

SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°1.4

Rapport de présentation

Tome 4 : Résumé non technique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2024

arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) La Maire,



UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS







Sommaire

SOMMAIRE	3
RESUME NON-TECHNIQUE DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUBES.....	5
1. OBJET DE LA REVISION DU PLU DE SAINT-LOUBES	5
2. RESUME NON-TECHNIQUE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE) ET PERSPECTIVE DE SON EVOLUTION	6
2.1. SYNTHÈSE DU MILIEU PHYSIQUE.....	7
2.2. SYNTHÈSE DE LA RESSOURCE EN EAU.....	7
2.3. SYNTHÈSE DU MILIEU NATUREL.....	8
2.4. SYNTHÈSE DE L'ÉNERGIE.....	9
2.5. SYNTHÈSE DES POLLUTIONS ET NUISANCES.....	10
2.6. SYNTHÈSE DES RISQUES MAJEURS.....	10
2.7. LES PRINCIPAUX ENJEUX.....	11
3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL.....	11
3.1. DE NOUVEAUX DEFIS FACE AUX EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	12
3.2. LE PARC DE LOGEMENTS EN DEVELOPPEMENT.....	13
3.3. UNE CENTRALITE D'EQUILIBRE ECONOMIQUE A PROXIMITE DE LA METROPOLE BORDELAISE.....	14
3.4. UN NIVEAU D'EQUIPEMENT SATISFAISANT.....	14
3.5. UN ESPACE DE FORTES MOBILITES CONTRAIGNANT LE RESEAU DE TRANSPORTS.....	14
3.6. LES ENJEUX.....	15
4. LE PROJET COMMUNAL	16
4.1. LES BASES DU PROJET	16
4.2. LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU	18
4.2.1. <i>La mise en œuvre de la politique de logement.....</i>	<i>18</i>
4.2.2. <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	<i>20</i>
4.2.3. <i>L'organisation du zonage.....</i>	<i>21</i>
5. SYNTHÈSE DE L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES	28
6. SYNTHÈSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES MISES EN ŒUVRE	29
6.1. SYNTHÈSE DES INCIDENCES ET MESURES PRISES CONCERNANT LA RESSOURCE EN EAU.....	29
6.1.1. <i>Synthèse des Mesures prises.....</i>	<i>29</i>
6.1.2. <i>Synthèse des incidences résiduelles.....</i>	<i>30</i>
6.2. SYNTHÈSE DES INCIDENCES ET MESURES PRISES CONCERNANT LES RISQUES ET LES NUISANCES.....	30
6.2.1. <i>Niveau d'incidence.....</i>	<i>30</i>
6.2.2. <i>Synthèse des mesures prises.....</i>	<i>31</i>
6.3. SYNTHÈSE DES INCIDENCES ET MESURES PRISES CONCERNANT LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE.....	31
6.3.1. <i>Quantification d'incidences.....</i>	<i>31</i>
6.3.2. <i>Synthèse des mesures prises.....</i>	<i>32</i>



6.4	SYNTHESE DES INCIDENCES ET MESURES PRISES CONCERNANT LES ENJEUX D'ATTENUATION ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	32
6.4.1.	<i>Synthèse des mesures prises</i>	32
7.	SYNTHESE DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENE	33
8.	MANIERE DONT LES INDICATEURS DE SUIVI ONT ETE CHOISIS	34



Résumé non-technique du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Loubès

1. Objet de la révision du PLU de Saint-Loubès

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Saint-Loubès a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **6 novembre 2008**. Ce document a, par la suite, connu de nombreuses évolutions.

La commune est incluse dans l'aire du SYSDAU et à ce titre, le PLU est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014. **Le PLU et le SCoT en vigueur sont donc les documents légaux de planification s'appliquant sur la commune.**

La Ville a engagé la révision générale de son PLU par **délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2016**, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La révision du PLU de Saint-Loubès a trouvé initialement sa principale justification dans la constatation que la gestion assurée par le document d'urbanisme en vigueur ne correspondait plus aux exigences de l'aménagement de la commune. En effet, Saint-Loubès se trouve confrontée depuis de nombreuses années à des pressions urbaines importantes alors que le PLU ne permettait pas de contrôler le développement communal pour que ce dernier soit en adéquation avec la qualité de son territoire.

La révision du PLU est, bien sûr, encadrée par le cadre législatif mis en place au cours de ces 15 dernières années que celui-ci ne pouvait bien sûr appliquer. Il s'agit notamment de la loi « portant Engagement National pour l'Environnement » (ENE) du 12 juillet 2010, la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) du 26 mars 2014, la loi « portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018, et la récente loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui renforce en particulier les obligations de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation.

En 2016, la municipalité d'alors avait souhaité s'engager dans une réflexion globale portant sur l'ensemble du territoire communal, pour exprimer son projet mais également réaliser un projet urbanistique compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine de Bordeaux.

La **délibération du 13 décembre 2016** précisait ainsi que l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal avait pour mission de répondre aux objectifs suivants :

- Mettre le Plan Local d'Urbanisme en compatibilité avec les normes juridiques supérieures, notamment les dispositions Grenelle I et II, ALUR, SCOT aire métropolitaine bordelaise.



- Poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale et intergénérationnelle afin de répondre aux objectifs des lois sur le logement social.
- Poursuivre et anticiper l'accueil des nouveaux habitants : maintenir un rythme modéré, adapté à la capacité des équipements communaux.
- Étendre la Zone d'Activité Économique afin de répondre aux besoins pour favoriser le développement économique en soutenant, de façon équilibrée, l'ensemble des activités menées, développer les activités commerciales.
- Préserver les espaces agricoles et naturels, et gérer de façon économe les espaces agricoles, naturels et forestiers afin d'en assurer la pérennité, valoriser l'agriculture et la viticulture.
- Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre développement de l'habitat, notamment, et renouvellement urbain, combler en priorité les « dents creuses ».
- Adapter les dispositions réglementaires du PLU, aux nouveaux enjeux communaux.

Près de 10 ans après, ces objectifs restent valides dans un contexte législatif et réglementaire qui a sensiblement évolué. Aussi, la nouvelle municipalité en place depuis juillet 2020, ayant des engagements politiques sensiblement différents que celle qui la précédait, a infléchi certain d'entre eux, notamment la volonté de diminuer significativement l'extension urbaine en particulier celle de la zone d'activité¹.

2. Résumé non-technique de l'État Initial de l'Environnement (EIE) et perspective de son évolution

La réalisation de l'état initial de l'environnement constitue la première partie de l'évaluation environnementale, et se présente comme étant une photographie de la situation environnementale de la commune au moment de la révision du PLU.

Ainsi, en s'appuyant sur les données les plus récentes, **l'état initial de L'environnement (EIE) dresse un état de lieux sur la commune**, au regard de grandes thématiques, à savoir l'environnement physique, l'environnement biologique, la ressource en eau, les réseaux collectifs, les risques (naturels et technologiques) et enfin les pollutions et les nuisances présentes sur le territoire communal. **Cette partie de l'évaluation environnementale conditionne la suite des travaux, dans la mesure où elle présente les spécificités du territoire, ses forces et ses faiblesses. Elle permet de dégager des enjeux, enjeux qui seront ensuite pris en compte dans la suite de l'évaluation.**

- Manière dont l'état initial de l'environnement a été analysée et rédigée.
- Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.
- L'analyse des perspectives d'évolution de l'EIE.
- Évaluation des incidences Natura 2000.
- Explication des choix retenus du point de vue environnemental.
- Explication des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser.
- Critères indicateurs et modalités de suivi.

¹ Elle a également pris une nouvelle délibération en date du 13 juillet 2020 pour modifier les modalités de concertation arrêtées par la délibération du 13 décembre 2016.

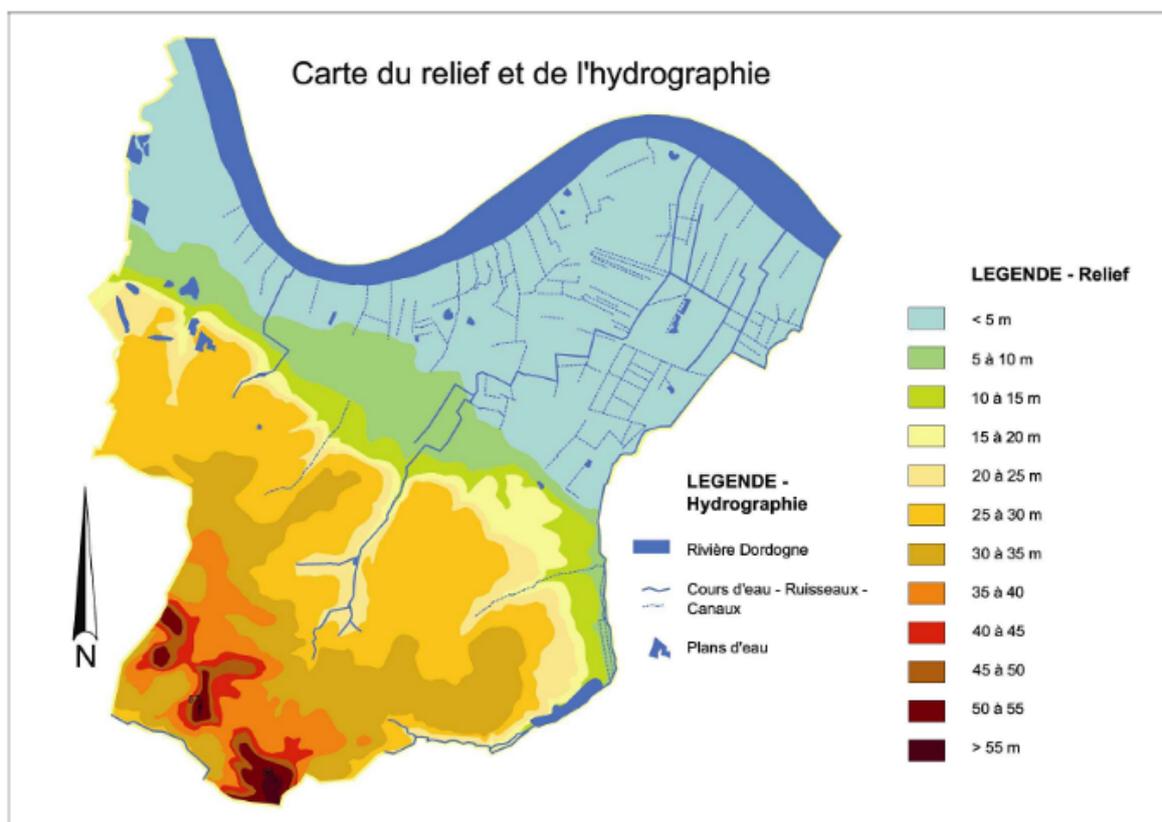


2.1. Synthèse du milieu physique

MILIEU PHYSIQUE		DONNEES DE CADRAGE
CLIMAT	Climat océanique tempéré	<ul style="list-style-type: none">Pluviométrie moyenne (924 mm en moyenne annuelle).Températures douces (14,2°C en moyenne annuelle, minimale de 9,6°C en hiver et 18,9°C en été).Vents dominants d'ouest.Bon ensoleillement (2 082h de soleil/an).
RELIEF	Relief peu marqué	<ul style="list-style-type: none">Les palus ou la plaine, au nord : altitude moyenne de 3 à 9 m.La terrasse, au centre : altitude varie entre 25 et 30 m.Le plateau, au sud : altitude varie entre 30 et 57 m.
GEOLOGIE	Sols principalement composés de formations argileuses	Du nord au sud : <ul style="list-style-type: none">Alluvions modernes de l'Holocène le long de la Dordogne.Argiles, sables et graviers du Pléistocène moyen.Calcaire de l'Oligocène.Argiles, sables et graviers du Pléistocène inférieur.

2.2. Synthèse de la ressource en eau

RESSOURCE EN EAU		DONNEES DE CADRAGE
RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE	5 cours d'eau présents sur le territoire.	<ul style="list-style-type: none">La DordogneLa LaurenceLe GréseauLe ruisseau du CournauLe ruisseau du Canteranne-Jacoutet
MASSES D'EAU SUPERFICIELLES	3 masses d'eau rivière.	<ul style="list-style-type: none">FRFR639 : L'Estey du Gua de sa source à la Gironde.FRFRT32_12 : Ruisseau de Canteranne.FRFRT32_13 : La Laurence
MASSES D'EAU SOUTERRAINES	11 masses d'eau souterraines.	<ul style="list-style-type: none">4 masses d'eau souterraines libres.7 masses d'eau souterraines captives.
DOCUMENTS DE GESTION DE L'EAU	<ul style="list-style-type: none">SDAGE Adour Garonne 2022-2027.SAGE Nappes profondes de Gironde.SAGE Dordogne Atlantique.Contrat de rivière Dordogne Atlantique.Plan de gestion des étiages Dordogne Vézère.Plan de gestion des étiages Garonne Ariège.	La masse d'eau sollicitée pour l'alimentation en eau potable est considérée comme déficitaire par le SAGE.

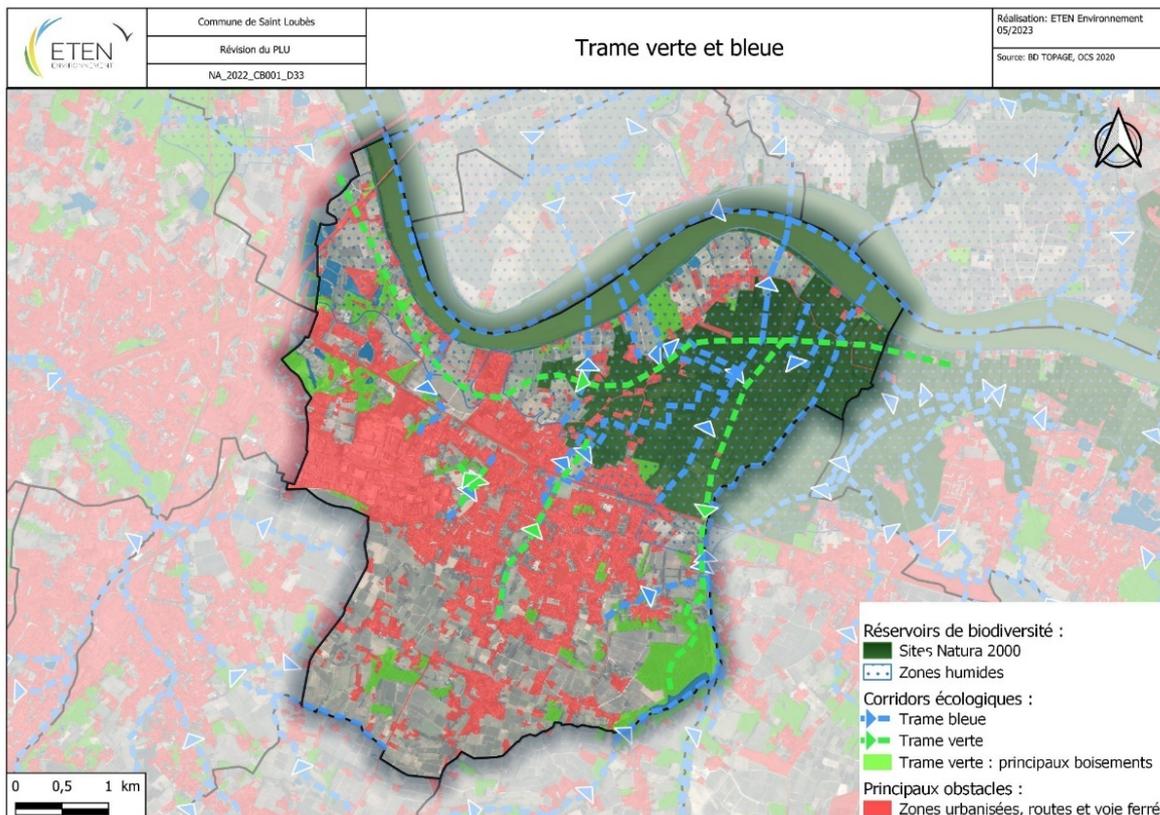


2.3. Synthèse du milieu naturel

MILIEU NATUREL		DONNEES DE CADRAGE
PERIMETRES REGLEMENTAIRES ET D'INVENTAIRES	<ul style="list-style-type: none">5 périmètres de protection et d'inventaires du patrimoine naturel.	<ul style="list-style-type: none">2 sites Natura 2000.3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques.
HABITATS NATURELS	36 habitats naturels et anthropiques identifiés à l'échelle de l'aire d'étude.	Enjeux forts : boisements de feuillus et milieux humides
ZONES HUMIDES	Zones humides identifiées via la bibliographie et des inventaires de terrain.	<ul style="list-style-type: none">938,5 ha de zones humides identifiées par EPIDOR à l'échelle communale6,19 ha de zones humides floristiques identifiés par ETEN à l'échelle de l'aire d'étude
FLORE PATRIMONIALE	Présence de flore protégée et arbres patrimoniaux.	<ul style="list-style-type: none">15 espèces protégées identifiées par l'Observatoire de la Biodiversité Végétale à l'échelle communale.1 espèce protégée identifiée par ETEN à l'échelle de l'aire d'étude.53 arbres, 29 alignements et 5 bosquets patrimoniaux identifiés.
FAUNE	Présence de faune protégée.	<ul style="list-style-type: none">19 oiseaux.5 reptiles.



MILIEU NATUREL		DONNEES DE CADRAGE
FAUNE		<ul style="list-style-type: none"> 7 amphibiens. 5 insectes. 11 mammifères. 2 coléoptères.
TRAME VERTE ET BLEUE	Présence de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.	<ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité : sites Natura 2000 et zones humides. Corridors : réseau hydrographique et boisements.



2.4. Synthèse de l'énergie

ENERGIE		DONNEES DE CADRAGE
CONSOMMATION	Consommation énergétique élevée du fait d'un tissu important d'entreprises et des axes routiers maillant le territoire	A l'échelle du SYSDAU, en 2019 : 20 400 GWh.
PRODUCTION	Dépendance énergétique forte	<ul style="list-style-type: none"> Production d'énergie primaire : 2 252 GWh. Production d'énergie secondaire : 2 335 GWh.
ACTIONS	La commune a mis en place de nombreuses actions en lien avec celles du PCAET (Plan Climat Air	Actions à l'échelle de la commune : <ul style="list-style-type: none"> Démarche d'économie circulaire.



ENERGIE		DONNEES DE CADRAGE
ACTIONS	Energie Territorial de la communauté de communes des Rives de la Laurence avec un plan d'action au niveau de la CDC.	<ul style="list-style-type: none">▪ Création d'une micro-forêt.▪ Extinction de l'éclairage public de nuit.▪ Préau solaire.▪ Rénovation énergétique d'école, de bâtiments communaux.▪ Création de voies cyclables, d'abris à vélo, protection des piétons sur les trottoirs.▪ Politique de réduction de ses consommations d'eau.▪ Promotion de mobilités inclusives...

2.5. Synthèse des pollutions et nuisances

POLLUTIONS ET NUISANCES		DONNEES DE CADRAGE
EAUX USEES	Deux stations d'épuration intercommunales sur le territoire communal.	<ul style="list-style-type: none">▪ Deux stations d'épurations intercommunales : l'une pour le bourg et une autre pour la zone industrielle▪ Nombre d'habitants desservis : 23 356 hab.
EAUX PLUVIALES	Schéma directeur de gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant : CDC des rives de la Laurence et Pompignac (en cours).	A l'échelle de la commune : <ul style="list-style-type: none">▪ 162 km de réseaux pluviaux▪ 44 ouvrages de rétention / régulation des eaux pluviales
AMBIANCE SONORE	Un territoire exposé au bruit à l'ouest de son territoire et au centre.	Principales sources de bruit sur la commune : routes, voie ferrée et industries.
QUALITE DE L'AIR	Une commune sensible à la dégradation de la qualité de l'air.	Principales émissions de polluants sur la commune : transport routier, secteur résidentiel et secteur industriel.

2.6. Synthèse des risques majeurs

RISQUES MAJEURS		DONNEES DE CADRAGE
RISQUES NATURELS	4 risques naturels	<ul style="list-style-type: none">▪ Risque inondation (PPRi en vigueur).▪ Risques remontés de nappe.▪ Risque mouvements de terrain modéré à fort.▪ Risque sismique faible.
RISQUES TECHNOLOGIQUES	4 risques technologiques	<ul style="list-style-type: none">▪ Risque Transport de matières dangereuses (canalisation de gaz naturel).▪ Risque industriel (2 installations classées manipulant des substances et mélanges dangereux).▪ Pollution des sols.▪ Rupture de barrage.



2.7. Les principaux enjeux

- Protéger les espaces naturels et agricoles les plus remarquables : réservoirs de biodiversité (la Dordogne et le secteur des Palus), zones humides, cours d'eau et milieux à fort enjeu écologique.
- Préserver les espèces et habitats d'intérêt communautaire.
- Reconnaître les services rendus par la nature ordinaire et prendre en compte la trame verte urbaine et notamment les coulées vertes.
- Végétaliser les nouvelles opérations urbaines afin de développer les îlots de fraîcheur.
- Préserver ou restaurer la qualité des milieux récepteurs notamment par la maîtrise des flux des rejets de temps de pluie.
- Imposer des prescriptions pluviales pour les futurs projets d'urbanisation afin de ne pas aggraver les problématiques actuelles.
- Garantir durablement l'alimentation de la population en eau potable.
- Ne pas aggraver les risques et notamment le risque d'inondation en prenant notamment appui sur le PPRi.
- Diminuer la consommation d'énergies fossiles et favoriser la production d'énergies renouvelables.
- Encourager les projets architecturaux exemplaires en termes de sobriété économique et écologique.
- Développer la part de déplacements doux.

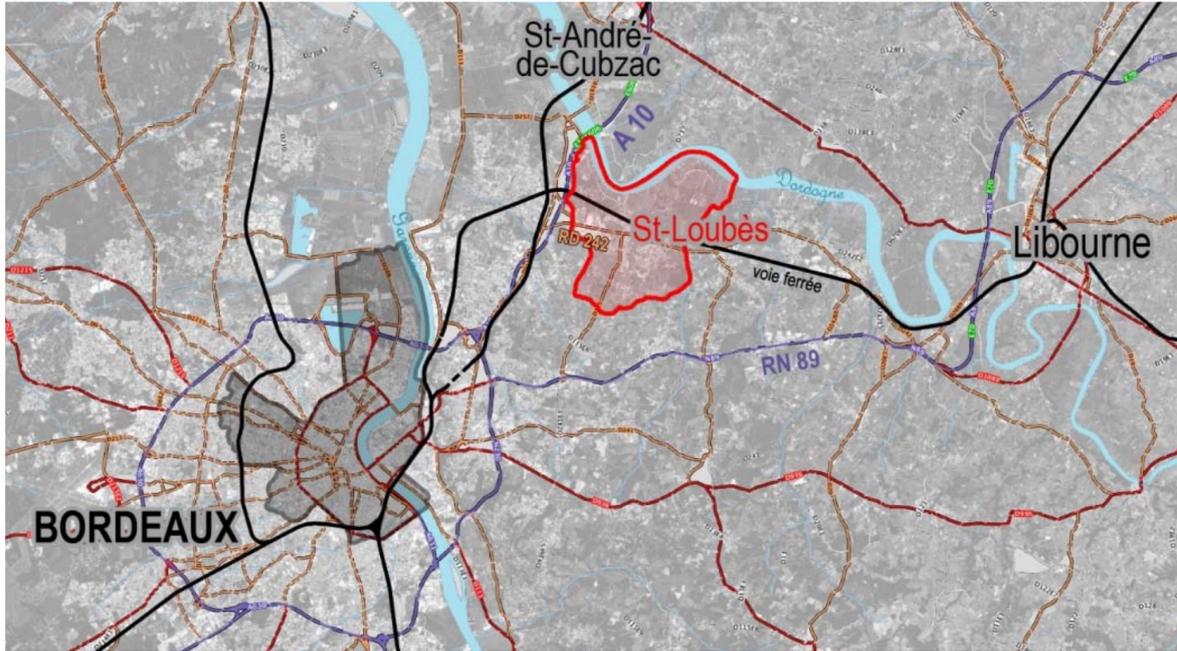
3. Synthèse du diagnostic communal

La commune de Saint-Loubès se situe sur la rive gauche de la Dordogne, à une vingtaine de kilomètres au Nord-Est de Bordeaux. Le territoire bénéficie d'une localisation stratégique. Il est longé sur sa frange Ouest par l'autoroute A 10 et accessible par l'échangeur n°42. Elle est également proche de la RN 89 et de la rocade bordelaise, et est en outre desservie par la voie ferrée Bordeaux-Libourne-Coutras qu'empruntera le futur RER Métropolitain.

La commune fait partie de la Communauté de communes « Les Rives de la Laurence » créée par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2000, regroupant 6 communes : Sainte-Eulalie, Yvrac, Montussan, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Beychac-et-Caillau et bien sûr, Saint-Loubès et accueillant plus de 28 500 habitants.

De plus, Saint-Loubès appartient au périmètre du Pôle territorial Cœur Entre-deux-Mers. Ce « Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) », été créé en 2000, se compose de 5 communautés de communes : les Rives de La Laurence, les Coteaux Bordelais, du Créonnais, des Portes de l'Entre-deux-Mers et Rurales de l'Entre-Deux-Mers. Il regroupe 91 communes pour une population de 106 387 habitants.

Enfin, la commune est incluse dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014. Celui-ci la désigne comme une « centralité périphérique métropolitaine ».

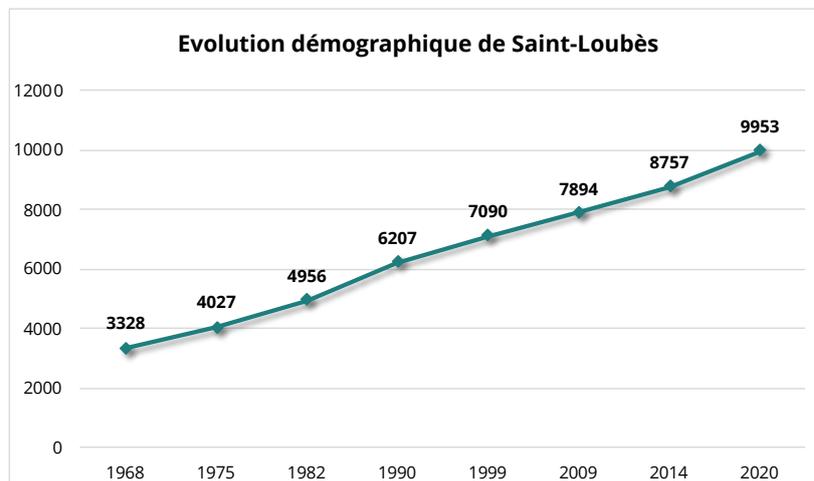


Localisation de la commune de Saint-Loubès

3.1. De nouveaux défis face aux évolutions socio-démographiques

En 2020, la commune de Saint-Loubès accueillait près de 9 953 résidents permanents. Du fait de sa situation géographique stratégique, du cadre de vie et des services qu'elle propose, elle apparaît attractive.

Ainsi, sa croissance démographique déjà importante depuis 1968 s'est encore renforcée au cours de la dernière décennie, même si depuis 2009 la croissance est relativement stable passant de 2,1% entre 2009 à 2014 à 2,2% de 2014 à 2020.



Si le solde naturel de Saint-Loubès est positif, il reste relativement stable depuis 50 ans. Ainsi, la croissance démographique loubésienne est bien sûr « portée » par l'accueil de nouvelles populations venues s'y implanter.

Les ménages les plus représentés sur la commune sont les familles avec enfants. Leur nombre continue d'augmenter même si leur progression est moins rapide qu'en 2009.

On peut tout de même observer que les ménages composés d'une personne augmentent de plus en plus sur la commune. L'individualisation des ménages pourrait être une contrainte supplémentaire au



renouvellement de la population mais aussi un risque de fragilisation des ménages et un facteur d'accroissement des inégalités socio-spatiales, tout en risquant d'accroître la demande de logements.

Parallèlement, la proportion de personnes âgées croît elle aussi, se traduisant par une augmentation du nombre de retraités.

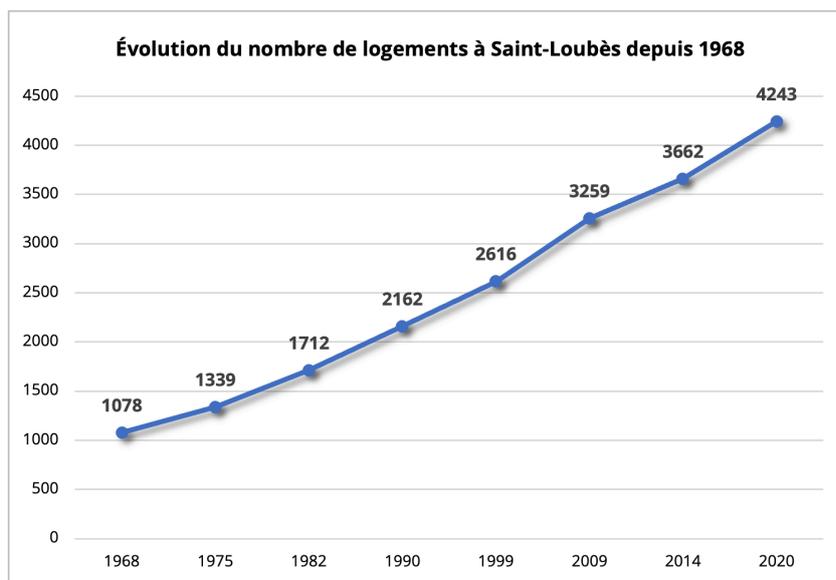
Avec 23,3% de personnes en âge de la préretraite ou de la retraite, soit 2,4% de plus qu'en 2009, le vieillissement des loubésiens, même s'il est plus limité qu'ailleurs, pose la question des moyens à mettre en œuvre pour accompagner les besoins spécifiques de cette population âgée.

Cependant la part des actifs continue de s'accroître grâce à l'arrivée de jeunes ménages souvent plus qualifiés que la population préexistante. On doit tout de même nuancer, car pour ce qui est des CSP+, leur nombre augmente de manière moins importante que les autres catégories socioprofessionnelles sur la commune.

3.2. Le parc de logements en développement

La croissance du parc de logements à Saint-Loubès au cours du dernier demi-siècle est bien corrélée au dynamisme de la population loubésienne.

Elle s'avère de fait très importante et même sensiblement plus forte que la croissance démographique, puisque lorsque la population était multipliée par 3, **le parc de logements a pratiquement été multiplié par 4** avec la création de **3 165 nouveaux logements** depuis 1968.



Le parc, majoritairement construit après 1970 sous forme d'habitat individuel, possède un bon niveau de confort. Cependant, le logement locatif prend une place croissante sur la commune.

Les propriétaires sont majoritaires mais on note également une augmentation de la part des locataires sur les cinq dernières années.

Le rythme de logements construits entre 2012 et 2021 est de 80 logements neufs en moyenne chaque année.

Tout cela dénote une attractivité certaine du territoire de la commune de Saint-Loubès.



3.3. Une centralité d'équilibre économique à proximité de la métropole bordelaise

Saint-Loubès connaît une certaine évolution sociale avec l'accroissement des professions intermédiaires. La part des actifs y est moins importante que dans les communes voisines et ces derniers sont concentrés dans le secteur tertiaire.

La commune propose un tissu économique relativement diversifié. Si ce tissu économique est de plus en plus tourné vers une économie de services, il présente la particularité relativement rare d'être dominé par les activités productives. Toutefois, l'économie du territoire repose principalement sur les activités tertiaires (commerce de gros, transports, services) même si les secteurs de la construction et de l'industrie restent des pôles d'emplois salariés importants. Le tissu économique communal, en plus d'être relativement diversifié, ne cesse de grandir puisque le nombre d'entreprises de chaque secteur d'activité a augmenté ces dernières années. Si les entreprises loubésiennes sont pour la plupart d'entre-elles des TPE et des entreprises individuelles, Saint-Loubès se classe donc dans la catégorie rare des communes accueillant de grandes entreprises avec 21 établissements de plus de 50 salariés, dont 3 de plus de 200.

Les principaux atouts économiques de la commune sont la zone industrielle de « La Lande » et la zone d'activités de « La Rafette ». Ces deux zones sont l'héritage d'implantations industrielles anciennes sur la commune du fait de sa proximité avec Bordeaux et de la présence de la voie ferrée. Leur développement au cours des décennies passées a permis à l'économie locale de rester dynamique, à tel point que se pose aujourd'hui la question de leur extension. Celle-ci devra être envisagée en lien avec les capacités de densification potentielle dans la zone industrielle et avec le fonctionnement global de la commune, ainsi qu'avec les intérêts environnementaux et paysagers.

Le secteur « Commerce, transport, hébergement, restauration » a connu une forte croissance au cours des 30 dernières années dans le contexte de la tertiarisation de l'économie. C'est aussi le cas du secteur « Administration, publique, éducation, santé » qui reste plus prégnant à Saint-Loubès qu'à l'échelle de la Communauté de communes.

La croissance de ces secteurs se traduit spatialement par persistance d'un second pôle économique : le centre-bourg, qui reste malgré tout fragile et dont le confortement nécessite la protection des linéaires commerciaux et une meilleure conciliation des flux automobiles et piétons.

A l'inverse, le lent déclin de l'agriculture se poursuit puisque le nombre d'exploitations agricoles ne cesse de diminuer tout comme la surface agricole utilisée, d'autant que la viticulture est confrontée à une crise profonde. Pourtant, l'histoire agricole et viticole de Saint-Loubès, mise en relation avec son patrimoine bâti d'une grande qualité et avec sa situation géographique plus que favorable, fait de Saint-Loubès un territoire où le potentiel de développement du tourisme et plus particulièrement de l'œnotourisme est relativement important.

3.4. Un niveau d'équipement satisfaisant

En ce qui concerne le niveau d'équipement, la commune dispose d'une offre d'équipement public importante et diversifiée (administration, santé, éducation, culture et loisirs). Cette offre déjà ancienne s'est fortement développée au cours des 30 dernières années sous l'impulsion de la mairie et des initiatives des habitants. Aujourd'hui, la pérennité de ces équipements est mise au défi par les évolutions démographiques communales.

3.5. Un espace de fortes mobilités contraignant le réseau de transports

La commune de Saint-Loubès est relativement bien desservie tant par les infrastructures routières que par les transports en commun. En dépit de cette offre, la voiture reste toutefois le moyen de transport privilégié par la grande majorité de la population. L'importance des déplacements domicile-travail vers d'autres communes et la forte motorisation des ménages loubésiens expliquent la préférence pour ce



mode de transport. Cette configuration n'est pas sans conséquence sur la qualité de vie (problèmes de stationnement, embouteillages, pollution). Le développement des mobilités douces et du covoiturage pourrait contribuer à y remédier.

3.6. Les enjeux

De ces différentes analyses, le dossier de PLU a fait émerger les enjeux socio-économiques suivants :

- Envisager un développement équilibré et compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de l'aire Métropolitaine Bordelaise.
- Mettre en œuvre les moyens pour poursuivre un renouvellement de la population, notamment au travers une politique du logement volontariste pour maintenir ses jeunes, attirer de nouvelles familles et actifs.
- Prendre en compte les caractéristiques démographiques de la population pour adapter les services, d'équipements et d'habitat aux futurs besoins et évolutions sociétales.
- Optimiser les capacités de la Zone Industrielle de « La Lande » actuelle.
- Créer de nouvelles opportunités de développement bien encadrées sur des emprises qui impactent le moins possible les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Améliorer l'image de la Zone Industrielle.
- Conforter l'offre et la diversité commerciale et de services disponibles en centre-bourg.
- Préserver l'agriculture et encourager de nouvelles pratiques agricoles et une diversification à même de répondre aux défis de la crise viticole.
- Faire du tourisme un vecteur de développement local.
- Faciliter les échanges entre les quartiers face aux contraintes de segmentation du territoire imposées par les axes de communications (voie ferrée, RD 242 et RD 115).
- Prendre en compte des risques notamment le risque inondation encadré par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI).
- Développe et encourager la mixité des formes urbaines et du bâti.
- Développe et encourager la mixité des usages des espaces urbains par le soutien à la diversité des fonctions à l'intérieur des secteurs résidentiels (commerces, équipements et services).
- Densifier l'enveloppe urbaine dans les secteurs les plus appropriés, en privilégiant dans un premier temps les densités intermédiaires.
- Densifier par la démolition-reconstruction d'immeubles considérer comme des passoires énergétiques.
- Avoir une utilisation économe de l'espace, consciente du coût des équipements et d'une gestion à long terme du cadre de vie, en soutenant notamment des opérations de requalification, des principes de densité, de mixité et de coexistence des usages, d'intégration à l'environnement urbain et naturel.
- Mettre en valeur des exemples de certaines opérations spécifiques (programmes d'équipements publics, opérations d'implantation commerciale, lotissements...).
- Renforcer et développer les centralités.
- Valoriser les espaces longeant la RD 242 et la voie ferrée.
- Maîtriser l'évolution et de la mixité des zones d'activités (stationnement, circulation, sécurité...).
- Maîtriser l'évolution des commerces en centre-ville.



- Tirer parti de la desserte en transports en commun (train et bus).
- Mobiliser davantage les outils permettant d'atténuer les flux relatifs aux mouvements pendulaires.
- Améliorer la visibilité de la gare et sa connexion au centre bourg et au reste du territoire communale.
- Développer la part des modes de déplacement doux, renforcer la lisibilité, le confort et la sécurité des itinéraires piétonniers et cyclables permettraient de dynamiser la pratique et le partage de l'espace public tout en améliorant le cadre de vie et la qualité de l'air.
- Poursuivre l'organisation du stationnement afin que l'offre soit calibrée et répartie en adéquation avec les flux et le fonctionnement du bourg, que son accès soit facilité, qu'il soit moins visible depuis l'espace public et qu'il permette une pratique apaisée du centre-bourg.
- Maintenir le haut niveau d'équipement public en réalisant si nécessaire des extensions.
- Absorber les nouveaux élèves en augmentant le nombre de places dans ses établissements scolaires.
- Adapter les infrastructures sanitaires à l'augmentation des populations jeunes et âgées.

4. Le projet communal

4.1. Les bases du projet

Les **principales bases de la politique d'aménagement communal** portée par le PADD de Saint-Loubès, débattu en Conseil municipal du 19 janvier 2023, venant après ceux du 25 février 2021 et du 27 septembre 2018, sont les suivantes :

- Le rattrapage de la production de logements sociaux pour répondre aux obligations réglementaires qui fixent la part de ces logements à 25% du parc total des résidences principales à l'échéance 2032-2033. Ce rattrapage permettra de répondre également aux besoins de la population loubésienne.
- L'optimisation des enveloppes urbaines existantes, en privilégiant particulièrement la production de logements sociaux dans le tissu urbain existant du centre-bourg, par des changements de destination, des opérations de rénovation et de renouvellement urbain.
- La rénovation des logements et le renouvellement urbain, en prenant en compte des critères d'efficacité énergétique, de production d'énergie renouvelable et de gestion des risques induits par le dérèglement climatique.
- La maîtrise de la croissance démographique : l'objectif est une croissance démographique moyenne de l'ordre de 1,1% par an, soit de l'ordre de 1 450 habitants supplémentaires au plus d'ici 2032, soit un rythme nettement plus bas qu'entre 2012 et 2017 (2,8%).
- Une exigence de qualité environnementale, énergétique et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.
- Un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement, centré sur les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement en zone urbaine et aux réseaux d'énergie. Une attention particulière sera également portée sur le développement de réseaux de chaleur pour permettre la mise en place de sites de production d'énergie renouvelable collectifs.



- Une consommation limitée et justifiée des terres agricoles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes, pour préserver et accroître la séquestration carbone du territoire.
- Une mise en valeur et une protection des terres agricoles, forestières et naturelles.
- Une prévention des risques, nuisances et pollutions.
- Une promotion de la mobilité douce et le développement de l'intermodalité à partir du quartier de la gare.
- La maîtrise du développement des communications numériques.
- La confirmation du rôle de Saint-Loubès dans le soutien au développement économique local et à la sédentarisation des actifs locaux. Seule une extension mesurée de la zone d'activités sera admise. Cela passera d'abord par des actions en faveur de l'agriculture extensive et/ou biologique, de l'artisanat et des services, et de l'économie sociale et solidaire. Ceci, en désignant des secteurs dédiés à la culture biologique, en accueillant des entreprises consommant peu d'emprises et offrant un fort pouvoir d'emplois au sein de la zone d'activité économique.
- L'adaptation du territoire aux changements climatiques.

Pour permettre leur mise en œuvre, ce PADD se structure autour de **quatre grandes orientations** permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- **Orientation politique n°1 : Impulser une « urbanité campagnarde » connectée.**
- **Orientation politique n°2 : Accueillir la population et les entreprises en fonction des ressources et des fragilités du territoire.**
- **Orientation politique n°3 : Mettre en œuvre la sobriété écologique.**
- **Orientation politique n°4 : Réorienter l'activité économique locale.**

Ces orientations générales sont déclinées en objectifs plus précis :

- **ORIENTATION POLITIQUE N°1 : Impulser une « urbanité campagnarde » connectée :**
 - Favoriser les connexions entre les différents secteurs géographiques et les liens entre les divers espaces de vie de Saint-Loubès :
 - *En valorisant sa situation géographique privilégiée.*
 - *En cheminant au sein du territoire.*
 - *En créant des espaces de rencontres.*
 - *En protégeant la biodiversité et ses valeurs écologiques, économiques et d'usage (cadre de vie, promenades...).*
 - Partager l'identité historique, actuelle et paysagère loubésienne :
 - *En confortant l'héritage agricole, naturel et urbain, tout en s'adaptant au dérèglement climatique.*
 - *En adaptant la nouvelle production urbaine aux effets du dérèglement climatique sur le territoire.*
- **ORIENTATION POLITIQUE N°2 : Accueillir la population et les entreprises en fonction des ressources et des fragilités du territoire :**
 - Adapter le développement démographique à la capacité d'accueil des équipements publics de la commune.
 - Maîtriser et organiser le développement démographique, répondre aux besoins locaux.



- Optimiser les capacités d'accueil des entreprises au sein de la Zone d'Activités Économiques actuelle et du centre-bourg.
- Planifier l'urbanisation en fonction de la sensibilité des secteurs face aux risques et nuisances.
- **ORIENTATION POLITIQUE N°3 : Mettre en œuvre la sobriété écologique désirable :**
 - Diminuer la consommation d'énergie fossile et favoriser la production d'énergies renouvelables.
 - Encourager les projets architecturaux exemplaires en termes de sobriété économique et écologique.
 - Veiller à l'adoption des bons réflexes écologiques par les acteurs de la production urbaine.
 - Mobiliser les outils permettant d'atténuer les flux relatifs aux mouvements pendulaires.
 - Protéger la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif.
- **ORIENTATION POLITIQUE N°4 : Réorienter l'activité économique locale :**
 - Préserver l'agriculture et encourager de nouvelles pratiques agricoles.
 - Réorienter la Zone d'Activité.
 - Conforter l'offre et la diversité commerciale et de services disponibles en centre-bourg.
 - Faire du tourisme un vecteur de développement local.

4.2. Le contenu du dossier de PLU

4.2.1. La mise en œuvre de la politique de logement

4.2.1.1. La production de logements

La ville de Saint-Loubès entend notamment traduire ses engagements politiques vers une meilleure solidarité entre les habitants, au travers de la question de l'accès au logement. **Elle a donc choisi de progresser efficacement dans la résorption du déficit des Logements Sociaux, et de se doter des moyens d'atteindre l'objectif réglementaire de 25% du parc de logements existants à l'horizon 2032/2033.**

En termes de projection démographique et d'objectifs de production de logements, cette volonté se traduit par un taux de croissance démographique moyen de l'ordre de 1,1% par an entre 2019 (année de référence statistique) et 2032. Cela se traduit par une croissance démographique de **1 150 habitants entre 2020 et 2030**, de 1 450 nouveaux habitants entre 2020 et 2032 et d'un total de 1 775 nouveaux habitants à l'échéance 2035 pour **atteindre une population communale de l'ordre de 11 730 habitants à l'horizon 2035.**

Celle-ci est compatible avec le taux de croissance démographique attribué par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise au secteur de Saint-Loubès.

Pour remplir ces objectifs tout en veillant à la qualité environnementale du territoire communal, il s'agira d'abord de privilégier l'implantation des nouveaux logements au sein du tissu urbain constitué avant de consommer des espaces naturels et agricoles, tout en maîtrisant la pression foncière et veillant au maintien du confort de vie des habitants. Pour cela, un ensemble de dispositions et d'actions sera mis en œuvre par le biais du PLU :

- L'utilisation des « dents creuses » du tissu urbain constitué.
- La densification maîtrisée des zones urbaines par renouvellement urbain (mutation de parcelles bâties).



Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU comporte une analyse de « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ». Cette étude sert à préciser le potentiel de constructions nouvelles sans étalement urbain, et donc à définir les zones à ouvrir l'urbanisation pour satisfaire les besoins de développement de la ville en tenant compte de la morphologie du tissu concerné et des mécanismes classiques de « rétention foncière ».

Sur cette base, le tableau ci-après estime le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis à l'horizon 2030 :

	Habitations	
	Surface en ha	%
Dents creuses	10,2 ha	64%
Parcelles divisibles	5,6 ha	36%
TOTAL (brut)	15,8 ha	100%
TOTAL (avec un coefficient de rétention de 15%)	13,43 ha	100%

En appliquant ce coefficient, la surface réellement disponible dans les années à venir pour accueillir de nouveaux logements est de 13,4 ha.

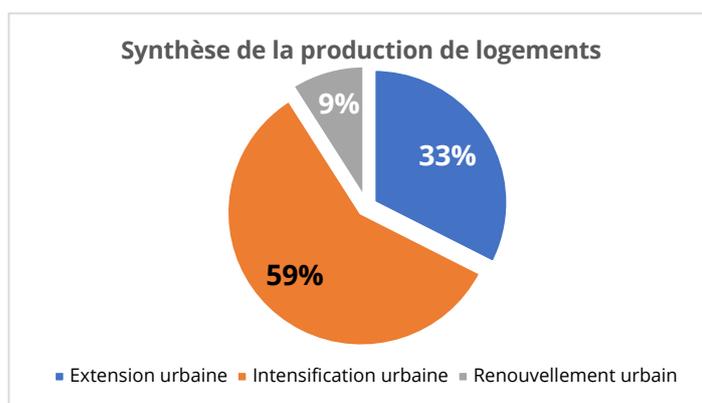
Pour répondre aux besoins qu'imposent ces évolutions démographiques et les impératifs de production de logements sociaux, la commune se fixe les objectifs suivants :

- Sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes, il s'agit de produire de l'ordre de 580 logements de tous types à l'horizon 2032.
- A ce premier chiffre s'ajoute la production de logements destinée à assurer le maintien de la population existante et le desserrement des ménages (« point mort ») estimée, au vu de la décennie passée (2009-2019), à environ 370 logements (soit 37 par an).

Au total, les objectifs que s'est fixée la municipalité se traduisent ainsi par la production de l'ordre de 950 logements à produire entre 2019 et 2032.

Cette production se répartira de la manière suivante :

- 80 à 100 logements produits dans le parc bâti existant.
- 550 à 600 logements produits en intensification urbaine (comblement de dents creuses ou renouvellement urbain).
- 300 à 350 logements créés en extension de l'enveloppe urbaine existante.





Au final, on constate un effort très significatif pour permettre le « renouvellement de la ville sur la ville » et limiter les extensions urbaines au profit du logement dans le respect de la loi Climat et résilience :

- La part de « **reconquête** » doit permettre de répondre à environ **deux tiers** des besoins affichés en logements.
- La part vouée aux **extensions urbaines** permettra de couvrir au maximum **un tiers** des besoins affichés en logements.

4.2.1.2. La politique de logements sociaux portée par le PLU

Rappelons qu'au 1er janvier 2024, le parc de logements locatifs sociaux de Saint-Loubès atteignait 663 logements, soit un taux de 16% au sein de son parc résidentiel. La commune ne respecte donc pas ses obligations au regard de la loi SRU qui lui impose 25% de logements sociaux. Sa volonté est de combler aussi rapidement que possible ce déficit.

Elle s'y est engagé précisément dans le cadre d'un « **contrat de mixité sociale 2023-2025** » signé entre l'État, le Département, la Communauté de communes et la commune qui planifie la production à venir et fixe les engagements réciproques dans ce domaine.

Au regard des objectifs de production de logements sociaux qui y figurent, et visant au-delà de ce contrat, la collectivité entend utiliser les outils réglementaires mis à sa disposition par le Code de l'urbanisme dans un PLU : que ce soit la « servitude de mixité sociale », ou les « secteurs de mixité sociale » en même temps que les autres leviers qu'elle mobilise (convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, signée en 2021, pour la redynamisation du centre-ville).

Au total, ce sont de l'ordre de 600 logements sociaux tous types confondus qui devraient voir le jour selon ces hypothèses, dans les 10 prochaines années.

Ces données traduisent clairement la volonté municipale de poursuivre vigoureusement sa politique de logements sociaux dans le cadre du « contrat de mixité sociale » et au-delà. Ces dispositions permettront d'atteindre les objectifs de la loi SRU (complétée par les lois ALUR et ELAN) fixant à 25% le taux de logements sociaux.

4.2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour accompagner et mettre en application les politiques développées ci-dessus, **huit sites ont été retenus pour faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Le tableau et la carte ci-après en donne la vocation principale et la localisation.

N° OAP	Identification - localisation	Vocation principale du site
1	Jean Videau	Opération mixte : habitat, activités et/ou équipements et/ou bureaux
2	La Gare	Opération mixte : habitat, activités et/ou équipements et/ou bureaux
3	Peyregrave et Soupetard	Habitat
4	Aux Cailloux	Habitat
5	Les Bryons	Aménagement mixte : habitat et agriculture
6	Modery	Aménagement mixte : agriculture et environnement, équipements, habitat



N° OAP	Identification - localisation	Vocation principale du site
7	La Rafette	Activités économiques
8	Bel Air	Activités économiques



SAINT-LOUBES Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées

Limite communale *****

Localisation des OAP Bel Air

OAP spatialisées « Mixte, habitat, activités et/ou équipement et/ou bureaux » :

- « Jean Videau »
- « La Gare »

OAP spatialisées à dominante « Habitat » :

- « Aux Cailloux »
- « Les Bryons »
- « Peyregraves et Soupetard »

OAP spatialisées « Mixte, équipements, agriculture et environnement, habitat » :

- « Modery »

OAP spatialisées « Activités » :

- « La Rafette »
- « Bel Air »

4.2.3. L'organisation du zonage

4.2.3.1. Les principes

Si le zonage reprend les grandes lignes de la structure du zonage du précédent PLU, des évolutions significatives ont cependant conditionné sa construction. Elles résultent bien sûr des nouvelles orientations de la politique d'aménagement communal portées par le PADD.

4.2.3.2. L'organisation du découpage en zones

Au total, **10 zones distinctes ont été définies** pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires comme le montre le tableau ci-après. Elles se regroupent en diverses catégories :



- **Les zones urbaines « généralistes »** orientées principalement sur l'accueil des habitants (logements), tout en accordant en tant que de besoin une mixité des fonctions propres à la vie des quartiers (zones UA, UB, UC et UD).
- **Les zones urbaines « spécialisées »** aux vocations plus spécifiques :
 - Accueil spécifique des équipements d'intérêt collectif et services publics et infrastructures (zone UE).
 - Espaces réservés aux activités économiques (zone UY).
- **Les zones non bâties à urbaniser :**
 - Une zone « généraliste » orientée principalement sur l'accueil des habitants à aménagement immédiat (zone 1AU), organisée en deux secteurs distincts : les secteurs 1AUa et 1AUb.
 - Une zone « spécialisée », réservée aux activités économiques à aménagement immédiat (zone 1AUY), organisée elle aussi en deux secteurs distincts : les secteurs 1AUYa et 1AUYb.
- **La zone destinée uniquement aux activités agricoles** (zone A).
- **Une zone « naturelle »** (zone N), zone destinée à protéger les espaces à caractère naturel ou propre à préserver la biodiversité, les paysages et les espaces non bâtis, dotée de secteurs adaptés à certaines spécificités du territoire communal :
 - Un secteur Nhi couvrant le village des Mottes au Nord de la commune, affecté par le PPRI de la Dordogne.
 - Un secteur Ne dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif, tels que des installations légères de loisirs et de sports ou des bassins de régulation des eaux ou le cimetière et son extension intégrés dans leur environnement. Un sous-secteur Nei est également institué pour les sites d'équipements en zone inondable.

4.2.3.3. Les Espaces Boisés Classés

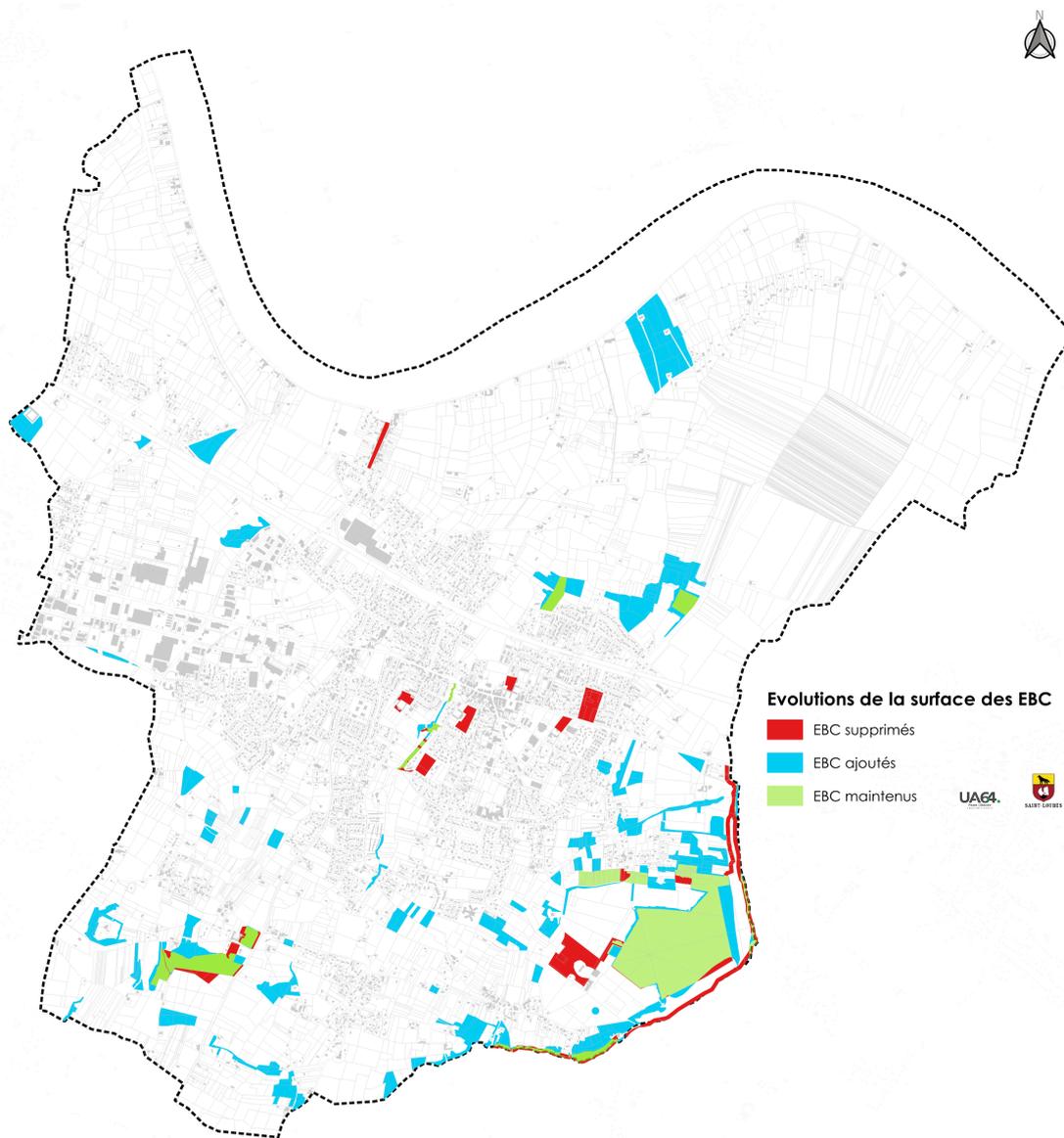
La réorganisation des Espaces Boisés Classés par le présent PLU entraîne une augmentation de près de 5,56 ha de surfaces boisées protégées, soit une augmentation de 3,94% de celles-ci par rapport au PLU précédent.

PLU de 2008 Surface EBC	PLU de 2024 Surface EBC	Évolution des surfaces
141,19 ha	146,75 ha	+ 5,56 ha

Maintien	Suppression	Ajout
51,07 ha	31,92 ha	95,72 ha

Avec une très grande part des boisements protégés pour 6,2% du territoire communal, la superficie des espaces boisés classés à conserver témoigne, avec les protections aux titres des articles L.151-19 ou L.151-23 du C.U., de la volonté communale d'inscrire dans les faits la protection de son cadre naturel et paysager, en cohérence avec l'objectif affiché dans le PADD de « protéger la biodiversité et ses valeurs écologiques, économiques et d'usage (cadre de vie, promenades...) ».

Cette évolution doit, en outre, être appréciée dans la cadre d'une réorganisation plus générale de la protection des espaces boisés communaux dont certains (dans l'espace urbain) ont vu leur protection en EBC se transformer en espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP), dispositif qui est apparu plus adapté en raison du contexte (voir ci-après).



4.2.3.4. Le patrimoine paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

Les espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP) en application des articles L.151-23¹ ou L.151-19² du Code de l'Urbanisme, assurent une protection des espaces présentant une sensibilité écologique particulière ou un intérêt paysager d'ordre culturel ou historique.

Ce classement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

- Il est moins contraignant que l'EBC : il permet l'entretien paysager, et autorise les aménagements et installations légères ne remettant pas en cause le caractère boisé des espaces concernés. Il convient toutefois, de préciser dans le règlement écrit ce qui peut effectivement être admis pour faciliter l'instruction. Ainsi, certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont considérés comme partie intégrante de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur

¹ « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »



traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

- Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Il peut s'appliquer aux parcs et jardins que l'on souhaite protéger sans pour autant interdire leur aménagement dès lors que le caractère non bâti est préservé.

Le tableau suivant récapitule le nombre de fiches auxquelles s'applique chaque article au regard de leur nature (prescriptions surfaciques, ponctuelles ou linéaires) :

	Article L. 151-19	Article L. 151-23
Fiches surfaciques	33	5
Fiches ponctuelles	104	39
Fiches linéaires	52	24
TOTAL	189	68
	257	

Ainsi 257 fiches ont été créées afin de décrire l'élément de paysage protégé et les dispositions arrêtées à son sujet.

4.2.3.5. Les dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme¹ qui a fait l'objet d'un repérage par la municipalité, a permis d'identifier un ensemble d'édifices devant faire l'objet d'une telle protection, car représentatifs de la culture et de l'histoire de la commune de Saint-Loubès.

L'identification des éléments bâtis au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme a été établie selon **une méthode rigoureuse basée sur un important travail de terrain et l'établissement de plusieurs critères d'évaluation.**

Ainsi, ce **sont 94 éléments du patrimoine bâti local** qui ont été répertoriés sur la commune à ce titre dans les zones agricoles A et naturelles N mais également en zones U.

4.2.3.6. Les changements de destination de bâtiments dans les zones agricoles et naturelles

A la suite des sollicitations de la commune un certain nombre de demandes de changements de destination de bâtiments en zones agricole ou naturelle ont été formulées auprès d'elle. Un travail d'expertise de ces demandes a, par la suite, été réalisé avec l'aide de la **Chambre d'Agriculture de la Gironde** pour s'assurer qu'elles ne compromettaient pas l'activité agricole et que la nature ou l'état des bâtiments permettait cette évolution. De même, on s'est assuré de leur bonne desserte par les réseaux.

In fine, 20 constructions ont été retenues pour bénéficier de cette possibilité de changer de destination en zones agricoles A et naturelles N.

¹ « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »



La totalité des changements de destination demandés visent à autoriser des commerces et activités de service de l'artisanat (restauration, hôtels, hébergements, etc.) ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (bureaux, centre de congrès et d'exposition, etc.). Bon nombre d'entre eux apparaissent guidés par des choix de diversification d'exploitations agricoles.

Chacune des constructions retenues fait l'objet d'une fiche permettant de préciser leurs caractéristiques, leurs liens avec l'activité agricole ou forestière, leur desserte par les réseaux et les enjeux environnementaux, d'une part, puis la motivation du changement de destination.

L'annexe « fiches changement de destination » contient ainsi les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier ces bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ainsi que la description du lieu et les évolutions entraînées par la révision du PLU.

4.2.3.7. Les emplacements réservés

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Au total, on relève 12 emplacements réservés sur le territoire communal, dont 10 au bénéfice de la Commune et 2 au profit de la Communauté de Communes « Les Rives de la Laurence ». Ces emplacements nécessitent l'acquisition de près de 1,7 ha.

Les 11 emplacements réservés au bénéfice de la commune, couvrent une superficie d'environ 1,64 hectares, soit près de 87% de la totalité des emplacements réservés. Les 0,22 ha restant relevant de la Communauté de Communes Les Rives de la Laurence.

4.2.3.8. Les linéaires commerciaux selon l'article L-151-16 du Code de l'Urbanisme

Selon l'article L-151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le dispositif réglementaire qui a été mis en place interdit le changement de destination des locaux commerciaux identifiés sur le plan de zonage ce qui doit permettre d'assurer la pérennité de la trame commerciale. D'une manière générale, le risque est alors d'aboutir à une centralité « morte » où le commerce, activité conviviale et vecteur de lien social, s'efface progressivement au détriment de l'animation urbaine.

Sur le plan du développement durable, le maintien de ces commerces et services de proximité peut contribuer à la limitation des déplacements motorisés.

Afin de répondre à cette problématique, aux côtés d'un droit de préemption spécifique (« commercial ») à la disposition des communes, mais souvent peu aisé à mettre en œuvre, le Code de l'urbanisme autorise le PLU à mettre en place des règles régissant le « changement de destination » utilisées en tant qu'outil de protection des linéaires commerciaux. **C'est l'objectif recherché par la commune pour les 13 linéaires identifiés ci-dessus.**

4.2.3.9. Un zonage qui protège le territoire naturel et agricole de la commune

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité dans le PADD trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :



- **La valorisation et la protection des espaces agricoles et naturels (A+N)** s'inscrivent fortement dans le PLU : leur superficie (1 975 ha) représente au total la majorité (76,7%) de la surface cadastrée du territoire communal (cela comprend également les emprises de la Dordogne). Ainsi, **le zonage traduit bien la volonté municipale de protéger l'héritage agricole et naturel communal, tout en s'adaptant au dérèglement climatique**, tel qu'affirmé dans le PADD.
- **Les zones urbanisées (d'habitat et spécialisées) ont bien sûr une place réelle** : elles couvrent 571,7 ha et représentent 22,2% du territoire communal. Parmi, celles-ci :
 - Les zones urbanisées à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC et UD) couvrent 408 ha et représentent 15,8 % du territoire communal.
 - Les zones spécialisées (UE et UY) occupent, quant à elles, des superficies moins importantes (163,6 ha, soit 6,4%) Elles se partagent entre les emprises des zones d'activités existantes (132,3 ha), et des espaces réservés aux équipements collectifs existants (31,3 ha).
- **Les zones d'urbanisation future**, avec une superficie de 29,1 ha, soit une superficie de 1,1% de la commune, **témoignent d'un accroissement limité des emprises urbaines**. Elles permettent une évolution de l'ordre de 4,8% des surfaces bâties sur la commune à long terme. Parmi celles-ci :
 - Les zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) ont une superficie de 18 ha, soit 0,7 % du territoire communal.
 - Les zones à urbaniser spécialisées (1AUY) ont une superficie de 11,13 ha, soit 0,4 % de la commune.

Le tableau ci-dessous synthétise la répartition entre les grands types de zones :

Zones urbaines	22,2%
Zones à urbaniser	1,1%
Zones naturelles et agricoles	76,7%
TOTAL	100,0%

4.2.3.10. L'évolution des surfaces par rapport au précédent PLU

Cette révision du PLU se traduit par une amélioration de la protection des espaces naturels et agricoles.

Zones	PLU 2008	PLU 2024	Évolution %	Évolution en surfaces
U	603,61 ha	571,68 ha	-5,3%	- 31,96 ha
AU	77,67 ha	29,13 ha	-62,50%	-48,54 ha
A	1 445 ha	880,76 ha	-39,05%	-564,24 ha
N	228,08 ha	1 094,26 ha	+379,77%	+866,18 ha
TOTAL	2354,36	2575,83		

Nota : la superficie totale de la commune en 2024 apparaît différente de celle de 2008 en raison d'une prise en compte plus précise de la superficie affectée à la Dordogne. La surface purement terrestre ne change pas.



On constate en outre une maîtrise de l'enveloppe urbaine autour des zones d'urbanisation agglomérée respectant les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain demandés par le Code de l'Urbanisme.

4.2.3.11. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Sur la décennie 2011 et 2021, le développement résidentiel, économique et des dispositifs de production d'énergie renouvelable a supposé la consommation d'environ 50,7 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Ainsi, dans une approche strictement comptable, l'« enveloppe consommable » d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie 2021-2031 serait au maximum de 25,35 ha.

De fait, les ENAF qui ont été transformés en espaces urbanisés entre 2021 et 2024 n'entrent pas dans le bilan de consommation passée, mais bien dans les projections futures de consommation, ou objectifs, au sens de la loi, quand bien même cette transformation serait intervenue avant la date d'arrêt d'un projet de PLU.

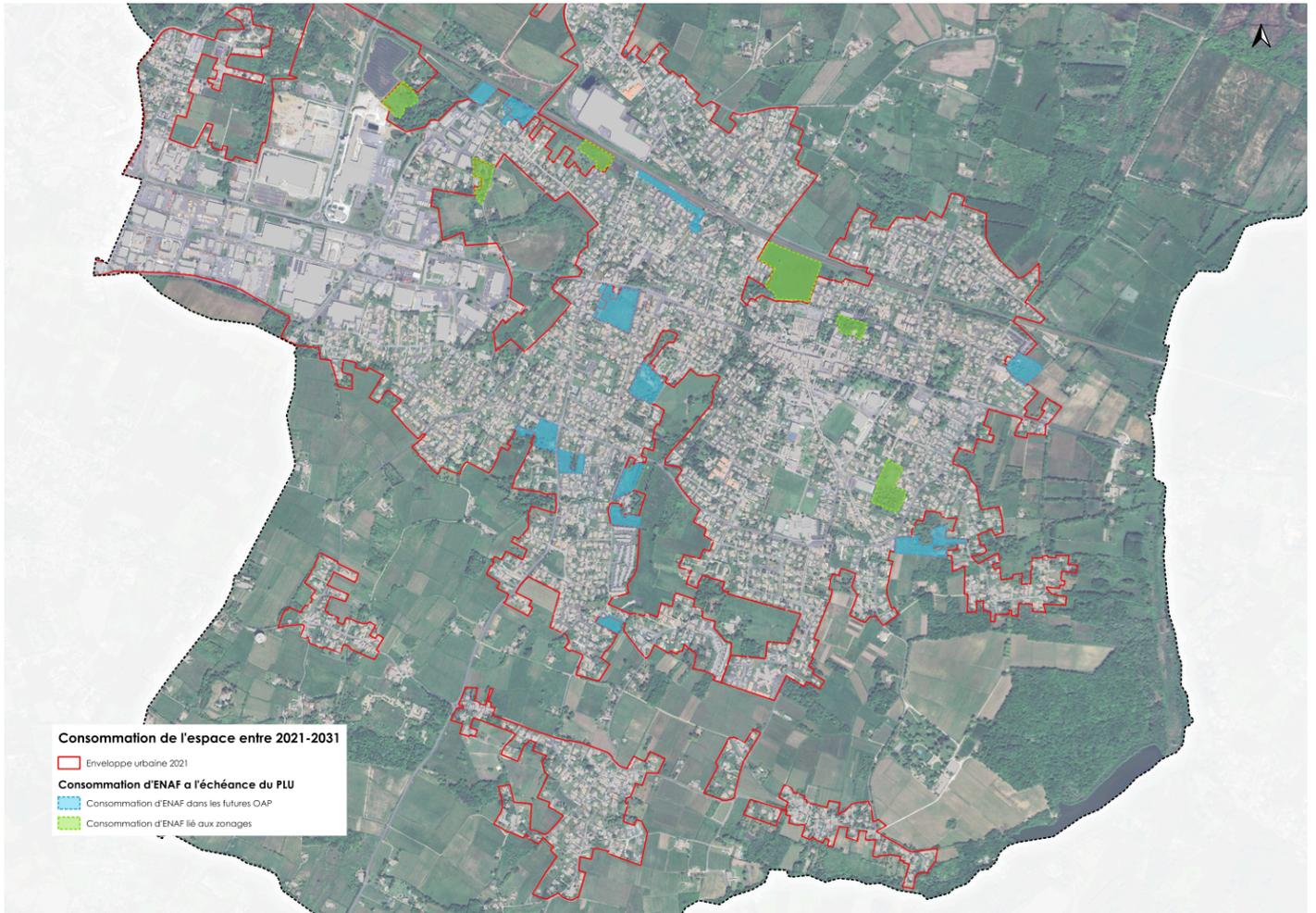
Ainsi, le PLU étant arrêté en 2024, les objectifs 2021-2031 intègrent une part de consommation effective d'espaces déjà réalisée pendant la période 2021-2024. Il en résulte donc une projection et des objectifs réels qui s'appliqueront en réalité à la période 2024-2031, soit *in fine* 7 ans de projection et non pas 10.

La prise en compte des opérations réalisées entre 2021 et 2024, montre que 2,06 ha d'ENAF ont été consommés. En complément, sur la période 2024-2031, le PLU prévoit une consommation d'espace d'environ 22,8 ha. Cela comprend (voir carte ci-après) :

- 13,1 ha de consommation liés aux futures zones à urbaniser.
- 9,7 ha liés à l'artificialisation entraînée par les autres zonage (notamment différents secteurs Ne destinés à des équipements, et deux emprises en zone UB considérés comme non-artificialisés).

Consommation 2021-2031		
Consommation d'ENAF entre 2021-2024	2,06 ha	
Consommation d'ENAF projeté entre 2024-2031	22,8 ha	
TOTAL	24,86 ha	
Enveloppe consommable	25,35 ha	0,49 ha

Ainsi, au total, Le zonage du PLU prévoit une consommation totale de l'ordre de 24,9 ha qui respecte bien l'objectif de diminution de moitié de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 (avec un solde non consommé de 0,49 ha par rapport à l'enveloppe théoriquement consommable).



5. Synthèse de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

Le PLU est compatible avec les objectifs :

- du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014.
- du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Adour-Garonne 2022-2027.
- du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** Nappes Profondes.

A noter que le SAGE de Dordogne Atlantique est en cours d'élaboration.

Le PLU a pris en compte les objectifs :

- du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** de la Nouvelle Aquitaine.
- du **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de la Communauté de communes de Rives de la Laurence.



6. Synthèse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et des mesures mises en œuvre

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès s'efforce de concilier développement économique et préservation environnementale, dans un souci permanent de préserver les grands équilibres du territoire. En effet, la commune est implantée sur un territoire unique à très grande valeur écologique, identitaire et patrimoniale, qui fait sa richesse et qui a constitué au fil des années le moteur de son développement. Ainsi, aujourd'hui, les projets d'aménagements se doivent de tenir compte de tous les impératifs de préservation environnementale pour pérenniser le cadre de vie, et ne pas détériorer de manière durable voire irréversible cet écosystème fragile et complexe que constitue le territoire de Saint-Loubès.

Dans cet esprit, le plan local d'urbanisme de Saint-Loubès propose un développement urbain peu consommateur d'espace naturel ce qui traduit la volonté de la commune de proposer un développement raisonné, et correctement dimensionné au regard des besoins du territoire et des enjeux de préservation environnementale. Ce développement raisonné est rendu possible par la présence sur le territoire de l'ensemble des réseaux collectifs nécessaires (eau potable, assainissement eaux usées et pluviales, électricité, transports en commun), correctement dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions sur le territoire.

6.1. Synthèse des incidences et mesures prises concernant la ressource en eau

6.1.1. Synthèse des Mesures prises

Mesures du PLU répondant aux pollutions diffuses et ponctuelles	
Zonage	Limitation du nombre de terrains constructibles relevant de l'assainissement autonome.
Orientations d'aménagement	Mise en place de dispositifs de décantation/infiltration dans le cadre d'opération de lotissement, et de la directive cadre eau.
Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none">▪ Impose le dimensionnement d'ouvrage de gestion des eaux pluviales.▪ Raccordement imposé au réseau collectif sur toutes les zones AU.▪ Conditionnalité des extensions/réhabilitation/changement de destination à un assainissement existant aux normes.
Mesures du PLU répondant aux altérations hydromorphologiques	
Zonage	Préservation intégrale des ruisseaux ainsi que les zones humides associées (majoritairement en zones A et N).
Orientations d'aménagement	OAP « Modery » dédiée majoritairement à la mise en valeur de la continuité écologique en lien avec le ruisseau Le Canteranne.
Règlement écrit	Distance de recul des constructions imposé depuis les berges des cours d'eau / Réglementation stricte vis-à-vis des zones humides.



Mesures du PLU répondant aux prélèvements	
Zonage	Développement urbain limité.
Orientations d'aménagement	Pour chaque opération, les OAP précisent qu'il devra être envisagé la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales.
Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none">Favoriser les économies d'eau.Sensibilisation, économies, réutilisation d'eau pluviale ou d'eau de STEP, mise en œuvre des mesures agroenvironnementales.

6.1.2. Synthèse des incidences résiduelles

Synthèse des incidences résiduelles	
Nombre de logements supplémentaires prévus en assainissement autonome	<ul style="list-style-type: none">20 changements de destination hors zone d'assainissement collectif prévus dont 3 pour du logement.Une quarantaine de logements en zones U non raccordés au réseau collectif.
Bilan des incidences	<ul style="list-style-type: none">Augmentation maîtrisée du nombre des dispositifs autonomes (19 changements de destination et une quarantaine de logements en zone U).Augmentation des raccordements au collectif non compatible avec la STEP.Augmentation des ruissellements compatibles avec la capacité d'infiltration des espaces.

6.2. Synthèse des incidences et mesures prises concernant les risques et les nuisances

6.2.1. Niveau d'incidence

Principaux risques et nuisances présents sur le territoire	Surface concernée sur le territoire	Surface des zones bâties urbaines (U) concernée	Surface des zones à urbaniser (AU) concernée
Zone inondable (PPri)	961 ha	26,7 ha (UEi, UYi, UDi)	0 ha
Retrait-gonflement des argiles	Toute la commune	Toutes les zones	Toutes les zones
Canalisation gaz (zone d'effet)	151,4 ha	7,8 ha (UC, UD, UDi)	0 ha (hors 1AUy)
Bruit des infrastructures (zones affectées par le bruit définies selon catégorie des infrastructures)	334 ha	95 ha	6,5 ha (hors 1AUy)



6.2.2. Synthèse des mesures prises

Synthèse des mesures prises	
Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rappel de la servitude PPRi et constructibilité limitée dans les zones indicées « i ». ▪ Les zones à risques « remontées de nappes », « retrait-gonflement des argiles » et zones « exposées au bruit des infrastructures » font l'objet de prescriptions particulières. ▪ Recul par rapport aux berges des ruisseaux (10 m minimum, voire 20 m pour les cours d'eau classés « loi sur l'eau » par la DDTM). ▪ Les dispositions générales rappellent une obligation de conserver un espace de pleine terre suffisant pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
Orientations d'aménagement (OAP)	Sans objet
Zonage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone inondable majoritairement en zones N et A avec indice « i ». ▪ 2 emplacements réservés en lien avec le risque d'inondation (création de bassin de régulation des eaux pluviales).

6.3. Synthèse des incidences et mesures prises concernant le milieu naturel et le paysage

6.3.1. Quantification d'incidences

Risque d'impact négatif sur les milieux naturels		
Surface totale des zones affectées aux zones U (densification)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 572 ha. ▪ Dont 18,5 ha de potentiels constructibles. 	1,8% de potentiels constructibles à l'échelle communale
Surface totale des zones affectées au développement urbain (zones AU)	29,13 ha	
Surfaces des zones naturelles destinées principalement à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif (secteurs Ne)	13,98 ha	

Protection des milieux naturels et des continuités écologiques		
Surfaces consacrées aux zones naturelles dans le PLU (total des zones N)	1 094 ha	77% à l'échelle communale
Surfaces consacrées aux zones agricoles dans le PLU (total des zones A)	880 ha	
Surfaces consacrées aux secteurs naturels et agricoles stricts dans le PLU (Ni / Ai)	1 097 ha	44% à l'échelle communale



Protection des milieux naturels et des continuités écologiques	
Surfaces d'Espaces Boisés Classés (EBC)	146,75 ha
Surfaces du Patrimoine bâti paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel historique architectural ou écologique	50,17 ha

6.3.2. Synthèse des mesures prises

Synthèse des mesures prises	
Zonage	<ul style="list-style-type: none">Intégration des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques majoritairement en zones Naturelle (Ni / N) et agricoles (Ai / A).Protection des boisements et arbres remarquables du point de vue écologique en EBC ou éléments de paysage (L.151-23 CU).
Orientations d'aménagement	<ul style="list-style-type: none">OAP thématique « mobilité » avec développement de voies verte, supports de trame verte urbaine.OAP « Modery » dont le principal objectif est la protection et la mise en valeur d'une continuité écologique.Indication schématique et textuelle de préservation d'entités boisées et végétales existantes au sein des opérations d'aménagement.
Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none">Zones naturelle et agricole restrictive (Ni/Ai).Distance de recul pour les constructions par rapport au cours d'eau, par rapport aux EBC et par rapport au houppier des arbres remarquables identifiés.

Au bilan, le PLU de Saint-Loubès ne présente pas d'impact notable sur les sites Natura 2000. Il s'inscrit plutôt dans un impact favorable aux enjeux de conservation des sites.

6.4 Synthèse des incidences et mesures prises concernant les enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique

6.4.1. Synthèse des mesures prises

Synthèse des mesures prises	
Zonage	<ul style="list-style-type: none">Une consommation limitée et justifiée de terres agricoles naturelles et forestières.4 Emplacements réservés créés pour faciliter les circulations douces : ER n°4, ER n°8, ER n°9, ER n°11.Au sein du tissu urbain, un travail d'identification de parcs ou de jardins privés a conduit à les protéger (EBC ou espaces verts protégés L.151-19 CU) afin de les îlots de fraîcheur (lutte contre les épisodes caniculaires).



Synthèse des mesures prises

Orientations d'aménagement	<ul style="list-style-type: none">▪ Limitation de l'imperméabilisation via la conservation d'espaces de pleine terre.▪ OAP thématique sur les cheminements doux.▪ OAP de la Gare dont l'objectif premier est la création d'un pôle multimodal renforçant une mobilité alternative au tout automobile.▪ Recherche de performance énergétique imposée aux constructions via le recours aux énergies renouvelables.▪ Formes urbaines plus compactes.▪ Architecture bioclimatique (sobriété énergétique, passivité thermique, orientation par rapport au soleil...).▪ Les opérations privilégient des stationnements aux matériaux perméables et une stratégie de plantation importante pour favoriser les îlots de fraîcheur.
Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none">▪ Définition de coefficients de pleine terre en zones U (jusqu'à 65% de la superficie de l'unité foncière en zone UD) et en zones 1AU.▪ En zones U, des couvertures de conception différente sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables.▪ En zone 1AU, toute aire de stationnement extérieure de plus de 100 m² doit être couvertes d'ombrières, supports de panneaux photovoltaïques.▪ Dans les dispositions générales, promotion de techniques d'architecture bioclimatiques et d'écoconstructions.

Avec l'ensemble de ces mesures, le projet de PLU de Saint-Loubès s'inscrit pleinement dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), de stockage carbone, de maîtrise de l'énergie consommée et de production d'énergie renouvelable (EnR).

7. Synthèse de la manière dont l'évaluation environnementale a été menée

Au regard des enjeux environnementaux liés au territoire et à ses perspectives d'évolution, l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été réalisée au regard des grandes thématiques suivantes :

- La ressource en eau et réseaux.
- Les risques et nuisances.
- Les milieux naturels et le paysage.
- Les enjeux liés au changement climatique.

Par grandes thématiques rappelées précédemment :

- A l'échelle de Natura 2000.
- A l'échelle des sites de projet (secteurs d'OAP).

L'analyse des incidences de l'ensemble du projet prend donc en compte toutes ces thématiques au regard du PADD, du zonage, des orientations ou projets d'aménagement et du règlement écrit.



Elle est réalisée sous la forme de cartes, textes explicatifs et tableaux d'analyse où la nature des incidences sur l'environnement est présentée.

L'analyse des incidences et les 3 volets qui la composent permet de définir les impacts possibles ou supposés de la mise en œuvre du PLU à l'échelle de la commune comme à l'échelle du quartier, ce qui conduit, le cas échéant, à proposer une batterie de mesures visant à limiter autant que faire se peut l'impact environnemental du PLU.

Cette analyse des incidences est le préalable à la motivation des choix retenus. Ainsi, dès lors qu'elle tient compte de tous les paramètres, elle permet de justifier les choix d'urbanisation au regard des impératifs environnementaux, des besoins de développement économique du territoire, voire de l'intérêt général de la population.

Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie, de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de travail et concertation avec les acteurs ressources, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.

8. Manière dont les indicateurs de suivi ont été choisis

Dans le but d'assurer le meilleur suivi de la mise en œuvre du PLU, l'évaluation environnementale présente une série d'indicateurs de suivi, qui sont cohérents avec les enjeux du territoire, et qui se doivent d'être reproductibles dans le temps. Ainsi, chaque indicateur est mesuré « à T0 », soit au moment de la mise en œuvre du PLU, et devra être à nouveau mesuré « à T+6 », soit 6 ans après la mise en œuvre du PLU conformément à la législation en vigueur. Ces indicateurs se doivent donc d'être réalistes et facilement mesurables, mais aussi reproductibles afin d'appréhender dans le temps les effets de la mise en œuvre du PLU lors de son évaluation.