Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

SAINT LOUBES

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°1.1

Rapport de présentation

Tome 1 : état initial de l'environnement diagnostic communal

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025

approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La Maire,

Commune de SAINT-LOUBES

Emmanuelle Favre

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Sommaire

PREAMBULE 9

1. OBJET DE LA REVISION DU PLU DE SAINT-LOUBES 11

1.1. LES PROCEDURES ANTERIEURES 11
1.2. LES MOTIFS DE LA REVISION 11

2. LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU 12

2.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION 12
2.1.1 Le diagnostic et l'état initial de l'environnement 12
2.1.2 Les justifications du dossier de PLU 13
2.1.2 L'évaluation environnementale 13
2.2 L'EXPRESSION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA MUNICIPALITE 13
2.2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 14
2.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 14
2.3 LES PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT D'URBANISME 15
2.4 LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT D'URBANISME 16
2.5 LES ANNEXES 17

3. LES GRANDES ETAPES DU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 18

3.1 LA CONCERTATION PREALABLE 18
3.2 LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 19
3.3 L'ENQUETE PUBLIQUE 20
3.4 L'APPROBATION 21

4. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DES PRINCIPAUX ENJEUX 22

PARTIE 1 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 25

I. MILIEU PHYSIQUE 27

I. 1. UN CLIMAT OCEANIQUE TEMPERE 27
I. 1. 1. Une pluviométrie moyenne et des températures douces 27
I. 1. 2. Vents dominants d'Ouest 29
I. 1. 3. Ensoleillement 30
I. 2. UNE COMMUNE AU RELIEF PEU MARQUE 30
I. 3. GEOLOGIE 32

II. RESSOURCE EN EAU : CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE 35

II. 1. RESEAU HYDROGRAPHIQUE DE LA COMMUNE ET RESSOURCE EN EAU SUPERFICIELLE 35
II. 1. 1. Bassins versants et cours d'eau 35
II. 1. 2. Masses d'eau superficielle 37
II. 2. UN RESERVOIR D'EAU SOUTERRAINE IMPORTANT 39
II. 2. 1. Masses d'eau souterraine 39
II. 2. 2. Une ressource en eau essentiellement sollicitée pour l'alimentation en eau potable (AEP) .. 40
II. 3. LES DOCUMENTS DE GESTION DE L'EAU AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE : SDAGE ADOUR GARONNE ET SAGE 44
II. 3. 1. SDAGE Adour Garonne 2022-2027 45
II. 3. 2. SAGE Dordogne Atlantique 46
II. 3. 3. SAGE des Nappes profondes de Gironde 47

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

II. 3. 4. Contrat de rivière Dordogne Atlantique 47
II. 3. 5. Plans de Gestion des étiages (PGE) 48
II. 3. 6. Zonages règlementaires pour reconnaître, préserver ou améliorer l'état qualitatif et quantitatif des eaux souterraines et superficielles 48

III. MILIEU NATUREL 51

III. 1. MESURES DE CONNAISSANCE, DE PROTECTION ET DE GESTION DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE 51
III. 1. 1. Réserve de biosphère de la Dordogne 51
III. 1. 2. Les périmètres réglementaires du réseau Natura 2000 52
III. 1. 3. Les ZNIEFF, périmètres d'inventaires 64
III. 2. HABITATS NATURELS ET ANTHROPIQUES 67
III. 2. 1. Milieux aquatiques et humides, riches et diversifiés 68
III. 2. 2. Végétations de prairies et de landes 69
III. 2. 3. Végétations de fourrés et manteaux arbustifs 71
III. 2. 4. Végétations forestières 71
III. 2. 5. Formations anthropiques 73
III. 3. ZONES HUMIDES 84
III. 3. 1. Données bibliographiques existantes 84
III. 3. 2. Expertise de terrain ETEN Environnement 86
III. 4. FLORE 102
III. 4. 1. Espèces protégées 102
III. 4. 2. Arbres remarquables 103
III. 4. 3. Espèces exotiques envahissantes 104
III. 5. FAUNE PATRIMONIALE 126
III. 6. TRAME VERTE ET BLEUE 129
III. 6. 1. Présentation du réseau écologique national : la « Trame verte et bleue » 129
III. 6. 2. La trame verte et bleue à l'échelle régionale 130
III. 6. 3. La trame verte et bleue mise en place à l'échelle du SCoT 132
III. 6. 4. La trame verte et bleue à l'échelle communale 134

IV. ENERGIE 136

IV. 1. CONSOMMATION ENERGETIQUE 136
IV. 1. 1. Consommation énergétique en Nouvelle Aquitaine et en Gironde 136
IV. 1. 2. Consommation énergétique sur le territoire du SYSDAU 137
IV. 1. 3. Consommation en énergies renouvelables 139
IV. 2. PRODUCTION D'ENERGIE SUR LE SYSDAU 140
IV. 2. 1. Analyse globale 140
IV. 2. 2. Détails de la production d'énergie primaire par filière 141
IV. 2. 3. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes les Rives de la Laurence 144

V. POLLUTIONS ET NUISANCES 148

V. 1. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES 148
V. 1. 1. Un réseau d'assainissement collectif étendu aux parties les plus urbanisées 148
V. 1. 2. L'assainissement non collectif (ANC) à Saint-Loubès, un système minoritaire 150
V. 2. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES 154
V. 2. 1. Contexte général 154
V. 2. 2. Schéma directeur des eaux pluviales 154
V. 2. 3. Réseau de fossés, de canalisation et basin pour la gestion des eaux pluviales 155
V. 3. AMBIANCE SONORE 159
V. 3. 1. Contexte général 159
V. 3. 2. Nuisances sonores à Saint-Loubès 159
V. 4. QUALITE DE L'AIR 163
V. 4. 1. Saint-Loubès, une commune « sensible » à la dégradation de la qualité de l'air 163
V. 4. 2. Émissions de polluants de la Communauté de communes 164

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

V. 4. 3. Synthèse de la qualité de l'air sur le territoire de la communauté de communes 164

VI. RISQUES MAJEURS 165

VI. 1. RISQUES NATURELS 165
VI. 1. 1. Arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles 165
VI. 1. 2. Risque inondation 165
VI. 1. 3. Risques remontés de nappes 172
VI. 1. 4. Risque mouvements de terrain 174
VI. 1. 5. Risque sismique faible 176
VI. 1. 6. Risque incendie 177
VI.2. RISQUES TECHNOLOGIQUES 179
VI.2.1. Risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) 179
VI.2.2. Le Risque industriel 180
VI.2.3. Pollution des sols 183
VI.2.4. Rupture de barrage 184

VII. DIAGNOSTIC PAYSAGER 186

VII.1. LES OBJECTIFS DE L'ANALYSE PAYSAGERE DU PLU 186
VII.2. LE CONTEXTE PAYSAGER ELARGI 186
VII.2.1. Présentation rapide 186
VII.2.2. Géomorphologie générale 187
VII.2.3. Les grands ensembles du paysage 188
VII.2.4. La prise en compte du volet paysager du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise 189
VII.3. UN SOCLE QUI CREE DE LA DIVERSITE PAYSAGERE 192
VII.3.1. Le relief communal 192
VII.3.2. L'hydrographie à l'échelle communal 193
VII.4. STRUCTURES PAYSAGERES : UNE VILLE A LA CAMPAGNE 195
VII.4.1. Le vignoble 195
VII.4.2. Les boisements 196
VII.4.3. Réseaux et perceptions : connexions métropolitaines et vie locale 198
VII.4.4. Réseaux et perceptions : typologies des vues sur le territoire 200
VII.4.5. Saint-Loubès, une centralité périphérique de la métropole bordelaise 202
VII.5. LE PAYSAGE DU BOURG : UNE VRAIE CENTRALITE 205
VII.6. UN RICHE PATRIMOINE 206
VII.7. PERCEPTIONS DES ENTREES DE VILLE 209
VII.8. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER 211
VII.9. LES ENJEUX PAYSAGERS 213

VIII. LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE 217

VIII.1. LES SITES ET MONUMENTS CLASSES ET INSCRITS 217
VIII.2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 217

PARTIE 2 DIAGNOSTIC COMMUNAL 221

1. DE NOUVEAUX DEFIS FACE AUX EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 223

1.1. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE : LE TERRITOIRE DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « LES RIVES DE LA LAURENCE » 223
1.2. LA COMMUNE DE SAINT-LOUBES 225
1.2.1. Une commune attractive 225
1.2.2. Une part importante de jeunes et une population vieillissante 226
1.2.3. De plus en plus de familles 228
1.3. STRUCTURE SOCIALE : FAIBLE MIXITE, INEGALITES CONTENUES 229
1.3.1. Une population active en hausse et marquée par une légère diminution de la part des CSP+ 229
1.3.2. Des inégalités de revenus relativement faibles 233
1.3.3. Un niveau de formation homogène 234

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

1.4. SYNTHESE : CONSTATS ET ENJEUX DES EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 235

2. SAINT-LOUBES : UNE CENTRALITE D'EQUILIBRE ECONOMIQUE A PROXIMITE DE LA METROPOLE BORDELAISE 237

2.1. EMPLOI ET TISSU ECONOMIQUE 237
2.1.1. Un pôle d'emploi attractif en expansion 237
2.1.2. Un tissu d'entreprises dominé par les PME 238
2.1.3. La structure de l'emploi 241
2.1.4. L'organisation de l'emploi 244
2.2. DES ATOUTS MAJEURS 245
2.2.1. Les zones d'activités économiques importantes mais saturées 245
2.2.2. Un pôle commercial répondant aux besoins de la population 249
2.3. UNE ACTIVITE AGRICOLE IMPORTANTE POUR LE TERRITOIRE : ENTRE ECONOMIE ET ENVIRONNEMENT 254
2.3.1. Le contexte agricole 254
2.3.2. La viticulture : une mise en valeur historique confrontée à un avenir incertain 261
2.4. SYNTHESE : CONSTAT ET ENJEUX DES ACTIVITES ECONOMIQUES 264

3. LES ENJEUX D'UNE EXTENSION URBAINE MODERNE TRES RAPIDE 266

3.1 MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI 266
3.1.1 Une peu d'histoire 266
3.1.2 Le développement de l'enveloppe urbaine 268
3.1.3. Morphologie urbaine : Une commune à la recherche de lieux identitaires 272
3.1.4. Synthèse : constat et enjeux des formes urbaines et du fonctionnement urbain 287
3.2. LE PARC DE LOGEMENTS 288
3.2.1 La répartition des logements à l'échelle du territoire du SCoT du SYSDAU 288
3.2.2 L'évolution du parc communal 288
3.2.3. Le logement solidaire 295
3.3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DES CAPACITES FONCIERES ET DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN 300
3.3.1. Précisions méthodologiques : définition de l' « enveloppe bâtie » 300
3.3.2. La consommation foncière sur la période de référence 2011 - 2021 302
3.3.3. La densification et de la mutation des espaces bâtis 305

4. UN ESPACE DE FORTES MOBILITES CONTRAIGNANT LE RESEAU DE TRANSPORTS 313

4.1. UN TERRITOIRE ACCESSIBLE 313
4.1.1. Une circulation routière intra-communale concentrée sur la RD 242 314
4.1.2. Des infrastructures de transport pouvant impliquer des nuisances sonores 315
4.2. LES DEPLACEMENTS 317
4.2.1. Un équipement automobile en hausse 317
4.1.2. Des flux pendulaires privilégiant la voiture 318
4.2.3. Une faible accidentologie 320
4.1.4. Une offre de stationnement plutôt conséquente en centre-bourg 322
4.3. LES TRANSPORTS COLLECTIFS : UNE OFFRE DEVELOPPEE MAIS ENCORE TROP PEU UTILISEE 324
4.3.1. L'importance de l'offre de transport ferré et routier 324
4.4. LES MODES DOUX : UN USAGE QUI SE DEVELOPPE 327
4.4.1. Un maillage des modes doux encore trop peu développé 327
4.4.2. La gestion des déplacements et de la mobilité 329
4.5 SYNTHESE : CONSTAT ET ENJEUX DES TRANSPORTS, DEPLACEMENTS, VOIRIE ET STATIONNEMENT 334

5. UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS SATISFAISANTE 336

5.1. LES RESEAUX NUMERIQUES : L'ENJEU DE LEUR DEVELOPPEMENT 336
5.1.1. Le réseau de téléphonie mobile 336
5.1.2. L'accès à internet 336
5.2. LES EQUIPEMENTS POUR LE PUBLIC 338
5.2.1. Un haut niveau d'équipements 338
5.2.2. Les établissements dédiés à la petite enfance 338

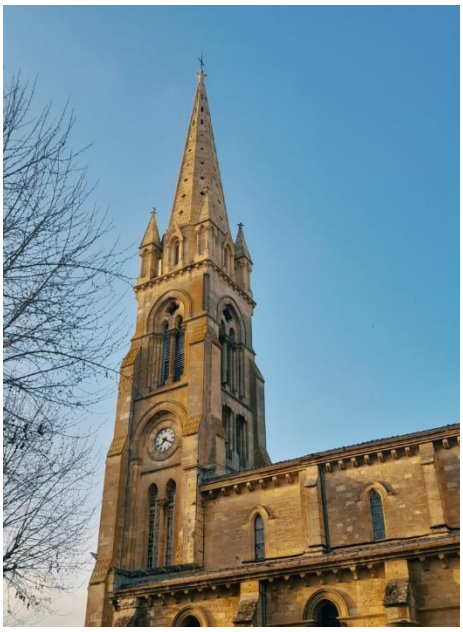
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

5.2.3. L'offre scolaire et périscolaire 339
5.2.4. Les services sociaux et socio-éducatifs 343
5.2.5. La couverture médicale : un atout important 344
5.2.6. Culture, sports et loisirs : une commune très équipée 345
5.3. SYNTHESE : CONSTATS ET ENJEUX DES EQUIPEMENTS ET SERVICES 349

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Préambule



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

1. Objet de la révision du PLU de Saint-Loubès

1.1. Les procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Saint-Loubès a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **6 novembre 2008**. Ce document a, par la suite, connu les évolutions suivantes :

Évolution	Date d'approbation
Modification	28 mars 2011
Modification	10 mars 2016

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Saint-Loubès s'applique à la totalité de son territoire communal.

La ville de Saint-Loubès appartient à la Communauté de communes « Les Rives de la Laurence » créée par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2000.

Par ailleurs, la commune est incluse dans l'aire du SYSDAU et à ce titre, le PLU est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014.

1.2. Les motifs de la révision

La Ville a engagé la révision générale de son PLU par **délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2016**, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La révision du PLU de Saint-Loubès a trouvé initialement sa principale justification dans la constatation que la gestion assurée par le document d'urbanisme en vigueur ne correspondait plus aux exigences de l'aménagement de la commune. En effet, Saint-Loubès se trouve confrontée depuis de nombreuses années à des pressions urbaines importantes alors que le PLU ne permettait pas de contrôler le développement communal pour que ce dernier soit en adéquation avec la qualité de son territoire.

La révision du PLU est, bien sûr, encadrée par le cadre législatif mis en place au cours de ces 15 dernières années que celui-ci ne pouvait bien sûr appliquer. Il s'agit notamment de la loi « portant Engagement National pour l'Environnement » (ENE) du 12 juillet 2010, la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) du 26 mars 2014, la loi « portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018, et la récente loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui renforce en particulier les obligations de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation.

En 2016, la municipalité d'alors avait souhaité s'engager dans une réflexion globale portant sur l'ensemble du territoire communal, pour exprimer son projet mais également réaliser un projet urbanistique compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine de Bordeaux.

La **délibération du 13 décembre 2016** précisait ainsi que l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal avait pour mission de répondre aux objectifs suivants :

- Mettre le Plan Local d'Urbanisme en compatibilité avec les normes juridiques supérieures, notamment les dispositions Grenelle I et II, ALUR, SCOT aire métropolitaine bordelaise.
- Poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale et intergénérationnelle afin de répondre aux objectifs des lois sur le logement social.
- Poursuivre et anticiper l'accueil des nouveaux habitants : maintenir un rythme modéré, adapté à la capacité des équipements communaux.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Étendre la Zone d'Activité Économique afin de répondre aux besoins pour favoriser le développement économique en soutenant, de façon équilibrée, l'ensemble des activités menées, développer les activités commerciales.
- Préserver les espaces agricoles et naturels, et gérer de façon économe les espaces agricoles, naturels et forestiers afin d'en assurer la pérennité, valoriser l'agriculture et la viticulture.
- Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre développement de l'habitat, notamment, et renouvellement urbain, combler en priorité les « dents creuses ».
- Adapter les dispositions réglementaires du PLU, aux nouveaux enjeux communaux.

Près de 10 ans après, ces objectifs restent valides dans un contexte législatif et réglementaire qui a sensiblement évolué. Aussi, la nouvelle municipalité en place depuis juillet 2020, ayant des engagements politiques sensiblement différents que celle qui la précédait, a infléchi certains d'entre eux, notamment la volonté de diminuer significativement l'extension urbaine en particulier celle de la zone d'activité.[1].

2. La composition du dossier de PLU

Le dossier du PLU comporte **cinq pièces principales**, elles-mêmes subdivisées en plusieurs documents.

2.1 Le rapport de présentation

Les articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le contenu du Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

2.1.1 Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du PLU de Saint-Loubès ont pour objet de fournir les éléments de référence indispensables pour mettre en évidence les enjeux dominants et les grandes contraintes.

Au-delà d'une simple analyse monographique du territoire communal, la réflexion s'est efforcée d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au **développement durable de la commune dans son contexte.**

Aussi, plus particulièrement dans les domaines touchant à la démographie, à l'habitat et au logement, ainsi qu'aux activités économiques, une **comparaison systématique avec les autres communes de la Communauté de communes « Les Rives de la Laurence » a été menée**.

Le diagnostic développe une présentation du cadre de vie et de l'environnement avec notamment une analyse du milieu naturel et des paysages ainsi qu'une analyse socio-économique allant de la démographie aux équipements en passant par les activités et l'habitat.

Cet état initial constitue une base de données à partir de laquelle la commune a construit les orientations à retenir au sein de son Plan Local d'Urbanisme.

[1] Elle a également pris une nouvelle délibération en date du 13 juillet 2020 pour modifier les modalités de concertation arrêtées par la délibération du 13 décembre 2016.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

2.1.2 Les justifications du dossier de PLU

A partir de ce diagnostic, la Commune a mis au point les options d'aménagement et de développement qui constituent son « projet de territoire ». L'architecture du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès est issue de ces réflexions. La deuxième partie du Rapport de Présentation comporte deux éléments importants :

- La description des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retenu et le rappel succinct de son contenu.
- La justification du zonage et du règlement s'attachant à chacune des zones.

2.1.2 L'évaluation environnementale

Cette dernière partie du Rapport de Présentation est consacrée à L'évaluation environnementale du projet de PLU et les mesures prises pour préserver l'environnement et le mettre en valeur.

2.2 L'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la municipalité

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la municipalité est une étape clé dans l'élaboration du dossier du PLU à qui le législateur a conféré un **rôle important,** puisque selon le Code de l'Urbanisme (art. L. 151-5), il doit définir :

> *« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
>
> *2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
>
> *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*
>
> *Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »*

Cela se traduit au sein du dossier par deux documents complémentaires :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, lui-même.
- Le Document d'Orientations d'Aménagement.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

2.2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ce document est un document de *« politique générale »* :

- Sans obligation formelle de contenu, il doit présenter tous les principes de la politique communale d'aménagement conduite par la municipalité dans les années à venir et qui trouve sa traduction réglementaire dans le PLU.
- C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du Conseil Municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire).
- Sa présentation est organisée, pour le PLU de Saint-Loubès, autour de **quatre grandes thématiques**, illustrées chacune par une ou plusieurs cartes d'orientation :
  - Impulser une « urbanité campagnarde » connectée.
  - Accueillir la population et les entreprises en fonction des ressources et des fragilités du territoire.
  - Mettre en œuvre la sobriété écologique.
  - Réorienter l'activité économique locale.

Les orientations générales de ce PADD ont été soumises à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 19 janvier 2023, venant après ceux du 25 février 2021 et du 27 septembre 2018 conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme. Ce nouveau débat a été rendu nécessaire par la réorientation du projet d'aménagement initial par la nouvelle municipalité et par la nécessité de répondre aux lois 3DS, Climat et Résilience, et particulièrement le Zéro Artificialisation Nette (« ZAN »).

2.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour vocation d'**illustrer la mise en œuvre possible** des principes de la politique d'aménagement et de développement communal, présentée dans le PADD :

- Elles décrivent par quartier ou par secteur, les actions et opérations mentionnées à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme[1].
- La description de ces opérations n'a pas valeur d'engagement et elles peuvent être modifiées au gré des études de mise en œuvre, à condition de ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.

[1] « I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

[...]. »

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Elles peuvent également être accompagnées de documents graphiques qui localisent et illustrent l'impact sur le territoire communal des projets concernés. Dans le cas présent du PLU de Saint-Loubès, seules les sites stratégiques font l'objet d'un traitement graphique.

2.3 Les pièces graphiques du règlement d'urbanisme

Le dossier comporte trois planches de zonage : deux au 1/7 000ème (planche Nord et planche Sud), et une au 1/3 500ème (planche centre).

Les appellations des zones du PLU sont définies par le Code de l'Urbanisme.

- **Les zones urbaines sont dites *« zones U »***. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser sont dites *« zones AU »***. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
  - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (zone 1AU).
  - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (zone 2AU).
- **Les zones agricoles sont dites *« zones A »***. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.
- **Les zones naturelles et forestières sont dites *« zones N »***. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Outre la délimitation des différentes zones, les plans font apparaître :

- Les **dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine naturel et bâti** :
  - Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme.
  - Les **éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.
  - Le **patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Les **secteurs de mixité sociale** définis à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme dans lesquels le règlement définit la nature et la part des catégories de logements dans les programmes de logements à réaliser.
- Des **alignements commerciaux** le long des axes, identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

2.4 La pièce écrite du règlement d'urbanisme

Depuis le 1er janvier 2016, le Code de l'Urbanisme a introduit une nouvelle structure du règlement en trois grandes parties (induisant la suppression de l'ancienne forme en 16 articles) :

1/ Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.

2/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

3/ Équipements et réseaux.

Détail de la structure du règlement du PLU	
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités	*Destinations et sous-destinations*
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
	Mixité fonctionnelle et sociale
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	*Volumétrie et implantation des constructions*
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
	Stationnement
Équipements et réseaux	*Desserte par les voies publiques ou privées*
	Desserte par les réseaux

Si l'on retrouve les principales dispositions de l'ancienne structure du règlement, la philosophie de ce nouveau règlement est sensiblement différente : **elle tend à être moins normative pour offrir plus de souplesse dans l'expression de la règle** :

- **Elle n'oblige plus à renseigner tous les articles :** plus aucun article n'est obligatoire. Des OAP peuvent même se substituer sous conditions au règlement écrit.
- Elle encourage deux modalités d'écriture possibles : **la règle quantitative et la règle qualitative** (sous forme d'objectif à atteindre, *« dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable »* : article R.151-12 CU).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- **Elle redéfinit les destinations et sous-destinations** pour cibler de manière plus fine des vocations précises (articles R.151-27 et R.151-28 CU). Cinq destinations sont subdivisées en 20 sous-destinations :
  - Exploitation agricole et forestière.
  - Habitation.
  - Commerce et activités de service.
  - Équipements d'intérêts collectifs et services publics.
  - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ce règlement écrit est organisé en trois livres et trois annexes :

- Les trois livres qui constituent le règlement lui-même :
  - Livre 1 : Dispositions générales.
  - Livre 2 : Règlement des zones.
  - Livre 3 : Lexique.
- Les trois annexes qui viennent préciser des dispositions spécifiques sur certains « objets » particuliers :
  - Annexe 1 : Fiches changements de destination.
  - Annexe 2 : Fiches patrimoine bâti.
  - Annexe 3 : Fiches patrimoine paysager.

2.5 Les annexes

Le PLU inclut également des annexes qui sont des éléments obligatoires dès lors qu'elles ont un contenu (articles R. 151-51 à R. 151-53 du Code de l'Urbanisme) :

- Le tableau et le plan des servitudes d'utilité publique. Ces documents ne créent aucune réglementation. Ils reprennent simplement les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire couvert par le P.L.U. et en rappellent la portée juridique. Ils doivent être tenus à jour. Les servitudes privées existant éventuellement ne figurent pas dans ce document.
- Les annexes sanitaires qui reprennent, quant à elles pour information, les réseaux d'eau et d'assainissement existants ou en projet lors de l'élaboration du PLU.
- Les Plans de Prévention des Risques.
- Les Plans de périmètres particuliers (Droit de Préemption urbain, Risque d'exposition au plomb, propriétaires et parcelles au Régime Forestier ...).
- Les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres.
- Etc.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

3. Les grandes étapes du déroulement de la procédure

On ne s'étendra pas ici sur les études de la présente révision qui se sont déroulées sur près de 9 ans sous la maîtrise d'ouvrage de deux municipalités aux politiques dissemblables et réalisées par une équipe d'étude largement remaniée en raison notamment de la défection de son mandataire.

On rappellera par contre les étapes formelles voulues par le Code de l'urbanisme :

- La concertation préalable pendant la durée des études dont le bilan a été tiré lors du conseil municipal du 10 octobre 2024 (délibération D2024-77).
- La consultation des Personnes Publiques Associées
- L'enquête publique

3.1 La concertation préalable

Si, conformément au Code de l'urbanisme, la concertation s'est déroulée depuis le lancement des études après la délibération du 13 décembre 2016, selon les modalités fixées par cette dernière, c'est surtout pendant le mandat de municipalité élue en juin 2020 que celle-ci a pris de l'importance en application de la nouvelle délibération du 13 juillet 2020 modifiant entre autres les modalités de concertation.

Ces modalités et leurs principaux effets sont les suivants :

- **Cinq réunions publiques ont eu lieu entre octobre 2020 et mai 2024**. Elles ont été des temps forts de la concertation avec les habitants. Elles ont regroupé entre 60 et 210 personnes et ont permis de présenter toute la réflexion en cours et de dialoguer en direct avec les Loubésiens présents.
- Un **questionnaire** a été diffusé en septembre 2020 afin de mieux connaître le territoire à travers ses habitants et de préciser les besoins et les attentes des Loubésiens sur la pratique quotidienne de leur ville, dans le journal municipal distribué à toutes les boites à lettres de la commune, et sur les réseaux sociaux. Au total, 586 personnes ont répondu.
- Une **réunion spécifique a eu lieu avec les 170 propriétaires de terrains intégrés à une OAP**, 106 ont répondu favorablement à cette rencontre.
- Des **balades urbaines sur les sites de projets des OAP**. Elles se sont tenues les 9, 10 et 11 septembre 2022. Lors de ces balades urbaines, environ 5 à 20 personnes étaient présentes par balade.
- Des informations sur le déroulement de la procédure sur la **page Facebook** de la ville et le **site internet** officiel de la commune, ainsi que sur les **magazines municipaux** (16 articles) et la presse locale (journal Sud-Ouest).
- Deux **panneaux** ont été exposés dans le hall d'accueil de la mairie pour présenter les orientations du PADD au 2ème trimestre 2024.
- La mise à disposition d'un **registre papier** en mairie et d'une **adresse électronique dédiée**, destinés à recueillir les observations du public sur la révision du PLU. Au total, 144 contributions ont été relevées sur ces supports et analysées. Compte tenu de son projet et des contraintes réglementaires, la municipalité a répondu favorablement à 30 demandes et défavorablement à 114 demandes.

La volonté d'associer les habitants et les personnes ressources à la révision du Plan Local d'Urbanisme s'est traduite dans les faits. Les différentes personnes ayant pris part à la concertation, ont pu participer à la révision du PLU, apportant leur contribution du diagnostic et à la traduction réglementaire.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

3.2 La consultation des Personnes Publiques Associées

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, a été débattu en Conseil municipal le 19 janvier 2023, puis le dossier de PLU a été arrêté par délibération du Conseil municipal du **10 octobre 2024 (**délibération D2024-77). Il a été ensuite soumis pour une durée légale de trois mois à la consultation des personnes publiques associées à son élaboration au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme et à l'Autorité Environnementale pour l'évaluation environnementale.

Sur les différentes Personnes Publiques destinataires du dossier de PLU, 15 ont émis un avis. Il s'agit des observations :

- De la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer** (DDTM) de la Gironde : courrier transmis à la Commune de Saint-Loubès, le 13 février 2025. Outre un certain nombre de demandes précises concernant différents points du dossier de PLU (demandes de corrections et de compléments) notamment le effets du changement climatique et la protection des biens et des personnes vis-à-vis des risques (notamment sur un certain nombre de changements de destination en zones inondables qu'elle conteste), l'observation la plus importante soulignée par la DDTM concerne la ressource en eau potable au regard des projections de production de logements (en grande partie imposée par l'État au titre des logements sociaux…) qui entraînent un dépassement de consommation non compatible avec les arrêtés d'autorisation de prélèvement. Ce qui devrait amener à reconsidérer les choix ou la temporalité d'accueil de nouvelle population. Outre les autres réponse positives, la commune a développé dans le dossier de PLU les différentes actions conduites par la commune et le syndicat pour répondre à cette demande, notamment par la mise en place d'une programmation précise de l'ouverture des zones à urbaniser.
- De la **Mission Régionale d'Autorité environnementale** (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine : avis émis le 12 février 2025. Outre un certain nombre d'observations ponctuelles concernant notamment les effets du changement climatique et la protection des biens et des personnes vis-à-vis des risques, le point le plus important souligné par la MRAe est la question de la garantie de la disponibilité de la ressource en eau potable et la capacité de l'assainissement collectif, qui devrait selon elle amener à reconsidérer les choix ou la temporalité d'accueil de nouvelle population. Sur ce point ,qui rejoint les observations de la DDTM, la commune apporte une réponse positive en mettant en place une programmation précise de l'ouverture des zones à urbaniser.
- Du **Comité syndical du SYSDAU (SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise)** : avis émis le 29 janvier 2025. Celui-ci a émis un avis favorable au projet de PLU.
- Du **Département de la Gironde** : avis émis le 14 février 2025. Celui-ci fait un certain nombre de recommandations dont la commune a pris bonne note.
- De la **Communauté de communes des Rives de la Laurence**, courrier du 20 février 2025 qui apporte des compléments d'information sur l'assainissement collectif dans la commune et sur les stations d'épuration qui y sont implantées.
- De la **Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux (CCI)** : courrier transmis à la Commune de Saint-Loubès, le 17 décembre 2024. Celle-ci a émis un avis favorable au projet de PLU.
- De la **Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) de Nouvelle-Aquitaine - Gironde** : courrier transmis à la Commune de Saint-Loubès, le 12 décembre 2024.
- Du **Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) de Nouvelle-Aquitaine** : courrier transmis à la Commune de Saint-Loubès, le 5 décembre 2024. Celui-ci a émis un avis favorable au projet de PLU.
- De l'**Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)** : courrier transmis à la Commune de Saint-Loubès, le 5 février 2025. Celui-ci n'a pas d'observation particulière à formuler.
- De **TEREGA S.A.** : courrier transmis à la Commune de Saint-Loubès, le 28 novembre 2024. Celui-ci n'a pas d'observation particulière à formuler.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- De **RTE** : courrier transmis à la Commune de Saint-Loubès, le 28 novembre 2024. Celui-ci demande d'ajouter des dispositions concernant la gestion de ses réseaux dans le règlement d'urbanisme. La commune a donné une réponse favorable à la demande.
- De l'**Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde (UDAP)** : courrier transmis à la Commune de Saint-Loubès, le 3 janvier 2025. Celle-ci demande une correction sur le plan de servitudes d'utilité publique et de rajouter deux bâtiments à la liste du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. La commune a donné une réponse favorable à ces demandes.
- Du **Ministère Des Armées (État-major de la zone de défense de Bordeaux)** : courrier transmis à la Commune de Saint-Loubès, le 23 décembre 2024. Celui-ci n'a pas d'observation particulière à formuler.
- De la commune d'**Ambarès-et-Lagrave** : courrier transmis à la Commune de Saint-Loubès, le 17 décembre 2024. Celle-ci a émis un avis favorable au projet de PLU.

Au terme de cette phase de consultation des personnes publiques associées, ces avis formalisés ont été annexés au dossier soumis à l'enquête publique. Des éléments de réponse aux avis des PPA et services associes ont été produits.

Parallèlement à cette procédure, dans le respect du Code de l'Urbanisme, le dossier de P.L.U. a été également présenté devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), du **5 février 2025**, pour la validation des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » encadrant les possibilités d'évolution du bâti situé en zones agricoles et naturelles. **Celle-ci a émis un avis favorable assorti de quelques observations**.

3.3 L'enquête publique

Après la consultation des personnes publiques associées, le PLU, a été soumis en l'état à enquête publique par Madame le Maire de Saint-Loubès (délibération D2025-010).

L'enquête publique présentant ce dossier à la population a été organisée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2012, et tout particulièrement conduite sous forme d'une enquête unique (article R.123-7) couplée avec l'enquête pour la définition du périmètre délimité des abords (PDA) de la chapelle Saint-Loup, inscrite à l'inventaire complémentaire des monuments historiques.

L'enquête publique a eu pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Par décision, n°E24000114/33 en date du 16 décembre 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Maurice CAPDEVIELLE-DARRE, commissaire enquêteur et Monsieur Francis CLERGUEROU, commissaire enquêteur suppléant, pour procéder à l'enquête publique.

La publicité a été organisée par les services de la commune de Saint-Loubès selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

l'enquête publique s'est déroulée du 10 mars 2025 au 8 avril 2025 en mairie de Saint-Loubès.

Les 6 permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues sur la base des horaires officiels suivants :

- Mercredi 12 mars 2025 de 8h30 à 12h.
- Vendredi 21 mars 2025 de 8h30 à 12h.
- Lundi 24 mars 2025 de 8h30 à 12h.
- Jeudi 3 avril 2025 de 13h30 à 17h.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Samedi 5 avril 2025 de 8h30 à 12h.
- Mardi 8 avril 2025 de 13h30 à 17h.

Cette enquête publique s'est déroulée dans de bonne conditions, malgré l'affluence qui a conduit le commissaire-enquêteur a poursuivi ses permanences au-delà des horaires prévus.

Au cours de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu 95 personnes et 21 contributions ont été déposées sur le registre papier ou par courrier papier.

Enfin, 104 contributions, dont des courriels, ont été déposées sur les registres numériques.

Au total, 127 contributions ont été formulées dont 123 ont pu être exploitées. Le commissaire-enquêteur a jugé que :

- 29 méritaient un avis favorable.
- 36 méritaient un avis défavorable.
- 2 méritaient un avis mixte.
- 32 apportaient un complément d'information.
- 7 étaient des doublons.
- 17 étaient des contributions sur lesquelles le commissaire-enquêteur ne pouvait émettre un avis motivé car les éléments ne faisaient pas partie du dossier soumis à enquête publique.

Le commissaire enquêteur a établi son rapport et ses conclusions motivées sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès. Il a été transmis à Madame le Maire de Saint-Loubès le 16 mai 2025.

Celui-ci donne un avis favorable au projet de PLU, assorti des réserves et recommandations suivantes :

- **Que toutes les observations bloquantes figurant dans l'avis de la DDTM et notamment celle concernant la pression de prélèvements sur la nappe profonde Éocène-centre soient prises en compte.**
- **Que les réserves émises par Département de la Gironde (DGAT-DHU) et l'UDAP soient levées.**

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête à la Mairie de Saint-Loubès et à la Préfecture de Gironde (Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

3.4 L'approbation

Le PLU, corrigé et complété après prise en considération des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur, a été approuvé par délibération du Conseil municipal du **3 juillet 2025**.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

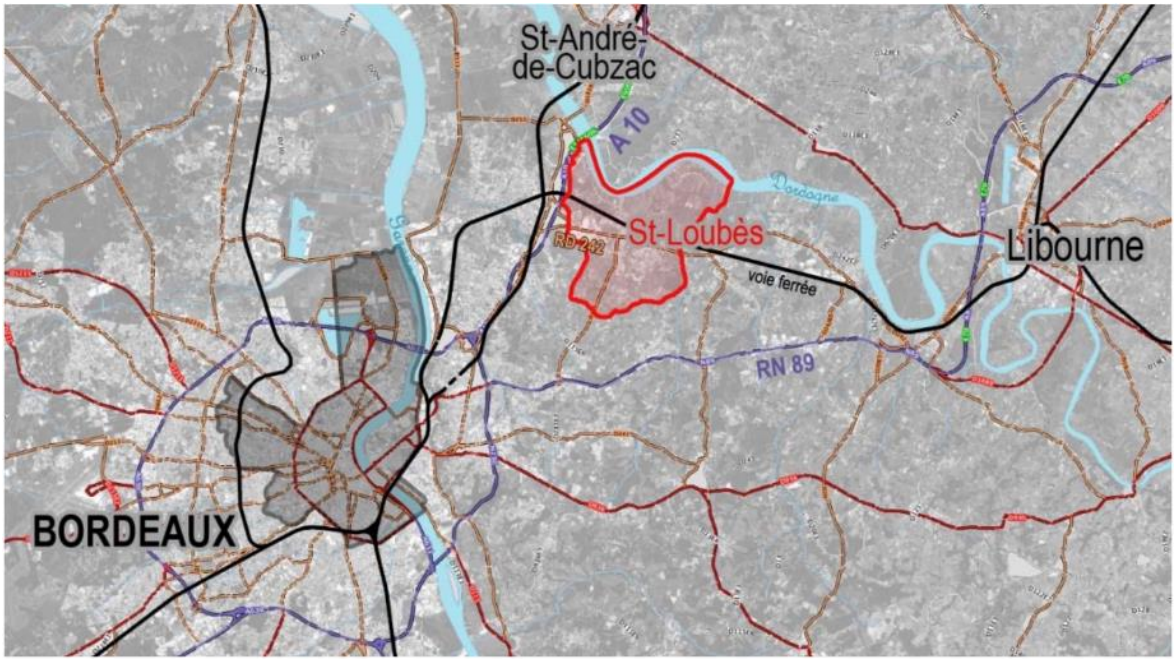
4. Présentation de la commune et des principaux enjeux

La commune de Saint-Loubès se situe sur la rive gauche de la Dordogne, à une vingtaine de kilomètres au Nord-Est de Bordeaux. Le territoire bénéficie d'une localisation stratégique. Il est longé sur sa frange Ouest par l'autoroute A 10 et accessible par l'échangeur n°42. Il est également proche de la RN 89 et de la rocade bordelaise, et est en outre desservie par la voie ferrée Bordeaux-Libourne-Coutras qu'empruntera le futur RER Métropolitain.

La commune fait partie de la Communauté de communes « Les Rives de la Laurence » créée par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2000, regroupant 6 communes : Sainte-Eulalie, Yvrac, Montussan, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Beychac-et-Caillau et bien sûr, Saint-Loubès et accueillant plus de 28 500 habitants.

De plus, Saint-Loubès appartient au périmètre du Pôle territorial Cœur Entre-deux-Mers. Ce « Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) », été créé en 2000, se compose de 5 communautés de communes : les Rives de La Laurence, les Coteaux Bordelais, du Créonnais, des Portes de l'Entre-deux-Mers et Rurales de l'Entre-Deux-Mers. Il regroupe 91 communes pour une population de 106 387 habitants.

Enfin, la commune est incluse dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014. Celui-ci la désigne comme une « centralité périphérique métropolitaine ».



Localisation de la commune de Saint-Loubès

Le territoire communal est bordé au Nord par la Dordogne et se développe largement sur la plaine alluviale de celle-ci, jusqu'aux côteaux viticoles de l'Entre-deux-Mers qui en marquent la marge Sud. La transition entre ces deux grandes entités naturelles est figurée par la RD 242, qui traverse la commune d'Ouest en Est marquant la limite d'une terrasse surplombant la plaine alluviale, globalement parallèle à la Dordogne et autour de laquelle s'est progressivement étendue l'urbanisation. Au Nord de cet axe, on descend progressivement vers le fleuve, en traversant des prairies et les paysages humides des marais inondables avant de gagner les rives. Au Sud, on découvre un plateau agricole qui cède progressivement la place à des côteaux boisés et viticoles.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

L'urbanisation s'organise autour d'un pôle majeur, le bourg de Saint-Loubès, accompagné à l'Ouest par la vaste emprise de la zone d'activités communale, ainsi que de différents hameaux, assez épars au Nord du territoire en raison du risque inondation, le plus important étant le hameau de Cavernes et son port fluvial historique, et organisés en « cordon » sur le terroir viticole Sud, dont certains ont été englobés dans l'urbanisation moderne.

Saint-Loubès offre des caractéristiques identitaires riches et diversifiées : appartenance à la vallée de la Dordogne, qui présente localement une richesse naturelle indéniable, et aux paysages de l'Entre-Deux-Mers, existence d'un paysage bâti historique, avec un bourg remarquable, présence notable du port de Cavernes, des hameaux et domaines viticoles…

Or, l'extension urbaine qu'a connu la commune depuis la seconde moitié du XXème siècle a modifié ses composantes et complexifié la perception de son identité. La structure historique de la ville est devenue peu lisible.

Du fait de sa situation géographique stratégique, du cadre de vie et des services qu'elle propose, la commune de Saint-Loubès est, en effet, attractive. Sa démographie a, de fait, nettement évolué au cours des dernières décennies (la population a plus que triplé au cours des 50 dernières années, dépassant aujourd'hui les 10 000 habitants). Cette attractivité de Saint-Loubès s'est même renforcée ces dernières années.

❑ ❑ ❑

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Partie 1

Analyse de l'état initial de l'environnement



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

I. Milieu physique

I. 1. Un climat océanique tempéré

Source : Météo France

La région Nouvelle Aquitaine dans son ensemble et plus particulièrement la Gironde présente un climat océanique. Le département est ainsi soumis aux masses d'air humides venant de l'Océan Atlantique. Le climat de Saint-Loubès est marqué par des hivers doux et des étés relativement chauds. Les pluies sont réparties toute l'année avec des cumuls plus importants en automne et en hiver.

La commune de Saint-Loubès ne possède pas de station météorologique à proximité directe. Ainsi, la climatologie du site est caractérisée par les données fournies par la station météorologique la plus proche : Bordeaux (indicatif 33281001). Ces observations sont issues d'une période de 29 années entre 1991 et 2020.

I. 1. 1. Une pluviométrie moyenne et des températures douces

La température moyenne annuelle est de 14,2°C avec une minimale de 9,6°C en hiver et une maximale de 18,9°C en été. Les températures hivernales inférieures à -10°C sont rares. En été, les maximales sont de l'ordre de 25°C à 30°C, et atteignent très rarement des températures supérieures à 35°C.

Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
La température la plus élevée (°C)												Records établis sur la période du 01-11-1920 au 04-01-2023
20.8	26.2	27.7	31.1	35.4	40.5	41.2	40.7	37.5	32.2	26.7	22.5	**41.2**
01-2022	21-1926	25-1981	30-2005	29-1922	18-2022	23-2019	04-2003	12-2022	05-1921	08-2015	16-1989	**2019**
Température maximale (moyenne en °C)												
10.5	12	15.5	18	21.7	25	27.1	27.6	24.2	19.6	14.1	11	**18.9**
Température moyenne (moyenne en °C)												
7.1	7.8	10.7	13	16.6	19.8	21.7	21.9	18.8	15.2	10.4	7.7	**14.2**
Température minimale (moyenne en °C)												
3.7	3.6	5.8	8	11.4	14.6	16.2	16.3	13.3	10.7	6.7	4.4	**9.6**

Tableau 1 : Moyennes mensuelles des températures observées sur la station météorologique de Bordeaux (source : Météo France)

Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
La hauteur quotidienne maximale de précipitations (mm)												Records établis sur la période du 01-10-1940 au 03-07-2022
40.8	73.6	40.8	38	64.6	59.2	52.6	47.6	129.8	51.8	56.4	39	**129.8**
09-2004	12-1990	16-1988	26-1998	31-1997	04-1966	01-1995	21-1975	08-2021	01-1994	23-1949	13-1981	**2021**
Hauteur de précipitations (moyenne en mm)												
59.6	44.2	49	70	73.3	62.2	49.4	50.4	60.6	58.7	70.1	60.7	**708.2**

Tableau 2 : Hauteur de précipitations maximale et moyenne observées sur la station de Bordeaux – Statistiques 1940-2022 et records (source : Météo France)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
La hauteur quotidienne maximale de précipitations (mm)								Records établis sur la période du 01-11-1920 au 04-01-2023				
52.2	81.7	41	49	71	56.8	51	87.6	79	62	49.2	59.6	**87.6**
06-1982	12-1990	26-1924	22-1923	10-2020	01-1994	15-2003	08-1992	20-1999	15-1991	14-1991	28-1995	1992
Hauteur de précipitations (moyenne en mm)												
86.9	66.9	63.3	75.6	71.1	70.4	48.6	56.7	81.2	83.3	114.5	106.4	**924.9**

Tableau 3 : Hauteur de précipitations maximale et moyenne observées sur la station de Bordeaux – Statistiques 1920-2023 et records (source : Météo France)

Pour la station météorologique de Bordeaux, les précipitations annuelles sont modérées, autour de 924 mm en moyenne, réparties sur 127 jours. Elles atteignent des maximums en mai et en novembre - décembre, qui séparent une fin d'hiver et un été sec. Les précipitations mensuelles sont ainsi supérieures à 60 mm sauf en juillet et août.

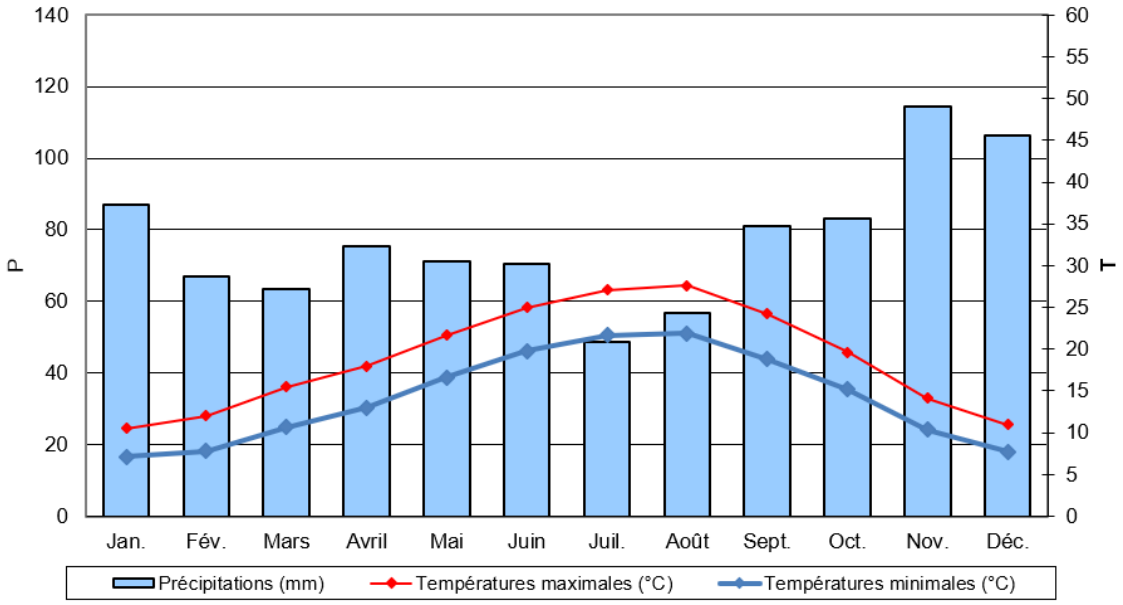


Figure 1 : Diagramme ombrothermique (station météorologique de Bordeaux – source : Météo France)

A noter que la commune de Saint-Loubès dispose d'un pluviomètre installé sur la station d'épuration. Les données journalières de cet instrument ont été fourni du 05/12/2021 au 05/08/2023. Il en ressort que :

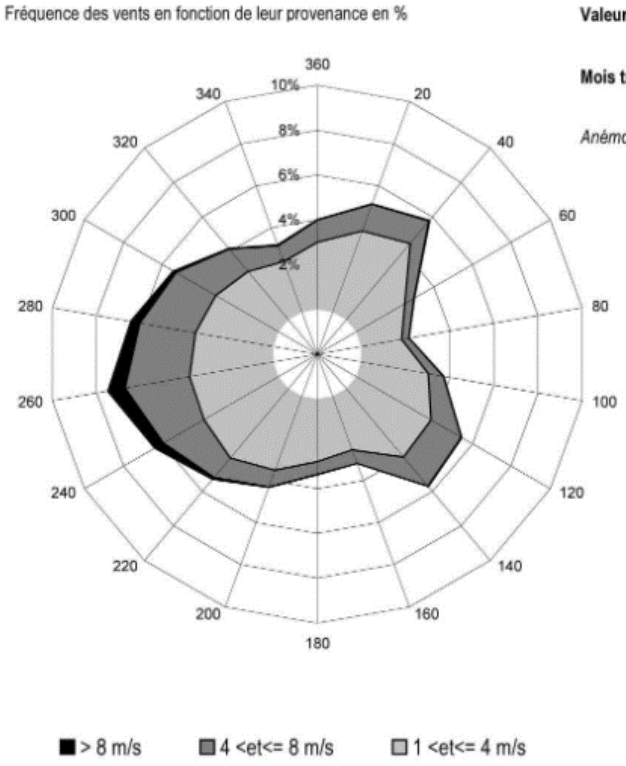
- En 2021, 822 mm de pluie ont été relevés.
- Le mois de juin est celui présentant un pic de cumul pluviométrique avec la plus grande intensité journalière relevée le 17/06/2021 (78,8 mm).
- Le mois de juillet 2022 est très pauvre en cumul pluviométrique.

Au travers de ces données, il est fait état de pluies plus soudaines et violentes ces dernières années, de type « cévenoles ».

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

I. 1. 2. Vents dominants d'Ouest

La rose des vents donne les fréquences moyennes des directions du vent en% et leur vitesse ; seuls les vents de vitesse supérieure à 1,5 m/s y sont figurés.



Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC

Mois traités: janvier à décembre.

Anémomètre à 10 m au dessus du sol

Tableau de répartition

Nombre de cas observés : 29184
Nombre de cas manquants : 40

Dir.	1 <et<= 4 m/s	4 <et<= 8 m/s	> 8 m/s	Total
020	3.9	1.3	+	5.1
040	4.4	1.3	+	5.8
060	2.5	0.5	+	3.0
080	1.8	0.3	0.0	2.2
100	3.0	0.7	+	3.7
120	3.9	1.5	+	5.5
140	4.0	1.7	+	5.7
160	2.6	0.6	+	3.2
180	2.8	0.6	+	3.4
200	3.5	0.8	+	4.3
220	4.0	1.1	+	5.3
240	3.8	2.1	0.4	6.4
260	3.8	3.0	0.8	7.5
280	3.5	2.5	0.4	6.4
300	3.2	2.0	0.1	5.4
320	2.8	1.3	+	4.2
340	2.4	0.7	+	3.2
360	3.0	1.0	+	4.0
Total	59.0	23.0	2.1	84.1
<= 1 m/s				15.9

Figure 2 : Rose des vents de Bordeaux et tableau de répartition des vents (Source : Météo France, période 1991-2020)

La rose des vents montre nettement le caractère dominant des vents d'Ouest par leur fréquence : plus de 25% pour les directions comprises entre 240 et 300°, et par leurs intensités avec 11% de ces vents d'Ouest dont la vitesse est comprise entre 4,5 et plus de 8 m/s.

Les vents du Nord-est et du Sud-est sont également, dans une moindre mesure, fréquents avec une occurrence annuelle :

- De 14% pour les directions comprises entre 20 et 60° avec 3% des vents dont la vitesse est comprise entre 4,5 plus de 8 m/s.
- De 18% pour les directions comprises entre 100 et 160° avec 4.5% des vents dont la vitesse est comprise entre 4,5 plus de 8 m/s.

Les pointes de vitesse supérieures à 8 m/s sont rares (moins de 2% des mesures) et sont observées pour les vents d'Ouest uniquement.

À noter que la situation littorale du département lui confère une exposition importante aux aléas tempêtes. Tout le département est concerné par cet aléa. La dernière tempête en date est celle de Klaus en 2009 avec des vitesses de vents enregistrées à 170 km/h à Biscarrosse.

Rappelons également la tempête de décembre 1999 qui a aussi occasionné de nombreux dégâts en France et dans le département.

Les vents sont modérés de secteur Ouest dominant. Le territoire communal est susceptible d'être soumis aux tempêtes au même titre que l'ensemble du département de la Gironde, bien que la commune de Saint-Loubès soit reculée dans les terres et que ce phénomène reste rare.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

I. 1. 3. Ensoleillement

La durée d'ensoleillement est importante, avec un nombre d'heures de présence du soleil presque égale à la moyenne nationale (2 082 h/an), soit une moyenne annuelle de 2 069 heures bien répartie tout au long de l'année.

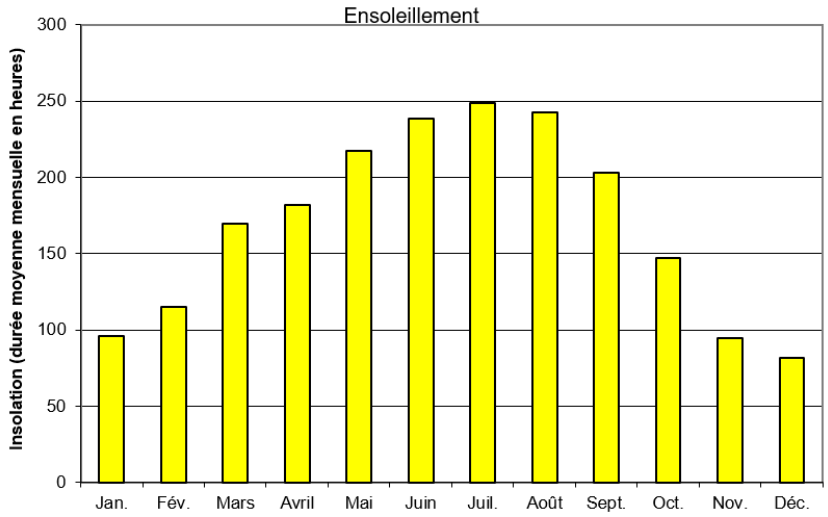


Figure 3 : Diagramme de l'insolation (Source, Météo-France - station météorologique de Bordeaux entre 1991 et 2020)

Ce qu'il faut retenir :

L'analyse des paramètres climatiques montre que la commune de Saint-Loubès bénéficie d'un climat agréable, typique d'un climat océanique. Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, cette caractéristique climatique peut induire plusieurs enjeux.

Le climat agréable dont bénéficie la commune représente une réelle attractivité : des conditions climatiques agréables sont recherchées par les personnes qui souhaitent s'installer sur un territoire, notamment les retraités et les résidents secondaires.

L'exposition aux vents d'Ouest et l'ensoleillement relativement important dont bénéficie la commune sont des paramètres favorables pour l'installation et le développement des énergies renouvelables sur le territoire. Toutefois, ces vents d'Ouest rendent aussi la commune sensible aux phénomènes de tempêtes.

I. 2. Une commune au relief peu marqué

Organisé à partir de l'axe Garonne-Gironde, le département se caractérise par des reliefs peu marqués. L'apparition de la faille de Garonne a constitué la morphologie du département avec à l'Est, des reliefs calcaires qui prolongent ceux du Massif Central et à l'Ouest, l'immense nappe sableuse du triangle des Landes.

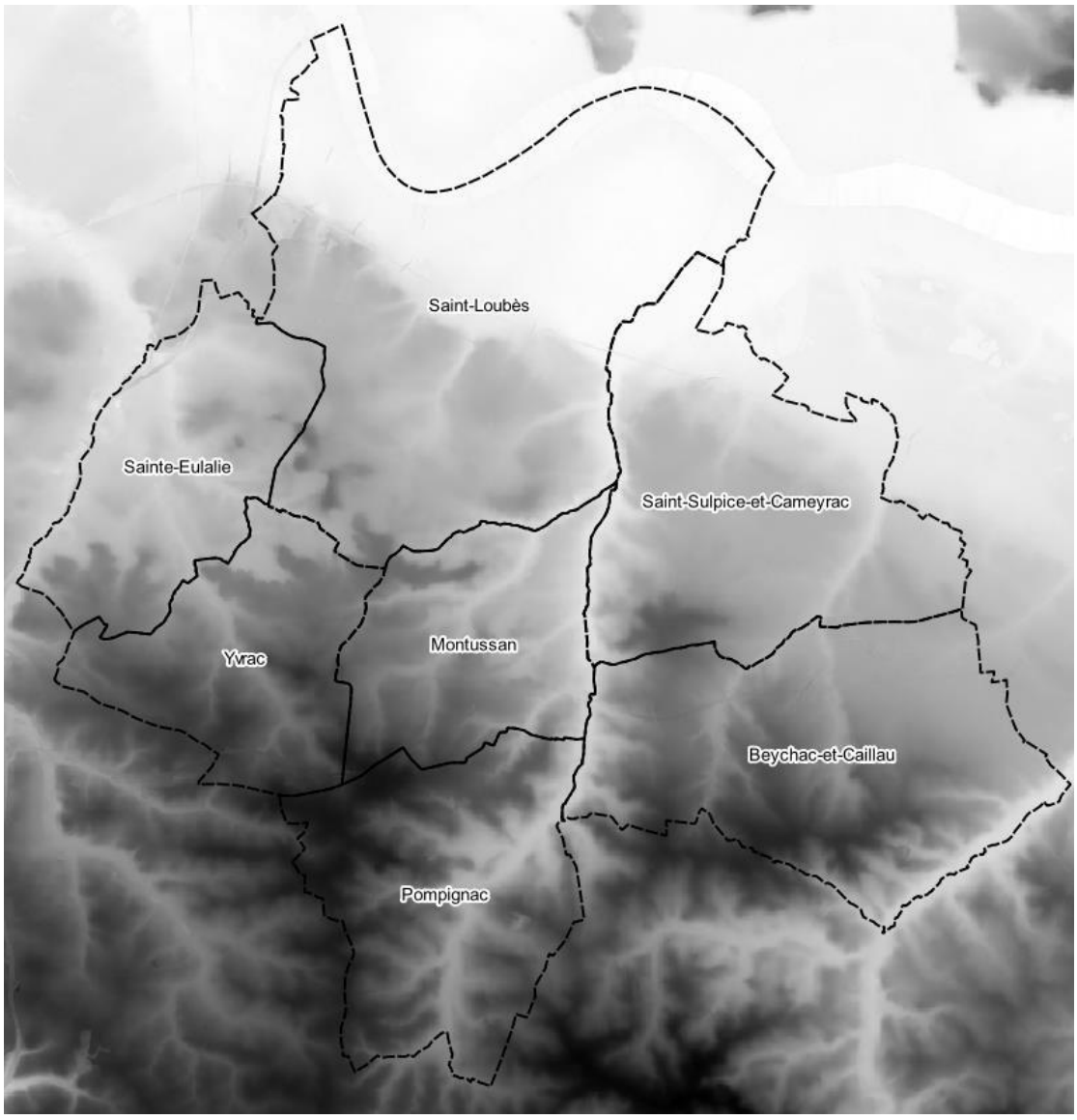
La commune de Saint-Loubès située au centre du département, se caractérise par trois formations distinctes de relief :

- Les palus ou la plaine : elle occupe la partie Nord de la commune entre la Dordogne et la voie ferrée et correspond aux alluvions les plus récents. Cette plaine atteint une altitude moyenne de 3 à 9 mètres.
- La terrasse : elle occupe le centre de la commune et se distingue de la plaine par un abrupt important très visible. Des alluvions plus anciennes forment cette terrasse et son altitude varie entre 25 et 30 mètres.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

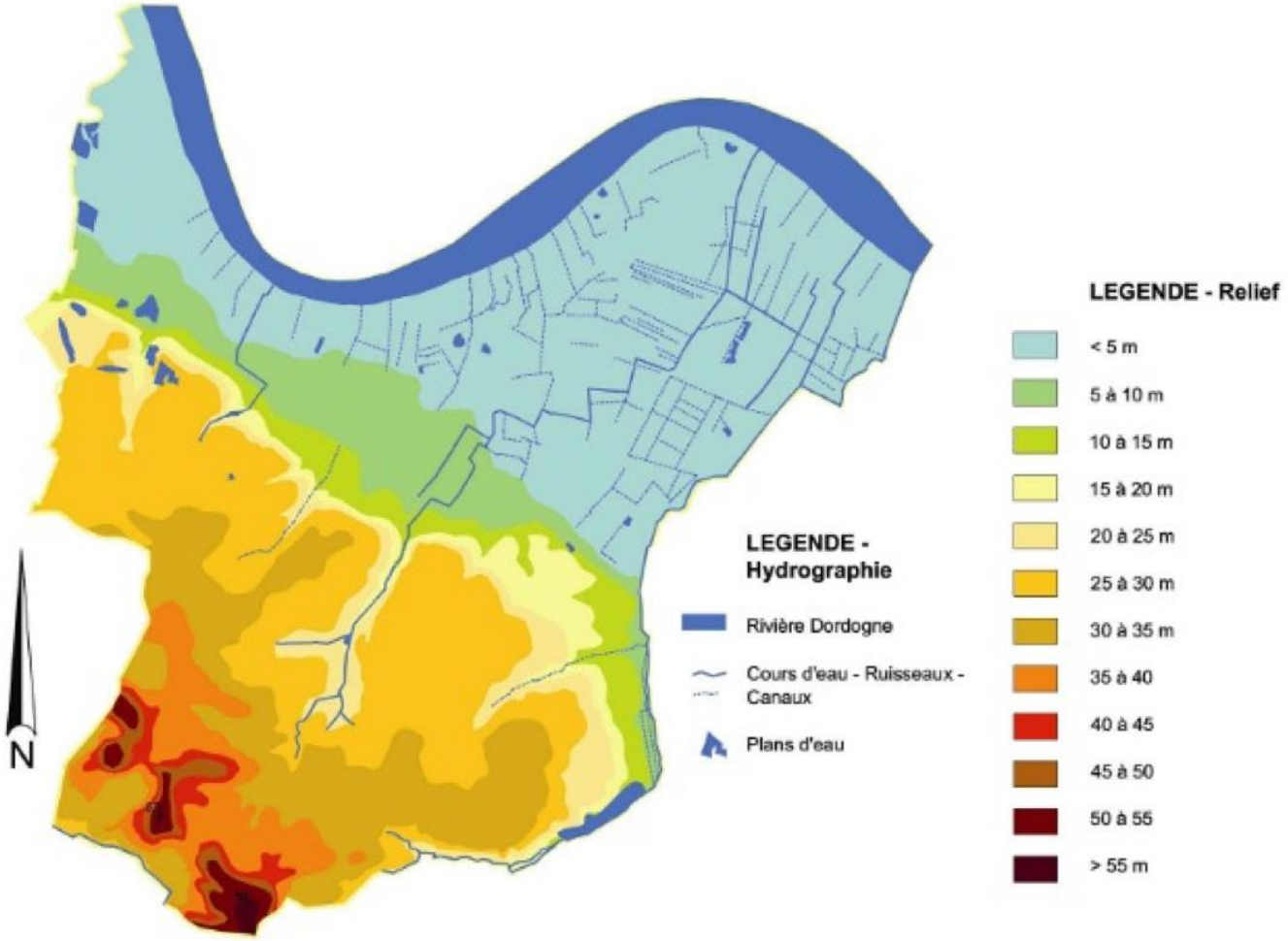
- Le plateau : c'est la partie la plus haute, située au Sud de la commune. Son altitude varie entre 30 et 57 mètres.

Nom	Altitude moyenne en m NGF	Altitude minimum en m NGF	Altitude maximum en m NGF
Saint-Loubès	**15,64**	**0,87**	**57,29**



Carte 1: Topographie à l'échelle de la Communauté de communes (source : SCE – schéma directeur des eaux pluviales)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 2: Topographie sur la commune de Saint-Loubès : relief et hydrographie

Ce qu'il faut retenir :

Le relief peu marqué de la commune de Saint-Loubès représente un atout pour le territoire. La topographie peu contrastée favorise le développement urbain (peu de secteurs impropres à la construction du fait d'une forte pente). Toutefois, d'un point de vue paysager, l'altitude est à prendre en considération.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, la topographie n'entre pas particulièrement en compte, du fait de l'absence de relief accidenté sur le territoire.

I. 3. Géologie

Source : BRGM – Carte géologique de Bordeaux n°803 à l'échelle 1/50 000ème

La géologie de la commune de Saint-Loubès a été principalement modelée durant l'ère quaternaire. Ainsi, d'après la carte géologique de BORDEAUX n°803 à l'échelle 1/50000ème, les différentes formations rencontrées sur la commune sont :

Principales formations (prédominantes) :

- Formations fluviatiles : Argiles des "mattes" et Tourbes et argiles tourbeuses.
- Formations fluviatiles : Sables argileux, graviers et galets du système de la Dordogne.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Formations moins prédominantes :

- Formations fluviatiles : Sables, graviers et galets du système de la Dordogne.
- Formations fluviatiles : Sables peu argileux, graviers et galets du système de la Dordogne.
- Formations fluviatiles : Sables argileux et graviers du système de la Dordogne.
- Formations éoliennes : Sables éolisé.
- Formations de versant : Limons et argiles sableuses, épaisseur <2 m partiellement colluvionnés sur Oligocène moyen : calcaire à Astéries, calcaire à « Archiacines ».
- Formations de versant : Limons et argiles sableuses, épaisseur <2 m partiellement colluvionnés sur Oligocène inférieur : calcaires et marnes lacustres « type Castillon ».
- Formations de versant : Limons et argiles sableuses, épaisseur <2 m partiellement colluvionnés sur Oligocène inférieur : faciès.
- Formations de versant : Sables argileux à graviers, colluvionnés épars, épaisseur >1 m.

Ce qu'il faut retenir

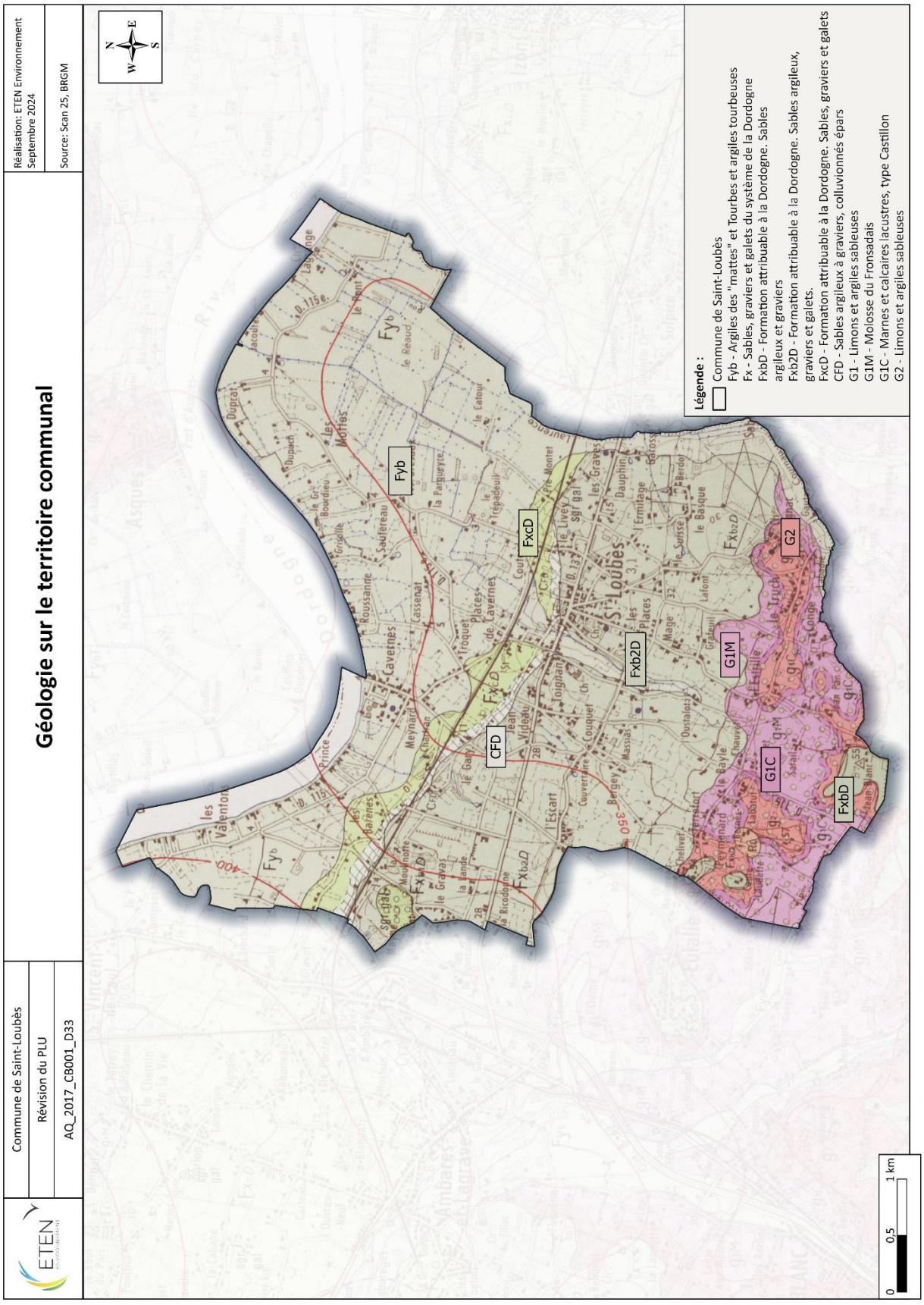
L'analyse de la géologie de Saint-Loubès montre que les sols sont principalement constitués de formations argileuses.

Du Nord au Sud, on retrouve :

- Alluvions modernes de l'Holocène le long de la Dordogne.
- Argiles, sables et graviers du Pléistocène moyen.
- Calcaire de l'Oligocène.
- Argiles, sables et graviers du Pléistocène inférieur.

La gestion des eaux pluviales, face à un sol globalement imperméable, doit être particulièrement prise en compte, en mettant en place des systèmes de bassins de rétentions et de traitement des eaux pluviales à la parcelle.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 3 : Géologie sur la commune de Saint-Loubès

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

II. Ressource en eau : contexte hydrographique et hydrogéologique

Source : SIEAG

II. 1. Réseau hydrographique de la commune et ressource en eau superficielle

II. 1. 1. Bassins versants et cours d'eau

La commune de Saint-Loubès bénéficie d'un réseau hydrographique composé de 5 cours d'eau qui drainent ce territoire relativement humide :

- La Dordogne, de code « P---0000 ».
- La Laurence, de code « P9030550 ».
- Le Gréseau, de code « 09760620 ».
- Le ruisseau du Cournau, de code « P9030610 ».
- Le ruisseau du Canteranne, qui devient Jacoutet, de code « P9040500 ».

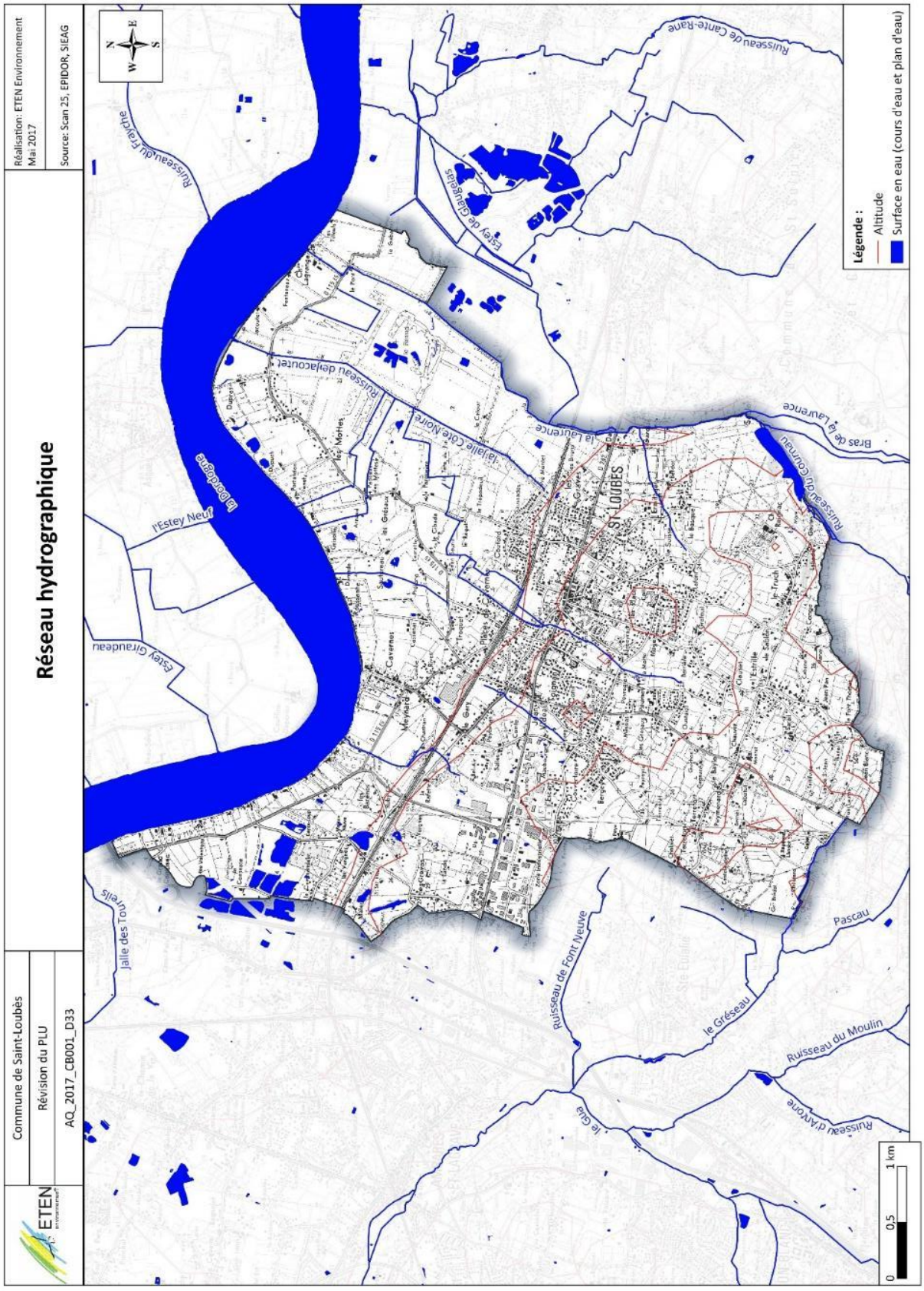
A noter également le ruisseau de la Moulinotte parmi les cours d'eau classés Loi sur l'eau.

De plus la commune est composée de nombreux plans d'eau dont :

- Un grand ensemble de petits plans d'eau séparés les uns des autres par des chemins et situés à l'extrême Nord-Ouest du territoire communal autour du chemin de la Conteste.
- Un autre ensemble est localisé à proximité du lieu-dit des Vergnes.
- Une retenue d'eau liée au ruisseau du Cournau, située au Sud-Est du territoire communal.

La commune de Saint-Loubès fait partie du Syndicat Mixte du Bassin Versant du Ruisseau le Gua et du Syndicat mixte Eaux et Rivières de l'Entre-deux-Mers.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 4 : Réseau hydrographique et zones humides sur la commune de Saint-Loubès

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

II. 1. 2. Masses d'eau superficielle

4 masses d'eau superficielle sont présentes sur le territoire communal :

3 masses d'eau de rivière :

- FRFR639 L'Estey du Gua de sa source à la Gironde.
- FRFRT32_12 Ruisseau de Canteranne.
- FRFRT32_13 La Laurence.

Le tableau ci-dessous synthétise l'état et les pressions de ces masses d'eau superficielle.

	L'ESTEY DU GUA DE SA SOURCE A LA GIRONDE (FRFR639)	RUISSEAU DE CANTE-RANE (FRFRT32_12)	LA LAURENCE (FRFRT32_13)
État *de la masse d'eau (évaluation SDAGE 2022-2027 sur la base des données 2012-2017)*			
État écologique	**Moyen**	**Moyen**	**Moyen**
État chimique sans ubiquistes	**Mauvais**	**Bon**	**Bon**
État chimique avec ubiquistes	**Mauvais**	**Bon**	**Bon**
Pression ponctuelle			
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épuration collectives	**Significative**	**Significative**	**Significative**
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épuration industrielles pour les macro polluants	**Significative**	**Significative**	**Significative**
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries	**Non significative**	**Non significative**	**Non significative**
Degré global de perturbation dû aux sites industriels abandonnés	**Non significative**	**Inconnue**	**Inconnue**
Pression diffuse			
Pression de l'azote diffus d'origine agricole	**Non significative**	**Non significative**	**Non significative**
Pression par les pesticides	**Significative**	**Non significative**	**Non significative**
Prélèvements d'eau			
Sollicitation de ressource par les prélèvements AEP :	**Significative**	**Non significative**	**Non significative**
Sollicitation de la ressource par les prélèvements industriels	**Non significative**	**Non significative**	**Pas de pression**
Sollicitation de la ressource par les prélèvements irrigation	**Non significative**	**Pas de pression**	**Non significative**
Altérations hydromorphologiques et régulation des écoulements			
Activités de la continuité	**Élevée**	**Minime**	**Élevée**
Altération de l'hydrologie	**Élevée**	**Minime**	**Minime**
Altération de la morphologie	**Élevée**	**Élevée**	**Élevée**
Objectifs d'état de la masse d'eau			
Objectif état écologique	**Objectif moins strict**	**Bon état 2027**	**Bon état 2027**
Objectif état chimique sans ubiquistes	**Bon état 2027**	**Bon état 2015**	**Bon état 2015**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

1 masse d'eau de transition :

- FRFT32 Estuaire Fluvial Dordogne.

Le tableau ci-dessous synthétise l'état et les pressions de cette masse d'eau superficielle.

	ESTUAIRE FLUVIAL DORDOGNE (FRFT32)
État *de la masse d'eau (évaluation SDAGE 2022-2027 sur la base des données 2012-2017)*	
État écologique	**Moyen**
État chimique sans ubiquistes	**Non Classé**
État chimique avec ubiquistes	**Non classé**
Pression ponctuelle	
Pollutions ponctuelle – pollution domestique	**Inconnue**
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations industrielles pour les macro polluants	**Inconnue**
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries	**Inconnue**
Pression diffuse	
Pression diffuse - nitrates	**Non significative**
Pression diffuse phytosanitaires ou micropolluants	**Inconnue**
Altérations hydromorphologiques et régulation des écoulements	
Activités de navigation	**Inconnue**
Altération hydromorphologique	**Inconnue**
Altération continuité latérale	**Inconnue**
Objectifs d'état de la masse d'eau	
Objectif état écologique	**Objectif moins strict** Éléments de qualité à l'origine de l'exemption : Herbier de zostères, Invertébrés, Macroalgues, Phytoplancton, Poissons Dérogation : raisons techniques
Objectif état chimique sans ubiquistes	**Bon état 2021**

Ce qu'il faut retenir

La commune de Saint-Loubès est bordée au Nord par une rivière principale, la Dordogne, qui induit la présence de nombreuses zones humides.

Le développement urbain doit veiller à ne pas nuire à la qualité des eaux superficielles. La gestion des eaux pluviales et des eaux usées doit être pris en compte dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

II. 2. Un réservoir d'eau souterraine important

Source : SIEAG, ARS

II. 2. 1. Masses d'eau souterraine

D'après l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, 11 masses d'eau souterraine sont recensées sur la commune :

- **4 masses d'eau libre** : « Alluvions de la Dordogne aval - FRFG024B», « Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers dans le bassin versant de la Dordogne – FRFG041 », « Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers dans le bassin versant de la Garonne – FRFG068 », « Molasses et sables argileux du bassin de la Dordogne - FRFG116 ».
- **7 masses d'eau captives** : « Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain – FRFG072 », « Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain - FRFG073B », « Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain - FRFG075A », « Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain - FRFG080A », « Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif entre Dordogne et Lot - FRFG080B », « Sables et calcaires de l'Éocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain - FRFG113 », « Sables, graviers, grès et calcaires de l'Éocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain - FRFG114 » .

Le tableau ci-dessous synthétise l'état et les pressions de ces masses d'eau souterraine.

	Alluvions de la Dordogne aval (FRFR024B)	**Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain (FRFR072)** **Sables, graviers, grès et calcaires de l'Éocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin Aquitain (FRFG114)**	**Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain (FRFG073B)** **Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain (FRFG075A)** **Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain (FRFG080A)** **Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif entre Dordogne et Lot (FRFG080B)**	**Sables et calcaires de l'Éocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain (FRFG113)** **Molasses et sables argileux du bassin de la Dordogne (FRFG116)**	**Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers dans le bassin versant de la Dordogne (FRFG041)** **Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers du bassin versant de la Garonne (FRFG068)**
État (évaluation SDAGE 2022-2027)					
État quantitatif	**Bon**	**Mauvais**	**Bon**	**Bon**	**Bon**
État chimique	**Mauvais**	**Bon**	**Bon**	**Bon**	**Bon**
Pression diffuse					
Pression pollution diffuse – nitrates d'origine agricole	**Non significative**	**Non significative**	**Non significative**	**Non significative**	**Non significative**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

	Alluvions de la Dordogne aval (FRFR024B)	Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain (FRFR072) Sables, graviers, grès et calcaires de l'Éocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin Aquitain (FRFG114)	Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain (FRFG073B) Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain (FRFG075A) Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain (FRFG080A) Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif entre Dordogne et Lot (FRFG080B)	Sables et calcaires de l'Éocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain (FRFG113) Molasses et sables argileux du bassin de la Dordogne (FRFG116)	Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers dans le bassin versant de la Dordogne (FRFG041) Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers du bassin versant de la Garonne (FRFG068)
Prélèvements d'eau					
Pression prélèvements	**Non significative**	**Significative**	**Non significative**	**Non significative**	**Non significative**
Objectifs					
Objectif état quantitatif	**Bon état 2015**	**Objectif moins strict** Raison(s) de la dérogation : Déséquilibre prélèv. /ressource Type de dérogation : Raisons techniques	**Bon état 2015**	**Bon état 2021**	**Bon état 2015**
Objectif état chimique	**Objectif moins strict** Paramètre(s) à l'origine de l'exemption : Atrazine déisopropyl déséthyl, Atrazine déisopropyls, Desmethylnorflurazon, Metolachlor ESA, Phosphore total, Terbumeton désethyl Type de dérogation : Raisons techniques	**Bon état 2015**	**Bon état 2015**	**Bon état 2015**	**Bon état 2021**

II. 2. 2. Une ressource en eau essentiellement sollicitée pour l'alimentation en eau potable (AEP)

Source : RPQS 2022 – SIAO de Carbon-Blanc, arrêté préfectoral du 30 octobre 1984

Pour son eau potable, la commune de Saint-Loubès est alimentée par des ressources en eaux souterraines.

La production d'eau potable sur la commune de Saint-Loubès est actuellement gérée en affermage par le SIAO - Syndicat d'alimentation en eau de Carbon-Blanc. Cette structure assure les missions de production,

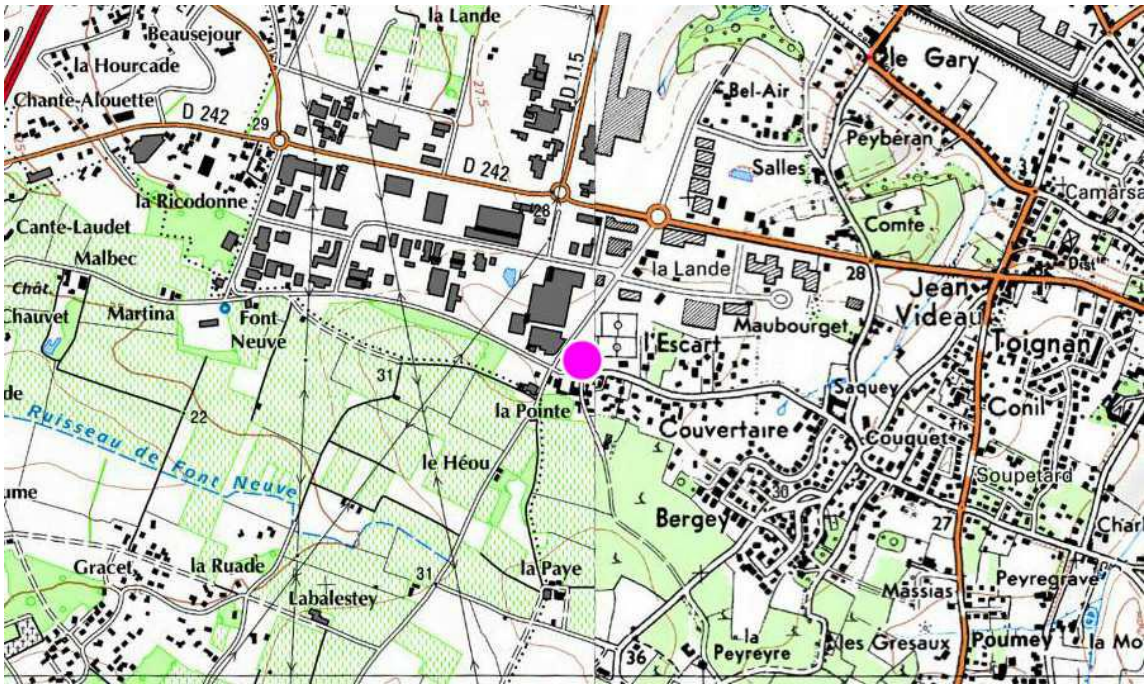
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

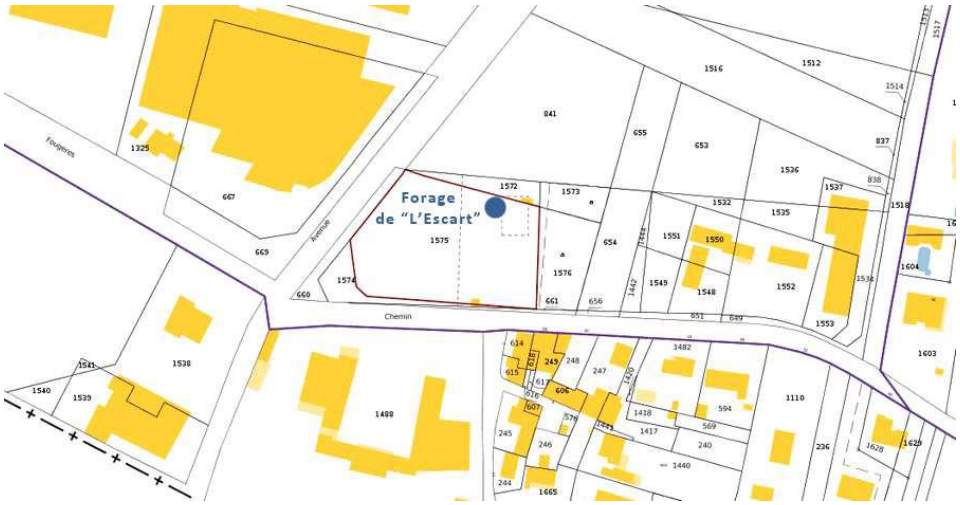
de transfert et de distribution de l'eau potable. **Elle possède sept forages captant la nappe profonde de l'Éocène centre, déficitaire.**

Saint-Loubès est plus particulièrement alimentée par le forage de l'Escart, présent sur le territoire communal. La masse d'eau FRFG114 « Sables, graviers, grès et calcaires de l'Éocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin Aquitain » (nappe Éocène Centre déficitaire) est ainsi exploitée pour alimenter le réseau d'eau potable à usage collectif via ce captage de l'Escart.

Ce forage a été mis en service en 1975, à une profondeur de 312 mètres. Il fait l'objet d'un périmètre de protection immédiate correspondant à l'enceinte de la station (80 m x 26 m). Selon l'arrêté relatif à la déclaration d'utilité publique des ouvrages :

- Le périmètre du forage doit être clôturé.
- Toutes les activités de dépôts y sont interdites à l'exception des travaux concernant la distribution de l'eau potable.





Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Les volumes prélevés autorisés sont fixés par un arrêté préfectoral n°SEN-2022/08/05-108 en date du 22 décembre 2022.

Desserte des Stations de pompage	Nom du captage	Identifiant BSS (Indice BSS)	Unité de gestion - Classement Zone à risque Observations	m³/h	m³/j	m³/an autorisés
Bas-Service	LA GORP	BSS001XYRE (Ancien BSS : 08033X0290)	Éocène CENTRE déficitaire	200	4000	1 460 000
Moyen-Service	L'ESCART	BSS001XYQF (Ancien BSS : 08033X0257)		147	3600	1 314 000
	FAVOLS	BSS001YLDS (Ancien BSS : 08037X0453)		200	4000	850 000
Haut et Moyen Service	MOULINAT - MIRAIL	BSS001YLBJ (Ancien BSS : 08037X0396)		200	3000	1 460 000
	BOIS HAUT	BSS001YLJF (Ancien BSS : 08037X0565)		200	4000	700 000
Haut-Service	CABET	BSS001YLJF (Ancien BSS : 08037X0810)		180	3600	700 000
	ROQUEBERT	BSS001YMMG (Ancien BSS : 08038XO236)		150	3000	700 000

Volume annuel autorisé pour l'unité de gestion EOCENE CENTRE : 6 070 000 m³

Les volumes prélevés entre 2019 et 2023 par les forages sont présentés ci-dessous :

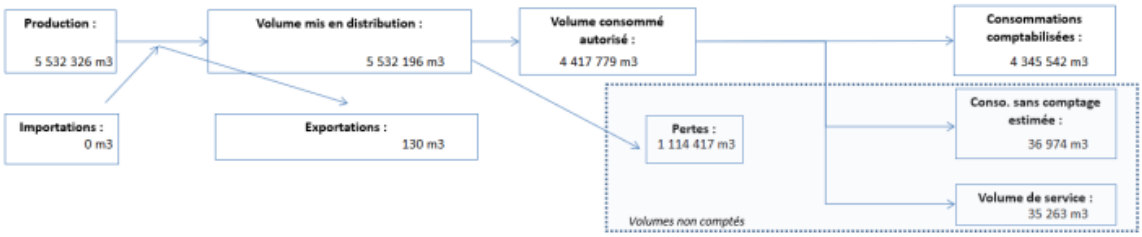
	2019	2020	2021	2022	2023	Évolution 2021-2022
La Gorp – Ambarès-et-Lagrave	951 543	1 051 654	1 011 496	1042581	950 057	- 8,9%
Le Mirail - Artigues près Bordeaux	685 912	747 308	747 612	702 677	570 391	- 18,8%
Favols - Carbon Blanc	1 162 324	1 295 348	1 371 691	1423 060	1 480 510	4,0%
Roquebert-- Pompignac	587 918	713 242	610 765	608 713	521 353	-14,4%
L'escart - Saint-Loubès	541 486	489 290	478 206	769526	556 388	- 27,7%
Bois - Haut - Yvrac	1 107 024	1 144 270	1 092 297	1226654	1 167 507	- 4,8%
Cabet - Yvrac	505 970	582 002	643 819	446079	467 179	4,7%
Total volumes prélevés	**5 542 177**	**6 023114**	**5955 886**	**6219 290**	**5 713 385**	**-8,1%**

Volumes prélevés par forage (RPQS 2023)

Ainsi, en 2023, les volumes prélevés respectent les volumes autorisés.

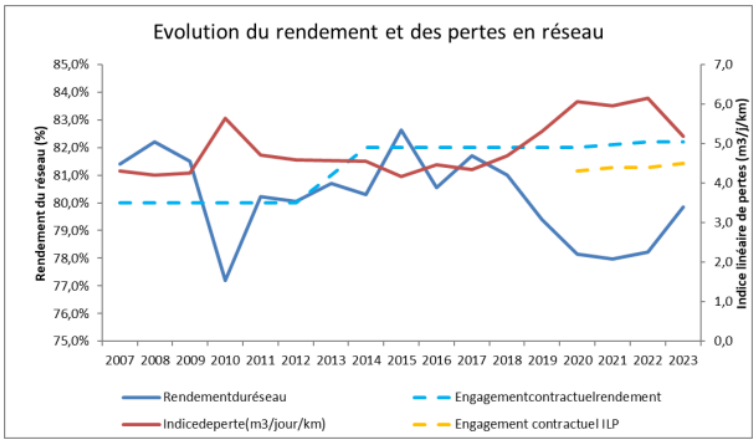
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Le bilan hydraulique 2023 est le suivant :

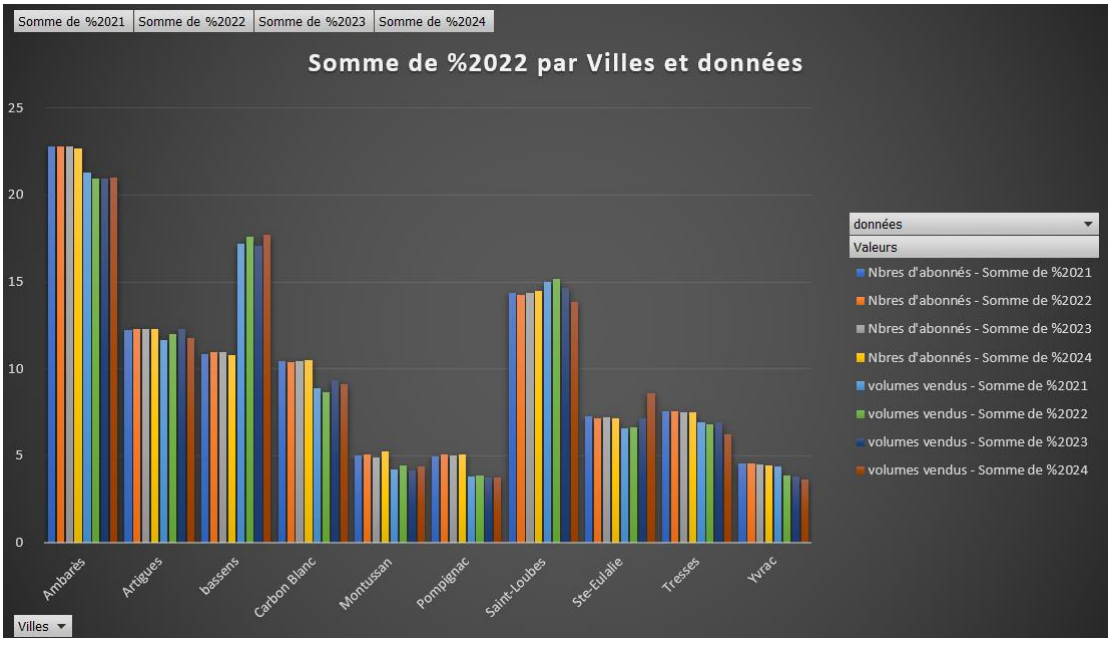


Le niveau des pertes de 2023 ne respecte pas l'engagement contractuel de 4,5 m3/j/km pour cet exercice (défini par l'article 7.2 du contrat en vigueur).

Le rendement 2023 est supérieur à l'objectif fixé par le décret du 27 janvier 2012 (74,1%) mais est en-deçà de l'engagement contractuel de 82,2% pour l'exercice :

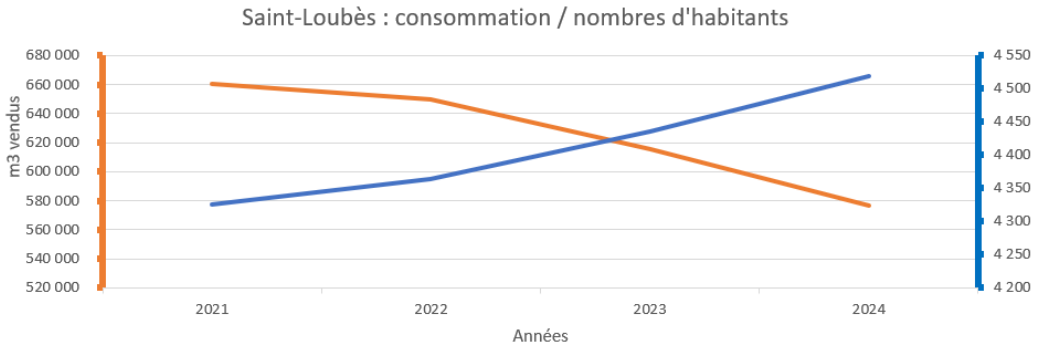


Le graphique, ci-dessous, précise, par commune, le nombre d'abonnés entre 2021 et 2024 ainsi que les volumes vendus. La consommation moyenne de Saint-Loubès est de 14% celle consommée sur l'ensemble du SIAO de Carbon-Blanc.



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

A l'échelle de Saint-Loubès, le graphique ci dessous illustre la consommation d'eau potable par nombre d'habitants entre 2021 et 2024. Il permet de mettre en lumière la baisse de la consommation au cours des années (84 106 m³ d'eau potable économisé depuis 2021).



Concernant la qualité de l'eau, les taux de conformité des analyses réglementaires sur l'eau distribuée en 2022 en sont les suivants :

ANALYSES	Bactériologie	Physico-chimiques
Nombre de prélèvements	176	89
Nombre de prélèvements non conformes	0	0
Taux de conformité	100%	100%

Ce qu'il faut retenir

Les nombreuses masses d'eau souterraine du territoire représentent pour la commune des réserves importantes. Ces ressources en eau sont indispensables pour l'irrigation des parcelles agricoles, les activités industrielles mais surtout pour l'eau potable. Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, il est nécessaire de prendre en compte les pressions quantitatives et qualitatives exercées sur ce système aquifère et particulièrement vis-à-vis de l'eau potable où les prélèvements sont supérieurs aux autorisations.

II. 3. Les documents de gestion de l'eau avec lesquels le PLU doit être compatible : SDAGE Adour Garonne et SAGE

Selon le code de l'urbanisme, le PLU se doit d'être compatible[1] avec le document de panification de l'eau à l'échelle du grand bassin hydrographique Adour Garonne : le SDAGE[2]. L'adéquation entre les propositions d'aménagements et les orientations fondamentales de ce document est alors essentielle. Le territoire communal est concerné par les périmètres de gestion intégrée suivant :

[1] Dans la loi, la notion de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction majeure entre un document de nature supérieure et un document de nature inférieure

[2] Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux : document issu de la loi sur l'eau, fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin Adour-Garonne

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Périmètres de gestion intégrée	Avancement
SDAGE Adour Garonne 2022-2027	En vigueur depuis mars 2022
SAGE[1] Nappes Profondes (SAGE05003)	Mis en œuvre
SAGE Dordogne Atlantique (SAGE 05027)	Élaboration

II. 3. 1. SDAGE Adour Garonne 2022-2027

Approuvé par le préfet coordonnateur de bassin en mars 2022, le SDAGE Adour-Garonne pour la période 2022-2027 répond aux orientations de l'Union européenne et de la directive cadre sur la politique de l'eau (D.C.E. 2000/60/CE).

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Adour-Garonne complexifiées par les impacts du changement climatique. Il doit être compatible avec les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau. Il constitue le projet pour l'eau du bassin Adour-Garonne. Il traite à cette échelle :

- Les **règles de cohérence, continuité, solidarité** entre l'amont et l'aval, à respecter par les différents SAGE : par exemple les questions de débits, de qualité, de crues et de poissons migrateurs.
- Les **principaux enjeux du bassin versant**, par exemple certains milieux aquatiques exceptionnels, les points noirs toujours dénoncés de la politique de l'eau.
- Les **orientations** relevant de la responsabilité ou de l'arbitrage des organismes de bassin : priorités de financement, banques de données sur l'eau, organisation institutionnelle de la gestion…

Ce troisième et dernier cycle de gestion 2022-2027 pour atteindre le bon état des eaux intègre une mise à jour du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Programme de Mesures (PDM), engagé dès 2018 par l'actualisation de la mise à jour de l'état des lieux du bassin Adour-Garonne.

Rediscutés dans le cadre de l'actualisation du SDAGE 2022-2027, il apparaît que les enjeux identifiés précédemment perdurent car ils n'ont pas été intégralement résolus lors des cycles précédents. Ils sont en outre renforcés aujourd'hui par le changement climatique et la dynamique de la population.

Le socle du SDAGE 2022-2027 reste ainsi constitué de **4 orientations fondamentales**, qui tiennent compte des dispositions du SDAGE précédent (2016-2021) et des objectifs de la D.C.E. :

- **Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE :**
  - Rassembler les différents acteurs et intégrer les enjeux de l'eau dans le contexte du changement climatique ;
  - Définir des stratégies d'actions plus efficaces avec une meilleure gouvernance des eaux ;
  - Évaluer les enjeux économiques pour une gestion plus efficace des programmes d'actions ;
  - Intégrer la gestion de l'eau et des milieux aquatiques dans l'aménagement du territoire.
- **Orientation B : Réduire les pollutions pour accéder au bon état des eaux et des milieux aquatiques :**
  - D'agir sur les rejets de polluants (assainissement et rejets industriels) ;

[1] SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, issu de la loi sur l'eau de 1992 puis repris dans la Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 et la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Réduire les pollutions d'origine agricole ;
- Préserver et rétablir la qualité de l'eau (potable et usages de loisirs) ;
- Préserver et rétablir la qualité des eaux et des milieux littoraux.

- **Orientation C : Agir pour assurer l'équilibre quantitatif tout en conservant le bon fonctionnement des milieux aquatiques (alimentation en eau potable, activités économiques et de loisirs) sans dégrader le bon état des eaux :**
  - Approfondir les connaissances des milieux aquatiques et valoriser les données ;
  - Gérer durablement la ressource en eau dans le contexte du changement climatique ;
  - Gérer les situations de crise.
- **Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides :**
  - Réduire les impacts des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques ;
  - Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral ;
  - Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau ;
  - Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

II. 3. 2. SAGE Dordogne Atlantique

La commune de Saint-Loubès est concernée par le SAGE Dordogne Atlantique (SAGE05027) en cours d'élaboration.

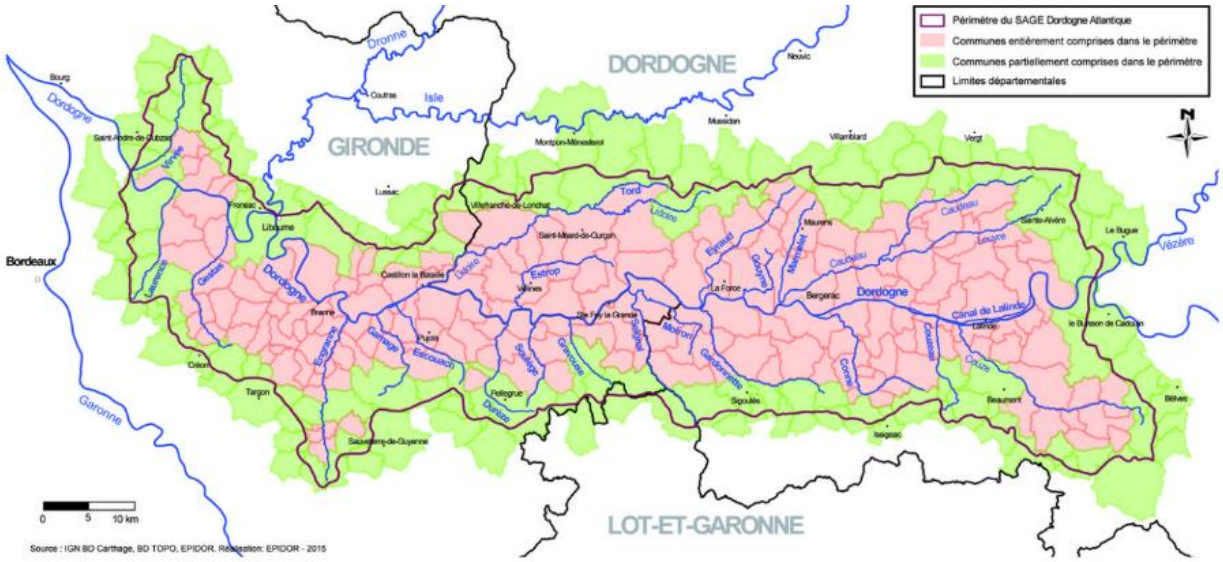
D'une superficie de l'ordre de 2 700 km², le périmètre du SAGE Dordogne Atlantique compris entre Limeuil (Dordogne) et Saint-André-de-Cubzac (Gironde), couvre 11% du bassin versant de la Dordogne. Situé à son extrémité aval, il est le réceptacle des eaux en transit depuis la source de la Dordogne lesquelles rejoindront ensuite l'estuaire de la Gironde avant de se perdre dans l'Océan Atlantique.

Véritable espace de transition entre le milieu fluvial et maritime, la richesse et l'importance de ce territoire notamment en termes de biodiversité n'est plus à démontrer, pour exemple vis-à-vis des migrateurs amphihalins qu'il abrite comme la Garonne et dont il doit veiller à la préservation. Le périmètre du SAGE, définitivement fixé par arrêté inter préfectoral du 10 juin 2015, concerne 1 Région (Aquitaine), 3 Départements (Dordogne, Gironde et Lot et Garonne), 311 Communes (dont 180 entièrement sur le bassin hydrographique), 22 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (dont Bordeaux Métropole et 2 Communautés d'agglomération) pour une population totale d'environ 225 600 habitants (données recensement INSEE 2010).

Le diagnostic du SAGE a donné lieu à l'identification de 11 enjeux :

- **6 enjeux attachés à une notion de territorialisation** : les palus / le bouchon vaseux / la nappe alluviale de La Dordogne / les affluents / domanialité, environnement, culture, patrimoine : vitrine du territoire / la continuité écologique.
- **4 enjeux plus thématisés** : usages identitaires [viticulture, pêche, navigation/hydroélectricité, loisirs nautiques] / maintien d'un tissu industriel durable / ruissellement : résilience territoriale / aménagement du territoire et structuration.
- **Un enjeu plus général et intégrateur** des problématiques non considérées comme primordiales et/ou faisant déjà l'objet de nombreuses actions ; son intitulé : « contribution à la mise en œuvre du SDAGE et à la SCE ».

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



II. 3. 3. SAGE des Nappes profondes de Gironde

La commune de Saint-Loubès est concernée par le SAGE Nappes Profondes de Gironde (SAGE05003) mis en œuvre. La structure porteuse de ce SAGE est le Syndicat Mixte d'Études et de gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde (SMEGREG).

Le SAGE nappes profondes de Gironde a pour périmètre le département de la Gironde. Il concerne les ressources en eaux souterraines profondes qui permettent notamment de produire près de 97% de l'eau potable qui alimente 1400 000 girondins.

Le SAGE, approuvé en 2003 et révisé en 2013, poursuit son grand objectif : restaurer le « bon état » des nappes surexploitées et garantir le maintien des autres nappes en « bon état ». Cet objectif s'articule autour de 4 actions principales :

- la réduction des pertes dans les réseaux publics de distribution d'eau potable.
- l'exemplarité des collectivités locales, préalable indispensable à une sollicitation du grand public.
- l'optimisation des usages domestiques par tous les Girondins.
- la mise en service de nouvelles ressources, dites de substitution.

À Saint-Loubès, la masse d'eau sollicitée pour l'alimentation en eau potable est considérée comme déficitaire de catégorie 3 : les prélèvements sont largement supérieurs au Volume Maximum Prélevable Objectif (VMPO). L'unité de gestion Éocène-Centre dont elle fait partie est considérée comme étant en « mauvais état » à grande échelle. Le retour à une situation plus équilibrée est prioritaire (échéance 2027).

Ces enjeux et objectifs ont été pris en compte dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Loubès, notamment dans le cadre de la gestion de l'approvisionnement en eau potable via le syndicat intercommunal.

II. 3. 4. Contrat de rivière Dordogne Atlantique

Le Contrat de Rivière est un engagement technique et financier entre l'État, les collectivités et les acteurs locaux, en faveur d'une gestion durable et concertée d'une rivière à l'échelle de son bassin versant.

La commune de Saint-Loubès est concernée par le Contrat de Rivière Dordogne Atlantique. Son programme d'action est décliné autour de 5 volets :

- Améliorer la qualité de l'eau.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Préserver le lit, les milieux et les espèces.
- Gérer la ressource en eau.
- Mettre en valeur le patrimoine culturel et les paysages.
- Développer un tourisme respectueux de l'environnement.

II. 3. 5. Plans de Gestion des étiages (PGE)

Le plan de Gestion des Étiages est un outil qui réglemente le partage de l'eau entre les différents usages du bassin et les besoins des milieux pendant la période où elle manque, l'été. Les prélèvements ne peuvent être supérieurs à la ressource disponible et doivent respecter les Débits Objectifs d'Étiage (DOE) au moins 8 années sur 10. Le DOE est une valeur de débit d'un cours d'eau fixé en un point, qui permet en période de basses eaux de satisfaire l'ensemble des usages et de respecter le fonctionnement du milieu aquatique associé.

La commune de Saint-Loubès est concernée par deux plans de gestion des étiages :

- PGE Dordogne Vézère sur la quasi-totalité du territoire.
- PGE Garonne Ariège sur la partie Sud-Ouest du territoire.

II. 3. 6. Zonages règlementaires pour reconnaître, préserver ou améliorer l'état qualitatif et quantitatif des eaux souterraines et superficielles

Le SDAGE Adour-Garonne définit des zonages réglementaires ou des territoires de gestion concernant la ressource en eau.

II. 3. 6. 1. Zone de Répartition des Eaux (ZRE)

Une Zone de Répartition des Eaux (ZRE) est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisés par « une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins » en application de l'article R211-71 du Code de l'environnement. Elles sont fixées par le préfet coordonnateur de bassin. L'arrêté pris par les préfets de département concernés traduit la ZRE en une liste de communes. Cet arrêté est le texte réglementaire fondateur de la ZRE.

Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclaration des prélèvements dans les eaux superficielles, comme dans les eaux souterraines, sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.

Le classement en ZRE constitue un signal fort de reconnaissance du déséquilibre durablement installé entre la ressource et les prélèvements en eau existants.

La commune est classée en zone de répartition des eaux par rapport au bassin versant de la Dordogne.

Code ZRE	Références	Arrêté
ZRE3302	Arrêté n° E2005/14 du 28/02/2005 - Complète et remplace l'arrêté du 28/04/1995	28/02/2005

II. 3. 6. 2. Zone de sauvegarde et partie à objectifs plus stricts (ZOS)

Les zones de sauvegarde sont des secteurs stratégiques des masses d'eau souterraine qui doivent faire l'objet d'une politique publique prioritaire de préservation des ressources en eau utilisées aujourd'hui et

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

potentiellement utilisées dans le futur pour l'alimentation en eau potable. Une vigilance particulière est nécessaire afin de prévenir la détérioration de l'état des masses d'eau concernées.

Les zones de sauvegarde ont vocation à centraliser l'ensemble des moyens visant à protéger qualitativement et quantitativement les ressources en eau nécessaires à la production d'eau potable, en vue de la préservation ou de la récupération de la qualité.

Dans des parties de ces zones de sauvegarde, où la ressource est utilisée aujourd'hui pour l'alimentation en eau potable, des objectifs plus stricts peuvent être définis afin de réduire le niveau de traitement pour produire de l'eau potable.

Dans le cadre de la révision du SDAGE Adour-Garonne, les orientations fondamentales, validées par le Comité de Bassin du 5/12/2005, prévoient des dispositions particulières pour obtenir une eau brute en quantité et de qualité pour assurer l'usage AEP actuel et futur. Par ailleurs l'article 10 de l'arrêté du 17 mars 2006 fixant le contenu du SDAGE 2009 prévoit que les futurs SDAGE identifient les zones utilisées actuellement pour l'alimentation en eau potable (AEP) pour lesquelles des objectifs plus stricts seront fixés afin de réduire les traitements nécessaires à la production d'eau potable (ZOS). Les ZOS sont des portions de masses d'eau souterraine, cours d'eau et lacs stratégiques pour l'AEP dans le bassin Adour-Garonne.

Le territoire communal est concerné par une zone de sauvegarde avec partie à objectifs plus stricts relative à la masse d'eau souterraine FRF7G024B (Alluvions de la Dordogne aval).

II. 3. 6. 3. Classement des cours d'eau

La loi sur l'eau a réformé le classement des cours d'eau pour les adapter aux exigences de la DCE.

L'objectif est de restaurer la continuité sédimentaire et écologique des cours d'eau afin de contribuer au maintien ou à l'atteinte des objectifs de qualité inscrits dans le SDAGE. En effet, le bon état écologique intègre la notion essentielle de continuité écologique entre les habitats aquatiques.

La Dordogne et la Laurence sont classées en cours d'eau de liste 1 et de liste 2.

II. 3. 6. 4. Axes migrateurs amphihalins

Les axes à grands migrateurs amphihalins représentent le potentiel de développement des espèces migratrices amphihalines dans le bassin Adour Garonne identifiés par les COGEPOMI (Comité de Gestion des Poissons Migrateurs), dans l'état des connaissances actuelles. La préservation et la restauration de la continuité écologique constituent un enjeu majeur sur ces cours d'eau.

Les grands axes migrateurs amphihalins, et les usages qui leurs sont associés, constituent un patrimoine écologique, économique et culturel indéniable dans la région Aquitaine. Le bassin Adour Garonne reste le seul en Europe à accueillir l'ensemble des huit espèces patrimoniales de poissons grands migrateurs amphihalins : la Grande Alose, l'Alose feinte, la Lamproie marine, la Lamproie fluviatile, le Saumon atlantique, la Truite de mer, l'Anguille et l'Esturgeon européen. Ces espèces symboliques contribuent à la préservation de la biodiversité et constituent des bio-indicateurs pertinents et intégrateurs de la qualité des milieux et de leur bon fonctionnement à l'échelle d'un grand bassin.

Sur le territoire communal, La Laurence et la Dordogne sont désignés axes de grands migrateurs amphihalins.

Ce classement n'impacte pas directement l'occupation des sols mais il est nécessaire de veiller à ce que la qualité des eaux superficielles ne soit pas dégradée par des rejets anthropiques (eaux pluviales, eaux usées,) afin de favoriser le maintien de ces espèces à fort enjeu dans nos rivières.

Ce qu'il faut retenir

Le territoire de Saint-Loubès est inclus au sein du périmètre SDAGE Adour Garonne, du SAGE Dordogne Atlantique et son contrat de rivière, et du SAGE Nappes profondes de Gironde.

Plusieurs zonages réglementaires sont identifiés sur la commune :

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Zone de répartition des eaux.
- Zone de sauvegarde et partie à objectifs plus stricts (ZOS).
- Cours d'eau classés (2) et axes migrateurs amphihalins.

Les différents zonages de protection établis face au risque de pollution ou de nuisance sur la qualité des eaux permettent à la commune de Saint-Loubès d'identifier les secteurs sensibles. Dans ces zones, le plan local d'urbanisme doit veiller à se conformer à ces mesures réglementaires en assurant les objectifs de gestion fixés. La commune s'assurera aussi de ne pas accentuer la pression sur la qualité et la quantité des eaux (en lien avec l'eau potable) en offrant des possibilités d'urbanisation sur ces zones.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

III. Milieu naturel

III. 1. Mesures de connaissance, de protection et de gestion du patrimoine biologique

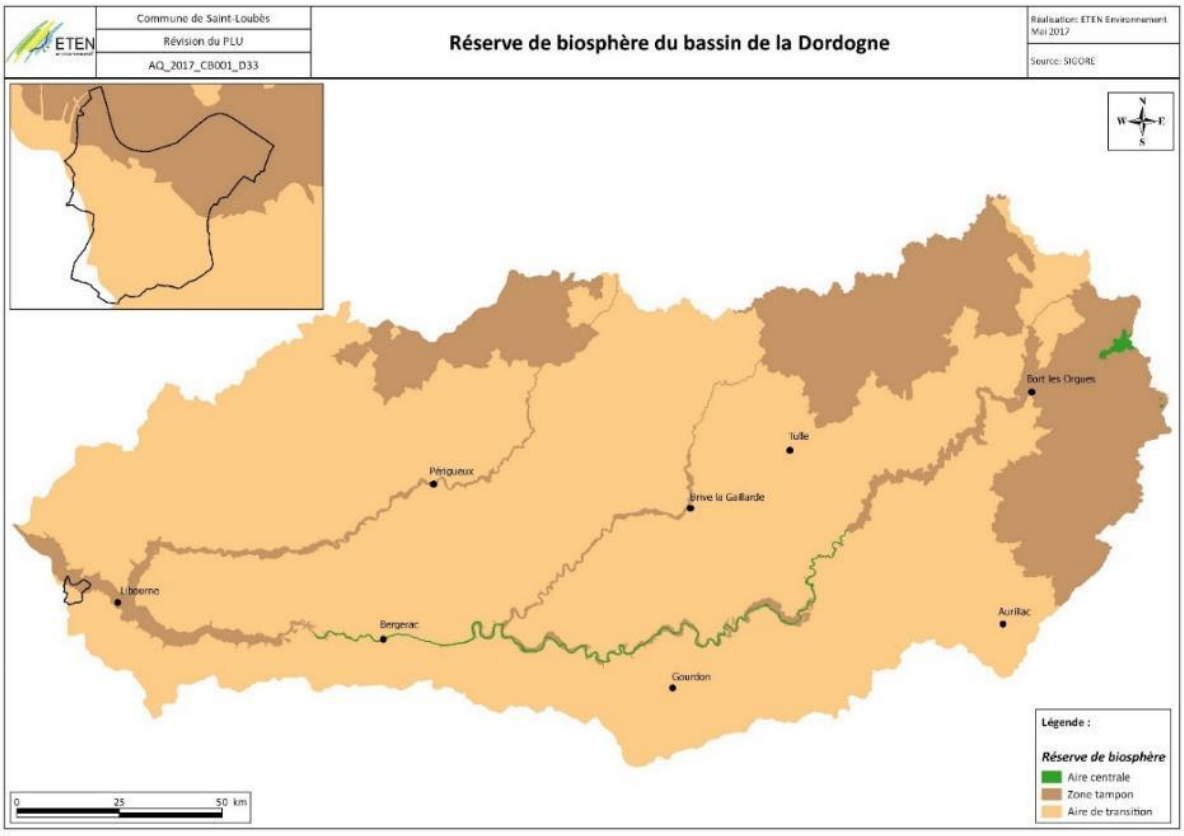
III. 1. 1. Réserve de biosphère de la Dordogne

Une réserve de biosphère est une zone d'écosystèmes terrestres ou côtiers où l'on privilégie un développement durable entre la conservation de la biodiversité et son utilisation. Elle se compose de trois zones interdépendantes :

- L'aire centrale qui comprend une zone strictement protégée,
- La zone tampon, utilisée pour des activités compatibles avec de bonnes pratiques écologiques susceptibles de renforcer la recherche et l'éducation scientifique,
- L'aire de transition, où les communautés encouragent un développement durable des activités économiques et humaines.

La réserve de biosphère de la Dordogne, créée en 2012, emprunte un axe est-Ouest, des volcans d'Auvergne jusqu'à son exutoire dans l'estuaire de la Gironde. Ce territoire est empreint d'un patrimoine naturel et culturel exceptionnel marqué par la rivière. EPIDOR coordonne la gestion et les actions sur la réserve.

Le territoire communal de Saint-Loubès se situe dans la réserve de biosphère de la Dordogne. Plus particulièrement, elle est concernée par sa zone tampon au Nord et par son aire de transition sur la quasi-totalité de sa moitié Sud.



Carte 5 : Saint-Loubès au sein de la Réserve de biosphère du Bassin de la Dordogne

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

III. 1. 2. Les périmètres réglementaires du réseau Natura 2000

Source : INPN, Natura 2000 : Directive Européenne n°92-43 du 21 mai 1992

La Commission européenne, en accord avec les États membres a fixé, le 21 mai 1992, le principe d'un réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire : le réseau Natura 2000. L'objectif de ce réseau écologique est de favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire en instaurant un ensemble cohérent de sites remarquables, appelés « sites Natura 2000 », tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles. Le réseau Natura 2000 est le résultat de la mise en œuvre de deux Directives européennes :

- La Directive 92/43/CEE, dite « Directive Habitats » du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Elle désigne les Zones Spéciales de Conservation (ZSC).
- La Directive 79/409/CEE, dite « Directive Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conversation des oiseaux sauvages. Elle désigne des Zones de Protection Spéciale (ZPS).

Sur la commune de Saint-Loubès, deux sites Natura 2000 sont présents :

- Le site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon », classé en Zone Spéciale de Conservation depuis 2006. Il concerne 597 ha du territoire communal.
- Le site Natura 2000 « La Dordogne », classé en Zone Spéciale de Conservation depuis 2015. Il concerne environ 252 ha du territoire communal.

III. 1. 2. 1. Le site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » (FR7200682)

Source : DOCOB Palus de Saint-Loubès et d'Izon 2012

Il s'agit d'une Zone Spéciale de Conservation issue de la Directive Habitats. Le site, d'une superficie de 1240 hectares est localisé sur la rive gauche de la Dordogne. Il est formé d'ensembles bocagers, de prairies, de forêts caducifoliées et d'eaux douces intérieures.

Les palus, terres d'alluvions en bordure des fleuves et rivières sont des zones refuges pour une flore et une faune peu commune en Gironde. Aujourd'hui, les surfaces de marais ou de prairies humides se réduisent sous la pression de pratiques agricoles en grande mutation, de la populiculture et de l'urbanisation diffuse.

Le site est traversé par 4 cours d'eau principaux que sont la Laurence, le Jogaret, le Cante-Rane et le ruisseau des Prades. Ces cours d'eau traversent le site du Sud vers le Nord et constituent un réseau de corridors écologiques entre l'amont des bassins versants et les palus.

Aussi, le site est marqué par la présence de nombreux plans d'eau, composantes majeures de ce territoire grâce à la diversité d'habitats naturels qui en dépendent. Cependant, leur présence en bordure de cours d'eau peut favoriser la propagation d'espèces invasives.

Les tableaux suivants listent les habitats naturels et les espèces d'intérêts communautaires situés dans le site Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Tableau 3 : Habitats d'intérêt communautaire listés par le DOCOB pour le site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon »

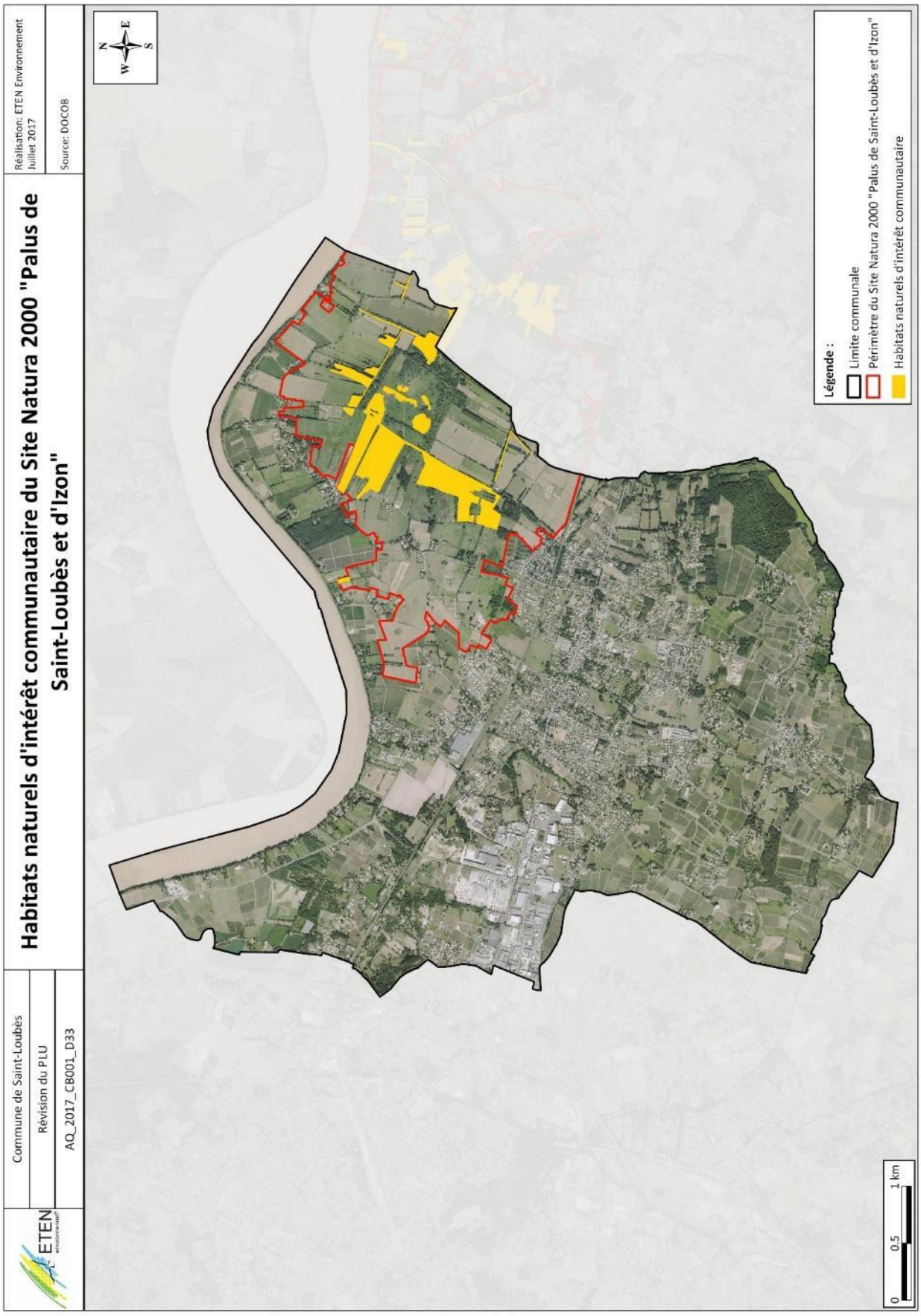
Habitats naturels d'intérêt communautaire	Code Natura 2000	Déclinaison de l'habitat	Surface couverte par l'habitat et représentativité	Structure et fonctionnalité	État de conservation à l'issu de l'inventaire	Origine des données
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior	**91E0***	- **91E0-8** : Aulnaies-frênaies à laîche espacée des petits ruisseaux	77 ha soit 6.2%	Boisement caractéristique de transition entre les forêts mixtes riveraines des grands fleuves et l'aulnaie marécageuse, il se situe généralement en bordure extérieure des bas marais. Les essences majoritaires sont l'aulne et le frêne, et la strate herbacée est caractérisée sur le site par la Laîche espacée et Laîche à épis pendants. Le rôle de stockage et d'épuration des eaux souterraines fourni est très important.	Globalement favorable, mais dynamiques régressive observée dans les secteurs les plus bas.	Rivière Environnement
Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus minor, Fraxinus excelsior riveraines des grands fleuves	91F0	- **91F0-3** : Chênaies ormaies à Frêne oxyphile	28.3 ha soit 2.3 %	Caractérisé par un certain degré de maturité, les forêts mixtes riveraines des grands fleuves se situent principalement sur les points les plus hauts, gorgés en eau chaque hiver mais rarement inondés. Chênes, Frêne et Ormes dominent la strate arborée, et la strate arbustive se compose d'Aubépine, de Fusain et Chèvrefeuille. L'habitat joue aussi un rôle en tant que régulateur et épurateur des eaux, mais de moindre importance car le sol est gorgé en eau pendant une période plus courte.	Moyen, seul des boisements résiduels sont présent, densité de Robiniers importante sur certaines parcelles	Rivière Environnement
Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	6430	- **6430-1** : Mégaphorbiaies mésotrophes collinéennes - **6430-4** : Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces - **6430-7** : Végétation des lisières forestières nitrophiles, hygroclines, héliophiles à semi-héliophiles	27.7 ha soit 2.2%	Milieu herbacé luxuriant dominé par les dicotylédones, souvent représentés au sein du marais par d'anciennes prairies actuellement sans gestion. La mégaphorbiaie correspond au stade intermédiaire entre la prairie humide et le fourré arbustif, et est largement dominée par les grandes plantes à fleurs telles que la Salicaire, la Lysimache ou la Consoude. Son rôle d'épuration des eaux est limité à cause de la faible profondeur du réseau racinaire mais comme tous les milieux humides, elle assure un stockage et une restitution progressive des eaux superficielles.	Défavorable avec la plantation de peupliers. Moyen en mosaïque avec cariçaies et roselières. Peu de mégaphorbiaies « pures » identifiées.	Rivière Environnement
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocaririon	3150	- **3150-3** : Plans d'eau eutrophes avec dominance de macrophytes libres flottant à la surface de l'eau - **3150-4** : Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels	-	Petites pièces d'eau stagnantes avec un faible taux d'oxygène dissous, ces milieux riches en éléments nutritifs accueillent sur leurs berges une forte richesse floristique. Elles ont la particularité d'avoir un voile flottant à Lentille d'eau ainsi qu'une forte variation des hauteurs d'eau au cours de l'année. La gestion de ces milieux apparaît indispensable pour les maintenir dans un bon état de conservation.	Défavorable dans les secteurs envahis par la Jussie.	Rivière Environnement

Tableau 4 : Espèces d'intérêt communautaire listés par le DOCOB pour le site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon »

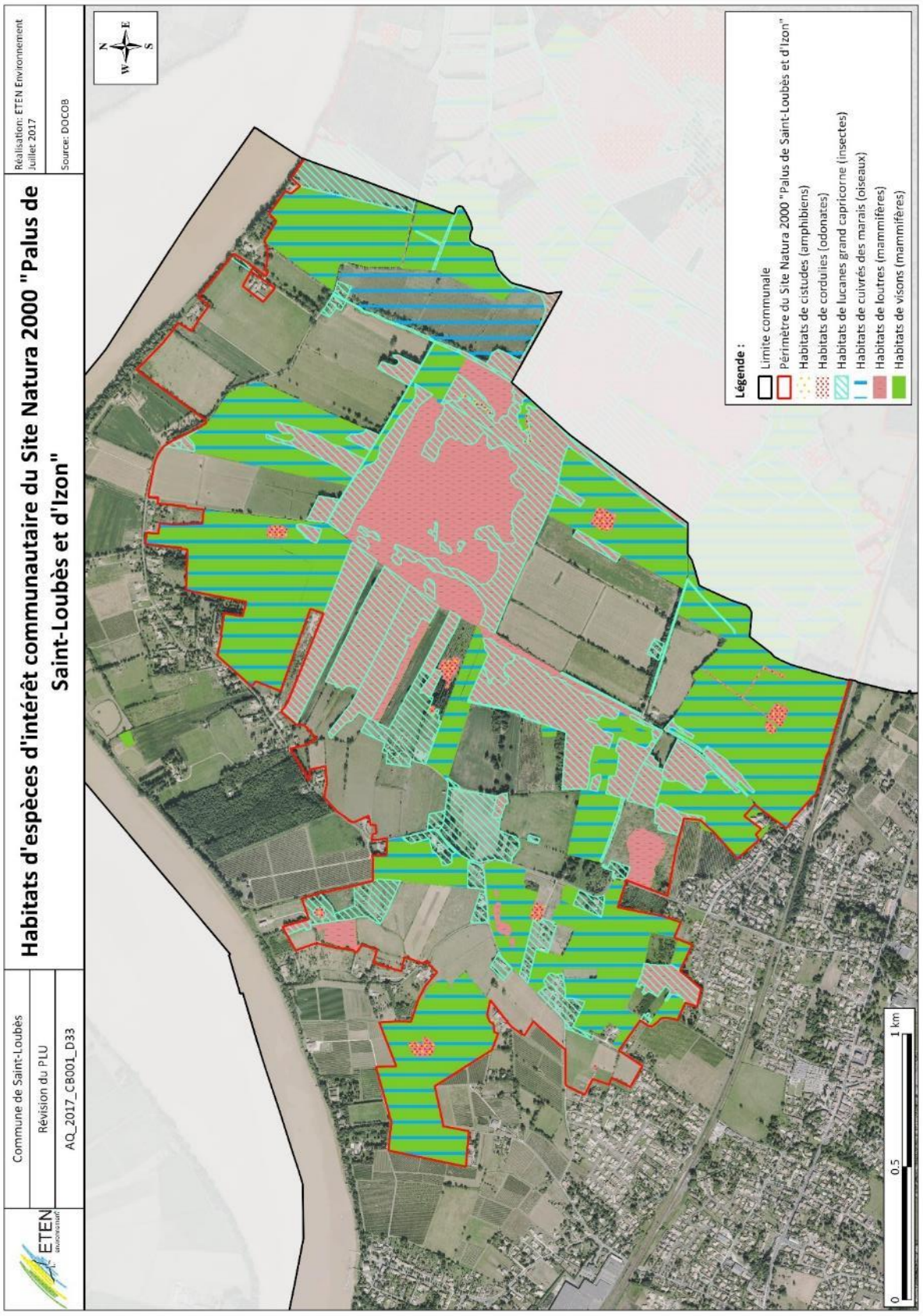
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Nom des espèces d'intérêt communautaire	Nom commun de l'espèce	Code européen Natura 2000 de l'espèce	Structure et fonctionnalité de la population.	État de conservation de l'espèce à l'issu de l'inventaire	Origine des données
Oxygastra curtisii	Cordulie à corps fin	1041	Plusieurs individus observés dans le Glaugelas et sur le secteur d'Anglade	*Moyen*	Rivière environnement
Lycaena dispar	Cuivré des marais	1060	4 individus observés sur deux stations. Une population convenable semble être installée sur l'ensemble de la mosaïque d'habitats favorable à l'espèce. Les effectifs observés révèlent donc une population viable sur la zone.	*Bon*	Rivière Environnement
Lucanus cervus	Lucane cerf-volant	1083	Plusieurs individus observés sur l'ensemble du site.	*Bon*	Rivière environnement
Cerambyx cerdo	Grand Capricorne	1088	Plusieurs individus observés sur l'ensemble du site.	*Bon*	Rivière environnement Cistude Nature
Emys orbicularis	Cistude d'Europe	1220	Non observée pendant les inventaires mais plusieurs témoignages d'observations. Présence d'habitats préférentiels de l'espèce.	*Moyen*	Rivière Environnement Groupes de travail
Lutra lutra	Loutre d'Europe	**1355**	Présence d'habitats préférentiels de l'espèce. Observations d'épreintes et de places de nourrissage dans le Glaugelas et le long de l'estey de Fourquet.	*Moyen*	Rivière Environnement
Mustela lutreola	Vison d'Europe	**1356***	La zone d'activité potentielle du Vison d'Europe s'étend sur plus de 900 ha sur le site. Par ailleurs, le site présente 3 zones cœur de domaine vital conséquent.	*Mauvais*	Rivière Environnement
Angelica heterocarpa	Angélique des estuaires	**1607***	Présence sur le ruisseau des Prades, du Canteranne et ruisseau sans nom au lieu-dit le Chêne. Présence également sur les berges de la Dordogne (prise en compte dans le DOCOB Dordogne). Contactée sur un bon nombre de ses habitats favorables présents sur le site, l'Angélique des estuaires est bien représentée.	*A préciser avec inventaires complémentaires*	Rivière Environnement

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

III. 1. 2. 2. Le site Natura 2000 « La Dordogne » (FR7200660)

Source : DOCOB La Dordogne 2013

Il s'agit également d'une Zone Spéciale de Conservation issue de la Directive Habitats. Le site, d'une superficie de 5694 hectares, est à cheval sur deux départements le long de la Dordogne. Il concerne 59 communes en Dordogne et 47 communes de Gironde. L'altitude de la zone varie entre 3 et 83 mètres.

La Dordogne est l'élément majeur ; elle occupe une longueur de 250km et le site reçoit 98 de ses affluents qui drainent les plateaux bordant la vallée. Ainsi, le territoire présente une grande diversité de milieux aquatiques et de milieux alluviaux. La zone est occupée par de nombreuses espèces rares au niveau régional et national ainsi que de nombreuses frayères à poissons migrateurs.

Sur le site, on retrouve plus précisément :

- 7 habitats naturels d'intérêt communautaire dont 5 habitats aquatiques et humides et 2 habitats forestiers.
- 18 espèces d'intérêt communautaire dont 10 poissons, 1 reptile, 2 mammifères, 4 insectes et 1 plante.

Le tableau suivant liste les habitats naturels et les espèces d'intérêts communautaires inventoriés dans le site Natura 2000.

Habitats naturels	Code Natura 2000	Représentativité sur le site (%)	Intérêt patrimonial pour le site
Habitats des secteurs d'eaux calmes			
Gazons amphibies	3130	0,16	**Fort**
Végétation des eaux stagnantes	3150	0,43	**Fort**
Habitats des secteurs des eaux courantes			
Végétation à renoncules des rivières	3260	6,23	**Fort**
Habitats des milieux alluviaux			
Végétations des berges vaseuses	3270	0,42	**Fort**
Mégaphorbiaies hygrophiles	6430	3,02	**Fort**
Forêts galeries alluviales	91EO	5,44	**Fort**
Forêts mixtes des grands fleuves	91FO	5,9	**Fort**

Tableau 5 : Habitats d'intérêt communautaire listés par le DOCOB pour le site Natura 2000 « La Dordogne »

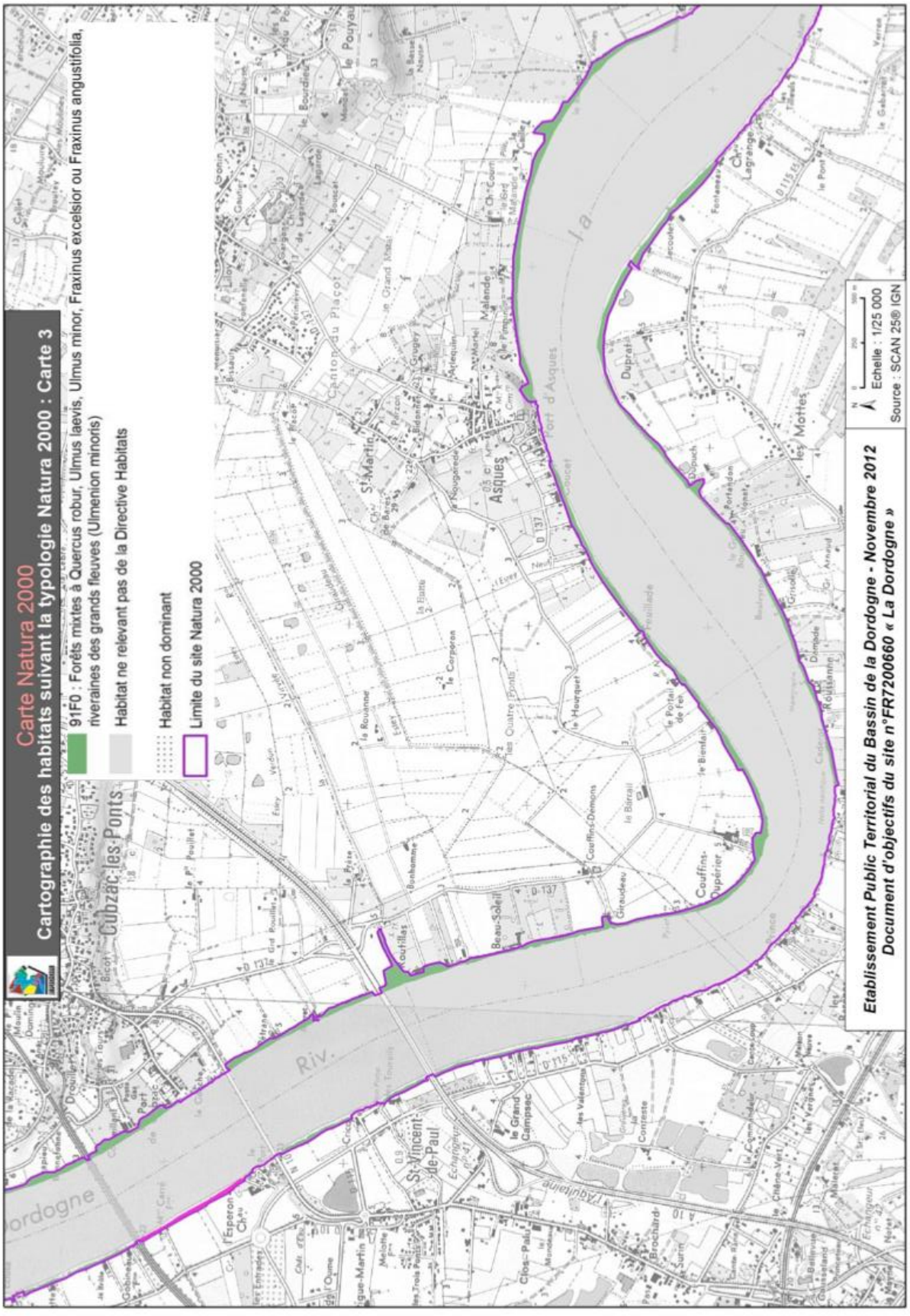
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Espèces de l'annexe II	Code Natura 2000	Intérêt patrimonial pour le site
10 Poissons		
Esturgeon européen	1101	**Fort**
Saumon atlantique	1106	**Fort**
Lamproie marine	1095	**Fort**
Lamproie fluviatile	1099	**Fort**
Grande Alose	1102	**Fort**
Alose feinte	1103	**Fort**
Toxostome	1126	**Fort**
Lamproie de planer	1096	**Moyen**
Bouvière	1134	**Fort**
Chabot	1163	**Moyen**
1 Reptile		
Cistude d'Europe	1220	**Moyen**
2 Mammifères		
Loutre d'Europe	1355	**Fort**
Vison d'Europe	1356	**Fort**
8 Insectes		
Cordulie splendide	1036	**Fort**
Cordulie à corps fin	1041	**Fort**
Agrion de mercure	1044	**Fort**
Gomphe de Graslin	1046	**Fort**
1 plante		
Angélique des estuaires	1607	**Fort**

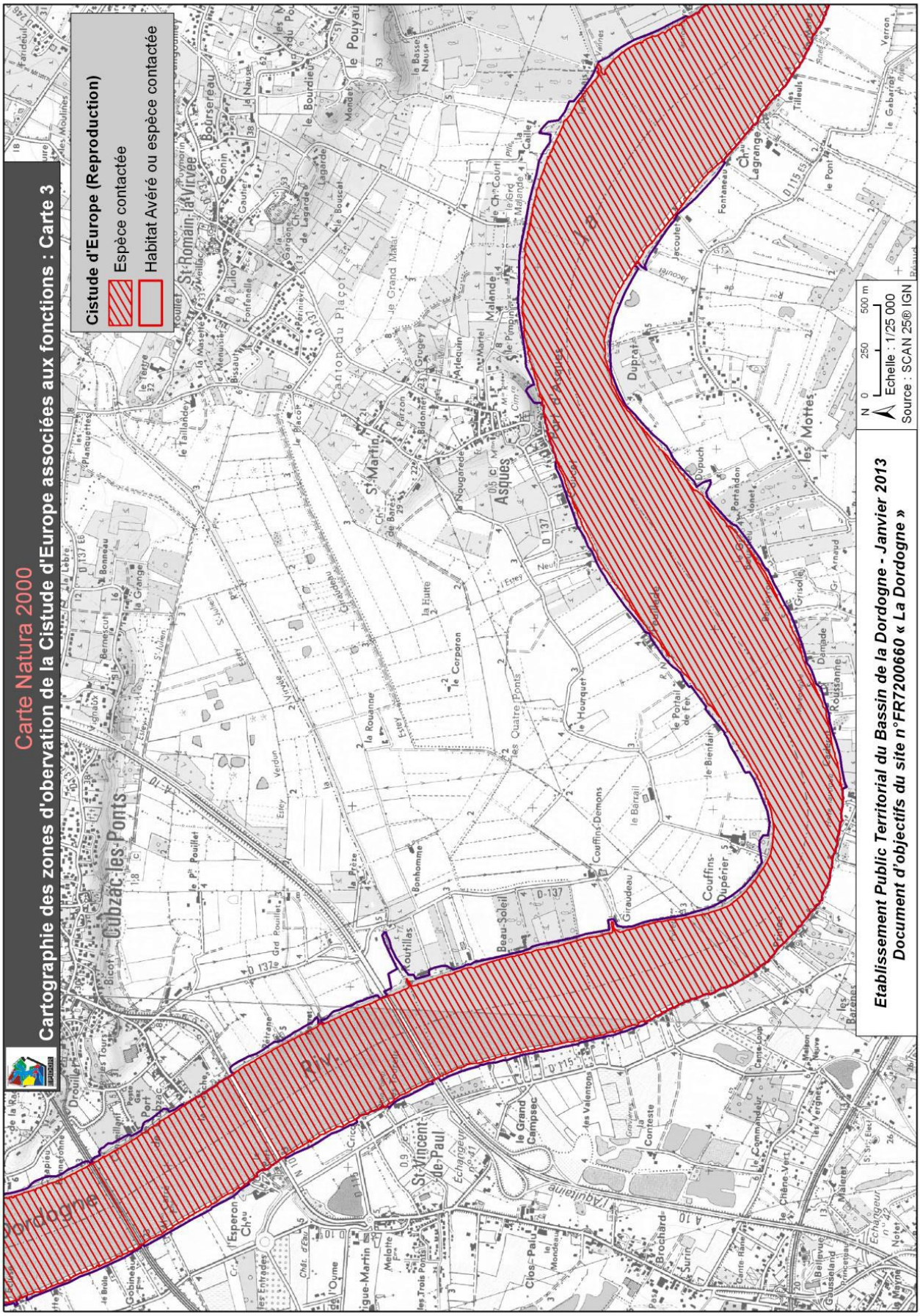
Tableau 6 : Espèces d'intérêt communautaire listés par le DOCOB pour le site Natura 2000 « La Dordogne »

Les cartes suivantes illustrent les habitats naturels d'intérêt communautaire et habitats d'espèces d'intérêt communautaire inventoriés sur l'emprise du site Natura 2000 présent sur le territoire communal.

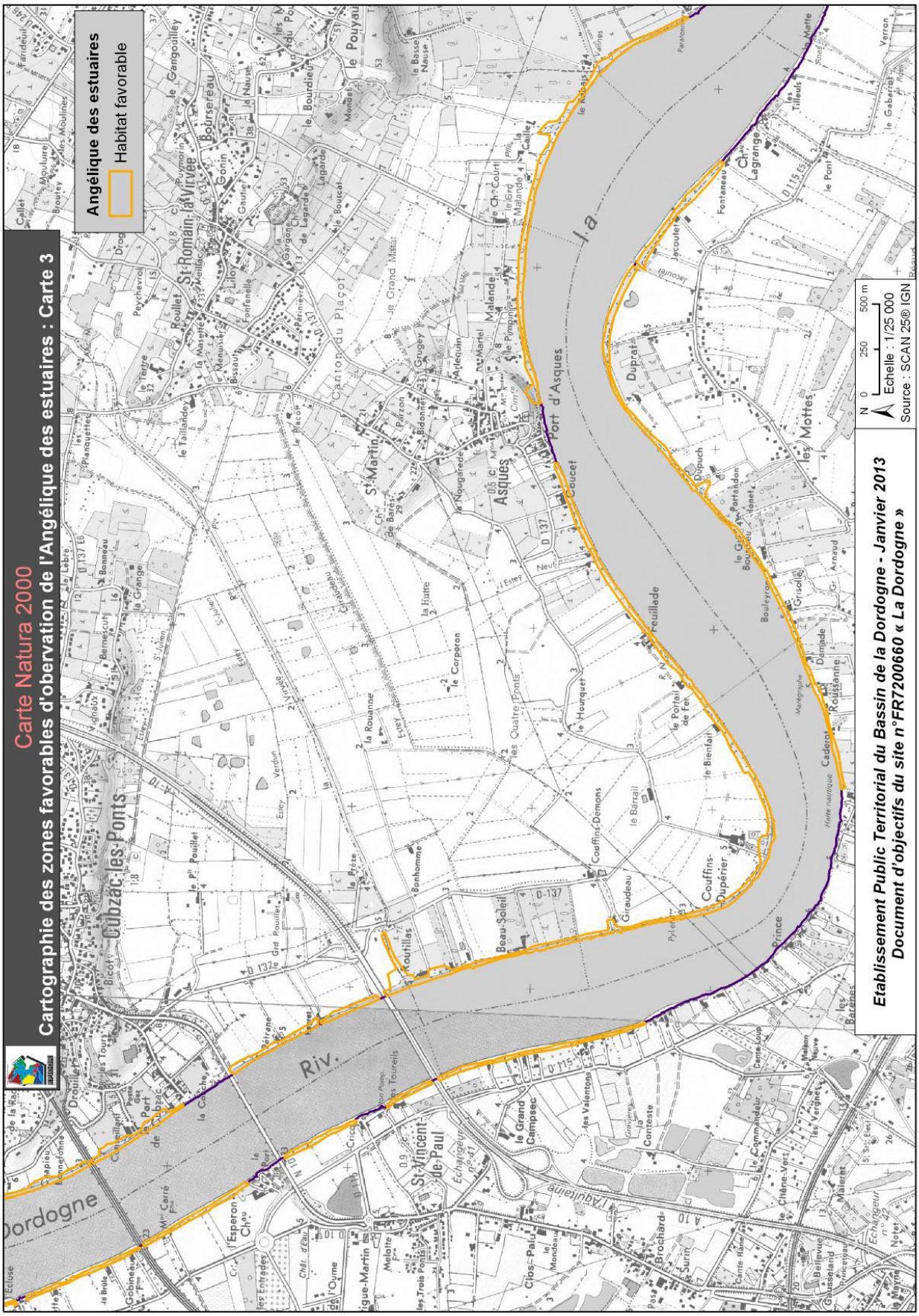
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



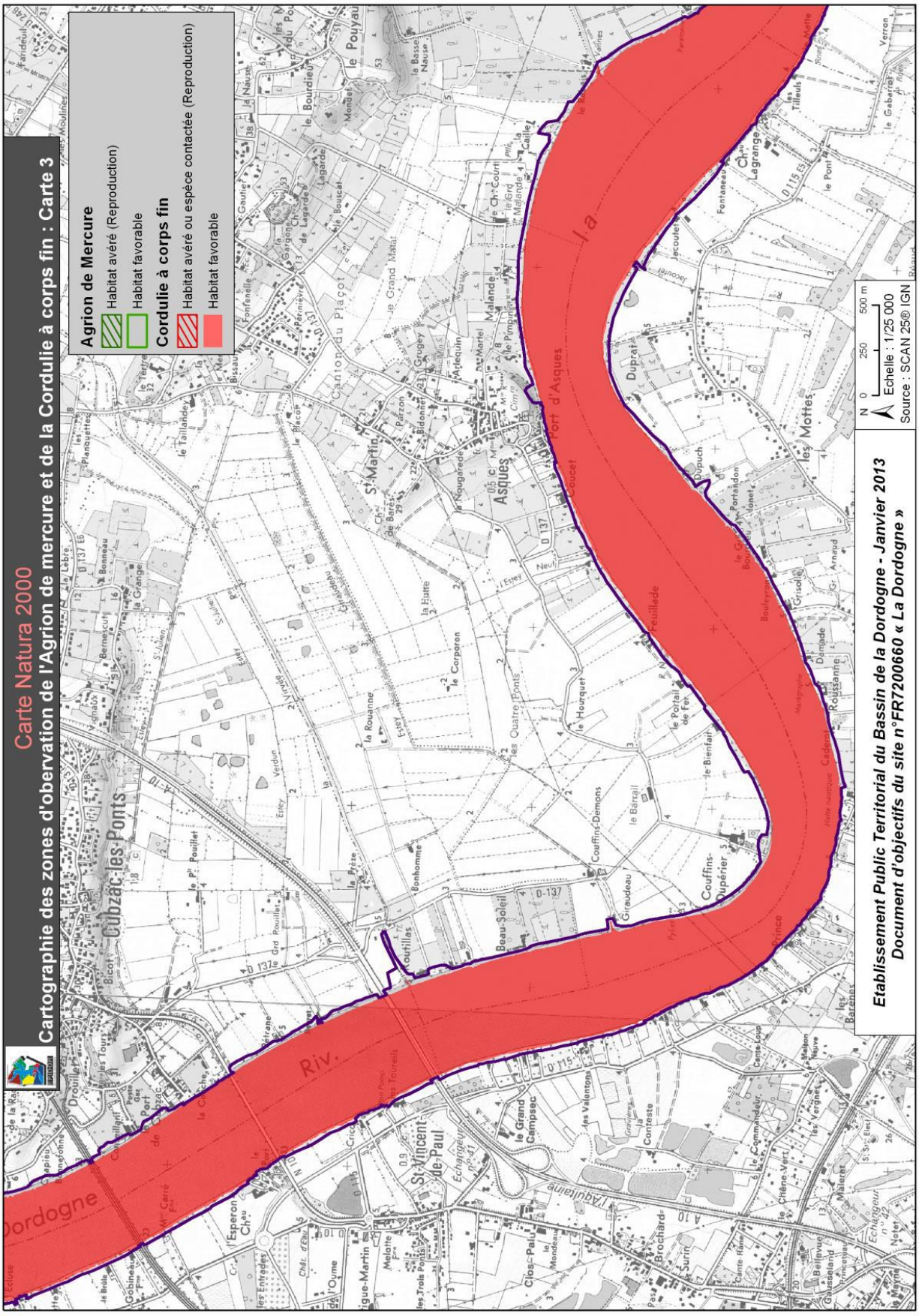
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



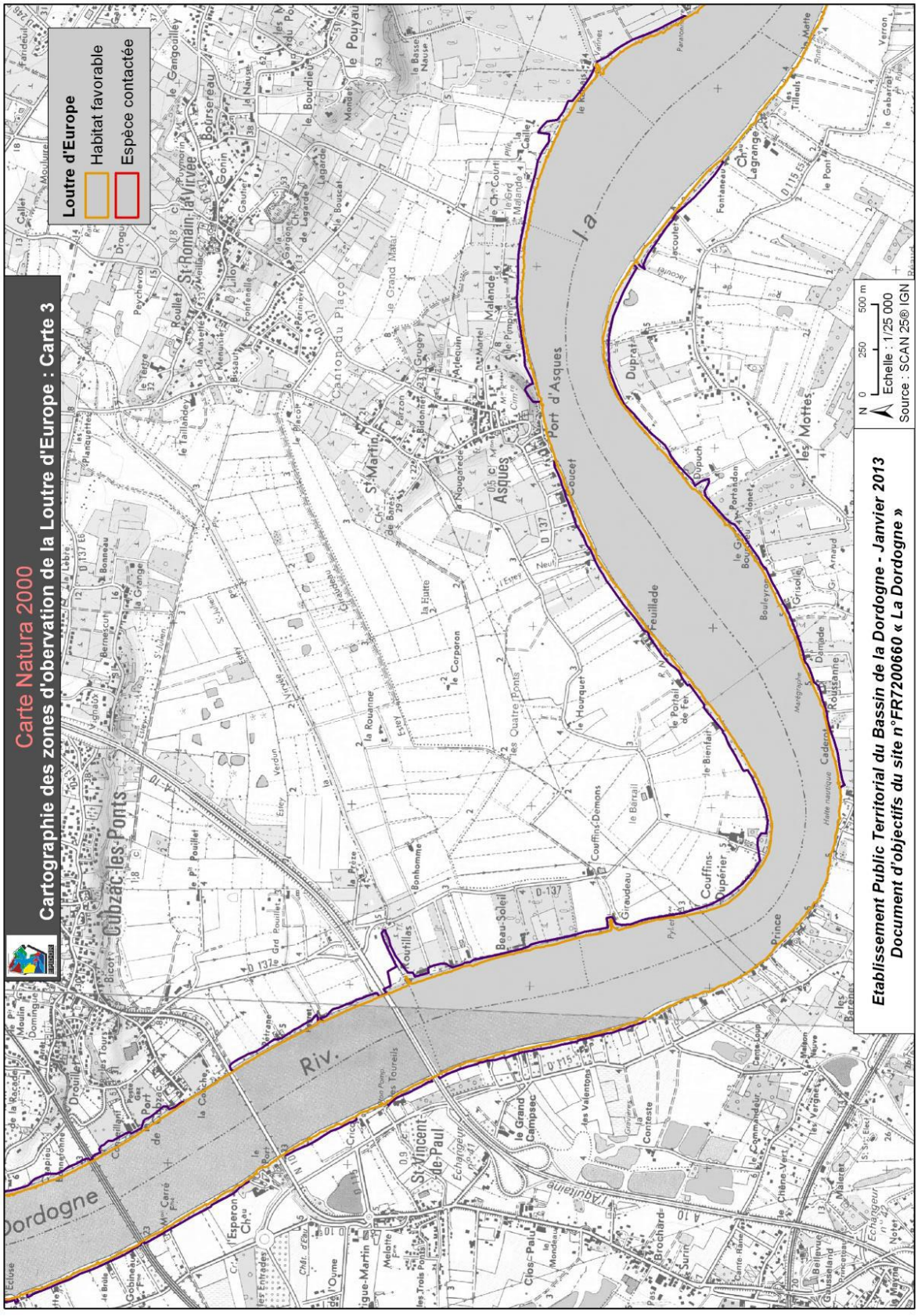
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

III. 1. 3. Les ZNIEFF, périmètres d'inventaires

Source : INPN

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. Établi pour le compte du Ministère de l'Environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

Les ZNIEFF constituent en outre une base de réflexion pour l'élaboration d'une politique de protection de la nature, en particulier pour les milieux les plus sensibles : zones humides et landes. Deux types de ZNIEFF sont identifiés :

- Les ZNIEFF de type I : il s'agit de secteurs d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II : ceux sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La commune de Saint-Loubès est concernée par 3 ZNIEFF.

III. 1. 3. 1. ZNIEFF de type I : Zone centrale des palus de Saint-Loubès et d'Izon

D'une superficie de 175 hectares, cette zone correspond à un secteur plus humide situé à l'intérieur d'une zone de type II. La zone est constituée de vallées et de terrasses alluviales. Ce secteur n'est ni cultivé, ni pâturé et les conditions naturelles de la zone sont propices au développement d'une flore diversifiée, rare et protégée au niveau régional et national ainsi que des espèces rares au niveau départemental. De plus, la zone est favorable à l'accueil de l'avifaune. Enfin, le secteur possède d'importantes fonctions hydrauliques, hydrologiques et d'habitat pour les populations animales ou végétales. Les critères d'intérêt de la zone sont donc d'ordres patrimoniaux, fonctionnels et paysagers.

En tout, on retrouve sur le territoire un grand nombre de milieux déterminants essentiels : des communautés amphibies, des tapis immergés de characées, des prairies et des lisières humides, des formations riveraines de saules, des forêts de frênes, chênes, d'ormes, des phragmitaies, des communautés à grandes laîches et des bordures à calamagrostis des eaux courantes. On retrouve par ailleurs 11 espèces déterminantes sur le site.

Le secteur, sous son statut de propriété privée, est protégé au titre de Zone Spéciale et Conservation (Directive Habitat) mais également au titre de Réserve de chasse et de faune sauvage.

III. 1. 3. 2. ZNIEFF de type II : Palus de Saint-Loubès et d'Izon

D'une superficie de 905 hectares, cette zone est le résultat de la fusion de deux zones d'inventaires formant une continuité paysagère et fonctionnelle sur une grande boucle de la vallée de la Dordogne. Elle est également liée à la zone centrale plus riche et plus humide vue précédemment.

La zone se caractérise par des milieux humides bien préservés et des petits secteurs bocagers exploités par des espèces rares. Les critères d'intérêt de la zone sont d'ordres patrimoniaux et fonctionnels.

En tout, on retrouve sur le territoire un grand nombre de milieux déterminants essentiels : des lisières humides à grandes herbes, des formations riveraines de saules, des forêts de frênes, des phragmitaies et des communautés à grandes laîches. On retrouve par ailleurs 13 espèces déterminantes sur le site.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Le secteur est classé en zone naturelle à protéger dans les documents d'urbanisme en vigueur. Il est également reconnu au titre de Zone Spéciale et Conservation (Directive Habitat) et au titre de Réserve de chasse et de faune sauvage.

III. 1. 3. 3. ZNIEFF de type II : La Dordogne

D'une superficie de 5471 hectares, la zone concerne le territoire communal dans sa partie Nord. Elle se superpose avec le site NATURA 2000 « La Dordogne ».

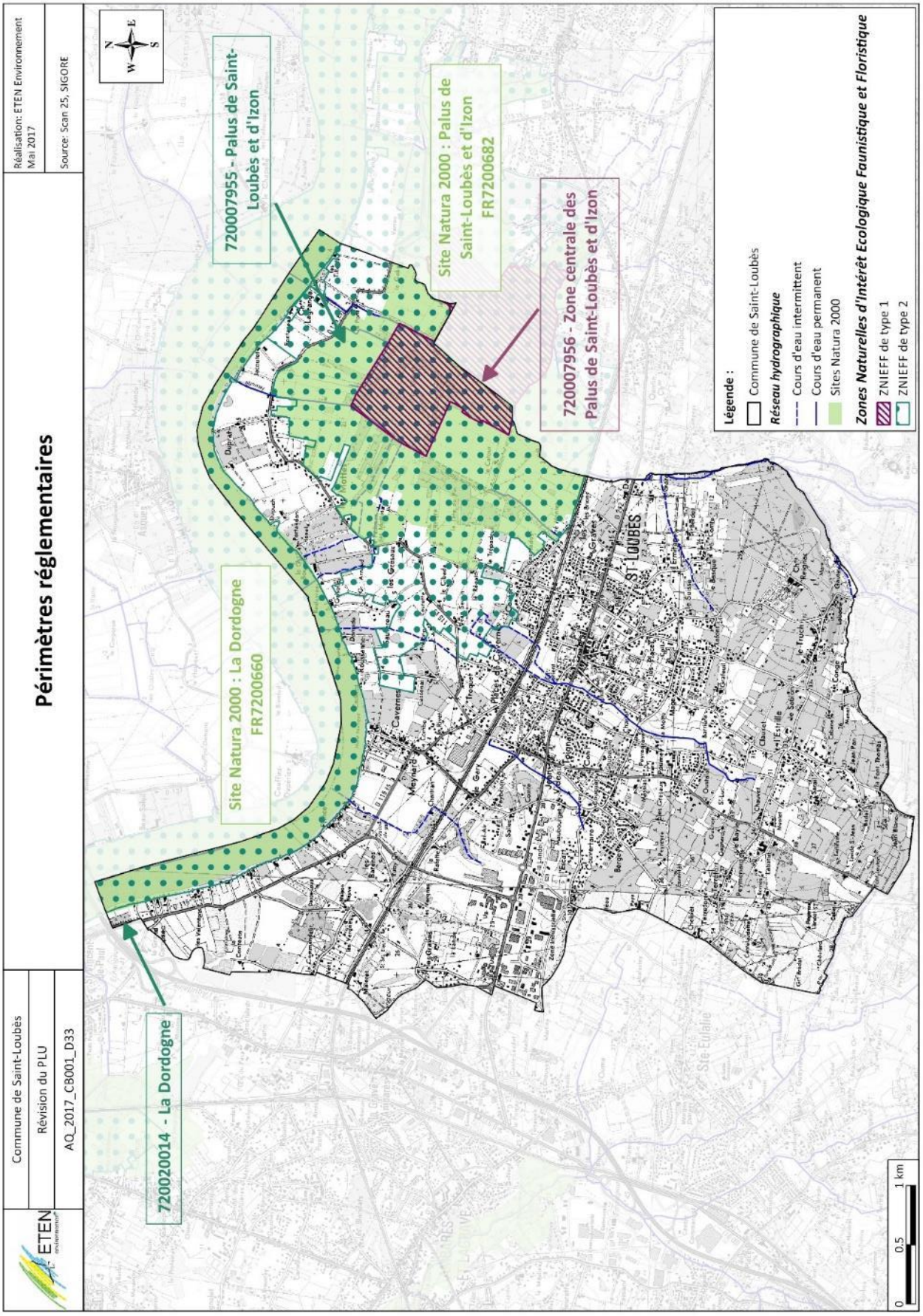
Ce qu'il faut retenir

La commune de Saint-Loubès est concernée par cinq périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel : deux sites Natura 2000 et trois ZNIEFF. Cela représente un atout pour la commune, qui abrite une grande richesse d'espaces naturels, une large mosaïque d'habitats et une biodiversité importante. Les milieux écologiques d'intérêt qu'ils renferment constituent de véritables cœurs de biodiversité.

Les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 sont associés à la « Directive Habitats » du 21 mai 1992. Ces Directives fixent des enjeux de préservation important pour ces espèces. Dans le cadre du plan local d'urbanisme, la commune doit intégrer les enjeux de préservation de ces espèces et habitats d'intérêt communautaire.

En plus de l'aspect écologique, la commune doit s'assurer de préserver ce cadre paysager remarquable en évitant une urbanisation diffuse autour de ces milieux aquatiques qui dévaloriserait le cadre naturel au sein d'un espace urbanisé.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

III. 2. Habitats naturels et anthropiques

Les inventaires de terrain ont permis d'identifier 36 habitats naturels et anthropiques au sein de l'aire d'étude, dont un habitat naturel d'intérêt communautaire prioritaire. Le tableau ci-dessous liste les habitats identifiés au sein de l'aire d'étude. Les habitats naturels présentant les enjeux de conservation les plus importants correspondent à l'habitat naturel d'intérêt communautaire prioritaire, aux autres milieux humides mais aussi de boisements de feuillus autochtones.

Tableau 7 : Liste des habitats naturels et anthropiques identifiés au sein de l'aire d'étude

Intitulé	Code CORINE Biotopes	Code EUR28 / Natura 2000	Syntaxon	Zone humide floristique[1]	Enjeu de conservation
Aulnaie, frênaie rivulaire	44.31	91EO*	*Alnenion glutinoso-incanae*	**Oui**	Fort
Boisements de saules, frêne et peupliers	44.6	/	/	**Oui**	Modéré à fort
Haie de chênes	84.1	/	/	Non	Modéré à fort[2]
Chênaie pédonculée	41.2	/	/	Non	Modéré
Plan d'eau	22	/	/	Non	Modéré
Friche humide	37.2	/	/	**Oui**	Modéré
Prairie humide à Joncs	37.217	/	/	**Oui**	Modéré
Chênaie pédonculée	41.2	/	*Carpino betuli-Fagenalia sylvatica*	Non	Modéré
Fourré de saules	44.92	/	/	**Oui**	Modéré
Jonchaie	53.5	/	/	**Oui**	Modéré
Plantation de peupliers humides	83.3211	/	/	**Oui**	Modéré
Alignement d'arbres	84.1	/	/	Non	Modéré
Bosquet de feuillus	84.3	/	/	Non	Modéré
Fourré	31.8	/	/	Non	Faible
Roncier	31.831	/	/	Non	Faible
Lande à fougères	31.86	/	/	Non	Faible
Prairie mésophile	38	/	/	Non	Faible
Prairie mésophile et fourré bas à sureau	38 x 31.8	/	/	Non	Faible
Prairie pâturée	38.1	/	/	Non	Faible
Plantation de feuillus	83.32	/	/	Non	Faible
Plantation de peupliers	83.321	/	/	Non	Faible
Haie	84.1	/	/	Non	Faible
Bosquet mixte	84.3	/	/	Non	Faible
Jardin arboré	85.3	/	/	Non	Faible
Friche	87.1	/	/	Non	Faible
Friche et fourré	87.1 x 31.8	/	/	Non	Faible
Verger	83.15	/	/	Non	Très faible
Vignes	83.21	/	/	Non	Très faible
Formation de Robiniers	83.324	/	/	Non	Très faible
Formations d'Ailantes	83.325	/	/	Non	Très faible
Jardin	85.3	/	/	Non	Très faible
Zone urbaine et jardin	85.3	/	/	Non	Très faible

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Intitulé	Code CORINE Biotopes	Code EUR28 / Natura 2000	Syntaxon	Zone humide floristique[1]	Enjeu de conservation
Espaces verts	85.4	/	/	Non	Très faible
Zone urbaine et friche	86 x 87.1	/	/	Non	Très faible
Formation de bambous	/	/	/	Non	Très faible
Zone remaniée	/	/	/	Non	Très faible
Zone urbaine, routes et chemins	86	/	/	Non	Nul

1 : selon le critère floristique de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009.

2 : selon secteurs



Aulnaie-frênaie rivulaire en second plan © ETEN Environnement

La répartition des milieux est fortement liée aux caractéristiques physiques (topographie, géologie, hydrographie, etc.) et aux activités humaines (agriculture, pastoralisme, urbanisation, etc.). Les espaces en cultures extensives ou non urbanisés (bois, haies, talus, mares, prairies, etc.) jouent un rôle important dans les équilibres biologiques et la préservation des espèces. Ils constituent les habitats nécessaires à la reproduction, et sont également des zones de gagnage (nourrissage), de transit, de stationnement, d'hivernage. Ces espaces préservés sont aussi des continuums biologiques (corridors) qui permettent aux espèces de se déplacer d'un habitat à l'autre et de dynamiser leur population (brassage génétique) et ainsi garantir leur pérennité. Le maintien des habitats et de leur connectivité est un enjeu qu'il est nécessaire d'intégrer dans les stratégies de développement communal. Les espaces naturels représentent un potentiel indéniable à valoriser, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire.

III. 2. 1. Milieux aquatiques et humides, riches et diversifiés

III. 2. 1. 1. Les milieux aquatiques

Les milieux aquatiques regroupent l'ensemble des espaces en eau stagnante ou courante. Il s'agit des cours d'eau et des plans d'eau de caractéristiques différentes allant des mares aux lacs en passant par les étangs. Ces milieux aquatiques constituent des habitats privilégiés pour un grand nombre d'espèces animales dont patrimoniales. En outre, ils permettent l'installation de zones humides dans leurs parties les moins profondes. Ils constituent d'autre part un habitat recherché par de nombreux amphibiens. Les ceintures de végétation bordant les étendues d'eau peuvent être attractives pour les odonates, notamment au niveau des hydrophytes. De plus, les milieux aquatiques sont au cœur des préoccupations actuelles, notamment en matière de reconquête de la qualité de l'eau (qualité biologique et chimique), c'est pourquoi leur enjeu de conservation est modéré à fort selon la qualité des milieux. Le territoire Loubésien est fortement marqué par l'eau et les milieux aquatiques. En effet, la Dordogne marque la limite

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

communale Nord et de nombreux plans d'eau sont présents au Nord-Ouest et au Sud-est. La commune renferme également quelques esteys dans sa partie Nord, connectés à la Dordogne.

III. 2. 1. 2. Les milieux humides

Les inventaires de terrain ont permis d'identifier plusieurs zones humides selon le critère floristique de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009 (précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides), qui liste notamment les espèces et habitats caractéristiques des zones humides. Ce terme regroupe l'ensemble des milieux (ouverts et fermés) à l'interface entre les milieux aquatiques et les milieux terrestres. Située dans la vallée de la Dordogne, l'eau est un élément assez présent sur la commune permettant l'expression d'habitats humides variés. Au sein de l'aire d'étude des milieux naturels, les zones humides rencontrées concernent d'une part des boisements humides variés : des fourrés de Saules, un boisement de Saules, de Frênes et de Peupliers au niveau du lieu-dit Meynard ; un boisement formé d'un de Saules, de Frênes et de Peupliers, une plantation de Peupliers sur mégaphorbiaie au lieu-dit Maleret, ainsi que deux aulnaies-frênaies rivulaires (habitat naturel d'intérêt communautaire prioritaire) le long du ruisseau de Biancone et d'un cours d'eau codifié de toponyme inconnu au lieu-dit Bel-Air. Une attention toute particulière doit être portée à ces milieux dont les fonctionnalités sont indispensables aux écosystèmes. D'autre part, les zones humides identifiées concernent des milieux herbacés tels que des prairies humides à Joncs, une jonchaie et une friche humide.

Enjeux

Les enjeux associés à ce type d'habitat sont de l'ordre de **la qualité de l'eau et du maintien des milieux particuliers**. De plus, les zones humides conditionnement le bon fonctionnement des écosystèmes et en conséquence la qualité des eaux, mais aussi la prévention des inondations, il est donc indispensable de préserver ces milieux et de les entretenir. La pollution de l'eau ou son eutrophisation sont également des points à contrôler en rationalisant les dispositifs d'assainissement. Quant aux ripisylves, au vu de l'intérêt écologique (rôle dans les continuités écologiques) et des services rendus (fixation des berges, régulation et épuration des eaux), ce sont des habitats à préserver strictement.

Menaces

De manière générale, les habitats aquatiques sont particulièrement sensibles à la pollution mais également à l'artificialisation. Les ripisylves, à l'image des zones humides en général sont sensibles à la prolifération d'espèces invasives, à la fragmentation (mitage ou destruction), à l'artificialisation des berges, au drainage, etc. L'étalement urbain et les infrastructures routières contribuent à fragmenter et réduire ces milieux. L'urbanisation de Saint-Loubès apparaissant assez dense, une attention toute particulière doit être portée à la préservation voire la restauration des ripisylves.

III. 2. 2. Végétations de prairies et de landes

Les prairies sont relativement bien représentées au sein du territoire et également au sein de l'aire d'étude. En dehors des secteurs humides, il s'agit essentiellement de prairies mésophiles pâturées ou fauchées. Leur qualité dépend du mode de gestion pratiqué, les pratiques les plus extensives permettant une meilleure expression de la biodiversité. Il s'agit toutefois de communautés végétales très communes et résilientes. Leur enjeu de conservation est faible. Au sein de l'aire d'étude des milieux naturels, ces milieux sont disséminés en de petites parcelles au milieu d'une vaste zone urbanisée. Les prairies fauchées sont les plus nombreuses et représentent en général de petites surfaces. La plus importante étant situé au lieu-dit Maleret. A l'inverse, les prairies pâturées sont plus rares mais avec des parcelles de plus grande taille avec notamment les prairies des lieux-dits La Lande, La Motte ou Grafeuil.

Malgré le grignotage urbain progressif, les prairies sont encore relativement présentes à Saint-Loubès, en particulier dans le quart Nord-est du territoire communal. Bien que du point de vue des milieux naturels, leur enjeu apparait plutôt faible, ces prairies participent à la trame verte du territoire, et d'autant plus quand son urbanisation est importante. Les landes sont, quant à elles,

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

représentées essentiellement par les landes à fougères, très localisées en bordure de parcelles en friche et en lisière de boisements. Ces milieux d'une faible diversité spécifique et d'une bonne résilience constituent un intérêt floristique limité.



Prairie fauchée au Nord du Château Lorient © ETEN Environnement



Petite prairie fauchée à Berdot © ETEN Environnement



Chênaie pédonculée anthropisée à Bergey © ETEN Environnement

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Enjeux

Les milieux ouverts tels que les prairies offrent une grande diversité spécifique tant en termes de flore que de faune. Les landes constituent des milieux de transition favorables à de nombreuses espèces. Les enjeux associés à ce type d'habitat correspondent au maintien de ces milieux ouverts mais aussi et surtout des continuités entre eux. Une conduite extensive des pâtures et prairies fauchées est à privilégier. Le développement des espèces invasives est à surveiller.

Menaces

Ces milieux sont donc sensibles à la mise en culture, mais également à l'artificialisation des prairies (prairies améliorées) qui tend à homogénéiser ces milieux et engendre une perte de biodiversité. Ces milieux sont également sensibles à l'urbanisation et à la fragmentation qui contribuent à isoler les parcelles et limiter les flux, et donc la biodiversité. Enfin, les habitats dégradés tels que les friches peuvent voir proliférer les espèces invasives.

III. 2. 3. Végétations de fourrés et manteaux arbustifs

Les fourrés et manteaux arbustifs correspondent aux formations arbustives pré- et post-forestière, la plupart du temps décidues, mais aussi aux formations de Ronces. Leur intérêt est hétérogène, il dépend essentiellement des espèces qui les composent. Au sein de l'aire d'étude des milieux naturels, quelques fourrés ont été identifiés, notamment dans le secteur Nord-Ouest du territoire, lieux-dits Les Vergnes, Le Gravas, la Rafette.

Enjeux

Les enjeux liés aux fourrés et aux manteaux arbustifs dépendent de leur composition et peuvent être très variables. Cependant, on peut noter que leur morphologie en fourrés denses offre des refuges intéressants pour la faune. Il est donc important de maintenir des milieux intermédiaires favorisant la biodiversité et participant à la trame verte.

Menaces

Ces milieux sont sensibles à la fragmentation, ainsi qu'à la prolifération d'espèces invasives.

III. 2. 4. Végétations forestières

Le territoire Loubésien ne renferme pas de grandes forêts d'importance, à l'exception du bois située à proximité du château de Reignac au Sud-est, mais plutôt des bois de taille modeste assez localisés et dispersés. Au sein de l'aire d'étude quelques boisements ont été identifiés. Il s'agit de chênaies pédonculées mais également de bosquets (plus anthropisés) de feuillus et mixtes. Le réseau de haies est également assez modeste sur la commune. Il participe donc peu à la trame verte.

Enjeux

Les boisements lorsqu'ils sont peu anthropisés et de taille suffisante sont relativement préservés de l'influence humaine et permettent donc le développement d'une biodiversité riche. Beaucoup d'espèces animales et végétales dépendent de la présence de boisements que ce soit pour l'abri qu'ils représentent ou pour les ressources qu'ils procurent. Ils constituent donc des continuités écologiques intéressantes. De plus, les haies, quand elles sont bien connectées (aux ripisylves et aux boisements par exemple) ou que le réseau est suffisamment dense, permettent de lier les espaces naturels entre eux et participent à la trame verte.

Menaces

Les boisements et les haies sont sensibles à la fragmentation et à l'isolement.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Friche au lieu-dit Barrière © ETEN Environnement



Jardin potager © ETEN Environnement



Zone en cours d'urbanisation © ETEN Environnement

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

III. 2. 5. Formations anthropiques

Le territoire renferme une grande variété de formations anthropiques. Il s'agit de tous les milieux plus ou moins artificiels et entretenus par l'Homme : cultures, friches, vignobles, espaces verts, parcs et jardins ou les zones urbanisées. Ces milieux « entretenus », présentent généralement une faible diversité spécifique, ce qui explique qu'ils présentent un enjeu de conservation moindre. Au sein de l'aire d'étude des milieux naturels ces milieux représentent de petites surfaces qui ponctuent l'enveloppe urbaine de manière assez homogène.

Les friches occupent des terrains abandonnés plus ou moins récemment par l'Homme. Elles évoluent généralement vers des stades pré-forestiers par la colonisation progressive de ligneux. L'abondance d'espèces invasives constituent un facteur de dégradation de ces milieux herbacés accueillant pourtant une relative diversité floristique. Les friches sont bien représentées au sein de l'aire d'étude, les plus importantes étant localisées aux lieux-dits Meynard, les Vergnes, la Lande et les Vergnes.

D'autre part, un grand nombre d'espèces invasives ont été observées au sein de l'aire d'étude, elles concernent pour beaucoup les formations anthropiques telles que les friches, les zones remaniées, ou encore les jardins et espaces verts où ces espèces sont souvent plantées pour leurs propriétés esthétiques notoires. Des formations arborescentes de Robinier faux-acacia ou d'Ailante sont notamment représentées au niveau de boisements ou en bordure de route. Ces espèces invasives, très compétitives, tendent à homogénéiser les milieux, entrainant une perte de biodiversité.

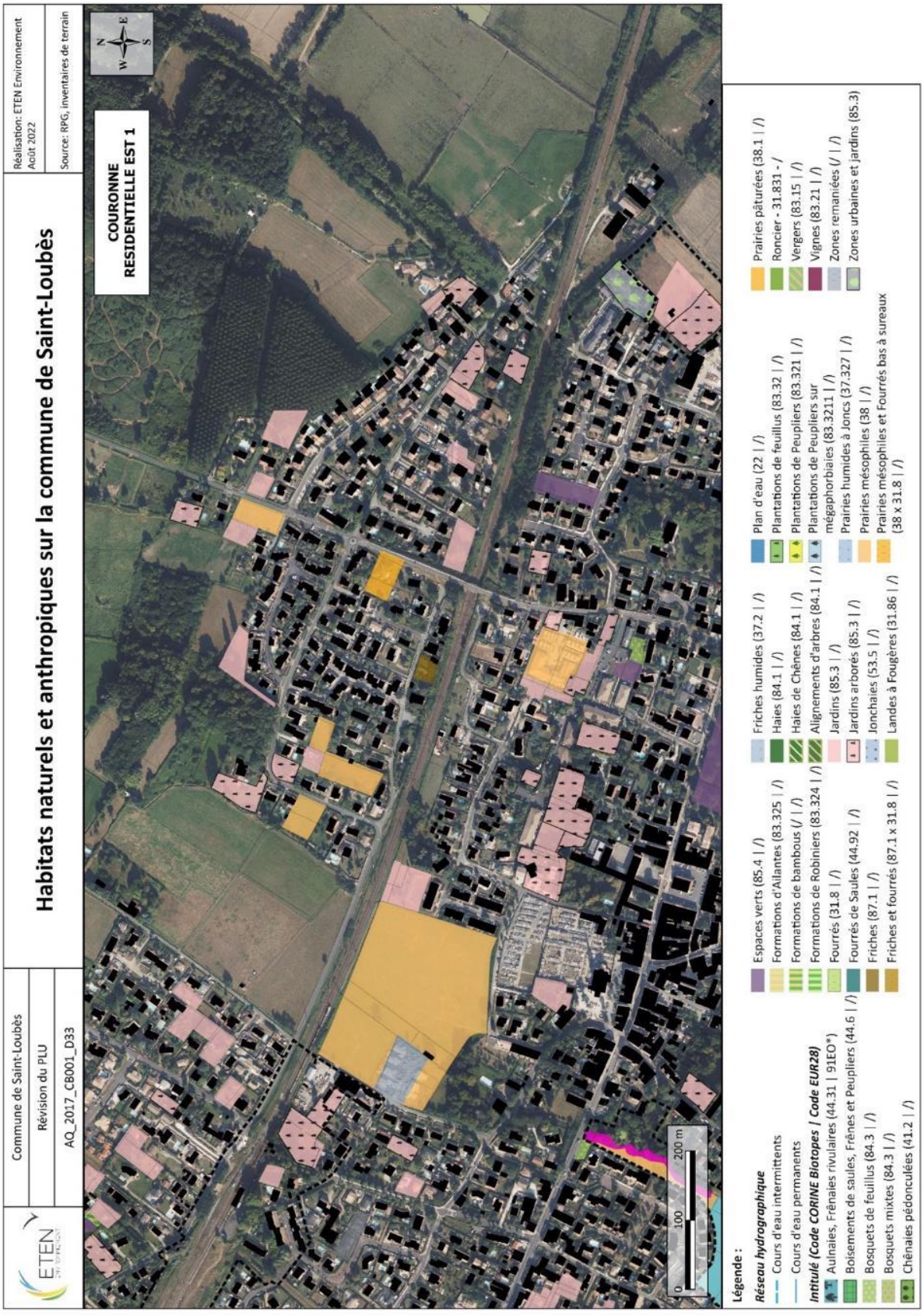
Enjeux

Les formations anthropiques présentent en général un faible intérêt écologique. Certains milieux anthropisés, tels que les jardins et certains parcs boisés jouent un rôle local dans la trame verte et bleue (trame urbaine). Le maintien d'espaces non urbanisés participe localement à la trame verte et bleue du territoire, celle-ci est à favoriser pour limiter l'effet obstacle des zones urbanisées. D'un point de vue esthétique et/ou d'aménagement la présence de grands et vieux arbres dans les parcs est appréciable. Le maintien des arbres déjà présents au sein des parcs boisés permettrait d'associer à cet enjeu d'aménagement la conservation d'habitats faunistiques.

Menaces

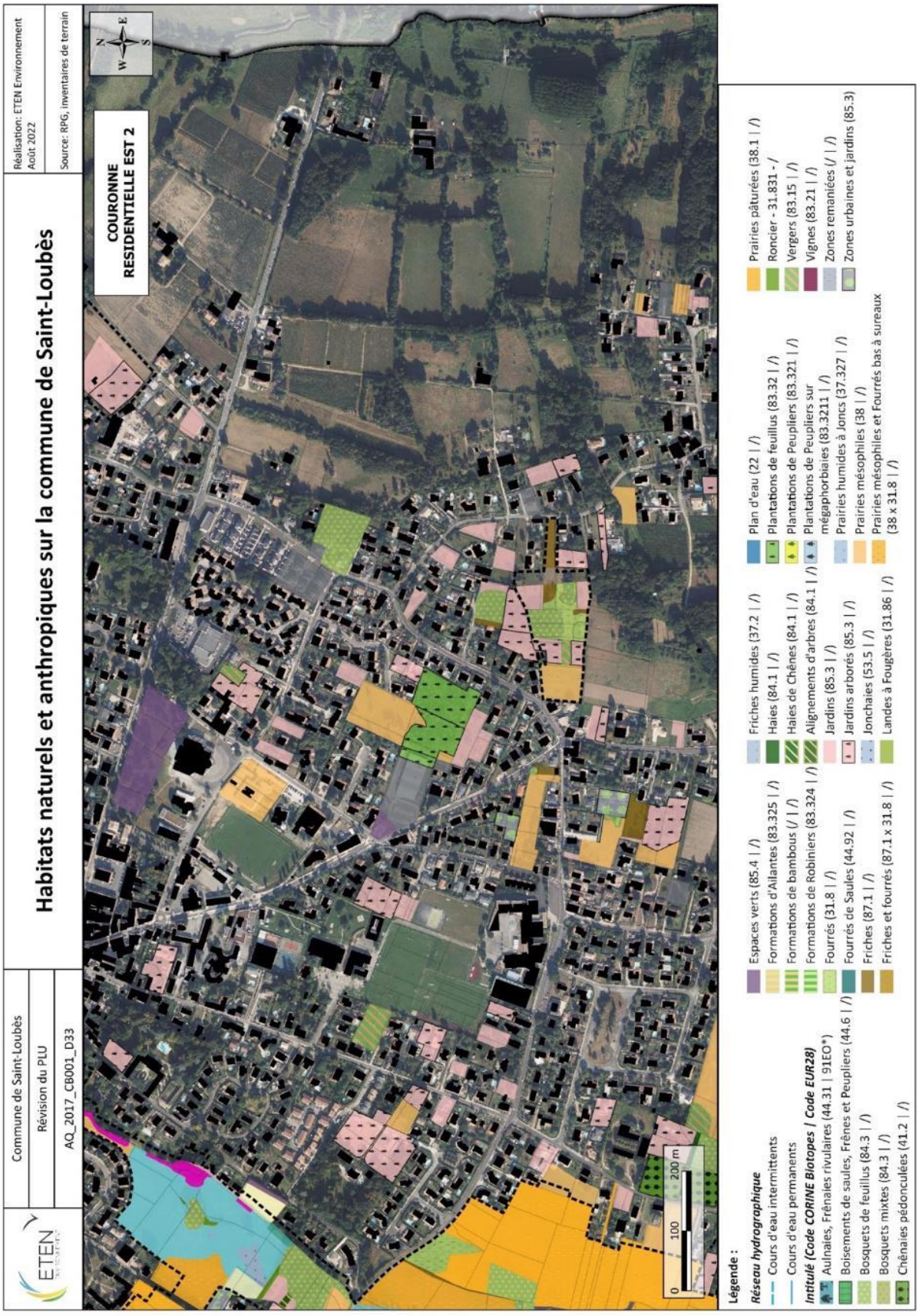
Les formations anthropiques sont souvent la porte d'entrée des espèces invasives, qui par prolifération tendent à réduire la biodiversité locale.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



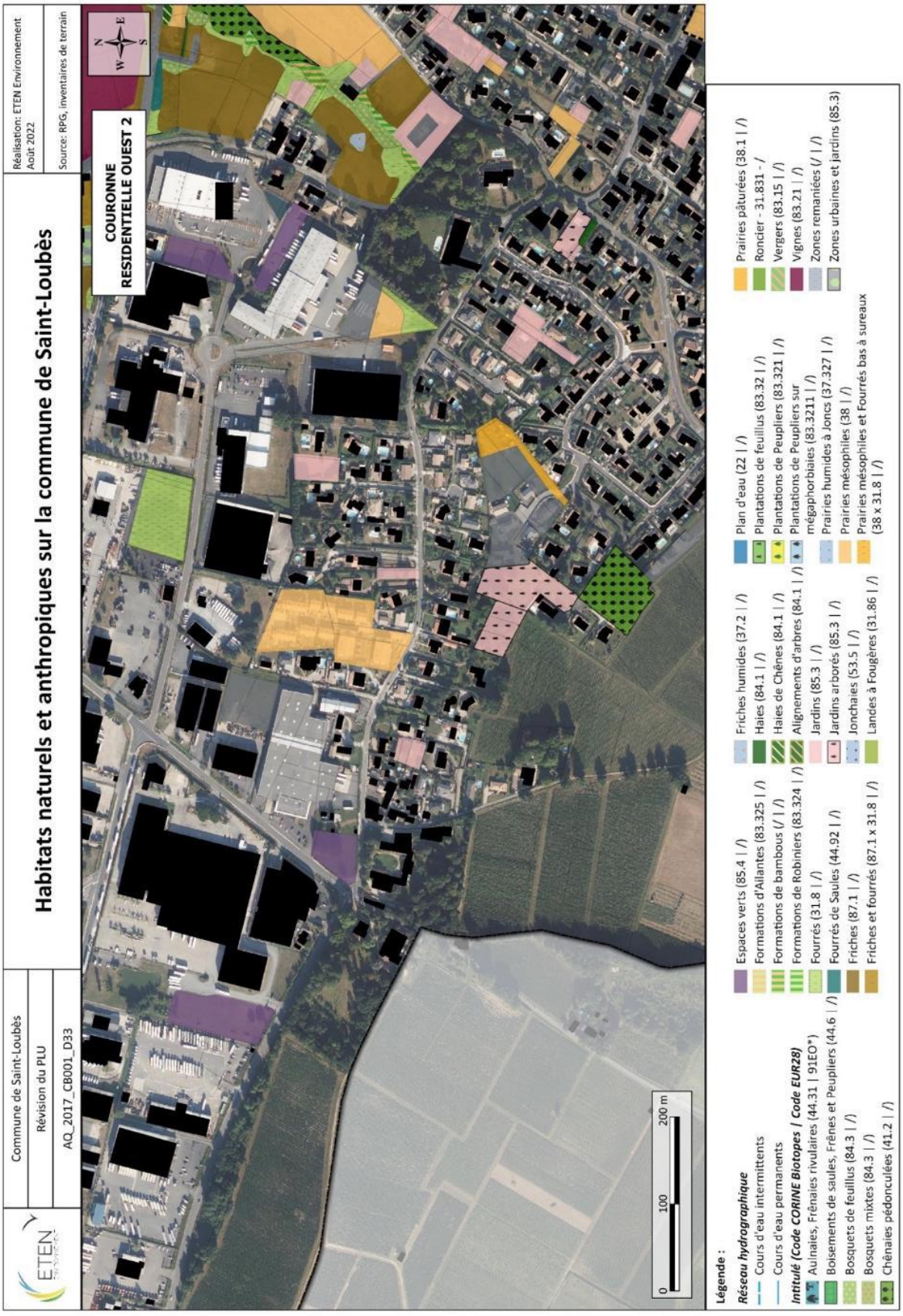
Carte 6 : Habitats naturels et anthropiques (Couronne résidentielle Est 1)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



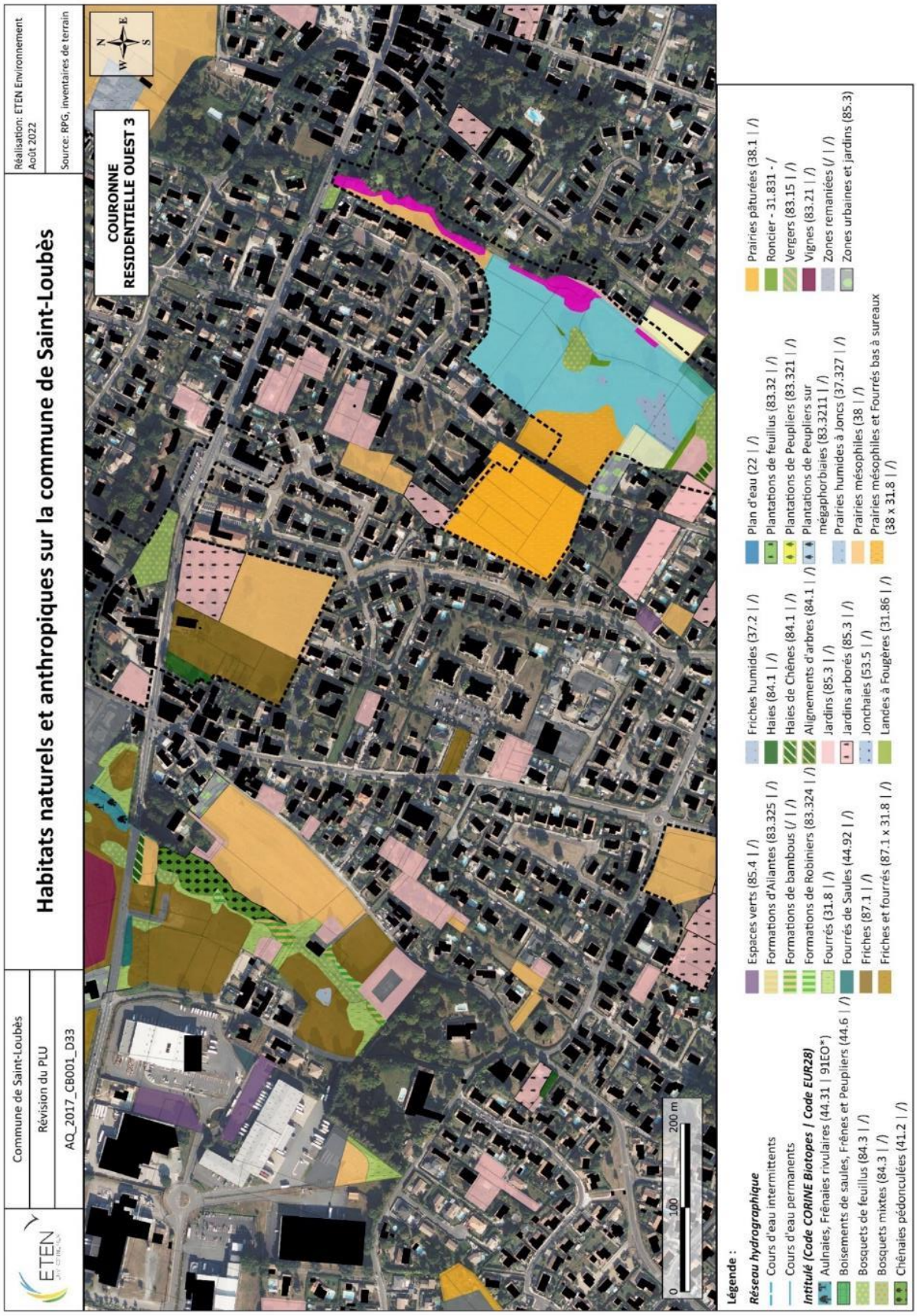
Carte 7 : Habitats naturels et anthropiques (Couronne résidentielle Est 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



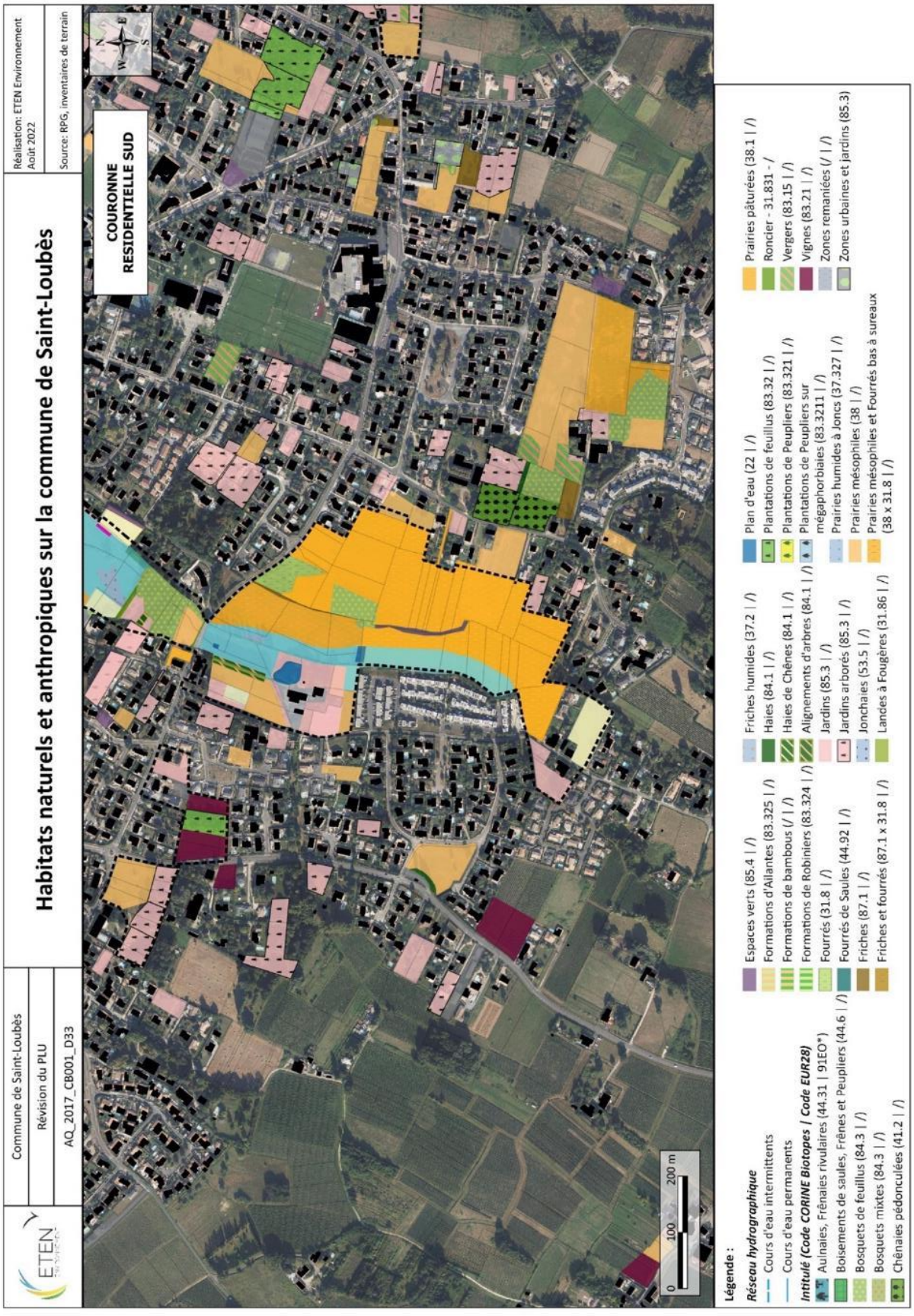
Carte 8 : Habitats naturels et anthropiques (Couronne résidentielle Ouest 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



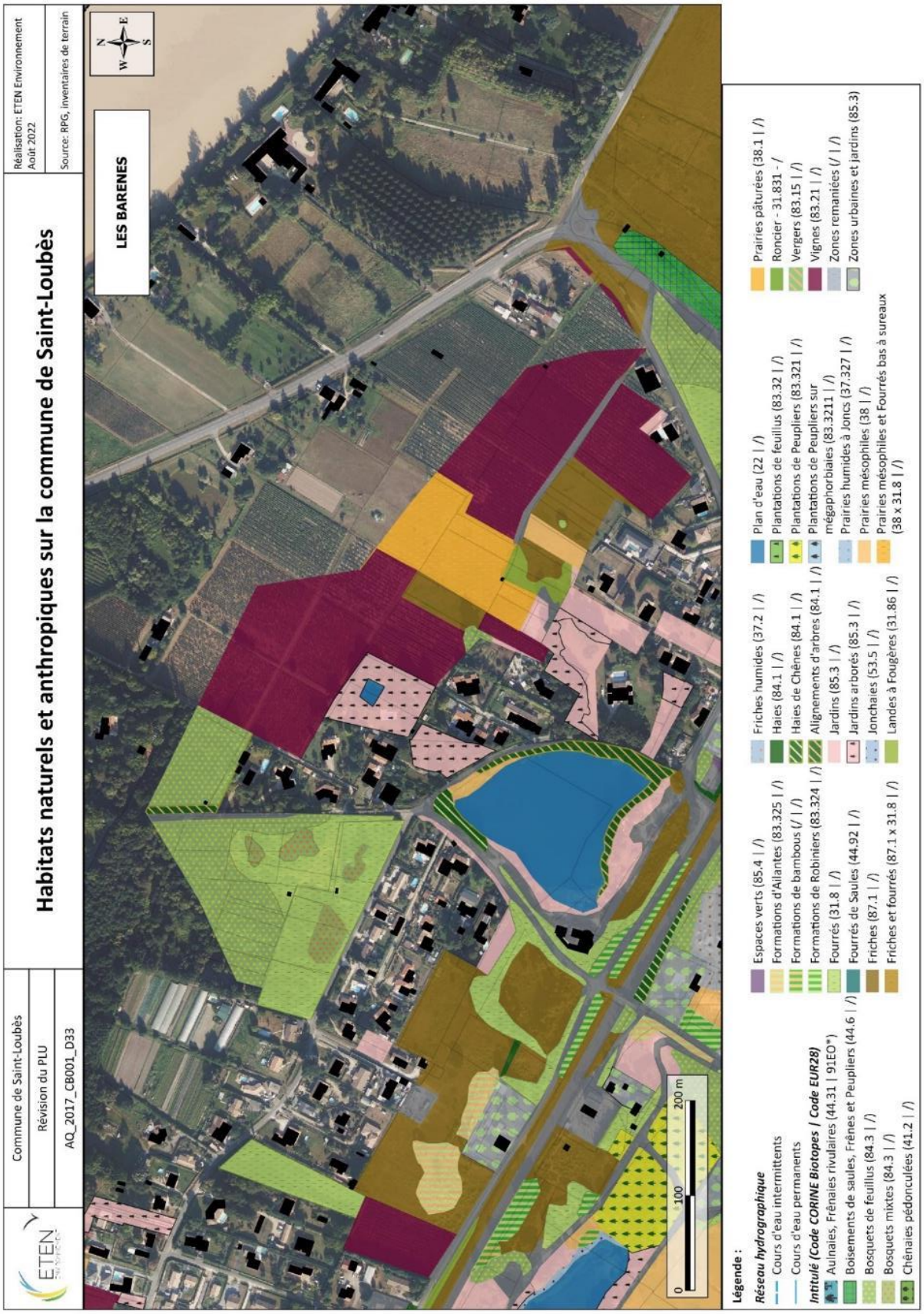
Carte 9 : Habitats naturels et anthropiques (Couronne résidentielle Ouest 3)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



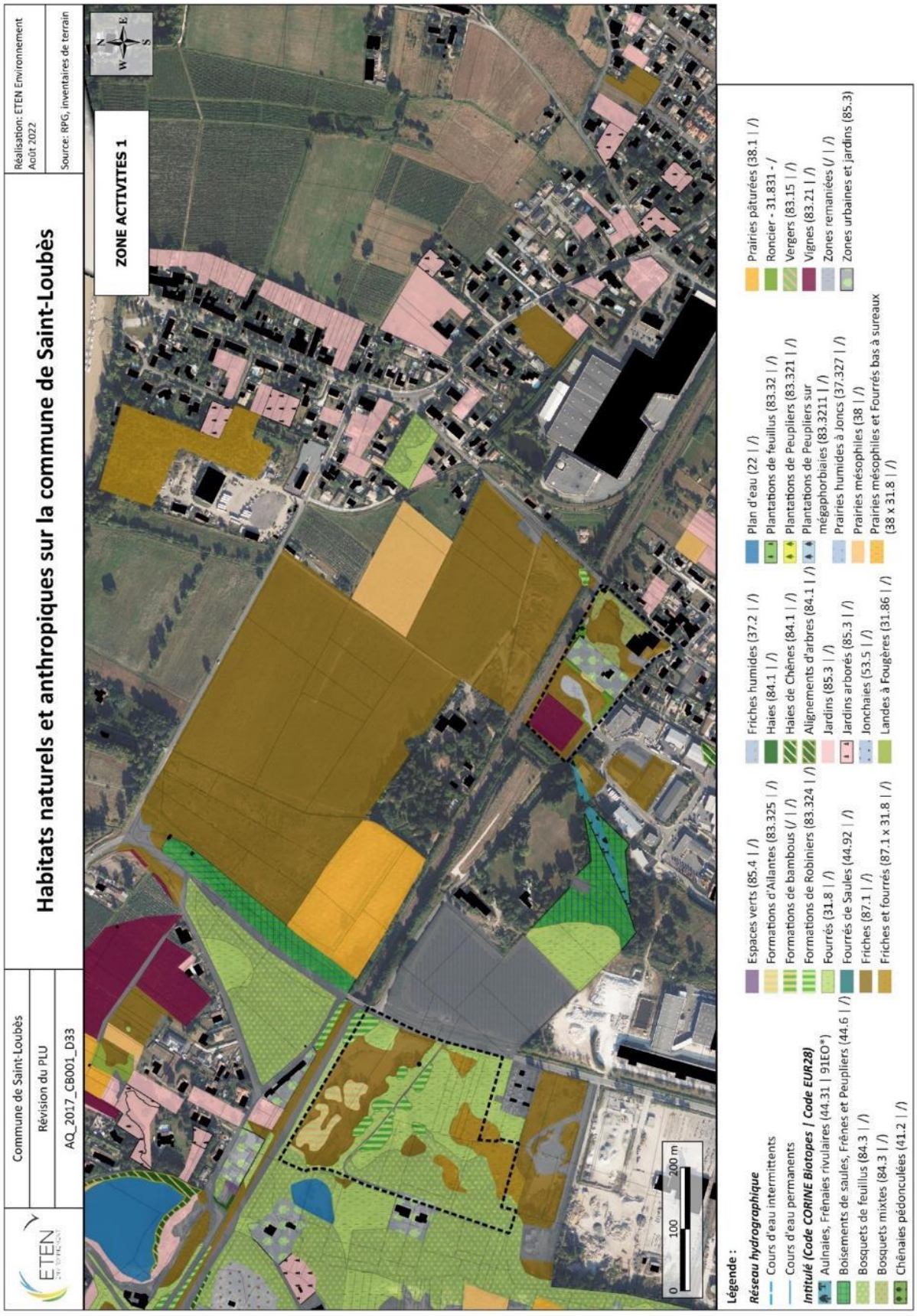
Carte 10 : Habitats naturels et anthropiques (Couronne résidentielle Sud)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



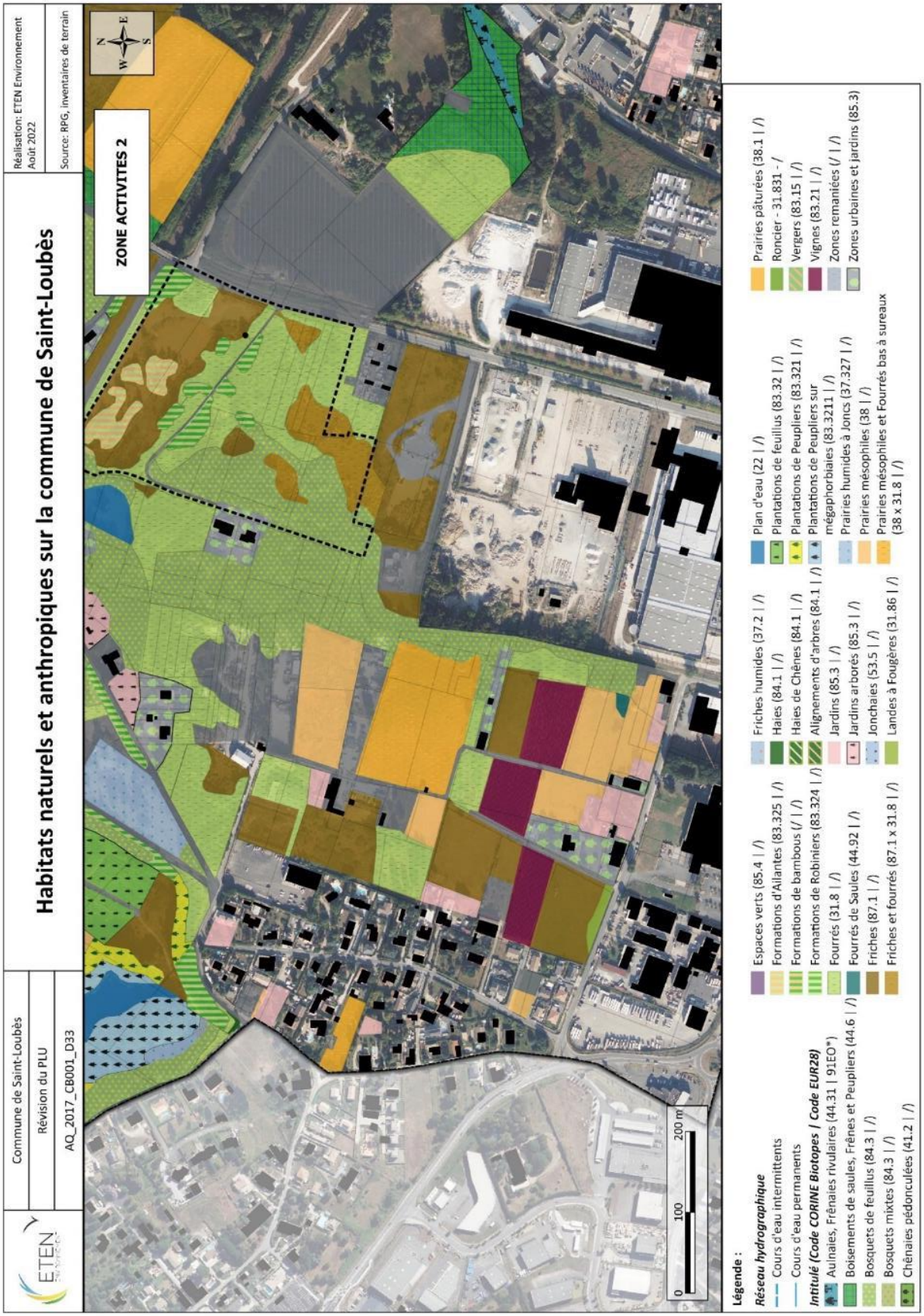
Carte 11 : Habitats naturels et anthropiques (Les Barènes)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



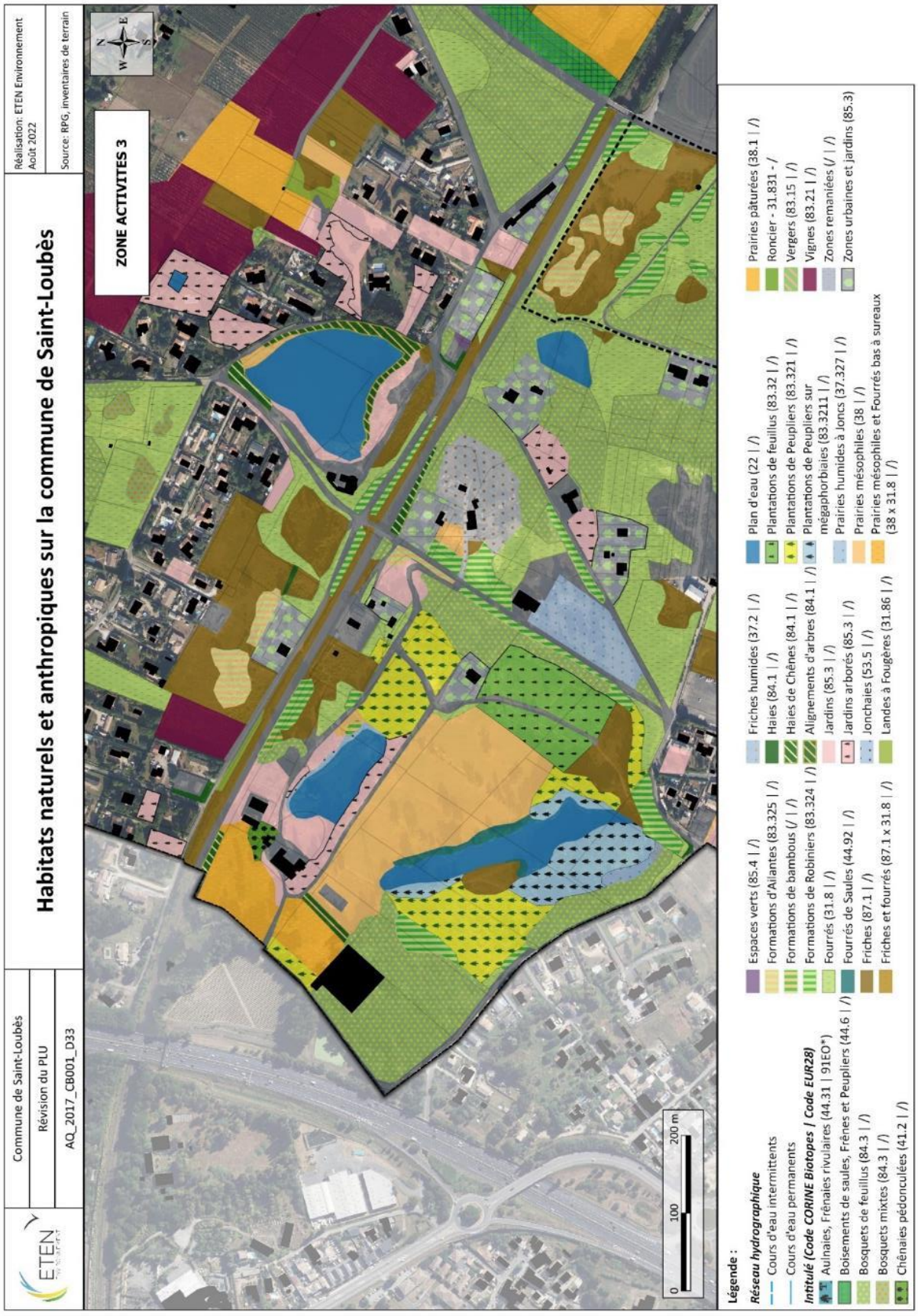
Carte 12 : Habitats naturels et anthropiques (Zone d'activités 1)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



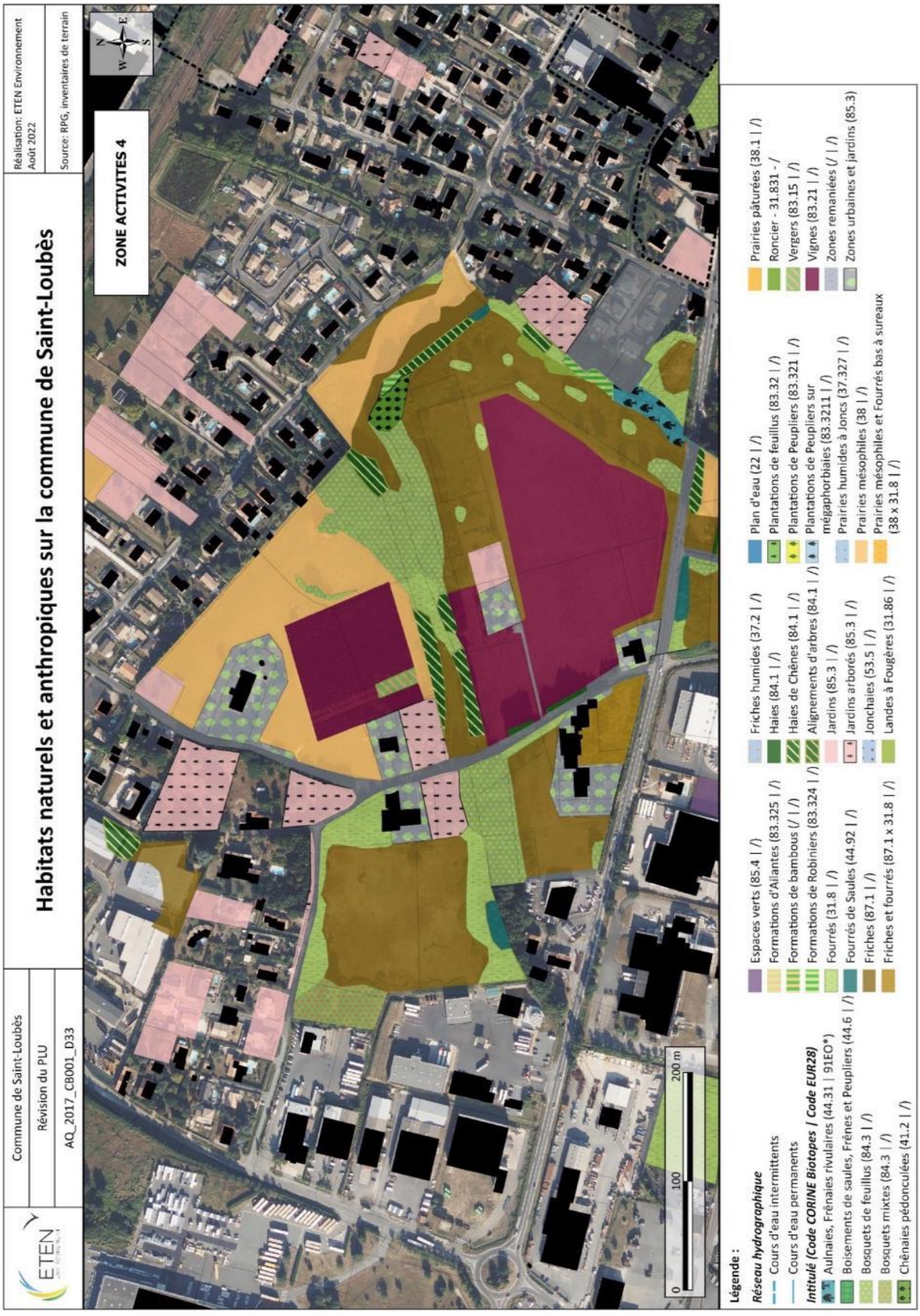
Carte 13 : Habitats naturels et anthropiques (zone d'activités 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 14 : Habitats naturels et anthropiques (zone d'activités 3)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 15 : Habitats naturels et anthropiques (zone d'activités 4)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

III. 3. Zones humides

L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précise les deux méthodes ou critères permettant d'identifier les zones humides :

- *Via* la **végétation** (critère floristique).
- *Via* la **nature du sol** (critère pédologique.

III. 3. 1. Données bibliographiques existantes

L'analyse de la bibliographie a permis de relever l'existence de deux types de données concernant les zones humides sur le territoire de la commune. Il s'agit des données suivantes :

- **Zones à Dominante Humide** issues du syndicat mixte EPIDOR.
- **Zones Humides Effectives** issues de la base de données du réseau partenarial des zones humides.

Les **Zones à Dominante humide** (ZDH) sont des secteurs délimités à l'échelle du bassin versant de la Dordogne par le syndicat mixte EPIDOR entre 2007 et 2010. Bien qu'informatives, ces données, établies à l'échelle 1 :50000, ne permettent pas de délimiter des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009. Des ZDH ont été identifiées le long de la Dordogne.

Selon ces travaux, 8 types de zones humides sont identifiés sur la commune de Saint-Loubès :

- Les prairies humides : 524.1 ha au Nord-est du territoire communal.
- Les terres arables : 156.4 ha le long de la Dordogne.
- Les zones humides urbanisées : 72.3 ha de manière ponctuelle le long de la Dordogne.
- Les boisements humides : 76.8 ha.
- Les plans d'eau : 15 plans d'eau sont recensés sur la commune, tous possèdent de faibles surfaces. Ils sont majoritairement situés au Nord-Ouest de la commune, aux abords de la limite communale avec Saint-Vincent-de-Paul. Un plan d'eau est toutefois inventorié au Sud-est de Saint-Loubès, le long de la limite communale avec Montussan. Ils représentent 25 ha sur le territoire communal.
- Les marais, roselières, tourbières, landes et mégaphorbiaies : 2 zones de ce type sont recensées, elles totalisent une surface de 40 ha. L'une est localisée au Nord-est de la commune, l'autre au Nord-Ouest.
- Les boisements artificiels : 3 sont recensés, ils sont de très faibles surfaces et très localisés. Ils représentent 18.5 ha du territoire communal.
- Les mosaïques de petites zones de moins de 1 ha : on en dénombre 3 pour un total de 25.4 ha du territoire.

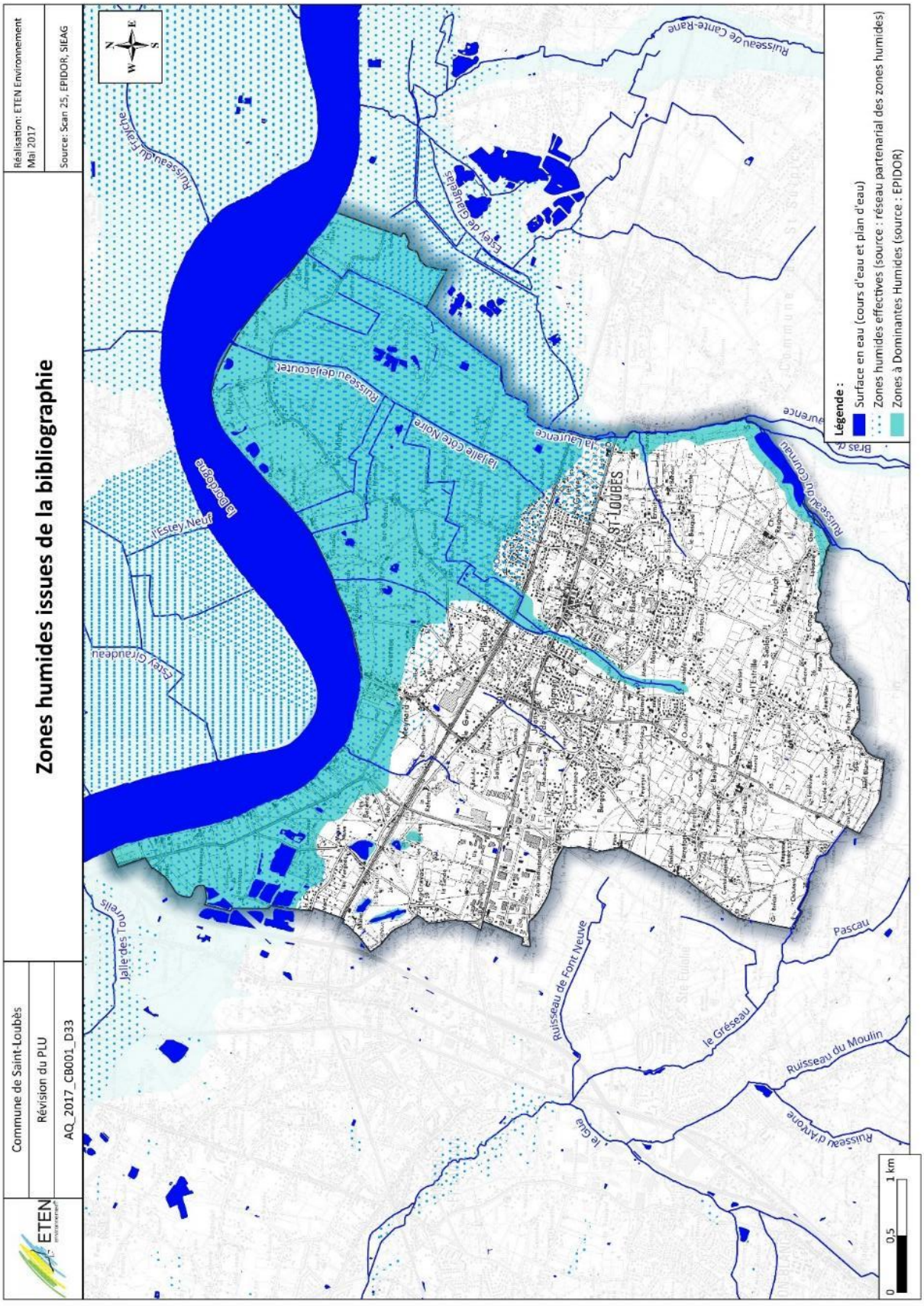
Soit 938.5 ha de zones humides inventoriés par EPIDOR sur la commune de Saint-Loubès.

En revanche, les **Zones Humides Effectives** (ZHE) mises à disposition par le réseau partenarial des zones humides sont issues d'inventaires de terrain selon les critères floristique et/ou pédologique, et correspondent à des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre. Des ZHE ont été identifiées par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique sur la commune le long de la Dordogne.

A noter que le SAGE Dordogne Atlantique est en cours d'élaboration et aucune cartographie relative aux zones humides n'est disponible à ce stade.

Une étude de délimitation de zone humide a également été réalisée par le CERAG en janvier 2022 et juin 2023 sur le chemin des Bryons. Elle est annexée au rapport.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 16 : Zones humides issues de la bibliographie

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

III. 3. 2. Expertise de terrain ETEN Environnement

La caractérisation des zones humides est basée sur les deux critères d'identification.

III. 3. 2. 1. Critère floristique

Sept habitats naturels et anthropiques identifiés sur l'aire d'étude sont **caractéristiques des zones humides** selon l'arrêté du 1er octobre 2009, couvrant une surface de 5,97 ha. Ces habitats sont les suivants :

- Prairie mésohygrophile (CCB : 37.2).
- Prairie humide à joncs (CCB : 37.217).
- Aulnaie-frênaie rivulaire (CCB : 44.31).
- Boisements de Saules, Frênes et Peupliers (CCCB ; 44 .6).
- Fourré de Saules (CCB : 44.92).
- Plantation de Peupliers humide (CCB : 83.3211).

D'autres habitats sont cotés **pro parte** dans l'arrêté du 1er octobre 2009 ou présentent des espèces végétales caractéristiques des zones humides. Pour ces habitats, la réalisation d'un relevé phytosociologique est nécessaire pour déterminer localement la présence ou non d'une zone humide. Ces habitats sont les suivants :

- Bosquets (CCB : 84.3).
- Chênaie pédonculée (CCB : 41.2).
- Fourrés (CCB : 31.8).
- Friches (CCB : 87.1).
- Lande à Fougères (CCB : 31.86).
- Plantation de feuillus (CCB : 83.32).
- Plantation de peupliers (CCB : 83.321).
- Prairie mésophile (CCB : 38).
- Prairie pâturée (CCB : 38.1).

Après analyse, 0,22 ha de zones humides supplémentaires ont été identifiés, portant à 6,19 ha la surface de zones humides identifiées dans la commune lors des inventaires de terrain.

III. 3. 2. 2. Critère pédologique

24 sondages pédologiques ont été réalisés au sein de l'aire d'étude concernée par la cartographie des habitats naturels et anthropiques entre 2019 et 2022. L'objectif de ces sondages était d'identifier les sols caractéristiques de zones humides pédologiques selon la classification du Groupe d'Étude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

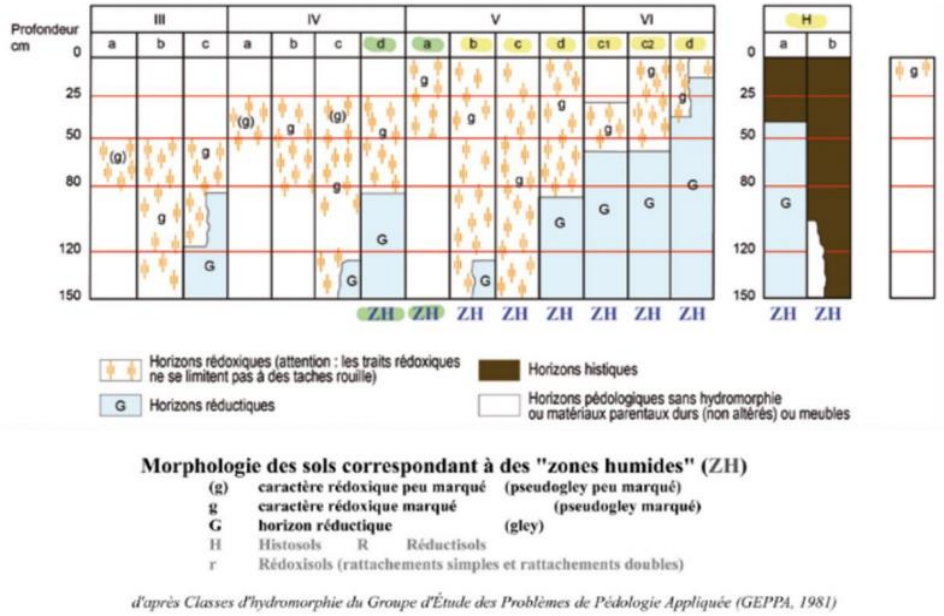


Figure 4 : Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981 modifié)

La commune présente des sols principalement argilo-sableux, mêlés de graviers et cailloux de quartz. Six profils pédologiques ont ainsi été établis à partir des 27 sondages réalisés. Ces profils sont présentés dans les paragraphes suivants.

Le profil n°1 présenté ci-dessous correspond aux sondages S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S9, S11, S12, S15, S16, S17, S18, S19, S20, S22, S23 et S 24. Il correspond à la classe I du GEPPA, **il n'est pas caractéristique des zones humides.**

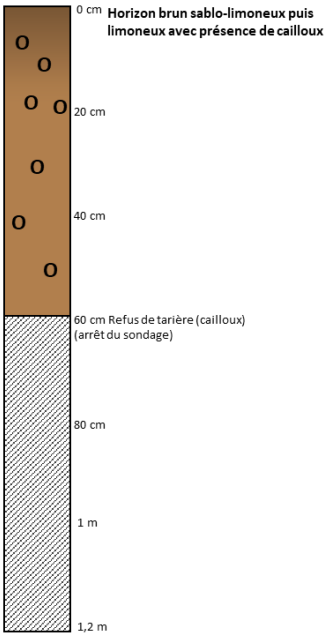


Figure 5 : Profil pédologique n°1

Le profil n°2 présenté ci-dessous correspond aux sondages S10 et S14. Il correspond à la classe IVc du GEPPA, **il n'est pas caractéristique des zones humides**.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

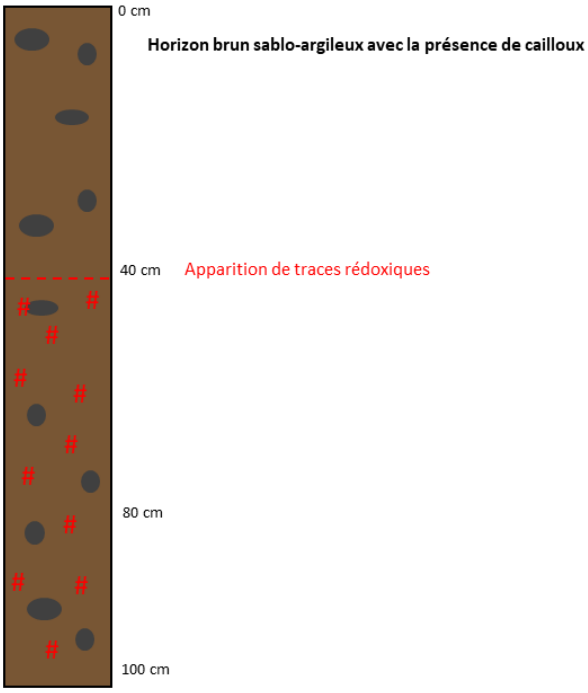


Figure 6 : Profil pédologique n°2

Le profil n°3 présenté ci-dessous correspond au sondage S13. Il correspond à la classe IVd du GEPPA, **il est caractéristique des zones humides**.

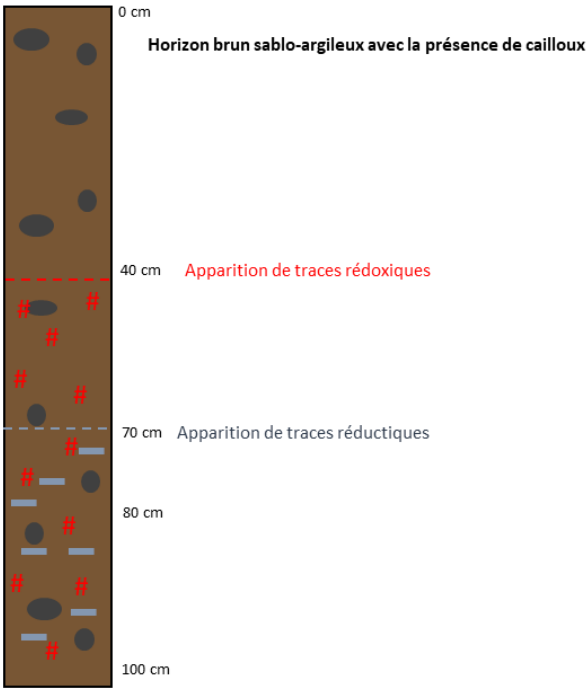


Figure 7 : Profil pédologique n°3

Le profil n°4 présenté ci-dessous correspond aux sondages S7 et S21. Il correspond à la classe Vb ou Vc du GEPPA, **il est caractéristique des zones humides**.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

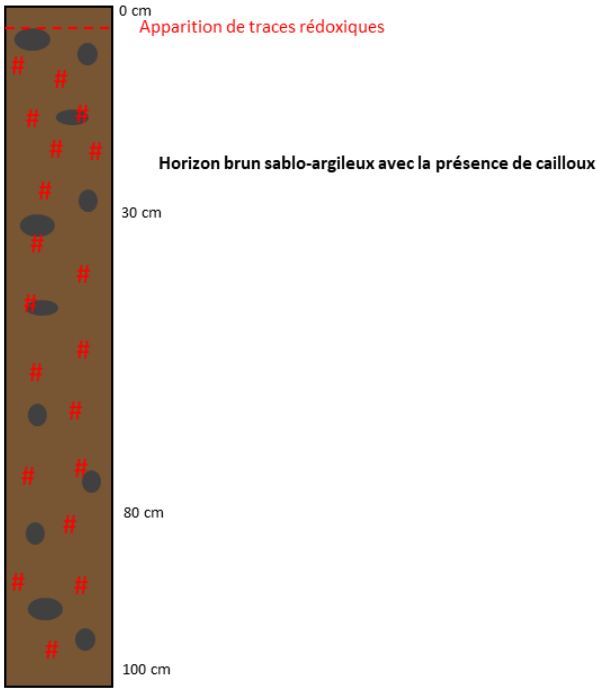


Figure 8 : Profil pédologique n °4

Le tableau suivant synthétise les caractéristiques des différents sondages réalisés.

Tableau 8 : Analyse des sondages pédologiques réalisés

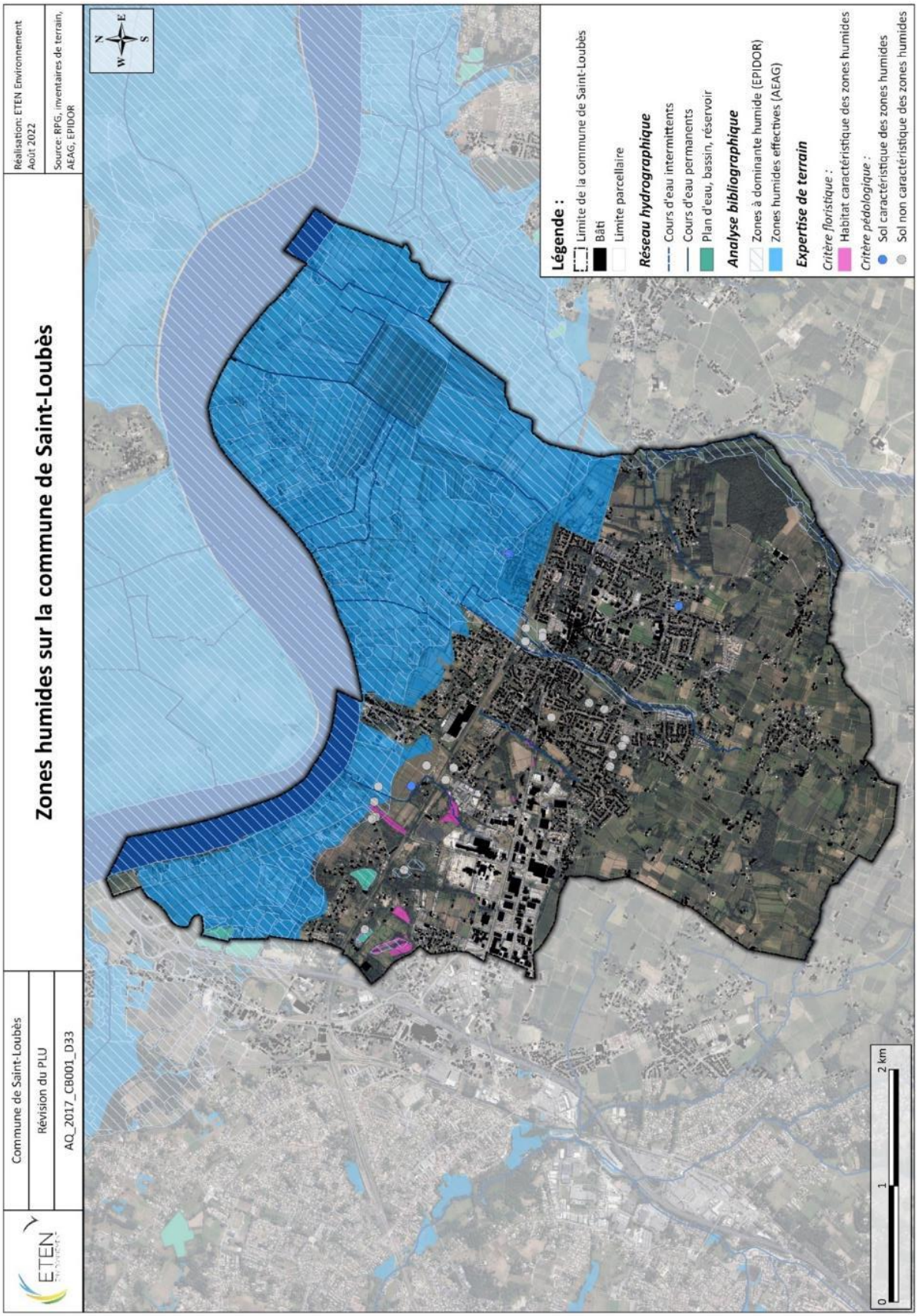
N° de sondage	Traits rédoxiques	Traits réductiques	Venue d'eau / Suintements	Classe de sol selon le GEPPA	Sondage caractéristique d'une zone humide pédologique
S1	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*	*Aucune venue d'eau ni suintement observé*	**I**	**NON**
S2	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S3	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S4	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S5	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S6	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S7	**Apparition à 10 cm, prolongement en profondeur**	*Pas de trait significatif*		**Vb ou c**	**OUI**
S8	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S9	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S10	**Apparition à 40 cm, prolongement en profondeur**	*Pas de trait significatif*		**IVc**	**NON**
S11	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S12	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

N° de sondage	Traits rédoxiques	Traits réductiques	Venue d'eau / Suintements	Classe de sol selon le GEPPA	Sondage caractéristique d'une zone humide pédologique
S13	**Apparition à 40 cm, prolongement en profondeur**	**Traits réductiques à 70 cm**		**IVd**	**OUI**
S14	**Apparition à 40 cm, prolongement en profondeur**	*Pas de trait significatif*		**IVc**	**NON**
S15	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S16	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S17	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S18	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S19	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S20	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S21	**Apparition dès la surface, prolongement en profondeur**	*Pas de trait significatif*		**Vb ou c**	**OUI**
S22	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S23	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**
S24	*Pas de trait significatif*	*Pas de trait significatif*		**I**	**NON**

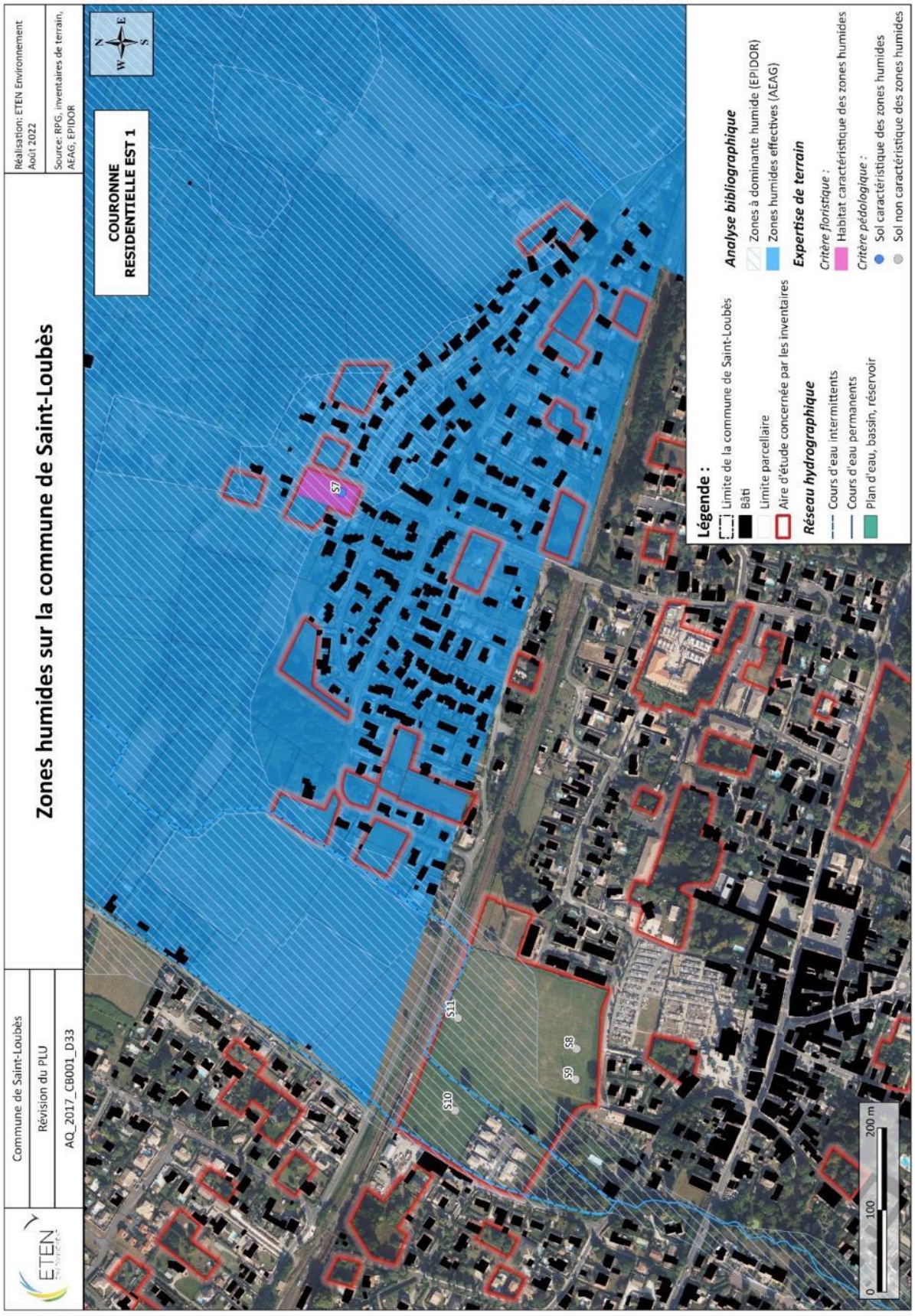
Les cartes pages suivantes présentent les zones humides identifiées sur la commune.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



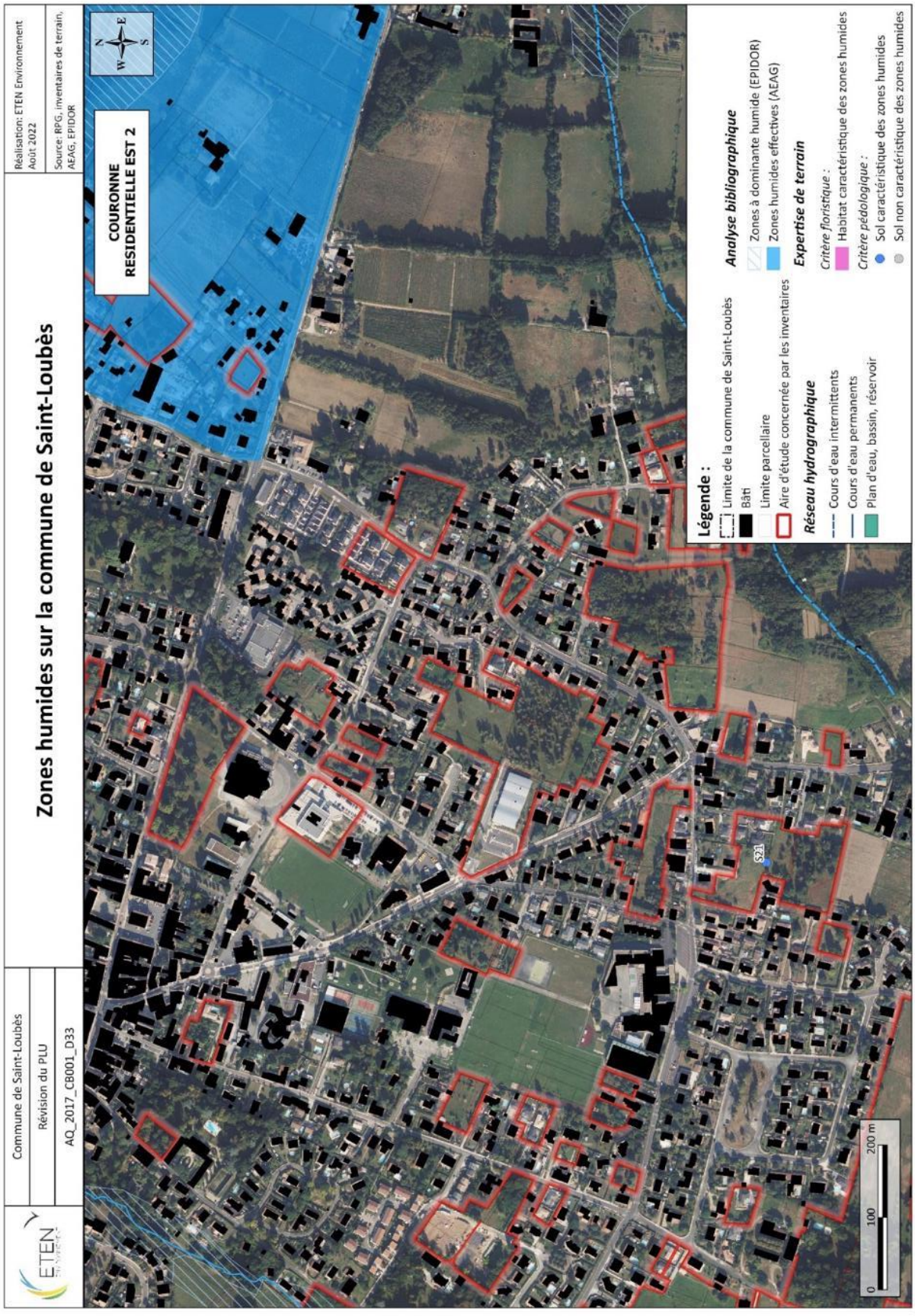
Carte 17 : Zones humides

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



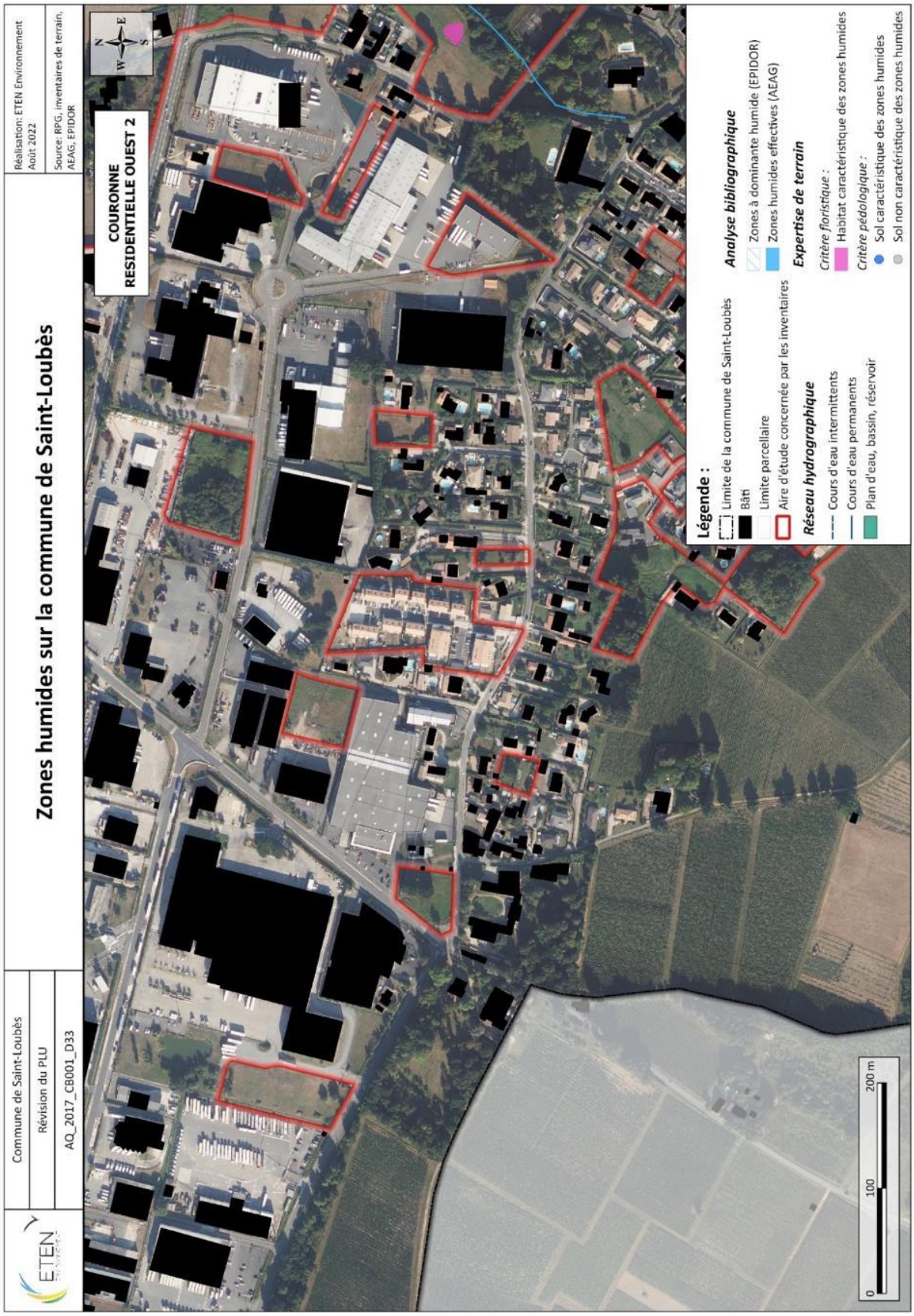
Carte 18 : Zones humides (Couronne résidentielle Est 1)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



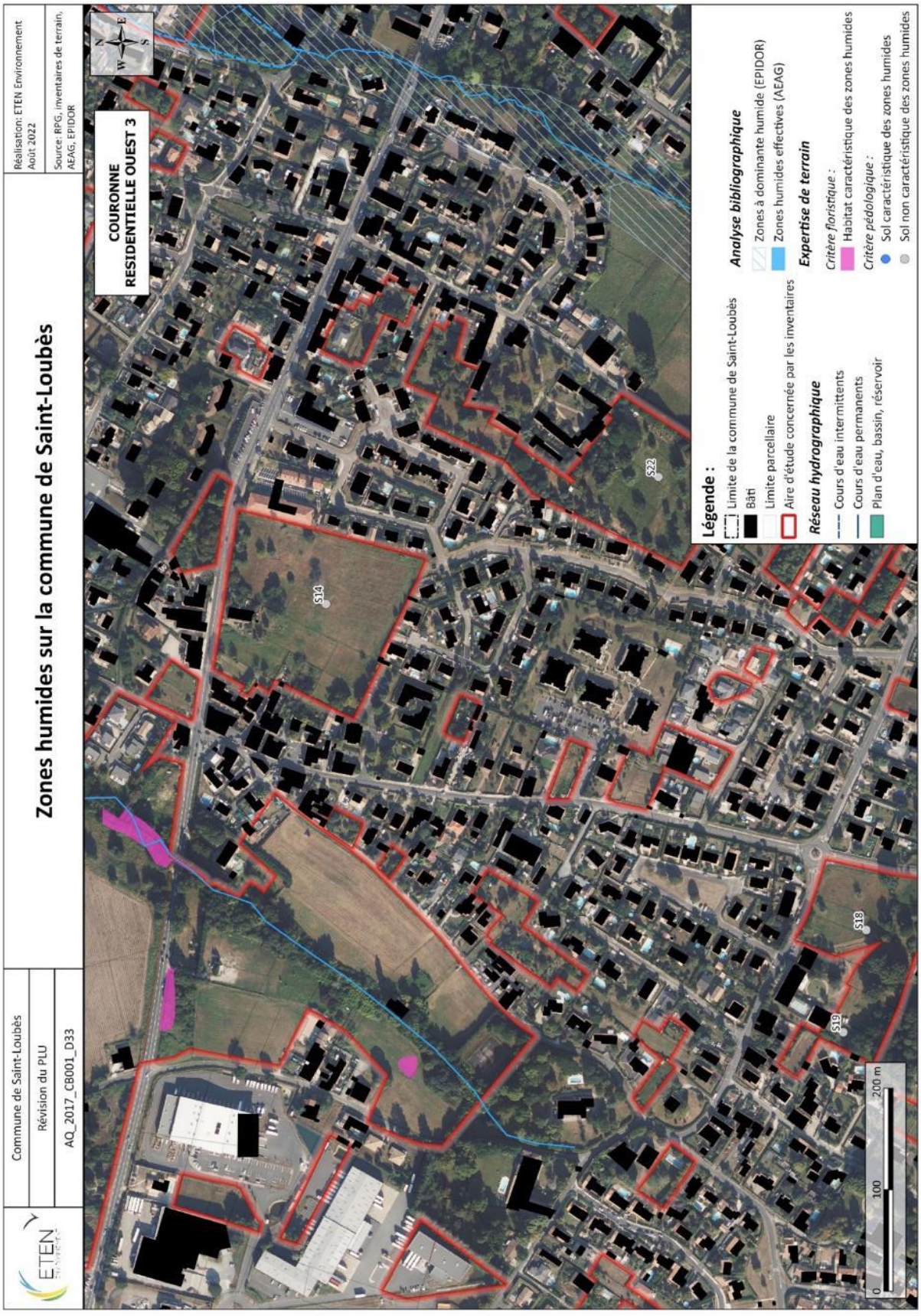
Carte 19 : Zones humides (Couronne résidentielle Est 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



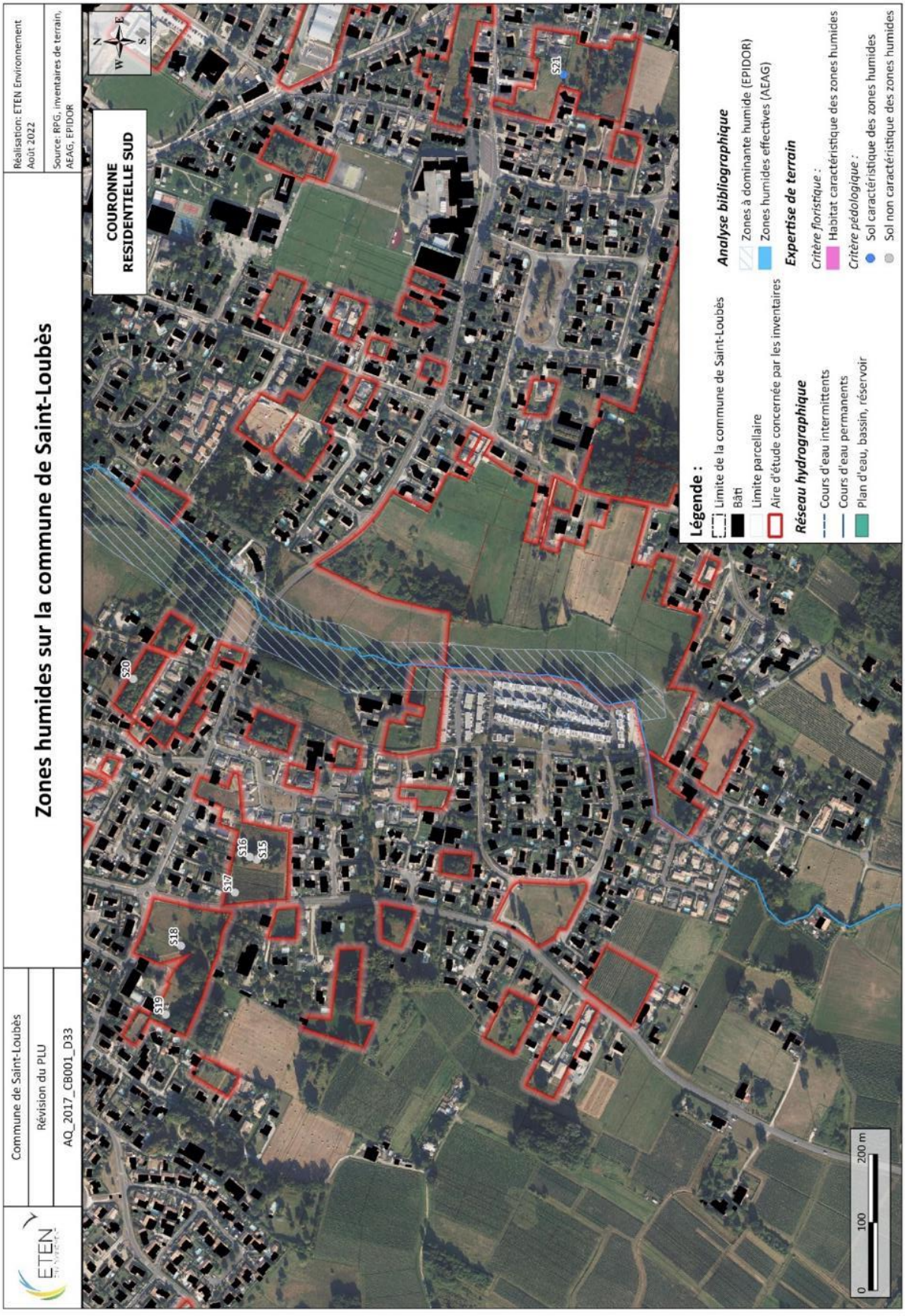
Carte 20 : Zones humides (Couronne résidentielle Ouest 1)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



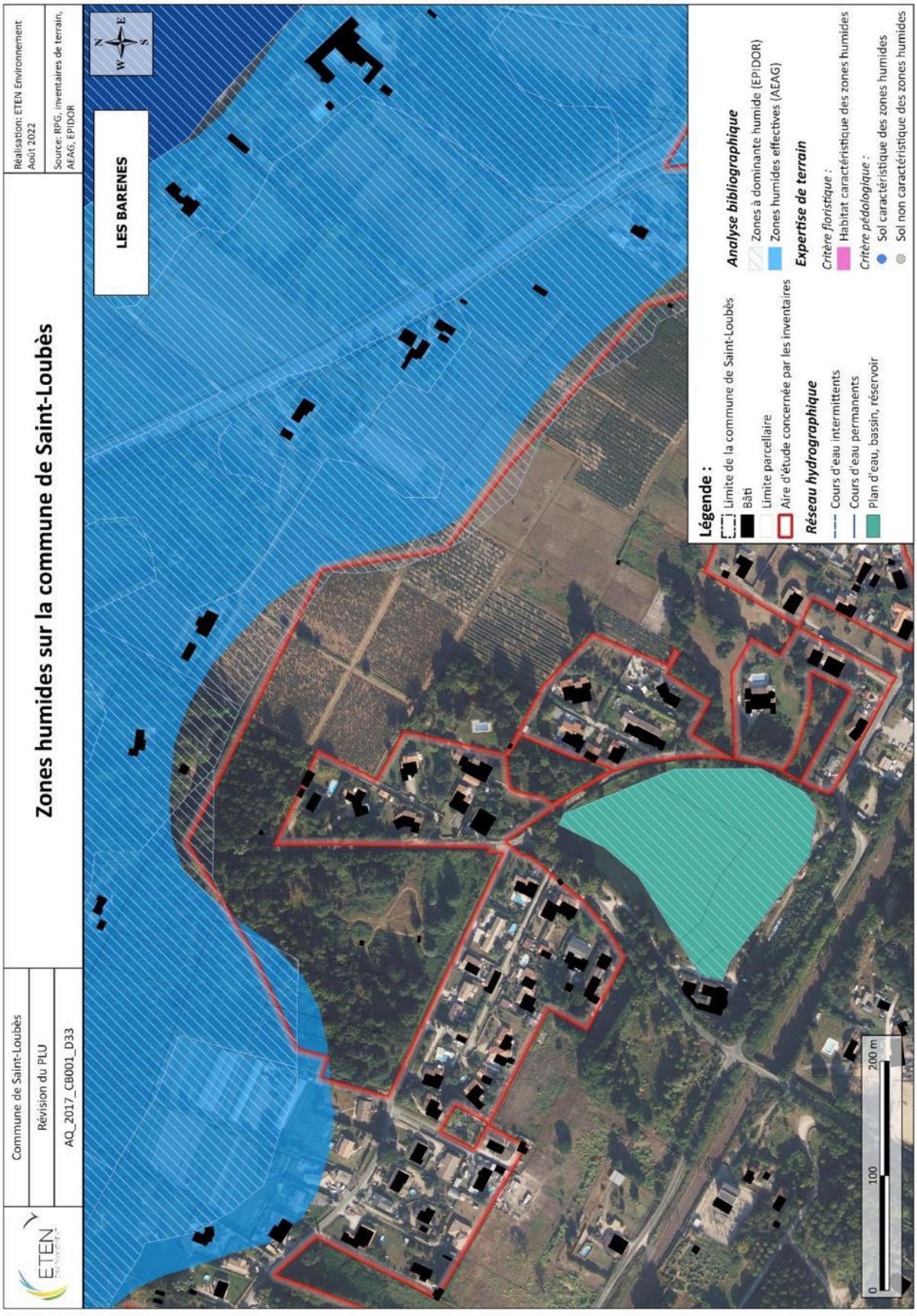
Carte 21 : Zones humides (Couronne résidentielle Ouest 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



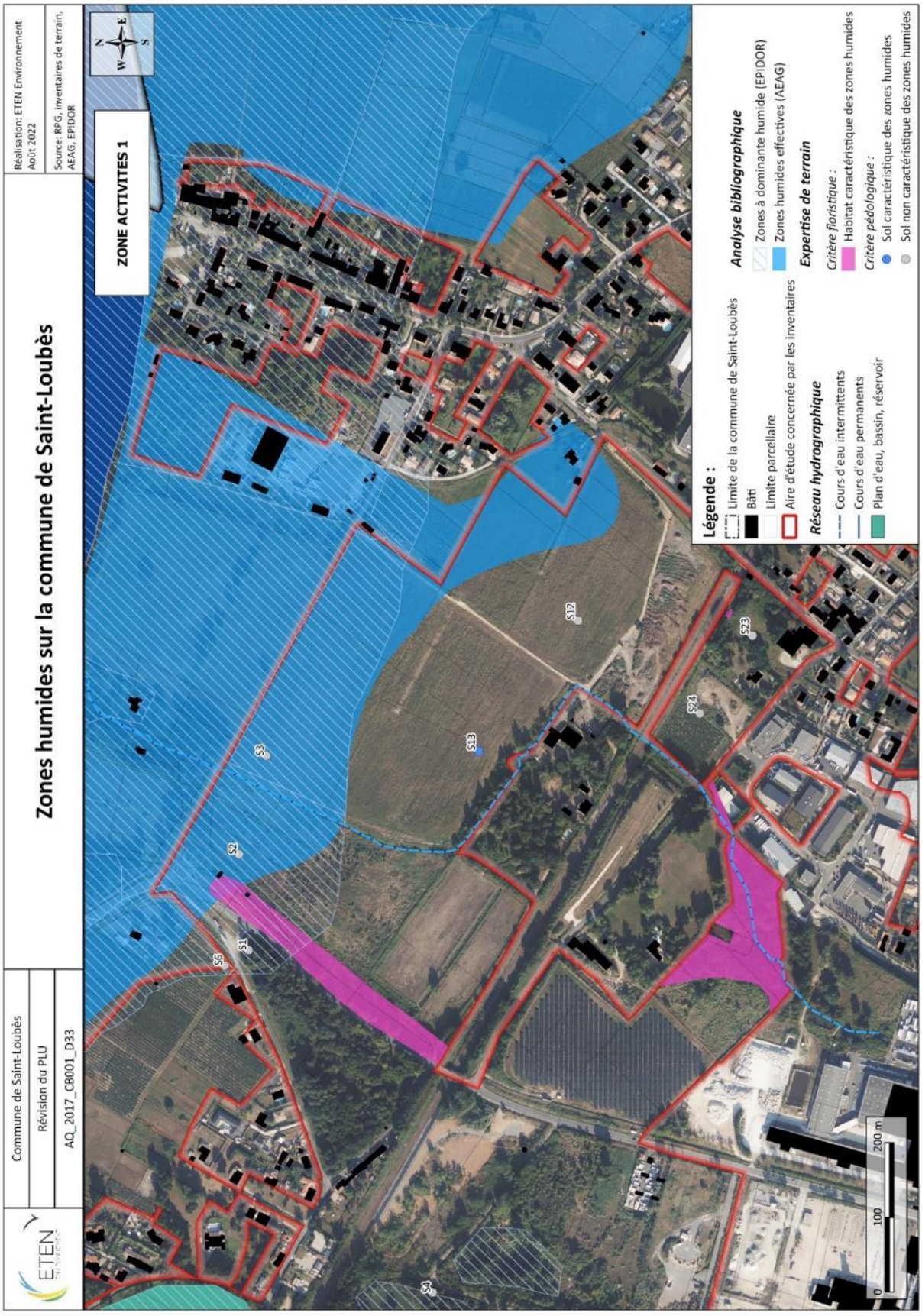
Carte 22 : Zones humides (Couronne résidentielle Sud)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



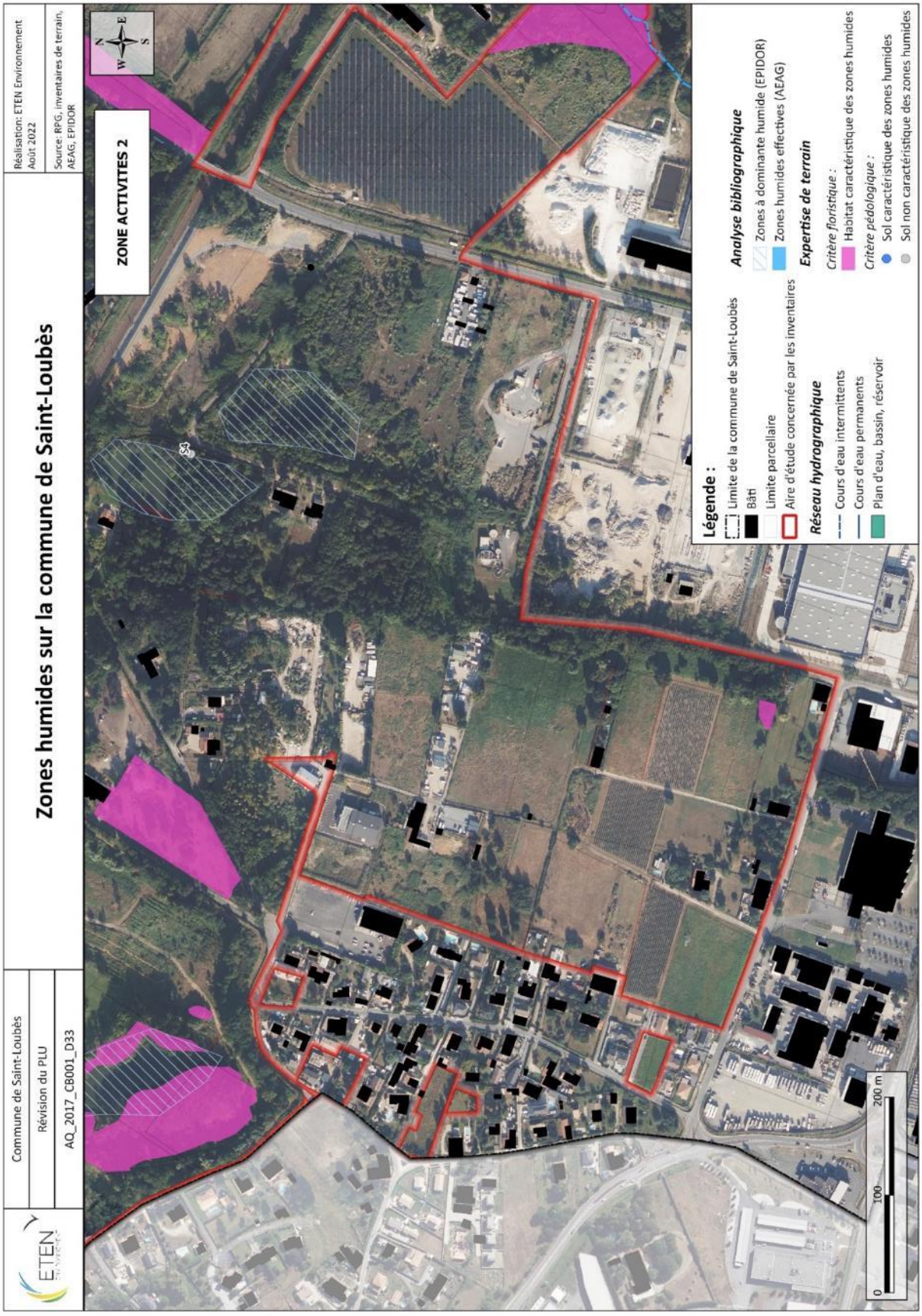
Carte 23 : Zones humides (Les Barènes)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



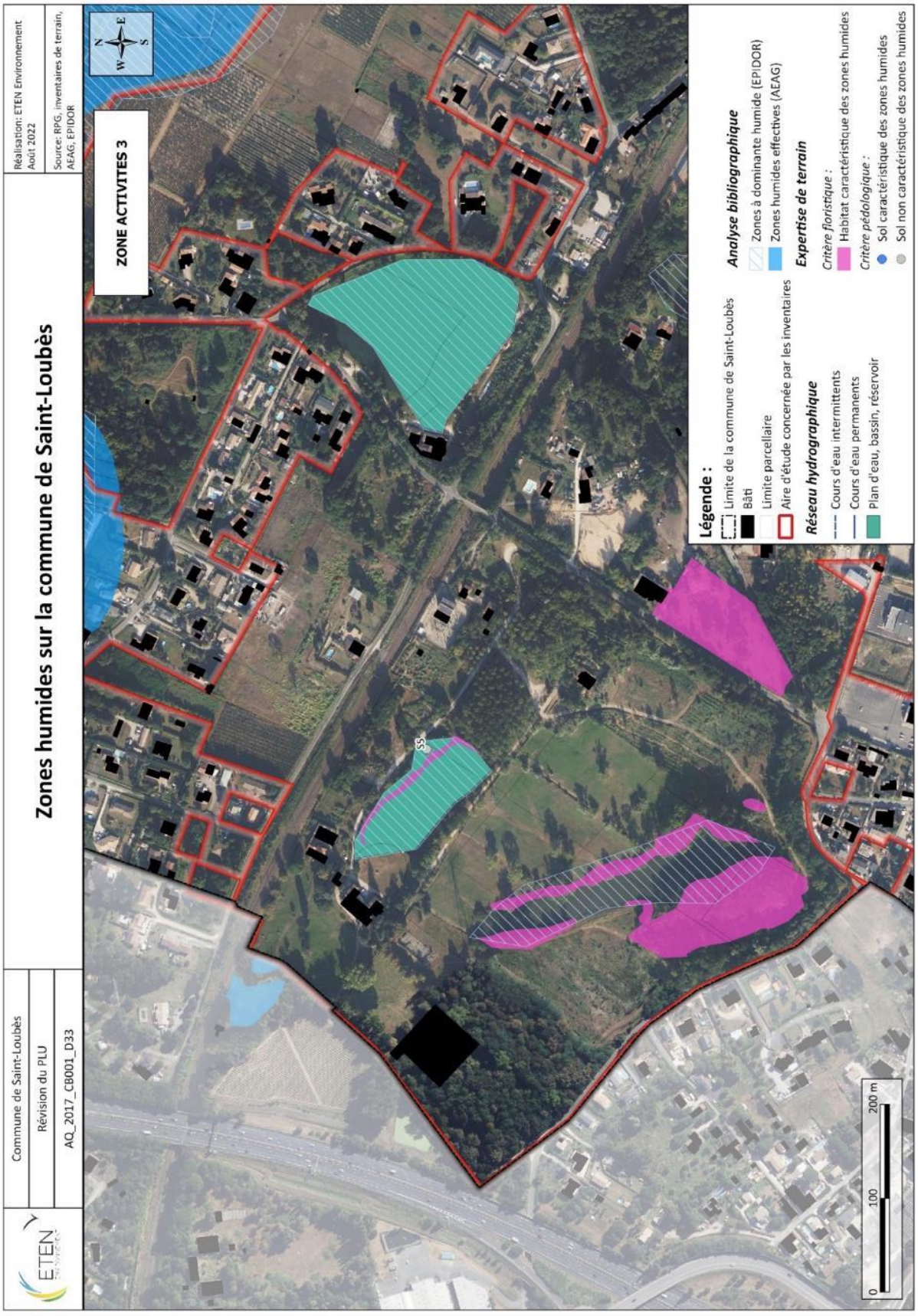
Carte 24 : Zones humides (Zone d'activités 1)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



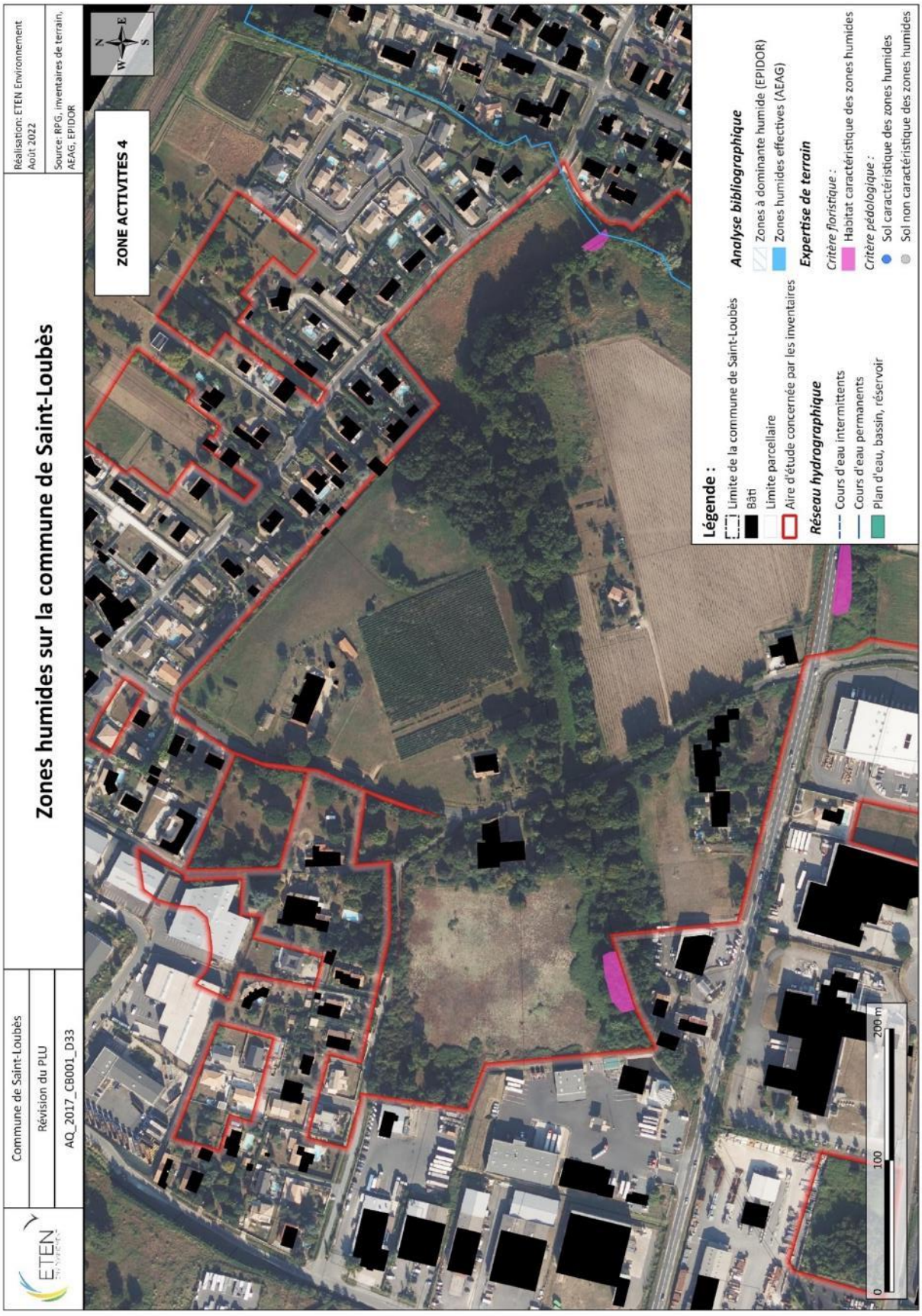
Carte 25 : Zones humides (zone d'activités 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 26 : Zones humides (zone d'activités 3)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 27 : Zones humides (zone d'activités 4)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

III. 4. Flore

III. 4. 1. Espèces protégées

III. 4. 1. 1. Analyse des données bibliographiques

Les données de l'Observatoire de la Biodiversité Végétale Sud-Atlantique (OBV-NA) indiquent la présence de 15 espèces protégées au sein du territoire, dont une non mentionnée car jugée taxon sensible. Il s'agit des espèces suivantes :

- **L'ail rose (*Allium roseum*),** Amaryllidaceae des friches vivaces pionnières, protégée au niveau régional (Aquitaine).
- **L'Amarante de Bouchon (*Amaranthus hybridus* subsp. *bouchonii*),** Amaranthaceae des friches annuelles nitrophiles, protégée au niveau régional (Aquitaine).
- **L'Orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*),** orchidée des prairies humides, protégée en Gironde.
- **L'Angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*),** Apiaceae des berges vaseuses des fleuves et rivières soumises à la marée, protégée au niveau communautaire et national et faisant l'objet d'un plan national d'action.
- **Le Cardoncelle mou (*Carthamus mitissimus*)**, Asteraceae des pelouses basophiles, protégée en Gironde.
- **Le Glaïeul d'Italie (*Gladiolus italicus*),** Iridaceae des prairies et milieux cultivés, protégée au niveau régional (Aquitaine).
- **La Glycérie aquatique (*Glyceria maxima*),** Poaceae du bord des eaux, protégée en Gironde.
- **La Nivéole d'été (*Leucojum aestivum*),** Amaryllidaceae des prairie hydrophiles, protégée à l'échelle nationale.
- **L'Oenanthe aquatique (*Oenanthe aquatica*),** Apiaceae des roselières basses pionnières, protégée au niveau régional (Aquitaine).
- **L'Œnanthe de Foucaud (*Oenanthe foucaudii*)**, Apiaceae des bords vaseux des cours d'eau littoraux, protégée au niveau national.
- **La Pilulaire (*Pilularia globulifera*),** fougère des berges oligotrophes amphibies, protégée à l'échelle nationale.
- **La Renoncule à feuilles d'ophioglosse (*Ranunculus ophioglossifolius*),** Ranunculaceae des mares et des fossés, protégée au niveau national.
- **La Stéhéline (*Staehelina dubia*),** Asteraceae des coteaux secs et pierreux, protégée en Gironde.
- **Le Trèfle raide (*Trifolium strictum*),** Fabaceae annuelle des tonsures acidophiles, protégée à l'échelle régionale (Aquitaine).

III. 4. 1. 2. Flore protégée inventoriée par ETEN Environnement

Les investigations de terrain réalisées par ETEN Environnement ont permis d'identifier une espèce protégée, non mentionnée dans les données bibliographiques.

Il s'agit de la Dauphinelle des jardins (*Delphinium ajacis*), espèce protégée au niveau régional (Aquitaine) identifiée au lieu-dit « Le Gary » au droit d'une friche. Son enjeu de conservation est jugé modéré.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

La **Dauphinelle des jardins** (*Delphinium ajacis* L., 1753) est une espèce introduite de la famille des renonculacées, originaire d'Eurasie. Naturalisées dans certains secteurs en France, elle est inféodée aux friches, talus et rocailles ensoleillées et est relativement rare en Aquitaine. Sa floraison a lieu de mai à août.

La figure ci-après présente les exigences écologiques de cette plante ainsi que sa répartition en France.

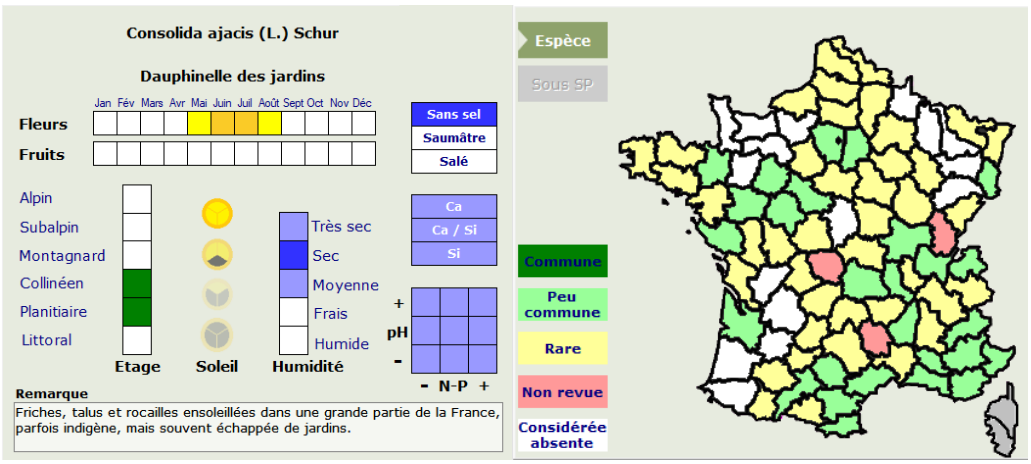


Figure 9 : Écologie et répartition de la Dauphinelle des jardins (Source : FloreNum)



Dauphinelle des jardins identifiée au lieu-dit « Le Gary » © ETEN Environnement

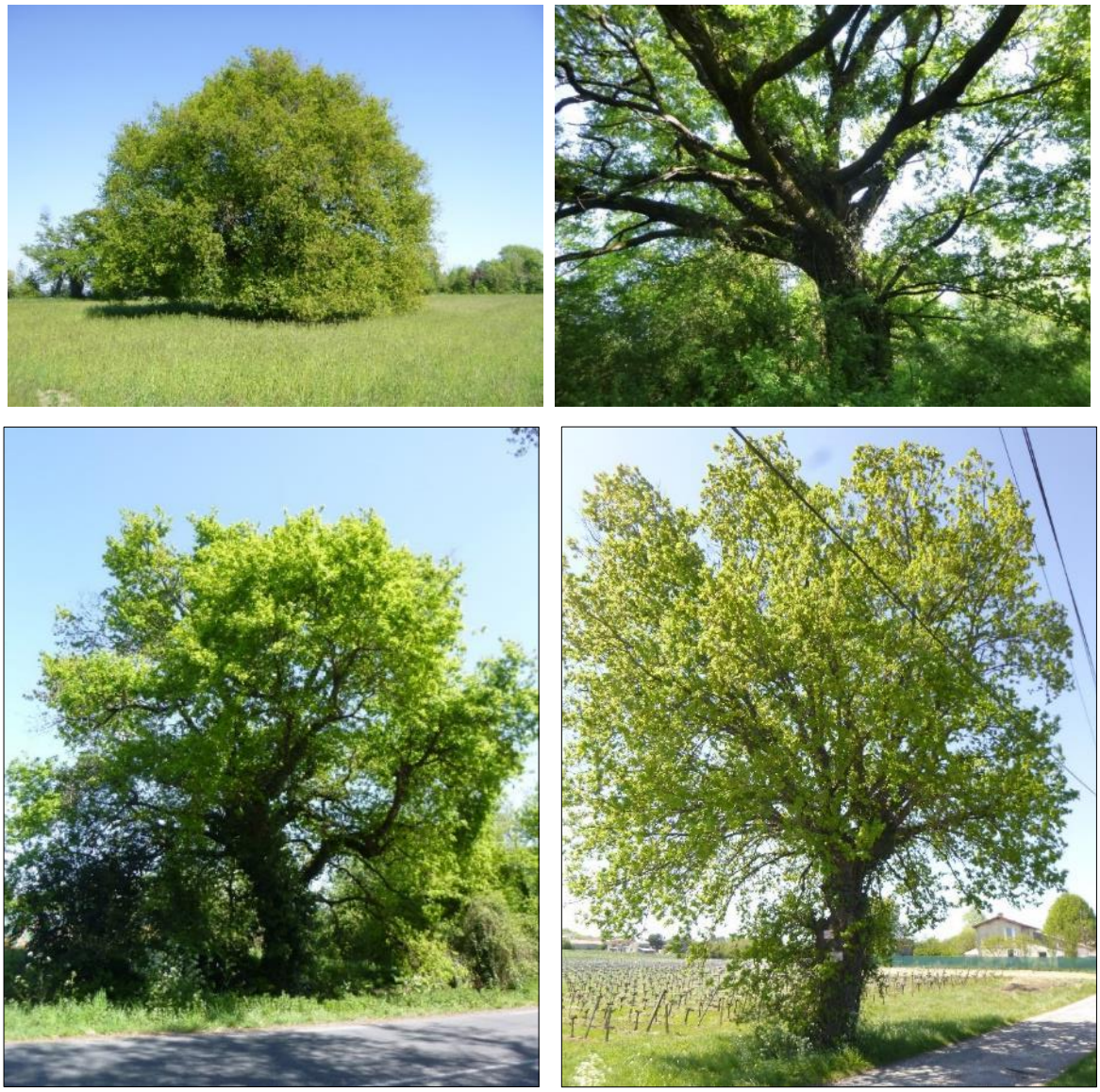
III. 4. 2. Arbres remarquables

Une étude menée en 2021 a permis d'identifier les **arbres remarquables** présents sur le territoire de la commune. Ces arbres ont été sélectionnés selon plusieurs critères :

- Dimensions et/ou âge.
- Essence.
- Intérêt écologique (présence de cavités, lierre, galeries de Grand Capricorne).
- Situation (arbres isolés).
- Intérêt paysager.

Ainsi, 53 individus, 29 alignements et 5 bosquets remarquables ont été localisés lors de cette étude.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Arbres remarquables identifiées sur le territoire de la commune © ETEN Environnement

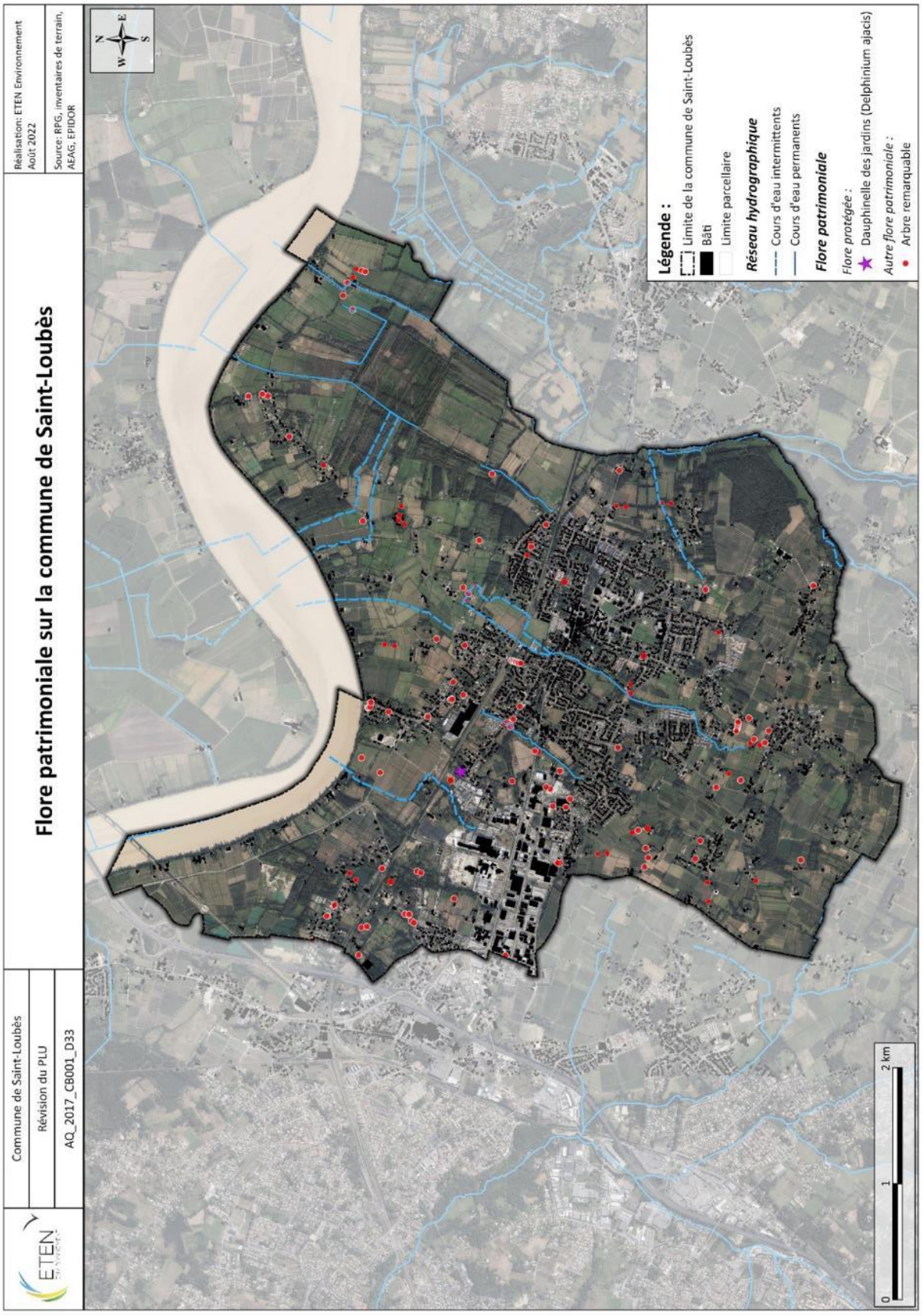
III. 4. 3. Espèces exotiques envahissantes

Sept plantes exotiques envahissantes (PEE) ont été identifiées lors des inventaires réalisés sur le territoire. Parmi elles, trois sont considérées comme envahissantes avérées selon la Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine (CBNSA 2016). Il s'agit des espèces suivantes :

- Érable negundo (*Acer negundo*), PEE avérée.
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*), PEE avérée.
- Laurier-sauce (*Laurus nobilis*), PEE potentielle.
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*), PEE potentielle.
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), PEE avérée.
- Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*), PEE potentielle.
- Verveine de Buenos-Aires (*Verbena bonariensis*).

Les cartes en page suivantes présentent la flore identifiée lors des inventaires de terrain et les enjeux liés au milieu naturel sur la commune.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 28 : Flore patrimoniale

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



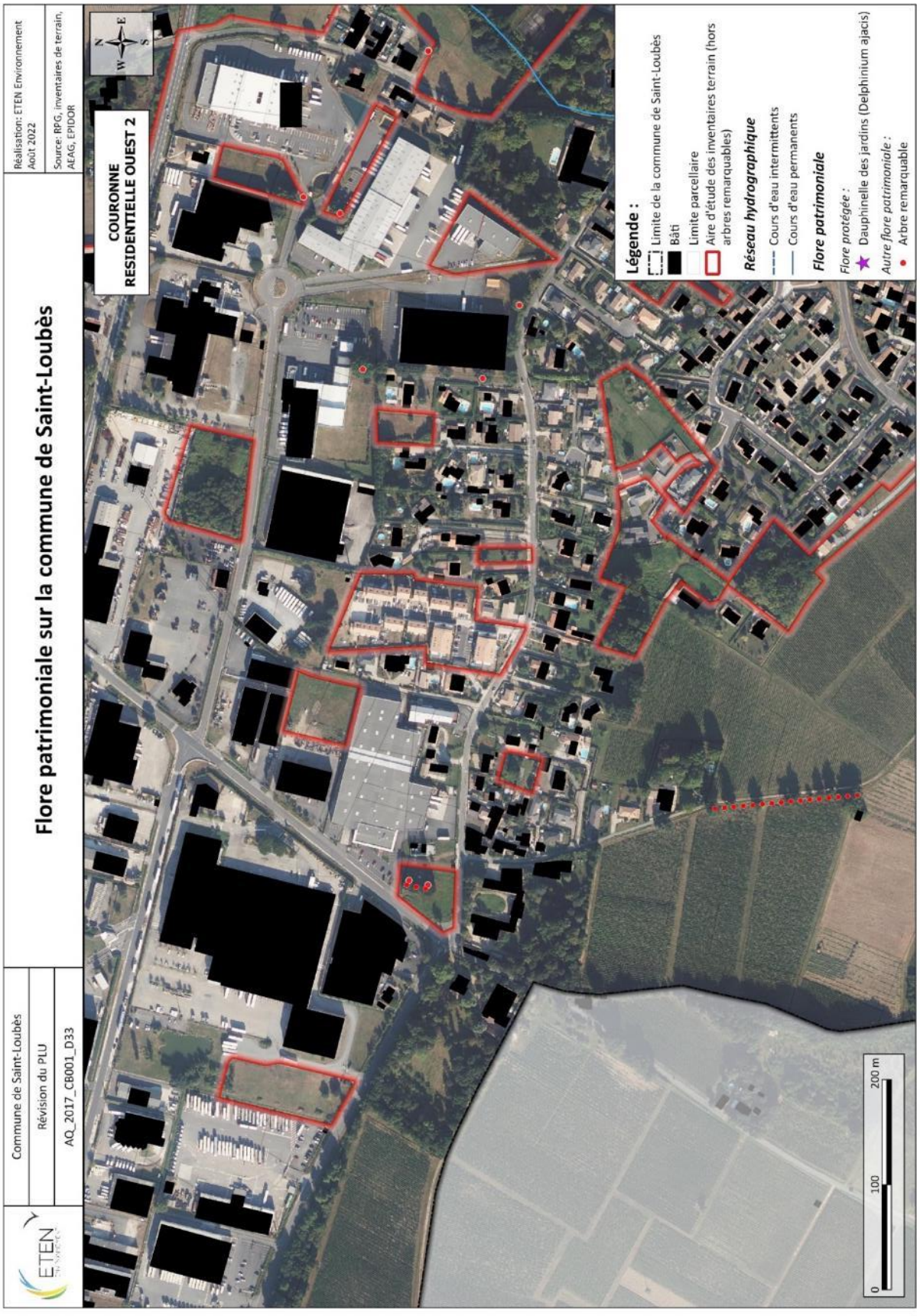
Carte 29 : Flore patrimoniale (Couronne résidentielle Est 1)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



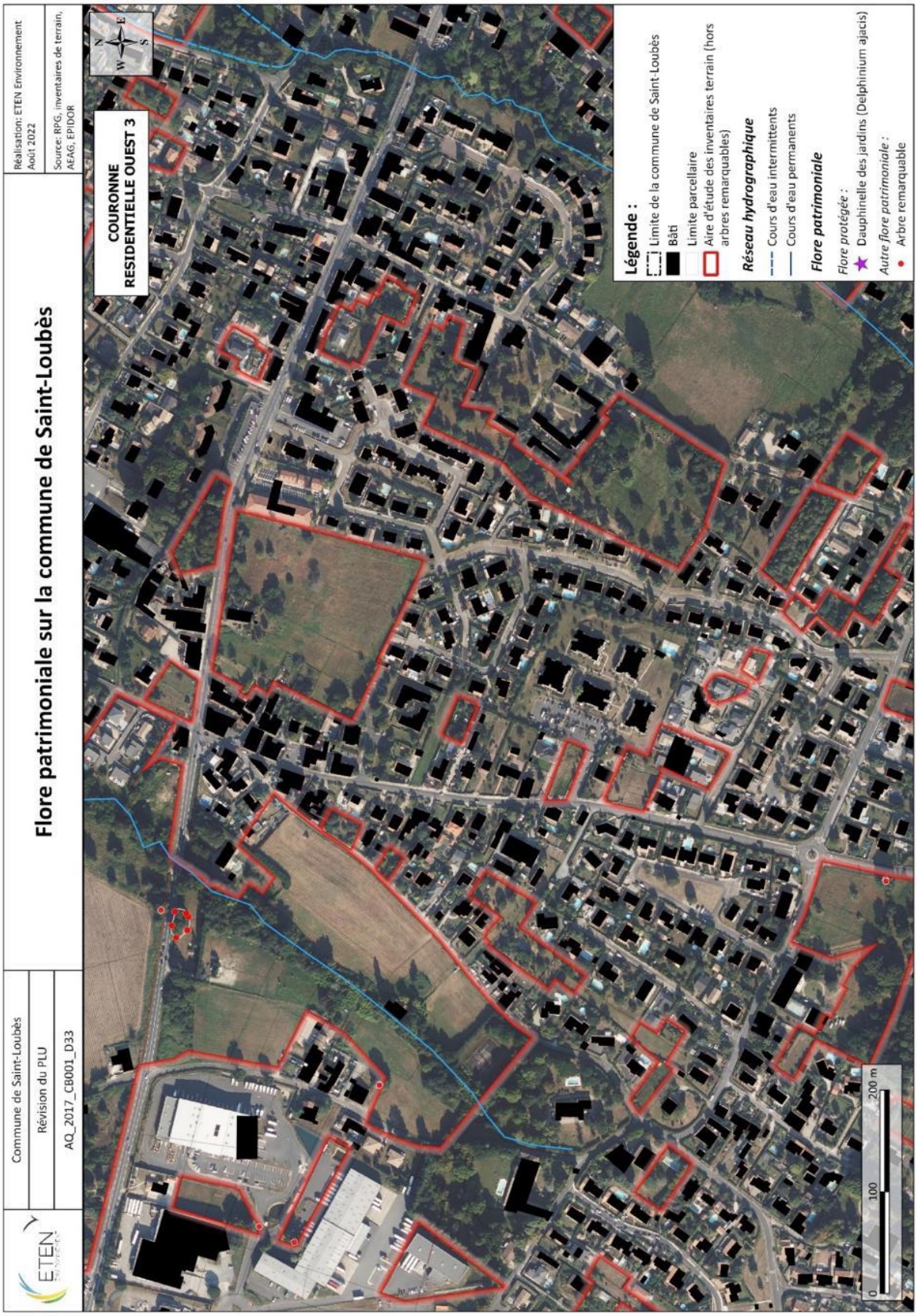
Carte 30 : Flore patrimoniale (Couronne résidentielle Est 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 31 : Flore patrimoniale (Couronne résidentielle Ouest 1)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



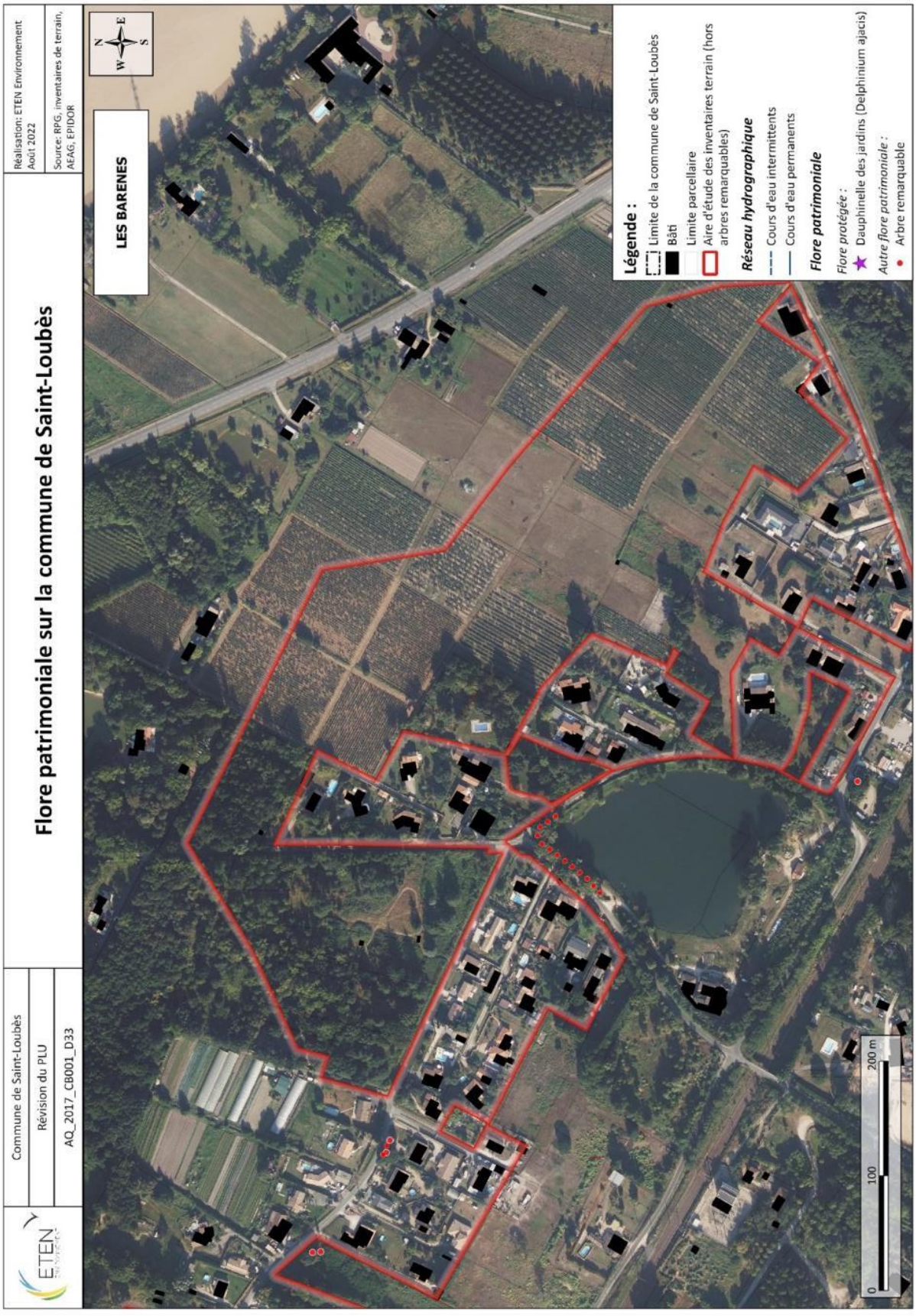
Carte 32 : Flore patrimoniale (Couronne résidentielle Ouest 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



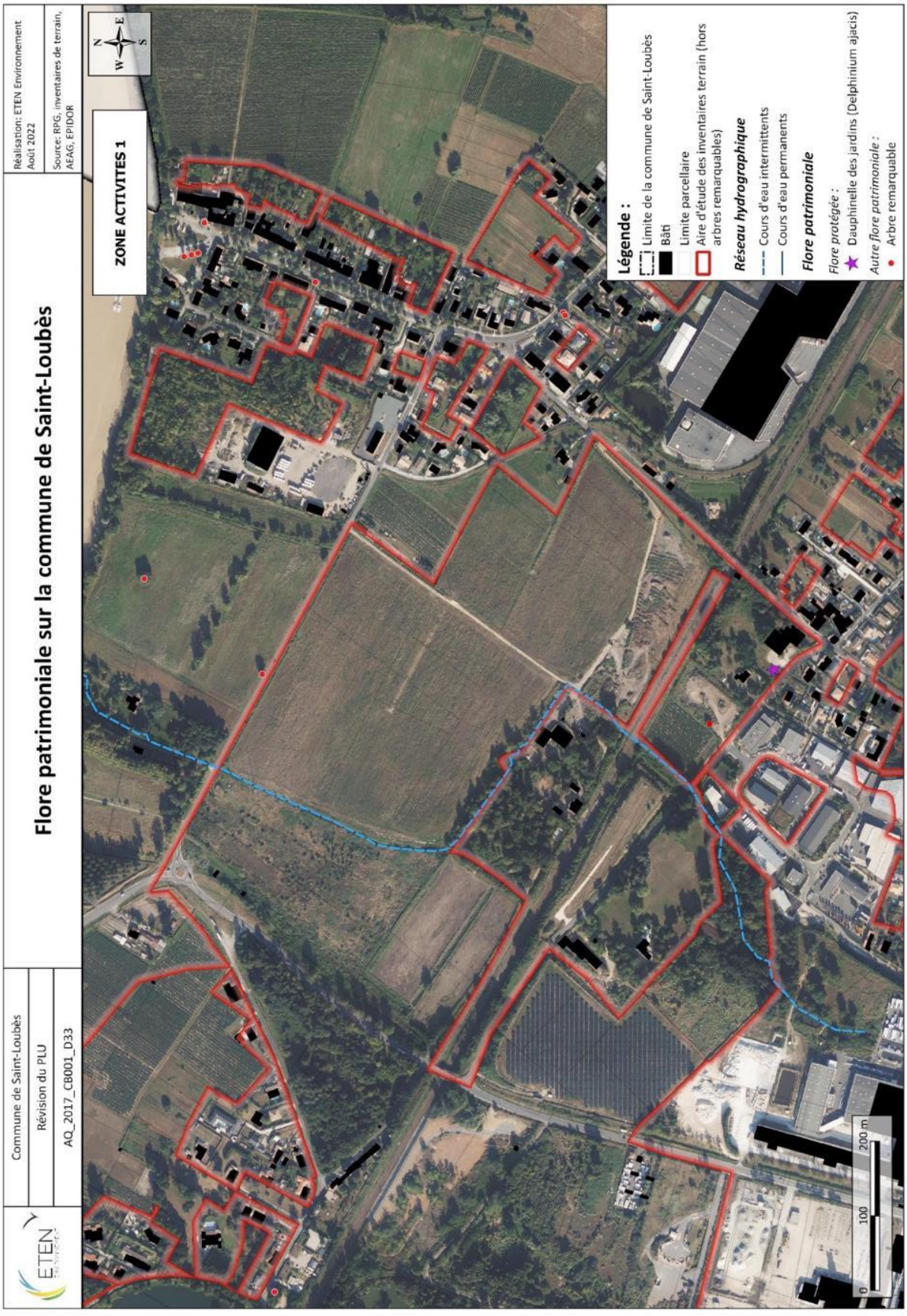
Carte 33 : Flore patrimoniale (Couronne résidentielle Sud)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



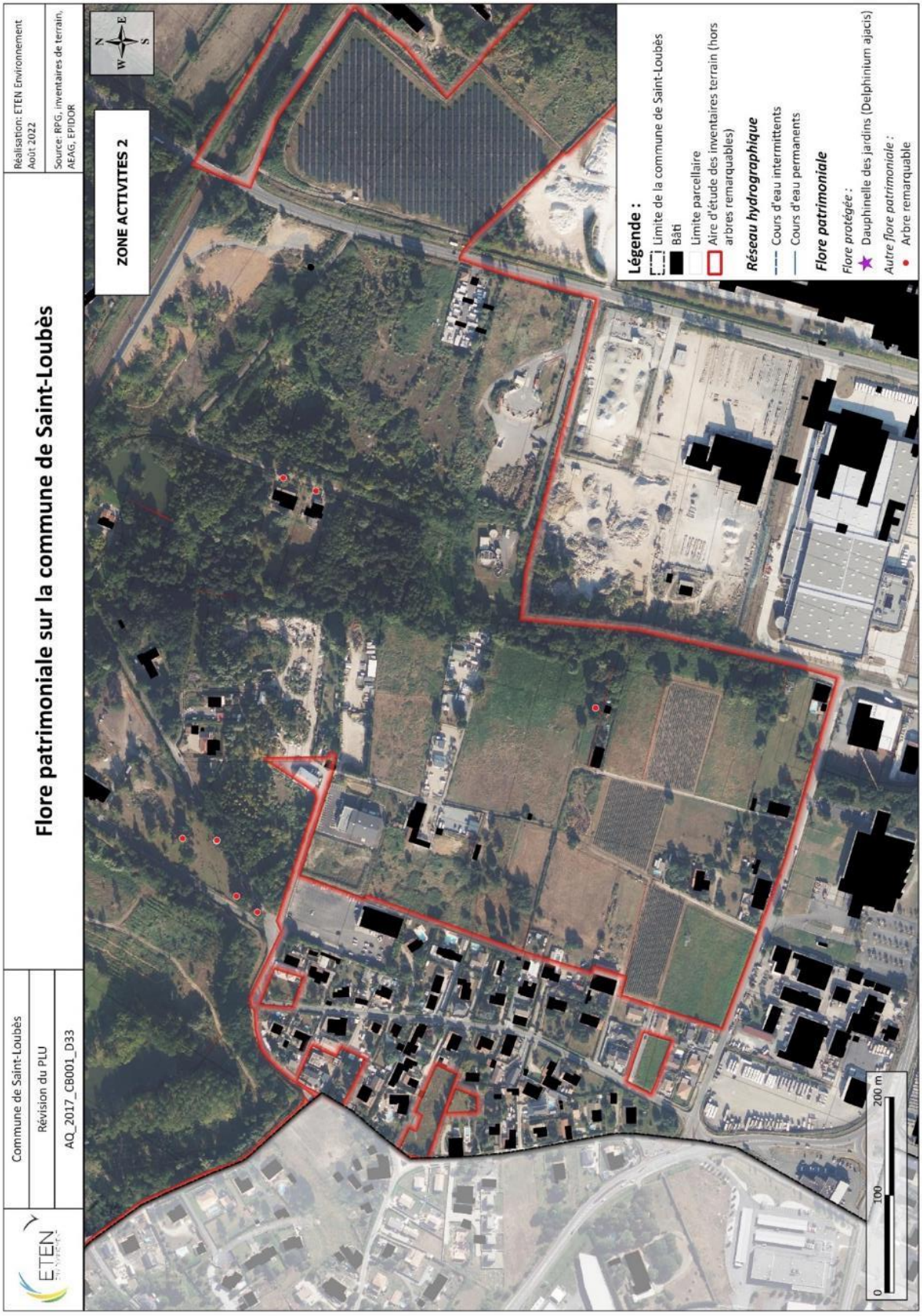
Carte 34 : Flore patrimoniale (Les Barènes)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



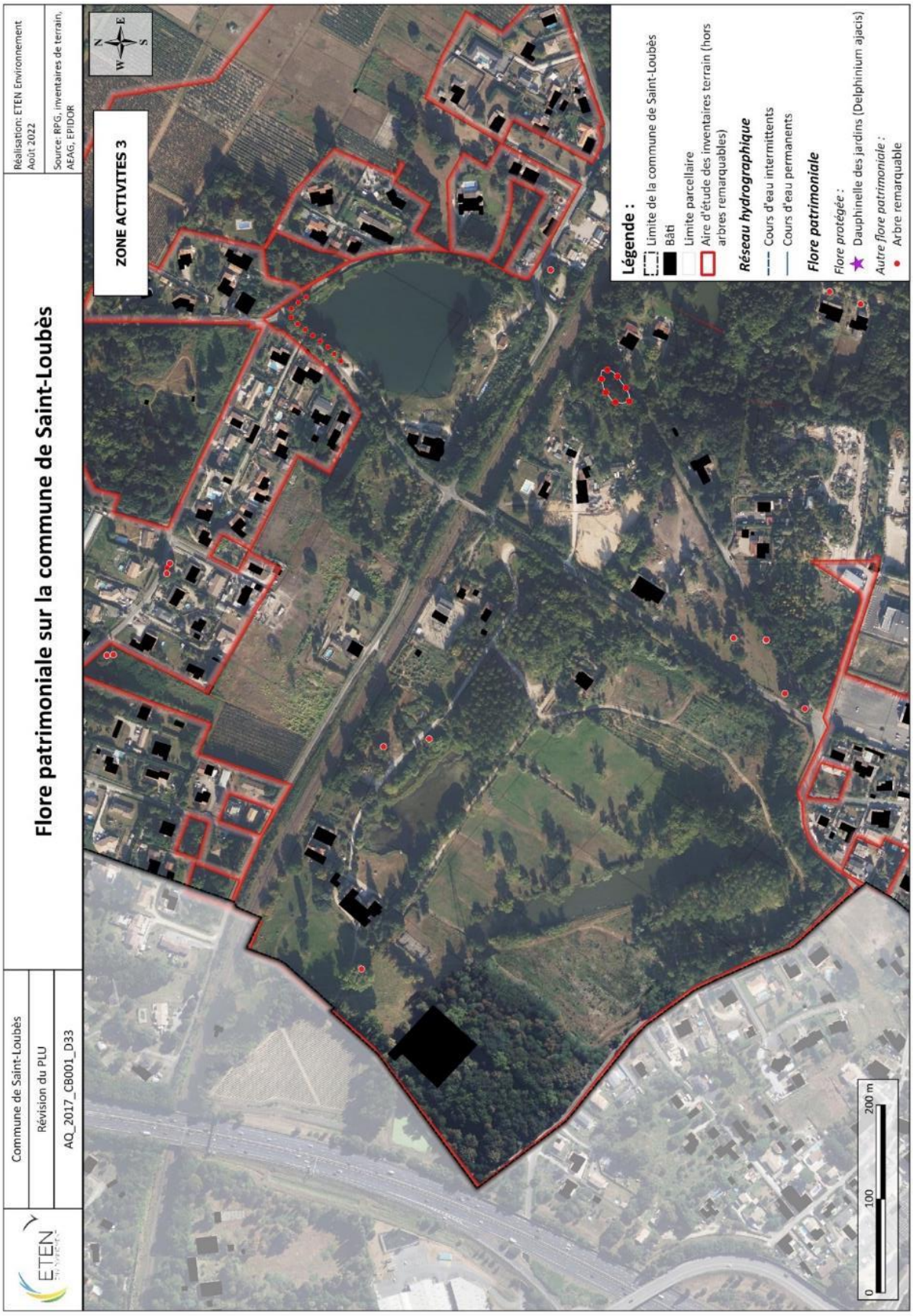
Carte 35 : Flore patrimoniale (Zone d'activités 1)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



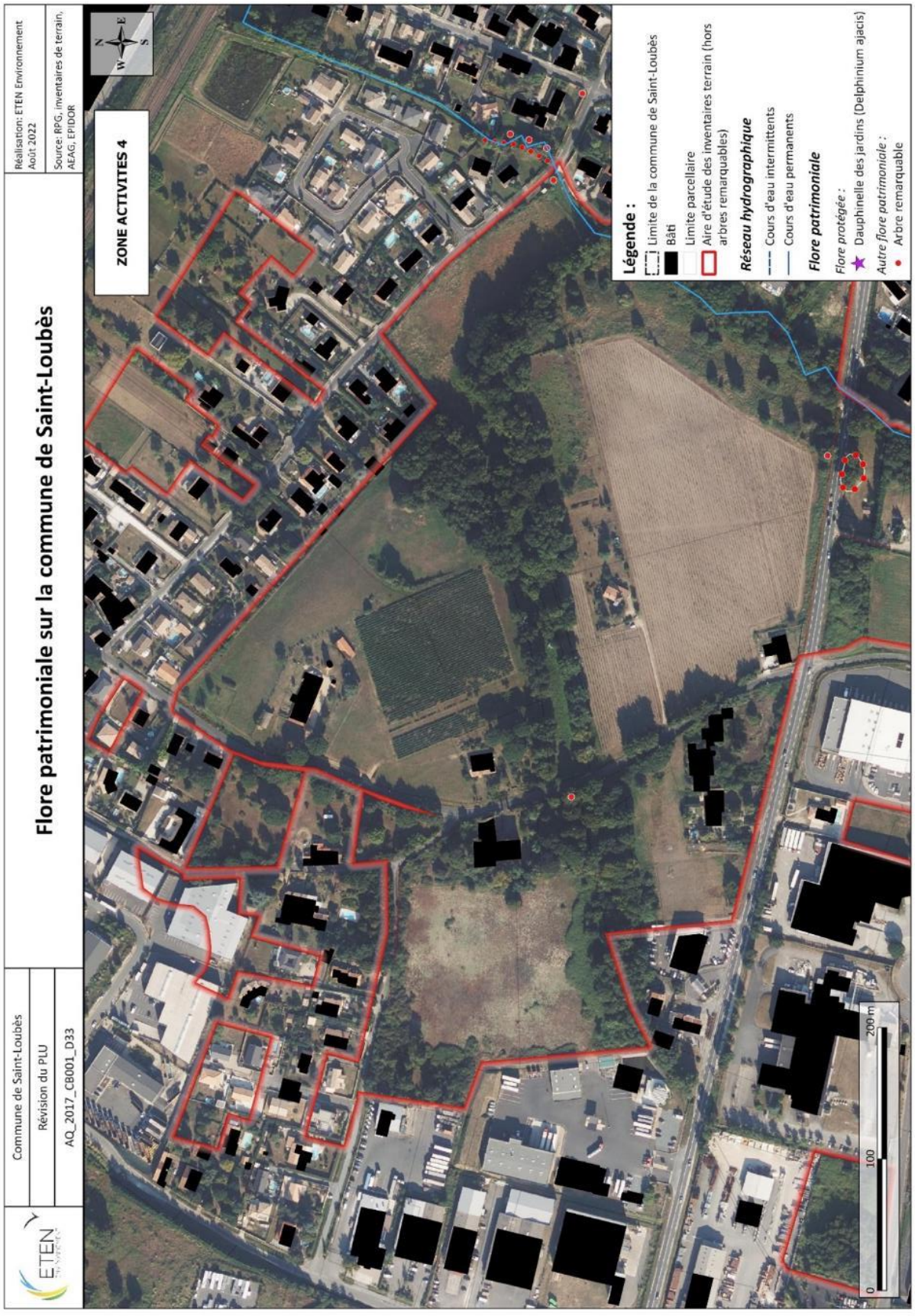
Carte 36 : Flore patrimoniale (zone d'activités 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



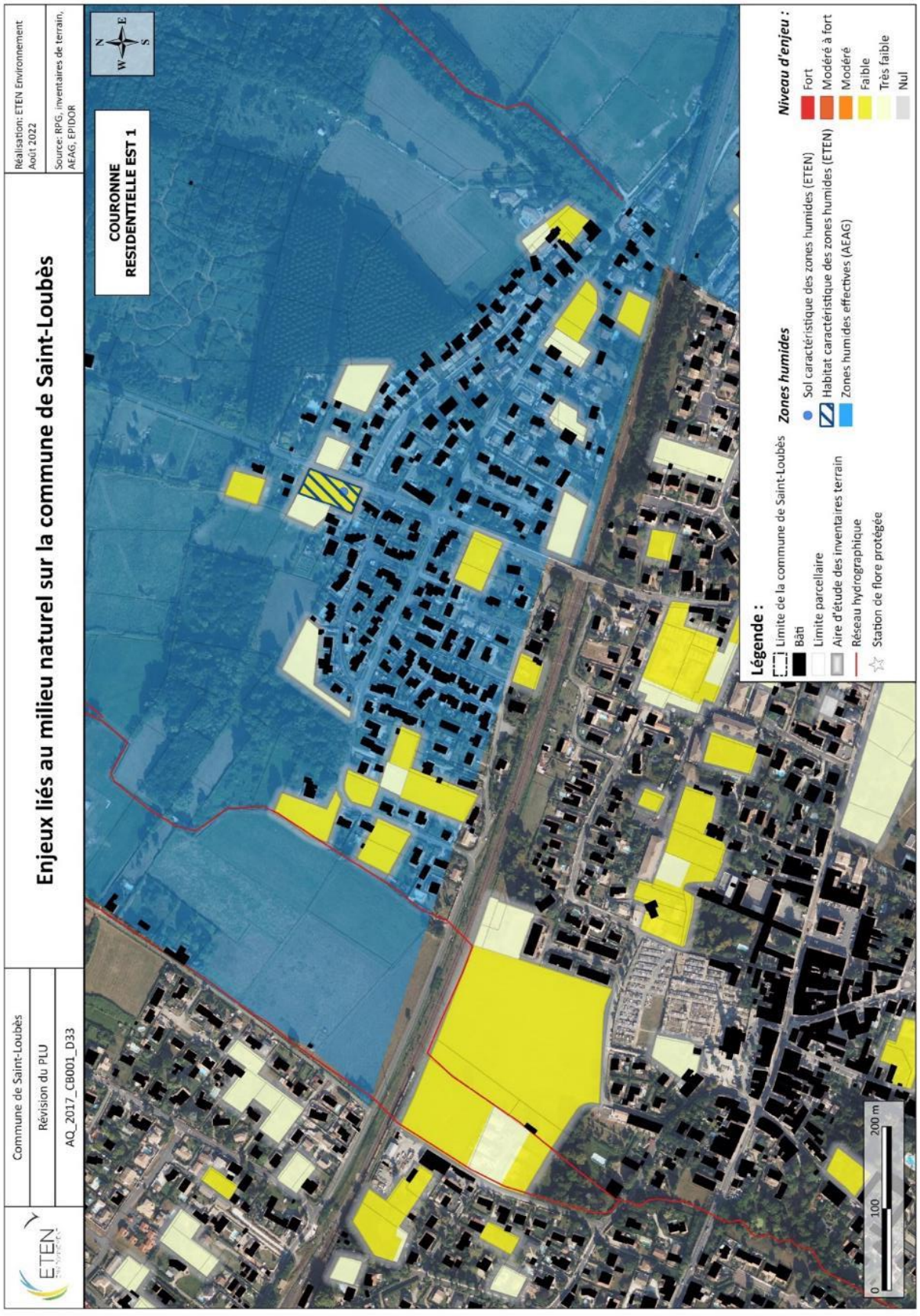
Carte 37 : Flore patrimoniale (zone d'activités 3)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



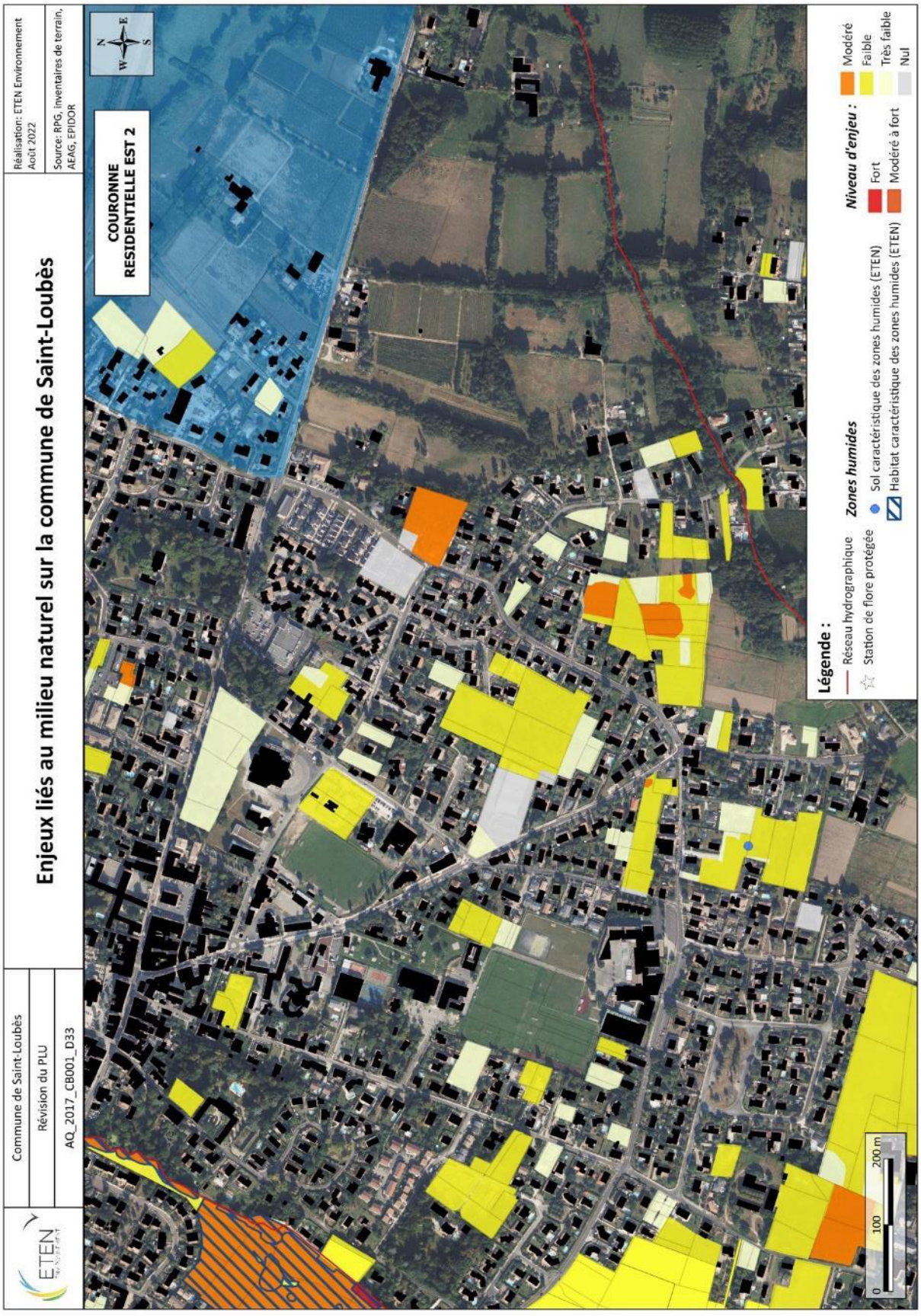
Carte 38 : Flore patrimoniale (zone d'activités 4)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



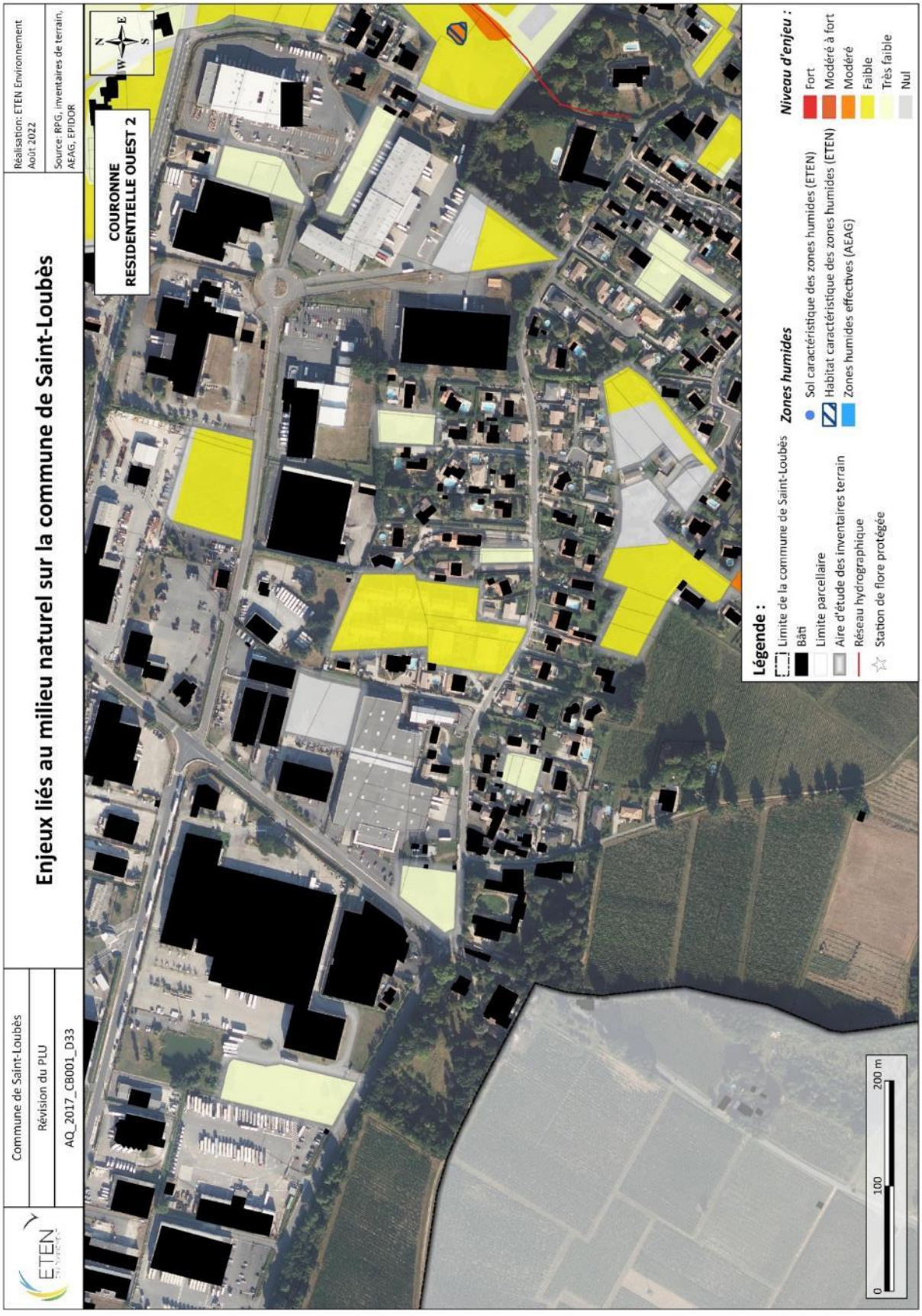
Carte 39 : Enjeux liés aux milieux naturels (Couronne résidentielle Est 1)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



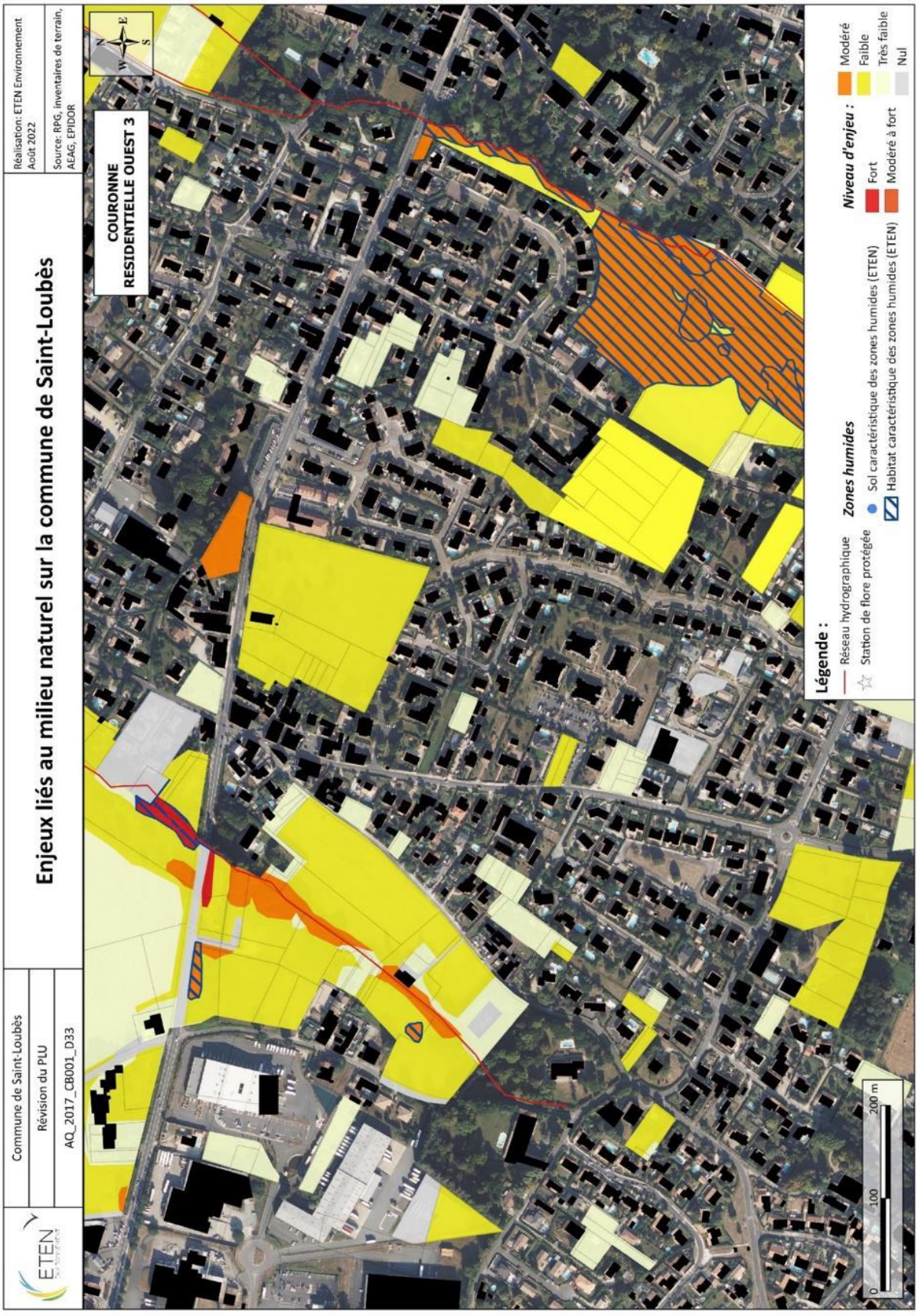
Carte 40 : Enjeux liés aux milieux naturels (Couronne résidentielle Est 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



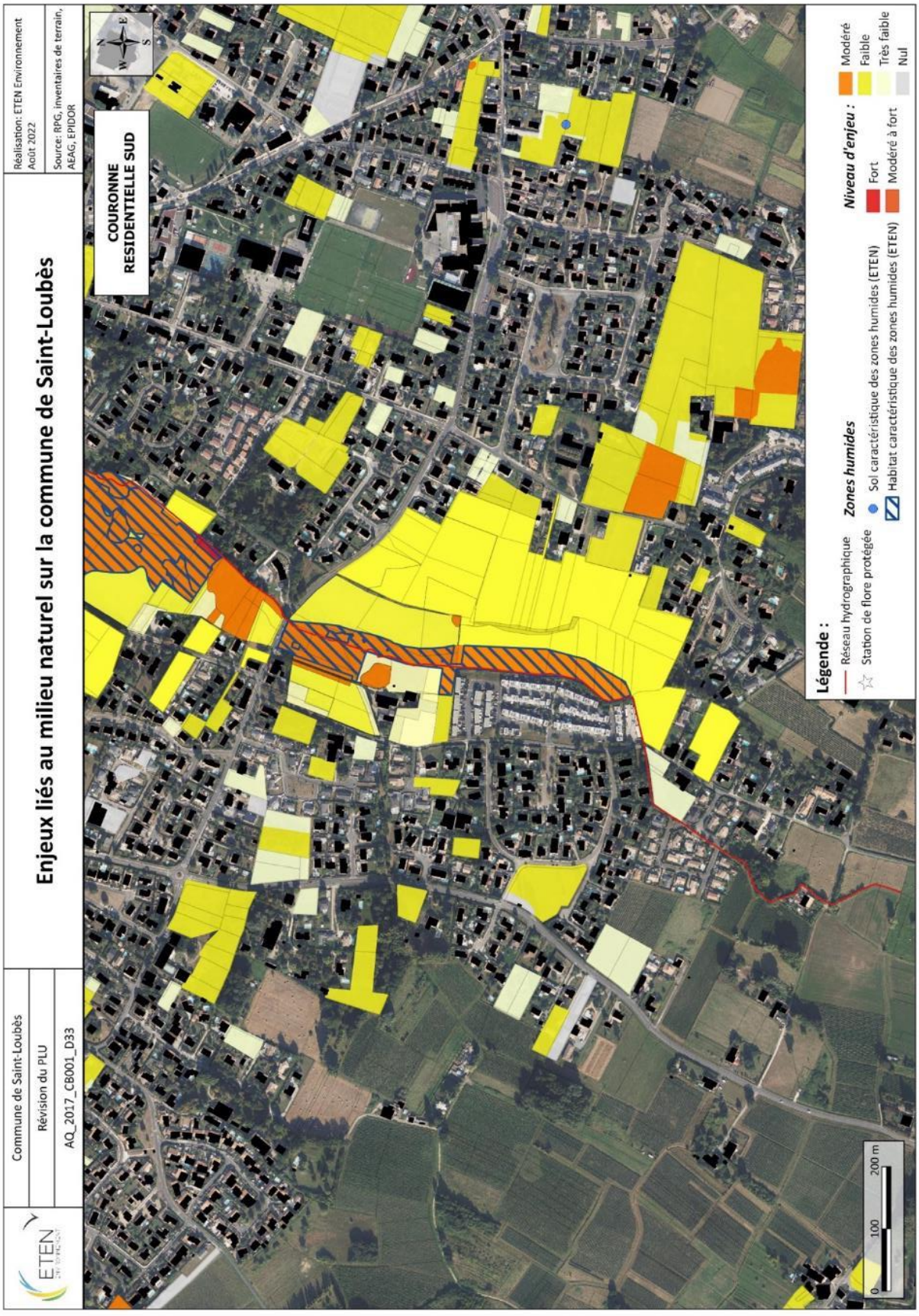
Carte 41 : Enjeux liés aux milieux naturels (Couronne résidentielle Ouest 1)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



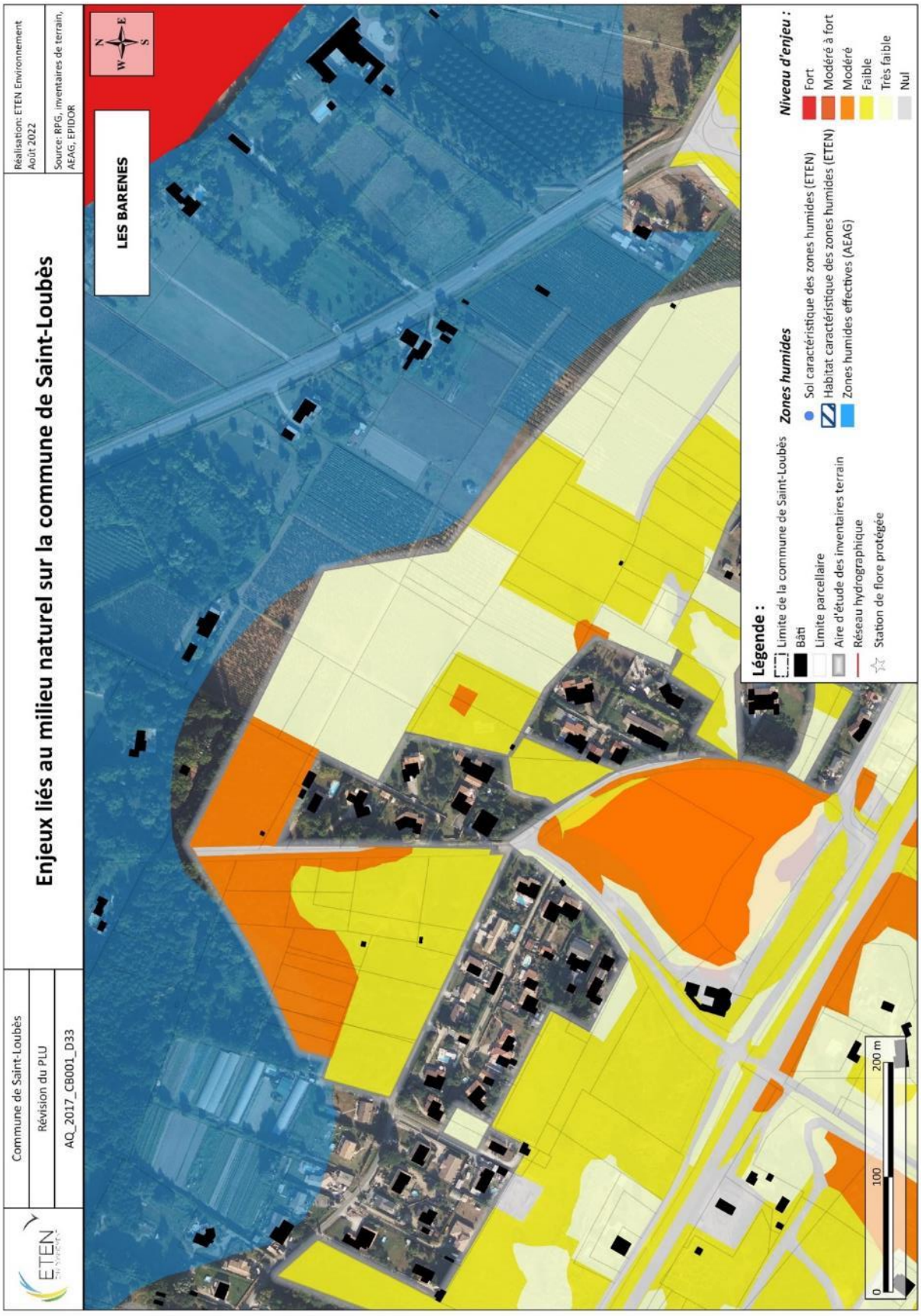
Carte 42 : Enjeux liés aux milieux naturels (Couronne résidentielle Ouest 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



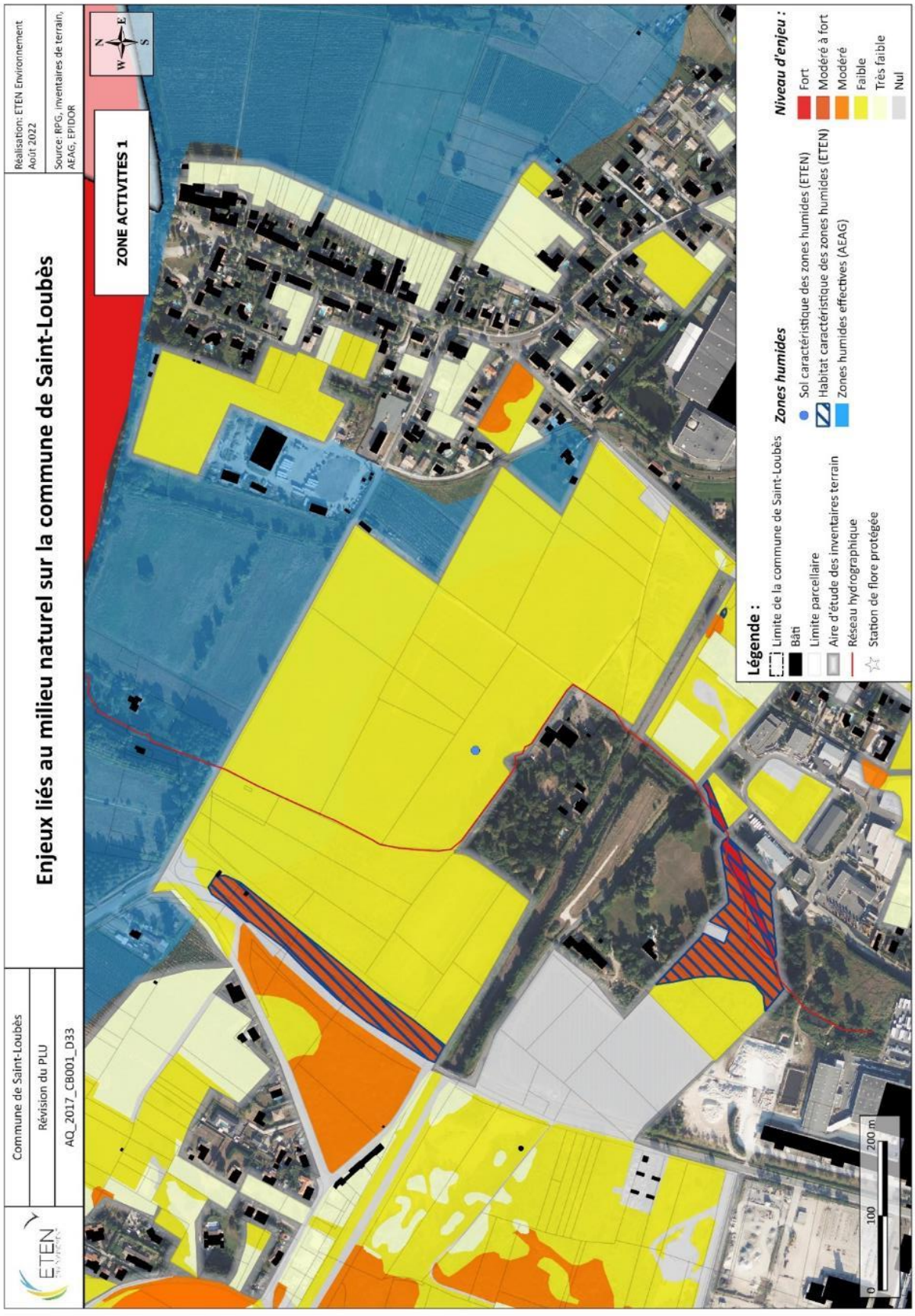
Carte 43 : Enjeux liés aux milieux naturels (Couronne résidentielle Sud)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



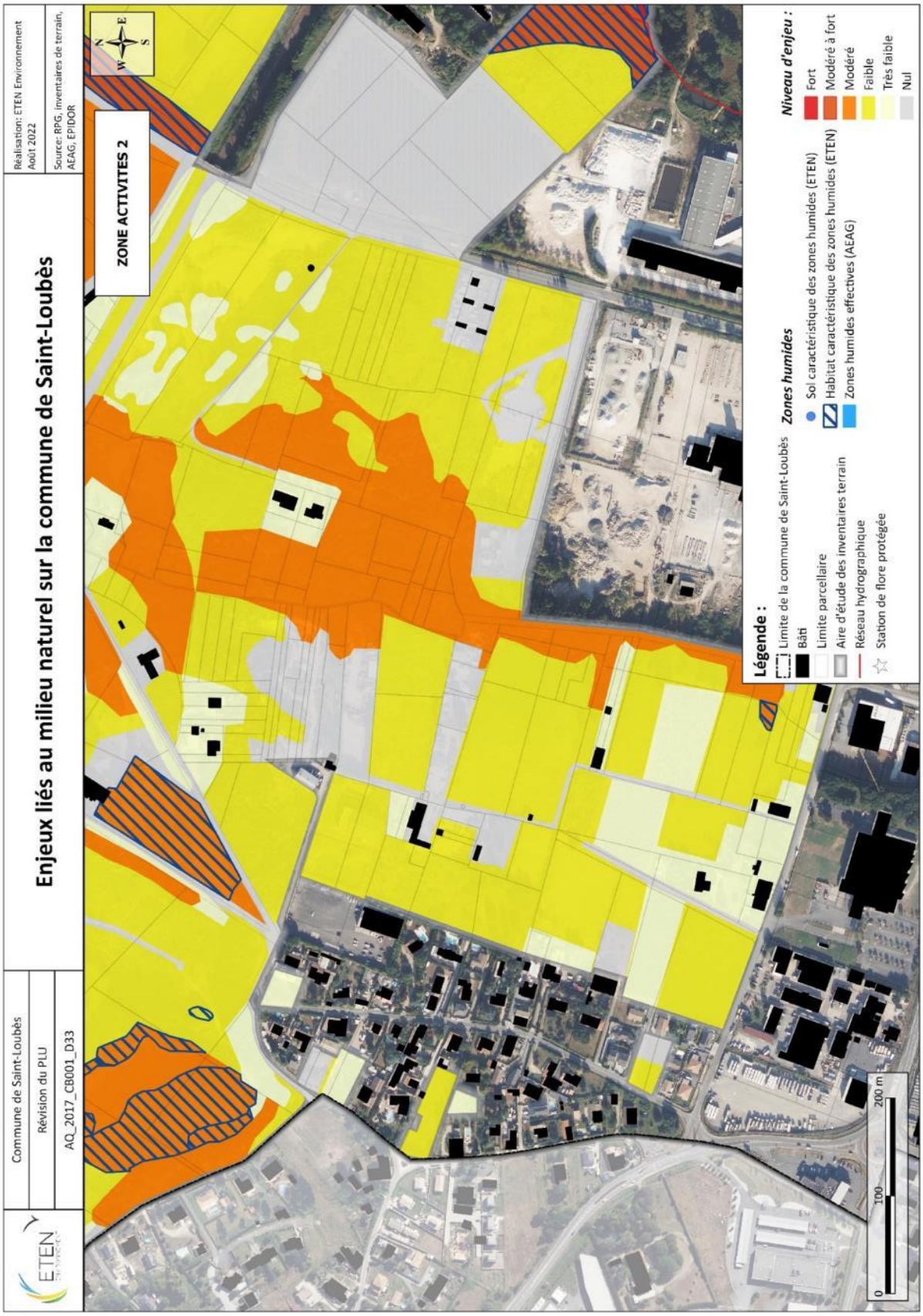
Carte 44 : Enjeux liés aux milieux naturels (Les Barènes)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



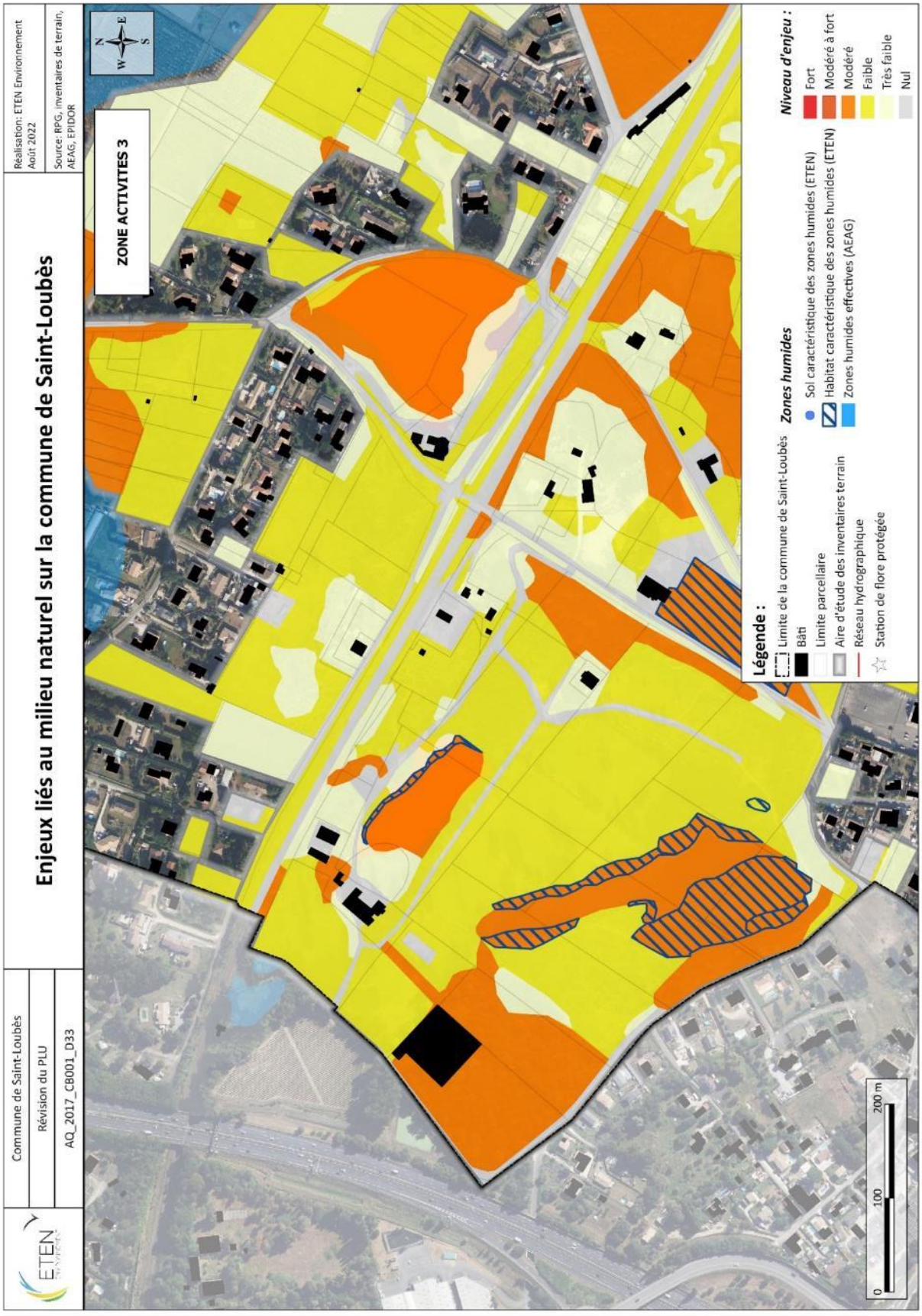
Carte 45 : Enjeux liés aux milieux naturels (Zone d'activités 1)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



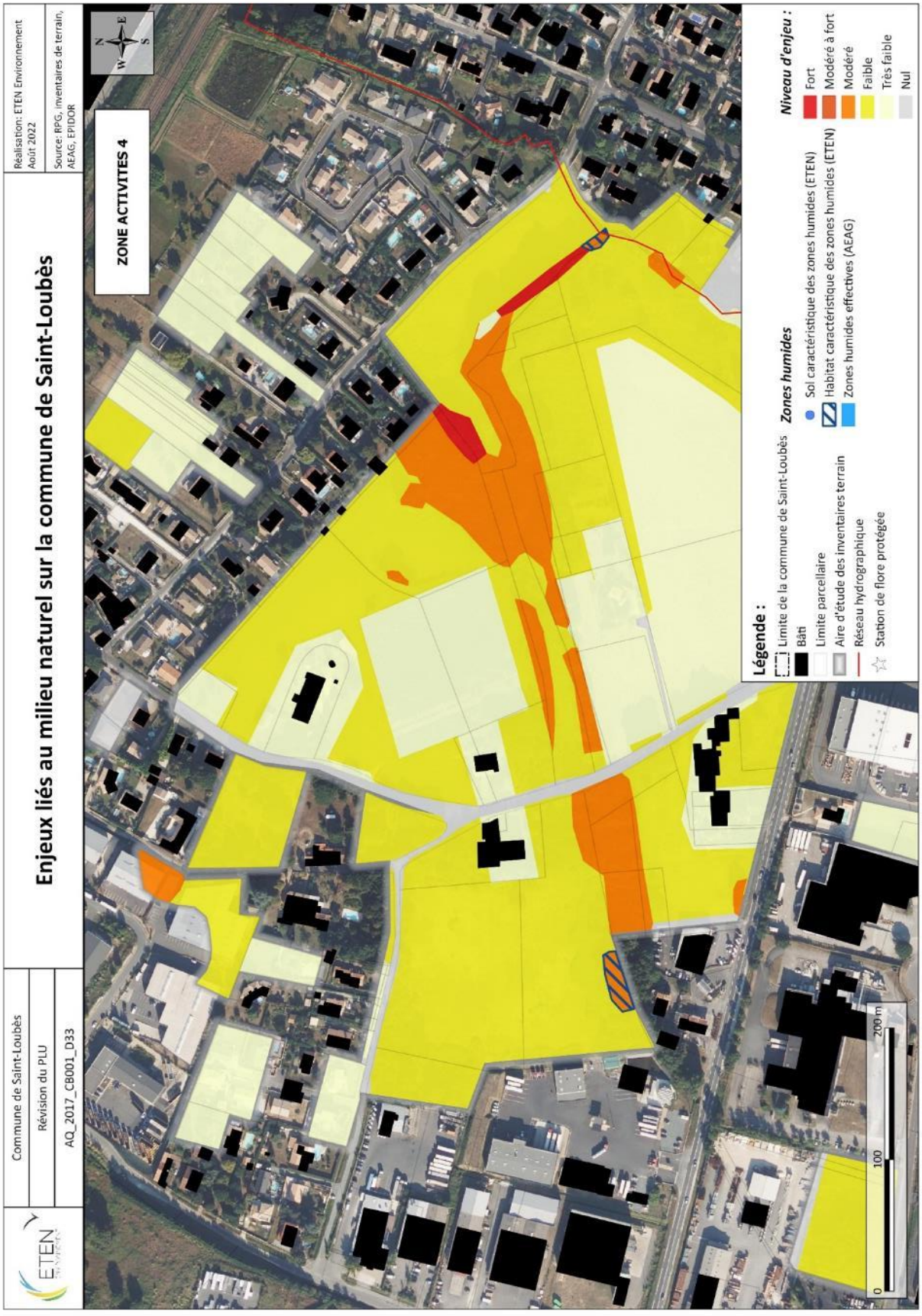
Carte 46 : Enjeux liés aux milieux naturels (zone d'activités 2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 47 : Enjeux liés aux milieux naturels (zone d'activités 3)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 48 : Enjeux liés aux milieux naturels (zone d'activités 4)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

III. 5. Faune patrimoniale

Les espèces faunistiques patrimoniales suivantes sont indiquées sur le territoire communal.

OISEAUX INSCRITS EN ANNEXE I DE LA DIRECTIVE OISEAUX				
Nom scientifique	**Nom commun**	**PN**	**Directive Oiseaux**	**Sources**
Ciconia	Cigogne blanche	Art. 3	An. I	Fauna
Circaetus gallicus	Circaète Jean Le Blanc	Art. 3	An. I	Fauna
Sylvia undata	Fauvette Pitchou	Art. 3	An. I	Fauna
Circus aeruginosus	Busard des roseaux	Art. 3	An. I	Fauna
Ardea alba	Grande Aigrette	Art. 3	An. I	Fauna
Ardea purpurea Linnaeus	Héron pourprée	Art. 3	An. I	Fauna
Platalea leucorodia Linnaeus	Spatule blanche	Art. 3	An. I	Fauna
Egretta garzetta	Aigrette garzette	Art. 3	An. I	Fauna ZNIEFF Palus de Saint-Loubès et d'Izon
Himantopus	Échasse blanche	Art. 3	An. I	Fauna
Pernis apivorus	Bondrée apivore	Art. 3	An. I	Fauna
Nycticorax	Bihoreau gris	Art. 3	An. I	Fauna
Elanus caeruleus	Elanion blanc	Art. 3	An. I	Fauna
Alcedo atthis	Martin pêcheur d'Europe	Art. 3	An. I	Fauna
Grus	Grue cendrée	Art. 3	An. I	Fauna
Falco columbarius Linnaeus	Faucon émerillon	Art. 3	An. I	Fauna
Falco peregrinus	Faucon pèlerin	Art. 3	An. I	ZNIEFF 720020014 La Dordogne
Plegadis falcinellus	Ibis Falcinelle	Art. 3	An. I	Fauna
Milvus migans	Milan noir	Art. 3	An. I	Fauna
Lanus collurio	Pie-grièche écorcheur	Art. 3	An. I	Fauna ZNIEFF Zone centrale des palus de Saint-Loubès et d'Izon ZNIEFF Palus de Saint-Loubès et d'Izon

***PN* : Protection nationale**

Art. 3 : Espèce protégée ainsi que son habitat

***DO* : Directive Oiseaux**

An. I : Espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution

REPTILES PATRIMONIAUX				
Nom scientifique	**Nom commun**	**PN**	**Directive Habitats**	**Sources**
Emys orbicularis	Cistude d'Europe	Art. 2	An. II et IV	Site Natura 2000 « La Dordogne » Site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » (FR7200682)
Natrix helvetica	Couleuvre helvétique	Art. 2	/	Fauna
Coluber viridiflavus	Couleuvre verte et jaune	Art. 2	An. IV	Fauna
Lacerta bilineata	Lézard vert	Art. 2	An. IV	Fauna
Podarcis muralis	Lézard des murailles	Art. 2	An. IV	Fauna

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

***PN* : Protection nationale**
Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat
***DH* : Directive Habitats**
*An. II : Espèce d'intérêt communautaire - * Espèce prioritaire*
An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte

AMPHIBIENS				
Nom scientifique	**Nom commun**	**PN**	**Directive Habitats**	**Sources**
Bufo calamita	Crapaud calamite	Art. 2	An. IV	Fauna
Bufo spinosus	Crapaud épineux	Art. 3	/	Fauna
Salamandra	Salamandre tachetée	Art. 3	/	Fauna
Triturus marmoratus	Triton marbré	Art. 2	An. IV	Fauna
Lissotriton helveticus	Triton palmé	Art. 3	/	Fauna
Rana dalmatina	Grenouille agile	Art. 2	An. IV	Fauna
Hyla méridionalis	Rainette méridionale	Art. 2	An. IV	Fauna

***PN* : Protection nationale**
Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat
Art. 3 : Espèce protégée
***DH* : Directive Habitats**
An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte

INSECTES PATRIMONIAUX				
Nom scientifique	**Nom commun**	**PN**	**Directive Habitats**	**Sources**
Lycaena dispar	Cuivré des marais	Art. 2	An. II et IV	Site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » (FR7200682)
Oxygastra curtisii	Cordulie à corps fin	Art. 2	An. II	Site Natura 2000 « La Dordogne » (FR7200660)
Gomphus graslinii	Gomphe de Graslin	Art. 2	An. II et IV	Site Natura 2000 « La Dordogne » (FR7200660)
Coenagrion mercuriale	Agrion de mercure	Art. 3	An. II	Site Natura 2000 « La Dordogne » (FR7200660)
Macromia splendens	Cordulie splendide	Art. 2	An. II et IV	Site Natura 2000 « La Dordogne » (FR7200660)

***PN* : Protection nationale**
Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat
Art. 3 : Espèce protégée
***DH* : Directive Habitats**
*An. II : Espèce d'intérêt communautaire - * Espèce prioritaire*
An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

MAMMIFERES PATRIMONIAUX				
Nom scientifique	**Nom commun**	**PN**	**Directive Habitats**	**Sources**
Sciurus vulgaris	Écureuil roux	Art. 2	/	Fauna
Erinaceus europaeus	Hérisson d'Europe	Art. 2	/	Fauna
Genetta	Genette commune	Art. 2	An. V	Fauna
Mustela lutreola	Vison d'Europe	Art. 2	An. II et IV	Fauna
Lutra	Loutre d'Europe	Art. 2	An. II et IV	Fauna
Pipistrellus	Pipistrelle commune	Art. 2	An. IV	Fauna
Pipistrellus nathusii	Pipistrelle de Nathusius	Art. 2	An. IV	Fauna
Pipistrellus kuhlii	Pipistrelle de Kuhl	Art. 2	An. IV	Fauna
Nyctalus leisleri	Noctule de Leisler	Art. 2	An. IV	Fauna
Eptesicus serotinus	Sérotine commune	Art. 2	An. IV	Fauna
Myotis daubentonii	Murin de Daubenton	Art. 2	An. IV	

***PN* : Protection nationale**

Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat

***DH* : Directive Habitats**

*An. II : Espèce d'intérêt communautaire - * Espèce prioritaire*

An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte

An V : Interdiction de l'utilisation de moyens non sélectifs de prélèvement, de capture et de mise à mort pour ces espèces

COLEOPTERES PATRIMONIAUX				
Nom scientifique	**Nom commun**	**PN**	**Directive Habitats**	**Sources**
Lucanus cervus	Lucane cerf-volant	/	An. II	Site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » (FR7200682)
Cerambyx cerdo Linnaeus,	Grand Capricorne	Art. 2	An. II et IV	Site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » (FR7200682)

***PN* : Protection nationale**

Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat

***DH* : Directive Habitats**

*An. II : Espèce d'intérêt communautaire - * Espèce prioritaire*

An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

III. 6. Trame verte et bleue

III. 6. 1. Présentation du réseau écologique national : la « Trame verte et bleue »

Trame verte et bleue : loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

La mise en place d'un réseau écologique national, nommé « Trame verte et bleue », a été la mesure prioritaire demandée par le Groupe 2 « Préserver la biodiversité et les ressources naturelles » du Grenelle de l'environnement. Cette demande a été motivée suite au constat d'une fragmentation importante du territoire induisant un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires. La trame verte et bleue vise donc à les reconnecter tout en permettant leur redistribution géographique dans un contexte de changement climatique. La biodiversité est de plus en plus associée à la notion de développement durable, tant la communauté scientifique estime qu'elle est « l'assurance-vie de la Terre ». Pour ces raisons, le Code de l'urbanisme a été complété pour intégrer explicitement l'objectif de maintien ou de restauration des continuités écologiques.

En outre, il faut garder à l'esprit que la biodiversité n'a pas vocation à être la même partout et qu'il faut favoriser la spécificité des territoires. Ainsi, identifier, comprendre et inscrire le fonctionnement du réseau écologique d'un territoire dans la politique et les documents d'urbanisme tels que la carte communale, permettra de :

- Préserver la biodiversité et ses capacités d'adaptation aux changements climatiques.
- Mieux accompagner les transformations du paysage, pour éviter une fragmentation supplémentaire ou irrémédiable liée à l'aménagement, à la banalisation et/ou à l'urbanisation de l'espace.
- Restituer le territoire dans son environnement à plus large échelle et favoriser la solidarité entre territoires.

En somme, cette trame verte et bleue doit constituer l'infrastructure naturelle du territoire sur laquelle doit s'inventer un aménagement durable. Il s'agit d'éviter de figer l'occupation et la gestion de l'espace et de permettre son évolution en reconnaissant et améliorant le rôle et le fonctionnement des infrastructures naturelles qui composent le réseau écologique du territoire. Enfin, la trame verte et bleue contribuera à l'amélioration du cadre de vie et des paysages.

Il existe autant de réseaux écologiques à proprement parler que d'espèces. Dans un souci d'opérationnalité et de synthèse, ont été regroupées les espèces ayant des besoins proches et fréquentant des milieux de même type. Cette approche par milieux naturels est nécessaire pour établir une trame verte et bleue qui soit visible sur le terrain. Pour un milieu donné, un réseau est constitué de deux composantes principales que l'on peut baptiser, par souci de simplicité :

- Les réservoirs de biodiversité, c'est-à-dire les « zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie » ;
- Les corridors pour permettre les échanges entre les réservoirs de biodiversité.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

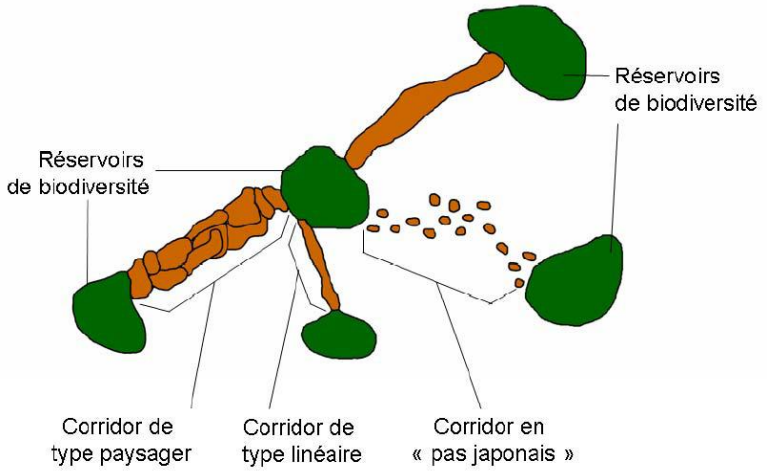


Figure 10 : Le fonctionnement de la Trame verte et bleue

III. 6. 2. La trame verte et bleue à l'échelle régionale

Le SRCE d'Aquitaine (annulé) puis le SRADDET ont identifié les grands enjeux infrarégionaux par grandes régions naturelles. Le territoire de Saint-Loubès fait partie de deux entités.

III. 6. 2. 1. La région « Coteaux et plateaux agricoles à dominante calcaire au Nord de la Garonne »

Ses enjeux infrarégionaux sont :

- Préserver les zones de biodiversité majeures, dont le nombre et la taille sont limités sur le territoire.
- Préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau (habitats de vie et corridors de déplacement préférentiels des espèces).
- Maintenir ou restaurer les habitats connexes résiduels (micro-zones humides, ripisylves, bras mort).
- Maintenir ou restaurer la continuité longitudinale des cours d'eau.
- Améliorer la perméabilité des infrastructures de transport, en liaison avec l'urbanisation.
- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Cette vaste région naturelle se caractérise par une diversité des milieux et une forte prédominance de la matrice agricole ; céréalière ou viticole. Le réseau hydrographique dense de cette région induit un réel intérêt pour la faune aquatique et les milieux relictuels de pelouses calcicoles sont favorables au développement d'espèces floristiques remarquables.

La région est composée de milieux caractéristiques tels que des coteaux calcaires, des boisements, des zones de cultures pérennes et annuelles, et un réseau dense de petits cours d'eau.

Au sein de la grande région naturelle régionale des Coteaux et plateaux agricoles à dominante calcaire au Nord de la Garonne, le SRCE identifie des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques qui s'appuient pour la majeure partie d'entre eux sur des zonages d'inventaire et de connaissance existants. Ils constituent les continuités écologiques de cette grande région naturelle et sont essentiellement composés des milieux suivants :

- Des massifs feuillus et mixtes les plus grands.
- Des cours d'eau, couplés à des boisements alluviaux selon les cas.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Quelques secteurs de zones humides avec système bocager (partie aval de l'Isle).
- Des secteurs de pelouses sèches.
- Des réservoirs de biodiversité dans l'Entre-Deux-Mers liés à des sites Natura 2000 à seul enjeu chiroptères (chauve-souris) uniquement et rattachés,
- Des plaines agricoles à enjeu de biodiversité

Certaines de ces continuités ont des connexions avec la région Midi-Pyrénées. Cette région naturelle connait une fragmentation importante par l'urbanisation et des infrastructures linéaires : fort degré d'anthropisation, influence de l'agglomération bordelaise, mitage généralisé du territoire. Les infrastructures de transport (A62, N113, projet de LGV, A10, axes secondaires) ont également des incidences sur les continuités écologiques.

III. 6. 2. 2. La région « Littoral, vallées fluviales majeures, étangs et marais littoraux et estuariens »

Cette région concerne uniquement les zones qui longent la Dordogne sur le territoire communal. Les enjeux infrarégionaux associés sont :

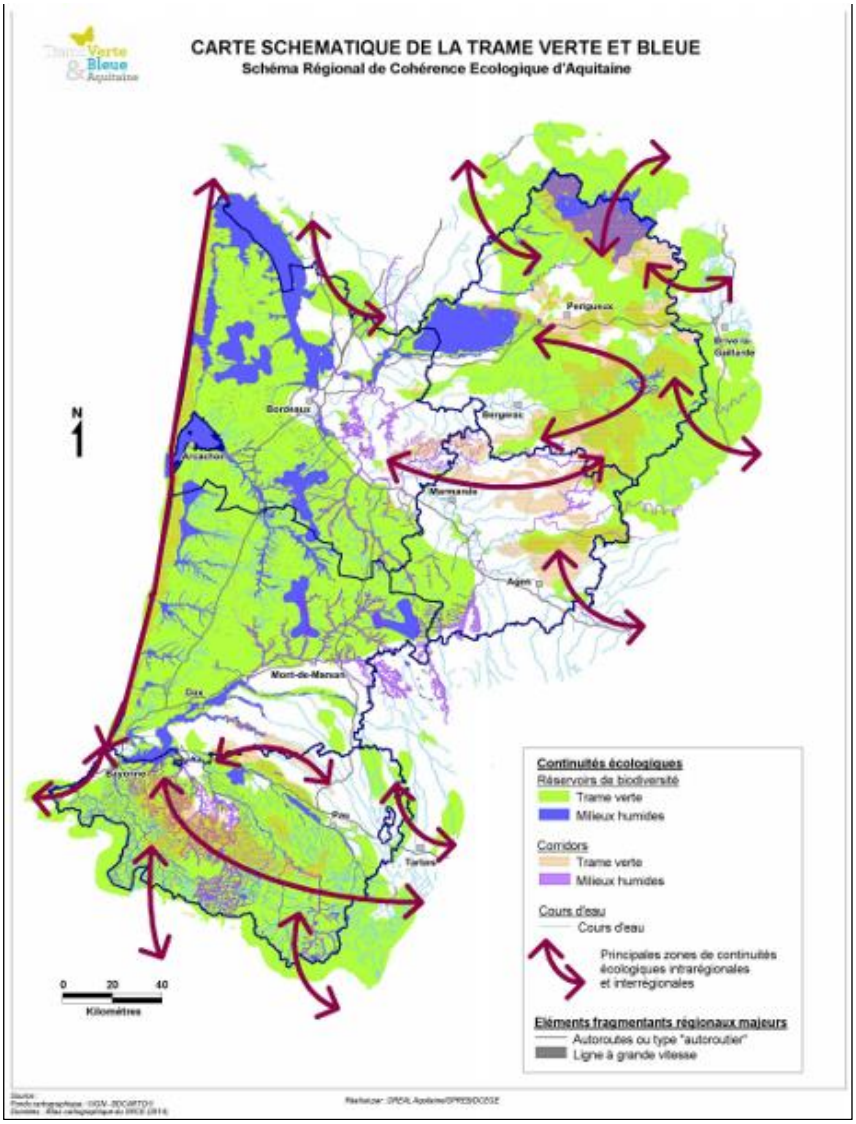
- Maintenir ou restaurer les continuités longitudinales et transversales du cordon dunaire via les cours d'eau.
- Préserver le réseau de zones humides sur le littoral, les lacs et les basses vallées fluviales.
- Préserver les continuités transversales des cours d'eau et leurs annexes hydrauliques.
- Maintenir la richesse du milieu estuarien, du cordon dunaire et du Bassin d'Arcachon.

Dans cette grande région, les différents milieux sont connectés les uns aux autres. Toutefois, la commune de Saint-Loubès n'est concernée que par les milieux de plaines alluviales des grands fleuves. Ces milieux sont des haltes migratoires et constituent des habitats majeurs pour la reproduction avifaune. L'évolution des pratiques agricoles et le développement des infrastructures de transport et d'activités urbaines ont contribué à réduire les systèmes bocagers et les plaines alluviales. Aussi, les principaux fleuves constituent des axes de migration amphihalin.

Au sein de la grande région naturelle régionale des Littoraux, vallées fluviales majeures, étangs et marais littoraux et estuariens, le SRCE identifie des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques qui s'appuient pour la majeure partie d'entre eux sur des zonages d'inventaire et de connaissance existants. Ils constituent les continuités écologiques de cette grande région naturelle et sont essentiellement composés des milieux suivants :

- Au niveau des vallées alluviales : les marais et les bocages humides (prairies, réseau de haies, réseau de canaux) connexes aux basses vallées de la Garonne, de la Dordogne et de l'Adour.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 49 : Carte schématique de la TVB, source : SRCE Aquitain annulé

III. 6. 3. La trame verte et bleue mise en place à l'échelle du SCoT

Le diagnostic du SCoT de la Métropole Bordelaise relève en premier point le caractère omniprésent de l'eau sur le territoire. En effet, le territoire s'étend du plateau landais jusqu'à la plaine alluviale des fleuves et de leurs nombreux affluents parcourant la rive droite et la rive gauche de la Garonne. Ces nombreux milieux humides et aquatiques sont officiellement reconnus comme étant importants pour la biodiversité. Aussi, le SCoT identifie quatre grands types de milieux dont trois correspondent avec les caractéristiques naturelles du territoire du Saint-Loubès :

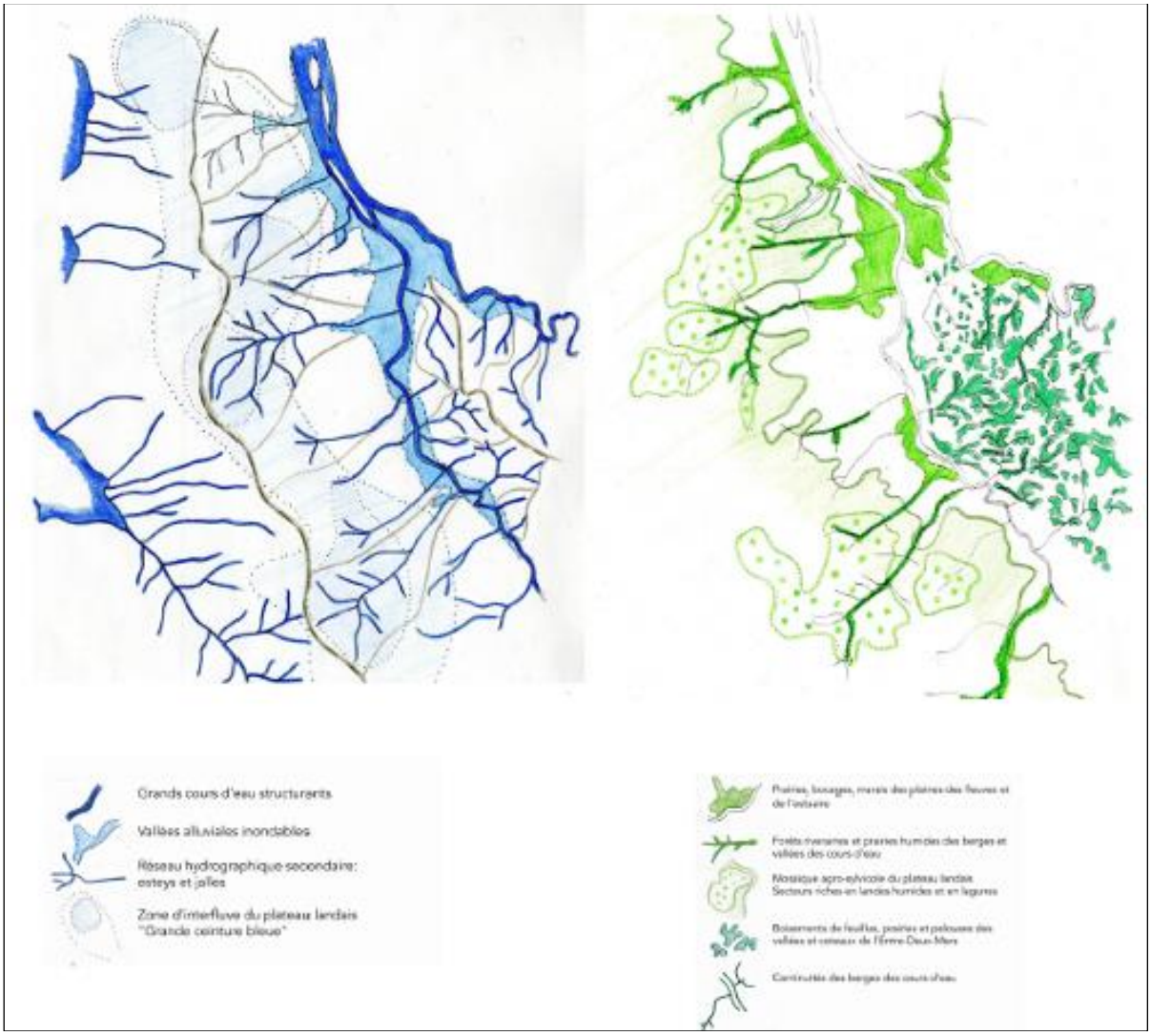
- **Le système Garonne-Dordogne-Estuaire** : il abrite de nombreux habitats prioritaires (vasières, bancs de sable, replats boueux, zones exondées à marée basse, prés salés…) et des populations de poissons migrateurs. La surpêche et la pollution des eaux constituent une menace pour les milieux associés ;
- **Les marais, palus et bocages humides associés à la Garonne, Dordogne et à l'Estuaire** : ce sont les milieux les plus représentés sur le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise. Ils abritent une grande richesse faunistique et floristique et constituent l'habitat prioritaire de nombreuses espèces emblématiques des écosystèmes girondins. Malgré les mesures mises en place pour les protéger, la pression urbaine de Les cours d'eau secondaires et leurs milieux

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

associés : ces espaces sont caractérisés par la présence de forêts, galeries forestières de feuillus à dominante de chênes pédonculés, d'aulnes et de saules, formant un système de continuités écologiques. Ils souffrent d'un manque de protection et de nombreuses altérations liées aux ouvrages de franchissement, aux pollutions dues aux rejets domestiques, à l'urbanisation et l'artificialisation des berges ;

- Les secteurs de landes humides et les lagunes du plateau landais (Saint-Loubès n'est pas concernée).

Ainsi, les continuums écologiques terrestres (favorables aux déplacements du chevreuil, du cerf élaphe, de l'écureuil roux, pour les boisements de plaine, et des perdrix, belettes, hérissons et musaraignes) et les continuités hygrophiles (favorables aux déplacements de l'esturgeon commun, de l'alose, de l'anguille pour les milieux aquatiques, et de la cistude d'Europe, du vison d'Europe et de la loutre d'Europe) forment un réseau écologique structuré par bassin versant. L'aire métropolitaine et l'évolution des pratiques agricoles constituent encore une menace pour ces espaces.

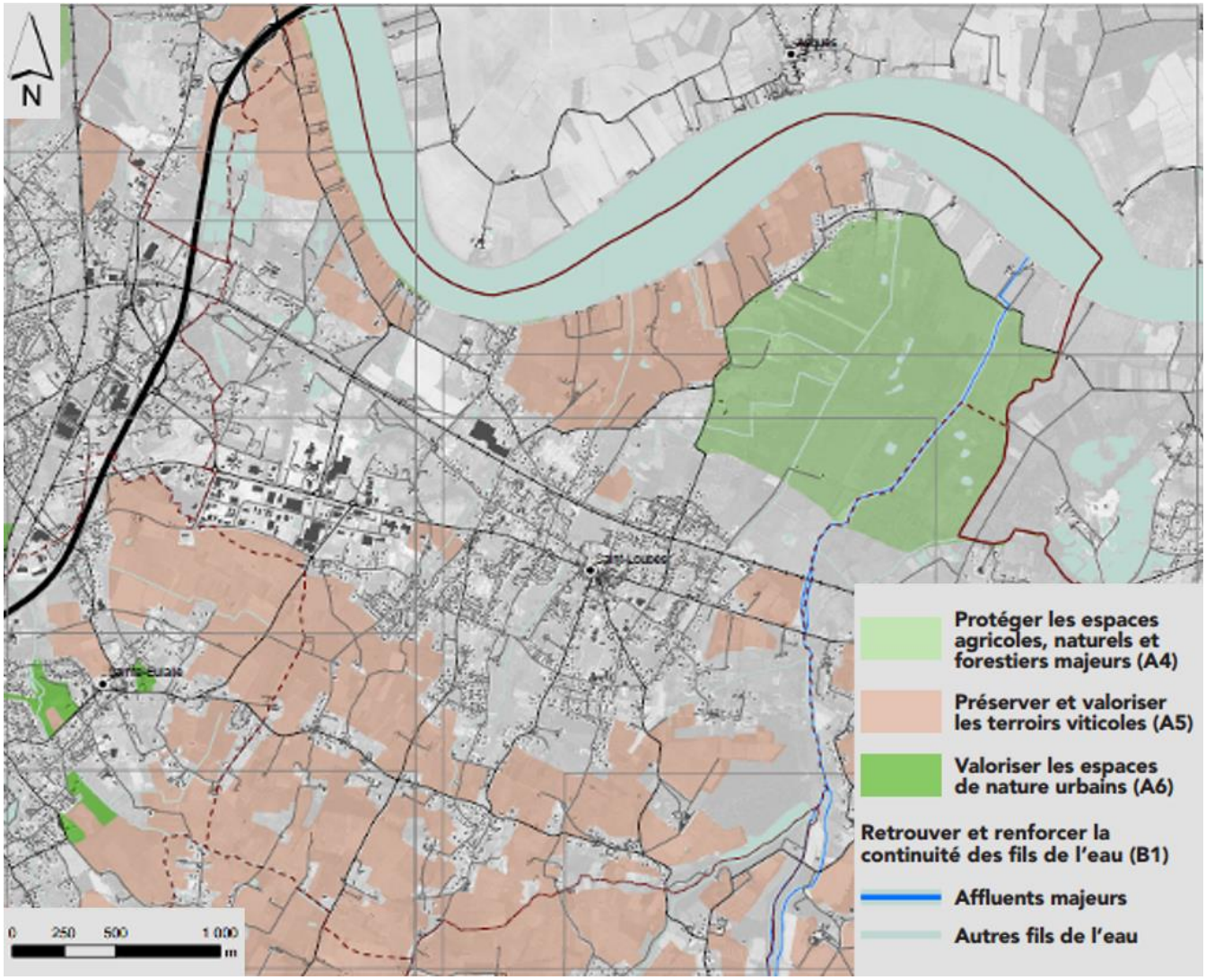


Carte 50 : Représentation schématique des grands types de milieux de l'aire métropolitaine bordelaise, source : SCoT

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Le SCOT de l'aire métropole bordelaise a ainsi soulevé 3 enjeux principaux pour sa trame verte et bleue :

- Poursuivre l'ambition donnée dès 2001 à la charpente naturelle, paysagère, forestière et agricole, garante de l'identité du territoire.
- Reconnaître les services rendus par la nature ordinaire et prendre en compte les corridors écologiques.
- Prendre en compte les continuités écologiques et substituer la notion de discontinuité urbaine par celle de continuité naturelle.

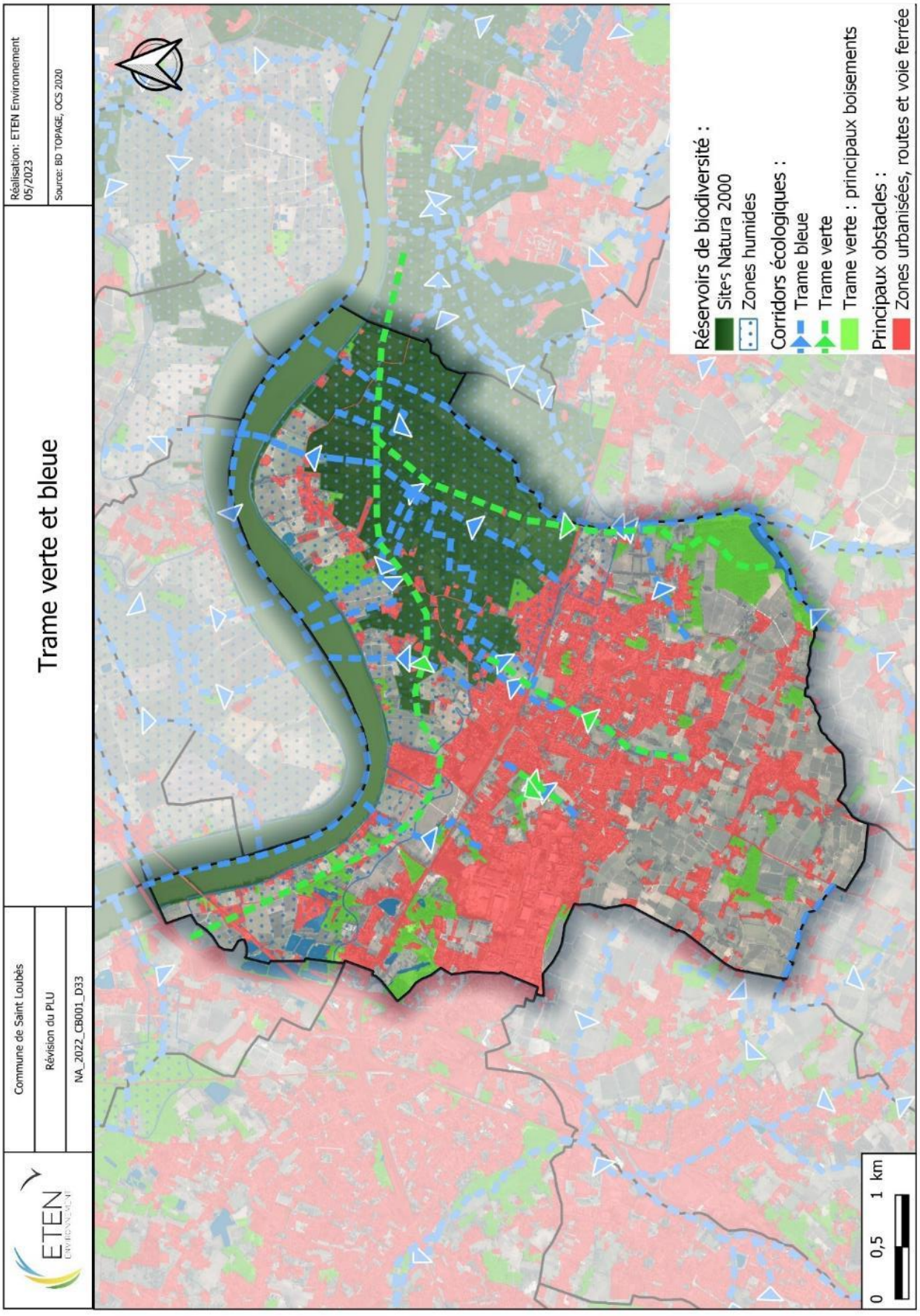


Carte 51 : Les espaces agricoles, naturels et forestiers protégés du SCoT, Source : Atlas des territoires, SCoT

III. 6. 4. La trame verte et bleue à l'échelle communale

La carte, page suivante, illustre la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

IV. Energie

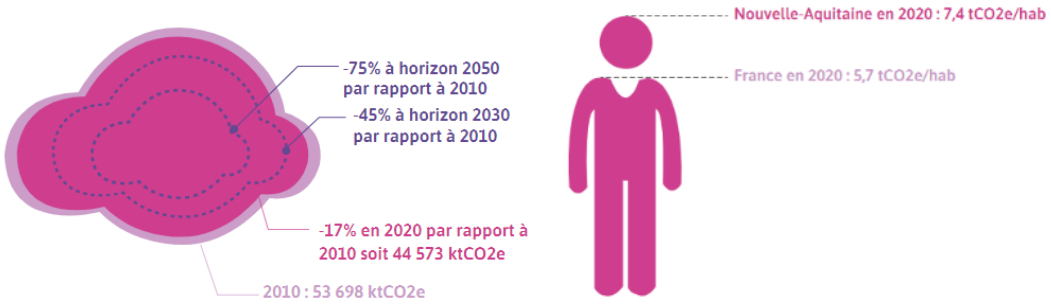
Sources : OREGES (https://oreges.arec-nouvelleaquitaine.com/), AREC Nouvelle Aquitaine

IV. 1. Consommation énergétique

IV. 1. 1. Consommation énergétique en Nouvelle Aquitaine et en Gironde

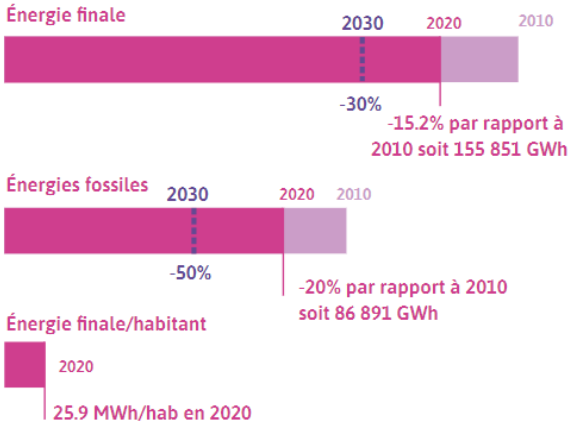
Gaz à effet de serre – émissions totales et émissions par habitant :

En 2020, les émissions de GES s'élèvent à 44 573 ktCO2e à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, soit une diminution de 17% par rapport à 2010.



Consommation d'énergie finale :

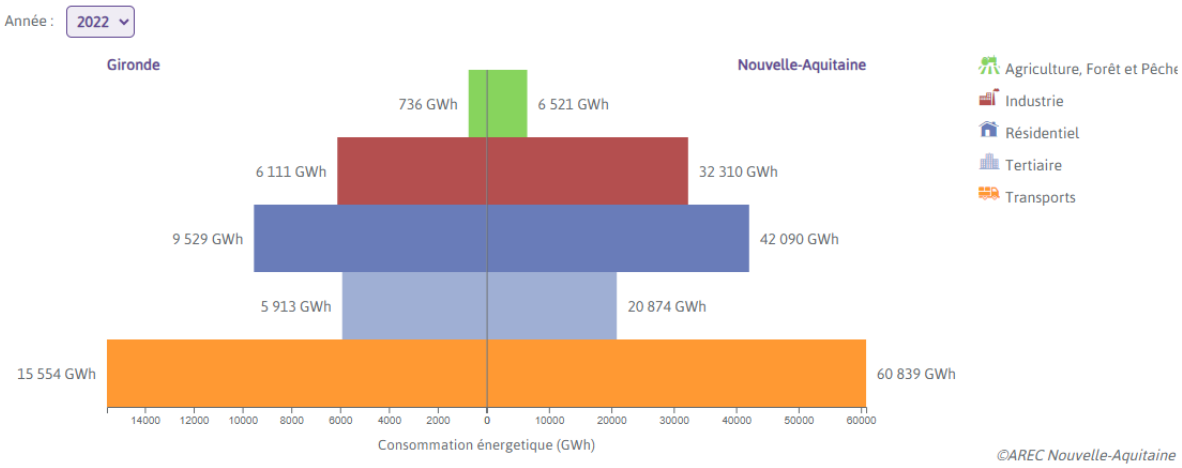
En 2020, la consommation d'énergie finale est de 155 851 GWh, soit une diminution de 15,2% par rapport à 2010.



Avec 23,3% de la consommation régionale, le département de Gironde est en première position.

La figure suivante donne la consommation énergétique par secteur d'activité en Gironde en comparaison avec la région Nouvelle-Aquitaine.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

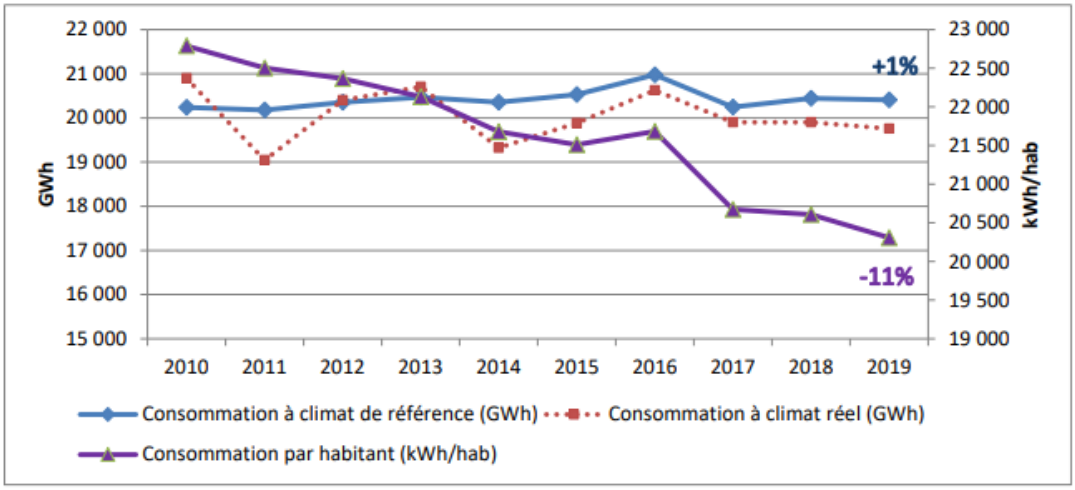


IV. 1. 2. Consommation énergétique sur le territoire du SYSDAU

La consommation d'énergie finale sur le territoire du SYSDAU estimée sur 2019 est d'environ 20 400 GWh, soit près de la moitié de la consommation sur le département de la Gironde (51%).

Elle représente une consommation énergétique d'environ 20 300 kWh par habitant, inférieure d'un peu plus de 16% à la consommation moyenne départementale qui est d'environ 24 500 kWh par habitant, et qui peut s'expliquer en partie par un tissu urbain et périurbain relativement dense (poids de la métropole), où les déplacements et flux de marchandises par la route sont un peu moins contraints qu'en milieu rural.

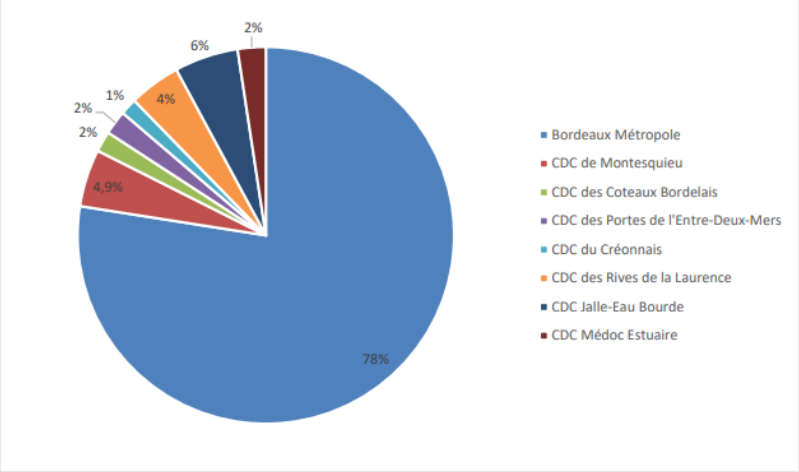
Sur la période 2010-2019, la consommation énergétique finale, corrigée du climat, est en très légère augmentation (+1%), passant de 20 200 à 20 400 GWh. La baisse observée entre 2016 et 2017 s'explique par la fermeture de l'usine Cofrablack, importante consommatrice de produits pétroliers, sur la commune d'Ambès. En revanche, rapportée au nombre d'habitants, cette consommation est en baisse de -11%, la population ayant augmenté de +13,2% sur cette période (+116 900 habitants).



Évolution de la consommation d'énergie finale sur le territoire du SYSDAU - source : ALEC

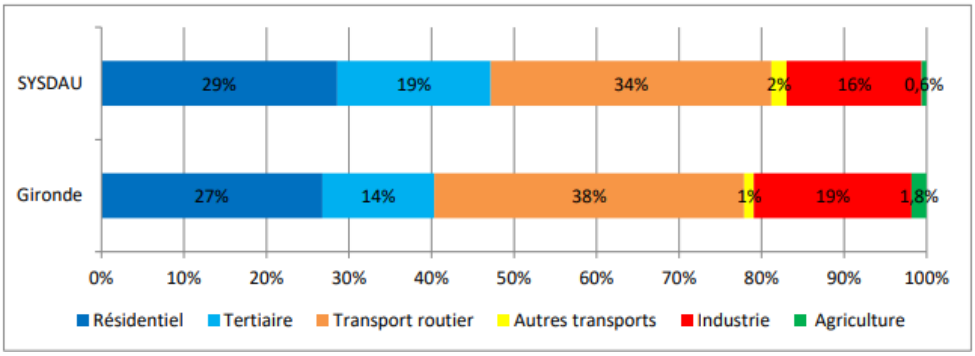
Le graphique suivant représente la répartition des consommations énergétiques par EPCI et montre ainsi le faible poids de la Communauté de communes des Rives de la Laurence (4% du total).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Répartition des consommations d'énergie du SYSDAU par EPCI - source : ALEC

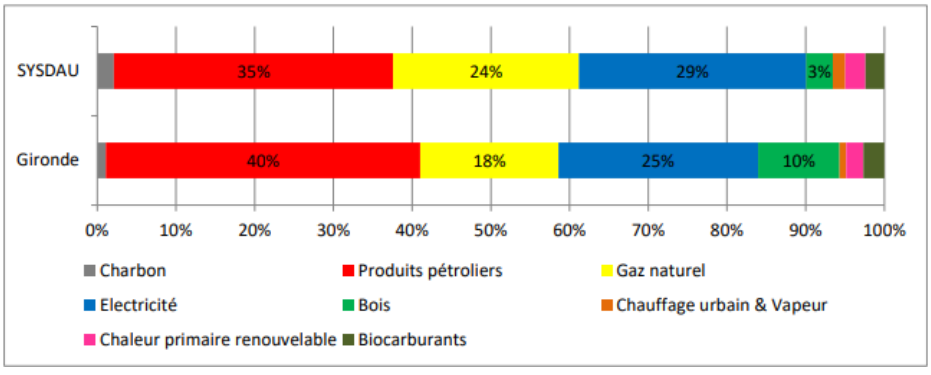
Le graphique suivant représente la répartition des consommations énergétiques sur le territoire du SYSDAU pour chacun des secteurs (résidentiel, tertiaire, transport routier, autres transports, industrie, agriculture), ainsi que celle de la Gironde :



Répartition sectorielle des consommation finales du SYSDAU – source : ALEC

Le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) représente près de la moitié des consommations avec 48%, légèrement supérieur à la moyenne départementale (41%).

Concernant la répartition par énergie, la consommation est composée à près de 36% par les produits pétroliers, que l'on retrouve essentiellement dans le secteur des transports. L'électricité et le gaz représentent ensuite respectivement 29% et 24% des consommations, principalement utilisés dans les secteurs résidentiel et tertiaire. Le bois compte pour 3%, le chauffage urbain pour 2% de même que les autres énergies renouvelables et de récupération (solaire thermique, géothermie profonde, PAC, biocarburants). Enfin, le charbon compte pour 2% (secteur industriel).



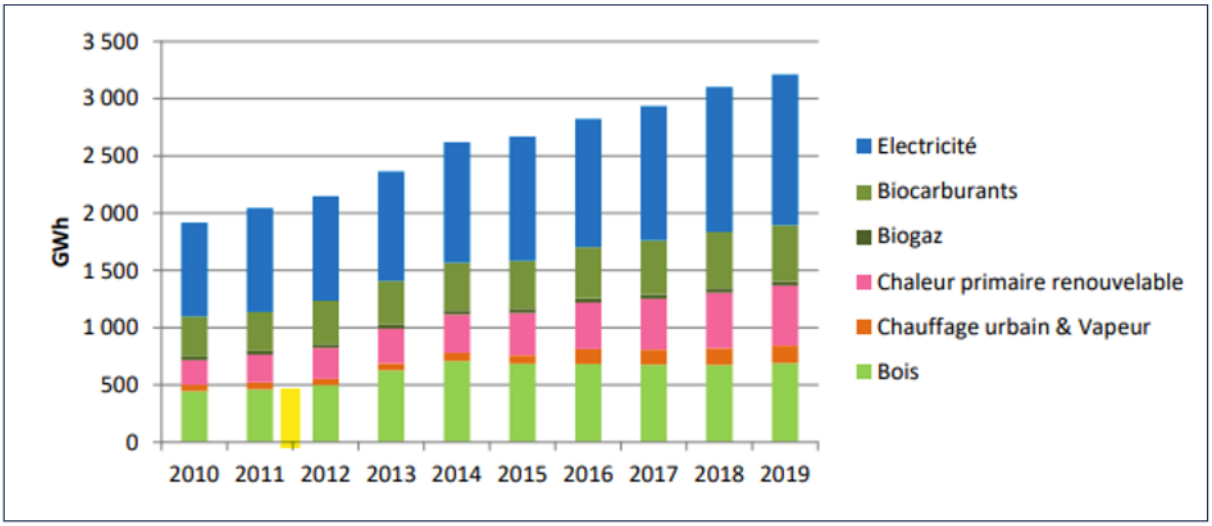
Répartition des consommations finales par énergie – Source : ALEC

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

IV. 1. 3. Consommation en énergies renouvelables

La part des énergies renouvelables (EnR) dans les consommations finales a atteint 16% en 2019. Elle comprend :

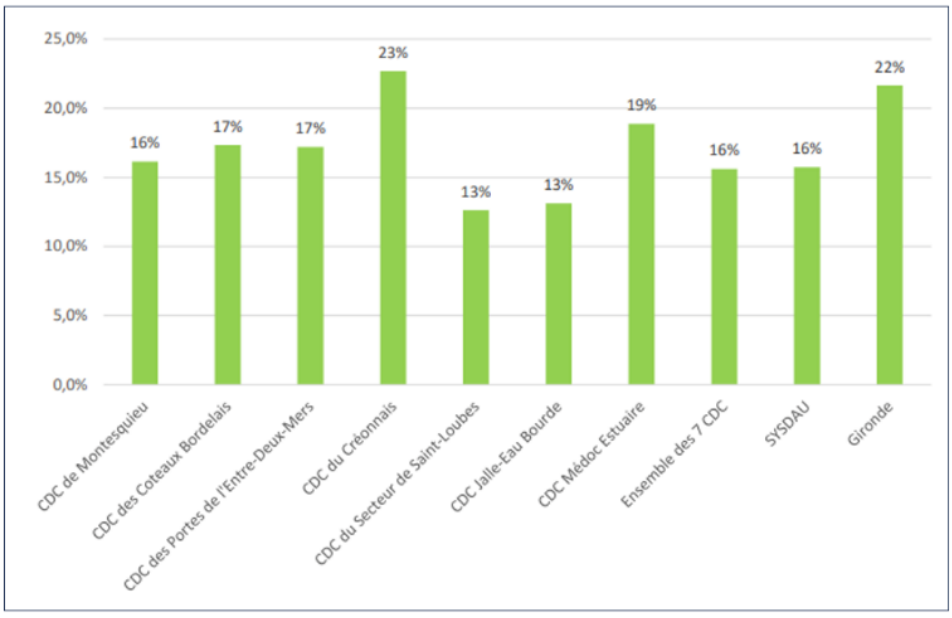
- Les énergies renouvelables thermiques : bois, chauffage urbain et chaleur primaire renouvelable (PAC, géothermie profonde et solaire thermique).
- Les biocarburants.
- Le biogaz.
- L'électricité renouvelable (la part de l'électricité renouvelable en France en 2019 est de 22,3%).



Évolution de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale sur le SYSDAU – Source : ALEC

La consommation en EnR est ainsi passée 1 918 GWh en 2010 (taux de 9,5%) à 3 210 GWh en 2019 (taux de 16%), soit une hausse de près de +67% (en valeur brute).

Le graphique suivant représente la part d'énergies renouvelables (bois, biocarburants, solaire thermique, parts renouvelables de l'électricité et des PAC) dans les consommations finales pour chacune des CDC :



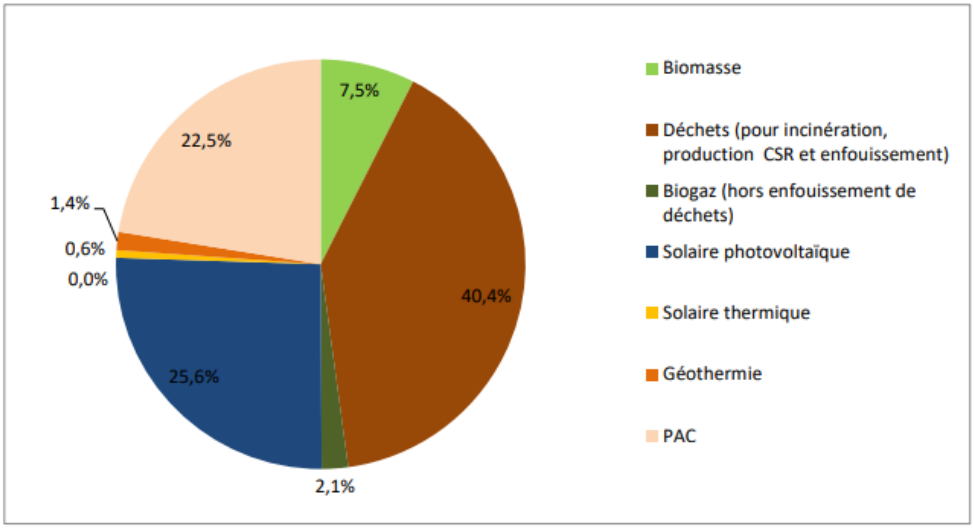
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Ce taux est un peu plus faible sur la Communauté de communes des Rives de la Laurence (consommations gaz du secteur industriel).

IV. 2. Production d'énergie sur le SYSDAU

IV. 2. 1. Analyse globale

La production d'énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie contenue dans les produits énergétiques issus directement du territoire, représente 2 252 GWh et se décompose ainsi :



Répartition de la production d'énergie primaire par filière sur le SYSDAU – Source : ALEC

Les déchets représentent près de la moitié de la production primaire.

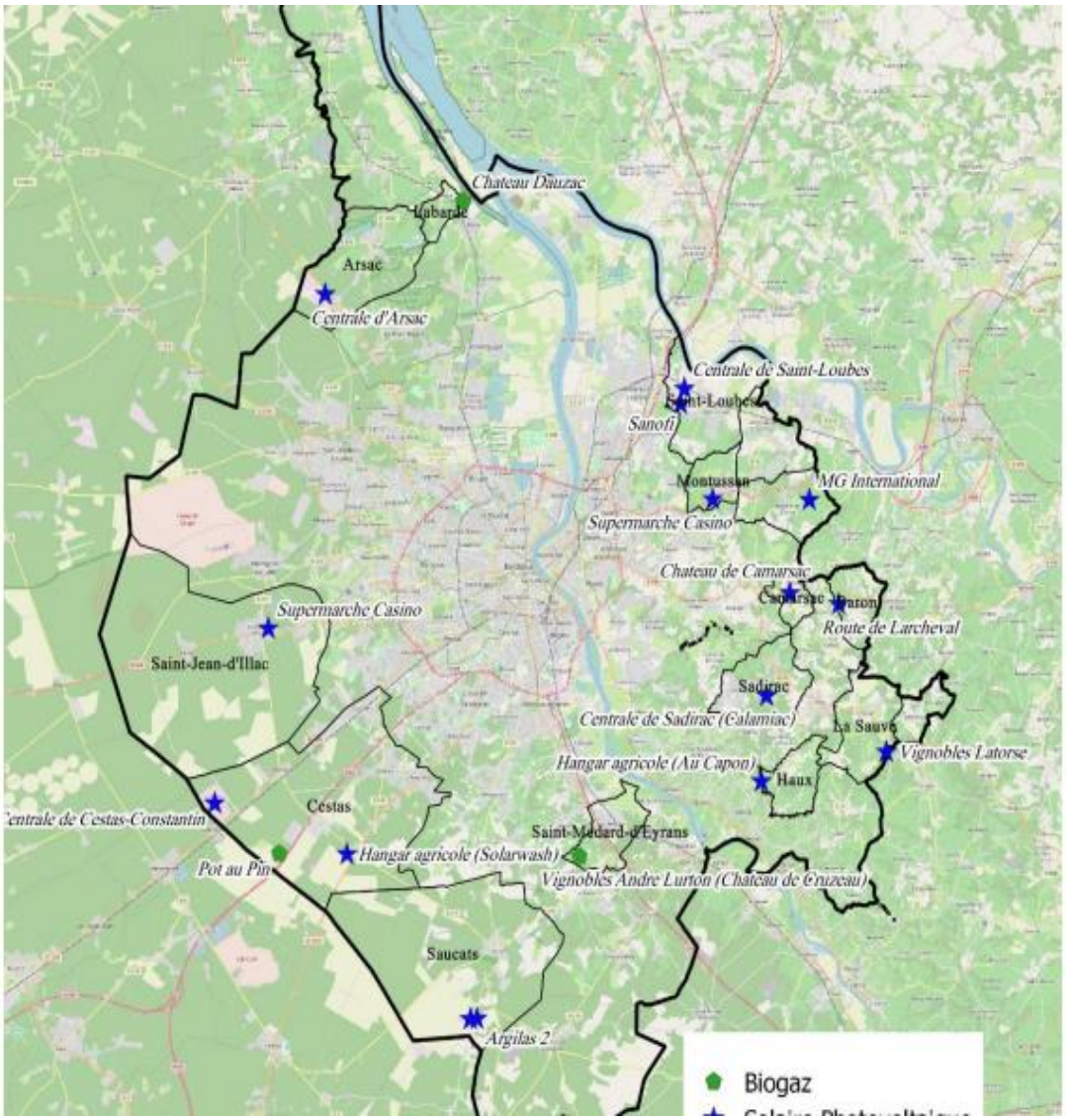
Vient ensuite le solaire photovoltaïque avec un quart de la production, en raison notamment de la mise en route du site de Cestas et ses 305 MWc.

La production d'énergie secondaire, c'est-à-dire l'énergie résultant de la transformation d'énergie primaire (importée ou non) en combustible secondaire, électricité (thermique) ou en chaleur réseau/vapeur s'élève en 2019 à 2 335 GWh. Elle se situe intégralement sur le territoire de Bordeaux Métropole.

EPCI *GWh*	Biomasse	Déchets	Biogaz	Solaire PV	Solaire thermique	PAC	TOTAL
CDC de Montesquieu	57	36	0	25	1	23	140
CDC des Coteaux Bordelais	6	15	0	1	0,3	10	33
CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	6	16	0	1	0,3	11	34
CDC du Créonnais	15	13	0	9	0,2	9	46
CDC des Rives de la Laurence	2	21	0	8	0,4	14	46
CDC Jalle-Eau Bourde	36	15	5	361	0,4	16	433
CDC Médoc Estuaire	14	22	0	107	0,4	15	158
Ensemble des 7 CDC	**136**	**138**	**5**	**511**	**3**	**97**	**890**

Répartition des productions par filière et par EPCI - Source : ALEC

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Principales installations de production d'énergie sur le territoire du SYSAU hors métropole – Source : ALEC

IV. 2. 2. Détails de la production d'énergie primaire par filière

IV. 2. 2. 1. Bois-énergie

La production réelle de bois-énergie sur le territoire du SYSDAU n'est pas connue avec précision, du fait de la multitude des sources, souvent très petites en volume, et de l'importance d'un marché parallèle. La production ainsi estimée sur les 7 CDC (SYSDAU hors métropole) est d'environ 136 GWh, la surface boisée représentant environ 50 000 ha (dont 40% de conifères), soit 45% du territoire, et située essentiellement sur la frange Ouest du territoire.

Saint-Loubès appartient à l'ensemble forestier Dordogne-Garonne et plus particulièrement, aux territoires agricoles du Sud. Ces derniers se caractérisent par un très faible taux de boisement (11%) et sont principalement localisés sur les pentes des coteaux, où la mise en culture est impossible, et dans les grandes vallées fluviales. Les forêts de ce massif forment un gisement de trois essences que sont les chênes, le pin maritime et le châtaigner. Les peupleraies représentent également un gisement important dans les vallées.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Saint-Loubès dispose alors de plusieurs espaces boisés qui pourraient être valorisés pour le bois de construction et d'industrie. « Sylv'valor : Construire la forêt de demain » est un projet pilote qui vise à valoriser l'importance de la forêt, de sa gestion, de ses produits et de l'ensemble de ses services écosystémiques, ainsi que de ses aspects paysagers et récréatifs, tout en identifiant les attentes des acteurs de la forêt en matière de valorisation des services, autant en termes d'offre que de demande.



Ressources forestières à Saint-Loubès

IV. 2. 2. 2. Déchets

Comme tout territoire, le SYSDAU génère des déchets, dont la majeure partie est traitée au sein de la métropole. Concernant les déchets ménagers et assimilés (DMA) collectés, 49 000 tonnes sont valorisées pour l'ensemble des 7 CDC. Du point de vue de la valorisation énergétique, 11 700 tonnes (soit 24% des DMA) sont envoyées sur le centre de stockage de Lapouyade, avec production de biogaz, tandis que 29 100 tonnes (60%) sont incinérées à l'UIOM de Bègles et 4 500 tonnes à Cenon. Enfin, 3 700 tonnes de DMA sont traitées à Mérignac pour produire des combustibles solides de récupération (CSR). Le tableau suivant représente les flux de déchets ménagers assimilés (DMA) exportés vers ces centres de valorisation pour chacune des 7 intercommunalités :

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

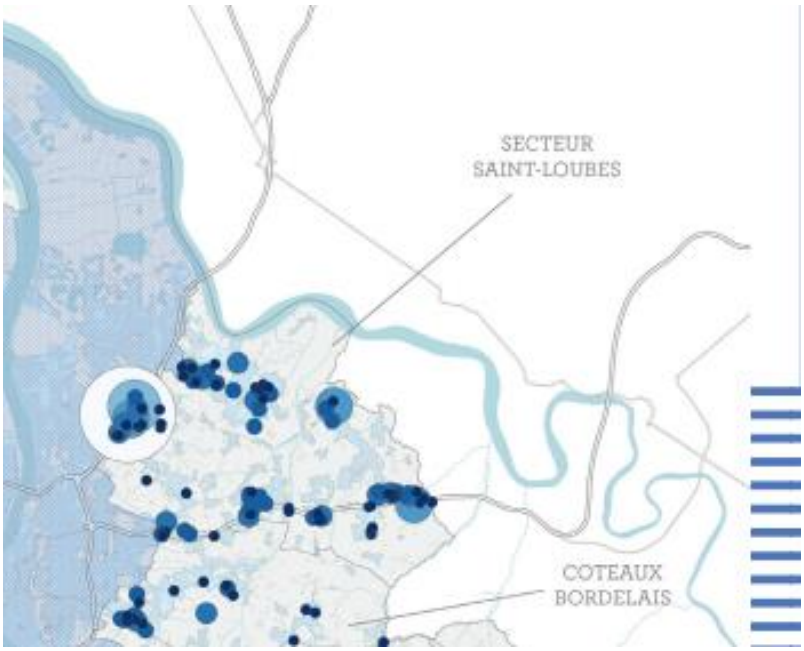
EPCI	Tonnage incinéré à Cenon (tonnes)	Tonnage incinéré à Bègles (tonnes)	Tonnage enfoui à Lapouyade (tonnes)	Tonnage traité à Mérignac pour CSR (tonnes)	TOTAL (tonnes)
CDC de Montesquieu	0	9384	3841	0	13225
CDC des Coteaux Bordelais	456	3624	409	0	4489
CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	664	3785	481	0	4930
CDC du Créonnais	401	3186	360	0	3948
CDC des Rives de la Laurence	2925	3040	1070	0	7035
CDC Jalle-Eau Bourde	0	0	5534	3646	9180
CDC Médoc Estuaire	0	6123	0	0	6123
Ensemble des 7 CDC	4447	29142	11696	3646	48931

Valorisation énergétique des DMA (en tonnes) du SYSDAU en 2019 – Source : AREC

IV. 2. 2. 3. Solaire photovoltaïque

Le solaire photovoltaïque ayant connu une forte croissance ces dernières années, avec notamment l'implantation de grandes centrales solaires au sol, la puissance raccordée est passée de 2 MWc fin 2010 à 470 MWc au 31 décembre 2019. Parmi les principales installations, on compte notamment les centrales solaires au sol de Cestas (305 MWc), d'Arsac (85 MWC en 8 tranches), Saucats (17 MWc), Sadirac (5 MWc), Camiac-et-Saint-Denis (4 MWc), Saint-Jean-d'Illac, Montussan et Saint-Loubès (2 MWc) qui représentent à elles seules 99% de la puissance installée sur l'ensemble des 7 CDC. La production d'électricité a été estimée à environ 511 GWh pour cette année-là.

Le cadastre solaire a été établi, à l'échelle de la Communauté de communes en 2022.



Ensemble des parkings de plus de 20 places présentant un potentiel d'installation de panneaux solaires

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

IV. 2. 2. 4. Solaire thermique

Il est difficile de connaître précisément le parc et les productions résultantes pour cette énergie, les installations étant très diffuses et souvent sans comptage des consommations réelles. Une estimation de la production est donc faite à partir des données statistiques régionales. Sa valeur pour 2019 est de 3 GWh, pour une surface installée de 4 700 m².

IV. 2. 2. 5. Géothermie profonde sur aquifère

On compte 3 forages géothermiques exploités énergétiquement sur les communes de Cadaujac (Château Martellet) et Martillac (Château Ferran et Les Caudalies) produisant moins d'1 GWh. Aucun à Saint-Loubès.

IV. 2. 2. 6. Pompes à chaleur

Comme pour le solaire thermique, le nombre de pompes à chaleur installées et en fonctionnement sur le territoire ne peut lui non plus être connu avec précision. Une estimation est alors faite à partir du nombre de pompes à chaleur vendues en France et des productions nationales, soit pour 2019 environ 7 000 unités, pour une production totale de 97 GWh (donnée à climat corrigé). Cette valeur ne comprend que la partie renouvelable de la chaleur produite (apport électrique déduit).

IV. 2. 3. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes les Rives de la Laurence

IV. 2. 3. 1. Présentation et objectifs

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) découle pour l'essentiel de la Loi de Transition énergétique pour la Croissance Verte. De plus, il est obligatoire pour l'Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) de plus de 20 000 habitants de ratifier un Plan Climat Air Energie Territorial. Aussi, la Communauté de communes les Rives de la Laurence s'en ai saisi accompagné par le Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU).

Deux objectifs sont prioritaires :

- La neutralité carbone.
- Le label « Territoire à Energie Positive » d'ici 2050.

Les objectifs définis dans le PCAET sont ambitieux :

- Réduire de 50% la consommation énergétique finales entre 2023-2050, de plus de 12% d'ici 2026 par rapport à 2019.
- Réduire de 83%, les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 par rapport à 1990.
- Développer la production d'énergie renouvelables pour devenir « Territoire à Energie Positive » d'ici 2050.
- Construire un nouveau mix énergétique.
- Réduire les principaux polluants à l'horizon 2030.
- Améliorer la résilience climatique.
- Lutter contre les îlots de chaleurs urbains.
- Préserver les grandes continuités écologiques et accompagner la transition agroécologique.
- Développer l'économie circulaire.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

IV. 2. 3. 2. Les démarches déjà mises en place à Saint-Loubès pour atteindre les objectifs

Les démarches suivantes sont prévues ou mises en place par la commune de Saint-Loubès :

- Une démarche d'économie circulaire est engagée par plusieurs industriels de la zone d'activités de Saint-Loubès (Société ETEX) notamment sur les économies d'eau.



- Afin d'introduire des îlots de fraîcheur en ville et améliorer la qualité de l'air, une micro-forêt (méthode Miyamakii) a été créée sur le territoire de Saint-Loubès.
- La commune de Saint-Loubès éteint son éclairage public la nuit depuis 2021.
- Un préau solaire a été livré en décembre 2022 sur Saint-Loubès, à terme les écoles et la cuisine centrale en seront également dotées, dans le cadre de l'appel à projets de la Région pour autoconsommer dans les bâtiments communaux.
- La commune de Saint-Loubès œuvre à la réalisation de « cours oasis », de massifs en plantes pérennes économes en eau, de gerbes replantables après les cérémonies…
- Les bâtiments publics sont entrés dans une phase de rénovation énergétique, avec 4 déjà rénovés dont l'école maternelle Ile Bleue, avec un gain d'énergie visé de 60 %.
- La communauté de communes a mis à disposition des Loubésiens une plateforme de rénovation énergétique, un cadastre solaire et bientôt une thermographie aérienne.
- La commune de Saint-Loubès a réduit de 25 % sa consommation d'eau potable par l'installation d'équipements économes, lave-mains sur les WC, réducteurs d'eau et autres.
- La commune de Saint-Loubès promeut des mobilités inclusives : contre-sens cyclables, abris et arceaux à vélos, rosalies…
- Tableau du plan d'actions PCAET adopté par la CDC dans le cadre du COT le 3 juillet 2024 :

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Plan d'action voté en conseil communautaire le 3 juillet 2024

Appliquer systématiquement les mesures du règlement d'assainissement	2024		
Bilan annuel des consommations énergétiques et eau	2024		
Budget dédié et Agent partiellement dédié aux actions PCAET et mobilités		2025	
Budgéter les travaux et les réaliser		2025	
Charte achats efficacité énergétique,véhicules	2024		
Charte d'entretien nettoyage des rues	2024		
Charte de construction à mettre en place pour promouvoir des méthodes constructives faisant appel, aux matériaux biosourcés, géosourcés ou issus de la déconstruction, aux orientations bioclimatiques des bâtiments…	2024		
Charte de préservation de la biodiversité		2025	
Clauses dans les contrats des prestataires	2024		
Communication site internet + journaux CDC et communes	2024		
Comptage de véhicules via les radars		2025	
Contrats d'achat d'énergie verte à mettre en place			2026
Créer un comité de pilotage = bureau de CDC (dont les 6 maires) + commission PCAET Et cadrer ses actions	2024		
Délibération adoptant le plan d'action PCAET et COT	2024		
Délibération ZAEnR	2024		
Développer les déplacements collectifs : - Renforcer/ créer des pôles multimodaux (PEM) au niveau des arrêts de car, aires de covoiturage et gares. Les PEM intègrent les services de stationnement (voiture et stationnement vélo sécurisé) et permettent de tisser l'organisation des rabattements vers les principales polarités générateurs de flux.	2024		
Développer les dispositifs de «rue aux écoles» pour pacifier et sécuriser les abords des écoles aux heures d'entrée et sortie des élèves, accompagnement piétons des enfants entre les arrêts de bus et l'école…		2025	
développer les dispositifs de «rue aux écoles» pour pacifier et sécuriser les abords des écoles aux heures d'entrée et sortie des élèves, accompagnement piétons des enfants entre les arrêts de bus et l'école…		2025	
Élaborer une charte locale "logistique urbaine" reprenant les principes du cadre national, avec plan d'actions sur les GES et les polluants atmosphériques			2026
En utilisant les radars pédagogiques, compter les véhicules, et identifier les		2025	
Encourager le marquage des vélos « bicycode » et informer sur les meilleures astuces contre le vol Favoriser des ateliers de réparation Développer des démarches innovantes autour des services vélos (vélos spéciaux, familiaux et vélo cargo)	2024		
Établir des plans de déplacements scolaires, réaliser le cas échéant les travaux d'aménagement nécessaires aux abords des groupes scolaires pour la sécurisation des accès		2025	
Faciliter la pratique du télétravail sur le territoire	2024		
Faciliter la pratique du télétravail sur le territoire.	2024		
Favoriser une stratégie des mobilités intégrée au projet de territoire intercommunal et coordonnée avec les démarches réalisées par les partenaires de la mobilité. Aborder l'interconnexion avec les pôles d'emplois de la rive droite de l'aire métropolitaine		2025	
Formation des agents et mise en place de poubelles différenciées		2025	
former les agents des collectivités (communes et intercommunalité) et des élus à ces nouvelles pratiques		2025	
Former les élus et les techniciens sur les principes du Schéma directeur, via par exemple une demi-journée organisée par le CAUE		2025	
Informer sur la gestion intégrée des eaux pluviales : documents et/ou réunions d'informations spécialement conçus pour les particuliers		2025	
Informer sur les zones à risques et sur les comportements à adopter en cas d'inondation		2025	
Intégrer au règlement d'assainissement des normes permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales et la surcharge des collecteurs d'assainissement		2025	
Intégrer au ROB, aux plans pluri annuels		2025	
Lancer un AMI PV sur les biens CDC		2025	

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Mettre en place un rappel à la loi	2024		
Mettre en place une politique de mobilités pour les salariés des collectivités (forfait mobilité, prêt vélo, ...) pour les trajets domicile travail mais également dans les déplacements professionnels, acheter et mettre à disposition des agents des vélos de service ou de vélos de fonction		2025	
Mise à disposition sur le site internet	2024		
Mise en place d'outils de covoiturage, primes à la mobilité des agents et de communication		2025	
Mise en place de pédibus, accompagnement piétons des enfants entre les arrêts de bus et l'école...			2026
Mise en place de zones 20, zones 30, d'écluses, radars et autres outils apaisant la vitesse et améliorant la protection des plus faibles	2024		
Mobiliser les médias à chaque réalisation	2024		
Modéliser les comportements des fleuves et des eaux pluviales et les inondations		2025	
Note de service sur l'usage des bâtiments publics et les déplacements	2024		
Organiser des campagnes de communication et des journées de sensibilisation pour que les ménages, entreprises, enseignants et professionnels de la petite enfance économisent eau et énergie : matériel hydroéconome, récupérateurs d'eaux pluviales, Journée économie d'énergie, sensibilisation aux éco-gestes.		2025	
pas compétent			
Pas prévu			
Plan modes actifs	2024		
Pour les locaux privés, les propriétaires et occupants doivent réduire leurs consommations en respectant les obligations de la loi. Rien n'interdit pour les constructions en deçà de ces seuils réglementaires de faire aussi un effort pour réduire les consommations.		2025	
Prévoir des animations sur les marchés du territoire/événements locaux, pour communiquer sur les démarches du PCAET (type Camion Développement Durable du CREAQ, , ...)		2025	
Réaliser des audits énergétiques des bâtiments publics	2024		
Réaliser un diagnostic de l'offre en stationnement et des pratiques actuelles			2026
Réaliser un schéma directeur d'assainissement et du pluvial	2024		
Résorber progressivement les discontinuités entre les itinéraires cyclables existants. Vers la réalisation d'un schéma des continuités cyclables express sur l'aire métropolitaine			2026
Réunions sur les mobilités		2025	
Revoir l'aménagement des cours d'écoles primaires afin d'en faire des îlots de fraicheur, en désimperméabilisant voir déminéralisant les cours de récréation. Ces actions pourraient d'ailleurs aller de pair avec des réflexions menées en parallèle sur la manière de «dégenrer» les cours de récréation	2024		
Sensibilisation / Communication / formation des agents et élus		2025	
Suivi des résultats de la Plateforme Soliha	2024		
Suivi via le Sysdau des espaces consommés et dans les PLUs	2024		
Total Résultat			

Ce qu'il faut retenir

- Une consommation énergétique élevée du fait d'un tissu important d'entreprises et des axes routiers maillant le territoire.
- Une dépendance énergétique forte.
- Une forte vulnérabilité du point de vue des nappes phréatiques.
- Une sensibilité accrue à la qualité de l'air.
- De nombreuses actions déjà mises en place à Saint-Loubès, en lien avec les actions du PCAET et du SCoT.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

V. Pollutions et nuisances

V. 1. Assainissement des eaux usées

Source : Communauté de communes des Rives de La Laurence

V. 1. 1. Un réseau d'assainissement collectif étendu aux parties les plus urbanisées

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement élaboré par l'instance intercommunale. L'assainissement est assuré par la Communauté de Communes des Rives de la Laurence.

V. 1. 1. 1. Stations d'épuration

Deux stations d'épuration intercommunales sont présentes sur le territoire communal de Saint-Loubès : une installée dans le bourg et l'autre dans la zone industrielle. Les principales caractéristiques des stations d'épuration sont présentées ci-dessous.



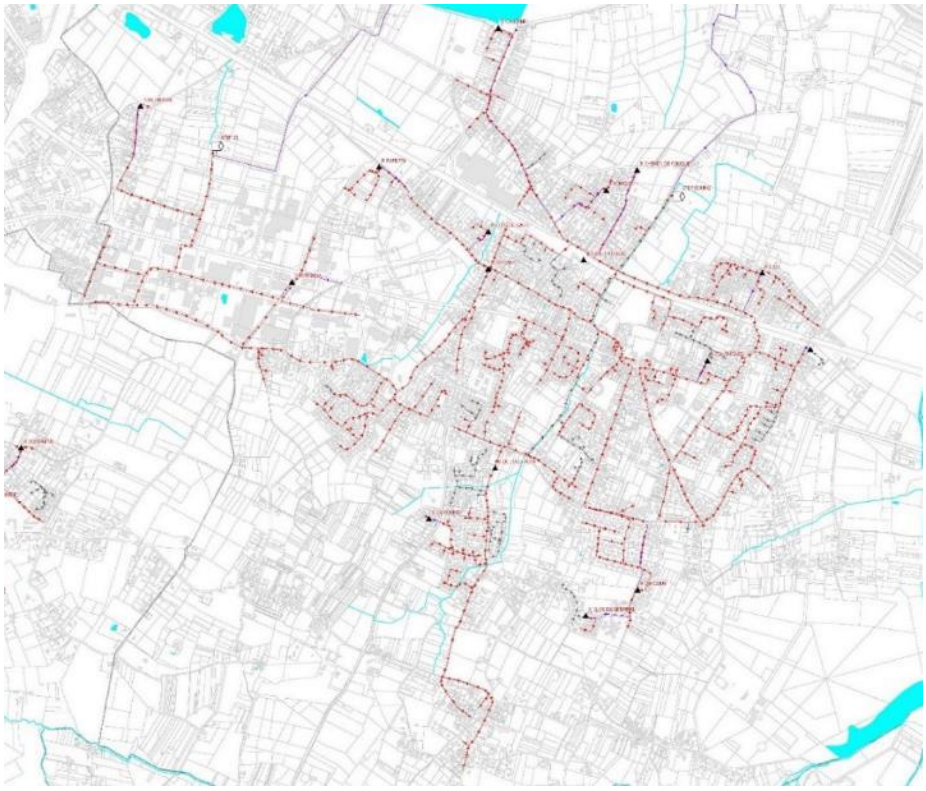
	STEU de la commune de SAINT LOUBES	STEU de SAINT LOUBES (ZI)
Code Sandre	0533433V008	0533433V006
Date de mise en service	2014-02-01	2005-11-01
Principe	▪ File Eau : Boue activée forte charge ▪ File Boue : Compostage	▪ File Eau : Boue activée aération prolongée (très faible charge) ▪ File Boue : Stockage boues liquides
Capacité nominale	13000 EH	5 000 EH
Somme des charges entrantes (2022)	11 710 EH	5 752 EH
Somme des charges entrantes (2023)	14 905 EH	3 171EH
Milieu récepteur	Dordogne	Dordogne
Conformité équipement (2022)	Oui	Oui
Conformité performance (2022)	Oui	Oui

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

V. 1. 1. 2. Nombre d'abonnements et d'habitants desservis

Selon les données du RPQS 2022 :

- Estimation du nombre d'habitants desservis : 23 356.
- Nombre d'abonnements : 8 228.
- Linéaire du réseau » eaux usées » : 134,35.



Réseau d'assainissement collectif des eaux usées

La Communauté de Communes Les Rives de la Laurence a réalisé en 2024 des travaux de réhabilitation visant à réduire la charge entrante de 1 500 EH, ce qui permettrait de ramener cette charge à 16 813,5 EH, avec un résiduel de 1 186,5 EH en 2026. Ce résiduel permettra d'envisager des études et travaux afin d'anticiper les futurs besoins d'ici 2031.

Outre ces effluents domestiques, la station épuration reçoit :

- Des Eaux Claires Parasites Permanentes (ECPP).
- Des Eaux Claires Parasites Météoriques (ECPM).
- Des Eaux issues de l'activité industrielle (soumis à convention).
- Des Eaux non conventionnelles (eaux grises, etc.).
- Des rejets spécifiques (piscines, bassins, etc.).

La Communauté de communes a d'ores et déjà mis en place les actions suivantes :

Pour les ECPP et ECPM :

- Le diagnostic permanent (activé depuis le 1er février 2025) :
  - Analyse des données existantes (RAD, relevés, études) pour identifier les zones sensibles et prioritaires.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Ajout de 10 nouveaux points de mesure sur le réseau de collecte (pluviomètres, capteurs de débit).
- Acquisition d'un appareil de mesure mobile permettant des relevés ponctuels en fonction des besoins.
- Participation aux ITV et tests à la fumée dans le cadre de la DSP.

- Objectifs :
  - Identifier les branchements non conformes (EP raccordées EU).
  - Évaluer l'état des réseaux (vétusté, étanchéité).
  - Analyser en continu les débits pour détecter les intrusions d'eaux parasites et ajuster la programmation des travaux.

Le diagnostic périodique viendra compléter et affiner les analyses du diagnostic permanent.

Pour les eaux industrielles et non conventionnelles :

- Eaux industrielles : voir les mesures détaillées dans la section ANC du rapport.
- Eaux non conventionnelles : la communauté de communes mène une réflexion sur une aide financière pour soutenir la réhabilitation des systèmes d'assainissement autonome afin d'inciter les propriétaires à mettre leur dispositif en conformité.
- Des mesures adaptées seront mises en place en fonction de la nature des eaux concernées, pour traiter ces apports complémentaires, accompagnées d'indicateurs spécifiques et d'actions nécessaires.

La Communauté de communes Les Rives de la Laurence prévoit également un accompagnement pour sensibiliser et aider les administrés dans leurs démarches de réutilisation des eaux, tout en respectant la réglementation. Une étude spécifique sera menée pour identifier les indicateurs pertinents.

Enfin, **pour les rejets de piscine et bassin**, un recensement des installations sera effectué afin de croiser ces données avec les points de mesure et les relevés de débit (augmentation soudaine, débit minimum, etc.). Toutefois, à ce stade, il reste difficile de définir des indicateurs précis et fiables.

V. 1. 2. L'assainissement non collectif (ANC) à Saint-Loubès, un système minoritaire

La communauté de communes Les Rives de la Laurence gère l'assainissement non collectif de Saint-Loubès.

V. 1. 2. 1. Aptitude des sols et filières préconisées

De manière générale, les secteurs bâtis et non desservis par le réseau public d'assainissement sont désignés aptes à l'assainissement autonome. Le schéma directeur prévoit notamment, dans certains de ces secteurs, l'installation de filtres à sables drainés ou de tertres filtrants drainés. Toutefois, dans le PLU en vigueur, la commune a choisi de limiter le nombre de constructions dans les secteurs non desservis et de prescrire une taille moyenne minimale de parcelle à 1 500 m² pour toutes nouvelles constructions.

La carte suivante est extraite du PLU précédent. Sept unités de sols sont identifiées sur la commune de Saint-Loubès.

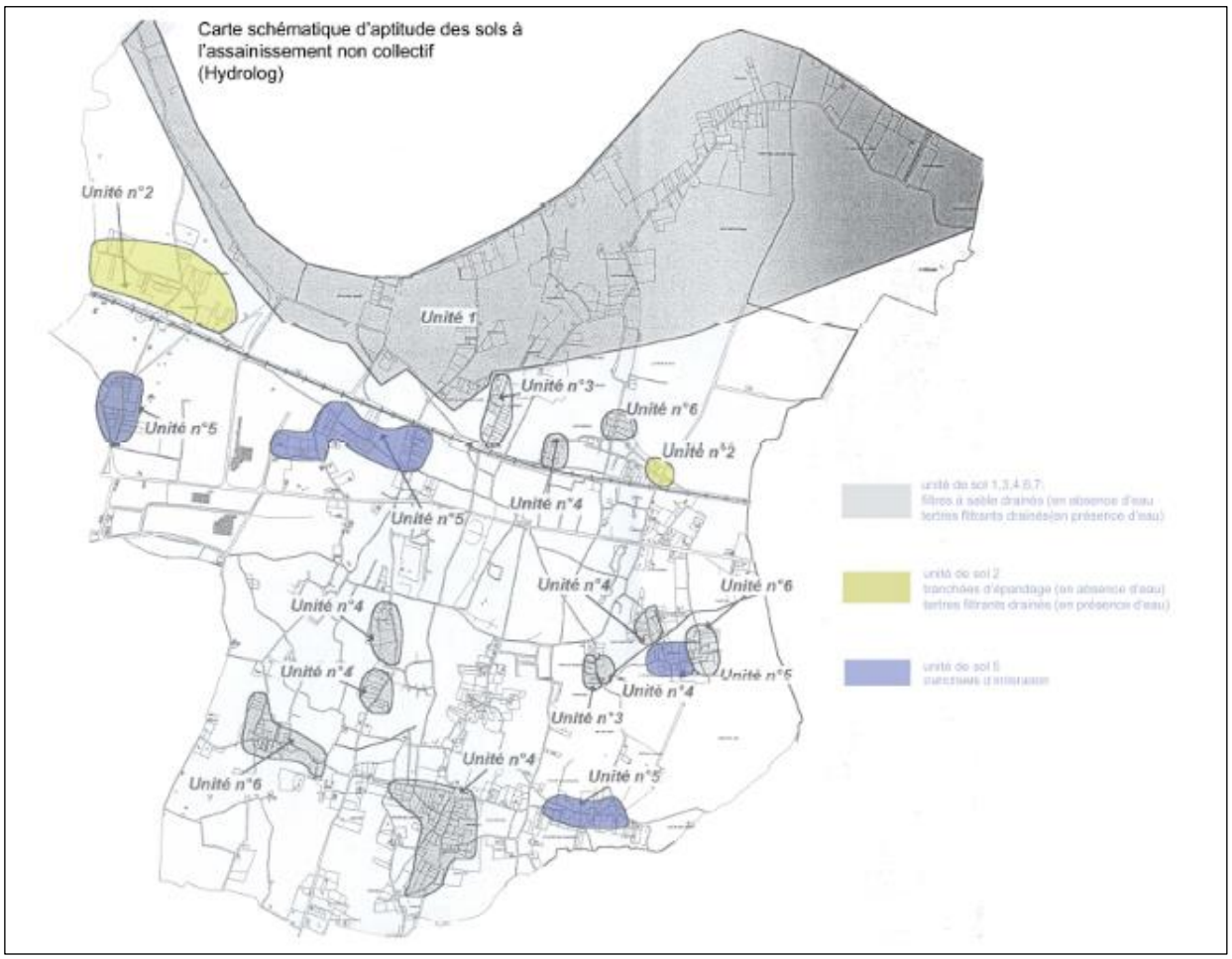
- Unité 1 Sol d'argile des Mattes : La couche d'argile est importante. Ce type de sol n'est pas apte à l'épandage souterrain et sa capacité épuratrice est très faible.
- Unité 2 Sol sableux : La couche de sable repose sur une argile sableuse. Ce type de sol n'est pas apte à l'épandage souterrain, sa capacité épuratrice est faible.
- Unité 3 Sol sablo-argileux : Ce type de sol repose sur une couche d'argile plus ou moins profonde. Ce sol n'est pas apte à l'épandage souterrain et sa capacité épuratrice est faible.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Unité 4 Sol argileux-sableux : Ce sol repose à partir de 1,50 mètres sur de l'argile. Ce type de sol n'est pas apte à l'épandage souterrain, sa capacité épuratrice est faible.
- Unité 5 Sol de graves et graviers : Cette couche est très épaisse, supérieure à 3 mètres et très homogène. Ce type de sol perméable est apte à l'épandage souterrain, sa capacité épuratrice est bonne.
- Unité 6 Sol argileux : Ce sol repose à partir de 1,50 mètres sur de l'argile. Ce type de sol n'est pas apte à l'épandage souterrain, sa capacité épuratrice est faible.
- Unité 7 Sol d'argiles à graviers : Cette couche est supérieure à 3 mètres. Ce type de sol peu perméable n'est pas apte à l'épandage souterrain, sa capacité épuratrice est faible.

A partir de ces sept unités de sols, trois types de préconisations sont données :

- Pour les unités de sol 1,3,4,6 et 7, l'installation de filtres à sable drainés (en absence d'eau) et tertres filtrants (en présence d'eau) est préconisée.
- Pour l'unité de sol 2, des tranchées d'épandage (en absence d'eau) et tertres filtrants (en présence d'eau) sont préconisés. Les zones autour du Chemin des Templiers et autour du Chemin du Livey, le long de la ligne de chemin de fer sont concernées.
- Pour l'unité de sol 5, des tranchées d'infiltration sont préconisées. Les zones autour du Chemin des Gravas, du Chemin du Gary, de la rue de Truch et du Chemin du basque sont concernées.



Carte 52 : Carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, Source : PLU en vigueur

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

V. 1. 2. 2. Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif

Source : Bilan de synthèse – contrôles réalisés du 1er janvier au 31 décembre 2017, SUEZ

Au cours de l'année 2017 :

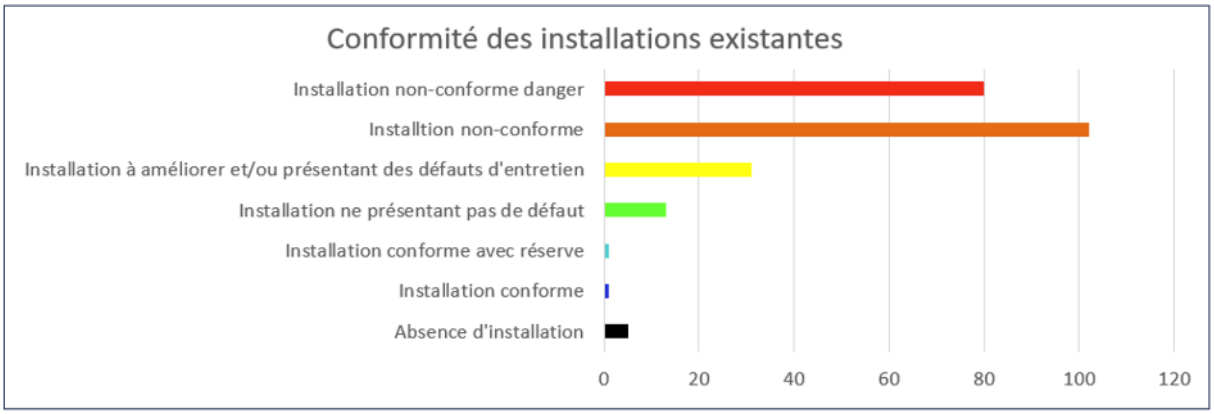
- 43 dossiers de demande d'installation d'un dispositif ANC ont été traités :

AVIS	Nombre
Avis favorable	**43**

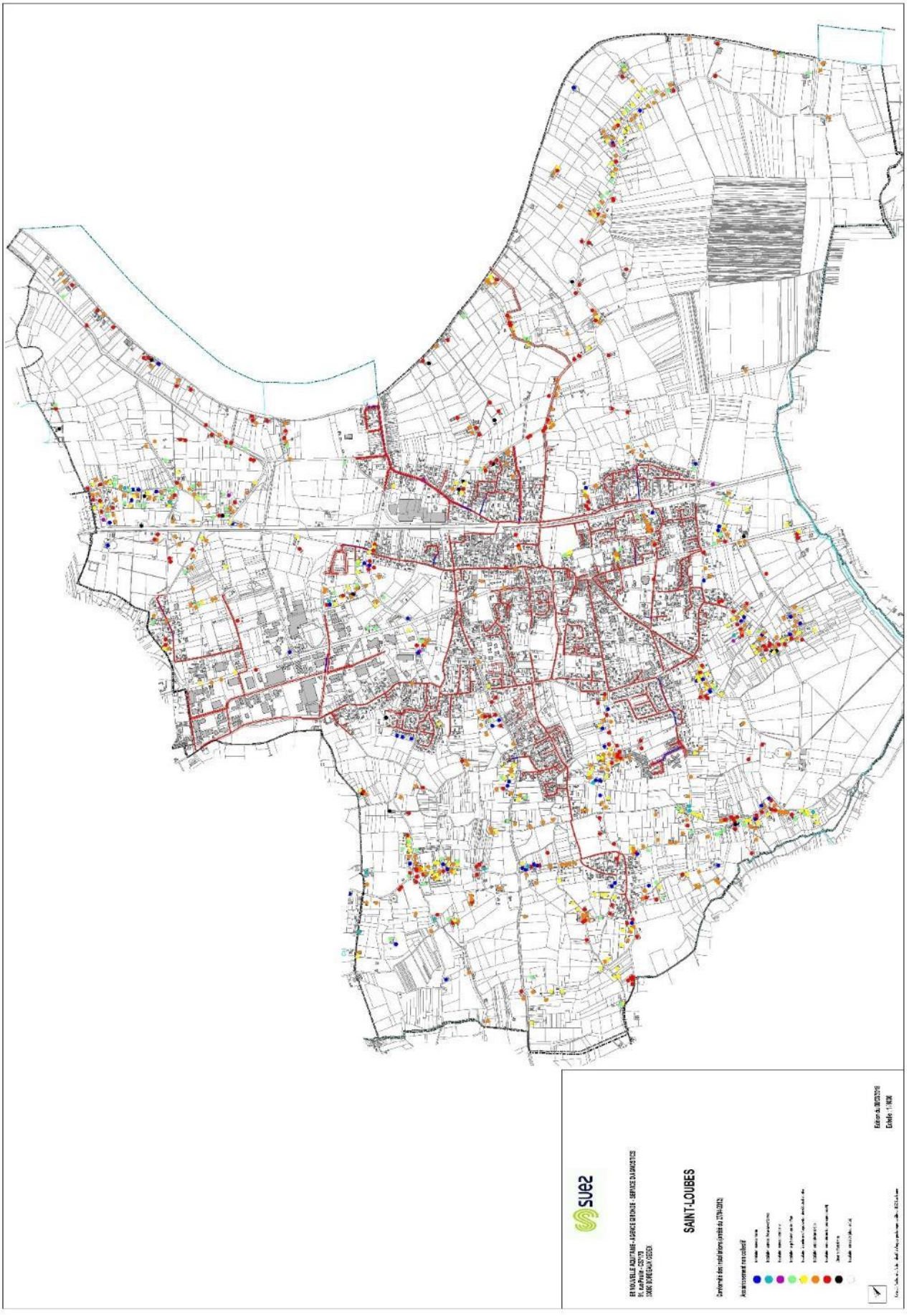
- 25 contrôles de réalisation ont été effectués :

Conformité	Nombre
Installation conforme	**19**
Installation conforme avec réserve	**3**
Installation non conforme	**3**

- 15 contrôles de l'existant ont été programmés dans le cadre d'un projet de vente immobilière.
- 233 contrôles périodiques ont été effectués. Au total, 78% des installations contrôlées sont déclarées non conformes dont 34% présentant un danger.



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

V. 2. Assainissement des eaux pluviales

Source : Schéma directeur des eaux pluviales, communauté de communes des rives de la Laurence

V. 2. 1. Contexte général

Contrairement à ce qui s'applique aux eaux usées, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement pour les eaux pluviales. Par conséquent, celle-ci ne peut être imposée que sur la base de règles locales issues du schéma communal d'assainissement, qui a autant vocation à traiter de ces aspects que de l'assainissement des eaux usées. La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement constitue un préalable indispensable au développement de l'urbanisation. Les extensions des zones urbaines et des infrastructures de transport sont susceptibles d'aggraver les effets néfastes du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux et sur la sécurité des populations. L'imperméabilisation des sols entraîne :

- Une concentration rapide des eaux pluviales et une augmentation des pointes de débit aux exutoires.
- Des apports de pollution par temps de pluie pouvant être très perturbants pour les milieux aquatiques.

Les eaux pluviales sont l'un des aspects essentiels à maîtriser dans la planification et l'aménagement du territoire. Il est possible de distinguer quatre enjeux majeurs de la gestion des eaux pluviales :

- Inondations : limiter les crues liées au ruissellement pluvial, les phénomènes d'érosion et de transport solide qui sont associés, ainsi que les débordements de réseaux.
- Pollution : préserver ou restaurer la qualité des milieux récepteurs par la maîtrise des flux des rejets de temps de pluie.
- Assainissement : limiter la dégradation du fonctionnement des stations d'épuration par temps de pluie et le risque de non-conformité.
- Aménagement : envisager l'aménagement du territoire en maîtrisant les trois risques précédents.

La maîtrise du cycle de l'eau sur un territoire doit être intégrée dans l'aménagement, que ce soit par la définition de zones constructibles ou non, par des règles constructives relatives à des surélévations, à l'ANC, au raccordement des eaux pluviales ou à l'imperméabilisation des sols, ainsi que par des pratiques agricoles. L'objectif peut être de limiter les rejets aux milieux récepteurs, de ne pas aggraver les crues torrentielles, de préserver la capacité de collecte et de traitement du système d'assainissement. La Loi sur l'Eau du 30 décembre 2006, affirme la nécessité de maîtriser les eaux pluviales à la fois sur les plans quantitatifs et qualitatifs dans les politiques d'aménagement de l'espace. Tout projet d'aménagement, même relativement peu important est maintenant soumis, soit à déclaration, soit à autorisation au titre de l'article L 214.3 du Code de l'environnement en fonction du seuil d'atteinte.

V. 2. 2. Schéma directeur des eaux pluviales

La commune de Saint-Loubès a lancé la réalisation d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en groupement de commandes avec la Communauté de communes des Rives de la Laurence et 6 autres communes de son territoire (les communes de la CdC + Pompignac). Un outil déterminant face au changement climatique et aux événements météorologiques de plus en plus violents que subit le territoire.

La première étape de sa réalisation a consisté en un état des lieux des 7 communes : sols, ensemble du réseau pluvial, conditions climatiques, etc… Ce dernier a été présenté en bureau communautaire le 16 novembre 2023 et constitue un point d'étape. Il en ressort que le territoire des Rives de la Laurence est hétérogène (espaces artificialisés, zones agricoles, forêts et milieux semi-naturels). Les pourcentages d'infiltration des eaux sont de ce fait très différents selon les zones. Le climat est humide, le territoire est propice aux orages, ce qui provoque des cumuls de précipitations importants, notamment en juin avec,

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

malgré tout, assez peu de jours pluvieux. Tous ces facteurs entraînent des inondations de plus en plus régulières, l'état des lieux en dénombre de nombreuses de plus ou moins grande importance, comme celle de juin 2021, qui ont concerné plus de 300 habitants sur les 6 communes.

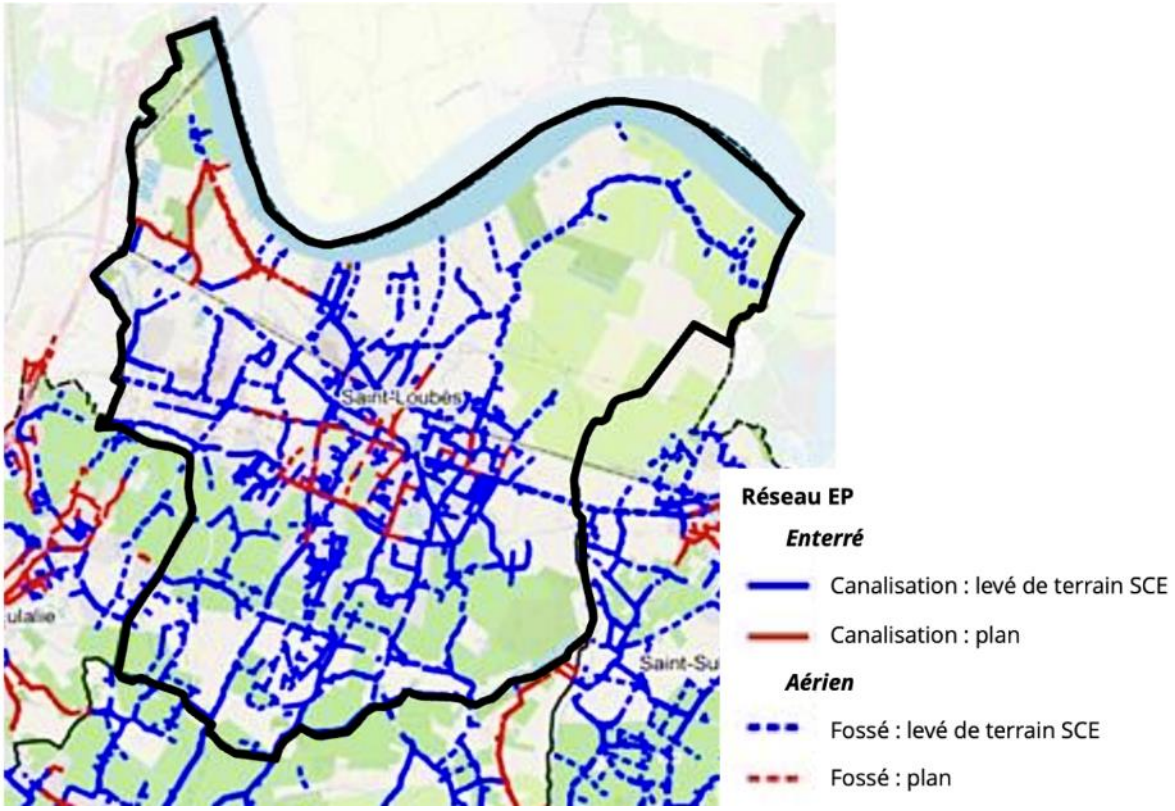
La deuxième étape de la création du schéma directeur va permettre d'analyser les réactions du réseau hydraulique face aux aléas climatiques modélisés de 1 à 100 ans. C'est-à-dire, des événements annuels normaux jusqu'à des pluies et des crues majeures.

V. 2. 3. Réseau de fossés, de canalisation et basin pour la gestion des eaux pluviales

Le réseau d'assainissement de la commune de Saint-Loubès est de type séparatif.

Le réseau de collecte des eaux pluviales dessert principalement la zone urbaine de la commune, surtout les réseaux canalisés. A l'extérieur de la zone urbanisée, un important et dense réseau de fossés routiers et agricoles assure la collecte des ruissellements.

La carte ci-dessous identifie le réseau de fossés, de canalisation et bassins pour la gestion des eaux pluviales sur le territoire de Saint-Loubès.



Cartographie du réseau d'eau pluvial actuel (source : levée de terrain SCE)

On compte alors :

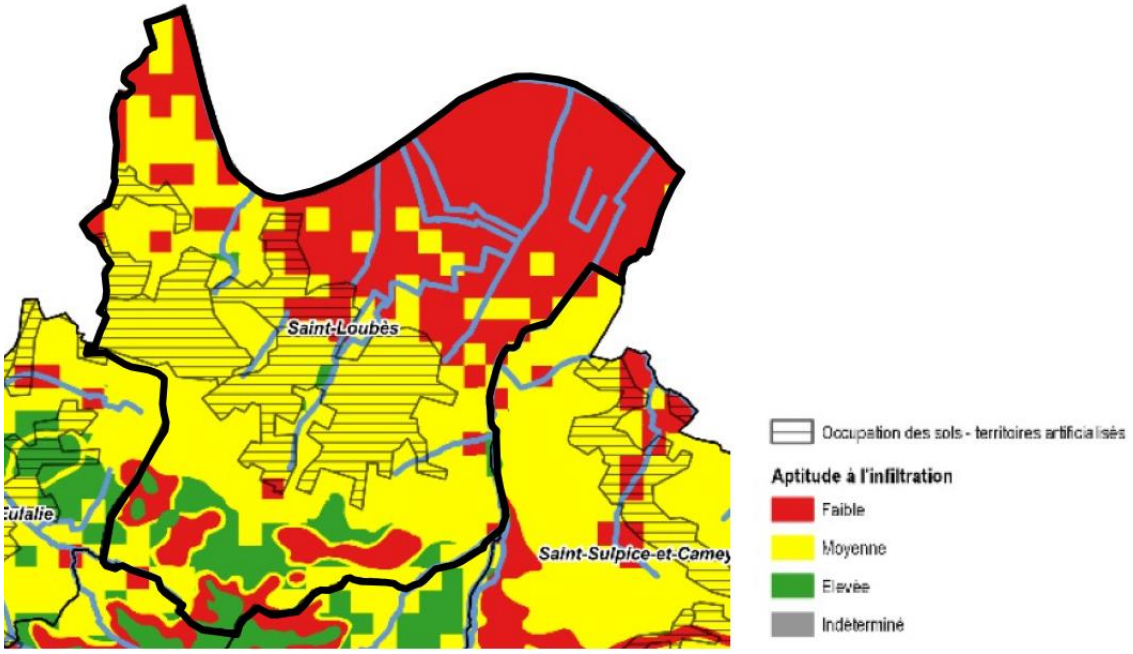
- **162 km de réseaux pluviaux :**
  - 63 km de conduites et cadres gravitaires,
  - 99 km de fossés principaux.
- **44 ouvrages de rétention / régulation des eaux pluviales :**
  - 43 bassins de rétention à ciel ouvert,

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

– Un ouvrage enterré.

V. 2. 3. 1. Capacité d'infiltration

Deux critères ont été étudiés pour caractériser l'aptitude globale du territoire vis-à-vis de l'infiltration : la géologie et la sensibilité aux remontées de nappes. Le résultat cartographique est présenté ci-dessous :



Aptitude des sols à l'infiltration (source : levée de terrain SCE)

En général, il est important de retenir que :

- Si la carte indique des zones avec une forte aptitude à l'infiltration, il est probable que l'infiltration soit une solution envisageable.
- Si la carte montre des zones avec des aptitudes moyennes ou faibles à l'infiltration, une étude locale peut contredire cette information (une analyse spécifique des premières couches du sol est nécessaire).

Il convient de noter que cette carte doit s'intégrer au sein d'un cadre global pour la gestion des eaux pluviales. La mise en place de solutions d'infiltration des eaux pluviales doit être effectuée de manière réfléchie, en tenant compte des éléments suivants :

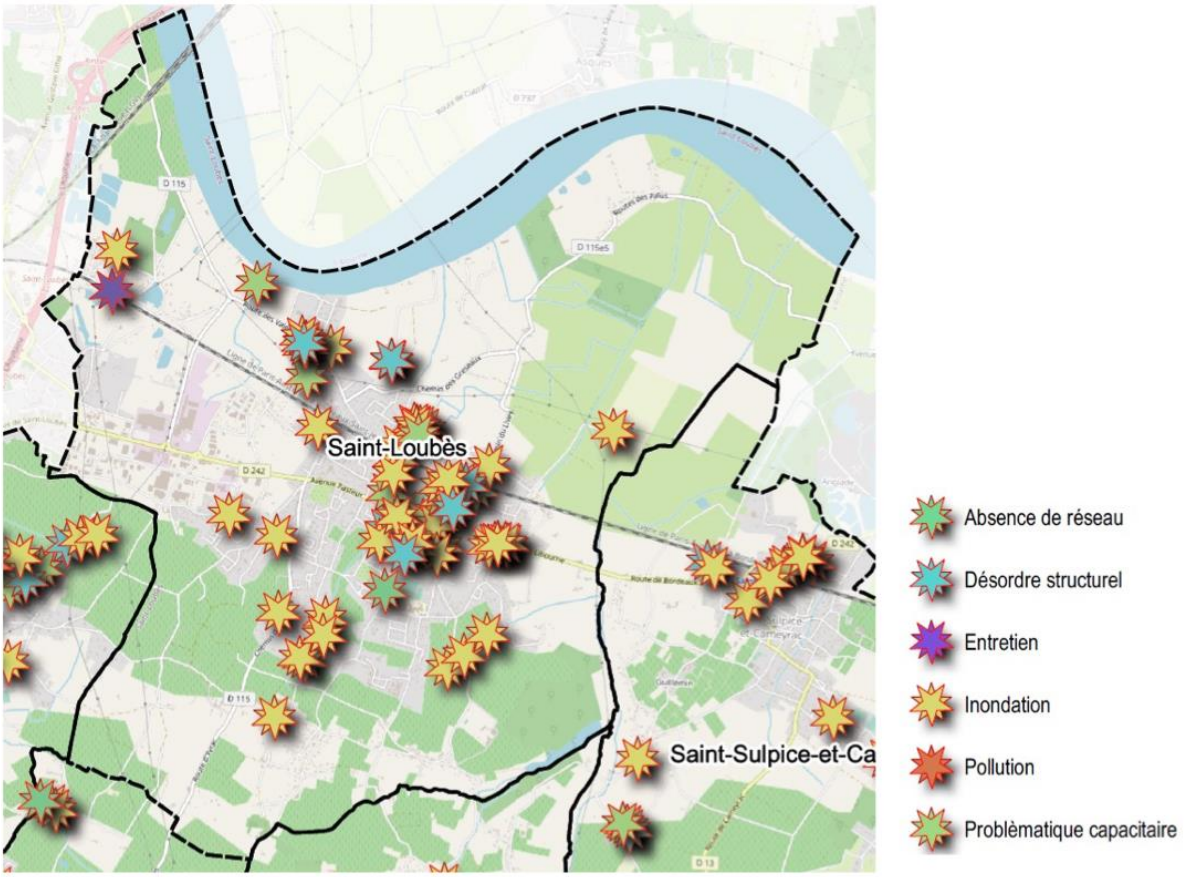
- Limiter ou interdire l'infiltration en cas d'eaux pluviales polluées ;
- Créer des bassins d'infiltration qui permettent également de gérer de manière intégrée les espaces verts en temps sec (parcs pour enfants, terrains de sport, jardins, etc.).

V. 2. 3. 2. Problèmes en lien avec la gestion des eaux pluviales

Le schéma directeur recense **67 problèmes en lien avec la gestion des eaux pluviales** sur la commune de Saint-Loubès.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Saint-Loubès					
Thématique	Faible	Forte	Modérée	Non défini	**Total général**
Absence de réseau	/	1	1	/	**2**
Désordre structurel	3	4	1	/	**8**
Développement de l'urbanisme	/	/	/	4	**4**
Entretien	/	1	/	/	**1**
Inondation	4	41	3	/	**48**
Problématique capacitaire	1	2	1	/	**4**



Désordres Eaux Pluviales connus à Saint-Loubès (source : schéma directeur des eaux pluviales, SCE)

Ce qu'il faut retenir

L'évolution du climat amenant des précipitations de plus en plus fortes de type cévenoles. De nombreux aménagements ont conduit à la modification des cheminements pluviaux naturels (fossés remblayés) et à l'imperméabilisation des sols, qui accentue les débits ruisselés.

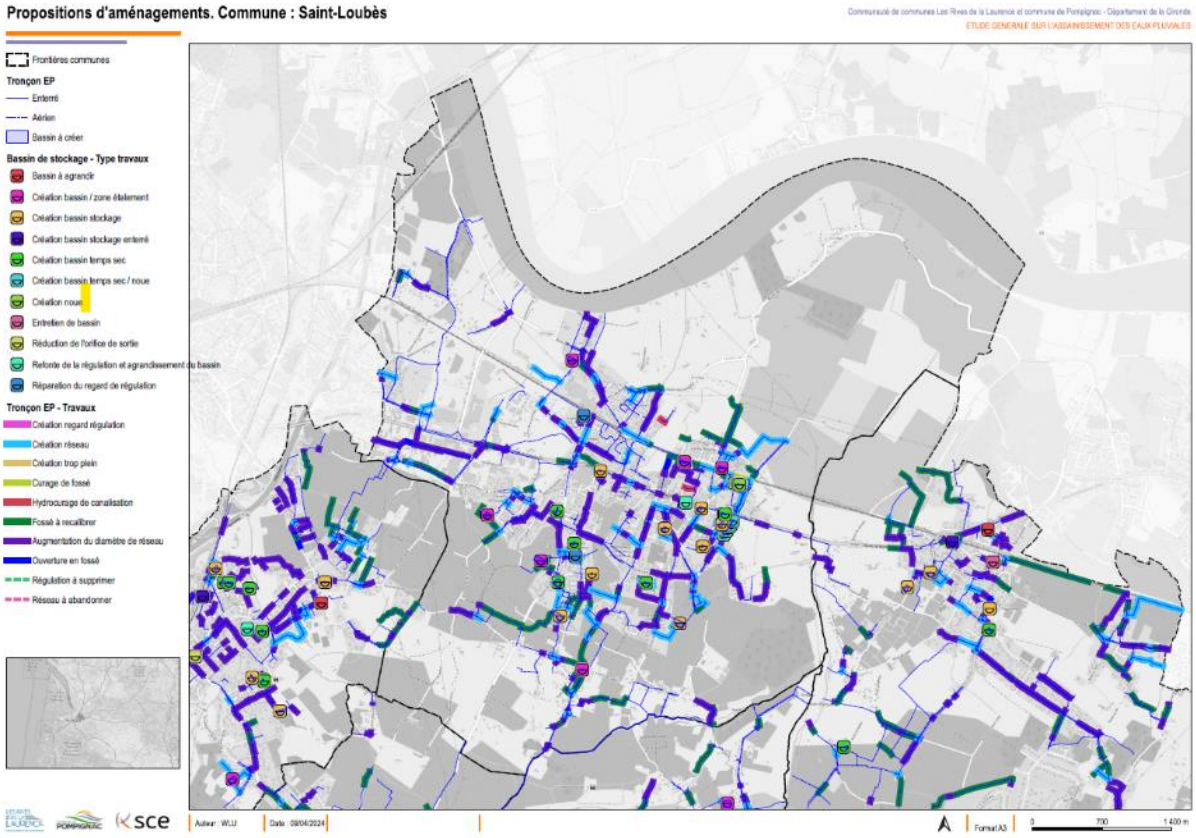
De plus, la topologie peu marquée du territoire ne facilite pas les écoulements et les débits au sein des collecteurs enterrés et aériens.

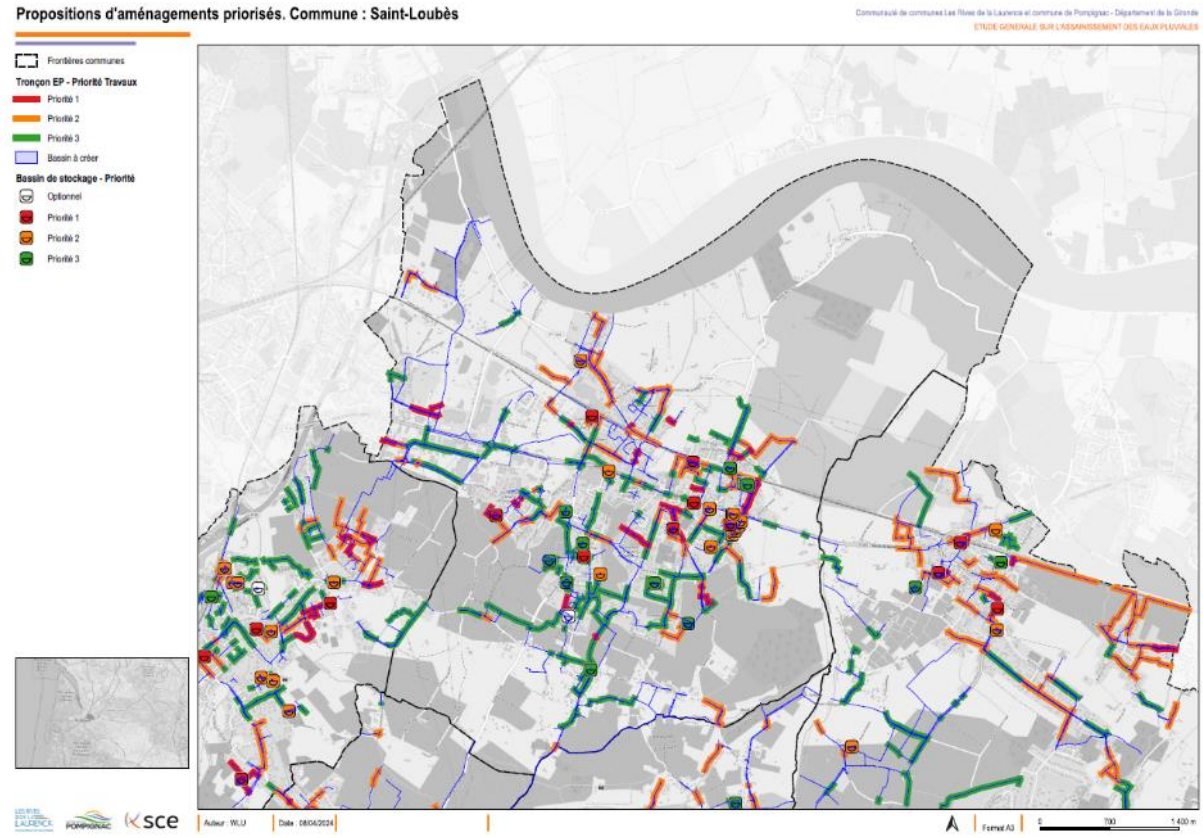
L'enjeu est de modéliser les réseaux existants afin de préconiser des aménagements qui permettront d'améliorer la situation actuelle.

L'enjeu consiste également à imposer des prescriptions pluviales pour les futurs projets d'urbanisation afin de ne pas aggraver les problématiques actuelles.

Par ailleurs, les modalités d'entretien des fossés mères, parfois situés en domaine privé, doivent également être clairement définies.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR





Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

V. 3. Ambiance sonore

V. 3. 1. Contexte général

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a pour objet, dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

Les infrastructures de transport terrestres, routières ou ferroviaires, actuelles ou projetées, font l'objet d'un classement sonore des voies en application de l'article 571-10 du Code de l'environnement, conformément au décret n° 95-22 du 9 janvier 1995 et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. Ce classement porte sur les voies routières dont le trafic moyen journalier est supérieur à 5000 véhicules/jour et sur les lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier supérieur à 50 trains/jour. Les infrastructures sont classées en cinq catégories, depuis la catégorie 1 (voie très bruyante) jusqu'à la catégorie 5 (voie la moins bruyante). En fonction de ce classement, un secteur plus ou moins large affecté par le bruit est délimité de part et d'autre de la voie.

Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit
1	300 mètres
2	250 mètres
3	100 mètres
4	30 mètres
5	10 mètres

V. 3. 2. Nuisances sonores à Saint-Loubès

Sources : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, Cartes de bruit stratégiques - DDTM33

Sur le territoire, les sources de bruit sont :

- **D'origine routière** avec la présence de l'autoroute A10 et de plusieurs routes départementales

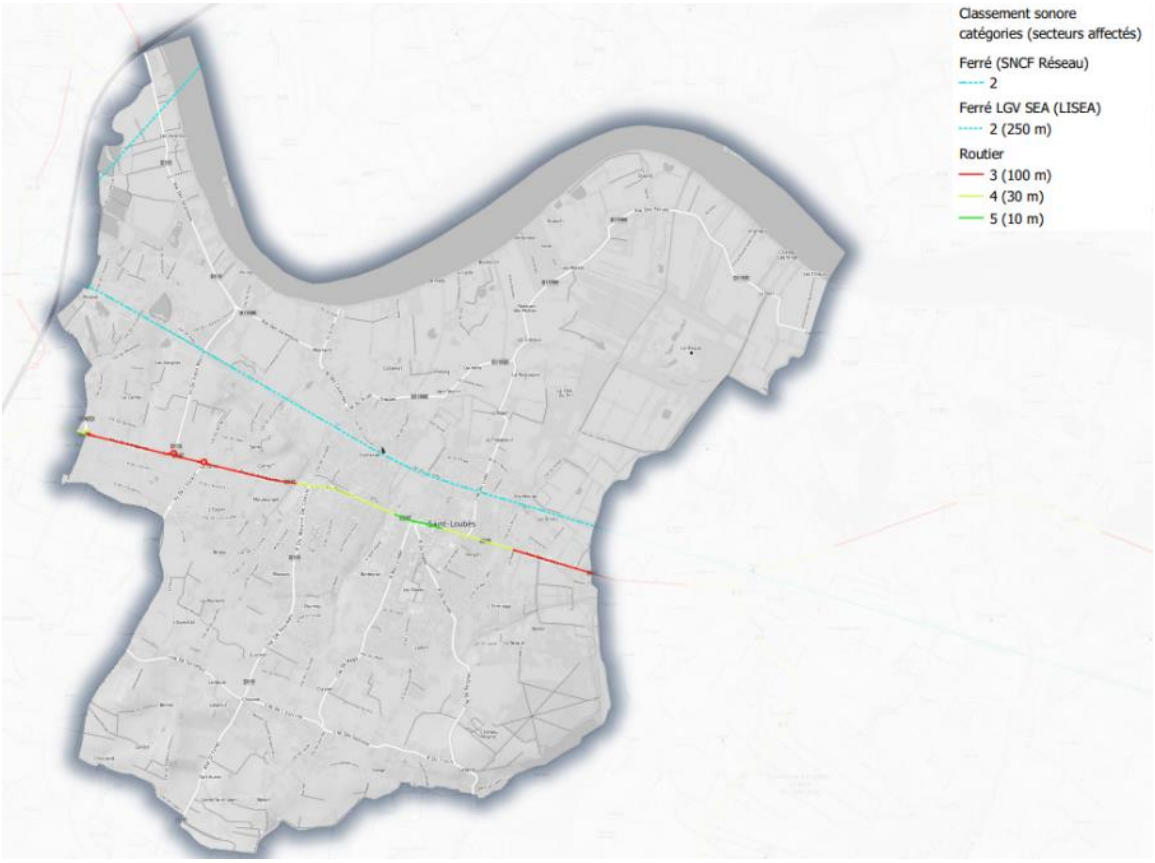
  Selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, la route départementale D242 est classée en catégorie 4 et 5 dans le bourg de Saint-Loubès, puis en catégorie 3 aux alentours. L'autoroute A10 fait l'objet d'un classement en catégorie 1 et sa proximité avec le territoire communal ne doit pas être négligée.

- **D'origine ferroviaire**. L'axe ferroviaire Paris-Bordeaux qui traverse la commune d'Ouest en est, est classé en catégorie 2. L'axe qui traverse la commune dans sa partie Nord-Ouest est lui aussi classé en catégorie 2.

- **D'origine industrielle** avec la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement au sein des Zones Industrielles de La Rafette et de La Lande.

Les sources de bruit d'origine aérienne sont sans objet sur le territoire concerné.

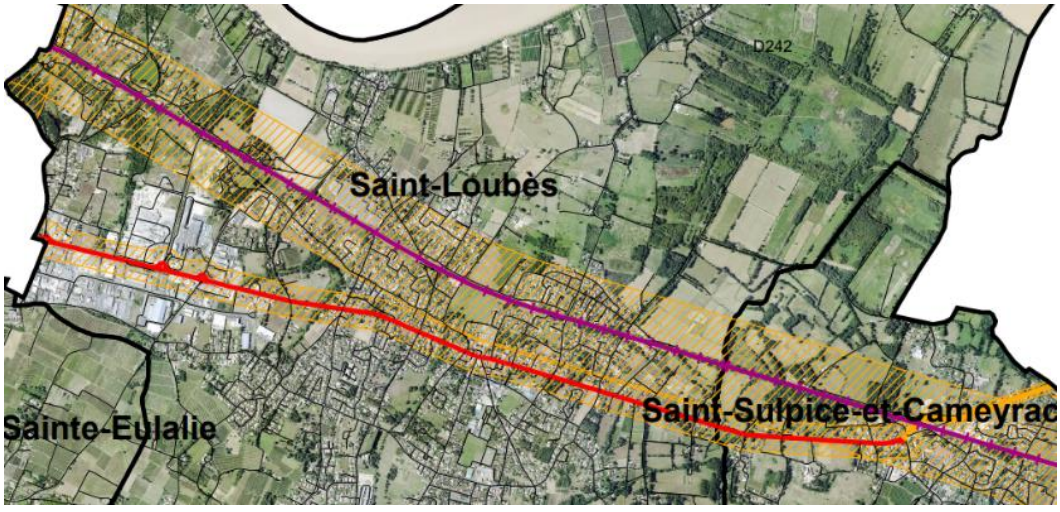
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Classement sonore des infrastructures terrestres – source : DDTM33, mai 2022

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) éditée en 2015 pour un groupement de six communes dont Saint-Loubès, permet d'avoir une photographie des niveaux sonores estimés sur la commune et d'identifier l'ensemble des mesures prises et programmées ayant un impact sur la qualité sonore. Toutefois, il n'a pas de caractère opposable. Les résultats cartographiques du bruit ont mis en évidence une exposition localisée de la population principalement aux bruits routiers et ferroviaires. A partir de la cartographie stratégique du bruit, plusieurs zones à enjeux ont été identifiés, à traiter ou à préserver et à améliorer.

D'après le rapport, aucune plainte relative au bruit n'a été identifiée à Saint-Loubès sur les 5 dernières années précédant le PPBE.



Cartes de bruit stratégiques type B – Source : PPBE

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Le PPBE a également permis d'identifier des zones de calme sur la commune, que sont les Palues, les secteurs Sud du territoire lieux-dits Grand Bedat, Choutard, Raganos, Lande Saint-Jean, Sarail, Cabane, Truch et Reignac. Ces zones représentent 34% du territoire communal.

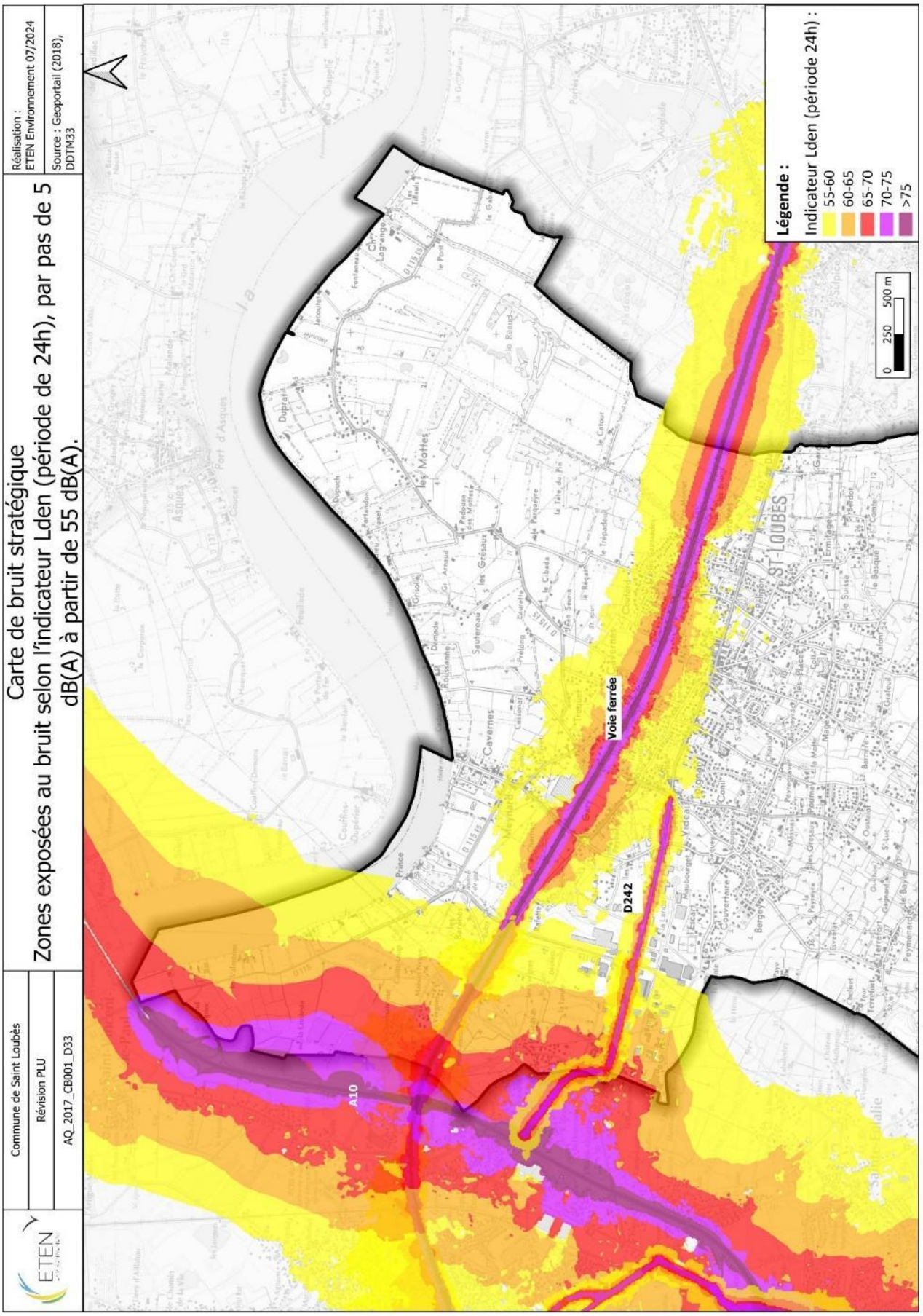


Carte 53 : Les zones de calme à Saint-Loubès identifiées par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

La DDTM de Gironde a élaboré des cartes de bruit stratégiques (CBS) des infrastructures de transport terrestre à la charge de l'État. Elles ont été approuvées par arrêté préfectoral du 27 juin 2022.

La carte, page suivante, est la carte des zones exposées au bruit selon l'indicateur Lden (période de 24h), par pas de 5 dB(A) à partir de 55 dB(A).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Des efforts ont été entrepris par les communes groupement, avant l'instauration du PPBE, afin de réduire les nuisances et Saint-Loubès s'est engagée à poursuivre ses efforts autour de cinq grandes mesures :

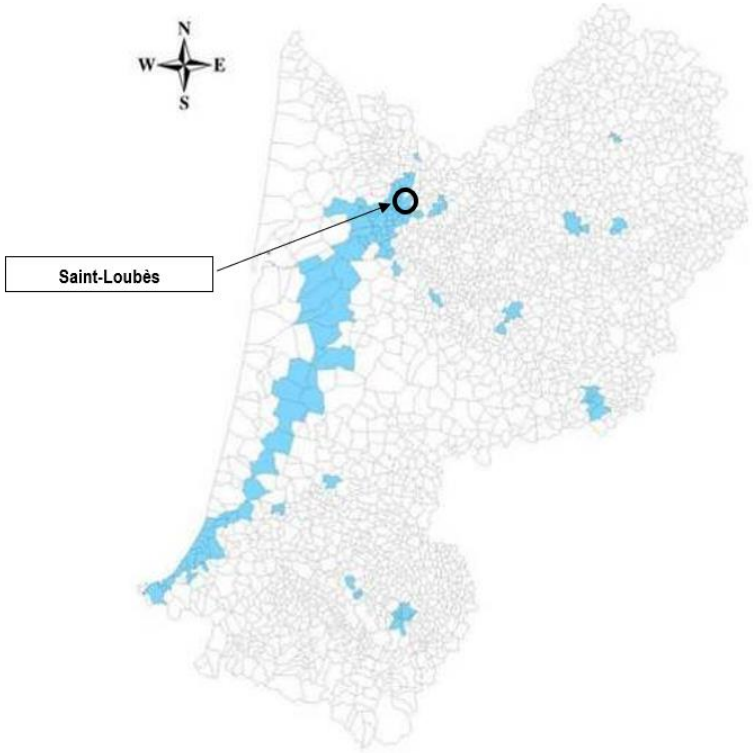
- Réaménagement de la circulation dans le centre-ville.
- Poursuite du programme de rénovation de la voirie communale : rénovation de la bande roulante, création de zones 30 et zones 20, de passages surélevés et de ralentisseurs, radars pédagogiques, etc.
- Mise en annexe du PLU du classement sonore des voies.
- Action de la police municipale en ce qui concerne les engins au moteur modifié et les bruits de voisinage.
- Actualisation du PPBE (2019).

V. 4. Qualité de l'air

Source : Diagnostic qualité de l'air sur le secteur de Saint-Loubès – ATMO,2018

V. 4. 1. Saint-Loubès, une commune « sensible » à la dégradation de la qualité de l'air

Les zones sensibles sont des zones où les actions en faveur de la qualité de l'air doivent être jugées préférables à d'éventuelles actions portant sur le climat. Pour la région Nouvelle-Aquitaine, 242 communes sont ainsi classées comme « sensibles à la dégradation de la qualité de l'air ». Ces communes représentent 7,5% du territoire régional (6 300 km²) 40% de la population régionale (environ 2 300 000 habitants). La détermination des zones sensibles est définie dans un guide national validé par le Ministère en charge de l'environnement, et tient compte de plusieurs paramètres : concentrations en polluants, émissions et vulnérabilité du territoire.



Carte 54 : Communes sensibles à la qualité de l'air (Source : SRCAE Nouvelle Aquitaine - annulé)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

La commune de Saint-Loubès est concernée par un zonage « sensible » où la qualité de l'air est jugée prioritaire.

V. 4. 2. Émissions de polluants de la Communauté de communes

Sur la communauté de communes, **le transport routier** contribue essentiellement aux émissions de NOx et de particules. Plus de 80% des émissions de NOx provient du secteur du transport routier et sont liées à des phénomènes de combustion de carburants, essentiellement par les véhicules à moteur diesel. Une part non négligeable de PM10 et de PM2,5 provient également de la combustion des moteurs diesel.

Le secteur résidentiel représente de 35% à 40% des émissions de particules, la moitié des émissions de COVNM et de SO_2. Les processus de consommation énergétique liés à l'utilisation de bois de chauffage contribuent à la quasi-totalité des émissions de particules et à près de la moitié des émissions de COVNM. L'utilisation du fioul domestique, essentiellement pour le chauffage des logements participe à près de 70% des rejets de dioxyde de soufre (SO_2) du secteur résidentiel. De plus, il est important de préciser que les particules fines pénètrent plus profondément dans l'appareil respiratoire. Les équipements de type insert et foyer ouvert, peu performants d'un point de vue énergétique, sont d'importants émetteurs de particules et de COVNM.

Le secteur de l'industrie contribue à environ 20% des émissions de particules et à 35% des émissions de CONVM. La manipulation de solvants, peintures et autres matériaux spécifiques expliquent les rejets de COVNM. Le secteur industriel émet également des particules en suspension (chantiers, BTP, travail du bois).

Enfin, **le secteur de l'agriculture** est identifié comme secteur à enjeu par rapport à son poids sur le territoire du secteur de Saint-Loubès au sein des émissions de NH_3 (91%). L'épandage d'engrais azotés participe largement aux émissions d'ammoniac. En outre, le NH_3 est un gaz précurseur dans la formation des particules secondaires justifiant davantage sa place dans les secteurs à enjeux. Saint-Loubès n'est pas concernée par l'épandage d'engrais azotés car les cultures ne le nécessitent pas.

V. 4. 3. Synthèse de la qualité de l'air sur le territoire de la communauté de communes

Le territoire de la Communauté de communes des Rives de la Laurence représente :

- 2% des émissions départementales de **particules en suspension** (PM10) d'une part et des émissions de **particules fines** (PM2,5) d'autre part.

  Principaux secteurs émetteurs : résidentiel, industriel et le transport routier.

- 2% des émissions départementales de **composés organiques volatiles non méthaniques** (COVNM).

  Principaux secteurs émetteurs : résidentiel et industriel.

- 2% des émissions départementales d'**oxydes d'azote** (NOx).

  Principal secteur émetteur : transport routier.

- 1% des émissions départementales d'**ammoniac** (NH_3).

  Principal secteur émetteur : agricole.

- 0,3% des émissions départementales de **dioxyde de soufre** (SO_2).

  Principaux secteurs émetteurs : résidentiel/tertiaire et transport routier.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VI. Risques majeurs

Le plan local d'urbanisme doit prendre en considération toutes les contraintes d'ordre physique, réglementaire ou concernant les réseaux présents sur le territoire communal. Ces contraintes vont peser sur les orientations à retenir pour le développement ultérieur de la commune. En matière de prévention des risques majeurs, l'État doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols. Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.

VI. 1. Risques naturels

Source : Géorisques

VI. 1. 1. Arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles

Une catastrophe naturelle est liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que « le territoire est en état de catastrophe naturelle ».

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2119792A	Inondations et/ou Coulées de Boue	17/06/2021	02/07/2021
INTE1322057A	Inondations et/ou Coulées de Boue	26/07/2013	13/09/2013
IOCE0902322A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/01/2009	29/01/2009
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9300148A	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/08/1992	28/03/1993
ECOZ8800025A	Inondations et/ou Coulées de Boue	18/03/1988	19/06/1988
NOR19841205	Inondations et/ou Coulées de Boue	04/10/1984	20/12/1984
NOR19821130	Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	02/12/1982
OCE0902322A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	24/01/2009	29/01/2009
INTE9900627A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	25/12/1999	30/12/1999
INTE9600091A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	07/02/1996	17/04/1996
OME2308745A	Sécheresse	30/06/2022	02/05/2023
INTE1824834A	Sécheresse	01/01/2017	20/10/2018
INTE1228647A	Sécheresse	01/04/2011	17/07/2012
INTE0500808A	Sécheresse	01/07/2003	13/12/2005

VI. 1. 2. Risque inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

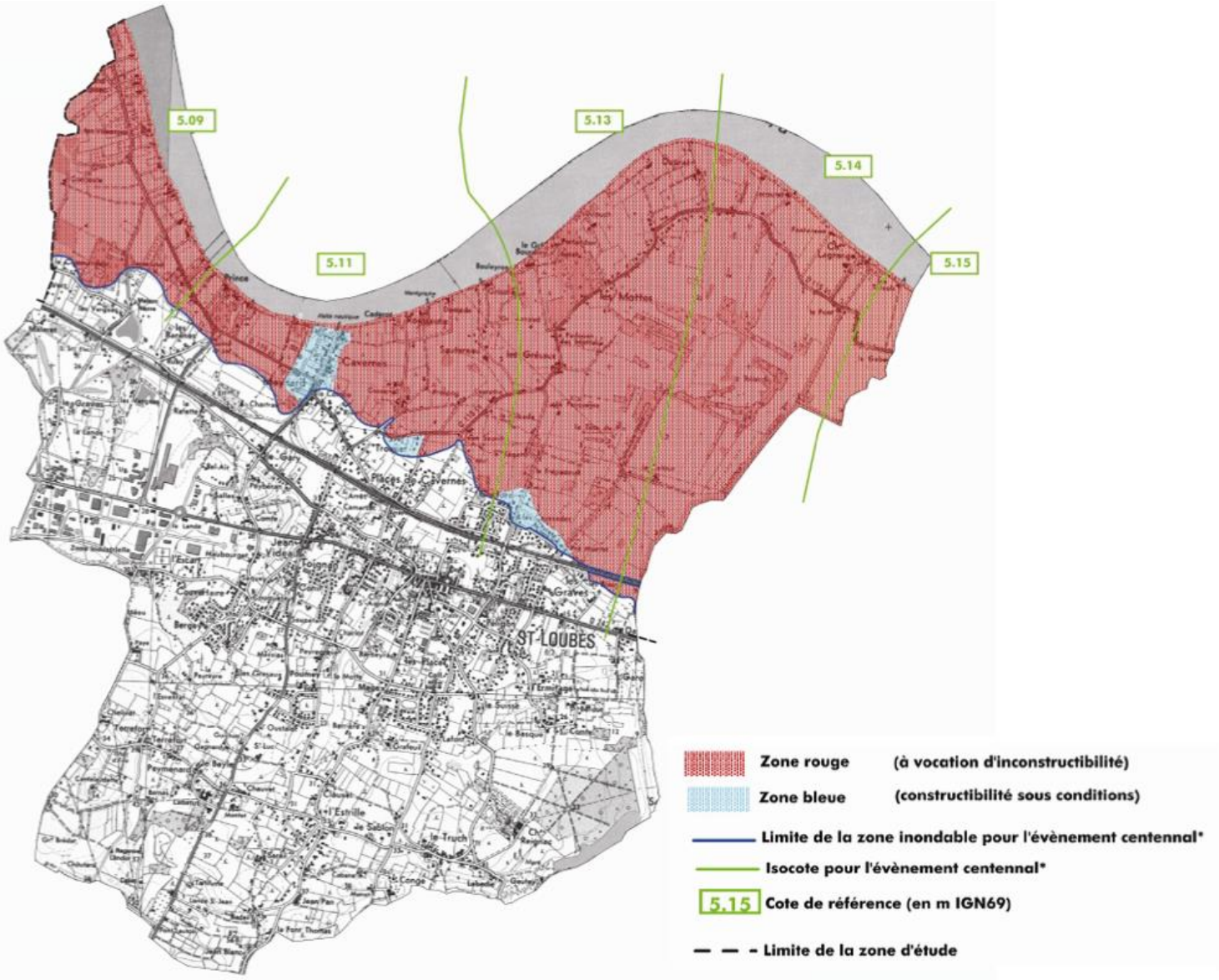
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VI. 1. 2. 1. Risque d'inondation par débordement de la Dordogne et submersion marine

Saint-Loubès est soumise aux risques d'inondations, notamment dans le secteur Nord du territoire communal bordé par la Dordogne. Les phénomènes météorologiques, l'influence de l'océan, les ruptures de digues et de barrages sont autant de conditions favorisant le risque de crue et de débordement.

La commune dépend d'un Plan de Prévention du Risque Inondation sur le secteur de Bourg à Izon engagé par la Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde et la Préfecture de la Gironde et prescrit par arrêté préfectoral du 1er mars 2001. Il a été approuvé le 09/05/2005.

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



Carte du zonage règlementaire du PPR Inondations

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

La zone d'étude s'étend, le long de la Dordogne, de La Rivière à Bayon-sur-Gironde, en rive droite, et d'Izon à Saint-Loubès en rive gauche, et le long du Moron de Cézac et Pugnac, jusqu'à la confluence.

Concernant la Dordogne, le débit fluvial réel n'est pas la cause principale des débordements sur le secteur. En effet, les évènements passés ont permis d'identifier d'autres constantes à ces débordements, à savoir, un évènement majeur sur le proche océan et des vents très forts sur l'estuaire.

En matière d'enjeux, Saint-Loubès est identifiée comme la commune la plus exposée en termes d'habitat (800 personnes vivant dans la zone inondable). En termes d'activité, quelques restaurants et exploitations agricoles sont également situés en zone inondable.

Par ailleurs, l'approche de la gestion des risques d'inondation a également été modifiée en raison des retours d'expérience issues de la tempête Xynthia. Il s'agit essentiellement de mieux prendre en compte les caractéristiques des ouvrages de protection et les conséquences de leurs défaillances éventuelles.

L'article R.111-2 du Code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions, un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. La circulaire du 7 avril 2010 précise, par ailleurs, les règles méthodologiques à appliquer pour identifier les zones à risque fort dans lesquelles il doit être fait usage de cet article. Ces zones sont celles pour lesquelles, au moins une des deux conditions suivantes est remplie :

- Les zones qui ont été submergées par au moins un mètre d'eau lors d'une submersion ou qui seraient submergées par au moins un mètre d'eau, sans tenir compte des ouvrages de protection, par un évènement d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques calculé à pleine mer sur les littoraux sujets à marées.
- La zone située derrière un ouvrage de protection contre les submersions sur une largeur de 100 mètres.

Un porter à connaissance de ces zones, figurant en annexe 5.4. du dossier de PLU, a été réalisé et notifié aux communes le 20 avril 2011, courrier par lequel le Préfet a demandé aux communes de prendre en compte ces nouveaux éléments de connaissance et dans les zones ainsi délimitées :

- d'interdire toute nouvelle construction sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants (zones grisées sur ces cartes).
- d'appliquer les prescriptions de la zone rouge des PPRi approuvés dans les zones jaunes aujourd'hui classées constructibles submergées par plus d'un mètre d'eau dans les conditions précisées ci-dessus (zones orange sur ces cartes).
- d'interdire la reconstruction dans les zones rouges, jaunes des PPRi par plus d'un mètre d'eau dans les conditions précisées ci-dessus.

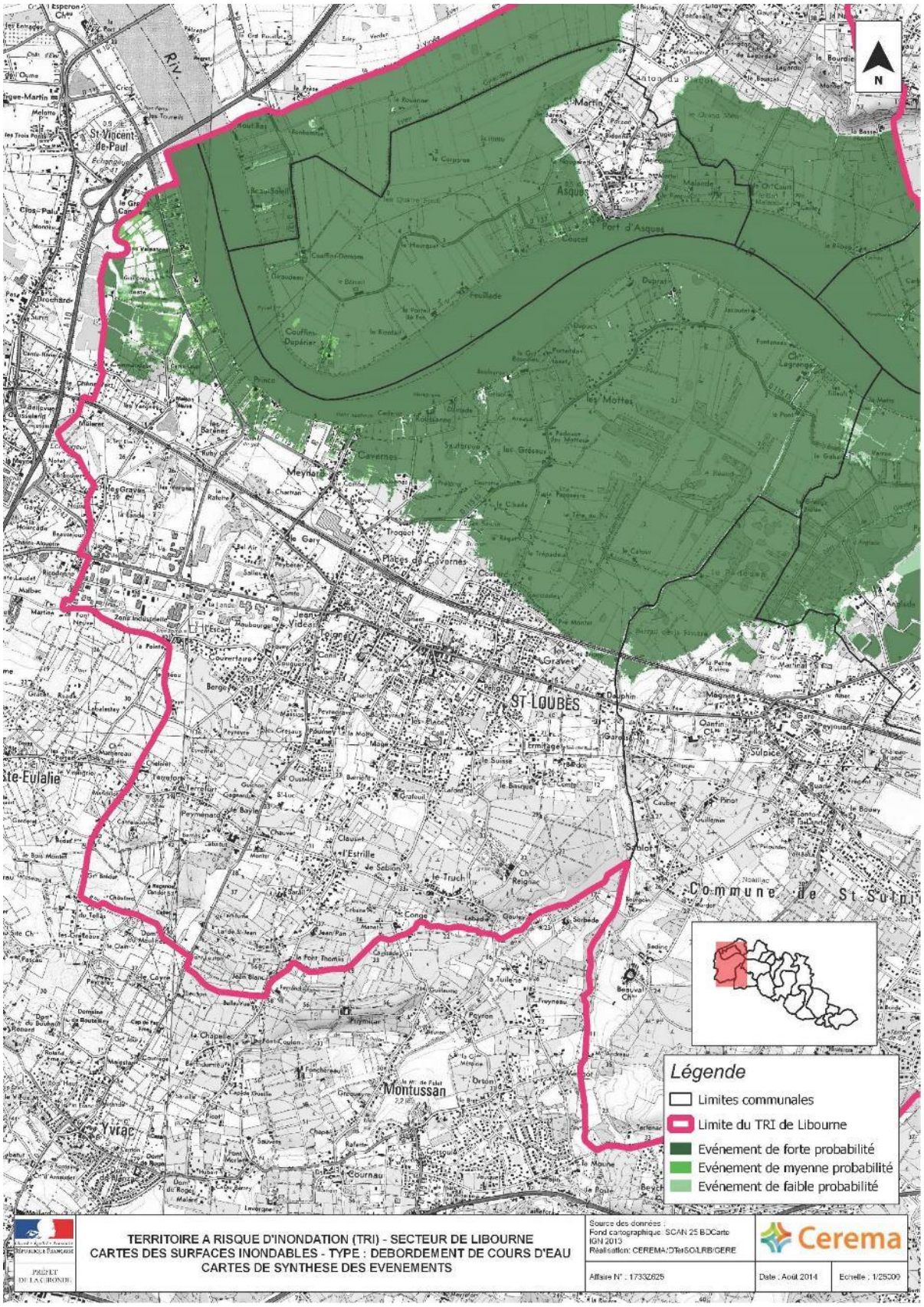
Ces consignes ne modifient en rien le PPRi en vigueur sur la commune de Saint-Loubès mais permettent, sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, de prendre en compte les nouvelles connaissances du risque disponibles à ce jour en s'appuyant sur le règlement du PPRi pour apprécier la compatibilité des projets d'urbanisme avec la présence d'un aléa.

Enfin, Saint-Loubès fait partie des communes intégrées au **Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) de Libourne**. La démarche relève d'une Directive Européenne sur les inondations transposée en droit français. Sur chaque TRI, il s'agit de définir et de mettre en œuvre une stratégie, afin notamment de réduire la vulnérabilité des territoires exposés et le délai de retour à la normale lorsqu'une inondation intervient.

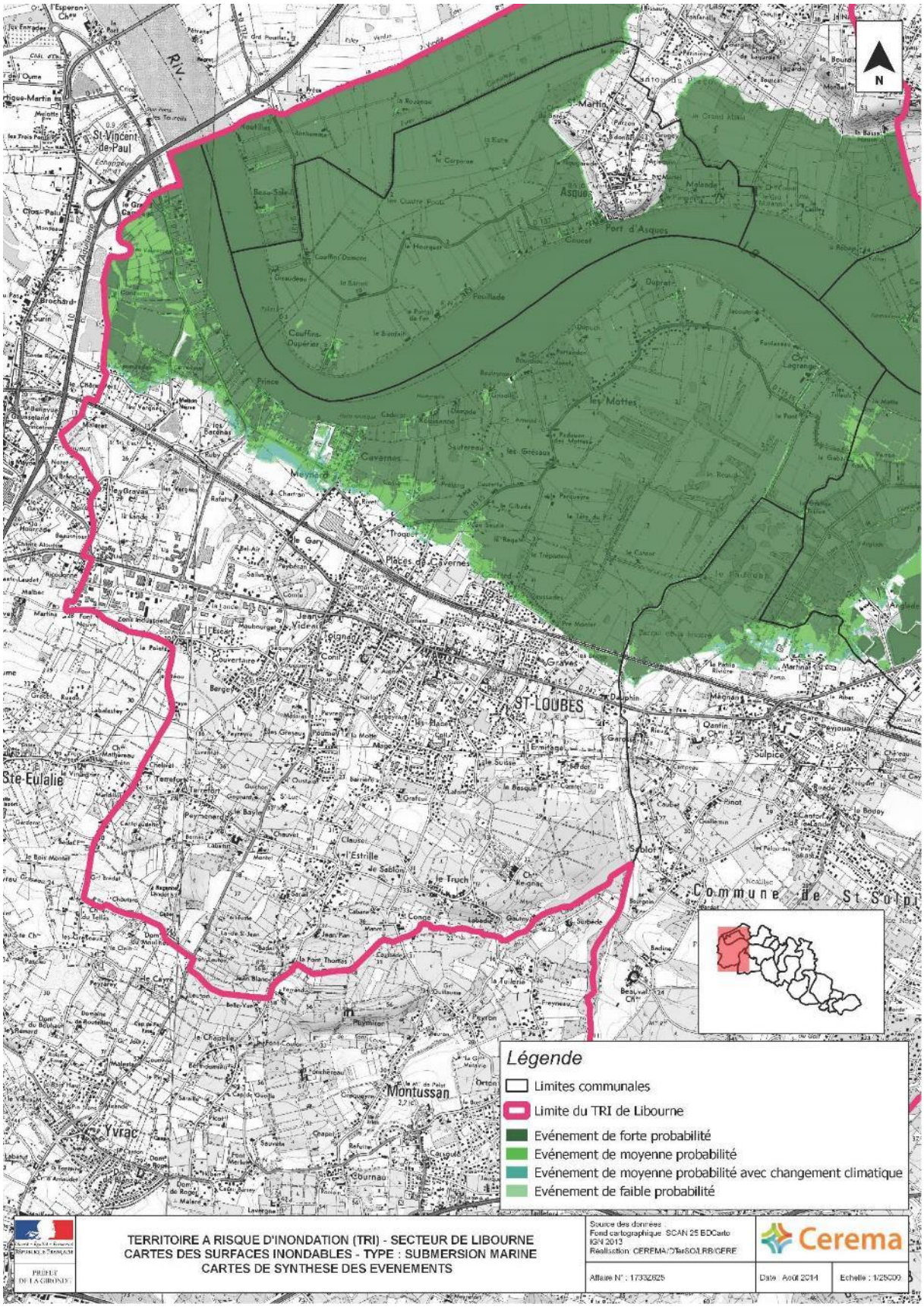
Le TRI de Libourne identifie les enjeux et zones inondables en lien avec les débordements de la Dordogne et le risque de submersion marine.

Les cartes de synthèse sont présentées pages suivantes.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VI. 1. 2. 2. Risque d'inondation par débordement des autres cours d'eau et par ruissellement

Presque chaque année, lors d'épisodes orageux intenses, des problèmes sont observés sur le bassin versant de la Dordogne. Ces problèmes se traduisent de différentes façons : ruissellement entrainant le débordement de cours d'eau ou fossés, accumulation d'eau dans des vallées sèches, coulées de boues… Et les perturbations ou dommages peuvent être divers : danger pour les personnes, inondation de maisons ou d'autres infrastructures, dégradations de routes, érosion des sols et de parcelles agricoles…

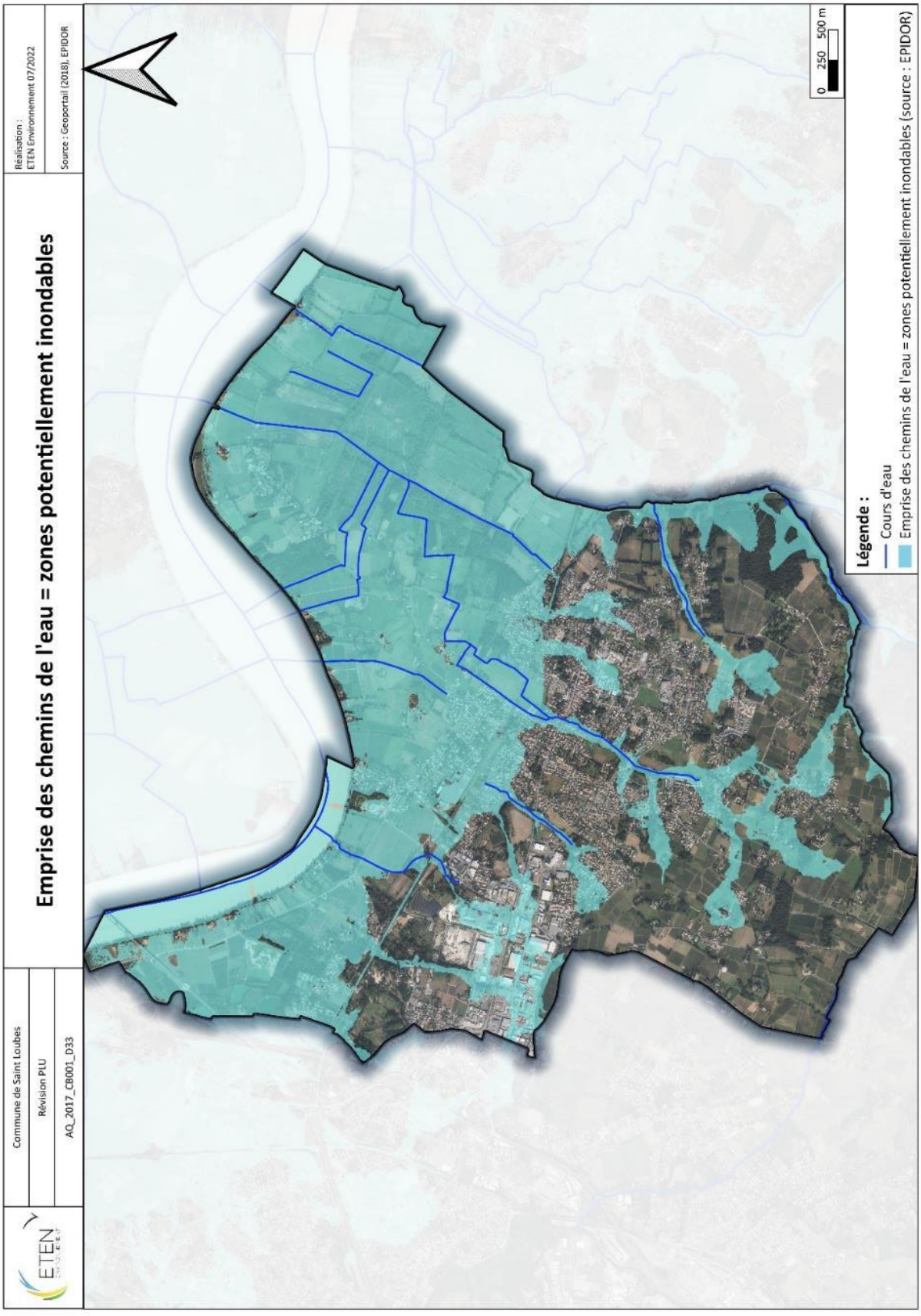
Ces problèmes touchent souvent des zones non couvertes par des PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation) ou des AZI (Atlas de Zones Inondables), et sur lesquelles on ne disposait en général jusqu'à présent d'aucune information particulière sur le caractère inondable.

EPIDOR (Établissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne) a donc décidé de s'investir sur ce sujet, pour améliorer la connaissance et la diffuser afin de chercher à limiter les problèmes constatés.

C'est ainsi qu'une cartographie des chemins de l'eau a été produite et finalisée en 2021 par le CEREMA à partir de la méthode Exzeco : il s'agit d'une modélisation purement topographique qui délimite les zones potentiellement inondables. La cartographie représente l'emprise de l'ensemble des zones où l'eau est susceptible de circuler en surface. On y distingue les talwegs sur l'ensemble du bassin de la Dordogne, aussi bien pour les cours d'eau, que les fossés ou les vallées sèches.

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

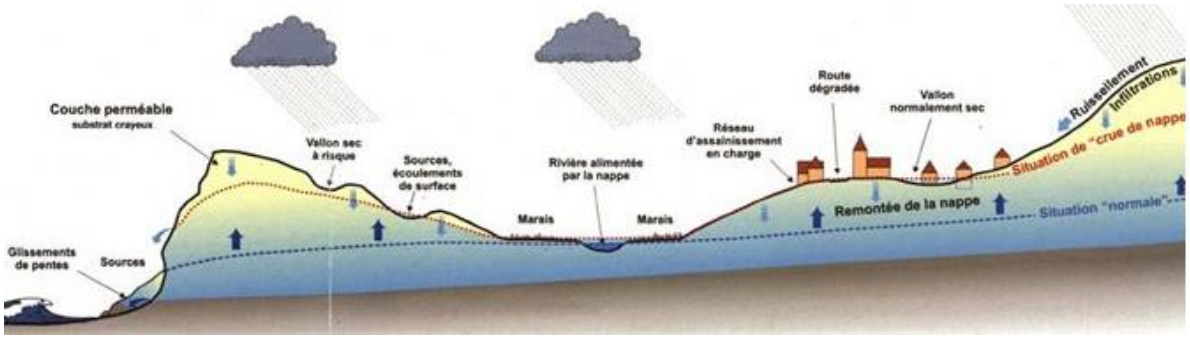
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 55 : Zones potentiellement inondables à Saint-Loubès

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VI. 1. 3. Risques remontés de nappes



La commune est concernée sur une grande partie de son territoire, en lien notamment avec le réseau hydrographique. La plaine alluviale de la Dordogne est identifiée par la BD LISA comme une entité hydrogéologique affleurante imperméable où les risques de remontée de nappes ne peuvent se produire.

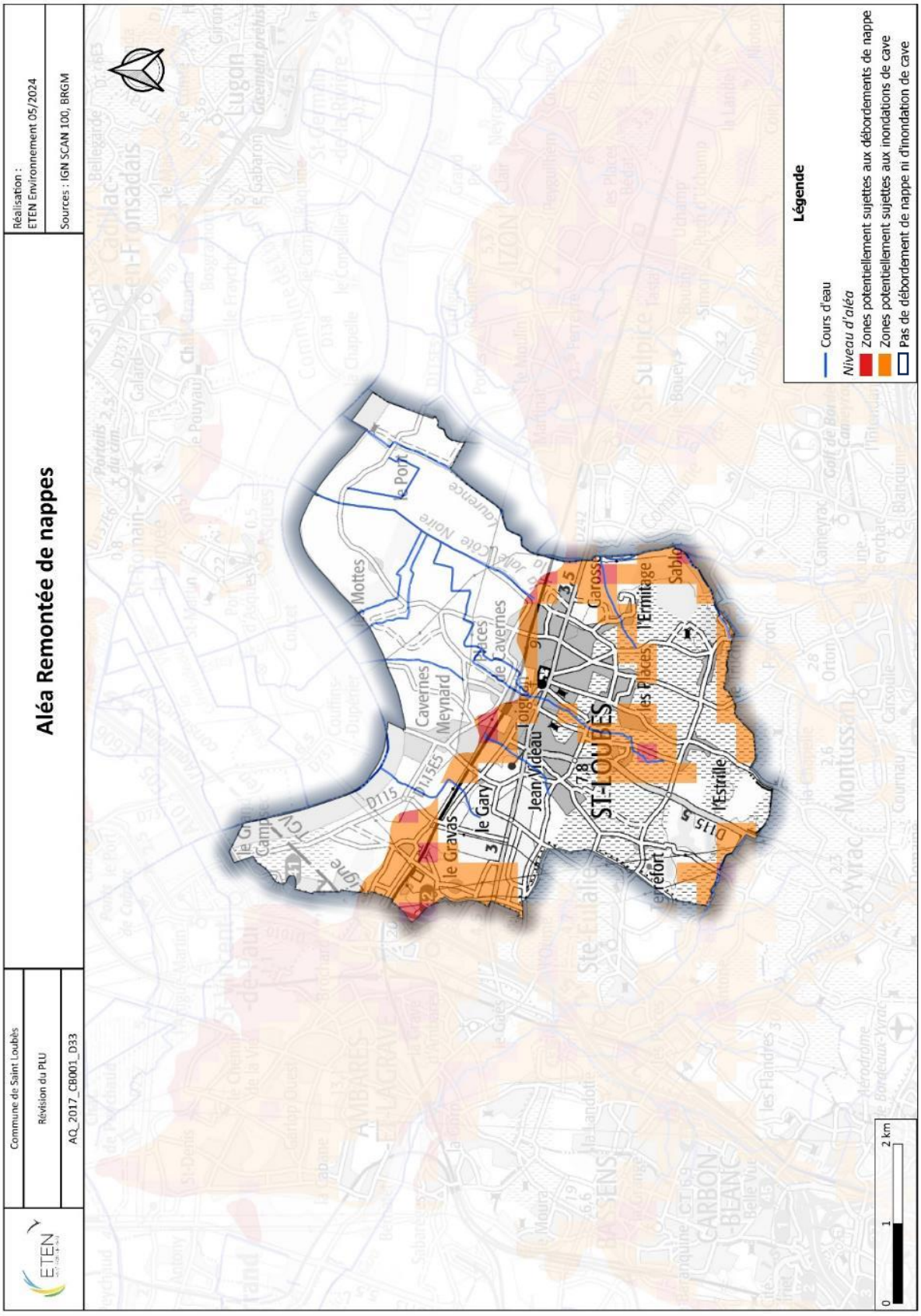
Ce risque implique des précautions en termes de constructibilité :

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

- Éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires.
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles.
- **Réglementer leur conception** (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants…).
- **Ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs** (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc…) dans ces secteurs.
- Mettre en place un système de prévision du phénomène.

Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte 56 : Le risque de remontée de nappe à Saint-Loubès

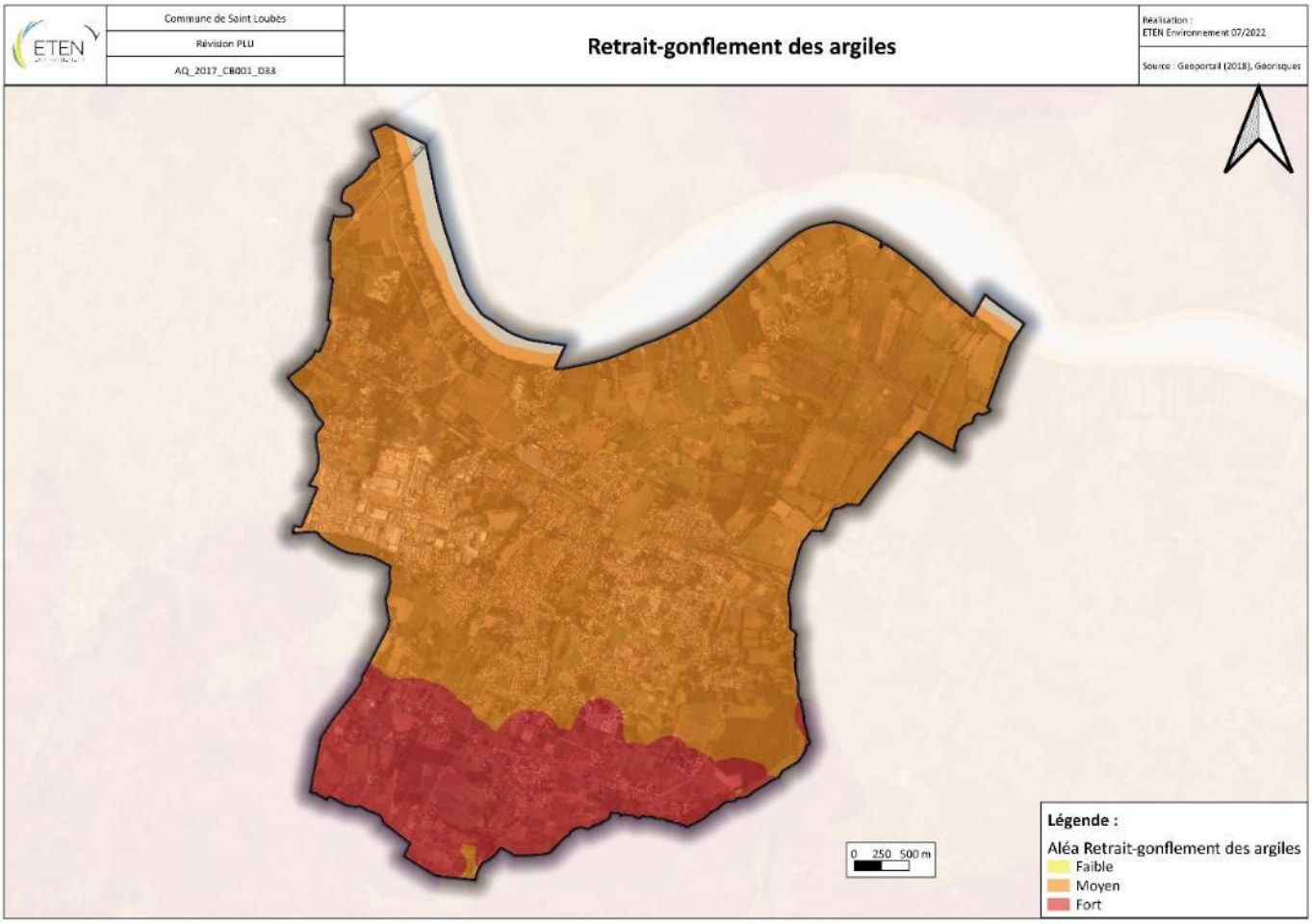
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VI. 1. 4. Risque mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte…) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères… Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

Risque Retrait-gonflement des argiles

Sur le territoire communal, le risque de retrait et gonflement des argiles est d'intensité forte dans la moitié Sud à moyenne dans la moitié Nord.



Carte 57 : Le risque retrait-gonflement d'argile sur la commune de Saint-Loubès

Ce mouvement de terrain se caractérise par un retrait-gonflement des argiles. C'est un phénomène qui survient lors des périodes de sécheresse sur les secteurs aux sols argileux. Ce phénomène est dû à la variation du volume des matériaux argileux, en fonction de leur teneur en eau. Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En effet, ces mouvements différentiels sont à l'origine de nombreux désordres sur les habitations (fissures sur les façades, décollements des éléments jointifs, distorsion des portes et fenêtres, dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, rupture de canalisations enterrées).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

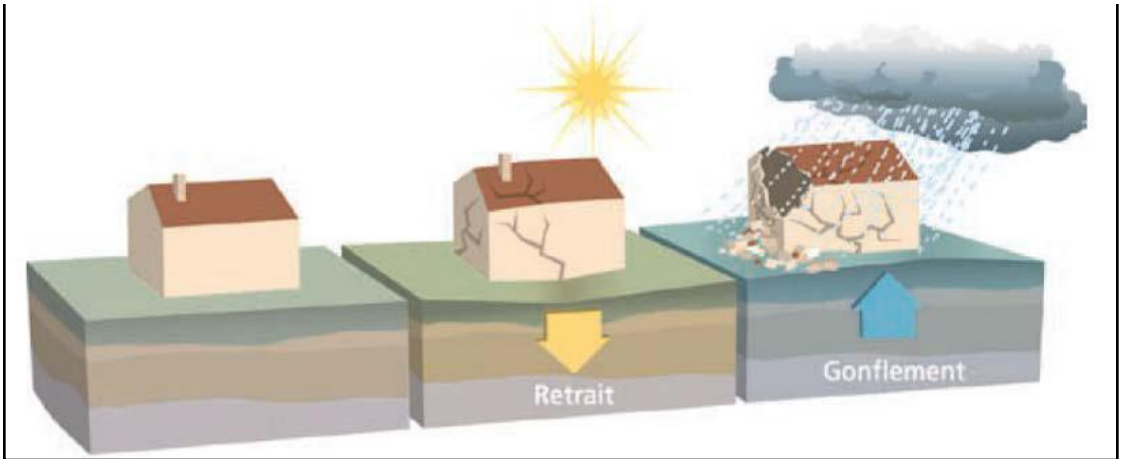


Figure 11 : Schéma de l'aléa retrait-gonflement d'argiles (Source : Ministère de l'écologie)

Ainsi, la nature argileuse des sols sur une partie du territoire de Saint-Loubès la rend vulnérable à cet aléa puisque ce paramètre constitue un facteur de prédisposition prédominant dans le mécanisme retrait-gonflement.

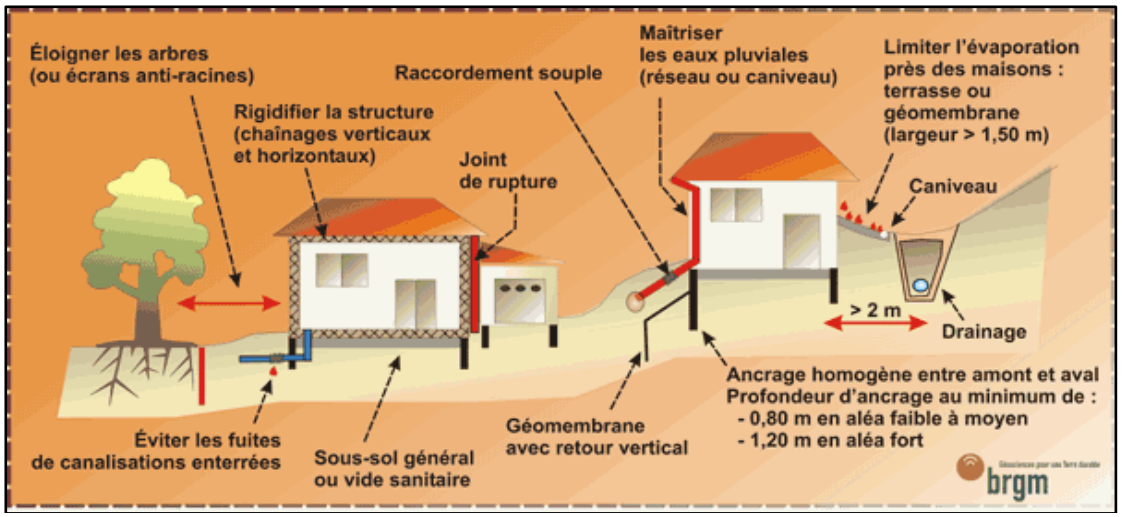


Figure 12 : Préconisations de construction sur sol avec aléas retrait-gonflement d'argile (Source : BRGM)

1) Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 mètre en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 mètres en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
2) Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
3) La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
4) Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

5) Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

6) Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

7) En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

8) Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

VI. 1. 5. Risque sismique faible

Selon les décrets n°2010-1254 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique et n+2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité, la commune est classée en **zone de sismicité Faible (2)** au Dossier Départemental des Risques Majeurs.

En zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille.

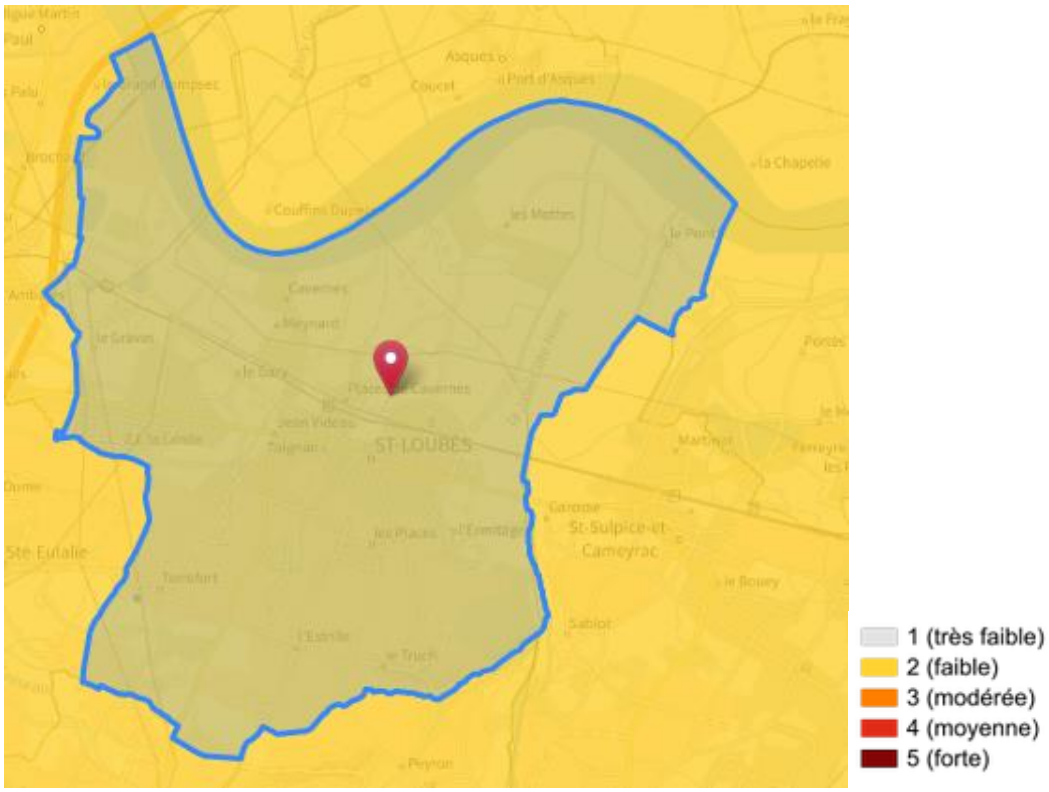


Figure 13 : Risque sismique (source : Géorisques)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VI. 1. 6. Risque incendie

VI. 1. 6. 1. Règlementation départementale applicable

Le règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Gironde (RDDECI) élaboré par le SDIS et approuvé par arrêté préfectoral le 26 juin 2017, définit les principes de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction de 5 niveaux de risque courant (très faible, faible, ordinaire, très important). A chaque niveau de risque correspond un volume d'eau ou débit ainsi qu'une distance maximale entre le point d'eau incendie et l'enjeu bâtimentaire à défendre.

Ainsi, pour les niveaux de risque très faible et faible, le règlement permet d'accepter une Défense extérieure contre l'incendie (DECI) correspondant à 30 m^3/h pendant une heure, soit une réserve de 30 m^3 maximum à une distance de 400 mètres (risque très faible) et 200 mètres (risque faible) du bâtiment à défendre.

ENJEUX RELEVANT DU RISQUE COURANT

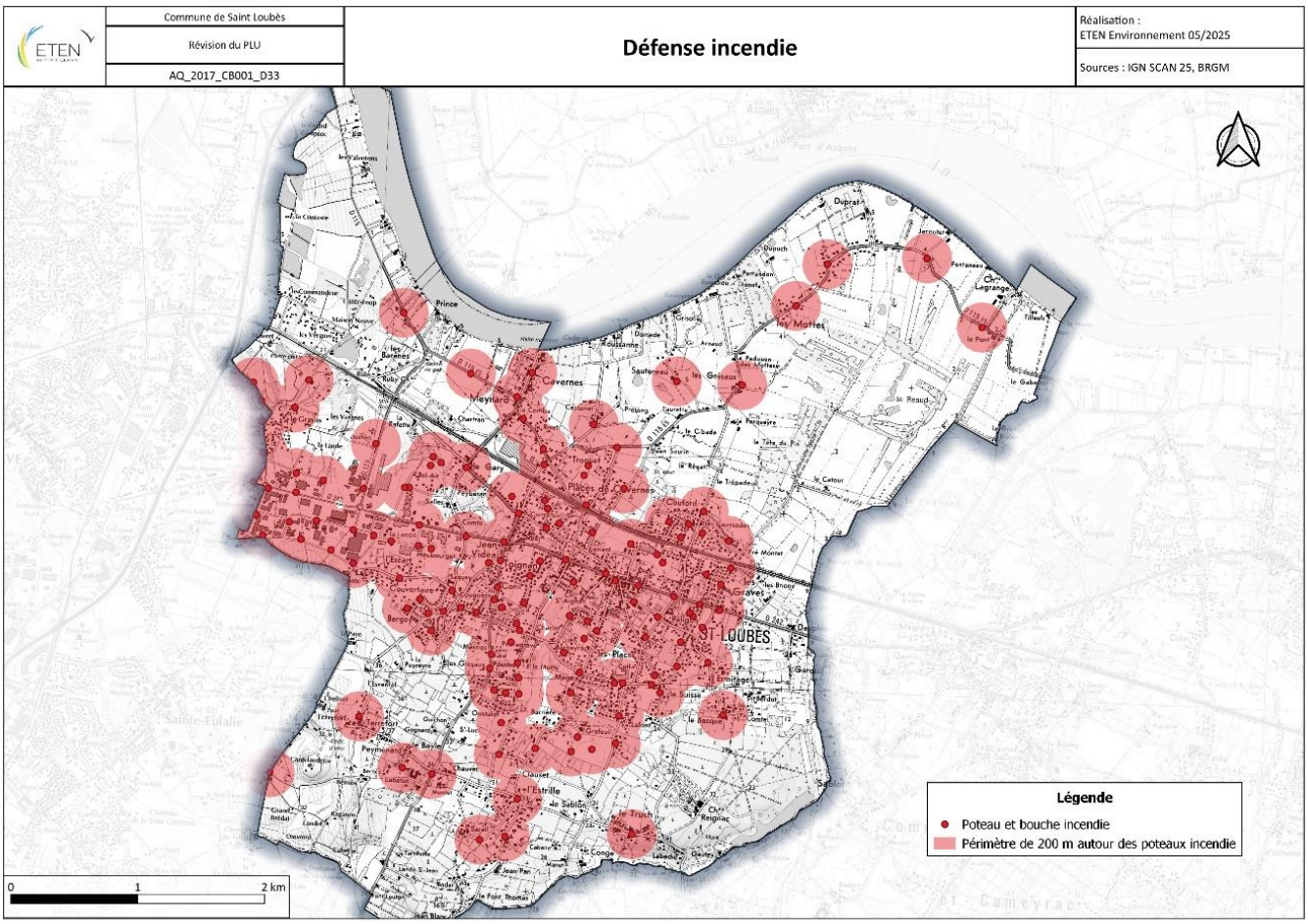
Niveau de risque	Cas	Enjeux	Débit d'eau m^3/h	Durée de référence du sinistre (en heure)	Volume d'eau total (en m^3)	Distance maximale du 1er PEI à l'entrée du bâti (en mètre)	Réseau d'eau sous pression
TRES FAIBLE	1	Habitat diffus Habitations de la 1ère famille (2), habitat individuel isolé ou jumelé Surface de plancher cumulée < 250 m²	30	1	30	400	
	2	Hangars agricoles isolés < 1 000 m²	30	1	30	400	
	3	Établissements soumis au Code du travail Surface de plancher cumulée < 250 m²	30	1	30	400	
	4	ERP < 250 m² hors locaux à sommeil	30	1	30	400	
FAIBLE	5	250 m² < Exploitations agricoles < 1 000 m² (lieu de vie + exploitation)	30	1	30	200	
	6	Aire d'accueil et de grand passage, camping (tentes mobilhomes), parcs résidentiels de loisirs (PRL)	30	1	30	1 PEI à l'entrée 1 PEI par tranche de 250 emplacements ou 3 ha	
	7	Projet d'habitat groupé (lotissement) Surface de plancher cumulée des habitations < 250 m²	30	1	30	200 (1)	Prioritairement
ORDINAIRE	8	Habitations en bande ≤R+1 (2)	60	2	120	200	
	9	Habitations de la 1ère famille > 250 m², 2ème et 3ème famille (2)	60	2	120	200 ou 60 si colonne sèche	Prioritairement
	10	Bâtiments historiques, grandes demeures, surface de plancher cumulée < 1 000 m²	60	2	120	200	
	11	Établissements soumis au Code du travail 250 m² < Surface non recoupée < 500 m²	60	2	120	200	
IMPORTANT	12	Zones d'activités (hors zones industrielles)	120	2	240	200	Prioritairement
	13	Habitations 4ème famille (2)	120	2	240	60	Obligatoirement
	14	IGH	120	2	240	60	Obligatoirement
TRES IMPORTANT	15	Zones Industrielles	180	2	360	200	Prioritairement
		ERP > 250 m² ou toute surface avec locaux à sommeil	Grille D9 adaptée (voir page suivante)				

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VI. 1. 6. 2. Couverture communale

Globalement, Saint-Loubès est bien couverte par les dispositifs de protection contre les incendies.

Ainsi, la défense incendie est assurée par un réseau de 145 poteaux et bouches incendie disponibles et répartis sur le territoire communal dans les zones bâties.



En prenant en compte une rayon de 200 mètres autour de chaque poteau, quelques secteurs bâtis ne sont pas couverts par ces dispositifs comme le montre la carte ci-dessus, notamment au Sud du territoire (Le Sablon, Lande Saint-Jean, Gautey…).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VI.2. Risques technologiques

Sources : Géorisques

VI.2.1. Risque Transport de Matières Dangereuses (TMD)

VI.2.1.1. Contexte général

Le risque transport de matières dangereuses est lié à un accident pouvant survenir lors d'un acheminement sur les axes routiers, ferroviaires, aériens ou par canalisation de matières dangereuses. Un tel événement occasionnerait des conséquences sur les personnes, les biens et sur l'environnement. Les principaux risques sont :

- L'explosion occasionnée par un choc d'étincelle, par le mélange de plusieurs produits, ou par l'échauffement de produits volatils ou comprimés.
- L'incendie à la suite d'un choc contre un obstacle (avec production d'étincelles), d'un échauffement anormal d'un organe du véhicule, de l'inflammation accidentelle d'une fuite.
- La pollution des sols, cours d'eau ou de l'air, par fuite d'un produit liquide ou dispersion d'un nuage toxique.
- L'intoxication par inhalation, ingestion ou contact.

VI.2.1.2. Risque TMD à Saint-Loubès

Le risque de transport de matières dangereuses peut se produire pratiquement n'importe où dans le département, ne serait-ce que pour une simple livraison de fioul domestique par exemple. De fait, les axes routiers du département et donc de Saint-Loubès sont tous concernés par ce risque.

La commune de Saint-Loubès est concernée par le risque de « TMD » par la présence sur le territoire de deux routes départementales, la RD 115 et la RD 242, de la voie ferrée qui traverse la commune d'Est en Ouest ainsi que la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel.

La RD 242 est d'autant plus importante à prendre en considération qu'elle fait partie de l'itinéraire « Desserte de la presqu'île d'Ambès » du schéma directeur. Aussi, elle génère un fort trafic dans les deux sens d'environ 7500 véhicules/jour (données du CREHAM 2002) et elle est empruntée par de nombreux poids lourds à destination des zones d'activités de Vayres, d'Izon, de Saint-Loubès et d'Ambarès-et-Lagrave.

Afin d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et de limiter les nuisances et le risque d'accidents, le département a prescrit des marges de recul de part et d'autre des axes. Cette prescription concerne les routes départementales :

- De catégorie 1 à savoir, les RD 242 (de la limite communale d'Ambarès-et-Lagrave à la limite d'agglomération du bourg) et la RD 242E1.
- De catégorie 2 à savoir, les RD 115 et 242 (de la limite d'agglomération du bourg à la limite communale de Saint-Sulpice-et-Cameyrac).
- De catégorie 4 à savoir, les RD 115E4 et 115E5.

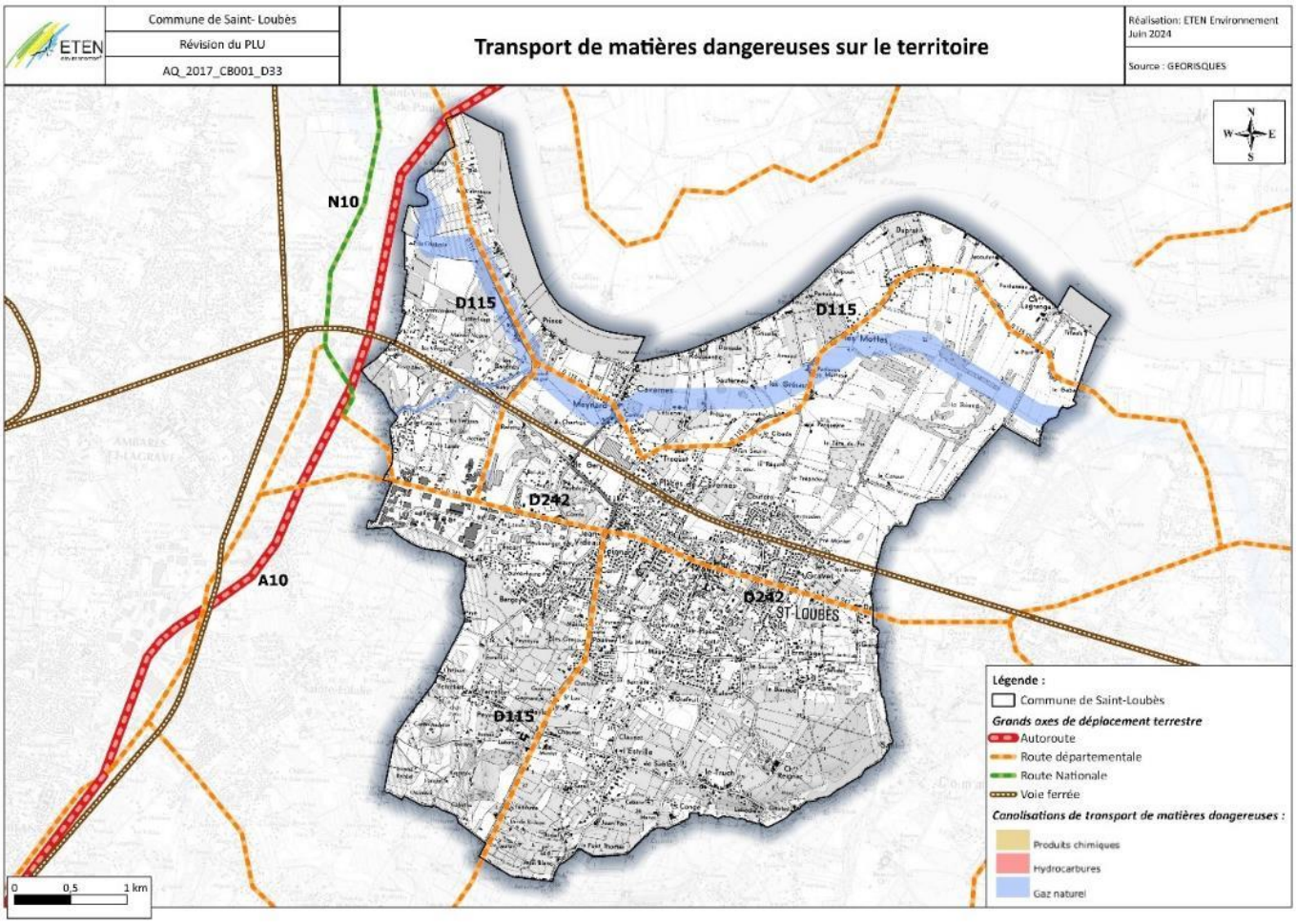
Ces routes font l'objet de marges de recul pouvant aller de 10 à 35 mètres pour les habitations, et de 8 à 25 mètres pour les autres constructions. Elles devront être reportés précisément dans le règlement du PLU.

La canalisation de gaz naturel, exploitée par TIGF, mesure presque 10 km sur l'ensemble du territoire communal. Des bandes d'effets en cas de rupture ou de brèche sont identifiées autour de la canalisation réglementant ainsi les aménagements aux alentours :

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- La bande des effets irréversibles.
- La bande des Premiers Effets Létaux délimitant la zone des dangers graves pour la vie humaine.
- La bande des Effets Létaux Significatifs délimitant la zone des dangers très graves pour la vie humaine.

Le transporteur est en mesure de fournir les détails associés à ces bandes dans le cadre de toute demande de permis de construire ou certificat d'urbanisme ou pour tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP).



Carte 58 : Le risque en matière de transport de matières dangereuses à Saint-Loubès

VI.2.2. Le Risque industriel

VI.2.2.1. Contexte général

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement.

Deux familles d'industries peuvent être génératrices de risques :

- Les industries chimiques qui produisent des produits chimiques de base, des produits destinés à l'agroalimentaire, les produits pharmaceutiques et de consommation courante.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Les industries pétrochimiques qui produisent l'ensemble des produits dérivés du pétrole.

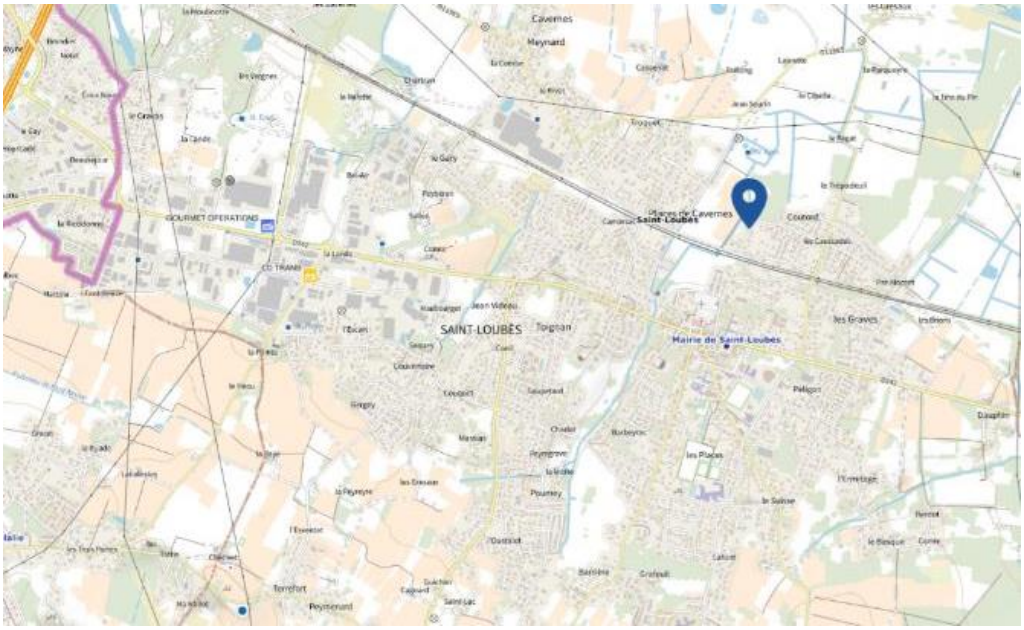
Les risques industriels en France sont liés à l'implantation des sites dits à hauts risques. On parle de sites classés SEVESO.

VI.2.2.2. Risque industriel à Saint-Loubès

La commune de Saint-Loubès possède de nombreux établissements industriels dont :

- Une entreprise SEVESO seuil bas sur la commune.
- Deux installations classées manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commune dont l'entreprise SEVESO.

Nom de l'établissement	Statut SEVESO
TRANSGOURMET OPERATIONS	**Non Seveso**
CD TRANS	**Seveso seuil bas**
AQUITAINE SPECIALITES	**Non Seveso**



Un Porter à connaissance du risque technologique (PAC-RT) concernant l'entreprise CD Trans (CHAUSSADE DUBOE TRANSPORTS) a été validé le 4 avril 2024. Le PAC-RT, conformément à l'article L.132-2 du Code de l'urbanisme et à la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007, vise à établir des règles permettant de maîtriser l'urbanisation autour des installations présentant un risque technologique dont les distances d'effets peuvent dépasser les limites de la propriété.

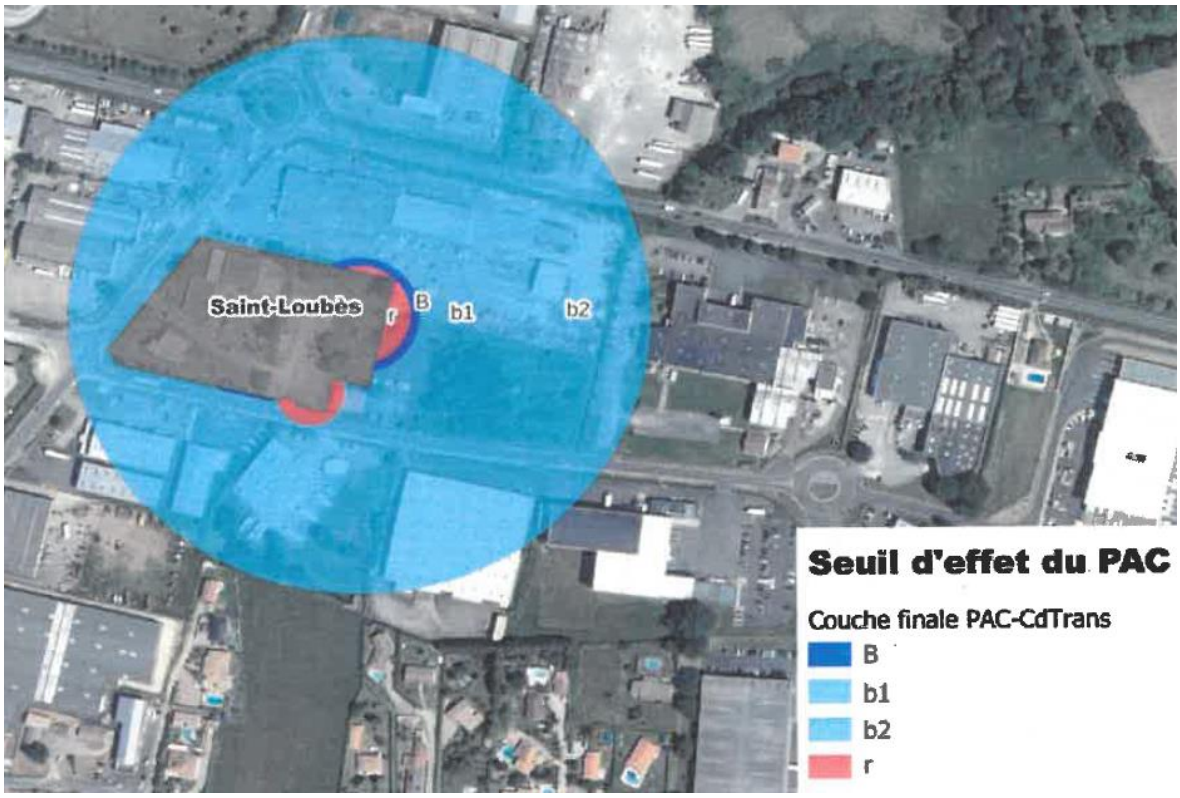
Le site exploite une installation de stockage de récipients à pression transportables (bouteilles) de GPL.

Cet établissement est issu de regroupement de deux sites : un site soumis à autorisation situé avenue de l'Escart et un site soumis à déclaration situé rue des Bruyères. Ce regroupement a créé un site soumis au régime d'autorisation **SEVESO seuil bas** : (gaz inflammables liquéfiés de catégorie 1 et 2 (y compris GPL) pour le stockage en récipients à pression transportables.

L'étude de dangers met en évidence des phénomènes dangereux et des distances d'effets associées qui sortent du site : effets de surpression et thermiques, tous deux à cinétique rapide.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Il est donc essentiel de faire preuve de prudence, notamment pour les projets situés en limite de zone d'exposition, et d'écarter autant que possible les constructions importantes ou sensibles, telles que les établissements recevant du public.



Enveloppes des intensités des phénomènes dangereux et dispositions applicables

Le zonage réglementaire, où s'appliquent des règles d'exclusion des constructions est découpé en 4 zones :

- **La zone r (Zones rouge clair) :**

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

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

- **La zone B (Zone bleu foncé) :**

  Dans cette zone, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.

  L'autorisation de nouvelles constructions ainsi que les changements de destination sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

- **Les zones b1 et b2 (Zone bleu clair) :**

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

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

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VI.2.3. Pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

VI.2.3.1. Les secteurs d'information sur les sols

L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des « secteurs d'information sur les sols » qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Saint-Loubès est concernée par un secteur d'information sur les sols sur la commune. Celui-ci se situe à La Rafette.



VI.2.3.2. Les sites pollués ou potentiellement pollués

Le ministère chargé de l'environnement inventorie les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

5 sites pollués ou potentiellement pollués sont identifiés sur la commune.

Identifiant	Nom établissement	Statut instruction
SSP000402101	Décharge Mairie Saint-Loubès « Les Vergnes »	En cours
SSP001065501	Décharge EDITRANS « Les Vergnes Hart-Lethi » Saint-Loubès	En cours
SSP000411001	Décharge VEOLIA « La Rafette » Saint-Loubès	En cours
SSP001127101		En cours
SSP001281001	TRANSGOURMET OPERATIONS (ex BOREHAL)	En cours

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VI.2.3.3. Les anciens sites industriels ou activités de service

La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

5 anciens sites industriels ou activités de service sur la commune.

Identifiant	Nom établissement	État	Activité principale
SSP3775498	Station-service	Indéterminé	
SSP3775472		Indéterminé	
SSP3775471	Station-service AVIA	Indéterminé	
SSP3775470	Station-service TOTAL	Indéterminé	
SSP3775469		En arrêt	



Carte 59 : Sites pollués ou potentiellement pollués sur le territoire communal

VI.2.4. Rupture de barrage

La rupture d'un barrage peut être une destruction partielle ou totale de l'ouvrage. Elle a pour conséquence une libération soudaine d'une partie de l'eau retenue et entraîne la formation d'une "vague" (onde de submersion) qui se propage vers l'aval. Celle-ci peut avoir pour conséquence une augmentation très rapide du niveau de l'eau à l'aval avec des effets potentiellement destructeurs.

La commune est concernée par le risque de rupture de barrage.

En effet, elle pourrait être concernée par une rupture du barrage de Bort-Les-Orgues en Corrèze, mise en eau en 1952, alimenté par les eaux de la Dordogne et de la Rhue.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

La prise en compte de ce risque ne nécessite pas de mesures spécifiques de maîtrise de l'urbanisation. Il fait l'objet d'un Plan Particulier d'Intervention mais doit être présenté dans le rapport de présentation du PLU.

Ce qu'il faut retenir

Le développement de l'urbanisation constitue l'un des principaux facteurs aggravants, par augmentation de la vulnérabilité face aux risques. La commune de Saint-Loubès est concernée par les risques majeurs suivants :

- Risque d'inondation.
- Risque de remontée de nappe.
- Risque de mouvements de terrains.
- Risque de sismicité faible.
- Risque de Transport de Matières Dangereuses.
- Risque industriel.
- Pollutions des sols.

Les aménagements (bâtiments, activités, réseaux d'infrastructures) localisés sur ces zones sont soumis à des réglementations particulières en fonction de la vulnérabilité de la commune face à chaque type de risque. Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation devra surtout tenir compte des zones présentant un risque lié aux remontées de nappes et aux inondations.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VII. Diagnostic paysager

VII.1. Les objectifs de l'analyse paysagère du PLU

Le diagnostic paysager du Plan Local d'Urbanisme doit permettre **d'aller à la rencontre d'une identité :** saisir le paysage, percevoir les ambiances, lire les traces, sentir les tendances d'évolution, palper des dynamiques. Le regard est à fois technique et sensible. Il nourrit la réflexion générale en traduisant au mieux l'essence des lieux.

La (re)connaissance de la structure du paysage et de ses composantes permettra de soulever les **éléments fondamentaux** qui font la singularité du paysage. L'analyse du territoire fait émerger les **qualités**, mais aussi les **sensibilités et fragilités** des paysages en place. Il s'agira alors de proposer les pistes pour les protéger, les mettre en valeur, les requalifier afin d'assurer la pérennité des qualités paysagères ou bien encore de renforcer l'identité territoriale.

C'est l'ensemble du paysage qui doit faire l'objet d'une attention quant à sa qualité. Le paysage doit offrir un **cadre de vie** et de travail des plus agréables à ses habitants, usagers et visiteurs et pouvoir être un **support solide de développement territorial** (économie, tourisme, agriculture, etc.).

La convention européenne du Paysage définit le paysage comme *« une partie de territoire telle que perçue par les populations dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations »*.

Cette définition met en évidence les **trois dimensions du paysage** (la portion de territoire, la perception, les populations) qui permettent d'organiser le travail à conduire dans la conception d'un projet de territoire (PLU) qui prendrait en compte explicitement les paysages.



Entrée Est sur le territoire par la RD 242, depuis Saint-Sulpice-et-Cameyrac

VII.2. Le contexte paysager élargi

VII.2.1. Présentation rapide

Saint-Loubès est **aux portes de la métropole bordelaise**. La commune s'étend au Sud de la Dordogne en Entre-deux-Mers. Ce territoire présente une **situation géographique stratégique** entre l'axe de l'autoroute A 10 (Bordeaux-Paris) et celui de la RN 89 (vers A 89 Bordeaux – Lyon). La ville est dotée d'une **gare ferroviaire** en lien avec la métropole et sur la ligne non-LGV Bordeaux-Paris.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

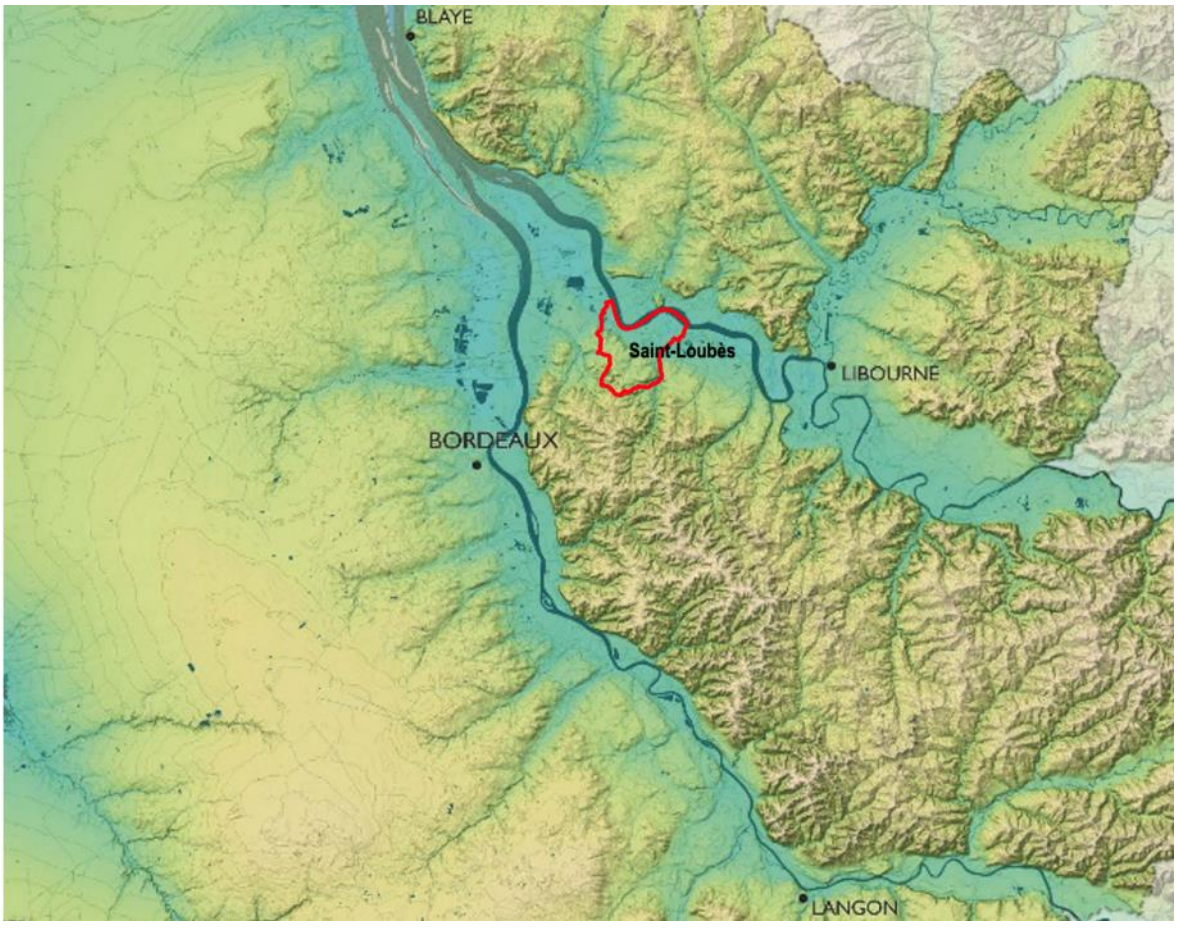
Ce territoire, à la croisée des chemins et accessible, pourvu de richesses naturelles et paysagères, a été occupé depuis des temps très reculés. Plusieurs dynamiques ont transformé et fait évoluer son identité, parfois à grande vitesse. Certains **marqueurs du patrimoine** bâti, naturel, culturel, industriel, agricole (etc.) sont encore bien ancrés ou visibles, d'autres, fragilisés, sont moins perceptibles ou ont disparu. **Mais le paysage communal offre aujourd'hui un cadre de vie attractif, dynamique avec de nombreuses richesses**. Tout l'enjeu est de valoriser la diversité paysagère, de soutenir la qualité en maintenant les équilibres fragiles entre protection et développement, et de renforcer l'identité loubésienne qui peut parfois plier sous **la pression urbaine forte** du secteur (portes de la métropole).

VII.2.2. Géomorphologie générale

La morphologie est un critère fort de différenciation des paysages, conditionnant l'occupation des sols et les perceptions.

L'eau charpente le paysage. Elle est un véritable élément constitutif des paysages.

Saint-Loubès se situe à la bascule de grands paysages. Le territoire communal développe une superficie d'un peu plus de 2 500 hectares entre la rive gauche de la Dordogne et les collines viticoles et boisées de la partie septentrionale de l'Entre-deux-Mers. Cette particularité dote la commune d'un véritable atout paysager et plus encore environnemental : la diversité.



Carte des reliefs de la Gironde – source : extrait de l'Atlas des paysages de la Gironde FOLLEA GAUTIER

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VII.2.3. Les grands ensembles du paysage

La mosaïque de paysages girondins est en partie agencée par la **distribution des cours d'eau**. La Garonne**, la Dordogne** et l'estuaire de la Gironde sont en effet **à l'origine de ces grands ensembles paysagers.**

La vallée de la Dordogne est ici encadrée au Nord par l'ensemble paysager du Blayais-Libournais et au Sud par l'Entre-deux-Mers.

Saint-Loubès appartient à la fois aux paysages du Nord de l'Entre-deux-Mers et à la vallée de la Dordogne, deux grandes unités paysagères départementales.



Les grands paysages de la Gironde dans le contexte interrégional
Source : extrait de l'Atlas des paysages de la Gironde FOLLEA GAUTIER

VII.2.3.1. L'unité paysagère de la vallée de la Dordogne

Une partie du territoire de Saint-Loubès s'étend **dans la plaine alluviale de la Dordogne**. Au sein des reliefs de l'Est du département, cette large vallée encaissée est délimitée par des coteaux boisés. Sa basse vallée où serpentent d'amples méandres accueille une agriculture plutôt variée. Dans cette unité paysagère, l'urbanisation est en général assez diffuse dans les fonds et plus dense en pieds de coteaux. Les paysages sont riches et changent selon la topographie et la largeur de la vallée et du fleuve.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Entre Libourne et l'estuaire, la Dordogne prend de l'ampleur. L'agriculture cède du terrain au bâti et aux marais.



Vallée de la Dordogne



Entre-Deux-Mers

VII.2.3.2. L'unité paysagère de l'Entre-deux-Mers

La majeure partie du territoire de Saint-Loubès appartient à l'unité paysagère de l'Entre-deux-Mers. On appelle ainsi ce **large relief calcaire parcouru de nombreux ruisseaux entre la Garonne et la Dordogne**. Cette longue dorsale boisée d'Est en Ouest est une ligne de partage des eaux des deux bassins versants. Coteaux et collines dominent des vallons. Une mosaïque de boisements, vignes, pâtures et cultures constitue une richesse paysagère convoitée par une urbanisation galopante. A l'origine, on y trouvait un bâti dispersé et une ponctuation de bourgs plus ou moins étoffés. Aujourd'hui, la tache urbaine a véritablement gagné de l'ampleur, définissant petit à petit des villes plutôt qu'une campagne.

La situation de l'Entre-deux-Mers aux portes de Bordeaux associé à ses paysages riches le rend doublement attractif.



Campagne résidentielle

VII.2.4. La prise en compte du volet paysager du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé en 2014, pose comme principe quatre axes majeurs de développement :

> *« Avec des terroirs viticoles reconnus mondialement, son fleuve, ses rivières, ses esteys, ses forêts, ses terres agricoles, le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise est précieux pour l'environnement, la biodiversité et l'économie. En raison de leur qualité exceptionnelle,* ***le SCoT protège strictement de l'urbanisation les espaces naturels majeurs, les terroirs viticoles, les sites agricoles et sylvicoles et les espaces de***

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

nature en ville *qui jouent un rôle décisif dans la qualité de vie de la métropole, sa richesse économique et son attractivité. »*

Plus précisément, dans l'un de ces quatre axes majeurs : « la métropole nature », sont exposés les enjeux de protection et valorisation des paysages en lien avec le diagnostic paysager loubésien.

Dans ce sens, le diagnostic du SCoT met en évidence :

- ***Une mosaïque de paysages remarquables et variés.***
- ***Cinq grandes entités paysagères*** *(deux très distincts, l'Entre-deux-Mers à l'est et le plateau des Landes girondines à l'Ouest, entrecoupés par la vallée de la Garonne, la vallée de la Dordogne et leur confluence au sein de l'estuaire de la Gironde).*
- *L'eau et les réseaux hydrographiques comme éléments prépondérants du territoire, valorisant les paysages.*
- *L'urbanisation qui a profondément modifié ces paysages, fragmentant les espaces agricoles de l'Entre-deux-Mers. Le développement de l'urbanisation par construction le long des routes ou par poches de lotissements tend à transformer le paysage, c'est-à-dire le cadre de vie qui était souvent à l'origine même de l'installation des habitants, en rompant l'équilibre ville-nature. L'augmentation de la population dans ces territoires génère une augmentation des déplacements. Les infrastructures et constructions tendent à fragmenter puis cerner l'espace agricole. Le morcellement des terrains met en péril leur exploitabilité avant de mettre en cause la viabilité même de l'activité. Il génère également la rupture des continuités écologiques et paysagères des espaces naturels et agricoles.*

Le principal enjeu est de consolider la charpente paysagère et préserver les qualités des territoires et le cadre de vie.

Le PADD du SCoT prend en compte ces enjeux pour fixer les grands objectifs suivants :

Faire une métropole autrement …Un modèle de développement innovant et créatif.

Une métropole ancrée sur ses paysages.

Fonder le projet sur la géographie et les paysages :

- *Mettre la charpente naturelle au service du projet et de la ville.*
- *Rechercher un équilibre ville-nature.*
- *Faire des grands espaces agricoles et naturels l'écrin de la métropole.*
- *Réintroduire la nature en ville par le biais d'espaces de nature urbains.*

Pérenniser et compléter le patrimoine agricole, naturel et forestier de la métropole :

- *Conforter et enrichir la stratégie volontariste de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, engagée en 2001.*
- *Prendre en compte les continuités écologiques et substituer la notion de discontinuité urbaine à celle de continuité naturelle.*

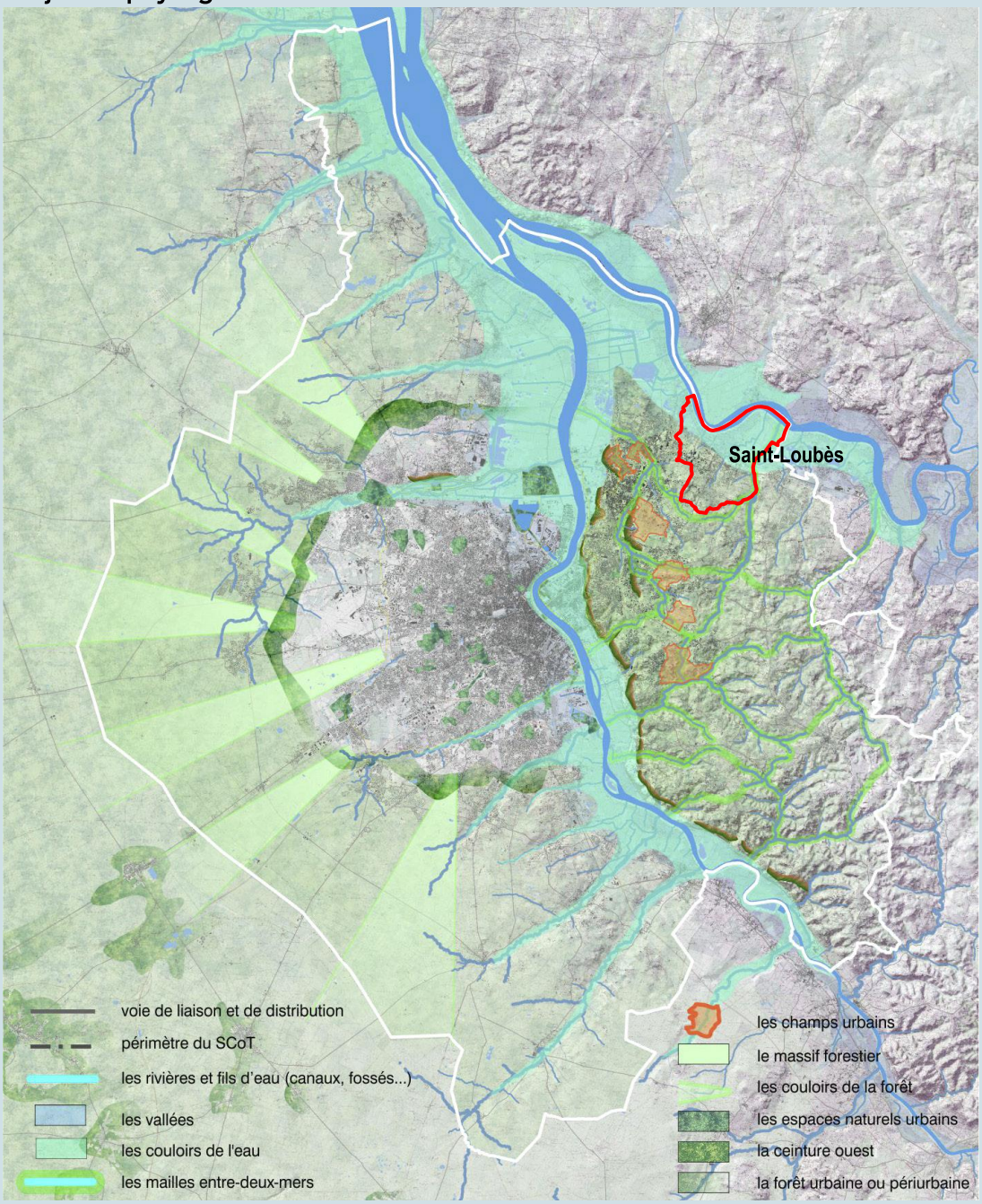
Reconnaître les fonctionnalités et services rendus par le socle naturel :

- *Placer l'eau et ses dynamiques au cœur du projet d'aménagement.*
- *Conforter le réseau écologique du territoire et contribuer à en préserver la biodiversité, même la plus ordinaire.*

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Projet de paysage - « Les natures en ville »

Source : a'urba

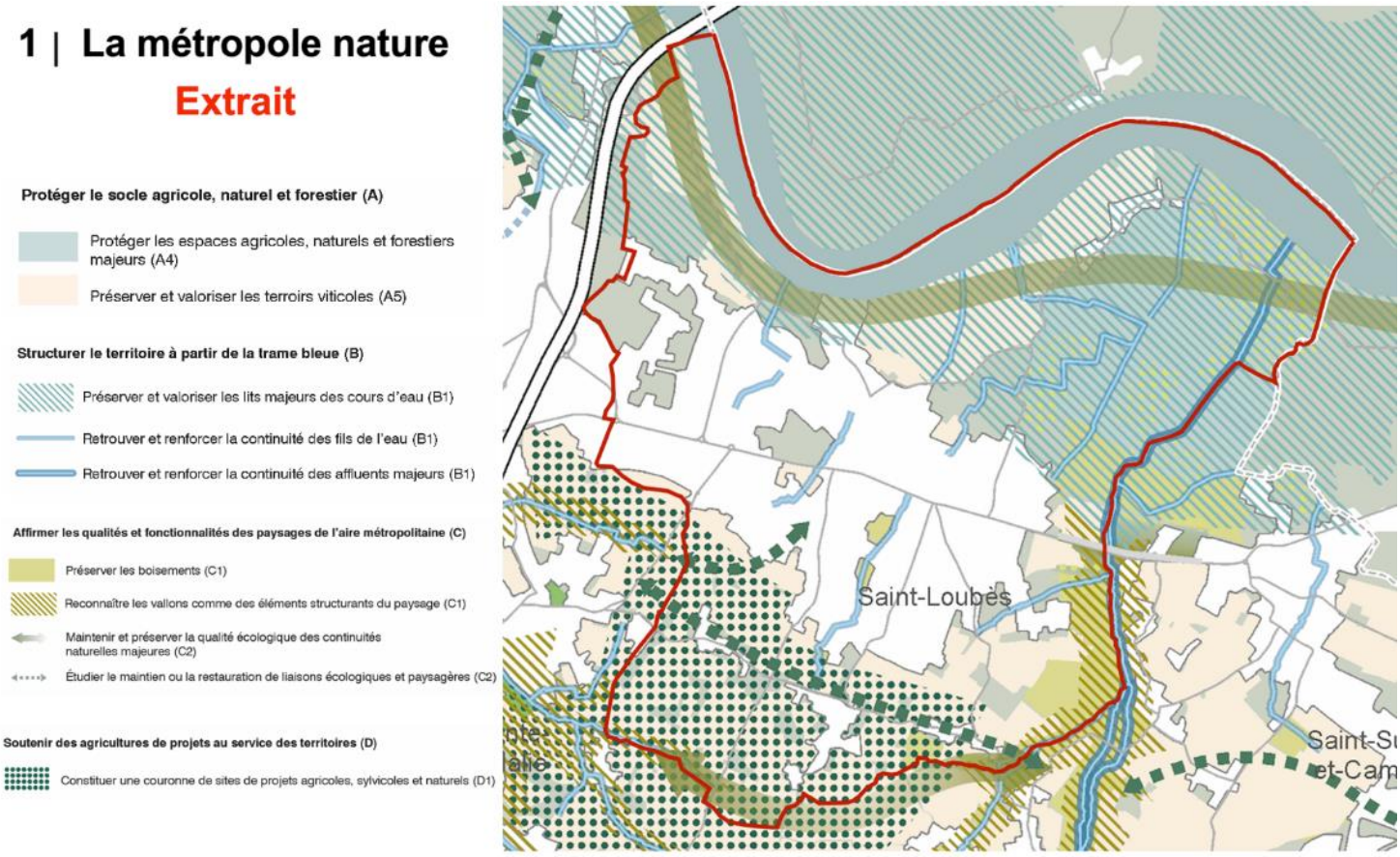


Les natures en ville – source : SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise - SYSDAU – A'URBA

Affirmer le rôle des agricultures au sein du projet :

- *Préserver le potentiel agricole de l'aire métropolitaine.*
- *Valoriser la dimension économique des agricultures.*
- *Impulser une agriculture de proximité autour d'une trame d'espaces agricoles périurbains et urbains.*
- *Faire des espaces agricoles des lieux de projets.*

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



La métropole nature - extrait de la carte générale – source : SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise - SYSDAU – A'URBA

VII.3. Un socle qui crée de la diversité paysagère

VII.3.1. Le relief communal



Le bourg en terrasse

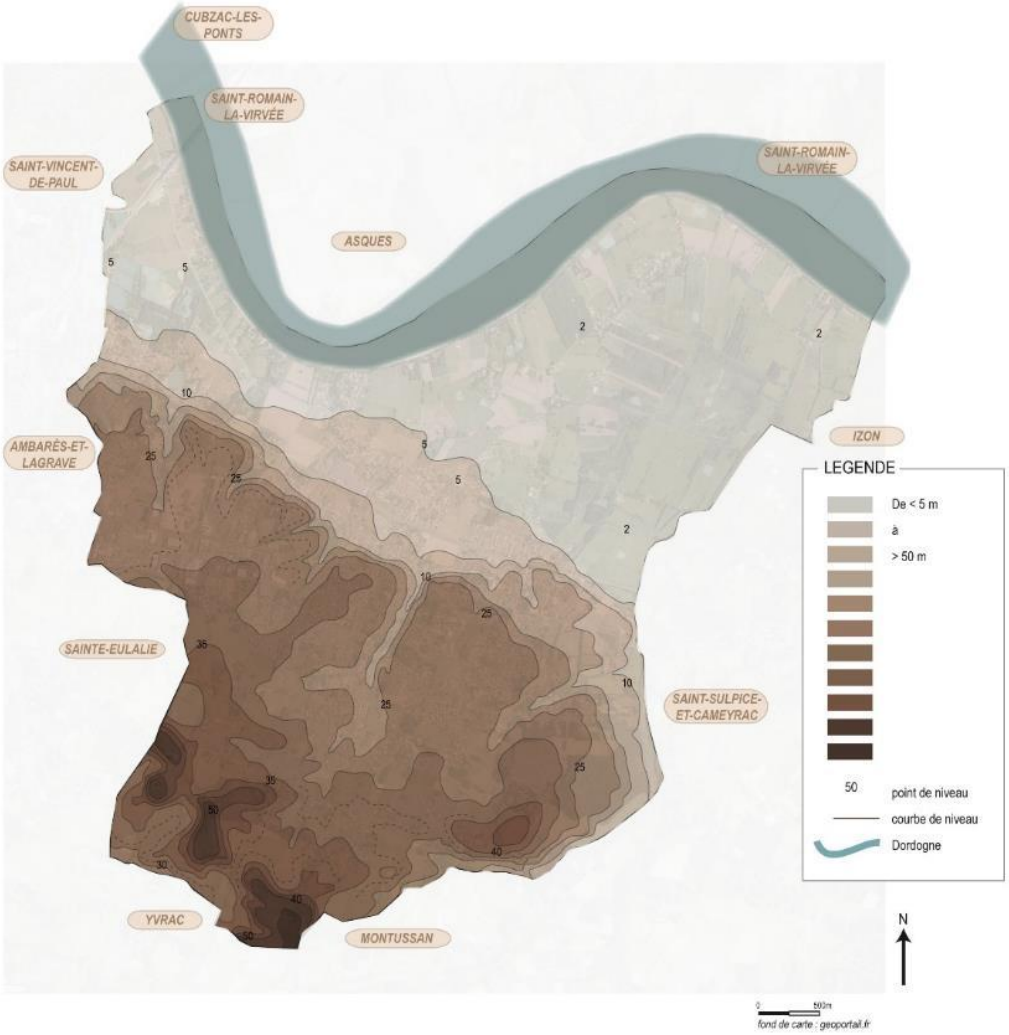


Un relief collinaire



Coteaux de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte schématique du relief communal – source : L. Hils d'après Géoportail

Saint-Loubès appartient au **bassin versant de la Dordogne**. La topographie passe doucement de 0 à 50 mètres d'altitude du Nord vers le Sud, de la plaine alluviale de la Dordogne aux collines de l'Entre-deux-Mers Nord. La lecture du relief suit un étagement : coteaux vallonnés, terrasses à l'interface, et secteur de palus. **Cette configuration du socle permet l'installation d'une variété de paysages et donne naissance à des vues nombreuses** (vues depuis les points hauts, vues dégagées dans les larges espaces de palus, vues en terrasse, etc.).

VII.3.2. L'hydrographie à l'échelle communal



La Dordogne

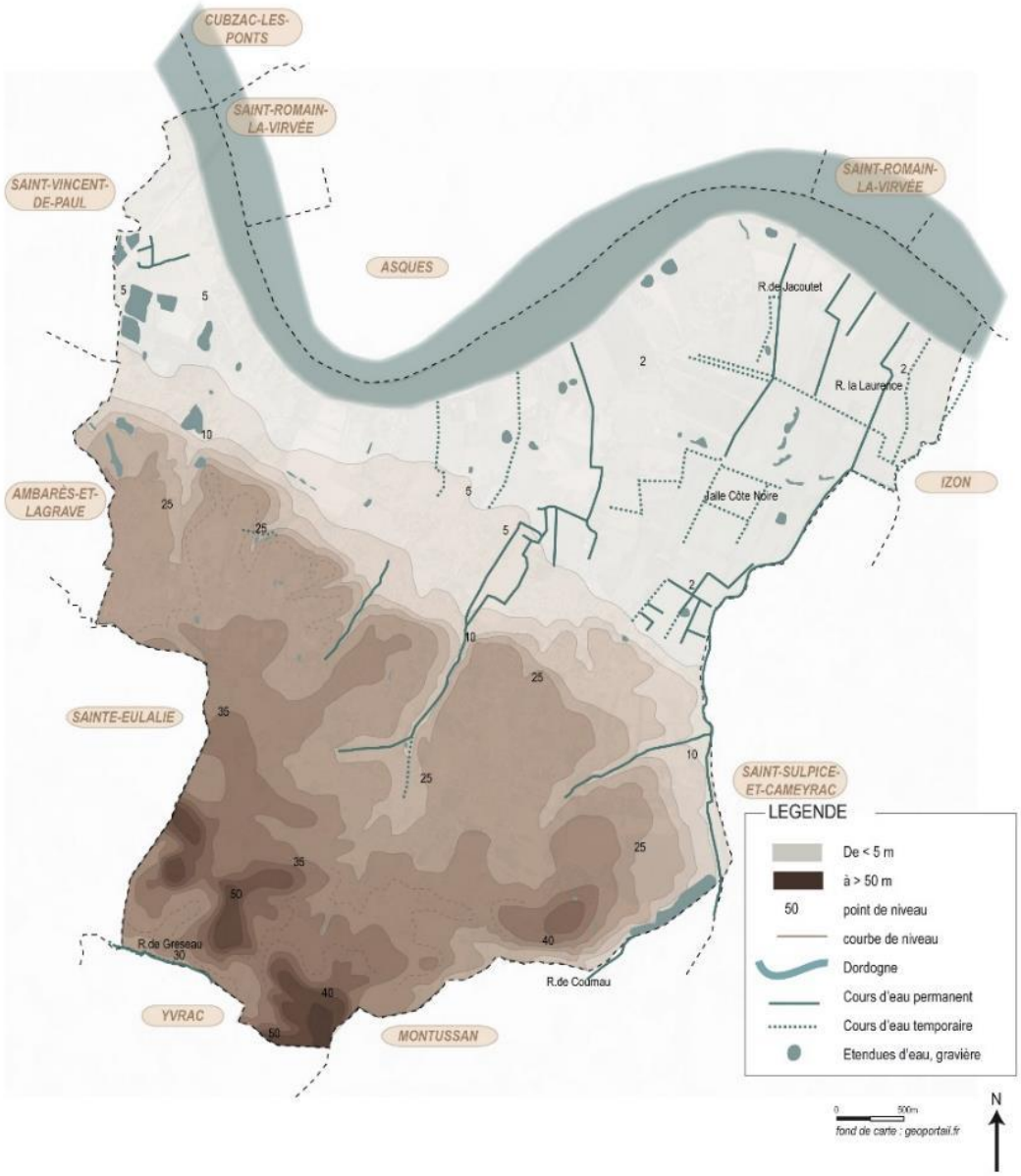


Ruisseau dans l'urbain



Végétation dans un vallon

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte schématique de la géomorphologie à l'échelle communale – source : L. Hils d'après Géoportail

Ruisseaux et affluents se déversent dans la Dordogne. En toute logique, la concentration du **réseau hydrographique est plus dense dans cette moitié Nord** du territoire. On y trouve de nombreuses jalles. Ce secteur est inondable. La Laurence est le ruisseau le plus important, en limite communale avec Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Izon. Sa vallée est prononcée, mais peu perceptible sur le territoire communal. Les ruisseaux de Gréseau et de Cournau sont également en limite communale et ont des vallées marquées. Dans la moitié Sud du territoire, le réseau hydrographique est moins présent, plus discret. Un vallon principal autour du ruisseau Le Canteranne fait le lien entre les reliefs collinaires arrières et la plaine. Il joue un rôle très important, étant quasiment le seul et se trouvant dans un secteur largement urbanisé où il est bien difficile de percevoir l'identité paysagère originelle face à l'étalement urbain. **Ce vallon passe dans le bourg et se trouve au cœur de la commune**. Enfin, on notera la présence de lacs et gravières assez confidentiels à l'extrême Nord-Ouest de la commune.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VII.4. Structures paysagères : une ville à la campagne

VII.4.1. Le vignoble



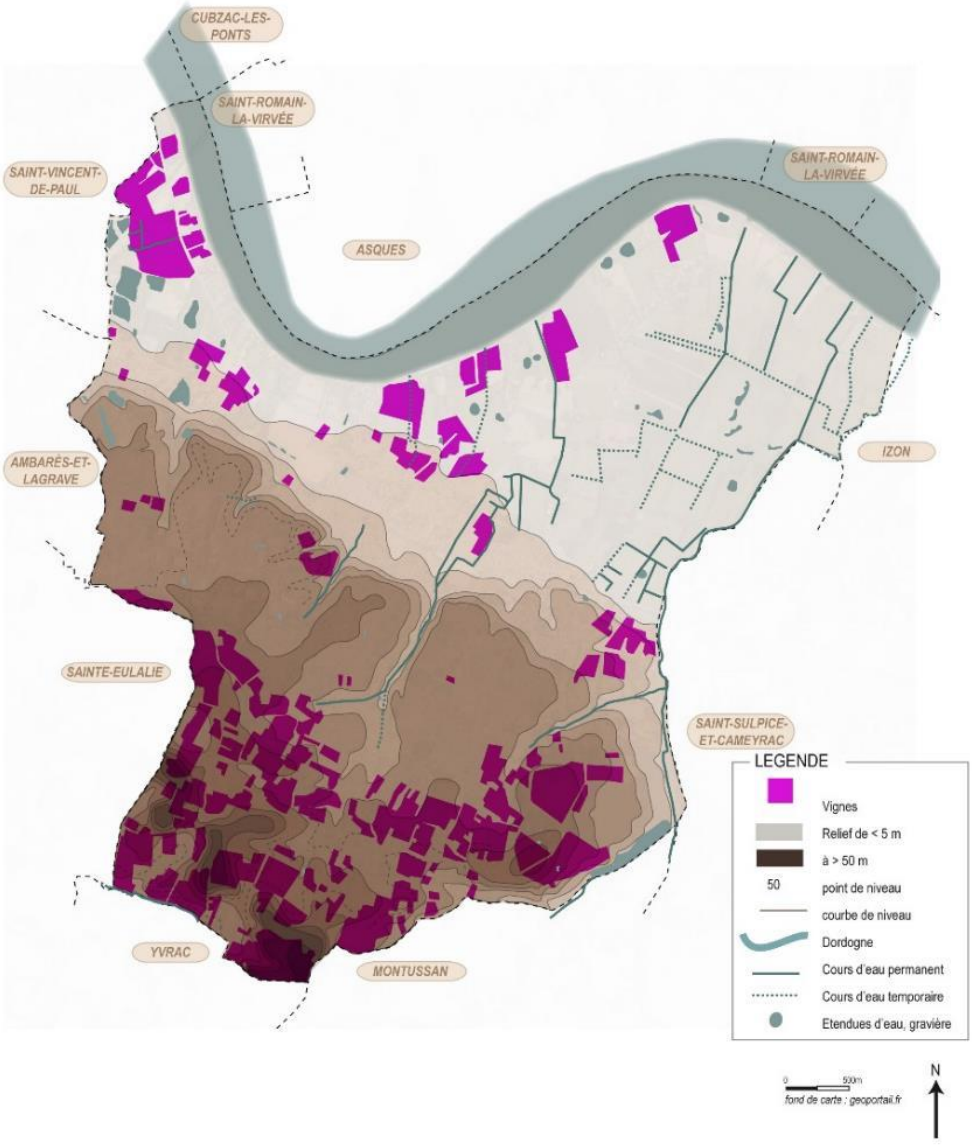
Un territoire en AOC



Vignes dans les palus



Vignes sur les coteaux



Carte schématique de la vigne et la géomorphologie – source : L. Hils d'après Géoportail

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Il fut un temps où la principale activité de Saint-Loubès était **la viticulture**, produisant vins de côtes et vins de palus, associant des activités de transport par voie d'eau (port de Cavernes installé sur une forme concave du méandre de la Dordogne) et tonnellerie.

Le paysage est **encore nettement viticole en partie Sud**, sur les coteaux de l'Entre-deux-Mers, très perceptible lorsque l'on arrive par Yvrac. Ensuite dans la zone centrale des terrasses, la vigne disparaît au profit d'une urbanisation résidentielle intense. Seules quelques parcelles sporadiques se maintiennent dans le tissu urbain. Puis la vigne réapparaît dans les palus, associée à de vieilles bâtisses.

Ce paysage viticole propose, à n'en pas douter, les images les plus riches du territoire. Il constitue un espace visuel « *jardiné* », rectiligne, très organisé et ordonné, quasi géométrique, où le regard est guidé par la trame rectiligne des rangs de vigne et le relief dans la partie Sud. Les bosquets et boisements qui le ponctuent apportent un contre-point visuel et fragmentent la lecture de ce paysage.

VII.4.2. Les boisements



Des boisements morcelés



Parc boisé dans la ville

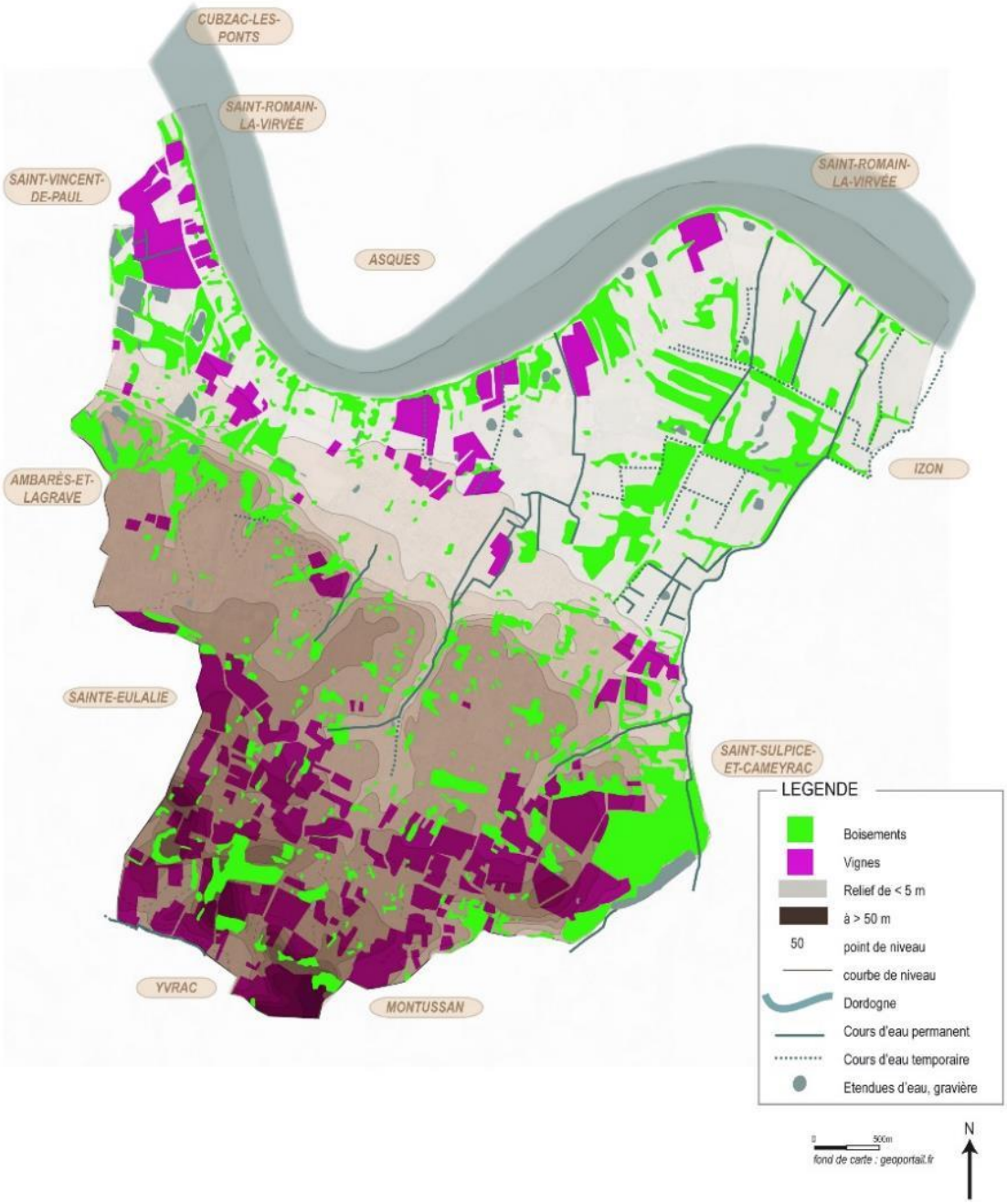


Bois dans les palus

La **commune est relativement boisée**. Cette composition d'ensemble est assez typique localement. Ce morcellement et cette variété des typologies de boisements participent à la **mosaïque caractéristique des paysages de l'Entre-deux-Mers. Bois de domaines, bosquets, parcs et jardins, franges ripariales, forêts alluviales, haies, friches boisées** participent à la richesse paysagère communale.

Mais leur présence et leur diversité sont parfois fragilisées par le développement urbain (notamment la division parcellaire). Ces boisements tiennent un rôle majeur pour le cadre de vie, la biodiversité et le paysage communal en général (trame verte).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte schématique des boisements, des vignes et de la géomorphologie en 2020 – source : L. Hils d'après Géoportail

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VII.4.3. Réseaux et perceptions : connexions métropolitaines et vie locale



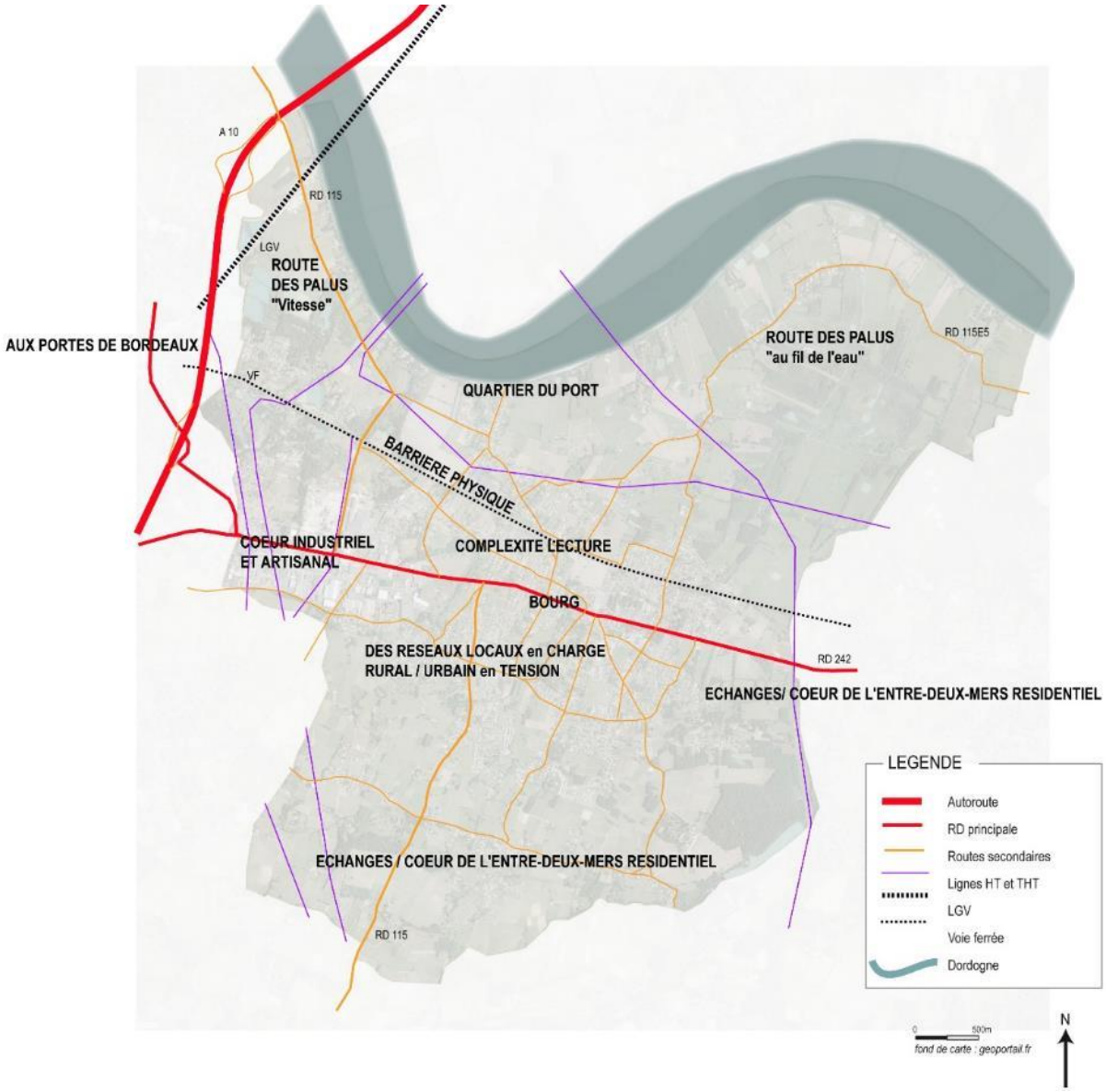
La voie ferrée



La RD 242



Une route secondaire



Carte schématique des réseaux et perceptions paysagères en 2020 – source : L. Hils d'après Géoportail

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Saint-Loubès est aux **portes de la métropole bordelaise**, à l'Ouest connectée par des réseaux d'envergure comme l'autoroute A 10 ou la RD 242 et, au Sud et à l'Est, englobée dans le territoire dynamique et attractif de l'Entre-deux-Mers résidentiel.

L'occupation humaine de Saint-Loubès est **ancienne**, trouvant son origine dans sa situation stratégique liée à la proximité de la voie reliant Bordeaux à Périgueux ainsi que celle du franchissement proche de la Dordogne. Dès le Moyen-Âge, la commune possédait une halle. Des maisons fortes ont été construites comme à Reignac, Lamothe, Toignan, par exemple. Au XVIIIème siècle, la ville se développe avec la mise en service de la Route royale, correspondant pratiquement au tracé actuel de la RD 242. **Au cours des XVIIIème et XIXème siècles, le bourg s'étoffe sur cet axe et de nombreuses demeures y sont édifiées. Plusieurs hameaux, fermes et domaines dispersés voient le jour, en lien avec une activité agricole polyvalente en plein essor.**



Le bourg

L'aire industrielle apporte également **progressivement des transformations** dans le paysage. Ce secteur a été réellement dynamique sur la commune. La zone industrielle en témoigne sous une forme contemporaine aujourd'hui. La partie occidentale de la commune présente ce visage industriel à l'entrée du territoire et sur un long parcours de la RD 242. **Ce paysage contraste fortement avec les grandes étendues naturelles et agricoles de palus en contrebas.**

Les franges Sud et Est du territoire constituent les paysages communaux voisins de l'Entre-Deux-Mers, plus ou moins empreints d'urbanisation. **Mais de manière générale, les hameaux originels y sont de moins en moins lisibles.** Il est certain que l'équilibre entre paysage rural et paysage urbain est réinterrogé. Les espaces agricoles et naturels y fabriquent encore un cadre de vie privilégié mais le tissu urbain des hameaux a considérablement grossi entraînant une banalisation et une perte d'identité paysagères notables.

Le réseau de routes est riche. Le maillage du territoire est dense. Néanmoins, on constate régulièrement une inadéquation entre la typologie des réseaux et les quartiers ou équipements qu'ils desservent ou traversent (routes rurales étroites dans des quartiers habités très fréquentés, absence de trottoirs en zones devenues urbaines, absence de cheminements doux alternatifs à la voiture, artères urbaines structurantes qui le sont devenues du fait du trafic généré par de nouvelles polarités, quartier du collège, nombreuses impasses, etc.). D'un point de vue paysager, cela induit **une réelle complexité dans la lecture de la ville** et dans sa pratique).

Le bourg reste un élément identitaire fort. Point de repère dans le paysage et sur l'axe de la RD 242, il est organisé de manière linéaire sur les terrasses du relief. Les plus anciens bâtiments sont regroupés autour de la mairie (recomposition de la place au XVIIIème siècle) et de l'église. La plupart des équipements communaux s'y sont implantés au fil des années. Le plus emblématique est certainement le centre culturel « la Coupole ».

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Le développement de l'urbanisation des dernières décennies a considérablement modifié la perception du centre bourg, notamment son échelle. **Mais il a conservé une identité et une certaine centralité.** Le cœur de bourg reste un point de repère dans un paysage résidentiel en développement qui a eu tendance à gommer les particularités locales.

Il en est de même pour **le port de Cavernes. Malgré son manque de mise en valeur et son isolement, ce quartier porte en lui un caractère identitaire fort.**

La RD 242 est un **axe majeur** de déplacement sur la commune. Axe routier le plus fréquenté, la RD 242 est support de paysage(s) comme tous les réseaux de déplacement. Cette voie menant à Izon et à Ambarès et passant par le centre-bourg est sensible par sa fréquentation et sa position centrale. L'axe très linéaire possède une identité très routière qui met peu en valeur les différentes richesses paysagères territoriales. Elle traverse différentes séquences et unités de paysage, avec un effet vitrine. La perception des différents évènements du relief, quartiers, de typologies urbaines et naturelles pourrait être valorisé (traitement des abords, marquage des différentes séquences, ouvertures visuelles, perception d'un rythme séquencé sur le parcours, traitement des axes perpendiculaires et nœuds, etc.).



La RD 242

De même la RD 115, axe Nord Sud intercommunal majeur, draine de plus en plus de trafic. C'est un **support important de découverte du paysage communal** qui mérite toute son attention.

Enfin, on rappellera que **la ville est dotée d'une gare, véritable atout de mobilité.** Cette polarité n'en est pas vraiment une spatialement dans la ville, étant un lieu assez enclavé et peu connecté aux autres mobilités.

VII.4.4. Réseaux et perceptions : typologies des vues sur le territoire



Vaste dégagement visuel

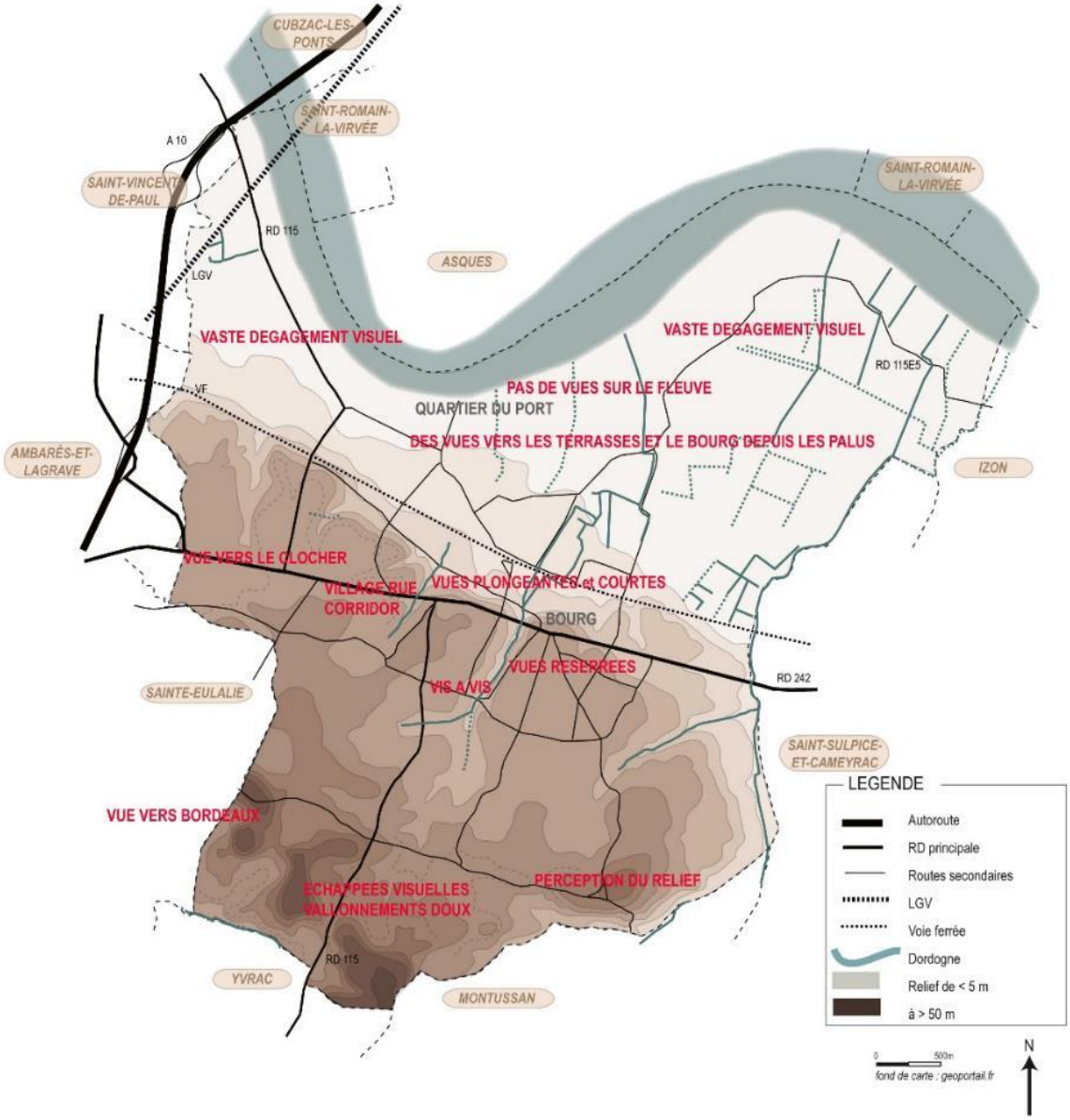


Échappée visuelle vers la plaine depuis la place de l'église



Perspective sur la RD 242

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte schématique des réseaux et typologies des vues – source : L. Hils d'après Géoportail

La configuration du relief et sa variation crée une **dynamique des typologies visuelles** : vues dégagées, vues plongeantes, en contre-plongées, perspectives, etc.

Le **relief collinaire** ou **le surplomb des terrasses** sur la plaine permettent quelques dégagements visuels. **L'amplitude de la plaine alluviale** participe également à offrir de vastes panoramas sur le grand paysage. Néanmoins, la forte densité urbaine et la couverture végétale **bloquent un certain nombre de vues potentielles.** Les vues sur le paysage de l'eau et la végétation associée se font rares dans toute la moitié Sud.

De plus, la **perception de la Dordogne est confidentielle**, malgré sa forte influence dans l'identité loubésienne.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VII.4.5. Saint-Loubès, une centralité périphérique de la métropole bordelaise



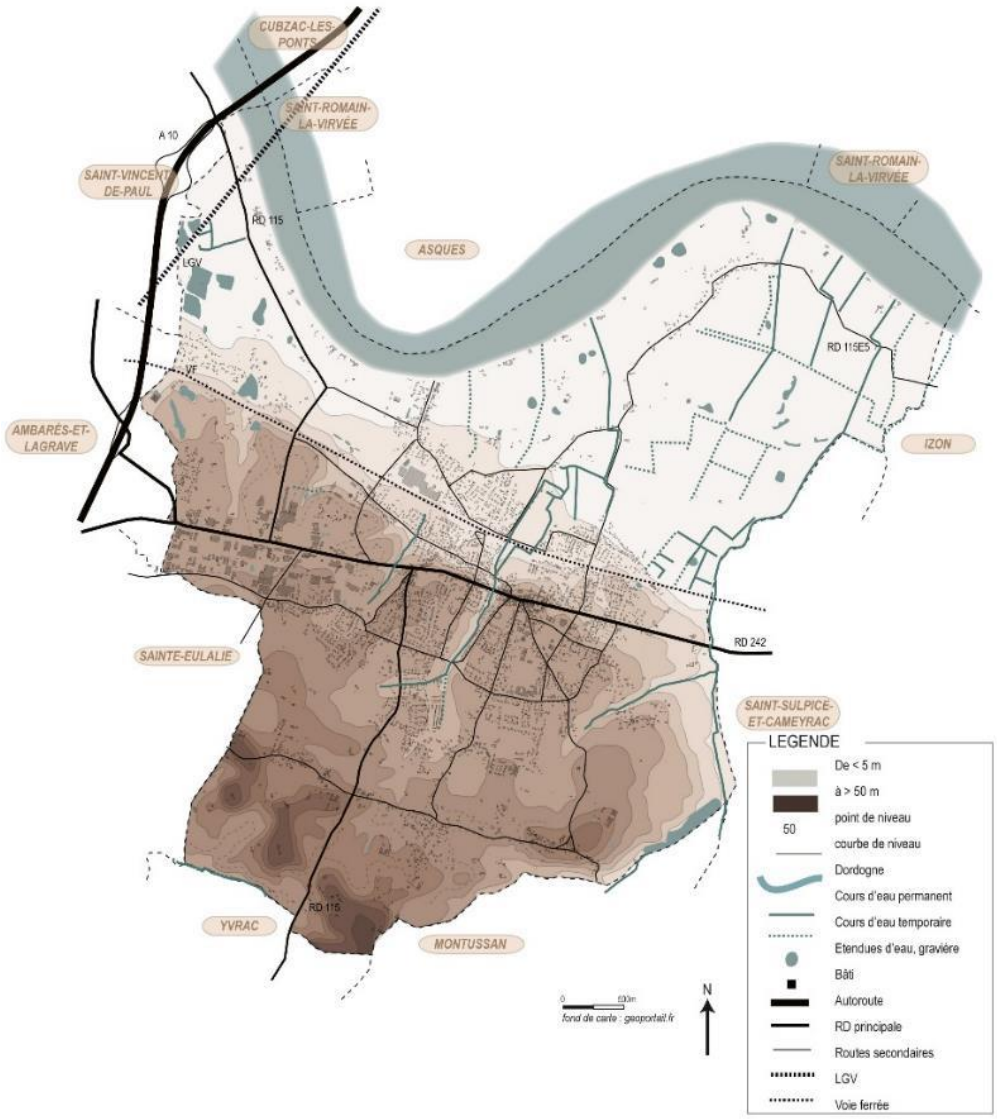
Paysage rural



Paysage urbain



Dynamique de la construction



Carte schématique du bâti en lien avec la géomorphologie – source : L. Hils d'après Géoportail

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

La plus forte concentration de bâti se retrouve dans la partie centrale du territoire, autour de l'axe de la RD 242, sur la zone d'interface entre les reliefs collinaires et la vallée de la Dordogne. **Le bourg est noyé dans une enveloppe urbaine quasi continue essentiellement formée de bâti résidentiel**. Le noyau historique de Cavernes se retrouve lui aussi moins lisible. L'ensemble bâti a gagné toute une bande de territoire Est/Ouest dans l'axe de la RD et de la voie ferrée. La ville s'est aussi installée sur le rebord de la vallée, à l'arrière de la barrière physique de la voie ferrée qui, de fait, crée un certain enclavement.

Cette progression de l'urbanisation a fini par concerner tout le territoire, s'étant développée de manière linéaire le long des voies, dans les hameaux dispersés originels ou de manière opportuniste (division parcellaire).



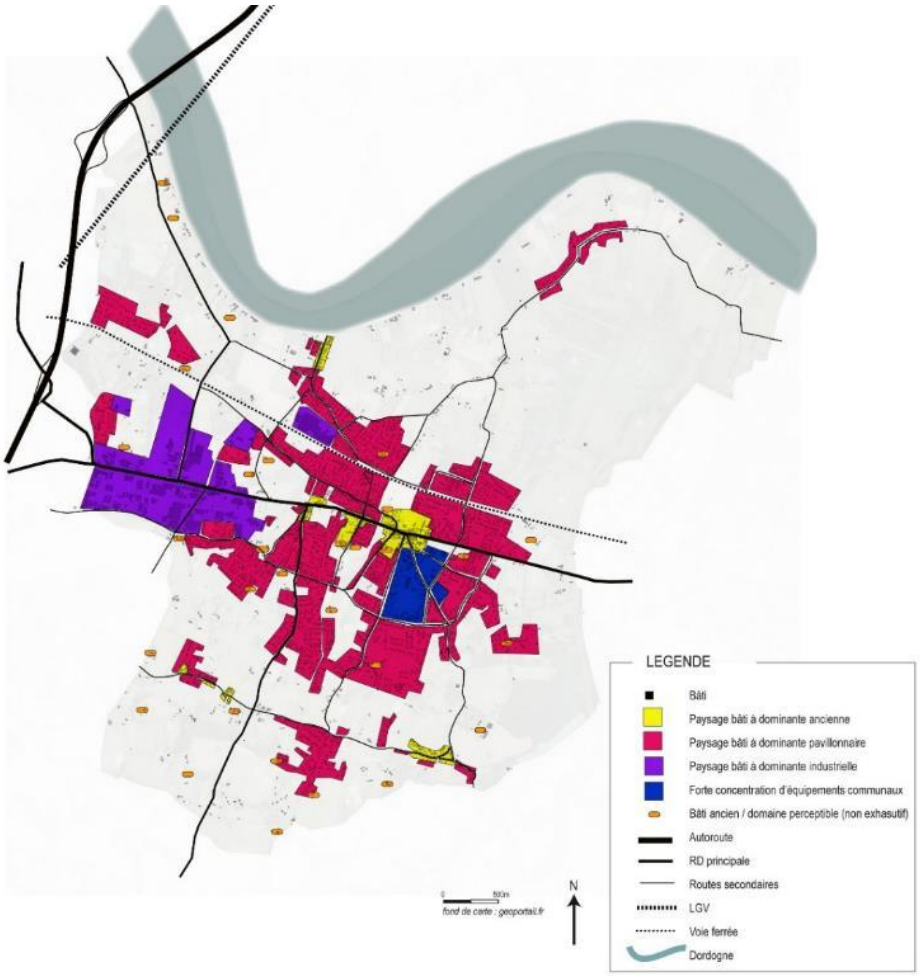
Quartier résidentiel



Noyau ancien



Division parcellaire



Paysage bâti - répartition – Source : L. Hils d'après Géoportail

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Cette commune rurale a subi de grands bouleversements paysagers sous le coup de la très forte progression démographique et urbaine. Son capital paysager et environnemental est précieux, tant du point de vue identitaire que pour assurer l'équilibre d'un territoire qui subit une réelle pression.

Il est difficile de lire certaines entités historiques comme le bourg, le port de Cavernes, Terrefort, Le Truch, etc. dans la nappe pavillonnaire. **Quelques domaines,** autrefois points de repères au cœur des terres agricoles, émergent lors des parcours. De **belles demeures** ponctuent le territoire, regroupées comme dans le bourg ou dispersées.

Des **opérations collectives ou d'habitat groupé** ont été construites au cœur de ces quartiers résidentiels pavillonnaires ou en frange d'espaces naturels. Des prairies résistent encore dans l'espace urbain. Les lotissements du XXème siècle ont de **nombreux espaces verts d'agrément.** Mais ils manquent clairement d'espaces publics structurants et sont souvent déconnectés de la trame viaire principale avec leurs voies en impasse.

Les constructions des dernières années se sont multipliées au sein même de parcelles déjà bâties, divisant les espaces en de petites entités, réduisant la couverture végétale et créant des opérations déconnectées.

La zone industrielle représente une vaste superficie du territoire communal en entrée de ville. Le paysage dynamique qu'elle renvoie pourrait être plus qualitatif du point de vue des espaces accompagnants.



Paysage bâti

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VII.5. Le paysage du bourg : une vraie centralité



Polarité dans la commune, densité de bâti ancien, nombreux équipements, commerces et services

Le bourg s'est développé le long de la RD 242, axe très fréquenté et en surplomb de la vallée de la Dordogne.

Des vestiges de l'époque romaine ont été retrouvés dans le secteur du bourg. La place de la halle, lieu identitaire de la commune, a été installée au XVIIIème siècle, inspirée des bastides moyenâgeuses. Des arcades ordonnées y enserrent la mairie, épicentre du bourg. Des maisons en R+1 et R+2 fabriquent **une ville de pierre assez dense et patrimoniale**. Des commerces sont implantés en rez-de-chaussée. Ce noyau urbain ancien accueille également l'église et le prieuré et l'une des écoles.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VII.6. Un riche patrimoine



Un riche patrimoine bâti (1)

Trente sites bénéficient du classement par l'article 151-19 (anciennement L.123.1.7) du Code de l'urbanisme dans le PLU approuvé en novembre 2008 : châteaux, domaines, église et prieuré, hôtel de ville et place associée, port de Cavernes, moulin et ancien moulin.

Deux quartiers concentrent le paysage patrimonial :

- Le bourg de pierre étiré le long de la RD 242 avec son église du XIXème (au clocher très souvent repérable dans le paysage), sa chapelle du XIème et XIIIème siècles (inscrite aux Monuments historiques), ses maisons bourgeoises alignées, commerces, et la place de l'hôtel de ville (bâti du XVIIIème, XIXème et XXème siècles).
- Le port de Cavernes avec ses façades ordonnancées.

Le cadre privilégié de Saint-Loubès, son terroir et sa situation géographique expliquent en partie la richesse de son patrimoine. Point de passage entre grandes villes, proximité de la Dordogne, campagne résidentielle de l'agglomération bordelaise, terres de production viticole sont autant de facteurs qui ont favorisé l'installation de fermes, châteaux et domaines aux siècles passés. Autrefois lotis dans de vastes espaces naturels et agricoles souvent associés au bâti, ils ponctuent désormais un territoire où l'urbanisation a considérablement progressé. Ils sont pour certains détachés de cet environnement historique ou enclavés dans le tissu résidentiel. Marqueurs et points de repère dans le paysage, leur perception est affaiblie. **Néanmoins, la plupart d'entre eux sont protégés et constituent un patrimoine communal identitaire** : nombreux châteaux datant du XVIIème au XXème siècle avec prédominance des bâtisses du XIXème siècle, maisons, manoirs, fermes datant du XVIème au XIXème siècles.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Un riche patrimoine bâti (2)

A ceux-là **s'ajoutent du petit patrimoine et patrimoine vernaculaire local** (cabanes de vignerons du XIXème siècle, moulins, croix, Monument aux morts du XXème siècle).

Enfin la distillerie Meneau, riveraine de la RD 242, enrichit le paysage avec son patrimoine industriel du XXème siècle : bureaux, ateliers, cheminée, chaufferie, logements, etc.



La distillerie Meneau sur la RD 242

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Un riche patrimoine de nature (1)

Par ailleurs, le patrimoine naturel est remarquable sur le territoire. Tout un panel d'espaces participe à la richesse environnementale, paysagère et à la qualité du cadre de vie en général. La typologie de ces espaces est variée, qu'ils soient réduits et en milieu urbain ou qu'ils constituent de vastes superficies à l'écart de l'urbanisation (qui n'est jamais loin).

Ainsi, bois et parcs de domaines, alignements boisés, prairies dans le tissu urbain, ripisylves et cours d'eau, arbres isolés, terres viticoles, agricoles et boisées de l'Entre-Deux-Mers, coteaux boisés, vallée de la Dordogne et palus associés sont autant d'éléments qui constituent **un bien communal à protéger ou à valoriser.**



Un riche patrimoine de nature (2)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VII.7. Perceptions des entrées de ville





On entre sur le territoire par la route, le train, mais aussi, de façon plus anecdotique, par le bateau. Ces deux dernières entrées sur le territoire ne sont pas les plus fréquentées, mais, elles portent en elles un véritable potentiel.





C'est l'arrivée depuis la métropole par les grands espaces de palus et à travers champs. La perception de la commune est alors très rurale en quittant des axes majeurs de déplacement.





Depuis Yvrac et la RN 89 et depuis Montussan, le paysage qui déroule est représentatif de l'unité paysagère de l'Entre-deux-Mers.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR





L'arrivée depuis Saint-Sulpice-et-Cameyrac et l'arrivée vers le bourg par la RD 242 se font progressivement, entre espaces agricoles et urbains.





L'arrivée vers le bourg par la RD 242 et l'entrée sur le territoire par la zone industrielle sont très linéaires. Le paysage n'est pas mis en valeur.





Entrée progressive dans le bourg ancien par le Sud et quartier du port de Cavernes : le bâti ancien par sa typologie et sa densité annoncent les quartiers.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VII.8. Synthèse du diagnostic paysager

L'analyse paysagère a permis de relever les atouts et les faiblesses paysagères du territoire, et les opportunités et menaces auxquelles le paysage communal fait face. Elle a permis l'identification et la comparaison des facteurs positifs et négatifs internes et externes.

Les atouts (facteurs internes), facteurs positifs dont le territoire dispose sous l'angle du paysage :

- Une situation géographique privilégiée aux portes de Bordeaux : accessibilité ferroviaire, proximité de la rocade, de la RN 89, et de la voie fluviale de la Dordogne.
- Réseau viaire : des connexions métropolitaines et locales, une route « verte » dans les palus, perception de séquences rurales.
- Un territoire en Appellation d'Origine Contrôlée.
- Un territoire présentant deux unités paysagères emblématiques de la Gironde (Entre-deux-Mers et vallée de la Dordogne) à la géomorphologie singulière et identitaire : bassin versant de la Dordogne, paysages de l'eau, palus, nombreux ruisseaux et vallons, boisements associés ; étagement entre le fleuve et les coteaux, diversité des vues et des situations, variété des paysages.
- Un paysage bâti patrimonial : domaines et châteaux, maisons, fermes, hameaux, quartier de Cavernes, etc.
- Forte empreinte patrimoniale du bourg et existence d'une vraie centralité.
- De nombreux espaces de nature : boisements, palus, prairies, vignes, plans d'eau, etc.
- Un visage industriel connotant une véritable dynamique locale.
- Des noyaux urbains identitaires : le bourg, les hameaux et domaines.
- Une commune résidentielle avec de nombreux jardins et espaces verts.
- Des entrées de ville diversifiées.
- Un potentiel touristique notable lié au terroir, à la présence de la Dordogne, aux grands espaces de nature, au patrimoine, au centre culturel « la Coupole ».

Les faiblesses (facteurs internes), facteurs négatifs intrinsèques à réduire, à contourner ou à prendre en compte sous l'angle du paysage :

- Un paysage sensible (vues, inondabilité, contrainte du relief, etc.).
- Des nuisances liées aux infrastructures, rencontre de deux échelles de déplacement (réseaux de passage, ou vie locale).
- Réseau routier ponctuellement en tension (fort trafic, étroitesse, sécurité, etc.).
- Nombreuses impasses et voies internes de quartiers résidentiels qui complexifient le repérage ou la lisibilité de la structure communale.
- Paysage routier et industriel parfois trop fonctionnel et peu qualitatif.
- Enclavement des noyaux anciens et de certains châteaux.
- Phénomène de division parcellaire induisant des problèmes d'accès, de lecture urbaine, de qualité paysagère, d'absence d'espaces publics, d'imperméabilisation des sols, etc.
- Une difficile lisibilité et des paysages de l'eau. Peu de mise en valeur de la présence de la Dordogne.
- Fragilité des zones d'interface et des lisières, équilibres fragiles entre ville et nature, manque de lien ou de dialogue avec le socle physique.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Nombreux espaces verts ou voiries surdimensionnées dans les opérations de lotissements (peu de densité, entretien, complexité de lecture).

Opportunités (facteurs externes), facteurs positifs externes qui vont pouvoir soutenir le PLU :

- Profiter de la diversité et de la richesse paysagère aux portes de l'agglomération bordelaise, bénéficier d'un cadre de vie de qualité, vivre entouré de nature.
- Organiser l'accessibilité du territoire, profiter du fleuve et de la gare.
- Développer de manière mesurée le tourisme lié au paysage et au terroir.
- Gérer durablement les ressources paysagères : préservation de l'image du territoire, développement des paysages identitaires (vallée de la Dordogne, terroir viticole, Entre-deux-Mers, etc.), protection et valorisation des vues et des situations.
- Faire projet (OAP), traitement et qualification des interfaces, qualification, d'espaces publics structurants, classement en espaces boisés classés (EBC) et espaces verts protégés (EVP), identification et valorisation des éléments de patrimoine, faire des déplacements un support de paysage, encadrer la division parcellaire, mettre en valeur des parcours, des vues, valoriser des espaces publics associés.
- Développer des itinéraires doux.
- Mutualiser les actions de développement touristique et d'amélioration du cadre de vie.
- Hiérarchiser les différents pôles, organiser les connexions, profiter de la centralité du bourg, localiser les extensions, permettre la rénovation du bâti et le maintien des ensembles identitaires, protéger et valoriser les entrées de ville.

Menaces (facteurs externes), facteurs négatifs externes qu'il faut réduire ou prendre en compte dans le PLU :

- Subir trop de pression urbaine.
- Subir des infrastructures.
- Perdre en qualité du cadre de vie et en biodiversité.
- Perdre l'identité viticole.
- Banalisation, perte d'identité, perte de lisibilité.
- Non prise en compte de la géomorphologie (crête, coteaux, zones humides, etc.) dans les projets d'implantation, d'aménagements et de construction.
- Intégration des zones d'activités, hangars.
- Pollution publicitaire.
- Confrontation des usages et sécurité.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VII.9. Les enjeux paysagers

La commune de Saint-Loubès offre des caractéristiques identitaires riches et diversifiées : appartenance à la vallée de la Dordogne et aux paysages de l'Entre-deux-Mers, présence d'un paysage bâti historique avec un bourg remarquable, présence notable du port de Cavernes, des hameaux et domaines, etc.

Or, l'extension, dont la commune a fait l'objet depuis la deuxième moitié du XXème siècle (qui correspond aux bouleversements qu'a subi la Métropole), a largement modifié ses composantes et complexifié la lecture de son identité.

La structure historique de la ville est moins lisible. Les équilibres, offrant des points de repères et agrémentant la qualité du cadre de vie, ont été fragilisés (rapport entre la nature et le bâti, rapport entre les différentes entités entre elles, entre le bourg et la zone d'activités, entre le bourg et les zones pavillonnaires, les zones pavillonnaires entre elles etc.) La standardisation du développement urbain (phénomène national : déploiement pavillonnaire, extension du réseau viaire, modification des processus traditionnels d'agriculture et d'élevage etc.) a affaibli certains marqueurs identitaires de Saint-Loubès et **le lien que la ville entretenait traditionnellement avec le territoire** (par exemple, les hameaux anciens ne sont plus toujours « contenus » par l'espace agricole et forestier et les paysages pavillonnaires tendent à se ressembler ; le fil de l'eau est parfois difficilement perceptible dans le tissu urbain, etc.). Les secteurs bâtis se sont largement développés.

Ainsi l'objectif paysager principal est de faire valoir l'identité loubésienne à travers ses paysages, son patrimoine et la qualité de son cadre de vie.

Il se décline en plusieurs enjeux et quelques pistes :

- **La valorisation de la situation géographique et paysagère de la commune** en profitant de la bonne accessibilité existante sur le territoire (accessibilité ferroviaire, connexion aux grands axes routiers métropolitains, ancrage sur le fleuve) et en valorisant ce potentiel au service des habitants et du tourisme (port, gare, parcours touristiques, mobilité diversifiée, etc.) ; en profitant de la diversité et de la richesse paysagère aux portes de Bordeaux (identité viticole, territoire en AOC, Entre-deux-Mers) ; en affirmant le lien avec le fleuve (aménagement portuaire, protection, parcours, etc.) et en partageant un cadre de vie de qualité (nature en ville, grands espaces de nature, paysages agricoles et forestiers, etc.) ; en vivant entouré de nature (équilibre ville/nature, espaces publics, etc.).



La charpente paysagère



Équilibre et interactions ville / nature

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- **La fabrique de projets en prenant appui sur la géomorphologie, sur les unités paysagères (organisation tripartite) et les singularités locales**, en rendant lisible l'unité paysagère du Bassin versant de la Dordogne, les paysages de l'eau, palus, nombreux ruisseaux et vallons, boisements associés (renforcement des continuités hydrographiques, maintien des grands paysages de palus, projets contextualisés, etc.) ; en rendant lisible l'étagement entre le fleuve et les coteaux par le maintien d'une diversité de vues et de situations et la variété des paysages (prise en compte des paysages dits sensibles ; en valorisant le terroir ; en ayant une gestion durable des ressources paysagères (intérêt du paysage du quotidien, place d'une nature ordinaire, limitation de l'étalement urbain, mise en valeur et reconnaissance, etc.) ; en privilégiant de bonnes conditions d'implantation, une bonne intégration paysagère des aménagements et projets (prise en compte de la géomorphologie, crête, zones humides, traitement des terrassements, alignements, recul, protections, etc.).



Patrimoine(s)



Les atouts du territoire

- **La mise en valeur du paysage patrimonial** générateur d'une identité forte en rendant lisible les noyaux urbains anciens et le paysage bâti patrimonial (domaines et châteaux, maisons de maître, fermes, quartier de Cavernes, etc.), en signalant et désenclavant certains domaines ; en maintenant la forte empreinte patrimoniale du bourg, sa centralité et son attractivité ; en valorisant les composantes paysagères et patrimoniales agro-viticoles, les boisements, les paysages de l'eau (maintien du caractère de la route des palus, maintien de séquences rurales, valorisation du fil de l'eau, etc.) ; en permettant le maintien des activités agro-viticoles ; en maintenant un certain nombre de coupures vertes existantes (nombreuses prairies dispersées dans le tissu urbain) ; en faisant valoir la dynamique industrielle communale ; en identifiant et valorisant les éléments de patrimoine à protéger ; en maintenant le regroupement des équipements communaux, en valorisant le potentiel touristique en présence (vin, fleuve, grands espaces de nature, « la Coupole », signalétique, mise en réseau, mise en valeur du fleuve, vente directe, etc.).
- **La qualité urbaine et paysagère au service du cadre de vie et du tourisme et la protection de l'identité loubésienne**, en valorisant les parcours du paysage (lisibilité, espaces partagés, hiérarchie, adéquation des échelles, espaces publics, etc.) ; en maîtrisant le traitement des interfaces et leur qualification (entre les différents quartiers, entre espaces agricole et urbain, entre les unités paysagères, entre les zones habitées et les routes, etc.) ; en encadrant la division parcellaire (choix des zones, règlement, etc.), en protégeant les marqueurs identitaires (conserver la présence de nombreux jardins et espaces verts, permettre la rénovation du bâti et le maintien des ensembles identitaires, etc.) ; en s'appuyant sur des entrées de ville diversifiées et qui racontent les multiples visages de la commune ; en supprimant la pollution publicitaire.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Les réseaux support de paysage



Les espaces publics



La division parcellaire



Les interfaces – les lisières urbaines

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte schématique des enjeux paysagers spatialisés – source : L. Hils d'après Géoportail.fr

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

VIII. Le patrimoine historique et archéologique

VIII.1. Les sites et monuments classés et inscrits

Aucun site protégé par classement ou par inscription n'existe sur la commune de Saint-Loubès.

Seul, un monument historique est répertorié : **la chapelle Saint-Loup, inscrite à l'inventaire complémentaire des monuments historiques par arrêté du 7 octobre 1992**.

La chapelle du prieuré de Saint-Loubès est le seul témoin d'un établissement bénédictin fondé par les moines de l'Abbaye de La Sauve-Majeure à la fin du XIème siècle.

Elle consiste d'un simple vaisseau rectangulaire scandé de contreforts et terminé par un chevet plat. Le mur Nord garde une série de corbeaux, vestiges des bâtiments conventuels qui appuyaient sur l'église.

Seule la travée de chœur conserve sa voûte d'ogives originelle. Elle est soutenue par des colonnettes reposant sur des chapiteaux gorgerins à motifs végétaux. La clef de voûte est ornée d'une main bénissant.

Des vestiges de peintures monumentales, datent du XIVème siècle, subsistent sur deux segments de la voûte du chœur.





VIII.2. Le patrimoine archéologique

La commune de Saint-Loubès accueille plusieurs sites archéologiques, historiques et préhistoriques, vestiges des civilisations passées.

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne mentionne que les vestiges repérés à ce jour. La découverte fortuite de sites archéologiques, lors de la réalisation de travaux, reste tout à fait possible.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

11 « zones de présomption de prescription archéologique » sont recensées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles sur la commune (arrêté préfectoral du 3 janvier 2008) :

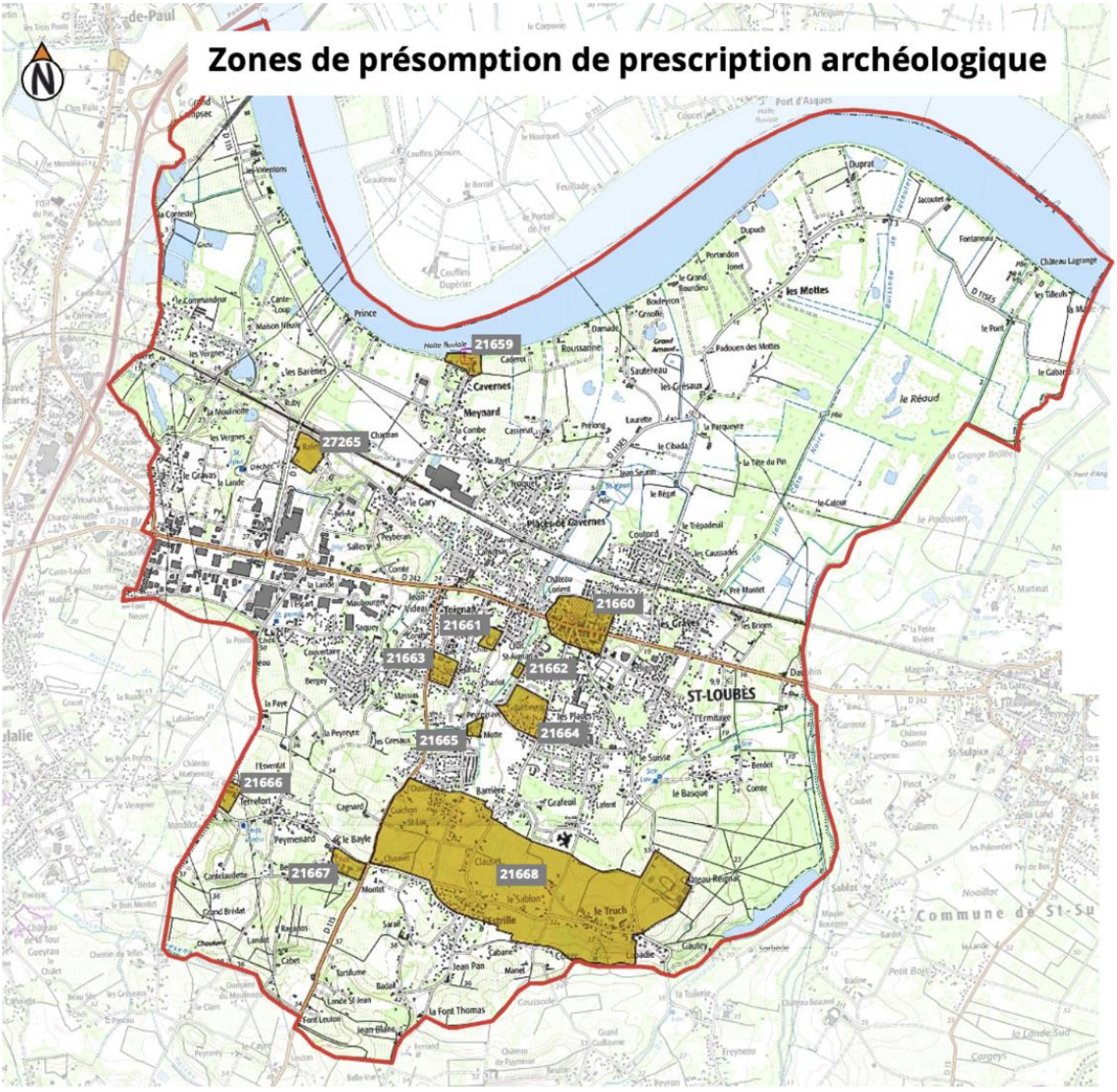
PR_NATCODE	INTITULE
21659	Ancien port de Cavernes : port médiéval et moderne
21660	Bourg de Saint-Loubès : occupation du haut Moyen Age à l'Époque moderne
21661	Toignan : habitat du bas Moyen Age à l'Époque moderne
21662	Entre Charlot et le château Saint-Aignan : moulin à eau d'Époque moderne
21663	Soupetard : ancien moulin d'époque moderne
21664	Ancien domaine de Saint-Aignan : nécropole antique
21665	Lamothe Saint-Loubès, château Modery : habitat du bas Moyen Age à l'Époque moderne
21666	Chelivet : habitat du bas Moyen Age à l'Époque moderne
21667	Labatut : habitat fortifié du Moyen Age à l'Époque moderne
21668	Saint-Luc à Reignac : habitat et nécropole antique, château et chapelle médiévale
27265	La Rafette : inhumation du Paléolithique et habitat antique

Dans cet arrêté, le Service régional de l'archéologie précise qu'il devra être saisi :

- Dans les conditions prévues par l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, de tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de travaux divers, autorisation de lotir et création de Z.A.C. dont l'emprise et incluse dans les zones ci-dessus.
- De tout projet de travaux soumis à déclaration d'affouillement, de nivellement ou exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement, de préparation de sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, d'arrachage ou destruction de souches ou de vignes, de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

Plus largement, on rappellera que *« en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine ».*

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Source : arrêté préfectoral du 3 janvier 2008 et atlas.patrimoines.culture.fr

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Partie 2

Diagnostic communal



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

1. De nouveaux défis face aux évolutions socio-démographiques

1.1. Le contexte démographique : le territoire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et la Communauté de communes « Les Rives de la Laurence »

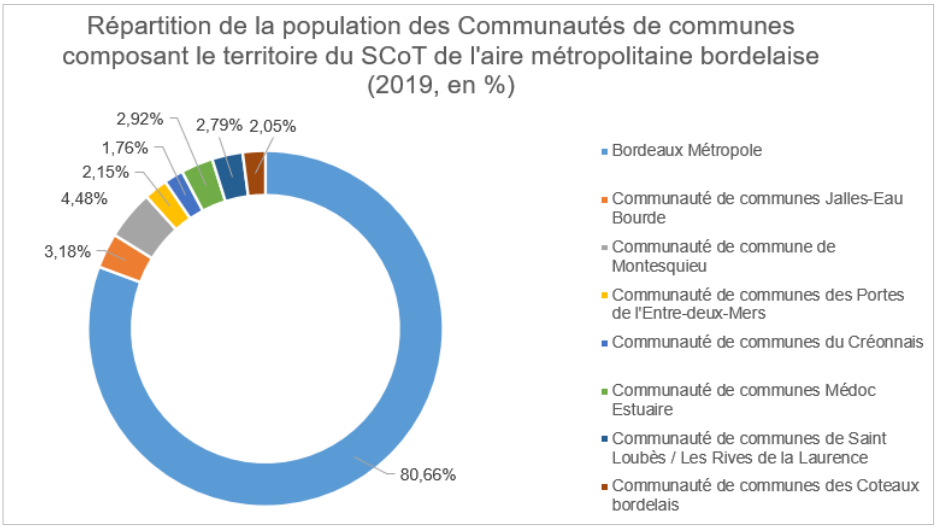
D'un point de vue démographique, durant la période 1962-2020, **la Gironde fait partie des départements ayant connu l'une des plus fortes croissances**. Entre 2014 et 2020, elle compte parmi les 7 départements métropolitains[1] qui affichent une croissance démographique de 1% ou plus en moyenne.

Dans ce contexte, la **métropole bordelaise** connaît un fort solde migratoire (excédent important entre les arrivées et les sorties d'un territoire), mais celui-ci est encore plus élevé dans sa périphérie.

La commune est bien ancrée dans le bassin métropolitain de Bordeaux, dans sa deuxième couronne, dont elle ressent fortement les influences, tout particulièrement en termes de dynamique démographique.

Avec **1 017 474 habitants** en 2020 (dont 819 604 dans Bordeaux Métropole, soit 81%, et 197 870 hors Bordeaux Métropole), **le territoire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise** est bien évidemment le territoire le plus peuplé de Gironde.

En son sein, la population de la Communauté de communes **Les Rives de la Laurence** y représente 2,79% de la population totale (28 559 habitants). La commune de Saint-Loubès pèse 1% de cette population.

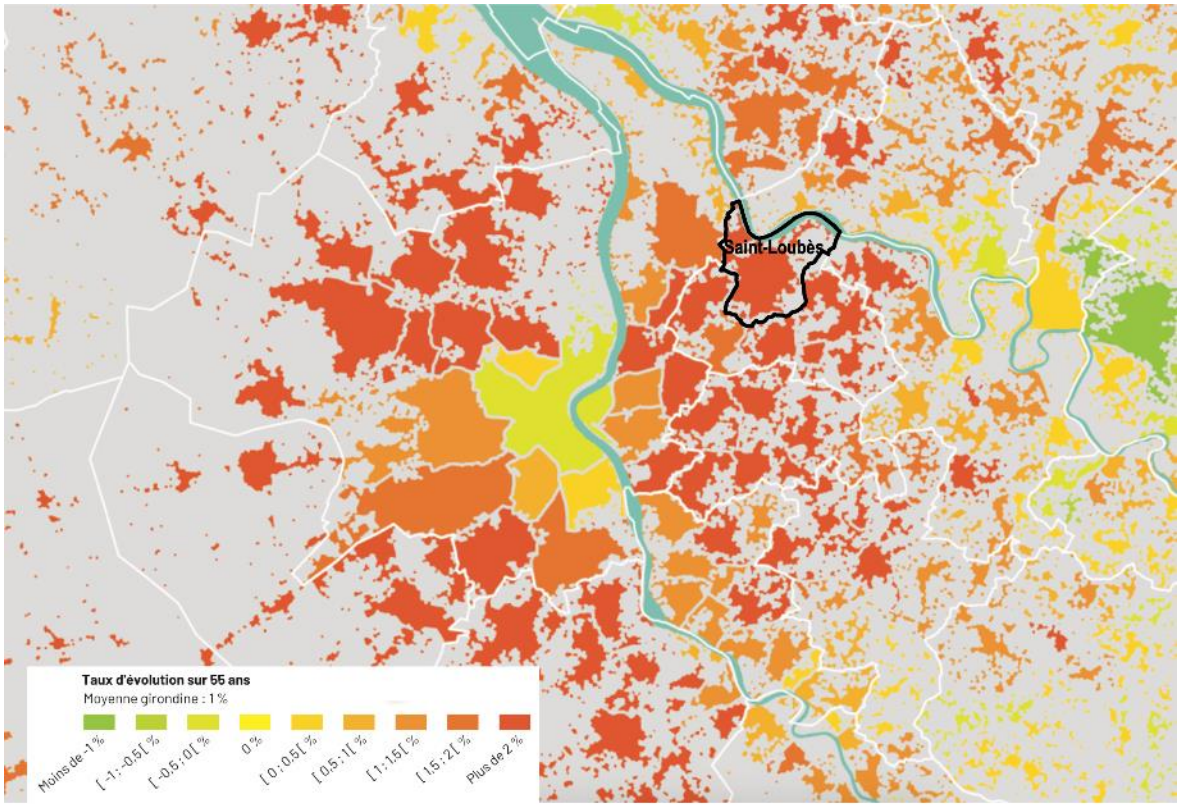


Source : Insee, séries historiques du RP, exploitations principales

Depuis plus d'un demi-siècle (entre 1968 et 2020), la population du territoire du SCoT a augmenté de près des deux tiers (64%). Cette croissance apparaît relativement constante, même si depuis la fin des années 1990 celle-ci a connu une certaine accélération avec une augmentation de la population de plus de 13% entre 1999 et 2013 (contre 5,95% entre 1990 et 1999). **Le territoire du SCoT apparaît donc fortement attractif et la croissance s'explique par un important solde migratoire**.

[1] Les deux départements de Corse, la Haute-Savoie, la Gironde, la Loire-Atlantique, la Haute-Garonne et l'Hérault.

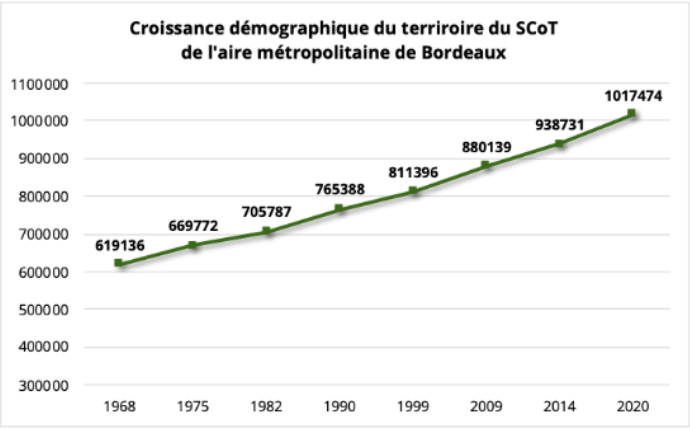
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

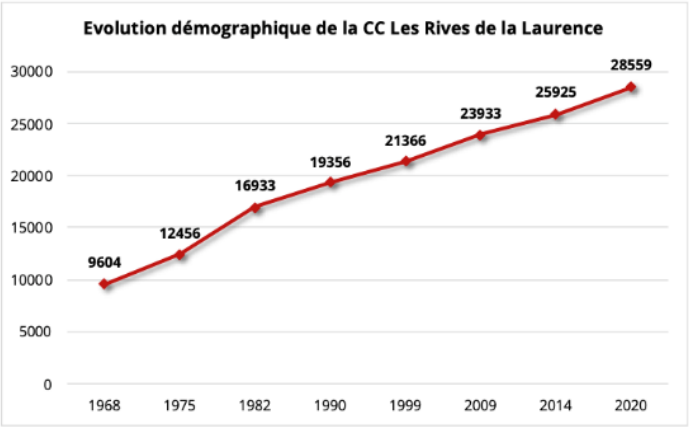


Source : Démographie girondine - août 2020 / a'urba (agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine)

Toutefois au sein de territoire, la croissance n'est pas répartie de façon homogène. Ainsi, alors que Bordeaux Métropole voyait sa population croître de 48%, les autres EPCI de SCoT[1] triplaient la leur (+208%).

Ce phénomène bien documenté de centrifugation de la population s'applique particulièrement à la Communauté de communes Les Rives de la Laurence qui a connu ce phénomène de triplement de sa propre population (+197%) avec l'arrivée de 18 955 nouveaux habitants en 50 ans, modifiant fortement la morphologie des communes concernées.





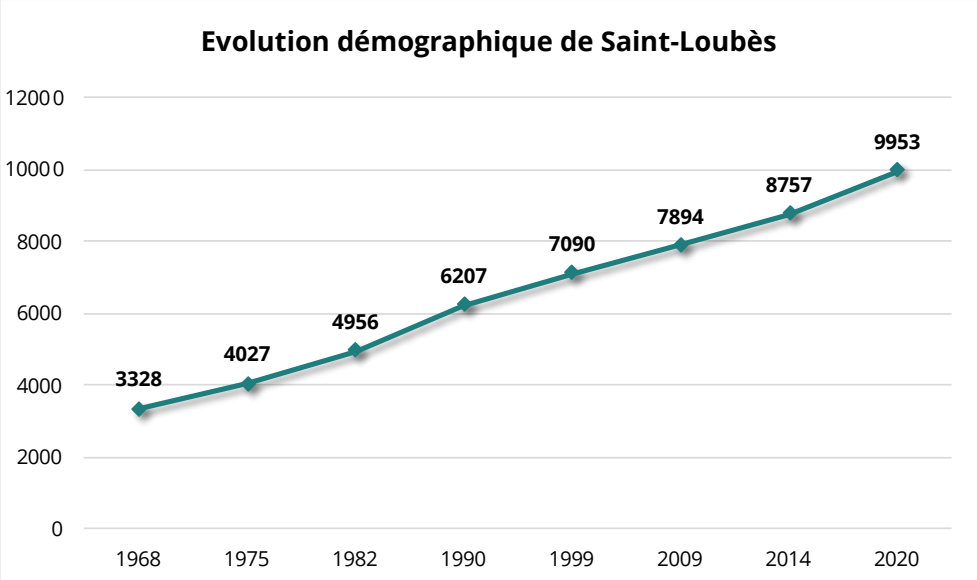
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitations principales

[1] Communauté de communes Rives de la Laurence, CC Médoc Estuaire, CC Les Coteaux Bordelais, CC du Créonnais, CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, CC de Montesquieu et CC Jalle-Eau-Bourde.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

1.2. La commune de Saint-Loubès

1.2.1. Une commune attractive



Source : INSEE, 2020

Comme la Communauté de communes, dont elle est la principale entité, la commune de Saint-Loubès a connu une évolution démographique régulière au cours du demi-siècle écoulé pour atteindre une population de **9 953 habitants en 2020 et de 10 005 habitants en 2021**[1].

Ainsi, la commune, qui comptait 3 328 habitants en 1968, atteint les 10 005 habitants en 2021, soit **une évolution de 6 625 habitants en 50 ans**, et un exact triplement.

Plus précisément, sur les dernières années, entre 2014 et 2020, la croissance démographique est de 14%, soit une augmentation de la population de 1 196 habitants en cinq ans. Cette évolution est largement plus importante qu'entre 2008 et 2014 (+8%) et sensiblement plus importante que celle de la Communauté de communes (+10%) et de la Métropole Bordelaise (+9%).

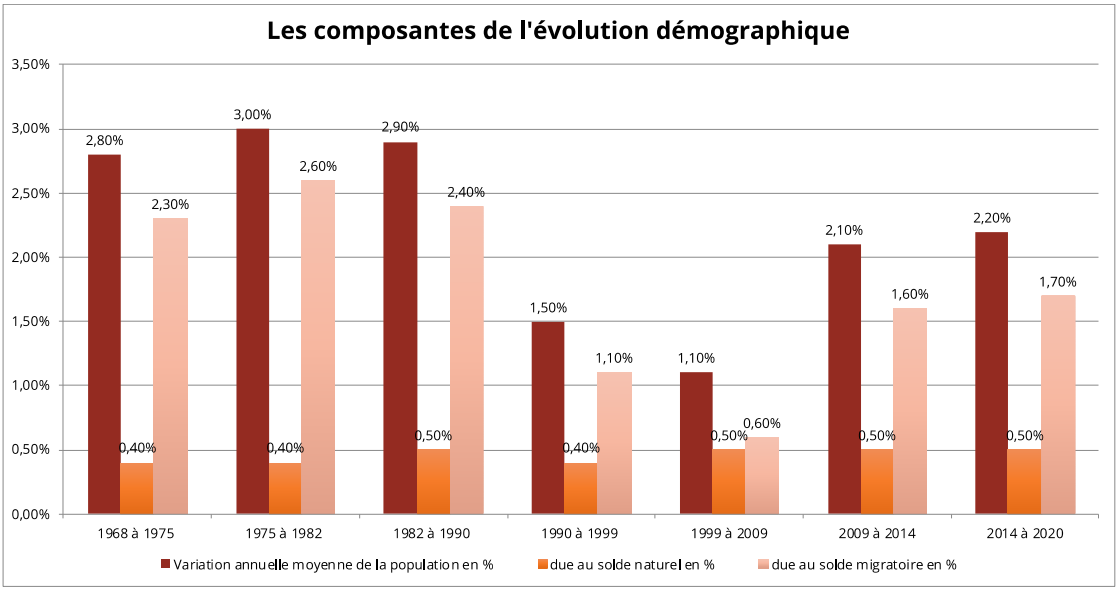
Le rythme de progression annuelle moyenne de la population est ainsi passé de 1,7% entre 2009 et 2014 à 2,2% entre 2014 et 2020.

Cet accroissement démographique est caractérisé essentiellement par une augmentation des entrées sur le territoire, qui passent de 2,1% entre 2009 et 2014 à 2,2% entre 2014 et 2020. Quant au solde naturel, il reste stable sur les deux dernières périodes de recensement. Au regard de la part plus importante des 0-14 ans sur la dernière période, on constate que les nouveaux arrivants sont majoritairement des familles avec enfants.

Ces dernières années, la commune de Saint-Loubès est attractive et cette tendance semble appelée à se poursuivre.

[1] L'ensemble des analyses statistiques sur la démographie, le logement, l'activité et l'emploi sont établies sur la base des données INSEE 2020.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil

La croissance démographique communale suit une dynamique différente de celle observée à l'échelle de la Communauté de communes Les Rives de la Laurence. En effet, la variation annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées sorties est beaucoup plus importante à Saint-Loubès où, avec un taux de 2,2 % sur la période 2014-2020, elle atteint 0,6 point de plus que celle de la Communauté de Communes (1,6%).

1.2.2. Une part importante de jeunes et une population vieillissante

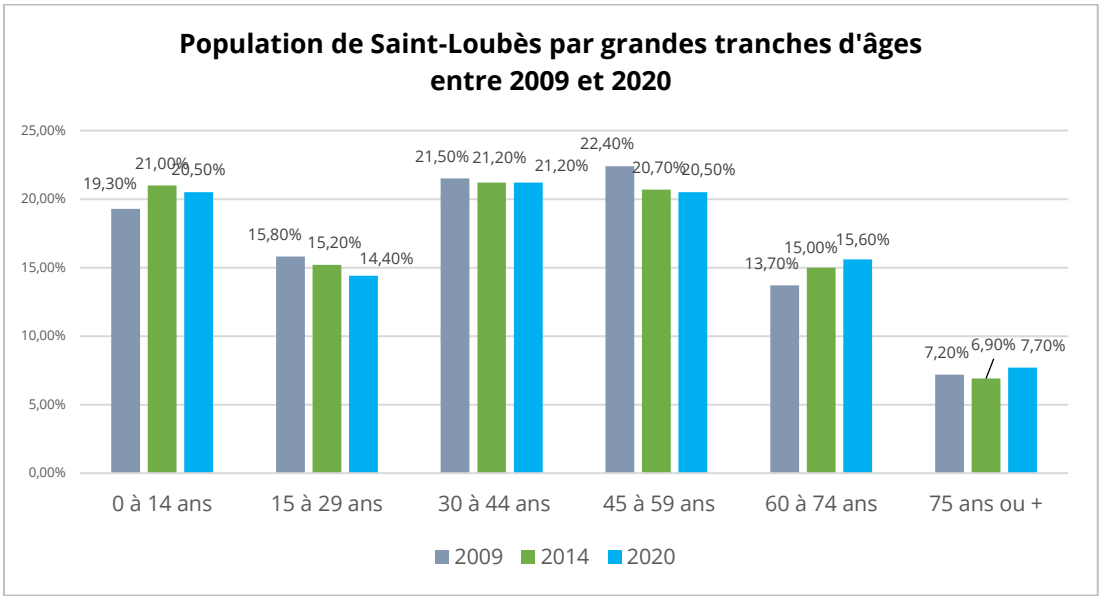
Bien que la répartition des tranches d'âge reste relativement stable entre 2009 et 2020, **les parts des jeunes et des séniors n'en sont pas moins en augmentation sur le territoire, conduisant à une pyramide des âges plus contrastée qu'auparavan**t.

En effet, la commune accueille davantage d'enfants âgés entre 0 et 14 ans en 2020 (20,5%) qu'en 2009 (19,3%), ainsi qu'une part plus importante de personnes âgées en 2020 (15,6%) qu'en 2012 (13,7%). La pyramide des âges 2020 ci-après montre un « socle » large typique d'une population de ménages jeunes avec de jeunes enfants, manifestant le dynamisme démographique local.

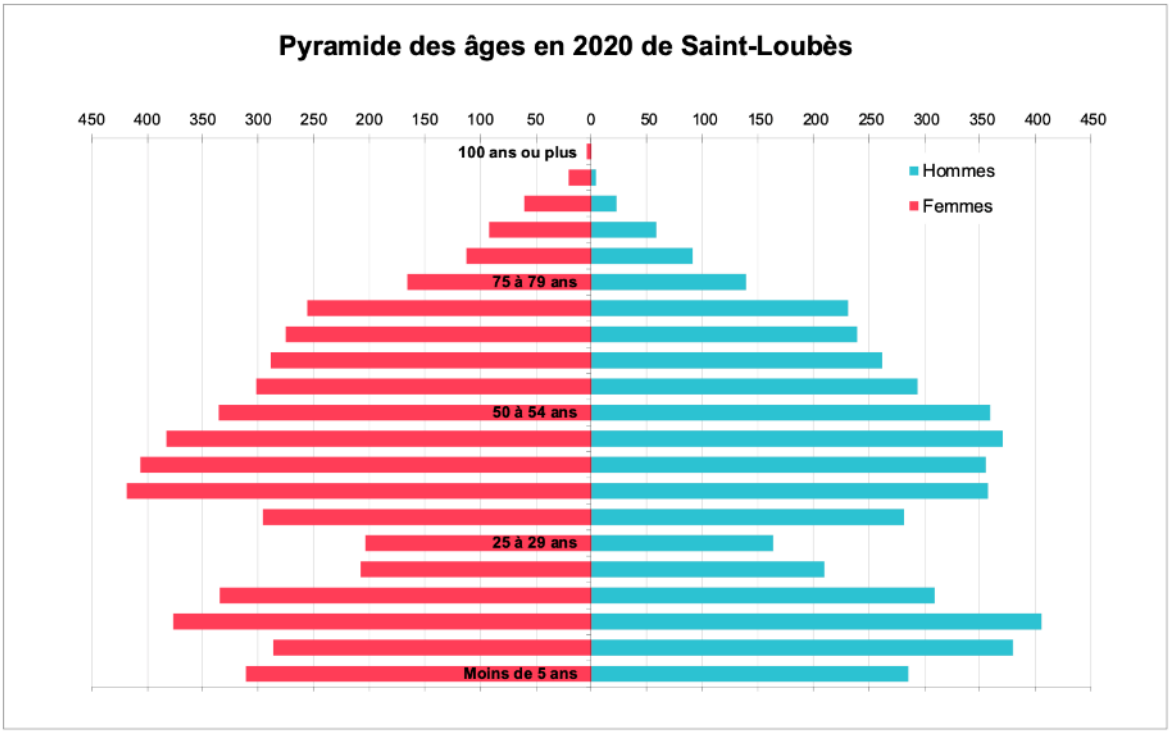
A l'inverse la tranche d'âge des 45 à 59 ans a connu une diminution non négligeable de deux points, passant de 22,4% en 2009 à 20,5% en 2020. Quoi qu'il en soit, les adultes (30 à 59 ans) comptent encore pour 42% en 2020. La pyramide des âges n'en montre pas moins l'étranglement classique au niveau des adultes jeunes pour toutes les communes n'accueillant pas d'enseignement supérieur : un grand nombre de ces derniers quittant la commune pour poursuivre leur formation à l'extérieur.

A l'échelle de la Communauté de Communes Les Rives de la Laurence, 33,8% de la population a moins de 30 ans. Cette proportion est encore plus importante sur la commune de Saint-Loubès où elle s'élève à 35%. En revanche, bien qu'en augmentation, la proportion de personnes âgées de plus de 60 ans (23,3% en 2020) reste inférieure à celle de la Communauté de Communes où elle atteint 25,4 % de la population totale.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

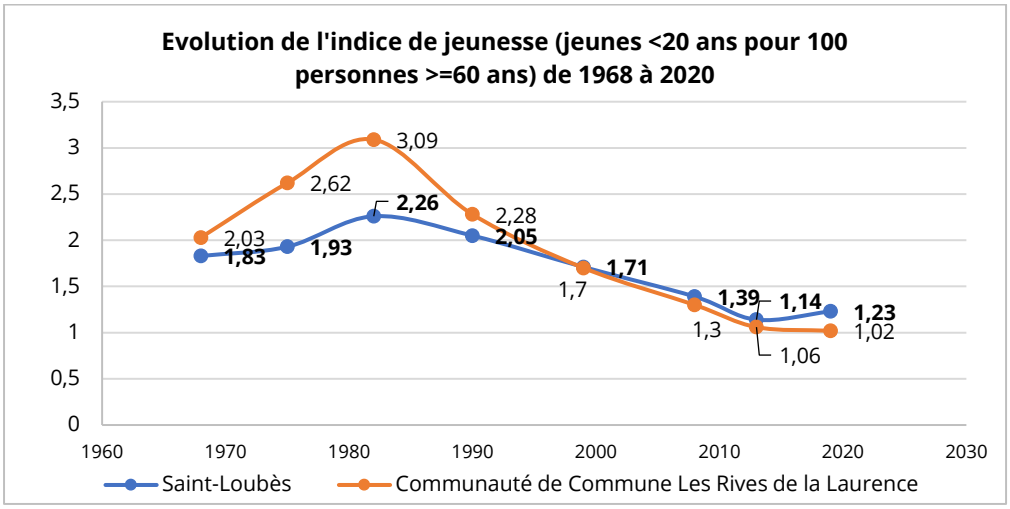


Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

L'**indice de jeunesse**, qui donne une indication précise sur la jeunesse d'une population par un rapport du nombre des moins de 20 ans sur celui des plus de 60 ans vient confirmer ce constat[1]. Avec un résultat de 1,23, il est très largement supérieur à celui du Département (0,93). Cela témoigne d'une population loubésienne relativement jeune, à l'image de celle de la Communauté de communes (1,02). Il est important de noter, qu'**après avoir baissé continuellement depuis 1980, cet indice est en augmentation dans la commune depuis 2014** contrairement à celui de la communauté de communes qui continue à diminuer.

[1] Précisons que plus l'indice est faible, plus il est favorable aux personnes âgées et inversement.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Source : INSEE, 2020

Cette évolution de la structure de la population, marquée par l'accroissement de la proportion d'enfants et l'augmentation de la population âgée pose des enjeux de mixité générationnelle et pourrait induire de nouveaux besoins en termes d'équipements et de services dans les années à venir.

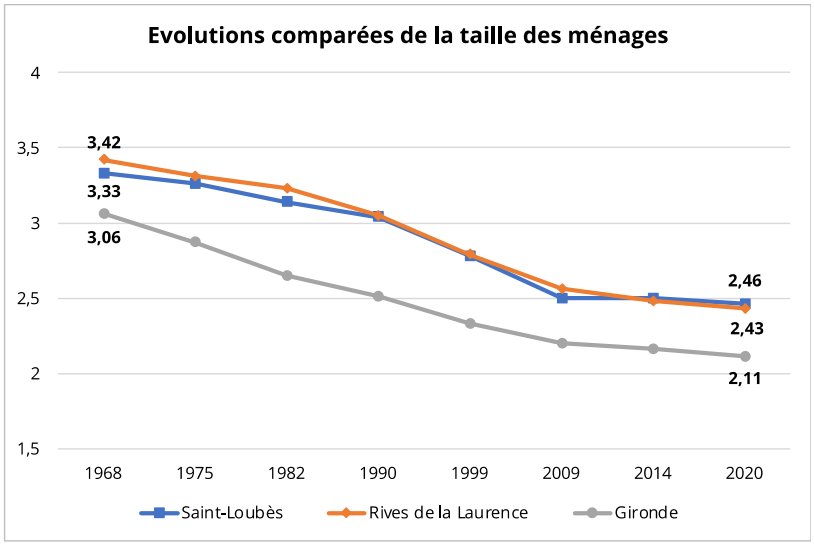
Notons à ce propos, que pour répondre, à l'augmentation du nombre d'enfants sur la commune, mais également des communes de la Communauté de communes, Saint-Loubès prévoit l'ouverture de sa cinquième école.

1.2.3. De plus en plus de familles

En 2020, la commune abritait 4 007 ménages, contre 3 463 ménages en 2014 et 3 121 en 2008, résultat d'un solde migratoire excédentaire après une période déficitaire.

Suivant la tendance nationale, la taille des ménages a baissé à Saint-Loubès, comme partout ailleurs. En moyenne en 2020, un ménage est ainsi composé de 2,46 personnes, contre 2,78 en 1999 et 3,42 au début des années 1970.

Si cette évolution se confond avec celle de la Communauté de communes, ces deux collectivités se situent toujours sensiblement au-dessus des chiffres de la Gironde, manifestant à nouveau la place de familles avec enfants.

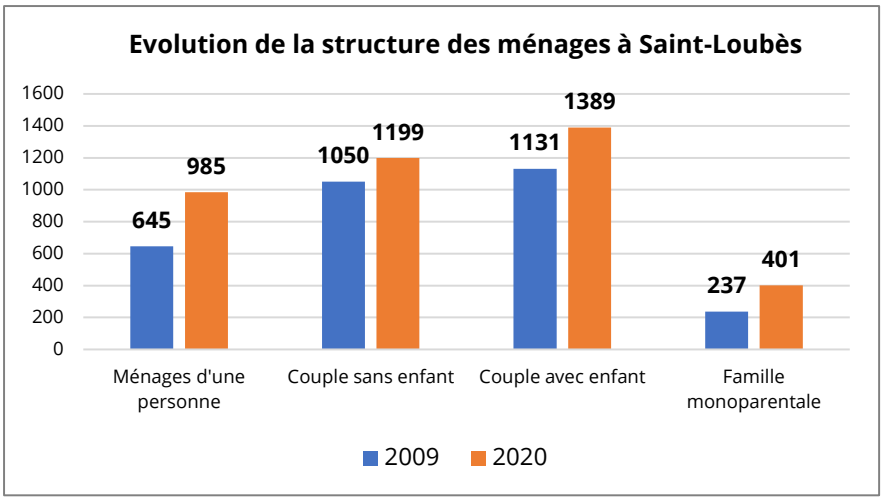


Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

La structure des ménages présente des évolutions notables depuis 2009 :

- Une stabilisation de la taille des foyers au cours des 10 dernières années.
- Une augmentation des couples avec enfant(s) représentant aujourd'hui 35% des ménages.
- Mais un net accroissement concomitant de ménages d'une seule personne, manifestant certainement le vieillissement d'une partie de la population communale.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023

Cette répartition des ménages selon leurs caractéristiques, à l'instar de la structure de la population, posent des enjeux de mixité générationnelle et induisent des besoins en termes de répartition des équipements et services. Les différences d'offre en logement, en centre-ville ou dans les quartiers plus éloignés, pourraient également expliquer ces fractures générationnelles.

1.3. Structure sociale : faible mixité, inégalités contenues

1.3.1. Une population active en hausse et marquée par une légère diminution de la part des CSP+[1]

1.3.1.1. Des indicateurs d'activité et d'emplois bien orientés

Saint-Loubès accueille 35% des actifs de l'intercommunalité, soit 6 139 personnes actives en 2020 à Saint-Loubès contre 17 510 à l'échelle intercommunale.

Son **taux d'activité**[2] a sensiblement augmenté, passant de 75,4% en 2009 à 78,9% en 2020. Cela s'explique par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire qui a joué un rôle dans l'augmentation de la population

[1] Les catégories socioprofessionnelles (CSP) constituent un classement de la population réalisé par l'INSEE en ensembles cohérents à partir des professions. L'INSEE regroupe les professions en fonction de critères tels que le métier exercé, la place dans la hiérarchie du travail et le fait d'être salarié ou non. L'objectif est de disposer d'un outil qui permette de décrire la société (par exemple les modes de vie, la scolarisation, etc.) en fonction de milieux sociaux relativement homogènes.
Les professions intermédiaires constituent le cœur des couches moyennes : leur ancienne appellation était d'ailleurs « cadres moyens ». Une partie des ouvriers et des employés pourrait se ranger parmi les classes moyennes, ainsi que certains cadres dits « supérieurs » mais qui ont des salaires et des niveaux de responsabilité moyens.
Les CSP+ constitue un groupe qui comprend les chefs d'entreprise, les cadres et les professions intellectuelles supérieures.
Les catégories des non-salariés (agriculteurs, commerçants, etc.) sont difficiles à classer dans leur globalité sur cette échelle, car elles sont composées de populations très variées, à la fois très qualifiées et très peu qualifiées.

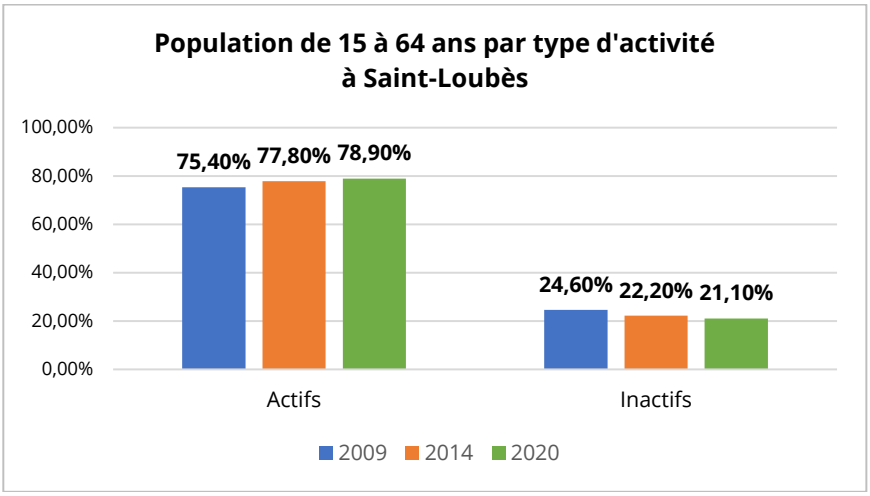
[2] Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs et l'ensemble de la population correspondante. Il est ici calculé sur la population âgée de 15 à 64 ans.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

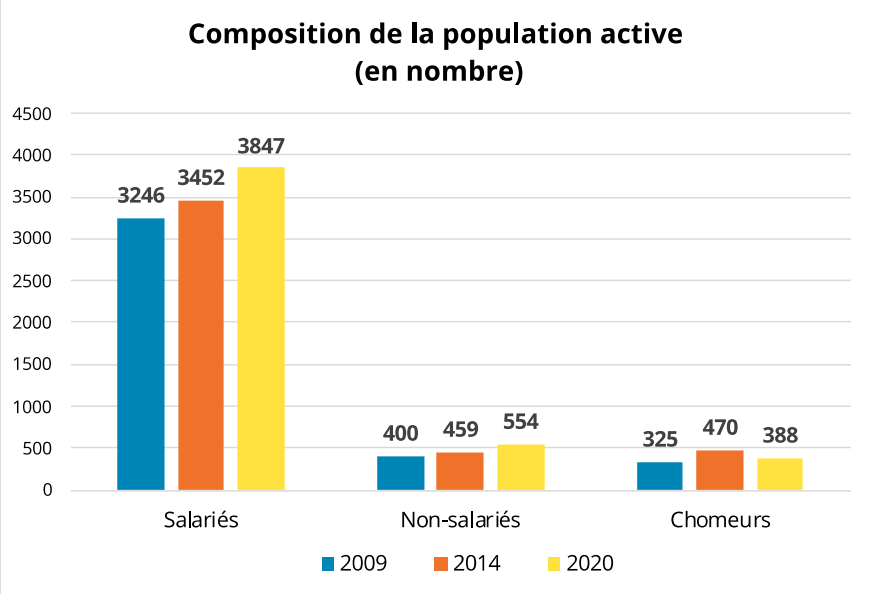
active. Bien que Saint-Loubès soit un territoire attractif, elle attire de moins en moins les personnes retraitées ou préretraitées. Ces dernières représentent 5.3% de la population communale en 2020 contre 9.6% en 2009. Saint-Loubès attire également les actifs, ce dont témoigne une hausse de 3 points de pourcentage entre 2009 et 2020. Cette évolution du taux d'activité s'explique par :

- Les départs de population âgée de 15 à 64 ans non active, notamment les retraités et les autres inactifs.
- Et surtout, l'allongement de l'âge de départ à la retraite. En effet, en 2009, le taux d'activité des 55-64 ans était de 44.9%, contre 56.8% en 2014 et 62.1% en 2020.

Cette tendance s'observe également dans l'ensemble de la Communauté de communes où la part des actifs a gagné 2 points, passant de 76,1% en 2014 à 78,1% en 2020.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Sans surprise, les actifs de la commune sont **presqu'exclusivement des salariés** (87,4%), même si au fil des recensements cette part s'érode lentement au profit des non-salariés.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Le **taux de chômage** de la commune est le plus faible de l'intercommunalité, atteignant 8% en 2020. Le **taux d'emploi**[1] est donc parallèlement l'un des plus élevés de l'intercommunalité après la commune de Montussan, égal à 73.2% contre 72.5% à Saint-Loubès.

Reflet de l'amélioration de la situation économique à Saint-Loubès, le chômage, après avoir subi une augmentation entre 2009 et 2014, passant de 8,2% à 10,9%, est revenu à son niveau antérieur avec 8% dès 2020.

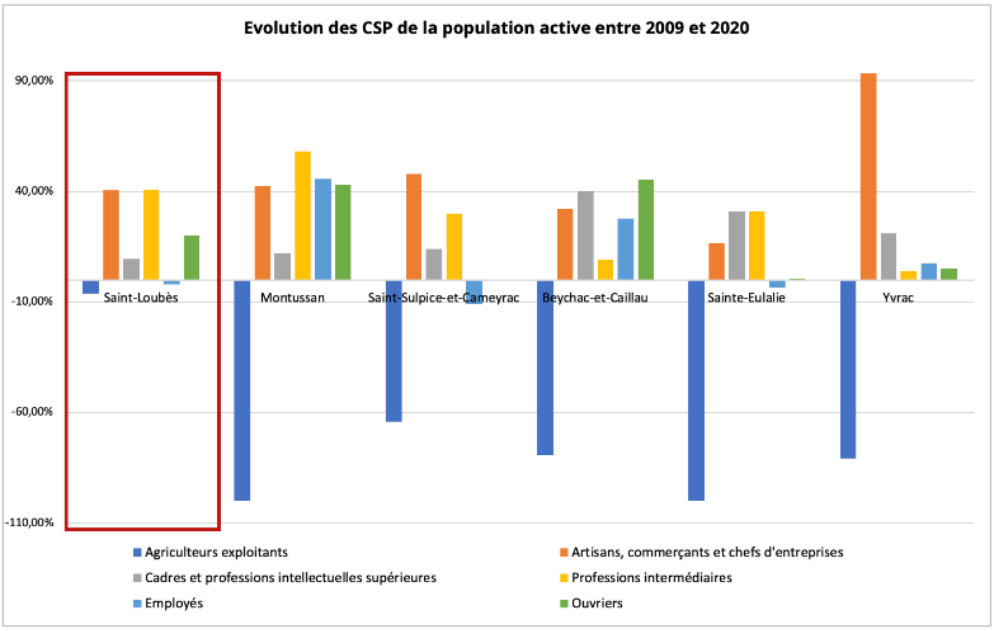
Cette situation est similaire sur la Communauté de communes et la Métropole Bordelaise. En effet, le taux de chômage sur la commune (8%), un peu supérieur à celui de la Communauté de communes (8,9%), apparait contenu comparativement à celui de Bordeaux Métropole (12,5%), mais aussi à la France métropolitaine (9,2%).

1.3.1.2. Une forte homogénéité de la population active

En termes d'évolution, depuis 2009, on constate au sein de la Communauté de communes Les Rives de la Laurence une lente réorganisation de la structure des catégories socio-professionnelles au profit des catégories supérieures, mais qui est nettement moins marquée à Saint-Loubès.

Les communes périurbaines sont les plus concernées par cette évolution (Montussan présente les évolutions les plus marquées), alors que Saint-Loubès ou encore Saint-Sulpice-et-Cameyrac ne bénéficient pas de ces évolutions (la baisse du nombre d'agriculteurs exploitants est nettement moins importante par exemple).

La croissance démographique que connaissent les communes des Rives de la Laurence, mais surtout un marché immobilier qui a vu ses prix augmenter sensiblement, expliquent ce développement de la structure de la population active vers les classes moyennes supérieures.



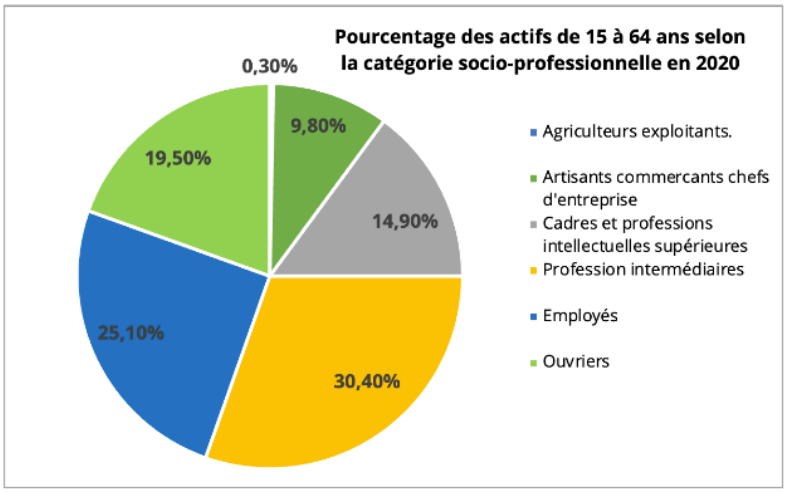
Source : INSEE RP 2009, RP 2020

La population active de Saint-Loubès présente toutefois une structure qui diffère quelque peu de celle de l'intercommunalité et du département.

[1] Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population correspondante, âgée de 15 à 64 ans.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Celle-ci est marquée, plus que chez ses voisines, par **l'importance des classes moyennes** (professions intermédiaires, employés, ouvriers) représentant les trois quarts de la population active. La présence d'une zone d'activités importante sur la commune explique plus particulièrement cette surreprésentation.

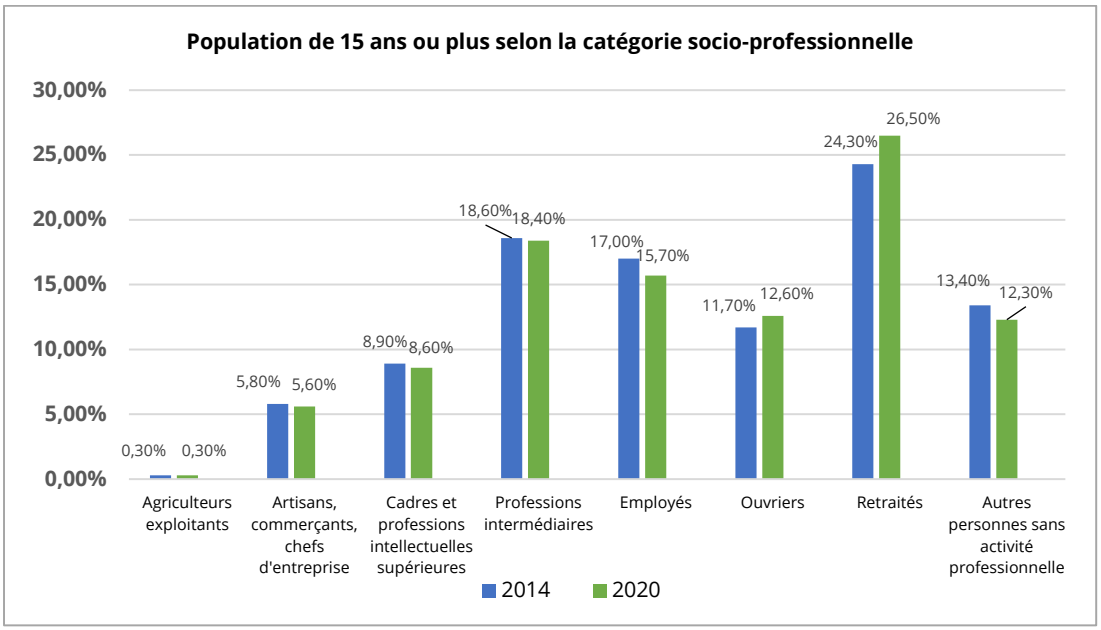


Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

En termes d'**évolutions**, on retiendra que :

- La proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures (+9.5%) a augmenté nettement moins fortement à Saint-Loubès que dans les communes de la Communauté de communes Les Rives de la Laurence.
- A l'inverse, pour la proportion de professions intermédiaires (+40.7%), l'augmentation est plus forte à Saint-Loubès que dans la majorité des communes de l'intercommunalité. Ils représentent aujourd'hui la majorité des actifs : 30.11% en 2020.

3 Par contre, la part des agriculteurs a diminué plus fortement dans les autres communes qu'à Saint-Loubès.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

La **diminution des CSP+**[1] et l'augmentation du nombre de personnes âgées peuvent être corrélées à l'offre d'emplois disponibles mais également à l'offre en termes de logement notamment l'offre sociale en hausse.

Le pourcentage d'agriculteurs exploitants reste stable entre 2009 et 2020, à un niveau faible, soit 0,3%. Ainsi malgré un territoire resté largement rural, la population agricole ne peut être considérée que résiduelle.

Parmi les faits contribuant à donner à la population active loubésienne son visage particulier, on soulignera que **la catégorie des ouvriers est en augmentation**. En effet, ceux-ci représentent 999 actifs en 2020 contre 836 actifs en 2009. Ici aussi la présence d'activités industrielles importantes sur la commune peut expliquer une évolution à rebours des évolutions nationales.

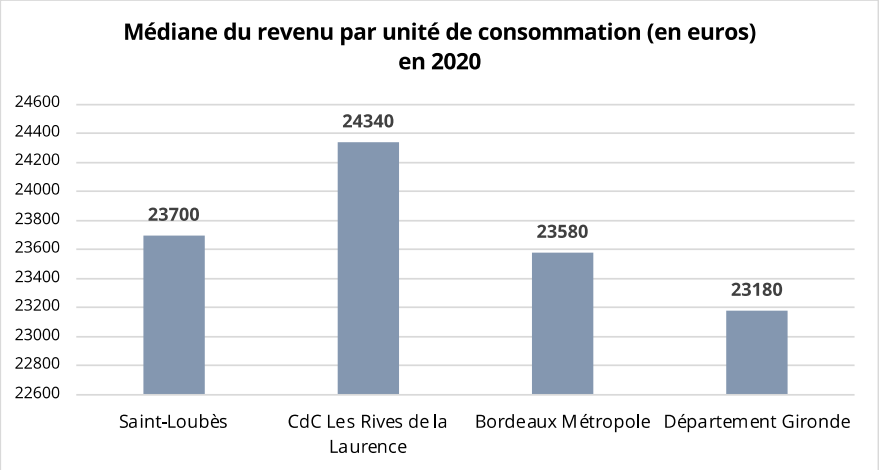
1.3.2. Des inégalités de revenus relativement faibles

En ce qui concerne les revenus, on peut constater que le rapport interdécile n'est que de 2,7 à Saint-Loubès. Il est moins important qu'à l'échelle de la Communauté de communes (2,8) et surtout qu'à l'échelle de la Métropole bordelaise, où il atteint 3,5.

C**es chiffres attestent de la relative homogénéité de la population loubésienne sur le plan des revenus**.

En 2020, le revenu disponible par unité de consommation médian à Saint-Loubès est de 23 700 euros, revenu similaire à la médiane de Bordeaux Métropole et du département mais inférieur à celui de la Communauté de communes (24 340 euros).

En 2020, ce sont 54% des ménages qui sont assujettis à l'impôt sur le revenu, un chiffre relativement similaire à ceux du département et de l'intercommunalité.



Il convient plus particulièrement de noter que :

- La part des salaires et traitements est supérieure de 3,8 points de pourcentage à la moyenne départementale et de 2,1 points à la moyenne intercommunale. Cela traduit la plus grande part d'actifs dans la population loubésienne.
- La part des pensions, retraites et rentes est inférieure de 1,7 points de pourcentage à la moyenne intercommunale et 2,3 points à la moyenne départementale illustrant tout de même une partie importante des retraités.

[1] Les CSP+ constitue un groupe qui comprend les chefs d'entreprise, les cadres et les professions intellectuelles supérieures. Pour plus de précision, voir la note de la page 22.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- La part des revenus du patrimoine et autres revenus est supérieure de 1 point de pourcentage par rapport à la moyenne intercommunale et inférieure de 0.3 points par rapport à la moyenne départementale. Les revenus de patrimoine et autres sont ainsi relativement homogènes par rapport à ceux de la Communauté de communes et du département.

Les revenus du patrimoine concourent pour près de 7% au revenu disponible des ménages à Saint-Loubès, illustrant un niveau de vie et de patrimoine relativement élevé.

Enfin, le rapport interdécile de la commune, de 2.7%, montre que les inégalités de revenus sont moins importantes sur la commune par rapport au reste du territoire. En effet, le rapport interdécile de l'intercommunalité est supérieur de 0.1 points de pourcentage et celui du département de 0.5 points.

Le **taux de pauvreté** s'élève quant à lui à 9% à Saint-Loubès, proche de la moyenne intercommunale (8,8%) mais inférieure à la moyenne départementale (12,4%).

	Médiane du revenu disponible par UC	Part dans le revenu disponible (en %) :				Rapport inter décile (D9/D1)[1]	Écart inter décile
		Salaires	Pensions et retraites	Revenus du patrimoine	Prestations sociales		
Saint-Loubès	23 700 €	77,2%	25,3%	7%	5,4%	2,7%	23 340 €
CdC Les Rives de la Laurence	24 340 €	75%	27%	9,4%	4,7%	2,8%	25 220 €
Gironde	23 180 €	74,5%	27,6%	9%	5,7%	3,2%	27 280 €

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2023.

La commune de Saint-Loubès est, de fait, le témoin de disparités de revenus relativement faibles, qui s'expliquent largement par l'homogénéité des catégories socio-professionnelles.

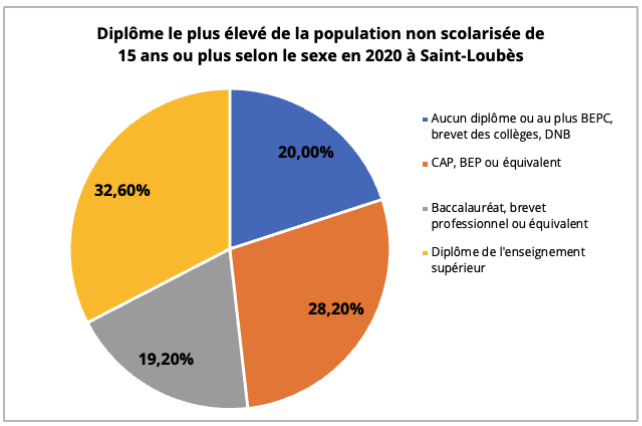
1.3.3. Un niveau de formation homogène

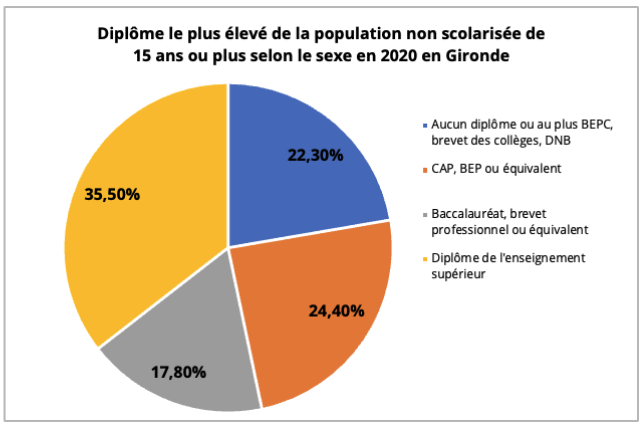
Le niveau de formation de la population loubésienne apparaît, au regard de la Gironde, marquée par une sous-représentation des diplômés de l'enseignement supérieur (32,6% contre 35,5% pour la Gironde) et **une surreprésentation des personnes dont le diplôme le plus élevé est un CAP ou un BEP** (28,2% contre 24,2% pour la Gironde) ou n'ayant aucun diplôme ou au plus un BEPC, brevet des collèges, DNB (19,2% contre 17,8% pour la Gironde). Cette répartition est cohérente avec l'organisation des CSP décrite ci-dessus.

Ce niveau de diplômes est quasiment identique à la moyenne intercommunale. On note cependant une proportion légèrement plus importante de personnes dont le diplôme le plus élevé est le baccalauréat (19,2% à Saint-Loubès contre 18,8% dans la Communauté de communes).

[1] L'écart interdécile est la différence entre le neuvième et le premier décile, exprimée en euros. Le neuvième décile est le revenu le plus faible des 10 % les plus aisés, le premier décile est le revenu le plus élevé des 10% les plus pauvres. Il est utilisé pour mettre en évidence les disparités entre les plus riches et les plus pauvres.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR





Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

1.4. Synthèse : constats et enjeux des évolutions socio-démographiques

En 2020, la commune de Saint-Loubès accueillait près de 9 953 résidents permanents. Du fait de sa situation géographique stratégique, du cadre de vie et des services qu'elle propose, elle apparaît attractive.

Ainsi, sa croissance démographique déjà importante depuis 1968 s'est encore renforcée au cours de la dernière décennie, même si depuis 2009 la croissance est relativement stable passant de 2,1% entre 2009 à 2014 à 2,2% de 2014 à 2020.

Si le solde naturel de Saint-Loubès est positif, il reste relativement stable depuis 50 ans. Ainsi, la croissance démographique loubésienne est bien sûr « portée » par l'accueil de nouvelles populations venues s'y implanter.

Les ménages les plus représentés sur la commune sont les familles avec enfants. Leur nombre continue d'augmenter même si leur progression est moins rapide qu'en 2009.

On peut tout de même observer que les ménages composés d'une personne augmentent de plus en plus sur la commune. L'individualisation des ménages pourrait être une contrainte supplémentaire au renouvellement de la population mais aussi un risque de fragilisation des ménages et un facteur d'accroissement des inégalités socio-spatiales, tout en risquant d'accroitre la demande de logements.

Parallèlement, la proportion de personnes âgées croit elle aussi, se traduisant par une augmentation du nombre de retraités.

Avec 23,3% de personnes en âge de la préretraite ou de la retraite, soit 2,4% de plus qu'en 2009, le vieillissement des loubésiens, même s'il est plus limité qu'ailleurs, pose la question des moyens à mettre en œuvre pour accompagner les besoins spécifiques de cette population âgée.

Cependant la part des actifs continue de s'accroitre grâce à l'arrivée de jeunes ménages souvent plus qualifiés que la population préexistante. On doit tout de même nuancer, car pour ce qui est des CSP+, leur nombre augmente de manière moins importante que les autres catégories socioprofessionnelles sur la commune.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Dans ce contexte, le PLU devra s'attacher à prendre en compte plusieurs enjeux d'importance en matière de développement démographique :

- **Envisager un développement équilibré et compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de l'aire Métropolitaine Bordelaise.**
- **Mettre en œuvre les moyens pour poursuivre un renouvellement de la population, notamment au travers d'une politique du logement volontariste pour maintenir ses jeunes, attirer de nouvelles familles et actifs.**
- **Prendre en compte les caractéristiques démographiques de la population pour adapter les services, d'équipements et d'habitat aux futurs besoins et évolutions sociétales, en particulier le vieillissement de la population.**

❑ ❑ ❑

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

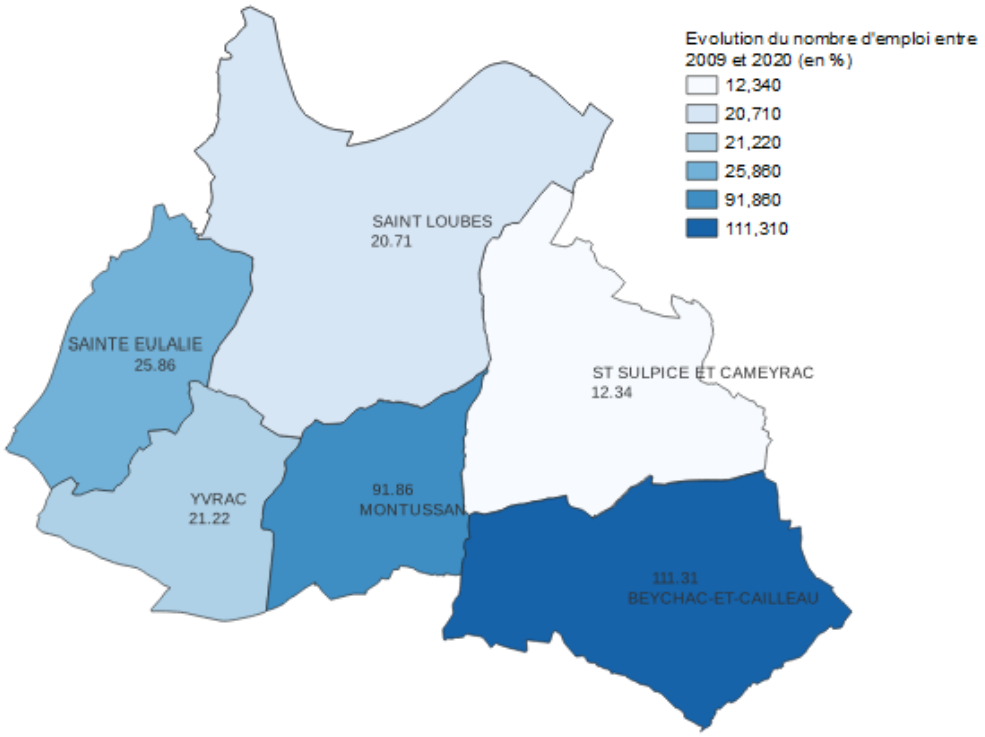
2. Saint-Loubès : une centralité d'équilibre économique à proximité de la métropole bordelaise

2.1. Emploi et tissu économique

2.1.1. Un pôle d'emploi attractif en expansion

Au sein de l'aire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, l'offre d'emplois est très fortement concentrée sur Bordeaux Métropole qui abrite 86,6% des 507 592 emplois proposés fin 2021. Toutefois, avec 13 136 emplois, la Communauté de communes Les Rives de la Laurence apparaît comme un des pôles d'emplois périphériques les plus importants derrière la Communauté de communes Jalle-Eau-Bourde, tout en ne représentant que 2,6% de l'offre totale

Dans la Communauté de communes, Saint-Loubès représente 4 759 emplois soit 36,2% du volume total, avec une croissance du nombre d'emplois de près de 21% sur les 10 dernières années, moins importante cependant que la plupart des communes de la Communauté de communes.



Source : INSEE RP 2009 et 2020

L'analyse des **indices de concentration d'emploi**[1], montre l'importance économique de Saint-Loubès au sein de la Communauté de communes Les Rives de la Laurence et la place au plus près des communes limitrophes de l'agglomération bordelaise comme Sainte-Eulalie.

[1] L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

	Indicateur de concentration d'emploi en 2020
Beychac-et-Caillau	232.6
Yvrac	129.8
Sainte-Eulalie	99.7
Saint-Loubès	97.9
Montussan	49.5
Saint-Sulpice-et-Cameyrac	39.1

Source : INSEE RP 2020

2.1.2. Un tissu d'entreprises dominé par les PME

2.1.2.1. La structuration du tissu d'entreprises

Le tissu économique de la commune est très dynamique.

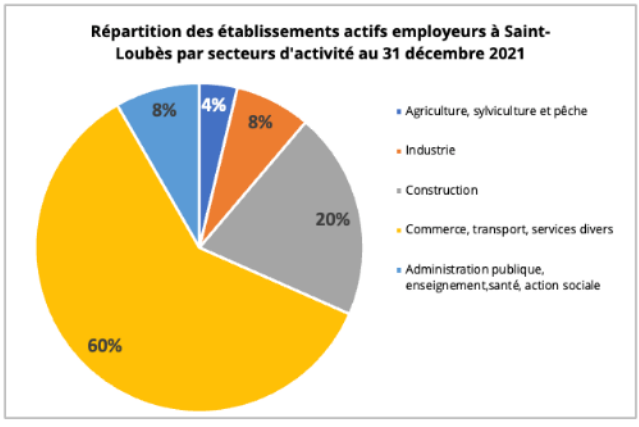
Fin 2021, **les 4 759 emplois sont proposés par 348 établissements actifs employeurs** comptabilisés sur le territoire communal.

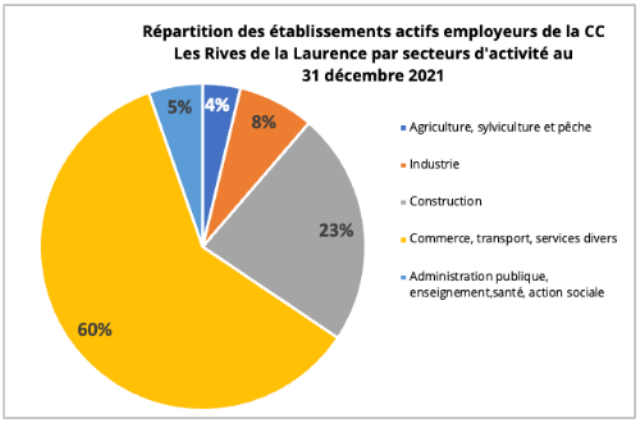
Si le tissu économique est de plus en plus tourné vers une économie de services, il présente la particularité relativement rare d'être dominé par les activités productives. Deux secteurs concentrent la grande majorité des établissements :

- **Les services** : 209 établissements,
- **La construction** : 71 établissements.

Les services divers regroupent à eux seul 60% des établissements actifs avec une prépondérance du transport logistique. Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale est légèrement surreprésenté à Saint-Loubès en comparaison avec l'échelle intercommunale puisqu'il comprend 8,33% des établissements actifs de la commune contre seulement 5,37% de ceux de la Communauté de Communes Les Rives de la Laurence.

On peut aussi noter que le secteur de la construction occupe une part non négligeable du tissu économique local puisqu'il représente 20,4% de l'ensemble des établissements actifs. Cependant, il n'offrait que 8,46% des postes salariés présents sur la commune au 31 décembre 2021.





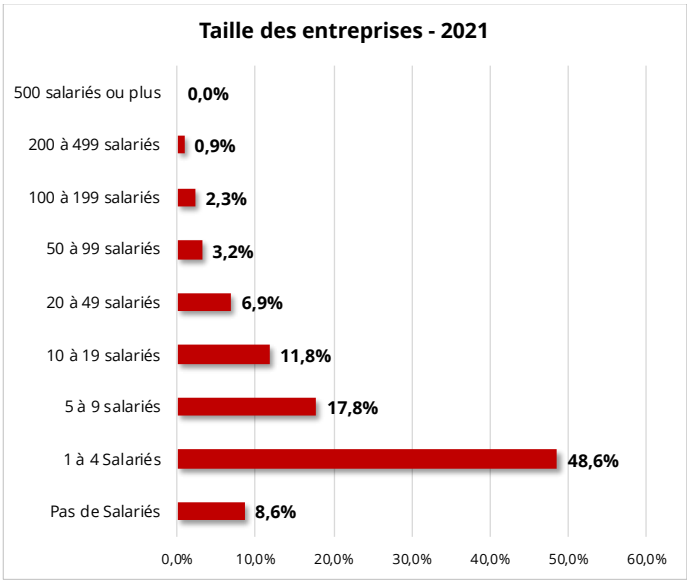
Source : INSEE, Flores, 2021

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

En termes de taille, ces entreprises sont dominées par des établissements de petite taille : **plus de la moitié occupe moins de 5 salariés**.

Si l'on se réfère aux définitions de l'INSEE :

- **75% des établissements présents sur sont considérées comme des microentreprises** (occupant moins de 10 personnes), soit 261 établissements.
- **24% relèvent de la catégorie des petites et moyennes entreprises** (entre 10 et 200 emplois), soit 84 établissements.
- Enfin, **3 établissements sont à classer parmi les entreprises de taille intermédiaire** (ETI).



Saint-Loubès se classe donc dans la catégorie rare des communes accueillant de grandes entreprises.

Le tableau ci-dessous donne la liste des établissements de plus de 50 emplois présents sur la commune.

Dénomination	Activité principale exercée (code NAF)	Tranche effectifs
LYNX SECURITE	Activités de sécurité privée	250 à 499 salariés
TRANSGOURMET OPERATIONS	Commerce de gros (commerce interentreprises) alimentaire non spécialisé	200 à 249 salariés
DOUMEN SAS	Transports routiers de fret interurbains	200 à 249 salariés
SANOFI WINTHROP INDUSTRIE	Distribution de préparations pharmaceutiques	100 à 199 salariés
COMMUNE DE SAINT LOUBES	Administration publique générale	100 à 199 salariés
AQUITAINE SPECIALITES	Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche	50 à 99 salariés
ETEX FRANCE BUILDING PERFORMANCE	Fabrication d'éléments en plâtre pour la construction	50 à 99 salariés
ENVIE 2E AQUITAINE	Collecte des déchets non dangereux et recyclage	50 à 99 salariés
SOGEDDA	Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment	50 à 99 salariés
GRANDS VINS DE GIRONDE	Commerce de gros (commerce interentreprises) de boissons	50 à 99 salariés
SOCIETE EUROPEENNE DES BEURRES	Commerce de gros (commerce interentreprises) de sucre, chocolat et confiserie	50 à 99 salariés
SOBOMAR ATLANTIQUE	Commerce de gros (commerce interentreprises) de poissons, crustacés et mollusques	50 à 99 salariés
XPO VRAC FRANCE	Transports routiers de fret interurbains	50 à 99 salariés
PECHAVY TRANSPORTS	Transports routiers de fret de proximité	50 à 99 salariés
AQUITRANS	Location de camions avec chauffeur	50 à 99 salariés
JARDEL SERVICES	Location de camions avec chauffeur	50 à 99 salariés
FLORIAN'T EXPRESS	Messagerie, fret express	50 à 99 salariés
COLLEGE MAX LINDER	Enseignement secondaire général	50 à 99 salariés
MOULIN DE JEANNE	Hébergement médicalisé pour personnes âgées	50 à 99 salariés
ASSOCIATION LE TEMPS DE VIVRE	Action sociale sans hébergement n.c.a.	50 à 99 salariés
CORDON ELECTRONICS	Réparation d'équipements de communication	50 à 99 salariés
AQUITAINE SPECIALITES	Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche	50 à 99 salariés

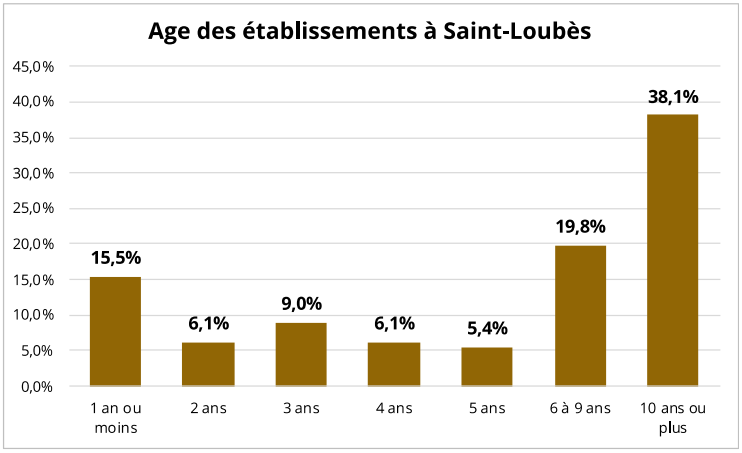
Source : fichier SIRENE 2024

Leurs domaines d'activité apparaissent très divers, mais on notera tout de même deux groupes d'entreprises : le premier lié au commerce de gros alimentaire, le second aux transports.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

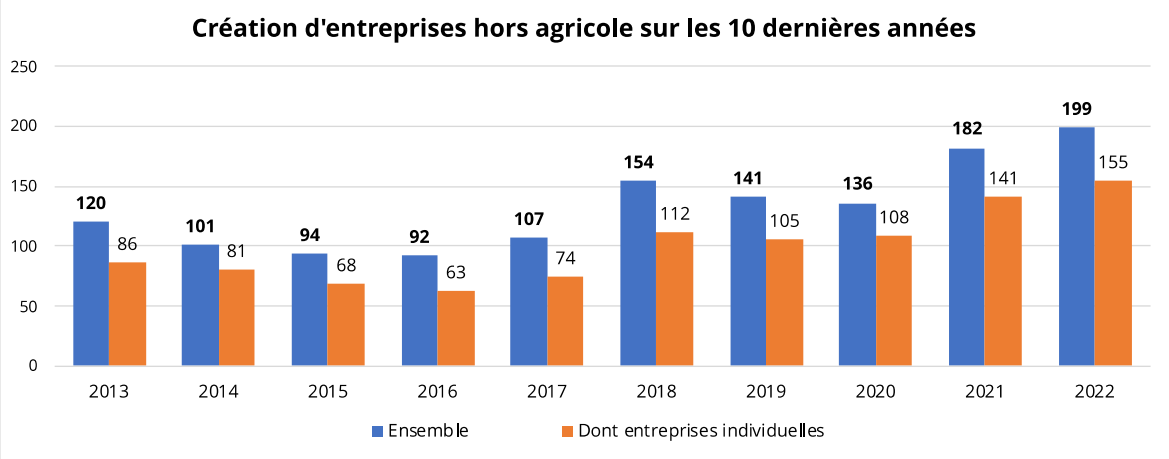
2.1.2.2. Une dynamique active de création d'entreprises

Le parc d'établissements présent sur la commune apparaît **relativement jeune** puisque 39% d'entre eux existent depuis 10 ans ou plus, et 58% depuis plus de 5 ans.



Source : fichier SIRENE 2024

De fait, la commune semble, selon les données de l'INSEE, plutôt dynamique en termes de création d'entreprises, puisqu'**entre 2013 et 2022, 1 326 entreprises ont été créées sur la commune**, en corrélation avec l'attractivité résidentielle de la commune et avec ses infrastructures d'accueil. Il s'agit cependant très majoritairement de **micro-entreprises** sans salariés (75%) dont on sait que le « taux de mortalité » est assez élevé.

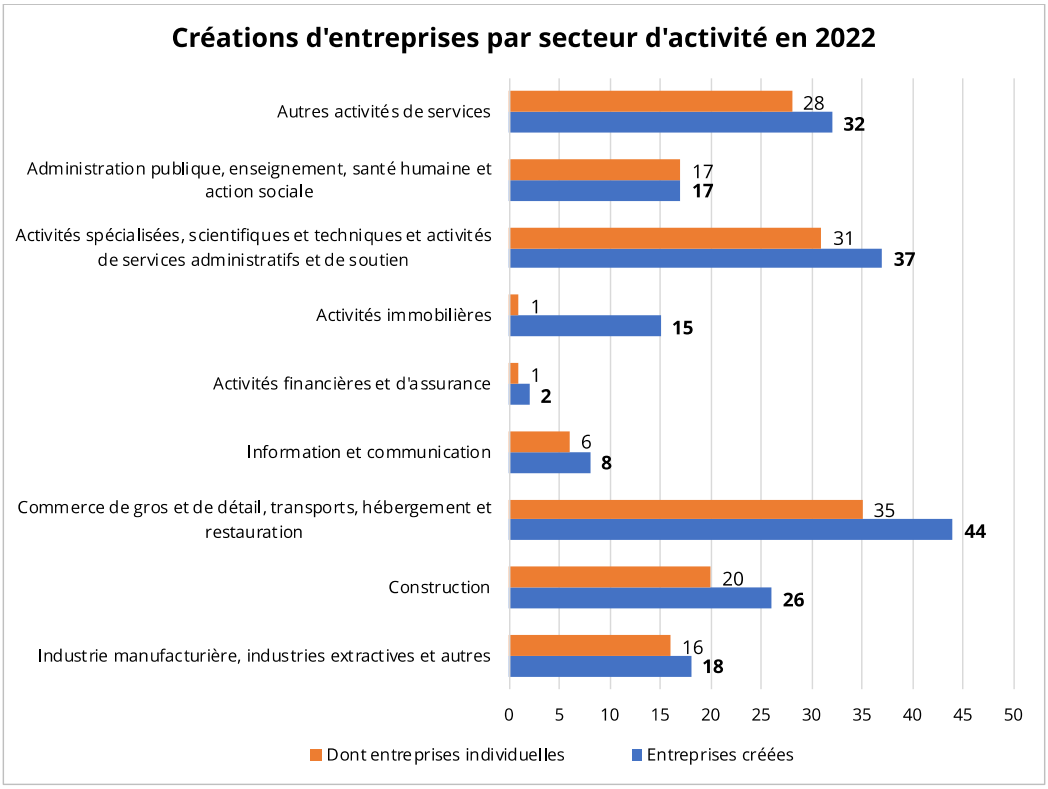


Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2023

Selon les données disponibles, en 2022 sur les 199 créations d'entreprise la plupart ont lieu dans le domaine du commerce et des services publics ou privés (62% de l'ensemble des créations d'entreprises, dont 74% sont des entreprises individuelles), ce qui apparaît relativement classique.

Ce qui l'est moins, c'est la croissance des secteurs de la construction et de l'industrie qui ont, chacun, enregistré des créations d'entreprises non négligeables (26 nouvelles entreprises pour le premier et 17 pour le second). Cela s'explique en grande partie par les caractéristiques spécifiques du tissu économique marqué spatialement par la présence sur le territoire loubésien d'une importante zone industrielle.

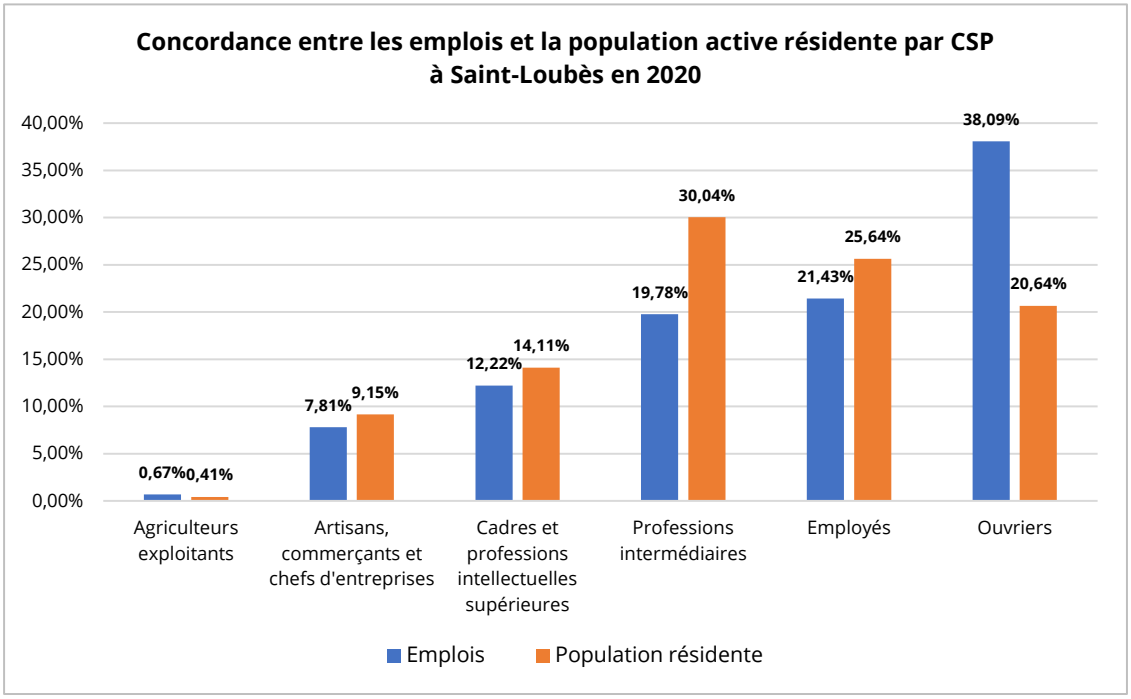
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2023

2.1.3. La structure de l'emploi

La structure de la population résidente, notamment en termes de catégories socio-professionnelles, s'explique partiellement par les caractéristiques de l'emploi local.



Source : INSEE RP 2020

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

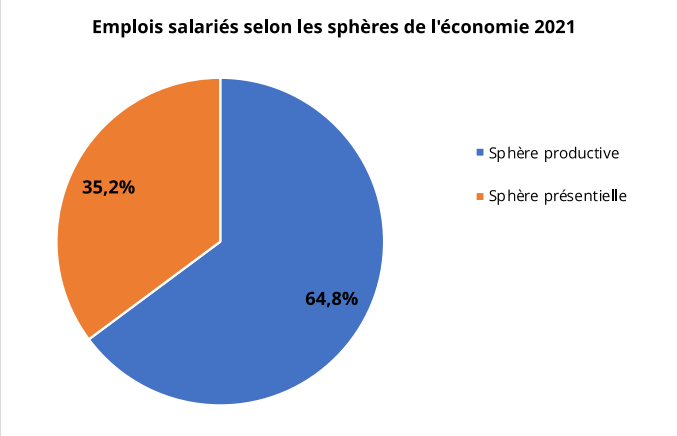
En effet, d'une manière générale, les caractéristiques des emplois présents sur la commune en termes de catégories socio-professionnelles correspondent à celles de la population active résidente. Toutefois, le fait le plus visible est la décorrélation entre l'offre de postes d'ouvriers offerts et cette catégorie d'actifs résidant sur la commune. Les entreprises industrielles de la zone d'activités recrutent donc largement leurs salariés hors de la commune. A l'inverse, pour les « professions intermédiaires » et pour les « employés », la proportion de population résidente est largement supérieure à la proportion d'emplois offerts.

Cela montre qu'une grande partie des personnes appartenant à ces catégories socio- professionnelles et résidant à Saint-Loubès exercent leur emploi dans une autre commune et effectuent donc des déplacements pendulaires.

L'analyse des entreprises communales selon leur secteur d'activité montre la prédominance de la « sphère productive »[1] **au détriment de la « sphère présentielle ».** Les données de l'INSEE estiment que la première représente plus des deux tiers des entreprises.

Plus précisément :

a) **L'économie productive représente 65% des emplois** à Saint-Loubès, taux sensiblement supérieur à la moyenne de la Communauté de communes Les Rives de la Laurence, mais très fortement supérieur à la moyenne du SCoT et du départementale (35% et 34%). **Saint-Loubès apparaît donc comme une exception notable dans un contexte où l'économie présentielle occupe les deux tiers des emplois**. Cela est, encore une fois, largement dû à la présence de la zone industrielle sur son territoire.



Source : INSEE 2020

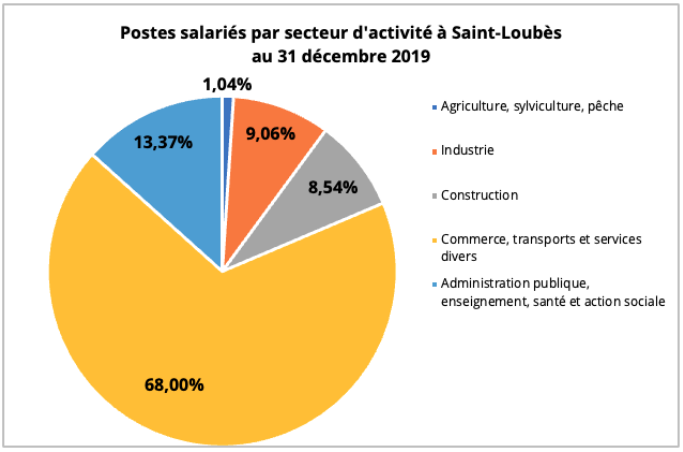
b) **Les emplois salariés dominent largement** (87,4%) en raison de la présence d'entreprises de grande taille sur la commune. Les emplois salariés représentent encore 88.5% de l'ensemble des emplois sur la commune. Après une diminution de -2.8 points entre 2009 et 2012, cette proportion connait à nouveau une augmentation de +1.4 points par rapport à 2012, où elle s'élevait à 87.1%. La répartition des postes salariés suit celle de l'emploi en général.

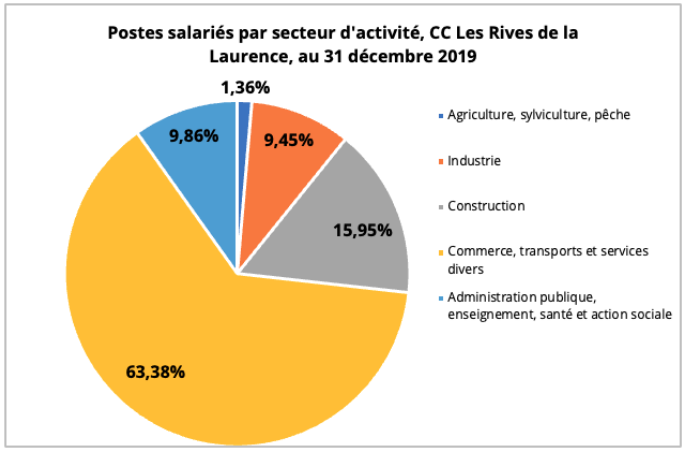
On peut constater cependant que les chiffres de la répartition, sur la commune de ces postes dans les secteurs d'activité diffèrent légèrement de ceux de l'intercommunalité. En effet, si la proportion d'emplois salariés dans le secteur « commerces, transport hébergement et restauration » est un peu supérieure dans la commune que dans l'intercommunalité, ce n'est pas le cas de celle des emplois salariés du secteur de la construction qui apparaît beaucoup plus faible à Saint-Loubès. Cela laisse supposer que ce secteur y serait composé en grande partie

[1] Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

d'indépendants travaillant sans salariés. Enfin, l'« administration publique, enseignement santé et action sociale » apparaît plus importante à Saint-Loubès, ce qui est normal pour une commune jouant le rôle de pôle de service à l'échelle locale.





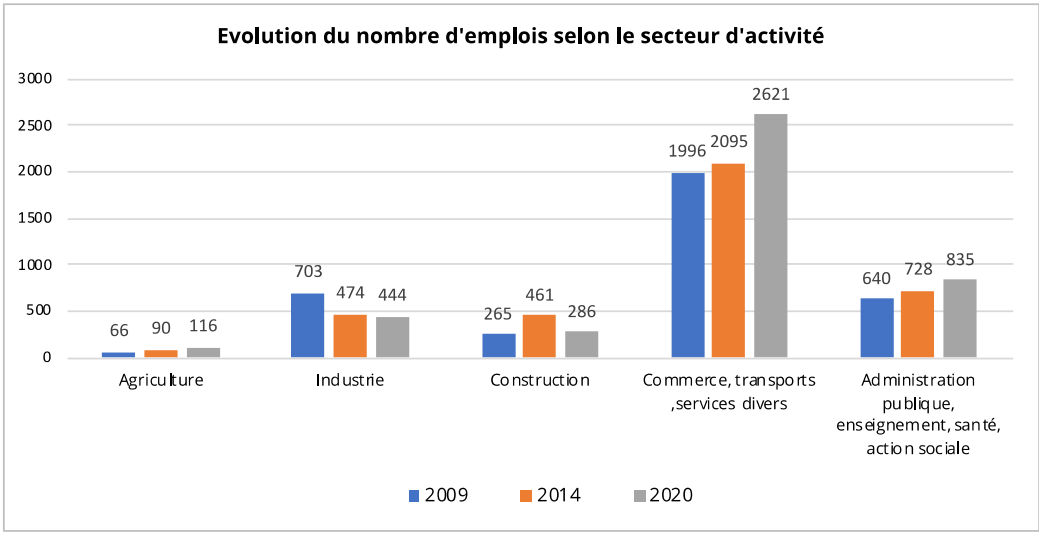
Source : INSEE 2020

c) **Les emplois privés sont très largement majoritaires, ne laissant qu'une faible place aux emplois publics** (92,4% contre 7,6%).

Cependant, il ne faudrait pas croire que l'emploi industriel occupe une place centrale dans le tissu économique de la commune. En effet, si l'industrie était encore le second secteur d'activité de la commune en 2009, celui-ci est aujourd'hui en perte de vitesse. Au cours de la dernière période intercensitaire, le déclin de l'emploi industriel se poursuit.

L'observation de l'évolution du nombre d'emplois sur la commune au cours de la dernière période intercensitaire (2012-2021) permet d'affirmer que **Saint-Loubès connait une forte tertiarisation**. L'augmentation du nombre d'emplois dans le commerce, les transports, les services divers ainsi que ceux dans l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale, déjà largement majoritaires, se poursuit.

On soulignera que **le nombre d'emplois offerts sur la commune a augmenté de 17% entre 2009 et 2020 (soit 632 emplois)**. Cette attractivité reste toutefois en deçà des progressions relatives des autres communes où l'évolution de l'emploi est corrélée à la croissance démographique.

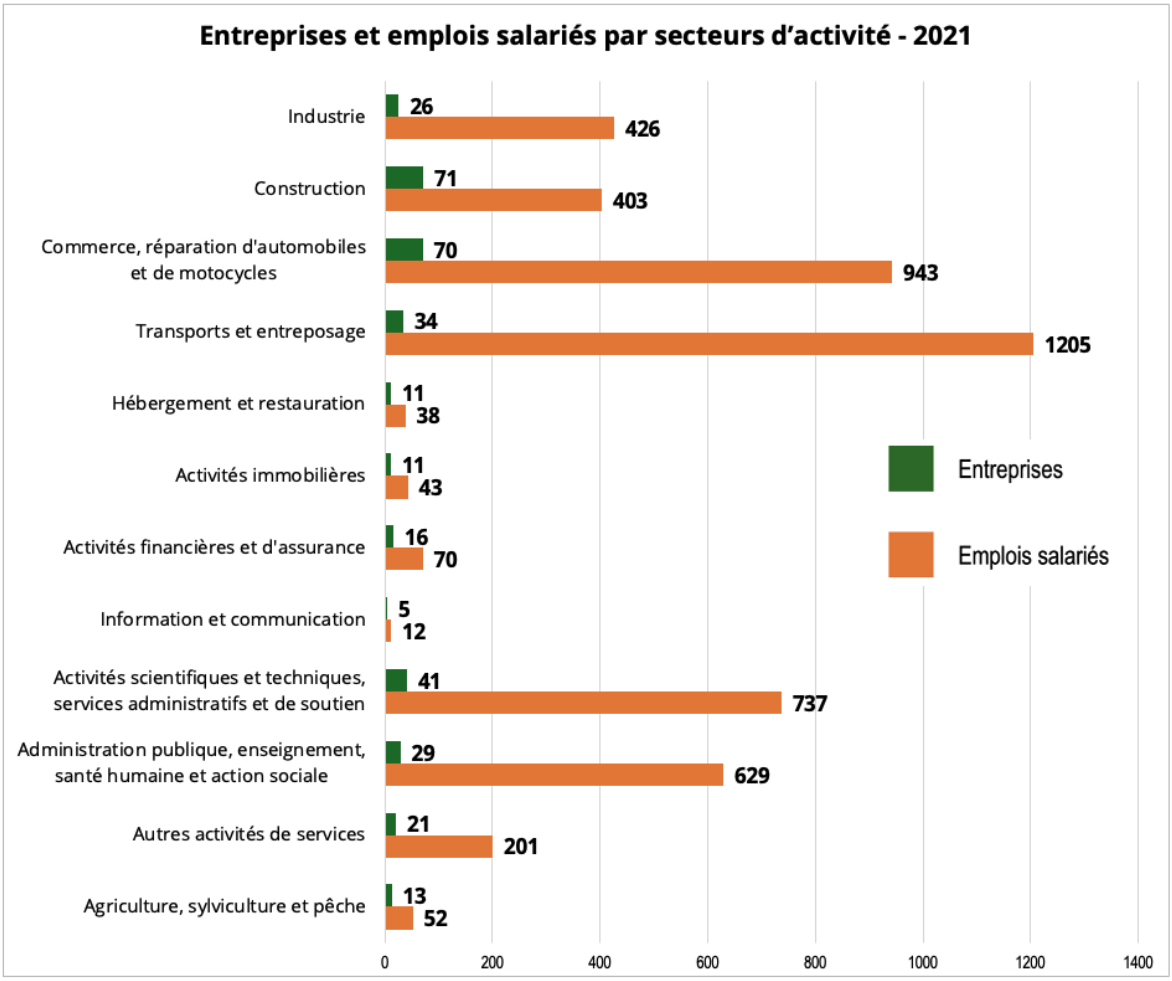


Source : INSEE, 2020

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

2.1.4. L'organisation de l'emploi

Le tableau ci-dessous, découpant les activités présentes sur le territoire communal en 12 secteurs permet de voir par le détail les entreprises présentes et le poids de chaque secteur en termes de salariés.



Source : INSEE FLORES, 2023

En termes d'emplois **quatre secteurs apparaissent dominants** et couvrent à eux seuls les trois quarts des emplois, pour seulement la moitié des établissements :

- Transports et entreposage (25,3% des emplois et 9,8% des établissements).
- Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles (19,8% des emplois et 20,1% des établissements).
- Activités scientifiques et techniques, services administratifs et de soutien[1] (15,5% des emplois et 11,8% des établissements).
- Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (13,2% des emplois et 8,3% des établissements).

[1] Le secteur « Activités scientifiques et techniques, services administratifs et de soutien » est l'ensemble des activités professionnelles, scientifiques et techniques spécialisées nécessitant un niveau de formation élevé et apportant des connaissances et compétences spécialisées aux utilisateurs, ainsi que l'ensemble des diverses activités de soutien aux activités générales des entreprises comme par exemple les experts comptables, les notaires, les architectes, les agences de voyage, les agences d'intérim, etc...

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

On soulignera particulièrement **l'importance des entreprises de transport** qui se caractérisent par une taille moyenne importante (35 salariés par établissement) et qui, on l'a vu plus haut, accueillent parmi les établissements les plus importants de la commune (6 établissements de plus de 50 salariés).

Le deuxième secteur doit plus particulièrement sa place au **commerce de gros**, dont y a également vu la place des grands établissements (4 établissements de plus de 50 salariés).

Paradoxalement, la zone industrielle fait une place relativement mineure aux **établissements industriels** purs qui n'occupent que 9% des emplois dans 7,5% des établissements, avec une taille moyenne d'établissements relativement basse (16 salariés par établissement).

Enfin, on soulignera l'importance des **activités « de support »** avec 41 établissements et des **administrations publiques et de santé**.

2.2. Des atouts majeurs

2.2.1. Les zones d'activités économiques importantes mais saturées

Saint-Loubès jouit d'une implantation stratégique grâce à sa proximité immédiate avec l'autoroute A10 et non loin de la métropole bordelaise. De ce fait, l'attractivité et la pérennité de zones d'activités économiques est assurée.

L'implantation de l'industrie à Saint-Loubès est ancienne et date de la fin du XIXème siècle avec l'installation de la raffinerie Deutsch de la Meurthe. Plusieurs arguments ont à l'époque conduit à l'élection de Saint-Loubès comme site de développement, tels que la proximité de Bordeaux, les difficultés à développer certaines industries dans cette ville, la profondeur des eaux de la Dordogne, permettant l'accès fluvial facilité vers le site, et la proximité de la voie ferrée Bordeaux-Paris.

L'histoire économique de la commune est également marquée par certains établissements emblématiques, comme la distillerie Meneau implantée en 1951, spécialisée dans la fabrique de liqueurs, de caramel et de sirops (répertoriée dans l'Inventaire général du patrimoine culturel).

Depuis décembre 2000, la Communauté de communes Les Rives de la Laurence est compétente en matière de gestion des zones d'activité sur son territoire. La Communauté de communes dispose d'environ 200 ha dédiés aux sites économiques. Son positionnement géographique constitue un atout majeur pour l'économie locale. Située à la fois au carrefour de l'A10 et de la N89, en lisière de la Métropole bordelaise et de la rocade, la Communauté de communes est notamment un territoire cible pour les **activités de logistique et de transports** qui se sont implantées selon une logique d'opportunité. Toutes les zones d'activités du territoire sont ainsi situées à proximité des deux infrastructures routières principales et disposent donc d'une bonne desserte. Or, les effets de congestion, notamment sur l'A10, viennent amoindrir l'accessibilité de ces sites vers et depuis l'agglomération. Des pistes d'amélioration peuvent être envisagées grâce aux fortes potentialités du territoire en matière de multimodalité (embranchements ferrés notamment).

Deux zones d'activités sont présentes sur le territoire de Saint-Loubès et constituent les principaux foyers d'emploi de la commune (voire de la Communauté de communes). Ces zones concentrent l'essentiel des entreprises industrielles et tertiaires de la ville. Elles accueillent les entreprises les plus importantes du territoire de la Communauté de communes (TRANSGOURMET, DOUMEN, SANOFI, ETEX, etc.).

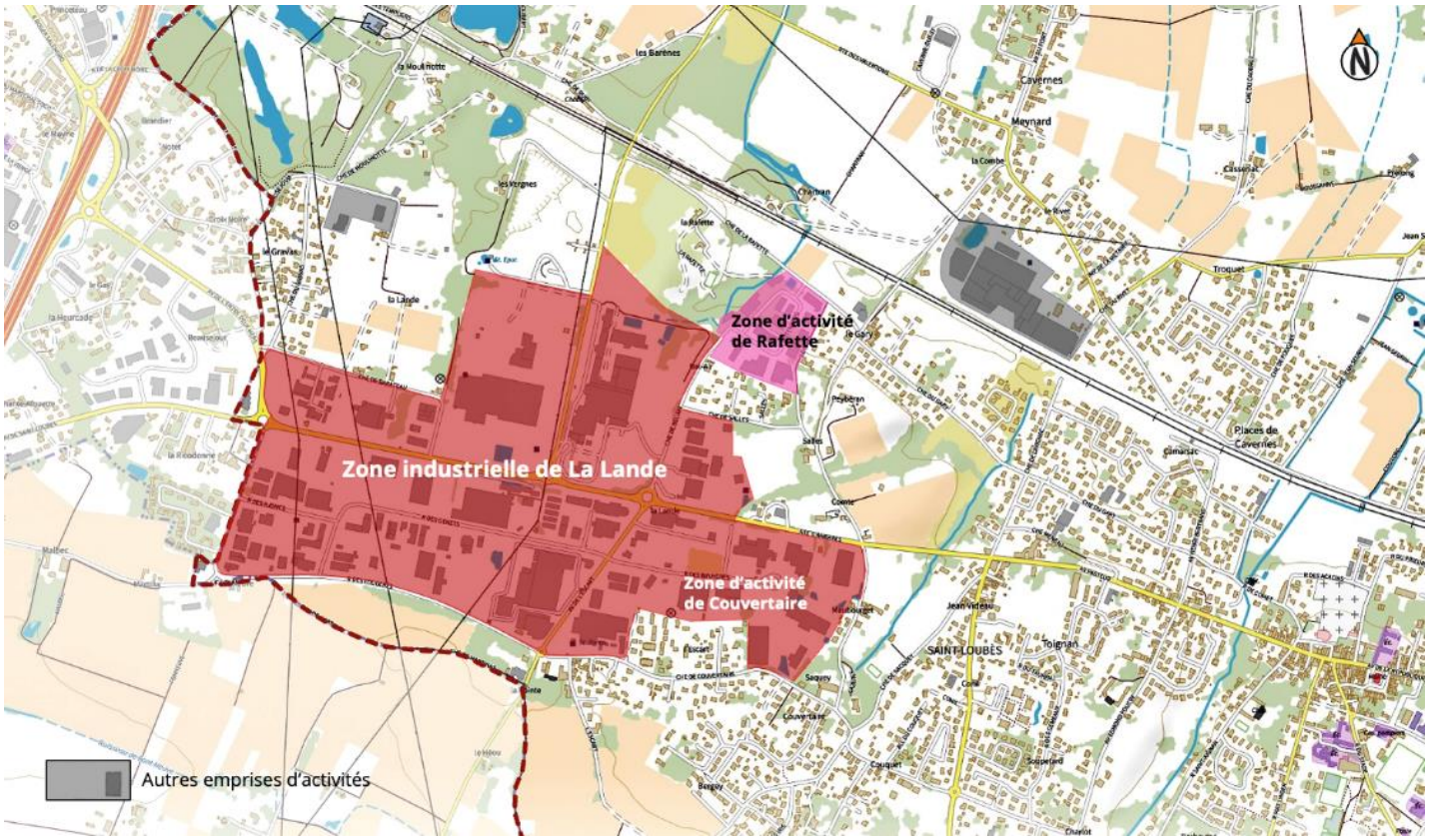
Il s'agit de :

- **La Zone industrielle de « La Lande »**, créée le 1er juillet 1972 à l'initiative de la commune sur une superficie initiale de 104 ha. Avec une superficie actuelle de 125 hectares (couvrant également la zone d'activités de « Couvertaire », dernière extension de la zone au Sud-Est) elle est la plus vaste de la communauté de communes. L'ensemble des terrains disponibles est aujourd'hui occupé, toutefois une densification de certaines emprises peut être envisagée. Elle

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

accueille de nombreuses entreprises et industries d'envergure nationale et internationale. La zone industrielle de Saint-Loubès est tournée, complémentairement à celle de la commune de Sainte-Eulalie, vers l'activité d'entreprises. Idéalement placée aux portes de la métropole bordelaise, elle accueille de nombreuses et grandes entreprises dont une grande entreprise spécialiste des plaques de plâtre (SINIAT ETEX), DHL, Transgourmet, ainsi que des entreprises de transport et des métiers du bâtiment.

1 **La Zone d'Activités de « La Rafette »**, d'une superficie de 5,7 ha, plus récente, dont l'aménagement a débuté en février 2009, pour 16 lots contenant chacun une construction à destination artisanale. L'objectif était d'offrir une zone spécifiquement dédiée aux petites et moyennes entreprises (PME) ou artisans locaux. Comme la zone d'activités de « La Lande », elle est entièrement occupée.



Les grandes emprises dédiées aux activités économiques à Saint-Loubès (fond IGN)

A ces zones d'activités proprement dites, on ajoutera des emprises d'une certaine taille qui marquent également le territoire loubésien :

- La plus importante, chemin du Rivet, en limite Nord de la voie ferrée, est occupée par **les entrepôts des Grands Vins de Gironde**, sur une superficie de l'ordre de 7,5 ha.
- Une seconde doit également être notée : **Chemin de la Moulinotte, au Gravas**, une petite zone de 1,7 ha, qui accueille 3 entreprises et dispose d'une emprise encore disponible, mais qui souffre d'une desserte peu adaptée.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



La Zone industrielle de « La Lande » et la zone d'activités de « Couvertaire » (fond Google Maps)



Vue de l'usine SINIAT (image Google Street)



Vue des entrepôts Transgourmet (image Google Street)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



La zone d'activités de « La Rafette » - vue aérienne (fond Google Maps)



Zone d'activités de « La Rafette » (image Google Maps)

On constate donc aujourd'hui **une réelle pénurie de terrains disponibles pour de nouvelles implantations immédiates**.

Une piste de recherche est bien sûr **l'optimisation des terrains disponibles au sein de la zone industrielle** de « La Lande » pour redécoupage. Mais, il s'agit d'une piste largement incertaine, dépendant des perspectives à long terme du fonctionnement des entreprises qui en sont propriétaires.

Toutefois, **une extension de la zone industrielle de « La Lande » est envisageable vers le Nord**, à l'Ouest de l'avenue du Vieux Moulin, jusqu'à la voie ferrée sur des emprises dégradées composées en grande partie par une ancienne décharge de déchets inertes ayant comblé partiellement une ancienne gravière. Son intérêt est bien sûr le fait qu'elle ne consommera pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais se poseront inévitablement des problèmes de dépollution et de stabilité des sols.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

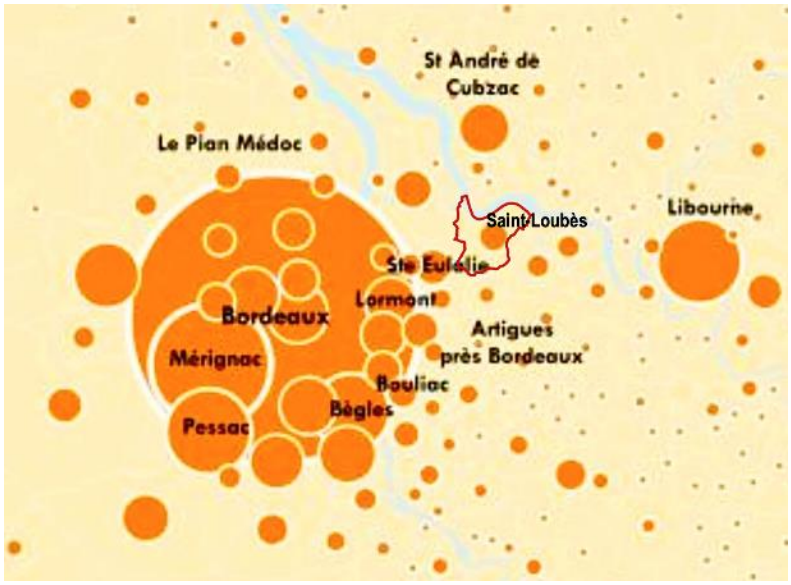
De même, **un développement de la zone artisanale de La Rafette pourrait avoir du sens** entre le Chemin de la Rafette et la voie ferrée sur un ensemble d'emprises plus composites que pour « La Lande », comprenant des terrains déjà occupés par une activité économique, une habitation, des terrains remblayés et une vigne, sur une superficie totale de l'ordre de 2,8 ha.

2.2.2. Un pôle commercial répondant aux besoins de la population

2.2.2.1. Cadrage

La commune dispose **d'un tissu commercial relativement diversifié** qui offre la plupart des services les plus courants (presse-tabac, boulangerie, coiffure, alimentation, ...) à la population locale.

Malgré la concurrence des poids lourds de la communauté de communes, le centre commercial « Grand Tour » à Sainte-Eulalie et de celui de Saint-Sulpice-et-Cameyrac, dont leur zone de chalandise s'étend largement sur le Nord-Est de la périphérie bordelaise, la commune de Saint-Loubès a su maintenir un commerce de proximité complémentaire. Le tissu commercial local décline ainsi une palette relativement étoffée de petits commerces et services de proximité.



Extrait de la carte du nombre de commerces en Gironde (source : Diagnostic urbain et commercial de la Gironde, Juillet 2018 – Conseil Départemental de la Gironde)

Commerce alimentaire	8
Équipement de la maison	4
Équipement de la personne	6
Restaurant/bar	12
Soins et esthétique	11
Immobilier/constructeurs	11
Banque/assurances/expertise comptable	9
Automobile {garage/vente/auto-école)	5
Divers (papeterie/tabac-presse/laverie/antiquités)	14
TOTAL	**80**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Comme le montre le tableau ci-dessus, issu de sources communales complétées par des relevés de terrain, on relève 80 établissements classés dans la catégorie des commerces. Si quelques-uns relèvent du commerce quotidien de proximité (commerce alimentaire), **la plupart relèvent d'usages plus intermittents** (commerces dits *« anomaux »* : équipement de la maison, équipement de la personne, restaurant/bar, soins et esthétique, immobilier/constructeurs, banque, automobile, etc.) qui supposent une aire de chalandise plus large que le territoire communal.

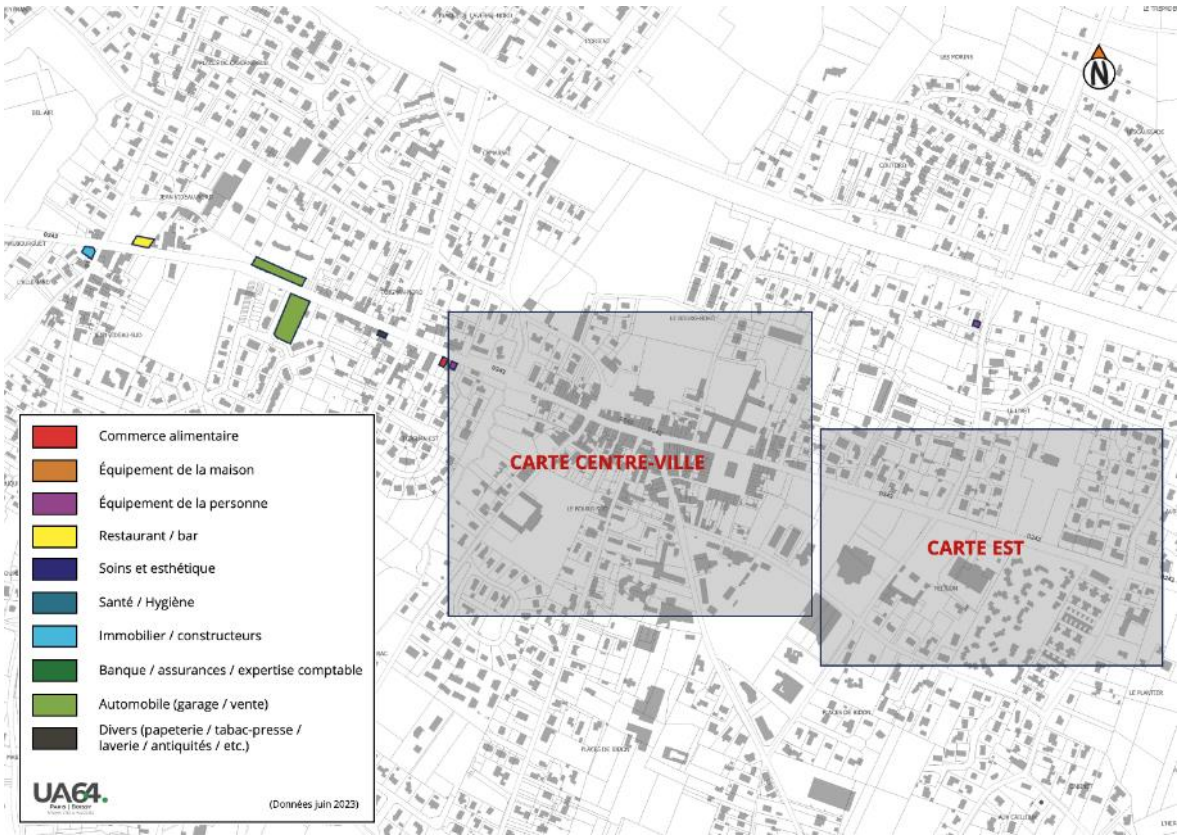
On notera, enfin, que cette offre est complétée par le **marché de Saint-Loubès** qui a lieu le lundi matin et le samedi matin de 8h à 13h sur la place de l'Hôtel de Ville.

Saint-Loubès possède donc un niveau d'équipement commercial qui va au-delà de l'offre de proximité et qui a su s'adapter aux changements de comportements de consommation de la population, tout en restant inscrit dans l'aire d'influence de l'appareil commercial de la métropole régionale.

2.2.2.2. L'organisation spatiale de l'offre commerciale

L'offre commerciale se répartit naturellement le long de l'axe historique principal de la commune : la RD 224 et, plus particulièrement sur son tronçon central, l'avenue de la République, artère principale du centre-bourg.

Toutefois, si ce dernier accueil l'offre commerciale historique de la commune, il ne constitue plus le seul pôle commercial loubésien : l'Est du bourg a vu se mettre en place un second pôle et, plus récemment, l'entrée Ouest de la commune (au niveau du rond-point de Beauséjour) a accueilli une offre complémentaire.



a) Le centre-bourg

C'est le principal pôle de commerces et de services de la commune. **L'avenue de la République qui le traverse en est l'axe majeur sur un linéaire total d'environ 420 m**, mais dont seulement **220 mètres**

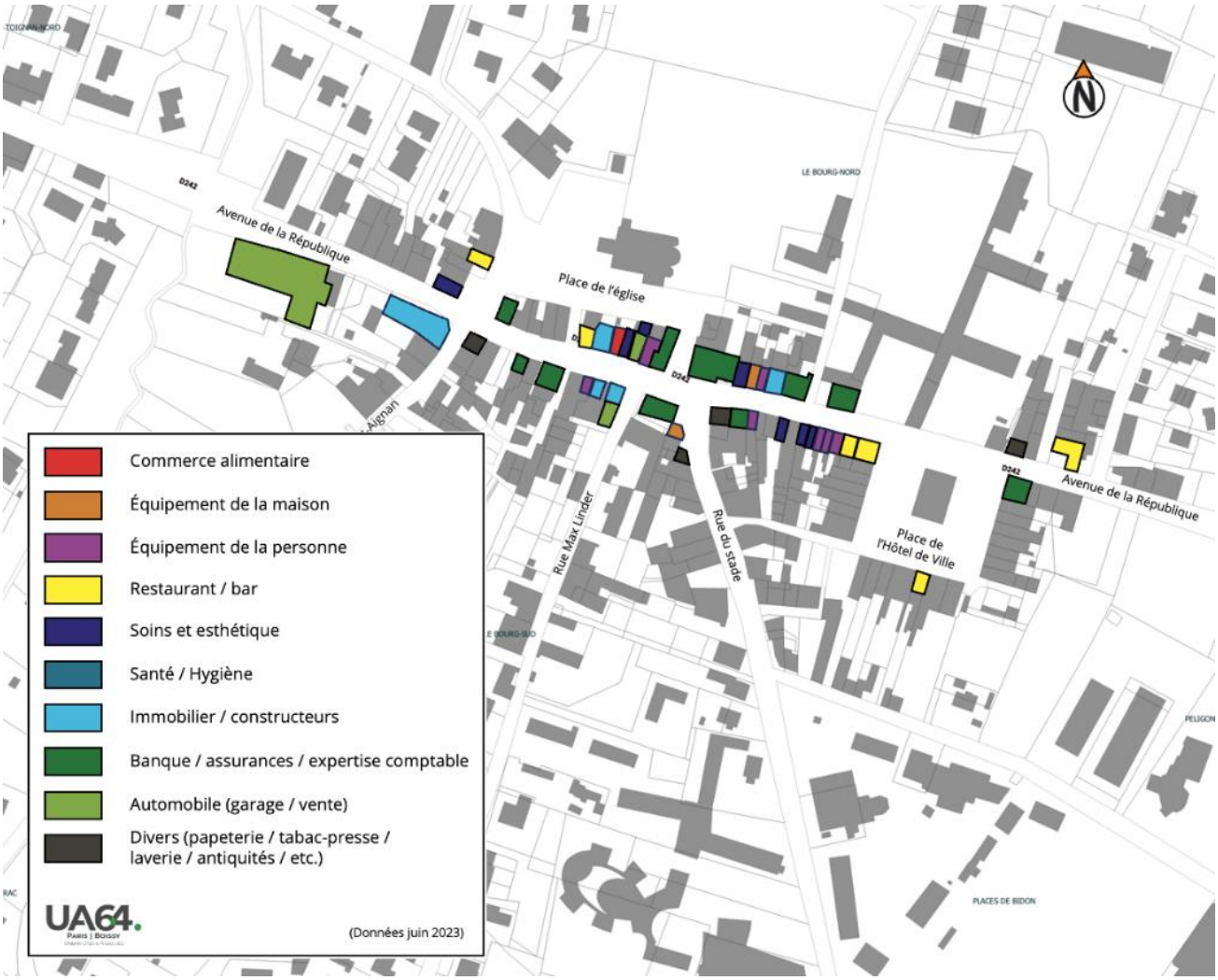
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

proposent une façade commerciale continue de part et d'autre de la voie, entre la rue de Saint-Aignan et la place de l'Hôtel de Ville.

44 établissements sont ainsi recensés. Le commerce alimentaire y pratiquement absent (à l'exception d'une boucherie). On y relève par contre la **forte présence des établissements bancaires** et assurances (10 établissements). Avec 7 établissements, l'équipement de la personne est également bien représenté (avec 3 magasins d'habillement, ce qui est plutôt rare à pour une commune du positionnement de Saint-Loubès). Le dernier groupe d'offre significatif est celui de la restauration, avec 6 établissements.

La requalification, déjà un peu ancienne, des espaces publics vient conforter ce principal axe de commerces et services.

Cette offre bénéficie d'un grand nombre de places de stationnement à proximité, notamment sur la place de l'Hôtel de Ville et de celle de l'église, si bien que les 21 places de stationnement situées sur l'avenue et les rues adjacentes fonctionnent sous la forme d'arrêt-minute. Le flux routier important au cœur du centre-ville peut toutefois apparaître comme une gêne pour l'accès et constituer un environnement peu favorable (nuisances sonores…).



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Représentation de la diversité des commerces de proximité du centre-bourg (source : Google Street - juin 2023)

b) Le pôle Est

Dans la continuité du centre-bourg, un deuxième pôle se dessine, plus diffus que le précédent, toujours de part et d'autre de l'avenue de la République, sur un linéaire de 400 mètres environs. Ici, aucun linéaire continue n'apparaît, l'offre étant organisée en trois « poches » principales sa caractérisant d'abord par **un stationnement automobile dédié**.

Dans cette offre mise en place dans les dernières décennies, **le commerce alimentaire occupe une part importante**, matérialisé par le centre commercial Carrefour, mais aussi par la galerie commerçante de l'Olivey (11 box occupés).



Le centre commercial Carrefour (source : Google Street - juin 2023)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



La galerie commerçante de l'Olivey (source : Google Street - juin 2023)



c) *L'entrée Ouest*

Le développement le plus récent de l'offre commerciale se situe à l'entrée Ouest de la commune au droit du rond-point de Beauséjour. Il s'agit d'une opération unique regroupant une pharmacie, deux boulangeries /restauration rapide et une agence immobilière. Les deux premiers profitent de leur implantation au sein de la zone d'activités qui se poursuit sur Sainte-Eulalie.



L'ensemble commercial de Beauséjour (source : Google Street - juin 2023)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

d) Synthèse

Par apport aux ensembles commerciaux récents qui fonctionnent par eux-mêmes et semblent assurés de leur avenir, la question se pose différemment pour le commerce historique du centre-bourg, implanté en pieds d'immeubles, qui, comme en de nombreuses communes, peut être frappé d'obsolescence. De fait, on relève un certain nombre d'emplacements vacants, mais aussi, très rarement toutefois, leur transformation en logement.

On soulignera donc l'enjeu de conserver ces alignements commerciaux qui assurent très largement la vitalité du centre-bourg.

2.3. Une activité agricole importante pour le territoire : entre économie et environnement

2.3.1. Le contexte agricole

Cette analyse s'appuie sur le nouveau Recensement agricole 2020[1] sur l'ensemble du territoire. Cet inventaire agricole très succinct est complété par une étude agricole réalisée dans le cadre du « Projet Alimentaire Territorial Cœur Entre-deux-Mers » porté par le PETR « Cœur Entre-deux-Mers » qui a notamment produit un observatoire du foncier agricole au service des collectivités[2].

2.3.1.1. La superficie des terres agricoles

La surface agricole utile (SAU) évalue la surface du territoire consacrée à la production agricole.

La commune de Saint-Loubès est dotée d'un important foncier agricole qui représentait 945 hectares en 2021 soit 36,8% de la surface communale, selon l'observatoire du foncier agricole du PETR « Cœur Entre-deux-Mers ».

Les données du Recensement agricole 2020, sont un peu différents puisque, selon elles, la SAU de Saint-Loubès atteignait 856 ha en 2020. Toutefois, la comparaison de ces derniers chiffres avec ceux des précédents recensements permet d'apprécier la dynamique du secteur.

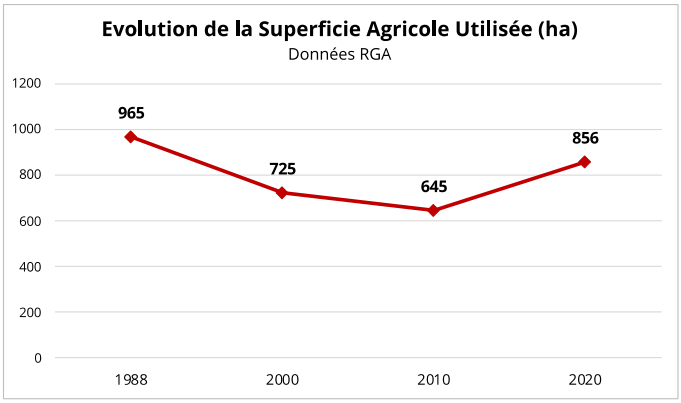
On relève ainsi que la superficie du territoire agricole loubésien s'est réduite jusqu'en 2010. Même s'il n'est pas exceptionnel, ce phénomène manifeste l'impact de la « périurbanisation » liée à l'interpénétration du milieu urbain dans le monde rural, notamment sur les communes proches de l'agglomération bordelaise.

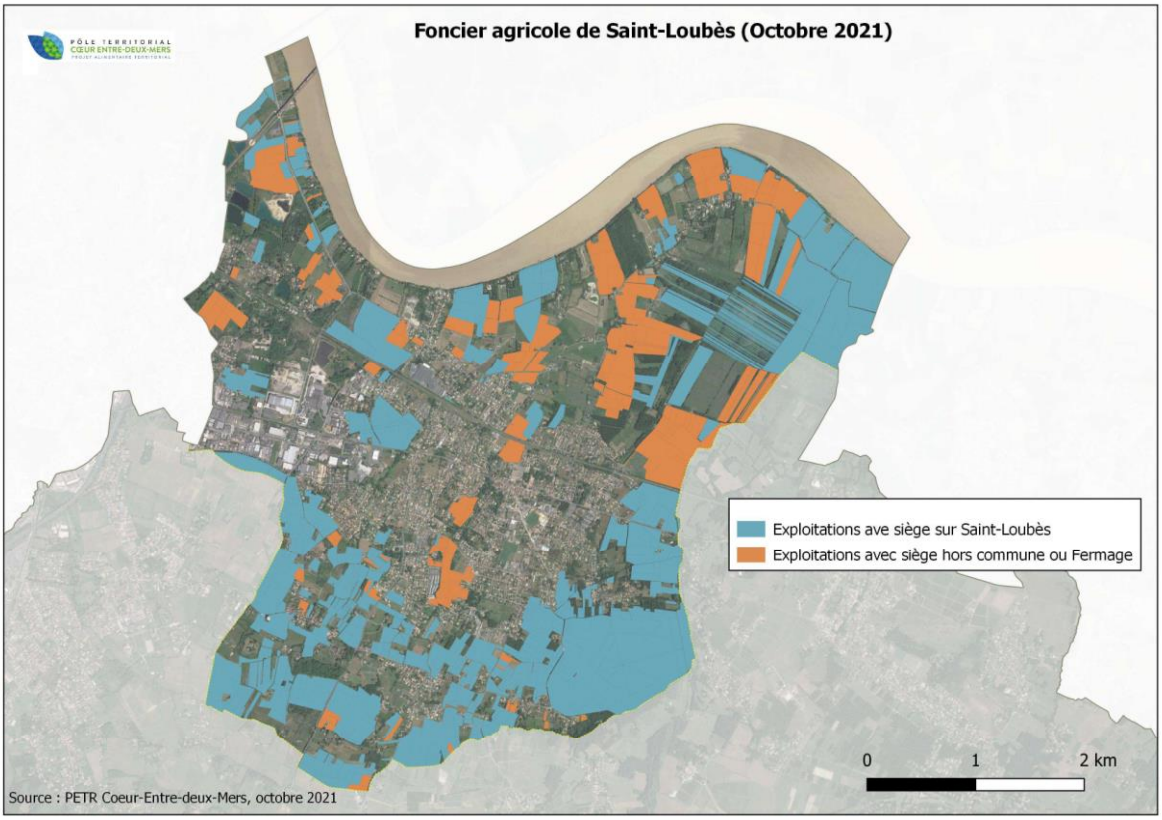
Cependant, **ce phénomène n'est pas irréversible** et on soulignera qu'entre 2010 et 2020, la SAU a augmenté significativement de 33%, soit 211 ha, témoignant d'une **reprise partielle du secteur agricole**. Il s'agit d'un phénomène particulièrement encourageant.

[1] https://agriculture.gouv.fr/les-chiffres-definitifs-et-detailles-du-recensement-agricole-2020

[2] Au regard de son importance stratégique, le foncier agricole du Cœur-Entre-deux-Mers fait l'objet d'une attention particulière avec la création d'un observatoire du foncier agricole. Celui-ci permet de cartographier le foncier agricole, des communes à la parcelle, puis de travailler avec les propriétaires désireux de vendre ou de louer tout ou partie de leur exploitation en les mettant en relation avec des candidats à l'installation, porteurs de projets agricoles alimentaires. Les collectivités révisant ou élaborant leur document d'urbanisme, telle que Saint-Loubès ont fait l'objet d'un accompagnement pour identifier le foncier agricole « stratégique » et renforcer la protection du foncier agricole de leur territoire.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR





2.3.1.2. Les exploitations agricoles

L'étude de l'observatoire du foncier agricole du PETR « Cœur Entre-deux-Mers » dénombre au total **105 exploitations** intervenant dans la mise en valeur agricole du territoire loubésien, dont :

- **48 exploitants ayant leur siège sur la commune** pour une SAU totale de 695 ha (74% foncier agricole utilisé).
- **57 exploitants ayant leur siège hors commune** ou en fermage pour une SAU totale de 250 ha (26% foncier agricole utilisé).

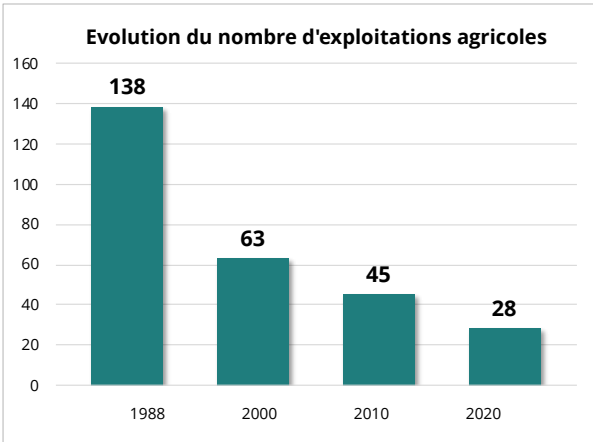
Selon ces chiffres, la taille moyenne d'une exploitation communale est de 14,5 ha.

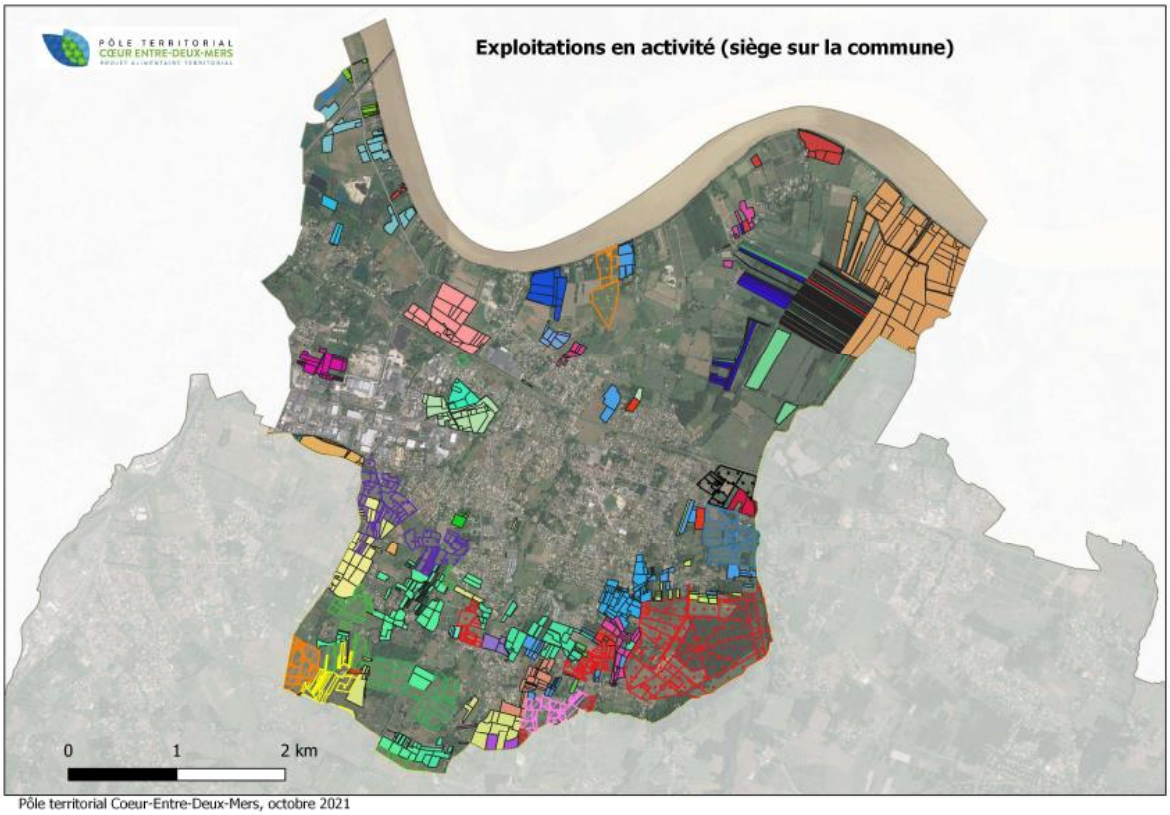
Les données sont toutefois radicalement différentes si l'on considère le Recensement agricole 2020. Même si elles ne concernent que les exploitations ayant leur siège dans la commune définies selon des critères

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

rigoureux[1] qui excluent notamment la « double activité »[2], la différence peut interroger : celui-ci ne relève que 28 exploitations.

Cependant comme pour la SAU communale, ces données ont le mérite de présenter ici aussi la trajectoire sur le moyen terme qui fait apparaître **une très forte diminution du nombre d'exploitations en 30 ans, avec un taux de 80% de disparition**. Ce phénomène n'est bien sûr pas propre à Saint-Loubès et montre qu'ici comme ailleurs, l'agriculture française fait face à un problème de non renouvellement des exploitations qui est très ancien.





Pôle territorial Coeur-Entre-Deux-Mers, octobre 2021

[1] Dans le recensement agricole, l'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- Produire des produits agricoles.
- Avoir une gestion courante indépendante.
- Atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

[2] Un agriculteur « double actif » ne fait pas de son activité agricole son activité principale : le revenu disponible agricole (RDA) est compris entre 30 % et 50 % des revenus professionnels totaux.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

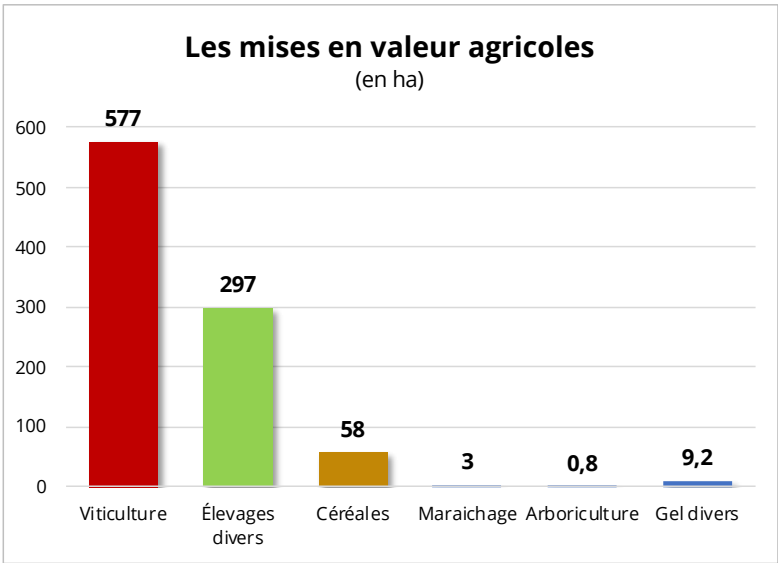
2.3.1.3. Les mises en valeur agricoles

Sans surprise, les données de l'observatoire du foncier agricole du PETR « Cœur Entre-deux-Mers » confirme **la prédominance d'une « Orientation Technico-Économique »**[1] **(OTEX) sur le territoire : la viticulture qui occupe plus de 60% de la SAU communale.**

Toutefois, une deuxième OTEX joue un rôle significatif sur le territoire : **l'élevage** qui mobilise près du tiers de la SAU communale.

Hormis la **céréaliculture** (6% de la SAU communale), les autres mises en valeur identifiées n'occupent qu'une place anecdotique.

A noter que la SAU est à 52 % en agriculture biologique, taux particulièrement élevé en lien avec les 6 châteaux en bio et l'élevage de bœufs bio des Palues, et que la commune est labellisée depuis 2021 comme « Territoire bio-engagé » niveau 3/3.



Source : observatoire du foncier agricole du PETR « Cœur Entre-deux-Mers »

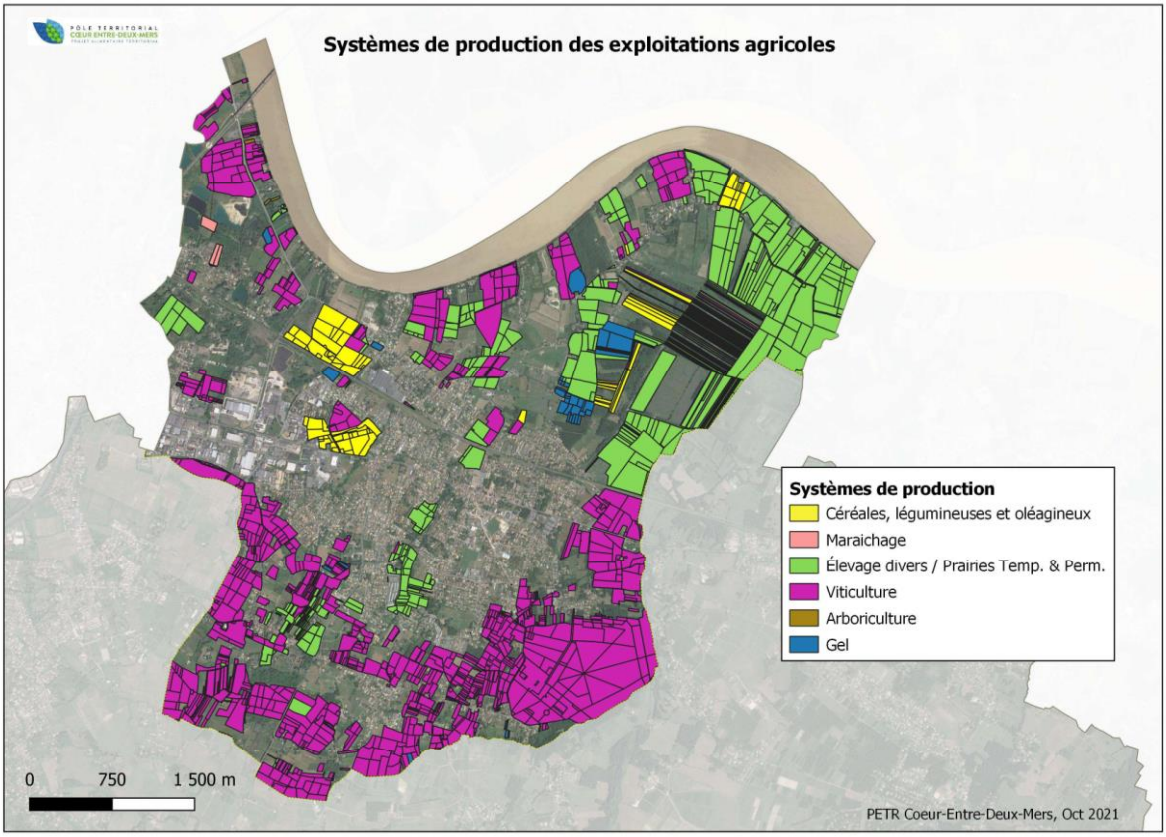
Sur le plan géographique, la viticulture occupe très largement les coteaux Sud, les plus favorables, mais on en retrouve également de manière plus diffuse dans la plaine alluviale de la Dordogne, le plus souvent en bordure du fleuve. Environ 25 exploitations, dont plusieurs grands domaines (Château Haut-Tellas, château Lalande St Jean, château des Dauphins, Château de Reignac, Château Lescart, Château Graves de la Laurence…) en font leur activité principale.

Quant à l'élevage, c'est tout naturellement qu'on retrouve presqu'exclusivement dans la plaine alluviale de la Dordogne, plus particulièrement au Nord-Est où elle prend sa plus grande ampleur. Ici, le nombre d'exploitations est moins important (environ 5 exploitations).

L'arboriculture fruitière est également présente au Nord-Ouest avec deux exploitations (exploitations Bois-Malot et Gobineau) non représentées sur la carte ci-dessous datant de 2021.

[1] Une Orientation Technico-Économique correspond à la (ou les) production principale d'une exploitation. Cette classification des exploitations selon leur spécialisation (orientation technico- économique : OTEX) et leur taille économique s'applique dans les deux derniers recensements généraux de l'agriculture. Il s'agit d'une typologie européenne à laquelle sont attachées des aides.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



En termes de dynamique des principales « occupations du sols » identifiées par les recensements agricoles (terres labourables, cultures permanentes[1] et surfaces toujours en herbe[2]), les chiffres fournis par le recensement de 2020 montrent que les superficies des différentes cultures ne diminuent pas toutes au même rythme :

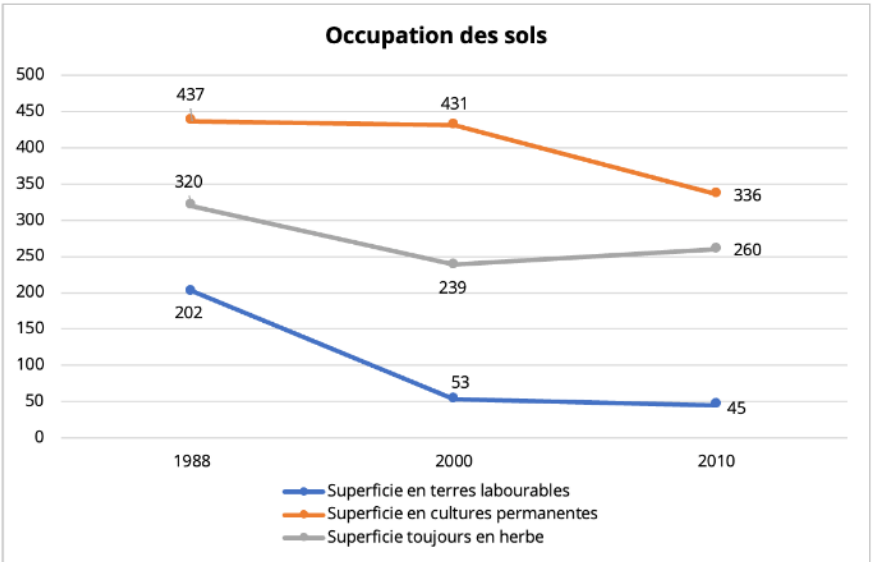
- Après avoir stagné entre 1988 et 2000, la superficie en cultures permanentes a connu une diminution de 95 hectares (-22%) entre 2000 et 2010[3].
- La superficie en terre labourable a, quant-à-elle, connu un déclin assez important entre 1988 et 2000, perdant 149 hectares sur cette période (-74%). Ce déclin s'est poursuivi, mais à un rythme plus lent (-15%), au cours de la décennie 2000.
- Ce n'est pas le cas de la superficie toujours en herbe. En effet, après avoir connu un déclin entre 1988 et 2000, la superficie toujours en herbe a connu une légère augmentation entre 2000 et 2010, gagnant 21 hectares sur cette période (+9%). Ainsi, au total, elle n'a connu qu'une diminution de -19% au cours des 30 dernières années.

[1] Ici, bien sûr, la vigne.

[2] Dédiées à l'élevage.

[3] Pour rappel les superficies indiquées sont celles , cumulées, des exploitations ayant leur siège à Saint-Loubès.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



On notera également, faisant abstraction de la mise en valeur actuelle, que **les terroirs communaux jouissent d'une reconnaissance de leur valeur dans plusieurs domaines, entérinée par les protections officielles *ad hoc***.

Le tableau ci-dessous en fait le recensement :

PRODUIT	CLASSEMENT
Bordeaux blanc	AOC
Bordeaux blanc avec sucres	AOC
Bordeaux clairet	AOC
Bordeaux claret	AOC
Bordeaux rosé	AOC
Bordeaux rouge ou claret	AOC
Bordeaux supérieur blanc	AOC
Bordeaux supérieur rouge	AOC
Bœuf de Bazas	AOC
Canard à foie gras du Sud-Ouest	AOC
Crémant de Bordeaux blanc	AOC
Crémant de Bordeaux rosé	AOC
Entre-deux-Mers	AOC
Entre-deux-Mers rouge	AOC
Agneau de Pauillac	IGP
Atlantique blanc	IGP
Atlantique primeur ou nouveau blanc	IGP
Atlantique primeur ou nouveau rosé	IGP
Atlantique primeur ou nouveau rouge	IGP
Atlantique rosé	IGP
Atlantique rouge	IGP
Fine Bordeaux	IGP
Jambon de Bayonne	IGP
Porc du Sud-Ouest	IGP
Pruneaux d'Agen	IGP

Source : Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
AOC : Appellation d'Origine Contrôlée – IGP : Indication Géographique Protégée

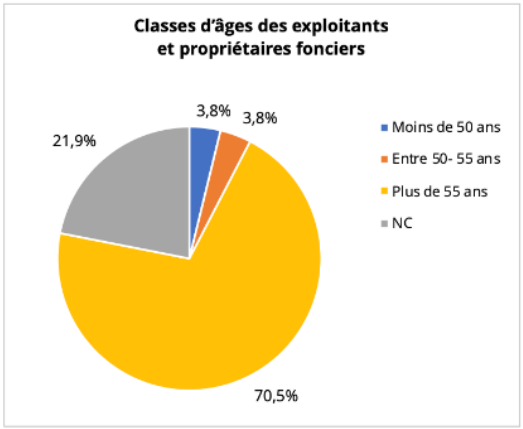
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

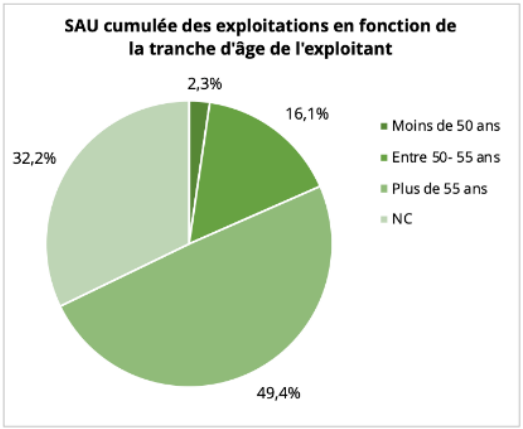
2.3.1.4. L'ancienneté des chefs d'exploitation et l'enjeu de la succession

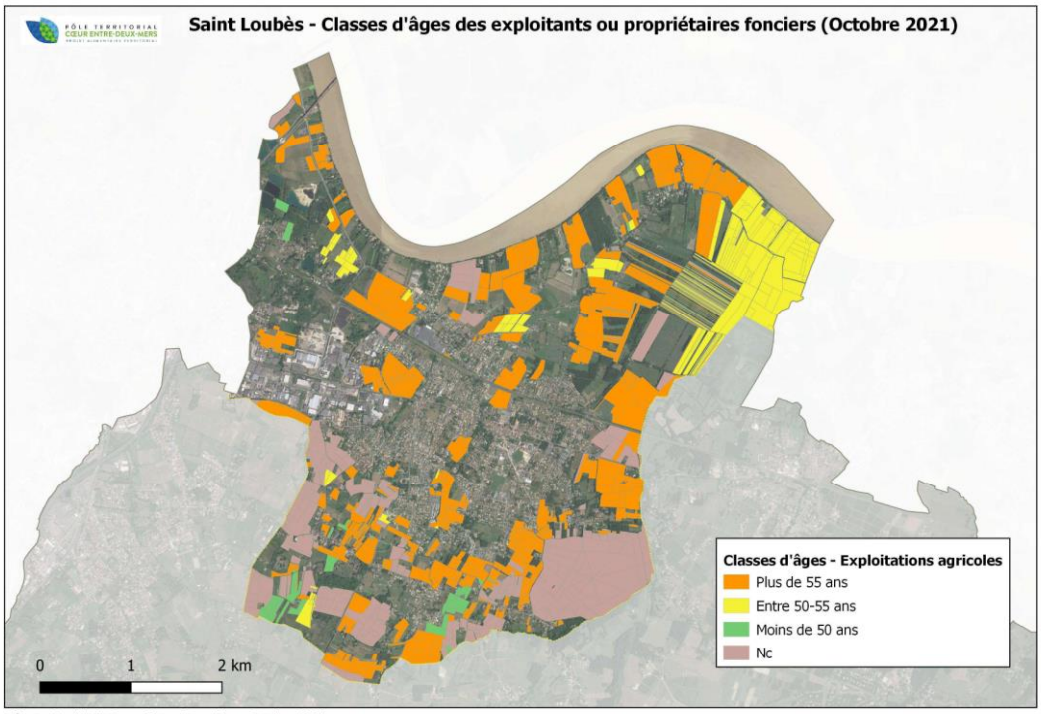
L'examen des tranches d'âge des chefs d'exploitation issues de l'observatoire du foncier agricole du PETR montre, à l'égal de ce qui peut être constaté dans toute la France, un **très net vieillissement** de ces derniers, posant à l'échéance des 10 prochaines années **la question de la transmission des exploitations**. Cela pose donc la question, au pire d'une réelle déprise agricole, ou de l'accompagnement de la transmission et de l'éventuelle restructuration des exploitations.
Ainsi, à peine 8% des chefs d'exploitation ont moins de 55 ans, **c'est donc 70% qui ont entre 55 ans et plus et qui devraient partir dans les 10 ans à venir**. Il s'agit d'un renouvellement presque complet.

En même temps, 470 ha, soit la moitié de la SAU, sont gérés par un chef d'exploitation de 55 ans et plus. C'est donc, au minimum (alors que pour un tiers de la SAU communal les informations manquent) **la moitié de l'espace agricole communal dont la maîtrise n'est pas assurée à court terme**.

Quoi qu'il en soit, ce constat doit être tempéré par la structure juridique de ces exploitations. Si cette information n'est pas commune dans le détail, il apparaît que l'exploitation individuelle n'est plus la règle, remplacée par des formes juridiques modernes (EARL, GAEC, etc.) qui permettent une transmission *a priori* plus aisée.







Pôle territorial du Coeur-Entre-Deux-Mers, Octobre 2021

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

2.3.2. La viticulture : une mise en valeur historique confrontée à un avenir incertain



Photo 1: Une sélection de domaines viticoles présents à Saint-Loubès ; crédits photos URBAM, 2017

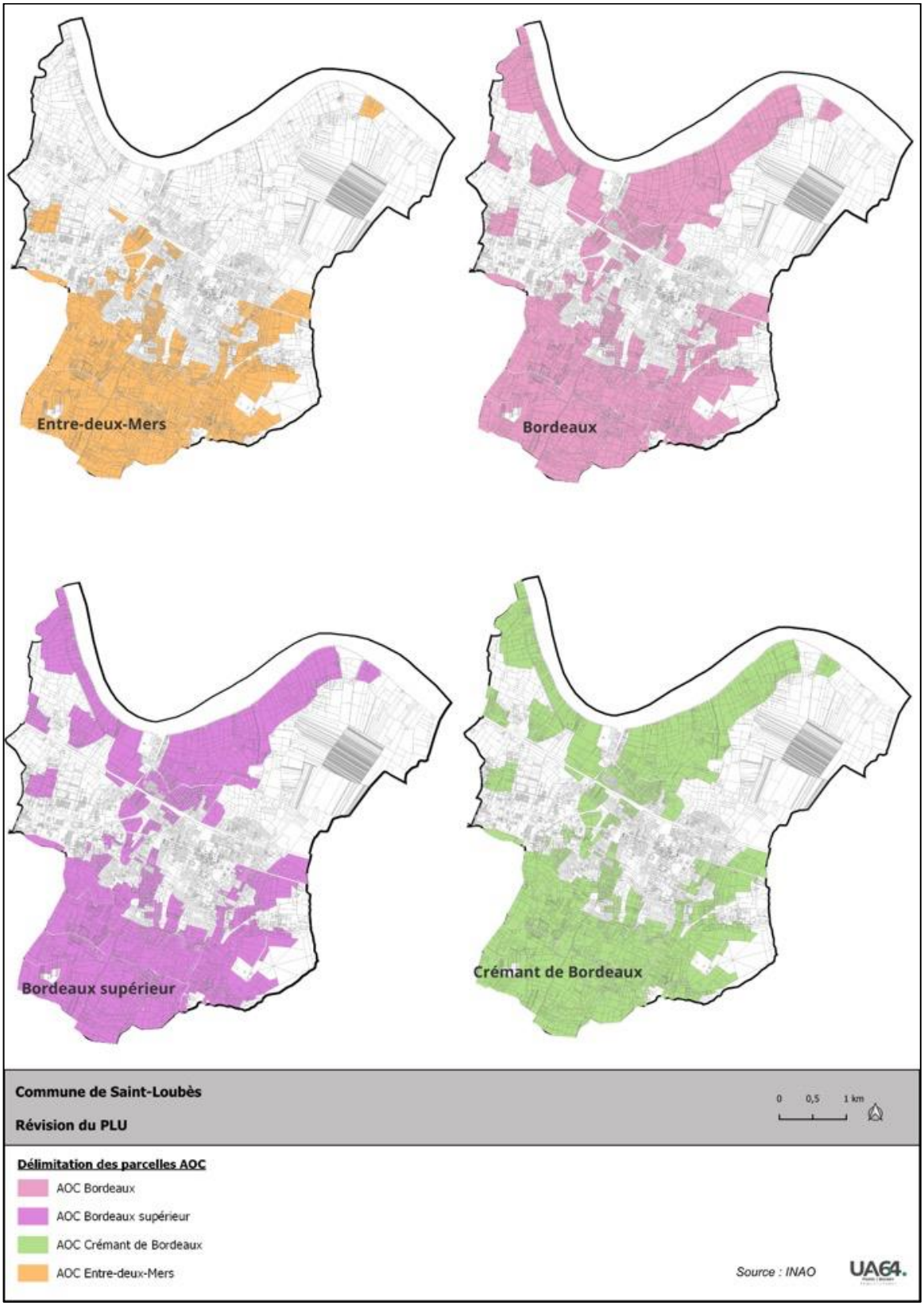
Une place particulière doit être faite à l'analyse de la viticulture bien implantée à Saint-Loubès. Pour rappel, en 2021, la surface plantée en vigne y était de 577 hectares soit 22.5% de la superficie totale du territoire (2568 hectares), répartie entre 25 exploitations viticoles. **Cette activité, majeure pour la mise en valeur du territoire communale et son image, fait aujourd'hui face à une crise existentielle**.

La région géographique où se situe Saint-Loubès présente une grande variété de terroirs du fait de sa dimension. Ainsi, sur la commune, sont produits quatre vins dont l'appellation est contrôlée :

- L'Entre-deux-Mers Bordeaux.
- Le Bordeaux supérieur.
- Le Bordeaux.
- Le Crémant de Bordeaux.

L'AOC Entre-deux-Mers s'étend entre la Dordogne et la Garonne sur 1 500 ha et produit en moyenne 88 000 hl/an de vins. Les sols sur lesquels s'étend cette AOC sont principalement composés de calcaire, de silice, de graves et de limons. Le sauvignon est le cépage blanc majoritaire de cette AOC. L'AOC Entre-deux-Mers désigne uniquement des vins blancs secs. Les vins rosés, clairets, effervescents et rouges sont commercialisés sous les appellations Bordeaux et Bordeaux supérieur.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

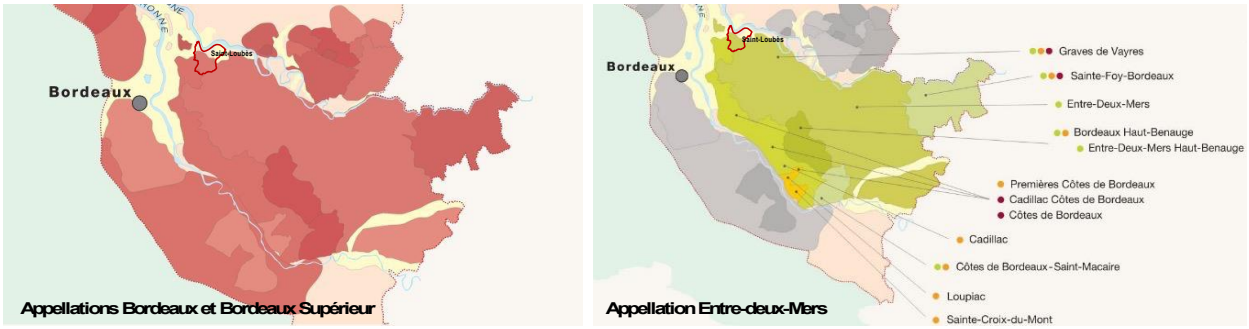


Source : INAO

AOC Bordeaux et Bordeaux supérieur sont des AOC produites sur l'ensemble du vignoble bordelais et plus particulièrement dans l'Entre-deux-Mers, que l'on retrouve donc à Saint-Loubès.

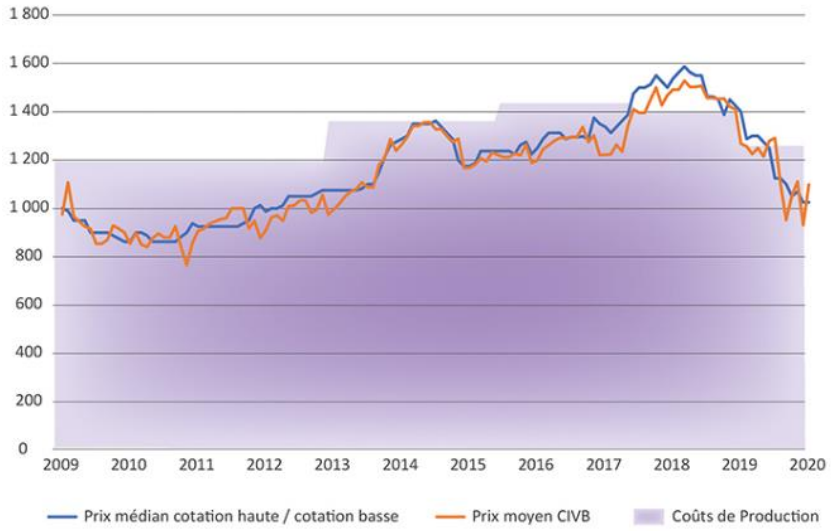
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

AOC Crémant de Bordeaux est un vin effervescent de méthode traditionnelle. L'aire d'appellation est délimitée par l'ensemble du vignoble bordelais. Les vins de base doivent être produits dans l'appellation bordeaux et les cépages sont ceux du Bordelais. Généralement blanc, le Crémant de Bordeaux peut être aussi rosé.



Extraits de la localisation des Appellations Bordeaux et Bordeaux Supérieur et Entre-Deux-Mers (Bordeaux.com)

Depuis une quinzaine d'années le vignoble bordelais est décrit comme traversant une crise majeure et multifactorielle. D'un point de vue commercial, cette crise se rattache à la baisse de la consommation sur le marché intérieur, mais aussi sur les marchés extérieurs. Les prix traduisent ces difficultés, stagnant à des niveaux très bas, notamment pour les entrées de gamme mais aussi pour les segments intermédiaires, et ne parviennent pas à couvrir les coûts de production.



Cours du bordeaux rouge conventionnel (le tonneau) en € rapportés aux coûts de production (source : Syndicat des courtiers en vin de Bordeaux et de la Gironde ; chambre d'agriculture de la Gironde)

Sur le marché national, qui constitue à lui seul de 55 à 70% des débouchés entre 2000 et 2020, où la consommation moyenne de vin par habitant ne cesse de diminuer, le bordeaux, quoique toujours leader, voit ses parts de marché se réduire d'année en année. Si les grands crus tirent toujours leur épingle du jeu, **les appellations Bordeaux et Bordeaux Supérieur, largement produites dans l'Entre-deux-Mers sont les plus affectées par cette crise**.

En conséquence, les ventes des vins de Bordeaux se sont effondrées en dix ans. Cette crise commerciale induit une crise viticole et sociale, lisible dans la concentration des structures foncières comme entrepreneuriales et dans la baisse des surfaces plantées. La recherche de baisse des coûts de production se traduit par une précarisation des conditions du travail non-qualifié.

La surproduction a ainsi conduit à la politique d'arrachage de 8 000 hectares de vignes, en majorité dans l'Entre-deux-Mers. Ce terroir de vins rouges et blancs de grande consommation doit arracher 4 900 hectares au cours du premier semestre 2024. Les domaines familiaux, à Saint-Loubès comme dans

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

tout l'Entre-deux-Mers, cherchent à abolir la monoculture du raisin pour s'orienter vers une diversification des productions lorsque cela est possible, ou le développement de l'œnotourisme (ce dernier ne pouvant toutefois que rester marginal…).

La déprise des surface plantées, mais aussi l'incertitude sur le devenir d'une partie des exploitations est donc un donc un enjeu majeur pour le devenir de l'espace agricole loubésien. Pour autant, Le PLU doit s'employer à sauvegarder à la fois des terroirs à la valeur agronomique certaine, des espaces de production agricole dans une perspective de sécurité alimentaire, et un cadre de vie rural, atouts majeurs de la commune.

2.4. Synthèse : constat et enjeux des activités économiques

Saint-Loubès connaît une certaine évolution sociale avec l'accroissement des professions intermédiaires. La part des actifs y est moins importante que dans les communes voisines et ces derniers sont concentrés dans le secteur tertiaire.

La commune propose un tissu économique relativement diversifié qui en fait le cinquième pôle d'emploi de la Communauté de communes. Si ce tissu économique est de plus en plus tourné vers une économie de services, il présente la particularité relativement rare d'être dominé par les activités productives. Toutefois, l'économie du territoire repose principalement sur les activités tertiaires (commerce de gros, transports, services) même si les secteurs de la construction et de l'industrie restent des pôles d'emplois salariés importants. Le tissu économique communal, en plus d'être relativement diversifié, ne cesse de grandir puisque le nombre d'entreprises de chaque secteur d'activité a augmenté ces dernières années. Si les entreprises loubésiennes sont pour la plupart d'entre-elles des TPE et des entreprises individuelles, Saint-Loubès se classe donc dans la catégorie rare des communes accueillant de grandes entreprises avec 21 établissements de plus de 50 salariés, dont 3 de plus de 200.

Les principaux atouts économiques de la commune sont la zone industrielle de « La Lande » et la zone d'activités de « La Rafette ». Ces deux zones sont l'héritage d'implantations industrielles anciennes sur la commune du fait de sa proximité avec Bordeaux et de la présence de la voie ferrée. Leur développement au cours des décennies passées a permis à l'économie locale de rester dynamique, à tel point que se pose aujourd'hui la question de leur extension. Celle-ci devra être envisagée en lien avec les capacités de densification potentielle dans la zone industrielle et avec le fonctionnement global de la commune, ainsi qu'avec les intérêts environnementaux et paysagers.

Le secteur « Commerce, transport, hébergement, restauration » a connu une forte croissance au cours des 30 dernières années dans le contexte de la tertiarisation de l'économie. C'est aussi le cas du secteur « Administration, publique, éducation, santé » qui reste plus prégnant à Saint-Loubès qu'à l'échelle de la Communauté de communes.

La croissance de ces secteurs se traduit spatialement par persistance d'un second pôle économique : le centre-bourg, qui reste malgré tout fragile et dont le confortement nécessite la protection des linéaires commerciaux et une meilleure conciliation des flux automobiles et piétonniers.

A l'inverse, le lent déclin de l'agriculture se poursuit puisque le nombre d'exploitations agricoles ne cesse de diminuer tout comme la surface agricole utilisée, d'autant que la viticulture est confrontée à une crise profonde. Pourtant, l'histoire agricole et viticole de Saint-Loubès, mise en relation avec son patrimoine bâti d'une grande qualité et avec sa situation géographique plus que favorable, fait de Saint-Loubès un territoire où le potentiel de développement du tourisme et plus particulièrement de l'œnotourisme est relativement important.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Le PLU devra s'attacher à prendre en compte plusieurs enjeux d'importance en matière de développement économique :

- **Optimiser les capacités de la Zone Industrielle de « La Lande » actuelle.**
- **Créer de nouvelles opportunités de développement bien encadrées sur des emprises qui impactent le moins possible les espaces naturels, agricoles et forestiers.**
- **Améliorer l'image de la Zone Industrielle.**
- **Conforter l'offre et la diversité commerciale et de services disponibles en centre-bourg.**
- **Préserver l'agriculture et encourager de nouvelles pratiques agricoles et une diversification à même de répondre aux défis de la crise viticole.**
- **Faire du tourisme un vecteur de développement local.**

❑ ❑ ❑

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

3. Les enjeux d'une extension urbaine moderne très rapide

3.1 Morphologie urbaine et typologie du bâti

3.1.1 Une peu d'histoire

Des indices, maigres et isolés, attestent de la présence de l'homme sur le territoire de Saint-Loubès dès l'âge du fer. Cependant, l'histoire de la commune débute de façon certaine beaucoup plus récemment.

Au cours du siècle qui suivit l'arrivée des armées de la République romaine dans l'Entre-deux-Mers en -56 avant JC, de nombreuses routes impériales furent construites depuis Burdigala vers Dax, Agen, Saintes ou Périgueux. L'une d'entre elles passait à proximité de l'actuel territoire Loubésien et fut certainement à l'origine de la création de plusieurs habitats et d'exploitations agricoles (villa gallo-romaine de Saint-Luc dont les fondations au milieu des vignes de Loustalot sont détectables par photos aériennes). Sur près de 2 kilomètres entre Le Bayle (près de Terrefort) et Le Truch, le long de l'actuel chemin du Roy, de nombreux vestiges attestent de cette occupation antique.

A partir du VIème siècle, le culte chrétien s'organisa dans les campagnes. Saint Loup, évêque de Troyes, est certainement à l'origine du nom de Saint-Loubès. Ce nom a beaucoup évolué au fil du temps comme en atteste les différentes appellations qui ont été trouvées dans les textes anciens tels que Santus-Lupus, Santus-Lobes, Sanctus-Lubesius, Santus-Pétrus, de Sancto-Lupo, Sent-Loubès, Saint-Pierre de-Loubez, ou encore Sainct-Loubez.



Carte de Cassini : XVIIIème siècle
Source : Géoportail

L'emplacement du bourg et de la première paroisse dédiée à Saint-Loup restent aujourd'hui discutés. Peut-être se trouvaient-ils au Truch, à Saint Luc ou à l'emplacement du bourg actuel.

Toutefois, l'existence du bourg à son emplacement actuel est certaine dès le XIème siècle. En effet, il est fait mention dans des textes de l'époque (1097) de deux églises pour Saint-Loubès : l'église Saint-Pierre (sur l'emplacement de l'église actuelle) et l'église Saint-Loup, à l'emplacement de l'actuelle chapelle du Prieuré.

Construit au XIIIème siècle (vers 1245) l'édifice actuel de chapelle du Prieuré est aujourd'hui un des plus anciens monuments de la commune. Après avoir entrepris un important chantier de remise en état de ce

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

bâtiment classé à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, la municipalité a fait de ce bâtiment dont la vocation religieuse avait cessé en 1789 un lieu dédié à la culture (expositions, conférences…).



Plus tardivement, au XVIème au XVIIIème siècle, plusieurs maisons nobles ont été bâties sur le territoire de Saint-Loubès. Bien que certaines aient subsisté, un grand nombre d'entre-elles a disparu, remplacées par des constructions plus récentes. Sans nul doute, elles constituent plus encore que les édifices publics une marque du développement de la commune au cours de l'époque moderne. Parmi elles, on peut citer le Château Reignac au Truch, la maison noble de Labatut (dites Château Terrefort) Chelivette, Lamothe, Malleret ou Toignan.

Ainsi, aujourd'hui l'identité de Saint-Loubès est marquée par des monuments caractéristiques ainsi que par l'existence de quelques villages et lieux-dits à l'histoire ancienne[1].

La commune a connu un important développement économique au cours des 30 dernières années. Cette forte croissance tient en grande partie à la localisation de la commune, en périphérie de l'agglomération bordelaise ainsi qu'à la proximité des autoroutes Bordeaux-Paris (A10), Bordeaux-Genève (A89) et de la voie ferrée Bordeaux-Paris.

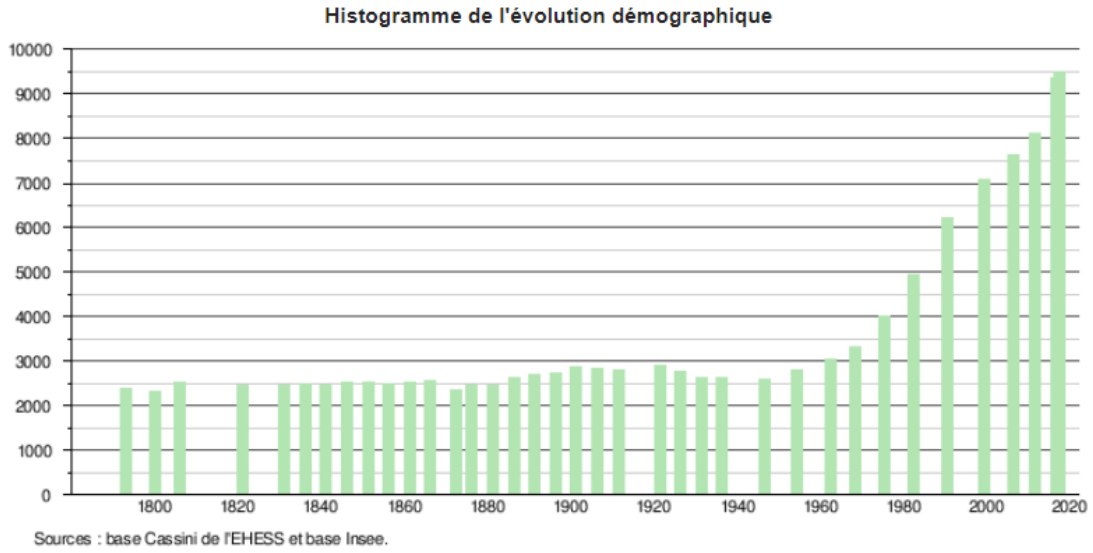
Ce développement s'explique aussi en partie par l'histoire industrielle de la commune et au fait qu'elle se soit dotée depuis les années 1970 d'une zone d'activité économique moderne et performante, centrée autour de quelques activités : agroalimentaire, pharmacie, électronique, matériaux, transport et emballage.

Par ailleurs, l'activité agricole, bien qu'en déprise y est encore importante et contribue à maintenir l'aspect rural des paysages. De nombreux producteurs proposent un vin classé dans l'appellation d'origine contrôlée Bordeaux supérieur. Près d'un tiers de la surface communale est dédiée à l'agriculture et la viticulture.

Ainsi, le développement économique a eu, à la fois pour cause et pour conséquence, une forte croissance démographique. Si, en 1800, Saint-Loubès ne comptait que 2 326 habitants, on ne dénombrait encore que 2 588 habitants un siècle et demi plus tard en 1946. En revanche, la période récente se caractérise par une forte croissance de la population. En effet, c'est véritablement au cours de la seconde moitié du XXème siècle et plus encore au début du XXIème siècle que la population communale a connu une explosion atteignant 7 090 habitants en 1999 (+4 502 habitants en 53 ans) et 9 953 habitants en 2020 (+2 863 habitants en seulement 20 ans).

[1] https://saint-loubes.pagesperso-orange.fr/histoiredelaville.htm

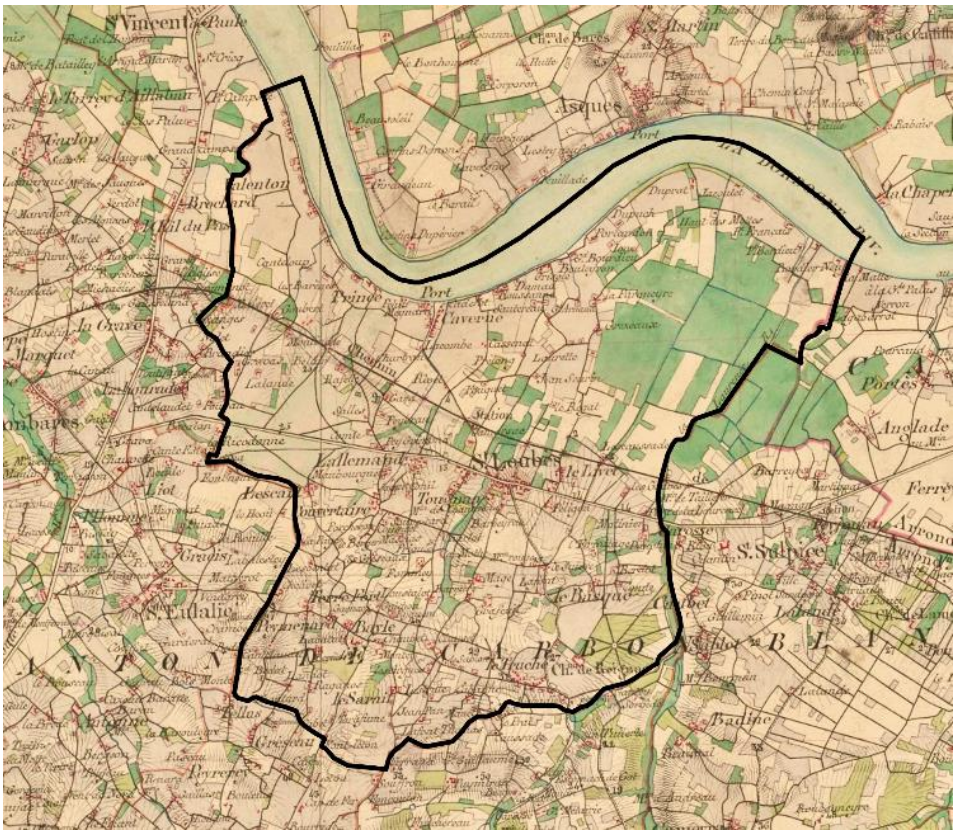
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Sources : Base Cassini et Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Cette croissance démographique s'est traduite dans l'espace par un processus d'urbanisation qui a pris différentes formes sur le territoire communal.

3.1.2 Le développement de l'enveloppe urbaine

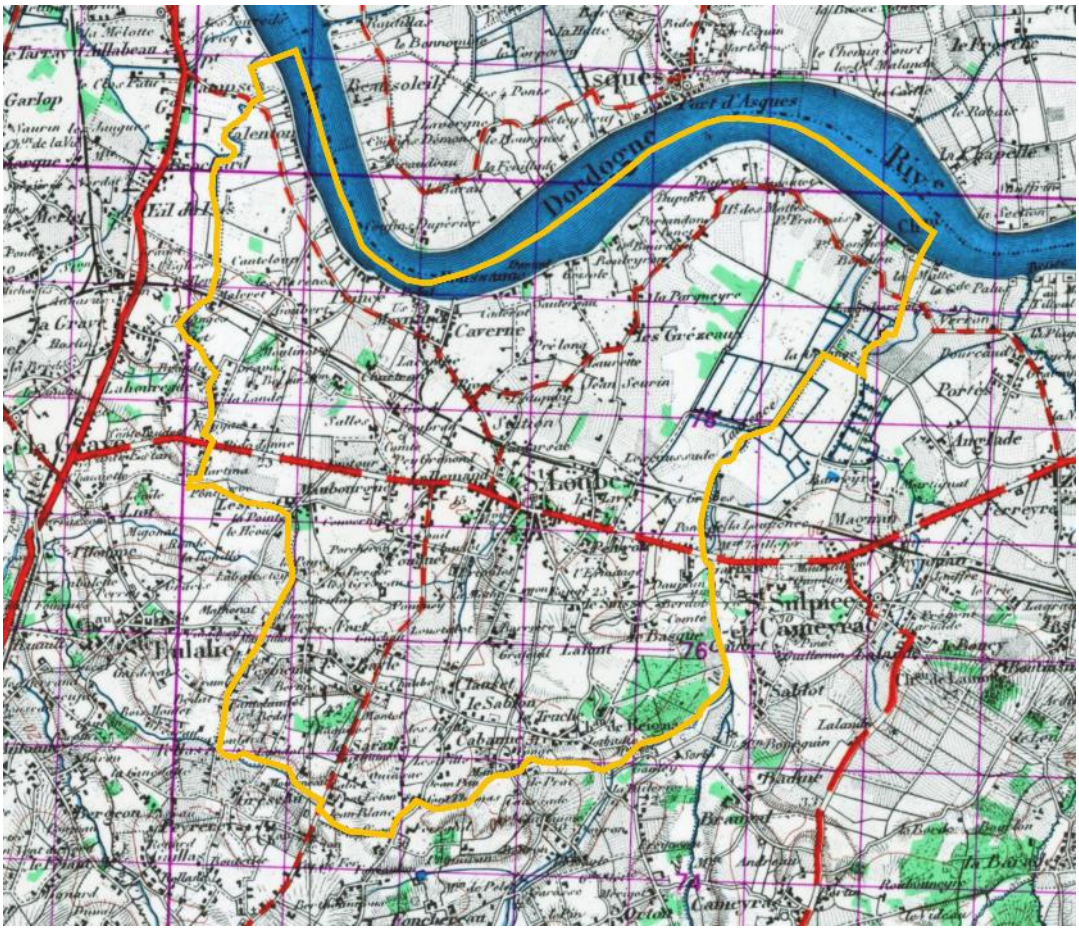


Carte d'État-Major de la commune sur la période 1820-1866 - Source : Géoportail

On peut constater qu'au cours de la première moitié du XIXème siècle, les principales caractéristiques de la forme urbaine loubésienne étaient déjà présentes. Un bourg central s'était formé le long d'un axe Ouest-Est. Ce bourg était déjà desservi par une ligne de chemin de fer.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Un pôle secondaire s'était développé à proximité du Port sur la Dordogne et s'étendait en direction du Sud le long du Chemin de Cavernes et de la route reliant ce hameau au Centre-bourg. A l'exception du port, la moitié septentrionale du territoire était faiblement peuplée notamment à cause du risque d'inondation généré par les crues de la Dordogne. A l'inverse, l'espace situé au Sud de l'axe central était parsemé de hameaux relativement bien connectés les uns aux autres.

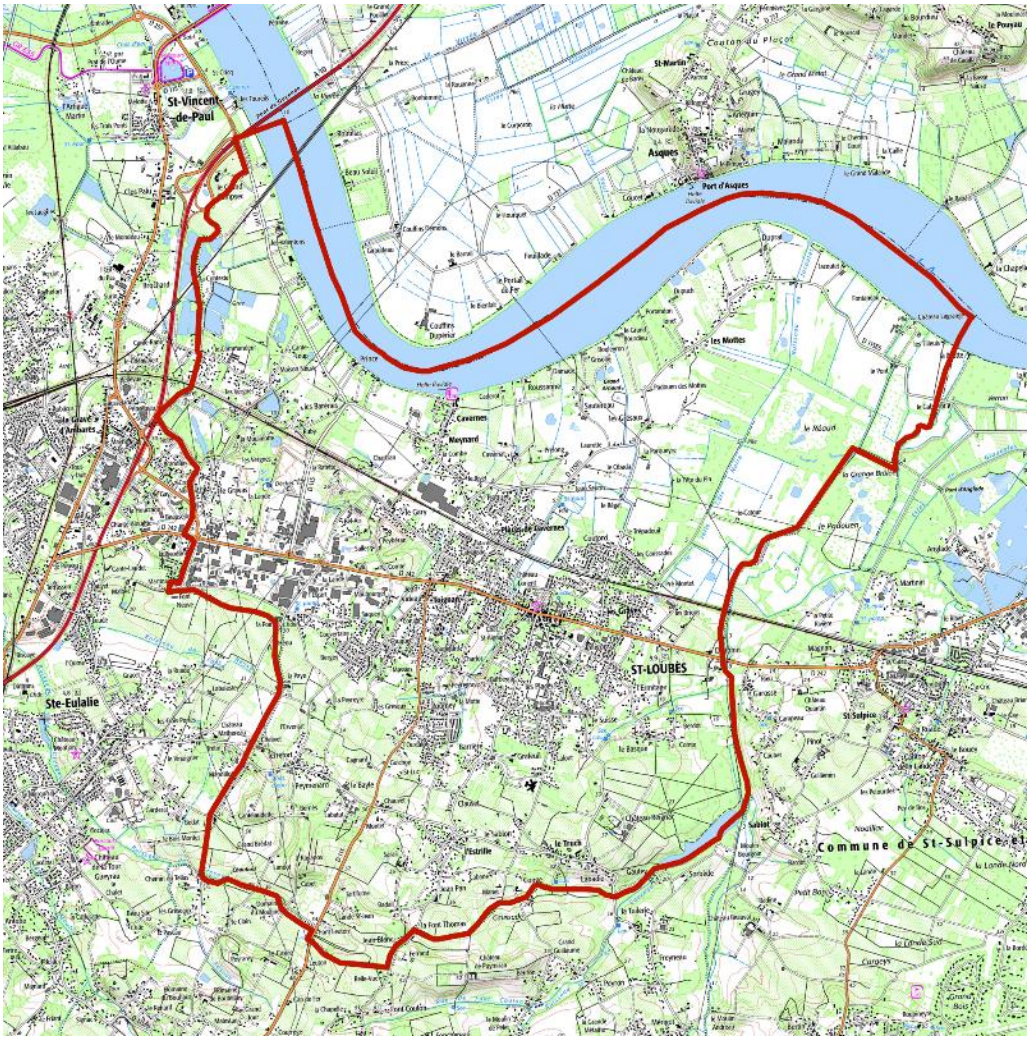


Carte de la commune de 1950 - Source : Géoportail

Jusqu'au milieu du XXème siècle, le tissu urbain a relativement peu évolué. A noter toutefois les importants défrichements effectués dans la grande forêt du Nord-Est de la commune.

Au XXème siècle, les principales voies de communication terrestres furent goudronnées et transformées en routes pour automobiles. On peut constater les débuts d'une urbanisation linéaire le long des principales voies de communication entre les hameaux de la commune.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Carte topographique IGN de la commune dans les années 2020 - Source : Géoportail

Entre les années 1950 et aujourd'hui, l'explosion démographique communale a intensifié l'urbanisation linéaire dans des proportions tellement importantes qu'un certain nombre de hameaux autrefois totalement déconnectés du centre bourg sont aujourd'hui compris dans l'enveloppe urbaine de ce dernier. Par ailleurs, l'urbanisation linéaire et spontanée ainsi que le mitage des campagnes ont entrainé la formation de « dents creuses » parfois relativement vastes au sein des tissus bâtis.

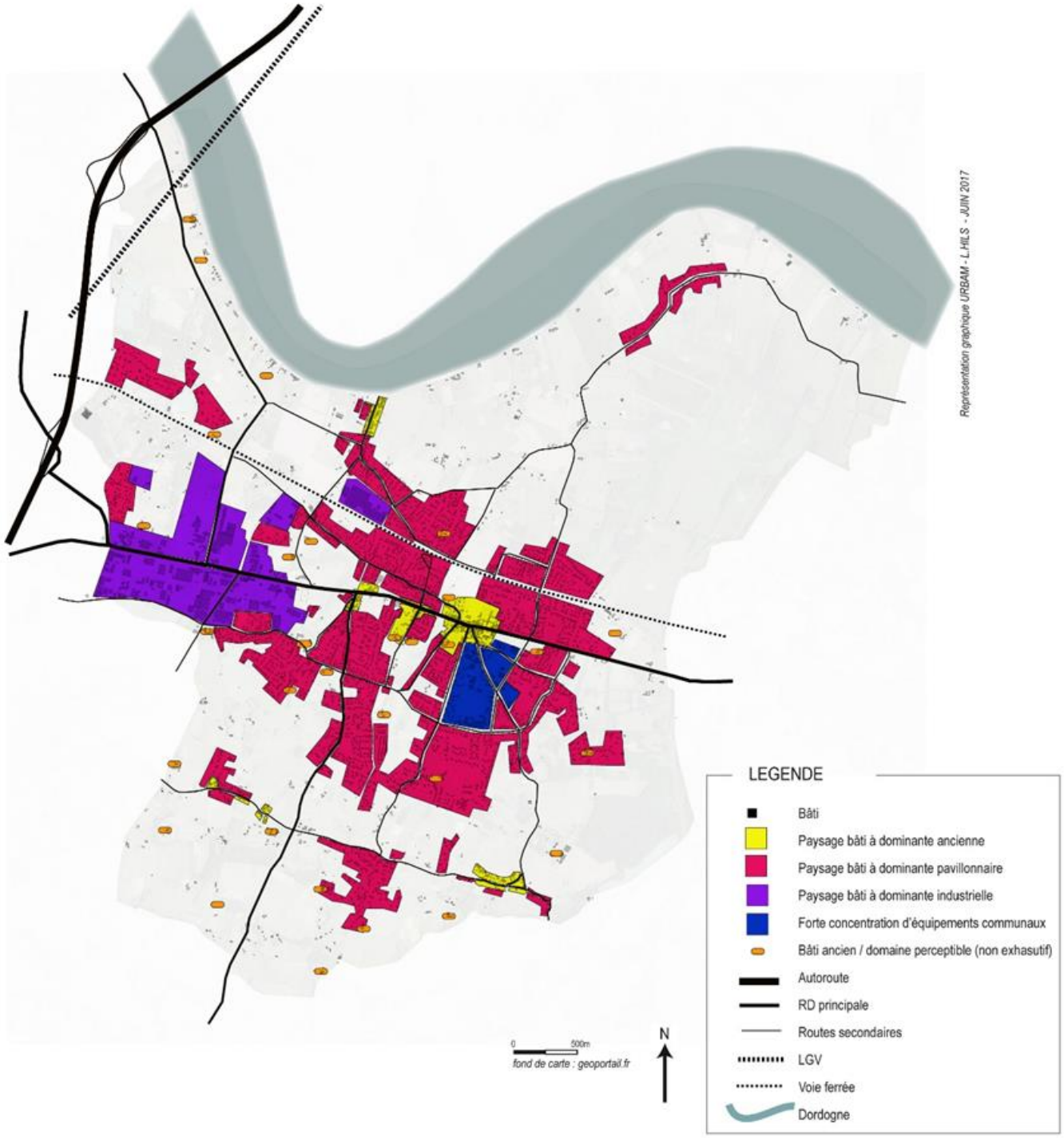
Au-delà de l'extension de l'urbanisation au travers d'un émiettement de l'habitat pavillonnaire, l'étalement urbain s'est poursuivi, principalement à l'Ouest du bourg. Ce processus a atteint son paroxysme avec la création de la zone d'activités de part et d'autre de l'avenue centrale. Cette dernière occupe une part non négligeable de l'espace loubésien.

Ce développement urbain, effectué par vagues successives, est à l'origine de la diversité de formes urbaines et architecturales que connait aujourd'hui la commune. Bien que cette diversité soit une richesse, elle tend paradoxalement à compliquer l'émergence de l'identité communale en masquant cette dernière sous une juxtaposition de formes urbaines et architecturales qui semblent être déconnectées les unes des autres.
Dans ce contexte, il semble nécessaire d'identifier les espaces qui, une fois mis en valeur, pourraient être porteurs de l'identité Loubésienne.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Département de la GIRONDE, commune de SAINT-LOUBÈS

LE PAYSAGE BATI



Source : Urbam 2017

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

3.1.3. Morphologie urbaine : Une commune à la recherche de lieux identitaires

3.1.3.1. Les espaces bâtis à dominante ancien

a) Le centre bourg : cœur historique, culturel et administratif

- *Descriptif*



Place de l'Hôtel de Ville à l'est du centre-bourg de Saint-Loubès

Le centre-Bourg de Saint-Loubès est le cœur historique, administratif et commercial de la commune. Il est, avec le port, l'espace urbanisé le plus ancien de la commune.

Le centre-bourg de Saint-Loubès est, en tant que tel, relativement petit, ne recouvrant qu'environ 8 ha et s'étend sur quelques centaines de mètres de part et d'autre de la RD 242 qui, à cet emplacement, prend le nom d'Avenue de la République. En raison de la topographie locale, avec des pentes assez abruptes vers le Nord et l'Ouest, il s'est surtout développé au Sud de l'avenue.

Les bâtiments qui le composent sont essentiellement des petits immeubles (R+2, plus rarement R+3) ainsi que des maisons bourgeoises. Ces bâtiments sont marqués par une architecture « de pierre » assez homogène et de qualité où le dialogue entre les ordonnancements du XVIIIème et du XIXème siècles contribuent à donner sa personnalité et son « urbanité » au bourg.

Ce centre bourg présente une urbanisation sans discontinuité bâtie, très dense et resserrée. La densité moyenne varie autour de 80 logements/ha. Les jardins en cœur d'îlot sont petits, voire inexistants.

L'urbanisation arrière se laisse difficilement approcher et seules quelques étroites venelles laissent entrevoir son existence. C'est pourtant ici, en retrait par rapport à la route, que se trouvent les plus vieux monuments de la commune que sont l'église Saint-Pierre et la chapelle Saint-Loup. L'église Saint-Pierre présente une flèche s'élevant à 52 m, l'une des plus hautes de Gironde, qui marque le paysage de son empreinte.



Source : Extrait de la page « Patrimoine Historique » du site internet de la Commune de Saint-Loubès

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

L'église Saint-Pierre est *« une église romane dont l'existence est attestée depuis le XIème siècle occupe à l'origine un site fortifié isolé du village par des fossés (d'où l'existence d'une "Impasse des douves"). Remaniée entre les XVème et XVIIème siècles, l'église romane est détruite en 1855 pour permettre la construction d'une nouvelle église, achevée en 1869. Les architectes en sont alors A. Labbé et C. Durand. […][1] ».*

La Chapelle Saint-Loup est une « ancienne possession de l'abbaye de la Sauve Majeure, elle est édifiée vers le milieu du XIIIème siècle sous l'autorité de l'abbé Bertrand de Saint-Loubès. Elle perd sa vocation religieuse en 1789. Elle est inscrite, avec le sol archéologique attenant, à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 7 octobre 1992. Depuis 1996, c'est un centre d'activité artistique (expositions, concerts) »[2].



Source : extrait de la page « Patrimoine Historique » du site internet de la Commune de Saint-Loubès

Au Nord de ces deux églises s'étend le cimetière communal où est enterré Max Linder, pionnier du cinéma et personnalité locale.

A l'entrée orientale du centre bourg, se trouve la Place de l'hôtel de ville. Cet espace en forme de carré est marqué par les bâtiments à arcades qui l'entourent ainsi que par une halle à arceaux créé en 1779 qui abrite aujourd'hui l'Hôtel de ville.

[1] Extrait de la page « Patrimoine Historique » du site internet de la Commune de Saint-Loubès : https://www.saint-loubes.fr/Histoire-patrimoine-et-personnalites.html.

[2] Extrait de la page « Patrimoine Historique » du site internet de la Commune de Saint-Loubès : https://www.saint-loubes.fr/Histoire-patrimoine-et-personnalites.html.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Source : Extrait de la page « Patrimoine Historique » du site internet de la Commune de Saint-Loubès

Le bourg présente une discontinuité bâtie à ses extrémités, mélangeant un tissu ancien et récent. Cet espace est assez peu qualitatif.

- *Formes et organisation générale du bâti*

Forme parcellaire	Parcellaire étroit et « laniéré » (densité, utilisation rationnelle de l'espace)
Occupation de la parcelle	70 à 80 %.
Positionnement sur la parcelle	Implantation du bâti en limite de parcelle et de l'espace public
Positionnement par rapport à l'espace public	Parcellaire perpendiculaire aux axes de circulation ou ouvrant sur deux voies selon l'organisation de la voirie.
Caractéristiques architecturales	▪ Constructions de qualité associant plusieurs époques de construction. ▪ Matériau de base : calcaire de pays et façades composées (corniches, bandeaux, pilastres, entablement, corbeaux…). ▪ Ouvertures régulières (H>L). ▪ Toiture à double pente (pente : - de 20°). ▪ La hauteur des constructions varie de deux niveaux (R+1) à trois niveaux (R+3).

- *Enjeux d'aménagement de l'espace*

Les espaces situés aux entrées orientales et occidentales du bourg présentent un enjeu important d'urbanisation. Il est nécessaire de veiller à leur insertion architecturale et paysagère afin de rendre esthétique la transition entre l'habitat pavillonnaire récent et le bâti traditionnel ancien.

Un autre enjeu fort est celui de la limitation de circulation automobile dans le bourg et la mise en œuvre d'un réseau de cheminement doux. Cela pourrait être effectué au travers d'opérations de piétonisation par la mise en place d'aménagements visant à ralentir la circulation.

Enfin, la gare, située légèrement à l'écart du bourg, gagnerait à être mieux connectée à ce dernier et à être plus visible, surtout lorsque son rôle aura été renforcé dans le cadre du projet de RER métropolitain.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

b) *Le port de Cavernes : un espace à haut potentiel*

- *Descriptif*



Plus au Nord, le long de la Dordogne, se trouve un quartier tout aussi ancien, mais de taille bien plus réduite : le Port de Cavernes.

Ce quartier, parmi les plus marquants du territoire Loubésien, s'est développé dans un méandre de la Dordogne, en rive gauche, en amont du Bec d'Ambès et en aval de Libourne. Cet ancien port de commerce apparu au XIIème siècle abrite aujourd'hui une vingtaine de voiliers de plaisance et de pêche ainsi qu'un club nautique en pleine évolution qui compte 90 licenciés.

Cet espace bâti s'organise autour d'une avenue plantée de deux rangées de platanes s'étirant sur plusieurs centaines de mètres dans le sens Nord/Sud et débouchant au Nord sur un square partiellement enherbé donnant sur la Dordogne. Une passerelle permet d'accéder, depuis le square, à un ponton le long duquel sont amarrés des bateaux de plaisance.

Des maisons mitoyennes, anciennes (époque moderne, XIXème siècle), en pierre, en R+1ou R+2, au toit de tuiles bordent l'Avenue du Port. Elles sont séparées de cette dernière par un espace intermédiaire, jardinet en herbe, de quelques mètres de large. Ces maisons, notamment celle donnant sur le square, sont relativement bien ornementées.

L'urbanisation ancienne s'arrête au niveau de ces maisons. Au-delà se trouve leur jardin, relativement important.

Quant au square, aussi qualifié de « Plaine de Cavernes », grand espace ouvert sur la Dordogne, il bénéficie de la présence d'un mobilier urbain assez conséquent, composé de tables et des bancs, d'un terrain de pétanque, d'ombrages, d'une boîte à livres et de toilettes publiques.

Cet espace accueille traditionnellement la fête du Feu de la Saint-Jean en juin (manèges, concerts, bal, repas sous chapiteau), ainsi qu'une partie des animations des Journées du Patrimoine et de la Fête de la Rivière Dordogne (soirée festive, vide grenier, animations pour les enfants, exposition historique sur le village, balades sur la Dordogne, exposition de voitures anciennes…).



Avenue du port au début du XXème siècle



Maisons d'armateurs au Port de Cavernes

http://cnl33.fr/histoire/cartes-postales

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- *Enjeux d'aménagement de l'espace*

Par sa situation et son patrimoine bâti, cet espace possède un grand potentiel de mise en valeur, très fortement conditionnée toutefois par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Dordogne. **La transformation du Port de plaisance en un port d'accueil des croisières fluviales et plus généralement le développement d'une offre touristique à cet endroit serait pertinent.**

Dans ce contexte, il semble aussi justifié de mieux « raccrocher » ce quartier au centre bourg par le développement d'infrastructures de modes doux notamment, afin de mieux gérer les flux touristiques avec le port.

c) Les autres espaces marqués par le bâti ancien : hameaux et domaines viticoles

- *Descriptif*

Le bâti ancien à Saint-Loubès se compose en outre de plusieurs hameaux et corps de fermes, voire de châteaux qui ponctuent l'espace agricole.

C'est le cas par exemple des habitations situées au Sud-Est de la commune, à l'intersection du chemin de Lafont et du Chemin du Basque, des bâtiments situés au hameau du Truch le long de la rue du même nom, ainsi que des châteaux qui ponctuent le territoire, ces derniers présentant le plus souvent un intérêt architectural indéniable.
Ces maisons nobles ont été bâties essentiellement entre le XVIème et le XVIIIème siècle. Il s'agit du Château de Reignac au Truch, maison noble de Labatut dite Château de Terrefort, Rafette, Chevillette, Lamothe, Malleret ou Toignan.



Maison ancienne au hameau du Truch



Château de Reignac

Enfin, bien que relativement limité, on trouve aussi sur la commune un patrimoine industriel dont l'élément le plus remarquable est la distillerie Meneau construite au XXème siècle (patrimoine industriel : bureaux, ateliers, cheminée, chaufferie, logements…) mais aussi des cabanes de vignerons datant du XIXème siècle et des moulins datant du XVIIIème siècle.

- *Enjeux d'aménagement de l'espace*

Par sa situation et son patrimoine bâti, l'espace agricole possède un grand potentiel de mise en valeur. **Les principaux enjeux sont la protection de ces espaces et leur valorisation.**

Avec la déprise de l'activité agricole et viticole, la volonté de la municipalité est de permettre aux exploitants, mais pas seulement, de valoriser leur cadre de vie. Pour autant, la volonté première de la municipalité est de réduire fortement la construction dans ces espaces.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

3.1.3.2 L'omniprésence des espaces pavillonnaires modernes

e) Descriptif

Les espaces pavillonnaires composent aujourd'hui l'essentiel de l'espace urbanisé. Leur extension spatiale s'avère aujourd'hui très importante : environ 380 ha, soit près de 15% de la superficie totale du territoire communal. Les lotissements se sont développés le long des voies de communication entre les différents hameaux de la commune, jusqu'à entrainer le regroupement de ces derniers dans une même enveloppe urbaine.

Ces espaces pavillonnaires résultent d'une juxtaposition de plusieurs générations de lotissements. Les plus anciens remontent aux années 1960.

Cette urbanisation moderne a en partie été conditionnée par les risques présents sur la commune, tout particulièrement le risque inondation couvrant la plaine alluviale de la Dordogne. Si bien qu'elle s'est essentiellement étendue sur les terres agricoles au Sud du bourg, subissant également la concurrence de la zone industrielle de « La Lande » qui se développait sur l'Ouest de la commune à la même époque.

Comme le montre la succession ci-après de photographies aériennes couvrant les 50 dernières années, le phénomène se met progressivement en place à la fin des années 1960, se distinguant par son caractère *« opportuniste »*, rompant avec les modalités traditionnelles d'organisation du bâti et de structuration de l'espace, en profitant dans un premier temps du réseau de voies existantes et se développant d'abord de façon linéaire.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

L'évolution de l'urbanisation au Sud du bourg, au fil des décennies (source : IGN)



1976



1985



1998

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

L'évolution de l'urbanisation au Sud du bourg, au fil des décennies (source : IGN)



2011



2021

A Saint-Loubès, comme dans toutes les communes périurbaines, le marqueur principal de ces phénomènes d'urbanisation qui se sont mis en place depuis une cinquantaine d'années, c'est la rapidité, l'ampleur et l'empreinte spatiale de leur développement. **Ils constituent la phase la plus consommatrice d'espace et représentent la part la plus importante des constructions sur la commune**.

Leur analyse spatiale et morphologique montre que les superficies urbanisées dans la période sont à la fois très largement supérieures à ce qui avait été occupé jusqu'alors, mais qu'en même temps, cette nouvelle urbanisation privilégie très largement une forme stéréotypée, **l'habitat pavillonnaire lâche où la maison d'habitation occupe le centre d'une parcelle souvent de grandes dimensions**, soit sous le cadre du développement spontané le long des voies existantes, mais surtout ici d'un développement plus organisé, mais très stéréotypé : le **lotissement** dont les premiers exemplaires (parfois de taille importante) sont visibles dès la première moitié des années 1970**. Le phénomène de « colmatage » progressif des espaces vacants abandonnés par l'activité agricole va se poursuivre jusqu'à nos jours avec un encadrement assez « souple » des premiers documents d'urbanisme (POS) régissant le territoire communal.**

Ces lotissements sont généralement très individualisés les uns par rapport aux autres sans souci global d'organisation spatiale, fonctionnant comme des entités autonomes desservies par une voirie interne en boucle ou en impasse.

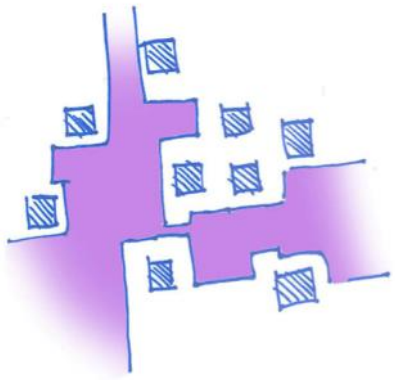
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

La densité du bâti n'y est pas totalement homogène, la taille des parcelles tendant à diminuer au fil des décennies sous l'effet de l'augmentation du coût du foncier et l'assouplissement des règles d'urbanisme de la loi ALUR. Ainsi, si les premiers lotissements des années 1970 accueillent des lots de l'ordre de 1 000 à 1 200 m^2, les plus récents sont composés de lots de 500 à 600 m^2.

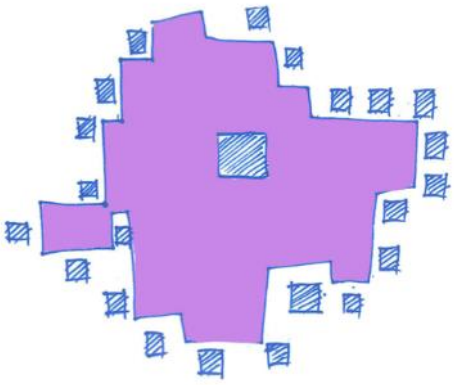


Même si l'on rencontre ponctuellement des œuvres architecturales intéressantes, cette urbanisation fait appel à un mode de construction souvent **standardisé** (maisons des catalogues de constructeurs) qui comporte toutefois quelques variations formelles suivant l'époque de construction et suivant les constructeurs. La distinction la plus claire est liée au type d'opération dont elles ont fait l'objet, opérations individuelles ou groupées.

Le développement de ces espaces pavillonnaires pose, en outre, ponctuellement la question du contact et des **rapports entretenus entre ces espaces à vocation d'habitat et les espaces agricoles et viticoles**. En effet, dans la plupart des cas, la frontière entre ville et campagne est improvisée alors que les conflits d'usages sont potentiellement lourds (dispersion de produits de traitement de la vigne en direction des habitations par exemple)



Vignes enchâssées dans une urbanisation récente



Les propriétés viticoles assiégées par l'urbanisation pavillonnaire



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

f) Formes et organisation générale du bâti

Forme parcellaire	Parcellaire desserré voire très lâche dans le cas des ensembles pavillonnaires des période les plus anciennes.
Occupation de la parcelle	20 à 60 %.
Positionnement sur la parcelle	Implantation du bâti en limite de parcelle et de l'espace public plus généralement en recul *(« au milieu de la parcelle »)*.
Positionnement par rapport à l'espace public	Parcellaire rectangulaire, régulier s'organisant à partir de voies traversantes ou de systèmes de voies en impasse.
Caractéristiques architecturales	▪ La hauteur des constructions varie d'un R (R) à deux niveaux (R+1) et plus rarement à quatre niveaux (R+3). ▪ Toit à deux pans (environ 30%). ▪ Utilisation du bois, des vitrages, mise en œuvre des métaux dans les façades. ▪ Ouvertures élargies. ▪ Éléments de décors factices. ▪ Gamme de couleur des enduits et des fermetures plus larges (quelques exemples récents se rapprochant du style traditionnel). ▪ Présence variable de murets, clôtures ou de plantations délimitant strictement les parcelles. ▪ Accompagnement végétal (banalisation des essences).

g) Les limites du processus

Aujourd'hui ce processus est confronté à plusieurs limites.

En premier lieu, cette forme d'habitat est relativement consommatrice d'espace et entraîne une d'artificialisation d'une surface plus importante que celle que nécessiterait le développement d'un habitat intermédiaire ou collectif. Ainsi, les préoccupations environnementales rendent de moins en moins acceptable la mise en place systématique de cette forme d'habitat, qui reste toutefois plébiscitée par une grande partie de la population…

Le développement de cet habitat sur la commune doit d'autant plus interroger qu'il s'est longtemps effectué sous la forme d'une dispersion de l'urbanisation. Ainsi, de nombreux espaces parfois de taille importante subsistent au sein de l'enveloppe urbaine, vides de toute urbanisation. La construction de ces « dents creuses » apparait aujourd'hui essentielle pour éviter l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces en périphérie.

Par ailleurs, l'habitat pavillonnaire est accusé de dégrader le paysage. D'une part, il entraine une uniformisation de ce dernier à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. D'autre part, ces dernières années de nouveaux phénomènes de pression foncière accrue entraînent une densification spontanée au travers de divisions parcellaires pas toujours bien pensées (divisions « en drapeau », assez fréquentes sur le territoire communal) et dégradent profondément le paysage urbain.

Enfin, la multiplication des lotissements en raquette (pavillons positionnés autour d'une impasse) complique la circulation des piétons et des cyclistes entre les différents quartiers de la commune.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

h) Enjeux d'aménagement de l'espace

Face aux nouveaux impératifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi « Climat et Résilience », l'obligation de repenser ces tissus urbains s'impose. Plusieurs pistes s'offrent à la réflexion, notamment :

- Densifier les espaces pavillonnaires en développant l'habitat intermédiaire.
- Limiter le cloisonnement des lotissements en créant des voies piétonnes et cyclables.
- Diversifier les formes d'habitat en créant, par exemple, des éco-lotissements.

i) Les nouvelles formes de bâti

Sont toutefois apparues depuis le début du siècle des formes bâties nouvelles qui tranchent au sein de ces quartiers par trop uniformes et qui, d'ores et déjà, répondent aux défis évoqués ci-dessus.

Sur le plan morphologique, elles se caractérisent à la fois par une densité sensiblement plus élevée et une diversité plus grande des formes adoptées. Mais ce qui les distinguent des lotissements qui les entourent, et rend certainement possibles les solutions urbaines et architecturales retenues, c'est leur mode de gestion. Dans la quasi-totalité des cas, il s'agit d'opérations de logements locatifs sociaux, construites et gérées d'un seul tenant.

Elles proposent des déclinaisons autour de la rue : maisons de ville en bande, implantations en semi-continu, etc., mais aussi autour de petits immeubles collectifs. Si la superficie des lots est souvent petite (moins de 200 m^2), les espaces verts collectifs souvent présents sont mieux intégrés à l'opération. Sur le plan architectural, on note une plus grande recherche sur les volumes et les matériaux.

En termes de densité, là où les lotissements riverains proposent une densité de l'ordre de 10 à 15 logements à l'hectares, ces opérations peuvent monter jusqu'à 55 à 60 logements.



Chemin de l'Oustalot : la confrontation des formes et des densités : à gauche un lotissement d'une densité de 12 logements/ha, à droite l'opération sociale d'une densité de 55 logements/ha

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



3.1.3.3 Les espaces industriels

a) Une morphologie et un paysage urbain très caractéristiques

On a vu que Saint-Loubès bénéficiait de deux zones d'activité importantes couvrant plus de 130 ha, soit près de 5% de la superficie totale du territoire communal.

Développée à partir des années 1970 sur la partie Ouest de la commune de part et d'autre de la RD 242, principale voie d'accès à la commune depuis l'autoroute A 10 et secondairement de la RD 115, **la Zone Industrielle de « La Lande » constitue un paysage d'entrée de ville sur plus de 1,5 km qui impacte fortement l'image de la commune.**

La zone d'activités de « La Rafette » située au Nord-est de celle de « La Lande », de taille beaucoup plus réduite et à l'écart des axes majeurs de la commune, n'a pas la même incidence sur paysage urbain.

Au-delà d'une qualité architecturale rarement présente, ce bâti se signale par l'inscription anarchique dans le paysage de multiples constructions de natures, de tailles et d'aspects divers (habitations, bâtiments industriels et commerciaux…), sans souci d'intégration et d'organisation urbaine autre que le développement *« au coup par coup »* le long des voies au sein des zones.

On soulignera la taille des volumes bâtis, d'une échelle radicalement différente de l'habitat riverain auquel ils peuvent être confrontés, mais également l'importance des surfaces imperméabilisées que ce soit pour le stationnement (entreprises de transport) ou le stockage extérieur.

Sans vouloir stigmatiser, force est de constater que le plus souvent, la question du traitement paysager n'est réellement abordée qu'aujourd'hui sur le mode de la requalification.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



b) Formes et organisation générale du bâti

Forme parcellaire	Grandes, voire très grandes parcelles répondant aux besoins de l'activité économique (stockage, stationnement, manœuvre…).
Occupation de la parcelle	20 à 60 %.
Positionnement sur la parcelle	Implantation des bâtiments *« au milieu de la parcelle ».*
Positionnement par rapport à l'espace public	Parcellaire rectangulaire, régulier s'organisant à partir de voies traversantes ou de systèmes viaires en impasse.
Caractéristiques architecturales	▪ Importants volumes rectangulaires et toits plats. ▪ Utilisation mixte de métal (bardages métalliques préfabriqués). ▪ Couleurs variables des enduits et des bardages. ▪ Faible accompagnement végétal. ▪ Espaces de stockage et de stationnement exhibés. ▪ Hauteur : de 10 à 15 mètres. ▪ Équipements techniques hors gabarit (SINIAT)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

c) *Un espace insuffisamment inséré dans le tissu urbain alentour*

Force est de constater que **le développement de ces espaces dédiés aux activités a rarement pris en considération le traitement de leurs interfaces avec le bâti riverain ou l'espace agricole** lorsque ce dernier subsiste à proximité.

La confrontation visuelle peut être brutale, mais également le traitement des éventuelles nuisances ignoré (à commencer par les nuisances sonores).

Sans être exhaustif, on peut affirmer que cette problématique de la mitoyenneté a été largement ignorée Chemin de Couvertaire et plus ponctuellement, Chemin de Maubourguet, en limites Sud et Est de la zone d'activités de Couvertaire, mais également en limites Est et Sud de la zone artisanale de « La Rafette » ou chemin de la Moulinotte.



Chemin de Maubourguet



Chemin de Couvertaire

d) *Concilier l'enjeu économique et l'enjeu paysager au travers d'un développement plus qualitatif*

Comme on l'a vu plus haut, se pose aujourd'hui la question de l'extension de ces zones. A cette occasion, les choix d'aménagement retenus devront contribuer à changer le visage de ces espaces en visant à accueillir des activités plus qualitatives et en comprenant un traitement paysager plus élaboré (végétalisation, pavage, pistes cyclables) prenant mieux en compte le traitement des franges.

Ce dernier devra permettre une meilleure intégration de la zone au reste du tissu urbain loubésien et être plus cohérent avec l'environnement naturel de la commune.

3.1.3.4 Un pôle d'équipements publics au Sud-Est du Bourg

Une dernière caractéristique forte de la morphologie urbaine loubésienne est la présence d'**un vaste « campus » d'équipements bénéficiant d'une localisation idéale à proximité immédiate du centre-bourg**, à l'Est et au Sud de ce dernier, et qui propose un niveau d'équipements sans équivalent dans cette périphérie Nord-Est de la métropole bordelaise.

Sa superficie d'un seul tenant de l'ordre de 19,5 ha est plus de deux fois supérieure à celle du bourg ancien. La densité bâtie est faible au sein d'espaces publics et d'emprises dédiée aux terrains de sports de plein air.

On y trouve les principaux équipement culturels (salle de spectacle « La Coupole », médiathèque, école de musique), éducatifs (collège Max Linder, école primaire Paul-Jean Toulet, école maternelle Jean de La Fontaine, école maternelle l'Ile Bleue, crèche) et sportifs (terrains de sport, club de tennis, gymnases, centre aquatique Serge Roux) de la commune. **Au total, 24 équipements sont disposés sur le site**.

La partie Nord de ces emprises, organisée comme un parc public, accueille les bâtiments les plus emblématiques, notamment la salle de spectacle « La Coupole » et le nouveau centre aquatique « Serge Roux ». Ces bâtiments, comme d'autres présentent une **qualité architecturale** qui témoigne de la

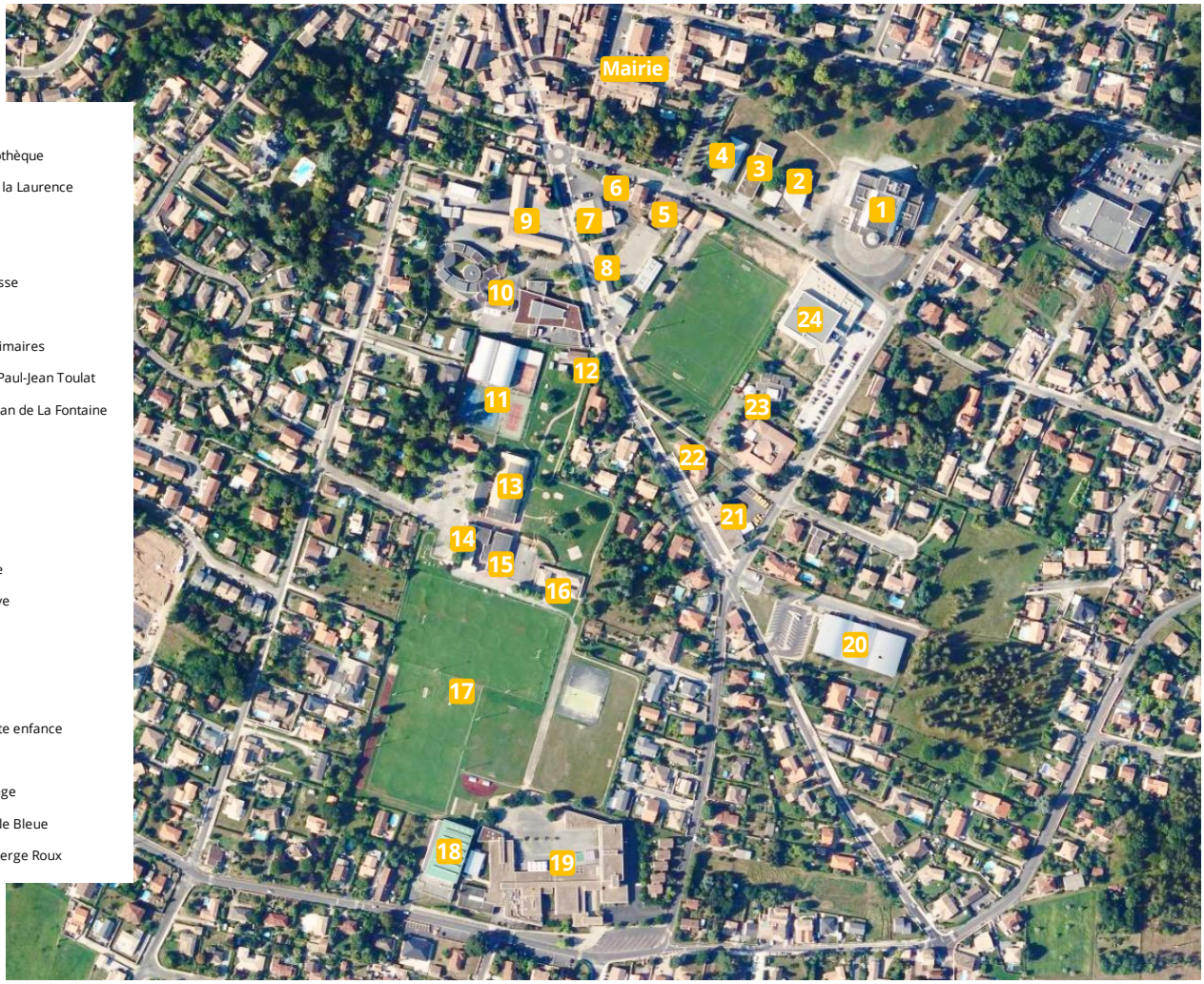
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

recherche d'une architecture de « représentation », voire d' « exhibition » … qui les individualisent fortement dans un environnement bâti plus commun.



La Coupole, l'équipement le plus emblématique du site

Quoi qu'il en soit, si cet espace a pour avantage d'être à proximité directe du centre-bourg et d'être facilement accessible depuis la route départementale, une telle concentration d'équipements en un seul lieu dans le contexte de l'étalement de l'urbanisation loubésienne peut trouver ses limites. Pour limiter les déplacements automobiles ne vaudrait-il pas mieux répartir les équipements, notamment éducatifs, sur l'ensemble du territoire communal ? C'est le parti pris pour la nouvelle école qui sera implantée au sein des quartiers Sud, à Modery.



1 La Coupole
2 Médiathèque-bibliothèque
3 Siège CdC Rives de la Laurence
4 Ecole de musique
5 SDIS
6 Maison de la jeunesse
7 Club de boxe
8 Centre de loisirs primaires
9 Ecole élémentaire Paul-Jean Toulat
10 Ecole maternelle Jean de La Fontaine
11 Tennis club
12 Restos du Cœur
13 Gymnase
14 Judo club
15 Club tennis de table
16 Siège Union Sportive
17 Terrains de sports
18 Gymnase
19 Collège Max Linder
20 Crèche - relais petite enfance
21 La Poste
22 Club du troisième âge
23 Ecole maternelle l'Ile Bleue
24 Centre aquatique Serge Roux

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

3.1.4. Synthèse : constat et enjeux des formes urbaines et du fonctionnement urbain

L'urbanisme de secteurs dont résulte l'urbanisation de Saint-Loubès a cloisonné les différents quartiers de la commune, ce qui tend à donner au territoire l'aspect d'une simple juxtaposition de fonctions.

L'enjeu est aujourd'hui de faire dialoguer ces espaces afin de renforcer l'identité de la commune.

La prise en compte de ces enjeux est d'autant plus importante aujourd'hui que la croissance démographique tend à accélérer l'urbanisation.

Le PLU devra s'attacher à prendre en compte plusieurs enjeux d'importance en matière de morphologie urbaine :

- **La facilitation des échanges entre les quartiers face aux contraintes de segmentation du territoire imposées par les axes de communications (voie ferrée, RD 242 et RD 115).**
- **La prise en compte des risques notamment le risque inondation encadré par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi).**
- **L'évolution du bâti ancien notamment dans le centre, grâce à la préservation et la mise en valeur de son caractère historique par le respect des composantes architecturales et urbaines caractéristiques.**
- **La mixité des formes urbaines et du bâti.**
- **La mixité des usages des espaces urbains par le soutien à la diversité des fonctions à l'intérieur des secteurs résidentiels (commerces, équipements et services).**
- **La densification de l'enveloppe urbaine dans les secteurs les plus appropriés, en privilégiant dans un premier temps les densités intermédiaires.**
- **La densification par démolition-reconstruction d'immeubles considérés comme des passoires énergétiques.**
- **L'utilisation économe de l'espace, consciente du coût des équipements et d'une gestion à long terme du cadre de vie, en soutenant notamment des opérations de requalification, des principes de densité, de mixité et de coexistence des usages, d'intégration à l'environnement urbain et naturel.**
- **La mise en valeur d'exemple de certaines opérations spécifiques (programmes d'équipements publics, opérations d'implantation commerciale, lotissements…).**

Le PLU devra également s'attacher à prendre en compte plusieurs enjeux d'importance en matière de fonctionnement urbain :

- **Le renforcement et le développement des centralités.**
- **La valorisation des espaces longeant la RD 242 et la voie ferrée.**
- **La maîtrise de l'évolution et de la mixité des zones d'activités (stationnement, circulation, sécurité…).**
- **La maîtrise de l'évolution des commerces en centre-ville.**
- **L'écartement de la ville avec la création de pôles d'activité publique dans d'autres quartiers que l'hypercentre.**

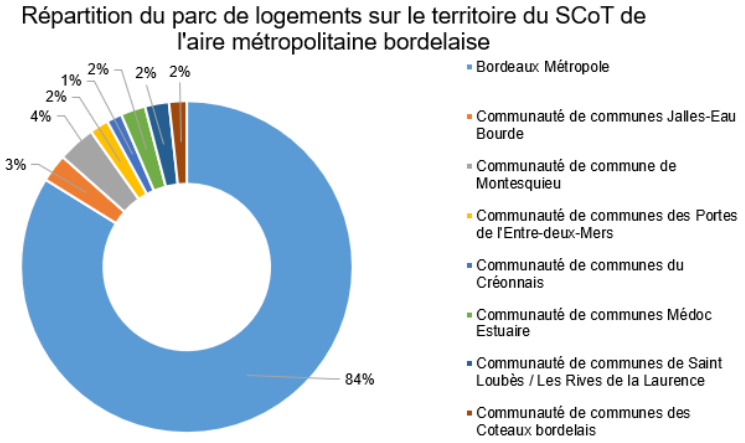
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

3.2. Le parc de logements

3.2.1 La répartition des logements à l'échelle du territoire du SCoT du SYSDAU

Le territoire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise comptait **522 614 logements en 2019.** A l'échelle du territoire, le parc de logements est majoritairement localisé sur la métropole bordelaise (84% du parc), compte tenu de son poids démographique.

Saint-Loubès abritait 4 323 logements en 2021, soit environ 1% du territoire du SCoT.

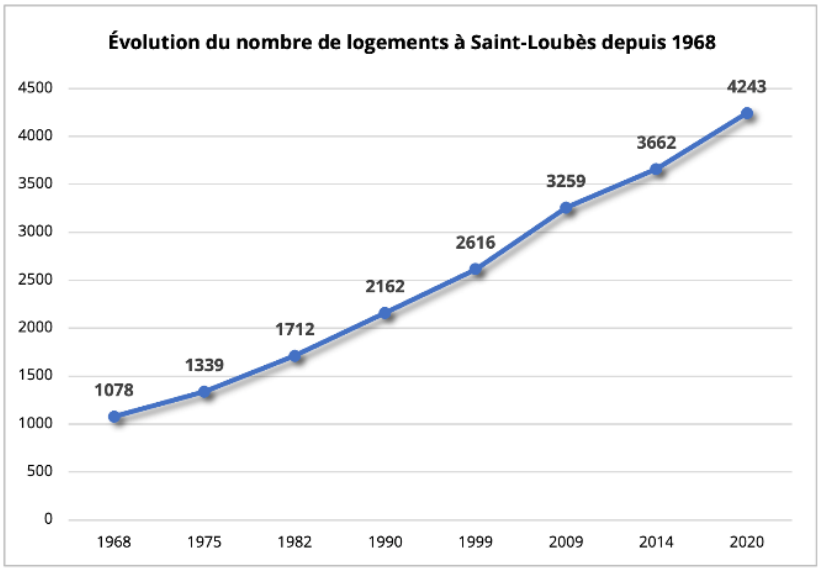


Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale – 1968 à 2019

3.2.2 L'évolution du parc communal

La croissance du parc de logements à Saint-Loubès au cours du dernier demi-siècle est bien corrélée au dynamisme de la population loubésienne.

Elle s'avère de fait très importante et même sensiblement plus forte que la croissance démographique, puisque lorsque la population était multipliée par 3, **le parc de logements a pratiquement été multiplié par 4** avec la création de **3 165 nouveaux logements** depuis 1968.



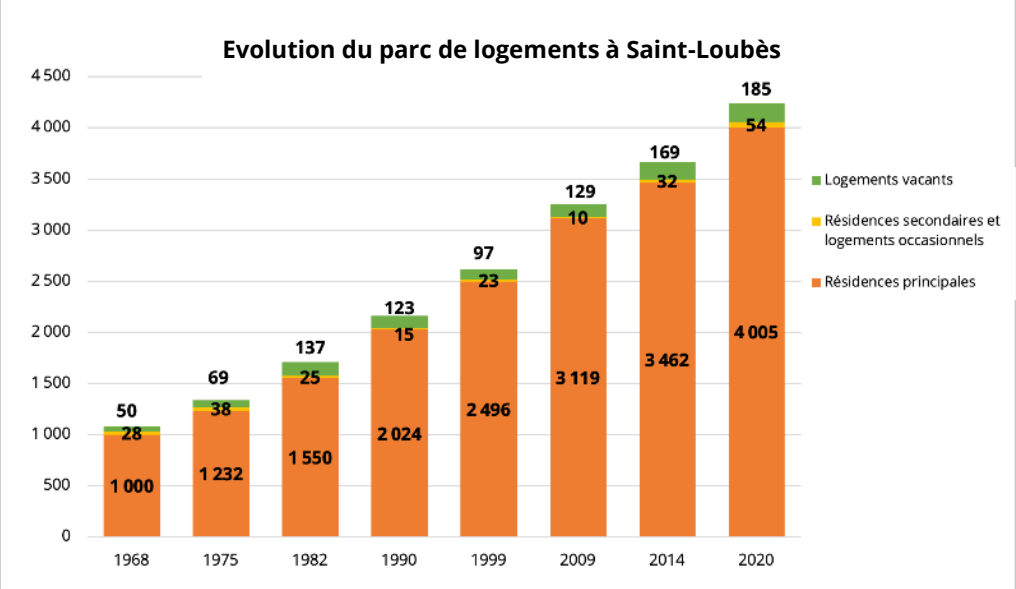
Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Cette divergence entre croissance démographique et développement du parc s'explique aisément par les évolutions sociétales qui ont marqué ce demi-siècle qui ont entraîné la diminution de la taille des ménages[1] (décohabitations, divorces, vieillissement de la population, etc.) et qui, pour une même population imposent un nombre de logements plus important.

Plus précisément, on peut noter que :

- Le nombre de **résidences principales** ne cesse d'augmenter depuis 1968, connaissant un accroissement de 300,5% en 52 ans. Sur cette période, sa proportion au sein du parc a légèrement augmenté passant de 92,8% à 94,4%.
- A l'inverse, le nombre de **résidences secondaires et de logements occasionnels** ne s'est que très légèrement accru (+26 logements en 52 ans) et sa proportion dans le total du parc de logements a diminué puisqu'elle est passée de 2,6% du parc en 1968 à 1, 3% du parc en 2020.
- Le **logement vacant**, est le type de logement qui a connu la plus forte progression. En effet, le nombre de logements vacants a pratiquement été multiplié par 4 (+270%) entre 1968 et 2020. Cependant, la part de ce type de logement dans le total des logements est restée **relativement faible** (moins de 5% du parc) car son augmentation a suivi l'accroissement général du nombre de logements sur la commune.



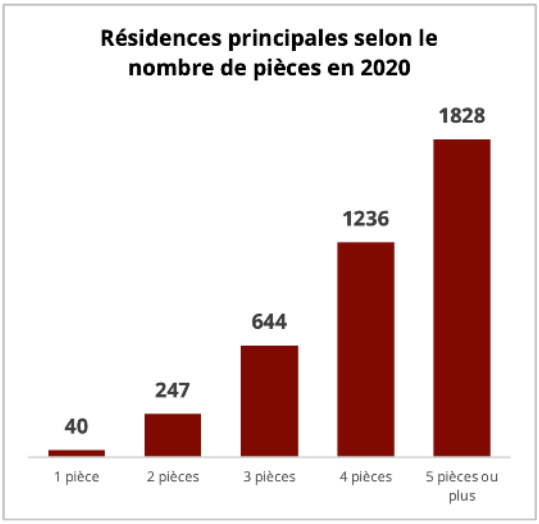
Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

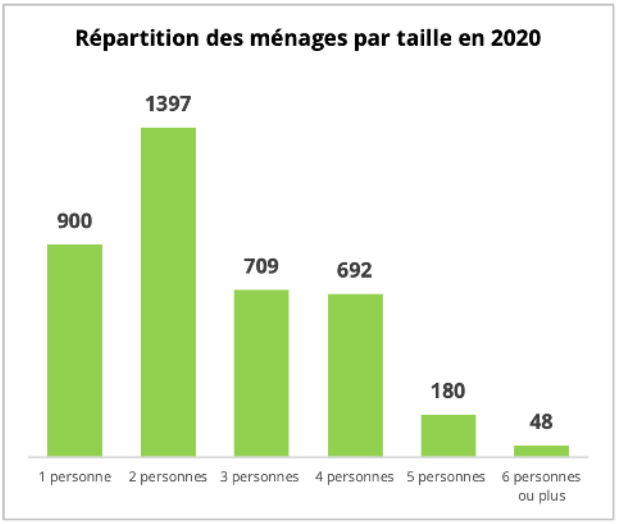
3.2.2.1 Les logements et la taille des ménages

Rappelons que la population communale est composée d'une majorité de **ménages de petite taille et de taille moyenne** (58,5% des ménages sont composés de 1 à 2 personnes), alors que l'offre de logements est centrée sur des **logements de moyenne et grande taille** (76,6% des logements comptent 4 pièces ou plus).

[1] Voir paragraphe 1.2.3. : entre 1968 et 2020, la taille moyenne des ménages est passée de 3,3 à 2,4.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR





Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Une inadéquation entre l'offre de logements et la taille des ménages peut donc être évoquée de prime abord. Toutefois, il est important de noter que la demande de logement la plus forte aujourd'hui porte sur des logements de 3 à 4 pièces. Ainsi, bien que la taille des logements puisse apparaître très largement dimensionnée vis-à-vis de la taille des ménages occupants ou demandeurs, cela relève grandement d'un fait culturel, d'une pratique sociale où l'usage de l'espace bâti et non bâti est naturellement plus extensif qu'en milieu urbain.

Parallèlement, le coût du foncier, plus faible qu'au cœur de la métropole, permet aussi aux acquéreurs de construire plus grand.

La forte proportion de grands logements de type pavillonnaire répond à un seul type de demande et correspond aux *« attentes du marché »*, mais soulève des problèmes de consommation d'espace et de capacité à assurer une véritable mixité sociale et urbaine.

3.2.2.2 Un parc récent, essentiellement constitué après 1971

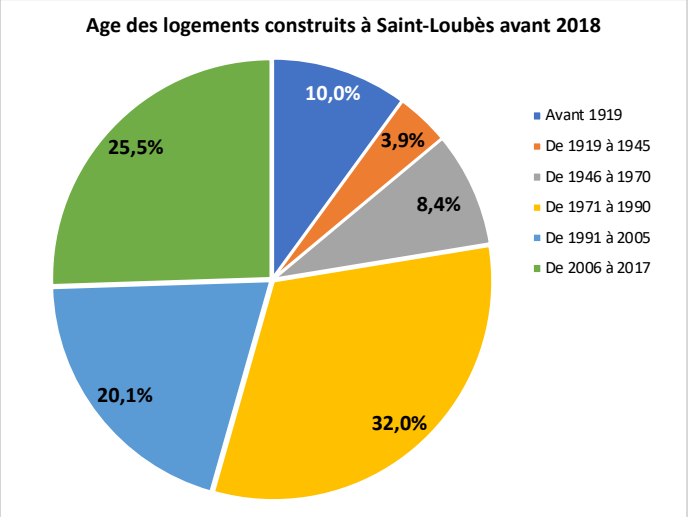
Le parc loubésien est relativement récent puisque seuls 13,9% des logements sont antérieurs à la deuxième guerre mondiale. Ces logements sont d'ailleurs particulièrement reconnaissables du fait de leur architecture « vernaculaire », souvent d'une réelle valeur.

Ainsi, l'essentiel du parc de logements communaux date d'après les années 1960. Cette configuration, qui s'observe aussi à l'échelle de la Communauté de communes, traduit l'importance de la périurbanisation sur ce territoire.

Une analyse générale de l'âge du parc (résidences principales) permet **d'apprécier les mécanismes de l'urbanisation** sur la longue durée dans la zone d'étude. Le graphique ci-après met en avant trois phénomènes :

- Une faible part du parc ancien avec seulement 13,9% du parc total pour la commune de Saint-Loubès construit avant 1946.
- Un parc communal jeune avec **plus des trois quarts (77,6%) des logements construits après 1970,** soit en 45 ans (61 logements par an en moyenne).
- **Près de la moitié de logements (45,6%) ont été construits dans les 30 dernières années, depuis 1991.**

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

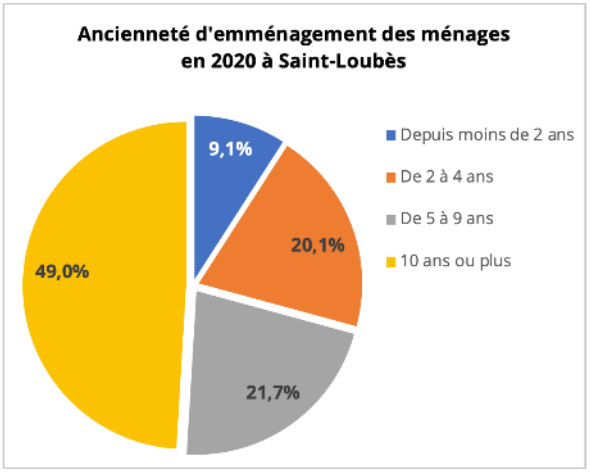


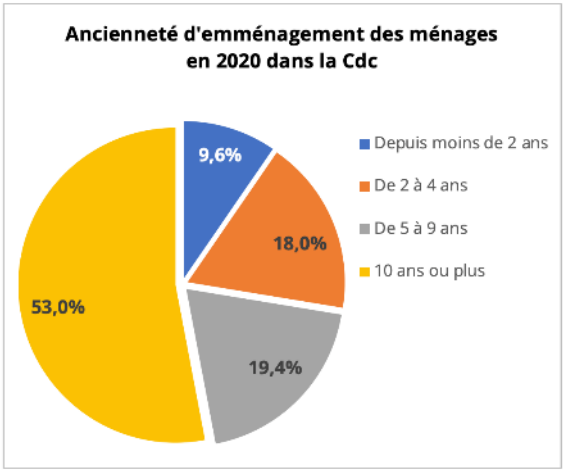
Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

Les logements de Saint-Loubès présentent approximativement la même structure que le parc intercommunal avec cependant un parc jeune un peu plus marqué.

3.2.2.3. Une dynamique de construction toujours intense

La forte croissance démographique due au solde migratoire dont nous avons déjà traité précédemment, se traduit par **un emménagement relativement récent d'une grande partie de la population loubésienne**.
En effet, en 2020, plus de la moitié des Loubésiens vivaient sur la commune depuis moins de 10 ans et plus du tiers depuis moins de 5 ans. 9,1% de la population vivant à Saint-Loubès résidait sur cette commune depuis moins de deux ans (814 personnes). Cette proportion, similaire à l'échelle de la Communauté de communes (9,6%), traduit un fort renouvellement de la population loubésienne et intercommunale. Cette caractéristique induit une réelle difficulté, pour la collectivité, à apprécier les besoins d'une population communale « changeante ».

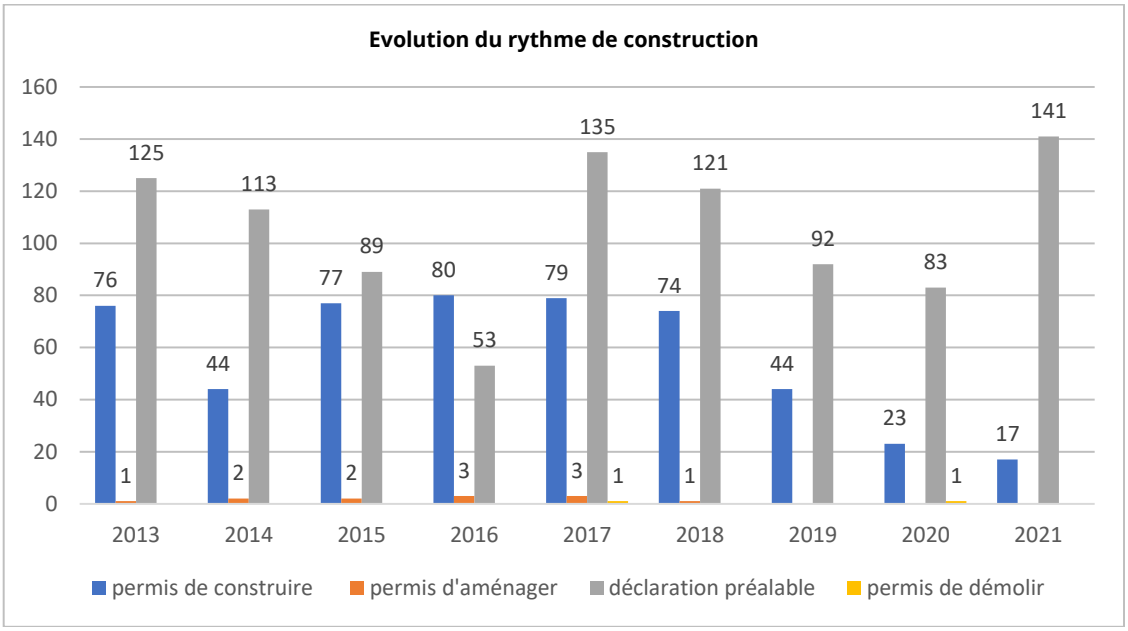




Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

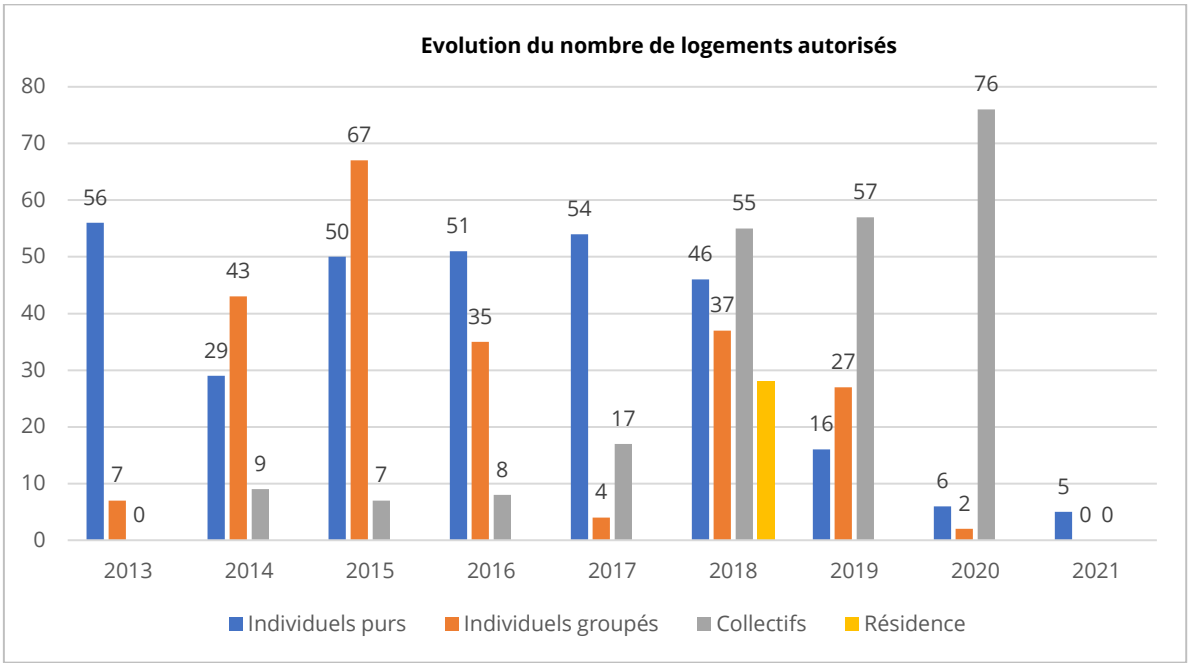
Dans ce contexte, le rythme de construction est toujours élevé et la pression foncière s'accroit, comme le montrent les graphiques suivants.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr – Sitadel2

Le nombre de permis de construire (PC) et le nombre de permis d'aménager (PA) déposés connaissent une évolution en dents de scie depuis 2008. On notera que la pression foncière a eu tendance à s'accentuer (plus de demandes d'autorisation déposées) entre 2009 et 2011 avant de diminuer légèrement au milieu de la décennie, puis de repartir à la hausse au cours des années 2015, 2016 et 2017. Depuis 2019, le nombre de permis de construire est à la baisse contrairement au nombre de déclarations préalables qui est en hausse.



Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr – Sitadel2

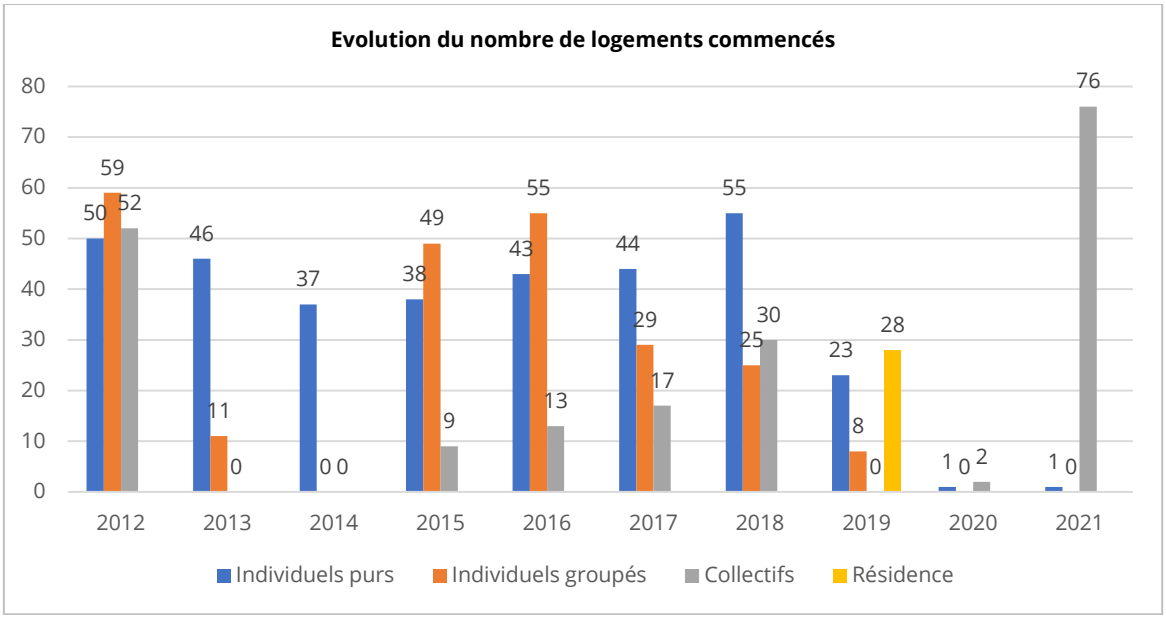
Sur les 9 dernières années, ce sont en moyenne **87 logements nouveaux qui sont autorisés chaque année** à Saint-Loubès, soit 871 logements nouveaux pendant la période.

La construction neuve se caractérise à Saint-Loubès, depuis 2009 essentiellement, par une forte production de logements en individuel pur. En moyenne, 31,8 logements de ce type ont été autorisés sur la commune entre 2013 et 2022.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

On note qu'avant 2018, année au cours de laquelle 28 logements en résidence ont été autorisés sur la commune, **aucun logement de ce type n'avait été autorisé depuis plus de 10 ans**.

Par ailleurs, après avoir connu un pic au début de la décennie (106 en 2011), le nombre de logements collectifs autorisés est resté beaucoup plus faible au milieu des années 2010 avant d'augmenter à nouveau en 2017 puis de manière plus prononcée en 2019 et 2020.



Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr – Sitadel2

En moyenne, 80 logements nouveaux ont été commencés chaque année à Saint-Loubès sur la période 2012-2021, soit 801 logements nouveaux en 9 ans.

Après être resté relativement faible entre 2013 et 2014, (47 logements en moyenne par an) le nombre de logements commencés semble être plus important depuis 2015. En effet, c'est en moyenne 102 logements qui ont été commencés chaque année entre 2015 et 2018.

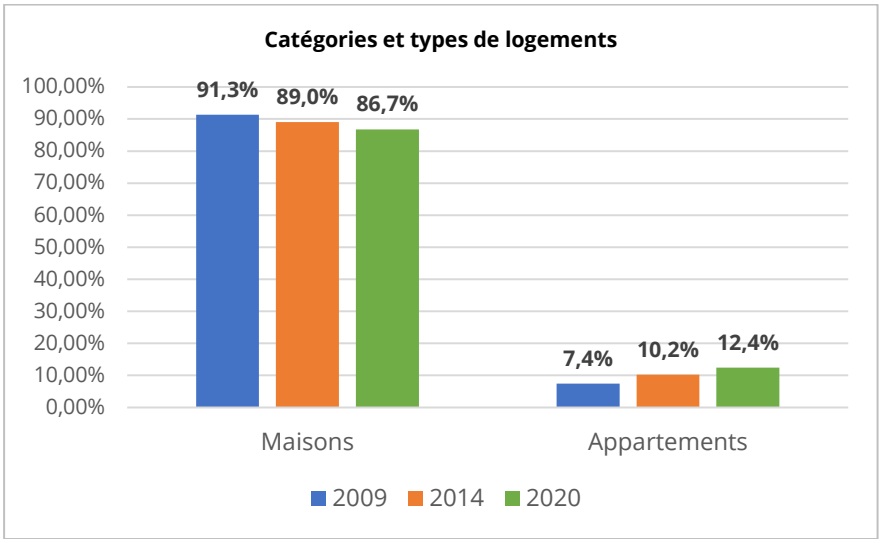
Toutefois le nombre de logements commencés a connu une nouvelle diminution en 2019 pour remonter en 2021 avec un nombre très important de logements collectifs.

3.2.2.4. Une prédominance des propriétaires et des maisons individuelles de grande taille remise en question par l'accroissement des appartements

Le paysage résidentiel s'organise autour d'un produit dominant, la maison individuelle (de type pavillon de différentes périodes) qui s'impose largement puisqu'il constitue **86,7% des résidences principales** même si, depuis quelques années, cette tendance est à la baisse.

Cependant l'offre en logements collectifs proposée sur le territoire communal n'est pas anecdotique. En effet en 2020, à Saint-Loubès, 524 logements étaient des appartements.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

De plus, il faut souligner que **les logements en appartement sont en augmentation depuis plusieurs décennies et que cet accroissement a été particulièrement remarquable sur la dernière période** (+115%). Ainsi, 281 appartements ont ouvert entre 2009 et 2020, faisant augmenter la part de ce type de logement dans l'offre résidentielle de 2,2 points en 5 ans.

Les parts des maisons et des appartements sur la commune sont quasiment identiques à celle de la Communauté de Communes Les Rives de la Laurence.

Parallèlement, si les maisons ont toujours le vent en poupe sur la commune, on peut noter que leur taille semble diminuer. Alors qu'en 2009 la moitié des résidences principales comportaient 5 pièces ou plus, la proportion de ce type de logement dans la proportion totale de résidences principales a diminué (-2 points) au cours de la dernière période. Cependant, les résidences principales comportant 5 pièces ou plus restent tout de même majoritaires en 2020, puisqu'elles constituaient 50,5% des résidences principales.

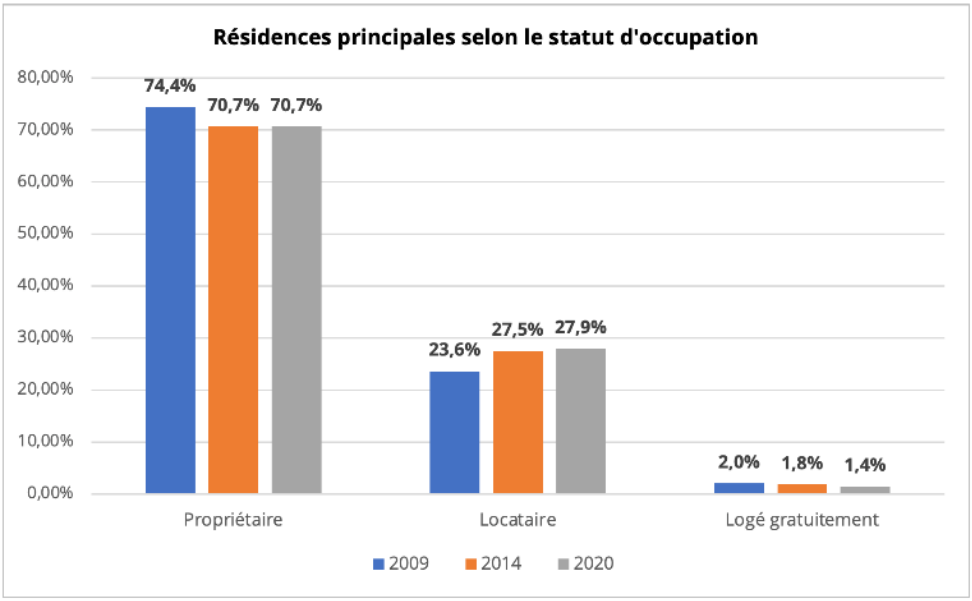
Le confort sanitaire des logements est très satisfaisant. La part de logements dont le mode de chauffage est électrique apparaît assez élevée puisqu'elle représente près de 45% de l'ensemble des résidences principales en 2020 et s'est amplifiée ces dernières années, affichant une progression de +6 ,7 points en 10 ans, ce qui n'est pas sans conséquences sur la consommation énergétique de la commune.

Les habitants de Saint-Loubès sont majoritairement propriétaires (70,7% en 2020).

Cependant, au cours de la dernière période intercensitaire, la part des propriétaires dans le total des occupants a fortement diminué (-3,7 points), en raison plus particulièrement de l'augmentation de l'offre de logements sociaux.

A l'inverse celle des locataires a connu une augmentation (+ 4,3 points) entre 2009 et 2020 atteignant 27,9% en 2020.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

3.2.3. Le logement solidaire

3.2.3.1. Un déficit de logements sociaux, mais des efforts importants réalisés par la municipalité

a) La constitution du parc existant

(Sources : préfecture de la Gironde et Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux - RPLS -)

Selon la préfecture, Saint-Loubès abritait **663 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2024**. Le taux de logements sociaux rapporté aux résidences principales s'établissait à **16%** du parc communal.

Ce taux est donc sensiblement inférieur à l'objectif légal de 25%. En application des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, **une procédure de constat de carence de la commune a été engagée par le préfet**. La commune a payé plus de 1,7 millions d'euros depuis 2004, date des premiers prélèvements SRU, et 109 158 € en 2022. Toutefois, un **« contrat de mixité sociale »**[1] a également été signé entre l'État, le Département, la Communauté de communes et la commune qui planifie la production à venir et fixe les engagements réciproques dans ce domaine.

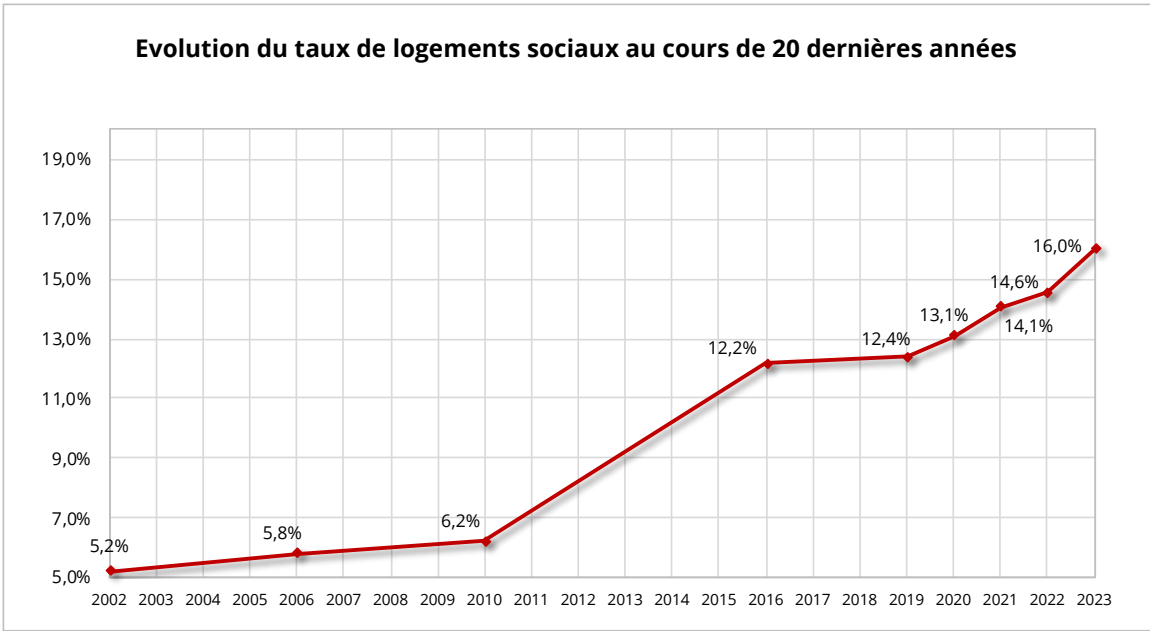
Des efforts ont été accomplis au cours des 20 dernières années pour accroître cette part et se rapprocher de l'objectif, avec une accélération sensible ces dernières années.

Comme le montre le tableau ci-dessous, ces dernières années cet effort a été **réellement significatif**, mais demeure encore insuffisant.

En effet, alors qu'en 2006, le territoire ne comptait que 169 logements sociaux, soit 5,8% de son parc de résidences principales, ce chiffre a fortement augmenté atteignant 391 dès 2014 puis 453 en 2017 et 527 en 2020 (sources RPLS statistiques.developpement-durable.gouv.fr). La part des logements sociaux dans le total des résidences principales a donc connu une augmentation très importante de 103 % en 7 ans.

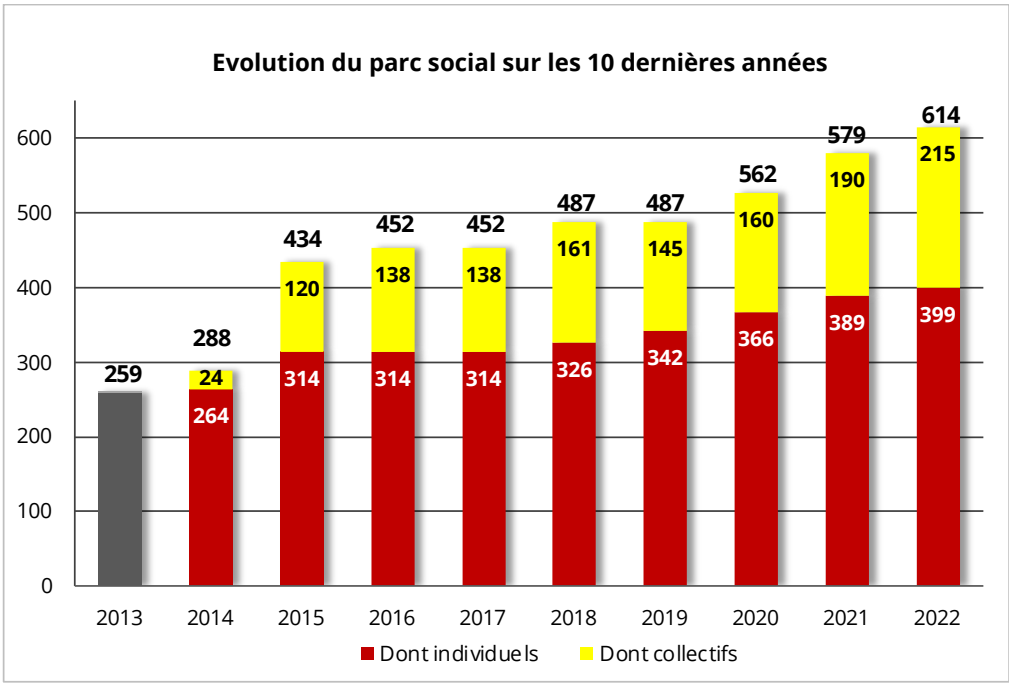
[1] C'est la loi « Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification » (3DS) du 21 février 2022 qui a introduit le « contrat de mixité sociale » comme un outil majeur du dispositif de l'article 55 de la loi SRU. Il s'agit d'un « *cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage* » (article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation) : une feuille de route à visée opérationnelle pour réussir la période triennale 2023-2025.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



(source : Mairie de Saint-Loubès et RPLS)

En comparaison, la progression du nombre de logements à l'échelle du département de la Gironde n'a été que de 22,68% entre 2013 et 2020.



(Source RPLS 2022)

Cependant, la période 2020-2022 s'est déroulée dans un contexte singulier, peu favorable à la production de logements sociaux. Le rattrapage imposé par la mise en œuvre du dispositif SRU a été particulièrement marquée par divers freins. Parmi lesquels, on peut citer : la crise sanitaire provoquée par l'épidémie de Covid-19, la crise économique et immobilière d'après Covid-19, ainsi que l'inflation galopante. Cette situation a entravé les capacités de production de logements sociaux tant à l'échelle communale qu'à l'échelle nationale.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Si une nette reprise de la construction a pu être observée dès 2021, le segment social est resté davantage en retrait de cette dynamique, ne parvenant pas à renouer avec ses niveaux de production d'avant-crise. On notera toutefois qu'à Saint-Loubès, si dans les 5 années précédant 2020, ont été produits 128 logements sociaux, ce sont 83 qui vu le jour dans les 3 années qui ont suivi.

Avec la crise, les prix des fonciers ont flambé. Les propriétaires des terrains rencontrent des difficultés à accepter de baisser le prix. La conjugaison du prix élevé du foncier, du fort taux d'emprunt ainsi que l'augmentation du prix des matériaux rend le bouclage financier des projets presque impossible.

NOM RESIDENCE	DATE CONSTRUCTION	TYPE CONSTRUCTION	LOGEMENTS						
			T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	TOTAL
Le Clos de Toignan	1990	I	0	4	11	13	0	0	**28**
Domaine de Camarsac	2004	I	0	0	6	4	0	0	**10**
Fouquey (rue des Pics Verts)	2009	C + I	0	4	17	14	0	0	**35**
Centre de Terrefort	1979	I	0	0	0	3	1	0	**4**
Escaley	1980	I	0	0	20	18	10	3	**51**
Hameau de Peyregrave	1990	I	0	0	0	1	0	0	**1**
Vergers de Péligon	1986	I	0	14	23	8	10	0	**55**
Mayne de Laborde	2003	I	0	0	0	1	0	0	**1**
Les Cavernes	2004	I	0	0	4	12	0	0	**16**
Domaine de Modery	2011-2013	C + I	0	12	45	32	4	0	**93**
Les Jardins de Toignan	2008	C	0	4	7	1		0	**12**
Résidence Le Plaisance	2014	C	0	17	18	32	0	0	**67**
Résidence Lacerda	2014	C + I	0	21	18	8		0	**47**
Le Clos de Grafeuil	2014	C + I	0	8	26	16	0	0	**50**
Le Clos de la Treille	2017	C + I	0	7	16	10	2	0	**35**
Les Jardins de la Coupole	2019	C	0	7	8	0	0	0	**15**
Les Bryons	2017	I	0	0	13	11	0	0	**24**
Les Terrasses de Navarre	2020	C + I	0	8	22	21	2	0	**53**

(Source RPLS 2022)

Légende : TYPE DE CONSTRUCTION : I individuel, C collectif

Notons que depuis les données affichées dans le tableau ci-dessus, trois nouvelles opérations de logements sociaux ont été réalisées :

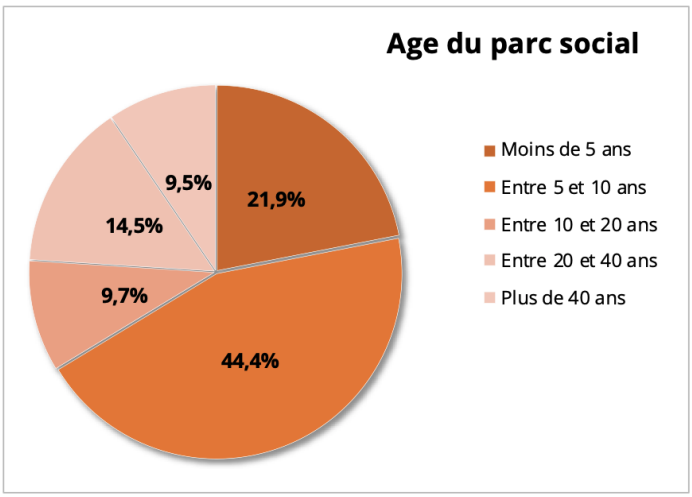
- L'opération « Jardins d'ambre », en 2022.
- L'opération « Green Harmony » : pour la première tranche en 2023 et la deuxième tranche en 2024.
- L'opération « Lubesia » en BRS, en 2024

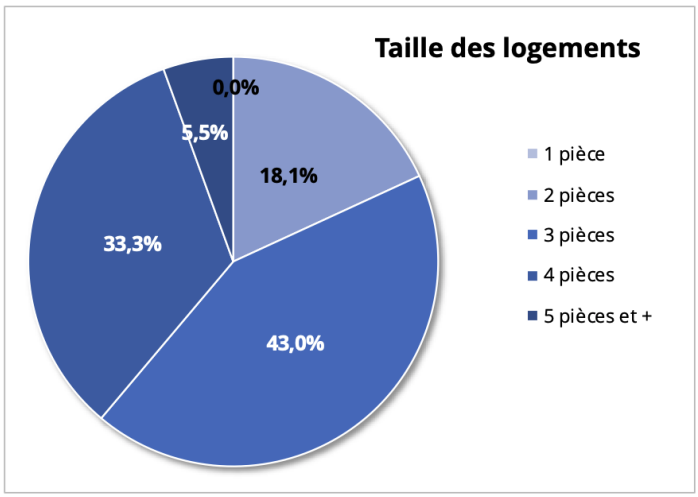
Ce parc social a été développé au cours des 30 dernières années en une vingtaine d'opérations de tailles diverses (Cf. tableau page ci-avant), mais sans constituer d'ensembles trop importants (à deux exceptions, elles ne dépassent pas 50 logements). Il est donc récent, puisque **plus de 90% des logements existants ont été construits depuis 2000**[1].

Composé pour un peu moins des deux tiers de logements T2 et T3 (61,1%), il est en outre bien configuré en regard de la taille des ménages de la commune.

[1] Année du vote de la loi SRU et son article 55 obligeant certaines communes urbaines dont Saint-Loubès à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR





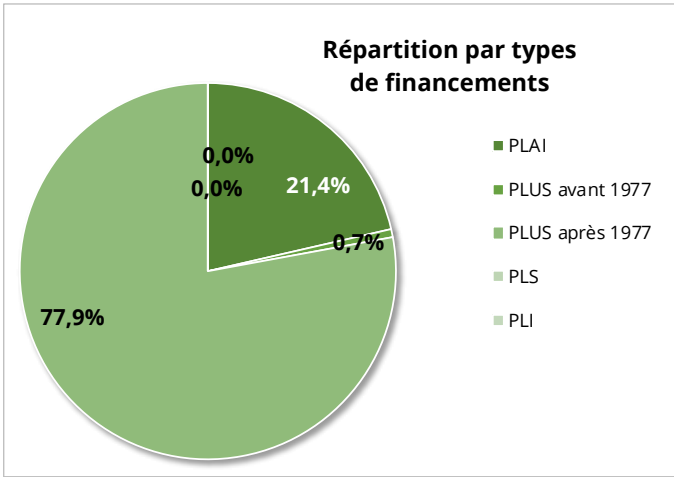
(Source RPLS 2022)

Enfin, comme le reste du parc communal, **il fait la part belle au logement individuel** qui représente un peu plus des deux tiers de l'offre de logements sociaux (64,4%). Toutefois, au vu des dernières opérations, **les immeubles collectifs sont de plus en plus privilégiés**.

La répartition des logements par types de financements[1] apparaît classique, privilégiant nettement les **logements PLUS**, financés par le « Prêt Locatif à Usage Social » (79%).

Un rééquilibrage au profit des logements PLAI pourrait être envisagé, à destination des locataires en situation de grande précarité.

Le Bail Réel Solidaire « BRS » commence à apparaître dans le parc de Saint-Loubès avec un 1er programme livré en 2024 en acquisition sociale chemin de Cavernes.



(Source RPLS 2022)

b) Caractéristiques de la demande en logement sociaux à Saint-Loubès

En 2023, les demandes provenaient majoritairement de ménages composés d'une seule personne (41% des demandes) ou 2 personnes (24% des demandes). Les demandes portaient majoritairement sur des T3 (35%) ou des T2 (32%).

Enfin, 61% des demandeurs étaient des ménages sous plafonds de ressources PLAI et 26% étaient des ménages avec plafonds de ressources entre PLAI et PLUS.

Le taux de rotation dans l'occupation de ces logements qui reste faible : 7,46%, mais légèrement supérieure à ce qui constaté au niveau départemental.

[1] - Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Fin janvier 2024, le nombre de demandes de logement social sur la commune s'élevait à 349, alors que pour l'année 2023, 76 demandes avaient été satisfaites. Le ratio demandes / attributions est donc faible : 4,59, alors qu'au niveau de la Gironde, il s'affiche à 7,9.

c) La politique de rattrapage mise en place par la commune pour les prochaines années

Le Contrat de mixité sociale 2023-2025, signé entre l'État, le Département, la Communauté de communes et la commune, fixe les objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune pour cette période.

Ce contrat n'est lui-même qu'une étape dans la traduction de ses engagements politiques vers une meilleure solidarité entre les habitants, au travers de la question de l'accès au logement. **Elle a donc choisi de progresser efficacement dans la résorption du déficit des Logements Sociaux, et de se doter des moyens d'atteindre l'objectif réglementaire de 25% du parc de logements existant à l'horizon 2032/2033.**

Il s'appuiera fortement sur le présent PLU pour dégager de nouvelles capacités de construction qui seront largement fléchées vers le logement social. Pour remplir ces objectifs tout en veillant à la qualité environnementale du territoire communal, il s'agira d'abord de privilégier l'implantation des nouveaux logements au sein du tissu urbain constitué avant de consommer des espaces naturels et agricoles, tout en maîtrisant la pression foncière et veillant au maintien du confort de vie des habitants. Pour cela, un ensemble de dispositions et d'actions sera mis en œuvre par le biais du PLU (utilisation des « dents creuses » du tissu urbain constitué, densification maîtrisée des zones urbaines par renouvellement urbain, mobilisant les outils d'aménagement offerts le Code de l'urbanisme)

Il s'appuiera également sur la convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, signée en 2021, pour la redynamisation du centre-ville (densification des opérations de logements et amélioration de leur qualité).

Des opérations en BRS permettront de proposer un parcours complet en social du locatif à l'acquisition.

3.2.3.2. L'accueil des gens du voyage

Le contexte législatif et réglementaire s'agissant de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage est défini par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage modifiée et les décrets s'y rapportant ainsi que par plusieurs circulaires notamment celle du 28 août 2010 visant à guider les acteurs concernés dans la conduite de l'évaluation des besoins et la révision des objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Gironde en vigueur (2019-2024) a été approuvé conjointement par le représentant de l'État dans le département et par le président du Conseil départemental le 1er octobre 2019.

Ce document développe des prescriptions et un programme d'actions visant à répondre aux enjeux de sédentarisation et aux besoins d'une population dont le statut et les modes de vie ont fortement évolué. Il constitue un engagement pour une meilleure inclusion des personnes issues de la communauté des gens du voyage et à la pleine réalisation du principe d'égalité de droit des citoyens français.

Trois axes majeurs et complémentaires le structurent :

- L'accueil de l'itinérance.
- La prise en compte de la sédentarisation sous toutes ses formes d'habitat, en lien avec les politiques publiques du logement et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).
- L'accompagnement social concourant à l'inclusion sociale et à une citoyenneté entière et active.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Dans ce cadre, Saint-Loubès dispose depuis 2003 d'une aire d'accueil des gens du voyage, dont la compétence revient à la Communauté de communes des Rives de la Laurence, mais dont la gestion est confiée à la société VESTA dans le cadre d'une délégation de service public.



L'aire d'accueil des gens du voyage (source CdC des Rives de la Laurence)

L'aire d'accueil des gens du voyage de Saint-Loubès comporte 5 blocs sanitaires et un bureau de gestion. Chaque bloc correspond à deux emplacements et accueille donc deux unités de vie et un local technique accessible par les gestionnaires. Soit au total, **une capacité d'accueil de 20 caravanes**. Chaque unité de vie est composée d'une douche, d'un WC et d'une pièce de vie ouverte.

Après d'importants travaux de réhabilitation, elle a rouvert ses portes le 16 août 2023.

La durée maximale de stationnement d'une famille sur l'aire est au maximum de 3 mois renouvelable 2 fois, donc 9 mois maximum.

Plus largement, on rappellera que cette aire est confrontée (comme beaucoup d'autres aires de la Gironde) à des difficultés d'accueil des passages illicites, qui sont accentuées par :

- La sédentarisation sur son aire d'accueil qui limite les possibilités d'arrêt.
- La présence de groupes en errance ancrés localement.

3.3. Analyse de la consommation d'espace et des capacités foncières et de densification du tissu urbain

3.3.1. Précisions méthodologiques : définition de l' « enveloppe bâtie »

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme impose que le rapport de présentation du PLU comporte notamment :

- Une « analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers[1] au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».
- Une « analyse de la densification et de la mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

On trouvera dans les pages qui suivent ces deux analyses.

Pour les conduire à bien, un préalable est nécessaire :

[1] Un espace agricole est un espace où s'exerce une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime. Il désigne l'ensemble des espaces productifs, ce qui exclut les terres en friches, mais prend en compte les bâtiments d'exploitation.

Un espace forestier exploité est un espace caractérisé à la fois par la présence d'arbres d'essences forestières et par l'absence d'autre utilisation du sol.

Un espace naturel est un espace non artificialisé, non agricole ou forestier sans usage économique.

Source : Ministère de l'Agriculture, Observatoire National de la Consommation des Espaces Agricoles, Panorama de la quantification de l'évolution nationale des surfaces agricoles, mai 2014.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Identifier ce qui relève des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Définir les espaces bâtis.

Cela passe par la délimitation de l'**« enveloppe bâtie »**, c'est-à-dire de ce qui relève peu ou prou de ce que l'article L111-3e du Code de l'urbanisme désigne comme les « parties actuellement urbanisées » (PAU), **en faisant abstraction du zonage du PLU en vigueur**[1]. Pour autant, le Code ne propose pas de définition de la PAU, aussi afin de définir si une zone peut être qualifiée comme appartenant ou non aux parties actuellement urbanisées d'une commune, la jurisprudence définit cette notion comme *« les parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions »*.

Il s'agissait donc :

- D'identifier les ensembles bâtis suffisamment conséquents : leur taille minimale a été fixée à 10 logements.
- D'apprécier la continuité des espaces bâtis, manifestée par une inter-distance entre les constructions inférieure à 80 mètres, ainsi qu'une absence de toute coupure d'urbanisation de plus de 100 mètres qui conduirait à rompre le rythme ou la forme urbaine.
- Mais aussi, d'en extraire le bâti « non urbain », c'est-à-dire ici lié à l'activité agricole et viticole, participant au maintien de ces espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans la pratique, il convenait d'identifier ce qui relève réellement des terrains attenant aux constructions, présentant un caractère d'occupation permanente (jardin entretenu, annexes, piscines, etc.), et ce qui n'en est pas, même si cette deuxième catégorie de terrains appartient à la même parcelle que les précédents. Aussi, la définition du périmètre de l'« enveloppe bâtie » ne respecte pas nécessairement le découpage parcellaire…



Exemple de principe de délimitation de l'enveloppe bâtie

Pour ce qui est de Saint-Loubès, la cartographie de cette enveloppe est essentiellement basée sur le **traitement des photographies aériennes de l'IGN**. Pour les besoins de l'étude, deux versions de la tache urbaine de Saint-Loubès ont été utilisées, la première se basant sur les photographies de 2011 et la seconde version, s'appuyant sur les photographies de 2021. Ce traitement est recoupé avec les données

[1] En toute rigueur, dans la démarche imposée par le Code de l'urbanisme, la définition des espaces bâtis, comme leur nom l'indique, ne peut pas retenir des espaces classés en zones urbaines par le PLU qui ne seraient pas bâtis, dès lors qu'ils se situent en périphérie de ces zones et dépassent une superficie qui ne permet pas de les qualifier de « dents creuses » (voir ci-après).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

cartographiques du **Référentiel néo-aquitain d'occupation du sol (OCS)**[1] **à grande échelle par photo-interprétation**[2]**.**

On reviendra ci-après sur la raison de l'usage de ces deux cartographies.

Le travail de définition de cette « enveloppe bâtie » s'est avérée relativement facile pour les espaces urbanisés sous forme de lotissements autour du bourg de Saint-Loubès, même si y subsistent des enclaves non bâties, parfois de taille importante ; ainsi que pour la zone d'activités.

Il a été un peu plus malaisé pour les développements urbains autours des hameaux, s'apparentant fréquemment à du mitage plus dispersé. C'est ici que la délimitation de l'enveloppe bâtie a le plus souvent entraîné la découpe de parcelles.

3.3.2. La consommation foncière sur la période de référence 2011 - 2021

Pour rappel, la loi Climat et Résilience fixe comme période de référence pour calculer les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF ») en vue d'atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, **la décennie 2011-2021**.

Conformément à cette directive, le calcul de la consommation foncière porte sur cette période, même si on n'omettra pas de traiter ultérieurement la consommation réalisée depuis 2021. L'analyse a été réalisée par comparaison des photographies aériennes de 2011 et 2021, faisant apparaître les constructions et aménagements de toutes natures réalisés dans la période.

Afin d'avoir une vision complète des phénomènes d'urbanisation sur la commune, la cartographie ci-après traite à la fois de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à proprement parler, mais aussi de la densification au sein des espaces bâtis tels que définis plus haut.

Pour ce faire, **la carte s'appuie sur la délimitation de la tache urbaine de Saint-Loubès de 2011** pour montrer ce qui relève pendant la décennie, d'une part de l'extension de cette tache urbaine par consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et d'autre part de la densification de cette même tache urbaine.

[1] Cette description fine du territoire dont la méthode de production s'appuie sur la photo-interprétation permet de qualifier la nature de l'occupation du sol de chaque terrain analysé selon une nomenclature en 64 postes répartis en 5 grands domaines :

- Territoires artificialisés.
- Territoires agricoles.
- Forêts et milieux semi-naturels.
- Zones humides.
- Surfaces en eau/

[2] Dans le détail, les informations géographiques et bases de données disponibles pour la réalisation de l'étude de la consommation d'espaces sont les suivantes :

- Couches « Parcelles » et « Bâtiments » du cadastre PCI à jour au 1er janvier 2021 (source : https://cadastre.data.gouv.fr/datasets/cadastre-etalab)
- BD TOPO au 1er janvier 2011 (source : IGN, via https://www.pigma.org/geoserver/wms)
- Photographie aérienne 2011 (source : IGN, via https://www.pigma.org/geoserver/wms)
- Photographie aérienne 2021, BD ORTHO (source : IGN, via https://wxs.ign.fr/pratique/geoportail/wmts?SERVICE=WMTS&REQUEST=GetCapabilities)
- OCS Nouvelle Aquitaine, millésime 2009 (source : GIP ATGERI, via https://www.pigma.org/geoserver/wms)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Le tableau ci-dessous détaille cette consommation.

	Consommation ENAF		Intensification urbaine		TOTAL	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Habitations	31,4 ha	62%	9,0 ha	78%	40,4 ha	65%
Équipements	3,4 ha	7%	0,3 ha	2%	3,7 ha	6%
Développement économique	12,1 ha	24%	2,3 ha	20%	14,4 ha	23%
Énergies renouvelables	3,8 ha	7%	0,0 ha	0%	3,8 ha	6%
TOTAL	**50,7 ha**	**100%**	**11,6 ha**	**100%**	**62,3 ha**	**100%**

La consommation foncière sur la période de référence 2011-2021 – traitement UA64

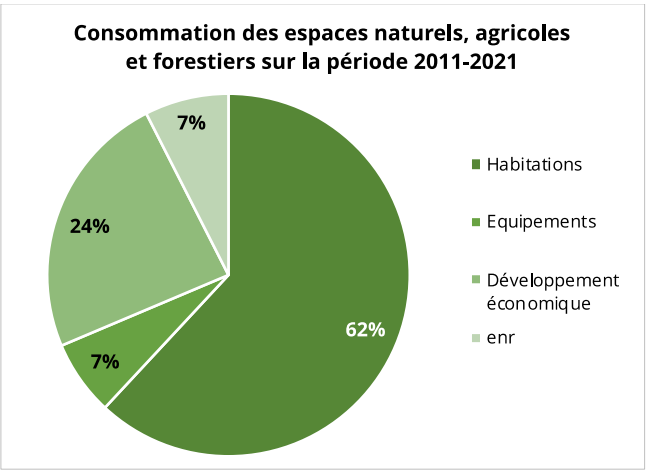
Au total, en 10 ans, ce sont **un peu plus de 62,3 ha, toutes origines confondues, qui ont été consacrés à l'urbanisation de la commune**, soit une moyenne de 6,2 ha par an.

La quasi-totalité de cette superficie urbanisée, 50,7 ha (soit 81,4%) l'a été par consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est le chiffre à retenir car c'est sur lui que doit porter l'effort de réduction.

On notera donc tout de même une densification de 11,6 ha au sein des enveloppes bâties.

En termes de destination de cette consommation, on soulignera que :

- Sans surprise, ce sont **les opérations de construction d'habitations**, isolées ou en lotissements qui représentent le plus gros de la consommation, avec plus de 40 ha en 10 ans, soit 65% des espaces bâtis pendant la période. 9 ha ont cependant été bâtis au sein de l'enveloppe urbaine sur des terrains déjà artificialisés, soit pas loin du quart (22%) des surfaces consommées par l'habitat.
- Pendant la période, on constate également un net accroissement des **surfaces dédiées aux activités économiques** qui marquent fortement le territoire communal : avec 14,4 ha, cela représente près du quart (23%) de la consommation de la période, essentiellement pris (84%) sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les autres destinations apparaissent nettement moins consommatrices, mais impactent presque totalement des espaces naturels, agricoles et forestiers (7,5 ha dont 7,3 ha en consommation ENAF). On signalera la création de la centrale photovoltaïque de « La Rafette » de 3,8 ha en continuité de la zone industrielle de « La Lande ».



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

En termes de localisation, on notera que :

- **L'urbanisation liée à l'habitat** se retrouve essentiellement dans et autour de l'enveloppe urbaine du bourg. Elle prend le plus souvent l'aspect d'opérations d'ensemble (lotissements ou opérations d'immeubles collectifs) comblant les enclaves naturelles subsistant au sein de cette enveloppe ou en périphérie immédiate. Parmi les plus importants, on notera :
  - Le lotissement « Le Clos de Gary » au Gary, au Nord-Ouest.
  - L'opération d'immeubles collectifs, rue Victor Schoelcher, au Nord du centre-bourg.
  - Le lotissement, rue du 19 mars 1962 à Péligon, à l'Est du centre-bourg.
  - L'opération rue Jean-Paul Sartre aux Brions à l'Est
  - L'opération d'immeubles collectifs, rue Claude Chabrol à Barbeyrac.
  - L'opération d'immeubles collectifs, rue Frédéric Mistral à Grafeuil au Sud.
  - Le lotissement, rue de la Vieille Ferme à Poumey au Sud.
- **L'urbanisation liée aux activités** (et aux ENR) concerne un nombre d'emprises limitées, mais de grande taille (supérieure à 6 000 m^2). Il s'agit, d'une part, de l'extension la zone industrielle de « La Lande » (centrale photovoltaïque au Nord et développement à Maubourguet… Il s'agit d'autre part, de la création de la zone artisanale de « La Rafette ».
- **L'urbanisation liée aux équipements**, concerne la création du Pôle petite enfance « Cabriole », rue des Bouleaux.

3.3.3. La densification et de la mutation des espaces bâtis

Cette analyse des capacités d'accueil des espaces bâtis vise à identifier les terrains disponibles sur lesquels pourraient être réalisées des constructions de toutes natures.

3.3.3.1. Les critères de sélection

Pour mener à bien ce travail, ont été délimitées dans un premier temps **les enveloppes bâties actuelles** résultant de l'agrégation à l'enveloppe de 2011 des surfaces bâties prises sur les espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021.

Au sein de ces espaces, et compte tenu des spécificités communales, les capacités résiduelles offertes par le tissu urbain constitué sont de plusieurs types et leurs mobilisations ne sont pas identiques :

- Le foncier disponible dans le tissu urbain constitué offrant des droits à construire **immédiatement mobilisables** :
  - Les parcelles urbaines non bâties ou **« dents creuses »** (> 500 m^2) immédiatement urbanisables (hors espaces verts communs et récréatifs et équipements divers et non enclavés).
  - Les **« parcelles divisibles »**, accueillant déjà une ou plusieurs constructions et dont la taille est suffisamment grande (> 1000 m^2 et dont l'emprise du bâti au sol est inférieure à 20%) pour envisager un découpage potentiel de celle-ci par division parcellaire, dans le respect des dispositions du nouveau document d'urbanisme.
- **Le renouvellement urbain** : au sens premier, le renouvellement urbain consiste en une réappropriation du bâti vacant ou la reconstruction de nouveaux bâtiments, voire de quartiers entiers dans le cadre d'opérations d'urbanisme, après destruction totale ou partielle de l'existant. Cette démarche de reconquête et la transformation du bâti existant est un choix fort de la municipalité. Elle s'appuie sur le constat d'un stock de logements vacants évalué à 183 logements

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

par le dernier recensement de l'INSEE (soit 4% du parc de logements)[1], mais également sur l'identification d'un certain nombre d'immeubles anciens qui pourraient être réhabilités pour créer de nouveaux logements, notamment dans le centre-bourg.

3.3.3.2. Les chiffres

a) Les surfaces disponibles

Rappelons que les chiffres ci-après résultent du croisement entre les données issues du cadastre en vigueur, des photographies aériennes datant de 2021 et des vérifications de la commune (notamment pour valider les terrains relevant des espaces verts communs et récréatifs, équipements divers et des terrains enclavés).

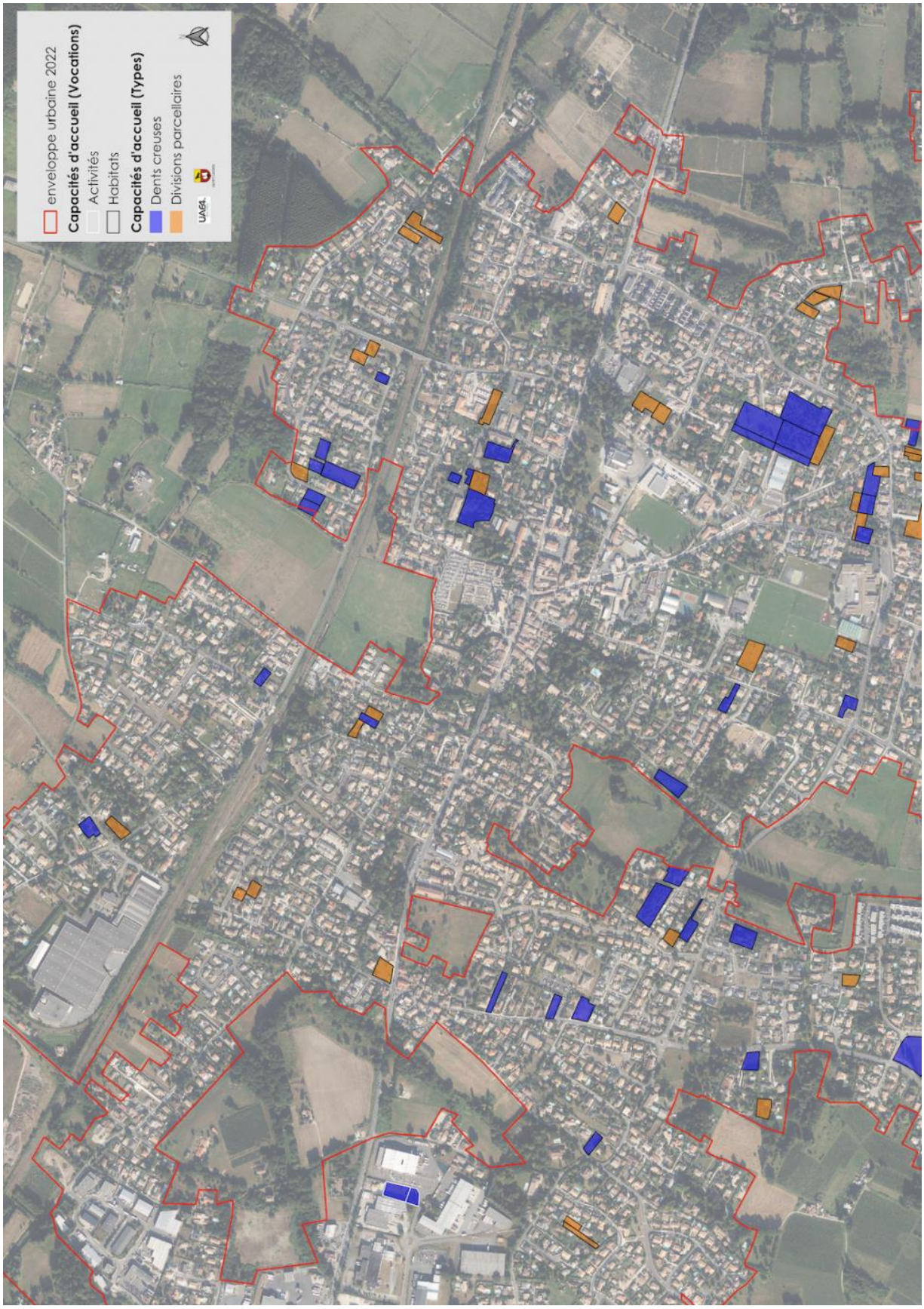
Les cartes ci-après localisent les différents types de capacités d'accueil. En termes de surface, le tableau donne les résultats suivants.

[1] Soulignons cependant que selon l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), un taux de vacance raisonnable, correspondant à la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement, se situe autour de 6 à 7%. On peut donc affirmer qu'il n'y a pas de réel problème de bâti vacant sur la commune.

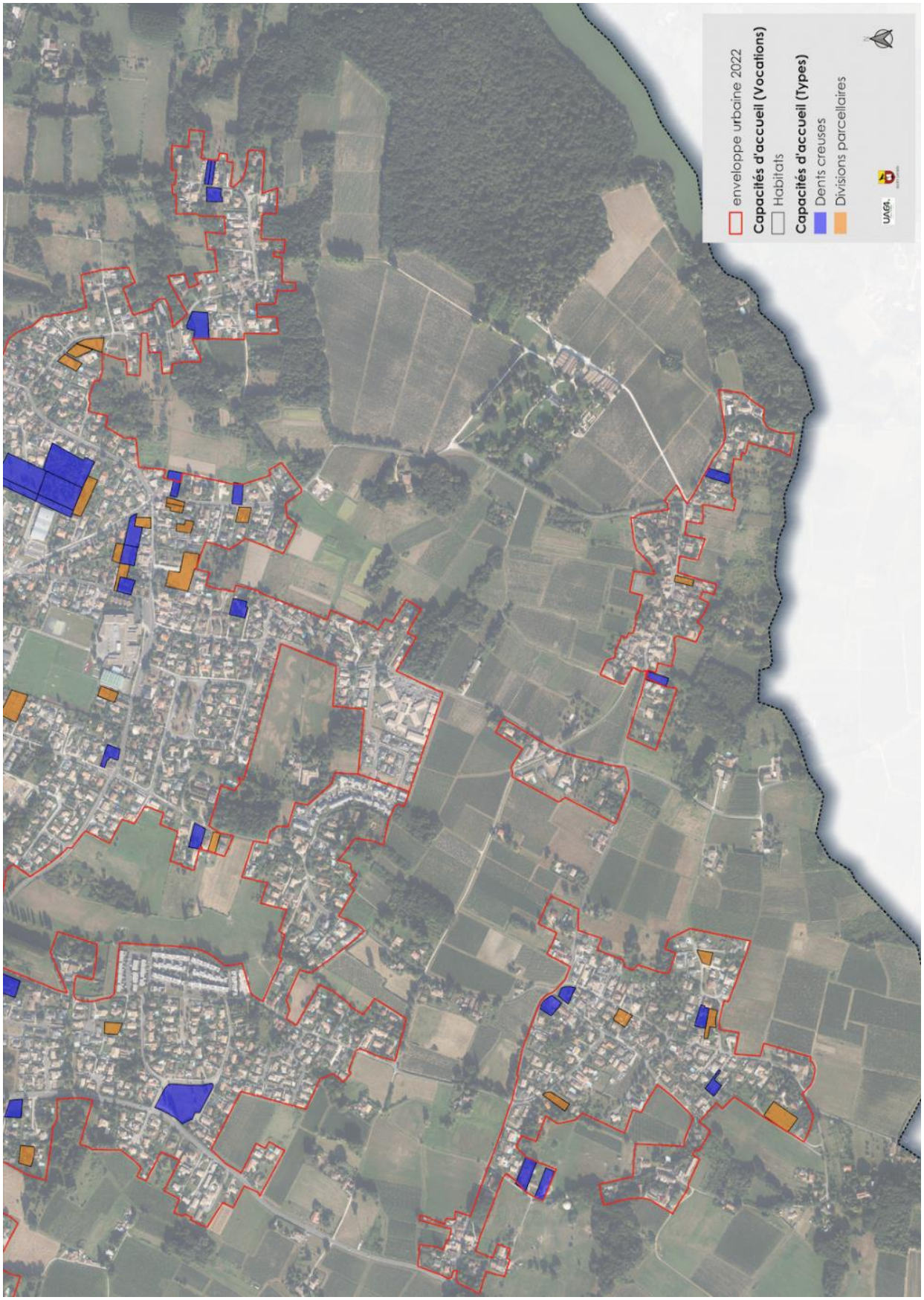
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



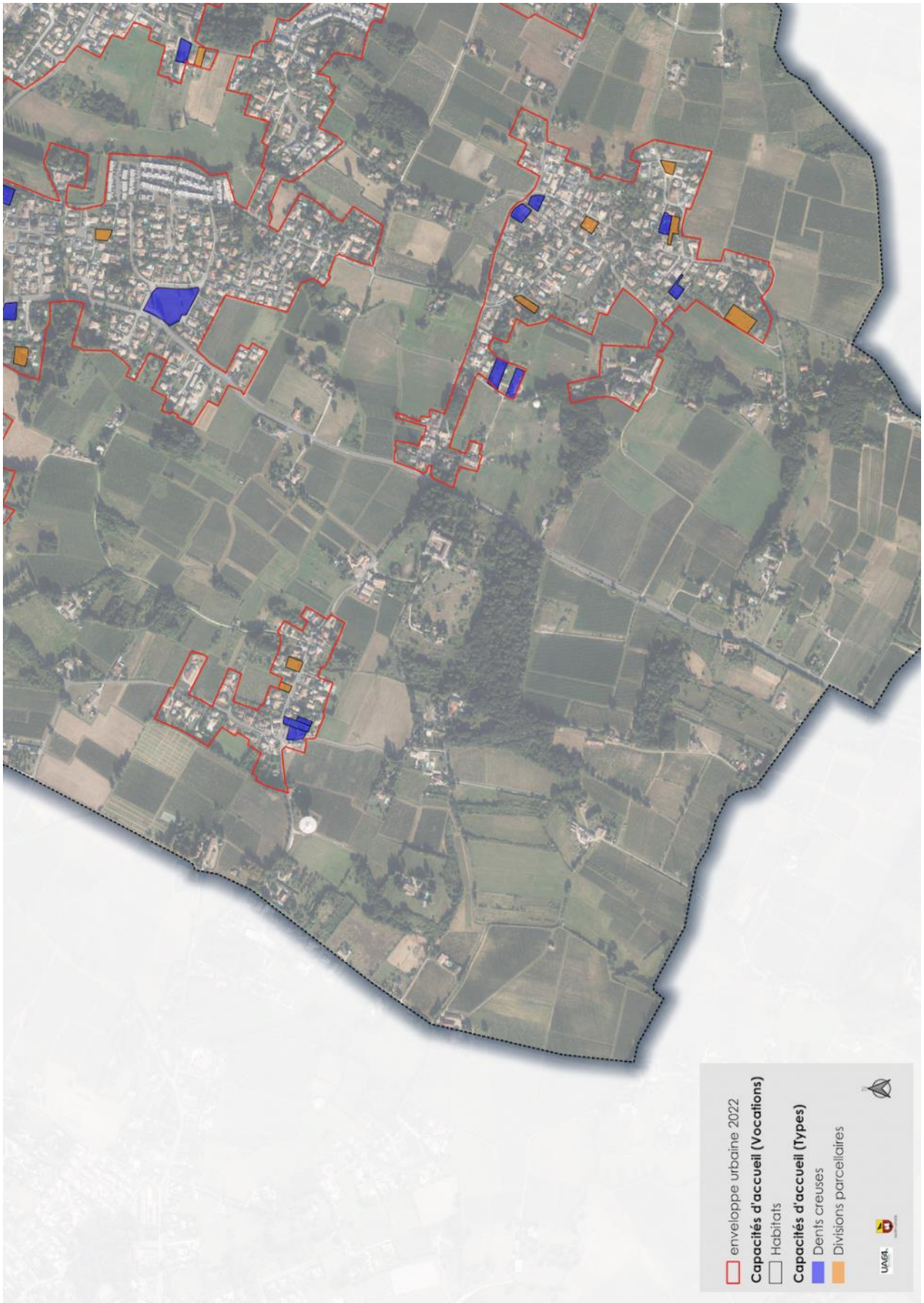
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- *Données brutes*

	Habitations		Activités		TOTAL	
	Surface en ha	**%**	**Surface en ha**	**%**	**Surface en ha**	**%**
Dents creuses	10,2 ha	64%	0,09 ha	5%	10,3 ha	58%
Parcelles divisibles	5,6 ha	36%	1,8 ha	95%	7,4 ha	42%
TOTAL	**15,8 ha**	**100%**	**1,9 ha**	**100%**	**17,7 ha**	**100%**

Les capacités d'accueil des espaces bâtis – traitement UA64

Les capacités de densification au sein des enveloppes bâties (à l'exclusion du renouvellement urbain) **sont au total de 17,7 ha**.

A l'intérieur de ces surfaces, il convient d'identifier ce qui concerne les terrains dédiés à l'habitat et ce qui revient aux activités :

- **Les terrains dédiés à l'habitat** sont très largement majoritaires avec 89% des superficies disponibles. Il s'agit pour les deux tiers de terrains non bâtis, le découpage parcellaire apparaissant peu développé, notamment en raison de l'importance des lotissements avec des surfaces de parcelles le plus souvent inférieures à 1000 m^2.

  A part quelques exceptions, ces terrains, largement dispersés dans l'enveloppe urbaine, sont de petite taille, destinés à accueillir de petites opérations. Seuls quelques emprises apparaissent plus vastes et peuvent autoriser des opérations groupées significatives. On notera, pour les plus importants :

  - Une emprise de 1,5 ha immédiatement à l'Est du Pôle petite enfance.
  - Diverses emprises de part et d'autre de la rue Victor Schoelcher, à l'Est du cimetière, pour environ 1,1 ha.
  - Une emprise de 0,9 ha rue Claude Monnet à Poumey.

- A l'inverse des précédents, **les terrains dédiés aux activités** sont essentiellement issus du découpage parcellaire d'emprises occupées partiellement par les entreprises qu'elles accueillent. Notons toutefois que le terme « découpage parcellaire » utilisé ici est ambigu : en effet, il ne signifie pas automatiquement implantation d'une nouvelle activité, car ils sont à l'origine une réserve foncière pour l'extension de l'entreprise utilisant le terrain. Mais, *in fine*, le résultat sera le même : la densification des espaces dédiés à l'activité. Ces emprises sont, bien sûr, toutes localisées dans la zone industrielle de « La Lande ».

- *Données corrigées avec coefficient de rétention*

Ces données brutes ne donnent pas une idée exacte de ce qui sera réellement utilisé aux cours des années à venir des capacités identifiées. Il convient, en effet, d'appliquer sur ce potentiel théorique un **coefficient de rétention**. Ce dernier reflète les réalités du marché immobilier local pour déterminer la capacité d'accueil potentiel véritablement constructible à partir de ce gisement foncier. **On ne s'intéresse ici bien sûr qu'aux surfaces destinées à accueillir l'habitat et répondant à la définition stricte de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme** :

- **Pour des terrains non bâtis et réputés constructibles** pour tout ou partie, qui ne sont pas mis sur le marché, ce phénomène a plusieurs raisons d'origines différentes : des contraintes d'accès qui entrainent des difficultés à optimiser l'espace disponible, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage pour une autre destination et, enfin, la « spéculation » financière (la terre est considérée comme un « placement » qui pourra en outre permettre de faire face à des besoins financiers ultérieurs).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- **Pour les parcelles déjà bâties et suffisamment grandes** pour accueillir de nouvelles constructions par processus de détachements parcellaires, plusieurs motifs peuvent en limiter la pratique : des contraintes d'accès qui entrainent des difficultés à optimiser l'espace disponible restant, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage de l'espace libre comme jardins et espace de détente, une demande plus faible pour ce type de bien particulier, la concurrence avec d'autres offres foncières plus facilement mobilisables, la problématique des servitudes privées…

Ajuster le niveau de ce coefficient n'est pas une science exacte. Elle relève de l'observation des mises sur le marché au cours des années passées. Rappelons qu'à Saint-Loubès, où la pression de la demande est forte on a retenu **un coefficient de 15%,** chiffre maximum, de manière identique pour les terrains libres et les découpages parcellaires.

En appliquant ce coefficient, la surface réellement disponible dans les années à venir pour accueillir de nouveaux logements est de 13,4 ha.

b) Les logements constructibles

On n'abordera pas ici la capacité en nombre de logements potentiellement constructibles offerte par ces superficies, car elle est intimement liée aux choix de zonage du PLU et, donc de densité offerte par chaque zone dédiée à l'habitat.

Cet aspect sera donc naturellement traité dans le tome 2 du présent rapport de présentation au chapitre « hypothèses démographiques et politique de l'habitat fondant le PADD ». Il en sera de même pour les hypothèses de production de logements par renouvellement urbain.

❑ ❑ ❑

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

4. Un espace de fortes mobilités contraignant le réseau de transports

4.1. Un territoire accessible

A l'échelle du grand territoire, Saint-Loubès bénéficie d'un emplacement privilégié, bénéficiant de la proximité de nombreuses grandes infrastructures (autoroutes, rocade, routes départementales, voie ferrée, etc.).

Un territoire à proximité des grands axes routiers



Source : URBAM

Du fait du grand nombre d'emplois qu'elle propose, la commune a été identifiée par le l'aire métropolitaine bordelaise comme « centralité périphérique métropolitaine » et apparaît bien connectée à plusieurs modes de transports.

En effet, la desserte de Saint-Loubès est relativement développée en comparaison avec d'autres communes périurbaines. Cela se remarque plus particulièrement en ce qui concerne les infrastructures routières puisque la commune est située entre deux axes majeurs de circulation à l'échelle de l'aire urbaine bordelaise :

- **L'autoroute A 10** qui relie Paris à Bordeaux *via* Orléans traverse l'extrême Nord-Est du territoire communal, mais propose surtout deux accès à un échangeur (n°41 et n°42) à moins de 5 km du centre-bourg. Elle permet aux Loubésiens de rejoindre le centre-ville de Bordeaux en une trentaine de minutes hors heures de pointe.
- **La RN 89** (2x2 voies) ne traverse pas la commune mais est accessible au niveau des communes au Sud Yvrac Montussan ou Beychac-et-Caillau, à huit kilomètres au Sud-est du territoire communal *via* la RD 115 et l'échangeur n°2 (13 minutes en voiture). Depuis ce lieu, les Loubésiens peuvent rejoindre le centre-ville de Bordeaux en 40 minutes par cet itinéraire.

Ces deux axes permettent aussi de rejoindre la rocade Bordelaise (RN 230), axe majeur de circulation qui connecte Saint-Loubès à de nombreux équipements d'envergure métropolitaine dont, entre autres, l'aéroport de Bordeaux-Mérignac (à 29,1km). Ce dernier propose 162 lignes régulières, ce qui en fait le huitième plus grand aéroport de France.

Un accès au tramway est possible en 15 minutes à la Butinière à Lormont ou à la Gardette.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

4.1.1. Une circulation routière intra-communale concentrée sur la RD 242

A l'échelle intra communale, on peut constater que le territoire est aussi relativement bien desservi. Toutefois, cette desserte s'organise surtout autour de deux axes routiers principaux :

- La **RD 242**, principale artère communale et axe historique, qui traverse le territoire d'Est en Ouest et relie le bourg à l'Autoroute A10. Elle est le support d'un **trafic routier important** et en augmentation au cours des dernières années. Il s'agit en grande partie d'un **trafic de transit** dont l'origine est en grande partie à l'Est de la commune :

2023	19 300 v/j (PL : 3.3%) - Estimé
2022	18 400 v/j (PL : 3.3%) - Estimé
2021	18 340 v/j (PL : 3.5%) - Estimé
2020	15 750 v/j (PL : 3.2%) - Compté

Nombre de véhicules par jour, deux sens confondus (source : https://www.gironde.fr/deplacements/les-routes-et-ponts#comptage-routier)

- La **RD 115** qui traverse la moitié méridionale du territoire dans le sens Nord-Sud reliant ainsi le bourg de Saint-Loubès à la commune d'Yvrac et la RN 89. Le trafic routier y est sensiblement moins important :

2023	5 020 v/j (PL : 4.4%) - Estimé
2022	4 780 v/j (PL : 4.4%) - Estimé
2021	4 770 v/j (PL : 4.6%) - Estimé
2020	4 090 v/j (PL : 4.2%) - Compté

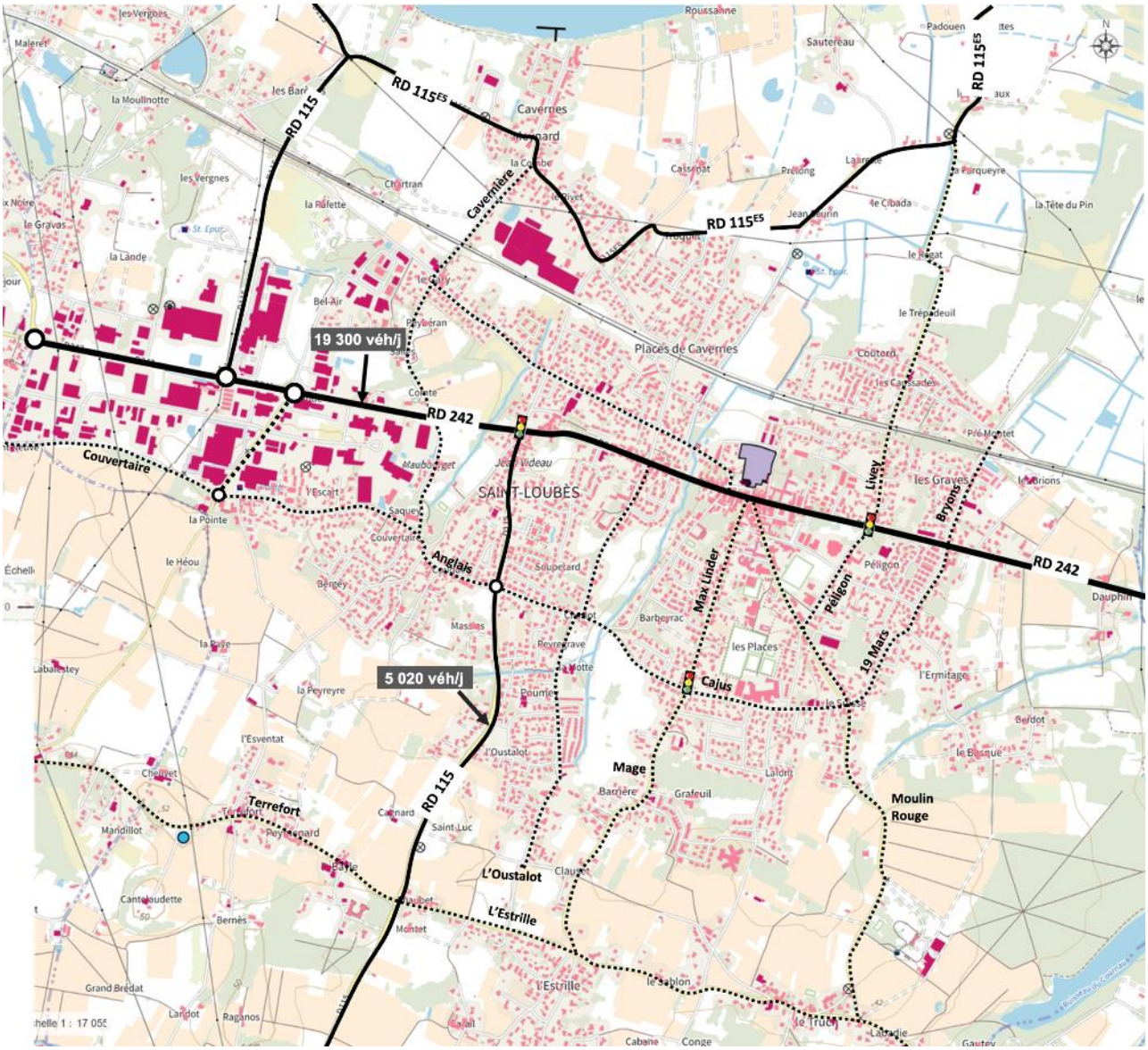
Nombre de véhicules par jour, deux sens confondus (source : https://www.gironde.fr/deplacements/les-routes-et-ponts#comptage-routier)

En outre, la moitié Nord du territoire communal est traversée par les routes départementales RD 115E5 et la RD 115. Cette dernière connecte le bourg à l'autoroute via une bretelle située à l'extrême Nord-Ouest du territoire.

Les autres voies sont communales ou intercommunales. Elles assurent un quadrillage complet du territoire. Il s'agit majoritairement de rues parcourant le tissu urbain, mais également de voies au gabarit souvent étroit drainant le territoire rural.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Principales voies de circulation à Saint-Loubès



Source : Agoracité

4.1.2. Des infrastructures de transport pouvant impliquer des nuisances sonores

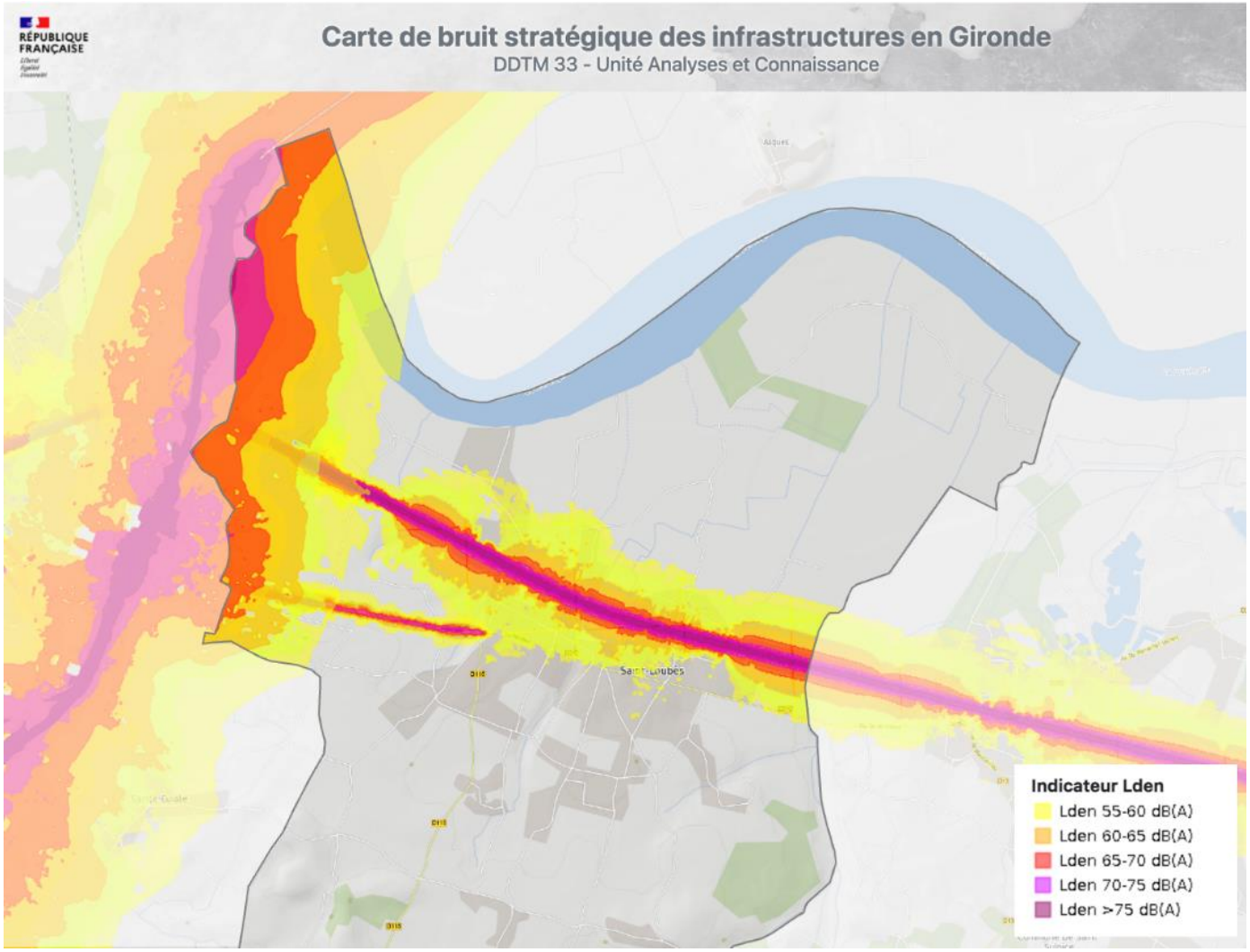
La circulation automobile, comme la desserte en transport ferroviaire, sont relativement concentrées à proximité du centre bourg en particulier le long de la RD 242 et de la voie ferrée. Cette concentration au cœur d'une zone densément peuplée entraine des nuisances sonores.

A ce propos, Saint-Loubès dispose d'un **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement** (PPBE)[1]. Il s'agit d'une photographie des niveaux sonores estimés sur la commune et de l'identification des mesures prises et programmées. Selon la carte de bruit stratégique des infrastructures en Gironde (Arrêté préfectoral du 2 juin 2016), l'impact sonore sur le bourg est essentiellement lié à la voie ferrée et celui-ci

[1] Document datant de septembre 2015 réalisé dans le cadre d'un groupement de commandes des communes de Montussan, Sainte-Eulalie, Saint-Loubès, Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Yvrac.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

est classé en catégories 4-5[1], niveau de bruit plutôt modéré, tandis que les abords de la voie ferrée sont classés catégorie 3. On soulignera aussi l'importance de l'impact sonore de la proximité de l'autoroute qui couvre une large partie de la zone d'activités à l'Ouest.



Carte des bruits cumulés de l'A10, de la voie ferrée Bordeaux-Paris et de la RD 242 (ceux de la LGV SEA ne figurent pas)

[1] Pour rappel, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. À chaque catégorie est associé un secteur de bruit dans lequel des prescriptions d'isolement acoustiques sont à respecter.

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	300 m
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	250 m
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	100 m
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	30 m
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	10 m

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

4.2. Les déplacements

4.2.1. Un équipement automobile en hausse

L'équipement automobile sur la commune de Saint-Loubès est en augmentation.

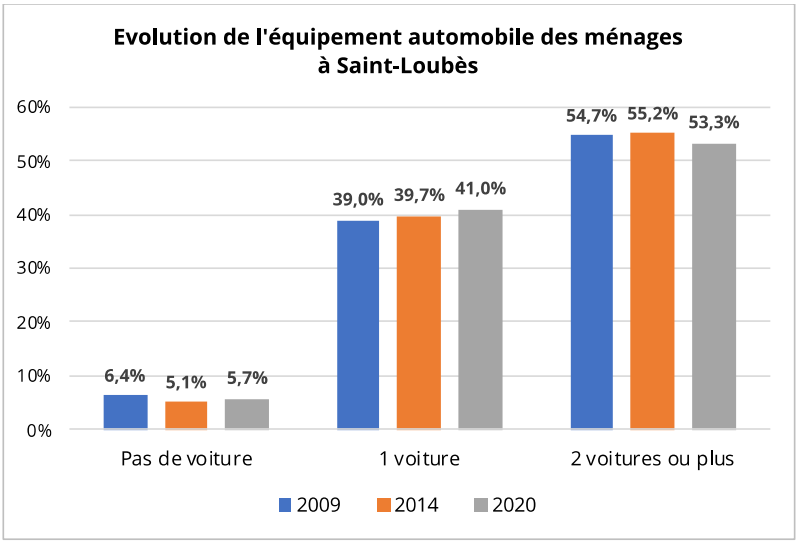
En 2020, d'après l'INSEE, 3 777 ménages possédaient au moins une voiture. Ce chiffre est en augmentation de 27,4% entre 2010 et 2020, avec 815 nouveaux ménages possédant au moins une voiture.

Plus de 40% des ménages sont dotés d'un véhicule, **mais un peu plus de la moitié (53,3%) possède deux véhicules ou plus.** Cette motorisation a relativement peu évolué en 10 ans, induisant une faible évolution du trafic routier intra-communal.

Par ailleurs, même si cela reste relativement marginal, la part des ménages non motorisés a augmenté entre 2014 et 2020.

Il s'agit d'un taux d'équipement automobile caractéristique d'une commune périurbaine, offrant encore peu d'alternatives à l'usage de la voiture, même si Saint-Loubès bénéficie de la présence d'une gare et une desserte Transgironde en bus.

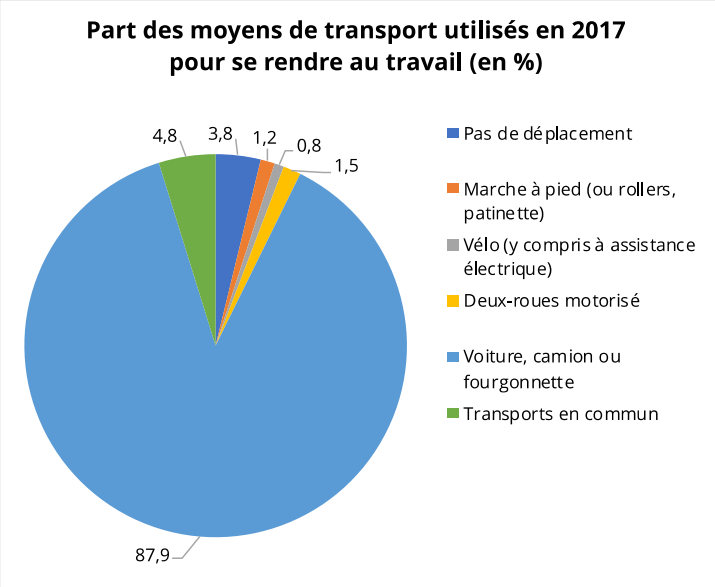
Le fort taux de motorisation est corrélé au fait que près de 85% des ménages possèdent un emplacement pour le stationnement.



Source : INSEE RP 2020

Quoi qu'il en soit, ces forts taux de motorisation induisent à un usage très largement dominant de la voiture, notamment pour les flux domicile-travail, comme le montre le graphique ci-dessous, et ce, même pour les déplacements internes à la commune.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



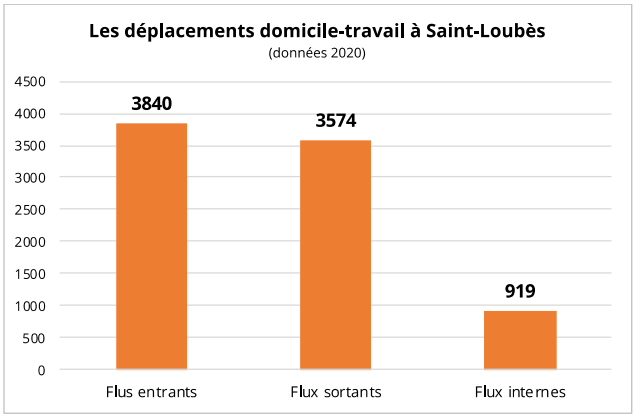
Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

Ainsi, classiquement pour une commune périurbaine, et malgré la présence d'une gare sur son territoire, en 2017, **88% des trajets domicile-travail des actifs loubésiens étaient effectués au moyen d'un véhicule automobile**.

4.1.2. Des flux pendulaires privilégiant la voiture

Chaque jour en 2020, **plus de 8 300 déplacements pour motif « travail » étaient effectués quotidiennement sur la commune**.

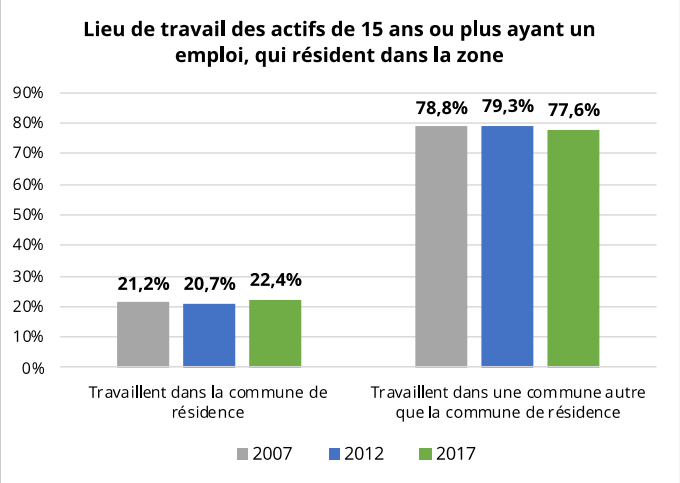
Seuls 19,3% des emplois proposés sur la commune sont occupés par des résidents de la commune, tandis que 80,7% par des salariés extérieurs. **La commune peut donc être considérée comme un pôle attracteur en matière d'emplois**, alors que celle-ci émet des flux domicile-travail de peu inférieurs à ce qu'elle reçoit.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020

Même si la proportion d'actifs loubésiens travaillant dans la commune a légèrement augmenté ces dernières années (+1,7 points en 5 ans), elle reste encore relativement faible, si bien que **plus des trois quarts des loubésiens travaillent dans une autre commune**. Il s'agit d'une situation classique dans les grands bassins d'emplois comme la métropole, où le choix de la résidence n'est pas nécessairement guidé par la proximité du lieu de travail.

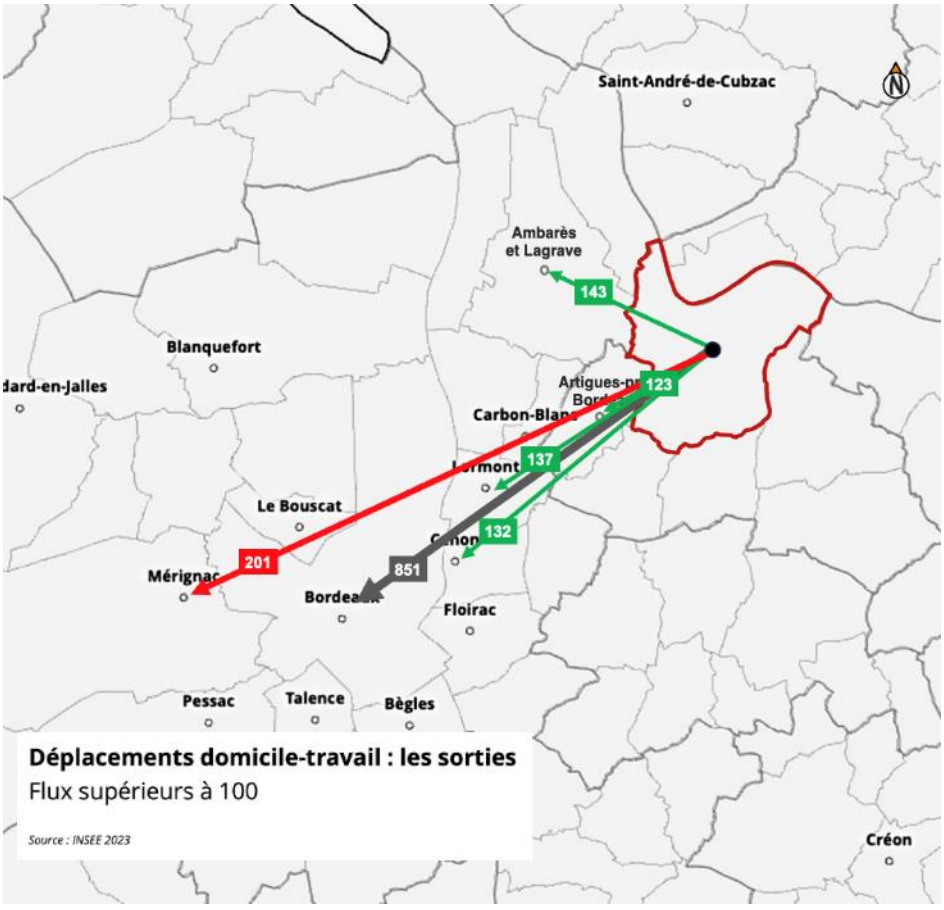
Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



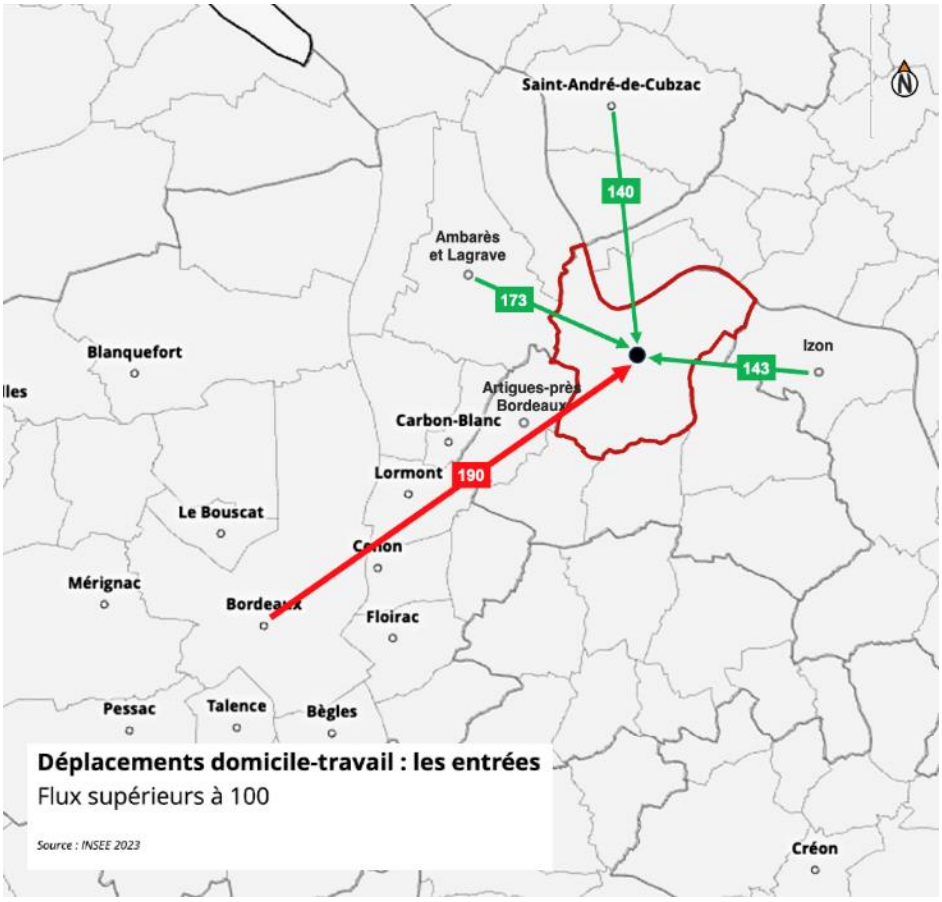
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Dans le détail, **ces migrations alternantes, aussi bien en entrées qu'en sorties, présentent les particularités suivantes :**

- Elles apparaissent **relativement dispersées** puisque les flux de 100 personnes ne représentent que 44% des flux en sortie et 16% en entrée.
- Les flux de 100 personnes et plus, les seuls connus à partir des statistiques disponibles, **privilégient les courtes distances**. En effet, à l'exception de Bordeaux et Mérignac, les déplacements en sortie engendrés par ces flux concernent des communes mitoyennes ou dans un rayon de 10 km « à vol d'oiseau ». Pour les entrants, le phénomène est encore plus net.



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Localement, les communes qui attirent le plus sont :

- **La ville de Bordeaux (tous quartiers confondus) demeure le principal attracteur** avec 851 déplacements quotidiens, mais aussi le principale émetteur (190 déplacements quotidiens).
- Les zones d'activité de Mérignac possèdent un pouvoir attracteur élevé, avec plus de 200 déplacements quotidiens.
- Pour le reste, toutes les zones d'activités de la rive droite de la Garonne, à l'exception notable de Bassens focalisent les déplacements des actifs loubésiens.
- Enfin, on notera que les actifs venant travailler à Saint-Loubès sont surtout originaires de la grande périphérie du bassin d'emplois bordelais (Saint-André-de-Cubzac, Izon, etc.).

4.2.3. Une faible accidentologie

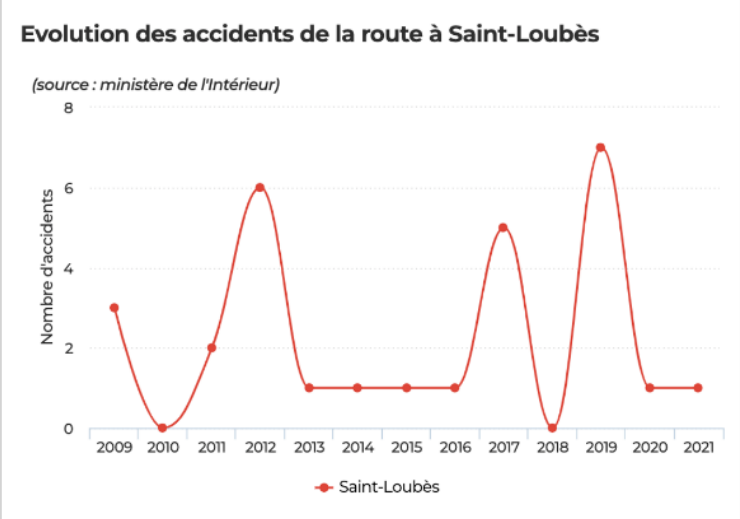
Le réseau viaire Saint-Loubès se révèle être **assez peu dangereux**.

En effet, le recensement annuel des accidents[1] montre un bilan assez limité : 19 accidents se sont produits entre 2009 et 2021, soit une moyenne de 1 à 2 accidents par an, malgré l'importance du trafic routier sur la RD 242.

Toutefois, **le nombre d'accidents reste totalement aléatoire d'une année sur l'autre**. On peut ainsi noter une augmentation des accidents sur le territoire pendant les années 2017 et 2019, mais ceci reste à relativiser au vu du nombre d'accidents concernés.

[1] Le terme accident de la circulation (sous-entendu routière) est le terme utilisé pour qualifier une collision entre un véhicule et un autre véhicule ou un obstacle mobile ou fixe ayant fait l'objet d'un constat dressé par les forces de l'ordre. Ce sont ces seuls accidents qui sont pris en compte par les statistiques.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

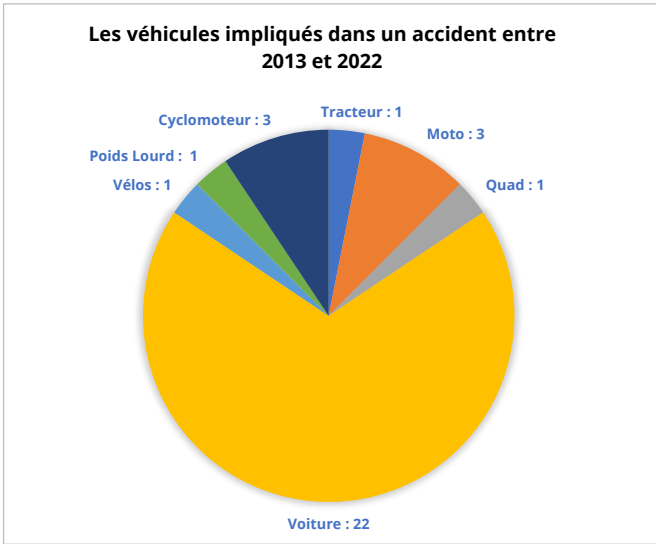


Source : Observatoire nationale interministériel de la sécurité routière

Les collisions sont dans l'ensemble **assez peu graves**, même si un accident a fait **un mort en 2019**. Au total, sur 10 ans, entre 2013 et 2022, les 19 accidents recensés ont impliqué 25 blessés dont 16 blessés légers et seulement 9 hospitalisés.

Plus de la moitié des accidents impliquent une automobile et un quart des véhicules concernés sont des **deux-roues motorisés ou non**. Ces catégories d'usagers mériteraient d'être les cibles d'une campagne de sensibilisation.

En 9 ans, un seul accident implique un piéton.



Sans grande surprise, les principaux axes de la commune s'avèrent plus particulièrement dangereux :

- La RD242 (4 accidents)
- La RD115
- La RD115E5 (2 accidents)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

4.1.4. Une offre de stationnement plutôt conséquente en centre-bourg

4.1.4.1. Des espaces de stationnement public identifiés importants

L'offre de stationnement sur des espaces dédiés et la voirie publique en centre-ville propose **entre 600 et 660 places** essentiellement au Sud de l'avenue de la République à une distance inférieure à 700 mètres de la Mairie.

A proximité immédiate de l'avenue et de ses commerces et services, on relève ainsi des capacités significatives :

- Sur la place de la Mairie, avec 70 places.
- Autour de l'église, avec 80 places.

L'avenue elle-même conserve des capacités (une vingtaine de places entre la rue de Comet et la place de la Mairie, puis une trentaine entre la place et le Chemin de Péligon).

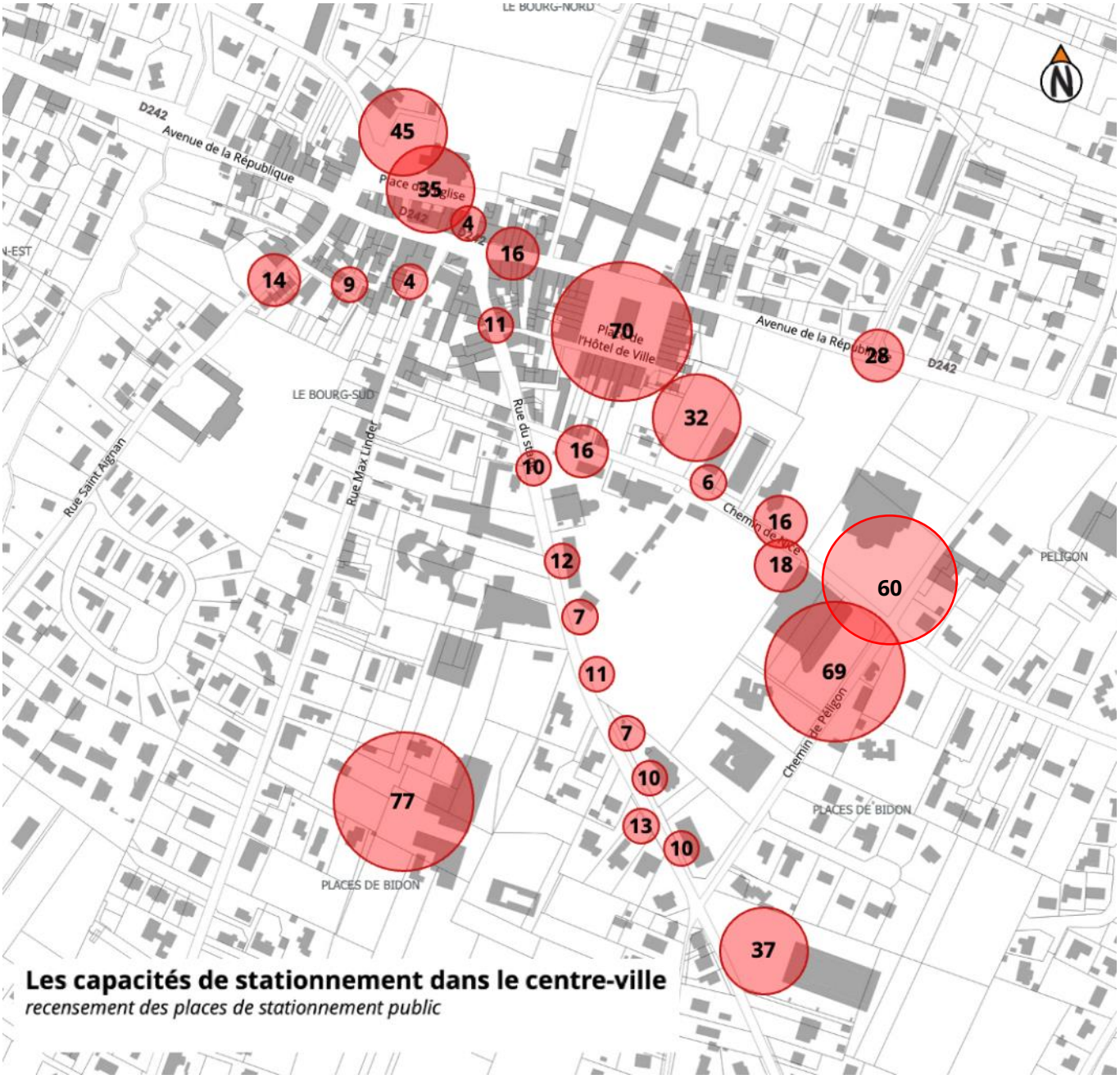
Le « campus » d'équipements immédiatement au Sud-Est de la Mairie dispose également de capacités très significatives qui ont encore été développées récemment lors de la création du centre aquatique. **Ce sont ainsi 350 places sur voirie ou en parking qui sont rattachées à l'un ou l'autre des équipements présents**, mais ouvertes à un usage public.

Dans le reste du tissu urbain, les quartiers pavillonnaires disposent rarement des places visiteurs et on relève fréquemment des stationnements illicites le long des voies empiétant sur les trottoirs. Les quelques ensembles d'immeubles collectifs possèdent leurs propres parkings qui, sans être privatifs, sont essentiellement utilisés par leurs habitants.
Enfin, on notera l'inorganisation des espaces dédiés au stationnement dans la Zone d'Activités. on assiste à un stationnement sauvage des camions qui n'ont pas forcément de liens avec l'activité de la commune.



Stationnement sauvage de camions dans la zone industrielle (Source : URBAM)

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



1.2.5.2 Une politique de stationnement gratuit

Saint-Loubès a opté pour une politique de stationnement gratuit sur toute la commune. Si dans le bourg, le stationnement est clairement délimité au sol, dans la majeure partie des quartiers pavillonnaires et d'habitats collectifs, le stationnement n'est pas clairement identifié et l'alternat n'existe pas.

Depuis quelques années, **une gestion spécifique du stationnement a été mise en place dans le centre-ville** pour imposer une meilleure rotation des véhicules au bénéfice des clients des commerces. Elle s'organise en :

- Une **zone bleue**, gratuite, mais limitée dans le temps à 2 heures, afin de favoriser une rotation des véhicules. Les places de stationnement en zone bleue sont au nombre de 69 et sont principalement localisées place de la Mairie, place de l'église, rue Max Linder et avenue de la République.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Des **arrêts minute** (15 minutes maximum) essentiellement répartis avenue de la République. 21 places sont affectées à ce mode de fonctionnement.

Notons que ce choix de stationnement nécessite une surveillance importante afin de favoriser une meilleure rotation.



L'organisation du stationnement en centre-ville (source : mairie de Saint-Loubès)

On notera enfin que la commune bénéficie également de la présence de **bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides** : une borne au parking de l'école de musique et deux bornes au parking du centre aquatique.

4.3. Les transports collectifs : une offre développée mais encore trop peu utilisée

4.3.1. L'importance de l'offre de transport ferré et routier

4.3.1.1. L'atout de la desserte ferroviaire

On soulignera l'atout majeur pour la commune d'une desserte ferroviaire de qualité. En effet, la gare de Saint-Loubès, située au Nord-Ouest du centre bourg est desservie par la voie ferrée classique Paris-Montparnasse à Bordeaux-Saint-Jean, qui permet la desserte de la commune par la **ligne de Transport Express Régional (TER) n°41 « Bordeaux > Libourne > Coutras »**.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Un « point d'arrêt non géré »



Une accessibilité contrainte

En jour ouvrable de base (semaine), cette ligne offre **20 allers-retours quotidiens dans chaque sens**[1], avec une fréquence de :

- Un train par demi-heure en heure de pointe (heure de pointe matin : entre 6h11 et 8h40 ; heure de pointe soir : entre 16h40 et 18h11).
- Un train par heure en heure creuse.

On peut considérer qu'il s'agit d'ores et déjà d'**un niveau de service plutôt conséquent**, avec des horaires cadencés.

En 2022, selon la SNCF, **la fréquentation annuelle de la gare est de 134 418 voyageurs**.

Cependant, le projet de **RER métropolitain** (Réseau Express Régional Métropolitain) Porté par Bordeaux Métropole, le Département de la Gironde, la Région Nouvelle-Aquitaine et l'État, va **améliorer dans les années à venir la qualité de cette offre et proposer des capacités nouvelle**s.

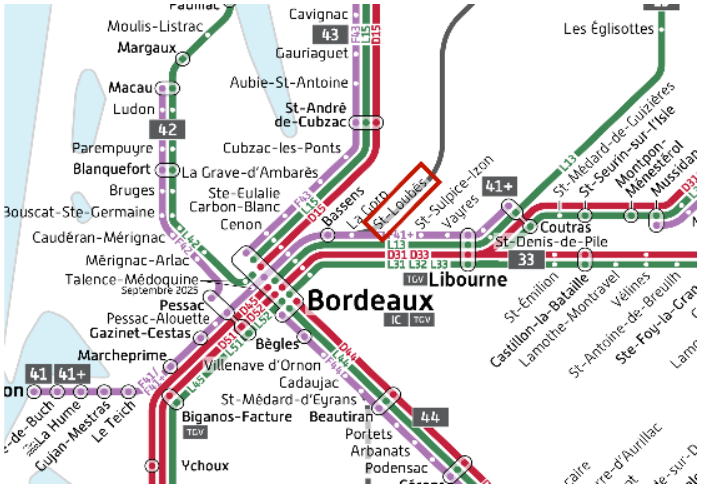
Concrètement, pour ce qui concerne la gare de Saint-Loubès, les dessertes « Bordeaux > Libourne » (41.1U) et « Bordeaux > Arcachon » (41.2U) sont d'ores et déjà connectées pour ne former qu'une seule et même ligne : la ligne « Arcachon > Libourne » (41U). Cette évolution permet d'aller d'Arcachon à Libourne avec un gain de temps pour l'usager qui n'a plus à faire de correspondance à Bordeaux, l'arrêt en gare de Bordeaux ne durant que quelques minutes. **Pour les actifs de Saint-Loubès, cette évolution permet d'accéder plus aisément en transports collectifs à un certain nombre de zones d'activité à l'Ouest de l'agglomération bordelaise, ainsi qu'aux campus étudiants de Pessac et Talence**.

De plus, entre 2020 et 2028, le nombre de TER par semaine augmentera pour plus de fréquence et un gain de temps dans les déplacements.

Les quais seront rallongés pour des trains avec plus de capacité.

[1] Horaires du 30/03/2024 au 05/07/2024.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Source : https://transports.nouvelle-aquitaine.fr/

Toutefois, bien que cette gare soit relativement empruntée, elle souffre d'une **accessibilité difficile** depuis le bourg de Saint-Loubès (rues étroites et itinéraire peu lisible), mais également de **capacités de stationnement très limitées** (de l'ordre de 45 places) dans des conditions peu propices. On notera enfin que les conditions d'accessibilité actuelle **ne permettent pas la desserte par les lignes de transport en commun routier**, ce qui tend à pénaliser les personnes sans voiture et les personnes à mobilité réduite.

Dans l'optique de profiter pleinement des effets du futur RER métropolitain, il apparaît indispensable d'engager la réflexion avec l'Autorité Organisatrice de la Mobilité Régionale (AOMR) qu'est la région Nouvelle-Aquitaine, pour **transformer à terme cette gare en « pôle multimodal » disposant d'une accessibilité améliorée, de capacité de stationnement suffisante et d'une desserte par les autres modes de transport collectif**.

Enfin, on peut noter que la **LGV Sud Europe Atlantique** traverse le Nord-Ouest du territoire communal sur 1,25 km, sans pour autant desservir la commune.

4.3.1.2. L'offre de transports routiers

En matière de transports routiers de voyageurs, la commune est desservie par la **ligne régionale n°461** reliant Bordeaux-Buttinière à Libourne. Les autocars circulent sur la RD 242 et desservent 5 arrêts sur cette voie : Les Graves, l'Olivey, le Bourg, Jean Videau et ZI de la Lande.



Source : https://transports.nouvelle-aquitaine.fr/ - 2022

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Au terminus « Buttinière », ce service permet la correspondance avec la ligne A du tramway de Bordeaux Métropole.

L'équipement de ces arrêts est médiocre : sur les 10 emplacements d'arrêt (5 dans chaque sens), seuls 3 sont dotés d'abris voyageurs et les arrêts du bourg ne disposent pas de poteaux pour signaler leur présence.


Arrêt Les Graves


Arrêt l'Olivey


Arrêt Jean Videau


Arrêt ZI de La Lande

En termes de fréquence de la desserte, la ligne propose **17 allers-retours quotidiens**, ce qui constitue un bon niveau de service pour ce type de ligne.

Pour ce qui concerne les **déplacements vers Bordeaux** :

- L'heure de pointe du matin présente une amplitude de 3 heures, entre 6h08 et 8h53, avec 10 services en direction de Bordeaux pour une fréquence de 15 minutes.
- L'heure de pointe du soir présente une amplitude de 3h30, entre 17h01 et 20h34, avec 10 services en provenance de Bordeaux pour une fréquence de 20 minutes.

Cette offre permet une bonne prise en charge des déplacements domicile-travail vers la métropole bordelaise.

Dans le cadre d'une convention avec la région Nouvelle Aquitaine, la Communauté de communes Les Rives de la Laurence est l'intermédiaire pour d'assurer le **transport scolaire** aux collégiens du territoire.

Des circuits sont mis en place vers le collège Max Linder de Saint-Loubès au départ des communes d'Izon, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Saint-Loubès, et de Saint-Loubès vers le collège de Sainte-Eulalie.

Ainsi 5 liaisons sont aussi en place pour emmener et ramener matin et soir les élèves de Saint-Loubès aux écoles maternelles et élémentaires.

4.4. Les modes doux : un usage qui se développe

4.4.1. Un maillage des modes doux encore trop peu développé

Au cours des dernières décennies, plusieurs itinéraires doux et pistes cyclables ont été mis en service. Ils sont essentiellement concentrés dans le centre-ville. Mais, elles restent fragmentaires et discontinues, ne pouvant pas constituer un réseau cohérent.

Les itinéraires cyclables existants sont essentiellement constitués de voies vertes et de contresens cyclables. Le réseau se concentre autour des principaux établissements recevant du public (ERP), mais n'est pas encore assez construit pour offrir des liaisons cyclables depuis les quartiers d'habitat.

Aucun aménagement cyclable n'est présent sur les quartiers de Cavernes, Troquet, Coutord, Grafeuil, l'Oustalot, Maubourguet.

Aucun aménagement cyclable permet encore de relier une autre commune de la Communauté de Communes, bien que prévu dans le plan modes actifs de la CDC et sur le plan départemental Vélo.

Ce maillage des modes doux est ainsi trop peu développé sur la commune pour permettre un usage quotidien.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

On peut noter également l'existence du parcours de VTT « la Laurence », qui traverse le Sud de la commune, mais ce dernier est aujourd'hui uniquement à usage de loisirs.

Une trame cyclable est en train de se construire sur la partie la plus urbaine du centre de Saint-Loubès, avec notamment des projets d'aménagements en cours de voies vertes déjà programmés, aux abords du centre aquatique sur le chemin de Nice et le Chemin de Péligon.

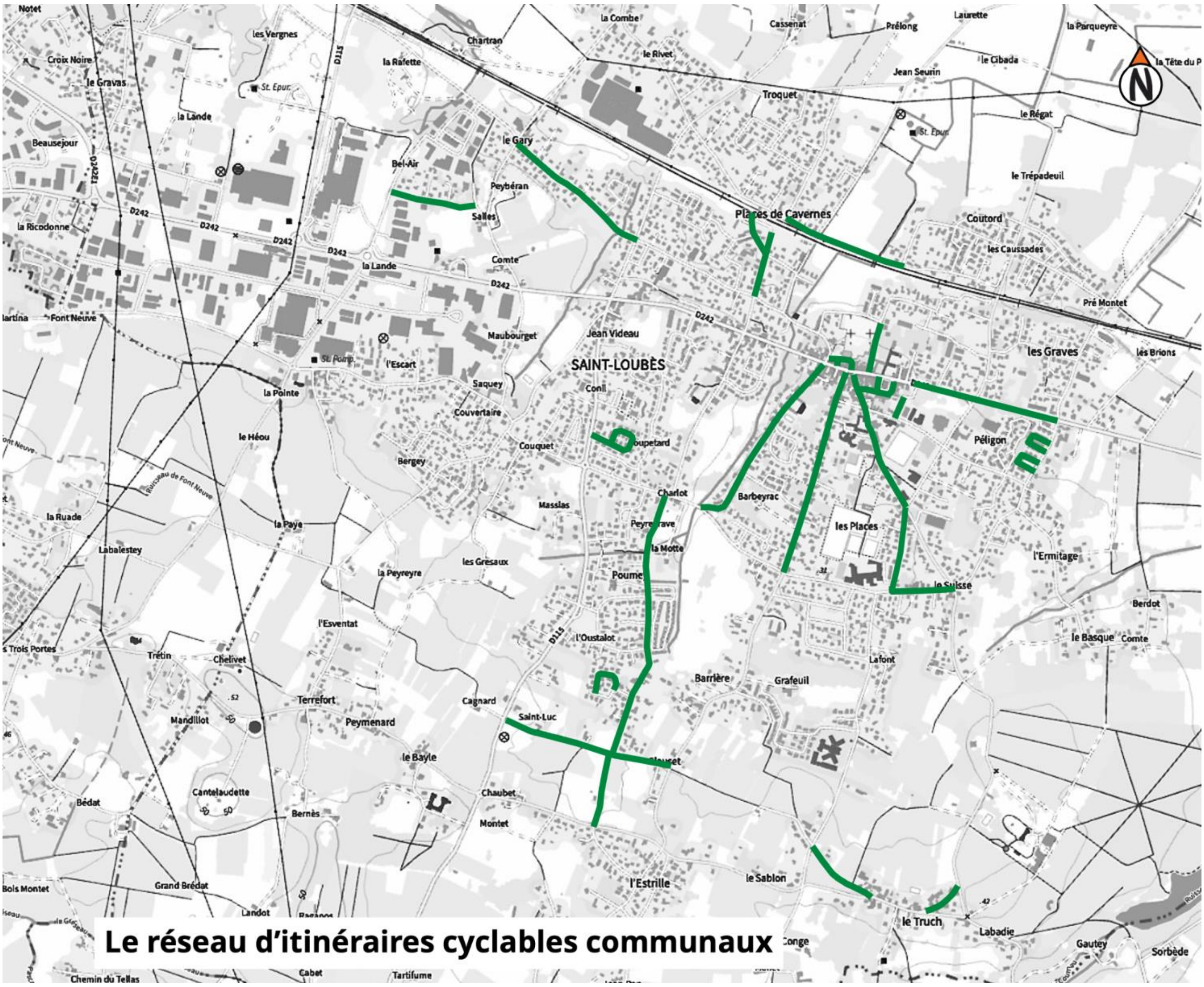
Ces nouvelles liaisons permettront de relier la RD 242, la rue du Stade, la rue du 19 mars 1962, l'avenue du CES déjà équipées de voies vertes.

Il reste encore à élargir ce réseau cyclable vers l'extérieur pour faciliter les liaisons entre les quartiers d'habitat et le centre et à mettre en conformité les anciens aménagements.

Le réseau actuel reporté sur la carte page suivante est essentiellement constitué de voies mises en sens unique autorisant la circulation des vélos dans les deux sens :

- **Les voies mises en sens unique sur leurs intégralités sont les suivantes** :
  - Chemin de la Liberté.
  - Chemin de l'Oustalot.
  - Rue du Stade.
  - Rue du CES.
  - Chemin de Salles.
  - Passage de l'ancienne halle.
  - Passage des douves.
  - Passage des arceaux.
  - Place de l'église.
  - Place de l'hôtel de ville.
  - Parking de l'école de musique.
  - Rue de l'Imprimerie.
  - Rue du Bardeau.
  - Rue du Merlot.
  - Rue du Cabernet.
- **Les voies mises en sens unique sur une portion de voie uniquement sont les suivantes** :
  - Rue Max Linder : portion de voie comprise entre l'impasse Max Linder et l'avenue de la République.
  - Rue Saint Aignan : portion de voie comprise entre l'avenue de la République et le lotissement Saint Aignan.
  - Chemin du Roy : portion de voie comprise entre le chemin de l'Oustalot et le chemin de Mage.
  - Chemin du Gary : portion de voie comprise entre le chemin de la Cavernière et le chemin de Lavignac.
  - Chemin de l'Escaley : portion de voie comprise entre le chemin de Fouquey et l'avenue du Regat.
  - Avenue Henri Bertrand : portion de voie comprise entre le chemin du Gary et la Gare.
  - Rue du Prieuré : portion de voie comprise entre l'avenue de la République et la rue des Acacias.
  - Avenue de Cajus : portion de voie comprise entre la rue du Suisse et la rue du CES.
  - Chemin de Camarsac : portion de voie comprise entre la gare et l'entrée du 16 chemin de Camarsac.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



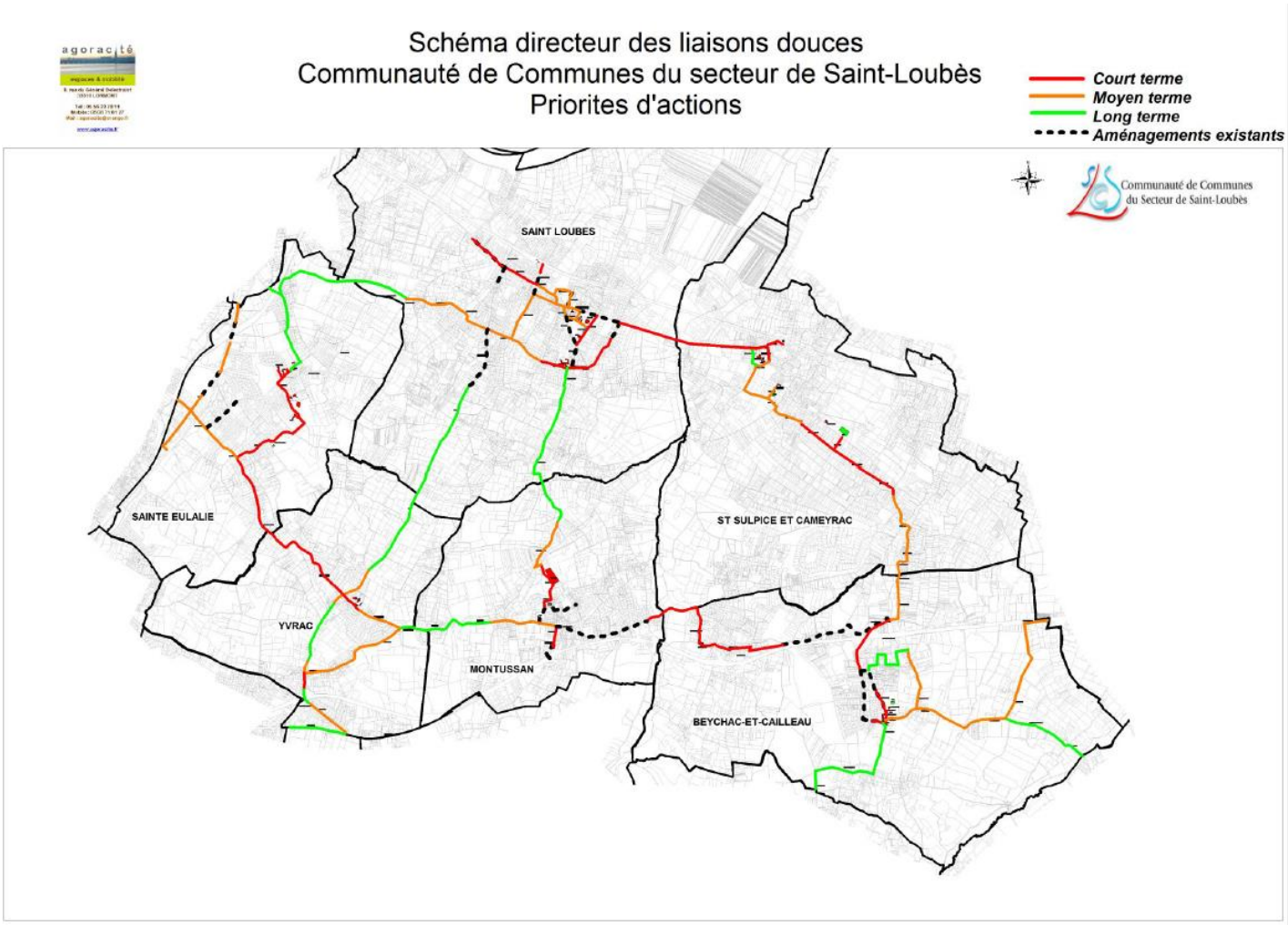
Source : Production – UA64 / Données – Commune de Saint-Loubès

4.4.2. La gestion des déplacements et de la mobilité

4.4.2.1. Le schéma directeur des liaisons douces de la Communauté de communes Les Rives de la Laurence

En 2019, la Communauté de communes a initié un schéma directeur des liaisons douces (piétons et vélos) sur son territoire. L'objectif principal de ce document est de réduire l'usage des véhicules motorisés au profit des mobilités douces grâce à un maillage cohérent permettant de desservir les cœurs de bourgs et de villages, les équipements principaux tels que les écoles, les zones d'activités économiques ou encore les mairies. Le schéma identifie ainsi les liaisons douces existantes et à créer.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

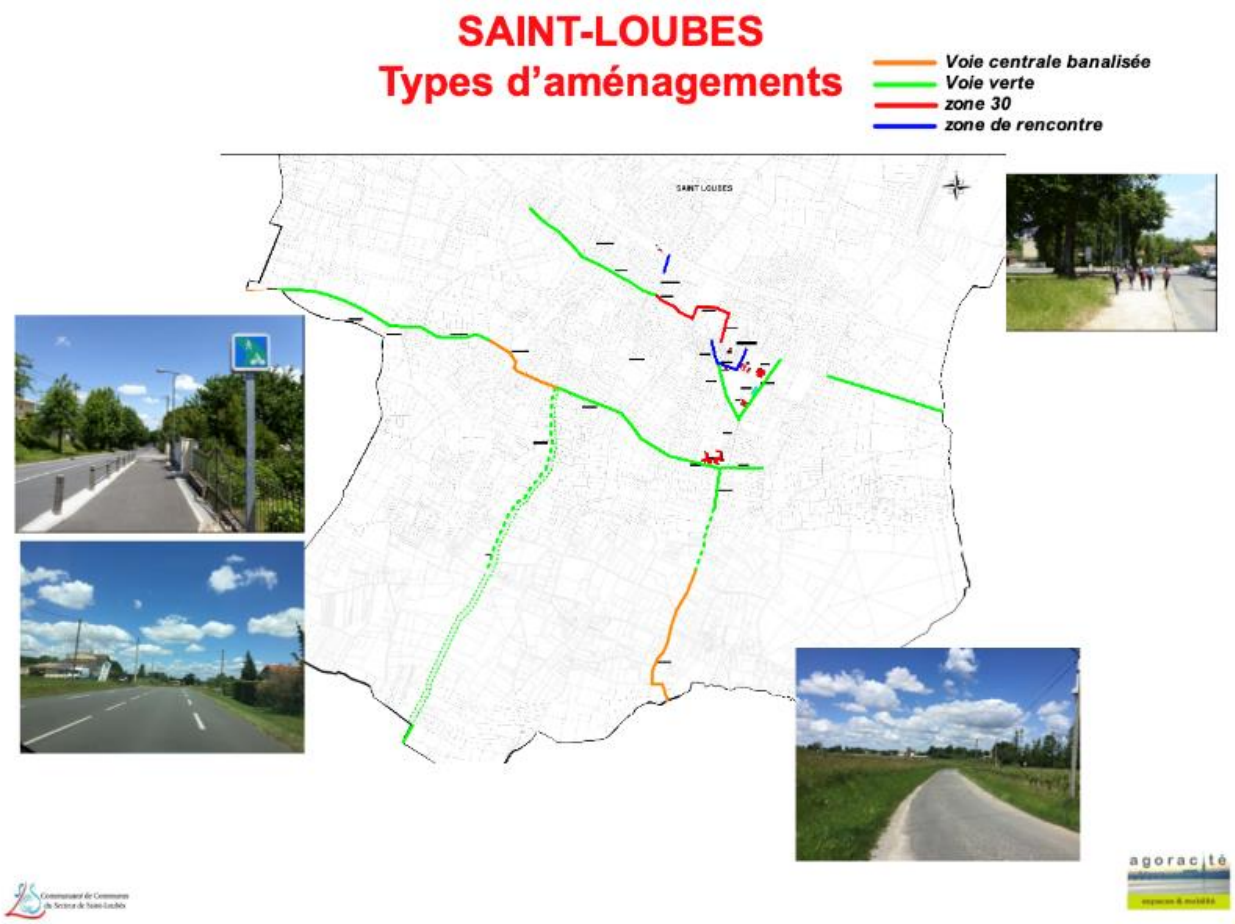


Source : schéma directeur des liaisons douces – Communauté de Communes du secteur de Saint-Loubès

Ce schéma visait à offrir un réseau de liaisons douces, cohérent et adapté aux besoins des usagers de la Communauté de communes. Il proposait une programmation d'aménagements concernant les routes communales, d'intérêt communautaires et les routes départementales.

A Saint-Loubès, l'aménagement de la rue du stade, notamment, s'est fait dans le cadre de ce schéma.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Source : schéma directeur des liaisons douces – Communauté de Communes du secteur de Saint-Loubès

4.4.2.2. Le schéma communal « modes actifs et modération de la vitesse »

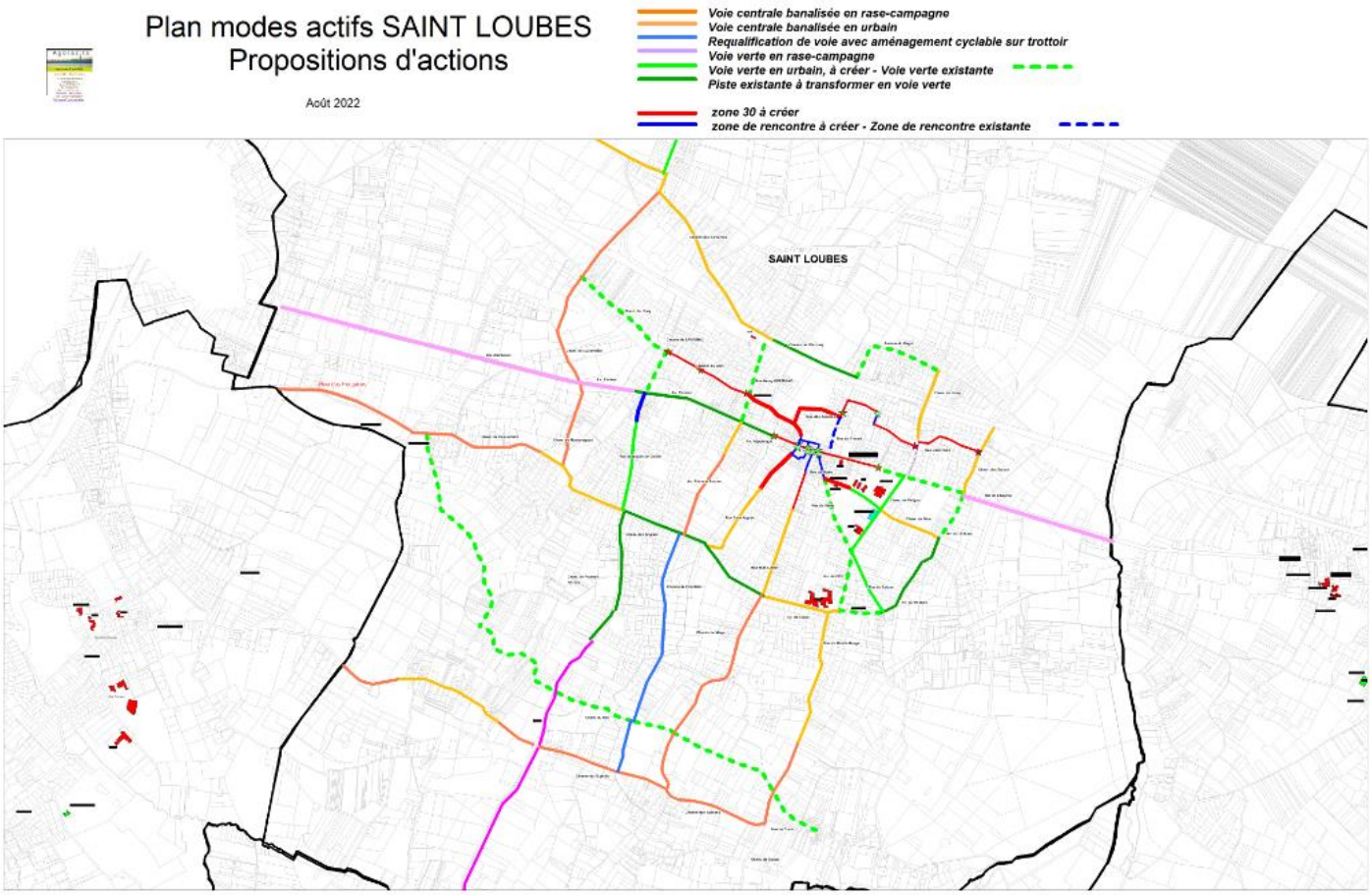
S'appuyant sur le schéma directeur de la Communauté de communes, la commune de Saint-Loubès a présenté, en novembre 2022, son propre schéma communal « modes actifs et modération de la vitesse ».

Ce schéma doit permettre de fixer à court et à moyen terme :

- Une hiérarchie des voies.
- De nouveaux statuts des voies.
- Des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes :
  - Organiser le maillage du réseau cyclable ;
  - Garantir la chaîne du déplacement piéton entre ERP et pôles d'intérêt ;
  - Définir le programme pluriannuel des aménagements ;
  - Augmenter le stationnement vélo sur des pôles d'intérêts.

Plus particulièrement, il fixe une proposition de programmation pluriannuelle des aménagements cyclables guidant l'action de la municipalité pour les années à venir.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Source : schéma communal « modes actifs et modération de la vitesse », ville de Saint-Loubès

La carte ci-dessus décrit le schéma envisagé :

- Le **centre-bourg** optera majoritairement pour les voies et espaces publiques traités en zones de rencontre et voies vertes pour donner la priorité à une mobilité apaisée.
- La **RD 242** sera la colonne vertébrale du schéma, aménagée en fonction des contraintes d'emprise en voie verte séparée de l'emprise routière ou, plus ponctuellement, en piste cyclable sur trottoir.
- Sur cet axe principal viendront se raccorder des **itinéraires radiaux** autorisant des déplacements sécurisés de tous les quartiers vers le centre-bourg et desservant également les principaux équipements de la commune. Ces itinéraires seront traités selon les possibilités en voies vertes autonomes ou en voies centrales banalisées donnant priorité aux modes doux.
- Enfin, une **voie périphérique apaisé** [1] presque complète permettra de relier les quartiers entre eux, mais aussi d'accéder à l'espace rural dans une optique de loisirs. Celle-ci sera également traitée selon les possibilités en voies vertes autonomes ou en voies centrales banalisées donnant priorité aux modes doux.

4.4.2.3. Les projets de la ville en matière de sécurité routière

De nombreuses actions ont été engagées par la Ville de Saint-Loubès, ou vont l'être, dans le but de mieux réguler l'usage de l'automobile sur son territoire, et plus particulièrement en centre-ville, tout en proposant une diversification des modes de déplacements, plus particulièrement en période estivale, en

[1] Avenue de Cajus, Chemin des Anglais, Chemin de Maubourguet, Chemin de la Cavernière, Chemin de Cavernes, Chemin de l'Escaley, Chemin du Livey.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

offrant une plus grande sécurité aux usagers. **Elles s'articulent autour de constats partagés par les habitants et d'actions mises en place pour répondre aux problématiques communales**.

a) Des attentes pour apaiser le centre-ville

De nombreux constats sont partagés par les habitants et élus de Saint-Loubès sur la circulation communale. On peut citer :

- Une trop grande circulation de poids-lourds dans le centre.
- Une vitesse trop élevée.
- Des routes en mauvais état.
- Un manque d'espaces sécurisés pour les mobilités douces.
- Des problèmes de stationnement.

b) Des opérations en centre-ville

Des opérations d'aménagement urbain, d'équipements et de sécurisation auront une incidence réelle sur l'évolution des pratiques de déplacements.

Pour limiter la vitesse, les contrôles routiers ont été renforcés sur la commune. De plus, la zone de vitesse limitée à 50 km/h a été agrandie avec le recul de l'entrée de ville.

Un arrêté, pris conjointement avec la commune d'Yvrac, interdit désormais la circulation des poids-lourds de plus de 7,5 tonnes sur le territoire communal (y compris sur les routes communautaires et la RD 115 vers Yvrac). Cet arrêté devrait être élargi à la RD 242 hors dessertes locales.

Pour répondre aux enjeux liés à la sécurité, celle-ci a été renforcée aux abords des trajets des bus scolaires, de l'accès à la piscine et des accès au collège Max Linder. Des zones de rencontres piétons / vélos ont été mises en place. On peut citer les aménagements sur l'avenue de Cajus et la rue du stade ainsi que les nombreux contre-sens cyclables.

La sécurisation des piétons et cyclistes est également un enjeu important soulevé sur la commune car elle permettra une plus grande facilité à l'usage des mobilités douces sur la commune. Pour y répondre, la commune a commencé un travail de sécurisation par le renforcement de la signalétique (marquage au sol et signalisation de piste cyclable) et la mise en place des zones de rencontre. Des équipements vélos ont été mis en place à proximité des bâtiments publics (abris vélos, arceaux).

La verbalisation des stationnements gênants sur les trottoirs a également été renforcée. Des places de stationnement ont été ajoutées le long de l'avenue de la République et le nombre de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite a aussi été augmenté.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Source : https://www.saint-loubes.fr/wp-content/uploads/2023/10/Reunion-publique-Securite-routiere-et-mobilites-du-7-Octobre-2023.pdf

4.5 Synthèse : constat et enjeux des transports, déplacements, voirie et stationnement

La commune de Saint-Loubès est relativement bien desservie tant par les infrastructures routières que par les transports en commun. En dépit de cette offre, la voiture reste toutefois le moyen de transport privilégié par la grande majorité de la population. L'importance des déplacements domicile-travail vers d'autres communes et la forte motorisation des ménages loubésiens expliquent la préférence pour ce mode de transport. Cette configuration n'est pas sans conséquence sur la qualité de vie (problèmes de stationnement, embouteillages, pollution). Le développement des mobilités douces et du covoiturage pourrait contribuer à y remédier.

Dans ce contexte, le PLU devra s'attacher à prendre en compte plusieurs enjeux :

- **Tirer parti de la desserte en transports en commun (train et bus)**. En effet, cela permettra de diminuer la part des déplacements motorisés individuels, tout en encourageant l'installation d'une population non motorisée et dépendante de la Métropole (jeunes travailleurs, étudiants…).
- La commune pourrait mobiliser davantage les outils permettant d'atténuer les flux relatifs aux mouvements pendulaires. Elle pourrait, par exemple **promouvoir l'amélioration de la desserte des transports en commun**, notamment à l'échelle de la gare avec une augmentation du cadencement et à l'échelle du transport routier, tant au niveau de la desserte que de la fréquence. Il apparaît pertinent de réfléchir au développement d'une ou des aires de co-voiturage officielles, plus particulièrement entre Saint-Loubès et Saint-Sulpice-et-Cameyrac.
- **Améliorer la visibilité de la gare et sa connexion** au centre bourg et au reste du territoire communale.
- **Développer la part des modes de déplacement doux**, renforcer la lisibilité, le confort et la sécurité des itinéraires piétonniers et cyclables permettraient de dynamiser la pratique et le partage de l'espace public tout en améliorant le cadre de vie et la qualité de l'air.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Il semble utile de **poursuivre l'organisation du stationnement** afin que l'offre soit calibrée et répartie en adéquation avec les flux et le fonctionnement du bourg, que son accès soit facilité (localisation adéquate, renforcement de la signalisation), qu'il soit moins visible depuis l'espace public et qu'il permette une pratique apaisée du centre-bourg.
- Enfin, au vu de l'importance des déplacements pendulaires sur la commune, il est pertinent d'agir, autant que faire se peut, pour **renforcer la concordance entre lieu de résidence et offre d'emploi**, même si les choix individuels prennent en compte d'autres paramètres.

❑ ❑ ❑

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

5. Une offre d'équipements satisfaisante

5.1. Les réseaux numériques : l'enjeu de leur développement

La loi Grenelle 2 de juillet 2010 renforce le code de l'urbanisme en tant qu'outil de développement et d'aménagement des territoires, notamment sur le déploiement des infrastructures et réseaux de communications électroniques pour réduire la fracture numérique des territoires.

En effet depuis 2000, les usages créés par l'internet et plus largement ceux des réseaux numériques se sont peu à peu répandus puis imposés auprès de tous, particuliers, entreprises et services publics.

Les technologies de l'information et de la communication, les T.I.C., sont des facteurs de cohésion sociale et de désenclavement en offrant un accès à distance aux services publics, au commerce en ligne, à la possibilité du télétravail, à la recherche d'emploi, la e-administration et la télé formation, par exemple. L'aménagement numérique d'un territoire s'appuie sur trois principales catégories de réseaux :

- Les réseaux de télécommunications[1],
- Les réseaux téléinformatiques[2],
- Les réseaux de télédiffusion[3],

On dressera ci-après le niveau d'équipement par rapport à la couverture du réseau mobile aux conditions d'accès internet haut-débit et très haut-débit.

5.1.1. Le réseau de téléphonie mobile

En 2024, **Saint-Loubès est parfaitement couverte par la couverture mobile 2G/3G/4G/5G** des 4 opérateurs historiques[4] permettant des échanges de données haut débit (2Mbit/s).

Orange, Bouygues Télécom et Free disposent de deux émetteurs chacun sur le territoire communal. SFR n'en exploitant qu'un.

5.1.2. L'accès à internet

Le haut débit est aujourd'hui un service essentiel. Il repose essentiellement sur la technologie de l'ADSL[5] qui améliore les performances de communication électronique du réseau téléphonique classique. Néanmoins, il demeure bridé dans son évolution et ses débits.

En 2023, Saint-Loubès est couvert par la technologie de l'ADSL haut-débit. Néanmoins, sa couverture n'est pas homogène par rapport à l'offre des débits disponibles qui varie selon les secteurs. Cette différence est liée à la distance entre l'utilisateur et d'autre part le LT (Line Termination) installé dans le centre de raccordement téléphonique : plus la distance est grande et plus le débit est faible.

---

[1] Ce sont les réseaux de communications les plus anciens. Ils ont pour objectif l'acheminement de communications vocales entre individus. La parole pouvant être envoyée brute sous la forme d'ondes électromagnétiques, on parle alors de communication vocale analogique, ou sous la forme d'une suite d'information binaire ('0' ou '1') après avoir subi un traitement appelé numérisation.

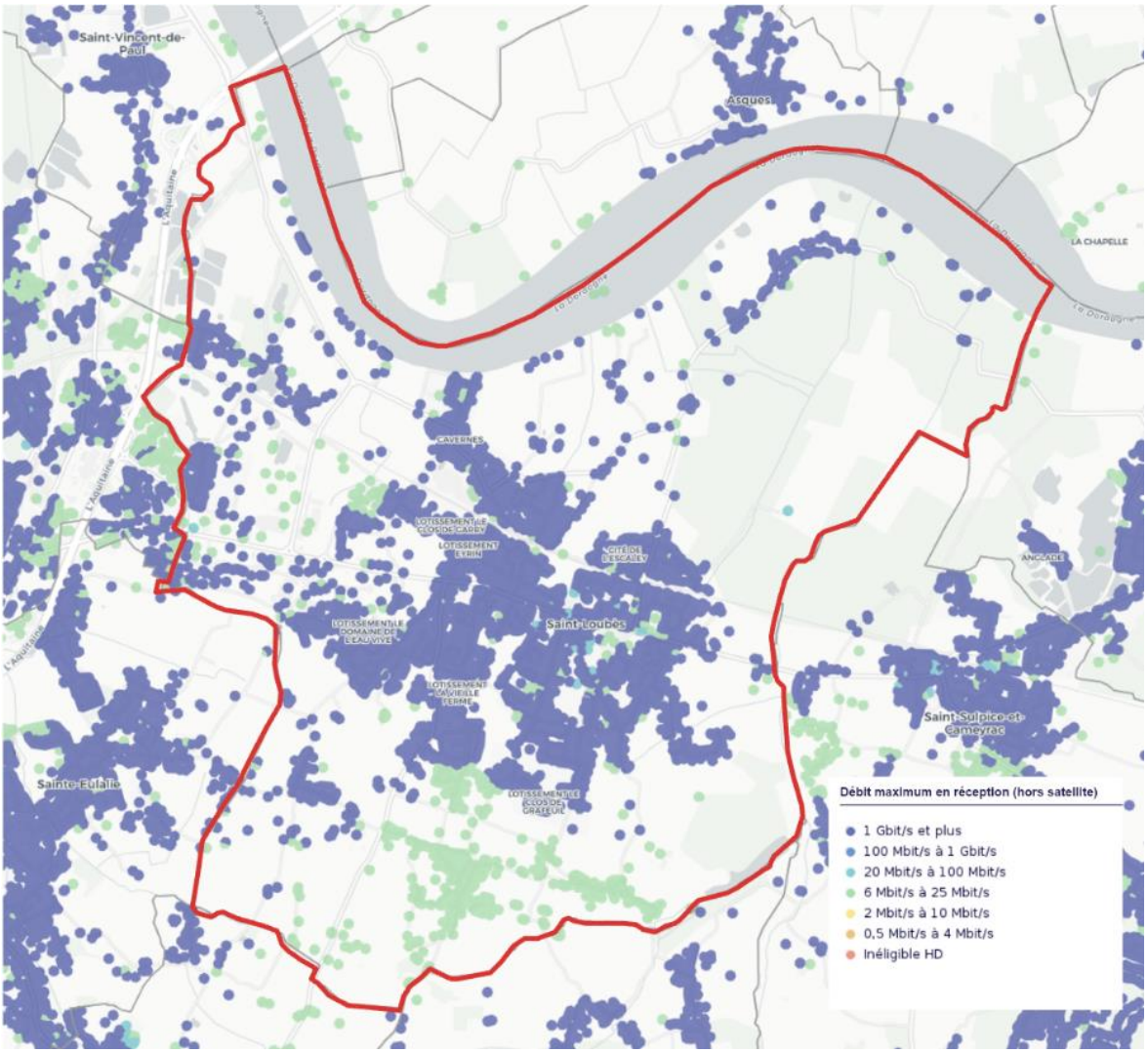
[2] Ils sont destinés à relier des équipements informatiques (serveurs, ordinateurs, imprimantes ...) pour : - l'échange de données binaires issus d'applications ou processus informatiques tels que les traitements de textes, les bases de données, ou les navigateurs Internet,- le partage de ressources informatiques (imprimantes, disques durs, etc.).

[3] Plus récents, ils servent à la diffusion de canaux de télévisions entre les studios TV et les particuliers. On retrouve les réseaux de distribution terrestre des câblo-opérateurs et les réseaux satellites.

[4] Données de l'ARCEP (l'Autorité de régulation des communications électroniques) : https://monreseaumobile.arcep.fr/

[5] Terme anglais signifiant Asymmetrical Digital Subscriber Line, soit en français : Ligne asymétrique numérique.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Source : Observatoire France THD

Dès à présent, le Très Haut Débit (THD) dont le déploiement s'intensifie, constitue pour les territoires un enjeu majeur en termes de compétitivité et de développement. **En 2023, plus de 80% des habitants du territoire communal sont raccordables par le réseau fibre FTTH.**

Il consiste en un changement complet d'infrastructure de télécommunication avec le déploiement généralisé de la fibre optique qui se prolonge jusqu'à l'abonné (FTTH) et qui se substitue aux câbles de cuivre actuels (soit 1,6 millions de prises en Aquitaine). Il permet une évolution des débits au-delà des limites imposées par le cuivre (ADSL), sur des liaisons symétriques, offrant ainsi la possibilité d'accès à de nouveaux usages.

Pour réussir dans cette démarche, la Communauté de Communes du secteur de Saint-Loubès a adhéré au syndicat mixte « Gironde Numérique », un établissement public administratif créé par arrêté préfectoral le 1er août 2007. Gironde Numérique fédère ainsi les énergies des collectivités territoriales de la Gironde. Y participent le Conseil Départemental et 45 des 46 Communautés de Communes de la Gironde.

Le Conseil syndical de Gironde Numérique a choisi la société Orange comme prestataire de services et de fourniture du Haut Débit Internet pour toute la Gironde. Cette dernière, via une délégation de service public, a la lourde charge d'équiper les quelques 28 000 km de réseau (programme « HautMéga »).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

5.2. Les équipements pour le public

5.2.1. Un haut niveau d'équipements

Selon l'Observatoire des Territoires géré par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), Saint-Loubès est classée **« Centre intermédiaire d'équipements et de services »**, proposant une offre d'une trentaine de commerces et services, faisant de ces centres de véritables foyers d'activité du quotidien (offre de soin de premier recours complète, activité commerciale renforcée, etc.)[1].

L'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs apparaît donc importante à Saint-Loubès, en lien avec le nombre d'habitants de la commune. Elle bénéficie d'équipements attractifs comme la salle de la coupole ou encore le nouveau centre aquatique intercommunal ou bien le port de Cavernes.

Ce niveau d'équipements décrits ci-après apparaît suffisant pour permettre l'accueil de nouvelles populations.

5.2.2. Les établissements dédiés à la petite enfance

Ce rôle est assuré par **le Pôle petite enfance « Cabriole »**, 1 rue des Bouleaux, inauguré en juin 2018 et dédié à l'accueil des 0-3 ans sur une superficie construite de 1 500 m².

Il héberge les services suivants :

- **Un « multi-accueil »**, crèche d'une capacité de 59 places réparties en 3 sections (petits, moyens, grands) et autant de salles de vie.
- **Un relais petite enfance**. Ce RPE a pour mission l'information en direction des parents et des professionnels de la petite enfance. Ses agents reçoivent le public lors de permanences, téléphoniques ou au Pôle Cabriole, et donnent de l'information relative à l'ensemble des modes d'accueil individuel et collectif existant sur le territoire (places d'accueil du multi accueil « Cabriole », liste des assistantes maternelles agréées, coût de l'accueil…). Ils proposent une information générale sur les conditions d'accès et d'exercice des métiers de la petite enfance (démarches liées à l'agrément, VAE, formation continue…) et également une information générale en matière de droit du travail (convention collective du particulier employeur, contrat de travail…).



A cette offre publique s'ajoutent celles de plus de 90 assistantes maternelles agréées indépendantes, certaines regroupées en Maisons assistantes maternelles, employées directement par les parents.

[1] Cet observatoire a établi une hiérarchie des niveaux de centres d'équipements et de services. Ce classement a permis de distinguer plusieurs niveaux de centralités en regroupant les communes dont l'offre d'équipements et de services était comparable :

- 24 064 communes non-pôles
- 7 011 centres locaux d'équipements et de services.
- 2 880 centres intermédiaires d'équipements et de services.
- 742 centres structurants.
- 142 centres majeurs.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

5.2.3. L'offre scolaire et périscolaire

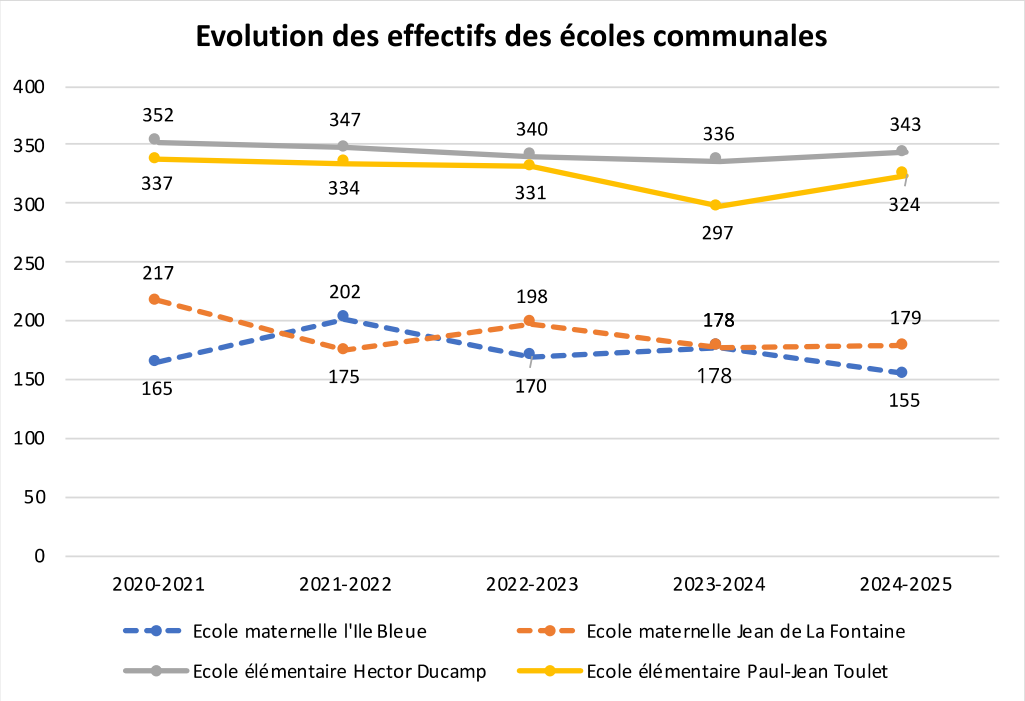
L'équipement en établissements scolaires apparaît relativement conséquent, avec la présence de 4 établissements de maternelle et de primaire, mais aussi d'un collège.

A cela s'ajoute une offre périscolaire, elle-même développée.



Quoi qu'il en soit, même si les effectifs sont restés relativement stables au cours des dernières années autour de 1 000 élèves, **la croissance envisagée de la population scolaire** liée au dynamisme démographique de la commune a imposé un programme de réhabilitation et d'extension engagé par la ville pour ses différentes écoles qui a conforté la décision de créer une nouvelle école sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



5.2.3.1. *Les écoles maternelles et primaires*

c) *Le parc existant*

Le parc existant des écoles maternelles et primaires est constitué de :

- Deux écoles maternelles.
- Deux écoles primaires.

Elles accueillaient au total 1 029 élèves en 2023. Plusieurs écoles ont fait, ces dernières années, l'objet d'extension pour pouvoir répondre à l'augmentation de leurs effectifs.

École maternelle l'Ile Bleue	
Ouverte en 1985, cette école possède une capacité de 178 places. Elle accueillait 169 élèves en 2023.	

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

École maternelle Jean de la Fontaine	
Ouverte en septembre 1973, elle accueillait 194 élèves en 2023. Elle a fait l'objet d'une extension récente.	
École primaire Hector Ducamp	
Ouverte en 1963 dans les bâtiments de l'ancien presbytère et agrandie dans les années 1980, elle vient de faire l'objet d'une nouvelle extension. Elle accueillait 338 élèves en 2023.	
École élémentaire Paul-Jean Toulet	
Créée en 1888, ancienne école de filles, cette école publique a connu de multiples extensions dans les années 1960, 1970 et 1980. Elle accueillait 328 élèves en 2023. 2 nouvelles classes en dur ont été livrées en 2018.	

d) Le projet de nouveau groupe scolaire

Afin de pouvoir répondre de manière satisfaisante à la croissance des effectifs scolaires en maternelle et primaire, il était devenu nécessaire de créer un nouveau groupe scolaire. Pour ce qui est de sa localisation, la concentration actuelle des écoles dans le centre-ville a conduit la municipalité à choisir un site d'implantation décentré au cœur des quartiers pavillonnaires afin de limiter les déplacements, mais également d'offrir un cadre différent.

Le terrain d'assiette du projet de construction de l'école, nommé « le Domaine de Modery », est situé donc au Sud du Chemin des Anglais à environ 1 km du centre-ville. Cette nouvelle école doit être exemplaire en termes de transition écologique, que ce soit tant sur l'aspect architectural et constructif du bâtiment que

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

par son utilisation, avec un effort particulier pour limiter l'impact environnemental du projet et son intégration dans le Domaine de Modery.

La création d'une ferme sur le reste du Domaine de Modery permettra d'offrir un cadre exceptionnel à l'école et un support pédagogique intéressant. De plus, la production de la ferme permettra d'alimenter la cuisine centrale de Saint-Loubès en produits locaux, de saison et sains.

Ce nouveau groupe scolaire regroupera une école élémentaire et une école maternelle, proposant :

- 3 classes maternelles pouvant accueillir 81 enfants
- 5 classes élémentaires pouvant accueillir135 élèves.
- Une classe tampon (maternelle ou élémentaire) pour 27 enfants.

Au total, l'établissement pourrait accueillir 243 élèves en temps scolaires.



Le futur groupe scolaire Modery

5.2.3.2. L'enseignement secondaire

La commune bénéficie de la présence d'un établissement d'enseignement secondaire : le **Collège Max Linder**, inauguré en septembre 1976 et qui a été entièrement restructuré en 2004. Un nouveau restaurant scolaire a été mis en place en janvier 2010.

Le secteur de recrutement des élèves est composé des communes d'Izon, de Saint-Loubès et de Saint-Sulpice-et-Cameyrac.

A la rentrée 2023, il proposait :

- 8 classes de 6ème.
- 9 classes de 5ème.
- 10 classes de 4ème.
- 8 classes de 3ème.

Avec une capacité initiale de 900 places **le collège connait depuis plusieurs années des problèmes de saturation** puisqu'il accueillait 975 élèves à la rentrée 2023. L'ouverture prochaine du futur collège de Montussan pourrait, à terme, résoudre ces difficultés.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR



Le Collège Max Linder

Aucun lycée n'est présent sur la commune. Le lycée de secteur auquel sont rattachés les élèves loubésiens est le lycée polyvalent Élie Faure, situé à Lormont.

5.2.3.3. Les services périscolaires

Le service « Animation-Enfance » accueille les enfants des écoles maternelles et primaires dans le cadre de deux services :

- L'accueil périscolaire (APS) : les jours d'école, avant et après la classe.
- L'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) : pendant les vacances scolaires.

Le service « Jeunesse et Prévention » propose quant à lui plusieurs activités à destination des pré-ados, ados et jeunes adultes. Il accueille les jeunes dès leur entrée au collège. Les principaux services proposés sont :

- Le Point Jeunes 11-17 ans proposant des activités et sorties toutes l'année, avec des temps forts pendant les vacances.
- Un accompagnement à la scolarité collège : de la 6ème à la 3ème, mardi et jeudi soir.
- Le Point Rencontre : accueil des jeunes adultes tout au long de l'année.
- Des chantiers éducatifs pour les 16-22 ans visant à insertion professionnelle en relation avec la Mission Locale.
- etc.

La commune propose enfin des activités sportives au sein de son **école multisports** implantée sur le complexe sportif.

5.2.4. Les services sociaux et socio-éducatifs

5.2.4.1. Le Centre Communal d'Action Sociale

Le **Centre Communal d'Action Sociale** (CCAS) assure la prise en charge de l'action sociale par différents organismes :

- Aide aux personnes en difficulté.
- Accompagnement social lié au logement.
- Instruction des dossiers d'aide sociale et obligations alimentaires.
- Domiciliation.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Orientation vers les partenaires.
- Actions en faveur des personnes âgées : portage de repas, bus et animations.

Il est accompagné dans son action par un certain nombre d'**associations agissant dans ce domaine**, dont l'importance est significative à Saint-Loubès. Certaines de ces associations répondent à un besoin social particulier, la plupart de ces associations présentent un caractère intercommunal. Telles que :

- **L'association intermédiaire des Hauts de Garonne** qui propose à des personnes en recherche d'emploi des missions salariées.
- **L'association EVAD&VOUS 33** qui souhaite favoriser le « mieux vivre ensemble » en développant les échanges afin de renforcer le lien social.
- **L'association « Le temps de vivre »** qui propose une aide à domicile sur la commune pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.
- **Le Secours Catholique.**
- **L'association « Solidarité Rénov'action »** qui met en place des actions d'entraide pour les personnes vivant dans des logements vétustes.
- La **Croix-Rouge** qui accorde des aides et assure le service de la banque alimentaire et le service de vestiaire.
- Les **Restos du Cœur** qui disposent également d'une antenne.

5.2.4.2. L'accueil des personnes âges

Saint-Loubès bénéficie de la présence d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sur son territoire.



Cet établissement, l'EHPAD du « Moulin de Jeanne », existe depuis fin 2011. Il accueille **80 résidents** dans un bâtiment construit de plein pied composé uniquement de chambres individuelles. Il dispose également d'une unité Alzheimer de 14 résidents.

Est venu s'ajouter à cet établissement, sur le même terrain, depuis 2021, une résidence privée pour personnes âgées. Cette résidence, également construite de plain-pied, est répartie en 3 bâtiments comprenant les appartements et un quatrième bâtiment qui sera un espace de vie partagé comprenant salon, salle à manger. Elle propose **26 appartements** à la location (7 T1 et 19 T2).

5.2.5. La couverture médicale : un atout important

Selon l'« annuaire santé » de l'Assurance Santé[1] la commune dispose sur son territoire de 8 médecins, 2 pharmacies, 9 dentistes, 19 infirmiers et 11 masseur-kinésithérapeute. **Ce qui constitue un bon niveau de couverture médicale**.

La commune dispose notamment d'un important **pôle médical** situé au 2ter rue du 19 mars 1962. Il regroupe trois dentistes, deux diététiciens, quatre kinésithérapeutes, quatre médecins généralistes, un naturopathe, un ostéopathe, une podologue, une psychologue ainsi qu'une psychomotricienne.

[1] https://annuairesante.ameli.fr/professionnels-de-sante

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

Une seconde maison médicale, de plus petite taille, est située au 3 chemin du Livey. Elle comprend quatre infirmières, un laboratoire d'analyses ainsi qu'un médecin.

Un cabinet dentaire, comprenant trois spécialistes, est situé au 3 chemin du Gary.



Le pôle médical de la rue du 19 mars 1962 (source : Google Street)

En outre, un cabinet de diététique, trois cabinets de kinésithérapie, un cabinet de podologie, deux cabinets de psychologie, un cabinet d'ostéopathie, un cabinet d'orthophonie, un cabinet de sophrologie, un cabinet d'orthodontie et un bureau d'infirmières ainsi qu'un médecin généraliste sont installés sur la commune.

Enfin, la commune compte deux pharmacies, 101 avenue de la République et route d'Ambarès ainsi qu'une clinique vétérinaire.

Les centres hospitaliers les plus proches sont situés à Bordeaux ou Libourne.

5.2.6. Culture, sports et loisirs : une commune très équipée

5.2.6.1. Une offre culturelle ancienne et développée

De la salle des fêtes Max Linder, bientôt centenaire, à La Coupole, **Saint-Loubès bénéficie d'un équipement culturel ancien et important pour une commune de son statut avec une offre qui rayonne sur une grande partie de l'aire bordelaise**.

- **La salle des fêtes Max Linder** située 16 avenue de la République est relativement ancienne puisque sa construction date de 1935/1936. La salle du haut était un cinéma et fut utilisée pour les bals des pompiers, les associations ainsi que pour la fête du village. La salle du dessous fut utilisée pour les banquets de mariage et, en 1965 et 1966, comme salle de classe. Elle sert aujourd'hui de salle de convivialité.



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

- Géré directement par la commune et créé en 1993, **le Centre culturel de La Coupole** propose une programmation de spectacles, concerts, théâtres relativement développés pour une commune de cette taille. Cet espace accueille, en parallèle, d'autres évènements tels que des manifestations municipales et associatives, journées scolaires, thés dansants, locations d'entreprises, galas de danse et des ateliers artistiques ou encore le Festival du Jeu de Saint-Loubès. D'une surface totale de 2 600 m², il comprend un hall d'accueil, deux salles polyvalentes, une cuisine, des loges, une salle de spectacle de 700 m² d'une capacité de 800 places assises ou 2 400 places debout. Des cloisons mobiles libèrent un espace supplémentaire sur les ailes en récupérant les deux salles polyvalentes.



- La **médiathèque François Mitterrand**, inaugurée en 1995 et localisée au 32 chemin de Nice dans un espace de 621 m², propose des prêts de livres, magazines, CD et DVD gratuits pour les loubésiens, des jeux vidéo ainsi que des évènements culturels tels que des expositions, des spectacles, de la lecture de contes, des rencontres avec des auteurs, ou encore des conférences.



- L'**école municipale de musique qui propose des cours de nombreux instruments de musique** tous les jours de la semaine pendant la période scolaire de septembre à fin juin. Les tarifs varient selon que l'élève habite Saint-Loubès ou sur d'autres territoires. Créée en 1984 par l'association la Lyre, ensuite devenue municipale, elle s'est installée dans un nouveau bâtiment construit en 2005. Elle compte plus de 250 élèves.



- Les **ateliers du Prieuré**, qui jouxtent la chapelle Saint-Loup, aussi appelée chapelle du prieuré, le plus ancien bâtiment de la commune, contribuent à l'expression aux arts visuels. Ils accueillent différents publics avec des pédagogies adaptées : ateliers sculpture/volume/ terre, ateliers d'arts plastiques et visuels, ateliers consacrés aux enfants et aux adolescents, etc. ils comptent une centaine d'adhérents. La chapelle est un centre d'exposition et de manifestation culturelle ouvert à tous.



Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

5.2.6.2. Des installations sportives conséquentes

Une offre importante d'équipement sportifs se concentre dans le « campus » d'équipements jouxtant le centre-bourg. Il s'agit :

- D'une part, du Complexe Sportif « Max Linder ».
- D'autre part, du Centre aquatique intercommunal « Serge Roux ».

a) Le Complexe Sportif « Max Linder »

Le Complexe Sportif « Max Linder »,qui occupe une superficie de 5,5 ha d'un seul tenant au Sud de la rue du Stade, et auquel s'ajoute le terrain de football (stade municipal) au Nord de cette même rue, occupe une grande partie du « campus » d'équipements. Il est constitué de 11 équipements sportifs à l'usage scolaire, des clubs, de compétitions sportives et de formations sportives selon les cas :

- Deux terrains de football en gazon naturel disposant d'un éclairage et de 4 vestiaires avec douches.
- Un terrain de rugby en gazon naturel disposant de 4 vestiaires avec douches.
- Une piste d'athlétisme.
- Un gymnase (salle multisports) en parquet disposant de 4 vestiaires avec douches et d'une tribune de 200 places.
- Une salle de tennis couvert comprenant deux courts de tennis en synthétique disposant d'un éclairage et de 2 vestiaires avec douches
- Quatre courts de tennis extérieurs en béton et un paddle disposant de 2 vestiaires avec douches.
- Un Dojo / Salle d'arts martiaux disposant de 2 vestiaires avec douches.
- Une salle de tennis de table en parquet disposant de 2 vestiaires avec douches.
- Une salle de Billard.
- Un City Stade : terrain de basket, revêtement de sol bitume et terrain multisport, revêtement synthétique.
- Un Skate-Park en bitume.

La municipalité a lancé un **projet de rénovation** de ce complexe sportif.






b) Le Centre aquatique intercommunal « Serge Roux »

Inauguré en septembre 2021, ce complexe aquatique est le fruit d'un projet de la Communauté de communes Les Rives de la Laurence destiné à l'ensemble de la population de la Communauté de communes.

Il comprend, pour une surface de plancher de 3 200 m^2 : un bassin de natation sportif de 25m avec 5 lignes d'eau (312,50 m^2), un bassin d'apprentissage/loisirs de 160 m^2, une pataugeoire de 40 m^2, un espace bien-être avec sauna, hammam, spa, douches massantes, et un toboggan de 55 ml.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR





5.2.6.3. Le port de Cavernes

La commune possède un dernier équipement sportif et de loisirs spécifique, lié à sa position géographique et à son histoire : le port de plaisance de Cavernes qui fait partie des rares installations dans ce domaine sur cette section de la Dordogne entre le port de plaisance et halte Nautique de Cubzac-les-Ponts et le port de plaisance de Libourne.

Sur les vestiges de l'ancien port industriel sur la Dordogne de Cavernes, détruit le 7 août 1944, a été créé un port de plaisance avec son ponton de 16 anneaux utilisés par une vingtaine de bateaux à voile de plaisance et de pêche toute l'année

Le port de Cavernes est géré par le Club Nautique Loubésien né en 1969. Ce club sportif est affilié à la FFV, et propose à l'ensemble de sa flotte les régates du championnat de l'Estuaire de la Gironde, et des courses croisières de niveau national.

Le Club compte en moyenne 100 licenciés[1] et organise plusieurs évènements comme la fête de la rivière Dordogne et du Patrimoine, la Cavernière, la Coupe Dordogne, le Trophée Estuaire Rose, ainsi que des régates régulières et d'entraînement liées à la formation.









[1] En 2022, le club comptait 76 Licences fédérales, 10 Primo-Licences, 46 Licences Temporaires et 6 pêcheurs.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 033-213304330-20250704-D2025_063_2-AR

5.2.6.4. Une vie associative dynamique

La vie associative regroupe pas moins de **64 associations actives** qui offrent des activités dans tous les domaines avec entre autres :

- **19 associations sportives** fédèrent plus de 2 000 adhérents dont la majorité sont des enfants et des adolescents. Les disciplines proposées sont variées (le *Handball, le football, le rugby, la voile, la gymnastique, le judo, le karaté, la course à pied, etc.*.) avec des offres d'handisport et de sport santé.
- **9 associations culturelles et patrimoniales** regroupent plus de 1 000 adhérents, principalement autour de la musique, de la mise en valeur du patrimoine culturel, et de la danse.
- **6 associations en lien avec l'école et la jeunesse.**
- **15 associations de loisirs** qui fédèrent près de 1 000 personnes.
- **15 associations autour du vivre ensemble et de l'intergénérationnel** qui fédèrent plus de 1 000 personnes

On trouve une activité associative riche, 9 associations, autour de la solidarité et du social avec des associations nationales et locales.

5.3. Synthèse : constats et enjeux des équipements et services

En ce qui concerne le niveau d'équipement, la commune dispose d'une offre d'équipements publics importante et diversifiée (administration, santé, éducation, culture et loisirs). Cette offre déjà ancienne s'est fortement développée au cours des 30 dernières années sous l'impulsion de la mairie et des initiatives des habitants. Aujourd'hui, la pérennité de ces équipements est mise au défi par les évolutions démographiques communales.

Dans ce contexte, le PLU devra s'attacher à prendre en compte plusieurs enjeux :

- **Maintenir le haut niveau d'équipement public en réalisant si nécessaire des extensions.**
- **Absorber les nouveaux élèves en augmentant le nombre de places dans ses établissements scolaires.**
- **Adapter les infrastructures sanitaires à l'augmentation des populations jeunes et âgées.**

❑ ❑ ❑