

MADAME EMMANUELLE FAVRE
MAIRE
HOTEL DE VILLE
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
33450 SAINT-LOUBES

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH- PT-L- n°2025- 32
Affaire suivie par Philippe TOUZEAU
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 25149
p.touzeau@girond.fr
Objet : Avis du Département sur le projet arrêté du PLU de Saint-Loubès
Vos réf. : Courrier en date du 15 Novembre 2024

Bordeaux, le 14 FEV. 2025

Madame le Maire,

Par courrier en date du 15/11/2024, vous m'avez notifié l'arrêt de votre PLU pris par délibération le 10/10/2024. En tant que personne publique associée, le Département doit émettre un avis sur ce projet arrêté.

De nombreux éléments de votre projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène :

- Le projet prévoit des **objectifs ambitieux de diversification de l'offre d'habitat**, avec une programmation importante de logements locatifs sociaux conformément au Contrat de Mixité Sociale signé entre la commune, la Communauté de communes, l'Etat et le Département, et aux obligations législatives. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) favorisent **différentes typologies et formes d'habitat** pour répondre à une diversité de besoins. Ces opérations travaillent aussi la question de la **mixité fonctionnelle**, permettant l'accessibilité des services, équipements et commerces pour ces nouveaux logements ainsi que l'accès à des espaces de nature. A noter notamment le **développement d'une offre d'habitat diversifiée à la proximité de la gare** qui est en cohérence avec les objectifs portés par le Plan Départemental de l'Habitat 2024-2029. Il aurait été intéressant de préciser les attendus en termes de types de logements locatifs sociaux (locatif social, locatif intermédiaire, accession sociale à la propriété) dans les différentes OAP.
- Le projet permet de **maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de renforcer le développement urbain dans les zones déjà existantes**, et à la proximité immédiate de la centralité de la commune. Une vigilance devra être faite sur le maintien d'espaces de nature au sein des nouvelles opérations d'urbanisation qui viennent artificialiser les derniers espaces ouverts au sein de l'enveloppe urbaine.
- Le projet propose une **approche paysagère vertueuse en portant un projet de préservation de l'urbanité campagnardes de la commune**. La création de nouvelles transversalités piétonnes, la prise en compte de la topographie et la mise en valeur des ensembles paysagers participent de la bonne prise en compte des enjeux paysagers dans le projet. Il pourrait être pertinent de développer des espaces naturels sensibles protégés sur la commune afin de déployer la notion de « Métropole Nature » à l'échelle du grand paysage.

- Les enjeux de **préservation de la ressource en eau et de prise en compte de la qualité des milieux** sont intégrés dans le projet.
- **La stratégie de renforcement des mobilités douces et ferroviaires est clairement affichée dans le projet.** L'OAP « Cheminements doux » propose une stratégie cohérente de développement des déplacements en modes actifs. L'OAP « Gare » met en avant les enjeux liés aux thématiques mobilité et voirie, qui devront être complétés par l'étude PEM « bi-face » sur les sujets d'accessibilité piétonne, cyclable et automobile. Enfin, la distinction faite dans le règlement pour les normes planchers de stationnement en fonction de la proximité (plus ou moins 500 mètres) avec la gare témoigne de la volonté de la commune d'accompagner le report modal.

Pour autant, des réserves peuvent être émises sur votre projet au regard des points suivants :

- **Les itinéraires et sites de sports de nature doivent être mieux identifiés** dans votre document et plus largement, la stratégie en matière de mise en valeur des itinéraires de promenade doit être coordonnée avec la stratégie communale en faveur des mobilités douces.
- **La question de l'évaluation de la disponibilité de la ressource en eau potable au regard du projet de développement de la commune et le renforcement de la prise en compte du risque inondation et du ruissellement est nécessaire** au regard de la vulnérabilité du territoire.

D'autres **recommandations** concernant le renforcement de la prise en compte des enjeux de paysage et de continuités écologiques dans les OAP, la mise en œuvre des objectifs de mobilités douces et la prise en compte des besoins spécifiques en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage sont aussi formulées dans l'avis détaillé joint, dont je vous recommande la prise en compte dans votre projet.

Au vu de ces éléments, j'émet un **avis favorable avec réserves** sur votre projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation

~~Le Directeur Général des Services~~

~~Stéphane GOSBIN~~

DETAILS DE L'AVIS DU DEPARTEMENT SUR LE PLU ARRETE DE SAINT-LOUBES

- DETAILS DES RESERVES

- Prise en compte des circuits et sites de sports de nature, affirmation de la stratégie communale en matière de mobilités piétonnes

Le parcours de la Laurence au titre du Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires n'est que très brièvement mentionné dans le rapport de présentation du PLU arrêté (p. 312). Les cartes du PADD ne prennent pas en compte cet itinéraire, et des outils réglementaires ou fonciers ne sont pas mobilisés pour assurer sa pérennité.

De même, il aurait été intéressant d'affirmer l'enjeu de protection des chemins ruraux dans votre projet afin de favoriser la continuité des itinéraires et chemins de randonnées et de favoriser les mobilités douces.

- Modalités d'accès et de sécurisation des accès sur les routes départementales

Les aménagements réalisés sur l'emprise de la route départementale 242 devront faire l'objet d'un avis technique des services départementaux et d'une convention avec le Département.

- Prise en compte de la préservation de la ressource en eau potable

L'impact sur la ressource est utile pour mesurer les capacités de développement du territoire et vérifier que les ambitions affichées de préservation de la ressource sont compatibles avec le développement annoncé. **Le dépassement d'autorisation de l'année 2022, aurait pu être considérée comme une année de référence** sur l'augmentation des consommations en eau conséquentes à l'élévation des températures liée au changement climatique, pour souligner le risque de tension pour l'approvisionnement actuel et futur.

L'annexe sanitaire démontre les tensions sur l'éocène déficitaire. Elle expose une diminution des autorisations de prélèvements ne correspondant pas aux besoins du territoire. Toutefois, il convient au territoire d'adapter son développement à la ressource disponible et d'évaluer ses besoins en eau. **La synthèse des incidences et mesures prises sur la ressource en eau ainsi que la note sanitaire détaillée n'évaluent pas l'impact de la planification sur la consommation en eau, ni ne quantifient les besoins futurs.** Les variations saisonnières ne sont pas exposées ni la sécurisation d'approvisionnement. Le bilan besoins/ressources du SIAO de Carbon Blanc (réalisé en 2015) n'a pas été actualisé sur la base des chiffres de population actuelle, ni de la projection de croissance du PLU à horizon 2030, largement supérieurs aux prospectives à horizon 2030 du diagnostic eau potable. Le volume par habitant et secteurs d'activité desservis n'est pas calculé en l'état actuel et futur en tenant compte du développement urbain projeté et des incidences climatiques.

Il est rappelé les efforts déjà engagés (rendement supérieur à 80%) : le SIAO de Carbon-Blanc ainsi que la commune de Saint-Loubès ont un plan d'actions en faveur des économies d'eau (recherche et réduction des fuites, recherche de ressources alternatives pour les usages autres que domestiques, télérelève, équipements hydroéconomes des bâtiments publics...).

Les OAP comme les mutations de bâtis agricoles considèrent la capacité de desserte en eau potable. Les prélèvements pour la défense contre les incendies sont encouragés sur des ressources alternatives à l'eau potable. **Le non raccordement au réseau d'eau potable pourrait être prescrit pour réserver le réseau de distribution à l'alimentation domestique.**

Les économies d'eau et la récupération d'eau de pluie et les eaux alternatives pour les usages agricoles et industriels sont encouragés dans les OAP.

➤ L'assainissement

Les règles de gestion des eaux pluviales issues du schéma directeur pluvial et la limitation des surfaces imperméabilisées par des coefficients de pleine terre contribuent à alléger les intrusions d'eaux claires parasites problématiques sur les stations d'épuration (STEP).

Les capacités résiduelles des STEP sont à priori compatibles avec les projections démographiques et économiques mais l'évaluation quantitative n'est pas réalisée.

Le schéma directeur et le zonage assainissement ne sont pas annexés. Une révision des documents est programmée qui nécessitera par la suite une annexe au PLU.

Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, **une étude de faisabilité préalable à l'assainissement non collectif aurait permis de valider l'ouverture à l'urbanisation ou la mutation du bâti agricole afin d'anticiper dès la planification.** Cela éviterait ainsi un refus de permis de construire en cas d'avis défavorable du SPANC, à l'étape du projet même si ce critère de non constructibilité en cas d'ANC non réalisable est clairement exposé dans le PLU.

➤ Prise en compte du risque inondation et de la gestion des eaux pluviales

L'ensemble des cours d'eau et fossés ne bénéficie pas d'un zonage de protection de leurs lits majeurs et de leurs capacités de débordement en zone naturelle, en particulier pour la Jalle Côte noire, le ruisseau de Jacoutet et la Laurence. Le recul de constructibilité et le zonage A ou N ne suffisent pas à éviter certains aménagements (clôtures par exemple). **Recenser ces linéaires en éléments de paysage favorise la préservation et encourage à la plantation de haies/ripisylve.** Des emplacements réservés à la découverte du patrimoine naturel permettrait de développer une action foncière de protection des milieux aquatiques conjugués à la création de cheminement pédestre le long des cours d'eau ou fossés.

Le schéma directeur pluvial et le zonage pluvial sont bien annexés au PLU avec des dispositions particulières et un arbre de décision permettant d'orienter les rejets, le niveau de protection et l'infiltration des pluies courantes. **Le règlement et les OAP prévoient des rehausses constructives et des clapets anti-retours pour les zones à risque inondation mais pourraient être plus prescriptifs sur les dispositions constructives en zone PPRI (batardeaux, fenêtres de toit).**

• DETAILS DES RECOMMANDATIONS

➤ Sur les paysages et les continuités écologiques

Au sein des OAP, **les densités bâties devraient être précisées** (formes urbaines, reculs et seuils, plantations, espaces partagés,...). Ces dernières devraient également s'accompagner d'images de références. De plus, **les espaces de rencontres** sont très souvent dédiés au stationnement. Il est essentiel d'apporter un soin à ces espaces afin de préserver l'esprit de « campagne » comme cela semble être le souhait de la commune.

Le tableau ci-dessous reprend les différentes recommandations par sites d'OAP :

OAP	RECOMMANDATIONS PAYSAGE
OAP Jean VIDEAU	Traiter les abords de l'Avenue Pasteur (mise en recul, alignement, cheminements doux etc.), conserver le patrimoine arboré en place (lisière existante) et favoriser une densité de boisement de part et d'autre de l'Avenue afin de qualifier cette entrée de ville. La part d'espaces non artificialisés envisagé semble très faible. Intensifier les « interfaces paysagères, lisières et traitements paysagers ». Anticiper l' harmonisation des clôtures à l'échelle de ce nouveau quartier ainsi que le lien avec l'environnement en place. Le projet de parc devrait être plus qualifié et précisé.

OAP LA GARE	<p>Etablir une mise à distance dans le « parc » traversé par la voie bus.</p> <p>Développer des trames paysagères plus ambitieuses de part et d'autre de la voie ferrée. L'implantation de végétation participerait à la réduction des nuisances potentielles en raison de la proximité de la voie ferrée pour les nouvelles constructions envisagées.</p> <p>Identifier l'alignement de l'Avenue Henri Bertrand en « structure paysagère à protéger » dans sa totalité (cf. article L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme dans le règlement graphique).</p> <p>Développer le traitement des lisières entre la gare et le chemin des Cavernes.</p>
OAP PEYROGRAVE	<p>L'OAP artificialise des surfaces importantes d'espaces ouverts.</p> <p>Préserver un seuil le long du chemin des Anglais et du chemin de Poumey afin de conserver des respirations et ouvertures de vues le long de cet axe routier.</p> <p>Intégrer des gabarits ainsi que des références envisagées car les formes urbaines envisagées sur cette OAP vont contraster avec celles déjà en place dans ce secteur de Saint Loubès.</p> <p>Conserver des éléments emblématiques des paysages ruraux (arbres isolés, murets en pierres, clôtures en bois ou à vaches) afin de conserver l'esprit des lieux.</p>
OAP CAILLOUX	<p>Intensifier la structure paysagère protégée (plantation de haies, arbres isolés etc.).</p>
OAP LES BRYONS	<p>L'OAP ne propose pas la protection des boisements existants. Certaines densités végétales sont essentielles à conserver.</p> <p>Favoriser la préservation et le développement des corridors écologiques.</p>
OAP MODERY	<p>Mise en place d'une ZPENS ou ENS (présence du Canteranne) afin de conforter une stratégie locale développée par les communes voisines.</p>
ZONE UE : LA RAFETTE	<p>L'OAP ne préserve pas la structure paysagère mais certains éléments identifiés. Il est essentiel d'être plus ambitieux dans la préservation du patrimoine arboré ainsi que le déploiement des continuités écologiques à l'échelle du quartier.</p> <p>Cette OAP a une grande proximité avec le pavillonnaire avoisinant. Le schéma d'aménagement ne mentionne pas la prise en compte des cônes de vue et des ombres portées des nouveaux bâtiments (11 mètres de hauteur maximum). Ainsi, les gabarits des bâtiments auraient été bénéfiques pour rendre compte du projet envisagé.</p>
UE : BEL AIR	<p>Proposer des densités végétales ambitieuses afin de limiter l'impact visuel de l'artificialisation de ces terres.</p>

➤ Sur le développement des mobilités douces

Concernant l'OAP gare, les recommandations complémentaires peuvent être formulées :

- **Réaliser, dans les premières phases de l'étude du PEM, une analyse des besoins futurs en termes de stationnement (modes actifs et véhicules légers)** prenant en compte le développement du SERM et les opérations de logements et de commerces à la proximité de la gare.
- **Réaliser une étude de circulation** pour vérifier la cohérence entre les trafics futurs et les aménagements envisagés.
- **Clarifier la gestion du stationnement aux abords de la gare** : la production d'un logement social n'étant pas obligatoirement accompagnée de la création d'une place de stationnement, il est fréquent d'observer un report de véhicules de résident sur la voie publique ou sur les poches de stationnement dédiées à d'autres usages. Une réflexion sur la gestion du stationnement et sur la protection de l'espace public autour de la gare pourrait être bénéfique au projet. En complément des normes planchers introduites sur le stationnement dans les zones proches de la gare, des normes plafonds auraient aussi être pu étudiées et des distinctions de périmètre pour les bureaux ou certains équipements recevant du public.

Il est noté que le Conseil Départemental de la Gironde participera à la création d'un pôle multimodal de part et d'autre de la voie ferrée. Aujourd'hui, le Département n'a pas de règlement d'intervention concernant ce type d'opération.

Concernant l'OAP cheminements doux, les propositions techniques devront être vérifiées avant la phase de réalisation, à la lecture de comptages précis qui devront être menés pour contrôler les choix techniques effectués en fonction des flux de trafic et vitesse constatés.

Plusieurs points de vigilance sont à intégrer dans les futurs projets :

- Nécessité de justifier les choix des aménagements cyclables ou dispositifs favorisant la pratique cyclable en se basant sur les principaux critères de choix : trafic (jours et/ou heures de pointe), vitesse, largeur de la voirie et emprise disponible, co-visibilité, nombre et espacement des intersections et entrées riveraines, présence et nature des activités à proximité (établissements scolaires, équipements sportifs...).
- Eviter la piste cyclable sur trottoir non recommandée par le CEREMA qui génère des conflits d'usage et demeure mal comprise par les usagers.
- Développer l'aménagement de sections transitoires pour permettre le ralentissement de la vitesse.
- Prendre en compte la visibilité (question de sécurité) dans les aménagements et interrompre la voie si nécessaire (virages ou intersections comme sur les secteurs Cavernes ou au nord du secteur Poumey).

Enfin, les normes planchers concernant le stationnement vélo dans les opérations de logement sont compatibles avec le code de la construction et de l'habitat, mais ne reflètent pas la volonté de la commune, pourtant bien visible dans son OAP « Cheminements doux », de développer la pratique et donc la possession d'un vélo.

➤ Sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage

La commune de Saint-Loubès est concernée par une prescription aire d'accueil des gens du voyage qu'elle a réalisée. Le Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage en vigueur indique que l'aire est caractérisée par un très grand nombre de situations d'installations durables. Pour rappel, un diagnostic des situations des ménages sur toutes les aires d'accueil du département est en cours.

Dans le cadre de la révision du schéma, une réflexion collective sur l'évolution des équipements existants et la création d'habitat adapté sera lancée.