

**COMMUNE
de St LOUBÈS**

***RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)***

Projet de PLU Arrêté le 10 octobre 2024

AVIS DE L'ÉTAT

La révision du PLU de Saint Loubès a été prescrite par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016.

Les objectifs poursuivis lors de cette révision sont les suivants (extrait de la délibération de prescription):

- mettre le PLU en compatibilité avec les normes juridiques supérieures, notamment les dispositions Grenelle I et II, ALUR, SCOT de l'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,

- d'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,

- des objectifs supplémentaires pourront être intégrés et validés en cours de procédure.

La procédure a fait l'objet de trois versions du PADD dont la dernière a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 19 janvier 2023.

1- LES CHOIX D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

1-1 l'évolution démographique

La commune de Saint Loubès comptait 9 953 habitants en 2020. La collectivité connaît une croissance démographique importante depuis 30 ans passant ainsi de 6 207 habitants en 1990 à 10 005 en 2021. Après une croissance dépassant les 2,1 % par an entre 2009 et 2014 celle-ci a légèrement augmenté entre 2014 et 2020 (+2,2%).

La taille des ménages est en baisse et reste quasiment similaire à celle de la communauté de commune des Rives de la Laurence à laquelle elle appartient. (2,78 personnes par ménage en 1999 et 2,46 en 2020).

L'axe 5.2.2 du PADD affiche la volonté de « maîtriser et organiser le développement démographique, répondre aux besoins locaux ».

Les justifications des choix (page 9) affichent un objectif de croissance démographique de l'ordre de 1,1 % par an entre 2020 et 2035. Ce taux se traduit par un accroissement de l'ordre de 1 775 nouveaux habitants en 2035 pour atteindre une population communale totale de 11 730 habitants à la même échéance.

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise considère la commune de Saint Loubès comme une centralité dans laquelle il s'agit de maintenir un niveau de croissance et/ou une dynamique urbaine relativement élevés dans un souci de rentabilité des investissements publics, notamment en matière de transports collectifs, insoutenables financièrement sans un apport significatif de nouvelles populations.

Cet objectif est matérialisé dans le SCOT par la prescription d'un taux de croissance annuel moyen de 1,15 % entre 2020 et 2030 à l'échelle de la CdC Rives de la Laurence, contre 1,55 % constaté par l'INSEE entre 2010 et 2021.

L'objectif démographique affiché dans le PLU (+1,1 % par an sur les 10 prochaines années) est donc compatible avec la prescription du SCOT à l'échelle de la CdC et cohérent avec la volonté affichée de maîtriser la croissance démographique. Les justifications des choix affichent également la volonté communale d'anticiper le passage à un SCOT « bioclimatique » qui limitera davantage la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et, par extension, les possibilités de développement des territoires.

1-2 les besoins en logements

L'affichage de ce taux de croissance annuel suppose un maintien du rythme de production de logements à l'échelle communale.

Les justifications des choix (pages 11 à 15) exposent la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire sur la durée du PLU. La collectivité a bien identifié la nécessité de prendre en compte à la fois les besoins de la population actuelle (point mort ou point d'équilibre) et les besoins des habitants supplémentaires au regard de l'objectif de croissance démographique fixé (+1,1 % par an sur 10 ans). Le calcul du point mort se base sur le phénomène de desserrement des ménages, le renouvellement du parc ainsi que la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires.

Renouvellement du parc			
Année	2008	2019	solde
Nombre de logements	3124	4164	1040
Constructions neuves	1221	1402	181
Desserrement de la population			
Année	2008	2019	solde
Population des ménages	7676		
Taille des ménages	2,56	2,5	2,56
Nombre de logements nécessaires	2998	3070	72
Variation résidences secondaires et log vacants			
Année	2008	2019	solde
Résidences secondaires	15	38	23
Logements vacants	106	202	96
Variation RS+LV			119
Total point mort	372	37 log / an	

Extraits des justifications des choix – page 12

Au regard des besoins endogènes de la population communale, le PLU fait état d'un besoin d'environ 372 logements à l'échéance N + 10 ans, soit environ 37 logements par an.

Le calcul du nombre de logements à produire afin d'accueillir la population supplémentaire se base sur une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes par ménage, revue légèrement à la hausse par rapport aux chiffres de l'INSEE (2,42 personnes par ménages en 2021) en supposant l'accueil prochain de ménages avec enfants.

L'accueil de 1 450 habitants supplémentaires à l'horizon 2032 suppose donc la création d'environ 580 nouveaux logements.

Au total, le PLU affiche donc un objectif d'environ 950 logements (372 destinés à la population actuelle + 580 destinés à la population supplémentaire) à produire pour répondre aux besoins endogènes et exogènes du territoire.

Sur la commune de Saint Loubès, 90 logements par an en moyenne ont été autorisés entre 2012 et 2022 (données SITADEL). **Le scénario proposé paraît donc réaliste et cohérent au regard des dynamiques passées.**

1.2.1 les outils en faveur du logement

Le PLU identifie 6 secteurs d'OAP à vocation d'habitat :

N° OAP	Identification - localisation	Vocation principale du site	Superficie	Zonage retenu	Densité moyenne à respecter (logements/ha)	Nombre minimum de logements produits	Part des logements sociaux dans les opérations d'habitat
1	Jean Videau	Opération mixte : habitat, activités et/ou équipements et/ou bureaux	Totale : 5,69 ha Habitat : 4,01 ha	1AU	12 logements/ha	70 logements	80%
2	La Gare	Opération mixte : habitat, activités et/ou équipements et/ou bureaux	Totale : 7,02 ha Habitat : 4,67 ha	1AU, UBa, N	21 logements/ha	100 logements	80%
3	Peyregrave et Soupetard	Habitat	3,17 ha	1AU, UC	20 logements/ha	70 logements	80% (+ habitats participatifs)
4	Aux Cailloux	Habitat	2,14 ha	1AU	19 logements/ha	40 logements	80%
5	Les Bryons	Aménagement mixte : habitat et agriculture	Totale : 1,68 ha Habitat : 1,16 ha	1AU, A	26 logements/ha	30 logements	80%
6	Modery	Aménagement mixte : agriculture et environnement, équipements, habitat	Totale : 26,57 ha Habitat : 2,12 ha	A, N, Ne, 1AU, UE, UC, UBb	26 logements/ha	55 logements	80%

Extrait du document d'OAP, page 8

OAP Jean Videau

Ce secteur situé en zone 1AU, d'une surface totale de 5,69 hectares, a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, des équipements publics, et des commerces et services en pied d'immeubles.

Cette OAP affiche la volonté de promouvoir un programme d'habitat mixte, permettant la création d'environ 70 logements à raison d'une densité moyenne de 12 logements par hectare. Ce programme comprendra une ou plusieurs opérations mixtes sous forme de petits immeubles d'une hauteur maximale de R+2.

Un objectif de mixité sociale est fixé à 80 % de la production totale de logements à l'échelle de l'OAP.

OAP La Gare

Ce secteur situé en partie en zone 1AU et en partie en zone UBa, d'une surface totale de 7 hectares, a pour vocation d'accueillir des projets d'habitat, des équipements publics, et des commerces.

Le schéma d'aménagement prévoit la création d'environ 100 logements répartis en trois sous-secteurs :

Une partie des emprises non bâties immédiatement au Sud et à l'Ouest de la gare, ainsi que l'îlot qui fera l'objet d'une rénovation urbaine, sont destinés à accueillir une opération mixte d'immeubles d'une hauteur maximale de R+2 accueillant au moins une cinquantaine de logements dont 80% de logements sociaux ;

- À l'Est de l'avenue Henri Bertrand, des terrains accueilleront une opération de construction pour une trentaine de logements (80% de logements sociaux) ;
- À l'Ouest de la zone, sur des emprises desservies par le chemin de Lavignac, une seconde opération de construction accueillera une douzaine de logements (80% de logements sociaux).

Un objectif de mixité sociale est fixé à 80 % de la production totale de logements à l'échelle de l'OAP.

- OAP Peyregrave et Soupetard

Ce secteur situé en zone 1AU et UC, d'une surface totale de 5,69 hectares, a pour vocation d'accueillir des projets d'habitat, dont une partie d'habitat participatif pour un total d'environ 70 logements.

L'OAP affiche la volonté de promouvoir un programme d'habitat sous forme de maisons ou de petits collectifs, pour au moins une soixantaine de logements d'une hauteur maximale de R+2.

Le secteur Soupetard accueillera des immeubles collectifs, tandis que le secteur Peyregrave est destiné à accueillir des opérations plutôt mixtes, avec du collectif, des maisons individuelles, et de l'habitat individuel groupé participatif.

Ces opérations comprendront 80 % de logements locatifs sociaux.

- OAP Aux Cailloux

Ce secteur situé en zone 1AU, d'une surface totale de 2,14 hectares, a pour vocation d'accueillir des projets d'habitat (environ 40 logements)

L'OAP affiche la volonté de promouvoir un programme d'habitat peu dense de maisons ou petits collectifs, pour une quarantaine de logements d'une hauteur maximale de R+1.

Ces opérations comprendront 80% de logements locatifs sociaux.

- OAP Les Bryons

Ce secteur situé en zone 1AU, d'une surface totale de 1,68 hectare, a pour vocation d'accueillir des projets d'habitat individuel mitoyen en rez-de-chaussée.

Le document d'OAP affiche la volonté d'accueillir une opération d'une quarantaine de logements d'une hauteur maximale de R+1, à proximité directe d'une zone agricole.

Cette opération comprendra 80% de logements locatifs sociaux.

- OAP Modery

Ce secteur très étendu, situé en zone 1AU mais aussi N et A, d'une surface totale de 26,57 hectares, joue un rôle de « coulée verte » au sein de la commune. Le programme de l'OAP vise à la fois la mise en valeur du potentiel environnemental de la zone, grâce à la création d'un parc et d'une ferme urbaine municipale, et le développement de projets d'habitat à la frange de l'urbanisation existante, en lien avec la création d'une école sur le site du château de Modery.

Deux opérations d'habitat sont programmées :

- Une opération constituée de maisons ou de petits collectifs pour un volume total de 40

- logements, d'une hauteur maximale de R+1.
- Une seconde opération composée uniquement de maisons de ville, d'une hauteur maximale de R+1, pour un minimum de 5 logements.

L'intégralité des opérations produites au sein de l'OAP comprendront 80% de logements locatifs sociaux. Le statut d'occupation est cette fois précisé.

Aucune de ces 6 OAP ne présente d'informations sur la diversification de l'offre en termes de taille de logements ou de statuts d'occupation (location, accession).

1.2.2 densités

Le PADD (page 14) fixe un objectif de densité moyenne de 40 à 45 logements à l'hectare en densification et 20 logements à l'hectare en extension. Cet objectif équivaut à environ 250 m² par logements en densification et 500 m² par logement en extension.

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise ne préconise pas de densités minimales. En revanche, il fixe des objectifs de réduction de la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements. Au sein des centralités de la CdC Rives de la Laurence, le SCOT prescrit un objectif moyen de 540 m² par logement.

L'objectif de densité minimale affichée dans le PADD pour la création de logements en extension de l'enveloppe urbaine respecte la prescription du SCOT en la matière. En densification, une plus forte densité est appliquée dans une logique d'économie d'espaces.

1.3 le développement d'une offre pour répondre aux besoins

1.3.1 le développement d'une offre sociale

La commune de Saint Loubès est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Au 1er janvier 2023 la commune comptait 614 logements locatifs sociaux (LLS) pour un parc de résidences principales de 4 206 logements, soit un taux de 14,60 % (source : inventaire SRU au 01/01/2023).

Le bilan triennal 2020-2022 s'est avéré négatif, entraînant la mise en carence de la commune. En effet, 98 logements locatifs sociaux ont été réalisés sur cette période pour un objectif initial de 249 LLS, soit un taux de réalisation de 39,36 %.

Au regard de ce déficit, et des perspectives pour 2023-2025, la commune a demandé par courrier du 27 mars 2024 la conclusion d'un contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs SRU pour la période 2023-2025. Le Préfet a répondu favorablement à cette requête le 13 mai 2024.

Il est donc décidé de retenir, pour la période 2023-2025, un objectif correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 109 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Il est rappelé que, conformément à l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, la programmation devra respecter un minimum de 30 % de PLAi et un maximum de 30 % de PLS.

Le PADD (page 13) affiche la volonté de se doter des moyens d'atteindre l'objectif réglementaire de 25 % de logements sociaux au sein du parc total de résidences principales à l'horizon 2032/2033.

Les justifications des choix (page 24) détaillent les outils mis en œuvre pour résorber le déficit de logements sociaux sur la commune, conformément au contrat de mixité sociale.

Premièrement, le PLU instaure des servitudes de mixité sociale dans les zones UA, UB et UC.

Zone UA	De 2 à 4 logements (ou de plus de 400 m ² à 600 m ² de surface de plancher)	Au moins 50% de logements sociaux ou BRS
	Au-delà de 5 logements	Au moins 80% de logements sociaux ou BRS ou habitat participatif
	Déconstruction/reconstruction à partir de 2 logements	au moins 60% de logements sociaux
Zones UBa et UBb	De 2 à 4 logements (ou de plus de 400 m ² à 600 m ² de surface de plancher)	Au moins 50% de logements sociaux ou BRS
	Au-delà de 5 logements	Au moins 80% de logements sociaux ou BRS ou habitat participatif
	Déconstruction/reconstruction à partir de 2 logements	au moins 60% de logements sociaux
Zone UC	De 2 à 4 logements (ou de plus de 400 m ² à 600 m ² de surface de plancher)	Au moins 50% de logements sociaux ou BRS
	Au-delà de 5 logements	Au moins 80% de logements sociaux ou BRS ou habitat participatif

justifications des choix, page 24

Le tableau ci-dessus est le même que celui qui figure dans le contrat de mixité sociale. Les objectifs présentés sont donc conformes aux attendus de l'État sur la production de logements sociaux.

Les justifications des choix (page 25) proposent une estimation du nombre de logements sociaux pouvant être créé au sein de l'enveloppe urbaine grâce à l'application des seuils de déclenchement retenus.

Au regard de la taille des parcelles identifiées dans le diagnostic foncier, il est estimé que seul un quart des opérations de constructions concerneront un seul logement et se situeront en dessous du seuil d'application de la servitude. Les opérations inférieures à 5 logements devraient représenter également un quart de l'ensemble des logements construits, le reste (soit la moitié) se situant au-dessus de 5 logements.

Cette méthode pourrait être étayée en affichant notamment à partir de quel seuil de surface et/ou en fonction de quels autres critères la taille des opérations pouvant être accueillie est estimée.

	Nombre total de logements produits	Part des logements sociaux	Nombre minimum de logements sociaux produits
Opérations de 1 logement	138	0	0
Opérations de 2 à 4 logements	138	50%	69
Opérations au-delà de 5 logements	275	80%	220
TOTAL	550		289

justification des choix, page 23

Au total, parmi les 550 logements pouvant être produits en densification, plus de la moitié d'entre eux seront des logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale).

Le deuxième outil mis en œuvre par le PLU réside dans la programmation d'une part minimale de logements sociaux à produire dans les futures opérations situées au sein des 6 OAP.

Identification - localisation	Nombre minimum de logements produits	Part des logements sociaux	Nombre minimum de logements sociaux produits
Jean Videau	70 logements	80%	56 logements
La Gare	100 logements	80%	80 logements
Peyregrave et Soupetard	70 logements	80%	56 logements
Aux Cailloux	40 logements	80% +10 % hab. participatif	32 logements
Les Bryons	30 logements	80%	24 logements
Modery	55 logements	80%	44 logements
TOTAL	365 logements	/	292 logements

Justifications des choix, page 25

Parmi les 365 futurs logements programmés au sein des OAP, 80 % d'entre eux seront des logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale).

Les justifications des choix ne précisent en revanche pas les moyens mis en œuvre pour parvenir aux objectifs qualitatifs fixés par la loi SRU, soit une programmation intégrant un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.

Parallèlement à l'atteinte des objectifs quantitatifs fixés pour chaque période triennale, la commune devra s'attacher à répondre aux objectifs qualitatifs listés ci-dessus.

Il aurait été opportun que le PLU mette en œuvre des outils (emplacements réservés, par exemple) pour assurer l'atteinte de ces objectifs, qui feront l'objet d'un bilan triennal, au même titre que les objectifs quantitatifs.

Au total, environ 591 logements sociaux seront produits au sein, et en dehors de l'enveloppe

urbaine, soit 62,2 % de la production totale de résidences principales à l'horizon 2035.

Le rythme de production de logements sociaux affiché dans le PLU (environ 60 logements sociaux par an produits au sein des OAP et des secteurs de mixité sociale) devrait permettre à la commune d'atteindre l'objectif fixé pour la période triennale 2023-2025, et, à terme, d'atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux dans le parc total à l'horizon 2034.

1.4 les publics spécifiques

1.4.1 les personnes âgées

En 2021, les moins de 30 ans représentaient 32,9 % de la population communale.

Le PADD (page 27) affiche la volonté communale de favoriser l'accueil des étudiants, des personnes seules, des foyers monoparentaux et des jeunes travailleurs en développant des logements et/ou des logements sociaux de petite taille.

De plus, les justifications des choix (page 26) indiquent que la majorité des logements sociaux à produire seront plutôt de petits logements, allant du T1 au T3.

Toutefois, les règlements des OAP ne fléchent pas directement les futurs programmes vers des logements de petites tailles.

Il apparaît donc nécessaire de mettre en œuvre le développement de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des jeunes et, par la même occasion, à ceux des personnes âgées.

1.4.2 L'accueil des gens du voyage

La Communauté de communes des Rives de la Laurence fait face à des problématiques de stationnements illicites en lien avec sa proximité relative avec la métropole bordelaise. L'aire d'accueil de Saint Loubès est également sujette à la sédentarisation, ce qui limite les possibilités d'arrêt et génère des situations d'errance.

Pour résorber ces situations, une réflexion sur l'accueil de ces populations pourrait être menée conjointement avec la Communauté de communes compétente, en lien avec les services de l'État et du Conseil Départemental.

L'aire d'accueil des gens du voyage de Saint Loubès est située à proximité du périmètre de l'OAP Bel Air, qui prévoit la création d'un parc d'activités industrielles.

Bien que le programme de l'OAP (page 58) note qu'un « effort particulier sera fait sur la limite Sud pour gérer la covisibilité avec l'aire d'accueil des gens du voyage », le choix des futures activités implantées dans cette zone devra être justifié au regard des potentielles nuisances, voire dangers, que ces installations pourraient générer sur les populations sédentarisées sur l'aire d'accueil.

1-5 – la consommation des espaces NAF et la densification des zones urbaines existantes.

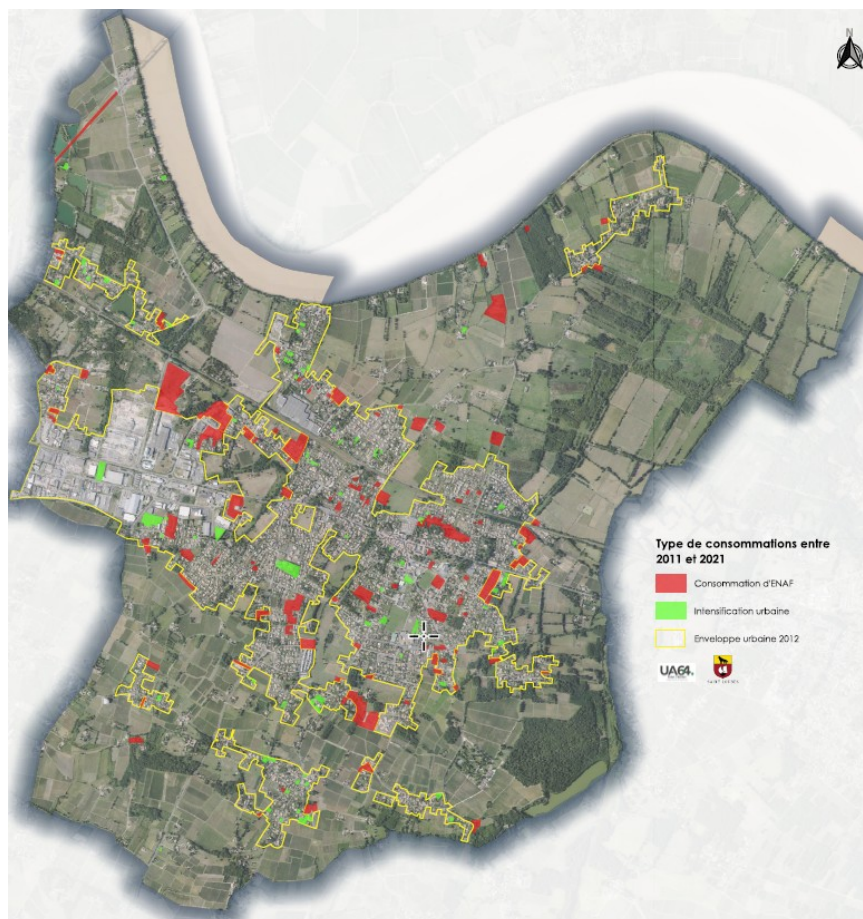
1.5.1 la consommation des espaces NAF

Le PADD se donne bien pour objectif une diminution de moitié de cette consommation d'espace .

La méthodologie est expliquée aux pages 284 et suivantes du rapport de présentation (tome 1). Elle consiste en l'analyse de l'enveloppe bâtie au moyen des photos aériennes IGN de 2011 et 2021 recoupées avec l'analyse du Référentiel néo-aquitain d'occupation du sol (OCS) à grande échelle par photo-interprétation.

La consommation foncière totale sur la période 2011-2021 représente ainsi environ 62,3 ha. La consommation à fin d'habitat apparaît largement majoritaire avec 62 % des surfaces consommées sur cette dernière décennie. Concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), le dossier indique p .288 du RP (tome 1) que 50,7 ha ont été utilisés sur la même période.

L'analyse de la consommation d'espace est claire et donne lieu à une carte permettant de visualiser clairement les parcelles consommées en fonction de leur type.



1.5.2 la densification des zones urbaines

L'analyse de la capacité de densification est présente aux pages 289 et suivantes du RP tome 1. La méthodologie est basée sur l'enveloppe urbaine actuelle résultant de l'agrégation à l'enveloppe de 2011 des surfaces bâties prises sur les espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021.

Au sein de ces espaces, plusieurs types de parcelles mobilisables apparaissent :

- les dents creuses supérieures à 500 m² (non bâties)
- les parcelles divisibles déjà bâties dont la taille est supérieure à 1000 m².

Le renouvellement urbain est également pris en compte.

La capacité de densification au sein des enveloppes bâties (à l'exclusion du renouvellement urbain) s'élève au total à 17,7 ha.

Dans ces surfaces, 89 % des terrains seraient destinés à l'habitat (parcelles de petite taille pour la plupart excepté rue Victor Schoelcher, rue Claude Monet et à l'Est du pôle petite enfance).

Ces données brutes ont fait l'objet de l'application d'un coefficient de rétention de 15 % sensé refléter les réalités du marché local. Une fois ce taux appliqué, la surface réellement disponible dans les enveloppes urbaines dans les années à venir pour accueillir de nouveaux logements s'élève à 13,4 ha.

Le PLU vise la production d'environ 550 à 600 logements sur ces 13 hectares situés au sein de l'enveloppe urbaine, pour une densité moyenne de 40 à 45 logements à l'hectare. Au regard de cet objectif, plus de 60 % des besoins en logements pourront être satisfaits en densification.

Le PLU affiche également la volonté de mobiliser une partie du bâti existant en renouvellement urbain, grâce notamment à la remise sur le marché des logements vacants (4,2 % du parc total de logement en 2021 selon l'INSEE). La commune estime que 80 à 100 logements pourraient être ainsi mis sur le marché dans les 10 prochaines années, soit environ la moitié des logements aujourd'hui vacants.

A l'échelle des centralités, l'armature urbaine définie par le SCOT préconise le respect d'un équilibre entre le développement urbain réalisé en extension (50 %) et le développement en densification (50%). Le très grand volume repéré en densification permet au projet de PLU de respecter la préconisation du SCOT et de s'inscrire dans les objectifs de diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Modes d'urbanisation	Dans le parc bâti existant	En intensification urbaine	En extension urbaine	TOTAL
Surfaces disponibles ouvertes à l'urbanisation pour de l'habitat	0 hectare	15,7 hectares	15,6 hectares	31,3 hectares
Nombre de logements projetés	80 à 100 logements	570 à 610 logements	320 à 340 logements	970 logements minimum
Part de logements	8% à 10%	55,5 à 60,5%	30,5% à 35,5%	100%

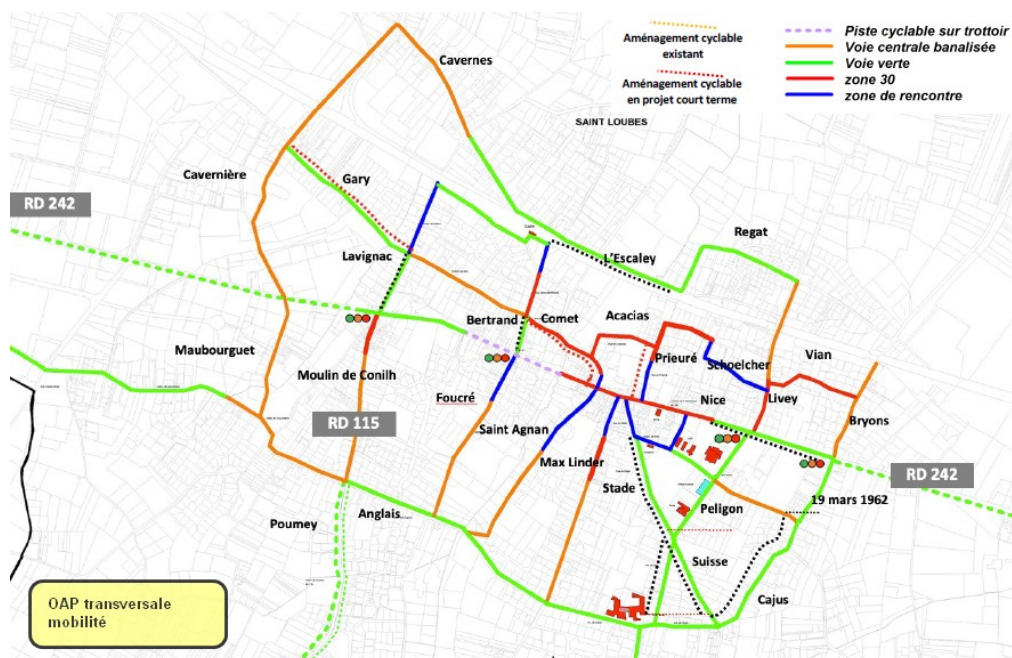
Au regard du potentiel foncier affiché dans le projet de PLU, la commune est en mesure de répondre aux besoins en logements à créer d'ici 2035, dans le respect des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

1-6 la mobilité durable

La commune de Saint Loubès présente une situation attractive de par son positionnement en seconde couronne d'agglomération bordelaise avec une liaison facilitée à la métropole par l'autoroute A10 et surtout la gare qui est un véritable atout de mobilité.

Cependant, 88 % des trajets domicile-travail des actifs loubésiens sont effectués au moyen d'un véhicule automobile. La RD 242, principale artère communale et axe historique, qui traverse le territoire d'est en ouest et relie le bourg à l'autoroute A10. Elle est le support d'un trafic routier important et en augmentation au cours des dernières années. En outre le plan d'exposition au bruit de la commune (PEB) indique les principales infrastructures de transports produisent des nuisances sonores importantes.

Pour remédier à ce fait, le PADD annonce la promotion de la mobilité douce et le développement de l'intermodalité à partir du quartier de la gare notamment illustrée par la mise en œuvre de l'OAP de la gare. En outre, une OAP thématique sur les cheminements doux a été élaborée. Celle-ci vise la sécurisation des déplacements en valorisant les modes actifs piéton et vélo.



Enfin le règlement développe des dispositions spécifiques pour les vélos, dans le but de privilégier les mobilités douces :

« Tout immeuble de plus de 2 logements doit être doté d'un local vélos fermé »

2- SALUBRITÉ PUBLIQUE

2-1 l'alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde

La gestion de l'eau potable est assurée, sur la commune de Saint Loubès par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau potable de Carbon-Blanc (SIAO). Ce dernier alimente également les communes suivantes : Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Bassens, Carbon-Blanc, Montussan, Pompignac, Sainte-Eulalie, Tresses et Yvrac.

L'ensemble des forages régis par ce syndicat captent la nappe de l'Eocène Centre.

Le PLU dans son RP tome I « Diagnostic » page 33 fait apparaître les autorisations globales de prélèvement pour les différents ouvrages du SIAO. Il s'agit ici des prélèvements correspondants à l'ancien arrêté (n°SEN-2014/11/19-139 du 16 juin 2015). Cet arrêté a été renouvelé le 26 décembre 2022 : n°SEN-2022/08/05-108. Les nouvelles autorisations de prélèvement sont les suivantes :

Nom du captage	Identifiant BSS (Indice BSS)	Unité de Gestion	m³/h	m³/j	m³/an
LE GORP (AMBARES – ET – LAGRAVE)	BSS001XYRE (Ancien BSS : 08033X0290)	EOCENE CENTRE	200	4 000	1 460 000
MOULINAT – MIRAIL (ARTIGUES – PRES – BORDEAUX)	BSS001YLBJ (Ancien BSS : 08037X0396)	EOCENE CENTRE	200	3 000	1 460 000
FAVOLS (CARBON - BLANC)	BSS001YLDS (Ancien BSS : 08037X0453)	EOCENE CENTRE	200	4 000	850 000
ROQUEBERT (PONPIGNAC)	BSS001YMMG (Ancien BSS : 08038X0236)	EOCENE CENTRE	150	3 000	700 000
L'ESCART (SAINT – LOUBES)	BSS001XYQF (Ancien BSS : 08033X0257)	EOCENE CENTRE	147	3 600	1 314 000
BOIS HAUT (YVRAC)	BSS001YLJF (Ancien BSS : 08037X0565)	EOCENE CENTRE	200	4 000	700 000
CABET (YVRAC)	BSS001YLTE (Ancien BSS : 08037X0810)	EOCENE CENTRE	180	3 600	700 000
TOTAL : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE CENTRE					6 070 000

Il convient de mettre à jour les informations du PLU en conséquence.

Le PLU indique que la préservation de la ressource en eau, autant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, constitue un enjeu important pour le territoire et que le document révisé s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau. **Or, le document estime une consommation annuelle supplémentaire de 3 % par an pour un volume global de 91 100 m³ correspondant à 950 logements prévus sur la durée du PLU (p.9 RP tome 3). En l'état, cette projection n'est pas compatible avec l'arrêté d'autorisation de prélèvement sur le syndicat.**

En outre, le RP tome 1 présente les données du RPQS de 2022 du syndicat. Ces données ne correspondent pas à celles remontées par ce même syndicat aux services de l'État via l'application SISPEA, notamment concernant le forage du Mirail à Artigues-près-Bordeaux. **Il convient de lever ces discordances pour rendre un avis plus précis. Le PLU doit donc être complété en ce sens.**

L'intégralité de la ressource est classée en unité de gestion Eocène-Centre déficitaire. Ainsi, des mesures de diminution des prélèvements dans l'Eocène-Centre sont à mettre en œuvre. Cela nécessite :

- d'obtenir, par des travaux significatifs, l'amélioration du rendement des réseaux (suite à une étude de diagnostic et de sectorisation) ;
- de rechercher une réduction des prélèvements : vérifier en premier lieu si les prélèvements actuels sont conformes aux volumes autorisés, indiquer les mesures de réduction des prélèvements envisagées et vérifier si la quote-part disponible pour la commune est suffisante pour les extensions prévues (ressource mutualisée avec les autres communes du Syndicat) ;
- de mettre en œuvre et promouvoir une politique hydro-économe auprès des usagers et des aménageurs.

Le PLU propose la mise en place dans le cadre de chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'utilisation des eaux non conventionnelles (grises, pluviales, noires).

De plus, le rapport de présentation précise que les actions suivantes ont déjà été réalisées :

- un programme de travaux ayant permis 25 % d'économie sur les consommations d'eau potable sur les bâtiments publics de la collectivité de Saint-Loubès suite aux recommandations du diagnostic établi par le conseil départemental ;
- la commune a porté à la Communauté de communes la demande de l'industriel SINIAT ETEX de se connecter à la STEP de la Zone Industrielle visant à économiser l'eau potable en utilisant l'eau de sortie de STEP (Economie estimée à 50 000 m³/an). La connexion est effective depuis juillet 2024.
-

Le PLU indique également que le SIAO de Carbon-Blanc est inscrit dans la démarche des ressources de substitution des Landes du Médoc mais sans en donner les échéance et volumes concernés.

Il convient de rappeler que l'accès au champ captant des Landes du Médoc ne se substitue pas aux actions visant à réaliser des économies d'eau.

Le PLU doit être plus précis quant à la réalisation d'études de diagnostic, de travaux d'amélioration des réseaux et d'actions visant à économiser l'eau.

De plus des mesures hydro-économiques sont à envisager, telles que l'amélioration de la performance des réseaux et la limitation de leurs extensions afin d'éviter le gaspillage d'eau potable :

- la programmation à court, moyen et long terme des secteurs de développement de façon à laisser le temps aux réseaux d'accroître leurs capacités ;
- l'ajout au sein des OAP ou du règlement de prescriptions concernant la

perméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration et réduire le ruissellement ;

- la proposition d'une large palette végétale, par strate, annexée au règlement d'urbanisme avec un choix de végétaux adaptés aux conditions climatiques et pédologiques du secteur et compatibles avec une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.

Le document est donc insuffisamment détaillé concernant les mesures envisagées pour soulager la nappe déficitaire de l'Eocène Centre.

Le diagnostic ne présente pas les besoins à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat. Les quotes-parts dans les prélèvements de chaque commune doivent être explicitées vis-à-vis des projections cumulées de besoins en eau potable et mises en relation avec le volume de prélèvement global autorisé afin de garantir la compatibilité avec le SAGE Nappes profondes.

Le développement envisagé sur la commune de Saint Loubès devra être concomitant à l'effectivité des mesures prises par le syndicat pour assurer la disponibilité de la ressource en eau.

2-2 l'assainissement collectif

La commune de Saint Loubès dispose de deux stations d'épuration de type boues activées, Saint Loubès ZI et Saint Loubès, d'une capacité respective de 5 000 EH et 13 000 EH.

Celles-ci sont conformes en équipement et en performance en 2023.

Le dossier mentionne dans le RP tome 1 que la capacité résiduelle de la STEP du bourg est de 1290 EH et la capacité résiduelle de la STEP de la ZI est nulle. Or, dans le RP tome 3 relatif à l'évaluation environnementale du PLU page 12, le bureau d'études conclut que le PLU prévoit un développement correspondant à environ 2 250 EH et que cela n'est pas en adéquation avec la capacité résiduelle de la station.

La majorité des zones prévues en renouvellement urbain ou en urbanisation sont desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Pour limiter les incidences et apporter des éléments sur la concordance de la disponibilité des capacités d'assainissement face à l'urbanisation envisagée, le PLU indique que la collectivité va travailler à réduire les eaux parasites. Une mention est faite dans les dispositions générales du règlement écrit afin permettre la récupération et la réutilisation des eaux non conventionnelles ainsi que l'interdiction de rejet des eaux de piscines et de bassins dans le réseau collectif.

Le PLU devra être complété avec les mesures envisagées à moyen terme et leurs indicateurs respectifs concernant la réduction des intrusions d'eaux parasites dans le réseau d'assainissement.

Des indicateurs pourront également venir éclairer la mise en place effective des mesures prévues au règlement écrit sur la réutilisation des eaux non conventionnelles et l'interdiction de rejet des eaux de piscine et de bassin.

2-3 l'assainissement non collectif

Le PLU limite les zones en assainissement non collectif. En effet, il est explicité dans le RP tome 3 page 27 que l'assainissement non collectif est limité aux extensions et annexes en zones N et A, aux changements de destination (18 sur les 19 identifiés) et aux potentiels de densification en zone U non desservis par le réseau (une quarantaine de logements).

Le nombre d'installation de système d'assainissement autonome sur la commune n'est pas indiquée. Les résultats d'inspection 2017 du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) indiquent que sur les 233 contrôles périodiques réalisés, seulement 22 % étaient conformes.

Le diagnostic du PLU (RP tome 1 page 140) présente le travail réalisé pour établir la carte schématique d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et les systèmes d'assainissement autonome préconisés selon le zonage. De plus, le règlement écrit prévoit une disposition imposant la mise aux normes du système d'assainissement autonome pour tout changement de destination. Une quarantaine de logements est estimée au sein des zones U non desservies par le réseau collectif et ces zones U sont majoritairement (3 sur 4) situées sur des secteurs où l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif n'est pas bonne. Néanmoins, le règlement écrit prévoit dans ses dispositions générales, l'accord préalable du SPANC pour les demandes d'autorisation d'urbanisme. En l'absence de solution technique, le terrain est inconstructible.

Au niveau des indicateurs de suivi présentés dans le RP tome 3 p.29, il conviendra d'ajouter un indicateur sur le nombre d'installations en assainissement autonome existantes, le nombre d'installations conformes et non conformes à la date du PLU, et d'assurer le suivi de ces indicateurs.

Le PLU devra être complété sur les points ci-dessus.

3 – ENVIRONNEMENT – CADRE DE VIE

3-1 évaluation environnementale et mise en œuvre de la séquence ERC

Conformément à l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, le projet doit fournir une évaluation environnementale, sous-tendue par la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC).

- **Inventaires faunistiques et floristiques :**

D'après le diagnostic, des inventaires habitats et flore ont été menés. Des investigations de terrain ont eu lieu à différentes saisons sur plusieurs secteurs et sur plusieurs années. Néanmoins, le rapport complet d'inventaire n'apparaît pas dans le dossier. Concernant la

faune, les informations sont limitées à la consultation de Fauna pour inventorier les espèces connues sur la commune.

Comme mentionné au diagnostic, plusieurs espèces protégées sont identifiées sur le territoire communal. Cependant, le compte rendu présenté pour chaque zone ne présente pas les espèces faunistiques inventoriées ou potentiellement présentes. **Il est donc à compléter.**

L'article L.411-1 du Code de l'Environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faunes et de flores sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel. Il est notamment interdit de les détruire, capturer, transporter, perturber intentionnellement ou de les commercialiser. Ces interdictions peuvent concerner également les habitats des espèces protégées pour lesquels la réglementation peut prévoir des interdictions de destruction, de dégradation et d'altération.

Ces interdictions doivent être respectées dans la conduite des projets afin qu'ils soient conçus et menés à bien sans porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées.

- **Zone humides :**

Des inventaires concernant la présence de zones humides sur les terrains prévus en ouverture à l'urbanisation ou en densification sont présentées dans le diagnostic. Néanmoins, le rapport de ces inventaires n'est pas joint au dossier.

Le règlement écrit par zone stipule dans son article 6.3 pour les zones 1AU que « *la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société* ».

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU.

Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographie ne doit pas être considérée comme exhaustive. Il appartiendra à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

- **Évaluation des incidences Natura 2000 du PLU :**

L'évaluation d'incidences Natura 2000 indique une incidence nulle pour la reconstruction d'un bâtiment démolé ou détruit depuis plus de 10 ans. Ce point devra être argumenté. En effet, un chantier de reconstruction affectera le milieu environnant, qui peut receler des espèces et habitats d'intérêt communautaire. Le risque affiché devrait donc a minima être considéré comme faible.

On notera positivement la mise en place de zonages restrictifs liés essentiellement à la conformité avec le règlement du PPRI.

Très peu de constructions sont présentes dans les périmètres des sites et via les dispositions du règlement les changements de destination nécessiteront une mise aux normes et en conformité du système d'assainissement autonome.

- **Espèces exotiques envahissantes (EEE) :**

Le PLU ne mentionne pas dans son règlement l'interdiction d'introduction d'espèces exotiques envahissantes au sein de la commune.

Il serait pertinent de joindre aux dispositions générales du règlement écrit une liste des espèces interdites à la plantation dans le cadre des futurs aménagements, garantissant la prise en compte des réglementations suivantes :

Les règlements du Parlement européen et du Conseil de l'Europe du 22 octobre 2014 (n°1143/2014) relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes et celui du 26 octobre 2016 (n° 2016/2031) relatif aux mesures de protection contre les organismes nuisibles aux végétaux s'appliquent directement à l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne.

Le contrôle et la gestion de l'introduction et de la propagation de certaines espèces animales et végétales sont codifiés aux articles L.411-4 à L.411-10 du Code de l'Environnement.

Deux arrêtés viennent compléter cette réglementation : l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain et l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain. Ils listent notamment les espèces interdites à l'introduction et à la plantation.

De plus, un plan d'action 2022 – 2030 pour prévenir l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes est lancé par le Ministère de la Transition Écologique.

La liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) et validée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de Nouvelle-Aquitaine devrait également être prise en compte. Cette liste a été mise à jour à travers l'arrêté du 2 mars 2023 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.

Le document pourrait également utilement faire mention au « guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place en complément des propositions faites en annexes du règlement.

Ces documents sont disponibles sur le site : <https://obv-na.fr/>

- **lutte contre les pollutions lumineuses :**

Il est nécessaire d'aborder cet aspect dans le PLU. En effet plusieurs espèces nocturnes (oiseaux/chiroptères) sont présentes sur la commune et classées comme espèces protégées, ce sont des espèces lucifuges sensibles à la lumière artificielle. Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, règles 33 à 36, vise au maintien de toutes les continuités écologiques dont la trame noire. L'élaboration d'une « Trame Noire » intégrant des mesures limitant l'éclairage extérieur serait un vrai plus.

En l'état, l'évaluation environnementale est satisfaisante, mais devrait être complétée sur certains aspects notamment par la démarche ayant conduit à retenir les zones ouvertes à l'urbanisation au regard de l'ensemble des possibilités initialement envisagées sur la commune.

3-2 le dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité :

Il convient de noter que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative, doivent faire l'objet d'un dépôt légal.

Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.

Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement).

Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests,FAQ) sur naturefrance.fr :

<http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite/ressource>.

Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : assistance.depobio@afbiodiversite.fr.

Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.

4- LES RISQUES

La commune est concernée par plusieurs types de risque.

4-1 le risque inondation par débordement de la Dordogne (PPRi) :

La commune de Saint-Loubès est soumise au risque d'inondation, notamment dans le secteur nord du territoire communal bordé par la Dordogne.

La commune dépend du Plan de Prévention du Risque Inondation sur le secteur de Bourg à Izon approuvé le 09/05/2005.

Ce document a pour objectifs principaux de prévenir le risque humain, garantir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues, et prévenir des dommages aux biens et aux activités. De plus, il délimite en zone rouge les secteurs inconstructibles et en zone bleue les secteurs où les constructions sont autorisées sous condition.

Au vu du règlement graphique du PLU arrêté, il ressort que les zones inondables, rouges et bleues, identifiées au PPRi ont été reportées fidèlement.

Les terrains concernés par le risque d'inondation ont été classés majoritairement en zones agricole (Ai) et naturelle (Ni).

La zone Ai du PLU est classée en totalité en zone rouge du PPRi. Son règlement reprend les prescriptions du règlement de cette zone rouge.

La zone Ni du PLU est classée en totalité en zone rouge du PPRi. Son règlement reprend les prescriptions du règlement de la zone rouge du PPRi. Le secteur Nhi (zone rouge- lieu-dit « les

Mottes ») reprend également les prescriptions du PPRi.

Le secteur UDi est localisé en zone bleue du PPRi (lieux-dits Cavernes, Troquet, les Caussades). Le règlement reprend les prescriptions du règlement de la zone bleue du PPRi. Le règlement du PLU prend un compte ce zonage.

Les secteurs Uei (port de Cavernes) sont en zone bleue et en zone rouge du PPRi.

Le secteur UYi est situé à l'ouest du Lieu-dit « Cavernes ». Il correspond à une zone d'activité. Le règlement du PLU est bâti sur la base du règlement de la zone bleue du PPRi (p.62 du RP tome 2). **Cependant, les deux tiers ouest de ce secteur ne sont pas en zone bleue mais en zone rouge. Le règlement du PLU n'en fait pas mention. Celui doit être revu afin d'être en conformité avec le PPR.**

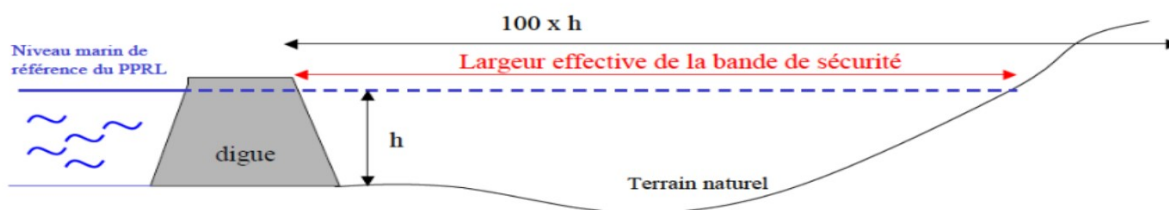
Aucune zone AU (habitat ou économique) n'est située dans le zonage du PPRi.

Le rapport de présentation évoque le porter à connaissance de 2011 (PAC Xynthia) qui prévoit que la zone située derrière un ouvrage de protection, sur une largeur de 100 m, doit faire l'objet d'un traitement particulier par application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme pour refuser ou assortir de prescriptions les permis de construire ou d'aménager.

Pour autant ces éléments de porter à connaissance n'ont pas fait l'objet d'un repérage dans les annexes graphiques (cf . zonage nord concerné : absence de trame ou de mention particulière) ne garantissant pas leur bonne prise en compte. Ce point est particulièrement important dans la mesure où une partie du territoire au droit de la digue, en zone bleue du PPRi, et zonée en secteur UDi du PLU, laisse des possibilités d'aménagement et de constructions en conflit avec les principes du PAC. Les zones situées derrière un ouvrage de protection sont en effet à considérer comme en zone d'aléa très fort.

Il convient donc de s'assurer que les dispositions citées soient correctement reportées dans l'ensemble des pièces du PLU, y compris le zonage et le règlement.

Par ailleurs, la largeur de cette bande de protection peut être réduite, sans être inférieure à 50 m, et calculée en fonction de la hauteur de charge au droit de l'ouvrage et du niveau du terrain naturel comme illustré par le schéma suivant (extrait de la circulaire du 27 juillet 2011) :



- Les changements de destination en zone rouge du PPRi

Le changement de destination en zone agricole et naturelle est réglementé par l'article L. 151-11 du

Code de l'urbanisme : il est autorisé uniquement s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être en capacité de justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie.

Dans ce cas, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit tout d'abord être identifié par le règlement du PLU : la liste des bâtiments identifiés figure dans l'annexe du règlement d'urbanisme. Vingt constructions ont été retenues pour bénéficier de cette possibilité.

Les changements de destination demandés ont pour objet d'autoriser des commerces et activités de service de l'artisanat ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sept de ces changements de destination sont localisés en zone rouge du PPRi. A l'étude de ces dispositions, le passage de certains bâtiments agricoles en bâtiments recevant du public en zone rouge du PPRi apparaît non-conforme avec les prescriptions de ce dernier au vu des projets envisagés. C'est le cas notamment des changements de destination n°13, 14, 15 et 20 dont la vulnérabilité serait augmentée (exposition des biens et des personnes).

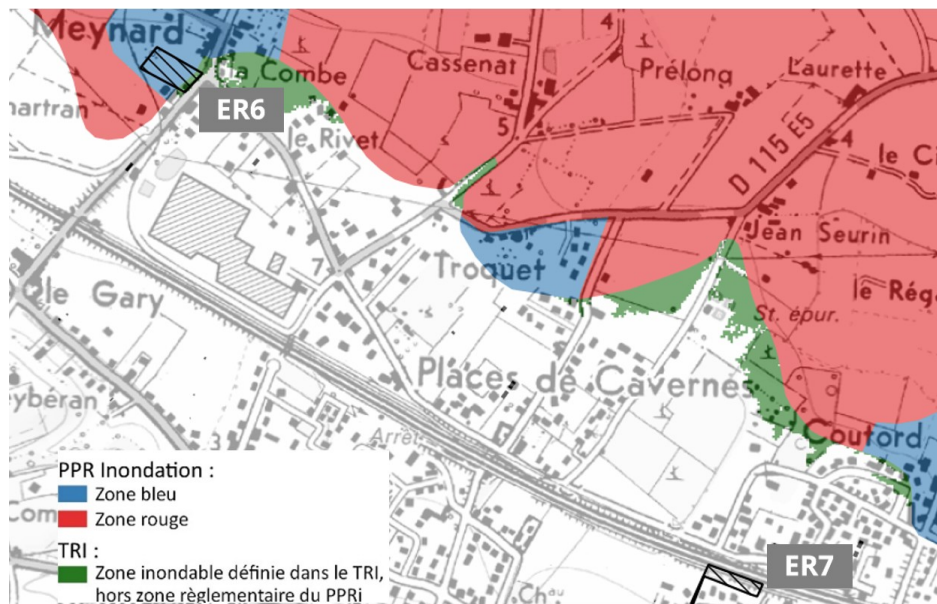
L'ensemble des changements de destination en zone rouge du PPRi est à réexaminer. Des garanties supplémentaires, en matière d'exposition des biens et des personnes doivent être données. Si tel n'est pas le cas, certains changements de destination devront être reconsidérés.

4-2 risque inondation de petits cours d'eau et ruissellement

La commune de Saint Loubès est également soumise au risque débordement des cours d'eau secondaires et ruissellement sur des zones non couvertes par le PPRi. En effet, lors d'épisodes orageux intenses, des débordements de cours d'eau et fossés sont observés.

Des mesures ont été prises dans le zonage graphique et écrit (régulation des rejets et infiltration in situ, surface minimale de pleine terre, création de deux emplacements réservés n°6 et 7 pour création de bassin de rétention).

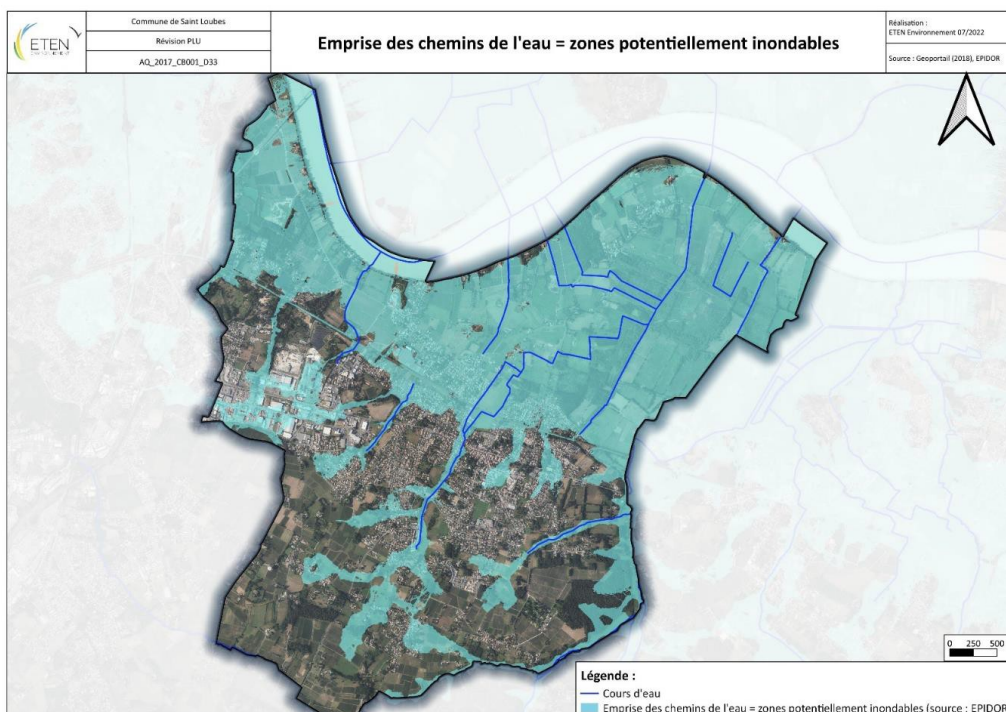
N°6	GEMAPI 1 (création d'un bassin de rétention)	Proposition pour mise en place d'un bassin de régulation des eaux pluviales (très nombreux problèmes d'inondation sur le secteur)	Commune
N°7	GEMAPI 2 (création d'un bassin de rétention)	Proposition pour mise en place d'un bassin de régulation des eaux pluviales (nombreux problèmes d'inondation sur le secteur en amont de la voie ferrée)	Commune



Le dossier indique qu'EPIDOR (Établissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne) a diligenté des études afin d'améliorer la connaissance et la diffuser pour chercher à limiter les problèmes constatés.

Une cartographie des chemins de l'eau a été produite et finalisée en 2021 par le CEREMA à partir de la méthode Exzeco (p. 160 RP tome 1): il s'agit d'une modélisation topographique qui délimite les zones potentiellement inondables. La cartographie représente l'emprise de l'ensemble des zones où l'eau est susceptible de circuler en surface.

Le dossier indique également que la commune a engagé un diagnostic des eaux pluviales en collaboration avec les 5 autres communes de la CDC et Pompignac, pour mieux identifier les risques liés au ruissellement urbain et les remédiations possibles.



Cette cartographie, identifie un certain nombre de vallons pouvant fait l'objet de débordements de cours d'eau. Cependant le dossier ne fait mention d'aucune étude approfondie notamment dans les « zones potentiellement inondables » identifiées. Aucune traduction réglementaire consécutive à cette carte n'est présente.

4-3 le risque remontées de nappes

La sensibilité de la commune à ce risque a été étudiée et cartographiée par le BRGM. Le dossier indique que le risque se localise notamment au Nord de la commune. Il peut s'agir de zones sujettes aux débordements de nappes dont la fiabilité est forte.

La carte de l'aléa présente en page 162 du RP (tome 1) est à revoir car elle n'indique pas l'aléa en zone inondable du PPRi.

Il est à noter que des dispositions préventives sont prévues dans le règlement.

4-4 risque retrait-gonflement des argiles

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissurations). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Il est à noter que les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies. Il importe que des dispositions techniques d'édification soient respectées dans les zones exposées. Le site www.georisques.gouv.fr identifie les zones exposées au risque moyen et

fort où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires en application des articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce risque est évoqué à la page 163 du rapport de présentation (tome 1). Il décrit le territoire de St Loubès comme étant concerné par un aléa moyen à fort notamment le nord de la commune.

Bien que la prise en compte effective du risque relève du Code de la construction et de l'habitation, une information du public relative à l'obligation pour un pétitionnaire, de produire une étude géotechnique préalable est faite dans le rapport de présentation et dans le règlement. Cette information comporte également quelques recommandations constructives à prendre en compte au moment de constituer un dossier relatif à une autorisation d'urbanisme.

Il est à noter que des dispositions préventives sont prévues dans le règlement de chacune des zones, notamment concernant les fondations de la structure des bâtiments.

4-5 risque industriel

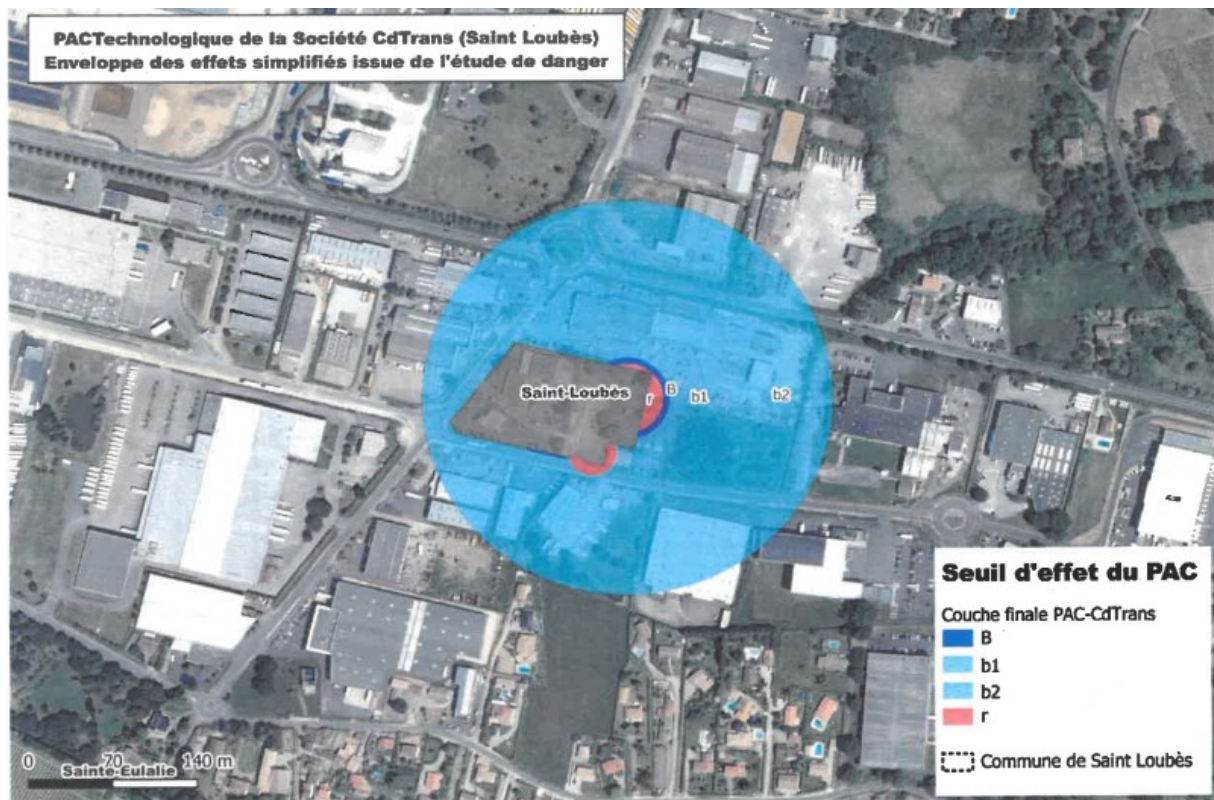
La commune est classée pour les aléas et sous aléas du risque industriel par le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs).

Un porter à connaissance (PAC) validé le 04/04/24 concernant l'entreprise Chassade Duboe Transports (CD Trans) 4 avenue de l'Escart a été transmis à la commune. Cette information ne figure pas dans le document présenté, il faudra donc que celle-ci l'ajoute à son projet de PLU.

Le porter à connaissance (PAC), prévu par les articles L.132-2, R.132-1 du Code de l'Urbanisme, est élaboré par l'État. Il a pour objet de préciser aux collectivités territoriales compétentes en matières d'urbanisme les dispositions législatives et réglementaires applicables au territoire concerné. Il apporte également à ces collectivités les études techniques dont dispose l'État, notamment en matière de prévention des risques.

Dans ce cadre, le maire a la responsabilité de :

- maintenir une urbanisation compatible avec le risque généré par l'établissement et/ou l'ouvrage ;
- intégrer la problématique « risque technologique » lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme. A cet égard les mesures préconisées devront être prises en compte dans les documents de planification ou à défaut lors de l'instruction des actes d'urbanisme par l'application des dispositions contenues dans l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et ce en l'absence de servitude d'utilité publique.



Le paragraphe suivant détaille les prescriptions à appliquer dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme pour les projets situés dans la zone liée aux phénomènes dangereux induits par l'activité Chaussade Duboe Transports (zone r, B, b1 et b2).

III.2. Prescriptions

II.2.a. Zone r (Zones rouge clair)

Règles d'urbanisme

Dans cette zone, toute nouvelle construction est interdite à l'exception :

- d'installations industrielles directement en lien avec l'activité d'origine du site ;
- d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ;
- de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence) .

II.2.b.Zone B (Zone bleu foncé)

Règles d'urbanisme

Dans cette zone, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions ainsi que les changements de destination sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

II.2.c.Zone b1 et b2 (Zone bleu clair)

Règles d'urbanisme

Autorisation de nouvelles constructions sous réserve de dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression d'intensité :

- 50 à 140 mbar (b1)
- 20 à 50 mbar (b2)

Le PAC technologique doit être intégré au document. Pour ce faire, il faut :

- Intégrer les données du PAC dans le diagnostic territorial, en particulier dans les sections traitant des risques et contraintes ;
- Intégrer les prescriptions du PAC dans le règlement écrit et graphique du PLU, en définissant des zones spécifiques ou des règles particulières liées aux risques technologiques ;
- Inclure le PAC dans les annexes du PLU, dans la partie des servitudes d'utilité publique.

4-6 le risque incendie

Le dossier n'aborde pas le diagnostic incendie et ne permet pas d'avoir un état des lieux concret de la situation sur le territoire. De plus, il n'y a pas de cartographie permettant de localiser les secteurs mal défendus.

En tout état de cause, toute construction nouvelle dans un secteur insuffisamment équipé engagerait en effet, en cas de sinistre, la responsabilité du maire au titre des articles L. 2212.1 et L. 2212.2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

5 - OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

5-1 le rapport de présentation

La structuration du rapport de présentation répond aux critères du Code de l'Urbanisme pour un document faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La plupart des données ont été actualisées avant l'arrêt du projet.

5-2 le zonage

La matérialisation des changements de destination ainsi que les objets repérés au titre de l'article L. 141-19 et L. 141-21 sont peu visibles sur le plan de zonage et mériteraient d'apparaître plus clairement.

Le plan de zonage doit faire apparaître la liste des emplacements réservés conformément à l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme. Cette liste doit également figurer sur les zooms.

5-3 le règlement

- lié aux ouvrages exploités par RTE :

Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du règlement ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UC, UD, UDi, UY, UYa, 1AUYa, A, Ai, N, Ni.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et

entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Sur le plan des dispositions particulières, Il convient de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

Il convient de préciser également que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques » et de préciser que : de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

- les secteurs inondables (indice « i ») :

Dans chacun des secteurs, concernés le règlement devra être compatible avec le respect de la transparence hydraulique notamment pour le traitement des clôtures, en interdisant les murs pleins.

5-4 les annexes

→ les servitudes d'utilité publique (SUP) :

Compte tenu de la nécessité d'informer exactement les tiers de la présence des ouvrages RTE (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Saint-Loubes :

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Gascogne

12 rue Aristide Bergès

33270 FLOIRAC

5-5- numérisation du PLU au standard CNIG

Le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en partenariat avec l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), a ouvert le Géoportail de l'urbanisme en 2016.

Le Géoportail de l'urbanisme est la plateforme d'information nationale de diffusion dans un

format numérique unique national des documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme communaux, intercommunaux et documents en tenant lieu, cartes communales, schémas de cohérence territoriale) et servitudes d'utilité publique.

Cette publication permet de rendre le document d'urbanisme en vigueur accessible en ligne afin d'en favoriser l'appropriation par les citoyens et les acteurs locaux.

L'alimentation du Géoportail de l'urbanisme par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme a été organisée par l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

Ainsi, entre le 1er janvier 2016 et jusqu'au 1er janvier 2020, la loi a institué une période transitoire durant laquelle tout nouveau document d'urbanisme devait être transmis au format numérique à l'État et publié en ligne. Cette version numérisée devait respecter le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) en application des articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Depuis le 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme dans le Géoportail de l'urbanisme devient obligatoire pour toute nouvelle version de celui-ci au titre du Code de l'Urbanisme. L'ouverture d'un compte sur le Géoportail de l'urbanisme permet d'y publier le document d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique dont la commune a la gestion. La DDTM peut apporter à la commune les éléments techniques nécessaires pour respecter cette obligation.

6 - ANNEXES

Annexe 1 : Avis UDAP du 03/01/2025

Annexe 2 : Avis Terega du 28/11/2024

Annexe 3 : Avis Armée du 17/12/2024

Annexe 4 : Avis RTE du 28/11/2024