



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Laurent Fidèle
Délégué territorial Aquitaine-Poitou-Charentes

Dossier suivi par : *V.Pothet*
Tél : 05 56 01 10 11
Mail : v.pothet@inao.gouv.fr
INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr

Madame la Maire

Mairie de Saint-Loubès
Place de l'Hôtel de ville
33450 SAINT-LOUBES

Bègles, le 5 février 2025

**Objet : Projet de révision du PLU
Commune de Saint-Loubès**

Madame la Maire,

Par courrier du 15 novembre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision du plan local d'urbanisme sur la commune de Saint-Loubès.

La commune de Saint-Loubès se situe dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Entre-deux-Mers », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ». Elle appartient également aux aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et « Pruneaux d'Agen » et de l'IGP viticole « Atlantique ».

L'aire parcellaire délimitée en AOC représente une superficie de de 1124 hectares en AOC « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux » dont 723 hectares sont également délimités en AOC « Entre-deux-Mers » pour une superficie totale de la commune de 2568 hectares. En 2022, 320 hectares étaient plantés en vignes répartis entre 45 exploitations dont 33 ayant leur siège sur la commune.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la commune reprend les objectifs d'une politique volontariste en matière de préservation des terres agricoles et de respect des espaces naturels en fixant des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et en ne retenant l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers dès lors que cela est justifié (étude de densification des zones urbanisées réalisée) et que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les zones urbanisées.

Le rapport de présentation met en lumière des perspectives de développement à destination de l'habitat sur la commune à réaliser selon plusieurs modes :

- en intensification urbaine au sein du tissu urbain existant (comblement de dents creuses) avec des besoins en logement de 570 à 610 pour une surface de 15,7 hectares à l'échéance 2032,
- en extension urbaine (extension de l'enveloppe existante) pour accueillir 320 à 340 logements pour une surface de 15,6 hectares à l'horizon 2032,
- dans le parc bâti existant avec un accueil de logements projetés entre 80 et 100 entre 2019 et 2032.

Au total, la projection de croissance d'environ 1450 habitants supplémentaire à l'horizon 2032 (110 nouveaux habitants par an en moyenne) doit permettre de répondre aux objectifs de croissance de la loi « Urbanisme et Habitat » et notamment avec l'atteinte de l'objectif réglementaire de la part de logement sociaux à 25 % du parc total de logements à 2032.

Au total, les surfaces concernées par le projet affectant les espaces délimités en AOC ayant conservé un usage ou une vocation agricole représentent 8,8667 ha soit 1,69 % pour l'AOC « Entre-deux-Mers » et 9,78 ha, soit 1,17 % pour les AOC « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ». Néanmoins, ces espaces sont enclavés et n'ont plus d'usage ni de vocation viticole.

Aucun STECAL n'a été identifié en zone agricole. Des espaces boisés classés ont été identifiés dans le projet mais ne concernent pas de surface en vigne.

Le règlement graphique identifie 20 bâtiments situés dans les zones A et N et susceptibles de changer de destination. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'opposition à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame la Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
Le Délégué Territorial,
Laurent FIDELE



Copie : DDTM 33