème qui a soulevé le plus de demandes d'intégration dans la zone constructible, et qui fait apparaître 3 cas de figures :

- Parcelles coupées par une limite entre la zone constructible et naturelle, ou agricole. Dans certains cas, cette limite traverse le bâtiment existant ;
- Parcelles qui ont été constructibles ou vouées à une urbanisation future (AU) dans les précédents documents d'urbanisme, et qui sont déclassées en zone naturelle ou agricole dans le projet de PLUi-H ;
- Parcelles déjà classées en zone naturelle ou agricole dans les précédents documents d'urbanisme.

La commission estime qu'une lecture différente doit être faite selon plusieurs critères :

- Proximité ou éloignement des centres bourgs ;
- Contiguïté à une zone U dans le projet de PLUi-H ;
- Présence ou absence de prescriptions environnementales ou patrimoniales.

Question de la commission : Dans le cas de parcelles ou de bâtiments coupés par une limite de zone, s'agit-il d'une erreur matérielle ou quels sont les motifs qui entraînent cette situation ?

Dans les cas de déclassements en zone naturelle ou agricole, quelles suites peuvent, à court ou moyen terme, être apportées et selon quels critères.

Réponse de la collectivité : la collectivité rappelle que lorsque les communes ne sont pas couvertes par un SCoT applicable et qu'elles souhaitent ouvrir à l'urbanisation des espaces agricoles, naturels ou forestiers, elles ont l'obligation réglementaire de demander une dérogation, conformément aux dispositions des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme (CU).

Sans SCoT applicable lors de l'élaboration du PLUi-H, la collectivité n'a pas pu revoir la délimitation au-delà des zones urbaines identifiées dans les documents en vigueur. Cette question pourra faire l'objet d'ajustement lors d'une prochaine évolution du document.

Contributions du thème constructibilité listées ci-après : (98)

	N° CONTRIBUTION
LE BARP	SAL007, SAL009, BAP002, BAP004, BAP005, MEL013, BAP010, BAP011, NUM019, MEL021, MEL022, MEL023, BAP016, BAP018, BAP022
BELIN-BELIET	SAL004, BLB001, MEL001, LUG003, STM001, MEL007, CDC002, BLB011, BLB012, STM007, STM008, NUM015, NUM021, NUM022, MEL024, LUG018, MEL029, MEL030, MEL034, MEL036, NUM058, BLB016, BLB017, BLB022
CDC - MAIRIE NON RENSEIGNEE	MEL003, NUM026
LUGOS	LUG004, LUG006, LUG012, LUG014, LUG015, CDC008, NUM049, NUM051, NUM053
SALLES	SAL001, BLB004, BLB005, BLB008, MEL002, LUG002, NUM002, NUM009, NUM010, BAP008, MEL016, SAL011, SAL012, SAL013, SAL014, SAL016, SAL017, SAL019, SAL020, NUM013, NUM016, MEL025, BAP014, BAP020, MEL028, NUM029, NUM032, SAL022, SAL023, SAL027, SAL030, SAL031, SAL032, SAL033, SAL034, SAL035, SAL036, MEL038, SAL037, NUM035, NUM041, MEL042, SAL038, SAL039
SAINT MAGNE	STM002, STM004, STM005, STM006,

Réponse de la collectivité : Sans SCoT applicable lors de l'élaboration du PLUi-H, la collectivité n'a pas pu revoir la délimitation au-delà des zones urbaines identifiées dans les documents en vigueur. Cette question pourra faire l'objet d'ajustement lors d'une prochaine révision du document.

Commentaires de la commission :

La commission prend note que les demandes seront étudiées lors d'une prochaine modification du PLUi-H, mais regrette qu'une différence de critères (proximité centre bourg, contiguïté zone U, présences de prescriptions environnementales, etc.) n'ait pas été prise en compte dans les réponses du porteur de projet.

Contribution SAL029 (M. Garnier - Salles) : reclassement terrain agricole en constructible

Réponse de la collectivité : Aucun changement de zone sur ces terrains

Contribution LUG013 (M. Cornille - Lugos) : Parcelle section B n°2500 et parcelle section B n°2501 à classer en secteur constructible

Réponse de la collectivité : B n°2500 : est déjà en U.

B 2501 : cf avis conforme Hors PAU. Sans SCoT applicable lors de l'élaboration du PLUi-H, la collectivité n'a pas pu revoir la délimitation au-delà des zones urbaines identifiées dans les documents en vigueur. Cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H

Contribution BAP009 (M. Mantovani - Le Barp) : zone spécifique qui a été constructible au début des années 2000 puis classée en zone de développement futur (2AUce) et déclassée en N au PLUi. Plusieurs propriétaires sont concernés. Zone en partie concernée par un boisement. Un EBC existe au PLU actuel au sud de la zone (ne concerne pas le terrain de M MANTOVANI) qui est supprimé au projet de PLUi ?

Réponse de la collectivité : Dans l'optique de densifier l'espace urbain et d'éviter l'étalement urbain, L'EBC sera retiré et compensé sur d'autres parcelles

Commentaires de la commission : La commission s'étonne de la référence faite à la densification de l'espace urbain pour une suppression d'EBC, alors que la demande porte sur un secteur rendu inconstructible dans le projet de PLUi-H actuel.

Contribution NUM054 (M. Dubourg - Lugos) : plusieurs demandes réitérées de modification de zonage pour rendre constructible des parcelles

Réponse de la collectivité : En l'état des constructions actuelles, cette parcelle ne constitue pas une dent creuse.

Le permis d'aménager voisin n'a pas été mis en œuvre sur l'intégralité des lots.

Sans SCoT applicable lors de l'élaboration du PLUi-H, la collectivité n'a pas pu revoir la délimitation au-delà des zones urbaines identifiées dans les documents en vigueur. Cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H.

Contribution NUM018 (Mme Agneray - Le Barp) : demande classement d'une parcelle en N

Réponse de la collectivité : Le PLUi-H sera modifié afin d'identifier la parcelle A 2020 en zone N

Contribution MEL027 (Mme De Sigoyer - Salles) : Demande de modifier le zonage de la parcelle A158 en constructible.

Réponse de la collectivité : Le terrain n'est pas viable pour accueillir un Permis d'Aménager ou une opération de division. L'accès est restreint (impasse forestière) par la voie d'accès et la défense incendie inexistante même à l'avenir.

Contribution SAL005 (M. Landes - Salles) : demande de modifier le zonage de la parcelle en U.

Réponse de la collectivité : Le terrain se trouve en zone humide où les constructions sont interdites. Il pourrait faire l'objet d'une prairie de rétention dans le cadre du schéma des eaux.

Contribution SAL021 (M. Bras - Salles) : demande de classement d'une parcelle en zone U

Réponse de la collectivité : NON : Terrain non viable pour la construction d'un PA ou opération de division. Accès restreint par la voie d'accès et défense incendie inexistante même à l'avenir.

Contribution LUG010 (M. Vin Ramarony et Mme Vivares - Lugos) : demande de modifier des parcelles en constructible

Réponse de la collectivité : OK pour accéder à la demande du pétitionnaire

Contribution LUG005 (Mme Plantey - Lugos) : demande de classement de parcelles en zone U

Réponse de la collectivité : Pas d'objection pour passer l'intégralité de la 1651 en zone U compte tenu du fait que la parcelle est déjà construite, en bord de route et servie par les réseaux, et que la parcelle voisine est une parcelle d'exploitation pétrolière.

Contribution LUG009 (Mme Camon - Lugos) : Parcelle B265. Je souhaiterais que l'intégralité de la parcelle demeure constructible. Le PLUI-H prévoit de rendre inconstructible 1500m². Pourquoi ?

Réponse de la collectivité : Pour garder la cohérence avec la parcelle B266 en zone U, ok pour intégrer l'intégralité de la parcelle B265 en zone U.

Commentaires de la commission : Dans le tableau des contributions, la CDC s'appuie sur la contrainte d'urbanisation limitée pour apporter une réponse type : «cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H». En effet, si elle comprend que la collectivité n'avait pas la possibilité d'analyser chaque cas en détail, la commission estime que des éléments d'éclairage auraient pu être donnés sur les suites selon les différents contextes. La CDC a fixé des orientations dans le PADD en matière de maîtrise de l'urbanisation et de lutte contre l'étalement urbain.

Néanmoins, toutes les contributions ont reçu une réponse, dont certaines sont favorables.

6.3.2 THEME ZONAGE

Question de la commission : Les demandes formulées sur ce thème concernent principalement des demandes de création, maintien ou développement d'activités agricole ou agro-touristiques dans des zones classées N dans le projet de PLUi-H. Quelles suites peuvent être données à ce type de demandes ?

Réponse de la collectivité : Les activités agricoles en N peuvent être maintenues, cependant, le développement en zone naturelle est réservé aux exploitations forestières comme mentionné au sein du règlement écrit.

Contribution NUM055 (Mme Sensey - Lugos) : demande de zone d'urbanisation d'un airial

Réponse de la collectivité : En zone N, il est possible de réhabiliter la grange et la maison, de construire des dépendances et de faire une extension : cf Règlement écrit. La sauvegarde du patrimoine familial est garantie.

Contribution SAL026 (Mme Viala - Salles) : Pourquoi un secteur urbain de développement limité

Réponse de la collectivité : La CDC ne souhaite pas sortir cette protection qui a été mise au PLU de la commune de Salles de 2019.

Contribution SAL042 (M. Bureau - Salles) : demande de classement en zone agricole A

Réponse de la collectivité : ACCORD de la CDC : le changement de zonage permettra le développement du PAT BARVAL avec de l'agro-pastoralisme inscrit dans le DOO agricole du SCOT.

Contribution SAL040 (Mme Rodriguez - Salles) : Parcelle BV391 - Le zonage coupe notre parcelle en deux (zone UC/N). Nous demandons à ce que l'erreur matérielle soit rectifiée.

Réponse de la collectivité : ACCORD de la CDC : le changement tracé du zonage AU n'est effectivement pas logique dans le PLU de Salles issu de l'ancien POS. Redresser le trait entre parcelle BV371, BV380, BV381, BV391 et BV 392 et sortir EBC des parcelles.

Contribution CDC015 (M. Belair - Belin Beliet) : changement de zonage ou de règlement pour pouvoir construire une annexe.

Réponse de la collectivité : Aucun changement par rapport au PLU en vigueur sur la commune de Belin-Beliet.

Contributions MEL035 (M. Boudeweel - Belin Beliet) et MEL037 (M.Brege - Belin Beliet) : contestent les zonages en 1AU.

Réponse de la collectivité : Ce secteur se trouve en zone 2AU, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi H comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R 151 20 du code de l'urbanisme).

Contributions MEL039 (Mme Chevalme), MEL040 (M.Alegre) et BLN021 (M.Chinapayen et Mme Alegre) Belin-Beliet : contestent le classement en 2AU

Réponse de la collectivité : Ces zones 2AU sont en l'état fermées. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi H comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R 151 20 du code de l'urbanisme). La réalisation d'une étude environnementale sera un préalable à une ouverture lors d'une prochaine évolution du PLUi-H.

Contribution STM009 (Mme Cochelin - Salles) : demande passage en zone agricole A

Réponse de la collectivité : Incohérence d'avoir un zonage en A en plein milieu d'une zone forestière à risque. Un abri de 12M² est déjà prévu par hectare et par chevaux au règlement.

Contribution NUM017 (Maître Rade pour l'indivision Brun - Salles) : classement zone urbaine à mixité de fonction renforcée.

Réponse de la collectivité : La CDC et la commune de Salles souhaitent garder ce camping en activité et donc laisser ce zonage en place comme prévu.

Contribution SAL008 (Mme Dubourg - Salles) : demande à passer la parcelle BV56 en zone agricole.

Réponse de la collectivité : Le changement de zonage a déjà été prévu dans le PLUI en cours.

Contribution CDC006 (M. L'Hospital - Le Barp) : demande à modifier le zonage en zone N

Réponse de la collectivité : Le PLUi-H sera modifié afin de passer la parcelle A1760 en zone N

Contributions COU002 (M. Bureau - St Magne) et NUM045 (M. Herriau - Le Barp) : Élargissement zone mixité renforcée, et inclusion d'une parcelle dans zone urbaine "mixité des fonctions sommaires"

Réponse de la collectivité : Le PLUi-H sera modifié en conséquence

Contribution NUM001 (Mme Le Falher - Salles) : demande classement en zone agricole

Réponse de la collectivité : Le PLUi-H sera modifié. La règle générale va s'appliquer

Contribution LUG008 (M. Dubourg - Lugos) : de nombreuses contestations sur le zonage et le déroulement de l'instruction du PLUi-H

Réponse de la collectivité : Les sources prises en compte pour le zonage des remontées de nappes et méthode de calcul de l'espace consommé sont clairement identifiées. Voir la réponse de la collectivité au 2.1 du rapport de la commission d'enquête.

Contribution NUM043 (Mme Lesnier - Belin-Beliet) : Demande de modifier le zonage de la parcelle située 13 allée de Pellegrue actuellement prévu en 2AU, en N.

Réponse de la collectivité : Les zones 2AU sont en l'état fermées. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi H comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R 151 20 du code de l'urbanisme). La réalisation d'une étude environnementale sera un préalable à une ouverture lors d'une prochaine évolution du PLUi-H.

Contribution CDC007 (M. Laborde - Salles) : plusieurs demandes concernant des suppressions d'EBC, modifications de limite de zone U, suppressions de réservoirs de biodiversité, etc.

Réponse de la collectivité : Nous prenons en compte vos informations mais nous maintenons notre vision des densifications et des espaces à mixité sociale renforcée à 50 % ainsi que le positionnement des EBC sur les parcelles évoquées et notamment les passes communales.

Contributions SAL007 (Mme Sanagustin - Le Barp), SAL009 (M. Massinger - Le Barp), MEL001 (Mme Charbonnier - Belin Beliet), SAL023 (M. et Mme Segurette - Salles), SAL034 (Mme Auguste - Salles) et SAL039 (Mme Roberty - Salles) : demandes de modifications de zonage en U, mise en place d'un STECAL, etc.

Réponse de la collectivité : Sans SCoT applicable lors de l'élaboration du PLUi-H, la collectivité n'a pas pu revoir la délimitation au-delà des zones urbaines identifiées dans les documents en vigueur. Cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H

Commentaires de la commission : La commission note que la majorité des contributions a reçu une réponse individualisée, et est satisfaite des réponses apportées.

6.3.3 THEMES DEMANDES DE RENSEIGNEMENT ET DIVERS

La commission constate que sous ce thème, des questions diverses ont été posées comme par exemple, une demande sur le type d'habitation (plein pied, R+1, R+2, etc.), mais également une demande sur l'implantation d'une piste de décollage et d'atterrissage sans bâtiment et en herbe.

Contribution MEL020 (Mme Pradera - Le Barp) : Dans le développement du Barp est-il-inclus les zones à côté de l'ancienne station d'épuration face au nouveau collège et lycée

Réponse de la collectivité : Ce secteur a été identifié partiellement en zone 2AU

Contribution BLB020 (Mme Gregoire - Belin-Beliet) : demande de renseignement sur le secteur OAP n°2 de Belin-Beliet. Quelles types d'habitations seront envisagés sur le secteur (maison individuelle, immeuble R+1, R+2)

Réponse de la collectivité : Ce secteur se trouve en zone 1AU et correspond à l'OAP n°2 sur Belin-Beliet. La superficie est de 1,24 Ha pour une densité attendue de 20 logements à l'hectare. Un secteur d'adaptation des projets visant à préserver au maximum les feuillus est présent sur la partie nord de l'OAP.

Contribution NUM025 (M. Ollivier - Le Barp) demande renseignement sur les futures urbanisations (hauteur de bâtiment, etc.)

Réponse de la collectivité : Ce secteur se trouve en zone 2AU, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi H comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (article R 151 20 du code de l'urbanisme).

Contributions MEL004 (M. Monceau), BLB009 (M. Marsaleix) et MEL033 (M.et Mme Clement) Belin-Beliet : demande renseignement sur les futures constructions dans les zones 1 et 2 AU et OAP

Réponse de la collectivité : Ces zones 2AU sont en l'état fermées. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi H comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R 151 20 du code de l'urbanisme). La réalisation d'une étude environnementale sera un préalable à une ouverture lors d'une prochaine évolution du PLUi-H.

Des études seront donc menées prochainement afin de définir précisément les impacts éventuels et la séquence ERC à mettre en place si nécessaire.

Contribution LUG011 (M. Chastres - Lugos) : Demande de mise en place d'un STECAL sur le secteur du ball-trap.

Réponse de la collectivité : En l'absence de SCOT, pas de dérogation possible sur cette parcelle (cf arrêté préfectoral)

Contribution BAP017 (M. Dupin - Le Barp) : hangar en zone N. Peut-il être clos par des murs ?

Réponse de la collectivité : En zone N, sont autorisées les constructions nécessaires à une exploitation forestière située à une distance maximum de 100m du siège d'exploitation.

Contribution SAL028 (M. Andrieux - Salles) : modification d'accès à une parcelle

Réponse de la collectivité : L'accès peut éventuellement se faire comme sur le plan prévu et laisser une servitude avec ce chemin pour AL 60.

Contribution BLB003 (M. et Mme Vanderstappen - Belin-Beliet) : demande de renseignement sur un changement de destination

Réponse de la collectivité : L'identification des changements de destination vise à valoriser le patrimoine bâti identifié sur le territoire du Val de l'Eyre et s'inscrit dans une logique de modération de la consommation d'espace et trajectoire ZAN. Un avis CDPENAF est un préalable à tout changement de destination de bâtiment en zone N ou A. Cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H.

Contribution MEL012 (M. Monceau - Belin Beliet) : demande de renseignement sur des éventuelles études de zones inondables sur des parcelles classées en 2AU

Réponse de la collectivité : La collectivité n'a pas la capacité de procéder à des inventaires naturalistes sur l'ensemble des secteurs 2AU identifiés dans la cadre de cette procédure. Le cadre réglementaire n'oblige pas à réaliser ces études pour un classement en 2AU. Pour rappel, ces zones sont actuellement « fermées » à tout aménagement. La réalisation d'une étude environnementale sera un préalable à une ouverture lors d'une prochaine évolution du PLUi-H.

Contribution SAL018 (M. Marceau - Salles) : Incohérence constatée avec la zone U et la prescription L151-23 concernant la surface de pleine-terre. Dans le cas où la parcelle a les deux règles, laquelle s'applique ?

Réponse de la collectivité : La règle la plus restrictive s'applique

Contributions BLB015 (Mme Deliot) et BAP013 (M. Fourre) Belin-Beliet : problèmes de gestion des eaux pluviales et remontées de nappes

Réponse de la collectivité : Lancement d'un schéma directeur d'eaux pluviales en 2021 (en cours de finalisation) avec pour objectifs de cartographier le système d'eaux pluviales existant, identifier les enjeux associés aux eaux pluviales en matière de planification urbaine, d'inondations et de préservation des biens et des personnes, déterminer les travaux d'entretien et d'investissement à prévoir afin de limiter les ruissellements et les inondations.

Le zonage d'assainissement pluvial est par ailleurs en cours de finalisation. Il définira les zones où des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Contribution LUG007 (Mme Plantey / M. Lalievre - Lugos) : demande de renseignement sur classement boisement et prairies, pourquoi il y a une zone biodiversité sur des parties exploitation pétrolière !

Réponse de la collectivité : Le classement "boisement et prairie" correspond à un jardin d'agrément et non un espace naturel où au moins 70% de la partie de la parcelle couverte par cette inscription doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées. Le PLUi-H va être modifié afin de retirer les réservoirs de biodiversité sur les exploitations pétrolières.

Contribution CDC011 (M. Charry - Le Barp) : le retrait par rapport aux voies fait apparaître la notion de en ou hors zone urbanisée ce qui renvoie logiquement au zonage (alors qu'il semble que ce soit la limite d'agglomération qui s'applique ? à préciser !)

Réponse de la collectivité : Le panneau d'agglomération indique la zone urbanisée

Contribution NUM024 (Marreau - Belin Beliet) : problèmes liés à l'accession à la propriété et à la politique de densification (parcelle d'une surface de plus en plus réduite)

Réponse de la collectivité : Le PLUi-H est compatible avec les documents de rang supérieur

Contribution BLB002 (Mmes Castro et Audet - Belin Beliet) : problèmes liés à la circulation et au stationnement

Réponse de la collectivité : Le PLUi-H n'a pas vocation à étudier les flux de circulation

Contribution CDC014 (Mme Dumora - Le Barp) : Quid du déclassement des zones Nh en N en termes de taxe foncière ?

Réponse de la collectivité : Le terrain ne change pas de zonage.

Contribution MEL018 (M. Guegan) : information sur la publicité de l'enquête publique

Réponse de la collectivité : Les publications ont été effectuées notamment dans le journal Sud-Ouest le 2 février 2024 et le 20 février 2024

Contributions NUM005 (Pauron), BAP012 (M. Laloubère), NUM033 (Mme Lepicier) et BAP025 (M. Laloubère) : remarques et critiques sur le projet

Réponse de la collectivité : ne concernent pas le projet de PLUi-H.

Contribution CDC005 (Mme Gresset - Salles) : contestation sur le pourcentage trop élevé de logements sociaux

Réponse de la collectivité : Nous prenons en compte vos informations mais nous maintenons notre vision des densifications et des espaces à mixité sociale renforcée à 50 %.

Contributions BLB010 (M. et Mme Duluc - Belin-Beliet) et BAP021 (M.Darme - Le Barp) : demandes de renseignement

Commentaires de la commission : les personnes citées ci-avant ont été satisfaites des précisions fournies par le commissaire enquêteur présent à la permanence.

Contributions BLB008 (M. Chevalier) et NUM016 (M. Rodier) Salles : parcelles séparées par deux zonages différents, et précisions sur Espace en Pleine Terre et emprise au sol

Réponse de la collectivité : Sans SCoT applicable lors de l'élaboration du PLUi-H, la collectivité n'a pas pu revoir la délimitation au-delà des zones urbaines identifiées dans les documents en vigueur. Cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H

L'EPT et l'emprise au sol sont différents, la somme des deux ne doit pas forcément faire 100 %

Contribution BAP007 (M. Delas - Le Barp) : parcelle BH58 en zone U proche du centre du Barp ; il n'y a à priori pas de prescriptions environnementales ; la question est en fait une demande d'analyse des possibilités offertes par le règlement sur ce terrain.

Réponse de la collectivité : Une étude de votre projet peut être réalisée par le service urbanisme de votre commune

Contribution CDC016 (M. Rablade - Belin Beliet) : l'aménagement d'une piste d'atterrissage enherbée relève-t-elle d'une des destinations et sous-destinations gérées par les règles d'urbanisme ?

Réponse de la collectivité : Une piste d'atterrissage enherbée ne relève d'aucune destination. Seule une autorisation préfectorale est nécessaire

Contribution BAP023 (M. Carzola - Le Barp) : est venu se renseigner sur le zonage de sa parcelle BL43 près de la rue de la Forêt, son terrain est en zone Ne au PLU actuel et sera en zone N au PLUi-H.

Réponse de la collectivité : confirmation que le zonage est N dans le projet de PLUi-H.

Commentaires de la commission : La commission note que la majorité des contributions a reçu une réponse individualisée, et est satisfaite des réponses apportées.

6.3.4 THEME ENVIRONNEMENT

26 contributions font référence à la thématique « environnement ». Quelques-unes sont motivées par le souci de préservation du patrimoine naturel. C'est le cas des contributions déjà citées dans le paragraphe 2.4 qui demandent le maintien des protections de type EBC existantes et dont la suppression n'est pas justifiée de façon claire dans le rapport de présentation.

De la même façon, quelques contributions s'inquiètent de la préservation de leur cadre de vie et souhaitent le maintien d'arbres ou autres éléments naturels jugés remarquables.

A l'inverse, de nombreux contributeurs constatent que les documents graphiques du PLUi-H font apparaître sur leur propriété des prescriptions surfaciques au titre de la TVB ou de la préservation du patrimoine qui induisent des contraintes en matière de constructibilité et d'utilisation des sols, et ne correspondent pas à la réalité du terrain.

Il peut s'agir de la trame indiquant la présence d'un EBC ou d'un boisement débordant sur une parcelle. Dans ce cas, le propriétaire évoque souvent l'absence d'arbres à cet endroit (photos à l'appui) et sollicite la rectification des limites du boisement. Mais il peut s'agir aussi de l'identification d'un réservoir de biodiversité, d'un corridor écologique ou d'un secteur de patrimoine végétal.

Le tracé précis de ces trames empiétant sur des zones urbanisées limite de fait leur constructibilité.

Dans quelle mesure les contraintes imposées sont-elles réellement nécessaires pour garantir l'intégrité d'un réservoir de biodiversité ou le fonctionnement d'un corridor écologique ? C'est un peu cette question que posent les intervenants dans les discussions lors des permanences.

Questions de la commission d'enquête :

Quels éléments pouvez-vous apporter pour répondre à cette incompréhension ? Quel est l'intérêt de laisser déborder les franges d'un réservoir de biodiversité sur des espaces ouverts à l'urbanisation si cela ne remet pas en cause son fonctionnement ?

En ce qui concerne les EBC et boisements, est-il envisagé de caler les limites précises en zone U après vérification sur le terrain de la réalité du caractère boisé ?

Réponse de la collectivité : ces éléments seront observés au cas par cas. La classification d'un terrain en zone U ne dispense pas d'identifier une prescription notamment si cela concerne la préservation de continuité écologique.

Contribution MEL041 (M. Perez - Belin Beliet) : Propriétaire de la parcelle BH199 à Belin-Beliet et voisin des parcelles concernées par la zone 1AU et l'OAP n°2. Demande à ce que la végétation soit conservée.

Réponse de la collectivité : Ce secteur se trouve en zone 1AU et correspond à l'OAP n°2 sur Belin-Beliet. La superficie est de 1,24 Ha pour une densité attendue de 20 logements à l'hectare. Un secteur d'adaptation des projets visant à préserver au maximum les feuillus est présent sur la partie nord de l'OAP.

Contributions NUM006 (M. Martinez) , CDC003 (M.Martinez) et MEL011 (M. Fichere) Le Barp : demandes de maintien de zones EBC

Réponse de la collectivité : Dans l'optique de densifier l'espace urbain et d'éviter l'étalement urbain, L'EBC sera retiré et compensé sur d'autres parcelles

Contribution BAP001 (M. Courbin - Le Barp) : parcelle coupée par la zone U et la zone N. Je constate que sur le projet PLUi, la zone U coïncide avec la limite cadastrale ce qui répond à ma préoccupation par contre l'espace boisé classé continue à empiéter sur la parcelle alors qu'en réalité, il n'y a pas de boisement à cet endroit. Donc je demande la rectification de l'EBC.

Réponse de la collectivité : L'EBC sera rectifié sur le projet de PLUi-H

Contribution MEL031 (Mme Leblond - SEPANSO - Le Barp) : demande de rétablissement d'EBC ne figurant plus sur le projet de PLUi-H

Réponse de la collectivité : L'EBC va être remis sur certaines zones où il était présent au PLU et il sera compensé pour les zones où il est retiré pour densifier la zone urbaine

Contributions NUM030 (Laporte) et SAL024 (M. Descoubes) Salles : contestation de qualification patrimoine bâti et végétal, et demande de classement en zone N

Réponse de la collectivité : La CDC ne souhaite pas sortir cette protection qui a été mise au PLU de 2019 de la Commune de Salles.

Contribution BLB018 (M. Henry - Belin Beliet) : Reconstitution après l'incendie de 2022, d'une centaine d'Ha de forêt (125 000 arbres au minimum) avec un objectif de diversification des essences - Création d'une production photovoltaïque sur une surface maximale de 25 Ha.

Réponse de la collectivité : Le choix a été fait 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

Contributions NUM007 (M. Montegut), CDC009 (Syndicat Sylviculteurs SO - Lugos) et SAL041 (Mme Dubernet - Salles)

- demande parcelle dans zone écologique boisements et prairies autorisation de constructions neuves en gardant les seuils 70/30
- intégration d'une parcelle dans un classement réservoir de biodiversité
- incohérence de distances de recul par rapports aux ruisseaux entre zones N et U

Réponse de la collectivité : Le PLUi-H va être modifié, seule la règle générale s'appliquera dans le cas des distances de recul.

Contribution MEL032 (Mme Plazolles - Salles) : Demande de garder le classement en EBC.

Réponse de la collectivité : Le zonage EBC est effectif et logique dans ce secteur et sur ces parcelles. Il a été renforcé dans le quartier afin de préserver les arbres remarquables participants à la biodiversité et à l'évapo-transpiration.

Contributions CDC010 (Mme Plantey - Lugos) : Parcelle B1652. J'aimerais savoir pourquoi le fossé dans cette parcelle est mis en boisement-prairie et pas plus loin la 1888 et 1867 et 437; pourquoi que mon tronçon ? Pourquoi les parcelles 1074 et 1802 ne sont pas classées biodiversité ?

Réponse de la collectivité : Les zones de biodiversité et trame bleue seront ré-étudiées

Contributions CDC002 (M. et Mme Charrier) et BLB011 (Mme Omrani) Belin-Beliet : demande de modification de zonage de parcelles en U

Réponse de la collectivité : Sans SCoT applicable lors de l'élaboration du PLUi-H, la collectivité n'a pas pu revoir la délimitation au-delà des zones urbaines identifiées dans les documents en vigueur. Cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H.

Contribution BLB016 (M. Monturet - Belin Beliet) : nous voudrions préserver le cadre forestier qui est nécessaire à la vie de notre quartier, tant en préservant les vis à vis des riverains.

Réponse de la collectivité : Sans SCoT applicable lors de l'élaboration du PLUi-H, la collectivité n'a pas pu revoir la délimitation au-delà des zones urbaines identifiées dans les documents en vigueur. Aucune ouverture à l'urbanisation n'a été effectuée sur la commune de Belin-Beliet

Commentaires de la commission : La commission note que la majorité des contributions a fait l'objet d'une réponse individualisée. Néanmoins, elle s'interroge sur la justification d'une suppression d'EBC dans une zone U pour favoriser la densification.

6.3.5 CHANGEMENT DE DESTINATION

Le projet identifie un nombre important de bâtiments (128) susceptibles de faire l'objet d'une demande de changement de destination. Dans l'évaluation environnementale (chapitre 1.3.7.4 p160) il est précisé que : *"Des critères précis ont été travaillés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H afin d'identifier les éléments les plus stratégiques : qualité architecturale, surface minimum, accessibilité, capacité résiduelle des réseaux défense incendie..."*

Il semble toutefois que l'exigence des critères de sélection n'ait pas toujours été comprise par le public. En effet, certains contributeurs s'interrogent sur les choix effectués et beaucoup de demandes complémentaires (18 contributions) sont formulées pour figurer sur la liste des autorisations de changement de destination.

Question de la commission d'enquête : Au-delà d'une réponse au cas par cas dans le tableau des contributions, pouvez-vous rappeler de façon synthétique et pédagogique la logique poursuivie dans l'utilisation du dispositif d'autorisation de changement de destination et les raisons pour lesquelles cet outil n'a vocation à répondre qu'à des situations exceptionnelles liées au caractère patrimonial des bâtiments dont la conservation est jugée souhaitable ?

Réponse de la collectivité : l'identification des changements de destination vise à valoriser le patrimoine bâti identifié sur le territoire du Val de l'Eyre et s'inscrit dans une logique de modération de la consommation d'espace et trajectoire ZAN.

Des critères ont été définis pour sélectionner ces bâtiments (qualité architecturale, surface minimum, accessibilité, capacité résiduelle des réseaux, défense incendie...) et la collectivité rappelle que l'identification dans le cadre du PLUi-H n'est qu'un préalable à l'autorisation finale délivrée par la CDNPS ou la CDPENAF.

Contributions SAL025 (Mme Aries Bertheuil) et NUM039 (M. Dubois) Salles : demandes de changement de destination

Réponse de la collectivité : Le changement de destination de ce bâtiment de type industriel n'est pas approprié à l'habitat. Sans SCoT applicable lors de l'élaboration du PLUi-H, la collectivité n'a pas pu revoir la délimitation au-delà des zones urbaines identifiées dans les documents en vigueur. Cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H

Contribution CDC013 (Indivision Dumora- Labroque - Le barp) : demande de changement de destination

Réponse de la collectivité : Cette grange est déjà repérée comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Contribution BAP019 (M. et Mme Donnart - Le Barp) : demande de changement de destination de grange en zone N

Réponse de la collectivité : granges évaluées niveau 2 par le PNRLG

Contributions SAL002 (M. Barriere - Salles), SAL003 (Mme Laurent - Salles), SAL006 (M. et Mme Manenq - Salles), CDC004 (M. et Mme Travers - Belin Beliet), STM010 (Mme Boyries - St Magne), MEL017 (Mme Betin- Salles), MEL019 (Joyeux - Salles), NUM027 (Mme De Sogoyer - Belin Beliet) et CDC012 (M. et Mme Vanderstappen - Belin BELIET) : demandes de changement de destination

Réponse de la collectivité : L'identification des changements de destination vise à valoriser le patrimoine bâti identifié sur le territoire du Val de l'Eyre et s'inscrit dans une logique de modération de la consommation d'espace et trajectoire ZAN. Un avis CDPENAF est un préalable à tout changement de destination de bâtiment en zone N ou A. Cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H.

Contribution NUM038 (M. Dubois - Salles) : demande autorisation de changement de destination

Réponse de la collectivité : Le changement de destination de ce bâtiment de type industriel n'est pas approprié à l'habitat.

Sans SCoT applicable lors de l'élaboration du PLUi-H, la collectivité n'a pas pu revoir la délimitation au-delà des zones urbaines identifiées dans les documents en vigueur. Cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H

Contribution NUM040 (M. Deysieux - Salles) : erreur probable du tracé de la trame verte et bleue et demande de changement de destination d'une ancienne grange.

Réponse de la collectivité : Le tracé de la trame bleue sera modifié

L'identification des changements de destination vise à valoriser le patrimoine bâti identifié sur le territoire du Val de l'Eyre et s'inscrit dans une logique de modération de la consommation d'espace et trajectoire ZAN. Un avis CDPENAF est un préalable à tout changement de destination de bâtiment en zone N ou A. Cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H.

Commentaires de la commission : la commission regrette que la réponse type ne délivre pas vraiment de message sur la volonté ou non de la collectivité d'être sélective dans l'identification des bâtiments concernés.

6.3.6 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les contributions formulées concernent principalement de la production photovoltaïque, de la création ou du développement d'activité artisanale ou tertiaire.

Question de la commission d'enquête : Quelles suites peuvent être données à ce type de demandes ?

Réponse de la collectivité : Ces éléments seront observés au cas par cas.

Contribution MEL006 (M. Aubaret) : demande de transformation d'une dépendance ou d'un lieu d'habitation en local professionnel

Réponse de la collectivité : En zone N, sont autorisées les constructions nécessaires à une exploitation forestière située à une distance maximum de 100m du siège d'exploitation. Cette demande sera étudiée lors de la révision prochaine du PLUi-H

Contribution NUM048 (Mme Sauzay - Belin-Beliet) : projet de production photovoltaïque

Réponse de la collectivité : le PLUi-H n'est pas incompatible avec ce projet

Contributions STM006, BLB018, SAL042 : abordant un thème complémentaire de développement économique sont déjà traitées dans les thèmes constructibilité, zonage et environnement.

Commentaires de la commission : La commission note que la majorité des contributions a fait l'objet d'une réponse individualisée.

6.3.7 REGLEMENT ECRIT

D'autres questionnements sont apparus durant l'enquête publique. Ils concernent la lecture et la compréhension des règles édictées dans le règlement écrit. Ces difficultés sont listées ci-dessous :

- Des règles de constructibilité plus contraignantes en zone urbaine qu'en zone naturelle. Par exemple, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans certains secteurs en zone urbaine détaillée sur les plans 4.2.4, imposent un recul de 10 mètres. En zone N, il est de 4 mètres minimum ou sur la limite séparative (notamment contribution BELAIR n°CDC015) ;
- Les reculs minimums de l'axe des voies s'appliquent en dehors des « espaces urbanisés ». Cette notion ne fait pas l'objet d'une définition précise et ses limites n'apparaissent pas sur les plans de zonage ;
- Certaines règles font référence au « terrain d'assiette du projet » comme d'autres à l'unité urbaine ou encore à la parcelle.
- Lorsque plusieurs règles sur une même thématique s'appliquent, il n'est pas spécifié si elles se cumulent et laquelle s'impose. Par exemple, le coefficient de pleine terre est de 70% de l'unité foncière du projet pour les secteurs de « patrimoine bâti et végétal ». Pour les réservoirs de biodiversité ou les corridors, la règle impose, pour les annexes, de ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante et avec une surface de plancher maximale totale de 200 m².

Question de la commission d'enquête : est-il envisagé d'apporter des précisions sur le projet de règlement écrit ?

Réponse de la collectivité : des éléments de forme viendront compléter et favoriser la compréhension du règlement écrit.

Contribution BLB007 (Sté NEXITY - Belin Beliet) : demande modification hauteur de faîtage dans règlement et précisions sur places de stationnement

Réponse de la collectivité : Le PLUi-H ne sera pas modifié. Le dépassement des règles de hauteurs, d'emprise au sol et l'assouplissement du coefficient de pleine terre est autorisé, dans la limite de 10 et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions faisant la preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions définies par les articles L 151 28 et R 151 42 du Code de l'urbanisme, ainsi que pour les opérations comptant au minimum 50% de logements sociaux.

Contribution BAP006 (Mme Radanovic - Le Barp) : demande que soit ajouté au niveau du PLU la mention de respect de 5 mètres "de l'une des deux rues" comme c'était le cas avant, dans le règlement écrit.

Réponse de la collectivité : LE BARP n'y est pas opposé, à débattre niveau CDC

Contribution BLB014 (M. Lopez - Belin Beliet) : opposition au projet d'immeuble de la Sté NEXITY

La contribution n'a appelé aucun commentaire

Contribution MEL026 (M. Migot - Belin Beliet) : demandes de modification du règlement écrit

Réponse de la collectivité : La CDC prend en compte votre demande, celle-ci sera étudiée lors de la prochaine révision du document

Contribution BLB019 (M. Legouis - Sté SIBERCO - Belin beliet) : demande d'intégration au paragraphe 14 des dispositions générales du règlement écrit.

Réponse de la collectivité : Le document de PLUi-H sera modifié

Commentaires de la commission : La commission note une réponse favorable du porteur de projet à une mise à jour du règlement écrit pour tenir compte des difficultés mises en évidence.

Les conclusions motivées et avis de la commission d'enquête font l'objet de la deuxième partie du document.

Fait à Bordeaux, le vendredi 26 avril 2024

Patrice ADER

Inès PRIAT

Joël GILLON

Président de la commission

Membre de la commission

Membre de la commission



ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) de la
Communauté de communes du Val de l'Eyre

Du 19 février 2024 au 20 mars 2024

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

RAPPORT

Pages 5 à 94

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Pages 96 à 101

ANNEXES

Pages 102 à 128

Patrice ADER, Président de la commission d'enquête / Inès PRIAT, membre titulaire / Joël GILLON, membre titulaire

Adhérents à la Compagnie régionale des Commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

Destinataires :

- *Monsieur le Président de la Communauté de communes du Val de l'Eyre*
- *Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux*

1 PREAMBULE

Dans cette seconde partie, la commission d'enquête émet un avis personnel sur le projet soumis à l'enquête en toute liberté, et en observant la plus grande neutralité. Son avis s'appuie notamment sur l'opportunité du projet présenté, sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête, sur les conditions de déroulement de l'enquête, sur l'examen des observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage, et sur une analyse comparative des points positifs et négatifs.

2 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

Le territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre constitué de 5 communes n'est couvert que pour partie par des documents d'urbanisme. 4 communes sont dotées de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) : Belin- Beliet, Salles, Le Barp et Saint Magne.

La commune de Lugos est régie par le Règlement Local d'Urbanisme (RNU). Le Plan d'Occupation des Sols (POS) datant de 1990, est devenu caduc à défaut d'approbation d'un PLU, ou PLUi avant le 1er janvier 2021, conformément à la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

La communauté de communes du Val-de-l'Eyre, compétente en matière d'urbanisme, a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) le 17 décembre 2015, dont une première version a été arrêtée fin 2019, mais le projet n'a pas abouti. Une seconde version a été arrêtée en avril 2023. Des modifications ont été apportées et le projet de PLUi-H a fait l'objet d'un nouvel arrêt le 4 octobre 2023.

Le PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre est **un document de planification urbaine qui organise la répartition de l'espace (zones d'habitat, espaces naturels, espaces agricoles, zones d'activités, etc.) et les règles de construction (densité, volume, hauteur et implantation des bâtiments, etc.).**

Il intègre les problématiques des communes membres, 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.

le "H" pour habitat 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 PMR) et leurs situations géographiques.

Les objectifs rappelés par la Communauté de Communes du Val de l'Eyre pour l'élaboration du PLUi-H sont les suivants :

- Favoriser un développement territorial équilibré entre emplois, habitat, commerces, services et équipements afin de garantir des conditions d'accueil de la population dans le respect du développement durable ;
- Densifier les zones des centres villes ou bourgs, reconquérir les logements vacants, et permettre un développement maîtrisé et cohérent des communes, afin de contenir l'étalement urbain et la consommation foncière, et, de préserver les espaces naturels et forestiers ;

- Favoriser le développement d'activités économiques innovantes, dynamiques et créatrices d'emplois sur le territoire ainsi que le développement des réseaux de communications numériques ;
- Préserver l'identité culturelle et les patrimoines remarquables du territoire, ainsi que son environnement, sa biodiversité et la mise en valeur des paysages ;
- Permettre l'accueil de la population au travers d'une offre de logements adaptée aux différents besoins des habitants du territoire ;
- Favoriser une politique de déplacements adaptés au territoire en prenant en compte les enjeux liés au développement durable.

La présente enquête publique qui s'est déroulée du lundi 19 février au mercredi 20 mars 2024 et relative au PLUi-H du Val de l'Eyre avait pour objet d'informer la population concernée, de recueillir ses appréciations, ses suggestions et contre-propositions, mais aussi de permettre à l'autorité compétente de disposer du maximum d'éléments nécessaires à son information avant la prise de décision.

3 UNE CONCERTATION PREALABLE BIEN MENEES SUR LA FORME

Les modalités arrêtées pour la conduite de la concertation préalable ont été respectées. La communication a été régulière et correctement relayée dans chaque commune. Des dispositions ont été prises pour permettre le recueil des observations du public. Le bilan qui a été dressé relate l'ensemble des actions mises en œuvre mais il ne précise pas les principales conclusions qui ont pu être tirées de l'expression recueillie et l'impact que cela a pu avoir sur l'élaboration du projet.

4 UNE ENQUETE PUBLIQUE BIEN CONDUITE

La procédure a été conduite dans le respect des obligations réglementaires; la CDC s'est montrée coopérative et investie; elle a facilité l'accès aux documents et a mis à disposition les outils nécessaires pour la commission d'enquête.

5 UN DOSSIER D'ENQUETE COMPLET MAIS DIFFICILE A APPREHENDER PAR LE PUBLIC

Le dossier d'enquête du PLUi-H contenait toutes les pièces prévues par la réglementation. La commission regrette qu'il n'ait pas été produit et intégré au dossier un mémoire en réponse aux avis des PPA.

Le dossier est volumineux (presque 2 000 pages) et complexe dans sa présentation. Bien qu'il soit très détaillé, complet et qu'il réponde parfaitement aux exigences réglementaires, son examen n'a pas été aisé pour le public qui s'en est confié lors des permanences. Le résumé non technique et la note de présentation sont difficilement accessibles, car ils se trouvent soit dans le livre 0 -procédures ou dans le livre 1- Rapport de présentation. Il aurait été judicieux de les fusionner et d'individualiser un résumé abordant tous les thèmes du dossier, de façon à le rendre directement accessible lors de la consultation du dossier. Il aurait été intéressant d'y trouver également un rappel des étapes d'élaboration du PLUi (2019, avril 2023 et

octobre 2023) en montrant qu'il y a eu une continuité dans les orientations et en expliquant ce qui a évolué entre chaque étape.

6 UNE INFORMATION DU PUBLIC DIVERSIFIEE ET EFFICACE

La commission estime que la préparation de l'enquête publique, son organisation et l'accompagnement par la communauté de communes ont été satisfaisants.

La commission constate que l'information du public concernant l'enquête publique a été bien conduite, diffusée à l'aide de plusieurs modes de communication, conformément aux textes en vigueur, et qu'elle a permis au public et à tous les acteurs de pouvoir prendre connaissance du dossier et de s'exprimer largement.

Tous les moyens d'expression mis à disposition du public ont été utilisés: registres en mairies et au siège de la communauté de communes, courrier, mail, registre numérique.

7 UNE PARTICIPATION SOUTENUE PLUTOT ORIENTEE SUR DES PREOCCUPATIONS INDIVIDUELLES

La participation a été soutenue, compte tenu du nombre réduit de 5 communes membres, car la commission a relevé un nombre total de 241 contributions. Le public s'est manifesté dès les premières permanences et la fréquentation a été régulière et dense lors des 17 rencontres avec la commission d'enquête.

Il y a eu peu de contributions d'ordre général; l'essentiel portait sur des problématiques localisées et des souhaits individuels.

8 UNE BONNE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Ce sont essentiellement les avis des PPA et de la MRAe qui ont abordé des sujets de fond; il y a eu des demandes d'adaptation, des souhaits de compléments mais au final pas d'avis globalement défavorable au projet. La commission considère que le diagnostic territorial est complet et détaillé. L'intégration volontaire du sujet habitat a été saluée avec une programmation jugée pertinente et une répartition territoriale équilibrée. La prise en compte des enjeux de déplacements a également été saluée même si certains auraient souhaité que la réflexion ait été plus poussée.

9 REFLEXIONS DE LA COMMISSION SUR LES THEMES EVOQUES

9.1 SUR LE SUJET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES :

Le rapport de présentation et le PADD traduisent une volonté de limitation de la croissance démographique et de réduction de la consommation d'espaces. Cette orientation s'inscrit en rupture avec le passé marqué par le maintien sur une longue période de documents d'urbanisme peu restrictifs (les POS laissaient la possibilité de constructions nouvelles en zone naturelle, souvent indicées Nb dès lors que le terrain disposait d'une desserte par les réseaux et ont pu favoriser ainsi au cours du temps le développement d'une urbanisation diffuse). L'évolution des orientations nationales et la contrainte de la règle dite d'urbanisation limitée qui s'impose sur le territoire en l'absence de SCoT ont conduit à une remise en cause profonde des pratiques antérieures. Le projet de PLUi-H tel qu'il est présenté s'inscrit de façon indéniable dans une trajectoire vertueuse

La commission prend note des réponses apportées aux questions posées sur la consommation d'espace. Elle regrette ne pas avoir obtenu plus de précisions sur les méthodes adoptées notamment sur les différences observées entre les chiffres nationaux et locaux. Il aurait été souhaitable de disposer des cartographies des enveloppes urbaines, à différentes époques, servant de base aux calculs.

Néanmoins, la communauté de communes apporte des réponses satisfaisantes sur la prise en compte des ENR, sur les changements de destination, ainsi que sur l'objectivité et la reproductibilité de la méthode de suivi.

Au regard des engagements pris dans le projet, en matière de réduction de la consommation d'espaces, et des outils dont s'est dotée la communauté de communes, la commission estime que le projet s'inscrit bien dans la trajectoire préconisée par les orientations nationales.

9.2 SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES :

D'une façon générale, l'analyse des risques a été réalisée de façon complète et les éléments figurent dans les pièces du dossier. Toutefois, 2 sujets ont attiré l'attention de la commission d'enquête : le risque de pollution des cours d'eau par lessivage des zones urbaines et le risque incendie dans le contexte spécifique des changements de destination.

- Risque de pollution du Bassin d'Arcachon par lessivage des zones urbaines

La commission s'est inquiétée de la prise en compte de ce risque sur le territoire du Val de l'Eyre. Dans sa réponse, la CDC précise qu'elle met en œuvre plusieurs actions afin de limiter cet impact dans le cadre de sa compétence assainissement et GEMAPI.

- Risque incendie dans le contexte spécifique des changements de destination.

La réponse apportée par la CDC renvoie à l'instruction des demandes individuelles et à l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS.

La commission enregistre que des réponses ont été apportées au risque de pollution par lessivage, mais regrette que la prise en compte des feux de forêt ait été renvoyée à la phase d'instruction des projets

individuels et estime que des dispositions plus protectrices auraient d'ores et déjà pu être définies dans le projet.

9.3 SUR LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES :

La commission d'enquête note qu'un important travail d'identification des espaces naturels à protéger a été réalisé sur l'ensemble du territoire conduisant à la définition d'une trame verte et bleue à une échelle fine. La commission a constaté que certains espaces boisés classés existants dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur ne sont pas repris dans le projet de PLUi-H sans justifications spécifiques dans le rapport de présentation. Ce constat a également été fait dans plusieurs contributions recueillies pendant l'enquête.

La CDC indique que certaines protections EBC ont été remplacées par d'autres outils. Dans les réponses aux questions du public sur ce sujet des EBC, la CDC indique que « l'EBC va être remis sur certaines zones où il était présent au PLU et il sera compensé pour les zones où il est retiré pour densifier la zone urbaine ».

La commission regrette que les éléments justificatifs sur la suppression de certains EBC n'aient pas été apportés. Il serait souhaitable qu'une analyse détaillée soit menée sur chaque cas aboutissant soit au maintien de l'EBC, soit une suppression dûment justifiée.

10 REFLEXIONS DE LA COMMISSION SUR LES REPONSES APPORTEES AU PUBLIC

La commission constate que la CDC a pris soin de compléter le tableau des contributions par une colonne contenant des éléments de réponse au droit de chaque contribution. Il ne s'agit pas toujours de réponse individualisée mais le plus souvent d'une réponse type pour une même thématique de questionnement.

D'une façon générale, la commission considère que les informations fournies sont pour la plupart adaptées au contexte spécifique de chaque demande lorsqu'elles traitent des thématiques suivantes : Environnement, zonage, demande de renseignement, développement économique et règlement.

La commission regrette par contre que la quasi-totalité des demandes concernant la thématique « constructibilité » fasse l'objet d'une réponse type unique renvoyant à une étude ultérieure dans le cadre d'une révision du PLUi-H, thématique « constructibilité ».

La commission estime qu'il serait souhaitable de renforcer le message sur la volonté de rupture avec la culture de l'habitat diffus dans le projet de PLUi-H et dans le cadre de la communication et de la concertation préalable à la prochaine évolution du document.

11 AVIS DE LA COMMISSION

En conclusion, la commission relève les points positifs et négatifs suivants

Points positifs

Points négatifs

La préparation et la conduite de l'enquête ont été bien menées	
Une concertation préalable satisfaisante	Un bilan incomplet
Un dossier complet répondant aux exigences réglementaires	Dossier volumineux difficile d'appréhension
Une information du public large et efficace	
Une participation soutenue et diversifiée	
Un diagnostic territorial poussé à l'échelle intercommunale	
Une prise en compte satisfaisante de l'habitat	
Une bonne identification des enjeux environnementaux	Une suppression d'EBC insuffisamment justifiée
Une volonté de respecter la trajectoire nationale de réduction de la consommation d'espaces	Méthode d'évaluation des espaces consommés qui manque de précision
Une réponse apportée à chaque contribution	Utilisation d'une réponse type sur le domaine de constructibilité trop systématique
Une bonne prise en compte des risques	Des dispositions insuffisantes en matière de feux de forêt

Compte tenu des éléments de réflexion exposés ci-avant, et compte tenu que les points positifs du projet dominent les points négatifs, la commission émet **UN AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val de l'Eyre, assorti des recommandations suivantes :

- compléter les dispositions pour réduire le risque feux de forêt en particulier pour les changements de destinations compte-tenu du contexte particulier d'exposition de ces bâtiments ;
- réaliser une étude détaillée sur chaque suppression d'EBC envisagée pour s'assurer de la pertinence du choix et, en cas de maintien de la décision, apporter les justifications nécessaires.

Fait à Bordeaux le vendredi 26 avril 2024

Patrice ADER

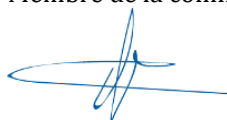
Inès PRIAT

Joël GILLON

Président de la commission

Membre de la commission

Membre de la commission



ANNEXES

- 1 - Nomination de la commission par le TA de Bordeaux
- 2 - Arrêté d'ouverture d'enquête 2024-003 du 26/01/24
- 3 - Certificats d'affichage
- 4 - Publications dans la presse
- 5 - Mémoire en réponse de la CDC

Le présent rapport, dans sa version numérique, comprend également :

- Le tableau de synthèse de l'ensemble des contributions
- Un dossier contenant les pièces-jointes annexées aux contributions

1 - Nomination de la commission par le TA de Bordeaux

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

04/01/2024

N° E24000001 /33

le président du tribunal administratif

Décision désignation de commission du 04/01/2024

CODE : 1

Vu enregistrée le 03/01/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi-H) de la communauté de communes du Val de l'Eyre ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Patrice ADER

Membres titulaires :

Monsieur Joël GILLON

Madame Inès PRIAT

Membre suppléant :

Monsieur Michel DAUBRIAC

En cas d'empêchement de l'un des membres titulaires, celui-ci sera remplacé par le premier des membres suppléants.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le président de la communauté de communes du Val de l'Eyre et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Bordeaux, le 04/01/2024

Pour le président,
La vice-présidente déléguée,

Cécile CABANNE

Pour expédition conforme à l'original
Pour le Greffier en Chef et par délégation
Le Contrôleur des services techniques


Xavier BESSE des LARZES



Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le
ID : 033-243301405-20240126-ARRETEPLUIH2-AR

Arrêté 2024-003 de mise à l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre

Le Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-54 à L153-59, et R153-15 ;

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L123-3 à L123-19, R123-1 à R123-27 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 19/11/2015 relative à la modification des statuts et à la prise de compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du 19/11/2015 relative à la composition de la conférence intercommunale des maires ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16/12/2015 relatif à la modification des statuts de la Communauté de Communes avec l'ajout de la compétence Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme et carte communale ;

Vu la délibération en date du 17/12/2015 relative aux modalités de collaboration entre les communes et la communauté de communes dans le cadre du PLUi-H ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 17/12/2015 relative à la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, définissant les objectifs et fixant les modalités de concertation ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 13 octobre 2016 relative à la reprise des éléments du Plan Local de l'Habitat en cours d'étude dans l'élaboration du PLUi valant ainsi PLH ;

Entendu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu au sein des 5 conseils municipaux du 09 au 16/03/2017 et du 03 au 18/12/2018 ;

Entendu les débats sur les orientations générales du PADD au sein du Conseil Communautaire les 23/03/2017 et 04/02/2019 (évolutions du document) ;

Vu la délibération du 04/10/2023 relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, approuvant le bilan de concertation et arrêtant le dossier définitif du projet ;

Vu la décision (dossier E2000001/33) en date du 04/01/2024 du Tribunal Administratif de Bordeaux décidant de constituer une commission d'enquête composée de Monsieur Patrice ADER (Président), de Monsieur Joël GILLON (membre titulaire) et Madame Inès PRIAT (membre titulaire) ;

Vu les différents avis émis par les Personnes Publiques Associées ou organismes consultés ainsi que par les communes membres ;

Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le 
ID : 033-243301405-20240126-ARRETEPLUIH2-AR

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Considérant qu'il est nécessaire de définir les modalités de déroulement de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre.

ARRETE

Article 1:

L'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat se déroulera du **19/02/2024 à 9h00 au 20/03/2024 à 18h30**, pour une durée de 31 jours. Cette enquête publique concerne les territoires des communes de Belin-Beliet, Le Barp, Salles, Saint-Magne et Lugos.

Article 2 :

Le Tribunal Administratif de Bordeaux par décision n° E2000001/33 a désigné les membres de la commission d'enquête, à savoir :

- Monsieur Patrice ADER, Président.
- Monsieur Joël GILLON, membre titulaire.
- Madame Inès PRIAT, membre titulaire.

Article 3 :

Un avis informant le public de l'ouverture de cette enquête sera publié, par les soins de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, **quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci**, dans deux journaux régionaux ou locaux dans le département, à savoir Sud-Ouest et La dépêche du bassin.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié, par voie d'affiche et, éventuellement, par tous autres procédés en usage à la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, 20 route de Suzon 33830 Belin-Beliet, siège de l'enquête, ainsi que dans les mairies de toutes les communes membres.

Ces formalités devront être justifiées par un certificat d'affichage du Président.

Dans les mêmes conditions de délai, cet avis sera mis en ligne sur le site internet de la commune du de la CDC du Val de l'Eyre : www.valdeleyre.fr, accompagné de l'avis de l'autorité environnementale. Il sera, de même, mis en ligne sur les sites internet des communes lorsqu'ils existent.

Il pourra également être diffusé en différents lieux sur le territoire des communes membres.

Article 4 :

Le dossier soumis à l'enquête publique, et notamment l'évaluation environnementale, la décision de l'autorité environnementale et les avis des personnes publiques associées, seront disponibles :

- sur le site internet suivant : <https://www.registre-valdeleyre.fr/>
- en format papier au siège de l'enquête publique ainsi que dans les mairies des communes de la CDC du Val de l'Eyre, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

Article 5 :

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

Envoyé en préfecture le 26/01/2024

Reçu en préfecture le 26/01/2024

Publié le

ID : 033-243301405-20240126-ARRETEPLUIH2-AR

- En les consignant sur les registres d'enquête disponibles au siège de la commission d'enquête, dans les communes de la CDC du Val de l'Eyre, aux jours et heures habituels d'ouverture :
- Par courrier adressé à la commission d'enquête à l'adresse suivante : Monsieur le Président de la commission d'enquête, CDC du Val de l'Eyre, 20 route de Suzon 33830 Belin-Beliet.
- Par voie électronique à l'adresse suivante : commissionenquetepluih@valdeleyre.fr
- Sur le registre dématérialisé de l'enquête accessible sur le site Internet suivant : <https://www.registre-valdeleyre.fr/>

En outre, les observations écrites ou orales du public sont également reçues par les membres de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures définis ci-dessous à l'article 6.

Il est précisé que les observations et propositions du public transmises par voie postale à la commission d'enquête sont consultables au siège de l'enquête, celles transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé.

Les observations inscrites sur les registres papiers des communes membres sont également consultables au siège de l'enquête.

Article 6 :

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales les jours suivants :

Commune	Date permanence	Adresse
Belin-Beliet	Mercredi 21 février de 9h00 à 12h00	29, avenue Aliénor 33830 Belin-Beliet
Belin-Beliet	Lundi 4 mars de 9h00 à 12h00	
Belin-Beliet	Mercredi 20 mars de 9h00 à 12h00	
Le Barp	Vendredi 23 février de 14h00 à 17h00	37, avenue des Pyrénées 33114 LE BARP
Le Barp	Mercredi 6 mars de 13h30 à 16h30	
Le Barp	Samedi 16 mars de 9h00 à 12h00	
Salles	Lundi 19 février de 9h00 à 12h00	4, place de la Mairie 33770 SALLES
Salles	Samedi 9 mars de 9h00 à 12h00	
Salles	Lundi 18 mars de 14h00 à 17h00	
Lugos	Jeudi 22 février de 13h00 à 16h00	2, Rue de la Mairie 33830 Lugos
Lugos	Lundi 4 mars de 13h00 à 16h00	
Lugos	Lundi 18 mars de 9h00 à 12h00	
Saint-Magne	Vendredi 23 février de 9h00 à 12h00	12, Rte de Bordeaux 33125 Saint-Magne
Saint-Magne	Mercredi 6 mars de 14h00 à 17h00	
Saint-Magne	Lundi 11 mars de 13h30 à 16h30	
CDC	Lundi 26 février de 9h00 à 12h00	20 Rte de Suzon, 33830 Belin-Bélie
CDC	Mercredi 20 mars de 14h00 à 17h00	

Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le
ID : 033-243301405-20240126-ARRETEPLUIH2-AR

Article 7 :

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

Article 8 :

A l'expiration du délai d'enquête, les six registres d'enquête seront mis à la disposition du président de la commission d'enquête puis clos et signés par lui. Selon les heures de fermeture, les six registres d'enquête papier ainsi que les documents annexés seront collectés par la commission d'enquête. En cas d'impossibilité de collecte d'un ou plusieurs registres papier, la Communauté de Communes aura à sa charge la collecte des registres manquants afin de les adresser au plus tôt à la commission d'enquête.

Les dossiers d'enquête seront regroupés au siège de la communauté de communes. Un exemplaire du dossier pourra être conservé par la commission d'enquête.

Dés réception des registres et des documents annexés, le Président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre afin de lui remettre le procès-verbal de synthèse des observations. Ce dernier dispose d'un délai de quinze jours pour produire son mémoire en réponse.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L 123-9 du code de l'environnement, l'accomplissement des formalités prévues ci-dessus est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

La commission d'enquête établit un rapport unique, relatant le déroulement de l'enquête, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, faisant état des observations et propositions produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles de la Communauté de Communes et examinera les observations recueillies.

Dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, la commission d'enquête remet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, à savoir le Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, un ou plusieurs exemplaire du rapport et des conclusions motivées. Elle transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L 123-15 du Code de l'Environnement, une demande motivée de report de délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L 123-15 du Code de l'environnement.

Article 9 :

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an, à compter de la date de clôture de l'enquête :

-sur le site internet de la CDC : www.valdeleyre.fr.

- sur support papier, au siège de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, 20, route de Suzon 33830-BELIN-BELIET, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 10 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier,

Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le 26/01/2024
ID : 033-243301405-20240126-ARRETEPLUIH2-AR

des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire, après que les avis qui ont été joints au dossier et le rapport de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public intercommunal.

Le Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre est responsable de la procédure d'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. Toute information peut lui être demandée sur la présente enquête publique. Toute information relative au contenu du projet soumis à enquête publique peut être demandée à Monsieur Christophe RICHARD, Directeur de l'Urbanisme de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre par courriel : urbanisme@valdeleyre.fr ou par téléphone 05 57 12 14 35 (du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30)

Article 11 :

Le présent arrêté sera affiché au siège de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre et dans chacune des communes membres.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché au siège de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre et dans chacune des mairies des communes membres ainsi que sur les panneaux d'informations municipales.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre ainsi que celui des communes membres.

Ces mesures publicitaires seront justifiées par un constat d'huissier.

Un exemplaire des journaux sera annexé au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième.

Article 12 :

Une copie du présent arrêté sera transmise pour notification et exécution à :

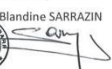
- Monsieur le Sous-Préfet du Bassin d'Arcachon
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif
- Monsieur le Président de la CDC du Val de l'Eyre
- Monsieur le Président de la Commission d'enquête

Fait à BELIN-BELIET, le 26 janvier 2024

Le Président de la Communauté de Communes



3 - Certificats d’affichage

 Val de l'Eyre COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CERTIFICAT D’AFFICHAGE Je soussigné, Monsieur Cyrille DECLERCQ, Maire de Belin-Beliet, - Accuse réception de l’affiche d’avis d’enquête publique concernant le projet de Plan local d’Urbanisme Intercommunal valant programme de l’habitat du Val de l’Eyre en date du 1^{er} février 2024. - Certifie que cette affiche a été exposée au public, du vendredi 2 février 2024 au mercredi 20 mars 2024 inclus. Fait à Belin-Beliet, le 4 avril 2024 Le Maire, Cyrille DECLERCQ 	 Val de l'Eyre COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CERTIFICAT D’AFFICHAGE Je soussigné, Madame Blandine SARRAZIN, Maire du Barp, - Accuse réception de l’affiche d’avis d’enquête publique concernant le projet de Plan local d’Urbanisme Intercommunal valant programme de l’habitat du Val de l’Eyre en date du 1^{er} février 2024. - Certifie que cette affiche a été exposée au public, du vendredi 2 février 2024 au mercredi 20 mars 2024 inclus. Fait au Barp, le 4 avril 2024 La Maire, Blandine SARRAZIN 
---	---

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Madame Emmanuelle TOSTAIN, Maire de Lugos,

- Accuse réception de l’affiche d’avis d’enquête publique concernant le projet de Plan local d’Urbanisme Intercommunal valant programme de l’habitat du Val de l’Eyre en date du 1^{er} février 2024.
- Certifie que cette affiche a été exposée au public, du vendredi 2 février 2024 au mercredi 20 mars 2024 inclus.

Fait à Lugos,

le 4 avril 2024

Le Maire,

Emmanuelle TOSTAIN



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Bruno BUREAU, Maire de Salles,

- Accuse réception de l’affiche d’avis d’enquête publique concernant le projet de Plan local d’Urbanisme Intercommunal valant programme de l’habitat du Val de l’Eyre en date du 1^{er} février 2024.
- Certifie que cette affiche a été exposée au public, du vendredi 2 février 2024 au mercredi 20 mars 2024 inclus.

Fait à Salles,

le 4 avril 2024

Le Maire,

Bruno BUREAU



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Madame Ghislaine CHARLES, Maire de Saint-Magne,

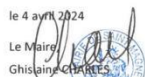
- Accuse réception de l’affiche d’avis d’enquête publique concernant le projet de Plan local d’Urbanisme Intercommunal valant programme de l’habitat du Val de l’Eyre en date du 1^{er} février 2024.
- Certifie que cette affiche a été exposée au public, du vendredi 2 février 2024 au mercredi 20 mars 2024 inclus.

Fait à Saint-Magne,

le 4 avril 2024

Le Maire,

Ghislaine CHARLES



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Bruno BUREAU, Président de la communauté de commune du Val de l’Eyre,

- Accuse réception de l’affiche d’avis d’enquête publique concernant le projet de Plan local d’Urbanisme Intercommunal valant programme de l’habitat du Val de l’Eyre en date du 1^{er} février 2024.
- Certifie que cette affiche a été exposée au public, du vendredi 2 février 2024 au mercredi 20 mars 2024 inclus.

Fait à Belin-Beliet,

le 4 avril 2024

Le Président,

Bruno BUREAU



LANGOIRAN • Dimanche 4 Février 2024 - 14 h 30
Organisé par le Comité des fêtes de Langoiran • Ouverture des portes à 13 h
Salle René-Baillet • Groupe scolaire de Pomarède

GRAND LOTO

BONS D'ACHAT

PLUS DE 3 000 € DE BA
CARTON GRATUIT : **1 400 €* POUR 49 NUMÉROS**

Au carton : 1 BA de 500 € • 1 BA de 250 € • 2 BA de 150 € • 6 BA de 100 €
À la ligne : 8 séries de 120 € • Carton donné : 50 €
Carton spécial : 75 €, 150 €, 300 € • Bourriche 23 lots minimum.

BINGO PROGRESSIF : 400 €* • Au carton : 150 €
Fusée : 50 €, 100 €, 150 € • Lot de la malchance.

BUYETTE SUR PLACE • SALLE CHAUFFÉE • PAIEMENT CB ACCEPTÉ
* Si la cagnotte n'est pas gagnée la semaine précédente (cagnotte à jour sur notre site Internet)
<https://comitedesfetesdelagnoite.com>

MIOS
Organisé par
le Judo Club

SALLE DES FÊTES À 15 H
DIMANCHE
4 FÉVRIER 2024

Mississais. 712 418 2021
Ouv. des portes à 18 h 30

loto

Plus de 2 000 €

**350 € DE BA
100 € AU BINGO**

LONGES DE PORC
LOTS DE VOLAILLE
LOTS DE VIANDE

ENTRÉE :
VENTE DE BOISSONS, CRÊPES, GAUFRES, ETC.

 Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques



Communauté de communes du Val de l'Eyre

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

La commission d'enquête recevra le public :

COMMUNE	DATE PERMANENCE	ADRESSE
Bellefleur	Mardi 21 février, de 9 h à 12 heures	23, av. Aldenor 33830 Bellefleur
Bellefleur	Lundi 4 mars, de 9 h à 12 heures	
Bellefleur	Mercredi 20 mars de 9 h à 12 heures	
Le Barp	Vendredi 23 février, de 14 h à 17 heures	37, avenue des Pyrénées, 33114 Le Barp
Le Barp	Mercredi 6 mars, de 13 h 30 à 16 h 30	
Le Barp	Samedi 16 mars, de 9 h à 12 heures	
Salles	Lundi 19 février, de 9 h à 12 heures	4, place de la Mairie 33770 Salles
Salles	Samedi 9 mars, de 9 h à 12 heures	
Salles	Lundi 18 mars, de 14 h à 17 heures	
Lugos	Jeudi 22 février, de 13 h à 16 h	2, rue de la Poste 33530 Lugos
Lugos	Samedi 4 mars, de 13 h à 16 heures	
Lugos	Lundi 18 mars, de 9 h à 12 heures	
St-Magne	Vendredi 23 février de 9 h à 12 heures	12, route de Bordeaux 33125 St-Magne
St-Magne	Mercredi 6 mars, de 14 h à 17 heures	
St-Magne	Lundi 11 mars, de 13 h 30, à 16 h 30	
CDC	Mardi 26 février, de 9 h à 12 heures	201, rue de Suzon, 33380 Belin-Belieu
CDC	Mercredi 20 mars de 14 h à 17 heures	

Le Président de la Communauté de communes du Val de l'Eyre est responsable de la procédure d'élaboration du projet de PLU-H. À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sont remises à disposition du public au siège de la Communauté de communes (20, rue de Sion 33830 Belli-Bellif) et sur le site Internet de la communauté de communes (<https://www.valdeleyre.fr>) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

À l'issue de l'enquête, le projet de PLU-H arrêté pourra être ajusté pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et constituées, des observations du public formulées pendant l'enquête publique et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, puis le projet sera soumis pour approbation au conseil communautaire.



**AVIS D'ENQUÊTE
UNE ENQUÊTE PUBLIQUE
A ÉTÉ PRESCRITE SUR LE PROJET SUIVANT :**

Bordeaux - Projet de renouvellement urbain Aubiers - Le Lac
Déclassement du parc de stationnement public :
rue François-Roganeau / rue du Jonc
Commune de Bordeaux

Du 30 janvier au 15 février 2024 inclus

La desaster assistance d'un registre sera dispensé pendant 7 jours consécutifs :
 - du 04 mars 2014, à rue Charles-Delecluse, à Bordeaux (du lundi au vendredi de 9 h à 17 heures) ;
 - à la Maison du participant à L'Est, 51, rue Charles-Delecluse, à Bordeaux (du mardi au jeudi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30).
 Les personnes inscrites à l'observatoire scientifique, tiendra permanence à la Maison du participant pour recevoir et consigner directement les déclarations et observations relatives au projet qui seraient formulées par les personnes intéressées :
 - jeudi 1^{er} février de 9 h à 12 heures
 - mercredi 14 février de 13 h 30 à 16 h 30.
 Le dossier d'inscription sera également librement consultable sur le site Internet :
www.participation.bordeaux-metropole.fr
 Le public pourra y intervenir et faire ses observations directement en ligne pendant toute la durée de l'enquête.
 Les observations pourront également, pendant la période de l'enquête publique, être déposées à l'accueil de la Cité municipale ou transmises directement par voie postale au commissaire enquêteur à l'adresse :
 Commissaire Enquêteur, Observatoire Scientifique, Pôle territorial de Bordeaux, Service Forêt, espaces
 Charles-delecluse, 33045 Bordeaux Cedex.

Autres avis



Direction départementale
des territoires et de la mer
Service risques et gestion
de crise

**PLAN DE
PRÉVENTION DES
RISQUES INCENDIES
DE FORÊT (PPRIF)
DE LA COMMUNE DE
LÈGE-CAP-FERRET**

Par arrêté préfectoral du 30 novembre 2023, le préfet a modifié l'arrêté de prescription du PPRIF du 1^{er} octobre 2004 sur la commune de Lège-Cap-Ferret.

Les éléments liés à l'élaboration de ce PPRIF sont disponibles sur le site de l'État en Gironde.

Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée inf. à 90 000 €



Mairie de La Teste-de-Buch

AVIS

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : Mairie de La Teste-de-Buch.
Code Postal : 33260
Ville : La Teste de Buch.
Groupement de commandes : Non.
Section 2 : Communication
Moyen d'accès aux documents de la consultation :
Lien vers le profil d'acheteur :
https://atestedebuch.e-marchespublics.com/pack/annonce_marche_public_6288_994625.html
Identifiant interne de la consultation : 24M07
Intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui.
Contact commercial : Oui.



**Entreprises,
inscrivez-vous
aux alertes
automatiques**

Tous les marchés du Sud-Ouest
100 % gratuit sur
sudouest-marchespublics.com



26

Annonces

SUD OUEST Mardi 20 février 2024

BORDEAUX

210 876 €

T4 de 87,68 m². DPE D/GES D. Copro de 57 lots - redevance mensuelle : 131,52€, estim charges copro : 1 230€. Réf. MGA25432 - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Dispositif de vente en BRS, soumis à plafond de ressources, date limite de remise des offres : 20/03/2024. Modalités de visites et de remises des offres. ludvine.mezzin@domofrance.fr Havitat.fr 06 84 08 40 14

BORDEAUX

139 875 €

T3 de 46,55 m². DPE E/GES B, copro de 57 lots, redevance mensuelle : 69,83€, estim charges copro en cours. Réf. MGA25414 - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Dispositif de vente en BRS, soumis à plafond de ressources, date limite de remise des offres : 20/03/2024. Modalités de visites et de remises des offres. [GRI] chloe.sibelat@domofrance.fr Havitat.fr - 06 11 66 74 38 [GRI]

BORDEAUX

196 809 €

T3 de 84,65 m². DPE C/GES C, copro de 57 lots, redevance mensuelle : 126,98€, estim charges copro en cours. Réf. MGA25435 - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Dispositif de vente en BRS, soumis à plafond de ressources, date limite de remise des offres : 20/03/2024. Modalités de visites et de remises des offres. [GRI] chloe.sibelat@domofrance.fr Havitat.fr - 06 11 66 74 38 [GRI]

BORDEAUX

149 536 €

T3 de 62,99 m². DPE C/GES A. Copro de 109 lots, redevance mensuelle : 94,49€, estim charges copro : 800€/an. Réf. BST56-42559 - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Dispositif de vente en BRS, soumis à plafond de ressources, date limite de remise des offres : 20/03/2024. Modalités de visites et de remises des offres. nicolas.salin@domofrance.fr - Havitat.fr 06.24.53.62.36

BORDEAUX

260 000 €

Rés Jardin Public/Journa Auber, 52 cours Journa Auber, apt T3, T3 de 72,85 m², entr, cuis, sèj, 2 ch, WC et sdb. DPE : classe énergie C - classe climat C. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : entre 570€ et 820€/an (abonnement compris). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Les candidatures sont à adresser « AVANT LE 20/03/2024 » par mail, les conditions de la vente sont consultables sur le site www.claissienne.fr. TEL 05 56 292 901

BORDEAUX

148 761 €

T2 de 48,74 m². DPE E/GES B, copro de 11 lots, redevance mensuelle : 73,11€, estim charges copro en cours. Réf. ALE46-47546. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Dispositif de vente en BRS, soumis à plafond de ressources, date limite de remise des offres : 20/03/2024. Modalités de visites et de remises des offres. patricia.lange@domofrance.fr Havitat.fr 06.07.02.61.60

CENON

154 782 €

T5 d e 100,66 m². DPE D/GES C, copro de 108 lots, estim charges copro : 2 800 €/an. Réf. VAU7806, date limite de remise des offres : 20/03/2024 - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Modalités de visites et de remises des offres. patricia.lange@domofrance.fr Havitat.fr 06.07.02.61.60

PESSAC

110 437 €

T3 d e 64,87 m². DPE C/GES C, copro de 74 lots, redevance mensuelle : 81,09 €. Estim charges copro en cours - Réf. FAN21-40743 - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Dispositif de vente en BRS, soumis à plafond de ressources, date limite de remise des offres : 20/03/2024. Modalités de visites et de remises des offres. [GRI] chloe.sibelat@domofrance.fr Havitat.fr - 06 11 66 74 38 [GRI]

Maisons

357 000 €

ANDERNOS LES BAINS HAI

Viagers

BORDEAUX

NC

CIRSO VIAGER
Au cœur de Bordeaux depuis 1987 RECHERCHE tous viagers, tous départements pour clientèle de qualité. Estimation et étude gratuites - Michel ROYE RESEAU NATIONAL DOM TOM 06.73.39.12.19 www.cirsoviager.com

LE BOUSCAT

275 000 € FAI

(33110) sect calme, prox tram bus agréable, mson libre, parfait état RDC, sèj ouvrant/dj, cuis arrien, cell, wc, étage, 3 ch, sdbains, wc, vente en VIAGER LIBRE sur 1 TETE 90 ans apport 275.000€ FAI + RENTE 558€/mois. EXCLUSIVITE. CIRSO VIAGER 06.73.39.12.19.

BORDEAUX

NC

VIAGER EUROPE
Cabinet Daubry
Expert en Viager depuis 1964
Etude complète pour la vente en Viager Occupé, Libre, Vente à terme, Nue-Propriété, des propositions adaptées.
Nouvelle Aquitaine
Un spécialiste proche de chez vous
05.54.07.17.66
sudouest@viager-europe.com
www.sudouestviager-europe.com

BORDEAUX

NC

AQUITAINE VIAGER
Gironde et départements limitrophes, votre spécialiste viagers libres et occupés, vente à terme, nue-propriété.
Philippe DELANNE
06.75.02.71.05
dp@aquitaineviager.com
www.aquitaineviager.com

BORDEAUX

NC

UNIVERS VIAGER
Augmentez vos revenus pour mieux profiter de votre retraite. Une étude offerte et un accompagnement personnalisé tout au long de votre projet.
Vincent GIBELIN
05.56.21.91.44
www.univers-viager.fr

Immobilier / Ventes

Terrains

SANGUINET - Lotissement l'Aïral du Gauchey. La ville de SANGUINET met en vente un terrain à bâtir à destination

Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau France Justice

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques



Communauté de communes du Val de l'Eyre

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé que, par arrêté n° 2024-003 du 26 janvier 2024, le président de la Communauté de communes du Val de l'Eyre a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du lundi 19 février à 9 heures au mercredi 20 mars 2024 à 18 h 30, soit 31 jours consécutifs, sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat, sur les communes de Belin-Béliet, Le Barp, Salles, Saint-Magne et Lugos.

Le siège de l'enquête a été fixé au siège de la Communauté de communes du Val de l'Eyre, 20, route de Suzon à Belin-Béliet (33830). Les pièces du dossier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans chaque mairie et au siège de la Communauté de communes du Val de l'Eyre aux jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier est également consultable sur le site du registre d'enquête dématérialisé : https://www.registre-valdeleyre.fr/

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- en les signant sur les registres d'enquête disponibles au siège de l'enquête publique ainsi que dans les mairies des communes de la CDC du Val de l'Eyre, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- par courrier adressé à la commission d'enquête à l'adresse suivante : M. le Président de la commission d'enquête, CDC du Val

de l'Eyre, 20, route de Suzon, 33830 Belin-Béliet.

- Par voie électronique à l'adresse suivante :

commissionenquetaplub@valdeleyre.fr

- sur le registre dématérialisé de l'enquête accessible sur le site Internet suivant : https://www.registre-valdeleyre.fr/

L'évaluation environnementale du projet de PLUI-H qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le bilan de la concertation seront joints au dossier d'enquête publique.

Toute information relative au contenu du projet soumis à enquête publique peut être demandée à M. Christophe RICHARD, directeur de l'urbanisme de la Communauté de communes du Val de l'Eyre par

courriel : urbanisme@valdeleyre.fr ou par téléphone 05 57 12 14 35 (du lundi au jeudi de 9 h à 12 h 30).

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de la Communauté de communes dès la publication du présent avis.

Le Tribunal administratif de Bordeaux par décision n° E2000001/33 a désigné les membres de la commission d'enquête, à savoir :

- M. Patrice ABER, président.

- M. Joël GILLON, membre titulaire.

- M^{me} Inès PRIAT, membre titulaire.

La commission d'enquête recevra le public :

Commune	Date permanence	Adresse
Belin-Béliet	Mercredi 21 février de 9 h à 12 heures	29, avenue Alléon, 33830 Belin-Béliet
	Lundi 4 mars de 9 h à 12 heures	
	Mercredi 20 mars de 9 h à 12 heures	
Le Barp	Vendredi 23 février de 14 h à 17 heures	37, avenue des Pyrénées, 33114 Le Barp
	Mercredi 6 mars de 13 h 30 à 16 h 30	
	Samedi 16 mars de 9 h à 12 heures	
Salles	Lundi 19 février de 9 h à 12 heures	4, place de la Mairie, 33770 Salles
	Samedi 9 mars de 9 h à 12 heures	
	Lundi 18 mars de 14 h à 17 heures	
Lugos	Jeudi 22 février de 13 h à 16 heures	2, rue de la Mairie, 33830 Lugos
	Lundi 4 mars de 13 h à 16 heures	
	Lundi 18 mars de 9 h à 12 heures	
Saint-Magne	Vendredi 23 février de 9 h à 12 heures	12, route de Bordeaux, 33125 Saint-Magne
	Mercredi 6 mars de 14 h à 17 heures	
	Lundi 11 mars de 13 h 30 à 16 h 30	
CDC	Lundi 26 février de 9 h à 12 heures	20, route de Suzon, 33830 Belin-Béliet
	Mercredi 20 mars de 14 h à 17 heures	

Le président de la Communauté de communes du Val de l'Eyre est responsable de la procédure d'élaboration du projet de PLUI-H. À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera tenue à disposition du public au siège de la Communauté de communes (20, route de Suzon, 33830 Belin-Béliet) et sur le site Internet de la Communauté de communes : https://www.valdeleyre.fr pendant un an à compter

de la date de clôture de l'enquête.

À l'issue de l'enquête, le projet de PLUI-H arrêté pour être ajusté pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public formulées pendant l'enquête publique et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, puis le projet sera soumis pour approbation au conseil communautaire.

30

ANNONCES

LA DÉPÊCHE DU BASSIN
N°1445
DU 22 AU 28 FÉVRIER 2024

PETITES ANNONCES

CARAVANING

AV camping car Citroën Fleurette
Migrateur 73 L/105/09 prêt à voyager tel :
05 56 66 23 60

EMPLOI

DEMANDES

Macon fait ts travaux de rénovation,
neuf, garage, clôture, béton, chape,
pavés, terrasse, toiture, couverture.
06.51.38.09.19 - 06.38.80.12.61

Fam. d'acc. agréée ch. pers. âgée Tél.
05.57.68.01.98 / 06.53.52.11.27

BONNES AFFAIRES

JARDINAGE / BRICOLAGE

AV vieux fumier vache cheval poule, 10 €
le sac et 9 € le sac à part, de 10, sac de
30kg, livr. gratuite, Tél. 05.56.20.81.21 ou
06.80.68.95.28

AGRICOLE / VITICOLE

AV remorq, bascul. 5T Simoneau avec four-
ragère et double réhausse, 2 râteliers à 2
bottes + 1 à 1 botte, Tél. 07.89.56.31.75

DIVERS



Achète violons 1000 € minimum, violon-
celles 3000 € minimum même en mauvais
état, paiement comptant immédiat. Me
déplace gratuitement. Tél. 06.08.37.59.48.

Debarrasse maison et gge, petits débar., Prix
raison., Tél. 06.70.73.07.48, 06.41.87.65.62

RENCONTRES

Ho.75 à sud bassin 1m75 sans charges
libre renc Fe 65/75 à aimant mer nature
musique, jazz, pr chemin commun 05 56
88 36 70

LA DÉPÊCHE
DU BASSIN

7 allée Blaise Pascal
33470 Gujan-Mestras
Tél : 05.57.52.75.75
Fax : 05.57.52.75.76
journal@ladepachedubassin.fr
Édité par la S.E.P.L.
SARL au capital de 588 625 €
Siège social : 23 rue de Queyries
33094 Bordeaux Cedex
Co-gérants : Anne Cazaubon
Olivier Hoffeld
Directrice de la publication :
Anne Cazaubon
Principal associé : GSO SA
n° CPAP : 0226 C 87576
Membre inscrit à Diffusion Contrôlée
O.J.D.
Composition et mise en page dans nos
ateliers

Rédacteur en chef : Alexis Blad

Journalistes :

Jean-Baptiste Lenne,
Fabienne Amosgh,
Xavier Davies

Mise en page : La rédaction

Administratif, secrétariat :

Virginie Lemoine

ISSN 1766 - 7879
Dépôt légal à parution
Impression SAPHO
40 g/m² de Braza
33100 Bordeaux

Origine du papier : Espagne - Taux de fibres
recyclées : 92 % - Ce journal est imprimé sur du papier
recyclé 100 % sans chlore - Le papier est issu de forêts
gérées durablement - GSO SA - 170 g CO2 eq. par exemplaire
(données 2022)

LEIN + FACILE
Origine du papier : Espagne - Taux de fibres
recyclées : 92 % - Ce journal est imprimé sur du papier
recyclé 100 % sans chlore - Le papier est issu de forêts
gérées durablement - GSO SA - 170 g CO2 eq. par exemplaire
(données 2022)

ABONNEMENT

LA DÉPÊCHE DU BASSIN

52 NUMÉROS POUR SEULEMENT 74 € / an

au lieu de 88 € / an
de réduction 20 %

OUTRE NUMÉRIQUE GRATUITE

POUR NE RIEN MANQUER DE LA VIE LOCALE

Petite annonce

3 semaine gratuite !

A partir de 2€30 la ligne

3 hebdos en Gironde

LA DÉPÊCHE DU BASSIN

Délai pour insertion

Haute-Gironde Mercredi 14h pour parution du vendredi
Le Bas-Pyrénées Mercredi 14h pour parution du vendredi
La Gironde Mercredi 14h pour parution du vendredi

Comment passer votre annonce ?

Par téléphone : 05 57 52 75 75 ou fax : 05 57 52 75 76 (réglement C3)
Par courrier avec votre règlement (chèque à l'ordre de SEPL)

LA DÉPÊCHE DU BASSIN

7 allée Blaise-Pascal - 33470 GUJAN-MESTRAS

NOM : _____
Prénom : _____
Adresse : _____
CP/Ville : _____
Tél. : _____

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à SEPL pour des besoins de gestion et de suivi de l'abonnement et pour la diffusion de la presse. Conformément au règlement général européen sur la protection des données (RGPD) et à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et de suppression de vos données. Vous pouvez également vous opposer à la publication de vos données. Pour exercer ces droits, contactez SEPL à l'adresse suivante : 7 allée Blaise-Pascal - 33470 Gujan-Mestras - 05 57 52 75 75. Vous pouvez également vous opposer à la publication de vos données. Pour exercer ces droits, contactez SEPL à l'adresse suivante : 7 allée Blaise-Pascal - 33470 Gujan-Mestras - 05 57 52 75 75.

Tarifs pour une ligne de 25 signes

	1 semaine	2 semaines	3 semaines
1 ligne	2,30€	3,80€	GRATUIT
2 lignes	3,50€	5,50€	GRATUIT
3 lignes	4,50€	6,50€	GRATUIT

Les +

	1 ligne	2 lignes	3 lignes
Chapitre gros	3,00€	3,00€	3,00€
Annuaire	4,50€	4,50€	4,50€
Quotidien au journal	3,00€	3,00€	3,00€
Prise en compte de la couleur	3,00€	3,00€	3,00€
Photo	3,00€	3,00€	3,00€

Calculez votre tarif

Prix à la ligne : _____
x nombre de ligne : _____
Caractère gras : _____
Encadrée : _____
Domestication : _____

TOTAL : _____

ANNONCES OFFICIELLES

POUR NOUS JOINDRE 05 57 52 75 75 - LEGALES@LADEPACHEDUBASSIN.FR

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE L'EYRE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que, par arrêté n° 2024-003 du 26 janvier 2024, le Président de la communauté de Communes du Val de l'Eyre a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du lundi 19 février à 09H00 au mercredi 20 mars 2024 à 18H30, soit 31 jours consécutifs, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat, sur les communes de Belin-Beliet, Le Barp, Salles, Saint-Magne et Lugos.

Le siège de l'enquête a été fixé au siège de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, 20 route de Suzon à Belin-Beliet (33830). Les pièces du dossier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre aux jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier est également consultable sur le site du registre d'enquête dématérialisé : <https://www.registre-valdeleyre.fr/>. Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- en les consignants sur les registres d'enquête disponibles au siège de l'enquête publique ainsi que dans les mairies des communes de la CDC du Val de l'Eyre, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- par courrier adressé à la commission d'enquête à l'adresse suivante Monsieur le Président de la commission d'enquête, CDC du Val de l'Eyre, 20 route de Suzon 33830 Belin-Beliet.
- Par voie électronique à l'adresse suivante : commissionenquetepluh@valdeleyre.fr
- sur le registre dématérialisé de l'enquête accessible sur le site Internet suivant : <https://www.registre-valdeleyre.fr/>

L'évaluation environnementale du projet de PLUI-H qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le bilan de la concertation seront joints au dossier d'enquête publique.

Toute information relative au contenu du projet soumis à enquête publique peut être demandée à Monsieur Christophe RICHARD, Directeur de l'Urbanisme de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre par courrier : urbanisme@valdeleyre.fr ou par téléphone 05 57 12 14 35 (du lundi au jeudi de 9H00 à 12H30).

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de la Communauté de communes dès la publication du présent avis.

Le Tribunal Administratif de Bordeaux par décision n° E2000001/33 a désigné les membres de la commission d'enquête, à savoir :

- Monsieur Patrice ADER, Président.
- Monsieur Joël GILLON, membre titulaire.
- Madame Inès PRIAT, membre titulaire

La commission d'enquête recevra le public :

Commune	Date permanence	Adresse
Belin-Beliet	Merc. 21 février de 9h à 12h	
Belin-Beliet	Lundi 4 mars de 9h à 12h	29, avenue Aliénor 33830 Belin-Beliet
Belin-Beliet	Merc. 20 mars de 9h à 12h	
Le Barp	Vend. 23 février de 14h à 17h	
Le Barp	Merc. 6 mars de 13h30 à 16h30	37, avenue des Pyrénées 33114 LE BARP
Le Barp	Sam. 16 mars de 9h à 12h	
Salles	Lundi 19 février de 9h à 12h	
Salles	Samedi 9 mars de 9h à 12h	4, place de la Mairie 33770 SALLES
Salles	Lundi 18 mars de 14h à 17h	
Lugos	Jeud. 22 février de 13h à 16h	
Lugos	Lundi 4 mars de 13h à 16h	2, Rue de la Mairie 33830 Lugos
Lugos	Lundi 18 mars de 9h à 12h	
Saint-Magne	Vend. 23 février de 9h à 12h	
Saint-Magne	Merc. 6 mars de 14h à 17h	12, Rte de Bordeaux 33125 Saint-Magne
Saint-Magne	Lund. 11 mars de 13h30 à 16h30	
CDC	Lundi 26 février de 9h à 12h	20 Rte de Suzon, 33830 Belin-Beliet
CDC	Merc. 20 mars de 14h à 17h	

Le Président de la Communauté de communes du Val de l'Eyre est responsable de la procédure d'élaboration du projet de PLUI-H. A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera tenue à disposition du public au siège de la Communauté de communes (20 route de Suzon 33830 Belin-Beliet) et sur le site internet de la communauté de communes (<https://www.valdeleyre.fr/>) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le projet de PLUI-H arrêté pourra être ajusté pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public formulées pendant l'enquête publique et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, puis le projet sera soumis pour approbation au conseil communautaire.

Commission d'enquête publique

Patrice ADER, Président de commission,
Inès PRIAT, Joël GILLON, membres titulaires.

le 16 avril 2024

**PROCÈS VERBAL
DE SYNTHÈSE DES QUESTIONS ET OBSERVATIONS**
formulées par le public ou soulevées par la commission d'enquête
MEMOIRE EN REPONSE

OBJET : *Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) de la communauté de communes du Val de l'Eyre pour les communes de Belin-Beliet, Salles, Le Barp, Lugos et Saint Magne.*

REFERENCE : *article 8 de l'arrêté 2024/003 du président de la communauté de communes en date du 26 janvier 2024.*

1. GENERALITES

L'enquête publique s'est déroulée du 19 février 2024 au 20 mars 2024, selon le calendrier prévu, les modalités prescrites par l'arrêté qui l'a ordonné ainsi que les lois et règlements applicables en la matière.

La participation a été soutenue, compte tenu du nombre réduit de 5 communes membres, car la commission a relevé un nombre total de 241 contributions qui se décomposent en :

- 137 observations dans les 6 registres papier,
- 58 observations dans le registre numérique,
- 44 observations sur l'adresse courriel,
- 2 courriers transmis au siège de la CDC.

Le public s'est manifesté dès les premières permanences et la fréquentation a été régulière et dense lors des 17 rencontres avec la commission d'enquête. Pour certaines dates, l'heure de clôture de la permanence a été retardée compte tenu de l'affluence du public.

Un grand nombre de contributions (environ 50%) a fait l'objet de pièces jointes (courriers, extraits de plans, etc.), car 121 pièces jointes annexes ont été recensées et sont jointes au procès-verbal.

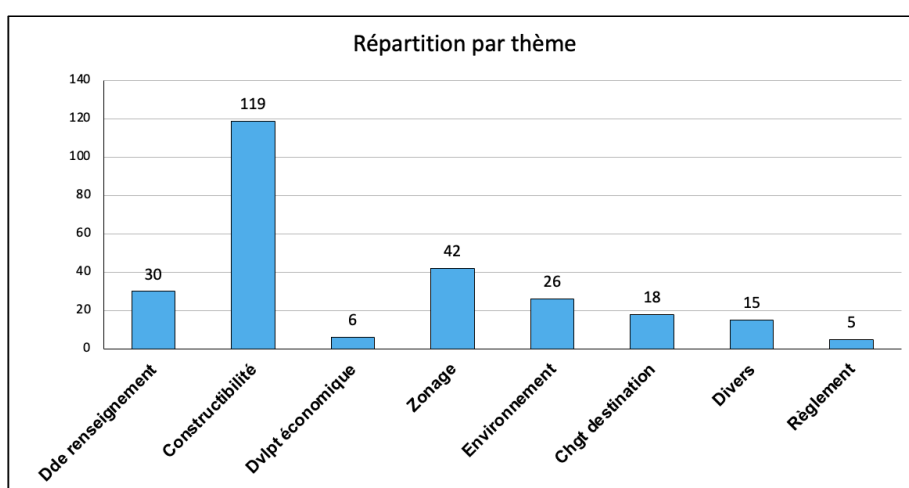
L'exploitation de ces données a été assez fastidieuse car de nombreuses requêtes se sont retrouvées sur les registres communaux mais également sur le registre numérique et sur l'adresse courriel, en dehors des permanences. Des ajustements ont dû être effectués.

La répartition des contributions par commune de destination est la suivante :

- Belin-Beliet : 61 ;
- Le Barp : 43 ;
- Salles : 87 ;
- Lugos : 33 ;
- St Magne : 8 ;
- Siège de la CDC : 3

Compte tenu du nombre important de contributions, 8 thèmes ont été définis permettant un classement synthétique de la totalité des observations.

La répartition des contributions est détaillée dans le tableau ci-dessous.



On note que les principales préoccupations du public concernent les thèmes de constructibilité et de zonage.

Les questions ou observations soulevées lors de l'enquête publique citée en objet sont rassemblées en deux parties, les questions de la commission d'enquête et les questions ou observations du public.

Les observations ou questions du public sont rassemblées dans un fichier Excel détaillant notamment pour chaque contribution, son thème, sa localisation par mairie et la référence du fichier des pièces jointes lorsqu'il existe. Une colonne "Réponse de la communauté de communes" permet de collecter les réponses du maître d'ouvrage. Le fichier Excel est joint au présent procès-verbal. Un fichier rassemblant les 121 pièces jointes est également joint.

La commission d'enquête invite la communauté de communes du Val de l'Eyre à faire parvenir sous quinzaine, son mémoire en réponse.

2. QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Certaines observations, critiques, voire réserves formulées par les PPA et la MRAE ont retenu l'attention de la commission d'enquête car elles sont formulées de façon convergente par plusieurs organismes. Elles concernent les sujets suivants :

2.1 La consommation d'espace

Certaines PPA (DDTM, MRAE, PNRLG, CDPENAF) s'interrogent sur les chiffres fournis en matière d'évaluation de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années, d'analyse du foncier disponible et d'estimation de la consommation future. Ces données sont essentielles pour garantir que le projet de la CDC respecte bien les orientations fixées par la loi Climat et Résilience du 20 juillet 2023 ainsi que la loi dite loi ZAN du 20 juillet 2023 en matière de modération de la consommation d'espaces et d'artificialisation. Des doutes sont exprimés sur l'évaluation des surfaces consommées qui servent de base à la fixation de l'objectif de réduction de 50% (1ère échéance de la loi). Pour lever ces doutes, des éclaircissements sont souhaitables.

Bilan 2011/2021 : 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 (DDTM).

Le rapport de présentation précise :

Le territoire du Val de l'Eyre a fait le choix de s'appuyer sur la méthodologie développée par le SCoT Barval, méthodologie ayant fait l'objet de multiples échanges avec la DDTM pour sa validation. Son utilisation permet également d'anticiper une future compatibilité avec celui-ci.

La méthode développée par le SCoT BARVAL se base sur un script automatisé qui croise trois jeux de données :

- Les fichiers fonciers du CEREMA ;
- L'occupation du Sol régionale (PIGMA) ;
- Les données BATI (BDTOPO IGN).

Cette méthodologie est bien plus précise et comporte une garantie de véracité bien plus importante que la méthodologie du portail de l'artificialisation.

Questions de la commission d'enquête :

1. *Pouvez-vous expliquer ce qui différencie la méthode retenue pour le PLUi de la méthode nationale en mettant en évidence ce qui peut expliquer les différences très importantes constatées entre le calcul local et les données de l'outil national ?*

Réponse de la collectivité : Concernant la méthodologie de calcul de la consommation d'espace retenue, des éléments complémentaires de justification seront apportés au dossier. La méthode proposée a été retenue dans le cadre du SCoT SYBARVAL et présentée à l'ensemble des PPA qui n'ont pas émis d'objectifs sur les points exposés. Cette méthode est détaillée dans le document 3.3 – Justifications Approbation du SCOT :

« Le SYBARVAL a comparé plusieurs méthodes existantes dans le souci de présenter des données multiscalaires, puis a engagé une réflexion sur la création d'une méthode d'analyse locale, nourrie des différentes méthodes étudiées (Observatoire National de l'Artificialisation,

méthode régionale basée sur l'occupation du sol de la plateforme PIGMA, méthode basée sur les Fichiers Fonciers du CEREMA diffusée sur le portail SPARTE). »

2. *Cette méthode est-elle maîtrisée localement et permet-elle de garantir un suivi régulier de la réalité de la consommation (reproductibilité, fréquence d'actualisation et fiabilité des données) ?*

Réponse de la collectivité : « Les résultats issus de la méthode du SYBARVAL se basent aussi sur les fichiers fonciers. Cependant, en raison de leur nature déclarative ainsi que des délais nécessaires à la production de leurs millésimes, ces données ont été consolidées grâce aux autorisations d'urbanisme. Ce travail minutieux permet de recueillir des données fiables et mises à jour régulièrement.

Pour la mise à jour et le suivi de la consommation d'espace, les communes seront sollicitées annuellement

- à travers l'alimentation en ligne, du portail cartographique de la consommation d'espace développé par le SYBARVAL,
- et lors de rendez-vous avec les services d'urbanisme pour consolider la donnée à l'échelle locale (2019-2020-2021-2022-2023) à partir des autorisations d'urbanisme.»

3. *Le rapport de présentation distingue dans l'évaluation des surfaces consommées celles situées en extension ou en intensification de l'enveloppe urbaine. La commission d'enquête souhaite des éclaircissements sur la détermination des enveloppes urbaines et la façon dont la comparaison à différentes périodes a permis l'analyse de la consommation d'espaces. Elle souhaite disposer de la cartographie correspondante.*

Réponse de la collectivité : La question de la définition des enveloppes urbaines est également issue des travaux menés dans le cadre du SCoT. La méthodologie employée est détaillée dans le document 3.3 – Justifications Approbation du SCOT :

« La densification consiste à orienter le développement urbain en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions urbaines afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La première règle du SRADDET stipule que : « Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes ». Le SCoT doit donc donner la priorité aux espaces et gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine. Pour cela il convient de mesurer le potentiel foncier net de chaque commune au regard de quatre grands leviers : la mobilisation des logements vacants, la réhabilitation des friches, la division parcellaire, le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses.

Le SRADDET ne donne pas de méthodologie particulière pour déterminer l'emprise de l'enveloppe urbaine existante. Le SYBARVAL a donc choisi de conserver la méthodologie proposée par CITADIA. Celle-ci propose d'englober l'enveloppe bâtie d'une zone tampon de 60 mètres autour des espaces bâtis (deux bâtiments distants de plus de 120 mètres ne constitueront pas une continuité de l'enveloppe urbaine).

Pour les limites extérieures de l'enveloppe urbaine, si la zone tampon représente plus de 50% de la parcelle, l'enveloppe urbaine englobera la parcelle entière. Sinon, elle se limitera à une surface de 60 mètres autour du bâtiment. »

4. *Pouvez-vous apporter des réponses aux points suivant mis en évidence par les PPA :*

- *Le tableau page 43 du Livre 1.2 « justifications des choix » indique une surface consommée de 135.3 ha au titre de l'énergie. Cela est certainement dû à la prise en compte des projets photovoltaïques. A quel stade ont-ils été considérés comme ayant consommé de l'espace : au stade projet déposé, projet approuvé ou projet réalisé ? (cf question PNRLG)*
- *Comment sont pris en compte les changements de destination dans le calcul de consommation d'espace future ?*

Réponse de la collectivité : les projets ENR identifiés dans la consommation foncière résultent de projets d'installations photovoltaïques au sol créées au cours de ces dix dernières années sur les communes de St-Magne, Belin-Béliet et Lugos.

Concernant les changements de destination, ceux-ci ont été pris en compte dans le scénario de développement (extrait P.62 de la justification des choix : « *Le nombre de logements potentiels est porté à 2 516 avec les changements de destination identifiés sur le territoire (129)* »). Cependant, l'identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas consommateur d'espace puisqu'il vise à préserver les proportions des bâtiments existants et n'est qu'un préalable à une future évolution (avis CDPENAF lors de la demande de changement d'affectation).

2.2 Les réserves foncières à vocation économique sous forme de zones 2AU

De nombreuses observations des PPA focalisent sur le projet de la zone économique 2AU au sud de Belin-Béliet à proximité de l'échangeur entre la RD1010 et l'A63 :

- CD33 : Avis défavorable en raison de l'interdiction d'accès sur la RD1010 et du nécessaire recul de 75m ;
- DDTM : Mobilisation de 48,7 hectares à destination économique au-delà de ce qui est prévu par le SCoT (39 ha) et possibilité d'optimisation des zones existantes ;
- Enjeux paysagers de forte valeur + présence de continuités écologiques (PNRLG) et concernée par le régime forestier (CDPENAF).

Les éléments contenus dans le dossier expliquent le besoin d'ouverture à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques et on peut comprendre le souhait de valorisation d'une zone apte à accueillir des projets nécessitant une surface importante et proche de l'accès autoroutier. La commission d'enquête constate toutefois que la zone existante (Sylva 21) présente le même avantage d'une desserte autoroutière directe.

Questions de la commission d'enquête :

1. *Quelles sont les raisons qui ont conduit à choisir d'ouvrir une nouvelle zone en secteur forestier plutôt que d'agrandir celle existante (avantages/inconvénients, contraintes spécifiques, ...) ?*

Réponse de la collectivité : la localisation de ce secteur stratégique pour l'avenir du territoire doit être mis en perspective avec la proximité du futur échangeur autoroutier. C'est notamment cette accessibilité, associée à des difficultés d'extensions des zones actuelles, qui justifie l'implantation de cette zone 2AU à vocation économique. De plus, ce secteur

d'envergure a fait l'objet de plusieurs analyses préalables qui ont permis de définir un périmètre et une localisation visant à limiter les enjeux environnementaux. Des études complémentaires pourront être menées avant son ouverture.

2. *Quelles dispositions seront prises pour mener à son terme l'évaluation environnementale sur cette zone et compléter la séquence ERC ?*

Réponse de la collectivité : le classement 2AU proposé dans le cadre du PLUi-H ne permet pas d'aménager la zone en l'état, celle-ci étant « fermée ». La collectivité souhaite poursuivre les investigations environnementales afin de s'assurer de la pertinence de la localisation avant tout aménagement. Des études seront donc menées prochainement afin de définir précisément les impacts éventuels et la séquence ERC à mettre en place si nécessaire.

2.3 La prise en compte des risques

La commission d'enquête souhaite des explications complémentaires sur deux thématiques « risques » évoquées par plusieurs PPA :

Des problèmes de pollution importants ont été rencontrés en fin d'année 2023 sur le Bassin d'Arcachon liés au lessivage des zones urbaines (y compris les réseaux de collecte des eaux usées) par des pluies intenses. Ce risque de « lessivage » entraînant des eaux polluées se déversant au final dans le bassin d'Arcachon, existe-t-il sur le territoire du Val de L'Eyre. Il n'en est pas fait mention dans le diagnostic territorial. Le futur Schéma de gestion des eaux pluviales le prendra-t-il en compte ?

Réponse de la collectivité : En période hivernale, la concomitance d'une nappe haute et d'une pluie remarquable en termes d'intensité ou de durée peut entraîner des inondations localement par ruissellement des eaux pluviales.

La CDC du Val de L'Eyre faisant partie du bassin versant du bassin d'Arcachon, le rejet des eaux usées de nos stations d'épuration, ainsi que les eaux pluviales de ruissellement de notre territoire peuvent avoir un impact sur la vulnérabilité du bassin d'Arcachon.

Dans le cadre de sa compétence assainissement et GEMAPI, la CDC du Val de L'Eyre met en œuvre plusieurs actions afin de limiter cet impact, que ce soit en termes de qualité des eaux rejetées vers le bassin d'Arcachon ou de régulation des flux d'eaux envoyés vers le bassin d'Arcachon :

- Vote d'un programme pluri-annuel ambitieux de plus de 10 Millions d'euros sur la mandature afin de réhabiliter 2 stations d'épuration et renouveler une partie des canalisations d'eaux usées et postes de refoulement
- Lancement d'un schéma directeur d'eaux pluviales en 2021 (en cours de finalisation) avec pour objectifs de cartographier le système d'eaux pluviales existant, identifier les enjeux associés aux eaux pluviales en matière de planification urbaine, d'inondations et de préservation des biens et des personnes, déterminer les travaux d'entretien et d'investissement à prévoir afin de limiter les ruissellements et les inondations.

Le zonage d'assainissement pluvial est par ailleurs en cours de finalisation. Il définira les zones où des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Compte-tenu de l'ampleur des incendies connus en 2022, le risque feux de forêts est un sujet particulièrement sensible sur le territoire. La commission d'enquête constate que le nombre important d'autorisations de changement de destination vers une vocation « logement » est de nature à augmenter de façon potentiellement significative l'exposition au risque des biens et des personnes dans un contexte d'aléa fort (bâtiments isolés en milieu forestier). Même si l'autorisation de changement de destination nécessite un avis conforme de la CDNPS en zone N et de la CDPENAF en zone agricole, le règlement ne prévoit pas de dispositions particulières pour diminuer l'exposition au risque incendie au-delà du recul des constructions de 12m par rapport à la forêt comme dans d'autres secteurs. Ne pourrait-il pas être adopté des dispositions particulières adaptées au contexte spécifique des changements de destination (en matière de distance entre les bâtiments et les espaces boisés et/ou en matière d'obligation de débroussaillage) ?

Réponse de la collectivité : la question de la défense incendie a été un des critères retenus pour identifier un bâtiment pouvant changer de destination. De plus, lors du dépôt du changement d'affectation, ce point sera de nouveau abordé afin de préciser les conditions nécessaires à mettre en œuvre pour garantir la protection des biens et des personnes sur cette thématique aujourd'hui centrale pour le territoire.

2.4 La remise en cause de certaines protections d'espaces naturels, espaces boisés ou secteur de biodiversité

La commission d'enquête constate que les avis des PPA mettent en exergue certaines situations pour lesquelles des questions se posent sur la protection des espaces naturels, boisés ou secteurs de biodiversité :

- Projet d'extension d'un STECAL au Barp qui nécessite déclassement de l'EBC et doit être argumentée (DDTM) ;

Réponse de la collectivité : des justifications complémentaires seront apportées au déclassement de l'EBC (par rapport au PLU en vigueur) afin de permettre la création d'un STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage.

- Démarche d'évaluation environnementale incomplète car l'ensemble des zones 2AU n'ont fait l'objet d'aucune évaluation de la présence d'éventuelles sensibilités environnementales susceptibles d'être affectées par leur urbanisation (MRAE) ;

Réponse de la collectivité : la collectivité n'a pas la capacité de procéder à des inventaires naturalistes sur l'ensemble des secteurs 2AU identifiés dans la cadre de cette procédure. Le cadre réglementaire n'oblige pas à réaliser ces études pour un classement en 2AU. Pour rappel ces zones sont actuellement « fermées » à tout aménagement. La réalisation d'une étude environnementale sera un préalable à une ouverture lors d'une prochaine évolution du PLUi-H.

- Secteur 1AU à l'ouest du bourg de Belin-Béliet qui questionne au regard de ses valeurs particulières écologiques, paysagères et témoin du vaste espace prairial à proximité du Val de l'Eyre (PNRLG) ;

Réponse de la collectivité : Ce site se positionne en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle, à l'arrière du front urbanisé ouest de l'avenue d'Aliénor. Le classement de ce site en zone d'urbanisation future s'inscrit dans la continuité avec le projet de nouvelle centralité mis en oeuvre par la Commune depuis plusieurs années, et visant à développer une urbanisation cohérente entre les 2 bourgs anciens de Belin et Béliet et ne tournant plus le dos à la vallée de la Leyre, atout environnemental et paysager majeur de la Commune. Une attention particulière sera portée dans ce secteur à la préservation d'un cadre de vie privilégié et mettant en valeur les continuités paysagères et environnementales (trame verte) avec les zones naturelles riveraines associées à la vallée de la Leyre.

- 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) (PNRLG) ;

Réponse de la collectivité : ce point résulte de choix communaux et vise à garantir la cohérence du projet intercommunal.

- Saint-Magne ne dispose d'aucun inventaire de son patrimoine (PNRLG).

Réponse de la collectivité : ce point résulte d'une volonté communale. Le travail du PNR pourra être intégré dans une prochaine évolution du document mais nécessite au préalable d'être affiné et validé par la commune.

Question de la commission d'enquête :

Pouvez-vous apporter des réponses sur les points évoqués ci-avant.

Plusieurs contributions recueillies pendant l'enquête rejoignent ces préoccupations environnementales. Ainsi, certaines font état d'espaces boisés classés existants dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur et qui ne sont pas repris dans le projet de PLUi-H sans justifications spécifiques dans le rapport de présentation (contributions SEPANSO MEL031, MARTINEZ CDC003 et NUM006, FICHERE MEL011, LALOUBERE BAP024).

Réponse de la collectivité : La méthodologie d'identification des EBC est exposée au sein du rapport de présentation. Certains EBC ont été reclassés via d'autres outils permis par le code de l'urbanisme ou le code de l'environnement afin de renforcer la cohérence des choix en matière de protection à l'échelle de l'intercommunalité.

Question de la commission d'enquête :

D'une façon générale, quels ont été les secteurs où une décision de suppression d'EBC a été prise par rapport aux documents actuels et pour chacun d'eux, où peut-on trouver les justifications dans le rapport de présentation ?

Réponse de la collectivité : ces éléments seront précisés dans le rapport de présentation.

2.5 Questions complémentaires de la commission sur la forme du dossier

D'autres éléments questionnent la commission d'enquête, soit suite aux échanges avec les contributeurs, soit après étude du dossier d'arrêt du PLUi-H sont présentés ci-dessous.

2.5.1 Des plans complexes à appréhender, notamment pour les non-initiés.

Il est ressorti des échanges avec les contributeurs une difficulté de compréhension des plans de zonage constituant le règlement graphique. En effet, on note l'absence d'un plan qui regrouperait à minima les secteurs de constructibilité (4.2.1) et les contraintes (prescriptions (4.2.8), emplacements réservés (4.2.10) qui limitent fortement la constructibilité.

De plus, nous regrettons l'absence d'éléments de nomenclature pouvant aider à se repérer. Il manque à minima les numéros de parcelles, le nom des lieux-dits et le nom des axes routiers principaux.

Question de la commission d'enquête :

Est-il envisagé de produire un plan ou un atlas de zonage « tout public » plus facile d'appréhension ?

Réponse de la collectivité : l'intégration des données SIG, une fois le document approuvé, sur le site du Géoportail de l'urbanisme vise à répondre à cette demande et faciliter la lecture réglementaire.

2.5.2 Des demandes d'administrés restées sans réponse et un bilan de la concertation incomplet.

Le bilan de la concertation détaille bien les différentes méthodes de concertation mises en œuvre tout au long de la procédure. En revanche, nous regrettons l'absence d'information sur la manière dont les remarques collectées durant la procédure ont été étudiées. En effet, nous avons eu plusieurs retours d'administrés ayant formulé des remarques et des demandes de constructibilité et n'ayant jamais su si la demande avait été étudiée durant l'élaboration du PLUi.

Question de la commission d'enquête

Y a-t-il eu étude des questions et demandes formulées durant la procédure d'élaboration du document d'urbanisme ?

Réponse de la collectivité :

Les demandes ont été traitées par thématiques, la collectivité n'a pas la capacité de produire une réponse pour chaque demande d'administré. L'ensemble des moyens de concertations ont bien été analysés.

3. QUESTIONS OU OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'intégralité des contributions fait partie du fichier Excel joint en annexe. Compte tenu du nombre conséquent d'observations, la commission les a présentées dans le présent procès-verbal de synthèse selon les thématiques suivantes :

- Constructibilité ;
- Zonage ;
- Demande de renseignement ;
- Environnement ;
- Changement de destination ;
- Développement économique ;
- Règlement écrit ;
- Divers.

De plus, la commission constate qu'il existe des secteurs qui concentrent de nombreuses contributions, pouvant porter sur plusieurs thématiques.

Réponse de la collectivité : une réponse sera apportée aux différentes observations.

3.1 Thème constructibilité

C'est le thème qui a soulevé le plus de demandes d'intégration dans la zone constructible, et qui fait apparaître 3 cas de figures :

- Parcelles coupées par une limite entre la zone constructible et naturelle, ou agricole. Dans certains cas, cette limite traverse le bâtiment existant ;
- Parcelles qui ont été constructibles ou vouées à une urbanisation future (AU) dans les précédents documents d'urbanisme, et qui sont déclassées en zone naturelle ou agricole dans le projet de PLUi-H ;
- Parcelles déjà classées en zone naturelle ou agricole dans les précédents documents d'urbanisme.

La commission estime qu'une lecture différente doit être faite selon plusieurs critères :

- Proximité ou éloignement des centres bourgs ;
- Contiguïté à une zone U dans le projet de PLUi-H ;
- Présence ou absence de prescriptions environnementales ou patrimoniales.

Question de la commission : Dans le cas de parcelles ou de bâtiments coupés par une limite de zone, s'agit-il d'une erreur matérielle ou quels sont les motifs qui entraînent cette situation ? Dans les cas de déclassements en zone naturelle ou agricole, quelles suites peuvent, à court ou moyen terme, être apportées et selon quels critères.

Réponse de la collectivité : la collectivité rappelle que lorsque les communes ne sont pas couvertes par un SCoT applicable et qu'elles souhaitent ouvrir à l'urbanisation des espaces agricoles, naturels ou forestiers, elles ont l'obligation réglementaire de demander une

dérogation, conformément aux dispositions des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme (CU).

Sans SCoT applicable lors de l'élaboration du PLUi-H, la collectivité n'a pas pu revoir la délimitation au-delà des zones urbaines identifiées dans les documents en vigueur. Cette question pourra faire l'objet d'ajustement lors d'une prochaine évolution du document.

3.2 Thème zonage

Question de la commission : *Les demandes formulées sur ce thème concernent principalement des demandes de création, maintien ou développement d'activités agricole ou agrotouristiques dans des zones classées N dans le projet de PLUi-H. Quelles suites peuvent être données à ce type de demandes ?*

Réponse de la collectivité : Les activités agricoles en N peuvent être maintenues, cependant, le développement en zone naturelle est réservé aux exploitations forestières comme mentionné au sein du règlement écrit.

3.3 Thèmes demandes de renseignement et divers

La commission constate que sous ce thème, des questions diverses ont été posées comme par exemple, une demande sur le type d'habitation (plein pied, R+1, R+2, etc.), mais également une demande sur l'implantation d'une piste de décollage et d'atterrissage sans bâtiment et en herbe.

3.4 Thème environnement

26 contributions font référence à la thématique « environnement ». Quelques-unes sont motivées par le souci de préservation du patrimoine naturel. C'est le cas des contributions déjà citées dans le paragraphe 2.4 qui demandent le maintien des protections de type EBC existantes et dont la suppression n'est pas justifiée de façon claire dans le rapport de présentation.

De la même façon, quelques contributions s'inquiètent de la préservation de leur cadre de vie et souhaitent le maintien d'arbres ou autres éléments naturels jugés remarquables.

A l'inverse, de nombreux contributeurs constatent que les documents graphiques du PLUi-H font apparaître sur leur propriété des prescriptions surfaciques au titre de la TVB ou de la préservation du patrimoine qui induisent des contraintes en matière de constructibilité et d'utilisation des sols, et ne correspondent pas à la réalité du terrain.

Il peut s'agir de la trame indiquant la présence d'un EBC ou d'un boisement débordant sur une parcelle. Dans ce cas, le propriétaire évoque souvent l'absence d'arbres à cet endroit (photos à l'appui) et sollicite la rectification des limites du boisement. Mais il peut s'agir aussi de l'identification d'un réservoir de biodiversité, d'un corridor écologique ou d'un secteur de patrimoine végétal.

Le tracé précis de ces trames empiétant sur des zones urbanisées limite de fait leur constructibilité.

Dans quelle mesure les contraintes imposées sont-elles réellement nécessaires pour garantir l'intégrité d'un réservoir de biodiversité ou le fonctionnement d'un corridor écologique ? C'est un peu cette question que posent les intervenants dans les discussions lors des permanences.

Questions de la commission d'enquête :

Quels éléments pouvez-vous apporter pour répondre à cette incompréhension ? Quel est l'intérêt de laisser déborder les franges d'un réservoir de biodiversité sur des espaces ouverts à l'urbanisation si cela ne remet pas en cause son fonctionnement ?

En ce qui concerne les EBC et boisements, est-il envisagé de caler les limites précises en zone U après vérification sur le terrain de la réalité du caractère boisé ?

Réponse de la collectivité : ces éléments seront observés au cas par cas. La classification d'un terrain en zone U ne dispense pas d'identifier une prescription notamment si cela concerne la préservation de continuité écologique.

3.5 Changement de destination

Le projet identifie un nombre important de bâtiments (128) susceptibles de faire l'objet d'une demande de changement de destination. Dans l'évaluation environnementale (chapitre 1.3.7.4 p160) il est précisé que : *"Des critères précis ont été travaillés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H afin d'identifier les éléments les plus stratégiques : qualité architecturale, surface minimum, accessibilité, capacité résiduelle des réseaux défense incendie..."*

Il semble toutefois que l'exigence des critères de sélection n'ait pas toujours été comprise par le public. En effet, certains contributeurs s'interrogent sur les choix effectués et beaucoup de demandes complémentaires (18 contributions) sont formulées pour figurer sur la liste des autorisations de changement de destination.

Question de la commission d'enquête : *Au-delà d'une réponse au cas par cas dans le tableau des contributions, pouvez-vous rappeler de façon synthétique et pédagogique la logique poursuivie dans l'utilisation du dispositif d'autorisation de changement de destination et les raisons pour lesquelles cet outil n'a vocation à répondre qu'à des situations exceptionnelles liées au caractère patrimonial des bâtiments dont la conservation est jugée souhaitable ?*

Réponse de la collectivité : l'identification des changements de destination vise à valoriser le patrimoine bâti identifié sur le territoire du Val de l'Eyre et s'inscrit dans une logique de modération de la consommation d'espace et trajectoire ZAN.

Des critères ont été définis pour sélectionner ces bâtiments (qualité architecturale, surface minimum, accessibilité, capacité résiduelle des réseaux, défense incendie...) et la collectivité rappelle que l'identification dans le cadre du PLUi-H n'est qu'un préalable à l'autorisation finale délivrée par la CDNPS ou la CDPENAF.

3.6 Développement économique

Les contributions formulées concernent principalement de la production photovoltaïque, de la création ou du développement d'activité artisanale ou tertiaire.

Question de la commission d'enquête : Quelles suites peuvent être données à ce type de demandes ?

Réponse de la collectivité : ces éléments seront observés au cas par cas.

3.7 Règlement écrit

D'autres questionnements sont apparus durant l'enquête publique. Ils concernent la lecture et la compréhension des règles édictées dans le règlement écrit. Ces difficultés sont listées ci-dessous :

- Des règles de constructibilité plus contraignantes en zone urbaine qu'en zone naturelle. Par exemple, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans certains secteurs en zone urbaine détaillée sur les plans 4.2.4, imposent un recul de 10 mètres. En zone N, il est de 4 mètres minimum ou sur la limite séparative (notamment contribution BELAIR n°CDC015) ;
- Les reculs minimums de l'axe des voies s'appliquent en dehors des « espaces urbanisés ». Cette notion ne fait pas l'objet d'une définition précise et ses limites n'apparaissent pas sur les plans de zonage ;
- Certaines règles font référence au « terrain d'assiette du projet » comme d'autres à l'unité urbaine ou encore à la parcelle.
- Lorsque plusieurs règles sur une même thématique s'appliquent, il n'est pas spécifié si elles se cumulent et laquelle s'impose. Par exemple, le coefficient de pleine terre est de 70% de l'unité foncière du projet pour les secteurs de « patrimoine bâti et végétal ». Pour les réservoirs de biodiversité ou les corridors, la règle impose, pour les annexes, de ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante et avec une surface de plancher maximale totale de 200 m².

Question de la commission d'enquête : est-il envisagé d'apporter des précisions sur le projet de règlement écrit ?

Réponse de la collectivité : des éléments de forme viendront compléter et favoriser la compréhension du règlement écrit.

Fait et remis à BELIN-BELIET, le 27 mars 2023

Les membres de la commission d'enquête

Patrice ADER

Président de la commission



Inès PRIAT

Membre de la commission



Joël GILLON

Membre de la commission

