



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial**

Bordeaux, le 13 FEV. 2025

LE PREFET DE LA GIRONDE

à

MADAME LA MAIRE
MAIRIE
PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE
33450 SAINT LOUBES

Objet : avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de Saint Loubès

Par courrier reçu le 22 novembre 2024, vous m'avez adressé pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du Conseil Municipal le 10 octobre 2024.

La commune de Saint Loubès fait partie du SCOT de l'agglomération bordelaise approuvé le 13 février 2014 et modifié le 02 décembre 2016, document avec lequel le projet de PLU doit être compatible.

Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Tout d'abord, je souhaite souligner deux points concernant la qualité de votre projet :

- la densification urbaine importante proposée qui permettra de répondre à la réalisation de 60 % des besoins en logements, soit 550 à 600 logements et assurera une réduction conséquente de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier ;
- la démarche volontariste de résorber le déficit de logements sociaux pour respecter les dispositions de la loi SRU et répondre aux attentes de votre population, au travers notamment des 6 OAP habitat comprenant 80 % de logements sociaux et la mise en œuvre de servitudes de mixité sociale dans les zones urbaines.

Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations dans l'avis de l'État joint, notamment celui concernant la préservation de la ressource en eau.

Votre projet de PLU prévoit d'accueillir 1775 habitants d'ici 2035 soit un besoin de 950 logements qui va occasionner une consommation annuelle supplémentaire d'eau potable évaluée à 3 %. Cette projection est contradictoire avec l'arrêté préfectoral de prélèvement dans l'Éocène centre déficitaire, délivré à votre syndicat de secteur, qui limite vos capacités de prélèvements.

La capacité d'alimentation en eau potable est un enjeu majeur pour les projets de développement des territoires. Il est indispensable que votre projet de PLU s'assure de la disponibilité de la ressource en eau au regard des autres communes du syndicat et de vos ouvertures à l'urbanisation projetée, en respectant les volumes autorisés par l'arrêté préfectoral de prélèvement global du syndicat. Votre projet de PLU doit afficher les actions mises en œuvre pour la réduction des prélèvements actuels et notamment la réalisation de travaux significatifs d'amélioration du rendement des réseaux afin de soulager la nappe déficitaire de l'Eocène Centre et ainsi d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde.

Une vigilance particulière doit par conséquent être portée sur la cohérence de la temporalité entre l'effectivité des mesures prises par le syndicat et la création de logements. A ce stade, il n'est pas possible d'ouvrir l'ensemble des nouvelles zones à l'urbanisation. Il est donc nécessaire :

- d'objectiver la situation de déficit, au moyen notamment d'un diagnostic du réseau eau potable ;
- de programmer les mesures correctives (travaux significatifs pour améliorer le rendement des réseaux et actions visant à réaliser des économies d'eau) ;
- de reclasser tout ou partie des zones 1AU en 2AU qui seront ouvertes ultérieurement par procédure de modification lorsque les conditions de ressource en eau le permettront.

Le volet risque est globalement bien traité, notamment la prise en compte du PPRI lié à la Dordogne. Toutefois, il devra intégrer :

- les zones de dangers situées derrière les ouvrages de protection, conformément au PAC de 2011 ;
- et le PAC technologique concernant l'entreprise Chassade Duboe Transports.

Je me permets également d'attirer votre attention sur certains changements de destination qui sont non conformes en l'état aux prescriptions du PPRI.

En conclusion, j'émet un avis réservé, qui vaut avis défavorable tant que les réserves ci-dessus ne seront pas levées, à votre projet de PLU arrêté. Toutes les observations bloquantes dans l'avis ci-joint et notamment celle concernant la pression de prélèvements sur la nappe profonde Eocène-centre devront être prises en compte après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter tous les compléments et les précisions qui vous seraient utiles.

Le préfet,



Étienne GUYOT