

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTE-EULALIE

PIECE 0.2 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du PLU	10/10/2016	17/12/2018	15/07/2019

Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :
La Maire, Hubert LAPORTE



PRÉFET DE LA GIRONDE

*Direction départementale des territoires
et de la mer de la Gironde*

Service Aménagement Urbain

Bordeaux, le **18 MARS 2019**

**Le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la Gironde**

à

Monsieur le Maire de Sainte-Eulalie

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté de Sainte-Eulalie.

Par courrier en date du 19 décembre 2018, vous m'avez adressé pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2018. La commune de Sainte-Eulalie fait partie de la communauté de communes de Saint-Loubès. Elle entre dans le périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 et modifié le 02 décembre 2016, document avec lequel le projet de PLU doit être compatible.

Je note que la commune s'est inscrite dans une démarche volontaire de modernisation de son PLU en application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu plan local d'urbanisme.

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.

Je souhaite cependant attirer votre attention sur les points suivants :

L'évolution démographique, les besoins en logement.

Le projet communal affiche un objectif de croissance démographique relativement faible pour une commune identifiée comme centralité périphérique par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Le taux de croissance de 0,7 % s'explique par une volonté d'équilibre à l'échelle de la communauté de communes de Saint-Loubès et par une nécessité de réguler les capacités d'investissement de la commune après la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine sur la période 2010-2015.

La commune de Sainte-Eulalie rentre dans le champ d'application de la loi SRU avec un objectif d'atteindre 25 % de son parc de résidences principales en logements locatifs sociaux (LLS) à l'horizon 2025. Je note que la commune a mis en place les outils nécessaires à l'atteinte de cet objectif.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit l'accueil de 350 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 avec la construction d'environ 230 logements.

Les possibilités de production de logements réellement offertes par le PLU sont susceptibles de dépasser l'objectif initial annoncé dans le PADD. En effet, le rapport de présentation indique un potentiel de logements locatifs sociaux (286 LLS) supérieur à l'objectif global de production de logements du PADD. Les données du rapport de présentation ne sont pas concordantes avec cet objectif. Il conviendra de préciser et de mettre en cohérence cet objectif avec le taux de croissance annoncé.

La consommation d'espace.

La traduction du projet communal en terme de consommation d'espace est satisfaisante, elle répond aux prescriptions du SCoT.

Le projet ne prévoit pas d'augmenter les zones d'activités, seule la production de logements nécessite 6,3 hectares en zone à urbaniser. Au global, la superficie destinée au logement représente 12,7 hectares, répartis pour moitié en renouvellement urbain et en extension urbaine ce qui répond aux objectifs fixés par le SCoT.

Les enjeux environnementaux sur la commune.

Les enjeux environnementaux concernent particulièrement l'assainissement collectif et la distribution en eau potable.

Le projet communal prévoit, à long terme, la réalisation d'une nouvelle station d'épuration pour répondre à l'augmentation prévisible du nombre de branchements. Un emplacement réservé dédié au futur équipement est inscrit sur le plan de zonage, celui-ci étant localisé sur un secteur en zone inondable par débordement du Guâ et de ses affluents avec présence de zones humides : un autre emplacement devra être recherché.

Concernant l'eau potable, la nappe de l'Eocène-Centre qui alimente la commune est déficitaire. Dès lors, le projet de PLU doit préciser la connaissance des volumes prélevés qui diffèrent selon l'origine des données, selon celles du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Carbon-Blanc qui alimente Sainte-Eulalie ou selon celles du bureau d'études. Le projet doit aussi présenter la perspective d'une solution alternative qui permette de conserver ses objectifs de croissance.

La prise en compte des risques naturels.

Les différents risques naturels identifiés sur la commune de Sainte-Eulalie sont indiqués de manière satisfaisante dans l'état initial de l'environnement. La prise en compte du risque inondation par débordement du Guâ et de ses affluents doit être améliorée quant au choix de localisation de la future station d'épuration communale comme indiqué ci-avant. Les prescriptions réglementaires des zones UB et N doivent être complétées pour en limiter la constructibilité afin de ne pas augmenter l'exposition au risque des biens et des personnes. La prise en compte des risques inondation par remontées de nappes phréatiques et retrait-gonflement argiles doit être complétée comme indiquée dans l'avis ci-joint.

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

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,

le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET

**COMMUNE
de
Sainte Eulalie**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet de PLU Arrêté le 17 décembre 2018

AVIS DE L'ÉTAT

Le PLU actuellement opposable a été approuvé le 24 novembre 2010.

Sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 10 octobre 2016.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale au titre de l'article R-104-28 de code de l'urbanisme, par décision de la Mission Régionale de l'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine en date du 14 juin 2018.

Le projet de PLU de la commune, a été arrêté le 17 décembre 2018.

1- LES CHOIX D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

A – L'évolution démographique et les besoins en logement :

Entre 2006 et 2013, la population de Sainte Eulalie est passée de 4694 à 4631 habitants, soit une quasi stagnation.

Les objectifs d'accueil de population affichés dans le futur PLU sont relativement modestes avec environ 350 habitants supplémentaires à l'horizon 2027. Cela porterait la population communale à environ 5000 habitants. Le taux de croissance, est selon les éléments du diagnostic, de 0,7 % par an (Rapport de présentation – RP page 126, PADD page 2). Toutefois le taux de croissance exact est difficile à recalculer car l'année de référence n'est pas précisée.

Bien que la commune soit identifiée comme étant une centralité périphérique par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, nous notons que ce projet démographique est moins ambitieux que celui souhaité par le SCoT pour l'ensemble de la communauté de communes de Saint Loubès (environ 1,2 %).

Il est indiqué que ce taux faible permet d'équilibrer des croissances plus importantes sur d'autres communes de l'EPCI. Cela permet également à la commune de garder une maîtrise sur ses investissements. En effet, la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) sur la période 2010-2015 impacte encore aujourd'hui sa capacité à investir.

Selon le projet de PLU, l'accueil de 350 habitants à l'horizon 2027 nécessitera la construction d'environ 230 logements (PADD page 2).

Le calcul du « point mort » estimé à environ 9 logements par an est indiqué à la page 127 du rapport de présentation. Le « point mort » est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée en prenant en compte le renouvellement du parc, le desserrement des ménages, la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants. Il correspond aux logements qui répondent aux besoins endogènes de la population, par opposition aux futurs logements qui répondront aux besoins des nouveaux ménages accueillis.

Les logements locatifs sociaux (LLS) :

La commune de Sainte Eulalie est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, renforcée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Elle doit disposer d'un taux de 25% de (LLS) par rapport au nombre de résidences principales.

Au 1er janvier 2017, Sainte Eulalie possède 1883 résidences principales dont 252 LLS (données communales), soit 13,38 % de LLS.

La production de 23 logements par an prévue au PLU permettra d'atteindre 2067 résidences principales en 2025 d'où un besoin de 517 LLS ($2\,067 \times 25\%$). Le parc social comptant 252 logements au 1^{er} janvier 2017, il faudra donc construire 265 LLS d'ici 2025 soit 33 LLS par an ($(517-252)/8$).

Le projet de PLU prévoit la construction en deux temps (horizon 2022 et horizon 2025) de 208 LLS, soit 21 par an, auxquels s'ajoutent le report de 89 logements issus du bilan 2014/2016 sur 2017/2019.

Ainsi au vu des opérations en cours et à venir, nous pouvons considérer que les objectifs légaux SRU devraient être atteints en 2025.

A la lecture des objectifs de production de logements (RP page 129), si tous les programmes de construction voient le jour, le projet de PLU dispose d'un potentiel de construction de logements sensiblement supérieur à celui annoncé dans le PADD (environ 286 LLS contre 230 logements tous types confondus dans le PADD). Le nombre total de logements qu'engendrera le PLU pourrait ne plus correspondre avec l'objectif annoncé.

Le nombre de logements projeté est donc à préciser notamment au niveau de la production envisagée par les OAP (cf.OAP) pour mettre en cohérence les objectifs annoncés dans le PADD avec ceux déclinés dans le rapport de présentation.

En outre, on remarque la présence de deux zones 2AU dans le temps 2 (Eiffel 2) et le temps 3 (Boulière 2). La commune ne justifie pas l'intégration de la zone 2AU Eiffel 2 dans le temps 2 qui pourrait être remplacée par une zone déjà ouverte à l'urbanisation présente dans le temps 3.

Il est à noter que la zone 1AU de « Portmann » dont on ne connaît pas le potentiel en nombre de logements, n'apparaît pas dans les tableaux prévisionnels (RP page 129).

B – La densification des zones urbaines existantes et la consommation d'espace:

Un paragraphe figurant en page 42 du RP traite des capacités résiduelles d'accueil et de densification au sein des zones U du PLU. Il n'est d'ailleurs pas précisé s'il s'agit des zones urbaines de l'actuel PLU.

La commune a fait le choix d'étudier les possibilités de densification en se basant sur les zones U « réglementaires ».

La méthodologie de l'analyse des capacités résiduelles devrait être davantage explicitée.

Cette étude a permis d'identifier un potentiel de 90/95 logements. Il n'est pas précisé s'il s'agit de valeurs brutes ou pondérées par un coefficient de rétention. Il existe donc, sur les zones urbaines existantes, un potentiel de renouvellement urbain.

Cette dynamique de renouvellement urbain ne doit pas être négligée. La commune devrait améliorer la lisibilité de la démonstration du potentiel constructible réel en nombre de logements dans les enveloppes urbaines existantes.

Afin de satisfaire son objectif de production d'environ 230 logements, la commune évalue le besoin foncier nécessaire à environ 12,7 ha. Elle vise une densité moyenne de 18 logements à l'hectare soit une superficie moyenne de 555 m².

Cette urbanisation devrait se réaliser à 50 % dans les zones déjà ouvertes à l'urbanisation (6,5ha) et pour autre moitié en extension urbaine comme le prévoit le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Il n'est pas prévu de consommation d'espace supplémentaire concernant les activités économiques par rapport au PLU de 2010.

2- SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUES

A – La prise en compte des risques naturels:

La commune est concernée par les risques suivants :

Retrait-gonflement des argiles :

Ce risque a fait l'objet d'un « Porter à Connaissance » spécifique du Préfet le 07/09/2007. Le risque de Retrait-gonflement des argiles affecte le territoire communal pour 16,2 % classé en zone d'aléa moyen et 83,8 % classé en zone d'aléa faible.

Inondation par débordement du Guâ :

Ce risque a fait l'objet d'une étude hydraulique sur le bassin versant du Guâ (réalisée par Bordeaux Métropole en Mars 2015)

Inondation par remontée de nappes :

La sensibilité de la commune à ce risque a été étudiée et cartographiée par le BRGM (cf site www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives).

Sismique :

La commune a été classée en zone d'aléa faible (zone 2), zone sur laquelle aucune exigence n'est imposée en matière de dispositions constructives pour les bâtiments courants (bâtiments de catégories d'importance I et II au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».)

Prise en compte générale des risques

Le PADD affiche, en page 5, la prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à l'inondation et aux mouvements de terrain, en préconisant les mesures de précaution mentionnées ci-après :

« Afin de protéger les eulaliens, prendre en compte les nombreux risques existants sur le territoire (risque d'inondation par débordement du Guâ et de ses affluents, retrait-gonflement des argiles et mouvements de terrain), par la définition de mesures préventives. En effet, il s'agira de limiter les possibilités de construction et de densification dans les secteurs les plus vulnérables. Pour les secteurs où le risque est moindre (remontées de nappes), des conditions d'insertion des nouvelles constructions seront établies. »

Un état des lieux des risques auxquels est soumise la commune est présenté dans le volet risque de l'état initial de l'environnement. Tous les risques affectant le territoire communal de Sainte Eulalie sont listés et développés dans le RP. Cette présentation n'appelle que peu de remarques :

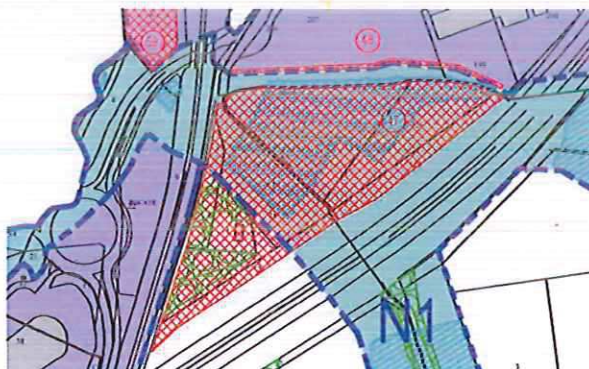
- Le risque inondation dû principalement au débordement du ruisseau « le Guâ » et de ses affluents et dans une moindre mesure à la remontée des nappes phréatiques, a bien été identifié dans le RP (pages 105, 106 et 107).

- Quant au risque « retrait-gonflement des argiles », la carte d'aléa sur la commune est représentée à la page 110 du RP, sans explication des conséquences de ce risque alors même que ce rapport fait état de nombreux sinistres (32) recensés dans la commune. L'absence de commentaires circonstanciés nuit à la bonne information du public.

Le risque inondation par débordement du Guâ et de ses affluents

Au vu du règlement graphique du PLU arrêté et de la carte du risque inondation (cf page 106 du RP), issue de l'étude hydraulique sur ce secteur (crue plus que centennale), il apparaît qu'aucun secteur ayant vocation à être nouvellement urbanisé (zones AU) n'est situé dans le lit majeur des cours d'eau concernés.

Toutefois, on note la présence sur le plan de zonage d'un emplacement réservé (numéro 47) dont la vocation est d'accueillir un aménagement de « station d'épuration, réseaux des eaux usées et bande d'accès ». Or, cet emplacement est situé dans une zone identifiée comme inondable, ce qui n'est pas conforme à l'article 6 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif qui précise que « Les stations de traitement des eaux usées ne sont pas implantées dans des zones inondables et sur des zones humides ».



Cette disposition s'applique sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou de coûts excessifs et en cohérence avec les dispositions d'un éventuel plan de prévention des risques inondation dûment démontré. Ce n'est pas le cas. De plus, l'étude précitée identifie cette zone comme une rare zone d'expansion des crues naturelles de ce cours d'eau qu'il convient de conserver. Comme ont pu le mettre en évidence les études réalisées depuis 2013 sur le lotissement de l'Orée du bois, fortement inondé lors de cet événement, toute construction dans le lit majeur de ce type de cours d'eau est de nature à accroître les risques d'inondation par ailleurs. Le projet d'équipement ne peut être localisé à cet endroit.

En ce qui concerne les secteurs déjà bâtis, telles les zones UB, potentiellement impactés par une inondation due au débordement du Guâ ou de ses affluents, ainsi que les zones naturelles traversées par ces ruisseaux, le règlement d'urbanisme prévoit :

- l'interdiction en zone UB de toute nouvelle construction dans les zones soumises à plus de 1m d'eau selon la modélisation précitée ;
- l'autorisation en zone UB des constructions dans les zones de moins d'1 m d'eau sous réserve d'une cote de seuil ;
- l'autorisation en zone N « Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à

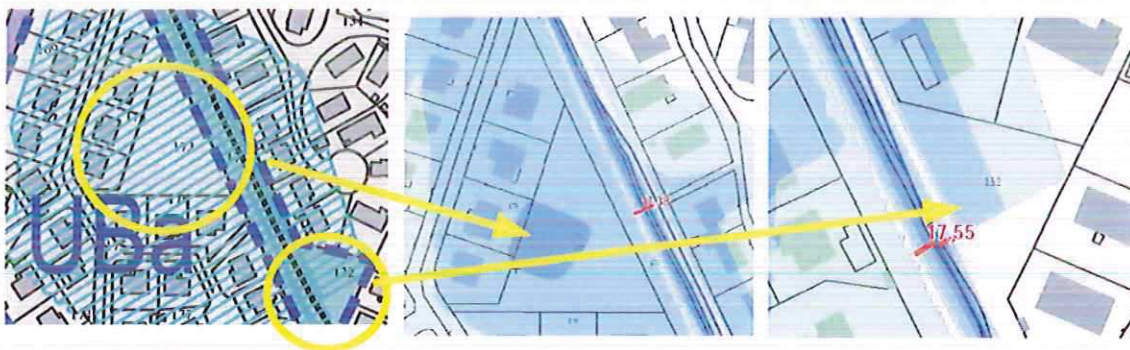
l'article 1, situées en zone inondable » sous réserve du respect d'une cote de plancher. Ce qui revient à autoriser toutes les constructions « autorisables » quel que soit le niveau d'eau.

Ces éléments ne sont pas totalement suffisants pour assurer la sécurité des biens et des personnes car ils permettent l'autorisation de nouvelles constructions dans les secteurs de plus d'1 m d'eau en zone N, mais aussi éventuellement, dans les secteurs de moins d'1m d'eau avec vitesse sur l'ensemble du territoire. En effet, les vitesses ont été modélisées dans l'étude du Guâ.

Ces dispositions sont donc de nature à augmenter le nombre de personnes et de biens exposés au risque ainsi que la vulnérabilité de la zone urbanisée. Elles doivent être complétées.

De plus, l'absence de conditions de transparence à l'eau pour l'ensemble de ces bâtiments ainsi que pour les clôtures sont de nature à générer des impacts sur les tiers, notamment dans les zones urbanisées par cumul des surfaces ainsi soustraites à la crue.

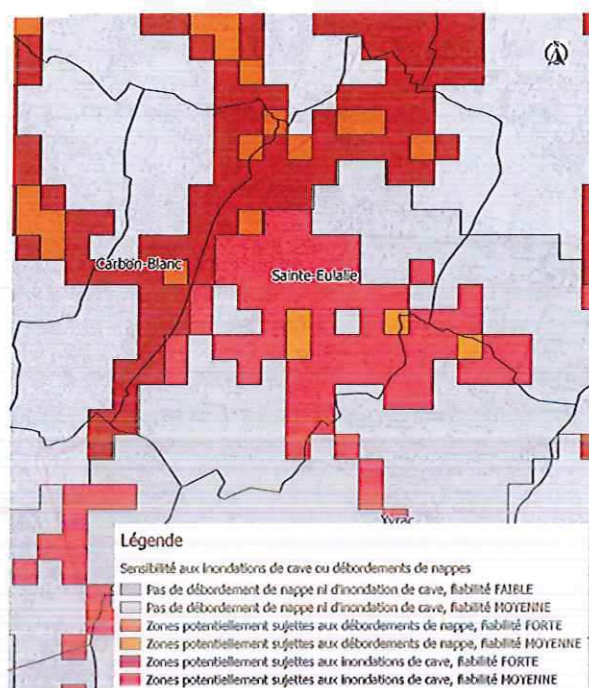
L'analyse des zones potentiellement constructibles en zone inondable, met en évidence une zone non bâtie au cœur d'un lotissement en bordure de cours d'eau (parcelles AZ 132 et 172.) Cette zone d'expansion encore naturelle du cours d'eau doit être préservée de toute urbanisation future et donc être classée en zone naturelle.



Le risque inondation par remontée de nappes phréatiques

Peu de secteurs urbanisés de la commune sont sensibles au risque de remontée de nappe. Les éléments communiqués dans le Porter à connaissance de l'État (version 2017 de la carte de sensibilité du BRGM) ont été pris en compte dans ce PLU. Parmi les zones à urbaniser, seul le secteur Portmann se situe dans une zone de nappe sub-affleurante potentielle. Ceci a été identifié dans le rapport de présentation et reporté dans l'OAP. Ce qui est une réponse appropriée à ce type de diagnostic réalisé à des échelles globales.

Toutefois, les critères de sensibilité à ce phénomène ont été précisés par le BRGM, cf carte ci-dessous et site www.georisques.gouv.fr mais ne sont à prendre en compte que comme un outil d'alerte dont la déclinaison sur le territoire nécessite des investigations complémentaires. Ce qui mérite d'être fait dans les zones d'aménagement d'ensemble.



Au vu de ces nouveaux éléments, les mesures retenues pour le secteur 1AU « Portmann » méritent d'être étendues aux secteurs 1AU et 2 AU Eiffel.

Le risque « retrait-gonflement des argiles »

Le « porter à connaissance » en matière d'urbanisme, transmis à la collectivité en 2017 préalablement à la révision de son PLU, mentionne la prise de 7 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle due à des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (phénomène de retrait-gonflement des argiles) pour la période 1995 – 2011.

Au vu de la carte représentant ce phénomène (cf extrait du rapport de présentation – page 110) reproduite ci-dessous et de l'extrait du plan de zonage réglementaire du PLU arrêté, il ressort que des parties déjà urbanisées de la commune mais aussi les zones à urbaniser 1AU-2AU « site Eiffel » sont affectées par ce risque d'aléa moyen. L'ouverture de ces zones à l'urbanisation se justifie cependant par la forme urbaine de la commune et ses autres contraintes tel que le risque inondation par exemple.

B – L'alimentation en eau potable:

La ressource en eau potable du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Carbon-Blanc qui alimente 10 communes de l'Entre-Deux-Mers dont Sainte-Eulalie provient en totalité de l'Eocène-Centre déficitaire. Cette information importante n'apparaît pas clairement dans le dossier.

Il est indiqué (RP page 73), que les ressources en eau potable de la commune sont principalement assurées par deux forages. Le premier est situé sur la commune de Saint-Loubès et le deuxième situé à Yvrac, sans précision, alors qu'il y a deux forages à Yvrac. Il conviendrait de préciser de quel forage il s'agit dans le PLU.

La situation actuelle de l'alimentation en eau potable du Syndicat est décrite dans le document. Cependant, on remarque une différence entre les volumes prélevés annoncés et les chiffres affichés dans le Système d'Information sur les Services Publics d'Eau et d'Assainissement

(SISPEA). Les volumes présents dans le PLU sont supérieurs à ceux déclarés dans le SISPEA. Il conviendrait de vérifier et de mettre en cohérence ces données.

Il aurait été intéressant de joindre en annexe du PLU le rapport annuel du service de l'eau potable, pour voir comment sont traitées les ressources fragiles exploitées à l'Eocène-Centre. Le syndicat devrait donc avoir déjà procédé à une étude de diagnostic et de sectorisation du réseau afin de réduire les fuites du réseau et d'améliorer le rendement global qui n'est que de 81,70 % en 2017.

En effet, même si les volumes des prélèvements opérés en 2015 et 2016 restent en-dessous du volume annuel global autorisé de 5 250 000 m³ (il en est de même pour 2017 avec un volume global prélevé de 5 023 341 m³), la marge résiduelle apparaît faible pour l'évolution de l'ensemble des 10 communes du Syndicat et ne permettrait pas l'augmentation de la population.

La connexion du Syndicat d'alimentation en eau de Carbon-Blanc aux réseaux de Bordeaux Métropole est annoncé en vue de se raccorder au projet de captation des Landes du Médoc. Mais il est à noter que ce projet n'est envisagé qu'à long terme, sans calendrier clairement indiqué.

C – Assainissement des eaux usées:

Assainissement collectif

L'assainissement collectif des eaux usées est de la compétence de la communauté de communes de Saint Loubès.

Le projet de schéma de zonage d'assainissement de la commune fait actuellement l'objet d'une révision conjointe.

Les effluents du réseau collectif sont acheminés et traités à la station d'Ambarès-et-Lagrave, ouvrage appartenant à Bordeaux-Métropole. La station de Sabarèges 2, d'une capacité de 117 000 EH a été vérifiée conforme au niveau local et européen. Cette station d'épuration conserve une marge d'évolution. La convention signée avec la Métropole prévoit un plus grand nombre de branchements sur la commune de Sainte-Eulalie. De plus, cette augmentation de branchements doit aussi combler une grande partie de la population en zone UC et sur une grande partie du territoire de la commune qui n'est pas raccordée à l'assainissement collectif.

Le projet d'une nouvelle station d'épuration est envisagé à long terme. Il convient de noter que ce projet se situe en zone inondable et concerne en partie une zone humide (cf. paragraphe relatif aux risques naturels).

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif des eaux usées de la commune est de la compétence du SPANC de la commune de sainte Eulalie.

Pour les secteurs voués à l'assainissement non collectif, les informations sur le résultat des contrôles de conformité ou non des dispositifs individuels devraient apparaître ainsi que sur l'incitation à la mise en conformité des installations qui le nécessitent.

La nature des sols d'une parcelle utilisant un assainissement autonome doit être prise en compte dans le PLU, or le document n'aborde pas ce volet.

D – Eaux pluviales:

Dans le Rapport de présentation, il est indiqué que la communauté de communes de Saint-Loubès a lancé une étude sur l'assainissement et les eaux pluviales pour son territoire. Des remontées de nappes sont fréquentes et connues, de plus, certains sols argileux ne permettent pas d'infiltration.

Le dossier indique (RP page 88) que le Syndicat Mixte du Bassin Versant du Guâ a implanté 2 bassins de rétention sur ce ruisseau pour « tamponner » les à-coups hydrauliques lors des événements pluvieux importants : le bassin du Pin Franc (22 000 m³) et celui des Tritons (28 000 m³).

Des préconisations sont toutefois faites pour les zones urbanisées ou à urbaniser pour limiter l'effet des ruissellements supplémentaires induits par les nouvelles surfaces imperméabilisées, notamment dans le règlement du PLU, avec la mise en œuvre d'un débit de fuite de 3l/s/ha, pour le calcul des volumes de rétention.

E- Enjeux Nature, zones humides, Trames Verte et Bleue (TVB), Natura 2000 :

Zone humides

Même si le projet de PLU de la commune n'est pas soumis à une évaluation environnementale au sens de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, on constate que les zones d'extension urbaine concernées par les OAP n'ont pas fait l'objet d'un inventaire des zones humides ni d'un aperçu des milieux et espèces concernés. Ceci est pourtant demandé par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise dans les objectifs B2 et C3 de son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

En effet, l'orientation « B2 : Valoriser les fonctionnalités hydrauliques et écologiques du territoire », notamment le sous-objectif « prendre en compte la présence potentielle de zones humides au sein des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolés » n'est pas traitée. Cette disposition prévoit qu'« afin d'éviter ou à défaut de compenser la dégradation et la destruction d'éventuelles zones humides présentes au sein des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées, les documents d'urbanisme locaux doivent étudier la présence de zones humides présentes au sein des zones d'urbanisation future. » Cette étude n'est mentionnée ni dans le rapport de présentation ni dans les OAP, et n'a donc a priori pas été menée.

Trames vertes et trames bleues

De plus, l'orientation C3 « renforcer la présence de la nature en ville » du DOO prévoit, entre autre, « l'intégration de la notion de perméabilité biologique dans les opérations d'aménagement. ».

L'OAP du « Plateau de Beaulieu » traite très précisément les trames vertes et bleues à l'échelle du projet mais ce n'est pas le cas des autres OAP.

Le projet du site Beaulieu prévoit la réalisation « d'un aménagement intégré de la continuité de la ripisylve ». Il serait opportun de développer les aménagements envisagés afin de pouvoir apprécier leur impact éventuel sur le milieu.

On note, dans au moins trois projets d'OAP (Eiffel, Europe et Bonlieu), des juxtapositions de zones constructibles avec des zones viticoles cultivées. Le traitement des lisières est abordé et comporte des plantations de haies et parfois des trouées paysagères. Les espaces de transition

prévus entre les diverses activités n'apparaissent pas être suffisants au regard des conflits d'usage évoqués dans l'état des lieux du rapport de présentation, ni ne répondent à la disposition du SCoT préconisant de « *larges espaces de transition* ».

Enfin, concernant le site Portman (OAP page 9), l'emplacement réservé n°31, prévu pour la création d'une nouvelle desserte, devra respecter les prescriptions du SCoT objectif « *B1 : préserver les espaces de liberté des cours d'eau et la continuité paysagère et écologique des vallées fluviales* » qui prévoit que « *toute nouvelle infrastructure franchissant les fils de l'eau doit préserver la continuité des berges et des milieux associés. Les travaux lourds portant sur les infrastructures existantes intègrent la remise en état et la valorisation des cours d'eau traversés par le biais d'un réaménagement qualitatif.* »

F - Défense incendie

Un diagnostic incendie figure dans le rapport de présentation aux pages 108 et 109. Dans certaines zones, les équipements de défense contre l'incendie présentent des insuffisances.

En zones urbanisables, le réseau de défense incendie fait partie des équipements publics indispensables qui doivent exister au moment de l'approbation du PLU. L'attention de la commune doit donc être attirée sur la responsabilité du maire et l'obligation de réaliser ces équipements préalablement à toute autorisation d'urbanisme. 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.

3 - OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

A – LE RAPPORT DE PRESENTATION (RP)

Le rapport de présentation dans sa structure répond aux exigences d'un PLU soumis à évaluation environnementale (R. 151-3 du code de l'urbanisme). Le diagnostic ainsi que les parties relatives à la présentation des choix, leurs justifications et leurs conséquences sur l'environnement sont traitées.

Hormis les remarques des chapitres précédents qui impactent le rapport, nous signalons les éléments suivants :

B – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Les orientations définies par la municipalité dans le PADD répondent aux objectifs que doivent se fixer les communes au titre de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

C – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Six OAP ont été mises en place dans le projet de PLU. Elles concernent l'ensemble des

zones à urbaniser conformément aux articles R. 151-6, 7, 8 du code de l'urbanisme mais également des zones urbaines, naturelles et agricoles.

Un certain nombre d'observations figurent dans la partie traitant des enjeux « nature ». Néanmoins, on émet ici d'autres observations :
Les limites des OAP ne sont pas indiquées ce qui nuit à la compréhension de celles-ci notamment au contact des zones naturelles et agricoles.
La surface de chaque OAP n'est pas indiquée, il est donc difficile de pouvoir vérifier les densités affichées.
Le nombre de logements total et de LLS n'est également pas indiqué (hormis un pourcentage de LLS) ce qui ne permet pas de vérifier la cohérence avec les objectifs de production affichés dans le PADD ni le respect de l'obligation faite par le SCoT de produire du logement à 50 % dans les enveloppes urbaines et à 50 % en extension.

Il est donc difficile de se prononcer sur la cohérence entre le projet démographique et la capacité du PLU notamment au travers de ses OAP à accueillir de nouvelles populations. Ce point est à améliorer.

D - LE PLAN DE ZONAGE – LE REGLEMENT

Le zonage :

Le zonage est constitué de deux plans couvrant la totalité de la superficie de la commune. Sur le premier plan, on trouve notamment le zonage, les emplacements réservés, les espaces boisés classés (EBC), le périmètre de la zone inondable. Sur le deuxième plan, on retrouve les indications relatives à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'existence de ces deux plans complique la lecture et il serait opportun de voir toutes les informations regroupées sur un seul et même plan (en éclaircissant le fond cadastral par exemple)

Il existe sur le zonage, des bâtiments couverts par un espace boisé classé (EBC). La trame relative au classement en EBC doit être supprimée de ces bâtiments.

Certaines lignes électriques de haute tension gérées par RTE (servitude I4) ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé. Un tel classement est illégal et constitue une erreur matérielle. Il faut donc faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC sur la partie des terrains où se situent ces lignes. Les parcelles concernées sont mentionnées dans l'avis produit par RTE joint en annexe de ce rapport.

Les emplacements réservés :

Un emplacement pour une déchetterie pour déchets verts (ER59) et un emplacement pour une future station d'épuration communale (ER47) sont prévus sur une zone N1, à proximité immédiate du ruisseau du Gréseau en zone identifiée comme inondable. De surcroît, des zones humides potentielles sont également identifiées sur ces emplacements. Le positionnement de ces emplacements réservés pour la future station d'épuration doit être supprimé car la création d'une nouvelle station de traitement des eaux usées doit être prévue hors zone inondable et hors zone humide (Arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, article 6).

Le règlement :

En zone A et en zone N, il est indiqué que le changement de destination des constructions ayant un intérêt patrimonial et architectural est possible vers la destination d'hébergement hôtelier et touristique. Le règlement écrit renvoie vers les pièces graphiques. Or, les deux plans ne font pas apparaître l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination comme le prévoit l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

En outre, il n'existe aucune liste descriptive de ces bâtiments. Par conséquent, aucun changement de destination n'est possible en zone A et N.

Dans le règlement, aux articles 2.3.1 « espaces libres et plantations » de l'ensemble des zones, dans le paragraphe relatif aux dispositions particulières applicables aux éléments de patrimoine paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et aux espaces Boisés Classés (EBC), il convient de modifier le paragraphe « les défrichements et abattages d'arbres protégés... » par « les coupes et abattages d'arbres protégés... ». En effet, le défrichement est interdit en EBC.

C - LES ANNEXES

Le dossier sera à reprendre sur les points suivants :

Servitude d'Utilité Publique (SUP):

Les arrêtés d'instauration de chaque servitude d'utilité publique, accompagnés de la cartographie correspondante doivent être présents dans les annexes (articles L151-43 et R151-51 du code de l'urbanisme).

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ligne électrique haute tension (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Gascogne - 12, rue Aristide Bergès - 33270 Floirac

A cet effet, nous vous demandons de modifier dans un tableau des SUP concernant celle codifiée I4 :

- Le nom et l'adresse du Groupe Maintenance Réseaux mentionnée ci-dessus en tant que service responsable à contacter dans le cadre de l'instruction du droit des sols ;
- Les noms officiels des servitudes par ceux nommés en début de la présente. Par ailleurs, une note d'information relative à la servitude I4 vous est communiquée. Elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire ;
- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité. Cette note peut également être annexée à votre PLU en tant que recueil de la Servitude I4

Divers annexes :

Le rapport de présentation fait mention à la page 141 d'un règlement de publicité (RLP) approuvé en 2012. Celui-ci doit figurer dans les annexes au titre de l'article R.151-43-11° du code de l'urbanisme.

4 - Annexes

– Avis de RTE (05/02/2019)



VOS REF.

NOS REF.

REF. DOSSIER **TER-ART-2019-33397-CAS-132668-Z6Y8D1**

INTERLOCUTEUR Mikael LE LAY

TÉLÉPHONE 05.62.14.91.00

MAIL mikael.le-lay@rte-france.com

FAX

OBJET **PLU révision Arrêt du projet - Commune de Sainte-Eulalie**

Mairie de SAINTE-EULALIE

1 place Charles de Gaulle

33560 Sainte-Eulalie

A l'attention de M. Hubert LAPORTE

Toulouse, le 05/02/2019

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLU de la commune de **Sainte-Eulalie**, arrêté par délibération en date du 17/12/2018 et transmis pour avis le 27/12/2018 par vos services et le 11/01/2019 par les services de la Préfecture de la Gironde.

Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :

LIAISON AERIENNE 400kV N0 1 MARQUIS (LE)-SAUCATS
LIAISON AERIENNE 225kV N0 1 FLOIRAC-MARQUIS (LE)
LIAISON AERIENNE 225kV N0 2 FLOIRAC-MARQUIS (LE)
LIAISON AERIENNE 90kV N0 1 FLOIRAC-MOULINOTTE
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 BASSENS-IZON
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 BASSENS-ST EULALIE-PICHON
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 FLOIRAC-STE-EULALIE
LIAISON SOUTERRAINE 63kV N0 1 BASSENS-ST EULALIE-PICHON
LIAISON SOUTERRAINE 63kV N0 1 FLOIRAC-STE-EULALIE

POSTE DE TRANSFORMATION 63kV STE-EULALIE

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des



ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones **UA, UBa, Ubb, UBc, UC, UY, 1AU, A, N1 et N2** sur le territoire couvert par le projet de document d'urbanisme.

1/ Annexe concernant la servitude I4

1.1. Le plan des servitudes

Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés, le tracé des servitudes d'utilité publique (SUP) I4 est donc correct.

A toutes fins utiles, vous pouvez vous appuyer sur nos données disponibles au format SIG sous la plateforme Open Data « Réseaux énergies » en téléchargement sous licence ouverte (Etalab). Vous pouvez y accéder via ce lien : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ».

L'utilisation de ces données SIG est l'assurance de disposer des données précises et à jour.

1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Gascogne - 12, rue Aristide Bergès - 33270 Floirac

A cet effet, et à la lecture de votre projet d'annexe dédiée aux SUP et concernant la servitude codifiée I4, nous vous demandons de modifier :

- La désignation du service localement responsable (RTE-Centre DI Toulouse...) par les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux mentionnées ci-dessus.
- Le nom officiel de la servitude par les noms des ouvrages mentionnés en début de la présente.



Nous vous rappelons que la mention du nom et des coordonnées du service responsable de la servitude I4 est importante dans le sens où cela vous permettra de contacter le Groupe Maintenance réseau dans le cadre de l'instruction du droit des sols.

Un livret résumant l'importance de nous consulter pour tout projet de construction à proximité des ouvrages électriques HTB ainsi qu'une note d'information relative à la servitude I4 vous avaient été communiqués précédemment. Nous prenons bonne note de l'intégration de ces documents dans votre projet d'annexe.

2/ Le document graphique du PLU

2.1. Espace boisé classé

RTE appelle tout particulièrement votre attention sur le fait que la servitude I4 que constituent nos ouvrages n'est pas compatible avec un espace boisé classé (EBC). Dans le cas d'une ligne existante, un tel classement serait illégal et constituerait une **erreur matérielle**.

Certaines liaisons aériennes sont situées en partie dans des espaces boisés classés, nous vous demandons donc de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent ces lignes.

Les largeurs à déclasser ainsi que les parcelles concernées sont notifiées dans le tableau ci-dessous :

Liaisons HTB	Bandes à déclasser	Sections	Parcelles
LIAISON AERIENNE 63kV NO 1 FLOIRAC-STE-EULALIE	6 m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	AY	115
	14 m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	AR	11, 12
LIAISON AERIENNE 63kV NO 1 BASSENS-IZON	6 m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	AL	5
LIAISON AERIENNE 400kV NO 1 MARQUIS (LE)-SAUCATS	30 m de part et d'autre de l'axe de la ligne 400kV	AE	50
		AH	37, 39, 40, 41, 153



2.2. Emplacements réservés, OAP, PAP

Plusieurs emplacements réservés, OAP ou Périmètre d'attente de projet d'aménagement global sont situés à proximité ou en surplombs d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité. Nous avons listé les références suivantes :

N° ER/OAP/PAP	Destination
1	Rectification des virages et élargissement de la rue Arthur Rimbaud à 11 m d'emprise
4	Elargissement de la rue Alexandre Dumas à 8 m d'emprise
7	Elargissement de l'Avenue de l'Aquitaine (RD.911) à 3 m de part et d'autre de l'emprise existante à l'approbation du présent PLU
10	Elargissement de la rue François Boulière de la rue Claude Monet à la limite communale à 11 m d'emprise
13	Elargissement de la rue Claude Monnet à 12 m d'emprise
15	Elargissement de la rue des Neuves à 12 m d'emprise
28b	Création d'une voie nouvelle sur une emprise de 6 m quartier Magellan
29	Création et élargissement de la rue Marcel Pagnol à 8 m d'emprise
33	Création d'un carrefour giratoire entre l'Avenue d'Aquitaine (RD.911) et la rue Gustave Eiffel (RD.115-6)
34	Création d'un carrefour giratoire Avenue d'Aquitaine (RD.911) au niveau du n° 72 / 73 de l'avenue
54	Elargissement et mise en sécurité de l'entrée de la rue Georges de Sonnevile à 12 à 22 m d'emprise
a	Création d'un pôle multimodal en lien avec la halte TER
b	Création d'un passage sous voie ferrée liaison avenue Gustave Eiffel – avenue d'Aquitaine
c	Création d'une voie de liaison entre la rue Moulière et l'avenue Gustave Eiffel et aménagements d'espaces publics paysagers et places de stationnement le long de la rue G.Eiffel
OAP	Site Eiffel
OAP	Site Boulière
OAP	Site Gare



Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente au service urbanisme de la DDTM de la Gironde afin que notre avis soit adossé à la synthèse des avis de l'État.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.


Chef de Service
Concertation Environnement Tiers
Centre D. & I Toulouse
Jacques TASSY



Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

En outre, nous rappelons que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

3/Le Règlement

Nous vous demandons d'indiquer au sein des dispositions générales que :

- *« les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. ».*
- *« les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. ».*

Par ailleurs, nous vous demandons de compléter les articles ci-dessous au sein des dispositions particulières de toutes les zones concernées par un ouvrage HTB :

- **Article 1.2** (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

« 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 fonctionnelle et/ou techniques. ».

- **Article 2.1.3** (hauteur maximale des constructions)

Nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser 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 ».

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

**Commission Départementale de la Préservation
des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**

réunion du 6 février 2019

Commune de STE EULALIE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Avis simple sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 6 février 2019 à la Cité administrative de Bordeaux, sous la présidence de Monsieur Hervé SERVAT, Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint de Gironde, représentant Monsieur le Préfet de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur FEDIEU Dominique, Conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de Gironde,
- Monsieur CAMEDESCASSE Allain, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Monsieur BOCCACCI Sébastien, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur TURANI-I-BELLOTO Pascal, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) de Gironde,
- Madame LAULAN Annie, présidente des Propriétés privées rurales de Gironde,
- Monsieur WERNO Jérôme, représentant le président de la Fédération départementale des Chasseurs,
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde,

Étaient excusés :

- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la Chambre d'agriculture de Gironde (pouvoir transmis à M. SERVAT),
- Monsieur COURJAUD Arnaud, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. TURANI-I-BELLOTO),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'Association Nationale des Sociétés et Groupements Agricoles pour l'Exploitation en Commun, ANSGAEC (pouvoir transmis à M. BOCCACCI),
- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Moullets et Villemartin, représentant les maires de Gironde,
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du Code de l'Urbanisme,
- Monsieur LORENTE Lionel, représentant le président de la Coordination rurale de Gironde,
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le Conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'Association des Maires de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Monsieur COULON Bruno, représentant la Chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 12 (si vote de l'INAO), 11 le cas échéant
Quorum : le quorum est atteint

Préambule

Compte-tenu du fait que le projet est susceptible d'avoir pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (signe d'identification de la qualité ou de l'origine), conformément à l'article L112-1-1 du CRPM, le représentant de l'INAO est invité à participer aux débats avec voix délibérative.

Synthèse du rapport d'instruction présenté aux membres de la commission

La CDPENAF est saisie par la commune de Sainte Eulalie pour émettre un avis sur le projet de PLU arrêté au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme.

Considérant que la commune est comprise dans le périmètre d'un SCoT approuvé, l'avis de la commission n'est rendu obligatoire que pour le règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zone A et N, au titre de l'article L151-12. Aucun secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) n'a été désigné comme tel dans le projet de PLU, la commission n'est pas amenée à se prononcer au titre de l'article L151-13.

Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser pour les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans ce projet de PLU, les extensions et annexes ne sont pas autorisées en zone A, uniquement admises en zone N2. Les valeurs mentionnées correspondent aux seules extensions, et sont insuffisantes. Il est ici rappelé les dispositions recommandées par la CDPENAF de la Gironde, visant notamment à éviter la transformation d'annexes en logements :

- extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU (de préférence avec ajout d'une limite en valeur absolue adaptée au contexte mais qui ne devrait pas dépasser 250 m² de superficie de l'extension),
- annexe dans la limite de 50 m² pour garage et abri de jardin, 80 m² pour les piscines,
- recommandations de distance maximum d'une annexe par rapport à la construction existante (selon les cas une valeur maximum pourrait être définie, 20 m par exemple),
- limite, par unité foncière, du nombre d'annexe liée à l'habitation existante.

En outre ;

- l'article 1.2 des zones A et N mentionne l'interdiction de construire. Il serait plus judicieux de déplacer ce point dans le paragraphe dédié « 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites »,
- ce même article 1.2 prévoit le respect de dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Le PLU comprend 6 OAP sectorielles et aucune ne porte sur une zone agricole ou naturelle,
- la réhabilitation et le changement de destination pour un usage d'hébergement hôtelier et touristique ne peuvent pas conduire à la création de surface de plancher nouvelle, pourtant encadrée par ailleurs,
- L'article 2.1.3 précise que l'emprise au sol ne doit pas excéder 10 %. Il serait utile de préciser la superficie prise pour référence et la nature des bâtiments concernés par cette règle. Ces dispositions ne devront pas s'opposer aux règles définissant l'emprise des extensions et annexes, admises en zone naturelle,
- le règlement écrit admet le changement de destination des bâtiments identifiés graphiquement. Pourtant, aucun repérage n'a été fait sur les plans de zonages conformément à l'article L151-11 du CU. Conformément à l'article R151-35, les documents graphiques du PLU font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Cette opération n'est pas rendue possible en application de l'article L151-19 pris pour référence dans ce PLU pour la mise en place de cette procédure. En l'état actuel, aucun changement de destination ne pourrait être autorisé.

Débat et conclusion

La CDPENAF retient la volonté de la municipalité de n'autoriser les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants qu'en zone N2. La commission recommande toutefois un encadrement pour les extensions d'une part et pour la construction d'annexes en zone N2 d'autre part. Elle rappelle les dispositions dont elle s'est progressivement dotée, reprises ci-dessus en synthèse du rapport d'instruction.

En outre, et en l'absence d'identification dans les documents graphiques du PLU, les changements de destination de bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles, qui sont pourtant prévus par le règlement écrit des zones concernées, ne pourront pas être autorisés.

La CDPENAF émet un avis favorable assorti de ces recommandations.

Résultats du vote

12 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RECOMMANDATIONS au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme,
0 voix contre,
0 abstention.

Pour le Préfet, Président de la CDPENAF,
et par délégation,
le Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint
Hervé SERVAT





Bordereau d'Envoi



Le 31 janvier 2019,

Monsieur le Maire de SAINTE EULALIE
Mairie
1 Place Charles de Gaulle
33560 Sainte-Eulalie

Affaire suivie par : Michel SANTAOLALLA, dgs.
Objet : délibération avis PLU

Monsieur le Maire,

Veuillez trouver ci joint la pièce suivante :

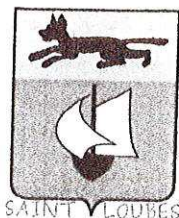
Pièce	Commentaire
1 Délibération D2019-01-15	Avis favorable sur le Plan Local d'Urbanisme

Je vous en souhaite une bonne réception, et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Directeur général des Services,



Michel SANTAOLALLA



D2019-07-15

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

COMMUNE DE SAINT LOUBES

Envoyé en préfecture le 30/01/2019
Reçu en préfecture le 30/01/2019
Affiché le 30 JAN. 2019
ID : 033-213304330-20190130-D20190115-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE du 29 JANVIER 2019**

DATE DE LA CONVOCATION : 22/01/2019

DATE D'AFFICHAGE : 22/01/2019

Membres Afférents au Conseil Municipal :29

En exercice :29

Qui ont pris part à la délibération :23

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-neuf janvier le Conseil Municipal de la Commune de SAINT LOUBES, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Coupole de SAINT LOUBES (salle de conseil municipal provisoire), sous la présidence de Monsieur Pierre DURAND, Maire de la Commune.

Présents	<p>DURAND Pierre BARIANT Pierre BLOUIN Jacques BONNAMY Monique BOVA Marie DUVERNE Bernard FEIT Jean Luc FOLTIER Françoise GONZALEZ José GOULIERE Marie Pierre HAUTEFAYE Colette</p>	<p>HUGUENIN Pascalyne MACOCCO Jean MARTIN Sandra MASSONNEAU Bernard MAUGET Denis OLIVER Joëlle QUILICO Chantal REY Gérard RUNDSTADLER Marianna SALMON Philippe-Henri SARNIGUET Yves SPAGNOL François</p>
Absents qui avaient donné pouvoir	<p>BELMONTE Brigitte à BARIANT Pierre GOUILLAUD Françoise à SARNIGUET Yves LAGNIER Leposava à FOLTIER Françoise LIGNAC Bernadette à GONZALEZ José</p>	
Absents et Excusés	<p>GIACOMINI Pierre VITOUX Jean-Luc</p>	
Secrétaire de séance	<p>SPAGNOL François</p>	

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

**URBANISME
AVIS SUR LE PLU de la COMMUNE
de SAINTE EULALIE**

Le Conseil Municipal,

VU l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme soumettant le projet du Plan Local d'Urbanisme pour avis aux personnes publiques associées et notamment aux communes limitrophes,

VU la délibération du Conseil Municipal de la ville de SAINTE EULALIE en date du 17 décembre 2018 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

VU le projet de PLU de la ville de SAINTE EULALIE arrêté le 7 décembre 2018,

CONSIDÉRANT le courrier de Monsieur le Maire de SAINTE EULALIE en date du 19 décembre 2018 adressé à la commune de SAINT LOUBES la sollicitant pour émettre un avis sur le projet de PLU arrêté,

CONSIDÉRANT que cet avis doit parvenir à la commune de SAINTE EULALIE au plus tard le 31 mars 2019, soit trois mois après la transmission du projet de Plan Local d'Urbanisme et qu'à défaut cet avis sera réputé favorable,

Sur rapport de Monsieur le Maire, et sur sa proposition,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

ÉMET un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de SAINTE EULALIE.

Fait à SAINT LOUBES le 30 janvier 2019,

Le Maire,



Pierre DURAND

Service Urbanisme



Mairie de sainte Eulalie
Monsieur Hubert LAPORTE
1 Place Charles de Gaulle
33560 Sainte Eulalie

Affaire suivie par : AT/GP/MC/CGa
Objet : projet de PLU Sainte Eulalie

Carbon-Blanc, le 15 février 2019

Monsieur le Maire,

Je tiens à vous remercier de nous avoir consulté sur votre projet de PLU de la commune de sainte Eulalie.

Plusieurs projets d'emplacements réservés attirent particulièrement notre attention.

ER n°35 : je m'interroge sur l'efficacité et la nécessité de la création d'un carrefour giratoire à cet endroit, puisque c'est une desserte unique de la gare et la fréquentation actuelle et probablement à venir reste légère.

ER n°47 et ER n° 59 : je ne suis pas favorable à l'emplacement prévu de la déchetterie qui pourrait être positionné sur le même ER que la station d'épuration. Néanmoins, je suis surpris et étonné de la position d'une station d'épuration et d'une déchetterie à proximité de commerces de bouches et de restauration (émanations et odeurs).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sincères salutations.



Alain Turby

Maire de Carbon-Blanc
Conseiller métropolitain
Délégué à la métropole numérique



La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : HL/CB
LRAR n°1A 150 292 68973

N/Réf : GF/LG/53/19
Objet : Projet de PLU
Commune de Sainte-Eulalie



Monsieur le Maire
Mairie de Sainte-Eulalie
1 place Charles de Gaulle
33560 SAINTE-EULALIE

Montreuil, le 11 mars 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 3 janvier 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de Sainte-Eulalie est située dans l'aire géographique des AOC « Côtes de Bordeaux », « Premières Côtes de Bordeaux », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux »¹.

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

Dans son ensemble, le projet de PLU respecte les secteurs classés en AOC en production. La majorité des vignes de la commune est ainsi protégée de l'urbanisation dans un contexte où la commune a connu un très fort développement urbain de type pavillonnaire ces quarante dernières années extrêmement consommateur de terres à vocation agricole et viticoles d'AOC en particulier.

Au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'axe 2 du document vise à faire de Sainte-Eulalie « *une ville douce : un cadre environnemental au cœur du projet* ». La commune se veut « *écoresponsable* » en « *préservant les plateaux boisés et agricoles* ». L'axe 3 quant à lui envisage de « *conforter Sainte-Eulalie dans son rôle de pôle d'équilibre commercial, de services et de loisirs de l'aire urbaine Bordelaise* », en assurant « *un développement économique équilibré* » qui passe par « *la protection des espaces à fortes valeurs viticole et agricole tout en étant sensible au développement du tourisme viticole* ». Les actions menées doivent permettre de « *maintenir, soutenir et développer une agriculture viable et respectueuse de l'environnement en encourageant notamment le développement de la filière bio.* »

Ainsi l'agriculture et en particulier la viticulture d'AOC sont prises en compte dans le projet tant dans leur dimension paysagère qu'économique. Cet affichage ne peut que satisfaire l'Institut.

Les enjeux agricoles apparaissent pris en compte dans le diagnostic du Rapport de Présentation. 177 hectares sont plantés en vignes sur la commune en 2018 parmi les 449 hectares délimités en AOC. Ce

¹ Pour information, la commune de Sainte-Eulalie est également située dans les aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Pruneau d'Agen », de l'IGP viticole « Atlantique » et de l'Indication Géographique « Fine Bordeaux ».

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

vignoble, stable en superficie ces dernières années, est cultivé par vingt-six exploitants dont six exploitent plus de 10 hectares sur la commune. Le zonage du PLU propose ainsi une zone agricole A qui passe de 342 à 355 hectares par rapport au précédent document d'urbanisme.

Ainsi le règlement graphique identifie l'essentiel du vignoble encore en production délimité en AOC en zone A à l'exception de quelques parcelles très enclavées dans l'urbanisation. Le projet identifie également en Espace Boisé Classé (EBC) l'essentiel des boisements existants sur la commune, qu'ils soient délimités en AOC ou non.

Toutefois, le projet de PLU identifie plusieurs EBC sur des parcelles ou parties de parcelles cadastrales délimitées en AOC non boisées et plantées en vignes ou qui pourraient l'être à très court terme. Il semble que ce classement vise à ménager un espace de transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Sans être opposé au principe d'une zone de transition, ce n'est toutefois pas à l'espace agricole en production viticole de supporter les franges du développement urbain. L'identification des EBC doit être revue et corrigée afin de ne pas compromettre l'activité viticole.

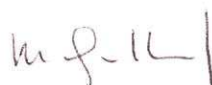
C'est notamment le cas pour : (cf plans en annexe)

- la parcelle AE144p au lieu-dit « Martina » ;
- la parcelle AE14 au lieu-dit « Cantelaudet » ;
- en marge de la zone UBc de « Leude » sur les parcelles AE22p et 110p ;
- sur une partie de la parcelle plantée en vignes AH61 au lieu-dit « Tretin » ;
- sur des espaces non boisés délimités en AOC en production ou en nature de pré sur les parcelles AH68 au lieu-dit « Tretin » ou AH45 au lieu-dit « Labalestey ».
- sur des parties de parcelles plantées en vignes : AS1, 3 et 32 au lieu-dit « Friand » ;
- sur une partie de parcelle plantée en vignes AK28 au lieu-dit Bois « Montet » ;
- sur une partie de parcelle plantée en vignes AM31 au lieu-dit « Bergeon » ;

Ainsi, l'Institut vous demande de reconsidérer la délimitation des EBC sur la commune et en particulier pour les parcelles mentionnées ci-dessus.

En conclusion, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.



Marie GUITTARD

P. J. : Annexe

Copie : DDTM 33

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003

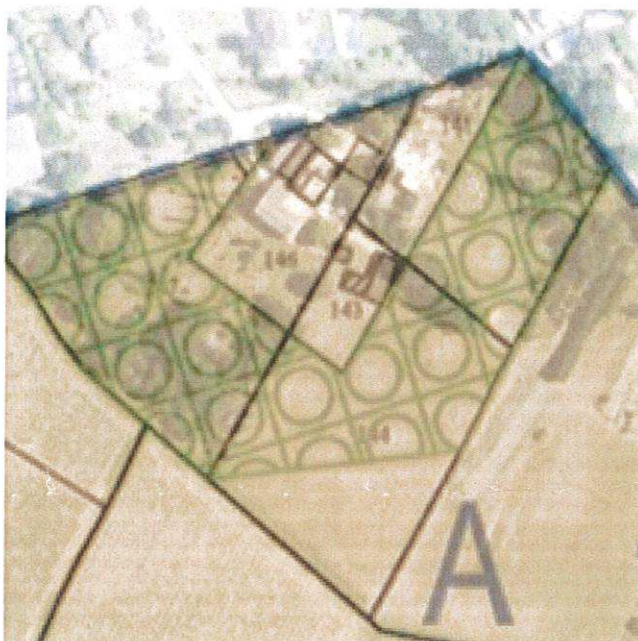
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

Annexe

- Parcelle AE144p au lieu-dit « Martina »



- Parcelle AE14 au lieu-dit « Cantelaudet »



INAO

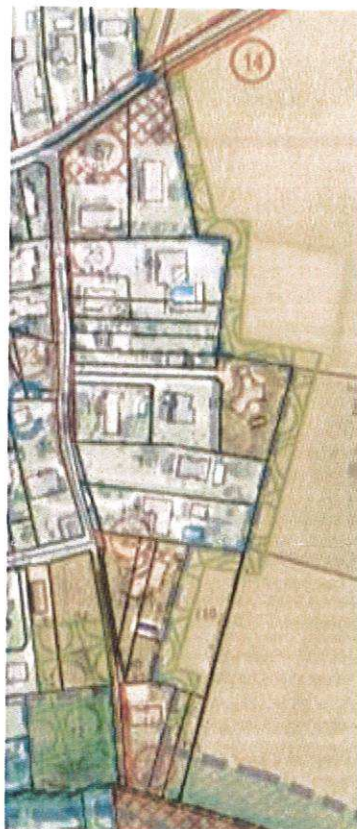
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

- En marge de la zone UBc de « Leude » : Parcelles AE22p et 110p



- Partie de la parcelle plantée en vignes AH-61 au lieu-dit « Tretin »



INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

- Espaces non boisés délimités en AOC en production ou en nature de pré : parcelles AH68 au lieu-dit « Tretin » ou AH45 au lieu-dit « Labalestey ».



- Parties de parcelles plantées en vignes : AS1, 3 et 32 au lieu-dit « Friand »



INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

- Partie de parcelle plantée en vignes AK28 au lieu-dit « Bois Montet »



- Partie de parcelle plantée en vignes AM-31 au lieu-dit « Bergeon »



INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr



Ambarès et Lagrave, le 18/03/2019

Le Maire d'AMBARES ET LAGRAVE

A

Mairie de SAINTE EULALIE
1 Place Charles de Gaulle
33560 SAINTE EULALIE

Direction des services techniques et de l'aménagement urbain

Tel : 05 56 77 34 50

Nos réf. : 43485 / DSTAU / CE

Objet : avis Projet de PLU arrêté le 17/12/2018

P.J. Délibération Conseil Municipal du 11/03/2019

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre correspondance réceptionnée le 31 décembre 2018, et conformément à l'article R 153-4 du Code de l'Urbanisme, je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe copie de la délibération prise en Conseil Municipal du 11 mars dernier, donnant un avis sur votre projet de PLU.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de recevoir, **Monsieur le Maire**, mes salutations distinguées.

Le Maire,

Michel HERITIE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

LE LUNDI 11 MARS 2019,

Le Conseil Municipal d'AMBARES et LAGRAVE, dûment convoqué,
s'est réuni à la Mairie, sous la Présidence de M. HERITIE, Maire

Nombre de conseillers Municipaux en exercice : 33

Date de la convocation du Conseil Municipal : le 4/03/19

PRESENTS : M. HERITIE, M. GUENDEZ, Mme DE PEDRO BARRO, M. CASOURANG, Mme MALIDIN, M. LAGOFUN, M. MALBET, Mme BRET, Adjoint au Maire, Mme CLAVERE, M. DELAUNAY, M. RODRIGUEZ, Mme GOURVIAT, Mme BLEIN, M. GIROU, Mme MONTAVY, Mme DOSMAS, Mme PAILLET, Mme GARCIA, M. BARBE, M. GIRAUD, M. ROSELL, M. MOREL, Mme ZAIDI, M. POULAIN, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : M. SICRE, M. BLANLOEUIL, Mme BARBEAU, M. AMIEL, M. PETRISSANS, Mme SAUSSET, Mme LARTIGUE, M. QUERTAN, M. HERNANDEZ

POUVOIRS :

M. SICRE a donné pouvoir à M. LAGOFUN

M. BLANLOEUIL a donné pouvoir à Mme BRET

Mme BARBEAU a donné pouvoir à M. GUENDEZ

M. AMIEL a donné pouvoir à M. DELAUNAY

M. PETRISSANS a donné pouvoir à M. RODRIGUEZ

Mme SAUSSET a donné pouvoir à M. GIRAUD

24 présents

9 absents

6 pouvoirs

Soit : 30 votants

PREFECTURE
DE LA GIRONDE

13 MARS 2019

Bureau du Courrier

N° 13/19

Avis consultatif portant sur le projet de PLU de la commune de Sainte-Eulalie arrêté le 17 décembre 2018

LE CONSEIL MUNICIPAL,

SUR PROPOSITION DE Monsieur LAGOFUN, Adjoint au Maire

Par délibération en date du 10 octobre 2016, le Conseil municipal de Sainte-Eulalie a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Les travaux menés ont permis d'élaborer un projet de PLU qui a été arrêté par le Conseil Municipal de cette commune lors de sa séance du 17 décembre 2018.

En application de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, la Ville d'Ambarès et Lagrave en tant que commune voisine, a été consultée le 31 décembre 2018 afin d'émettre un avis sur ce projet de PLU.

L'examen des documents constitutifs du PLU communiqués appelle les observations suivantes.

La configuration de la limite territoriale Nord-Ouest entre les communes de Sainte Eulalie et Ambarès et Lagrave doit ouvrir une réflexion toute particulière afin que l'aménagement des deux territoires soit en cohérence, et notamment la parcelle localisée entre l'avenue de Saint-Loubès relevant du ressort de Bordeaux Métropole, l'autoroute A 10, l'avenue de l'Europe relevant de Sainte-Eulalie et la rue Commanderie des Templiers qui constitue en son axe la limite séparative entre les deux communes.

Il est force de constater que l'objectif d'assurer la bonne prise en compte des règlements et des intérêts supra-communaux n'est pas atteint en ce qui concerne cet espace cadastré AE 3, 4, 5, 6 et AD 7.

Visa Responsable de Service :

Visa Directeur Général des Services :



Hôtel de Ville

18 place de la Victoire 33440 Ambarès & Lagrave

Tél. : 05 56 77 34 77 // Télécopie : 05 56 77 34 78

Courriel : mairie@ville-ambaresetlagrave.fr

Site Web : www.ville-ambaresetlagrave.fr



Horaires des services municipaux

Lundi 9H-12H / 13H30-19H

Mardi & Mercredi : 9H-12H / 13H30-17H

Jeudi : 9H-12H - Vendredi 8H-16H

Samedi (Permanence Etat-Civil) : 9H-11H30

En effet, celui-ci qui est destiné à l'usage industriel, artisanat et commerce, n'a pas de cohésion avec les lieux avoisinants dépendant d'Ambarès et Lagrave.

Il convient de rappeler que la dite zone s'ouvre sur Ambarès et Lagrave qui présente un tissu à dominante de maisons individuelles, régi par le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

ENTENDU ces arguments ;

VU l'avis de la Commission Aménagement Environnement et Patrimoine en date du 14 février 2019 ;

APRES AVOIR DELIBERE

DECIDE d'émettre un avis DEFAVORABLE sur le projet de PLU arrêté de la commune de Sainte-Eulalie.

ADOpte à la majorité 27 voix POUR
3 Abstentions (M. ROSELL, M. MOREL, Mme ZAIDI)

Fait à Ambarès et Lagrave, le 12 mars 2019

Le Maire,

Michel HERITIE



Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture
Et affichage du : 13 MAR. 2019



Scot de l'aire
métropolitaine
Bordelaise

> Date de la Convocation :	20/03/2019
> Nombre de membres en exercice :	28
> Nombre de membres ayant droit de vote :	28
> Nombre de membres présents :	16
> Nombre de suffrages exprimés :	17 dont 2 pouvoirs
> VOTES :	
Pour :	17 dont 2 pouvoirs
Contre :	0
Abstentions :	0

Comité syndical du Sysdau du vendredi 29 mars 2019

Délibération n° 29/03/19/06

Avis du Sysdau sur le projet de PLU de la commune de Sainte-Eulalie – Communauté de communes de Saint-Loubès

Compatibilité du projet avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

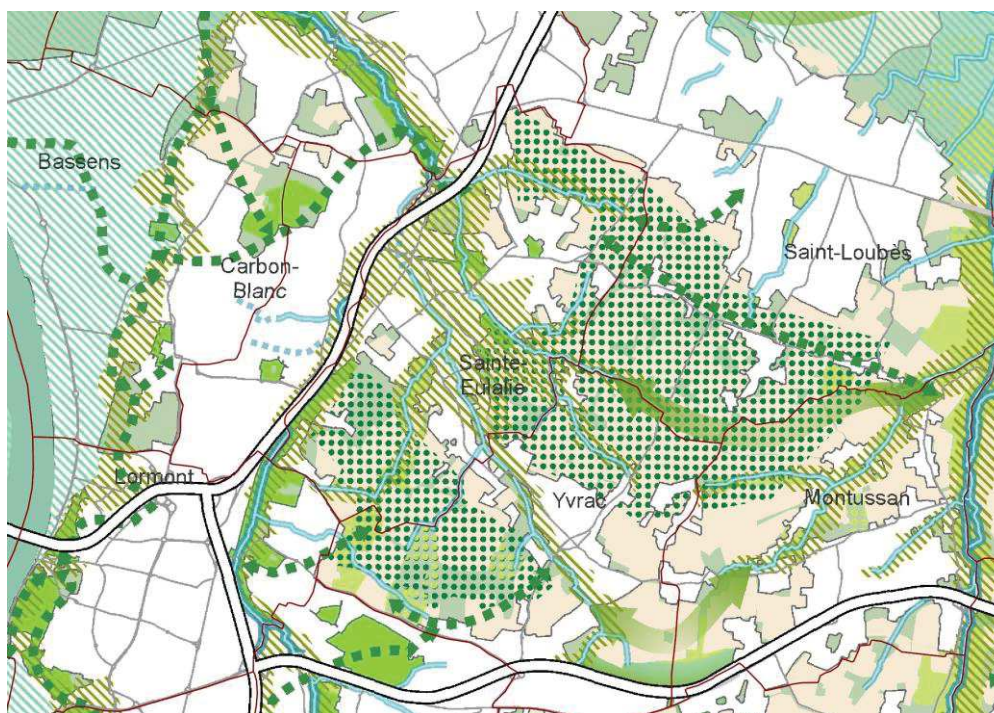
Mesdames, Messieurs,

<p>Document d'urbanisme précédent :</p> <p>PLU 2010</p> <p>Date de début de procédure de révision :</p> <p>10 octobre 2016</p> <p>Population légale 2015 :</p> <p>4 631 habitants</p> <p>Superficie :</p> <p>906 hectares</p>	<p>Projet de PLU arrêté le : 17/12/2018 Date de réception du dossier : 03/01/2019 Date limite de retour de l'avis du Sysdau : 03/04/2019</p>
---	--

Dispositions du projet du PLU de Sainte Eulalie au regard des différents axes du D2O

Cette analyse du document d'urbanisme local se fait au regard des différentes dispositions du Document d'orientation et d'objectifs et de ses composants : rapport principal, les 4 cartes [métropole] au 1/100 000^e et les deux Atlas (enveloppes urbaines / espaces naturels et agricoles protégés).

> Métropole Nature

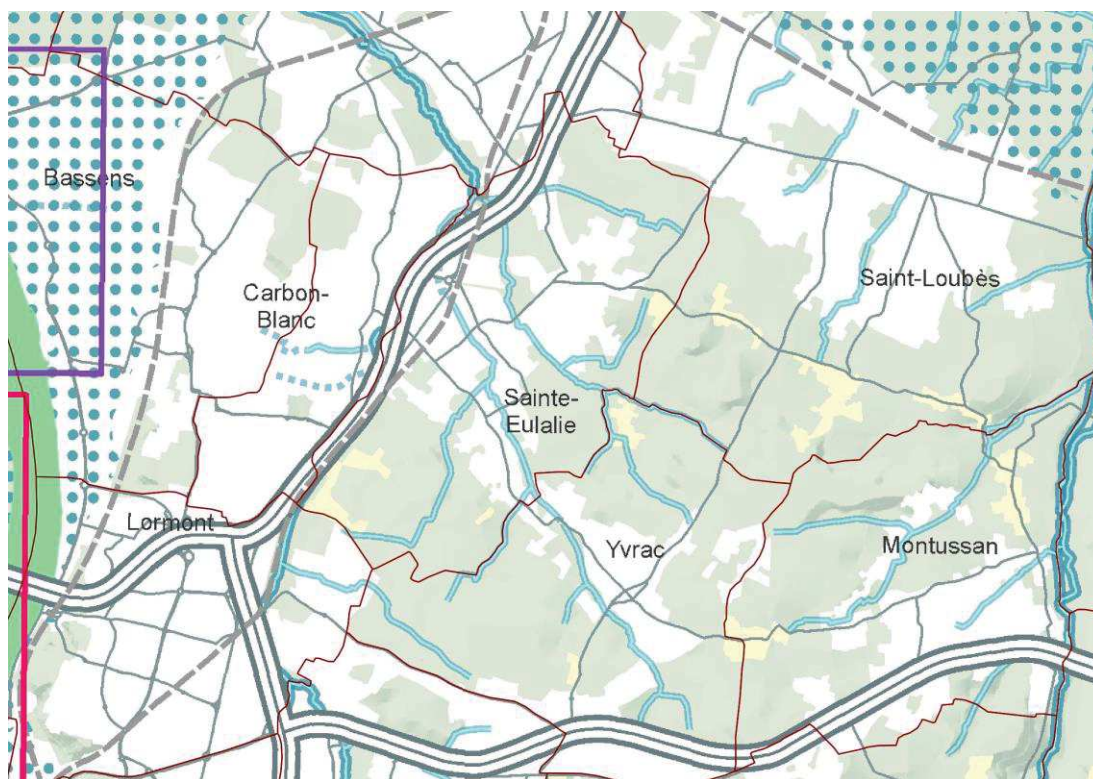


3

Les différentes composantes du socle agricole, naturel et forestier, identifiées par le SCoT ont été intégrées dans le projet du territoire.

- > Un effort particulier a été réalisé pour la préservation de la trame bleue avec l'identification de zonages spécifiques (N1 et périmètre zone inondable) le long des principaux cours d'eau.
- > La grande majorité des terroirs viticoles identifiés par le SCoT ont été inscrits en zone agricole (A).
- > Le parti d'aménagement de Sainte Eulalie comprend très peu de zones d'extensions urbaines et conduit à limiter les interfaces zones urbanisées/zones agricoles. Dans le traitement des lisières, la commune a fixé dans certains secteurs des espaces boisés classés.
- > La commune a réalisé une OAP thématique et localisée « site du plateau de Bonlieu » qui développe d'une part une mise en valeur originale du socle agricole, naturel et forestier (création de boucles pédestres, continuités écologiques, ...) et d'autre part, propose un traitement des franges urbaines pour répondre aux nouvelles attentes des habitants (création d'un tiers lieu agricole, identification et préservation cône de vue...).

> Métropole Responsable



4

Du point de vue d'une anticipation aux besoins futurs en eau potable et en assainissement

> Eau

Les volumes prélevés sont en légère baisse. Au regard de l'accroissement démographique prévu sur la commune, il n'y a pas de risque de décalage entre production et consommation.

Le Syndicat d'alimentation en eau de Carbon-Blanc (SIAO) sera prochainement connecté aux réseaux de Bordeaux Métropole pour permettre à terme le raccordement au projet de captation des landes du Médoc. Ce projet vise à garantir une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau potable pour le territoire.

> Traitement des eaux usées

La commune dépend de la station d'épuration de Sabarèges. La convention passée avec Bordeaux Métropole, autorise un raccordement de 500 branchements de particuliers supplémentaires, tout à fait compatible avec les prévisions démographiques communales

Du point de vue du respect des capacités de développement fixées par les enveloppes urbaines 2030 du SCoT

- > Le projet de zonage du PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les enveloppes urbaines définies dans les atlas du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

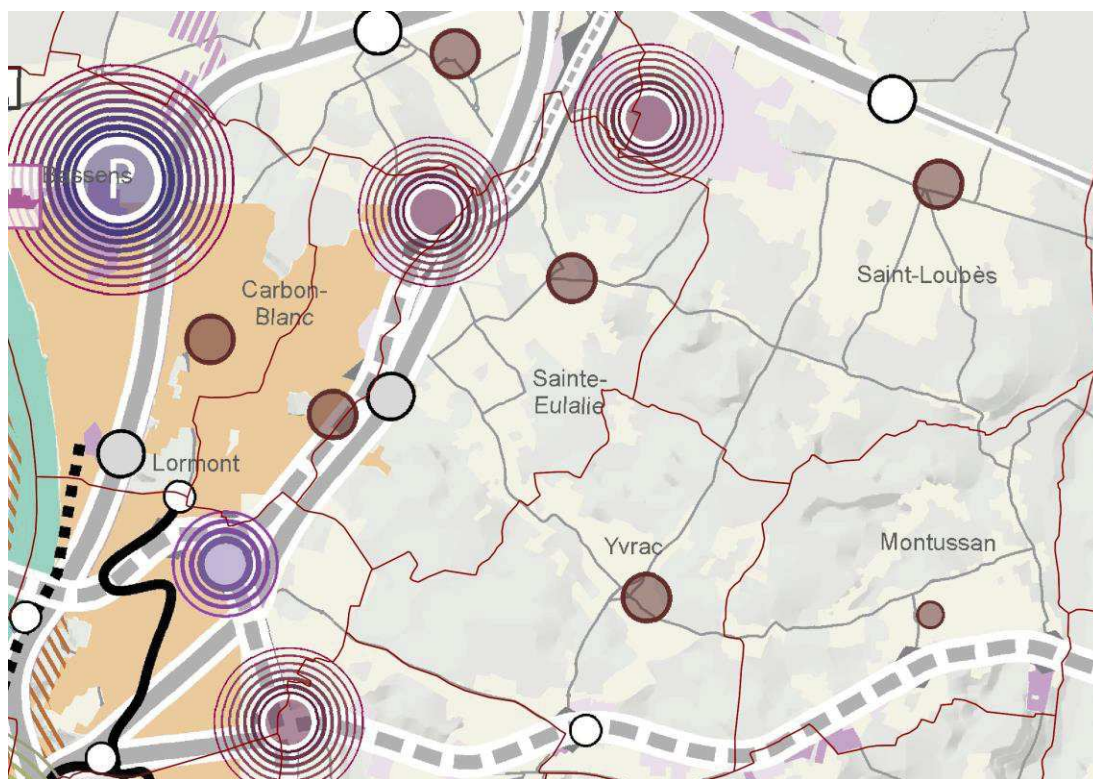
Du point de vue du respect des objectifs de réduction et de rationalisation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers du SCoT

- > La commune a procédé à l'évaluation des capacités de densification et de mutation de ses espaces déjà urbanisés, en s'appuyant sur des superficies types, proches de celles définies par le SCoT pour les logements individuels (750 m² par logement). L'estimation prévoit qu'une centaine de logements soient réalisables en tissu urbain constitué.
- > Au regard des besoins en logements pour le maintien de la population (phénomène du desserrement), la commune de Sainte Eulalie devrait construire 230 logements. L'estimation des surfaces nécessaires à ces réalisations, a été réalisée sur des bases qui correspondent aux orientations fixées par le SCoT pour les communes situées dans la couronne des centralités.
- > Le besoin en foncier, induit par le choix de développement démographique, est estimé à 12,7 ha. Au regard de l'estimation de la capacité résiduelle en zone UA, UB et UC estimée à 6,5 ha, le futur PLU identifie 6,3 ha en zone à urbaniser, soit une répartition qui répond parfaitement aux objectifs de rationalisation de l'occupation des sols fixés par le SCoT (50%/50%).

	Extension urbaine	Renouvellement urbain
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	20 %	80 %
Couronne de centralités et centralités relais	50 %	50 %
Bassins de vie (hors centralités relais)	60 %	40 %

- > Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisées sur des sites déjà occupés, concourent à une gestion économe et une optimisation du foncier.

> Métropole Active



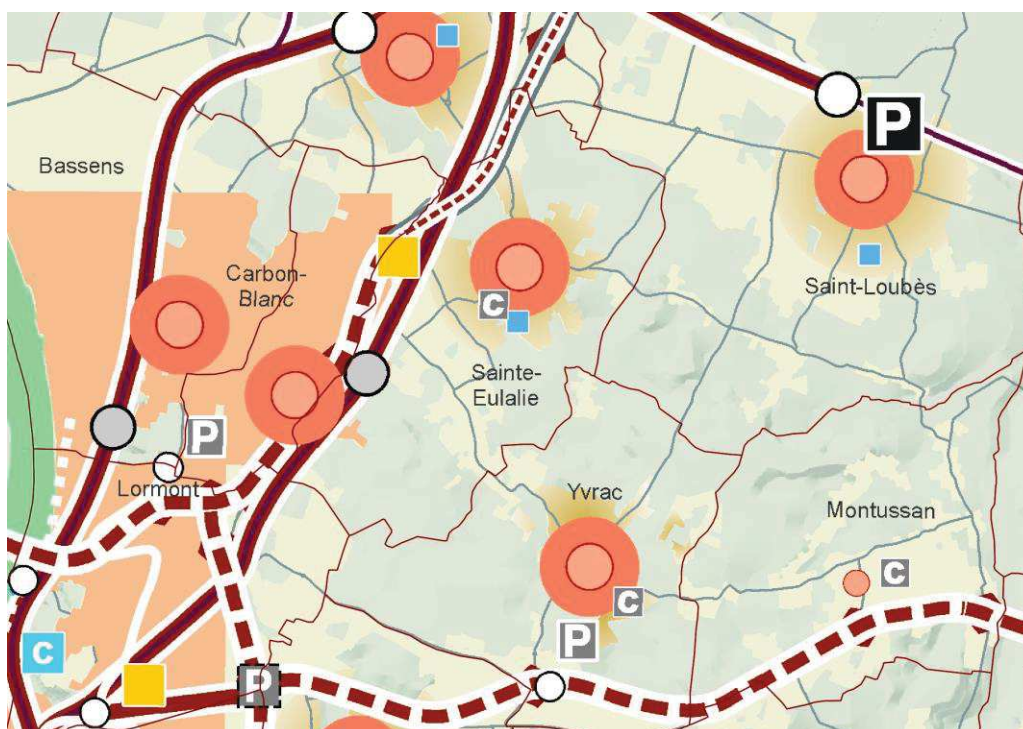
6

> les dispositions du projet de PLU confortent le développement du grand pôle d'emploi de Grand Tour et la diversification de son offre économique. En effet, au-delà des activités de loisirs, le PLU permet explicitement l'accueil d'activités tertiaires. L'OAP sur la gare, permet en outre d'offrir une vision « projet » de ces nouveaux espaces autour d'une gare TER revalorisée comme vecteur d'attractivité.

Dans cette même vision de diversité fonctionnelle, le document d'urbanisme autorise sous conditions la réalisation de logements.

La mise en place d'un périmètre d'attente de projet global sur ce même secteur offre à la collectivité la possibilité de définir un projet cohérent et viable pour ce secteur stratégique en termes de mobilités et d'emplois.

> Métropole à haut niveau de services



7

Du point de vue des mobilités et des infrastructures et de déplacements

- > La commune a bien mesuré le caractère structurant de la gare TER en se réservant toutes les possibilités d'aménagement en fonction de l'avancement des réflexions et des travaux engagés avec la SNCF, la Région, le département et également Bordeaux Métropole.
- > Les projets de liaisonnement inter ou intra quartier, par des emplacements réservés dédiés, structurent de manière équilibrée l'aménagement urbain favorisant les déplacements en modes actifs pour accéder aux équipements publics.

Du point de vue du respect des équilibres démographiques du projet de SCoT entre les territoires

Objectifs de développement démographiques fixé par le SCoT sur le secteur :

	Population 2011*	Population 2014 estimée**	Population 2020	Population 2030	Représentation démographique indicative***
CdC Saint-Loubès	24 740	25 690	27 650	31 000	2,6 %

> Le projet de la commune de Sainte Eulalie prévoit un taux de croissance de 0,73 % avec pour objectif une population de l'ordre de 5 000 habitants à l'horizon 2030. Ce taux, faible, par rapport aux autres communes du secteur, est à nuancer au regard de la densité urbaine existante (505 hab/Km²). La densité est moindre dans les communes voisines de Saint Loubès ou Montussan (respectivement 349 et 370 habitants par km²). Le projet d'accueil porté par la commune est en phase avec son niveau d'équipements publics et sa desserte actuelle par les transports collectifs.

Du point de vue de la diversification et de la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial

Le pourcentage de logements sociaux de Sainte Eulalie par rapport au parc total était de 13 % en 2017. Pour rappel, lors de l'approbation du précédent PLU en 2010, ce taux n'était que de 5 %. La restructuration de la copropriété des Ruaults, avec la création de plusieurs opérations, réparties sur l'ensemble du territoire communal donne un effet d'accélérateur à l'atteinte des objectifs de mixité sociale.

La commune doit encore construire d'ici 2025, 201 logements sociaux. Pour y parvenir, elle a identifié dans son document, différents secteurs pour répondre à ces besoins. Certains d'entre eux font l'objet d'emplacements réservés dédiés. La commune a également identifié des secteurs supplémentaires pour mener à bien ce programme ambitieux de construction de logements sociaux.

8

2. Synthèse

Au vu des éléments analysés, la commune de Saint Eulalie a établi un document d'urbanisme qui permet, d'une part, de conforter une armature urbaine solide (équipements et infrastructures), et d'autre part de valoriser de manière ambitieuse ses espaces agricoles et naturels. Ce PLU s'inscrit dans les orientations définies par le SCoT approuvé.

Après en avoir délibéré, les propositions du rapporteur, mises aux voix, sont adoptées par le Comité Syndical.

**Le Président
Michel LABARDIN**

