

SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Réponse à l'avis de la MRAe

Mars 2025

La Maire,

Emmanuelle FAVRE

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS





SOMMAIRE

Sommaire	2
Introduction	3
I. Contexte et objectifs généraux du projet	3
II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale	3
A. Qualité générale et accessibilité du document	3
B. Qualité de l'évaluation environnementale	4
1. Diagnostic, élaboration de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution	4
2. Méthode d'analyse des solutions alternatives	5
3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)	5
4. Dispositif de suivi du PLU	5
III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.....	6
A. Consommation d'espace et densités.....	6
B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels.....	6
C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.....	7
D. Prise en compte des risques et des nuisances	8
IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale	8



Introduction

Dans le cadre de la consultation réglementaire, au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, des Personnes Publiques Associées avant mise à l'enquête publique du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Saint-Loubès a reçu un certain nombre d'avis qu'il convient de porter à la connaissance du public, tout en leur apportant les réponses nécessaires.

Ce document vise à répondre aux recommandations contenues dans l'avis délibéré n°2025ANA14, transmis par courrier daté du 12 février 2025, de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les différentes corrections actées par la Commune seront apportées après l'enquête publique au moment de finaliser le dossier pour son approbation.

Dans éléments qui suivent, afin de ne pas alourdir la lecture, l'avis n'a pas été repris *in extenso*, seuls y figurent les analyses les plus importantes ou les points qui appellent une réponse de la part de la commune. Le lecteur pourra trouver les avis complets en annexe.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

La MRAe relève avec intérêt l'objectif du PLU en matière de densité de logements (environ 30 logements par hectare), supérieur à celui du SCoT fixé pour la communauté de communes Les Rives de la Laurence (19 logements par hectares).

La commune prend acte de **cet avis positif**.

II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

A. Qualité générale et accessibilité du document

Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation est scindé en quatre⁵ tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants. Cette présentation complexifie l'appréhension globale du dossier. Il convient d'ajouter un sommaire unifié et détaillé dans le rapport de présentation afin de faciliter la localisation des informations recherchées.

La commune répond à la demande et **produira un sommaire unifié**.

Il conviendrait dans l'analyse de la compatibilité avec le SCoT de retirer les références au SCoT Médoc Atlantique et à la commune de Hourtin.

La commune corrigera cette **coquille**.



B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Diagnostic, élaboration de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution

Selon le dossier, la proportion de logements vacants (185 soit 4,3 % du parc en 2020) est stable et révélatrice de la tension observée sur le marché immobilier. Il évoque un potentiel de remise sur le marché d'environ la moitié de ces logements sans analyse détaillée de leurs caractéristiques. Il conviendrait de caractériser le parc de logements vacants afin de préciser le nombre de logements vacants réellement mobilisables et leur part dans le total de logements à réaliser.

La commune prend acte et **complétera le dossier dans ce sens.**

Le dossier indique que des cartographies de pré-localisation des zones humides ont été réalisées notamment par l'Établissement public territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR) et sur la base des zones humides effectives référencées par le réseau partenarial¹⁰. Les milieux humides potentiels sont ainsi localisés dans la vallée de la Dordogne et son affluent la Laurence ainsi que ponctuellement dans le bourg de Saint-Loubès. Les zones humides ont été caractérisées selon les critères floristiques et pédologiques : 22 sondages ont été réalisés dans les zones susceptibles d'être urbanisées. **Il conviendrait de joindre au dossier le rapport de diagnostic correspondant.**

Les conclusions de ces expertises sont présentes dans l'état initial de l'environnement (tome 1), notamment la description des profils pédologiques et les conclusions d'analyse de ces profils. Aucun rapport complémentaire n'a été produit.

La commune prend acte et **complétera le dossier dans ce sens.**

Le secteur des Bryons (zone 1AUb) ne semble pas avoir fait l'objet d'investigation sur le critère pédologique. Il conviendrait de compléter les investigations sur ces terrains situés à proximité d'une zone humide effective (parcelle voisine classée en zone naturelle N dans le projet de PLU).

Le secteur des Bryons (zone 1AUb) n'a en effet pas fait l'objet d'investigation sur le critère pédologique.

Des études complémentaires pourront être réalisées lors de la mise en œuvre du projet.

Le risque incendie est évoqué dans les fiches relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination mais ne fait pas l'objet d'une analyse exhaustive.

La MRAe recommande d'analyser le risque incendie sur l'ensemble du territoire communal afin d'évaluer les moyens de défense et les actions correctives éventuelles à mettre en œuvre.

Le rapport de présentation pourra être ajusté selon les informations complémentaires fournies par le SDIS.

De plus, la commune a réalisé un travail précis de recensement des poteaux d'incendie sur son territoire.

La commune prend acte et **complétera le dossier dans ce sens.**



2. Méthode d'analyse des solutions alternatives

Selon le dossier, l'enveloppe urbaine définie dans le SCoT a été respectée pour permettre d'identifier les secteurs pouvant accueillir ces nouveaux logements de la manière suivante :

- 80 à 100 logements produits dans le parc bâti existant par mobilisation des logements vacants.
- 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.

La localisation de ces extensions répond selon le dossier à l'objectif de confortement du centre bourg et de traitement qualitatif des entrées de ville.

La réalisation des logements de chaque type induirait un dépassement d'une centaine de logements par rapport à l'objectif de logements fixé à 950 unités.

La MRAe recommande que les logements soient prioritairement réalisés en intensification urbaine dans le respect de l'objectif.

Il est rappelé que ce chiffre de production de logements supérieur au calcul des besoins tient compte des phénomènes de rétentions inévitables sur certains terrains, tout autant que des risques de glissement de certaines opérations au cours des 10 prochaines années. Ce « dépassement » constitue la marge de sécurité nécessaire pour atteindre les objectifs réglementaires de production de logements sociaux.

La commune prend acte et **étudiera un étalement approprié de la production de logements.**

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Toutes les zones humides, notamment le long du ruisseau de Coureau et du corridor écologique de Modery, ne font pas l'objet d'une protection spécifique, le seul classement en zone A et N permettant certaines constructions et ouvrages pouvant avoir une incidence sur ces milieux.

La MRAe recommande de protéger réglementairement les zones humides en délimitant les secteurs concernés selon les dispositions prévues par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La commune prend acte et **complétera le dossier dans ce sens.**

4. Dispositif de suivi du PLU

Le dossier présente des indicateurs de suivi couvrant les thématiques de la biodiversité, des ressources, les risques, nuisances et pollutions et le paysage. Chaque indicateur comporte un état initial et une périodicité de suivi. Il conviendrait de compléter l'origine et la source des données en identifiant systématiquement l'outil de suivi et la structure en charge de sa mise en œuvre.

Il conviendrait de compléter le protocole concernant certains enjeux identifiés dans le dossier, notamment la mobilité, l'efficacité des mesures de préservation de la ressource en eau potable et l'avancement du programme de travaux envisagés sur le réseau d'assainissement collectif.

La commune prend acte et **complétera le dossier dans ce sens.**



III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Consommation d'espace et densités

L'objectif de consommation nécessiterait d'être réajusté en considérant l'année d'échéance du PLU, soit 2032. Le projet de PLU fixe un objectif de population pour 2035, sur un même rythme, sans préciser la consommation d'espace prévisible à cet horizon.

La commune prend acte et **complétera le dossier dans ce sens.**

Le potentiel de densification calculé à partir des espaces urbanisés est de 13,4 hectares dont la mobilisation permettrait la réalisation d'environ 550 à 600 logements sur la base de 40 à 45 logements par hectare. Sur 15,6 hectares prévus en extension urbaine, 365 logements au minimum seraient envisagés avec une densité moyenne autour de 20 logements par hectare. Cette densité moindre est justifiée par la prise en compte des espaces verts internes aux opérations et à la présence d'ensembles boisés qu'il est apparu nécessaire de protéger au sein des zones à urbaniser. La MRAe relève la qualité de l'analyse urbaine et l'objectif ambitieux en matière d'intensification urbaine, favorable à une limitation substantielle de l'étalement urbain

La commune prend acte de **cet avis positif.**

L'objectif de consommation d'espace NAF du PLU est inférieur à la réduction de 55 % prévu par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié et approuvé le 18 novembre 2024. La MRAe recommande dans le cadre d'une évolution future du PLU de réduire la consommation d'espace pour atteindre l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié. Étant donné l'échéance du PLU, il conviendrait également de présenter la trajectoire de consommation et d'artificialisation d'espace prévue au-delà de 2031 afin de confirmer la cohérence du projet territorial avec la loi Climat et Résilience fixant pour 2050 l'objectif « zéro artificialisation nette des sols ».

L'objectif défini par le PLU de Saint-Loubès pour la consommation d'espace est d'une réduction de -51% de sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021-2031 par rapport à 2011-2021. La prise en compte de l'objectif ZAN sera exprimée également pour la période 2031-2035.

La commune prendra en compte au moment d'une future révision du PLU les objectifs de réduction du rythme d'artificialisation des sols qui seront prescrits par le Code de l'urbanisme et les documents de rangs supérieurs.

Rappelons qu'au regard de l'arrêt futur du SCOT bioclimatique, le PLU devra à nouveau faire l'objet d'une évolution à l'aune de ce document de rang supérieur.

La commune prend acte et **complétera le dossier dans ce sens.**

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Plusieurs espèces nocturnes (oiseaux/chiroptères) présentes sur la commune et classées comme espèces protégées sont des espèces sensibles à la lumière artificielle. Il conviendrait de prendre en compte le SRADDET Nouvelle-Aquitaine qui vise au maintien de toutes les continuités écologiques dont la trame noire.

La MRAe recommande de définir une trame noire afin de prioriser les interventions sur l'éclairage public dans les secteurs présentant les enjeux les plus forts pour les oiseaux et les chiroptères.

Rappelons que, si le Code de l'urbanisme évoque la trame verte et bleue (article L.113-29 notamment), il ne fait nulle mention de la trame noire. Aucune obligation n'est donc imposée dans ce domaine, même si celle-ci peut



être, par extension, prise en compte dans la protection des espaces de continuités écologiques au titre notamment de l'article L.151-23.

Rappelons également que le règlement écrit n'a aucun pouvoir à réglementer les interventions sur l'éclairage public.

En tout état de cause, malgré les orientations du SRADDET, le PLU ne dispose que de moyens d'agir limités dans ce domaine.

Quoi qu'il en soit, dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP « Modery » qui gère un élément important de la trame verte et bleue communale au sein du tissu bâti, la commune souhaite limiter son impact sur la biodiversité locale pour les parcelles dont elle est propriétaire. Les aménagements prévus dans le cadre de cette OAP auront des dispositifs permettant de limiter l'éclairage public.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, la municipalité a fait le choix d'interrompre l'éclairage public de 23h30 à 5h30.

Le secteur « Modery » fait l'objet d'une OAP de 26,57 hectares visant à mettre en valeur la continuité écologique autour du ruisseau Le Canterane. Ce secteur est caractérisé par la présence de fossés et de bassins, notamment lieu de reproduction d'amphibiens, d'alignements d'arbres, de haies arborées, bosquets, habitats de reproduction d'oiseaux patrimoniaux et de zones humides. La majorité du secteur est classée en zones A ou N. 2,12 hectares sont réservés au développement de l'habitat (zone 1AUb). L'urbanisation concernerait des prairies mésophiles directement connectées aux milieux à enjeux forts identifiés au sein de cette trame verte et bleue.

La MRAe recommande de réexaminer l'urbanisation prévue dans le secteur « Modery » afin d'éviter l'altération des fonctionnalités de cette continuité écologique.

Les prairies mésophiles concernées par un développement urbain ponctuel (zone 1AUb) ne présentent que des enjeux écologiques faibles. Les prairies humides à fort enjeu de conservation, sont, quant à elles, protégées de toute urbanisation et valorisées. Par ailleurs, ces parcelles sont propriété de la commune, qui en a bloqué l'urbanisation prévue au PLU de 2008 en repassant la majorité des parcelles de AUY à A.

Il convient de rappeler ici que le projet envisagé sur ces parcelles a pour objectif de valoriser le site autant pour sa richesse environnante qu'agronomique. Les zones de logements correspondent à des dents creuses de superficie limitée au sein du tissu bâti, représentant moins de 10% de la superficie totale de l'OAP. En conséquence, l'urbanisation de ces deux parcelles ne remet pas en cause l'OAP.

C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

EAU POTABLE

La MRAe recommande d'évaluer l'efficacité des mesures récemment mises en œuvre au regard des objectifs du SAGE et en cas de résultat insuffisant de mettre en œuvre des actions correctives dans le cadre de la révision du PLU. Elle recommande également de s'assurer de la disponibilité de la ressource avant toute ouverture à l'urbanisation pour permettre l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire communal.

Il est proposé de temporiser l'urbanisation des OAP en fonction des ressources en eau potable disponible. Il est notamment proposé d'introduire une phrase type indiquant que l'ouverture à l'urbanisation sera progressive et conditionnée aux capacités résiduelles des réseaux en fonction de l'évolution des travaux du SIAO.

La commune prend acte et **complétera le dossier dans ce sens.**



ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La MRAe recommande de conditionner toute urbanisation à l'existence d'un système d'assainissement collectif performant et suffisamment dimensionné. Elle recommande de présenter un programme de travaux à l'échéance du PLU permettant le traitement adapté des effluents domestiques et industriels et la réduction des eaux claires parasites.

Il est proposé de temporiser l'urbanisation des OAP en fonction des capacités réseaux d'assainissement. Il est notamment proposé d'introduire une phrase type indiquant que l'ouverture à l'urbanisation sera progressive et conditionnée aux capacités résiduelles des réseaux en fonction de l'évolution des travaux de la CDC Les Rives de la Laurence.

Il est également proposé la mise en place d'emplacements réservés au bénéfice de la CDC Les Rives de la Laurence permettant l'aménagement futur d'une éventuelle nouvelle station d'épuration.

La commune prend acte et **complétera le dossier dans ce sens**

D. Prise en compte des risques et des nuisances

La MRAe recommande, dans le contexte du changement climatique et de l'intensification des épisodes pluvieux, d'élargir la protection des abords des cours d'eau afin de prendre davantage en compte les risques d'inondation liés à leur débordement.

La commune prend acte et mettra en place un élargissement de la protection des abords des cours d'eau ouverts de **20 mètres en zone urbaine et de 30 mètres en zone agricole ou naturelle** pour mieux prendre en compte le risque inondation.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le dossier présente clairement les principaux enjeux environnementaux du territoire et la façon dont le projet de PLU y répond. Il témoigne de la mise en œuvre d'une démarche pertinente de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du document

La commune prend acte de **cet avis positif**.

Le projet de PLU doit garantir la disponibilité de la ressource en eau potable et la capacité de l'assainissement collectif, ce qui pourrait amener à reconsidérer les choix ou la temporalité d'accueil de nouvelle population.

Compte tenu des effets du changement climatique, il conviendrait de renforcer les dispositions de protection des biens et des personnes vis-à-vis des risques d'inondation et d'incendie.

La commune prend acte de cet avis et s'efforcera de **compléter le dossier, suivant les différentes observations**.