



Pays  
Bassin d'Arcachon  
Val de l'Eyre

CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DU PAYS BASSIN D'ARCACHON-VAL DE L'EYRE

## AVIS SUR LE PLUi-H DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE L'EYRE RENDU EN SÉANCE PLÉNIÈRE DU 5 FÉVRIER

Saisi pour avis du PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, pour les dix prochaines années, le Conseil de Développement du Pays BARVAL a apprécié la présentation claire et concrète (facilitant la compréhension d'un dossier volumineux, technique et complexe), dont il a bénéficié, lors de sa séance plénière du 8 janvier 2024, de la part de :

- Monsieur Bruno BUREAU, Président de la CDC du Val de l'Eyre
- Monsieur Jacques MORETTO, Vice-Président de la CDC du Val de l'Eyre
- Monsieur Christophe RICHARD, Directeur de l'Urbanisme de la CDC du Val de l'Eyre

Le dossier de consultation est constitué d'un rapport de présentation d'une grande clarté, comprenant : le diagnostic d'un territoire comptant 21 000 habitants, les justifications, l'évaluation environnementale, le rappel des documents supérieurs à prendre en compte, les indicateurs de suivi et le résumé non technique ainsi que des pièces suivantes : le PADD Projet d'aménagement et de développement durable, l'OAP Orientation d'aménagement et de programmation, la traduction réglementaire: Règles et Plans, le Programme POA pour l'Habitat avec le volet logement social et les annexes .

Le CODEV a pu observer, dès la présentation en plénière le 8 janvier, l'intérêt du travail d'élaboration concertée par les 5 communes du Val de l'Eyre : Salles, Belin-Béliet, Le Barp, Saint-Magne, Lugos, d'un document répondant à la double finalité de Plan Local d'Urbanisme et de Programme Local de l'Habitat. L'accord des 5 communes sur un PLU intercommunal mérite d'être remarqué par rapport à la pratique plus répandue d'un PLU par commune.

Le CODEV a approfondi l'examen du dossier dans ses 5 commissions, et après synthèse des travaux en comité d'animation, le 29 janvier 2024, a émis en séance plénière du 5 février 2024, l'avis suivant :

**I Le PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre arrêté par les élus le 4 octobre 2023, après un travail approfondi d'élaboration, constitue un cadre cohérent de**

développement pour le territoire, compatible avec le SCOT, tel qu'arrêté le 25 mai 2023, animé par la volonté d'assurer le mieux-être des habitants dans le cadre de vie des 5 communes du Val de l'Eyre.

Il Toutefois, il apparaît au CODEV que le document sera appelé à évoluer, sous l'effet d'éléments nouveaux, et à être complété à moyen terme par d'autres documents, pour assurer la réussite de la mise en œuvre de ses orientations.

## **I – UN CADRE COHÉRENT DE DÉVELOPPEMENT COMPATIBLE AVEC LE SCOT TEL QU'ARRÊTÉ LE 25 MAI 2023 ET ORIENTÉ AUTOUR DE 3 AXES**

### **A - Compatibilité avec le SCOT arrêté le 25 mai 2023**

La loi limitant l'artificialisation des sols autorise la consommation dans les 10 prochaines années de 50 % de l'espace consommé pendant les 10 années précédentes. Dans ce cadre, le SCOT a retenu 448 hectares consommés par le Val de l'Eyre, dans la période de référence, et prévoit la possibilité d'utiliser 224 hectares dans les 10 prochaines années.

L'objectif du PLUi-H fixé à 190 hectares se situe en deçà du plafond fixé par le SCOT. Ainsi, le taux de réduction de l'artificialisation des sols est de 58 %, au-delà des 50 % prévus par la loi, marquant ainsi la volonté d'une urbanisation maîtrisée.

Le taux de progression de la population prévu de + 1,8 % jusqu'en 2030 (et de + 1,5 % pour la période 2030-2040), en décroissance par rapport aux taux de 3,6% observé de 1999 à 2008, et de 2,25% de 2008 à 2019, est celui chiffré par le SCOT pour le Val de l'Eyre.

Conformément à la prescription 79 du SCOT, le Val de l'Eyre prévoit la construction de 2 587 logements, soit 260 logements par an en moyenne, dont 48 logements locatifs sociaux près des commerces, des équipements et des services, et 10 logements en accession sociale, par une démarche volontariste, alors que le Val de l'Eyre n'est pas assujéti à la loi SRU.

La construction de 2 587 logements en 10 ans est prévue sur :

- 14,9 hectares en densification par utilisation des dents creuses, de la division parcellaire et des friches
- et 108,6 hectares en extension des enveloppes urbaines :
  - ✓ 28,40 hectares en Zone 1AU, soumise à OAP ;
  - ✓ 80,20 hectares en Zone 2AU, nécessitant une modification du PLUi-H pour être ouverte.

La densité qui était de 12 logements à l'hectare dans la période 2008-2018, va atteindre 20 logements à l'hectare en moyenne pour les nouvelles constructions, avec la répartition entre les communes prévue par le SCOT :

- Salles 25 logements/ha
- Belin-Béliet 20 logements/ha
- Le Barp 30 logements/ha
- Saint-Magne 15 logements/ha

- Lugos 10 logements/ha

Pour les autres constructions, 48,7 hectares sont prévus pour le développement des activités économiques, en Zone 2AU nécessitant une modification du PLUi-H, et 13,5 hectares sont réservés pour les équipements d'intérêt général, également en Zone 2 AU.

## **B - La cohérence des 3 axes**

### **1- Préserver l'environnement, les grands paysages qui caractérisent le Val de l'Eyre, et le cadre de vie d'une façon générale**

La forêt est la principale composante de ce territoire. Elle occupe 80% de la superficie, essentiellement avec du pin maritime et des chênes. La filière bois est la principale composante de l'activité économique.

En complément à ce qui est prévu dans le PLUi-H pour la protection et la mise en valeur de la forêt, on pourrait mentionner l'intérêt de diversifier les essences dans le domaine forestier, en s'appuyant sur les études de faisabilité d'introduction de nouvelles essences appropriées.

### **2- Mettre en œuvre progressivement, étape par étape, une urbanisation maîtrisée, respectueuse du cadre traditionnel des formes urbaines et permettant la construction de logements à prix abordable**

Comme le souligne le rapport de présentation, l'offre de logements à prix abordable est la condition nécessaire pour que de nouvelles entreprises viennent s'installer, car le logement rare et cher est un frein à l'emploi. De même, alors que la maison individuelle représentait 89% de l'habitat en 2019, une évolution favorable à la construction de petits immeubles collectifs est utile, à la fois pour freiner l'artificialisation des sols et pour développer l'offre de logements à prix abordable.

Sur le sujet sensible des formes urbaines, le PLUi-H est respectueux des formes traditionnelles. Pour la hauteur des constructions, le principe en centre-ville et centre bourg reste le R+1. Le R+2 est admis, par exception dans une zone très limitée en centralité à Salles, Belin-Béliet et au Barp, comme le montrent les plans du document graphique 4.2.6. Il n'y a pas de limite de hauteur pour les équipements collectifs et les services publics, à condition qu'une bonne intégration urbaine soit assurée. Pour la pente des toits et les teintes des façades, le PLUi conserve les prescriptions admises de longue date. Les arioux sont protégés. Ces terrains situés hors des bourgs, couverts de pelouse et plantés de chênes et de pins parasols, sur lesquels se trouvent une ou plusieurs habitations typiques des landes de Gascogne, ne peuvent faire l'objet d'une division parcellaire, comme les terrains en centre-ville.

D'une manière plus générale, l'habitat ancien mériterait d'être identifié afin de favoriser sa préservation, sa réhabilitation ou son remplacement dans le cadre de la loi ZAN.

### **3- Favoriser le développement économique créateur d'emplois**

L'un des objectifs de ces créations d'emplois est de réduire le trajet domicile-travail pour les habitants concernés.

Le PLUi-H ne prévoit pas la création de nouvelles zones d'activité, en plus d'Eyrialis I et II, et de SYLVA 21. Il consacre 48,7 hectares à l'activité économique. Le CODEV observe qu'ils sont classés en Zone 2AU fermée en début de procédure.

La gestion par la communauté de communes des zones d'activité met en évidence l'une des utilités d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

La détermination des critères de recrutement des entreprises pouvant s'implanter dans une zone d'activité ne relève pas d'un PLU, mais la question mérite d'être abordée dans un autre document.

La cohérence des 3 axes du PLUi-H du Val de l'Eyre (lien économie/logement) marque clairement la volonté des élus, totalement en phase avec les aspirations des habitants, d'éviter l'évolution du territoire vers le statut peu enviable de cité-dortoir de Bordeaux ou du bassin d'Arcachon.

## **II – UN CADRE DE DÉVELOPPEMENT APPELÉ À ÉVOLUER SOUS L'EFFET DE NOUVEAUX ÉLÉMENTS ET À ÊTRE COMPLETE À MOYEN TERME PAR D'AUTRES DOCUMENTS**

### **A- Facteurs d'évolution**

#### **1- L'évolution du SRADET et du SCOT**

A ce jour, le SRADET n'est pas encore arrêté et le SCOT vient d'être adopté par le conseil syndical du SYBARVAL, le 25 janvier 2024. Sa rédaction a évolué pour prendre en compte les différents avis reçus, mais les chiffres-clés sont ceux du SCOT arrêté le 25 mai 2023. Les chiffres retenus par le PLUi-H du Val de l'Eyre sont donc compatibles avec le SCOT tel qu'approuvé. Il conviendra donc de suivre la fin de la procédure d'élaboration du SRADET.

#### **2- La pression des services de l'Etat pour densifier davantage les centres-villes**

La lettre d'avis du préfet, du 27 juillet 2023, sur le SCOT montre clairement que cette volonté de l'Etat va continuer à s'exercer. L'extension de zones ouvertes aux constructions R+2 ira dans le sens souhaité par l'Etat, pour aller vers le Zéro Artificialisation Nette en 2050.

#### **3- Autres évolutions souhaitables**

L'amélioration des conditions de traitement des eaux usées et des eaux pluviales vient en premier lieu. La stricte séparation des réseaux, l'assainissement des eaux usées dans des stations et sous-stations, la création de bassins de rétention pour réguler l'écoulement des eaux pluviales et contourner les limites du traitement à la parcelle, la prévention des inondations, constituent des besoins plus fortement ressentis depuis l'épisode des pluies diluviennes de l'automne 2023. La pollution du bassin d'Arcachon, avec ses conséquences sur l'activité ostréicole en fin d'année 2023, a confirmé le besoin d'un programme de travaux dans les bassins versants. Cette préoccupation apparaît actuellement sous un jour nouveau, plus attentif à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales. Elle devrait se décliner clairement dans le PLUi-H du Val de l'Eyre. Il en est de même de la réservation d'une bande inconstructible de 30 mètres, de part et d'autre des affluents de la Leyre.

Le développement volontariste d'activités maraichères, contribuant au Projet Alimentaire Territorial, trouverait utilement place notamment sur les terres fertilisées par les alluvions.

L'installation de panneaux photovoltaïques, de préférence sur des surfaces déjà imperméabilisées (parkings, toitures de bâtiments...), mérite d'être prise en compte pour tendre vers le territoire à énergie positive, préconisé par le SCOT. Il en va de même pour une plus grande utilisation de la biomasse, disponible sur le territoire.

## **B- Documents complémentaires**

### **1- Un Plan de Mobilité Simplifié**

Le Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre a annoncé l'intention d'élaborer un Plan de Mobilité Simplifié, bien que l'EPCI du Val de l'Eyre n'ait pas actuellement la compétence d'Autorité Organisatrice des Mobilités (AOM), qui est exercée par la Région.

Le CODEV souligne l'intérêt de ce PDMS pour améliorer les mobilités dans 3 principales directions :

- le transport vers les gares de Facture et de Marcheprime, pour les déplacements par voie ferrée vers la métropole bordelaise principalement ;
- les déplacements vers la COBAS et la COBAN ;
- la mobilité interne dans le Val de l'Eyre.

A cette occasion, le CODEV rappelle la préconisation qu'il a émise lors de la consultation sur le PAS du SCOT puis sur le DOO, d'un schéma directeur des mobilités à l'échelle du Pays BARVAL, coordonnant le Plan de Mobilité de la COBAS avec les Plans de Mobilité Simplifiés de la COBAN et du Val de l'Eyre.

La perspective à moyen terme pour la Communauté de Communes du Val de l'Eyre de devenir Autorité Organisatrice des Mobilités lui paraît de nature à favoriser une approche concertée au niveau du Pays BARVAL.

A l'appui de cette proposition, on peut citer l'exemple de l'opportunité d'une liaison par car express vers Facture, à partir de Salles et de Belin-Béliet, en réservant des voies de bus sur les parties du parcours pénalisées par des embouteillages fréquents.

Dans le même ordre d'idées, le développement des besoins de déplacement entre le Barp et Marcheprime, à la suite de l'ouverture du collège et du lycée du Barp, appelle la recherche de solutions expérimentales afin de préparer la mise en place de solutions durables.

### **2- Le Projet de territoire avec un volet stratégique sur le développement économique**

Le PLUi-H annonce l'utilisation de 6 leviers pour favoriser le développement économique, en tenant compte de la typologie des entreprises existantes :

- diversifier l'immobilier d'entreprise ;
- soutenir un tissu économique avec le e-commerce ;
- accompagner le développement des entreprises à travers des services, de la diversification et le renforcement des secteurs innovants ;
- permettre la mutualisation de la fibre optique pour les entreprises ;

- améliorer la desserte en haut débit pour les besoins du télétravail ;
- développer l'offre de formation dans toutes ses composantes.

Les modalités pratiques de mise en œuvre de ces leviers de changement, relèvent d'un autre document dont l'élaboration apparaît nécessaire à la lecture du PLUi-H.

L'approfondissement d'un projet de territoire, avec un volet stratégique sur le développement économique, auquel l'Agence BA2E pourrait collaborer, prolongerait utilement le travail important d'élaboration du document soumis à la consultation.

La définition des critères de choix des entreprises, dont l'implantation est souhaitée sur le territoire, trouverait sa place dans ce volet stratégique.

Ce projet de territoire pourrait être l'occasion d'envisager le transfert de compétence des équipements sportifs des communes vers la communauté de communes, pour une mutualisation et optimisation.

#### **CONCLUSION :**

**En considérant la cohérence du document, sa compatibilité avec le SCOT et sa volonté de répondre aux aspirations des habitants du Val de l'Eyre, le CODEV émet un avis favorable sur ce PLUi-H, en manifestant son intérêt pour une consultation ultérieure sur un PDMS et un Projet de territoire.**