

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

PIECE 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

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

Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :

La Maire, Hubert LAPORTE



TABLE DES MATIERES

CONTEXTE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	7
LE PLU ACTUEL : LA REALISATION DU PROJET DE RENOVATION URBAINE DU SECTEUR DES RUAULTS	8
SYNTHESE DES OBJECTIFS DE LA REVISION PRESCRITE	8
PARTIE I - DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET URBAIN	10
1. DONNEES DE CADRAGE	11
1.1 UNE SITUATION STRATEGIQUE AUX PORTES DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE	11
1.2 UNE CENTRALITE PERIPHERIQUE METROPOLITAINE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL	14
2. DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	17
2.1 LA MAITRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	17
2.2 ...CONJUGUE A UN PHENOMENE DE DESSERREMENT DES MENAGES	19
3. DIAGNOSTIC URBAIN.....	20
3.1 UNE HISTOIRE CONSERVEE A TRAVERS LE PATRIMOINE BATI	20
3.2 LES TRANSFORMATIONS DU TERRITOIRE DE LA 2EME MOITIE DU 20EME SIECLE	24
3.3 UNE URBANISATION RECENTE EN RUPTURE AVEC L'ETALEMENT URBAIN DE LA 2EME MOITIE DU 20EME SIECLE	30
3.4 CARACTERISTIQUES CHIFFREES DU PARC DE LOGEMENT	34
3.5 LE BILAN QUANTITATIF DES CONSTRUCTIONS ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU PLU DE 2010 .	38
3.6 EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU PLU ET DE LA CAPCITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....	42
4. TISSU ECONOMIQUE.....	44
4.1 PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	44
4.2 ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE.....	46
4.3 LE POLE COMMERCE ET SERVICES DU BOURG.....	51
4.4 LA REQUALIFICATION DE LA ZONE ECONOMIQUE ET SA DIVERSIFICATION VERS LES LOISIRS	52
5. DIAGNOSTIC MOBILITES	55
5.1 LE RESEAU VIAIRE ET LES ENTREES DE VILLE	55
5.2 LE STATIONNEMENT.....	63
5.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN	65
5.4 LES CIRCULATIONS DOUCES	70
5.5 LES HABITUDES DE DEPLACEMENTS	71
6. RESEAUX ET EQUIPEMENTS	74
6.1 LES RESEAUX	74
6.2 LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	81

PARTIE II – ANALYSE DE L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES	86
1. LE MILIEU PHYSIQUE	87
1.1 LA TOPOGRAPHIE.....	87
1.2 LA GEOLOGIE / PEDOLOGIE	88
2. CARACTERISTIQUES DE L’HYDROSYSTEME	88
2.1 LA RESSOURCE EN EAU.....	88
2.2 LES RESSOURCES EN EAUX SOUTERRAINES	92
3. BIODIVERSITE ET FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE	94
3.1 LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES ECOLOGIQUES EXISTANTS	94
3.2 LES MILIEUX NATURELS RENCONTRES SUR LE TERRITOIRE	96
4. COMPOSANTES DE L’ENVIRONNEMENT	106
4.1 LES RISQUES NATURELS	106
4.2 LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES.....	113
4.3 LES NUISANCES ET POLLUTIONS	114
5. ANALYSE PAYSAGERE	116
5.1 APPROCHA GENERALE DE L’OCCUPATION DES SOLS	116
5.2 LES ENTITES PAYSAGERES.....	118
5.3 LES COMPOSANTES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE	120
5.4 LES RELATIONS VISUELLES	122
5.5 LE PATRIMOINE PAYSAGER PROTEGE	124
5.6 LA GESTION DES LISIERES ENTRE URBANISATION ET ESPACES AGRICOLES	124
PARTIE III–MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU P.L.U.....	127
1. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES	128
1.1 OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES.....	128
1.2 BESOINS EN LOGEMENTS	129
1.3 BESOINS EN FONCIER.....	130
1.4 OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE	131
1.5 BESOINS EN TERME D’EQUIPEMENTS ET DE RESEAUX.....	132
2. UN PROJET QUI S’INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D’EQUILIBRE	133
2.1 RENFORCER L’URBANISATION AUTOUR DU CENTRE ET DES POLES D’EQUIPEMENTS	133
2.2 REpondRE AUX OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	138
2.3 DEVELOPPER DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS.....	140
2.4 ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF.....	143
2.5 CONFORTER LES TRAMES VERTES ET BLEUES, ET FAVORISER LA BIODIVERSITE	144
2.6 PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES.....	145
2.7 ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE.....	146
3. JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES CHANGEMENTS APPORTES	147

3.1 LA TRADUCTION DES ENJEUX A TRAVERS LE ZONAGE	147
3.2 TABLEAU DE SYNTHESE DES SURFACES	149
3.3 LA TRADUCTION DES ENJEUX A TRAVERS L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	150
3.4 LA TRADUCTION DES ENJEUX A TRAVERS LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES PERIMETRES EN ATTENTE DE PROJET GLOBAL	151
3.5 LA TRADUCTION DES ENJEUX A TRAVERS LE REGLEMENT ECRIT	153
PARTIE IV. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES	158
1. EFFET DU PROJET EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE ET D'IMPACT SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES RESSOURCES NATURELLES	159
1.1 EFFET DU PLU SUR LES ESPACES AGRICOLES ET LEUR FONCTIONNALITE	159
1.2 EFFET DU PLU SUR LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	160
1.3 EFFET DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000.....	164
1.4 INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU	164
2. EFFET DU PROJET EN MATIERE DE PRESERVATION DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET BATIS	166
3. EFFET DU PROJET FACE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	167
3.1 LE RISQUE INONDATION	167
3.2 LES AUTRES RISQUES	168
4. EFFET DU PROJET EN MATIERE DE PREVENTION ET DE REDUCTION DES NUISANCES.....	168
4.1 NUISANCES SONORES.....	168
4.2 NUISANCES RELATIVES AU TRANSPORT D'ELECTRICITE	168
4.3 NUISANCES RELATIVES A L'USAGE DE PESTICIDES EN ZONE AGRICOLE	168
4.4 INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LA CONSOMMATION D'ENERGIE	169
DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU ET LES INDICATEURS RETENUS	172

CONTEXTE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. LE PLU ACTUEL : LA REALISATION DU PROJET DE RENOVATION URBAINE DU SECTEUR DES RUALTS

La commune de Sainte-Eulalie dispose à ce jour d'un **P.L.U. approuvé en date du 24 novembre 2010** et modifié en dernier lieu le 29 septembre 2014.

D'une superficie de 907 ha, la commune s'étire à l'extrême ouest de l'Entre-Deux-Mers selon un axe Sud-Ouest/Nord-Est. Elle comprenait 4 631 habitants au 1er janvier 2018 (population légale d'après l'INSEE – recensement complémentaire). Administrativement, elle fait partie de la Communauté de Communes du secteur de Saint-Loubès, du Pôle Territorial Cœur Entre-Deux-Mers, et du canton de la Presqu'île.

Sainte-Eulalie a mené de 2009 à 2015 **le Projet de Rénovation Urbaine** qui a fortement transformé le visage de la commune à travers la mise en œuvre de la ZAC 180 dont le programme se décomposait comme suit :

- ❑ La démolition des copropriétés privées des Ruaults en entrée de ville (230 logements);
- ❑ La construction de 180 logements locatifs sociaux;
- ❑ La construction du Pôle éducatif et Culturel St Exupéry en lieu et place de l'ancienne école élémentaire Montesquieu ;
- ❑ La construction d'une plate-forme des services publics en centre-bourg ;
- ❑ La requalification d'axes majeurs reliant les sites de la ZAC 180.

Parallèlement, la commune a connu une **forte requalification de sa zone commerciale**, qui est, aujourd'hui, la 4^{ème} de l'agglomération bordelaise.

Enfin, la commune est concernée par **la politique nationale de suppression des passages à niveau**, puisqu'ils constituent à ce jour les seuls accès à la commune depuis l'A10 et la RD911.

2. SYNTHESE DES OBJECTIFS DE LA REVISION PRESCRITE

Par délibération du 10 octobre 2016, le conseil municipal a lancé la prescription de la révision du PLU et validé les objectifs poursuivis suivants :

→ Poursuivre un développement urbain rationalisé et qualitatif, respectueux du patrimoine, et du paysage :

- ❑ Réguler la croissance démographique pour un objectif de 5000 habitants maximum d'ici 2027 ;
- ❑ Poursuivre les efforts en terme de mixité sociale tant sur les nouvelles opérations qu'à travers les divisions parcellaires ;
- ❑ Favoriser une urbanisation maîtrisée autour du centre bourg et des pôles d'équipements existants par des opérations apportant une densité respectueuse du caractère des lieux ;
- ❑ Poursuivre le maillage territorial en terme de desserte de réseaux tant sanitaires, (notamment réseau pluvial et assainissement) que numériques ;
- ❑ Optimiser l'accessibilité des pôles d'équipements publics et de services

→ Soutenir la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et végétalisé remarquable de la commune.

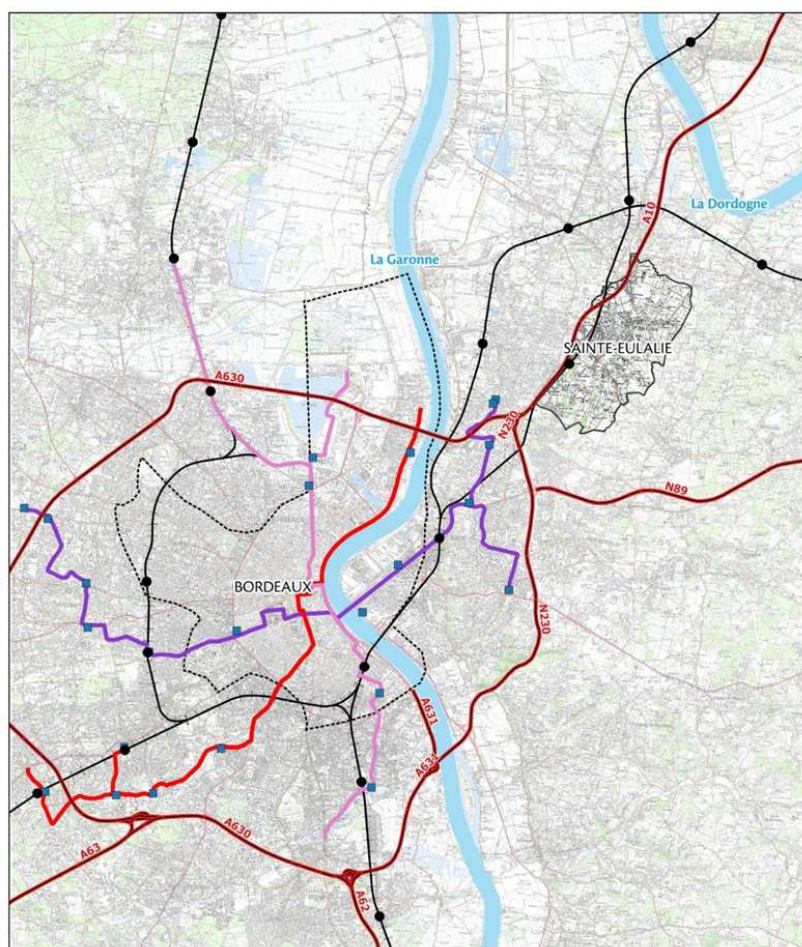
- ❑ Conforter les corridors écologiques à travers les trames vertes et bleues de la commune en y intégrant les zones humides ;
 - ❑ Identifier les réserves foncières nécessaires à l'aménagement d'espaces verts de respiration ;
 - ❑ Préserver le paysage rural eulalien en limitant les zones d'habitat aux pôles d'équipements et de services existants et en protégeant les grands ensembles boisés ;
 - ❑ Améliorer la gestion des ressources en développant l'assainissement collectif dans les zones non desservies, en favorisant une gestion des déchets respectueuse de l'environnement ;
 - ❑ Préserver le ruisseau du Guâ et ses affluents de toute pollution anthropique.
- Développer les modes de circulations alternatifs et construire un maillage de réseau piéton, vélo ou viaire connecté
- ❑ Construire un lieu d'intensité urbaine en valorisant la halte TER et en garantissant son accessibilité et sa visibilité ;
 - ❑ Développer le maillage des circulations douces entre pôles d'activités et d'équipements, et les zones d'habitat et répondre tant aux pratiques touristiques (promenade, cyclotourisme) que quotidiennes (mobilités douces, mobilité partagée) ;
 - ❑ Garantir les connexions avec les pôles urbains voisins par un aménagement qualitatif des entrées de ville ;
 - ❑ Renforcer les liaisons entre la zone d'activité commerciale et les zones pavillonnaires.
- Assurer un développement économique équilibré
- ❑ Accompagner les mutations de la zone économique avenue d'Aquitaine, et y poursuivre les aménagements de circulations douces,
 - ❑ Accompagner le développement économique du centre-bourg et conforter sa position de pôle de commerces et services de proximité,
 - ❑ Conforter la protection des espaces à fortes valeurs viticole et agricole tout en identifiant les projets d'agro-tourisme.
- Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques et nuisances :
- ❑ Limiter voire empêcher la densification du foncier exposé aux risques, et aux sources de nuisances ou de pollution, et protéger les populations ;
 - ❑ Systématiser les mesures compensatoires pour une meilleure gestion des eaux pluviales sur chaque nouveau projet ;
 - ❑ Prendre en compte les objectifs du plan de prévention du bruit dans l'environnement en protégeant les zones de calme, en en créant de nouvelles.

PARTIE I - DIAGNOSTIC SOCIO- DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET URBAIN

1. DONNEES DE CADRAGE

1.1 UNE SITUATION STRATEGIQUE AUX PORTES DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE

Située à la limite de la métropole bordelaise, la commune de Sainte-Eulalie compte 4631 habitants (population totale au 01/01/15 en vigueur à compter du 01/01/18). Elle est bordée par l'autoroute A10 et traversée par la ligne TER Bordeaux-Nantes. Cette situation stratégique a donc des effets conséquents sur le développement économique de la commune, la pression foncière qu'elle subit, le type d'habitat qui s'y développe et les flux de déplacements.



Situation

- Limites communales de Sainte-Eulalie
- Limites communales de Bordeaux
- Réseau autoroutier
- Réseau Ferré
- Gare
- Fleuve

Tramway

- Ligne A
- Ligne B
- Ligne C
- Parc relais de la métropole

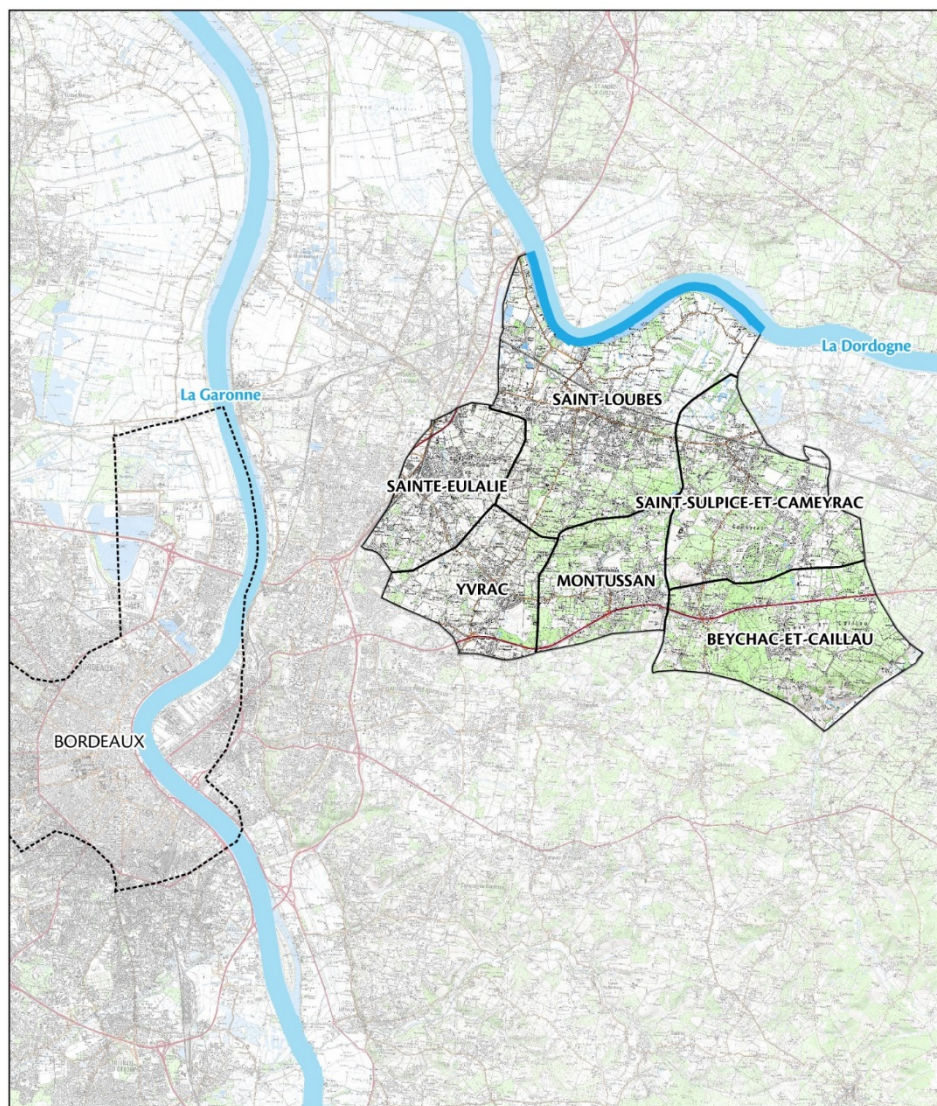


Commune viticole à caractère périurbain, elle se caractérise par un modeste bourg qui est situé sur une butte au nord du territoire communal, et des ruptures territoriales fortes dues aux infrastructures majeures qui la traversent (voie ferrée, autoroute et RD911) qui l'isolent à l'ouest du champ d'expansion urbaine de l'agglomération bordelaise.

Sainte-Eulalie appartient à la **Communauté de Communes du Secteur de Saint-Loubès** (CdC du Secteur de Saint-Loubès) qui a été créée par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2000, et qui regroupe 5 autres communes (Beychac-et-Cailleau, Montussan, Saint-Loubès, Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Yvrac). Elle compte en 2017, près de 26 347 habitants sur 82 km² soit une densité de 318 habitants/km².

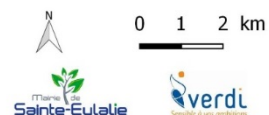
La CdC du Secteur de Saint-Loubès possède les compétences obligatoires suivantes : collecte et traitement des ordures ménagères, développement économique, aménagement de l'espace, aire des gens du voyage, sport d'intérêt communautaire, aménagement numérique.

Elle a par ailleurs les compétences facultatives suivantes : service d'aides ménagères à domicile, transport scolaire des collégiens, assainissement, aménagement et entretien des voies d'intérêt communautaire, logement d'urgence, lecture publique (mise en réseau des bibliothèques).



Communauté de communes du secteur de Saint-Loubès

-  Limites communales de la CC de Saint-Loubès
-  Limites communales de Bordeaux
-  Fleuve



Auteur : Verdi
Fond cartographique : IGN

La commune de Sainte-Eulalie appartient également au **Pôle Territorial Cœur d'Entre-Deux-Mers** qui regroupe six communautés de communes dont celle du Secteur de Saint-Loubès. Il s'agit d'un Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) qui a succédé au Syndicat Mixte du Pays Cœur Entre-deux-Mers.

Les missions du PETR Cœur Entre-deux-Mers sont l'information aux entrepreneurs, l'instruction des autorisations d'urbanisme pour une partie des communes membres (Sainte-Eulalie n'en fait pas partie), la mobilisation de co-financements régionaux et des fonds européens Leader, l'animation de la stratégie de développement du territoire, l'interface entre ses intercommunalités et les partenaires (Europe, Etat, Région).



Source : carte au 01/01/2018 www.coeurentre2mers.com

1.2 UNE CENTRALITE PERIPHERIQUE METROLITAINE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

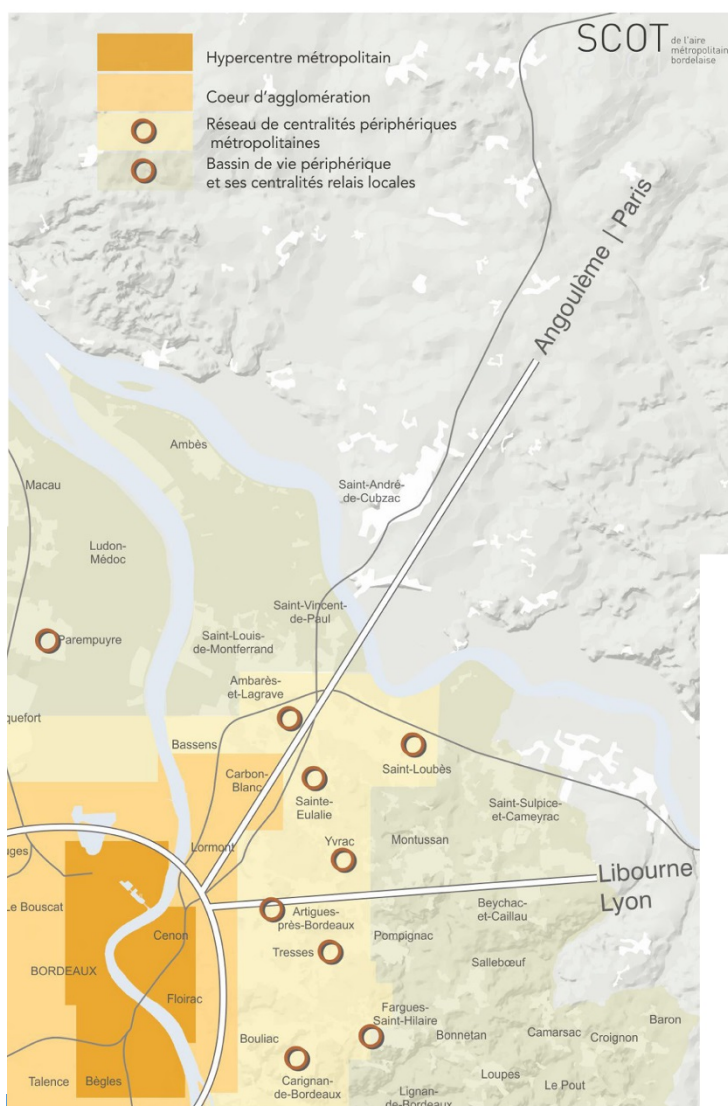
La Communauté de communes du Secteur de Saint-Loubès, dont fait partie Sainte-Eulalie, est couverte Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, approuvé le 13 février 2014 et dont la première modification est entrée en vigueur depuis le 02 décembre 2016.

La compatibilité du PLU par rapport au SCOT, document « intégrateur », sous-tend la compatibilité des objectifs locaux avec le SDAGE Adour-Garonne, ainsi que les SAGE « Nappes profondes de Gironde », « Estuaire de la Gironde et Milieux associés » et le futur SAGE « Dordogne Atlantique ». A ce jour, le territoire de Sainte-Eulalie n'est pas couvert par un PLH ou un PDU.

Le SCoT identifie Sainte-Eulalie comme une centralité périphérique métropolitaine. « Ce territoire a un véritable rôle à jouer dans la construction du projet porté aujourd'hui par le SCoT. Il doit poursuivre de façon spécifique sa forme d'urbanité. Pour cela, il doit concentrer le développement des territoires périphériques en vue de renforcer davantage les services urbains, et notamment les transports collectifs peu présents sur ces territoires, au service

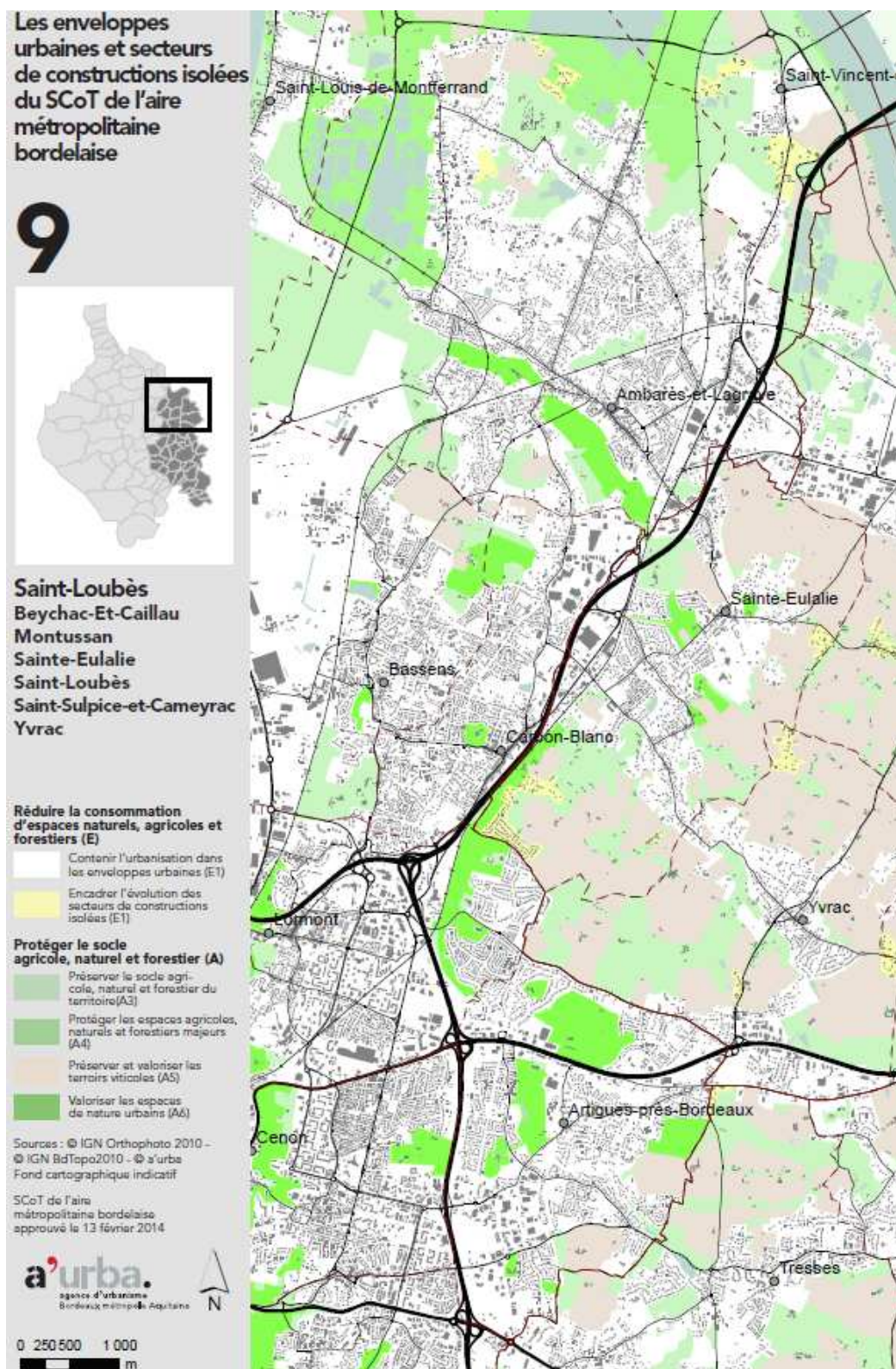
des nouvelles populations, mais aussi des populations en place dans les bassins de vie. En parallèle, par l'attention particulière notamment portée aux démarches paysagères comme support d'articulation entre espaces construits et espaces ouverts, la qualité urbaine doit devenir une ambition majeure pour faire une métropole autrement. »

Extrait du rapport principal D2O SCoT aire métropolitaine



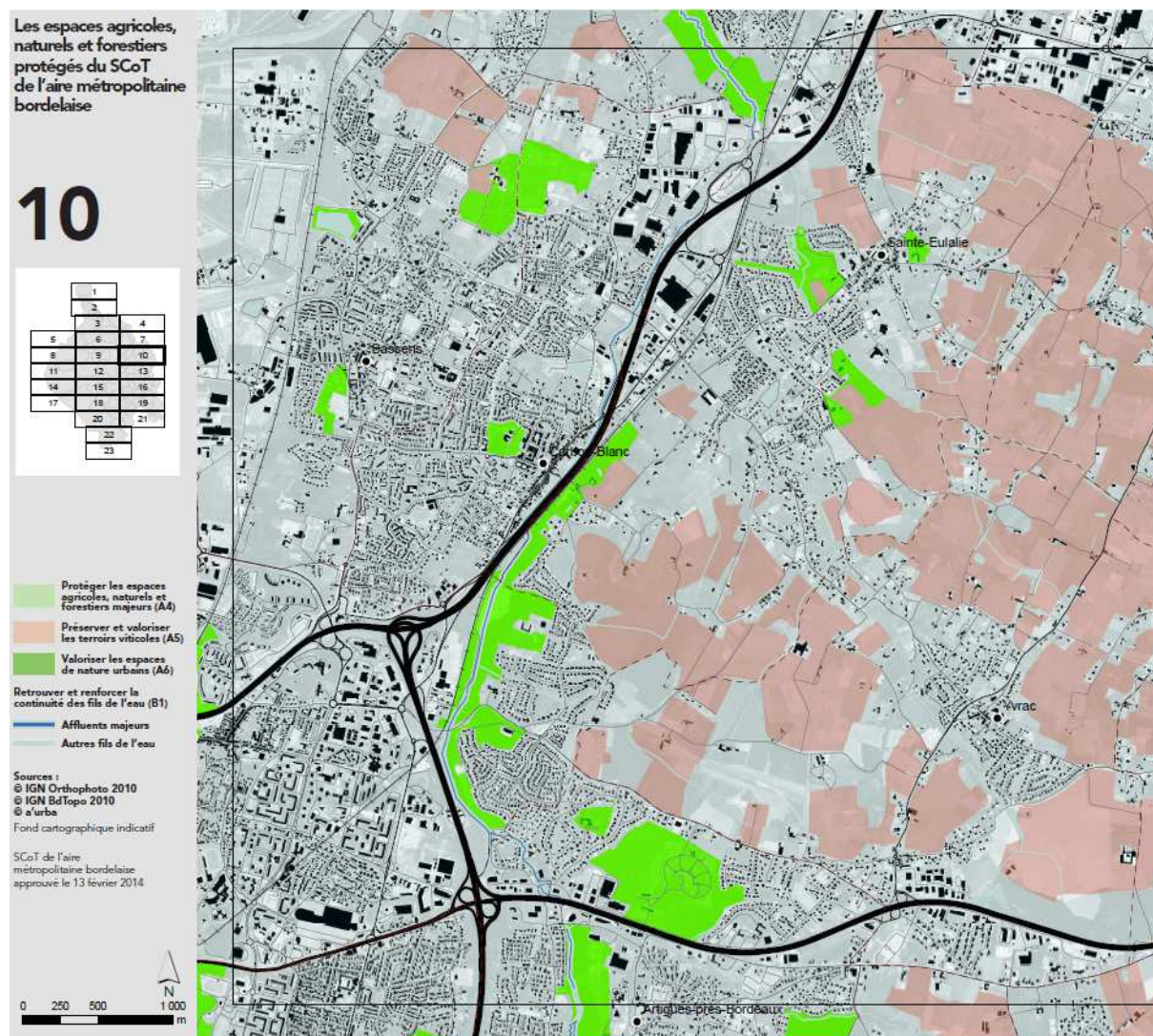
Sur le territoire de Sainte-Eulalie ont été identifiées :

- L'enveloppe E1, « Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines », concerne la grande majorité de l'urbanisation eulalienne ;
- L'enveloppe E2, « Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées », se localise sur deux ensembles urbains : au sud sur le lieu-dit « Bellassise » et en limite de St Loubès au lieu-dit Mandillot.



Dans la thématique « Protéger le socle agricole, naturel et forestier », Sainte-Eulalie est concernée par :

- L'enveloppe A3, « Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire », disséminée sur l'ensemble de la commune ;
- L'enveloppe A5, « Préserver et valoriser les terroirs viticoles »;
- L'enveloppe A6, « Valoriser les espaces de nature urbains », qui concerne des espaces non bâtis à proximité directe de l'enveloppe urbaine principale de Sainte-Eulalie (E1) : Parc de Cosse, Tour Gueyraud, Parc de Montjon, allée cavalière et ruisseau du Gréseau, ainsi qu'une bande le long de la voie ferrée au sud-ouest de la commune.



Dans la thématique B1, « Retrouver et renforcer la continuité des fils d'eau » :

- Un affluent majeur est identifié sur la commune : le Guâ, qui passe à l'extrémité sud-ouest de Sainte-Eulalie (il longe la commune à sa frontière ouest) ;
- D'autres fils d'eau secondaires ont été repérés : le ruisseau du Moulin, celui du Font-Neuve et celui du Gréseau.

2. DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

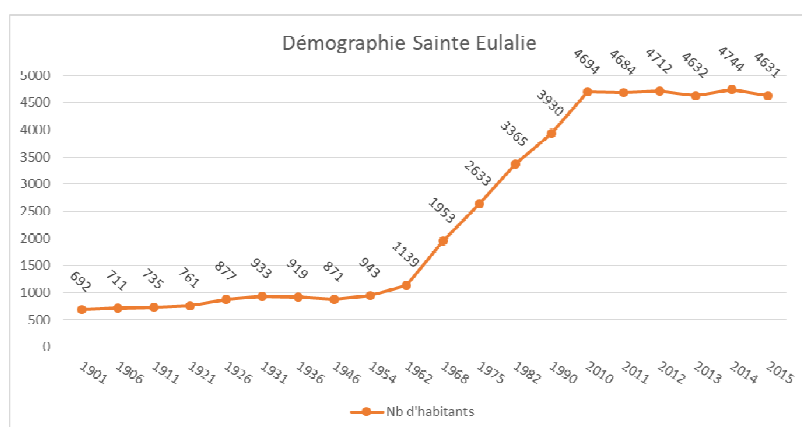
Rappel des objectifs démographiques et d'habitat pour l'horizon 2020 approuvés en 2010

Le PLU approuvé en 2010 prévoyait un apport de 400 habitants environs pour arriver à une population totale de 5000 habitants en prenant en compte à la fois le PRU (relogement des habitants dans des opérations neuves (sur commune ou hors commune) et l'apport de nouvelles populations.

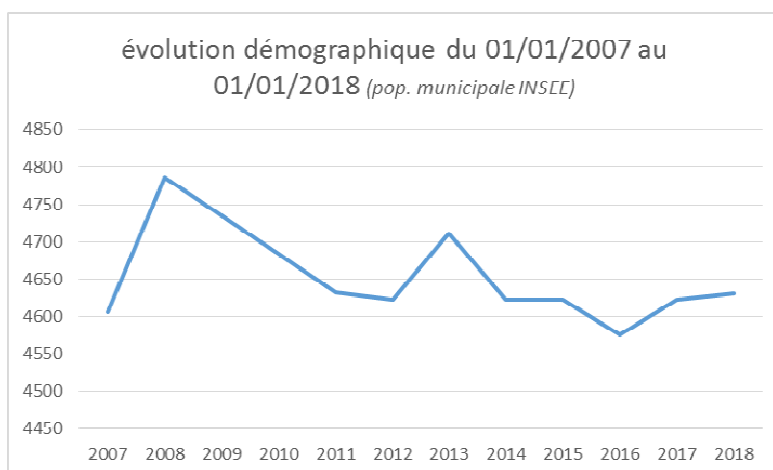
2.1 LA MAITRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ...

Commune attractive aux portes de Bordeaux, la population de la commune connaît une évolution positive depuis 1968, avec une augmentation de la population d'environ 250 % depuis 1968. Ainsi, comme le montre le graphique 1 ci-dessous, la démographie a évolué en 3 étapes:

- 1er étape : une faible variation de 1901 à 1954 avec un nombre d'habitants se développant entre 600 et 1000
- 2ème étape : une croissance exponentielle de 1962 à 2010, avec un nombre d'habitants qui a quadruplé
- 3ème étape : une stabilisation du nombre d'habitants de 2010 jusqu'à 2015 qui oscille entre 4500 et 4800 habitants.

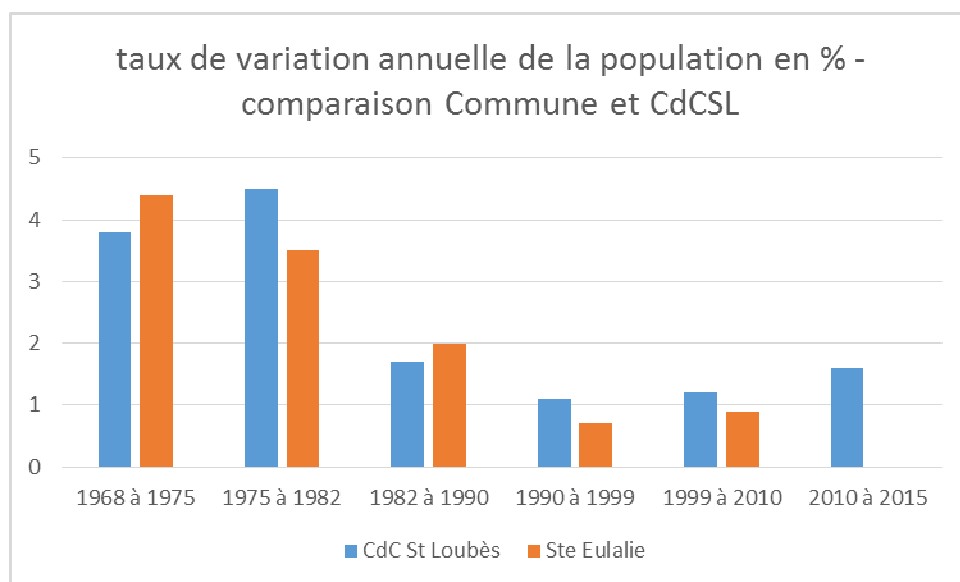


Si on observe plus particulièrement les 10 dernières années, le bilan au 01/01/2018 fait apparaître une croissance démographique maîtrisée puisque le nombre d'habitants est sensiblement le même qu'au moment de l'approbation du PLU.

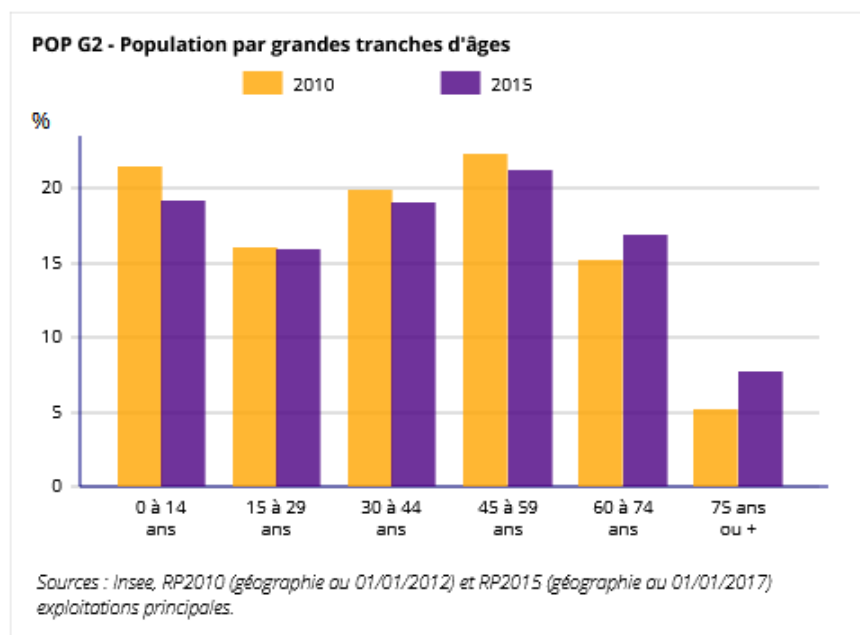


Les tendances d'évolution de la Communauté de Communes du Secteur de Saint-Loubès (+162,2 %) ont également été positives et plus importantes que sur la commune.

La part de la population de Sainte-Eulalie au sein de la communauté de communes représente actuellement 18%, après Saint-Loubès (34%) et juste avant Saint-Sulpice et Cameyrac (17 %). En position de pôle structurant, Sainte-Eulalie affiche la densité la plus importante du territoire (508 habitants/km²), devant Montussan (370 habitants/km²) et Saint-Loubès (349 habitants/km²).



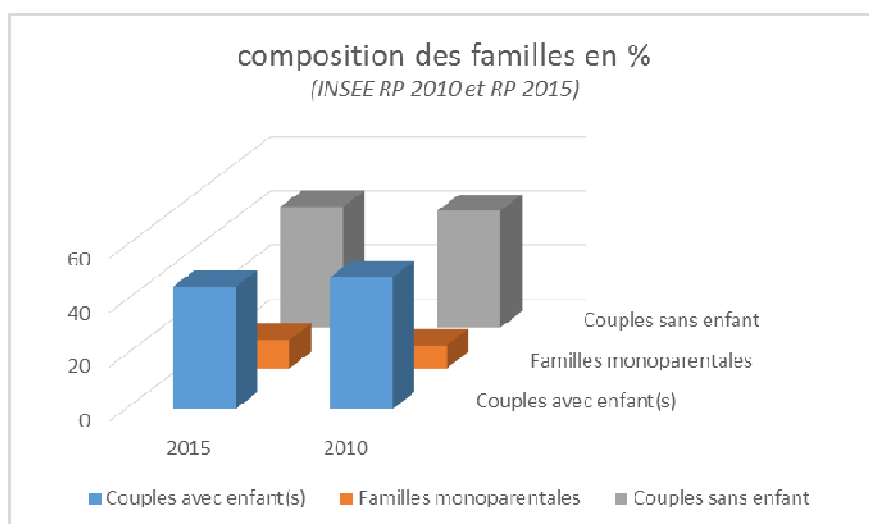
⇒ Le taux de variation démographique annuel est toujours positif sur la commune entre 1968 et 2008 puis est négatif à partir de 2008 suite à la mise en place du PRU.



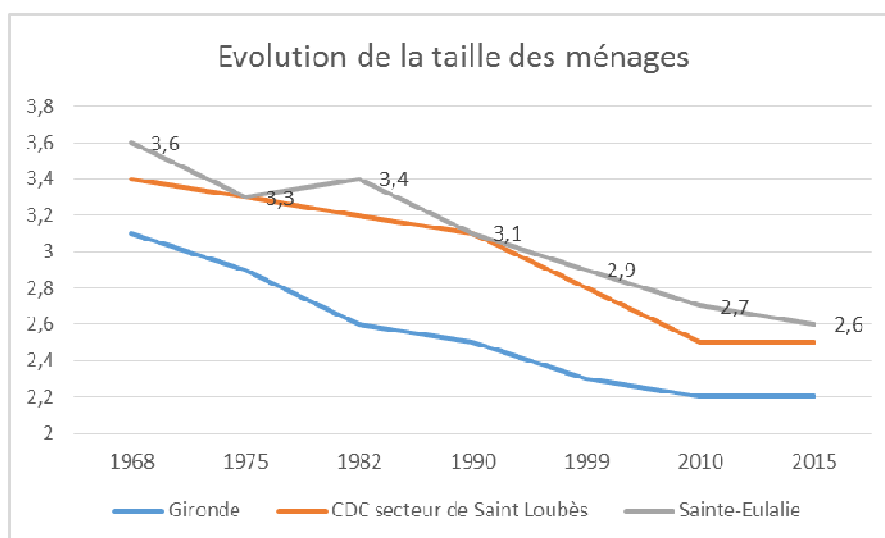
⇒ Structure par tranches d'âges : ce sont les tranches 0-14 ans et les 60 ans et + qui voient leurs effectifs varier de façon importante entre 2008 et 2013. La population, même si elle reste assez jeune, connaît un vieillissement, tendance générale au niveau national et départemental.

2.2 ... CONJUGUE A UN PHENOMENE DE DESSERREMENT DES MENAGES

⇒ Structure des ménages : Entre 2010 et 2015, le nombre de ménages augmente, passant de 1 720 à 1 785. Cette augmentation globale, issue du solde migratoire, se répartit sur les ménages composés de 1 personne seule et sur les couples sans enfant. Les familles monoparentales ont augmenté d'un quart en 5 ans sur la commune.



Ainsi, la taille des ménages a continué d'évoluer à la baisse (séparation, divorce, célibat et veuvage), ce qui signifie que les ménages ont besoin d'évoluer dans leur composition et dans leur parcours résidentiel.



Concernant les personnes seules, la proportion des personnes âgées est à prendre en compte (35 %) afin de leur offrir des logements en relation avec leur mobilité et/ou leur handicap.

3. DIAGNOSTIC URBAIN

3.1 UNE HISTOIRE CONSERVEE A TRAVERS LE PATRIMOINE BATI

« Historiquement située au cœur des terres de la baronnie de Montferrand, Sainte-Eulalie se trouve sur la voie reliant jadis le port de Cavernes à celui de Lormont, position géographique qui en faisaient un lieu de passage pour les voyageurs venant du nord et se rendant à Bordeaux. Le village de Sainte-Eulalie d'Ambarès, son nom originel, a une existence très ancienne attestée depuis l'Antiquité tardive (...). Elle est demeurée longtemps une petite commune rurale faiblement peuplée(...)»¹

Cadastre napoléonien (1822) : le bourg et les hameaux



¹ « Sainte-Eulalie en Entre-Deux-Mers » – Muriel Dagens et Francis Heinrich – éditions Alan Sutton

A/ LE CENTRE BOURG

C'est un centre bourg de qualité, dont les requalifications récentes et la présence d'équipements publics, services et petits commerces en font un bourg relativement dynamique.

Proche des espaces viticoles et patrimoniaux, le centre a une dimension réduite vis-à-vis des développements des quartiers. Son assise sur une butte en fait néanmoins un site emblématique repère pour la commune et les projets récents contribuent néanmoins à renforcer son rôle de pôle de centralité et d'attractivité.



B LES HAMEAUX

En dehors du centre bourg, l'habitat ancien de la commune est peu nombreux (moins de 11 % datant d'avant 1949) et correspond soit à un habitat diffus associé à l'exploitation viticole et aux grands domaines, soit à quelques hameaux anciens regroupés souvent autour d'une demeure principale. Ces hameaux ont été identifiés au sein du territoire sur 6 sites et font l'objet d'un zonage et règlement identiques au centre bourg : Leude, Loume (plus anciennement l'Homme), Baron, La Brède, Antonne et Bergeon.



Ces hameaux se caractérisent souvent par des bâtiments en pierre de gironde, une typologie urbaine marquée par des alignements de façon continue le long du domaine public.

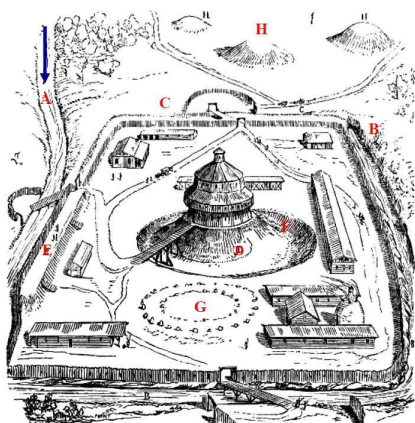
C LES SITES ARCHEOLOGIQUES

■ Sites archéologiques sensibles

Le Service Régional des Affaires Culturelles a répertorié sur la commune, différents sites archéologiques.

Ces sites présentant un intérêt de protection, de mise en valeur et de requalification pour des motifs d'ordre culturel et historique, sont classés en zone N :

- 1- **Le bourg, l'église** : Villa, Gallo Romaine – église, cimetière, Moyen-Âge



- 2- **Cocujac, La Tusque** : Motte castrale, Moyen-Âge (source ASEP33)



- 3- **Bonlieu** : Abbaye, bâtiments monastiques, chapelle, cimetière, moulin, Moyen Age, occupation gallo-romaine

La réglementation pour la préservation de ce sites

⇒ **La loi du 27 septembre 1941 (modifiée) portant réglementation des fouilles archéologiques :**

Afin d'éviter toute destruction du site, qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L531-14 du Code du patrimoine.

⇒ **La loi n°2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive :**

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies ci-dessus et en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction du site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

⇒ **Le décret n°2004.490 du 3 juin 2004 :**

Il précise notamment les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde définies par la loi du 17 janvier 2011 modifiée.

D LES AUTRES ELEMENTS BATIS DU PATRIMOINE

■ **Sites protégés, Monuments historiques et leurs abords**

Aucun site inscrit ou classé, et aucun monument historique n'est recensé sur la commune de **Sainte-Eulalie**.

■ **Les bâtiments d'architecture remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Comme pour le patrimoine végétal, à partir d'un travail effectué en 2007 par l'Association Sainte-Eulalie Patrimoine, le PLU approuvé en 2010 a répertorié et protégé plusieurs éléments d'architecture du territoire (au titre de l'ancien article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme devenu depuis la loi ALUR l'article L151-19 du même code).

Ces bâtiments constituent l'héritage patrimonial de la commune: il s'agit de château viticole, de château de villégiature, de chai viticole, de maison de vignes, de maisons bourgeoises etc..



Chai de la Tour Gueyraud

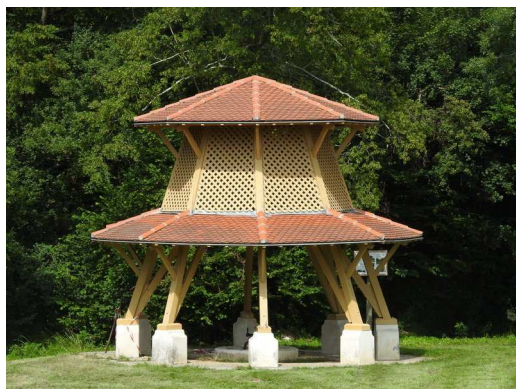
Au total, une cinquantaine de sites est protégée par la mise en œuvre d'un périmètre de 30 m non aedificandi, une interdiction de démolir les annexes liées au bâtiment, la préservation des murs en pierre délimitant la propriété, ainsi que les portails, porches, pigeonniers etc... liés à ce patrimoine



Chapelle de l'abbaye de Bonlieu

■ Le petit patrimoine rural protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Là-encore, une identification et une protection spécifique permettent de valoriser et maintenir ce patrimoine local qui participe pleinement à l'identité du territoire : il peut s'agir d'équipements liés aux ruisseaux de la commune (écluse, noria etc...), de portails en ferronnerie, de limites parcellaires matérialisées par des murets en pierre de taille ou des bornes d'angle...



Noria de la tour Gueyraud



portail d'entrée du château Montijon

3.2 LES TRANSFORMATIONS DU TERRITOIRE DE LA 2EME MOITIE DU 20EME SIECLE

Si jusqu'aux années 50, Sainte-Eulalie a pris la forme d'un village rural à l'habitat dispersé (la moitié des habitants n'habite pas dans le bourg), un véritable « boom résidentiel » va s'effectuer dès les années 60 sans discontinuer jusqu'aux années 2000. La commune va ainsi passer de 900 habitants à plus de 4200 en 1999. Cette augmentation est due pour l'essentiel à un apport extérieur de familles en provenance de l'agglomération, participant au grand mouvement d'évasion urbaine portée par la motorisation et l'attrait de l'accession à la propriété en maison individuelle.

Accompagnant cette courbe de croissance soutenue, 3 événements ponctuent cette évolution :

- La réalisation de la copropriété des Bleuets et des Acacias. Elle fut l'un des 1ers signes du développement périphérique avec la livraison de 230 logements vendus en copropriété fin 1961.
- L'ouverture du pont d'Aquitaine en 1967 qui, avec la réalisation de la rocade ouest et l'amorce de l'A10, ouvre à l'urbanisation tout le secteur situé au nord-est de l'agglomération.
- Le centre commercial Grand Tour en 1992.

A UN DEVELOPPEMENT URBAIN EXPONENTIEL

Dans les années 50 et 60, Sainte-Eulalie a connu un fort accroissement démographique qui s'est traduit par l'expansion de poches d'habitat groupé. Ce phénomène a débuté par la création du lotissement les Places qui vit le jour en 1959 et s'est poursuivi dans les années 60 avec l'expansion du hameau de Leude et du centre bourg.

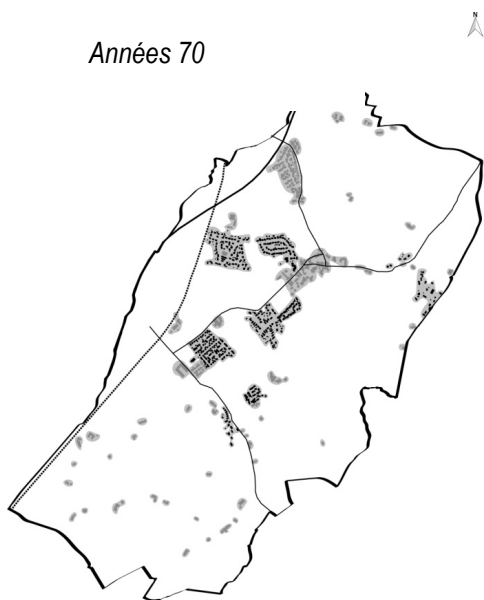
Avant les années 50



Années 50 - 60



Années 70

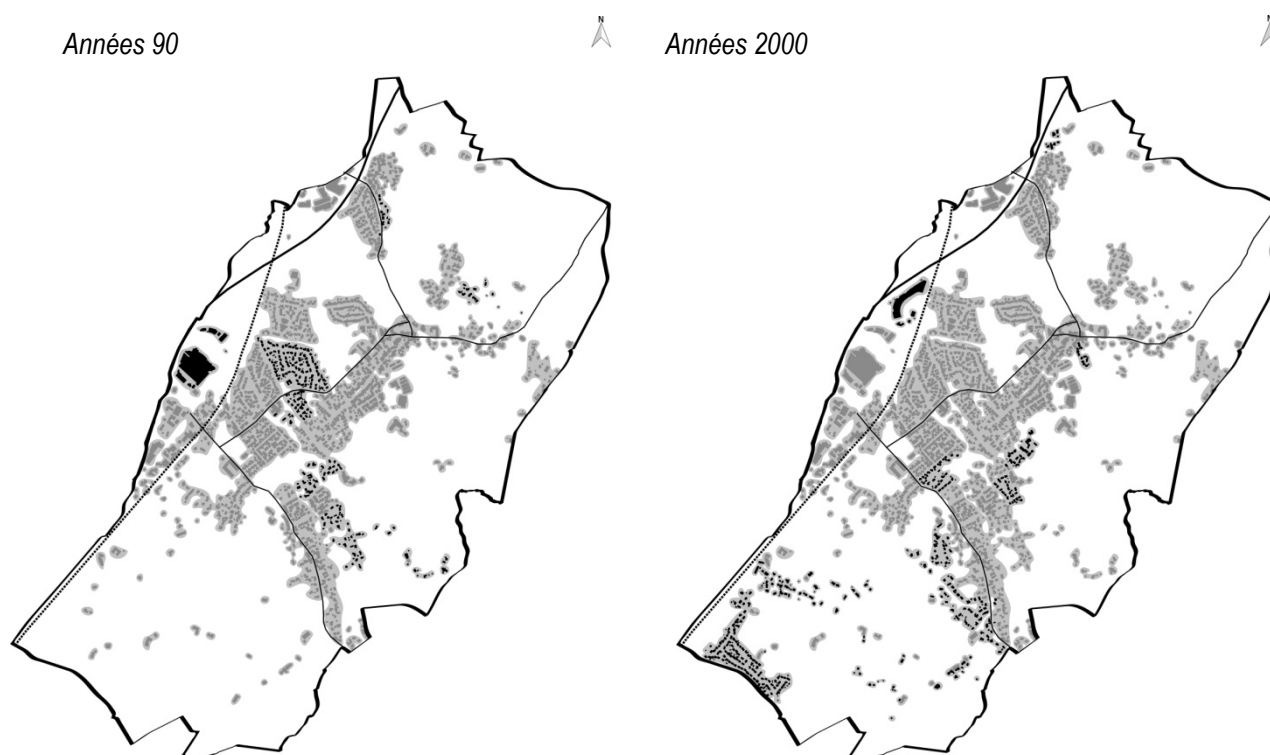


Années 80



Dans les années 70 la population continue d'augmenter fortement. Cela prend forme essentiellement par la construction de lotissements déconnectés des fronts bâti existant pour la majorité.

L'importance des constructions se poursuit dans les années 80 de différentes manières : en lotissement, en urbanisation linéaire le long de l'avenue Gustave Eiffel et sous forme d'une zone d'activité liée à l'achèvement de l'A10 à l'ouest du territoire.



L'urbanisation des années 90, moins intense que les deux décennies précédentes, vient épaissir la forme urbaine déjà existante avec de nouveaux ensembles bâtis. L'aménagement de la zone d'activités commerciales Grand Tour se poursuit. L'habitat se répand lors des années 2000 au Sud de l'avenue de Gustave Eiffel et le lotissement Bellassise se crée à la limite sud de Sainte-Eulalie en continuité de l'habitat déjà présent sur Lormont.

Comme le souligne l'étude de restructuration urbaine réalisée en 2004², le territoire est ainsi marqué par une succession d'évènements de toute nature (infrastructures, opérations de logements, grande distribution, etc...) dont les logiques de décision sont pour la plupart extérieures à la commune et dont les échelles, les impacts, les modes de fonctionnement, les aires d'influence et les logiques de rattachement sont sans rapport avec l'échelle communale.

C'est le cas des infrastructures telles que la voie ferrée et l'autoroute A10. Cela s'applique aussi à la plupart des opérations de lotissement qui ont marqué le territoire, à l'exemple de la copropriété des Ruaults qui à l'origine, comme aujourd'hui encore, procède plus d'une logique d'agglomération que d'une logique communale. Le centre commercial Grand Tour, ainsi que de la concentration le long de la RD 911, des commerces dédiés à l'automobile, aux caravanes et aux camping-cars suivaient également ces logiques.

² Etude de restructuration urbaine du secteur des Ruaults – D.Mandouze, L.Fagart, L.Reygner, H.Gastel

B UNE URBANISATION SOUS FORME DE PAVILLONNAIRE DIFFUS



L'urbanisation pavillonnaire est toujours présente sur Sainte-Eulalie, basée sur un parcellaire standard de surface constante.

Même contiguës avec le bâti historique traditionnel du centre bourg, certaines de ces extensions urbaines en sont déconnectées et parfois très éloignées que ce soit de par leurs formes de lecture totalement opposées ou de par l'absence de maillage des infrastructures de circulations douces et cheminements piétonniers. Les conséquences sont une déstructuration de l'espace communal par juxtaposition de lotissements enclavés et une difficulté de fonctionnement en dehors de l'usage de la voiture particulière.

Les différentes époques de constructions génèrent des styles assez marqués.



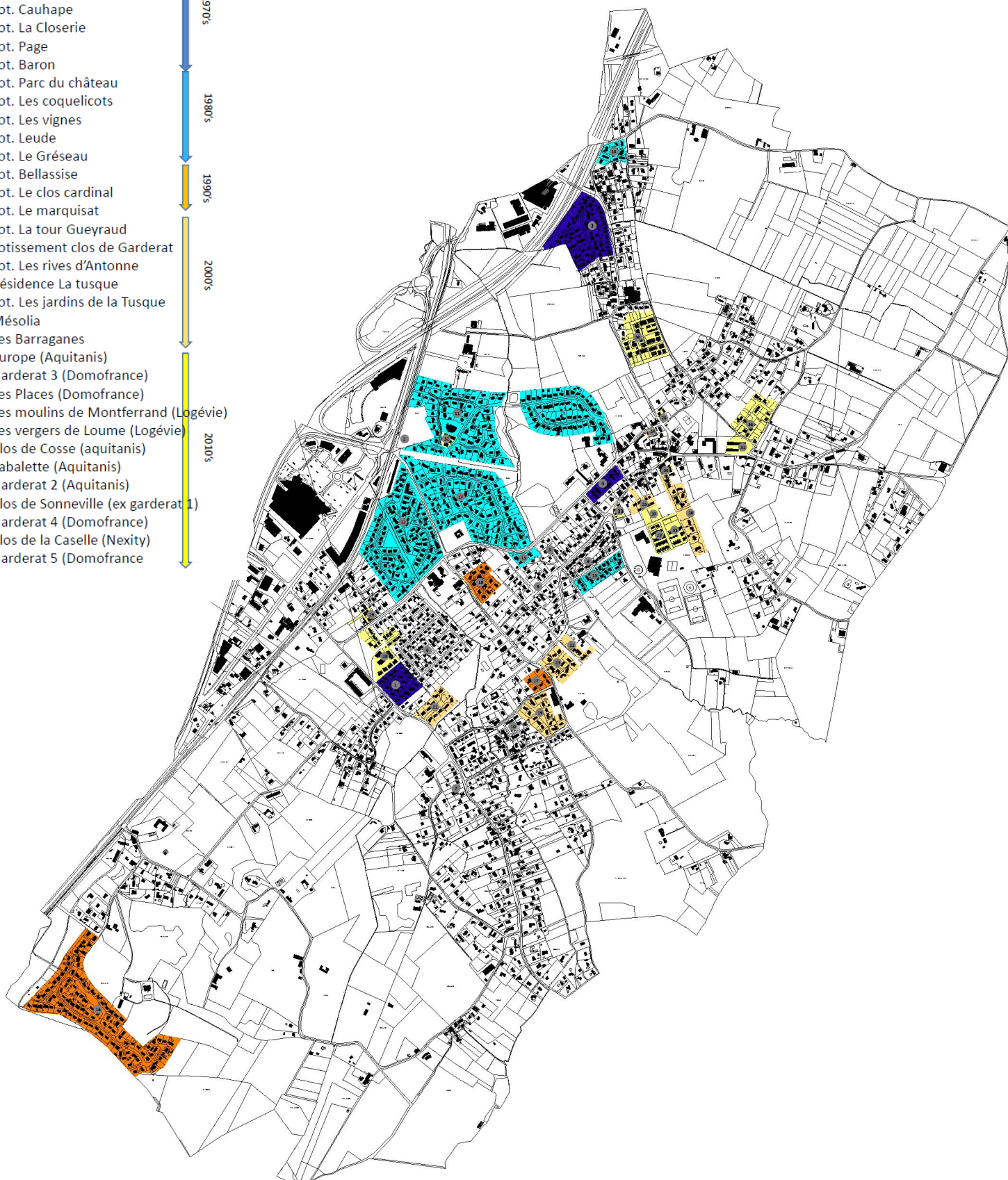
Le passage à une urbanisation raisonnée s'affirme dans les années 2010 avec une emprise des constructions plus limitée sur la commune et à proximité des centralités. Le Projet de rénovation Urbaine des Ruaults est alors traduit à travers une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC 180).

Années 2010



- 1 Les Places 1^{ère} tranche
- 2 Acacias et bleuets démolis
- 3 L'argètière (SCI roseraie)
- 4 SCI Platanes
- 5 Lot. Jean-Jean
- 6 Lot. Les Places tranches 3 et 4
- 7 Lot. Cauhape
- 8 Lot. La Closerie
- 9 Lot. Page
- 10 Lot. Baron
- 11 Lot. Parc du château
- 12 Lot. Les coquelicots
- 13 Lot. Les vignes
- 14 Lot. Leude
- 15 Lot. Le Gréséau
- 16 Lot. Bellassise
- 17 Lot. Le clos cardinal
- 18 Lot. Le marquisat
- 19 Lot. La tour Gueyraud
- 20 Lotissement clos de Garderat
- 21 Lot. Les rives d'Antonne
- 22 Résidence La tusque
- 23 Lot. Les jardins de la Tusque
- 24 Mésolia
- 25 Les Barraganes
- 26 Europe (Aquitanis)
- 27 Garderat 3 (Domofrance)
- 28 Les Places (Domofrance)
- 29 Les moulins de Montferrand (Logévie)
- 30 Les vergers de Loume (Logévie)
- 31 Clos de Cosse (aquitanis)
- 32 Sabalette (Aquitanis)
- 33 Garderat 2 (Aquitanis)
- 34 Clos de Sonnevill (ex garderat 1)
- 35 Garderat 4 (Domofrance)
- 36 Clos de la Caselle (Nexity)
- 37 Garderat 5 (Domofrance)

1960's
1970's
1980's
1990's
2000's
2010's



Cartographie des lotissements et opération groupées depuis les années 50

3.3 UNE URBANISATION RECENTE EN RUPTURE AVEC L'ETALEMENT URBAIN DE LA 2EME MOITIE DU 20EME SIECLE

Face à une situation de plus en plus préoccupante concernant la copropriété privée des Ruaults qui s'inscrit comme un quartier d'habitat en rupture, avec une indécence caractérisée du parc de 230 logements, et malgré la réalisation d'un quinzaine d'études pour essayer de trouver un levier à cette situation, c'est finalement à travers une convention signée en 2009 avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) que le Projet de Rénovation Urbaine va être mis en œuvre.

Ce projet multi-partenarial (ANRU, Caisse des Dépôts, Etat, Foncière Logement, Conseil Régional d'Aquitaine, Conseil Général de la Gironde, CDC de St Loubès, bailleurs sociaux etc) va donc être porté par la commune jusqu'à son terme, en 2014.

La commune de Sainte-Eulalie choisit de mener cette opération d'envergure sous la forme d'une ZAC multi sites. Un outil permettant d'acheter et d'aménager des terrains en vue de construire de nouveaux logements, d'aménager des espaces publics, de réaliser des équipements, le tout dans un projet global et cohérent et en concertation avec les habitants. Cette ZAC sera notamment mise en œuvre à travers la concession d'aménagement signée avec un aménageur, InCité, pour une durée de huit ans.

En termes de **programmation**, cela s'est traduit au final par un projet de ZAC dite « ZAC 180 » s'inscrivant dans d'une **démarche de développement durable** appliquée aux modes d'urbanisation, aux aménagements paysagers, à la construction des logements et des équipements publics, etc.

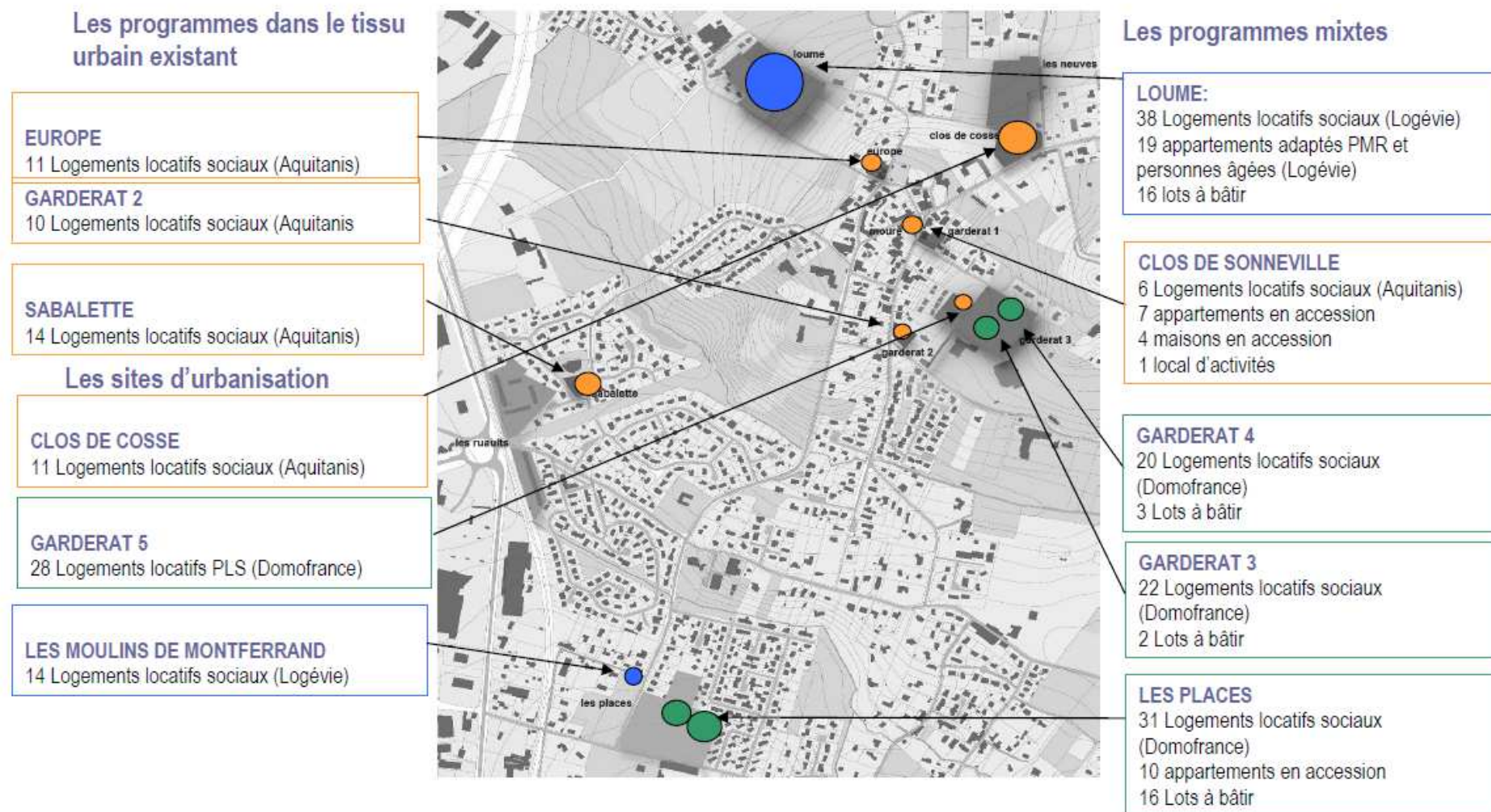
- **L'acquisition et la démolition des 230 logements des deux copropriétés des Ruaults et le relogement de près de 180 ménages occupants (locataires et propriétaires occupants) ;**



Après l'acquisition amiable ou par expropriation des 230 logements, la démolition des 5 bâtiments a débuté fin 2014 et s'est achevée en février 2015.

o **La création de logements neufs de 2009 à 2014 :**

Concernant la construction de programmes d'habitat, le projet de rénovation urbaine conventionné avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) comportait 10 sites pour assurer la réalisation de 180 logements sociaux :

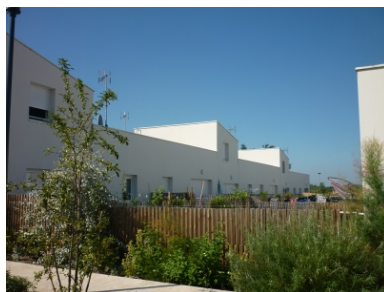


En terme de typologie urbaine, le projet, cadré par des cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, s'est efforcé de produire des opérations de logements intégrées au tissu urbain environnant, et participant à recréer un maillage avec les formes urbaines plus anciennes

- Opérations de logements de type individuel ou de type intermédiaire



Sabalette



Garderat 3



Les vergers de Loume

- Opérations de logements de type collectif ou semi-collectif



Garderat 2



Les Places



Clos de Sonnevile

Moulins de Montferrand



Clos de Cosse

Europe



- La création **de voiries de desserte et d'espaces paysagers** à l'intérieur de chaque site de reconstruction ;
- La requalification **des voies de desserte et de liaisons principales entre certains sites** de reconstitution de l'offre et le centre bourg.



Aménagement du site des Places et de l'entrée de ville



Aménagement du site de Loume



Requalification de la rue Blouin et de l'avenue Pousson



Requalification de l'avenue de l'Europe

- La **construction d'un pôle éducatif**, en substitution de l'Ecole Montesquieu ;



Le pôle éducatif et culturel Saint-Exupéry a été construit sur le site de l'ancienne école et regroupe aujourd'hui une école de 14 classes, une Maison des Arts, et un Accueil de Loisirs.

- construction **d'une plateforme de services publics** ;



L'ouverture de la plate-forme en septembre 2011 a permis de développer deux services majeurs :

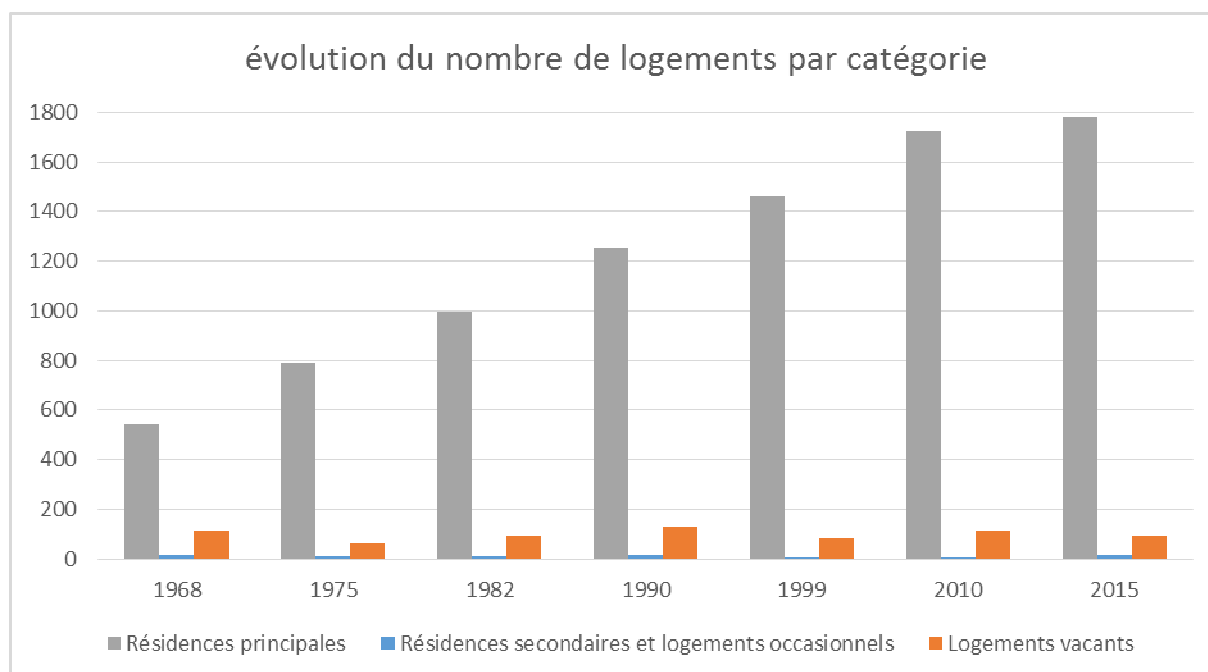
- Service emploi / développement économique: mission locale, plie, permanence Info Entreprendre
- Action sociale: service logement, permanence Info Droit, point service CAF, CCAS, point info Cadre de vie, service de médiation

Depuis 2014 la commune poursuit les objectifs de mixité sociale et de diversification de l'habitat. La poursuite de cet effort, encadrée par un contrat de mixité sociale, a permis d'atteindre un taux de 13% de logements sociaux (au lieu de 3% avant 2009) sur le territoire communal.

Au niveau du programme de la ZAC, **100% du programme a été livré en 2017** tout en respectant les équilibres globaux. L'ensemble des sites ayant été construits (à l'exception de Cocujac, site devant accueillir l'école initialement finalement abandonné) entraîne la suppression de la ZAC 180.

3.4 LES CARACTERISTIQUES CHIFFREES DU PARC DE LOGEMENTS

Les résidences secondaires et logements occasionnels sont peu représentés dans la commune puisqu'ils ne concernent que 0.7 % du parc total de logements. Les logements vacants en 2015 représentent 4.9 % (ce taux est à nuancer pour tenir compte du PRU de la copropriété des Ruaults : plusieurs appartements étaient inoccupés avant leur démolition).



LE TAUX D'OCCUPATION

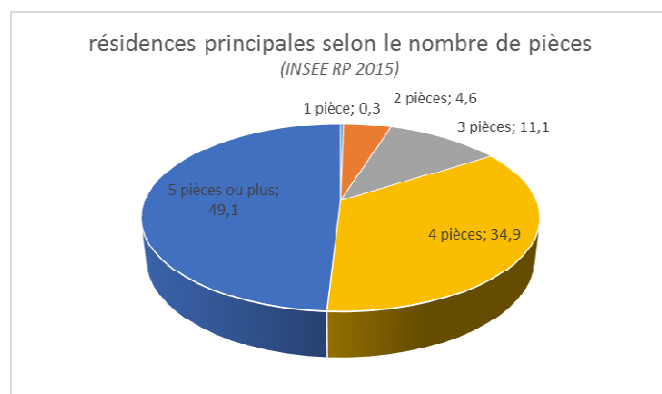
Le taux d'occupation correspond au nombre d'habitants par résidence principale. A l'échelle nationale et sur les territoires de référence, le nombre d'occupants par résidence principale diminue, ce qui est à relier avec l'augmentation des ménages de petite taille.

Ce phénomène de décohabitation est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution des communes. En effet, en raison de la diminution du nombre d'occupants, il faut prévoir **davantage de logements** pour une population égale. Le mécanisme **de décohabitation** est présent sur la commune. Ainsi, de 3,6 personnes par ménage en 1968, on passe à 2,6 personnes en 2015. Ce taux n'est pas proche du chiffre de la Gironde (2,2) mais montre des variations identiques.

TYPLOGIE DES LOGEMENTS : TRES FORTE REPRESENTATION DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Le parc de logements est constitué presque essentiellement de maisons individuelles (93 % en 2015), majoritairement sous forme pavillonnaire. Cette offre, et notamment la partie la plus ancienne, ne semble pas forcément en adéquation avec la demande, notamment les grands logements, qui ne correspondent pas à ce que recherchent les jeunes en décohabitation, les jeunes ménages et les personnes âgées (logements trop grands et énergivores).

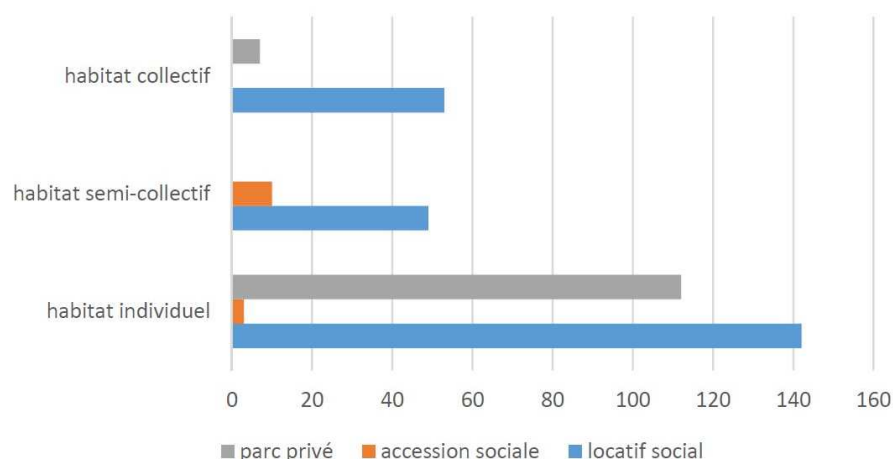
Types de logements (RP 2010 - RP2015 INSEE)				
	2015	%	2010	%
Maisons	1 766	93,6	1 610	87,5
Appartements	118	6,3	228	12,4



Les constructions de 5 pièces et plus représentent la moitié des résidences principales, ce chiffre augmentant à 85 % avec les T5, mettant en exergue le besoin de petites typologies sur la commune.

Typologie urbaine et statut des formes d'habitat

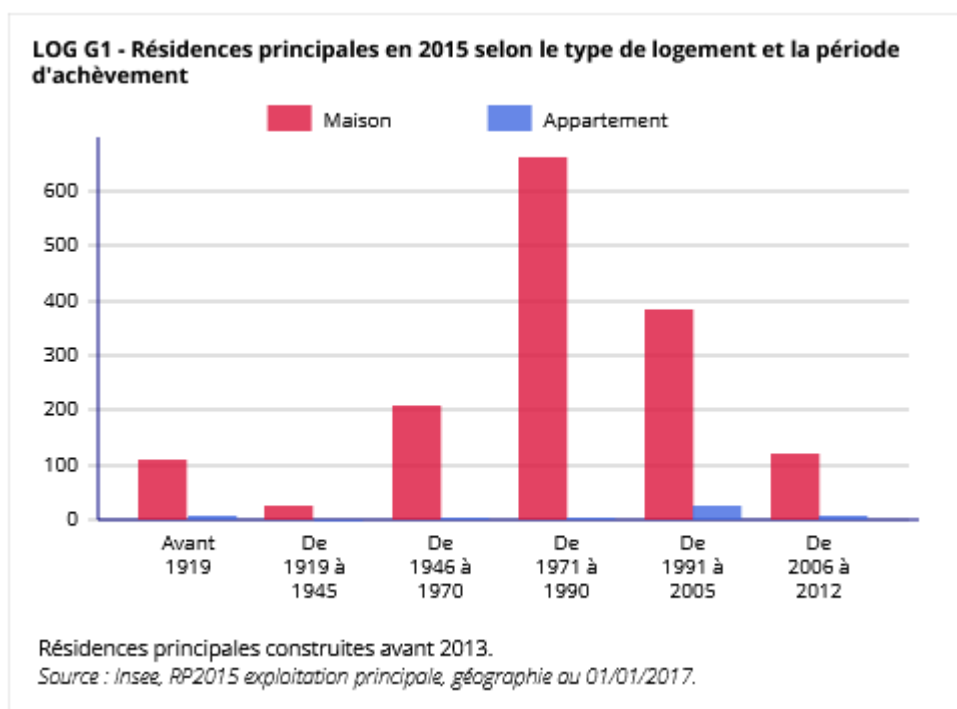
Depuis 2010, sur l'ensemble des autorisations d'urbanisme délivrées, 1/3 des logements autorisés sont de type collectif ou semi-collectif ;



ANCIENNETE DU PARC

Le rythme de construction à Sainte-Eulalie a régulièrement augmenté à partir de la fin des années 60 avec :

- ❑ 9 % de résidences construites avant 1946. Ces constructions représentent le parc très ancien de la commune, correspondant à certains hameaux ou groupements anciens ;
- ❑ 58 % de résidences construites entre 1946 et 1990. Le rythme de construction est élevé, environ 20 logements/an ;
- ❑ 33 % de résidences construites jusqu'en 2010. Ce sont donc 27 logements/an qui se sont construits.



Le rythme de la construction croît régulièrement au fil des années implantant des constructions récentes en nombre sans gestion économe de l'espace en relation avec la disponibilité des terrains facilement constructibles. Ce rythme décélère fortement avec le PLU de 2010 et le Projet de Rénovation Urbaine.

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

La commune présente en 2015 une part de propriétaire quasiment identique à celle de 2010. La part des propriétaires reste supérieure à la moyenne du département et de la CC du Secteur de Saint-Loubès ce qui traduit le caractère encore rural de la commune.

Le statut d'occupation des résidences principales se traduit par :

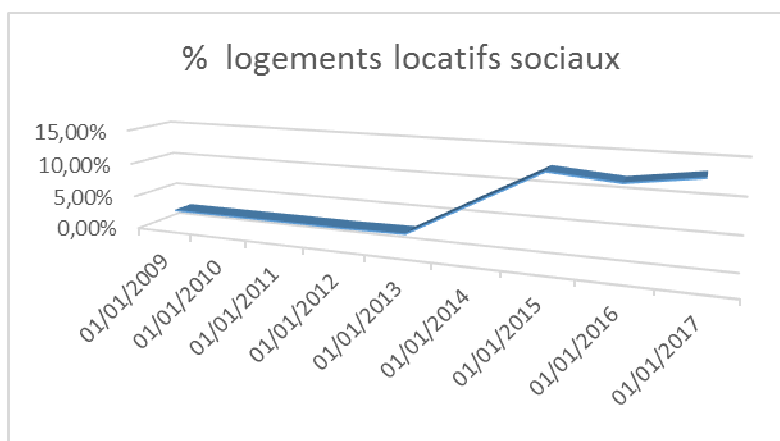
- ❑ 76 % des occupants sont propriétaires ;
- ❑ La part relative des locataires a un peu progressé depuis 2010 (+0,6 %) au dépend des propriétaires, et représente 23% des résidences principales (en nombre d'habitants).
- ❑ 1,3 % de résidents sont logés gratuitement.

<i>résidences principales selon le statut d'occupation (INSEE RP 2015)</i>				
	Nombre	%	Nombre de personnes	%
Ensemble	1 779	100	4576	100,00%
Propriétaire	1 352	76	3467	75,76%
Locataire	403	22,7	1056	23,08%
Logé gratuitement	24	1,3	53	1,16%

LE LOGEMENT SOCIAL

La commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Elle a donc obligation de disposer de 25% de logements sociaux d'ici 2025.

Les engagements du PRU ont été tenus dans le respect du calendrier prévisionnel. La commune compte 252 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017 soit un taux de 13,38% de LLS au 01/01/2017 (inventaire). Il manque donc au 01/01/2017 219 logements locatifs sociaux pour atteindre les 25% réglementaires.



Depuis 2010, sur l'ensemble des autorisations d'urbanisme délivrées 65 % des logements autorisés concerne des logements locatifs sociaux

3.5 BILAN QUANTITATIF DES CONSTRUCTIONS ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU PLU DE 2010

Rappel des objectifs fonciers pour l'horizon 2020 approuvés en 2010

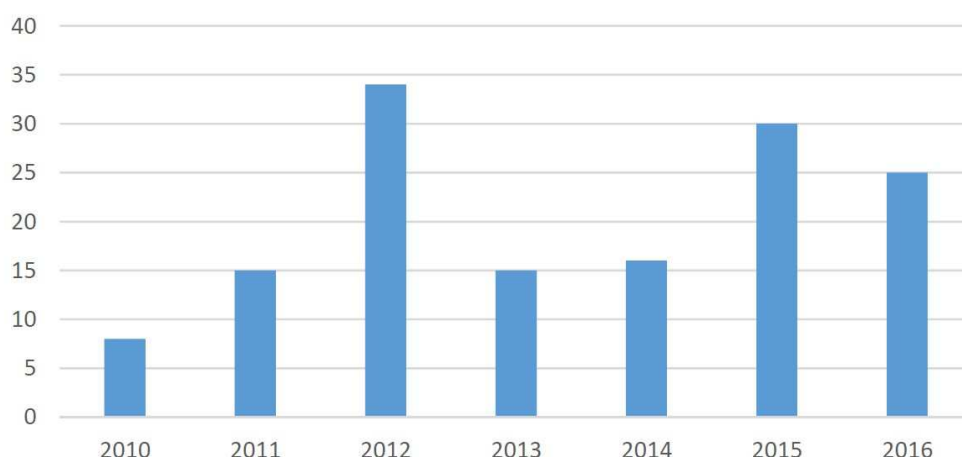
Pour répondre aux objectifs démographiques du PLU 2010, 508 logements étaient nécessaires soit une consommation de :

- 15 ha pour la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine.
- 18 ha pour les constructions hors PRU, à raison de 25 logements par an (hors PRU).

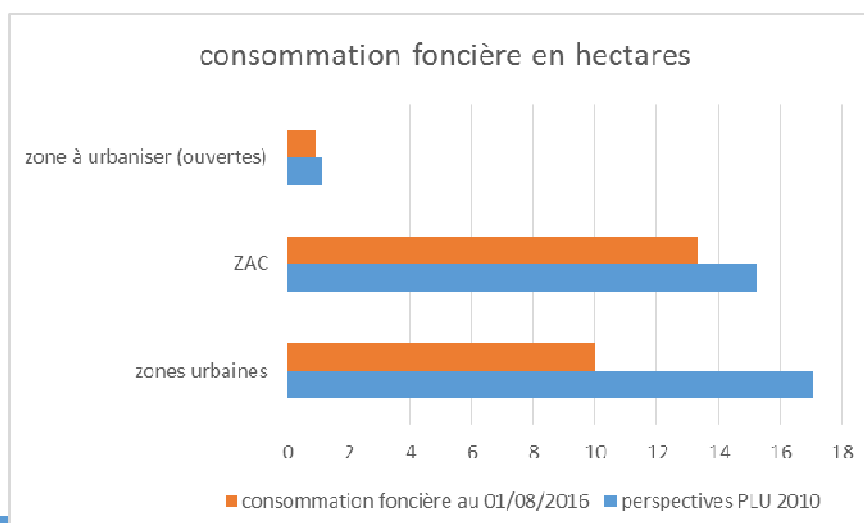
Conformément à l'article L153-27 du code de l'urbanisme une analyse des résultats de l'application du plan a fait l'objet d'un rapport et d'une délibération du conseil municipal le 10/10/2016. L'analyse qui suit émane de ce document et fait donc état de l'activité de construction enregistrée auprès du service urbanisme à compter de l'application de l'approbation du **PLU de 2010 (novembre 2010) jusqu'au 4^{ème} trimestre 2016, soit une période de 6 ans.**

En termes d'autorisation d'urbanisme, la commune présente une moyenne de 25 permis de construire (PC) accordés par an.

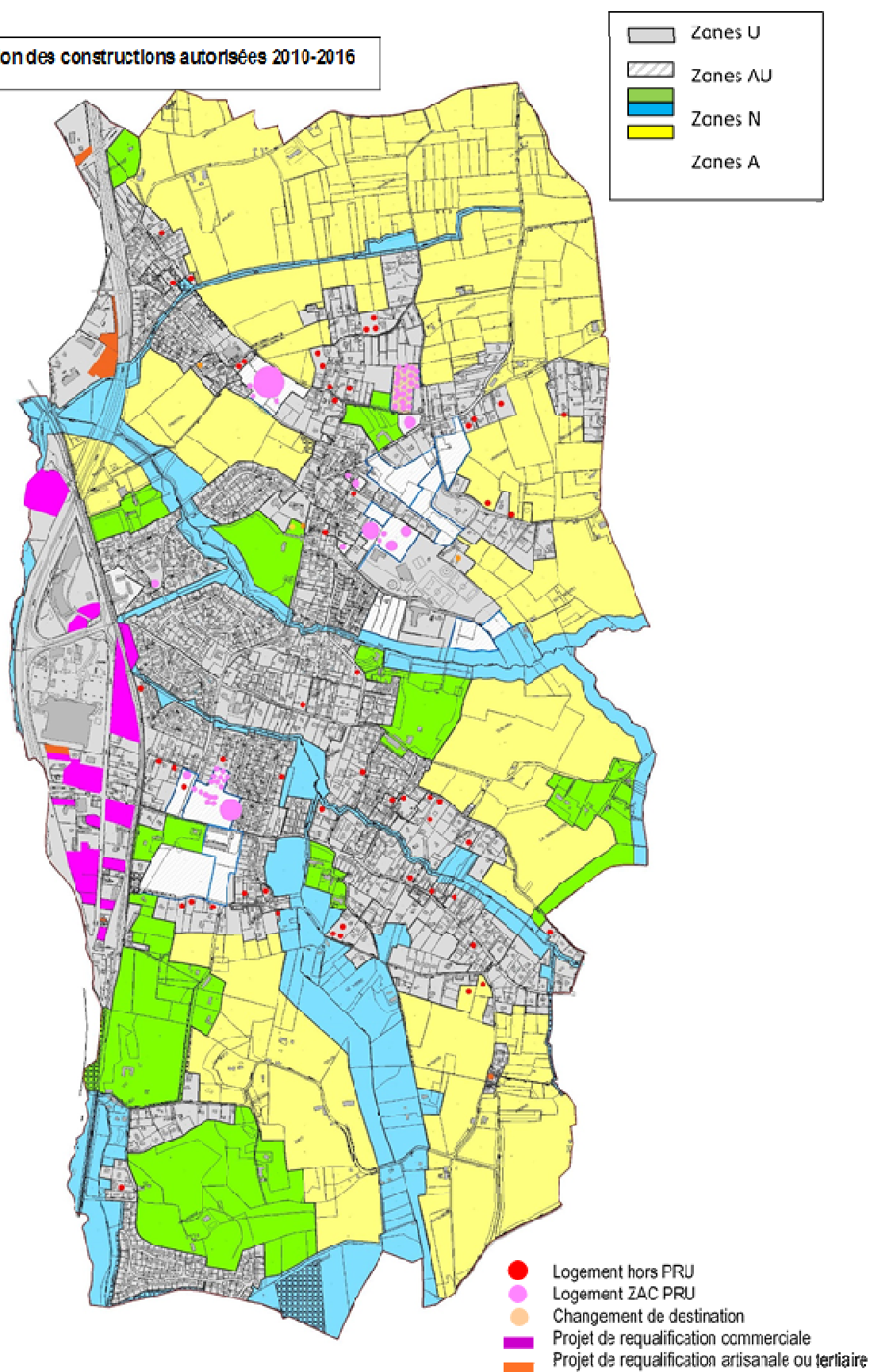
Nombre de permis de construire accordés depuis l'approbation du PLU



Au final, le Projet de Rénovation Urbaine a consommé 85% du foncier prévu dans la ZAC 180 (13 hectares). Les constructions hors PRU, représentent une consommation de 10.8 hectares en lieu et place des 18 hectares prévus.



Localisation des constructions autorisées 2010-2016



✓ ZAC

L'ensemble du programme (logements, équipements, voirie etc..) a couvert 85% du foncier envisagé. Le site de Cocujac qui couvre 1,92 Ha reste disponible suite à la localisation et la construction du nouveau pôle éducatif sur le site Montesquieu (avec la démolition de l'ancienne école).

✓ Hors ZAC

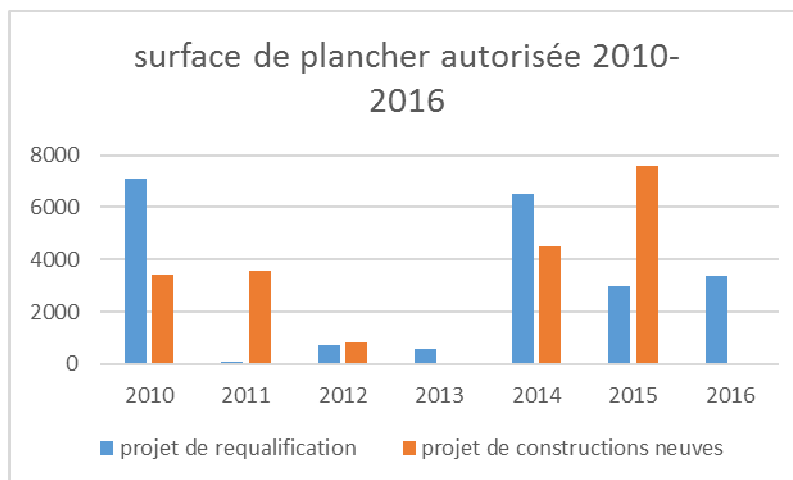
Près de 60% du foncier disponible en zone U a été urbanisé en 6 ans conformément aux prévisions du PADD de 2010.

Toutefois, le nombre de logements construits est en-deçà des prévisions, ce qui implique une taille moyenne des parcelles conséquente. Toutefois, les opérations récentes de lotissement tendent vers un parcellaire moyen de 500 m². Par ailleurs, malgré le manque de recul sur l'application de la loi ALUR, la disparition des articles 5 et 14 des PLU favorise déjà des divisions foncières de superficie plus modestes.

✓ Zone 1AU

La zone 1AU du PLU a accueilli un programme de 10 logements locatifs sociaux, un logement privé, et l'aménagement de la nouvelle entrée de ville. 20% du foncier est encore disponible mais sous contrainte de la servitude de passage de ligne Haute-Tension.

Bilan des constructions à vocation économique



35 000 m² de surface de plancher à vocation économique ont été autorisés sur les 7 dernières années. Toutefois, près de 60% de cette surface concerne des projets de requalification: changement de destination, revalorisation de friches d'activités, démolition / reconstruction ...

La consommation foncière de cette dynamique économique est donc de 2.31 ha, soit 70% des prévisions du PLU (3ha).

Un seul permis de construire à vocation agricole, qui concernait la construction d'un chai viticole, a été accordé depuis l'approbation du PLU soulignant ainsi deux phénomènes:

- déprise de l'activité agricole (à l'image des tendances nationales),

- Préservation des espaces agricoles par rapport à la pression foncière: aucune construction à vocation d'habitation autorisée depuis l'approbation du PLU.

-

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU PLU

Consommation des espaces au cours des dix dernières années :

Entre 2010 et 2016 :	28,6 ha ont été nécessaires pour le logement, les équipements et les activités
Pour le logement :	23,7 ha (dont 7,6 ha en extension dans les zones à urbaniser), soit 2,4 % du territoire
	Une densité de 14,5 logements par hectare en moyenne sur le territoire communal
Pour les équipements :	0,3 ha (en zone urbaine)
Pour les activités :	2.31 ha (en zone urbaine)

⇒ Une urbanisation qui s'organise historiquement autour d'un bourg et de hameaux puis dès les années 60 sous forme de lotissement ou de manière linéaire le long des axes.

⇒ Un patrimoine riche autour des grandes propriétés de villégiature ou des châteaux viticoles.

⇒ Une dernière décennie marquée par une urbanisation raisonnée alliant reconstruction en tissu urbain et extension mesurée des zones à urbaniser.

⇒ La mise en œuvre du P.R.U. a entraîné une diversification du parc de logements tant en typologie qu'en statut offrant un taux de logements locatif sociaux de 13% (en lieu et place des 3 % d'avant 2010) conformément aux exigences de la loi SRU.

⇒ En termes de consommation foncière, les attendus du PLU de 2010 ont été pleinement respectés avec

- 13/15 Ha consommés pour la mise en œuvre du PRU ;
- 10.8/18 Ha consommés pour les constructions hors PRU ;
- 2.31/3 Ha consommés pour les constructions à vocation économique, et ce, malgré une dynamique importante de la zone d'activités commerciales (60% des projets économiques étant des projets de requalification de l'existant).

⇒ Ces caractéristiques du parc de logements posent différents problèmes : l'habitat n'est pas suffisamment diversifié et parfois trop ancien pour répondre aux besoins de toutes les catégories de population et notamment des jeunes et les personnes âgées. Afin de maintenir la population sur son territoire, l'enjeu pour la commune est donc de diversifier et de moderniser son parc de logements, d'offrir des logements pour les jeunes en location ou en parcours résidentiel.

3.6 EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUEL DU PLU ET DE LA CAPCITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Une évaluation de la capacité d'accueil résiduel qu'offraient les zones urbaines du PLU approuvé en 2010 sur le territoire de sainte-Eulalie telle que la commune se présentait en janvier 2017 a été menée en s'appuyant sur la superficie moyenne des parcelles sur ces dernières années (14.5 logt/ha) avec :

- Un calcul en hypothèse basse de 14 logements/ha avec une superficie moyenne de parcelle de 714 m²,
- Un calcul en hypothèse haute de 15 logements/ha avec une superficie moyenne de parcelle de 666 m²

Ces hypothèses prennent en considération l'environnement architectural urbain et paysager de ce tissu urbain, et reste en-dessous des objectifs moyens fixés par le SCOT pour le logement individuel hors mixité (de 750 m² par logement).



ZONAGE PLU	lieu	superficie en m²	hypothèse basse	hypothèse haute
			14 logt/ha	15 logt/ha
UA	loume	560	1	1
	bourg	380	1	1
	sonneville	1050	1	2
UB	leude	3434	5	5
	loume	653	1	1
	acacias	2107	3	3
	gracet	500	1	1
	sonneville	6241	9	9
	laroque	2939	4	4
	blouin	2292	3	3
	eiffel / verne	4379	6	7
UC	gracet	9921	14	15
	boulière	11180	16	17
	caneratte	2416	3	4
	la brède	11309	16	17
	eiffel / verne	5508	8	8
	total en ha	64869		
	total logts		91	97

Le calcul s'appuie sur des valeurs brutes sans abattement et ne prennent donc pas en compte les freins à l'urbanisation susceptibles de peser sur ces espaces (stratégie patrimoniale, morphologie du parcellaire, coût de raccordement en partie privative...)

On s'aperçoit donc que la capacité des disponibilités foncières en zone UA, UB et UC peut être estimée à 90/95 logements, ce qui est conséquent au regard des enjeux de maîtrise démographique fixée par la commune.

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace et protéger le potentiel agronomique des terres agricoles, la densification du tissu urbain devra être privilégiée sur les espaces plus fortement urbanisés (zones UA et UB) plutôt qu'en frange agricole (zone UC).

De même, pour maîtriser les objectifs de constructions de logements locatifs sociaux, des servitudes de mixité sociale devront permettre de cadrer cette densification.

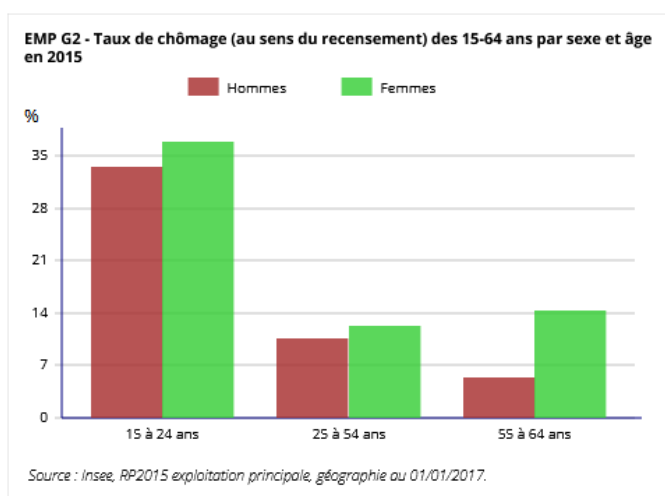
4. TISSU ECONOMIQUE

4.1 PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

UNE POPULATION ACTIVE EN AUGMENTATION

La part de la population active a augmenté entre 2010 et 2015 et représente 72 % de la population de 15 ans à 64 ans. Malgré cette dynamique la commune affiche toujours un niveau de taux de chômage conséquent avec 13.4% (Chômage - au sens du recensement- des 15-64 ans en 2015 – source INSEE RP 2015), ce qui reste plus important que la moyenne de la communauté de communes (11.2%).

Toutefois, ces indicateurs confirment une tendance que connaît le territoire depuis 2006 à travers une augmentation de la population active et une baisse continue du taux de chômage.



Jusqu'à une période récente, Sainte Eulalie constituait un choix résidentiel pour des milieux modestes en raison du prix du foncier et de sa situation hors agglomération bordelaise. Toutefois, ces dernières années ont vu l'augmentation de la part des professions intermédiaires (16% de la population de + de 15 ans), et de la catégorie « artisans, commerçants et chefs d'entreprise (5.6 %). Ainsi, la pression immobilière et la revalorisation du foncier induisent une évolution des profils.

DES MIGRATIONS PENDULAIRES TOUJOURS IMPORTANTES

Comme depuis une dizaine d'année, seulement 16.5% des actifs travaillent et résident sur la commune, une grande majorité des autres actifs travaillant sur les autres communes de Bordeaux Métropole principalement. Toutefois, on peut constater au cours de la période récente, une stabilisation de la part des actifs résidant et travaillant sur la commune, voire une légère inversion de la tendance avec un gain d'une trentaine d'actifs (soit environ 1.7% des actifs).

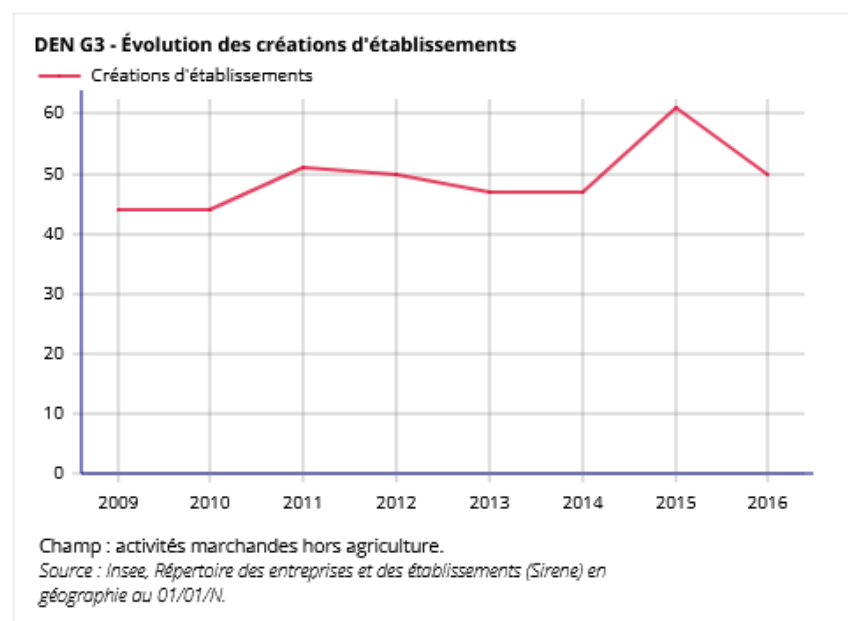
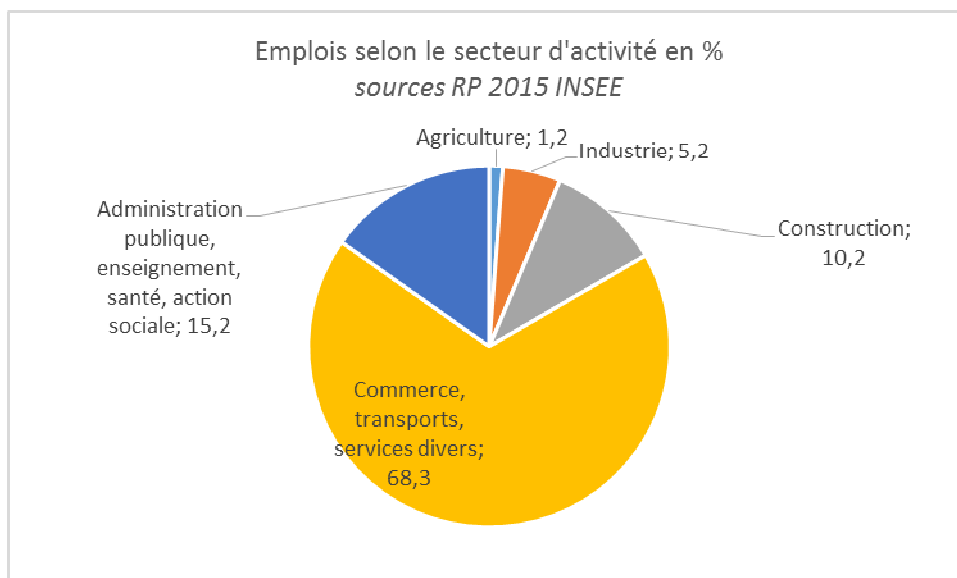
L'EVOLUTION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE DANS LA COMMUNE

La commune compte cependant 1746 emplois en 2015 soit un nombre en augmentation de 5% en 5 ans

Le territoire se caractérise par une forte offre d'emplois dans le commerce et les services au détriment d'une agriculture et d'un secteur industriel peu représentés.

La requalification de la zone d'activités de l'avenue de l'Aquitaine confirme le phénomène de tertiarisation des emplois sur la commune, que cette

dernière connaît depuis l'implantation du centre commercial Grand Tour, qui reste l'employeur le plus important de la commune ;



Le maintien de la création d'établissements au-dessus d'une moyenne annuelle de 44 créations/an indique un certain maintien de la dynamique économique du territoire, et confirme la suprématie du secteur « commerce, transport, hébergement et restauration » qui rassemble près de la ½ des établissements créés.

4.2. L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE

La commune a confié en 2018 la réalisation d'un diagnostic à la Chambre d'Agriculture de la Gironde. Cette étude, disponible en Mairie dans sa version intégrale, s'est appuyée sur plusieurs types de données: des données agricoles existantes, permettant de faire un état des lieux général de l'agriculture sur la commune ; et des données issues d'une enquête agricole, permettant d'avoir des informations plus ciblées. Voici une synthèse de ce diagnostic.

DONNEES GENERALES

Evolution du nombre d'exploitations

Le nombre d'exploitations sur la commune a fortement diminué de 1988 à 2018, et particulièrement entre 1988 et 2000, période pour laquelle le nombre d'exploitations est passé de 57 en 1988 à 22 en 2000.

Cette diminution du nombre d'exploitations sur la commune continue les années suivantes, mais de façon moindre.

Evolution de la SAU

La surface agricole totale des exploitations ayant leur siège sur la commune a légèrement diminué de 1988 à 2010

Ces variations assez faibles de surfaces peuvent être corrélées au fait que la production principale de la commune soit la viticulture. Cette culture étant pérenne, les modifications de surfaces cultivées sont, la plupart du temps, peu marquées.

. Figure 4 : Evolution de la SAU sur la période 1988 - 2010

L'augmentation en surface des exploitations est une tendance nationale et départementale. Cependant, entre 1988 et 2010, la SAU moyenne par exploitation à l'échelle nationale a été multipliée par 2 et par 1,7 au niveau du département de la Gironde, alors qu'elle a été multipliée par plus de 3 pour la commune de Sainte-Eulalie.

Evolution des productions

La diminution de surface agricole sur la commune s'est principalement effectuée sur la période de 1988 à 2000, avec une diminution de surface exploitée pour l'ensemble des types de cultures.

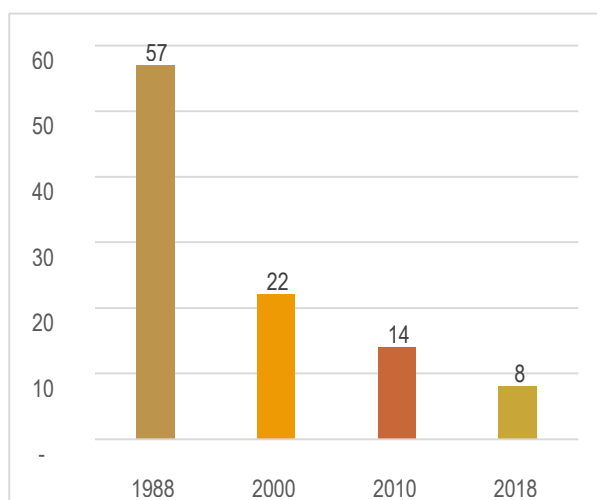
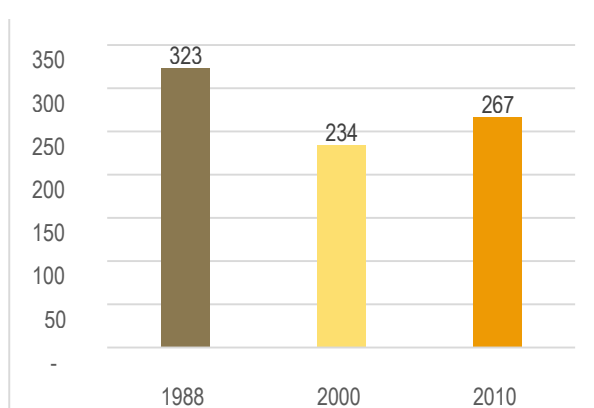


Figure 3 : Evolution du nombre d'exploitations avant leur siège sur la commune sur la période 1988 - 2018



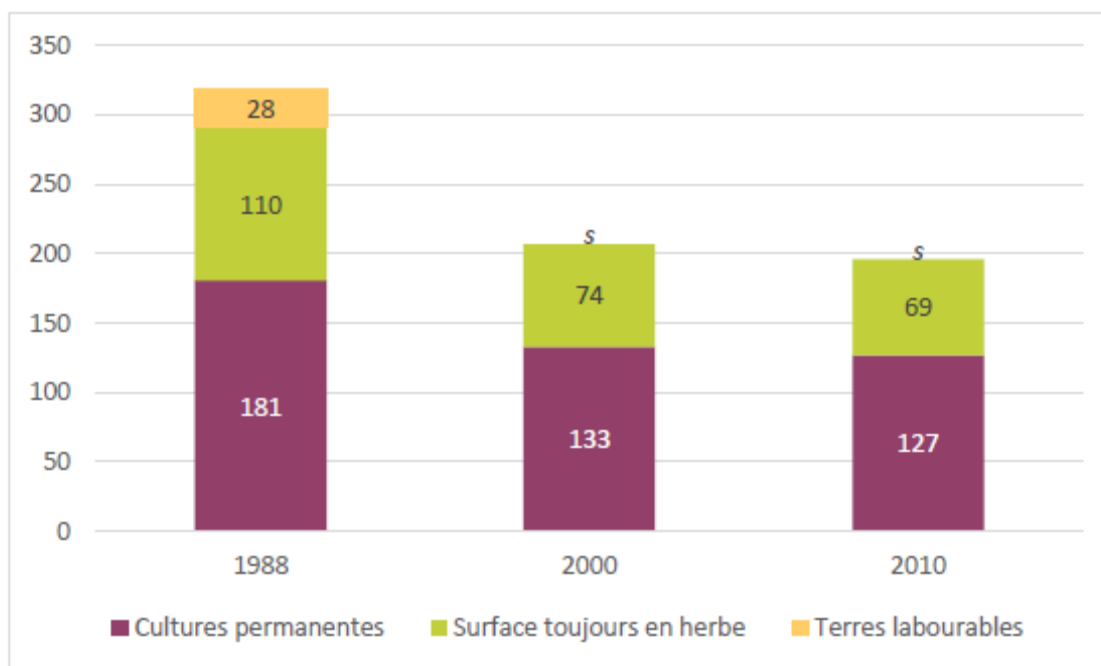


Figure 6 : Evolution des surfaces de productions sur la période 1988 - 2010

Les surfaces toujours en herbes ont majoritairement diminué entre 1988 et 2000 ; elles sont quasiment stables de 2000 à 2010. Les élevages sont peu nombreux sur la commune (données classées en secret stat).

Les terres labourables représentaient 28 ha sur la commune en 1988. Pour les recensements suivants, les superficies en terres labourables sont classées en « secret statistique ».

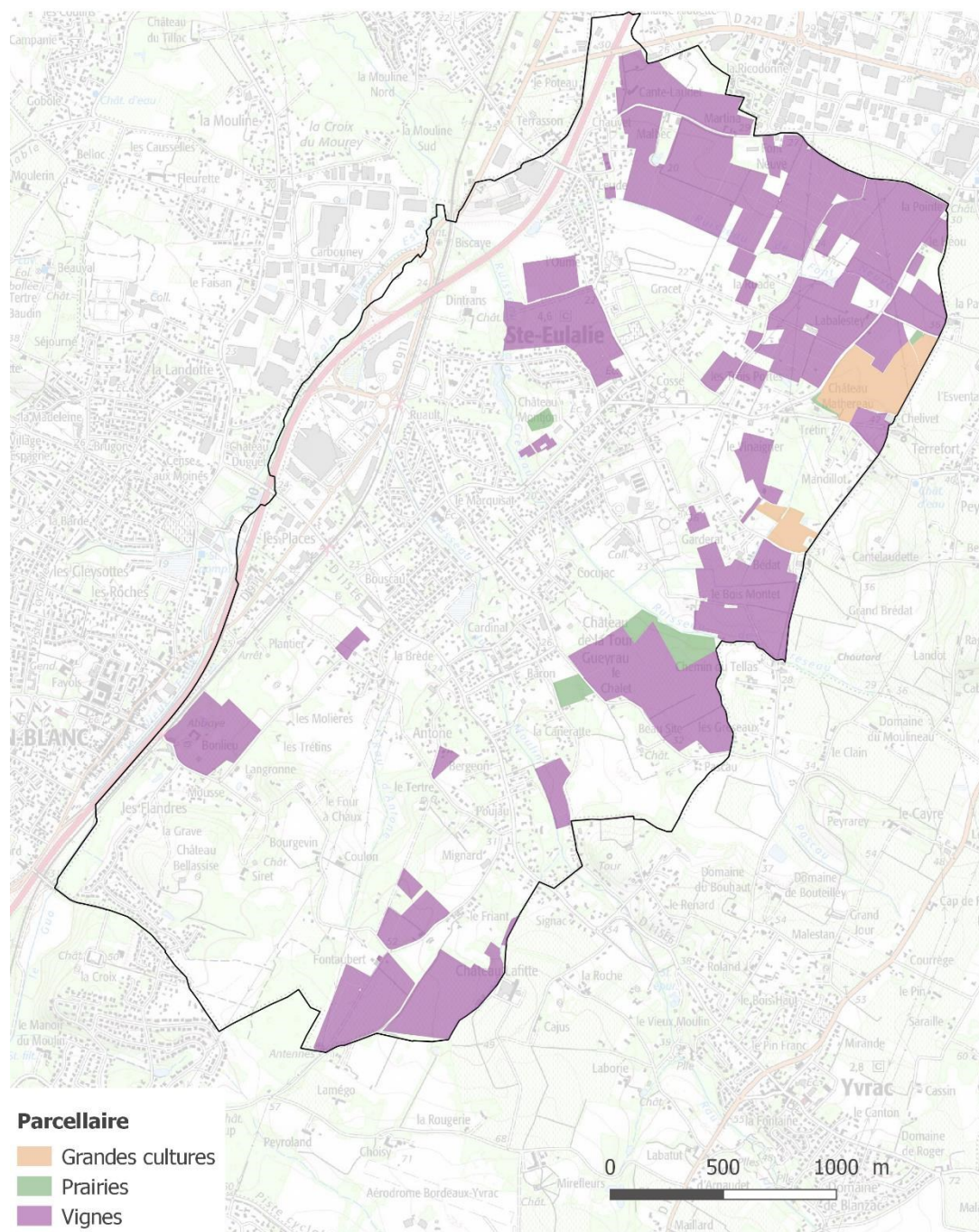
Les surfaces en vignes ont diminué de 54 ha entre 1988 et 2010. Cette perte de surfaces est principalement eu lieu sur la période 1988 – 2000, les surfaces en vignes étant pratiquement stables de 2000 à 2010. Cette stabilité provient notamment de la pérennité de cette culture (Figure 8).

Etat des lieux de l'agriculture actuelle

Les surfaces agricoles sont principalement localisées le long des limites communales au Nord et à l'Est de la commune, le centre et l'Ouest de la commune étant majoritairement artificialisés et le Sud comportant des parcelles forestières (Figure 9). Ces surfaces agricoles représentent 218 ha, soit un quart de la surface communale.

La principale culture observée est la culture de la vigne, qui occupe 89% (194 ha) de la surface agricole communale. On peut également noter quelques parcelles en grandes cultures (13 ha) et prairies (7 ha), majoritairement des parcelles de vignes arrachées en attente d'être replantées.

La commune de Sainte-Eulalie est concernée par les AOC : Bordeaux, Bordeaux Supérieur, Côtes de Bordeaux Cadillac, Côtes de Bordeaux, Premières Côtes de Bordeaux et Crémant de Bordeaux. La quasi-totalité des parcelles agricoles et en particulier viticoles sont localisées dans une AOC. En effet, sur les 194 ha de vignes, 185 ha (96%) sont situés en AOC.



Sources : IGN SCAN 25, CVI 2015, RPG 2016, CA33 2018

Réalisation : CA33, Service Territoires, aout 2018

Figure 9 : Occupation du sol agricole sur la commune de Sainte-Eulalie

La commune de Sainte-Eulalie est concernée par les AOC : Bordeaux, Bordeaux Supérieur, Côtes de Bordeaux Cadillac, Côtes de Bordeaux, Premières Côtes de Bordeaux et Crémant de Bordeaux. La quasi-totalité des parcelles agricoles et en particulier viticoles sont localisées dans une AOC. En effet, sur les 194 ha de vignes, 185 ha (96%) sont situés en AOC.



Le SCoT de l'Agglomération Bordelaise définit des « espaces viticoles sanctuarisés » sur la commune de Sainte-Eulalie. Ce sont des territoires viticoles actuellement plantés ou non, qu'il est important de prendre en compte lors du zonage du PLU.

✓ Orientation technico économique des exploitations

Afin de réaliser ce diagnostic agricole, et plus particulièrement la partie concernant les enquêtes, l'ensemble des exploitations agricoles exploitant des parcelles sur la commune de Sainte-Eulalie ont été recensées. Ainsi, 19 exploitations ont la totalité ou une partie de leur parcellaire sur la commune. Parmi ces 19 exploitations, 18 ont pour Orientation Technico-Economique (OTEX) la culture de la vigne et une exploitation a pour production principale la « culture de fruits à pépins et à noyau », correspondant à une production de fraises.

Les agriculteurs exploitant des terres sur la commune ont leur siège d'exploitation situé sur Sainte-Eulalie pour 8 d'entre-eux. Les 8 autres exploitations sont situées sur des communes limitrophes ((Figure 11).

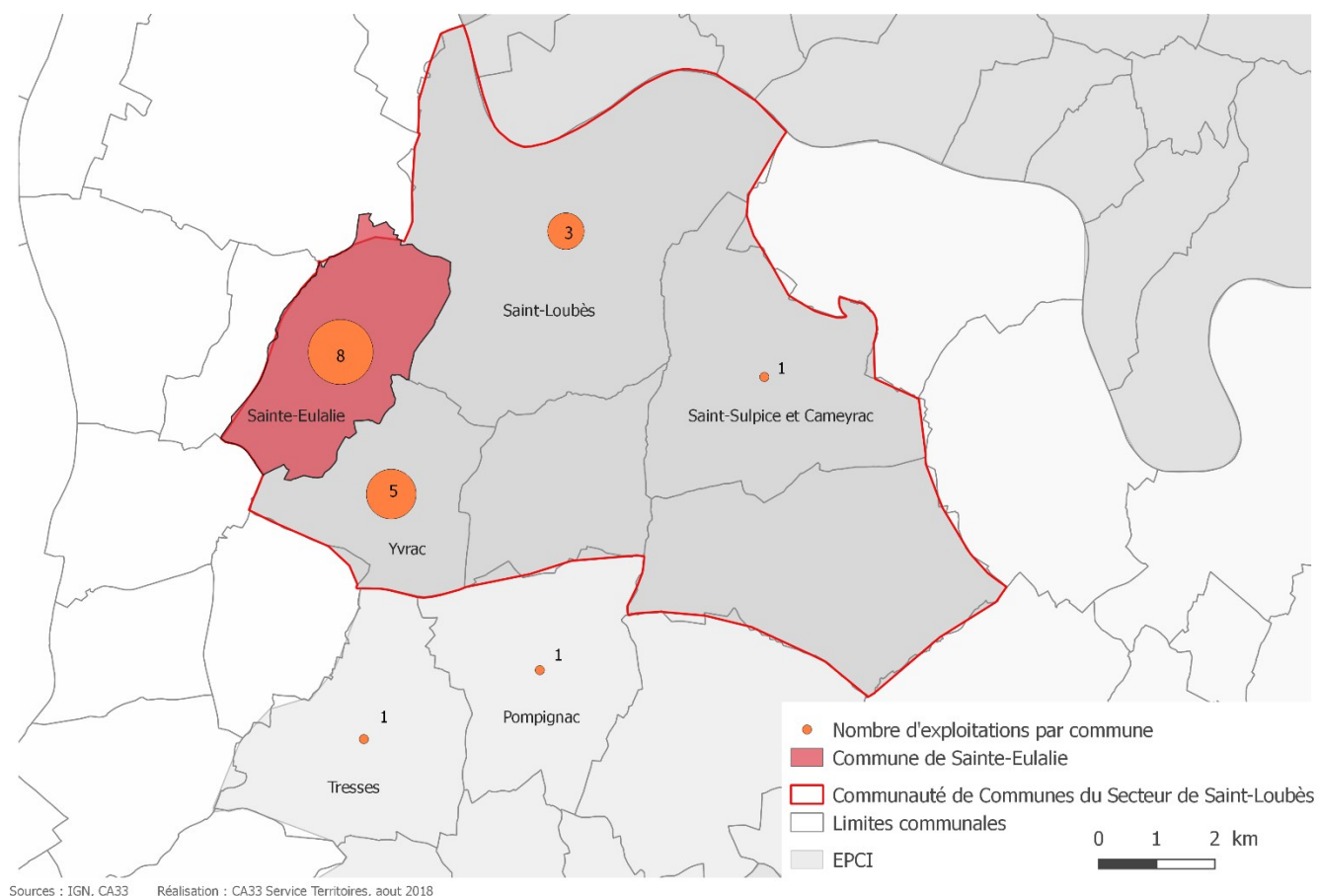


Figure 11 : Localisation des sièges d'exploitation avec des parcelles sur la commune de Sainte-Eulalie

RESULTATS DE L'ENQUETE AGRICOLE

Dans le cadre de ce diagnostic agricole, 10 exploitants agricoles (9 viticulteurs et un maraîcher) sur 19 ont répondu à l'enquête. Cela correspond à 266 ha dont 108 ha sont situés sur la commune de Sainte-Eulalie, soit le 1/3 de la surface agricole communale dont 89% de vignes, 6% de grandes cultures, 3% de prairies. On peut également noter 0,2 ha de maraîchage sous serre.

Parmi les 10 exploitants ayant répondu à l'enquête, 6 ont plus de 55 ans et sont donc concernés par la question de la succession. On peut noter que seulement deux d'entre eux ont une succession assurée, dont un a une relation de parenté avec son successeur. Les trois autres viticulteurs ont seulement des pistes pour leur succession et le maraîcher n'a pas de pistes concernant sa succession.

Parmi les 10 exploitants ayant répondu à l'enquête, seuls deux n'emploient pas de main d'œuvre, leur superficie est inférieure à 1,5 ha. 3 viticulteurs ont recours à des prestataires, un à temps complet et deux en saison. On peut également noter qu'une exploitation a de la main d'œuvre familiale.

Le mode de commercialisation le plus utilisé par les exploitants rencontrés est la vente directe, que l'on retrouve pour la totalité des exploitations mais qui ne représente que 53% de la commercialisation de la production. Le reste de la production est commercialisé par négoce, ce qui concerne la plupart des exploitants, seuls deux viticulteurs et un maraîcher commercialisent l'ensemble de leur production par vente directe.

Certains exploitants ont une activité touristique complémentaire à leur activité agricole, c'est le cas pour 4 des 10 exploitants ayant répondu au questionnaire : gîtes ou chambres d'hôtes, activité d'œnotourisme, location salle de réception, ferme pédagogique ...

En termes des projets, le diagnostic relève quelques rares projets d'extension foncière, de nouveau bâtiment d'exploitation sur la commune, ou de changements de destination pour un usage touristique

Les difficultés les plus rencontrées concernent les conflits de voisinage, dont ont fait part 4 exploitants. Ils concernent principalement les traitements phytosanitaires des parcelles à proximité d'habitations. Un exploitant a également des conflits d'usage au niveau de bâtiments agricoles, dont le chai, qui sont entourés de maisons. Un autre exploitant a fait part de problèmes dus à des vignes voisines non entretenues.

ENJEUX ET BESOINS

L'agriculture de la commune de Sainte-Eulalie, principalement tournée vers la viticulture est assez dynamique, particulièrement en ce qui concerne l'œnotourisme. De plus, pour le maraîchage, un changement de mode de consommation de la population est ressenti au niveau de la commercialisation. En effet, les clients se déplacent sur l'exploitation pour acheter les produits.

La plupart des exploitants ont soulevé des inquiétudes pour l'avenir de l'agriculture sur la commune. Ces inquiétudes concernent principalement l'urbanisation avec tout d'abord la crainte de perte de terres agricoles et de terroir viticole vis-à-vis de l'urbanisation et de la pression urbaine. Les conséquences d'une urbanisation de certaines terres viticoles sont également redoutées par les exploitants, notamment les conflits de voisinage qui pourraient découler de la construction d'habitations sur des parcelles viticoles, le plus souvent adjacentes à d'autres parcelles viticoles.

4.3. LE POLE DE COMMERCE ET SERVICES DU BOURG

Malgré la présence et le développement de la zone d'activités commerciales de l'avenue de l'Aquitaine, le centre bourg de Sainte-Eulalie constitue un pôle de services majeur pour la vie de la commune. En effet, il participe à maintenir une urbanité pour la partie est du territoire en concentrant une offre de service et commerces directement tournée vers les eulaliens :

- pôle médical : kinésithérapeutes, podologues, nutritionniste, médecins généralistes, dentiste, ostéopathes, pharmacie...
- pôle de commerces de proximité : boulangerie, pizzeria, bar-tabac, salon de coiffure
- pôle de services : mairie et plate-forme des services publics, agences immobilières, distributeur de billet, Agence postale communale

La volonté municipale de soutenir ce pôle de vie s'est notamment affirmée avec la prise en charge d'une agence postale communale suite à la fermeture de La Poste.

4.4 LA REQUALIFICATION DE LA ZONE ECONOMIQUE ET SA DIVERSIFICATION VERS LES LOISIRS

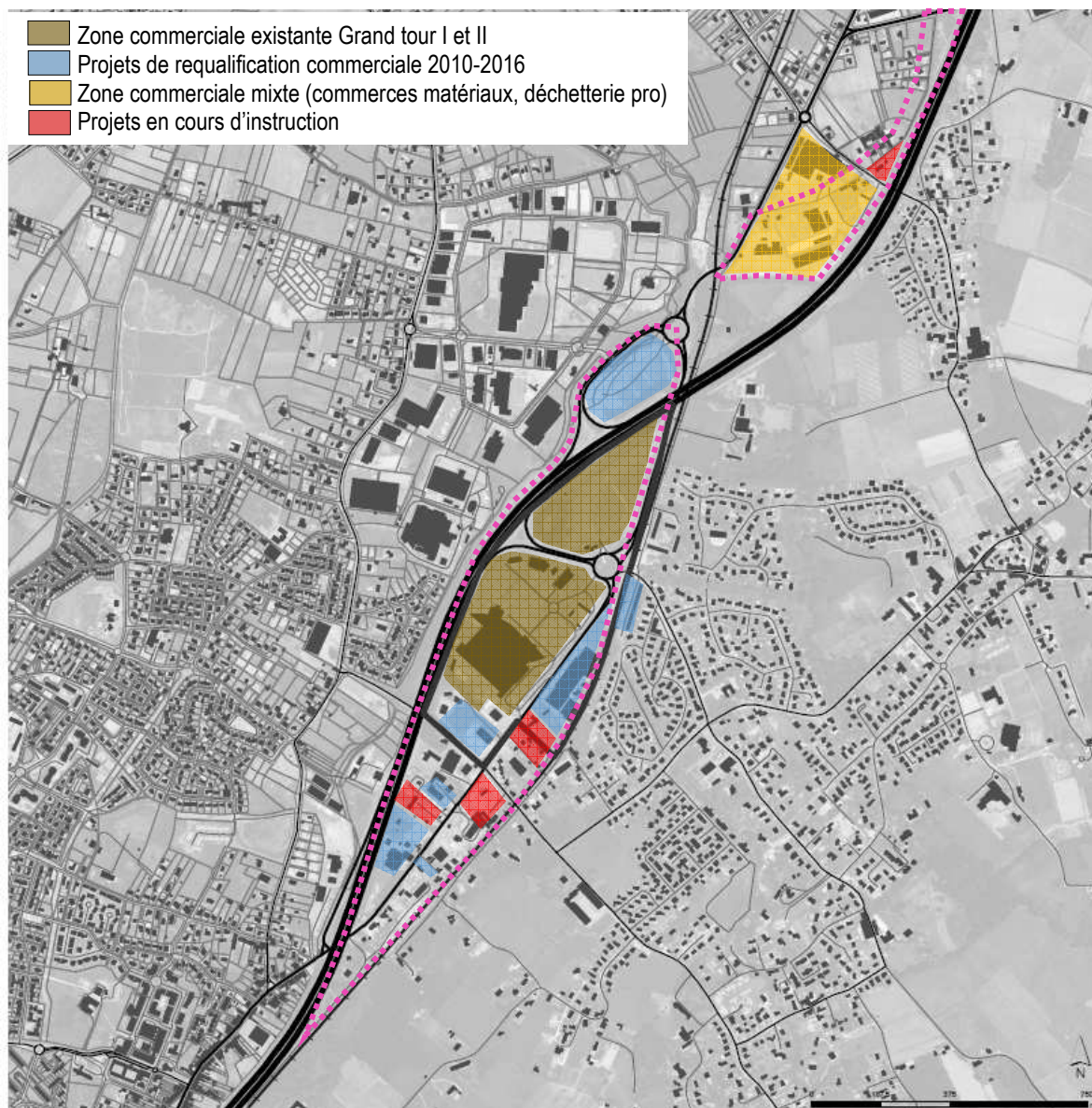
Le front économique à l'ouest de la commune a récemment connu, et continue à faire l'objet d'une requalification et d'une diversification en une zone commerciale et de loisirs.

Ce secteur présentait en effet une image peu qualifiante de Sainte-Eulalie. La multitude de petites activités relatives notamment à la vente de caravanes et camping-cars sur lesquelles aucun effort de valorisation de l'image n'était fait, contribuait à créer un effet de linéaire de stationnement massif, dévalorisant l'image urbaine de l'entrée de ville.

L'implantation d'un cinéma et l'aménagement paysager du parvis au droit de l'échangeur de la sortie de l'A10 a permis une mutation qualitative du tissu urbain de l'entrée de ville.

La zone commerciale de Sainte-Eulalie est aujourd'hui le 4ème pôle commercial de l'agglomération bordelaise, le 1er pôle de loisirs et de commerces de la rive droite. Cela représente 4 millions de visiteurs par an (dont 400 000 pour le cinéma grand écran) et plus de 1000 emplois.





Requalification des zones d'activités commerciales

Identifiée comme pôle commercial structurant de l'agglomération par le SCOT, l'état des lieux sur cette zone commerciale, qui n'avait que peu évoluée depuis l'implantation de Grand tour, faisait ressortir une insertion urbaine peu qualitative, et son caractère monofonctionnel.

L'évolution de la zone entre 2010 et 2016 permet de répondre à plusieurs enjeux :

→ Favoriser la diversification de la zone : la construction du pôle Métropolis (bowling, laser Game), et du Cinéma (Grand Ecran) ont permis à la commune de devenir le 1er pôle de loisirs du nord de l'Entre-Deux-Mers. L'installation de plusieurs restaurants sont venus compléter cette offre.

→ Grâce au projet de requalification de l'entrée de ville de Sainte-Eulalie (Rue Piquet, rue de l'Estey Fleuri jusqu'à l'avenue de la libération) assure une meilleure gestion des flux automobiles, et a réduit l'effet d'enclave de ces sites.

→ La réglementation du PLU a systématisé l'aménagement de parcs de stationnement vélos, rétrocession du foncier pour l'aménagement de piste cyclables, traitement paysagers des façades sur l'avenue d'Aquitaine.

SYNTHESE

Avec une urbanisation caractéristique des espaces périurbains de l'agglomération bordelaise qu'a subie la commune durant la 2^{ème} moitié du 20^{ème} siècle, Sainte-Eulalie, malgré la pression foncière et démographique inhérentes à sa localisation stratégique, a su conserver son caractère rural et un cadre de vie à fort potentiel qualitatif.

Nonobstant le recul de l'activité agricole, la présence de la vigne et des forêts est encore bien marquée et préservée.

L'urbanisation raisonnée qui s'est affirmée dans les années 2010 a favorisé la densification des centralités. Le Projet de Rénovation Urbaine, traduit à travers la ZAC 180, a été un véritable levier de transformation urbaine alliant protection du patrimoine bâti et paysager et intégration de nouvelles constructions.

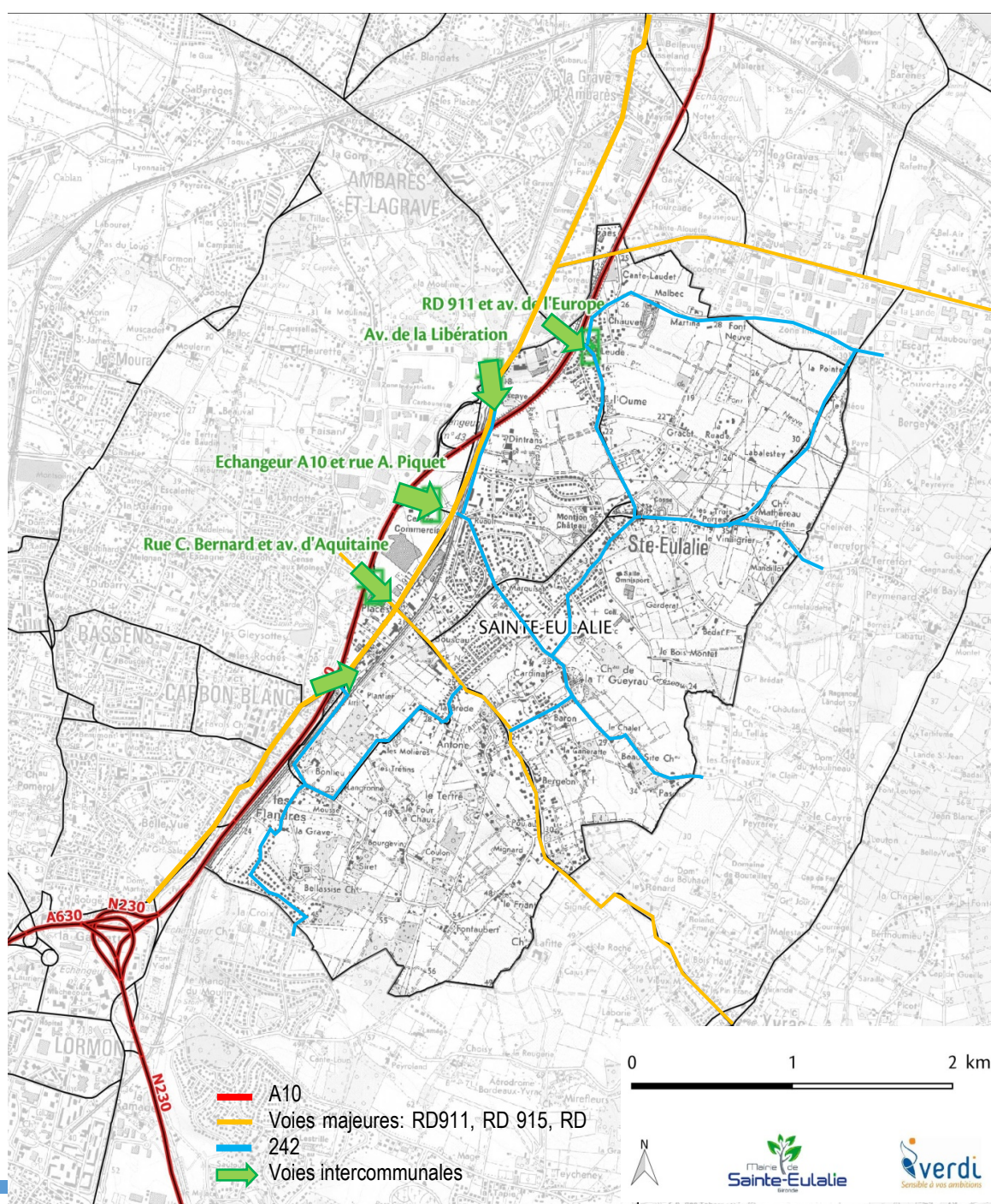
La dualité territoriale entre zone d'activités économiques et zone résidentielle s'est aussi adoucie à travers des traitements paysagers plus apaisés, l'aménagement de liaisons douces, un traitement qualitatif de l'espace public de manière générale.

Commune économique majeure de l'entre-deux-mers, la question des entrées de ville et des connexions aux territoires voisins et particulièrement à la métropole bordelaise reste un enjeu majeur pour les années à venir.

5. DIAGNOSTIC MOBILITES

La commune de Sainte-Eulalie bénéficie d'une facilité d'accès de l'extérieur notamment grâce à la présence de grandes infrastructures : l'A10, la ligne ferroviaire Bordeaux - Nantes et la RD911. Ces dernières traversent le territoire communal dans le sens nord-sud. Elles induisent une spécialisation commerciale de l'espace résiduel situé entre voie ferrée et A10. Cet isolement est dû notamment à la difficulté de franchissement de ces infrastructures successives et particulièrement de la voie ferrée. La conséquence de cette situation est la limitation à quatre accès au territoire habité de la commune : par les Ruaults, par les Places, par l'avenue de l'Europe, par la rue de l'Abbaye de Bonlieu.

5.1 LE RESEAU VIAIRE ET LES ENTREES DE VILLE

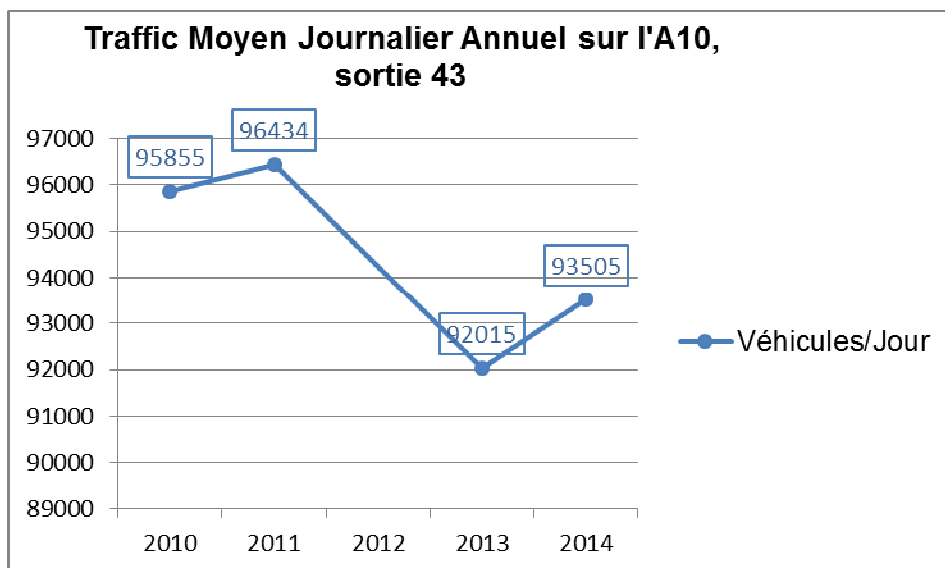


A/ LE SYSTEME DE DESSERTE DU TERRITOIRE SE CARACTERISE PAR :

- La présence de l'autoroute A10 en limite ouest la commune et les échangeurs 43 qui permettent d'accéder à la commune, et qui assure la liaison entre Bordeaux et Paris au niveau national. Elle constitue également **l'axe principal de liaison avec l'agglomération bordelaise**. Sainte-Eulalie bénéficie de la présence d'un échangeur sur son territoire, au niveau du centre commercial Grand Tour, qui permet une relativement bonne perméabilité du territoire. Il faut néanmoins signaler des problèmes de saturation importants, liés à la localisation de l'accès au centre commercial, qui se répercutent jusqu'au-delà des bretelles de sortie sur l'autoroute.



A10 au niveau de la sortie 43 "Ambarès, Sainte-Eulalie, Carbon-Blanc"



TMJA sur la sortie 43 « Sainte-Eulalie, Ambarès-et-Lagrave, Carbon-Blanc » entre 2010 et 2014 (source : data.gouv.fr)

Les données sur le trafic de l'A10 au niveau de la sortie de Sainte-Eulalie sont relativement stables entre 2010 et 2014 avec une variation maximale de 4,6% entre 2011 et 2013 (absence de données pour l'année 2012). Elles montrent un trafic important qui s'élève à 93 505 véhicule/jour en 2014 et qui s'explique à la fois par des flux domicile-travail en lien avec la métropole bordelaise et des flux nationaux de Paris vers la direction de Bayonne/ Bassin d'Arcachon ou de Toulouse.

Ce trafic très important n'est pas sans effet sur les problèmes de saturation du réseau de voirie et sur le nombre d'accidents.

- Deux routes départementales qui structurent le territoire du nord au sud avec la RD 911 – avenue de l'Aquitaine, d'est en ouest RD 115E6 avenue Gustave Eiffel. Une autre route départementale RD 242 venant de Saint-Loubès impacte légèrement la commune au nord. Sont classées route départementales de 1^{ère} catégories les RD 242 et 911. La RD 115E6 est quant à elle classée en 3^{ème} catégorie et en agglomération en totalité.

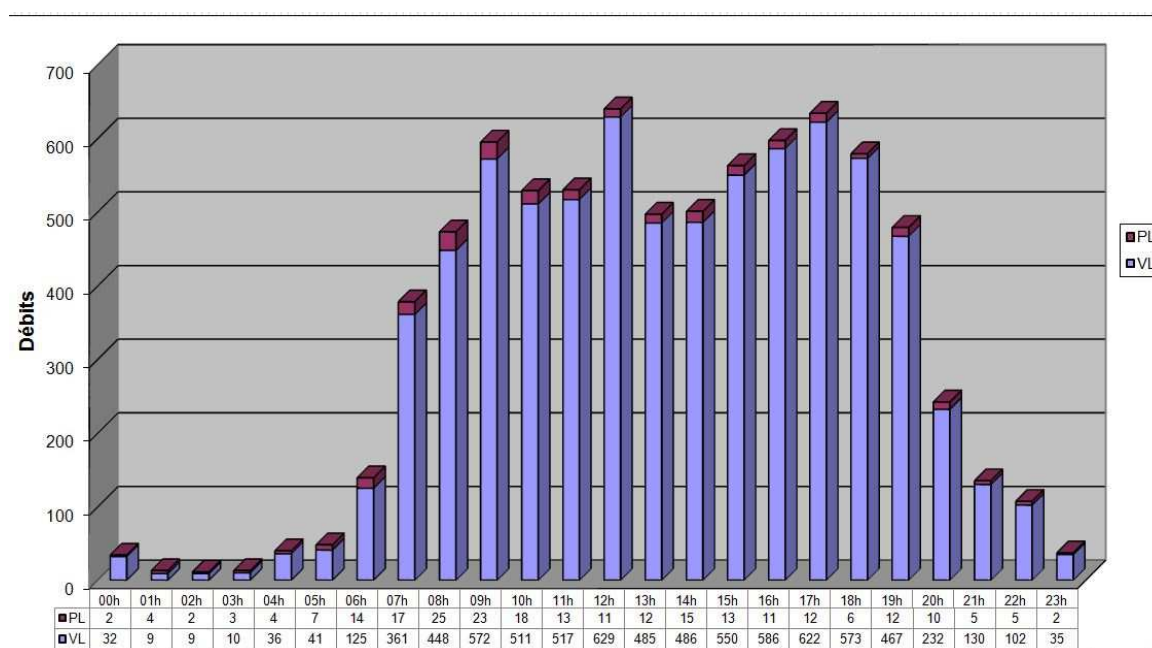
Par délibération du 18/12/1991, en vue de limiter les nuisances et risques d'accidents, le Département de la Gironde a réglementé des marges de recul sur les routes départementales de 1^{ère} catégorie hors agglomération. **La RD 911** (avenue de l'Aquitaine) ayant été classée entièrement en zone d'agglomération par délibération du 06/02/2017, cette voie n'est donc pas concernée par cette réglementation. Par contre, la **RD 242**, qui traverse le nord de la commune sur 250 m environ induit des marges de recul fixées à 35 m de l'axe pour l'habitat, 25 m pour les autres destinations.

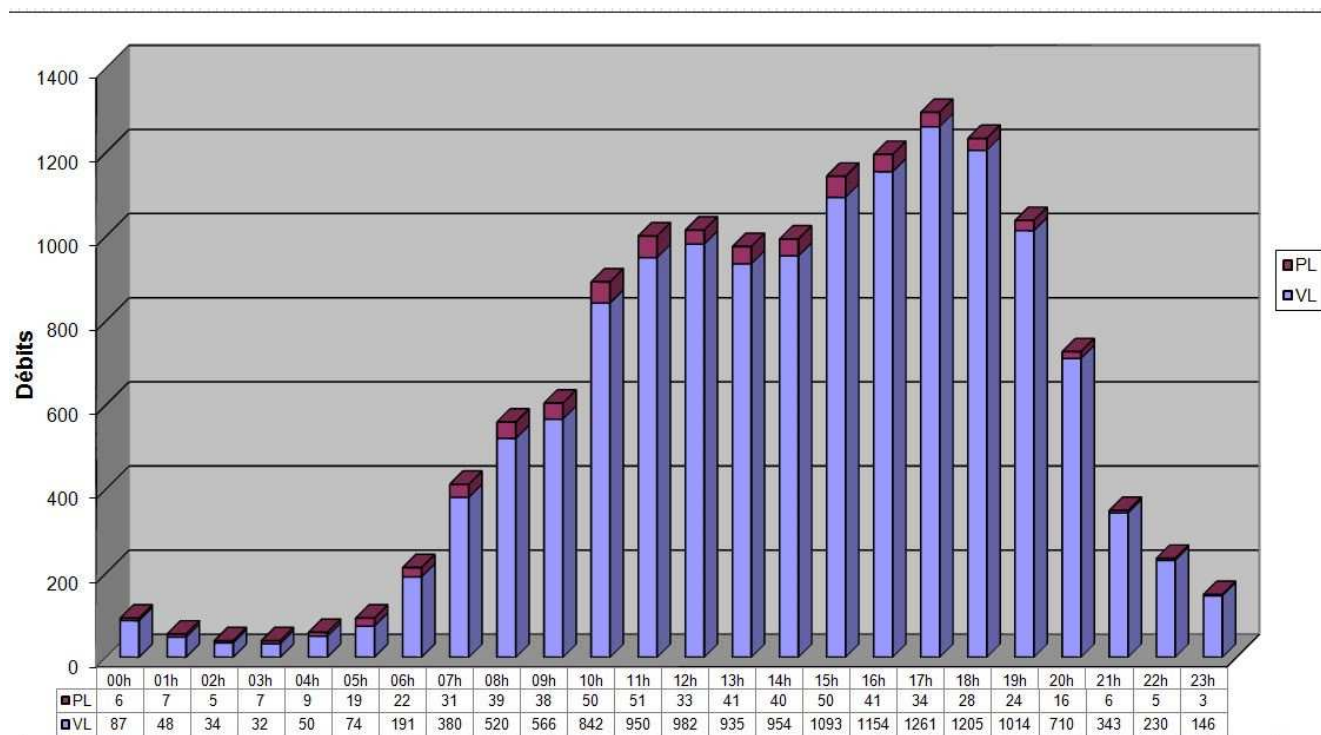
La RD911 – avenue de l'Aquitaine, qui permet aussi la liaison avec Bordeaux et les communes limitrophes à Sainte-Eulalie, connaît également des problèmes d'engorgement en raison notamment des difficultés de circulation aux abords de l'échangeur de l'A10 et du centre commercial. S'agissant de l'extension de la zone commerciale de Grand Tour, suite à la réalisation de plusieurs études, un giratoire a été créé l'arrière du centre commercial pour améliorer la fluidité du trafic en sortie d'autoroute et la desserte de l'extension de la zone commerciale. Cette décision s'est accompagnée d'une révision des circulations sur le parking mais également du traitement de la RD afin de signaler l'entrée de ville et le début de la commune de Sainte-Eulalie.

Le débit moyen de jour pour tout type de véhicules et dans les deux sens s'élève à 21155 véhicules/ jour en 2017 sur la portion Ambarès-et-Lagrave/La Gardette. (*Synthèse des données de trafic sur la RD911 entre Ambarès-et-Lagrave et La Gardette - Source : CD33, comptage effectué entre le 17 et le 23 mars 2017*)

L'ancien PLU mentionne un trafic de 9850 véhicules/jour en 2005 sur l'intégralité de la RD 911. Cela signifie soit une augmentation considérable du trafic de l'axe de 2005 à 2017, soit une fréquentation plus importante de l'axe au niveau de la portion de Sainte-Eulalie, ce qui est très probable au vue de la présence de la zone d'activité commerciale. L'explication réside très probablement dans le cumul de ces deux phénomènes.

Débit horaire moyen sur la RD 911 dans le sens Ambarès-et-Lagrave vers La Gardette (source : CD33 sur la période du 17 au 23 mars 2017)





Débit horaire moyen sur la RD 911 dans le sens La Gardette - Ambarès-et-Lagrange (source : CD33 sur la période du 17 au 23 mars 2017)

D'une manière globale, à l'exception des heures d'embauches du matin, le trafic de la RD 911 est bien plus important dans le sens Sud-Nord (La Gardette – Ambarès-et-Lagrange) que l'inverse.

Ce phénomène est révélateur d'une part d'une utilisation de la RD 911 par les usagers pour les flux domicile-travail, notamment du nord de la métropole vers Bordeaux et d'autre part de l'attractivité de la zone d'activité commerciale auprès des consommateurs de la métropole.

La RD115-E6 qui bénéficie d'une position centrale au sein de la commune assure la desserte sud de la partie habitée du territoire et permet la liaison entre Bassens et Carbon-Blanc à l'ouest et Yvrac au sud-est. Bien que traversant la RD 911, cette voie connaît un niveau de trafic largement inférieur ainsi que moins de difficultés de circulation (saturation, accidents). La dernière enquête de comptage du conseil départemental de la Gironde sur cet axe a été réalisée du 09 au 16 juin 2011 et y fait ressortir un Trafic Moyen Journalier Annuel de 3565 véhicules/jour.

- Des voies d'intérêt communautaire qui articulent le territoire avec les communes voisines :
 - o Liaison avec Ambarès : avenue de l'Europe, rue Jeukens, rue Claude Bernard.

- Liaison avec St Loubès : rue des vigneron, rue Claude Monet, rue François Boulière, rue Edouard Bardinnet, place de la Victoire.
- Liaison avec Yvrac : rue Georges de Sonnevill / rue Adrien Piquet / rue Laroque / rue de la tour Gueyraud / rue Savinien Vivier
- Liaison avec Lormont – Carbon-Blanc : rue du Val de Bellassise, rue des acacias, rue Abbaye de Bonlieu, rue Moulière, rue Alexandre Dumas.
- Des voies structurant la commune et reliant les pôles d'équipements :
 - l'axe Blouin / Pousson, axe nord/sud structurant la commune, et seul franchissement des 2 principaux cours d'eau,
 - l'avenue de l'Europe et G. Eiffel, entrées nord et sud de la commune, accès respectivement au centre bourg et au quartier des Places,
 - la rue A. Piquet, entrée principale et directe depuis l'échangeur de Grand Tour, et centrale sur le territoire communal et ses quartiers,
- Des voies secondaires de desserte locales, et dont le niveau d'équipement est de niveau plutôt rural.

Les entrées de ville s'organisent ainsi en deux niveaux :

- en sortie d'autoroute avec un aménagement en lien avec les activités commerciales de l'avenue de l'Aquitaine,
- en entrée de « village », à l'est de la voie ferrée, pour marquer le passage vers un territoire plus résidentiel et agricole.

B/ L'ENTREE DE VILLE DEPUIS L'ECHANGEUR DE L'A10 VERS L'AVENUE DE L'AQUITAINE

Le principal accès depuis Bordeaux se fait aujourd'hui depuis l'échangeur 43 de l'A10.

Cette entrée de ville est en réalité constituée de deux entrées de ville successives :

- L'entrée dans la zone d'activités commerciales Grand Tour. Cette entrée absorbe l'essentiel des flux des consommateurs venant de la métropole et d'une grande partie des habitants de la commune. Elle est marquée par la présence d'un grand giratoire, de vastes espaces de stationnement et des bâtiments imposants typiques des zones d'activités.



L'entrée de ville sur le rond-point reliant l'échangeur 43 à l'avenue de l'Aquitaine

- La deuxième entrée se fait après la voie ferrée qui symbolise la démarcation entre la zone d'activités commerciales et le reste de la commune. Elle permet l'accès au territoire résidentiel et agricole de Sainte-Eulalie. Cette entrée a fait l'objet d'une requalification récente liée à la construction du cinéma Ainsi, un projet paysager a permis à la fois d'aménager des places de stationnement pour empêcher la

stationnement sauvage le long des voies, et de sécuriser cette traversée pour les piétons et les véhicules. L'aménagement du parvis des frères Lumière, avec la constitution d'un mail piéton arboré, a pu ainsi valoriser le portail et le double alignement de platanes de l'allée cavalière.



Entrée de ville avec les Ruaults en novembre 2010



Entrée de ville avec le cinéma et le parvis des frères lumières en juillet 2017

C/ LES ENTREES DE VILLE NORD ET SUD DE L'AVENUE DE L'AQUITAINE

L'avenue de l'Aquitaine – ancienne route nationale 10 devenue RD 911- est l'axe majeur d'entrée de ville depuis Carbon-Blanc au sud, et Ambarès au nord.

Pour l'entrée nord, le réaménagement de l'espace public et des circulations des Ruaults a été combiné à l'aménagement d'une sortie de ville (rue de l'Estey fleuri débouchant sur l'avenue de la libération sur la commune d'Ambarès) avec l'aménagement d'un nouveau carrefour.



Entrée de ville rue de l'Estey fleuri / avenue de la Libération

Cette entrée de ville a vocation à desservir efficacement le nord de la commune. Elle aboutit quelques centaines de mètres au sud à un imposant giratoire dit de « Terrasson » desservant directement la nouvelle zone d'activités commerciales l'« Aire du temps », et faisant également le raccord à l'autoroute A10.

L'entrée sud depuis Carbon-Blanc



Cette entrée se caractérise par un passage couvert sous l'A10 puis débouche sur l'alignement de platanes de l'ancienne nationale.

L'implantation du pôle de loisirs « Arc en Ciel », la mise en œuvre du règlement local de publicité sont autant de moyens qui ont permis d'offrir une entrée de ville beaucoup plus qualitative. Cette entrée sera à terme remaniée dans le cadre du réaménagement du parvis de la gare de Sainte-Eulalie.

Les Places (Rue Claude Bernard et av. de l'Aquitaine)

L'entrée par le site des Places affiche des inégalités de traitement de l'espace, avec une dualité entre chaque côté de la rue Claude Bernard. Jusqu'il y a peu de temps, le nord de l'axe hébergeait une activité de vente de camping-car qui dévalorisait l'image de l'entrée de ville. Celle-ci été requalifiée récemment avec l'émergence du centre commercial « Eulalie Park » qui a ouvert au cours du premier trimestre 2017. Le côté sud fait partie des espaces résiduels dans l'ensemble des opérations d'aménagement de zones d'activités commerciales réalisées ou prévues sur la commune.

La requalification de cette entrée de ville va se poursuivre avec la requalification de l'avenue d'Aquitaine (dernière version du plan guide en date d'avril 2017) et notamment l'implantation du futur giratoire prévu au croisement de l'axe et de la rue Claude Bernard.



Entrée de ville rue Claude Bernard en juillet 2017

D/ LE PLAN GUIDE DE L'AVENUE DE L'AQUITAINE

Depuis quelques années, la commune s'efforce d'acquérir des bandes de fonciers pour la mise en sécurité de l'avenue de l'Aquitaine et notamment l'aménagement de circulations piétonnes et cyclables. Ainsi, certains aménagements sont déjà opérationnels sur des parcelles qui ont connu des mutations depuis le dernier PLU.

De plus, en 2017, la commune et la communauté de communes du secteur de Saint Loubès ont lancé l'élaboration d'un plan guide d'aménagement sur cet axe. En effet, l'objectif est d'anticiper les futures mutations foncières pour garantir une homogénéité du traitement de l'espace public : sécurisation des entrées et sorties sur l'avenue, fluidification de la circulation automobile, poursuite de l'aménagement de la piste cyclable, mise aux normes des circulations piétonnes.

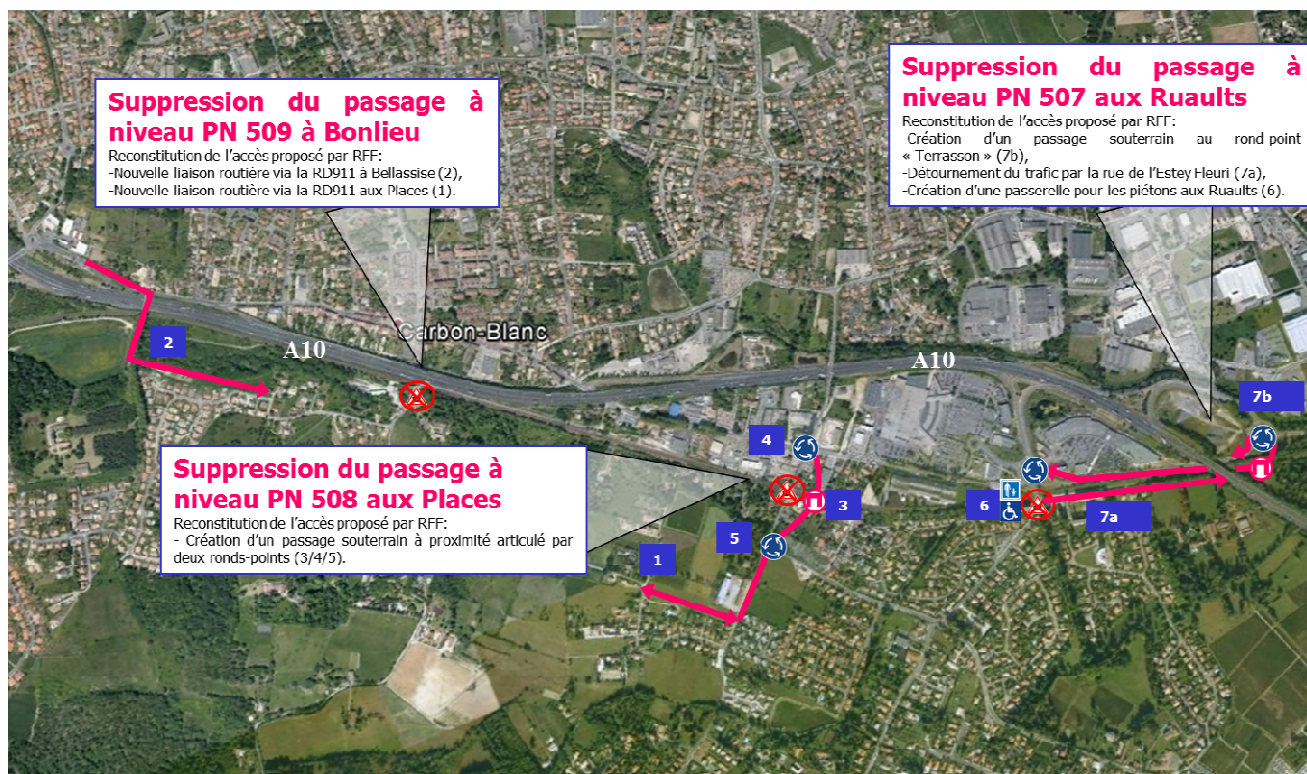
E/ LES ACCES AU BOURG

La qualité des accès au bourg est due à la qualité de ses abords, du patrimoine associé et du traitement minéral des limites par des murets de pierres sèches qui qualifient et identifient chacune des entrées (rue Alfred Pousson, rue Boulière, par l'avenue Gustave Eiffel, par l'avenue de l'Europe. L'ensemble de ces entrées de ville ont fait l'objet de travaux de réaménagement entre 2013 et 2017.

F/ LA POLITIQUE NATIONALE DE SUPPRESSION DES PASSAGES A NIVEAU

Depuis près de 20 ans, la politique nationale de sécurisation des passages à niveau des voies ferrées reste une problématique majeure pour l'accessibilité de la commune. Le PLU de 2010 avait formalisé des secteurs en attente de projet global permettant de « geler » pendant 5 ans le foncier susceptible d'être impacté par le projet.

Après plusieurs études rejetant le scénario d'enfouissement porté par la commune et ses habitants, une concertation préalable a été menée par SNCF réseaux fin 2014 / début 2015, en amont de la future enquête pour Déclaration d'Utilité Publique.



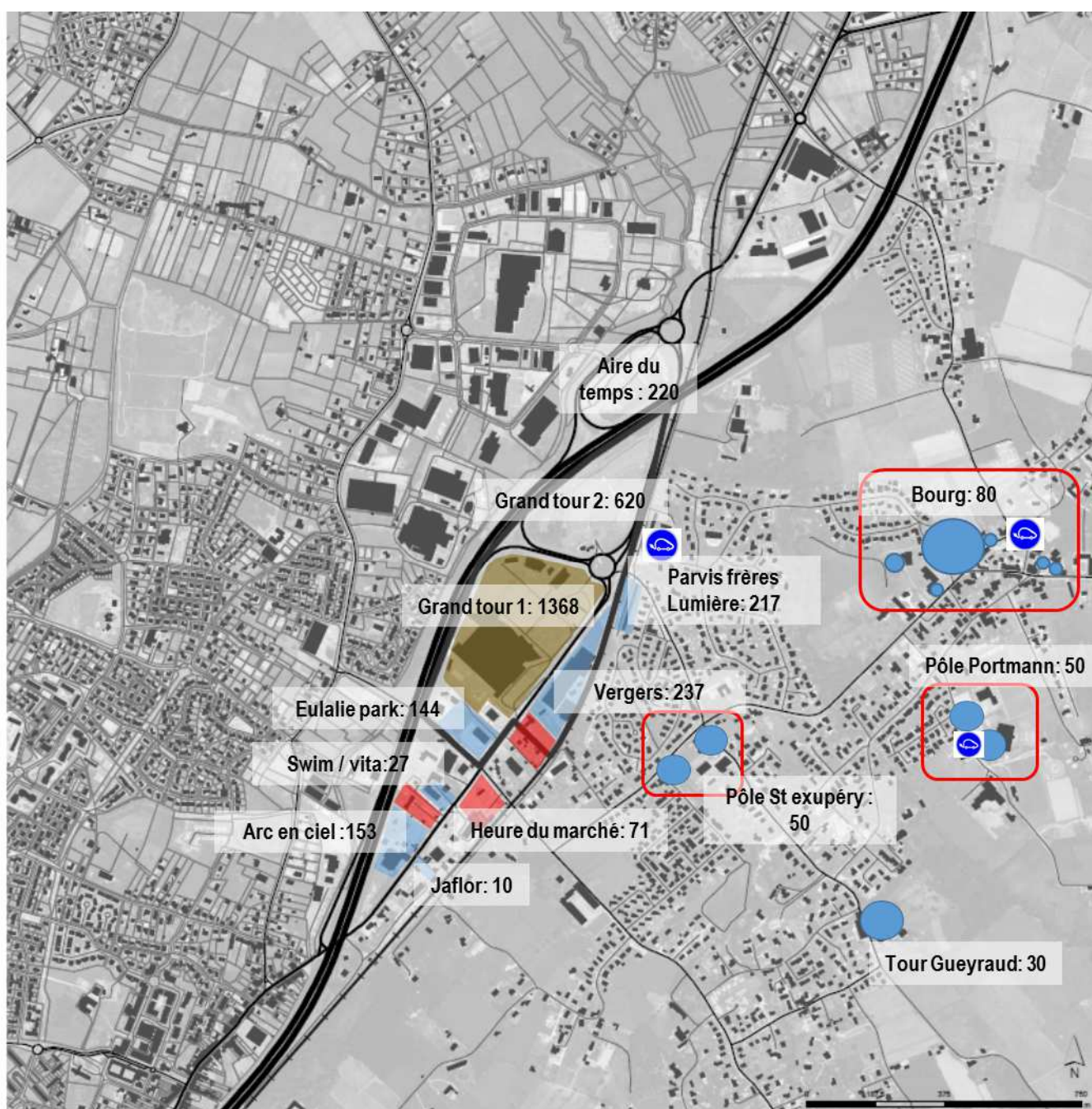
En septembre 2018, SNCF réseaux est en phase d'étude de faisabilité pour finaliser la constitution du dossier qui sera soumis à enquête publique.

5.2 LE STATIONNEMENT

Conformément, à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, et de vélos des parcs ouverts au public, et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Le règlement du PLU de 2010 contraint les nouvelles constructions à deux emplacements de stationnement sur la parcelle du projet. Ainsi, le stationnement en domaine public se restreint à des parkings « visiteurs » et réduit considérablement les problèmes de stationnement sauvage.

La zone d'activités commerciales comptabilise aujourd'hui plus de 3300 places le long de l'avenue d'Aquitaine. Le territoire communal plus résidentiel, situé à l'est de la voie ferrée, comptabilise 210 places sur le centre bourg et les différents pôles d'équipements ;



Avec l'appui technique et financier du SDEEG (Syndicat départemental d'énergie électrique de la Gironde), la commune compte à ce jour 3 sites de bornes de recharges pour véhicules électriques : un au centre bourg, un autre devant la médiathèque, un dernier à proximité du cinéma.

Concernant les stationnements de vélos, chaque nouveau projet intègre l'implantation de garage vélos conformément à l'article 12 du règlement du PLU. C'est notamment le cas pour les derniers équipements publics réalisés par la commune (médiathèque, pôle Saint-Exupéry...), ou pour les derniers projets d'activités commerciales ou de loisirs : parc couvert de 50 places au cinéma, aire du temps : 25 places sur le pôle commercial de l'Aire du temps ; 36 places sur le centre « Eulalie Park »....Aujourd'hui, les places de stationnement vélos sont bien au-delà des besoins au regard du monopole de l'utilisation de l'automobile sur ce territoire. Toutefois, un déficit certain ayant été constaté sur la Gare, un projet doit permettre d'équiper à court terme le site d'arceaux pour vélos.

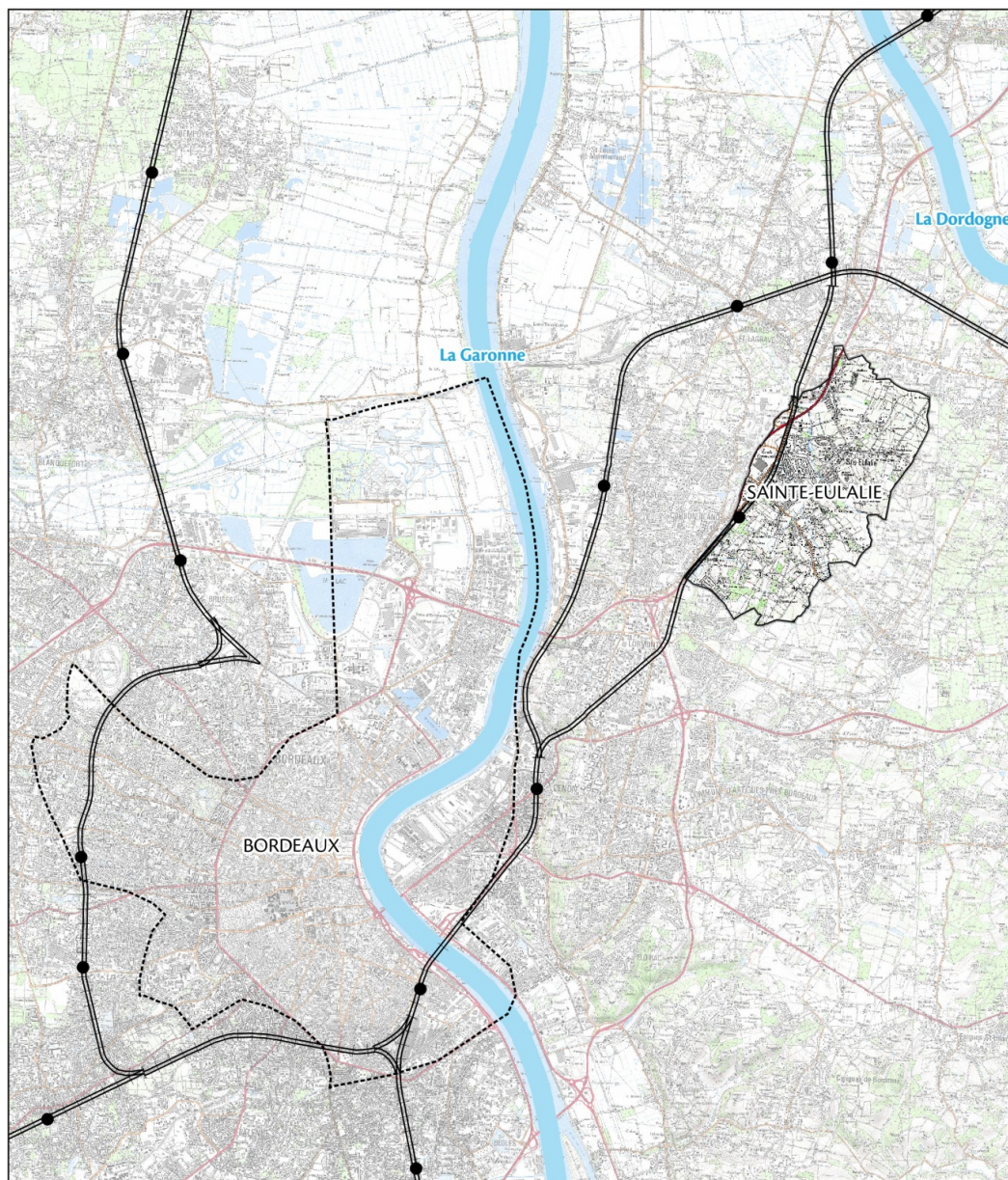
En termes de mutualisation des espaces, les parkings de Grand tour 1 et 2, et de plus en plus celui de l'Aire du temps, joue un rôle complémentaire d'aire de covoiturage pour les personnes souhaitant accéder à la métropole.

La zone commerciale caractérisée par une clientèle fortement motorisée connaît quelques phénomènes de saturation de stationnement. Cette problématique se rencontre principalement lors des fêtes de Noël.

Dans le bourg ou pour les pôles d'équipements type salle omnisports, certains événements (manifestation sportive annuelle) ou heures stratégiques (horaire de début et fin de classe) entraînent une sur-fréquentation de ces espaces. Toutefois, les équipements répondent de manière générale aux besoins en stationnement.

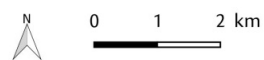
5.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN

A- LE RESEAU FERRE



Réseau ferroviaire local

-  Limites communales de Sainte-Eulalie
-  Limites communales de Bordeaux
-  Ligne de chemin de fer
-  Gare



Auteur : Verdi
Source : IGN Route 500
Fond cartographique : IGN

Un réseau ferré existe sur Sainte-Eulalie à l'ouest du territoire avec la ligne Chartres-Bordeaux.

Localement, la desserte de Sainte-Eulalie s'effectue par la halte ferroviaire avec la ligne 17 du TER Nouvelle-Aquitaine qui relie Bordeaux à Saintes.



Ligne du TER Bordeaux-Saintes (source : ter.sncf.com)

- Fréquentation

Parmi les 20 abonnés TER en gare de Sainte-Eulalie/Carbon-Blanc en 2016, 10 habitent à Sainte-Eulalie et 8 à Carbon Blanc. La fréquentation moyenne des trains (sur la journée) est de 63 voyageurs pour 150 places. Cette fréquentation est certainement plus élevée pour les trains en heure de pointe et dans le sens de la pointe.

- Services ferroviaires de la halte

Les communes de Sainte-Eulalie et Carbon-Blanc, soutenue, par la métropole, souhaitent développer la desserte ferroviaire locale, et un travail de réflexion et de concertation est en cours sur la requalification de la halte en un pôle multimodal. Pour l'heure, l'affichage dynamique a été installé fin mars 2017, et mis aux normes pour les malvoyants (taille de police, éclairage), des travaux de réfection ponctuelle des quais sont effectués par SNCF Réseau depuis 2018.

■ Projet de la halte multimodale Sainte-Eulalie / Carbon-Blanc

Un projet d'aménagement d'une **halte multimodale Sainte-Eulalie / Carbon-blanc** est actuellement à l'étude. La localisation éventuelle de cette halte multimodale constituerait un atout indéniable dans la reconquête d'une image positive de ce site. La halte à l'heure actuelle est peu fréquentée et peu connue avec un accès unique, peu visible et lisible. Le but est d'affirmer cette structure, de connecter le déplacement ferré à une échelle plus locale et urbaine et inversement d'affirmer la halte dans le réseau ferré global.

Les aspects positifs recensés :

- Une halte à cheval sur Sainte-Eulalie et Carbon-blanc (700m du centre-ville);
- Le cadre est mixte, à la fois naturel et urbain ;
- La halte va dans le sens du plan de déplacements de Bordeaux Métropole (covoiturage et auto-partage facilités, déplacements électriques, la marche à pied et le vélo, stationnement).

Une stratégie de programme d'aménagement a été proposée en avril 2017 pour la halte et n'est pas encore arrêtée pour le moment.

- Stratégie de programme proposée : à court terme d'ici 2020

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT :

1/ Engager des travaux de réfection simples et rapides à quai (traversée à niveau, peinture, éclairage, revêtement, mobilier, etc.)



2a/ Engager des travaux de réfection simples et rapides sur le parking automobile existant et étudier la faisabilité d'étendre ce parking soit sur la parcelle 103 du cadastre, soit en face sur la parcelle 113 (base de loisirs), prévoir du jalonnement pour indiquer la halte depuis le parking parcelle 113.



2b/ Signaler la halte en complément du jalonnement existant



3/ Installer des arceaux à vélos

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT :



1/ Sous réserve de faisabilité porter la halte à connaissance des habitants et usagers potentiels, communiquer dessus



2/ Sous réserve de faisabilité bénéficier d'un nouveau sillon et offrir un train supplémentaire en heure de pointe du matin



3/ Clarifier le statut de l'actuel bâtiment à quai, étudier sa mutabilité à des fins ferroviaires, de multi mobilités et/ou urbaines



4/ Confirmer la fermeture du passage à niveau 507 (selon éventuelle alternative d'accès entre les PNS09 et 507)



5/ Étudier les mesures d'accompagnements «modes doux»



6 /Étudier les continuités cyclables depuis/vers Carbon-Blanc et Sainte-Eulalie jusqu'à la halte

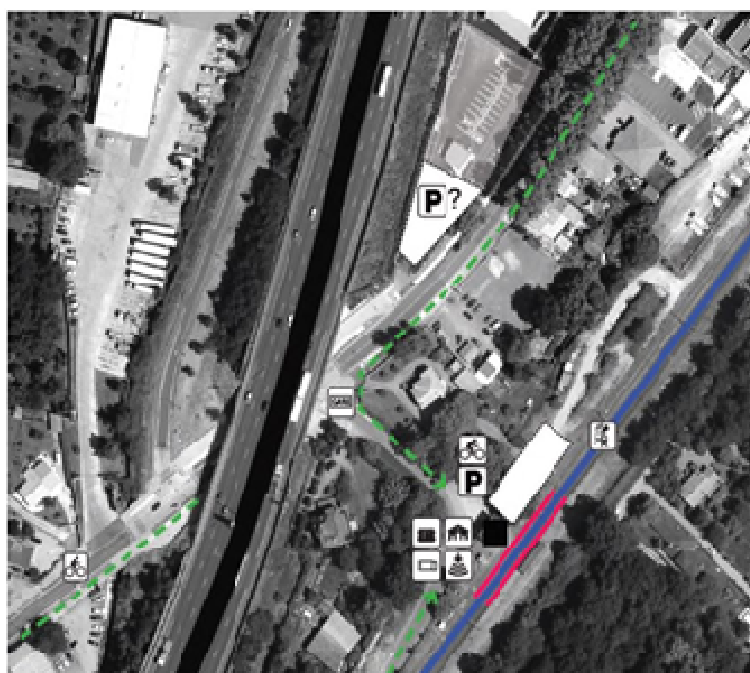


7/ Étudier l'opportunité et la faisabilité d'une tarification plus incitative (réflexion dans le cadre du syndicat mixte)

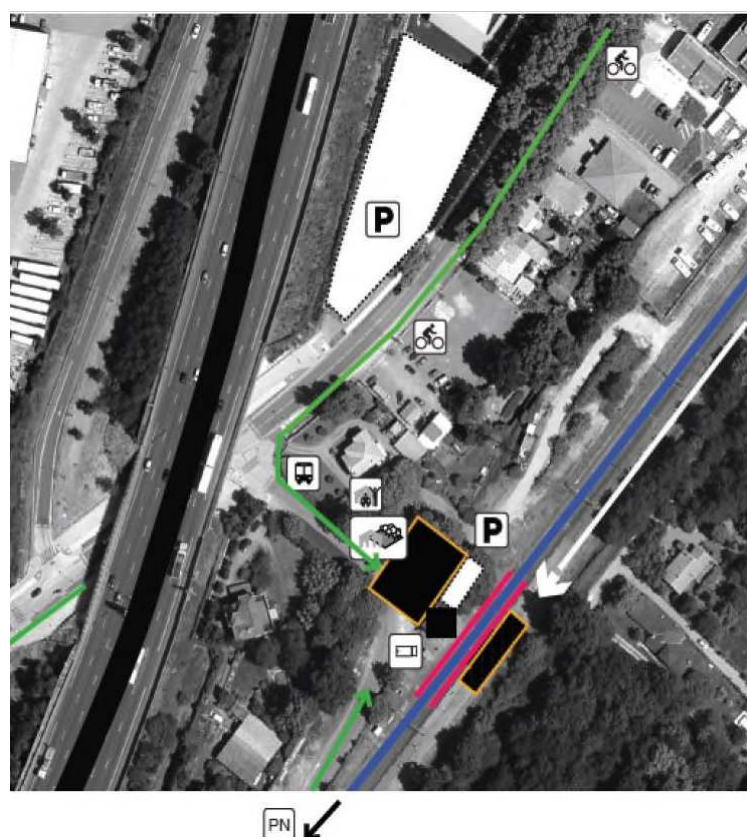


8/ Étudier la possibilité de déplacement des arrêts Transgironde

9/ Étudier l'ouverture de la gare côté EST



- Stratégie de programme proposée : à moyen / long terme



PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT :

- P** 1/ Augmenter l'offre de stationnement automobile
- 2/ Réorganiser le réseau de TC interurbain en vue de favoriser l'intermodalité car/train et au-delà, diversifier l'accessibilité de la halte
- 3/ Réaliser les aménagements cyclables côté Carbon-Blanc et Sainte-Eulalie jusqu'à la halte
- 4/ Selon les conclusions de l'étude, les opportunités offertes et les arbitrages réalisés, reconvertir le bâtiment à quai en lieu attractif et ouvert sur la ville
- 5/ En cohérence avec la reconversion (ou pas) du bâtiment, étudier l'opportunité d'aménager un parvis devant la halte

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT :

- 1/ Sous réserve des résultats d'étude réalisée, mettre en place une tarification adapté
- 2/ Étudier l'ouverture Est de la halte aux modes doux
- 3/ Porter à connaissance la halte

B- LA CIRCULATION EN BUS

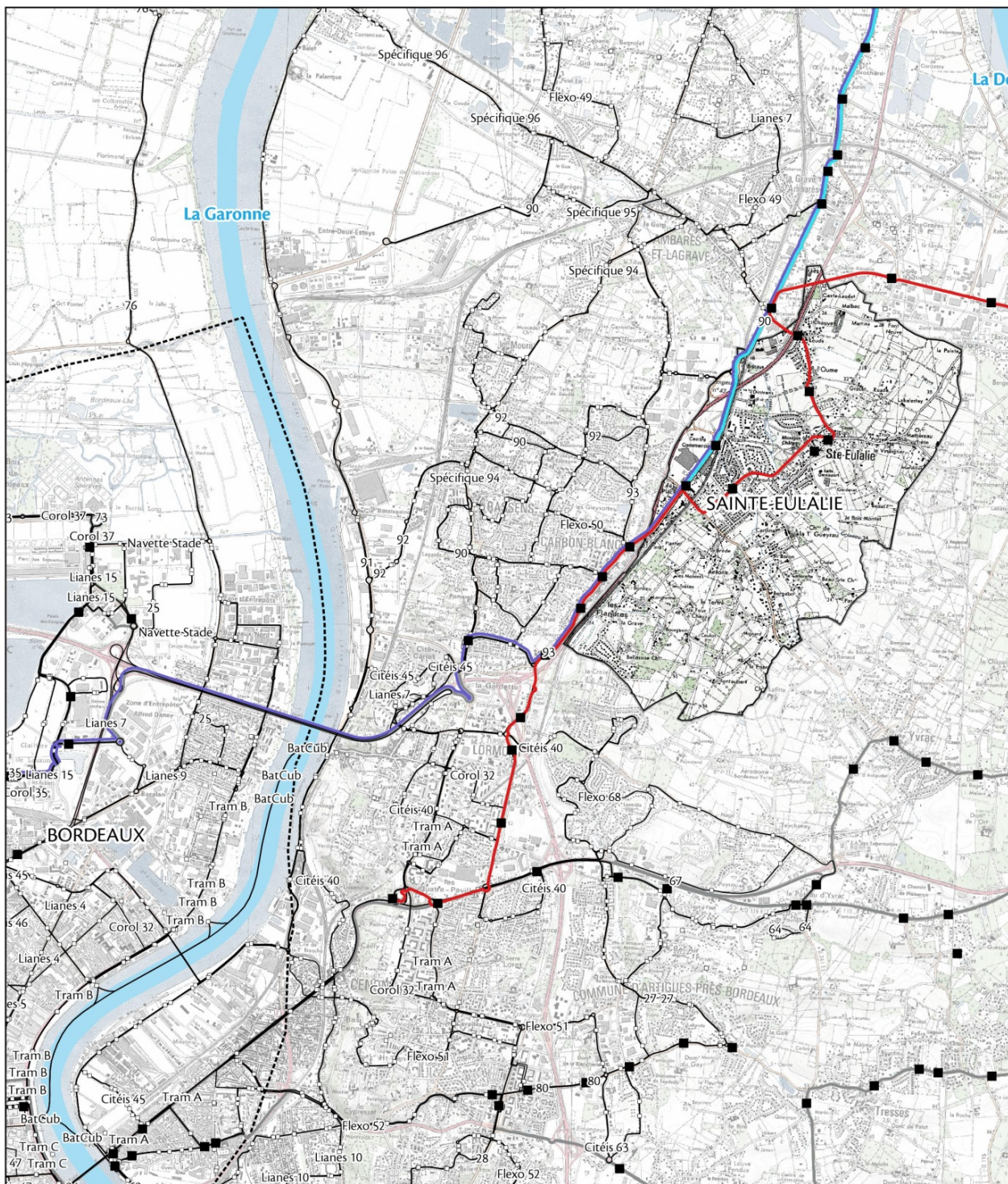
■ Réseau de bus

La desserte du territoire de Sainte-Eulalie se fait notamment au niveau de l'avenue d'Aquitaine par les lignes **201** (Lormont/Blaye) et **202** (Bordeaux Aubiers /Blaye) **du réseau Trans-Gironde**. La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République a transféré cette compétence à la région Nouvelle-Aquitaine depuis le 1^{er} septembre 2017.

Le carrefour des Places entre l'avenue de l'Aquitaine et l'avenue Gustave Eiffel constitue un point d'articulation du réseau de transport collectif important pour la commune. Ce dernier, situé à proximité de la ligne ferroviaire et à environ 300 m au nord de la gare actuelle, est un lieu stratégique pour Sainte-Eulalie.

Au niveau de ce carrefour des Places, des arrêts communs avec la **ligne 301** (Lormont/Libourne) du réseau Trans-Gironde permettent l'articulation avec la seule ligne de desserte interne du territoire.

Sainte-Eulalie se situe également à proximité directe du réseau de bus de Bordeaux Métropole (avenue Auguste Comte à Carbon Blanc), et à moins de 3 km de la station terminus du tram A et du parc relais de la Gardette – Bassens/ Carbon-Blanc. La proximité de Sainte-Eulalie au terminus de la ligne A du tramway est cependant à nuancer dans les pratiques et les choix des modes de déplacement avec l'efficacité de desserte de l'A10 qui incite à privilégier les déplacements automobiles.



Réseau de bus

- Limites communales de Sainte-Eulalie
- Limites communales de Bordeaux
- Fleuve

Réseau de Bordeaux Métropole

- Ligne du réseau
- Arrêt

Réseau Transgironde

- Ligne 201
- Ligne 202
- Ligne 301
- Ligne hors Sainte-Eulalie
- Arrêt



0 1 2 km



Auteur : Verdu
Source : Bordeaux Métropole et
Conseil départemental de la Gironde
Fond cartographique : IGN

5.4 LES CIRCULATIONS DOUCES

Le développement des modes de circulations doux (piétons/ vélos) est encouragé par l'aménagement de pistes cyclables, voies vertes ou cheminements mixtes. Une piste cyclable et un cheminement piéton sont aussi aménagés le long de l'avenue de l'Aquitaine dans la continuité des réalisations effectuées par Carbon-Blanc sur le RD 911 ;

Sainte-Eulalie est concernée par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée 5PDIPR) qui identifie 2 boucles de randonnées :

- La boucle Baron, un itinéraire de 5,28 km, 1h30 de parcours
- La boucle du Greyseau de 5,43 km, 1h30 de parcours

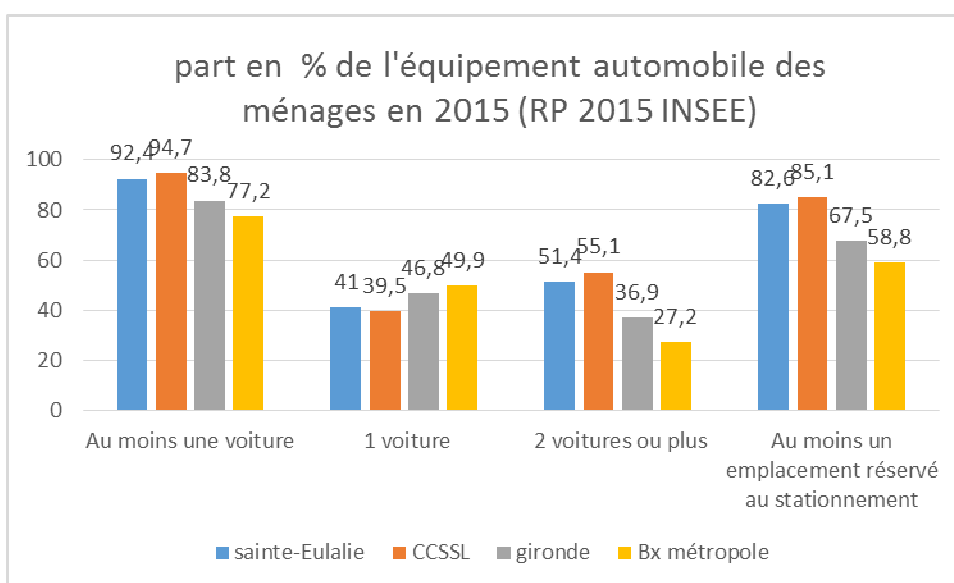
Le parcours de la Laurence date de 2014 et emprunte les chemins ruraux situés en périphérie du bourg de Sainte-Eulalie. Cet itinéraire est inscrit au Plan départemental des Espaces Sites et itinéraires afin d'en assurer sa pérennité et son ouverture au public.



5.5 LES HABITUDES DE DEPLACEMENTS

A- TAUX DE MOTORISATION DES MENAGES

Le taux de motorisation des ménages de Sainte-Eulalie est très élevé : 92,4% en 2015 contre 77,2% pour Bordeaux métropole et 83,8% pour celui de la Gironde, ce qui montre que l'essentiel des déplacements des eulaliens s'effectuent avec la voiture. Plus de la ½ des ménages possèdent au moins 2 véhicules. Toutefois, ce taux de motorisation reste en-dessous du taux de la CdC du secteur de St Loubès.



LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2015	%	2010	%
Ensemble	1 779	100,0	1 722	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	1 470	82,6	1 387	80,5
Au moins une voiture	1 644	92,4	1 589	92,3
1 voiture	730	41,0	733	42,6
2 voitures ou plus	914	51,4	856	49,7

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

La motorisation des ménages reste stable sur Sainte-Eulalie entre 2010 et 2015 avec environ 92% des ménages qui possèdent au moins une voiture. La part des ménages possédant deux voitures est en très légère augmentation (de 49,7% en 2010 à 51,4% en 2015). La part des ménages ayant un emplacement réservé au stationnement suit cette augmentation sur la même période et témoigne du fait que les opérations

d'aménagement récentes sur Sainte-Eulalie notamment dans le cadre du PRU ont pris en considération la motorisation des ménages.

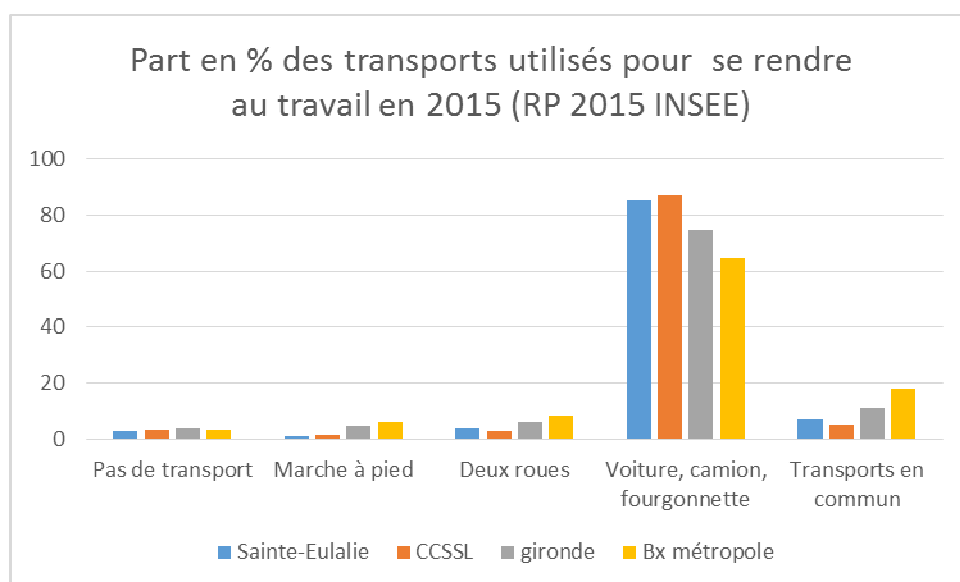
B- LES FLUX DOMICILE-TRAVAIL (MIGRATIONS PENDULAIRES)

En 2015, 83.5% de la population active des plus de 15 ans de Sainte-Eulalie travaille hors de la commune, ce taux a connu une légère baisse depuis 2010.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2015	%	2010	%
Ensemble	1 823	100	1 844	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	300	16,5	268	14,5
dans une commune autre que la commune de résidence	1 523	83,5	1 576	85,5

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.



L'automobile est le moyen de transport le plus utilisé par les Eulaliens pour se rendre au travail, à hauteur de 85%. A titre de comparaison cela dépasse le taux de Bordeaux Métropole et de la Gironde (65 et 75%) mais reste deux points en-dessous de la moyenne de la CdC du secteur de St Loubès. La faible part de la marche à pied (1,1%), traduit un éloignement global entre zones d'emplois et habitations.

L'étude des déplacements menée par l'A'Urba en 2009 exposait déjà ces mêmes données et tendances.

Toutefois, les problématiques d'accessibilité à la Métropole, la récurrence des encombrements sont autant de facteurs qui poussent la population à s'orienter vers d'autres modes de déplacements.



0 1 2 km

- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|----------------|
|  | Limites communales de Sainte-Eulalie |  | Réseau routier |
|  | Limites communales de Bordeaux |  | Réseau ferré |
|  | Zones d'activités économiques |  | Gares |
|  | Axes routiers majeurs |  | Fleuve |



Auteur : Verdi
Source : Route 500
Fond cartographique : IGN

P.L.U. DE SAINTE-EULALIE – RAPPORT DE PRESENTATION

6. LES EQUIPEMENTS

6.1 LES RESEAUX

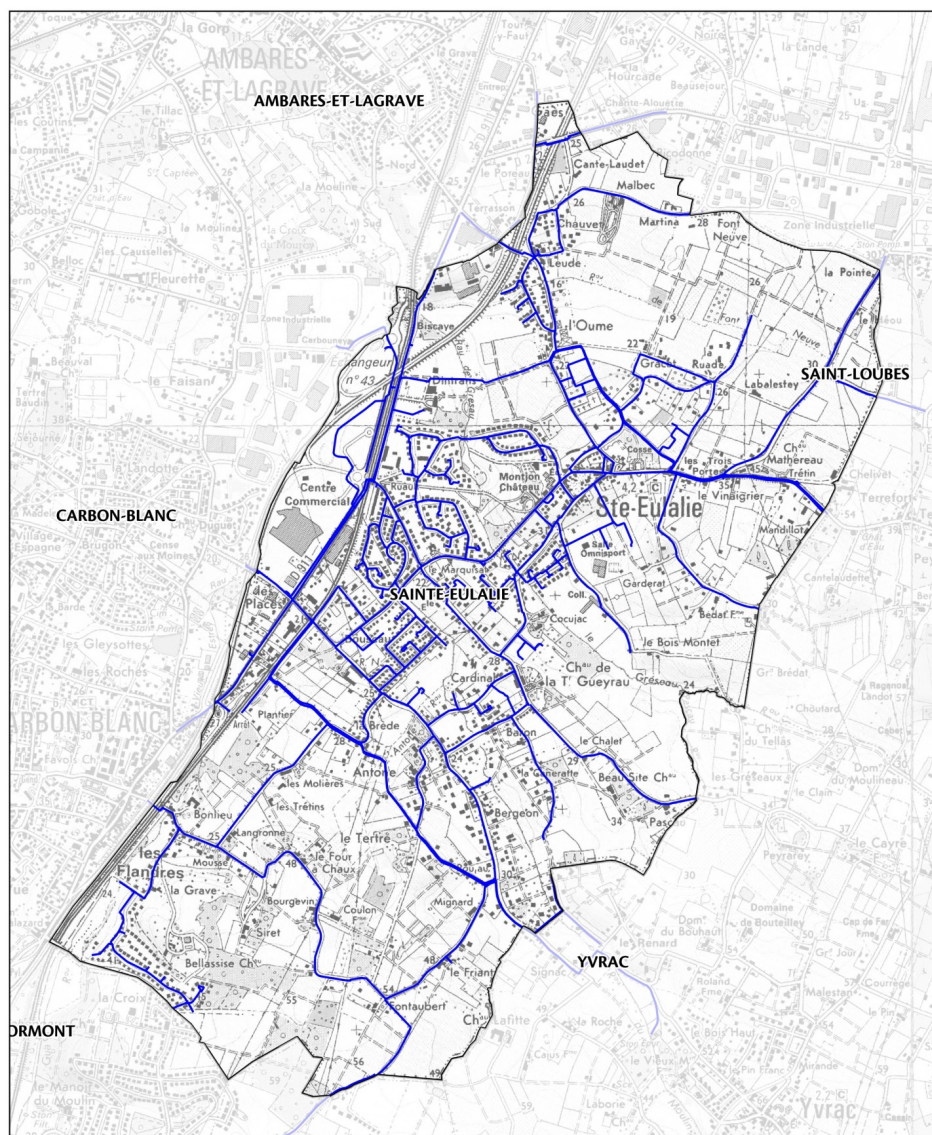
A- LA DISTRIBUTION EN EAU POTABLE

Sainte-Eulalie fait partie du Syndicat d'alimentation en eau potable de Carbon-Blanc (SIAO). En 2016, le SIAO desservait 65128 habitants répartis sur 10 communes de l'entre-deux-mers est alimenté par sept forages situés sur les communes de Ambarès, Artigues, Carbon-Blanc, Saint-Loubès, Pompignac et Yvrac. La ressource provient en totalité de l'Eocène-Centre déficitaire.

Le réseau d'eau potable du SIAO est composé de trois niveaux de service correspondant à trois étages de pression (Haut Service, Moyen Service, Bas Service), la commune de Sainte-Eulalie est desservie par le Moyen Service. Ce Service est alimenté par les forages suivants : Favols à Carbon-Blanc, L'Escart à Saint-Loubès, Cabet et Bois-Haut à Yvrac.

L'ouvrage de stockage des eaux pour la commune est le château d'eau de Terrefort, d'une capacité de 4.500 m³.

Le rapport annuel sur la qualité des eaux destinées à la consommation humaine de 2017 du Syndicat de Carbon-Blanc a conclu que **l'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur**. L'ensemble des forages alimentant le Syndicat est protégé par des périmètres de protection.



Réseau d'Alimentation en Eau Potable

- Limites communales de Sainte-Eulalie
- Réseau de distribution en eau potable



Auteur : Verdi
Source : Suez Eau France, janvier 2017
Fond cartographique : IGN

L'eau distribuée sur le périmètre syndical provient des forages suivants :

Nom	Année de mise en service	Capacité de production (m3/j)
La Gorp - Ambarès et Lagrave	1976	3 900
Le Mirail - Artigues près Bordeaux	1968	3 000
Favols - Carbon Blanc	1984	4 000
Roquebert - Pompignac	1980	3 000
L'Escart - Saint Loubès	1975	4 200
Bois Haut - Yvrac	1997	3 800
Cabet - Yvrac	2014	3 600
TOTAL		25 500 m3/j

Chacun des forages dispose d'un arrêté préfectoral de périmètre de protection. Ces arrêtés sont complètement mis en œuvre, avec une procédure de suivi de l'application de l'arrêté.

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

Volumes Prélevés

Les volumes prélevés sont en légère hausse mais respectent l'autorisation globale de prélèvement dans les nappes (qui est de 5 250 000 m³).

	2015	2016	2017	Evolution 2016-2017
La Gorp - Ambarès et Lagrave	750 253	792 262	853 558	7,7%
Le Mirail - Artigues près Bordeaux	578 922	557 212	752 778	35,1%
Favols - Carbon Blanc	1 285 028	1 306 041	1 177 282	-9,9%
Roquebert - Pompignac	551 198	499 641	398 226	-20,3%
L'escart - Saint Loubès	556 377	297 671	340 107	14%
Bois - Haut - Yvrac	786 211	916 892	1 158 228	26,3%
Cabet - Yvrac	578 551	567 774	459 408	-19,1%
Total volumes prélevés	5 086 540	4 937 493	5 139 587	4,1%

Pour traiter les ressources fragiles exploitées à l'Eocène-Centre, le Syndicat a procédé à une première étude diagnostique en 2006 qui a été actualisée en 2016/2017. Les services de l'Etat ont été associés à la démarche (ARS). La sectorisation est effective depuis 2012 et a permis un rendement global de 81.7%. La mise en place de la télérelève et des informations de fuite théorique aux eulaliens a entraîné une gestion plus économe de la ressource.

Règlementations applicables aux distributions privées :

Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation pour la consommation humaine est soumise à autorisation de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

Le dossier d'autorisation est défini par l'arrêté ministériel du 20 juin 2007 relatif à la constitution du dossier de la demande d'autorisation d'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine mentionnée aux articles R.1321-6 à R.1321-12 et R.1321-42 du Code de la Santé Public.

Dans le cadre d'une distribution collective privée pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation d'eau à partir d'un puit ou d'un forage privé pour l'usage personnel d'une famille doit être déclarée à la Mairie et à l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.), conformément à l'article L.1321-7 du Code de la Santé publique.

Autres règlementations :

Avant de réaliser tout nouveau captage, il convient de respecter les règlementations et / ou recommandations suivantes :

- Le livre II – Titre 1^{er} du Code de l'Environnement, le Code Général des Collectivités Territoriales, le Code de la Santé Publique où sont codifiées les lois sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques.

- Article 131 du Code Minier

B- L'ASSAINISSEMENT

B1 -L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Afin de définir le projet général d'assainissement le mieux adapté, la Commune a entrepris en 2009 de mettre à jour son Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en 1997. Compétence communautaire depuis le 01/01/2014, une nouvelle révision est menée par la Communauté de Communes du Secteur de Saint-Loubès parallèlement à la révision du PLU.



Carte de
l'assainissement
collectif, 2015

Le dernier PLU a ainsi vu l'extension du réseau d'assainissement collectif permettant de raccorder 250 habitants supplémentaires (estimation) grâce à 3.2 km de réseau déployé. Plusieurs tranches d'extension de réseau d'assainissement collectif identifiées par le schéma d'assainissement communal de 2010 ont été réalisées : Extension avenue d'Aquitaine partie Sud, Extension rue des fauvettes, Extension d'une partie de la rue Joséphine.

Parallèlement, d'importants travaux de réhabilitation (rue de l'Estey fleuri, rue Beethoven, rue Côtelette) combinés aux interventions ponctuelles ont permis de renouveler un parti du réseau défaillant.

En 2011, le service comptait 1528 abonnés (3667 habitants) pour un linéaire de 23.79 km de réseau séparatif dont 0.007 km en réseau de refoulement. En 2017, le service comptait 1754 abonnés (3909 habitants) pour un linéaire de 26.9 km de réseau séparatif dont 6 postes de refoulement

Concernant le traitement des eaux usées, la commune est liée à Bordeaux Métropole puisque les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration de Sabarèges située sur la commune d'Ambarès. Mise en service en 1969, elle a été modernisée en 1979 et reconstruite en 2005 afin d'être conforme aux exigences réglementaires. Elle a une capacité de traitement de 116700 équivalent habitants.

Une convention a d'ailleurs été réactualisée fin 2016 pour anticiper les besoins de la commune. Ainsi en 2015, 2059 branchements étaient recensés pour un nombre d'habitants raccordés de 4940. La convention établie au regard des prévisions de l'ensemble des communes raccordées à Sabarèges, autorise un nombre de branchements supplémentaires de 500 branchements de particuliers.

B2- L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Compétence de la Communauté de Communes du Secteur de Saint-Loubès depuis le 01/01/2018, ce service est délégué à un prestataire de services depuis 2007 (Suez), dont les compétences liées au service sont les suivantes : Contrôle des installations, Contrôle de conception, Contrôle de réalisation, Étude de sol à la parcelle, Contrôle pour vente immobilière, Assistance aux travaux de réhabilitation.

Le service s'appuie sur un zonage approuvé le 24/11/2010 et sur un règlement de service approuvé le 04/04/2013.

Le service public d'assainissement non collectif dessert 703 habitants, pour un nombre total d'habitants résidents sur le territoire du service de 4 678. Le taux de couverture de l'assainissement non collectif (population desservie rapporté à la population totale du territoire couvert par le service) est de 15,3 % au 31/12/2016.

Les sols de la commune sont dans l'ensemble peu aptes à l'infiltration (cf. chapitre géologie du présent rapport). Toutefois, l'assainissement individuel est ponctuellement autorisé dans les secteurs identifiés sur la carte d'aptitude des sols (Annexe 5.2.2). Le schéma d'assainissement intégré en annexe présente les résultats de conformité des installations existantes, et indique la procédure à suivre pour l'installation d'un tel équipement.

Le service présentait au 31/12/2016 un taux de conformité de 83%³.

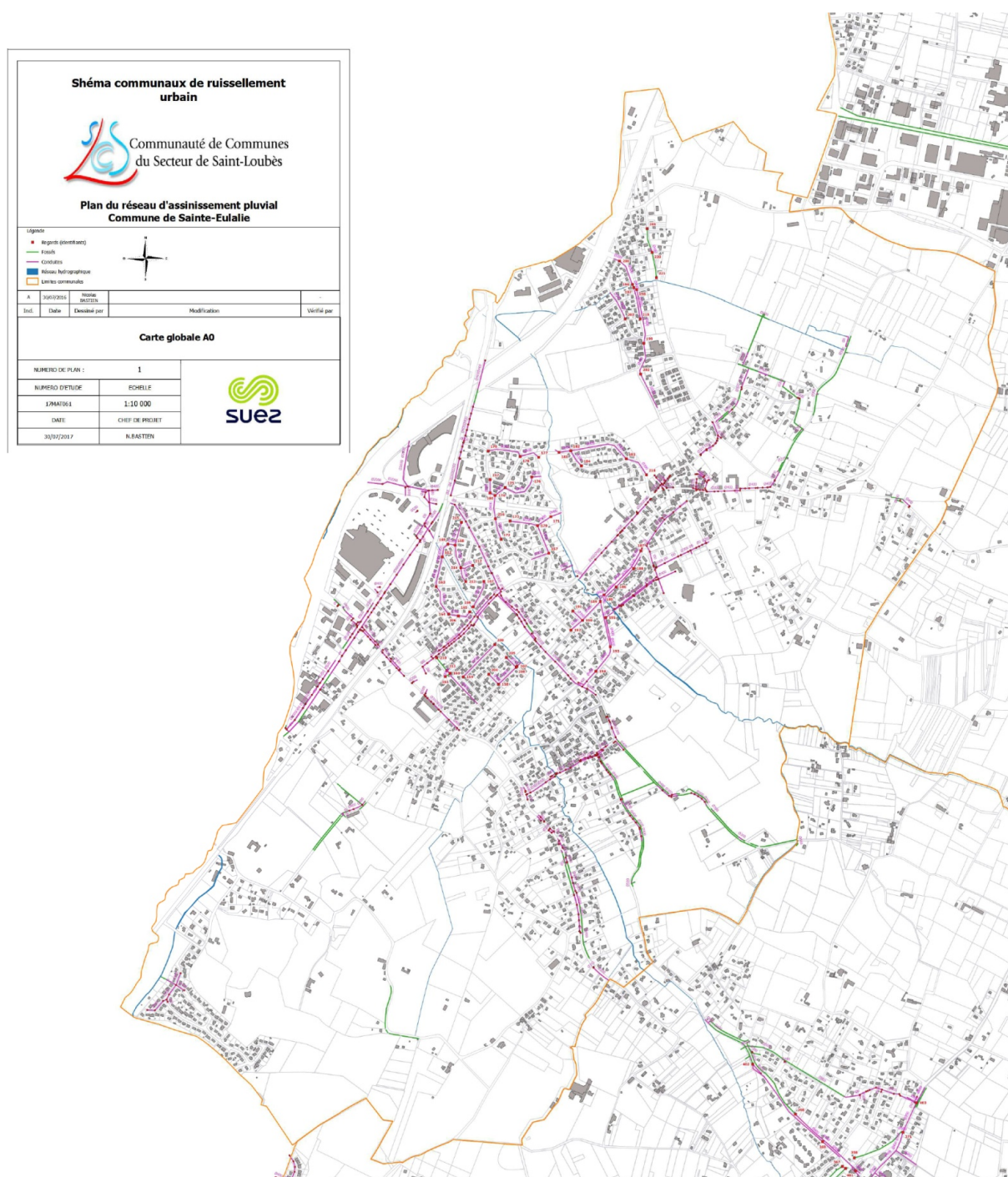
Concernant les rejets dans les fossés existants le long des voies départementales, une autorisation préalable délivrée par le Centre Routier Départemental pour le rejet d'eaux usées traitées est nécessaire.

³ Formule de calcul depuis 2013 : (Nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité + nombre d'installations jugées non conformes mais ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement) / Nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service x 10

C- LES EAUX PLUVIALES

La Communauté de Communes du Secteur de Saint-Loubès a lancé en 2016 une étude sur l'assainissement et les eaux pluviales de son territoire. Elle a permis de dresser une cartographie des réseaux d'eaux pluviales, et de localiser les dysfonctionnements pluviaux signalés par les communes ainsi que des propositions d'aménagement afin d'y pallier. La Communauté de Communes est en train de réaliser, sur cette base, un plan de remise en état comprenant un calendrier et une ventilation budgétaire.

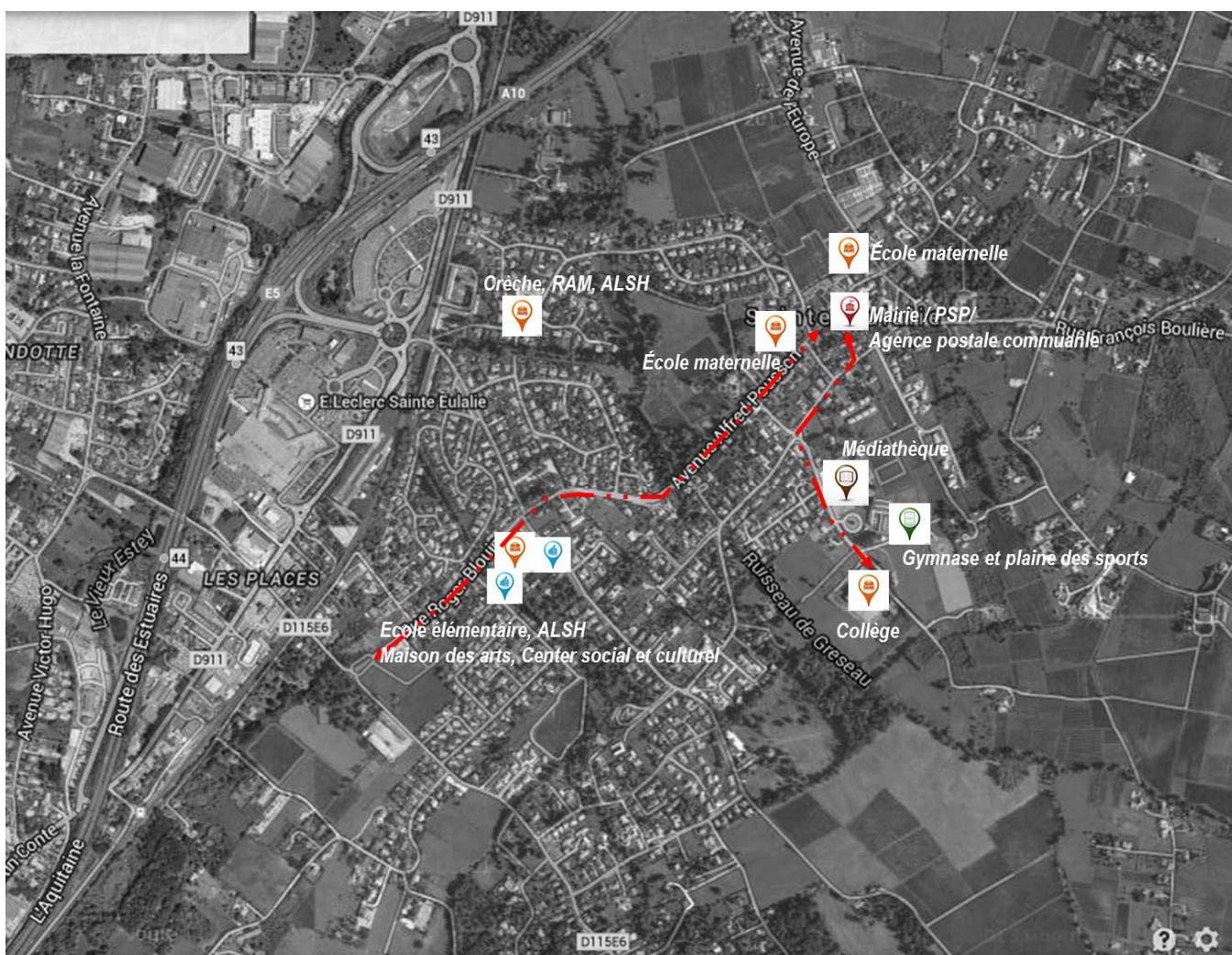
Plan du réseau d'assainissement pluvial



Aujourd'hui, le collège et la médiathèque sont déjà raccordés au haut-débit et alimentés en fibre.



6.2 LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE



Concentrés sur deux axes structurants de la commune que sont l'axe Blouin –Pousson et la rue Portmann, la commune dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant et plutôt qualitatif.

A- LES EQUIPEMENTS DE SERVICES A LA PERSONNE

Au-delà des services communaux qui regroupent 80 agents environs, la commune a ouvert en 2011, lors de la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine, **une plate-forme des services publics**. D'intérêt communautaire aujourd'hui, cette plateforme n'a cessé de croître tant en terme de fréquentation qu'en termes de propositions de services :

- Action sociale : point service CAF/CPAM/CARSAT/MSA), un service logement, un service de médiation, un Centre Communal d'Action Social (CCAS), des permanences assurées par des partenaires extérieurs (info droit, CLCV, écrivain public...) ;
- Emploi et développement économique : service Emploi ; permanence Mission Locale et PLIE, info entreprendre

Depuis cette année, suite à la fermeture de la Poste, la mairie a ouvert **une agence postale communale** pour assurer une continuité de ce service et préserver une certaine dynamique au centre-bourg.

C'est aussi dans le bourg que se situe un des deux cimetières communaux (vieux cimetière connexe à l'église, et cimetière plus récent et ses extensions avenue de l'Europe).



L'ensemble des professions libérales liées à la santé sont représentées sur Sainte-Eulalie. Par ailleurs, une antenne de la PMI (Protection Maternelle Infantile) assure des consultations au centre social et culturel.

B- LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET A DESTINATION DE L'ENFANCE

La commune de Sainte-Eulalie compte un collège, deux écoles maternelles et une école élémentaire.

Etablissements	Nombre de classes	Effectifs (rentrée 2018-2019)
Ecole maternelle les lucioles	3 classes	83
Ecole maternelle Montaigne	3 classes	84
Ecole élémentaire Saint-Exupéry (anciennement école Montesquieu)	11 classes (dont 1 CLIS)	269
Collège François Mauriac	17 classes (dont 1 ULIS)	433

Si l'école maternelle Montaigne est aujourd'hui pleinement occupée (1 classe dans une structure mobile), l'école maternelle des lucioles peut encore accueillir 2 classes supplémentaires.

L'école Saint-Exupéry dont l'ouverture a eu lieu en 2013 a été dimensionnée pour accueillir 15 classes (soit 4 classes supplémentaires).



Les élèves de collège accueillis à la rentrée 2006 sont à 41 % des résidents de la commune.

Cet équipement, aujourd'hui sous-occupé, peut accueillir jusqu'à 650 élèves.

Le collège est implanté en continuité du complexe sportif ce qui permet aux élèves de profiter des équipements de sports et loisirs.



- Le pôle enfance, rue de Laufach regroupe une crèche associative parentale, un accueil de Loisirs sans Hébergement pour les enfants de moins de 6 ans situé sur le pôle enfance, un Réseau d'Assistantes Maternelle

C- LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune de Sainte Eulalie bénéficie d'un bon niveau d'équipement en matière de sports et de loisirs ainsi que la présence d'associations relativement nombreuses et dynamiques.

La commune dispose :

- **d'équipements de plein air** regroupés au sein d'un complexe sportif à proximité du collège, mais également quelques équipements disséminés sur l'ensemble du territoire : 2 city-stades, 2 terrains de tennis, 1 skate-parc, 2 terrains de foot, 1 terrain de ball-trap, 1 piste d'aéromodélisme, 1 boulodrome...1 parcours sante a la tour Gueyraud, 1 parcours de course d'orientation
- **d'équipements couverts** divers : 1 gymnase, 1 dojo, 1 club house, 1 salle de danse, ...

La salle de musculation / gymnastique du foyer Lavergne va être démolie en raison de son obsolescence. La commune porte en effet aujourd'hui un projet de salle de sports mutualisée qui permettra d'offrir des espaces de remise en forme et de nouveaux vestiaires de football sur la plaine des sports à proximité du collège.

D- LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET ASSOCIATIFS

Situé à proximité du pôle Saint-Exupéry, le centre social et culturel est géré par l'association « Les Jardins d'Akazoul ». Lieu de rencontre et de mixité sociale, le centre social et culturel propose des temps forts autour de la culture, propose des sorties familiales, organise un centre de loisirs estival...

Le centre culturel Serge Dutruch, situé dans le centre bourg, qui a abrité la bibliothèque est aujourd'hui seulement occupé par les écoles municipales de danse, et de musique. Une association de club de billard a récemment aménagé sur le site. Un projet de réhabilitation de ce bâtiment doit permettre d'offrir de nouveaux espaces aux écoles municipales de danse et de musique.

La maison des arts du pôle Saint-Exupéry inaugurée en 2013 abrite un studio d'enregistrement, un atelier de création MAO, et une salle de spectacle de 80 personnes.

Une nouvelle médiathèque a été inaugurée en 2017 permettant d'offrir un bâtiment neuf, numérique, contemporain, localisé stratégiquement sur la place du bicentenaire de la révolution (près du collège et de la plaine des sports) ; un espace associatif a aussi été construit dans ce nouveau bâtiment.



Les autres espaces associatifs proposés aux administrés sont :

- Dans le centre bourg : la salle des fêtes (800 m²), le foyer des anciens (175 m²).
- Avenue de l'Aquitaine : local des restos du cœur.



La commune offre aussi des espaces verts qualitatifs comme les jardins de Yepes et des cagouilles dans le centre bourg, et surtout le parc de la Tour Gueyraud sur plus de 7 hectares (parcours santé, noria etc...).



Synthèse

⇒ Commune à l'interface de l'Entre-Deux-Mers rural et de l'urbanisation métropolitaine, qui doit faire face à des forts enjeux de protection paysagère, des espaces agricoles et naturels soumis à une forte pression foncière.

⇒ Période récente de maîtrise démographique qui contraste avec les 50 dernières années, et la densité la plus importante dans la communauté de communes du secteur de Saint-Loubès

⇒ Population jeune mais impactée par le phénomène de vieillissement national. Phénomène de desserrement de ménages avec la multiplication de familles monoparentales accentué par les décohabitations entraîne un nombre moyen par ménage de 2.6 personnes.

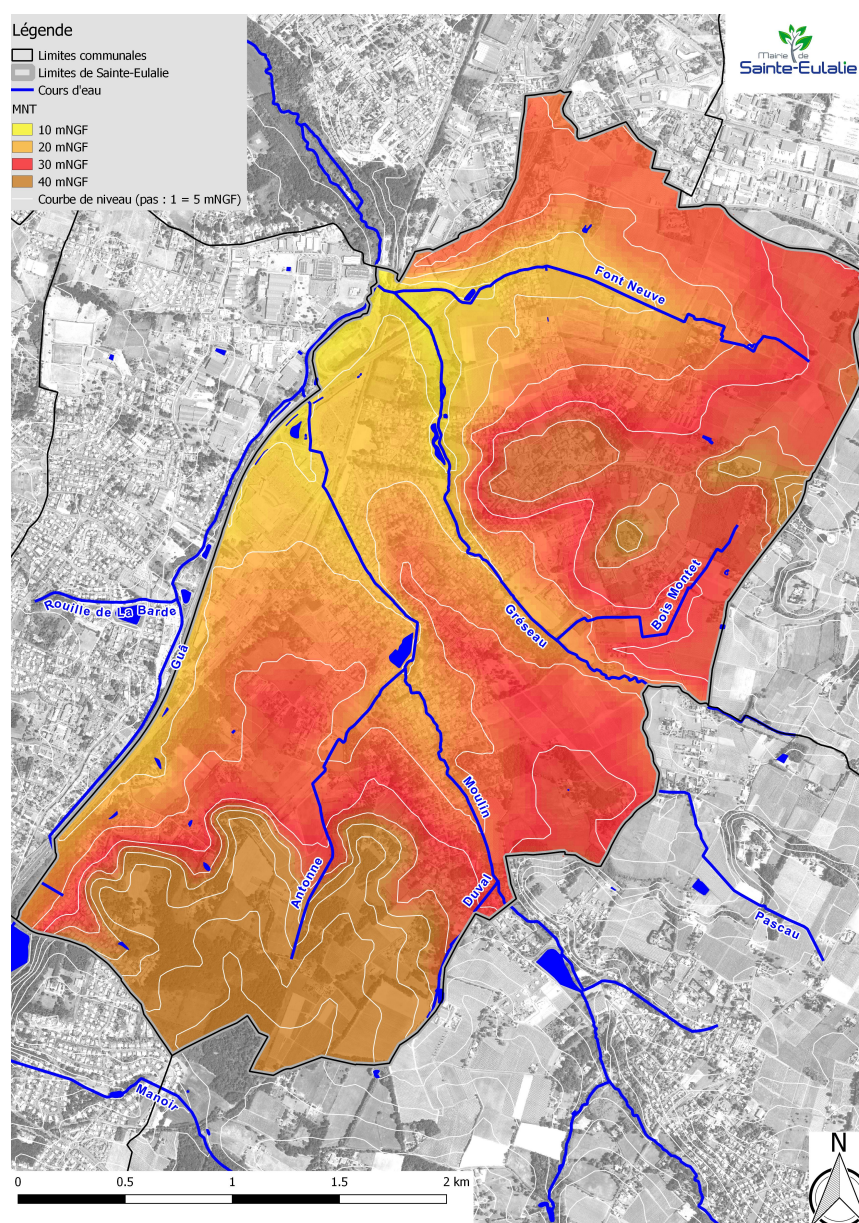
PARTIE II - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1 LA TOPOGRAPHIE

Sainte-Eulalie se trouve entre les vallées de la Garonne et de la Dordogne à l'extrémité nord-ouest du plateau de l'Entre-Deux-Mers. **L'altitude du territoire communal est assez faible**, entre 18 et 56 m. Son **relief** est généralement peu **accentué**. **Seule la partie sud (Bellassise, Siret, Le Four à Chaux) présente des pentes relativement fortes**. Le reste de la commune est marqué par une succession de collines et de cuvettes dans lesquelles circulent de nombreux ruisseaux.

Le bourg est implanté sur une butte épargnée par l'érosion des cours d'eau. En revanche, une grande partie des zones habitées se situe dans les points bas à proximité du cours des ruisseaux du Gréséau et du Moulin.



Carte du relief (source SMBV du Guâ)

1.2 LA GEOLOGIE / PEDOLOGIE

La nature argileuse des formations géologiques est source d'une **faible perméabilité des sols** de Sainte-Eulalie. Cette caractéristique est un frein à l'infiltration des polluants dans le sol mais peut générer un risque de mouvements de terrain par un phénomène de tassements différentiels.

Formations Fluviales :	Fy _b	Argiles des "mattes"
Système DORDOGNE	Fx _u D	Sables, graviers et galets
	Fx _u D	Sables argileux graviers et galets
	Fx _u D	Sables argileux et graviers
Système GARONNE	Fu	Sables argileux graviers et petits galets
	Fu-p	Sables argileux et graviers
Formations de versant :	C _u	Limons et argiles sableuses (épaisseur > 2m : colluvions)

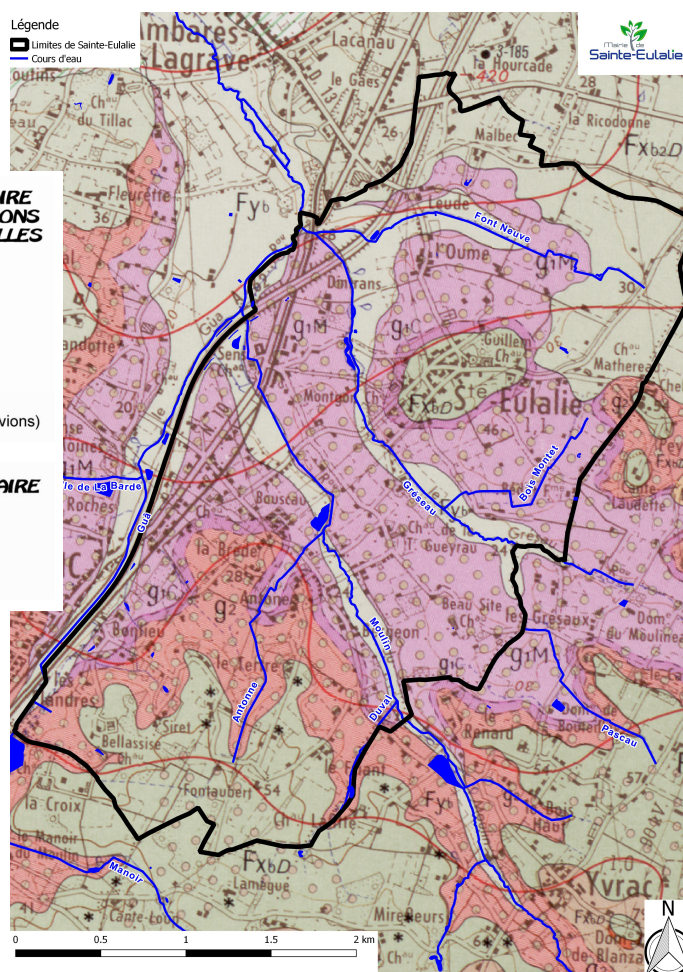
QUATERNAIRE et FORMATIONS SUPERFICIELLES

Oligocène moyen :	g ₂	Calcaire à Astéries, Calcaires à «Archiacines»
Oligocène inférieur :	g ₁ ^m	Calcaires et marnes lacustres «type Castillon»
	g ₁ ^m	Faciès «molasse»

TERTIAIRE

Le type de sol le plus représenté dans le périmètre étudié de Sainte-Eulalie est un sol brun argilo-limoneux à argilo-sableux, généralement profond ($\geq 1,5$ m). Sa structure est compacte, voire pâteuse, facilement modelable, ce qui indique une composition riche en éléments fins (argile et limons). En outre, la forte présence d'argiles dans les couches superficielles du sol entraîne :

- Un important coefficient de ruissellement (rapport entre la hauteur d'eau ruisselée et celle précipitée),
- Des difficultés pour mettre en place des solutions de gestion des eaux pluviales par infiltration.



2. CARACTERISTIQUE DE L'HYDROSYSTEME

2.1 LA RESSOURCE EN EAU

A- LES PRINCIPAUX COURS D'EAU DU TERRITOIRE

Le réseau hydrographique de Sainte-Eulalie est dense, orienté dans une direction générale sud-est / nord-ouest. **Trois cours d'eau principaux** irriguent la commune :

- **Le ruisseau du Moulin (ou de la Rivière) :**

Le Moulin mesure 7,8 km de long et prend sa source à l'extrémité sud-est d'Yvrac. Il traverse Sainte-Eulalie du sud-est au nord-ouest où l'urbanisation en bord de berge s'intensifie d'amont en aval avant de rejoindre le Guâ sur Carbon-Blanc. Ces affluents sur Sainte-Eulalie sont les ruisseaux de Duval (0,8km) et de l'Antonne (1,5km) situés en rive gauche. La superficie totale du bassin versant du ruisseau du Moulin est d'environ 8 km². Le

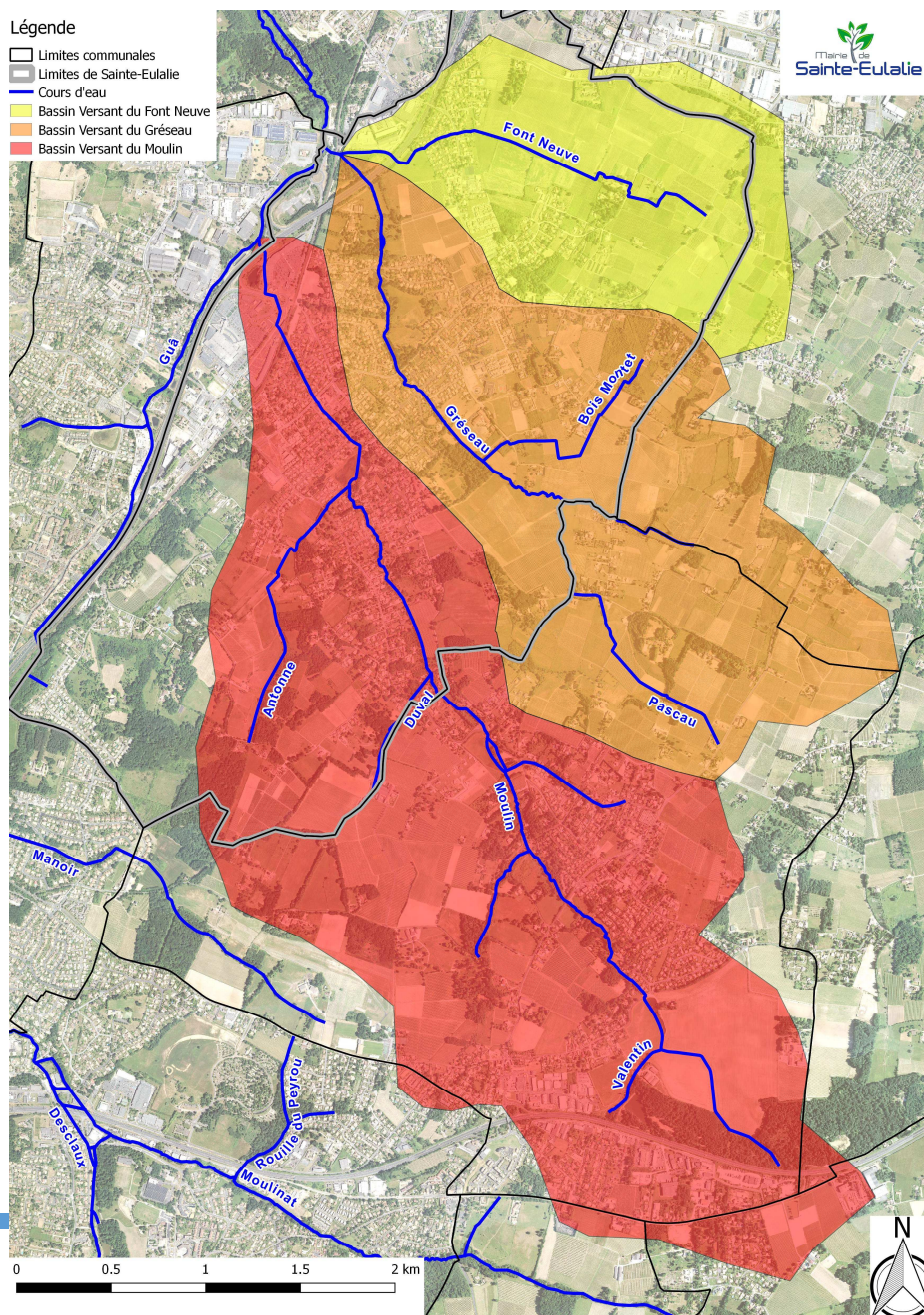
Syndicat Mixte du Bassin Versant du Guâ a implanté 2 bassins de rétention sur ce ruisseau pour « tamponner » les à-coups hydrauliques lors des événements pluvieux importants : le bassin du Pin Franc (22 000 m³) et celui des Tritons (28 000 m³).

- **Le ruisseau du Gréséau**

Le Gréséau mesure 3,4 km de long et prend sa source au nord d'Yvrac. Il traverse également Sainte-Eulalie du sud-est au nord-ouest pour rejoindre le Guâ sur Carbon-Blanc. Ces affluents sur Sainte-Eulalie sont les ruisseaux du Pascau (1,8km) en rive gauche, du Bois Montet (1,3km) et du Font-Neuve (décrit ci-dessous) en rive droite. La superficie du bassin versant du ruisseau du Gréséau est d'environ 5 km² (sans le Font-Neuve). Il n'existe pas de bassin de rétention sur ce cours d'eau toutefois l'étang artificiel de la rue Laufach est connecté au ruisseau. Il permet de stocker de l'eau lors des orages et participe ainsi localement à la protection contre les inondations.

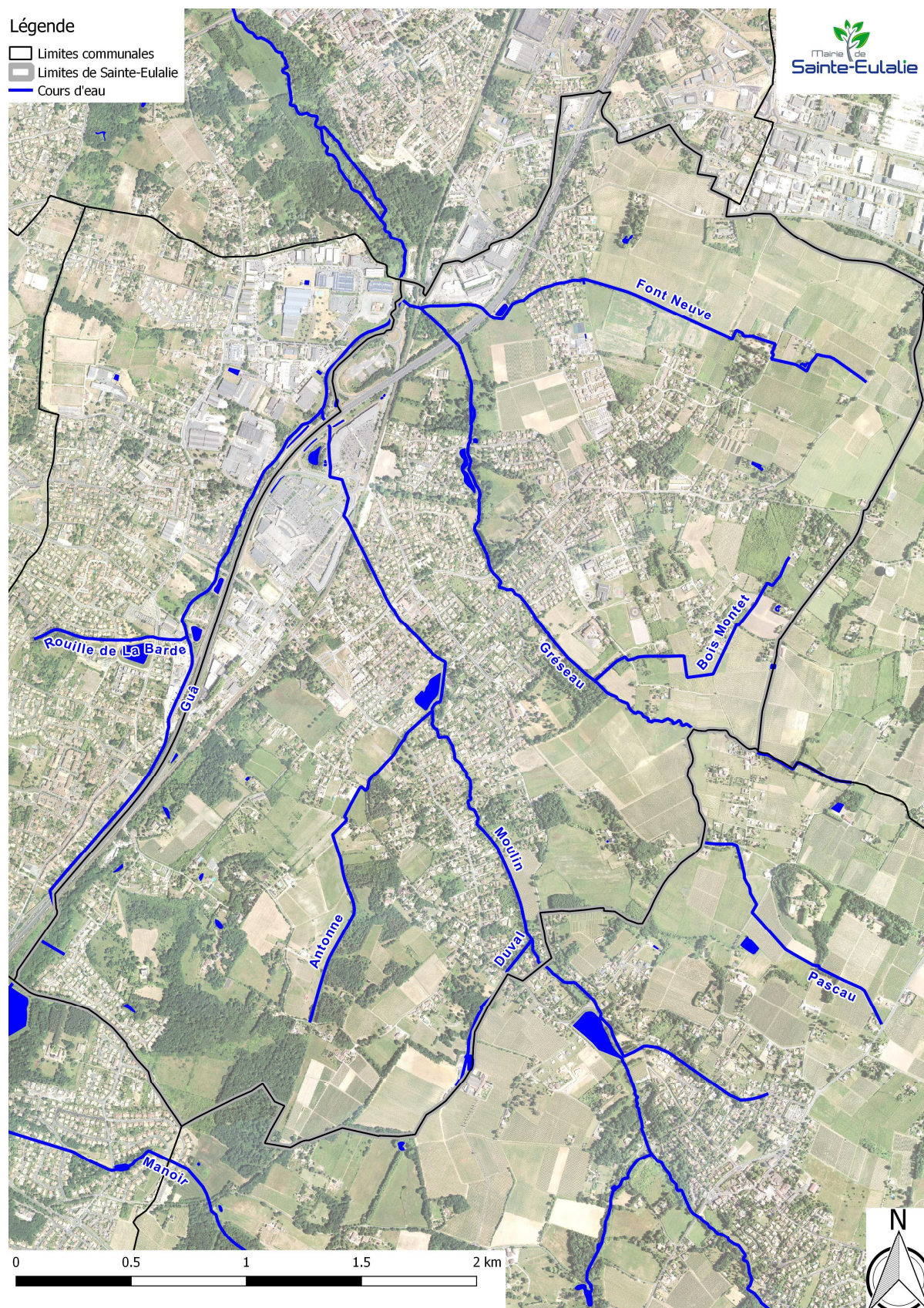
- **Le ruisseau du Font-Neuve**

Le Font-Neuve mesure 2,3 km de long et prend sa source au nord-est de Sainte-Eulalie su'il traverse d'est en ouest pour rejoindre le Gréséau au lieu-dit Biscaye. Le ruisseau du Font-Neuve n'a pas d'affluent et la superficie totale de son bassin versant est d'environ 2,5 km². Le syndicat du Guâ gère un petit bassin de rétention (< 200 m³) sur ce cours d'eau en amont de l'avenue de l'Europe.



Carte des bassins versants (Source SMBV du Guâ)

- Légende**
-  Limites communales
 -  Limites de Sainte-Eulalie
 -  Cours d'eau



Carte du réseau hydrographique (Source SMBV du Guâ)

B- ETAT QUALITATIF DE LA RESSOURCE

La commune de Sainte-Eulalie se situe sur le bassin versant de 2 masses d'eau de surface classées au titre de la DCE. Elles sont intitulées l'Estey du Guâ et le ruisseau du Moulin et leur type est le suivant : « petits cours d'eaux des coteaux aquitains ». Ces deux masses d'eau sont qualifiées en tant que Masses d'Eau Fortement Modifiées (MEFM), définies par la DCE comme « une masse d'eau de surface qui, par suite d'altérations physiques dues à l'activité humaine, est fondamentalement modifiées quant à son caractère ». C'est pourquoi, ces 2 MEFM se voient fixer des objectifs moins stricts du point de vue du caractère écologique. Ainsi, elles doivent atteindre le bon **potentiel** écologique. L'objectif de l'état chimique reste quant à lui le bon état qui devait être atteint pour 2015. Les objectifs d'atteinte du Bon Etat définis dans le SDAGE 2016-2021 sont reportés dans le tableau suivant :

Masses d'Eau "Rivière"	Code Masse d'Eau	Potentiel écologique				Etat chimique			
		Objectif	Etat SDAGE 2013	Indice de confiance	Origine	Objectif	Etat SDAGE 2013	Indice de confiance	Origine
Estey du Guâ de sa source à la Gironde	FRFR639	Bon Etat 2027	MEDIOCRE	Haut	Mesuré*	Bon Etat 2015	BON	Haut	Mesuré*
Ruisseau du Moulin	FRFR639-1	Bon Etat 2027	MOYEN	Faible	Modélisé	Bon Etat 2015	BON	Faible	Extrapolé

* : mesuré à la station Qualité du Guâ à Ambarès (05073100) située au niveau du pont de la D113 et appartenant au RAC (Réseau Complémentaire Agence) et au Réseau Nitrates de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne.

C- ETAT QUANTITATIF DE LA RESSOURCE

Le Guâ et ses affluents ne font l'objet d'aucun suivi quantitatif. Il n'existe en effet aucune station de mesures et de suivi des débits sur le bassin versant.

D- LA REGLEMENTATION DES MILIEUX AQUATIQUES

L'article L.212-2-2 du Code de l'Environnement mentionne que l'autorité administrative établit et met à jour pour chaque bassin ou regroupement de bassins, après avis du comité de bassins, un programme de surveillance de l'état des eaux.

Les propriétaires riverains des cours d'eau, lacs et plan d'eau non domaniaux sont tenus de laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents mandatés par l'autorité administrative pour accéder aux dits cours d'eau, lacs et plan d'eau et effectuer les mesures nécessaires à la mise en œuvre et au suivi du programme de surveillance de l'état des eaux, dans la mesure nécessaire à l'accomplissement de cette mission.

Les analyses des eaux, du biote et des sédiments nécessaires à la mise en œuvre du programme de surveillance sont effectuées par des laboratoires agréés au titre de la protection de l'environnement.

L'article L.215-18 du Code de l'Environnement prévoit que pendant la durée des travaux visés aux articles L.215-15 et L.215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive au cours d'eau et en respectant les arbres et les plantations existants.

Le Code de l'Environnement montre ainsi qu'il existe deux servitudes de passage, une première pour les agents mandatés par l'autorité administrative pour la surveillance de l'état des eaux (article L.212-2-2) la deuxième pour exécuter les travaux d'entretien (article L.215-18).

2.2 LES RESSOURCES EN EAUX SOUTERRAINES

A- ETAT DE LA RESSOURCE ET MENACES

La présence de ces nombreuses nappes souterraines, dont certaines sont alimentées directement par le ruissellement de surface, indique qu'une attention particulière doit être portée aux rejets superficiels d'eaux usées et pluviales afin de préserver cette ressource.

D'après l'agence de l'eau Adour-Garonne, 7 masses d'eaux souterraines sont présentes en niveau 1 sous la commune de Sainte-Eulalie.

Les **masses d'eaux souterraines** concernées présentent un profil différent, trois d'entre elles affichent un **mauvais état chimique** du fait de contaminations en nitrates, et pesticides. Pour ces masses d'eaux, il a été systématiquement demandé un report de délai à 2027. La masse « Calcaires de l'Entre de mers du BV de la Garonne » présentant uniquement des contaminations en pesticides et son délai est reporté en 2021.

Du fait d'une pression des prélèvements trop significative, deux autres masses à l'inverse présentent un **mauvais état quantitatif** entraînant un report de délai à 2021.

Enfin les deux dernières masses d'eaux sont moins impactées et présentent d'ores et déjà un **bon état quantitatif et chimique**.

Sainte-Eulalie est concernée par 4 entités hydrogéologiques, dont l'entité « Molasses Oligo-Eocènes du bassin aquitain » qui est présente sous l'intégralité du territoire communal.

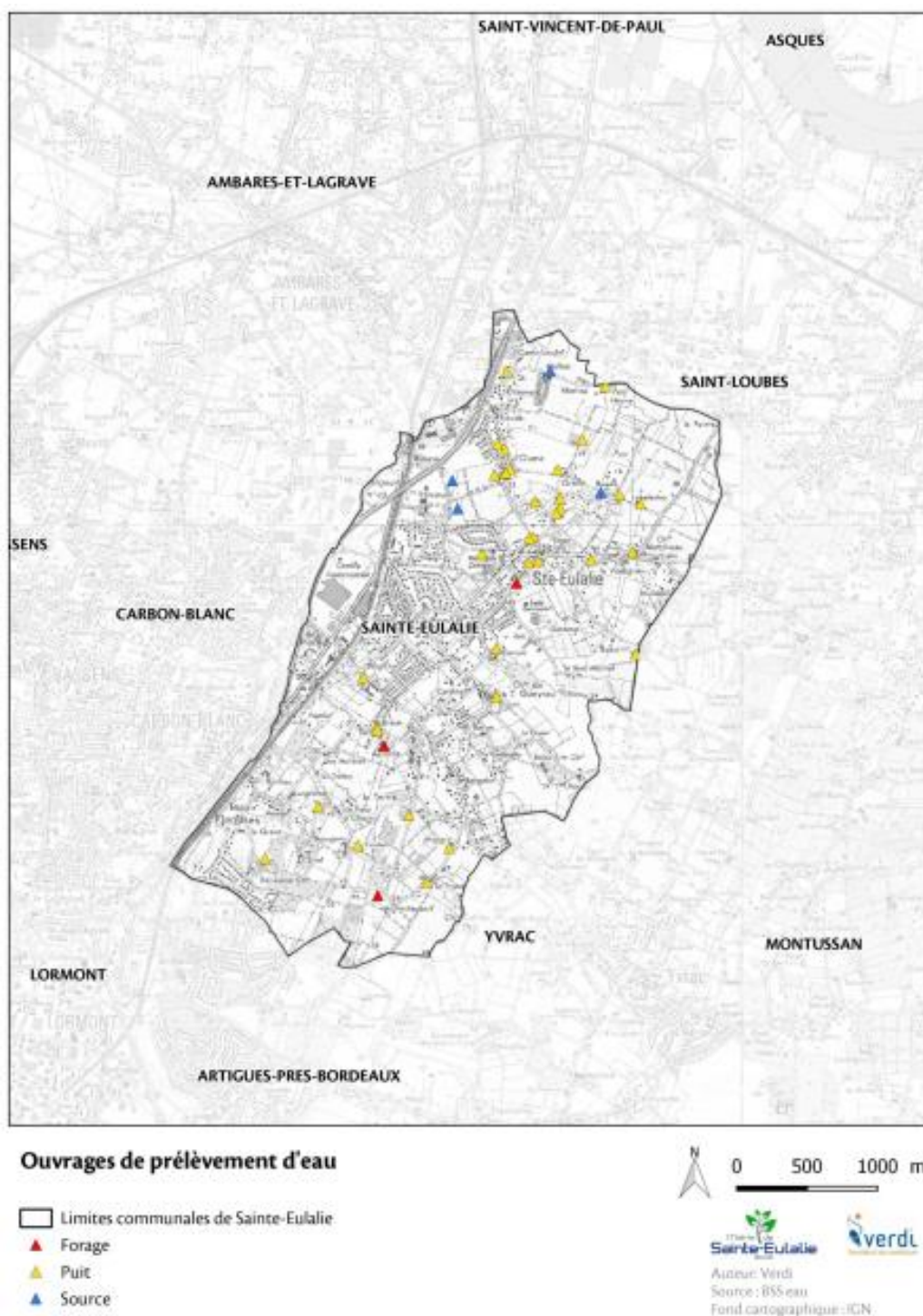
Selon le site Propluvia qui présente les mesures de suspension ou de limitation des usages de l'eau prises par les préfets pour faire face à une insuffisance de la ressource en eau, **Sainte-Eulalie n'a connu aucune restriction d'eau à ce jour.**

B- LES PRELEVEMENTS EN EAUX SOUTERRAINES

La commune ne possède pas de point de prélèvement.

Le Syndicat Intercommunal de l'eau Potable de Carbon-Blanc gestionnaire de la ressource gère donc les 7 forages situés sur les autres communes (Ambarès, Artigues, Carbon-Blanc, Pompignac, Saint-Loubès et Yvrac)

Selon la Banque de données du Sous-Sol de l'eau (BSS eau) qui liste les points d'eau référencés sur le territoire communal (forages, piézomètres, puits, sources...), **Sainte-Eulalie compte 43 ouvrages liés au prélèvement de l'eau.**



Localisation des ouvrages de prélèvement d'eau

La majorité des ouvrages de prélèvements d'eau sur Sainte-Eulalie sont des structures de faible profondeur : environ 85% des ouvrages atteignent jusqu'à 13m de profondeur. La commune ne compte pas de piézomètre sur son territoire.

3. BIODIVERSITE ET FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

3.1 LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES ECOLOGIQUES EXISTANTS

A- LES SITES NATURA 2000

La commune de Sainte-Eulalie n'est concernée par aucune zone Natura 2000. Les zones Natura 2000 les plus proches sont celles de la Garonne et de la Dordogne, toutes deux situées à 3 km de la commune.

B- LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) ET LES ZONES IMPORTANTES POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO)

La commune de Sainte-Eulalie n'est concernée par aucune ZNIEFF ou ZICO. Elle ne comprend pas non plus de ZPENS (Zone de Protection des Espaces Naturels Sensibles départementaux).

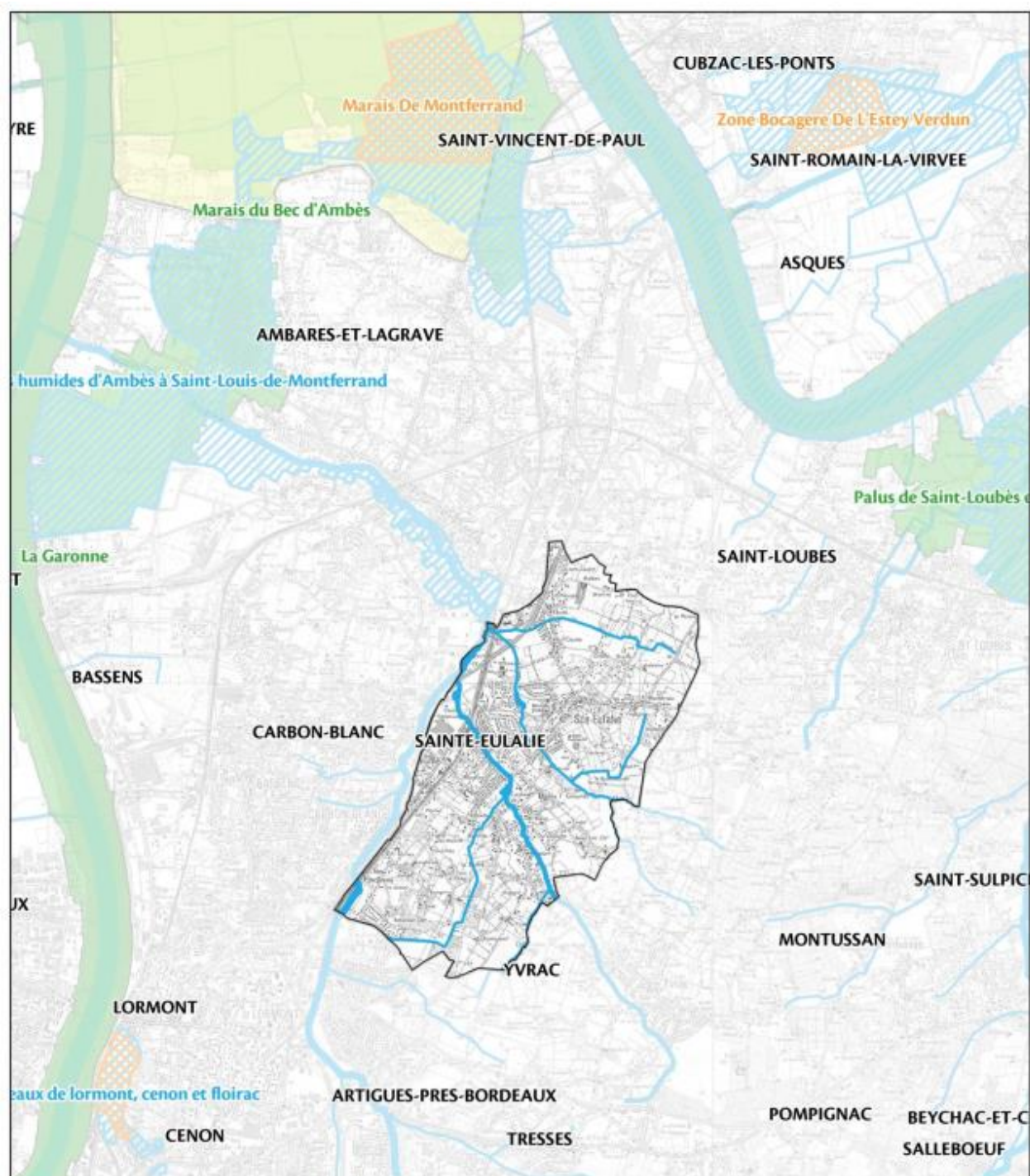
Une ZNIEFF de type 2 comprenant la partie aval du Guâ, possède néanmoins une extrémité de son périmètre à la limite Nord-Ouest de Sainte-Eulalie, celle dite « Zones humides d'Ambès à Saint-Louis-de-Montferrand ».

Sainte-Eulalie étant située en tête de bassin versant, Il est possible que des espèces patrimoniales de la ZNIEFF circulent par le réseau hydrographique de la commune.



Quelques espèces remarquables voire protégées observées sur les berges du Gréséau en juillet 2016 : Agrion jouvencelle, Cricothémis écarlate, Héron cendré, Libellule à quatre taches, Martin pêcheur d'Europe, Cistude d'Europe (Photos : Bastien Daubié ©)

Carte des inventaires et protections écologiques



Inventaires et protections naturelles

-  Limites communales de Sainte-Eulalie
-  ZNIEFF type 1
-  ZNIEFF type 2
-  ZICO
-  Natura 2000 : Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
-  Réseau hydrographique



0 0.5 1 km



Auteur : Verdi
Sources : DREAL Nouvelle-Aquitaine
et BD Carthage
Fond cartographique : IGN

3.2 LES MILIEUX NATURELS RENCONTRES SUR LE TERRITOIRE

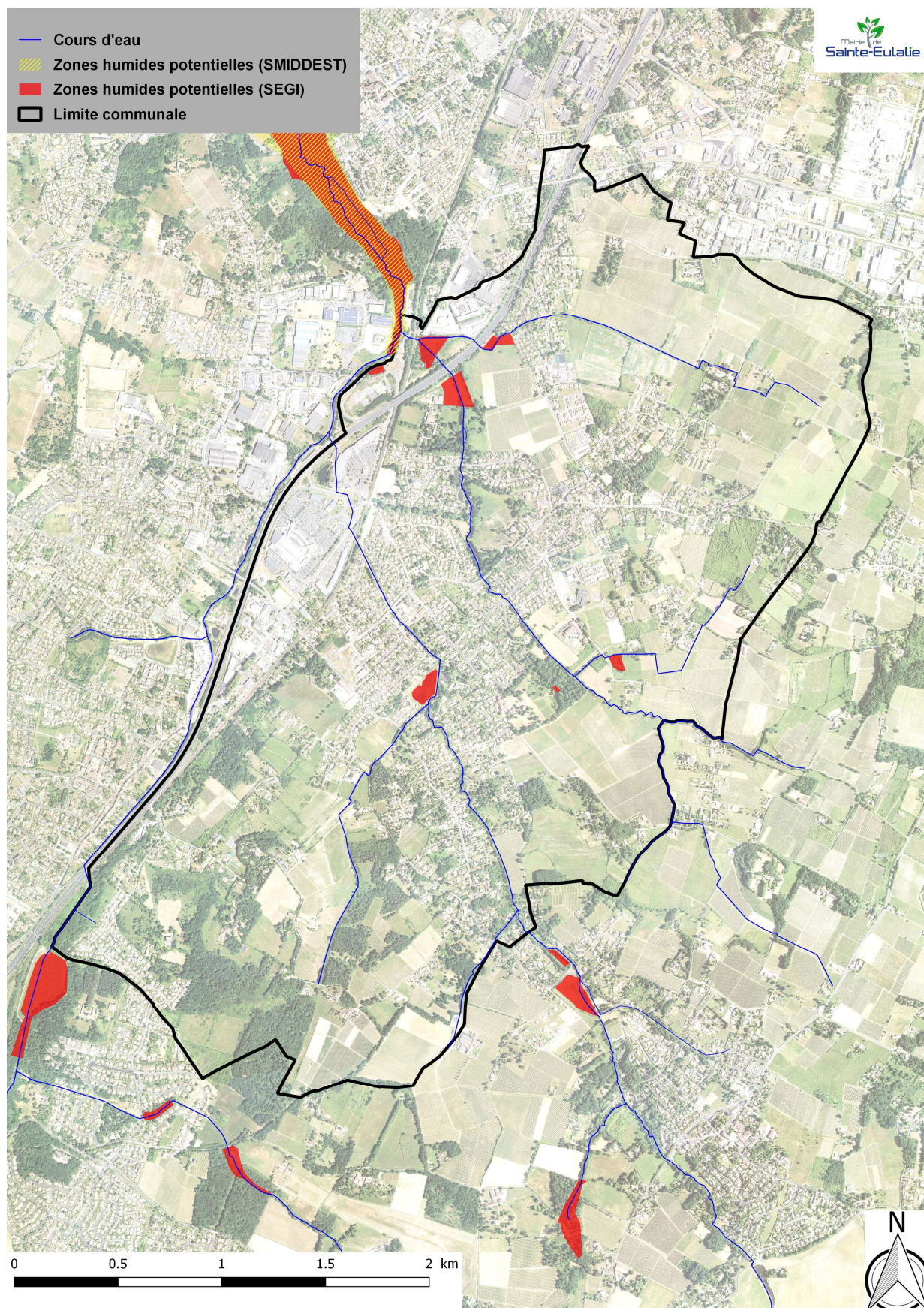
A- LES ZONES HUMIDES

Il n'existe à l'heure actuelle aucun inventaire exhaustif des zones humides (ZH) sur la commune de Sainte-Eulalie. Toutefois, le SMIDDEST dans le cadre du SAGE "Estuaire de la Gironde" a établi une carte des zones humides potentielles, exploitable au 20 000ième comprenant notamment tout l'ancien lit majeur du Guâ sur sa partie aval.

En outre, le bureau d'études SEGI lors de la phase 1 de l'élaboration du PPG (Plan Pluriannuel de Gestion des cours d'eau du bassin versant du Guâ) a complété cette donnée à partir de l'étude des documents cartographiques (Orthophotographie et fonds de cartes IGN, Cartes anciennes) et d'observations de terrain.

Cependant, il ne s'agit ici que d'une localisation des zones humides potentielles. Ça ne signifie pas que toutes sont des zones humides au regard de la Loi. En effet, suite à l'Arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 : "une zone humide est caractérisée par le cumul des deux critères pédologique et botanique, selon les caractères et méthodes réglementaires mentionnés aux annexes I et II de l'arrêté du 24 juin 2008." De même, un secteur non identifié comme zone humide potentielle par le SMIDDEST ou SEGI peut parfaitement être une zone humide non identifiée jusqu'alors. Afin de confirmer le caractère humide des zones pré-sélectionnées et d'affiner leur contour (descendre au 5000ième), le Syndicat du Guâ doit donc procéder à l'évaluation du critère botanique durant l'été 2018 et poursuivra cette démarche par une caractérisation des sols pour l'hiver 2019.

Carte des zones humides potentielles (Syndicat Mixte du Bassin Versant du Guâ)



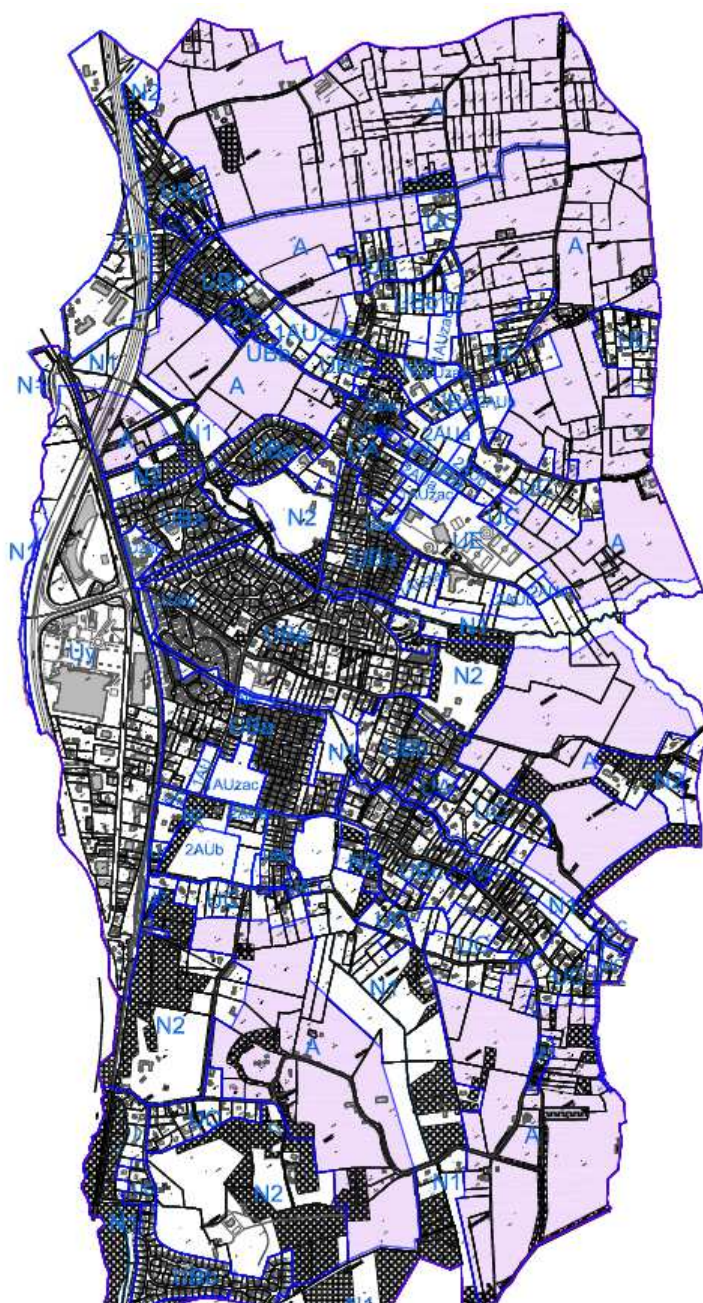
B- LES MILIEUX AGRICOLES

L'agriculture à Sainte-Eulalie est caractérisée essentiellement par la **viticulture**.

Les espaces viticoles, du fait de leur pérennité, permettent ponctuellement et selon les modes de gestion pratiqués à une flore spontanée de se développer et de se maintenir. Ils peuvent ainsi contribuer à fournir à une faune diversifiée un habitat plus pérenne que des cultures céréalières. Les espèces animales et végétales concernées par ces milieux constituent une **biodiversité ordinaire** c'est-à-dire d'espèces rencontrées communément et non menacées. Le maintien et la création de tout un panel de **micro habitats** : haies, bandes herbeuses, chemins, bordures de parcelles etc. permet la favorisation de cette biodiversité.

Son augmentation présente d'ailleurs un avantage potentiel pour les viticulteurs par l'accroissement des populations d'ennemis naturels des ravageurs de la vigne : oiseaux (busard cendré, busard des roseaux, faucon crécerelle...), chauves-souris, coccinelles, vers luisants etc. ...

La zone agricole du PLU 2010



 Zonage A (agricole)

L'élevage, également pratiqué sur la commune se matérialise spatialement par la présence de prairies et surfaces enherbées. Les prairies offrent des potentiels écologiques différents selon leur type et les pratiques.

- Les prairies naturelles sont des prairies permanentes n'ayant jamais été retournées ni ressemées. Un cortège floristique très diversifié peut ainsi s'exprimer spontanément dans ces milieux et permettre à toute une faune, et notamment aux insectes, de trouver un habitat favorable à leur développement. Les prairies permanentes, en place depuis plus de 5 ans, offrent un couvert enherbé pérenne. Cependant, le renouvellement (même par semis direct) de ces prairies et l'apport d'azote empêchent une flore spontanée et naturelle de se développer.
- Les prairies temporaires (inférieures à 5 ans), quant à elles, sont souvent ressemées et amendées pour optimiser la production de fourrage pour les bêtes (avec une diversité d'espèces fourragères faible, voire réduite à une espèce) et ont alors très peu d'intérêt en terme de biodiversité.

La fauche et le pâturage ont des conséquences différentes pour la biodiversité. Selon que la prairie est fauchée ou pâturée, une végétation spécifique pourra s'y développer.

- La fauche permettra le maintien d'un couvert végétal "haut" au printemps en fonction des dates d'entretien du couvert. Plus la date de fauche est tardive, plus la flore a le temps d'atteindre le stade de fructification nécessaire à sa reproduction. Ces couverts herbacés apportent aussi un abri pour les petits mammifères et les oiseaux (notamment pour la nidification).
- Le pâturage favorise également une biodiversité spécifique sur les parcelles. La présence des animaux et de leurs excréments est favorable aux insectes et autres invertébrés, par conséquent aux oiseaux qui s'en nourrissent.



Milieu viticole, rue de la Tour Gueyraud

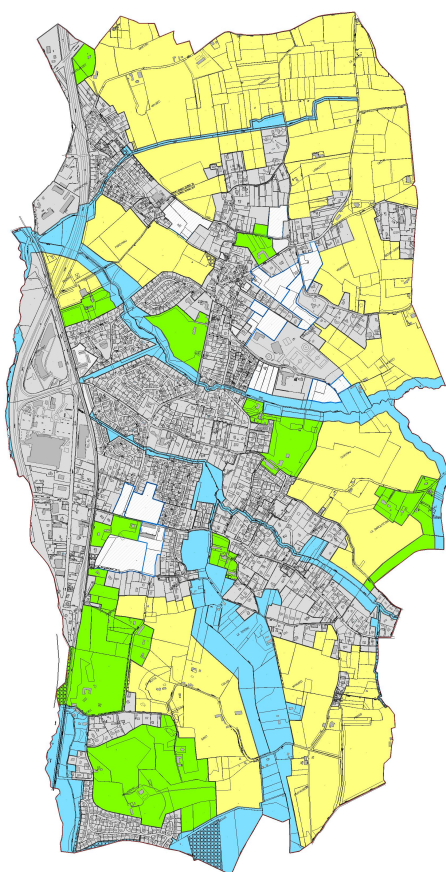


Prairie et haie, rue Eugène Delacroix

C- LES BOISEMENTS

Les boisements communaux sont peu nombreux, de petites tailles et morcelés, présents au Sud de Sainte-Eulalie, ainsi que dans une faible proportion à l'Est de l'ensemble urbain, sur le lieu-dit de Cocujac. Ils sont constitués d'essences de feuillus, principalement de chênaies. De par leur rareté, ils présentent un intérêt en apportant une diversification vis-à-vis des milieux urbanisés et agricoles et constituent des réservoirs de biodiversité à l'échelle communale. Ils peuvent accueillir des espèces de la faune forestière commune telles que le chevreuil, le renard etc. ...

Les boisements se retrouvent également en situation rivulaire de bord de réseau hydrographique notamment autour du ruisseau du Moulin et du Gréséau. Ils constituent ainsi des espaces de transitions, tampons et de refuges entre les milieux plus ouverts et le réseau hydrographique. Ces formations en mosaïque constituent ainsi une continuité verte et bleue, potentiellement favorable à des espèces patrimoniales telles que la cistude d'Europe.



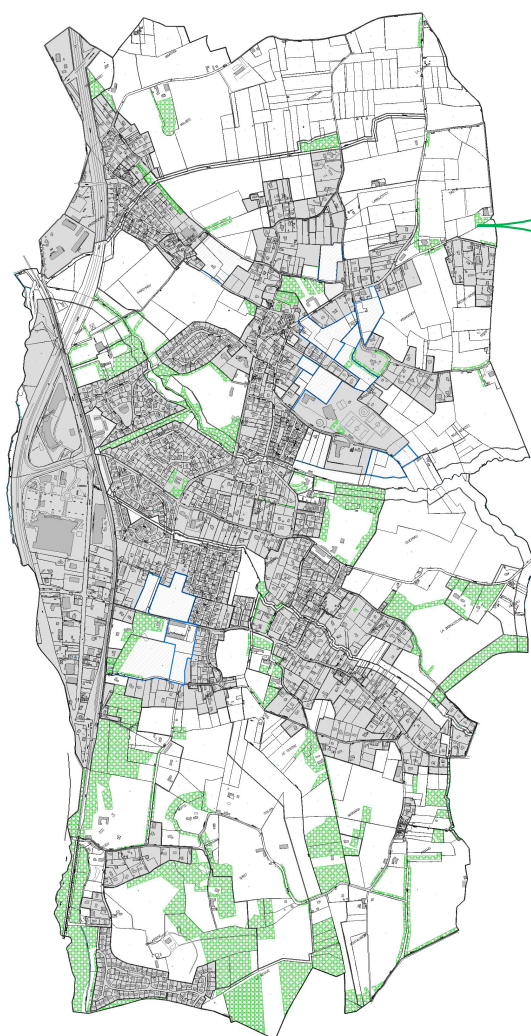
Le PLU de 2010 a permis d'identifier et de protéger les espaces boisés les plus significatifs de la commune :

- par un zonage N1 le long des ruisseaux pour préserver les ripisylves existantes ou à renforcer (**en bleu sur la carte**).
- Par un zonage N2 pour protéger les espaces boisés majeurs du territoire souvent liés aux grandes propriétés de villégiature du 19^{ème} siècle (**en vert sur la carte**).

	Zonage N1
	Zonage N2
	Zone agricole



Boisement rue Arthur Rimbaud

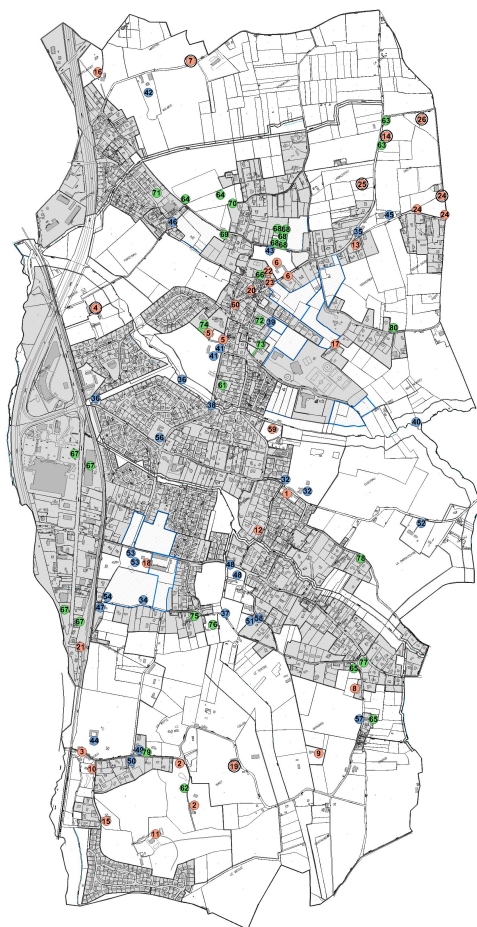


La mise en place des Espaces Boisés Classés (**en vert sur la carte**) conforte cette protection.

En effet, le PLU 2010 avait multiplié par 1.5 la superficie globale des Espaces Boisés Classés pour protéger au global plus de 83 hectares.

Parc de la Tour Gueyraud





Enfin, l'application de l'article L151-9 du code de l'urbanisme (anciennement codifié L123-1-5 7° du CU) a permis non seulement de préserver le patrimoine remarquable bâti et végétal de la commune, mais aussi de sensibiliser les habitants sur le paysage eulalien en protégeant arbres remarquables, parc urbain, parcelle viticole dans le tissu urbain, fossé rural etc...

D- LES ZONES URBAINES ET AUTRES ESPACES ARTIFICIALISES

Ces milieux sont constitués par **tous les espaces « urbains » non imperméabilisés** : espaces verts, jardins, parcs arborés, bords de route enherbés, espaces mémoriaux... Auxquels s'ajoutent d'autres milieux tels que les zones d'activités, les délaissés d'infrastructures, les voies ferrées désaffectées...

Ces espaces fortement remaniés peuvent à la fois constituer des **zones de pressions pour les milieux naturels** (éléments fragmentant, introduction d'espèces invasives, dérangement....) mais également des **milieux potentiellement favorables à la biodiversité locale**.

Par ailleurs, les **espaces délaissés** en bordure **d'infrastructures** permettent également le développement de milieux ouverts, de fourrés et de boisements diversifiant l'occupation du territoire et offrant de nouveaux habitats pour la faune et la flore. Ainsi des aménagements tels qu'autoroutes, voies ferrées et canaux constituent **à la fois** des **éléments fragmentant** mais offrent **également** l'opportunité de développer des **milieux naturels annexes**.

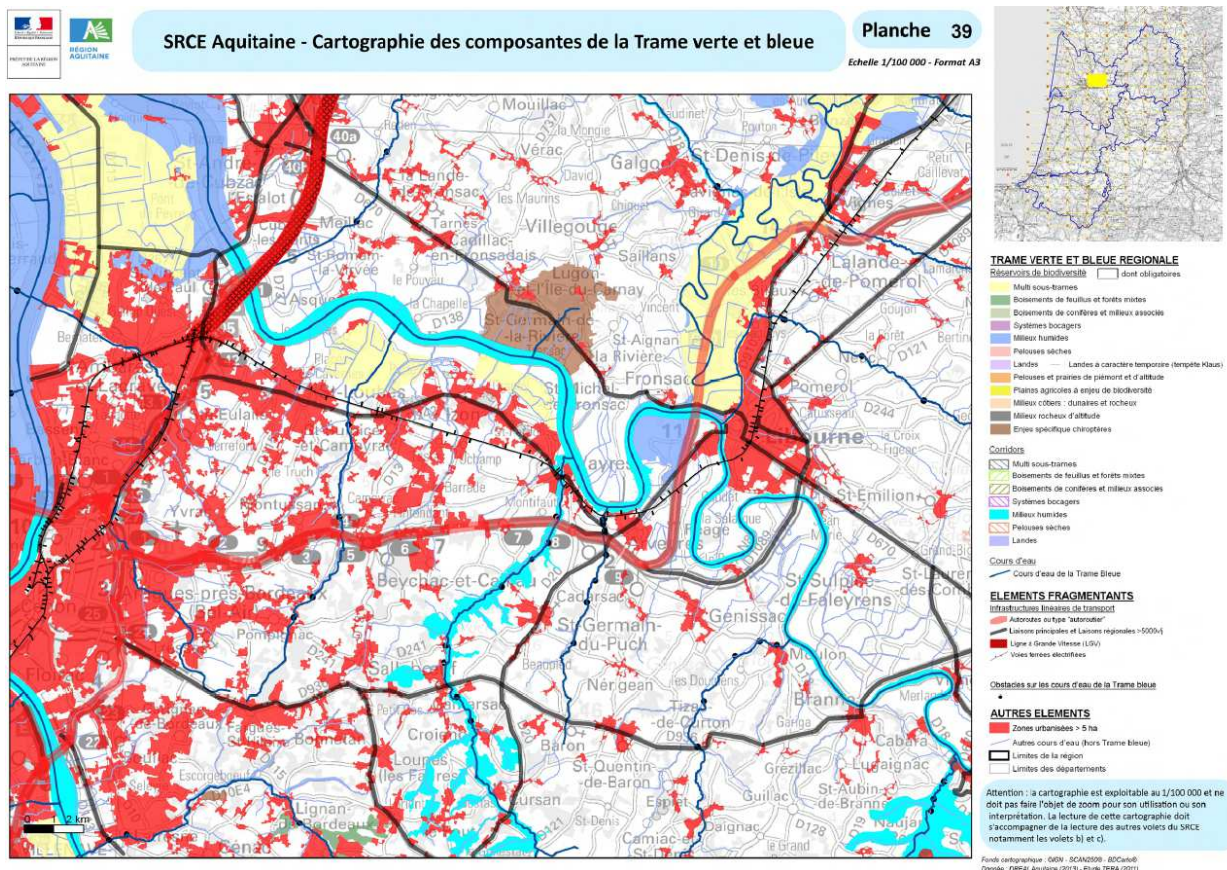
C'est le cas par exemple au sud de la commune, avec le **boisement linéaire jouxtant la voie ferrée Bordeaux-Saintes**.



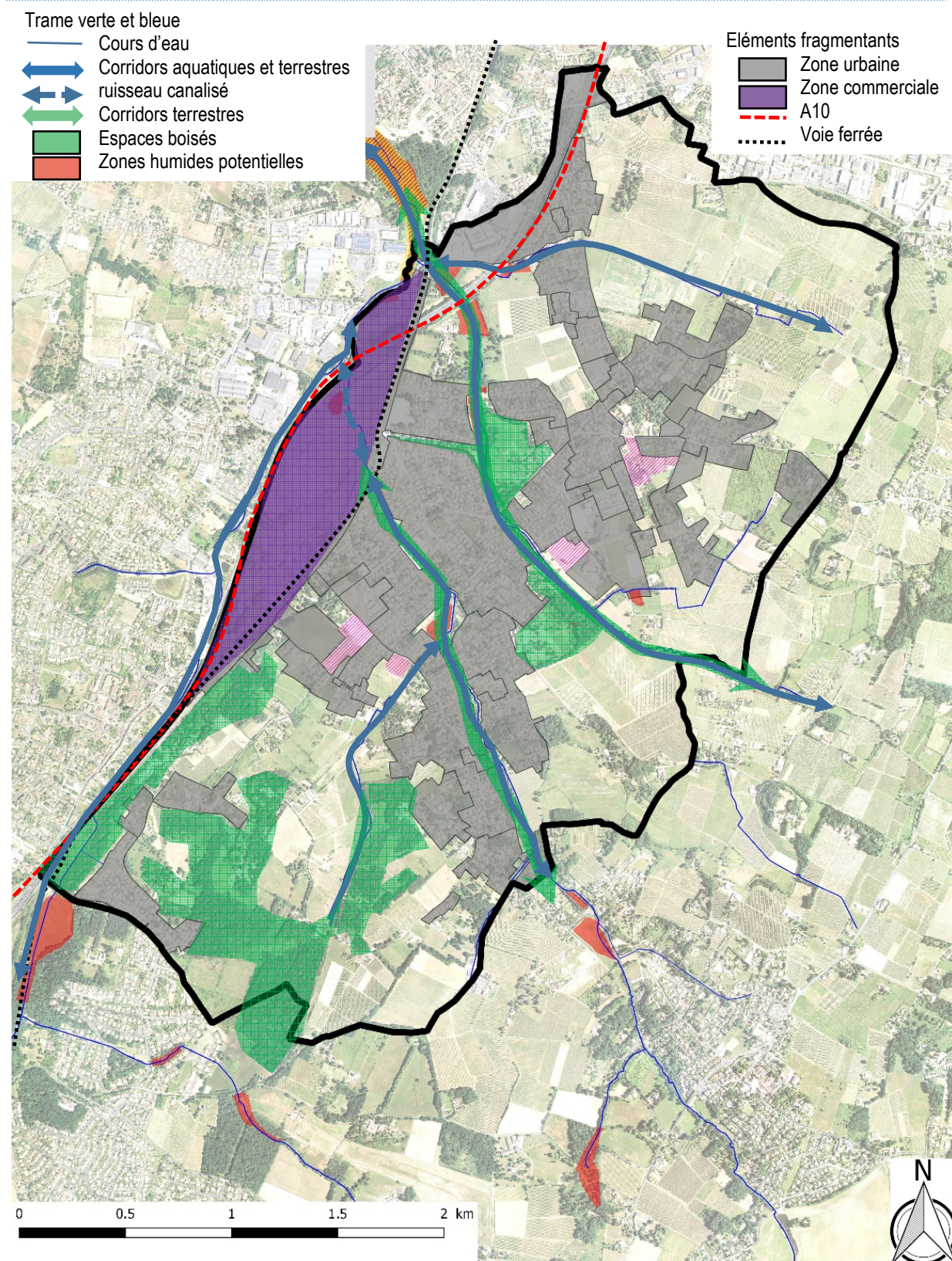
Espace vert entre les deux parties du lotissement du Parc du Château

E- LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SCRCE Aquitaine a identifié Sainte-Eulalie comme faisant partie de l'ensemble naturel « **Littoral, vallées alluviales majeures, étangs et marais littoraux et estuariens** »



F- LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS ECOLOGIQUES



■ La Trame verte et bleue sur Sainte-Eulalie

Le réseau hydrographique de Sainte-Eulalie et ses boisements rivulaires constituent les corridors écologiques de la **trame bleue** communale. Ils traversent le territoire dans un axe Est-ouest et le longe à l'Ouest avec le Guâ. Par le biais de ce dernier, la trame bleue de Sainte-Eulalie **est connectée à la Garonne** et permet la circulation d'espèces aquatiques.

Les **boisements de feuillus et prairies** au sud viennent former une **trame verte** qui se poursuit sur le territoire d'Yvrac. Elle représente un réservoir de biodiversité terrestre qui enrichit celle des milieux agricoles et viticoles davantage répandus sur la commune et ses alentours.

G- LES PRESSIONS SUR LES MILIEUX ET DEMARCHES EN COURS

■ L'urbanisation

En ce qui concerne les zones de pressions sur **Sainte-Eulalie**, il apparaît sur la carte que l'**urbanisation** qui s'est développée depuis l'approbation du PLU en 2010 **s'est faite essentiellement dans le tissu urbain existant et hors des corridors écologiques protégés par le document d'urbanisme**.

■ Les infrastructures de transport

Sur Sainte-Eulalie, l'autoroute **A 10** et la **voie ferrée** représentent les axes les plus larges et les plus **fragmentant**. Le **Guâ**, canalisé dans sa partie amont le long de la commune, est le corridor écologique le plus impacté par ces infrastructures. Dans une moindre mesure **la rue Alfred Pousson** qui traverse la commune dans un axe nord-est, sud-ouest vient fragmenter les ruisseaux du Moulin et du Gréseau.

4. COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

4.1 LES RISQUES NATURELS

A- LES ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES

La commune de Sainte-Eulalie a fait l'objet de 15 arrêtés concernant les risques naturels depuis 1982, soit **une moyenne d'environ un arrêté tous les deux ans**. La majorité de ces arrêtés concerne les **mouvements de terrains différentiels**, suivie par des **inondations et coulées de boue**.

B- LE RISQUE INONDATION

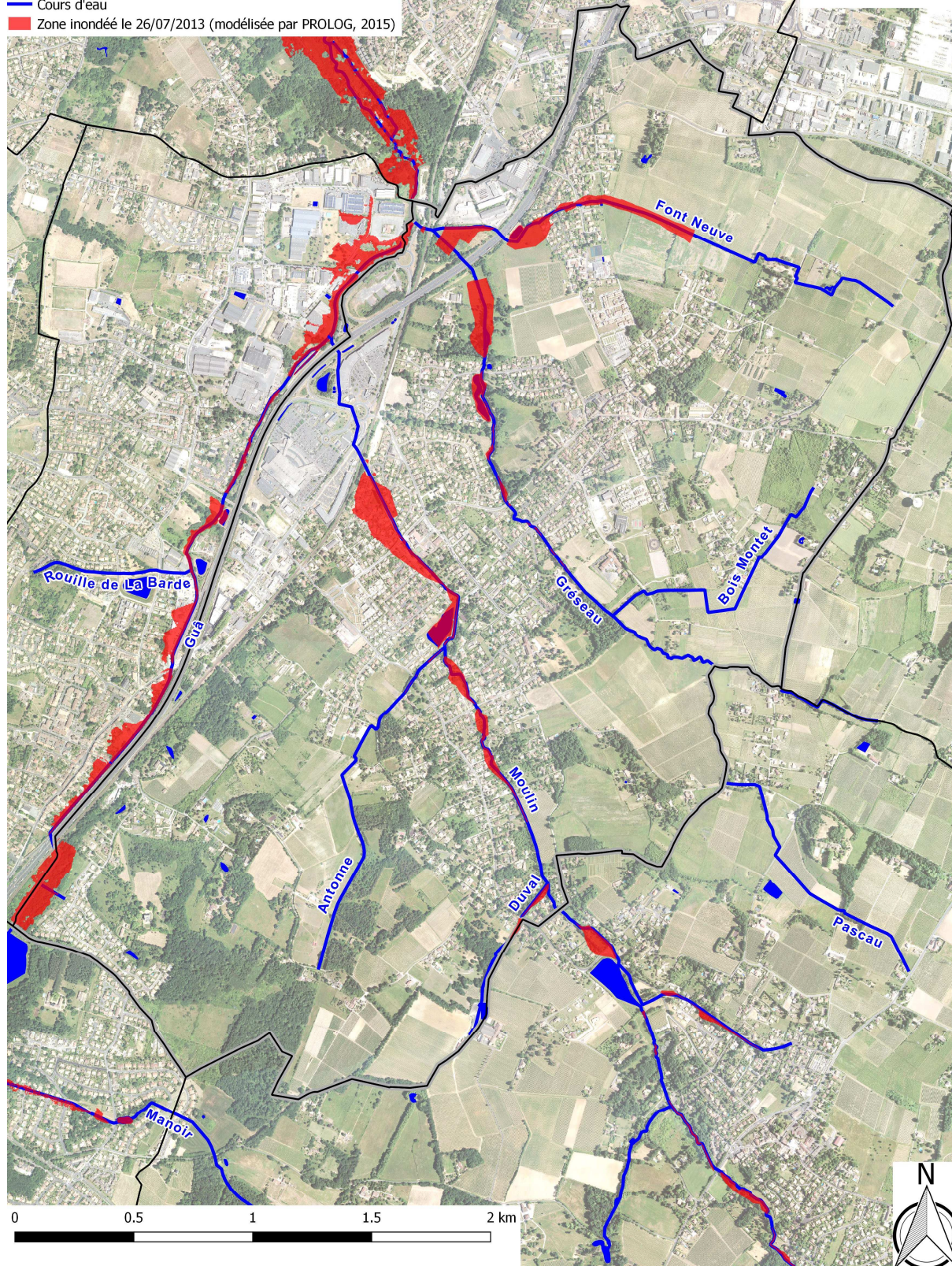
La commune de **Sainte-Eulalie n'est soumise à aucun PPRI, néanmoins, le risque inondation est présent** sur le territoire communal. En atteste la liste des arrêtés de catastrophe naturelle qui mentionnent des inondations en 1983, 1984, 1986, 1999, 2009 et 2013.

L'étude hydraulique, réalisée en 2015 par Prolog, pour la gestion globale de l'assainissement pluvial sur le bassin versant du Guâ localise la crue du 26 juillet 2013. Celle-ci demeure la plus importante connue à ce jour sur Sainte-Eulalie et sert de référence pour l'inondabilité. Les trois principaux cours d'eau communaux, affluents du ruisseau du Gua, ont été concernés.

En termes d'instruction, l'étude réalisée entre dans le cadre de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme et peut à ce titre, être opposable à certains projets concernés par la crue du 26/07/13. Ainsi, le Syndicat Mixte du Bassin versant du ruisseau du Guâ émet systématiquement des avis dans le cadre des autorisations du droit des sols sur les projets de construction potentiellement impactés.

Légende

-  Limites communales
-  Limites de Sainte-Eulalie
-  Cours d'eau
-  Zone inondée le 26/07/2013 (modélisée par PROLOG, 2015)



Carte du risque inondation

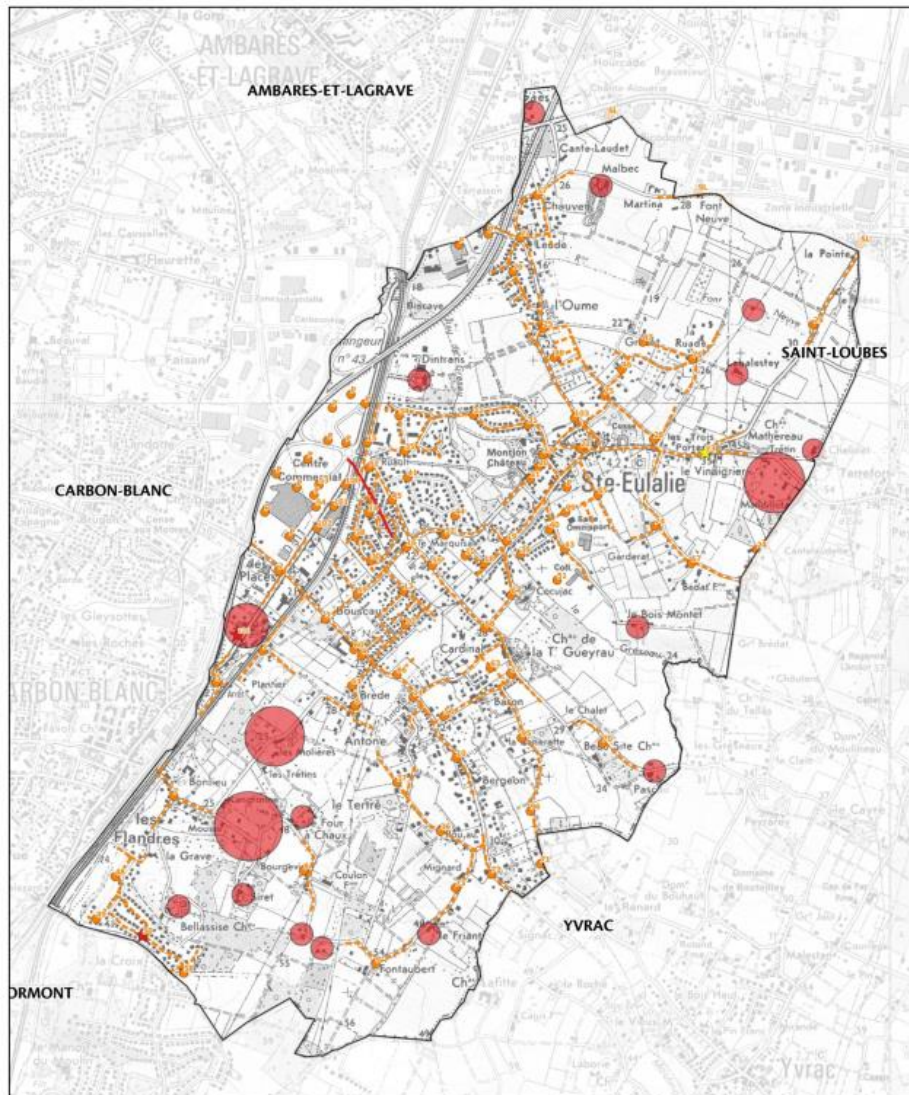
C- LE RISQUE REMONTEE DE NAPPE

La grande majorité du territoire de Sainte-Eulalie n'est pas concernée par la remontée de nappe (sensibilité faible à très faible). En revanche, certains secteurs ponctuels à proximité des cours d'eaux présentent une sensibilité très élevée avec nappe sub-affleurante (ruisseaux du Gua, du Grésseau et du Moulin).



D- LE RISQUE INCENDIE

La commune qui dépend de la caserne de Bassens, possède **68 poteaux incendie** de différentes capacités et **13 bouches d'incendie** qui couvrent un territoire urbain hétéroclite : pavillons, zones commerciales etc. ...



Défense incendie

- Limites communales de Sainte-Eulalie
- Bornes de défense incendie
- ★ Poteau incendie indisponible
- ★ Poteau incendie à débit faible
- Zone non couverte
- Déficit hydraulique
- Distance de 200 m des bornes

N 0 500 1000 m



Auteur : Verdi
Source : Plan incendie 2014, SDIS
Fond cartographique : IGN

Carte de la défense incendie

Règlementation applicable

Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours

Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelles », dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.

Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.

Défense Extérieure contre l'Incendie

Elle doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaire à la lutte contre les incendies. Elle doit être dimensionnée en fonction du niveau de risque évalué par le SDIS. Les principes sont énoncés dans l'annexe « Défense Extérieure Contre l'Incendie – Principes généraux ».

Dans les espaces exposés au risque feu de forêt (à moins de 200 m d'un espace boisé) – en application de l'Art.134-6 du Code Forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 20 avril 2016.

Les règles de débroussaillage doivent être incluses dans le règlement d'un plan local d'urbanisme.

S'agissant des obligations liées à des exploitations ou installations particulières, l'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 2 mètres des peuplements résineux. Cette instance est portée à 30 mètres pour les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion.

Analyse de la défense incendie existante

A l'analyse des documents transmis et au vu des éléments techniques en possession de SDIS, certains secteurs géographiques bâtis laissent apparaître une défense incendie insuffisante.

Les secteurs ci-après sont dépourvus de défense incendie :

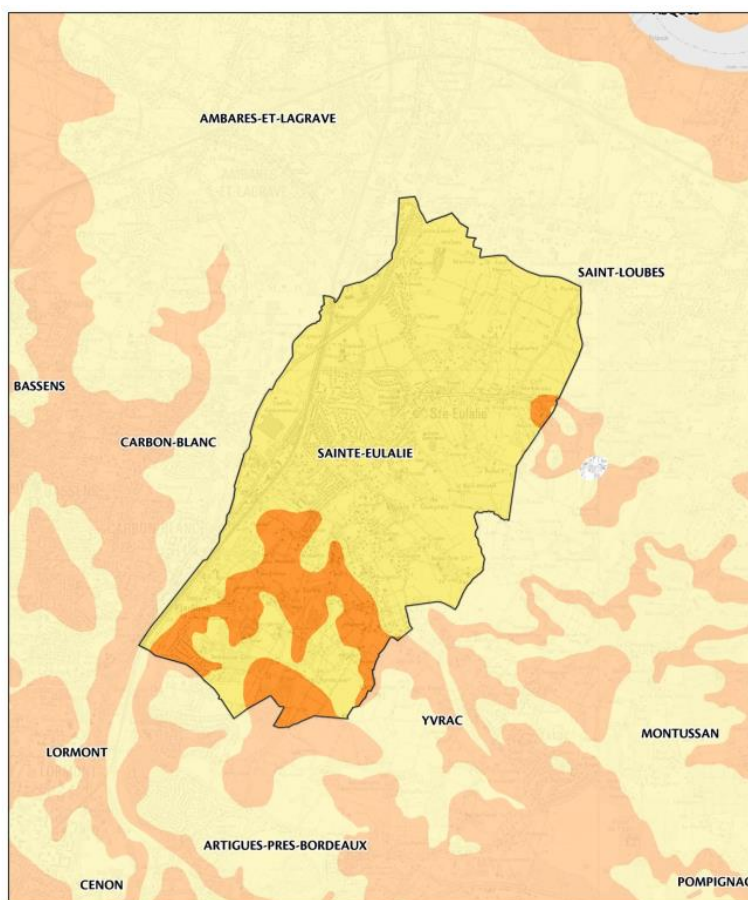
Lieux dits « Argentière », « Biscaye », « Bois Monet », Cantelandet », « Gueyraud », « Fontaubert », « Labalestey », « Langronne », « La Grave », « Le Megue », « Les Tretins », « Malbec », « Mandillot », « Martinat », « Mignard », « Moulières », « Mousse », « Pareynau », « Pascau ».

E- LE RISQUE RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES ET LE RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAINS

La commune de **Sainte-Eulalie est particulièrement soumise à ce risque**. Elle a fait l'objet de 7 arrêtés constatant un état de catastrophe « retrait-gonflement des argiles » sur les périodes de :

- Juin à septembre 1995
- Octobre 1995 à juin 1998
- Toute l'année 2002
- Juillet à septembre 2003
- Janvier à mars 2005
- Juillet à septembre 2005
- Avril à Juillet 2011

32 sinistres ont été recensés lors de l'étude d'aléas réalisée par le BRGM en 2004. 16% de la Commune est classée en zone d'aléa moyen et 84% en zone d'aléa faible, la plupart des zones constructibles se situant dans cette dernière catégorie.



Carte de l'aléa retrait/gonflement des argiles (source : BRGM)

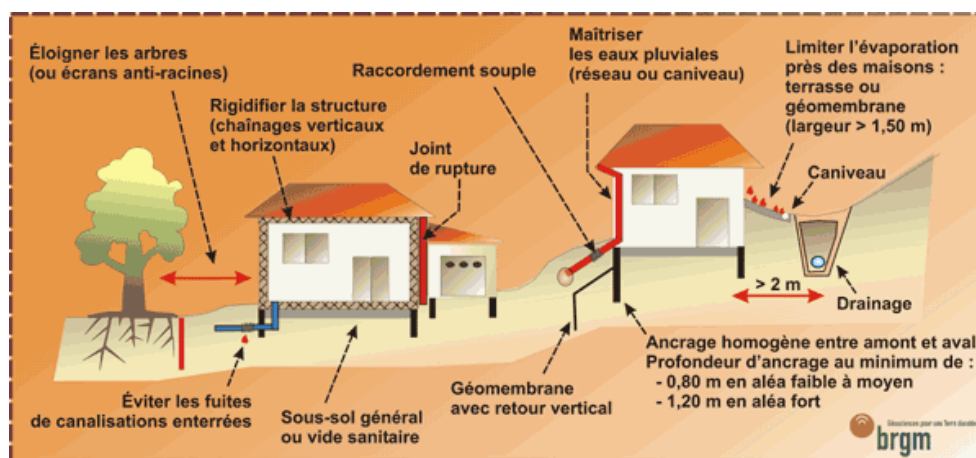
Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels). Il peut être suivi de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales ou plus rarement de phénomènes de fluage avec ramollissement.

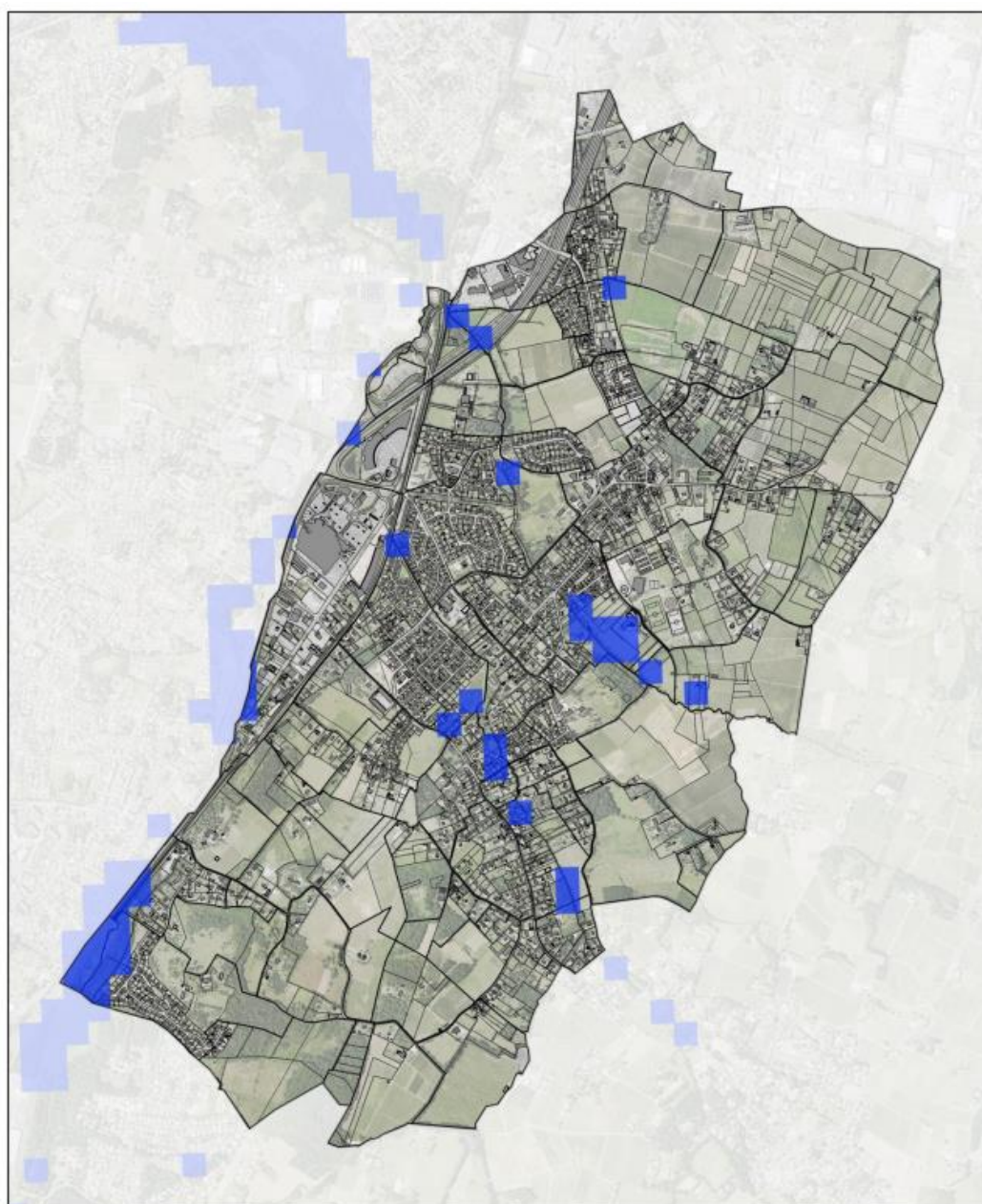
Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Aléa retrait gonflement des argiles

- Limites communales de Sainte-Eulalie
- Faible
- Moyen
- Fort

0 500 1000 m
 Auteur : Verdi
 Sources : BRGM
 Fond cartographique : IGN





Risque de nappe affleurante

-  Limites communales de Sainte-Eulalie
-  Bâti
-  Parcellaire
-  Aléa remontée de nappe : sensibilité très élevée, nappe affleurante



Auteur : Verdi
Sources : cadastre 2017 et BRGM
Fond cartographique : BD ortho 2012

F- LE RISQUE SISMIQUE

La commune de Sainte-Eulalie se situe dans une zone de sismicité de niveau 2 correspondant à une intensité faible.

G- LES AUTRES RISQUES GIRONDINS

Comme tout le département, la commune de **Sainte-Eulalie est soumise au risque tempête.**

Par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000, l'ensemble du département de la Gironde a été classé en **zone à risque d'exposition au plomb** conformément à l'article L.1334-5 du code de la Santé Publique.

4.2- LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de Sainte-Eulalie n'est soumise à aucun risque industriel et nucléaire dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Gironde.

A- LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) ET SEVESO

■ Les installations ICPE

En 2016, la commune de Sainte-Eulalie compte **3 installations classées en activité soumises à autorisation**, c'est à dire exerçant une activité jugée dangereuse pour l'environnement. Les activités concernées sont de nature diverse : station-service, chai viticole, déchetterie professionnelle. Elle compte également **7 installations classées soumises à déclaration**, dont l'activité est jugée comme présentant peu de risques pour l'environnement.

■ Les installations SEVESO

Il n'existe pas, sur Sainte-Eulalie ni sur les communes périphériques, **d'établissement** relevant de la Directive **SEVESO II** du 9 décembre 1996, relative à la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

B- LES TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES (TMD)

Les données de la DREAL Nouvelle-Aquitaine montrent que **Sainte-Eulalie ne comprend pas de périmètre de risque TMD**. Ce **risque** est néanmoins **présent à ses limites sud et nord**.

4.3 - LES NUISANCES ET POLLUTIONS

A- LA POLLUTION DES SOLS

D'après les informations fournies par l'Agence Régionale de la Santé, l'inventaire national BASOL ne révèle aucun site pollué sur la commune de Sainte-Eulalie, et la base de données BASIAS, ne révèle aucun ancien site industriel et d'activités de services sur la commune.

B- NUISANCES SONORES

La commune de Sainte-Eulalie est concernée par :

- l'arrêté préfectoral du 04/11/2013 portant publication des cartes stratégiques des infrastructures routières et autoroutières de Gironde dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an et des infrastructures ferroviaires de Gironde dont le trafic annuel est supérieur à 30000 passages de trains ;
- L'arrêté préfectoral du 02/06/2016 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde.

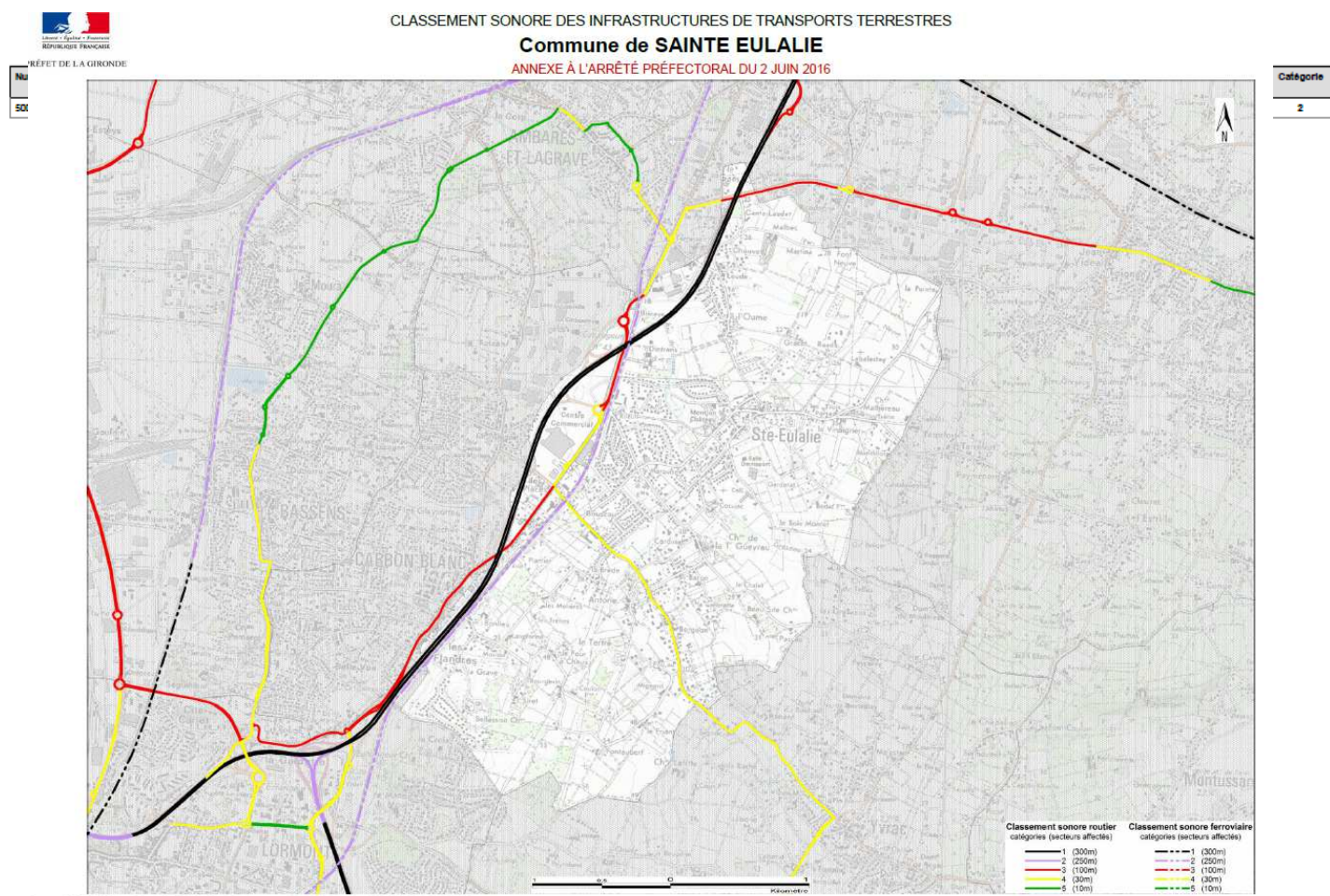
CLASSEMENT SONORE DES VOIES ROUTIÈRES

Nom de la voie	Début du tronçon	Fin du tronçon	Tissu	Largeur	TMJA	Vitesse VL	Pourcentage PL	Laeq jour	Laeq nuit	Catégorie
A10	Ambares 42 PK 537+250	Ste Eulalie 43 PK 540+000	O	25	113996	130	12	85	80	1
A10	Ste Eulalie 43 PK 540+000	Carbon Blanc 44 PK 541+410	O	25	115020	130	8	85	79	1
A10	Carbon Blanc 44 PK 541+410	Lormont 45 PK 542+700	O	25	146025	130	8	86	80	1
A10	Lormont 45 PK 542+700	Fin PK 543+000	O	25	146025	130	8	86	80	1
Av Austin Conte	D115E6	Sortie de Carbon-Blanc	O	7	20000	50	3	72	63	3
Av de l'Aquitaine _D911	Rue de l'Estley Fleuri	Av de la Libération	O	7	10000	90	8	73	64	3
Av de l'Aquitaine _D911	Av de la Libération	Rue Adrien Piquet	O	7	10000	90	8	73	64	3
Av de l'Aquitaine _D911	Rue Adrien Piquet	Av Gustave Eiffel	O	7	10000	50	8	68	60	4
Av de St Loubes _D242	Limite commune Ambares	Limite commune Ambares	O	7	14453	90	7	74	66	3
Rue Gustave Eiffel	Av de l'Aquitaine _D911	Limite commune Yvrac	O	7	5000	50	10	66	57	4

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Commune de SAINTE EULALIE

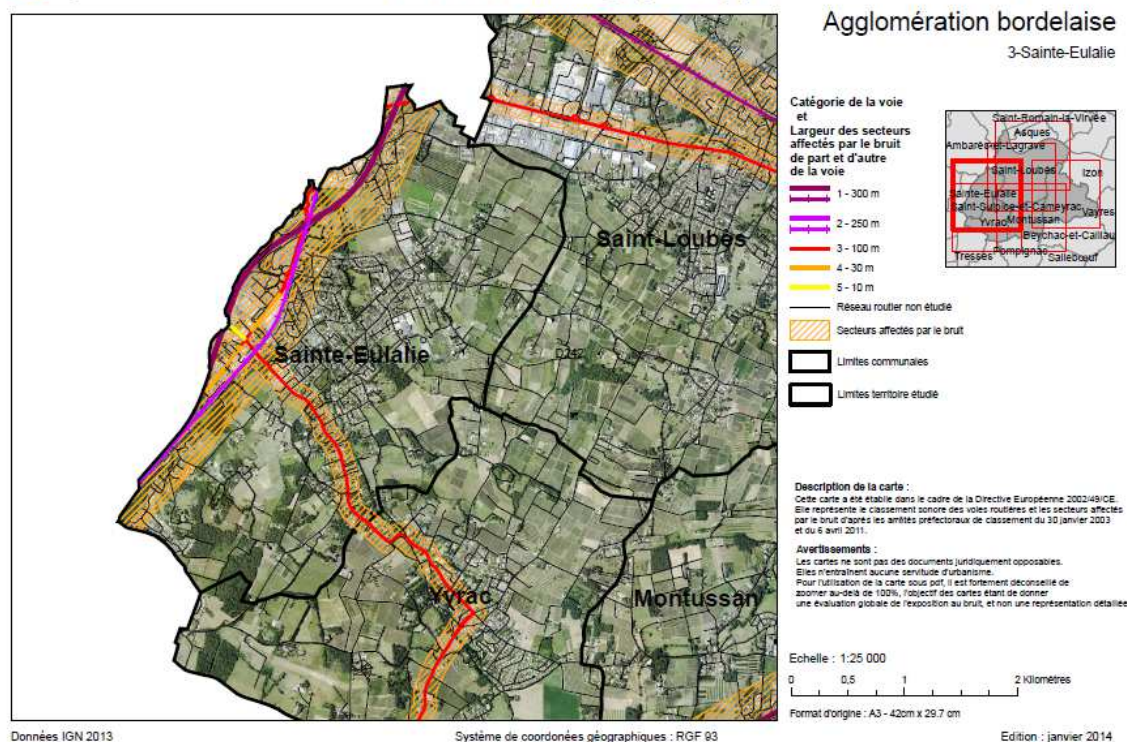
ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016



Par délibération du 2 février 2015, la commune a arrêté son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement ainsi que sa carte du bruit. Ce document élaboré à une échelle intercommunale (communes de Montussan, Sainte Eulalie, Saint-Loubès, Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Yvrac) a pour objectif de réduire le niveau des nuisances sonores impactant les constructions, voire de les supprimer en mettant en place des actions ou en prenant des mesures de prévention des effets du bruit.



Cartes de bruit stratégiques type B - classement sonore



C- NUISANCES RELATIVES AU TRANSPORT D'ELECTRICITE



Les habitants de la commune de Ste Eulalie peuvent être affectés par les nuisances provenant des lignes de transports de l'énergie électrique. La présence d'une multitude de lignes aériennes haute et moyenne tension affecte gravement le territoire.

Outre les nuisances visuelles, certaines de ces lignes donnent lieu à des servitudes d'utilité publiques. D'autres engendrent « seulement » des contraintes quant à la constructibilité des

terrains situés aux abords. Tout projet situé aux abords d'une ligne électrique devra intégrer les prescriptions et recommandations fournies par RTE.

De plus, la commune a souhaité, par principe de précaution, interdire les constructions à usage d'habitation sous ces lignes.

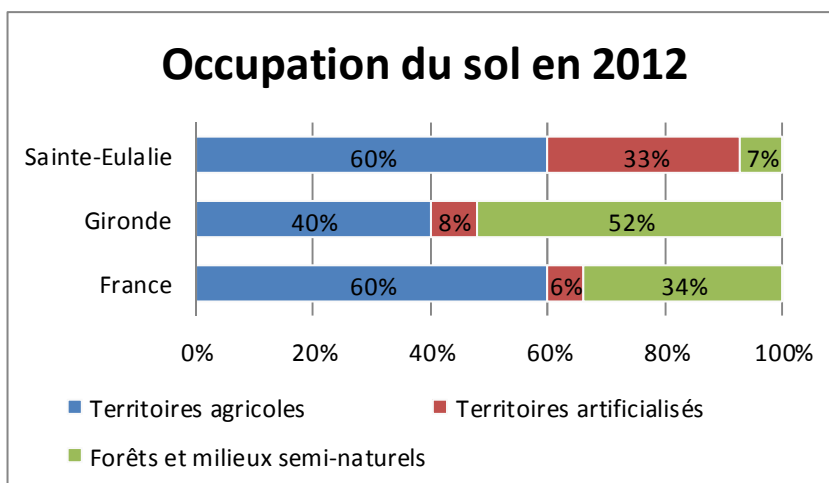
5. ANALYSE PAYSAGERE

La finalité principale de l'analyse du paysage dans les documents d'urbanisme est d'aboutir à une certaine grille de lecture, d'identité du territoire et une cohérence dans son aménagement et ce, en mettant en place une politique paysagère forte.

5.1 APPROCHE GENERALE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Sainte-Eulalie ne possède pas sur son territoire d'espace classé dans les catégories Corine Land Cover (base de données européenne d'occupation biophysique des sols) regroupant les zones humides et les plans d'eaux. Les données de comparaisons avec la Gironde et la France n'intègrent pas les espaces de cette catégorie.

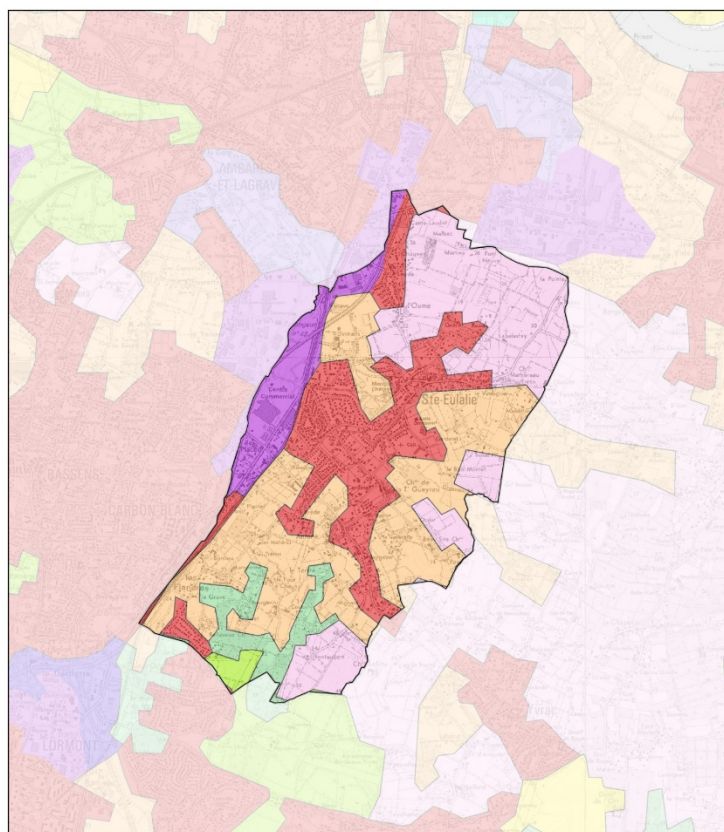
Figure 1 : Graphique de l'occupation du sol en 2012 – Sainte-Eulalie, Gironde et France (source : Corine Landcover)



Fortement urbanisé, le territoire de Sainte-Eulalie est représentatif des espaces périurbains en terme d'occupation du sol. Près d'un tiers des espaces sont artificialisés, bien plus que pour la Gironde ou la France. Contrairement à la Gironde, l'occupation majeure n'est pas liée à la sylviculture mais à l'agriculture avec un taux similaire au taux national, occupation marquée par une forte proportion de vignobles.

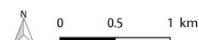
Les forêts et milieux semi-naturels sont faiblement présents sur la commune mais restent stables entre 2006 et 2016. L'urbanisation quant à elle s'est effectuée essentiellement dans le tissu urbain existant ou en continuité immédiate (avenue Gustave Eiffel). Les terres qui ont été consommées sont des parcelles en systèmes culturels et parcellaires complexes (des petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies et/ou cultures permanentes). A proximité directe, des parcelles du même type ont été gagnées par le vignoble.

Des traces d'enfrichement visibles sur l'ortho-photographie de 2015 montrent que les boisements au sud gagnent sur la prairie déjà peu présente à l'échelle communale



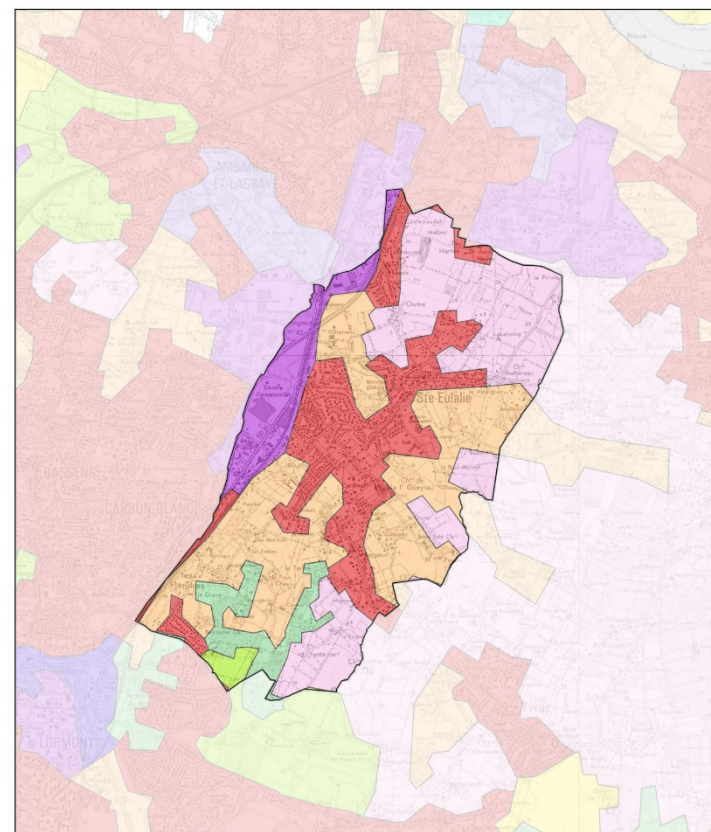
Occupation des sols en 2006

- Limites communales de Sainte-Eulalie
- Tissu urbain discontinu (112)
- Zones industrielles et commerciales (121)
- Vignobles (221)
- Prairies (231)
- Systèmes cultureux et parcellaires complexes (242)
- Forêts de feuillus (311)



Auteur : Verdi
Sources : D'après Corine Land Cover
Fond cartographique : IGN

Carte d'occupation des sols en 2006



Occupation des sols en 2012

- Limites communales de Sainte-Eulalie
- Tissu urbain discontinu (112)
- Zones industrielles et commerciales (121)
- Vignobles (221)
- Prairies (231)
- Systèmes cultureux et parcellaires complexes (242)
- Forêts de feuillus (311)



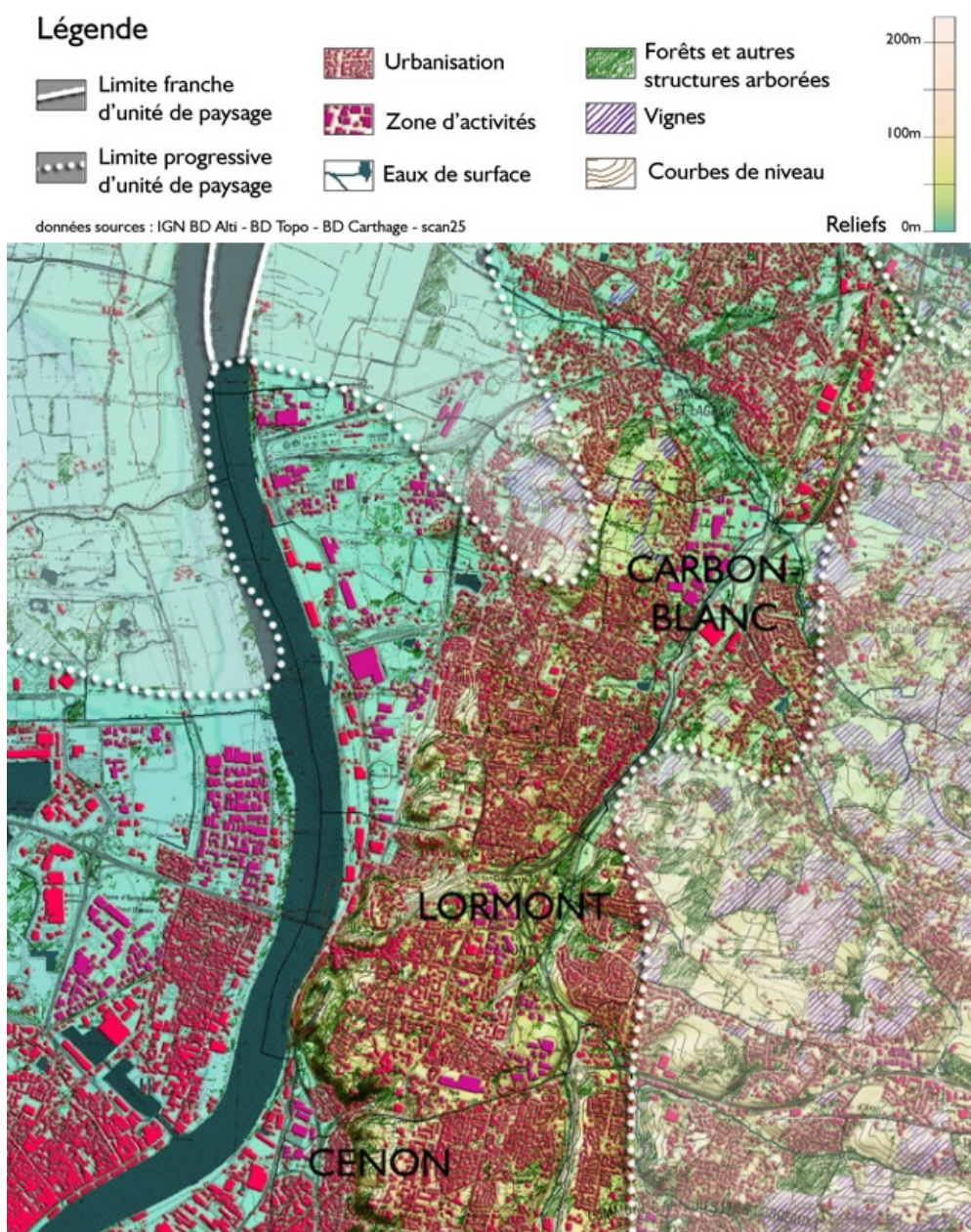
Auteur : Verdi
Sources : D'après Corine Land Cover
Fond cartographique : IGN

Carte d'occupation des sols en 2012

5.2 LES ENTITES PAYSAGERES

L'Atlas des paysages de la Gironde est un outil de développement et d'actualisation des connaissances des paysages du département. Son objectif est de nourrir des politiques qualitatives d'aménagement du territoire.

Selon ce document, Sainte-Eulalie est concernée par deux unités paysagères : celle de « **l'agglomération bordelaise** » sur sa partie la plus urbanisée à l'ouest et celle de « **la campagne résidentielle de l'Entre-Deux-Mers** » à l'Est de son territoire.



Unité paysagère "l'agglomération bordelaise", (source : atlas des paysages de la Gironde)

Les zones urbanisées restent très éclatées, sans structuration dense et continue sauf exception. Les maisons sont ainsi très visibles, "plantées" dans un paysage ouvert de campagne en mutation, vallonné et varié, où alternent vignes, pâtures, cultures et bois.

Le paysage viticole est paisible et cependant presque urbain : la lisière est complètement bâtie.

Les larges coupures d'urbanisation, cultivées et boisées, forment toutefois la structure paysagère essentielle et garantissent la pérennité d'une image de campagne résidentielle de qualité, distincte d'une simple banlieue banalisée en cours de constitution par mitage et densification progressive.

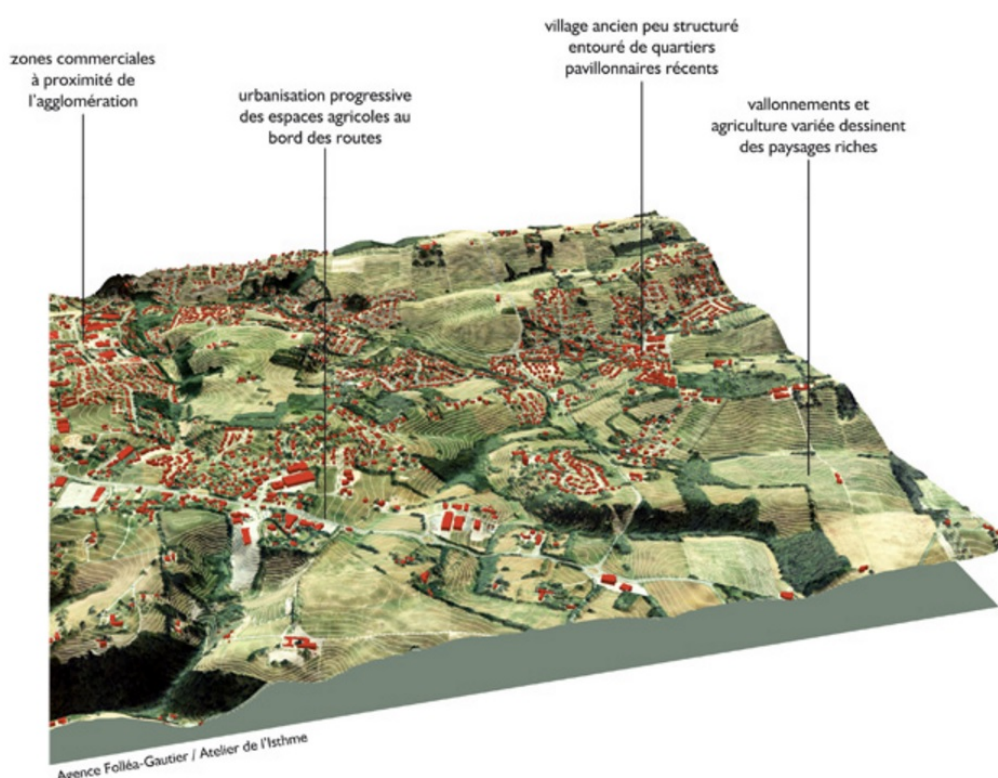
A défaut d'une image urbaine cohérente composée sur une centralité affirmée et rayonnant sur son territoire, c'est aujourd'hui au travers des espaces libres abandonnés entre les quartiers que sont fondées l'identité et l'attractivité de la commune.

Le territoire de Sainte Eulalie est profondément marqué par une géographie qui a fondé son développement historique et forgé son paysage attractif (vigne et agriculture, ruisseaux et prairies, bosquets et lisières, villages et hameaux, châteaux et parcs). Encore lisible aujourd'hui, cette géographie fragile compose le territoire en unités paysagères aux horizons maîtrisés et structurés en bassins versants, rassemblés sur un réseau de ruisseaux et de fossés qui ont intuitivement organisé le développement des quartiers de lotissements.

Ainsi, la structure paysagère préservée offre des vues et des profondeurs de champ à la fois de grande valeur patrimoniale et déterminantes pour la préhension et la compréhension de ce territoire.

A Sainte Eulalie, le territoire agricole et naturel possède une valeur publique essentielle (la vigne devant la mairie, le ruisseau et la prairie devant la terrasse du château).

L'attractivité de la commune réside aujourd'hui sur une harmonie et une cohérence fondées sur l'image et l'activité rurales qui y règnent.



Bloc-diagramme des caractéristiques de l'unité paysagère "La campagne résidentielle de l'Entre-deux-mers" (source : Atlas des paysages de la Gironde)

Sur Sainte-Eulalie, cinq unités paysagères majeures vont ainsi apparaître :

- Les zones hautes du plateau situées au sud de la commune : les altitudes sont comprises entre 45 et 56 mètres. Le rebord du plateau forme des lobes importants séparés les uns des autres par des têtes de vallons. Chacun de ces lobes constituent une unité paysagère et est occupé par un hameau viticole, une ancienne maison ou un site d'exploitation : Bellassise, Siret, Bourgevin, le Friand. Le relief y est doux, mollement ondulé et faiblement urbanisé. Ce secteur est partagé entre bois, prairies, vignes et cultures.
- Les pentes abruptes des coteaux principalement occupées par les bois et taillis.
- La plaine molassique concentrant vignes, prairies, grandes cultures, maraichage...où se développe aussi l'urbanisation le long des grands axes.
- Le système des buttes-témoins conservées par l'érosion : La Brède, Beau-Site, le bourg, Garderat, Mathereau.
- La terrasse de la Dordogne composée de grosses graves avec une haute valeur viticole à préserver en espace agricole.

5.3 LES COMPOSANTES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE

■ L'eau comme trame paysagère

Dans ce paysage morcelé par ses multiples vallons et par la présence diffuse mais omniprésente d'une urbanisation peu cohérente et mal structurée, une armature paysagère forte se dégage : celle formée par les ruisseaux du Moulin et du Gréseau. Ces deux cours d'eau, bien qu'ils ne soient pas associés à des voies de desserte, ont intuitivement guidé le développement et la structuration du développement communal.

Au nord, le ruisseau du Gréseau relie et articule entre eux plusieurs espaces verts de grande ampleur et de grande qualité. A la fois publics et privés (Dintrans, château Montjon, plaine des sports et collège F. Mauriac, château et parc de la Tour Gueyrau), ces lieux de qualité, alternent avec les quartiers d'habitat et lotissements, tous reliés au fil de l'eau.

Le ruisseau du Moulin est plus confidentiel, associé à des espaces plus petits mais avec une position territoriale presque plus stratégique. Visible derrière le cinéma, il passe le long du pôle éducatif Saint-Exupéry et remonte à travers des zones d'habitat résidentiel, parallèlement à l'avenue Gustave Eiffel, offrant en limite de commune, comme le Gréseau, des perspectives sur le territoire agricole et forestier de la commune.

■ La trame végétale structurante



La vallée du Gréseau et ses espaces verts associés : une grande qualité et des espaces de cohésion entre les quartiers...



... et avec les sites d'équipements





■ L'agriculture garante de la qualité paysagère



Paysage viticole et verger au sud du lieu-dit de Loume

Prairie entre le bourg et le lieu-dit vinaigrier

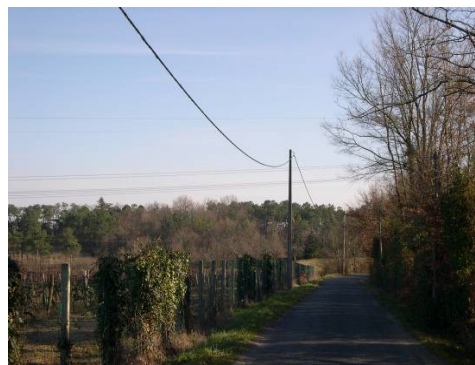


5.4 LES RELATIONS VISUELLES

■ Les boisements des coteaux et les points de vue associés aux buttes

L'amplitude des pentes varie de 10 à 20 mètres. Une première zone de pente se situe au sud de la commune, formant une ligne sinueuse depuis le château Lacroix à Lormont jusqu'au lieu-dit Mignard. La pente, souvent importante, est un facteur limitant la mise en culture. Ainsi, ce sont les bois et taillis qui dominent sur ces sites.

Les boisements associés aux pentes sinueuses forment des micro-paysages au sein desquels se sont développés des entités agricoles, des domaines et des petits groupements d'habitations.



Les autres sites de pentes se situent davantage dans des zones habitées et notamment autour du bourg. Elles sont associées à la présence de 4 buttes, lentilles sablo-argileuses qui forment des promontoires en limite de coteaux. Du point de vue paysager, ces buttes constituent autant de repères de grande importance.

Depuis Clos de Cosse, on distingue les différentes composantes du paysage :

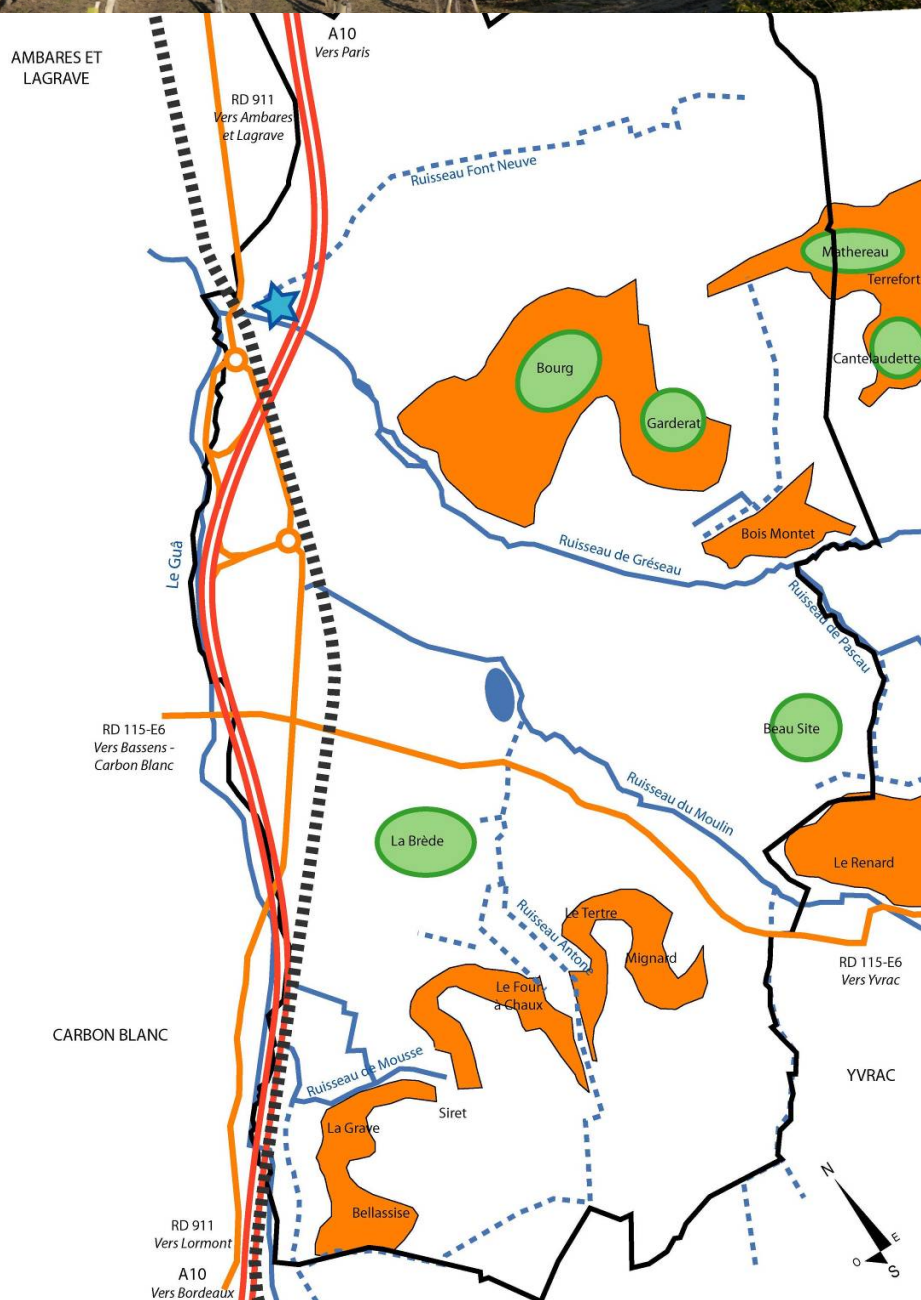
- les 3 reliefs portant respectivement le bourg ancien, le site boisé de Garderat et le vignoble de Mathereau.
- les ouvertures visuelles et points de vue qu'offrent les espaces entre ces buttes.

Depuis le centre bourg, plusieurs points de vue emblématiques car en accroche directe avec le bourg ancien sont également identifiés : le site du Balcon des vignes et les accroches au site de Garderat depuis les rues de Sonnevillie et Boulière sont autant de points d'ancrage au patrimoine paysager et à l'identité campagnarde de Sainte-Eulalie.

point de vue depuis la rue Boulière vers la butte de Garderat



Topographie de la commune (source : Créham PLU 2010)



5.5 LE PATRIMOINE PAYSAGER PROTEGE

A partir d'un travail effectué en 2007 par l'Association Sainte-Eulalie Patrimoine, le PLU approuvé en 2010 a répertorié et protégé plusieurs éléments remarquables du patrimoine paysager de la commune.

■ Le patrimoine végétal associé aux grands domaines

La commune de Sainte-Eulalie présente une richesse remarquable de domaines, viticoles ou non, publics ou privés, en milieu urbain ou isolés sur le territoire. Cette richesse fait partie de l'identité de la commune et doit à ce titre être préservée.

Nombre de ces éléments du patrimoine végétal se retrouvent aujourd'hui au sein du domaine public, souvent valorisés et rendu accessibles à tous.

■ Le patrimoine paysager

Des arbres remarquables qui marquent l'entrée d'une grande propriété viticole, ponctuent le paysage routier, un équipement public, et forment ainsi un appel visuel majeur dans le paysage.



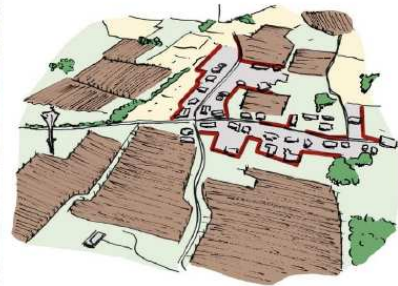
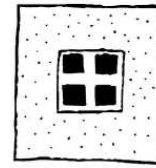
Ces éléments, qui constituent aussi des espaces verts de respiration dans le tissu urbain existant jouant un rôle esthétique et écologique, participent pleinement à la qualité du cadre de vie eulalien et valorisent ces routes-paysages qui permettent la découverte des collines et vallons du territoire.

5.6 LA GESTION DES LISIERES ENTRE URBANISATION ET ESPACES AGRICOLES

Dans la chartre des agricultures et des paysages élaborée par le SYSDAU, Sainte-Eulalie est identifiée comme « campagne habitée de l'entre-deux-mers », et a, à ce titre, de forts enjeux en termes de traitement de lisières pour valoriser les unités agro-paysagères identifiées.

Lieux

Sainte-Eulalie



Exemple d'unité agro-paysagère (source : SYSDAU vers une charte des agricultures et des paysages avril 2017) – exemple de l'avenue Gustave Eiffel

L'identification des structures végétales marquantes de ce paysage (arbre isolé, haie, bosquet, ripisylve...) est donc un préalable pour valoriser ces transitions paysagères, et développer des actions partenariales :

- Favoriser les pratiques agricoles permettant l'entretien ou la mise en place d'arbres ou de haies ;
- Accompagner la gestion du patrimoine arboré ;
- Sensibiliser aux usages et fonctions de ces structures ;

SYNTHESE DU PROFIL ENVIRONNEMENTAL

- ⇒ Une topographie marquée par des collines qui culminent entre 20 et 60 mètres d'altitude et un paysage alternant buttes et cours d'eau.
- ⇒ Des sols argilo-limoneux entraînant un coefficient de ruissellement des sols importants
- ⇒ Un réseau hydrographique riche avec 3 cours d'eaux traversant le territoire du Sud-Est vers le Nord-ouest et le ruisseau du Gua.
- ⇒ Pas de périmètres d'inventaire et réglementaire mais une position en aval des marais de Montferrand de la Presqu'île d'Ambès impliquant une attention particulière à la préservation des trames vertes et bleues locales.
- ⇒ Inventaire des zones humides potentielles par le Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gua.
- ⇒ Une activité agricole à dominante viticole mais présentant encore quelques secteurs d'élevage ;
- ⇒ La préservation d'espaces boisés conséquents liés aux anciennes grandes propriétés de villégiatures du 19^{ème} siècle.

⇒ Des outils règlementaires qui ont identifié et réglementé les espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue de la commune (Espaces boisés classés multipliés par deux depuis le POS, application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour la préservation du patrimoine végétal, systématisation d'un zonage N (naturel) le long des ruisseaux...)

⇒ Une gestion et un développement raisonné des réseaux.

⇒ Un risque inondation identifié et géolocalisé suite à la tempête de juillet 2013.

PARTIE III – MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU P.L.U.

1 UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES

Cette partie vise à expliquer les choix opérés pour la définition du projet en termes de croissance et de développement démographique et urbain.

1.1- OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

Objectifs de développement fixés par le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise

	Population 2011*	Population 2014 estimée**	Population 2020	Population 2030	Représentation démographique indicative***
CdC Médoc Estuaire	25 470	27 010	29 250	33 500	2,8 %
CdC Saint-Loubès	24 740	25 690	27 650	31 000	2,6 %
CdC Coteaux bordelais	17 370	18 340	19 350	21 500	1,8 %

Le projet de PLU prévoit une croissance moyenne annuelle de 0.73 % pour obtenir à l'horizon 2027 une population de l'ordre de 5000 habitants sur Sainte-Eulalie. Le chiffre de référence est 4652 habitants (population légale INSEE au 1^{er} janvier 2017). Cette hypothèse de croissance moyenne annuelle est inférieure aux objectifs posés par le SCoT pour la CDC du secteur de Saint-Loubès (environ de 1.2%) mais permet d'équilibrer une croissance intercommunale globale cohérente (compensation de taux de croissance plus importants sur les communes voisines (2.36% par exemple à Saint-Loubès).

Par ailleurs, et malgré un taux de croissance <1, la densité de la commune reste malgré tout, et de loin, la plus élevée du territoire de la communauté de communes (505 hab./km² en 2015).

La capacité d'investissement de la commune s'est vue fortement sollicitée pendant la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine (P.R.U.). Ce projet, qui a impacté tout le territoire, s'est aussi concentré sur une période courte de 5 ans (2010-2015).

Au-delà de la construction de logements, il a aussi permis la réalisation d'une nouvelle école et pôle culturel, ainsi qu'une plateforme des services publics, nouveaux équipements entraînant des coûts de fonctionnement que la commune doit correctement assimiler.

Au regard des lourds financements dégagés pour ce PRU, des équipements existants, de la baisse des dotations de l'Etat, la commune fait donc le choix de s'inscrire dans la continuité d'une maîtrise démographique avec une croissance moyenne annuelle souhaitée de 0.73% qui permettra de répondre à divers enjeux :

Participer, à hauteur de ses capacités, à la dynamique de développement de la CDC du secteur de saint Loubès, et ce conformément aux objectifs ciblés dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise ;

- Poursuivre l'effort de construction en logement locatif social pour répondre aux objectifs des lois SRU et dite « Duflot », sans aggraver le retard communal.
- Optimiser les équipements, services et constructions nouvellement construits sur son territoire.
- Limiter l'étalement urbain.

1.2- BESOINS EN LOGEMENTS

1- Calcul du point mort sur la période 2008-2013

Le calcul du point mort correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau qu'aujourd'hui. Ainsi, tout logement créé au-delà du « point mort » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Cet indice prend en compte :

-le renouvellement du parc : les besoins de renouvellement lié à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Le renouvellement du parc dépend à la fois du niveau de production de logements et de la variation du parc.

-le desserrement des ménages correspond aux changements de mode de cohabitation des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

-la fluidité du parc : elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages. Elle correspond à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 2008 et 2013.

- **Le renouvellement du parc**

Parc de logement total en 2008+ nombre de logements construits entre 2008 et 2013 - parc de logement total en 2013=renouvellement du parc Soit $1863 + 49 - 1913 = -1$

Le renouvellement du parc entre 2008 et 2013 est de -1 logements soit -0.17 logements/an.

- **Le desserrement des ménages**

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2008.

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales augmentent). (Population des ménages en 2008 / taille des ménages en 2013) – nombre de résidences principales en 2008 = logements nécessaires à la décohabitation.

Soit $(4735/2,57) - 1760 = 81$ soit 13.42 logements/an.

- **La fluidité du parc**

(Résidences secondaires + logements vacants en 2013) – (résidences secondaires + logements vacants en 2008) Soit $(16+100) - (6+97) = 13$ soit 2.17 logements/an.

- **Evaluation du point mort**

(Renouvellement du parc + desserrement des ménages + variation RS/LV) = $-1+13+81 = 93$

Le point mort est donc estimé à 93 logements.

2 / Evaluation des besoins pour l'accueil de nouveaux habitants

Pour atteindre l'objectif de 5000 habitants en 2027, 350 nouveaux habitants doivent être accueillis sur la commune. Cela se traduit par la construction de 135 à 140 logements avec une base de taille moyenne de ménage située entre 2.6 à 2.5 personnes par ménages.

3/ Evaluation des besoins en logement social et en logement séniors

Pour répondre à l'article 55 de la loi SRU, la commune devra réaliser 201 logements sociaux d'ici 2025. Dans le même temps, elle devra répondre au besoin en logements adaptés pour les séniors (60 logements adaptés). La conjugaison de ces deux objectifs conduira à une production de logements sociaux adaptés à la demande.

1.3- BESOINS EN FONCIER

Pour calculer les besoins de foncier à mobiliser pour le développement futur de la commune, le projet doit permettre la réalisation de 230 logements environ dont 93 logements répondant aux besoins de maintien de la population actuelle, 135 à 140 logements pour l'accueil de la nouvelle population.

Concernant les objectifs de densification, les paragraphes précédents ont souligné la densité conséquente existant sur Sainte-Eulalie par rapport aux autres communes de la CDC du Secteur de Saint-Loubès. L'objectif est donc de poursuivre cet effort de densité tout en respectant les formes urbaines existantes. Ainsi d'une moyenne de 14 logements/ha atteinte lors du dernier PLU, la commune vise une densité moyenne de construction à 18 logements/ha, soit une superficie moyenne de parcelle de 555 m². Cette moyenne s'inscrit dans les enjeux du SCoT pour les collectivités de la couronne de centralités à la laquelle la communauté de communes du secteur de Saint-Loubès appartient.

PADD 2017	taux de croissance/an	0,73%	
	apports nouveaux habitants	350 habitants	
	<i>taille moy des ménages</i>	<i>hypothèse 2,6</i>	<i>hypothèse 2,5</i>
	logements nouvelle pop	135	140
	logements pour maintien pop (desserrement)	93	93
	Besoins en logements	228	233
	prévisions PLU 2017		
	nombre de logements	230	18 logts/ha
	foncier à mobiliser	127778	12,7 ha
		<i>50% en zone U</i>	<i>50% en zone AU</i>
		6,39	6,39

Sur cette base, 12.7 hectares sont donc nécessaires pour la construction des nouveaux logements.

L'étude de la capacité résiduelle en zones UA, UB et UC a été estimée à 90 / 95 logements sur 6,5 hectares. Le futur PLU doit donc identifier 6,3 hectares en zone à urbaniser.

1.4- OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

La commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Elle a donc obligation de disposer de 25% de logements sociaux d'ici 2025.

Les engagements du PRU ont été tenus dans le respect du calendrier prévisionnel lors du PLU approuvé en 2010 et ont permis à la commune d'atteindre en 5 ans 13% de logements locatifs sociaux.

Il s'agit ainsi de poursuivre l'effort de construction sur la base des hypothèses posées par la DREAL :

Hypothèses SRU au vu de l'évolution moyenne annuelle (simulation DREAL)

Nom de la commune	Nombre de RP (2016)	Nombre de LLS (2016)	% de LLS (2016)	Objectifs triennaux 2017-2019 (33%)	Nombre de RP (estimation fin 2019)	Nombre de LLS (2019)	% de LLS (2019)	Objectifs triennaux 2020-2022 (50%)	Nombre de RP (estimation 2022)	Nombre de LLS (2022)	% de LLS (2022)	Objectifs triennaux 2023-2025 (100%)	Nombre RP (estimation 2025)	Nombre de LLS (2025)
Sainte-Eulalie	1 831	220	12,02%	78	1 913	298	15,60%	90	1 999	388	19,43%	111	2 110	500

Ainsi, 201 logements locatifs sociaux doivent être programmés d'ici 2025. La programmation envisagée est la suivante) :

		Zone à urbaniser en ha	zone urbaine en ha	LLS	nombre total
Temps 1 2022	eiffel 1AU	2	0,7	60	84
	boulière 1AU	1,7		60	60
	diffus		3	26	49
	Total temps 1			146	193

		Zone à urbaniser en ha	zone urbaine en ha	LLS	nombre total
Temps 2 2025	Gare		0,5	15	15
	Portmann 1AU	1,8		20	30
	diffus		2,3	20	38
	Total temps 2			55	83
		cumul T1 et T2		201	276

Ainsi, l'ensemble des zones U et AU identifiées permettent d'envisager une hypothèse de construction totale de 276 logements sur les temps 1 et 2 sur laquelle il convient d'appliquer un coefficient de rétention de 0,2 pour prendre en considération le foncier gelé pour des raisons privées (problème de succession, coût de viabilisation, stratégie patrimoniale...). L'application de ce coefficient de "rétention" permet de répondre sereinement à l'objectif du PADD de 230 logements.

Toutefois, afin d'anticiper les problématiques de programmation, la commune souhaite inscrire dans son PLU des zones alternatives en temps 3. Ce dernier ne doit pas s'entendre comme un cumul de constructions avec les périodes 1 et 2 mais comme l'identification de secteurs d'urbanisation à long terme.

		Zone à urbaniser	zone urbaine	LLS	nombre total
Temps 3 rétention / opportunité foncière	gaec 1 UB b		0,3922	11	11
	Gaec 2 UB b		1,0189	20	30
	Boulière 2AU	1,0762		30	50
	Total temps 3			61	91

Deux types de zones apparaissent : les secteurs du GAEC de Loume et de Labrède sont en zone urbaine. La destination actuelle de ces secteurs ne présage pas des projets immobiliers à moyen terme (Coopérative agricole en activité notamment sur l'avenue de l'Europe). En effet, ces deux fonciers privés déjà classés en zone U au PLU 2010 n'ont pas fait l'objet de construction neuves depuis. Toutefois, la commune a préféré cadrer leur future évolution pour qu'elle se fasse dans le respect du tissu environnant, et des objectifs du PADD. L'autre zone concerne la zone 2AU qui préserve un

secteur urbanisable à long terme en cas de rétention ou blocage de projet sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Sous réserve d'une modification du PLU, cette zone se substituerait donc, si besoin, aux zones 1AU "bloquées" afin de répondre notamment aux objectifs de construction de logements locatifs sociaux ou afin de répondre au développement futur de la commune

Cette « réserve » foncière permettra aussi d'anticiper les éventuelles actualisations d'objectifs par rapport à l'accroissement du nombre de résidences principales, et au décalage de livraisons des opérations.

1.5 BESOINS EN TERMES D'EQUIPEMENTS

Concernant le traitement des eaux usées, la convention signée avec Bordeaux métropole fin 2016 prévoit une augmentation des branchements sur la commune de Sainte-Eulalie à hauteur de 500, soit deux fois plus que le nombre de constructions envisagées sur le projet 2017-2027.

Concernant les extensions de réseaux, le schéma d'assainissement révisé parallèlement au PLU identifie les tranches de travaux nécessaires annuellement pour accompagner et autoriser les ouvertures de zones à urbaniser : Eiffel 1, Boulière, Portmann.

Parallèlement, les zones les plus denses de la communauté de communes ayant un dispositif d'assainissement autonome seront identifiées et feront l'objet d'une hiérarchisation dans les enjeux d'extension du réseau d'assainissement collectif : rue abbaye de Bonlieu, rue Claude Bernard et Gustave Eiffel pour la zone d'activités, rue Joséphine, rue Boulière.

En termes de réseau d'eau potable, tout le territoire de la commune est couvert par un réseau suffisant qui ne présente pas de dysfonctionnement particulier.

En termes de couverture incendie, les futures zones AU se situent à proximité immédiate de poteaux incendie opérationnels. A l'analyse des SDIS, certains secteurs géographiques bâtis laissent apparaître une défense incendie insuffisante : La commune priorisera les équipements à budgétiser pour défendre les secteurs les plus denses.

En matière de réserves foncières, les besoins sont principalement concentrés sur les linéaires de voies : ainsi plus d'une vingtaine de voies sont concernées par des emplacements réservés qui permettront l'aménagement de cheminement doux, de places de stationnement, de mise en sécurité etc...

2. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

2.1 RENFORCER L'URBANISATION AUTOUR DU CENTRE ET DES POLES D'EQUIPEMENTS

L'objectif de centralité et de densification est visible notamment à travers l'évolution du zonage :

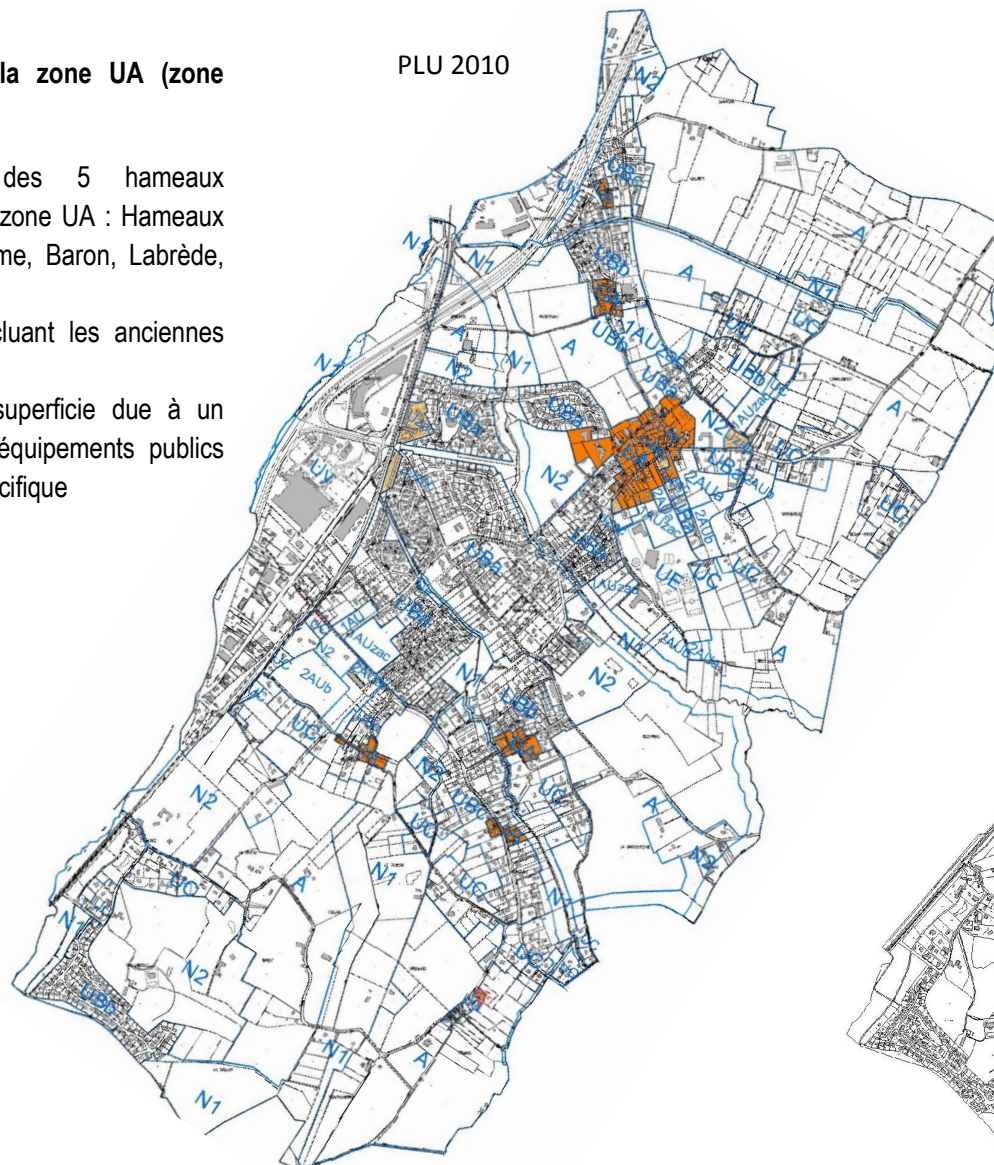
Evolution de la zone UA (zone urbaine dense)

Conservation des 5 hameaux historiques en zone UA : Hameaux de Leude, Loume, Baron, Labrède, Bergeon

Zonage UA incluant les anciennes zones ZAC

Baisse de la superficie due à un transfert des équipements publics en zone UE spécifique

PLU 2010

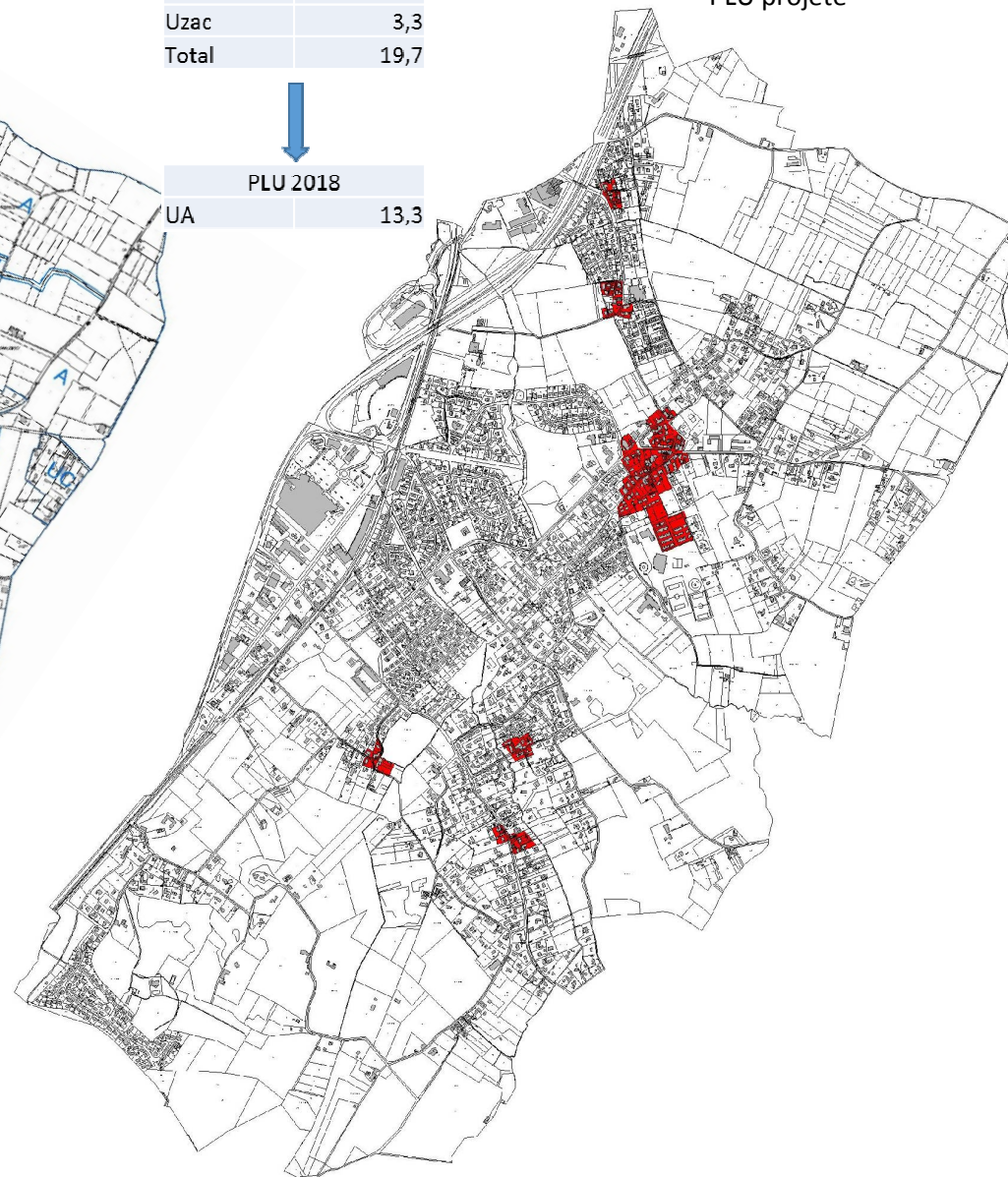


PLU 2010	
UA	16,4
Uzac	3,3
Total	19,7



PLU 2018	
UA	13,3

PLU projeté



Evolution de la zone UB (zone urbaine densité forte à moyenne)

PLU 2010

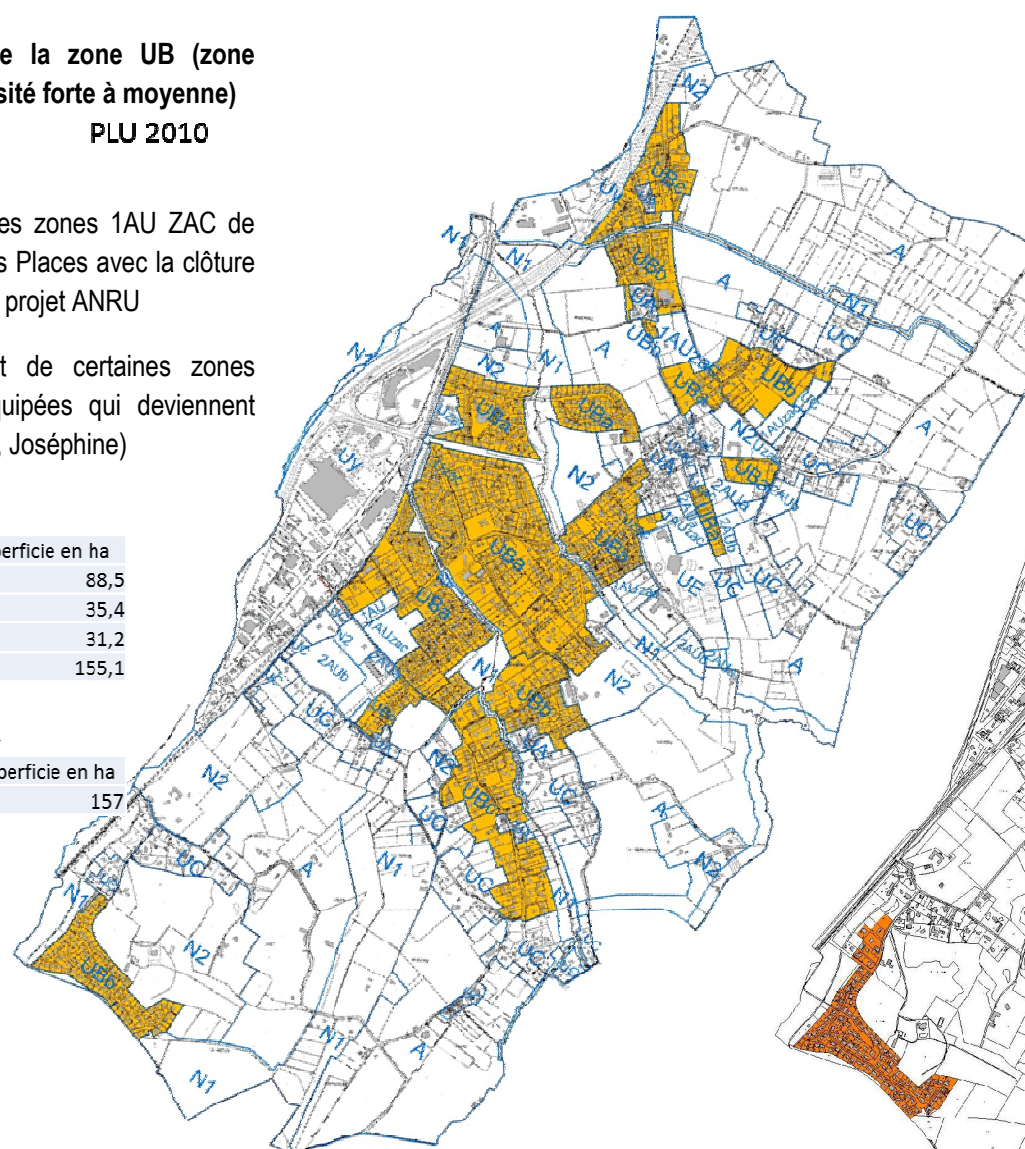
Intégration des zones 1AU ZAC de Loume et des Places avec la clôture de la ZAC du projet ANRU

Réajustement de certaines zones UB sous équipées qui deviennent UC (Boulière, Joséphine)

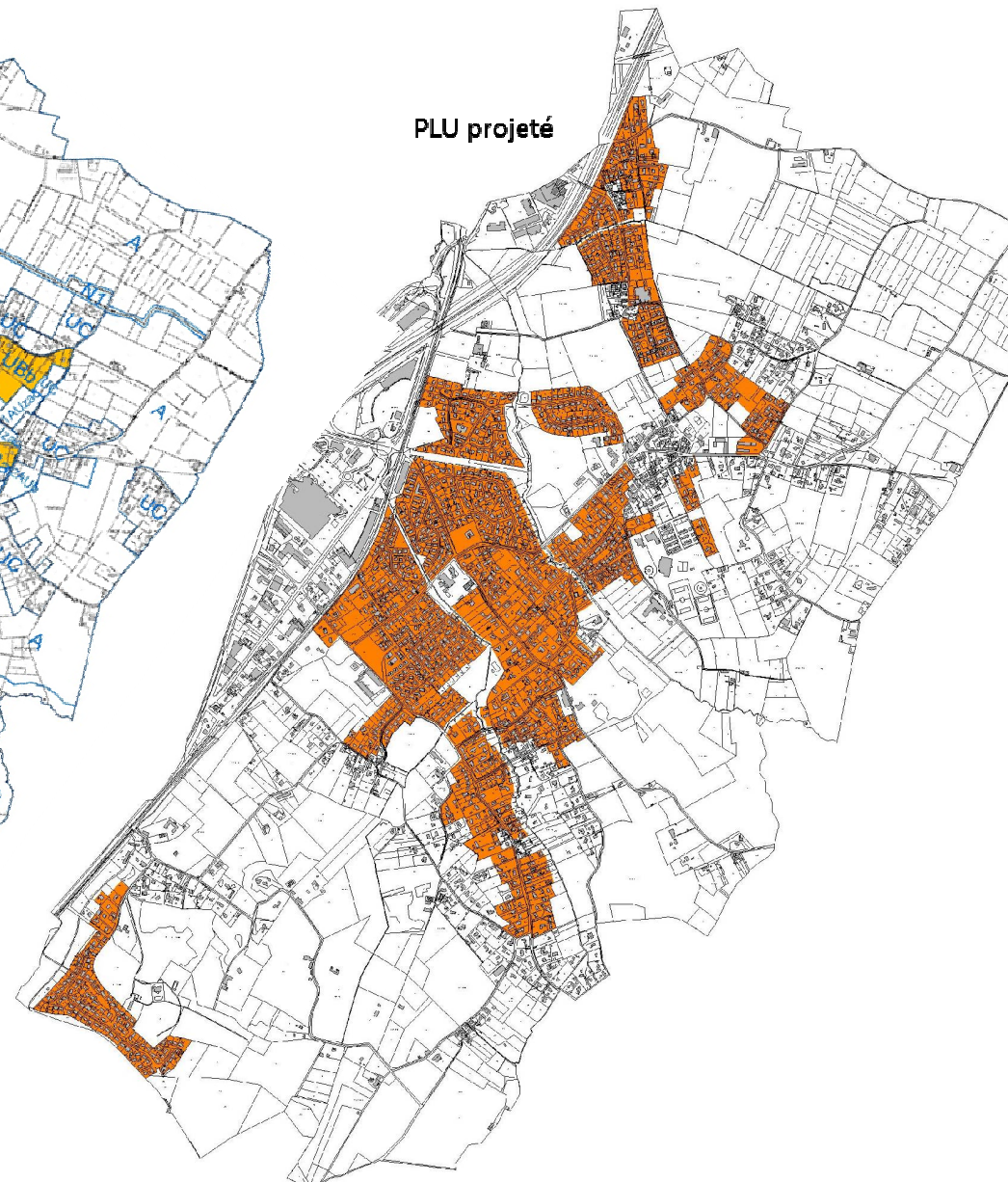
PLU 2010 – superficie en ha	
UB a	88,5
UB b	35,4
UB c	31,2
Total UB	155,1



PLU 2018 -- superficie en ha	
UB	157



PLU projeté



Evolution de la zone UC (zone urbaine densité faible)

Intégration des zones UB sous-équipées

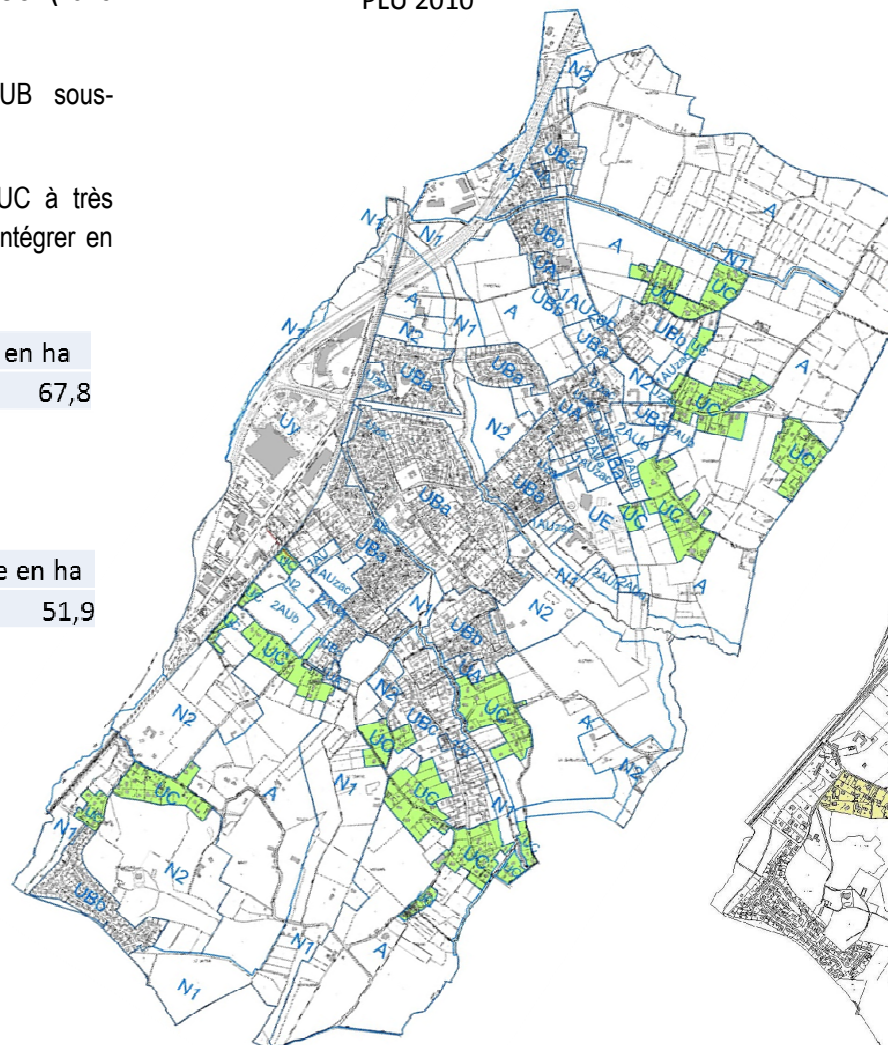
Suppression des zones UC à très faible densité pour les réintégrer en zone N

PLU 2010 – superficie en ha	
UC	67,8

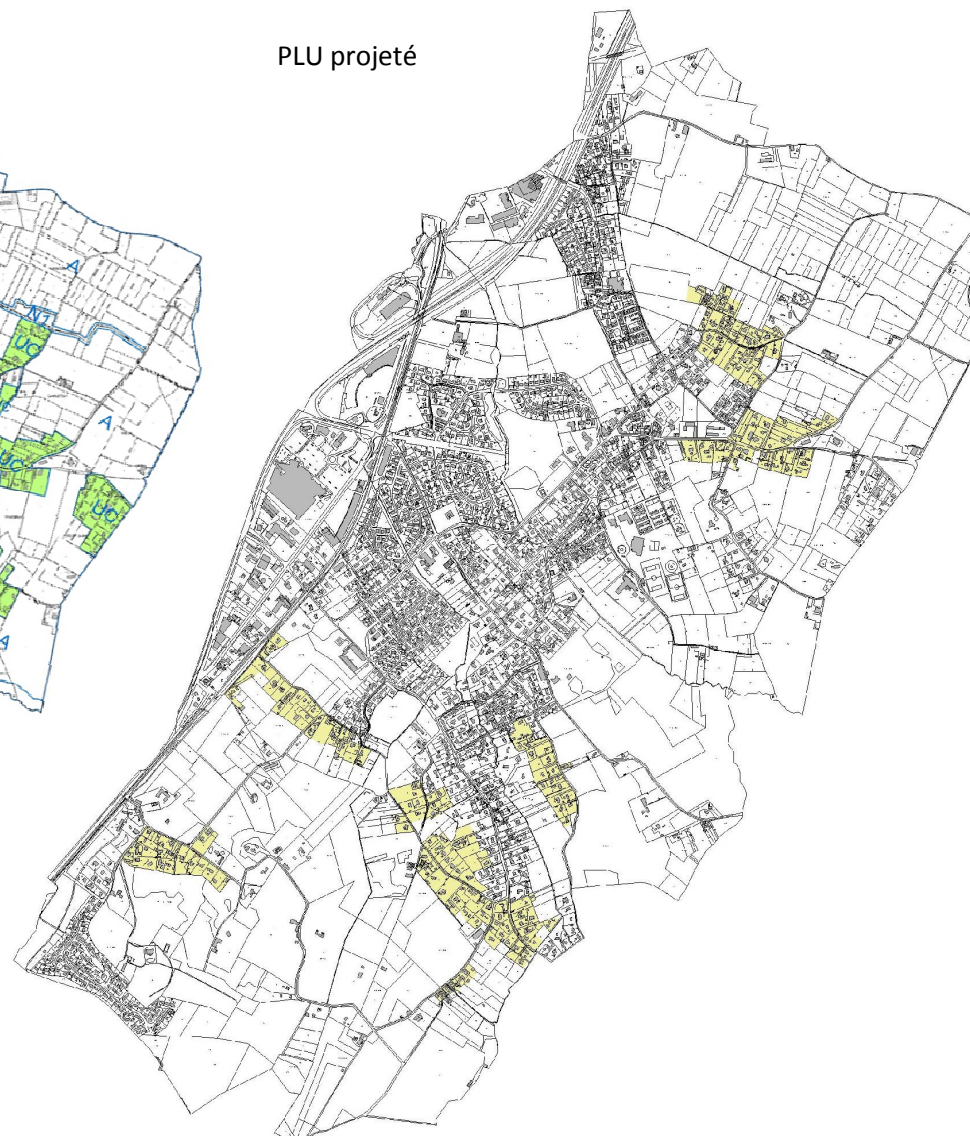


PLU 2018 -- superficie en ha	
UC	51,9

PLU 2010



PLU projeté



Evolution de la zone UE (zone urbaine densité faible)

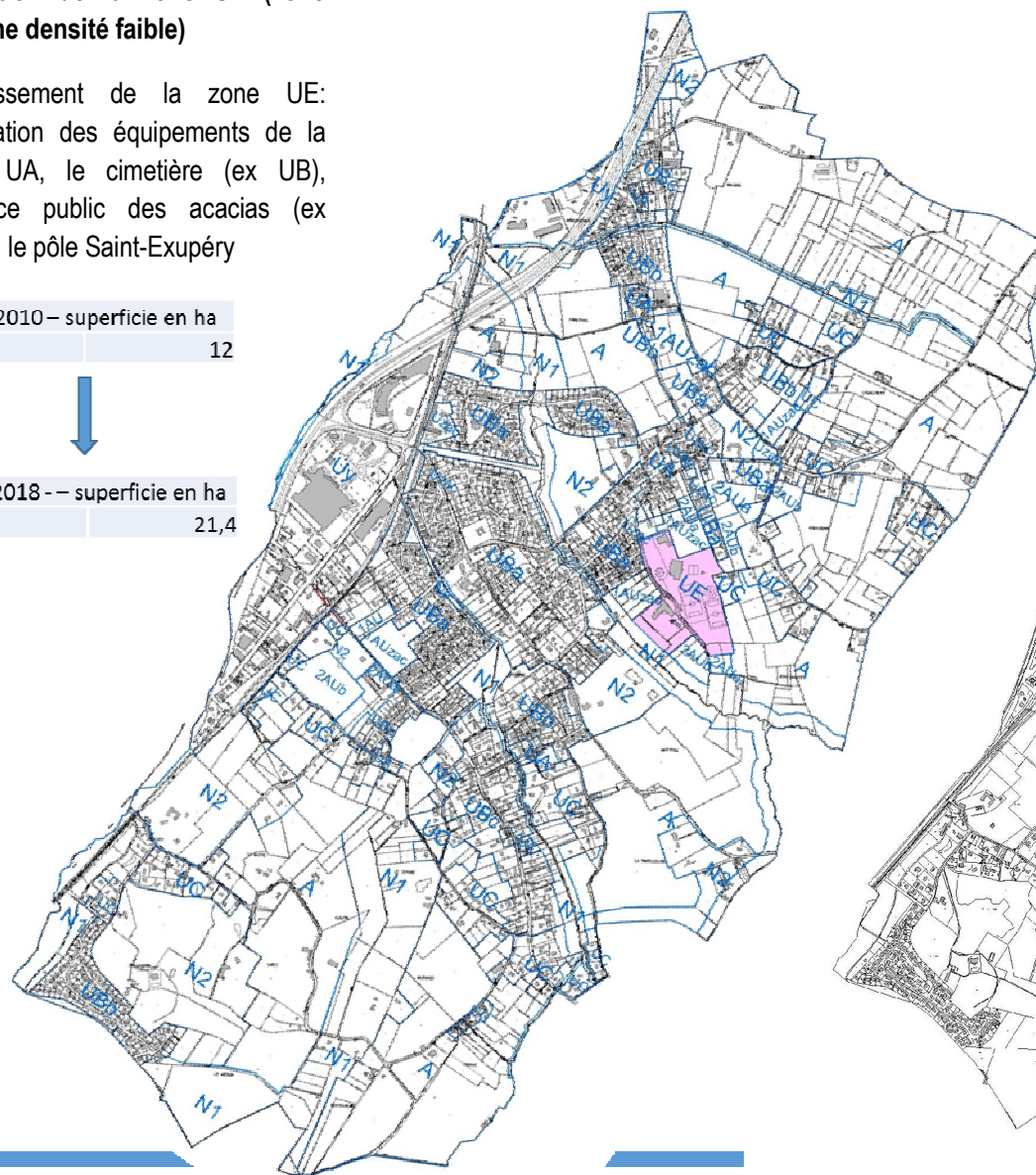
Elargissement de la zone UE:
intégration des équipements de la
zone UA, le cimetière (ex UB),
l'espace public des acacias (ex
Uzac), le pôle Saint-Exupéry

PLU 2010 – superficie en ha	
UE	12

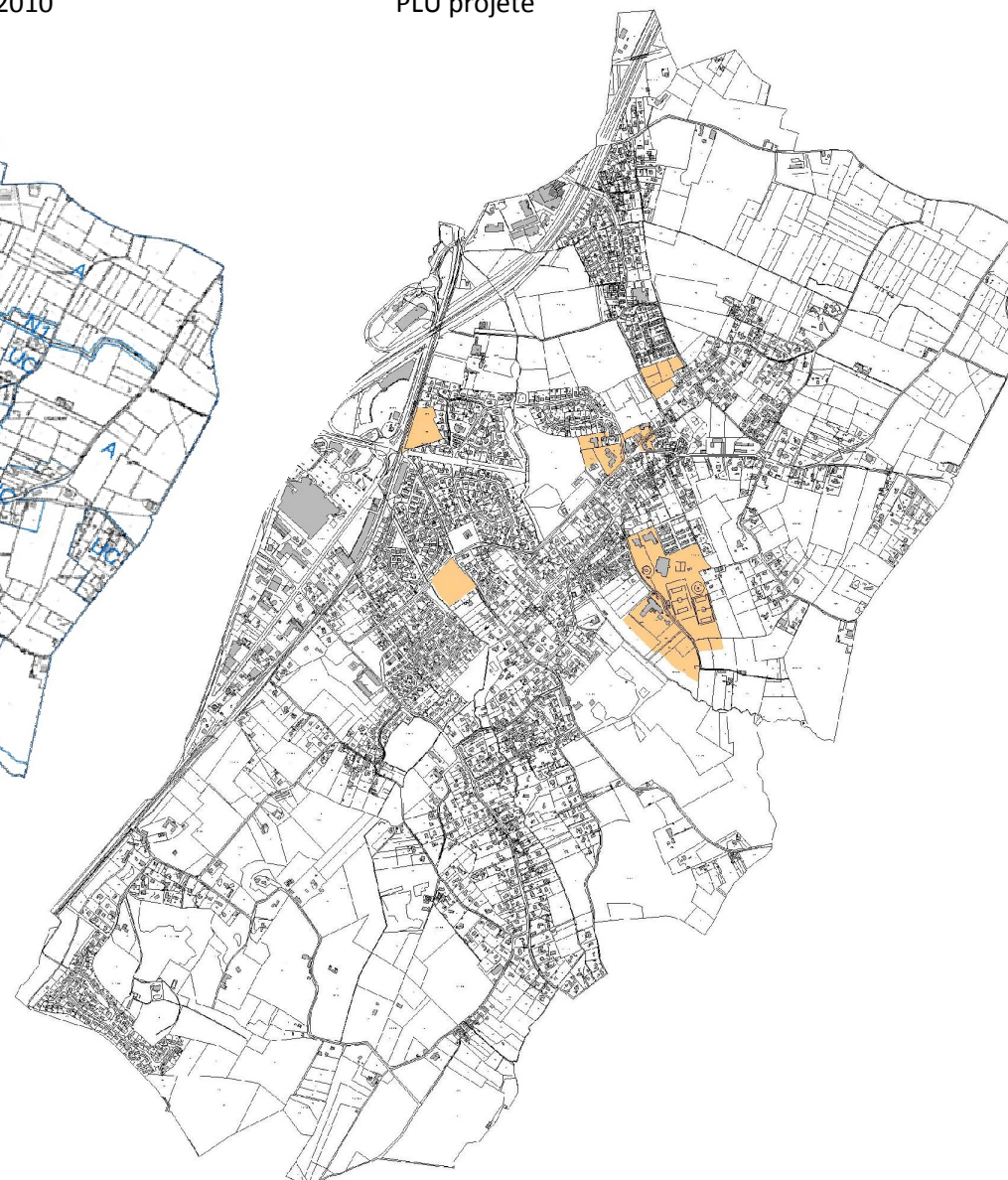


PLU 2018 -- superficie en ha	
UE	21,4

PLU 2010



PLU projeté



Ce zonage urbain traduit l'enjeu de « contenir en priorité le développement dans leurs enveloppes urbaines actuelles, autour des pôles de vie existants et maîtriser le développement de l'urbanisation linéaire, consommatrice d'espace » en réduisant de près de 10 hectares les zones U à vocation dominante d'habitation, de services et d'équipements.

Le basculement des anciennes zones UC les plus éloignées des pôles de vie et mal ou sous-équipées en zone N2 permet de répondre à l'enjeu de « préservation des plateaux boisés ou agricoles en empêchant toute fragmentation nouvelle des milieux. ». Ce « recentrage » des zones U répond à l'objectif de renforcement de la centralité des quartiers autour des équipements et commerces de proximité.

2.2 REPONDRE AUX OBJECTIFS DE CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le projet communal est d'assurer un développement qui réponde à la fois à l'accueil d'une nouvelle population tout en maintenant un niveau de services de qualité aux habitants actuels.

Ce développement doit parallèlement répondre aux exigences nationales telles que le taux de logement locatif social. Ainsi, la part de logement social étant calée sur la part de résidences principales, le déficit de logement social s'aggraverait avec l'augmentation de la construction de résidences principales.

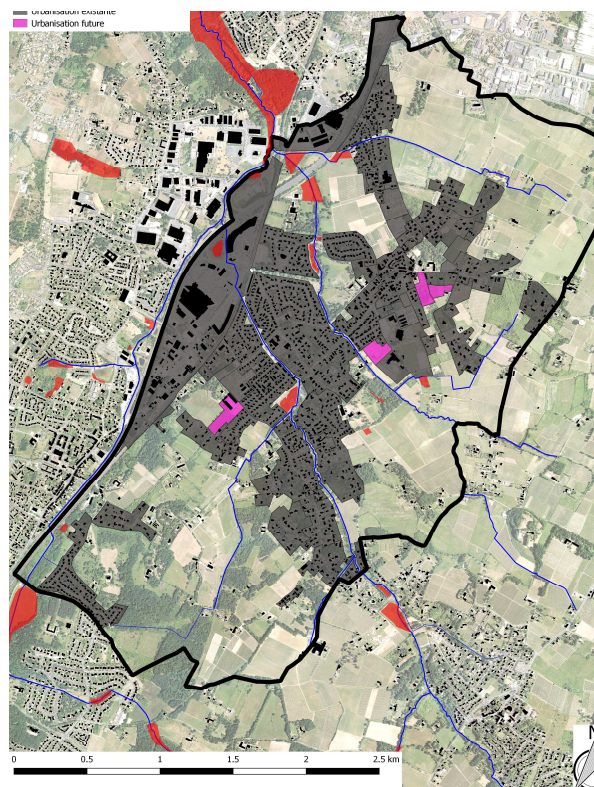
Parallèlement, la situation stratégique de Sainte-Eulalie, et plus largement de la communauté de communes du secteur de Saint-Loubès, induit une attractivité conséquente qu'il convient d'encadrer.

En conséquence, le PADD définit un objectif quantitatif de 230 logements environ comme développé plus haut, avec un enjeu de poursuite de diversification du parc de logements qui réponde notamment aux types de familles ayant des difficultés à trouver un logement. L'objectif poursuivi est par ailleurs d'intégrer pleinement l'habitat locatif au tissu urbain existant pour éviter toute stigmatisation des habitants, et afin d'avoir une mixité de fait à l'échelle de la rue, ou du quartier. Cette intégration passe à la fois dans les choix architecturaux, et paysagers mais aussi à travers la taille des opérations et leur accès aux services.

Cet objectif se traduit réglementairement par divers outils, et notamment par :

- le zonage qui identifie **3 zones 1AU et 1 zone 2AU** pour la construction de logements locatifs sociaux.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viennent spécifier les attentes de la collectivité en termes de programmation mais aussi d'aménagement urbain et paysager.

Pour les sites à urbaniser d'Eiffel, Boulière et Portmann, chaque OAP précise le nombre de logements à l'hectare pour assurer une certaine densité qui répondent à la fois aux objectifs de construction tout en respectant le caractère urbain des lieux : Portmann reste le site le moins



dense avec un objectif de 2 à 30 logements/hectare, alors que les deux autres sites sont autour d'une moyenne de 30 logements à l'hectare.

Par ailleurs, un minimum de 70 % de logements locatifs sociaux (voire 80% sur un site) est demandé pour répondre aux objectifs SRU, sans pour autant aggraver le déficit.

De même, les OAP indique les typologie de logements à produire en priorité afin de répondre à l'objectif de « production d'une offre diversifiée de logements pour permettre l'accueil de tous les types de ménage (familles avec enfants ou monoparentales, personnes âgées seules, jeunes sans enfant, population à revenus modestes, etc) ».

Une orientation d'aménagement et de programmation spécifique à l'habitat vient par ailleurs encadrer les projets de construction d'habitat dans les zones urbaines.

- Cette OAP est complétée par une servitude de mixité sociale dans les articles 1.2 de l'ensemble des zones U du règlement écrit du PLU.

« Les constructions ou changements de destination entraînant la réalisation de programmes de logements d'une taille de :

- 2 à 4 logements, ou 2 à 4 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 1 logement social minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation*
- 5 à 8 logements, ou 5 à 8 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 2 logements sociaux minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation*
- 9 à 12 logements, ou 9 à 12 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 40% logements sociaux minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation*
- 13 logements et plus, ou 13 lots et plus destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 60% de logement social minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. ».*

L'ensemble de ces moyens permettra à la commune de « poursuivre le développement d'une offre locative sociale de qualité en conformité avec l'article 55 de la loi SRU ».

Cela doit par ailleurs constituer une réponse à l'enjeu d'accueil des familles (ménages avec enfant(s)) et de maintien des jeunes ménages installés sur la ville, sans oublier les personnes âgées (anticiper le vieillissement) fixé dans le P.A.D.D..

2.3 DEVELOPPER DES MODES DE CIRCULATION ALTERNATIFS

L'un des projets majeurs en terme de mobilité sur le PLU est la valorisation de la halte TER par un réaménagement de la gare pour créer un lieu d'intensité urbaine autour de cet équipement de liaison entre entre-deux-mers et métropole bordelaise, et avec l'objectif d'en faire à terme un pôle multimodal.

La gare, qui a fait l'objet de diverses études de revitalisation dans le passé, est au cœur des débats des différentes collectivités territoriales (Communes de Carbon-Blanc, Sainte-Eulalie, Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine, Conseil Départemental de la Gironde, communauté de communes du secteur de Saint-Loubès, Bordeaux Métropole, SNCF réseaux...) aujourd'hui et apparaît comme une réponse aux problématiques d'accessibilité qui grèvent le territoire. Elle est un point majeur du réseau express métropolitain porté par le SYSDAU.

Améliorer et optimiser le niveau de services

Un TER métropolitain traversant l'agglomération

- Permettre au TER de traverser l'agglomération sans rupture de charge en gare Saint-Jean, pour connecter le nord-est de la métropole aux grandes zones d'emplois de l'ouest
- Aménager les gares : augmentation de la capacité des parkings, dépose-minute covoiturage, cheminements doux, correspondance avec le réseau de transports collectifs local, abris vélos sécurisés, bornes rechargement/location vélos à assistance électrique...
- Augmenter la capacité des trains circulant sur la ligne aux heures de pointe
- Augmenter la desserte des gares aux heures de pointe
- Développer l'utilisation des voies en sites propres, sur Bordeaux Métropole, par les cars régionaux du SMINA



Source : Extrait du document de travail élaboré par le SYSDAU en novembre 2018.

Un plan d'actions mobilités sur le secteur de Saint-Loubès



Source : Extrait du document de travail élaboré par le SYSDAU en novembre 20018.

Le PLU s'efforce de mettre en place des outils pour optimiser tout aménagement futur. Ainsi, une Orientation d'aménagement et de programmation est définie sur le quartier de la gare. Elle définit le type d'activités souhaitées pour offrir une certaine mixité fonctionnelle et une diversification à ce lieu d'activités de loisirs, de commerces mais aussi d'habitat spécifique en lien avec la proximité de la Gare (jeunes actifs travaillant sur l'agglomération par exemple). L'OAP affiche la volonté de l'aménagement d'un nœud multimodal autour de la gare (stationnement, bus, vélos...).

Cette OAP est complétée par la mise en place d'un périmètre d'attente de projet global conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ce périmètre interdit, pour une durée de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m². Cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Au regard de la complexité du projet, cet outil est apparu nécessaire pour permettre au projet de gare multimodale d'être contractualisé entre les différents acteurs intervenants.

Deux autres périmètres d'attente de projet ont été définis au bénéfice de SNCF réseaux dans le cadre de la politique nationale de suppression des passages à niveau. Là-encore l'objectif est **de « garantir une cohérence urbaine à travers les connexions avec les pôles urbains voisins par un aménagement qualitatif des entrées de ville »**. Ainsi, ce projet porté par SNCF réseaux qui doit condamner les entrées de villes existantes au niveau des passages à niveau 508 et 509 (Les Places et château La Croix) devront être compensées par des solutions alternatives :



- Enfouissement de la voie ferrée pour éviter l'enclavement de la commune et limiter l'impact des nuisances

Ou par :

- Création d'un passage sous la voie ferrée pour les voitures, piétons et vélos au niveau des Places.
- Création d'une nouvelle voie de desserte vers le sud de la commune raccordant l'avenue Gustave Eiffel à la rue Alexandre Dumas.

Pour développer le maillage des circulations douces entre pôles d'activités et d'équipements, et les zones d'habitat, pour répondre tant aux pratiques quotidiennes (mobilités douces, mobilité partagée) que touristiques (promenade, cyclotourisme), l'outil majeur utilisé est l'emplacement réservé.

Ainsi, plusieurs emplacements réservés ont été identifiés au plan de zonage. Près d'une vingtaine de voies communales ou d'intérêt communautaire est concernée par ces emplacements réservés qui permettront d'aménager les circulations piétonnes / cyclistes afin de sécuriser les déplacements entre les zones pavillonnaires, et la zone d'activités commerciales. Ces emplacements réservés situés le long des voies ont aussi pour finalité de permettre l'extension de réseaux notamment numérique. 5 emplacements réservés permettront la création de nouvelles connexions et desserte (collège, rue Claude Bernard, chemin de Gracet, quartier Magellan, rue Pagnol).

7 emplacements réservés doivent permettre la connexion de chemins ruraux préexistant afin de développer le maillage de circulations douces du territoire : chemin de la paille, Fontaubert, Bellassise, Fauvettes, Pareynau, Garderat...

Plusieurs emplacements réservés doivent permettre à la commune de **« mettre en valeur les espaces publics pour améliorer les liaisons inter-quartiers et l'accès aux centralités de proximité ainsi qu'au réseau de transport en commun »**. C'est notamment le long de l'avenue de l'Aquitaine que plusieurs emplacements réservés permettent d'anticiper l'évolution future de cette voie d'entrée de ville majeure. Ainsi, en plus des réserves foncières pour l'aménagement de carrefour qui répondent à une volonté de fluidifier le trafic de la zone d'activités commerciales, l'emplacement réservé de sur-largeur permet de conserver la possibilité d'aménagement d'une voie dédiée à un transport en commun en site propre.

Ces objectifs de connexion et liaisons inter-quartiers sont reprises à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à urbaniser et sur les secteurs à requalifier, ainsi que dans les parties 3 du règlement écrit du PLU.

2.4 ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF

Dans le but de renforcer le rôle de centralité du bourg ou des pôles d'équipements, des emplacements réservés ont été identifiés pour aménager des places de stationnement et favoriser l'accessibilité des services (rue de Laufach, rue Moure, rue Boulière, avenue Gustave Eiffel).

Afin **de préserver les formes urbaines et l'architecture des tissus bâtis tout en permettant leur évolution douce**, le règlement écrit définit des règles d'implantation, de densité, de volumétrie et d'aspects extérieurs en lien avec l'existant afin d'assurer une certaine continuité dans le paysage eulalien.

L'identification et la réglementation du patrimoine bâti d'architecture remarquable, mais aussi du petit patrimoine rural, ou encore du patrimoine végétal permet d'assurer la préservation de ces éléments qui constituent la richesse du paysage communal. Leur identification sur le plan de zonage est aussi traduite dans le règlement écrit. Enfin, l'élaboration de fiche détaillée pour chaque élément permet de resituer celui-ci et de faciliter l'instruction des éventuels projets voisins

Ainsi, à travers l'application de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, le PLU identifie plus de 50 éléments architecturaux remarquables sur lesquels le règlement écrit définit un périmètre de protection de 30 mètres, et encadre les projets de réhabilitation tant architecturalement qu'en terme de changement de destination.

En effet, l'article L151-11 du code de l'urbanisme permet d'identifier des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au niveau du règlement et du zonage : 9 propriétés susceptibles d'accueillir de l'hébergement hôtelier et touristique ont ainsi été identifiées.

Plus d'une vingtaine éléments du petit patrimoine rural (périmètre de protection de 10 m), ou encore l'ensemble des façades en pierre du bourg et de hameaux, sont aussi protégés et viennent compléter ce dispositif.

Enfin, près d'une trentaine d'éléments paysagers ont été identifiés et font l'objet d'un périmètre de protection de 15 m. C'est notamment le cas du double alignement de platanes existant ponctuellement sur l'avenue de l'Aquitaine. Le règlement écrit du PLU définit ainsi des dispositions paysagères pour maintenir et poursuivre cet alignement arboré. Ce périmètre de protection pourra être porté à 20 mètres en fonction de la taille du houppier et de la hauteur de l'arbre, afin d'être suffisant pour leur pérennité et leur développement.

Sur ce secteur d'entrée de ville, il faut noter l'existence du Règlement Local de Publicité (RLP) approuvé en 2012 qui a permis de gérer les nuisances visuelles trop prégnantes et désorganisées sur ce site. Comme c'est déjà le cas, le R.L.P. sera annexé au futur PLU.

2.5 CONFORTER LES TRAMES VERTES ET BLEUES, FAVORISER LA BIODIVERSITE, PRESERVER LES RESSOURCES

Afin de maintenir et restaurer la fonctionnalité des corridors écologiques que constituent le Guâ et ses affluents (Gréseau, Font Neuve et Moulin) et les préserver de toute pollution anthropique, une identification en zone N1 est portée au plan de zonage. Le règlement écrit y interdit toute nouvelle construction autres qu'extensions d'exploitation agricole susceptible d'exister. Les ripisylves qui jouent un rôle régulateur fondamental dans la prévention des pollutions sont protégées soit par le règlement écrit soit par l'établissement d'Espaces Boisés Classés.

De même, les espaces Boisés Classés, l'intégration en zone N des zones humides potentielles recensées par le Syndicat Mixte du bassin versant du Gua, le confortement de la zone A sont autant d'outils tendant à **préserver la mosaïque d'habitats, réservoirs de biodiversité, composée de zones humides à l'ouest, de cultures diverses sur le territoire communal et de boisements au sud sur les plateaux de Bourgevin et de Coulon ;**

Afin de conforter cette trame verte, un maillage d'espaces verts est préservé dans le tissu urbain à travers le classement en zone N des parcs boisés les plus significatifs à l'exemple de la zone N du bourg qui est élargie, ou encore par le classement en patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, des alignements d'arbres qui ponctuent le paysage. La règle d'un périmètre de protection autour de ces éléments assurent leur préservation et notamment celle de leur système racinaire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent aussi l'enjeu de continuité de la trame verte urbaine dans les nouvelles opérations : aménagement « d'espace tampon » arboré, préservation des percées visuelles, aménagement d'espaces verts, de noues paysagères, protection des éléments existants. Ces éléments spatialisés dans les schémas des OAP, font l'objet de règles écrites dans le PLU (article 2.3).

Les OAP ainsi que le règlement privilégient une gestion des eaux pluviales de plein air avec l'aménagement de noues : ces futures zones humides artificielles favorisent une certaine diversité d'espèces tant faunistiques que floristiques.

Le règlement définit le type de plantation attendue (essences locales mélangées) pour la reconstitution de haies en limites de propriété. Là-encore, les espaces boisés classés existants ou à créer constituent un élément important du zonage du PLU.

Dans les zones UA et UB, le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire. Une partie des zones UC reste en assainissement autonome. Toutefois, la commune définit à travers le schéma d'assainissement un programme de raccordement de plusieurs sites pour les 5 à 10 prochaines années. Les zones à urbaniser ont, quant à elles, été localisées à proximité des zones déjà desservies par ce réseau. Un emplacement réservé permet d'identifier le point bas de la commune où une future station d'épuration pourra être implantée en cas de saturation de la STEP de Sabarèges (long terme). Plusieurs emplacements réservés au bénéfice de la Communauté de communes du Secteur de Saint-Loubès ayant compétence ont été définis afin d'assurer l'accès au réseau d'eaux usées existant (Argenteyre, Magellan).

Concernant la gestion des déchets, un emplacement réservé prévoit l'implantation d'une déchetterie afin d'offrir un nouveau site sur l'entre-deux-mers aujourd'hui sous équipé.

2.6 PREVENIR LES RISQUES ET LES NUISANCES

L'intégration de l'étude hydraulique des inondations suites aux événements orageux de juillet 2013 s'effectue à travers le zonage avec l'identification de la zone inondée en 2013 comme référence, à travers le règlement avec la limitation ou l'interdiction de construction dans les zones exposées.



La réalisation d'un plan de réseau d'eaux pluviales, la définition d'emplacements réservés pour compléter le réseau d'eaux pluviales existant, la réglementation de la gestion des eaux pluviales dans la partie 3 du règlement écrit sont autant d'outils pour prévenir l'inondation par ruissellement ou les débordements du réseau d'eaux pluviales.

Pour le risque « remontée de nappe » identifié sur la carte du BRGM, le secteur à urbaniser Portmann est classé en zone sensible. Cette cartographie étant un aperçu général (maille de 250m de coté), le futur aménageur du site devra effectuer des sondages dans le sol (mesure du niveau de la nappe affleurante) de manière uniforme sur toutes les parcelles à bâtir pour en déduire les aménagements possibles (cave, sous-sol, piscine enterrée) ou nécessaires (surélévation, vide sanitaire, pompe de sécurité). L'aménageur devra informer les futurs propriétaires / maîtres d'ouvrage des conclusions de cette étude hydrogéologique succincte. Par principe de précaution, les préconisations décrites pour la zones Portmann sont étendues à la zone AU située le long de l'avenue Gustave Eiffel (OAP).

La prise en compte des nuisances liées aux lignes Haute-tension est traduite à travers le règlement écrit qui définit des zones non constructibles pour les habitations de part et d'autre de ces lignes sur une largeur plus ou moins importante en fonction de l'importance de la ligne.

Les nuisances sonores sont reportées sur un plan en annexe du PLU ainsi qu'à travers le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) annexé. Le PLU s'efforce de maintenir en zone inconstructible les zones de calme identifiées au PPBE.

2.7 ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE

Afin de répondre à l'enjeu de **conforter la protection des espaces à fortes valeurs viticole et agricole tout en étant sensible au développement du tourisme viticole**, le projet communal poursuit le travail déjà réalisé lors de la dernière révision du PLU de 2010 qui avait permis de reclasser plus de 70 hectares en zones agricoles ou naturelles. Le projet communal s'est ainsi attaché à préserver l'intégralité des espaces agricoles protégés au titre du SCoT et à réduire l'enveloppe urbanisable, avec notamment la suppression de la zone 2AUb située chemin de La Brède.

Les espaces viticoles sanctuarisés au SCoT de l'Agglomération Bordelaise ont été classés en zone A à la fois en raison de leur valeur économique (exploitations identifiées et cartographiées dans le cadre du diagnostic agricole) mais aussi agronomique (différentes aires d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC), avec des parcelles non plantées)

Afin de faire face aux interfaces urbanisme / agriculture, les OAP et le règlement écrit définissent des principes de plantations de haies végétales jouant à la fois le rôle de filtre paysagers, dépolluants, mais aussi de trame verte favorisant une certaine biodiversité

Le PLU s'efforce aussi de conforter la dynamique de la filière agricole notamment en autorisant, et en encadrant, les projets d'œnotourisme à travers le règlement écrit et le zonage. Ainsi, les bâtiments identifiés ayant un intérêt patrimonial ou architectural peuvent changer de destination pour accueillir de l'hébergement hôtelier ou touristique sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être identifié dans les pièces graphiques réglementaires conformément à l'article R151-35 du code de l'urbanisme
- la surface de plancher de la construction existante additionnée à la surface de plancher créée ne doit pas excéder 250 m² et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- ne générer aucune extension de l'emprise au sol initiale ni surélévation,
- respecter les dispositions de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,
- être un complément d'activité en lien avec l'exploitation agricole.

La dynamique de services et de commerces de proximité dans le centre bourg et des pôles d'équipements est confortée dans le PLU par l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones à urbaniser (Portmann et Boulière). Les emplacements réservés prévus pour la réalisation de places de stationnement, l'aménagement de circulations douces convergeant vers ces pôles par le biais des OAP sont les outils réglementaires mis en œuvre pour cette valorisation du centre.

Enfin, comme indiqué plus haut, la commune poursuit son objectif de revalorisation de la zone d'activités économiques avec la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la partie Sud de l'avenue de l'Aquitaine restant à requalifier. Le règlement écrit incite ainsi à une certaine diversification des activités conformément aux objectifs du SCoT (loisirs, commerces, services, bureaux, ...). Le règlement autorise aussi de l'habitat de manière très restreinte en lien avec le projet de halte TER.

3 JUSTIFICATION DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE ET DES CHANGEMENTS APPORTES

3.1 LA TRADUCTION DES ENJEUX A TRAVERS LE ZONAGE

La zone UA regroupe les zones urbaines anciennes et denses de la commune présentant une mixité de formes et de fonctions (habitat, commerces, services et équipements publics). Il s'agit du centre bourg et des 5 hameaux historiques que sont Loume, Leude, Bergeon, Baron et Labrède. Si ce zonage évolue peu sur les hameaux, son contour s'est vu modifié dans le bourg afin d'intégrer les opérations de la ZAC limitrophes du bourg (anciennement zonées Uzac ou 1 AUzac). Ainsi les opérations de logements de Garderat (1/2/3/4/5), d'Europe viennent élargir ce périmètre.

A contrario, les équipements publics regroupant écoles, parc public de stationnement, salle des fêtes, mairie font l'objet dorénavant d'un zonage distinct UE à l'exemple de la zone UE de la plaine des sports.

La zone UB regroupe les quartiers à dominante d'habitat, dont la forme principale est constituée de constructions en pavillonnaire. Elle reste sensiblement la même que dans l'ancien PLU avec cependant une augmentation de 3,5 hectares environ afin d'intégrer les anciennes zones 1AUzac aujourd'hui urbanisées : Loume, les neuves et les Places.

La zone UC se caractérise par un tissu urbain moins dense avec un moindre niveau d'équipement. Cette zone intègre certaines zones anciennement UB sous-équipées (Gracet, boulière), et dont les constructions disposent d'un système d'assainissement individuel. Par ailleurs, cette zone UC voit sa superficie réduite avec l'intégration en zone N de certaines zones d'habitat à très faible densité, et les plus éloignées des pôles d'équipements.

La zone UE, zone d'équipements publics spécifiques, s'élargit en intégrant des équipements de la zone UA (cf. ci-dessus), le cimetière (ex UB), l'espace public des acacias (ex Uzac).

La zone UY destinée à l'implantation d'activités économiques n'évolue pas si ce n'est pour s'ajuster à la nouvelle limite communale avec Carbon-Blanc sans incidences de superficie.

La zone AU, destinée principalement au développement de l'habitat ainsi que des équipements et activités compatibles avec celui-ci, est réduite de 70% par rapport au PLU de 2010, et répond ainsi aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de la consommation des espaces naturels. Elle regroupe les zones permettant de répondre aux objectifs de croissance de la commune et notamment à la construction de logements locatifs sociaux. Elles correspondent à d'anciennes zones 2AU du PLU de 2010 (Boulière, Eiffel) ou à la zone 1AUzac de Cocujac pour laquelle la destination d'équipements publics à changer. La zone de Boulière est scindée en zones 1AU et 2AU afin d'organiser le développement communal au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

La zone A recouvre les terrains agricoles à potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est maintenue voire élargie avec la réintégration en zone agricole des zones 2AU supprimée (celle de la rue Delacroix, et celle de Garderat).

Les zonages naturels (anciennement N1 et N2) ont été maintenus afin de prendre en compte au mieux la réalité du territoire et protéger l'équilibre naturel des sites. Ils sont désormais regroupés sous un seul zonage N1 regroupant :

- les zones naturelles associées aux cours d'eaux et creux de vallons, y compris au sein du tissu urbain. La prise en compte des ruisseaux du Moulin et du Gréseau et de leurs principaux affluents s'est faite conformément aux préconisations du SCOT, allant même au-delà dans la préservation de ces espaces.
- les espaces naturels habités, les grands domaines et les parcs associés, qui relèvent de la mémoire et du patrimoine collectif et de la qualité du paysage communal. Ces espaces naturels sont à préserver et mettre en valeur, en articulation entre milieu naturel et espace bâti.

Une nouvelle zone N2 est créée afin d'intégrer les zones d'habitat dispersé et freiner l'urbanisation de ces secteurs éloignés des pôles de vie et sous-équipés. Il s'agit des secteurs situés près du ruisseau du Font-Neuve et du Moulin mais aussi du secteur "Mandillot" en limite de la commune de Saint-Loubès.

Par ailleurs, ce zonage a été enrichi par l'intégration d'espaces de « respiration » en zone fortement urbanisée, à l'image du jardin du presbytère et du jardin des cagouilles, des parcelles de vigne rue Alfred Pousson, des prairies avec cônes de vues rue du clos de Garderat, de parcelles arborées rue Joséphine... Au final, la zone naturelle a été augmentée de 7%.

3.2 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES

PLU 2010	
ZONES	superficie en hectares
UA	16,4
Uzac	3,3
UB a	88,5
UB b	35,4
UB c	31,2
UC	67,8
UY	78,4
UE	12
total zones U	333,0

PLU 2019	
ZONES	superficie en hectares
UA	13
UB a	71,6
UB b	56,15
UB c	29,5
UC	52
UY	78,4
UE	21,4
total zones U	322,1

1AU	1,1
1AU zac	11,1
2AU a	7
2AU b	10,6
total zones AU	29,8

1AU	6,5 (dont 1 de requalification urbaine)
2AU	1
total zones AU	7,5

total zones A	341,9
---------------	--------------

total zones A	353,0
---------------	--------------

N1	118,7
N2	94,8
total zones N	213,5

N1	215
N2	18,8
total zones N	233,8

TOTAL ZONES	918
-------------	------------

TOTAL ZONES	916
-------------	------------

total EBC	83
-----------	-----------

total EBC	110
-----------	------------

La superficie totale correspond au cadastre numérisé

3.3 LA TRADUCTION DES ENJEUX A TRAVERS L'APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

LE PLAN DES PERIMETRES PARTICULIERS

Comme pour le PLU de 2010, et par souci de lisibilité, le nouveau PLU comporte un deuxième plan réglementaire qui reprend les périmètres particuliers liés notamment au patrimoine protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme :

- périmètre de 30 mètres pour les bâtiments d'architecture remarquable,
- périmètre de 10 mètres pour le petit patrimoine rural,
- périmètre de 15 mètres pour le patrimoine végétal, pouvant être porté à 20 mètres (cf. partie règlement écrit).

Ce plan localise aussi les périmètres des hameaux et du bourg dont les façades sont protégées, ainsi que les points de vue remarquable à préserver.

Enfin, il reporte le périmètre des trois sites archéologiques présentés dans le diagnostic urbain.

LA LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Cette pièce du PLU a aussi été enrichie et constitue une pièce écrite du règlement complémentaire.

Chaque élément protégé fait l'objet d'une fiche descriptive reprenant le nom, l'adresse postale, cadastrale, le zonage, un plan de localisation, une photo. Cette fiche a pour but de faciliter l'instruction des projets impactant ce patrimoine mais a aussi une visée plus pédagogique de sensibilisation sur la richesse bâtie et paysagère de la commune.

Comme évoqué plus haut, plus de 100 éléments bâtis ou végétalisés ont été identifiés pour être protégés.

Cet inventaire englobe le patrimoine viticole de la commune dont une partie a aujourd'hui perdu sa vocation première. L'objectif est de valoriser cet héritage et éviter qu'il ne soit démoli. Ainsi d'anciens châteaux viticoles, mais aussi plus modestement des chais, des maisons de vigne, des maisons de paysans sont aujourd'hui identifiés afin d'assurer leur préservation et encadrer leur devenir. Il compte aussi certaines villas ou maisons bourgeoises, ou maisons en pierre de gironde.

Le petit patrimoine rural regroupe des portails, des murets en pierre de taille, mais aussi tout un patrimoine lié aux ruisseaux.

Les façades en pierre protégées se localisent dans le bourg et sur les hameaux de Loume, Leude, Baron, Bergeon et La Brède.

Le patrimoine végétal protégé comprend des alignements d'arbres, des arbres remarquables de par leur taille et âge ou de par leur localisation sur un quartier, permettant d'être des signaux paysagers forts.

Enfin, le recensement et la préservation des points de vue les plus remarquables permettent de contribuer à la valorisation de la nature en ville, de préservation du paysage eulalien, de préservation d'espaces de « respiration »...

3.4 LA TRADUCTION DES ENJEUX A TRAVERS LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES PERIMETRES EN ATTENTE DE PROJET GLOBAL

Plusieurs emplacements réservés du PLU de 2010 toujours d'actualité ont été reconduits. Si certaines acquisitions ont eu lieu depuis 8 ans, la commune fait le choix de maintenir une sur-largeur à certains endroits afin d'anticiper les futures liaisons douces à aménager ou l'intégration d'une nouvelle voie dédiée au transport en commun ;

Ainsi, parallèlement à la suppression de 13 emplacements réservés obsolètes, la commune a localisé 17 nouveaux emplacements réservés.

En plus des réserves foncières nécessaires pour développer le réseau de liaisons (route, chemin piéton, piste cyclable, carrefour...) ou l'aménagement de places de stationnement comme exposé plus en amont, 2 emplacements réservés sont prévus pour des équipements hydrauliques au profit du Syndicat Mixte du Bassin versant du Gua sur Fonneuve et Cocujac.

8 emplacements réservés au bénéfice de la Communauté de Communes du secteur de Saint Loubès ont été positionnés pour répondre aux besoins d'aménagement des réseaux d'assainissement d'eaux usées et pluviales.

2 emplacements réservés sont prévus pour des équipements de service :

- un pour la future déchetterie à Biscaye,
- un pour permettre l'extension des équipements sportifs et de loisirs rue Portmann.

En plus du périmètre en attente de projet global sur le site de la gare développé dans le point 2.3 ci-dessus, et conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, deux périmètres en attente de projet global ont été positionnés sur les périmètres d'étude que SNCF réseaux étudie dans le cadre du projet national de suppression des passages à niveau.

Ce périmètre interdit, pour une durée de cinq ans les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m². Cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.



Document extrait de la concertation préalable menée par SNCF réseaux fin 2014

La question des déplacements sur le territoire de Ste Eulalie est complexe car elle doit intégrer, comme dans toute son histoire, des mécanismes et des logiques décisionnels pour la plupart extérieurs à la commune, et dont les échelles, les impacts, les modes de fonctionnement, les aires d'influence, et les logiques de rattachement ne se limitent pas au territoire et aux enjeux communaux.

C'est le cas aujourd'hui du projet de suppression du bouchon ferroviaire sur la ligne ferroviaire qui traverse le territoire communal et de la création de nouvelles lignes TER. Cette réflexion, menée depuis plusieurs années par Réseau Ferré de France (RFF) puis SNCF réseaux a été remise à plat dernièrement après de nouveaux échanges avec la collectivité et afin d'intégrer à la réflexion la possibilité de l'enfouissement de la voie ferrée.

L'enfouissement de la voie ferrée, seule solution prévue par la commune de Ste Eulalie sera mise en œuvre suivant les calendriers dépassant l'échelle d'un PLU. Dans ce cas, le système de fonctionnement des entrées et sorties sur le territoire communal ne sont pas modifiés par rapport au fonctionnement actuel.

Cette solution permet même :

- de réduire considérablement les nuisances subies par les habitants
- de multiplier les possibilités de désenclavement sur le tronçon enfoui
- de réinvestir ces espaces de surfaces (emprise enterrée de la voie ferrée) pouvant être valorisées comme espaces publics et paysagers

Dans le cadre de ce projet, la commune se donne les objectifs de :

- limiter l'impact phonique
- préserver l'environnement et le cadre de vie
- assurer les liaisons inter quartiers
- garantir un équilibre et une unité territoriale

Les enjeux dans le cadre du PLU ont donc ici été de prendre les mesures conservatoires nécessaires au maintien et à l'aménagement quantitatif et qualitatif des entrées de bourg dans cette hypothèse.

Dans l'attente d'un projet d'aménagement global intégrant toutes les composantes de réflexion évoqué ci-avant, la collectivité souhaite mettre en place dans son PLU, conformément à l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, une servitude visant à interdire, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² SHOB (possibilité d'évolution du bâti existant et construction d'annexe de taille réduite) pour une durée de 5 ans, correspondant à l'évaluation du temps nécessaire à la transmission des conclusions de l'étude SNCF Réseaux et à l'élaboration par la collectivité d'un projet global intégrant ces données. Ces secteurs de servitude d'attente d'un projet global sont reportés aux documents graphiques avec les indications de seuil constructible et d'échéance.

Il est à souligner ici que la collectivité soutient et souhaite que l'enfouissement soit retenu par SNCF réseaux. Néanmoins, dans un souci de responsabilité vis-à-vis des autres projets en cours sur la commune, des alternatives cohérentes ont été étudiées afin de garantir le bon fonctionnement du territoire communal. Celles-ci restent cependant en deçà des attentes et des enjeux de développement durable.

3.5 LA TRADUCTION DES ENJEUX A TRAVERS LE REGLEMENT ECRIT ET LES OAP

Le règlement se décompose en deux parties. Une partie générale qui s'impose à l'ensemble du territoire mais qui a aussi une portée pédagogique. On y trouve :

- Un lexique reprenant les définitions les plus utilisées par les pétitionnaires ou le service instructeur lors de l'élaboration de projet sur la commune ;
- L'opposition du règlement du PLU à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme conformément à l'alinéa 3 de ce même article.
- La définition des 5 destinations et 20 sous-destinations réglementées par la loi ALUR à travers les articles R151-27 à R151-29
- Les conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique.
- Les conditions particulières liées à la salubrité, la prévention des risques et à la protection contre les nuisances.
- Conditions liées aux Espaces boisés classés existants ou à créer et patrimoine végétal protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
- Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global
- Desserte par les voies publiques ou privées

La deuxième partie du règlement décline les règles par types de zones.

A/ ZONES URBAINES (ZONES U DU PLU)

Elles sont au nombre de 5 types de zones U : des zones urbaines à dominante habitat (UA, UB, UC), des zones dédiées aux équipements publics (UE), une zone dédiée aux activités économiques de la commune.

1/ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Concernant les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, le règlement du nouveau PLU apporte des précisions pour englober les destinations interdites qui s'effectuent sous forme de changement de destinations, et précise les interdictions sur certains types d'aménagement : les installations classées pour la protection de l'environnement, les affouillements et exhaussements, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.

Il précise aussi l'interdiction de construire dans les périmètres de protection du patrimoine identifié conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En zone UB, il précise l'interdiction de construire en zone inondable dont les Plus Hautes Eaux Connues sont supérieures à 1 m, telle que recensée dans l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua de 2013 et/ou situées en zone d'aléa fort telle que recensée dans l'atlas cartographique de 2016 réalisée par Artelia.

En zone UB et UY il précise l'interdiction de construire dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global pour les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher.

Au-delà des conditions de constructions liées aux O.A.P., à la présence de ligne HT (préexistantes dans l'ancien PLU), les modifications apportées sur les constructions soumises à conditions par rapport à l'ancien PLU sont :

- La précision des conditions de constructions pour les projets situés dans les autres zones inondables (<1 m de submersion) – cf. justification de la prise en compte du risque inondation ci-après. Cela ne concerne plus que la zone urbaine UB. La précision de l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua, et les évolutions de zonage ont permis de supprimer la réglementation liée à ce risque pour les zones UC et UE.
- La possibilité de construire un logement en zone UE sous réserve qu'il soit nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif (nécessité absolue de service au collège par exemple).
- Les constructions à usage d'habitat en zone UY à condition qu'elles soient situées dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de programmation de la gare multimodale. Cette règle répond à l'objectif de proposer un type d'habitat accessible pour les jeunes actifs travaillant sur la métropole. Toutefois, cette autorisation est limitée au périmètre de l'OAP de la Gare, ne concerne que du logement locatif social, ne doit représenter que 60% maximum de la surface de plancher de la construction, et doit être compatible avec les objectifs chiffrés de l'OAP.

En dehors des zones concernées par les OAP sectorielles qui détaillent les objectifs qualitatifs et quantitatifs de mixité sociale, la règle de quotas d'habitat social à réaliser est déclinée sur l'ensemble des zones urbaines à dominante habitat (l'ancien PLU ne réglementait pas les zones UC).

2/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Réglementation des reculs par rapport aux voies à forte circulation

Celle-ci a peu évolué par rapport au PLU de 2010.

Conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, le règlement impose un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A10 sauf en zone UY où ce recul n'est que de 35 m afin de garantir une cohérence d'implantation : en effet, l'urbanisation existante s'est développée suivant les orientations de l'étude de dérogation à l'amendement Dupont de 1999. Il convient de noter qu'aujourd'hui la zone UY est située entièrement en zone agglomérée urbanisée. Ainsi le recul de 100 m ne s'y applique pas. Par conséquent, l'étude amendement Dupont devient obsolète et n'a plus lieu d'être.

Il est à noter que les routes départementales de 1^{ère} catégorie que sont la RD 911 (avenue de l'Aquitaine), et RD 242 (Avenue de Saint-Loubès) sont dans leur totalité classées en agglomération, et ne sont donc pas soumises aux reculs prescrits sur ce type de route hors agglomération. Toutefois, le règlement conserve un recul de 25 m en zone UY, et ce dans le but de poursuivre les principes d'aménagement des années passées.

Les reculs réglementés par rapport à la RD 115^{E6} (avenue Gustave Eiffel) restent les mêmes que ceux du PLU de 2010.

Afin de permettre l'évolution des habitations existantes et localisées dans ces bandes de recul, une tolérance est acceptée en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 30 m² de surface de plancher créée.

Implantation des constructions par rapport à l'espace public

Là encore, le PLU garde une logique de front bâti urbain de type « rue » dans les zones denses avec une bande d'implantation de 16 m en zone UA et une façade pouvant s'inscrire en alignement ou à 4 mètres.

Les zones UB, UE conservent le règle de recul de 5 mètres permettant notamment de gérer l'aménagement de parking de midi pour le véhicule visiteurs, et assurer ainsi la libre circulation sur l'espace public, mais aussi offrir un espace planté en façade sur ce tissu urbain plus résidentiel et arboré.

En raison de leur localisation plus éloignée des zones denses, la vitesse de circulation sur les voies desservant les terrains de la zone UC peut être plus importante. Le recul de 20 m permet de sécuriser les accès sur ces parcelles et prémunit la collectivité de division parcellaire sur ces terrains sous-équipés, non destinés à recevoir une densification conséquente.

Des reculs différents sont tolérés dans les cas suivants :

- Pour respecter les éléments du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- pour les bâtiments et équipements publics.

Autres règles d'implantation

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du PLU de 2010 sont conservées, à savoir la possibilité d'une implantation continue en UA, un retrait de 5 m pour les zones urbaines résidentielles, et un retrait de 10 m en zone UC pour les mêmes enjeux que ceux cités ci-dessus.

La principale évolution des règles d'implantation des constructions sur une même unité foncière concerne la zone UA qui ne dispose plus d'une règle minimum pour réglementer la distance entre deux constructions sur une même parcelle, et ce pour favoriser la densification de ce secteur. Toutefois, une notion d'ensoleillement est conservée pour assurer une qualité de construction.

Les règles de hauteur restent inchangées pour maintenir une qualité du cadre de vie et une homogénéité des formes urbaines des sites en fonction de leur vocation première.

Les règles d'emprise au sol restent inchangées et gardent une logique de densification dégressive du bourg vers les zones d'habitat les plus éloignées (non réglementé en UA, l'emprise de 35% en zone UBa passe à 15% en zone UC).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles d'esthétique ayant permis ces dernières années de faire émerger des projets qualitatifs et intégrés au tissu urbain existant. L'ensemble des règles du PLU de 2010 sur ce point est repris avec le principe d'homogénéité avec l'existant pour les constructions neuves, le principe de prise en compte des caractéristiques des constructions existantes pour les réhabilitations. On y trouve aussi toutes les préconisations (ci-avant paragraphe 3.3) de valorisation et protection du patrimoine remarquable.

Concernant la réglementation des clôtures, une adaptation a été apportée pour permettre aux porteurs de projet d'implanter une clôture plus haute en limite séparative (1.80m) si elle est peu visible depuis l'espace public (recul de 4m). Cette adaptation répond à une demande récurrente des habitants concernant la mise en sécurité de leur parcelle mais aussi la gestion de la proximité entre voisins.

La plantation de haies arbustives en bordure d'une zone A ou N est réglementée afin de permettre la libre circulation de la faune, mais par ailleurs de proposer des filtres paysagers écologiques à travers des haies bocagères d'essences locales variées.

Les règles des espaces libres et plantations restent inchangées et gardent une logique de densification dégressive du bourg vers les zones d'habitat les plus éloignées notamment à travers le pourcentage d'espaces verts exigé (30% d'espaces verts en UA jusqu'à 80% en zone UC).

Avec la disparition de l'étude de dérogation à l'amendement Dupont, la réglementation des espaces verts en zone UY a évolué. Les dispositions de l'étude paysagère de 1999 ont été conservées mais de manière plus lisible et synthétique, sans distinction de zone comme précédemment, mais plutôt par rapport aux différents axes traversant la zone : A10, RD 911. Les principes d'alignement, de double alignement et de percées visuelles sont maintenus.

Concernant les espaces de stationnement, deux modifications sont apportées au règlement afin de diminuer les problématiques de stationnement sauvage sur le domaine public qui entravent régulièrement la bonne circulation des piétons ou des personnes à mobilité réduite:

- la règle du nombre de places concernant les bureaux, hôtels ou restaurants s'applique quelque soit la taille du projet,
- le seuil de la surface plancher de l'habitation pour deux places de stationnement est abaissé à 50 m².

3/ Equipement et réseaux

Si la réglementation sur les accès reste la même que sur le PLU de 2010, la réglementation sur la voirie se voit enrichie de schémas explicatifs dans la partie des dispositions générales du règlement. Les voies en impasse seront aménagées d'une raquette de retournement circulaire pour homogénéiser les aménagements sur le territoire de ce type de voies, et garantir la bonne circulation des véhicules des services publics. En effet, les autres types d'aménagement sont souvent encombrés et n'assurent plus leur fonction, et pose des problèmes de sécurité avec l'usage de la marche arrière.

La réglementation sur la gestion des eaux pluviales évolue pour encadrer le rejet des eaux pluviales au réseau collectif ou en milieu naturel à 3 l/s/ha imperméabilisé. Cette règle permettra de mieux gérer les effets de l'urbanisation en terme d'inondation par ruissellement et par saturation du réseau des eaux pluviales.

Le règlement est complété en termes de réseaux numériques pour chaque nouveau projet qui doit anticiper son raccordement et que celui-ci soit esthétique et non visible depuis l'espace public.

De même, un paragraphe complète les exigences concernant la collecte de déchets afin que les locaux dédiés soient bien dimensionnés et intégrés au projet visuellement.

B/ ZONES A URBANISER (ZONES AU DU PLU)

Avec des principes de constructibilité sensiblement identiques à la zone UB décrite plus haut, la zone 1AU dispose tout de même d'une emprise au sol plus élevée (55%) pour favoriser l'émergence de projets denses, mais conserve un pourcentage d'espace verts conséquent (35%) afin de garantir une part du végétal importante sur ces nouveaux sites dont l'intégration paysagère et environnementale est primordiale.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter les attentes tant au niveau de la valorisation du patrimoine existant, qu'au niveau des connexions à créer avec le tissu urbain environnant, ou encore en termes de programmation de type de logements.

La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation en fonction de l'équipement de cette zone, de l'équipement de la commune, du rythme d'urbanisation constaté dans les zones U. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (R151-20 du code de l'urbanisme).

C/ ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLU)

La réglementation en zone agricole reste sensiblement la même que celle du PLU de 2010, avec des simplifications de règle pour donner plus de lisibilité (recul des constructions).

Il faut toutefois noter, qu'en plus des conditions déjà existantes encadrant le changement de destination des bâtiments remarquables, ce dernier n'est autorisé que vers la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ». Cette règle doit permettre d'éviter la création de résidences principales de petite typologie dans les grands ensembles agricoles, et à travers cela répondre à l'enjeu de préservation de l'activité agricole. Cela concerne 3 châteaux viticoles de la zone Agricole (Mathereau, Chelivette et Bedats).

D/ ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONES N DU PLU)

La zone N, qui contient plus d'une vingtaine de bâtiments d'architecture remarquable protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, se calque sur la zone A pour les conditions nécessaires pour autoriser le changement de destination, qui concerne 6 éléments d'architecture remarquable.

La nouvelle zone N2 créée, correspondant à certaines anciennes zones UC du PLU (les plus éloignées et sous-équipées), autorise l'évolution des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 30 m² de surface de plancher créée.

Afin d'éviter la transformation d'annexes en logements, le PLU prend en compte les recommandations de la CDPENAF en intégrant les conditions suivantes pour la construction d'annexes à l'habitation existante : limite maximum de 50 m² d'emprise au sol pour les garages et abris de jardin, limite de 80m² d'emprise au sol pour les piscines, être localisées à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale, et dans la limite de 3 annexes à l'habitation existante maximum.

PARTIE IV – EVALUATION DES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

1. EFFET DU PROJET EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE ET D'IMPACT SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES RESSOURCES NATURELLES

1.1 EFFET DU PLU SUR LES ESPACES AGRICOLES ET LEUR FONCTIONNALITE

Les futures zones à urbaniser reprenant majoritairement les zones AU du PLU en vigueur, le projet s'attache à préserver l'ensemble du patrimoine agricole et terroir viticole de Ste Eulalie. Ainsi, les 340 hectares classés en zone agricole au PLU de 2010 sont maintenus voire augmentés de 11 hectares, avec notamment la suppression d'une 2AU aux Places (mise en compatibilité avec le SCOT) avec une constructibilité se limitant exclusivement aux besoins de l'activité agricole.

Un diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture a permis d'identifier les projets de reprise d'activité ou les changements de destination envisageables dans le respect des enjeux agricoles. Ainsi le nouveau règlement écrit limite le changement de destination à l'hébergement hôtelier et touristique en lien avec l'exploitation, réduisant ainsi l'aménagement de nouveaux logements dans le bâti agricole, et les conflits de voisinage inhérents.

Par ailleurs, une réflexion, menée conjointement avec le SYSDAU, a permis de traduire par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le plateau agricole de Bonlieu, interface majeure entre la zone d'activités économiques de l'avenue d'Aquitaine et des secteurs viticoles et forestiers de grande qualité. Cette OAP s'inscrit plus largement dans les réseaux écologiques multifonctionnels (REM) du SCOT.

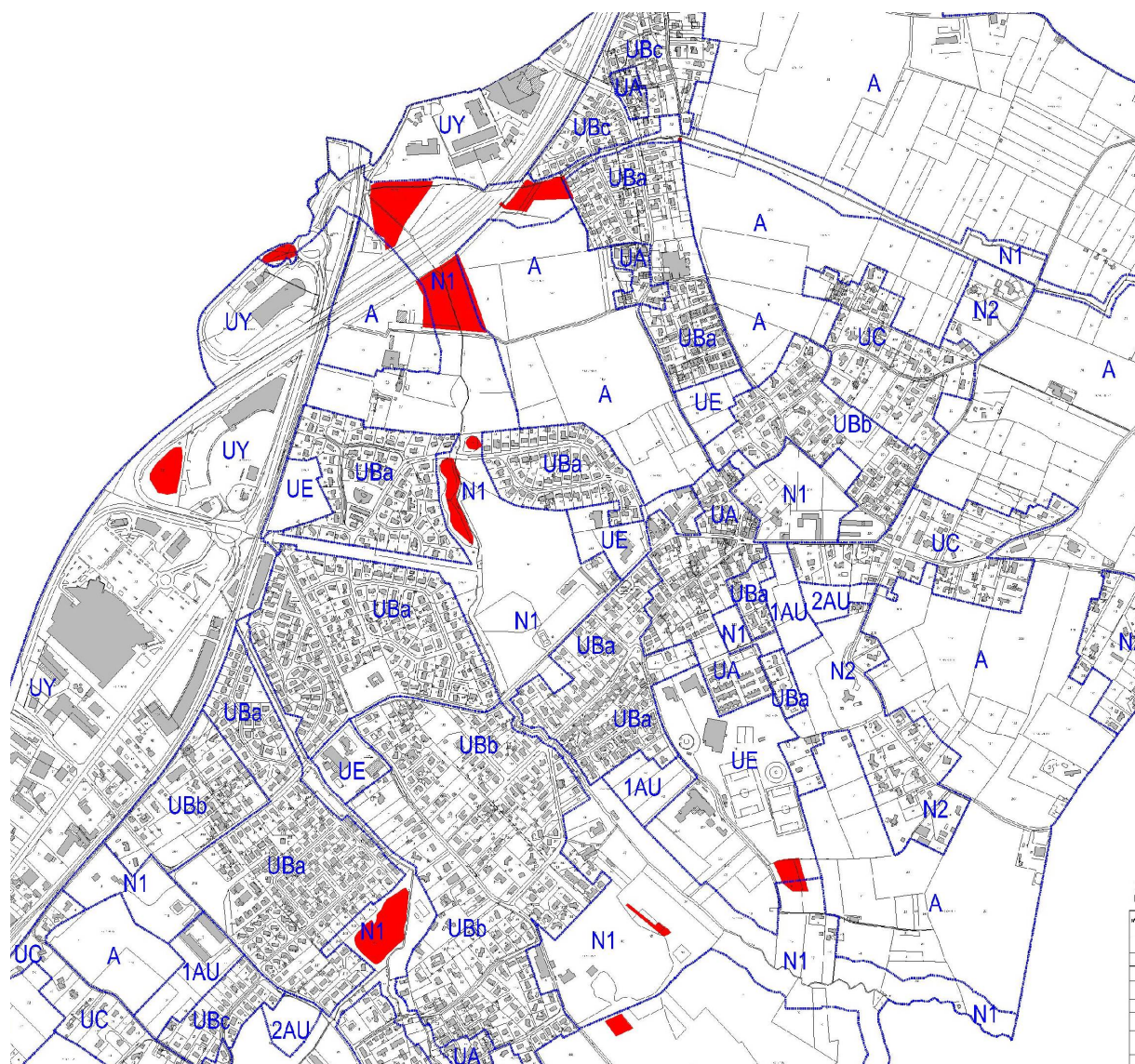
Les incidences négatives du projet seront donc quasi nulles à l'échelle communale et supra-communale du terroir agricole de l'Entre-Deux-Mers, compte tenu du maintien de la superficie globale de la zone agricole. La zone à urbaniser située le long de l'avenue Gustave Eiffel autrefois apparentée à de la prairie permanente (RG parcellaire 2012) n'est plus identifiée en terre agricole depuis plus de 5 ans.

1.2 EFFET DU PLU SUR LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'extension des zones d'urbanisation participe à la réduction des espaces naturels et agricoles actuels de la commune et à la réduction des ouvertures visuelles vers les paysages naturels. Elle va modifier la perception des limites entre l'enveloppe bâtie et les territoires naturels et agricoles. Néanmoins, ces extensions nouvelles générées par le PLU constituent 0.95 % du territoire communal, et sont classées depuis le PLU de 2010 en zones à urbaniser.

La plupart des boisements présents sur les parcelles sont des feuillus. Le règlement du PLU incite chaque porteur de projet à planter des essences locales mélangées afin de renforcer, voire retrouver sur certains secteurs, une richesse floristique. Par ailleurs, le nouveau zonage porte à 110 ha la surface d'espaces boisés classés (contre 83 hectares sur le PLU de 2010).

La ripisylve et les cours d'eau sont toujours protégés par un zonage adapté N1 interdisant toute nouvelle construction. La fonctionnalité écologique est également préservée. L'urbanisation prévue au PLU intègre les zones de ruptures/frictions identifiées dans l'état initial de l'environnement, préservant ainsi les milieux structurants et attractifs de la Trame Verte et Bleue de Sainte-Eulalie. Leurs fonctions de régulation des ruissellements, de trame paysagère, d'infrastructures naturelles de dispersion de la faune, de régulation de l'effet de serre et du climat sont maintenues.



Zonage des zones humides potentielles recensées

Le syndicat mixte du bassin versant du Gua a effectué un relevé des zones humides potentielles (6,8 ha) : 88 % de ces zones sont classées en zones naturelles ou agricoles du PLU.

Suite aux modifications apportées après enquête publique, une seule zone humide potentielle est située en zone urbaine : elle concerne un bassin artificiel réalisé lors de la construction de la zone économique Grand Tour dans les années 1990/2000. Les pourtours de ce site artificialisé sont une « bulle » de biodiversité non négligeable dans un tissu fortement urbanisé. Là-encore tout projet futur sera soumis à la réalisation d'une étude préalable précisant ou non le caractère humide.



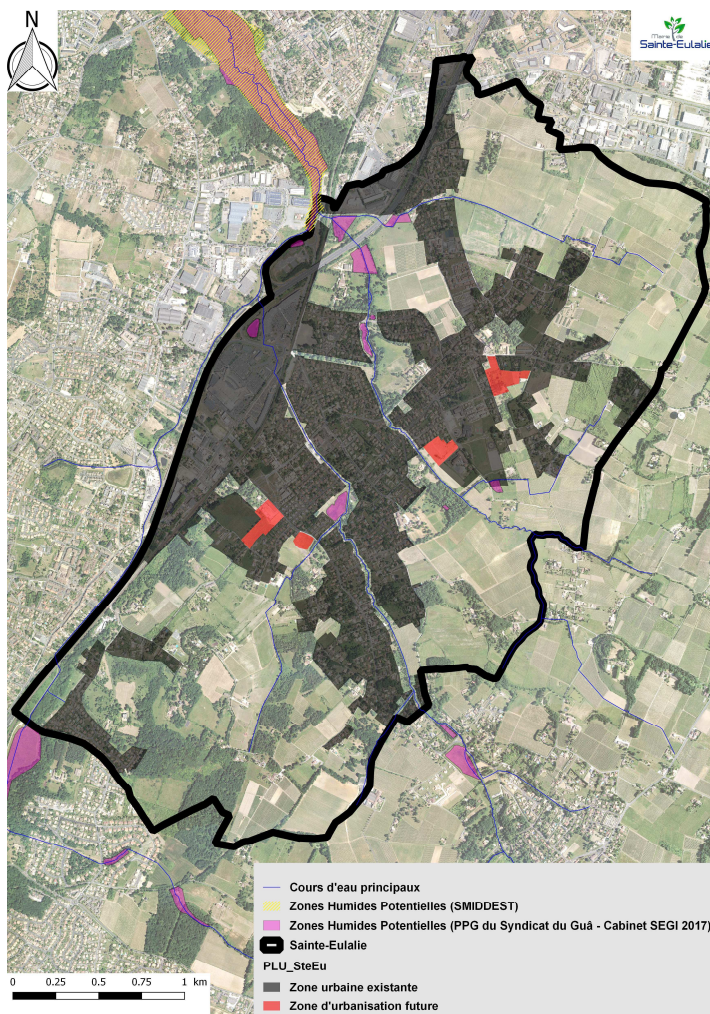
Bassin artificiel de Grand Tour 2

Le projet localise les zones d'urbanisation future dans le tissu urbain existant loin des potentielles zones humides identifiées.

Des préconisations ont toutefois été prises pour le futur aménagement de ces zones dans un objectif de maintien et de renforcement de la trame verte et bleue de la commune :

- Retrait de 15 m par rapport aux Espaces boisés Classés identifiés dont les ripisylves associées aux ruisseaux (règlement écrit du PLU)
- Maintien et protection des alignements d'arbres, arbres remarquables à travers l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Systématisation des haies en limites séparatives avec des essences locales mélangées pour éviter la plantation d'espèces invasives, ou de haie monospécifique.

Ces mesures de protection doivent favoriser la biodiversité végétale et animale par la protection de différents milieux (humides, boisés, campagnards, ..) avec l'ensemble des strates végétales propices à la nidification et à la continuité des corridors



écologiques,

En conclusion, on peut considérer l'incidence du PLU sur les milieux d'intérêt naturel et de biodiversité comme très faible.

1.3 EFFET DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

Le PLU n'ayant pas d'effet direct sur les sites Natura 2000 localisés en dehors de la commune de Sainte-Eulalie (Sites de la Garonne et de la Dordogne), seule la gestion des eaux usées et pluviales peut avoir une incidence indirecte sur l'état de conservation des sites Natura 2000. Tous les sites à urbaniser seront raccordés à la station d'épuration permettant ainsi de gérer l'ensemble des eaux usées.

Le maintien / restauration d'une bonne qualité de l'eau du réseau hydrographique de Sainte-Eulalie est donc nécessaire, afin de garantir une incidence non significative sur le site Natura 2000. Ainsi, la gestion des rejets et du ruissellement des eaux pluviales dans le réseau hydrographique, en relation fonctionnelle avec les sites Natura 2000, est une priorité dans le projet de PLU.

Les trames écologiques de la commune, qu'elles soient liées aux milieux aquatiques (cours d'eau) ou aux milieux terrestres structurants et attractifs (prairies et boisements d'intérêt écologique), sont préservés par le PLU. Elles participent au maillage de dispersion éventuelle pour les espèces concernées autour des sites Natura 2000. Elles participent également à la régulation des ruissellements et au maintien de la qualité des eaux en évitant l'érosion des sols, en retenant une partie des pollutions diffuses notamment.

1.4 INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

L'ouverture à l'urbanisation prévue par le PLU se concrétisera par la construction de bâtiments et de voiries. La plupart des surfaces aménagées sont imperméabilisées ; elles accumulent des dépôts qui sont mobilisés par temps de pluie et entraînés avec l'écoulement des eaux. Ce phénomène est susceptible de dégrader la qualité des eaux des milieux récepteurs. Les polluants organiques sont également sources de pollution et leur décomposition a des conséquences sur la qualité des eaux.

Le projet de PLU prévoit majoritairement une urbanisation raccordée à l'assainissement collectif. De même, le raccordement à l'assainissement collectif de certaines zones déjà urbanisées va encore réduire le nombre de dispositifs d'assainissement individuel (ne représentent seulement 15% des constructions 2017). Les assainissements individuels autorisés dans le cadre du règlement seront très clairement encadrés par le schéma directeur d'assainissement et contrôlés régulièrement afin d'éviter au maximum les risques de dégradation de la qualité des cours d'eau.

Il y a d'autre part des polluants plus spécifiques au milieu urbain : acides, hydrocarbures, métaux, qui participent eux aussi à la dégradation de la qualité de l'eau.

Le PLU poursuit la protection des cours d'eau par son zonage (N1), leur ripisylve et les vallons qui leur sont associés. La protection de la végétation rivulaire et des espaces enherbées aux abords des cours d'eau sont favorables à la qualité de la ressource en eau :

—ils luttent contre l'érosion des berges et des sols et limitent l'apport de matières en suspension dans les cours d'eau, à l'origine de la turbidité et de la dégradation du milieu aquatique,

—ils réduisent la pollution de l'eau ; en retenant notamment, une partie des nitrates et du phosphore présents dans les eaux de ruissellement, limitant les apports dans le cours d'eau et dans les nappes phréatiques superficielles de polluants.

De plus, l'intégration de pourcentage minimum d'espaces verts dans les zones U et AU favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

LES EAUX PLUVIALES

L'extension des secteurs voués à l'urbanisation se traduira par une imperméabilisation supplémentaire des sols, pouvant avoir comme conséquence un accroissement des volumes d'eau ruisselés, une augmentation des débits, et une dégradation de la qualité physico-chimique des milieux récepteurs.

Les zones à urbaniser sont toutes situées à proximité d'un réseau d'assainissement d'eaux pluviales enterré ou de plein air sous forme de noues paysagères. Afin de limiter l'impact sur l'environnement, les projets devront prévoir la création d'un système de gestion et de régulation des eaux pluviales avant rejet dans le réseau collectif existant à proximité. Le débit de fuite sera régulé à 3l/s/ha imperméabilisé.

Le règlement d'urbanisme prévoit en zones U et AU plusieurs dispositions destinées à modérer l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation excessive des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement des eaux : l'article 2.1.4 limite l'emprise au sol des constructions de 30 à 80 % en zone AU ; l'article 2.3.1 exige le maintien de 30 à 80% d'espaces verts plantés en fonction du type de zone.

Le projet ne prévoit aucune zone d'ouverture d'exploitation de matériaux du sous-sol, il n'y aura donc aucune incidence directe sur les ressources en eau du sous-sol.

En conclusion, on peut considérer l'incidence du PLU sur les eaux superficielles ou pluviales comme faible à très faible.

IMPACTS SUR L'EAU POTABLE

Les sites de projet ne se situent pas dans un secteur affecté par un périmètre de captage des eaux potables.

Par ailleurs, grâce au respect de règles de constructions et d'isolation au sol, le projet n'aura vraisemblablement aucun effet sur la qualité des eaux, puisque toutes les précautions seront prises pour éviter une pollution des eaux et notamment de la nappe superficielle. Il n'y aura donc aucun effet sur la qualité de l'eau.

Le réseau d'eau potable existe à proximité et alimentera les sites de projet.

IMPACTS SUR L'ASSAINISSEMENT

L'urbanisation nouvelle créée sera à l'origine d'effluents d'eaux usées (eaux usées sanitaires) qu'il convient de raccorder au réseau séparatif existant de façon à éviter toute pollution du milieu naturel.

Les eaux usées seront évacuées vers la station d'épuration d'Ambarès et Lagrave : les effluents supplémentaires induits par les zones urbanisées et la densification des dents creuses sont largement pris en compte dans la convention liant Sainte-Eulalie à Bordeaux Métropole (projets de branchements PLU de 2018 < 50% des branchements prévus par convention).

Toutefois, la commune maintient son emplacement réservé pour conserver une réserve foncière dédiée à une future station d'épuration sur le point bas de la commune.

2. EFFET DU PROJET EN MATIERE DE PRESERVATION DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET BATIS

De manière globale, l'inventaire du patrimoine protégé au titre de l'article L123.1-7 du CU dans le PLU actuel a été repris et enrichi à travers l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Pour faciliter l'instruction des demandes de constructions, et renforcer la protection des bâtiments d'architecture remarquable, un périmètre d'inconstructibilité de 30m a été défini autour et reporté sur les documents du PLU.

Les espaces boisés compris dans les secteurs d'intérêt naturel et hydraulique (cours d'eau et leurs abords) sont maintenus en zone N1 à la constructibilité limitée. On peut également noter que les Espaces Boisés Classés comprennent les essences boisées de fort intérêt. Ces dernières peuvent présenter un double intérêt à la fois au niveau environnemental et intérêt en termes de continuité paysagère du couvert végétal.

Les haies et alignements boisés identifiés dans l'espace rural, qu'ils soient issus de développement naturel ou de volontés de plantations (notamment public, en bords de chemins) constituent des éléments de qualité paysagère et de repère au sein du territoire. Ils font l'objet d'un classement en zone naturelle, ou en Espaces Boisés Classés et/ou une protection au titre de l'article L.151-19 du CU.

De même, l'inventaire du petit patrimoine rural ou les points de vue remarquables a été étoffé avec de nouveaux éléments encore non protégés aujourd'hui.

Le PADD met l'accent sur la valorisation de l'image de la commune pour améliorer sa dynamique économique. Il est ainsi souligné le besoin de soigner les abords de la ville pour améliorer la perception du territoire communal. Les nouvelles opérations qui seront produites sur le territoire font l'objet d'un accompagnement, afin de faciliter leur intégration au tissu existant : prise en compte de l'environnement immédiat dans les futures opérations de construction, préservation des grands arbres d'intérêt le cas échéant, développement des règles pour l'harmonisation des nouvelles constructions, amélioration de l'insertion architecturale des nouvelles opérations pour une meilleure intégration au paysage urbain communal.

Le projet de PLU de Sainte-Eulalie a donc une incidence positive sur le patrimoine.

3. EFFET DU PROJET FACE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

3.1 LE RISQUE INONDATION ET LE RISQUE REMONTEE DE NAPPES

Si en terme de délivrance d'autorisation d'urbanisme, le Syndicat Mixte du Bassin versant du ruisseau du Guâ émet déjà systématiquement des avis sur les projets de construction potentiellement impactés, le futur PLU intègre à la fois dans son zonage et dans son règlement les contraintes ou restrictions de constructibilité pour les terrains situés en zone inondable. Ce zonage se base sur le travail de modélisation des inondations par débordement du Guâ.

Dans les zones concernées par le risque inondation (UB / A et N), le règlement précise :

- l'interdiction de construire en zone inondable dont les Plus Hautes Eaux Connues sont supérieures à 1 m, telle que recensée dans l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua de 2013, ou/et dans les zones d'aléa fort telle que recensées dans l'atlas cartographique de 2016 réalisée par Artelia.
- Pour les projets situés dans les autres zones inondables (< 1 m de submersion), ces derniers ne seront admis qu'à la condition que la cote plancher du premier niveau de tout bâtiment neuf, de tout bâtiment à reconstruire, ou pour toute extension de bâtiment, soit située au minimum à 15 cm au-dessus de la hauteur de submersion telle que décrite dans l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua de 2013. Les parties de la construction situées en-dessous de la cote de seuil devront être transparentes à l'eau. Le non-respect de cette règle entraînera un refus de la demande d'autorisation de construire en vertu de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.
- De plus, le long des cours d'eau, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux (grillagées, arbustives...).

Par ailleurs, le règlement définit une bande non constructible le long des différents cours d'eau pour assurer le libre écoulement des eaux et protéger ainsi les biens et les personnes des dégâts pouvant être causés par les inondations.

En conclusion, on peut considérer l'incidence du PLU sur le risque inondation comme positive.

Pour le risque « remontée de nappe » identifié sur la carte du BRGM, les futures zones d'urbanisation se situent en dehors des secteurs vulnérables, à l'exception du secteur à urbaniser Portmann partiellement classé en zone sensible. Cette cartographie étant un aperçu général (maille de 250m de coté), le futur aménageur du site devra effectuer des sondages dans le sol (mesure du niveau de la nappe affleurante) de manière uniforme sur toutes les parcelles à bâtir pour en déduire les aménagements possibles (cave, sous-sol, piscine enterrée) ou nécessaires (surélévation, vide sanitaire, pompe de sécurité). Par principe de précaution, cette préconisation est étendue à la zone AU située le long de l'avenue Gustave Eiffel.

En conclusion, on peut considérer l'incidence du PLU sur le risque « remontée de nappes » comme faible.

3.2 LES AUTRES RISQUES

La mise en œuvre du PLU 2010 a permis d'informer les habitants des dispositions préconisées pour les bâtiments sinistrés suite aux épisodes de sécheresse et au phénomène de retrait-gonflement des sols ainsi que pour les constructions neuves en zone exposée et notamment en matières de fondations, canalisations, structure du bâti et implantation de la végétation. Le nouveau PLU reprend ces informations.

Le réseau de couverture incendie existe déjà à proximité immédiate des futurs sites d'urbanisation, et sera développé conformément aux prescriptions du SDIS à l'intérieur des fonciers concernés.

4. EFFET DU PROJET EN MATIERE DE PREVENTION ET DE REDUCTION DES NUISANCES

4.1 NUISANCES SONORES

Dans le cadre de la révision, le PLU intègre le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) approuvé le 2 février 2015 qui identifie les zones impactées par le bruit et décline les actions pour minimiser l'impact des nuisances sonores.

Dans ce cadre, le projet confirme une protection des « zones de calme » en zones classées N (naturelle) inconstructibles.

En dehors de la zone d'activités économiques UY située en agglomération, le règlement prévoit une implantation avec un recul important (100 m) pour les habitations situées à proximité de l'A10, et de la voie ferrée, et un recul de 35 m de la RD 911.

Le projet maintient les espaces boisés classés le long des infrastructures les plus bruyantes pour jouer le rôle de filtre acoustique.

Les nouvelles zones à urbaniser se situent en dehors des périmètres de protection acoustique. Toutefois, une d'entre elles se situe aux abords de la RD 115 (avenue Gustave Eiffel), voie de délestage de plus en plus fréquentée. Aussi, pour minimiser l'exposition des futurs habitants, l'aménagement d'espaces publics plantés en 1^{ère} ligne permettra d'amenuiser l'impact sonore.

4.2 NUISANCES RELATIVES AU TRANSPORT D'ELECTRICITE

Dans la continuité du principe de précaution du PLU de 2010, le futur projet prend en compte les nuisances liées aux lignes électriques en définissant des zones inconstructibles sous les lignes Haute-Tension.

4.3 NUISANCES RELATIVES A L'USAGE DE PESTICIDES EN ZONE AGRICOLE

Pour limiter l'exposition des habitants face à l'utilisation massive de produits phytosanitaires notamment sur les parcelles viticoles, le PLU impose la plantation de bandes boisées ou arbustives en limites séparatives sur une épaisseur permettant de jouer un rôle de filtre avec les espaces agricoles voisins.

Par ailleurs, les zones urbaines les plus exposées et les plus éloignées des pôles d'équipements seront reclassées en zone naturelle afin d'éviter leur densification, et le nombre d'habitants susceptibles d'être exposés à ce risque.

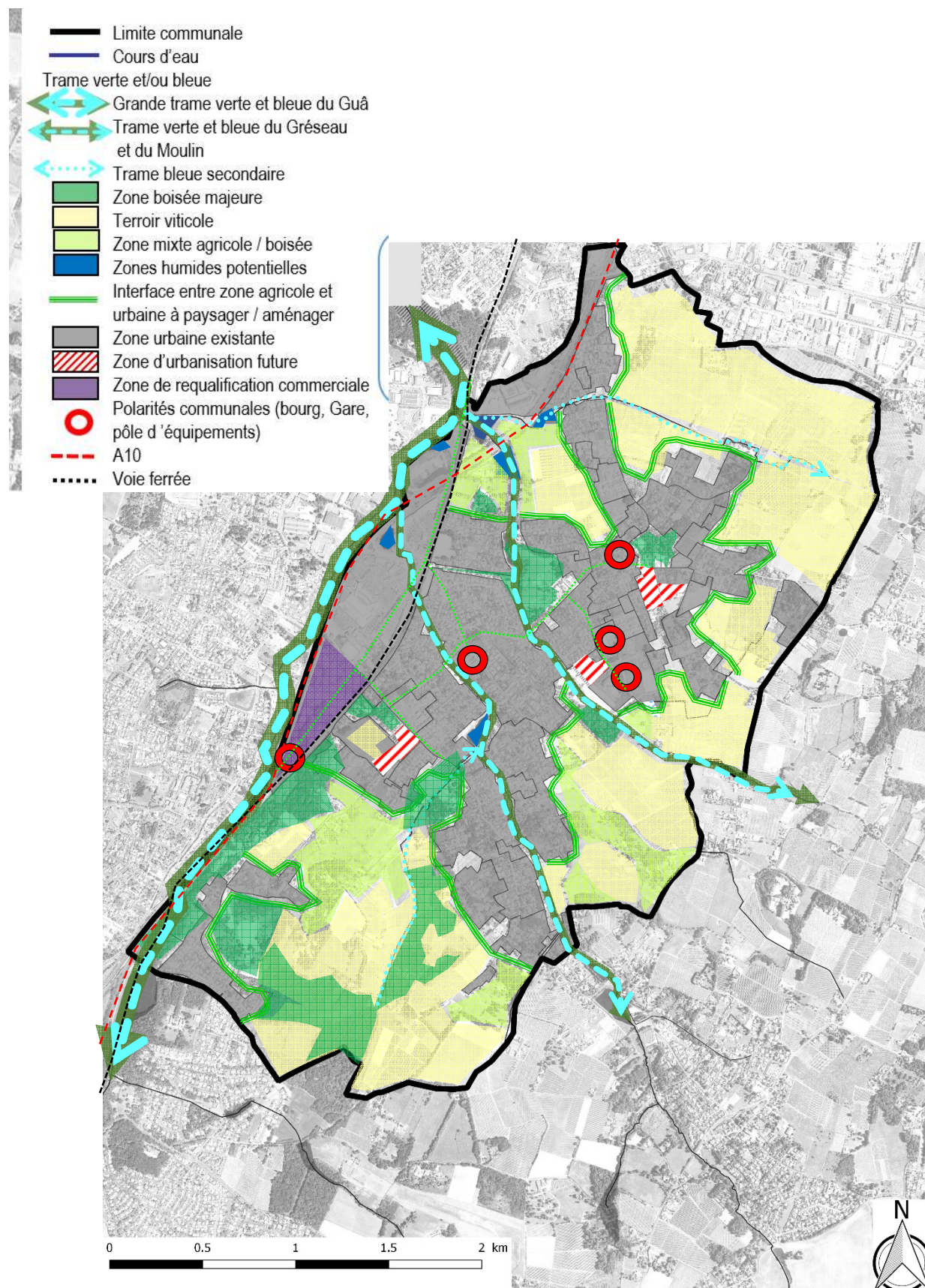
4.4 INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LA CONSOMMATION D'ENERGIE

Les mesures, de nature générale ou bien particulière, intégrées au PLU en faveur de la qualité de l'air et la limitation des consommations d'énergie, sont les suivantes :

- La poursuite d'un projet urbain qui privilégie le développement des quartiers les plus proches des pôles d'équipements (bourg, collège-médiathèque, pôle Gare), la densification des espaces bâtis, visant à modifier les modèles d'urbanisation linéaire constatés sur la commune.
- Préservation et valorisation d'une coulée verte le long des principales vallées comme axe vert au cœur de l'urbanisation existante, favorisant le recyclage de l'air, le captage des poussières et adapté au développement des déplacements doux.
- Des évolutions réglementaires facilitant l'emploi d'équipements ou de matériaux liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie dans les projets de construction, d'extension ou de réhabilitation.
- Le prolongement des aménagements des cheminements doux, la multiplication de l'implantation de bornes de recharge pour les voitures électriques.

Par ailleurs, le projet s'attache à valoriser la halte TER de Sainte-Eulalie afin d'inciter la population eulalienne à rejoindre la métropole par ce moyen de transport, mais aussi pour favoriser ce mode de déplacement pour les habitants de la métropole souhaitant venir sur la zone d'activités commerciales et de loisirs de la commune.

Enfin, le projet prévoit la mise en place d'emplacements réservés pour permettre à long terme l'aménagement d'un nœud intermodal autour de la Gare, s'inscrivant dans le Réseau Express des Intermodalités de l'aire métropolitaine bordelaise du SCOT (REIAM – liaison transports en commun, parc multimodal...).



Le projet de révision du PLU de la commune de Sainte-Eulalie s'appuie sur :

- Un objectif de croissance maîtrisée de la population avec un apport de 350 habitants d'ici 2027 à l'image de la croissance que le territoire a connue depuis 2010 (stagnation démographique dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine).
- Une réduction de 60% du foncier mobilisé à vocation d'habitation par rapport aux objectifs du PLU précédent, à savoir 12.7 hectares contre 32.1 pour le PLU 2010,
 - o avec des terrains constructibles situés en zone urbaine pour moitié et en zone AU pour l'autre moitié ;
 - o des projets de requalification tertiaire dans la zone d'activités déjà existante.
- Une préservation des trames vertes et bleues de la commune
 - o En localisant les zones d'urbanisation future hors de ces corridors écologiques,
 - o En renforçant l'inventaire patrimonial bâti et paysager de la commune protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
 - o En intégrant les zones humides potentielles,
- Une optimisation de la gestion des ressources
 - o En privilégiant l'urbanisation des secteurs desservis par l'assainissement collectif
 - o A travers l'élaboration d'un schéma intercommunal de réseau d'eaux pluviales et une systématisation de rejets et de débits contrôlés,
 - o Par une modération de la consommation en eau potable découlant de l'objectif de croissance démographique contenue,
 - o Avec le maintien d'un zonage agricole protégeant le terroir viticole.
- Une prise en compte renforcée de la vulnérabilité du territoire à travers un zonage spécifique de la zone inondable référencée en juillet 2013.
- Une diminution des émissions de gaz à effets de serre par l'aménagement et la valorisation de la halte TER, la poursuite de la construction du maillage de cheminements doux entre les pôles d'équipements majeurs.

DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU ET LES INDICATEURS RETENUS

Conformément à l'article R151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.

Thèmes	Indicateurs possibles	outils
Logement	Localisation des nouvelles constructions Consommation d'espace et de densité Nombre de logements produits Typologie de logements : statut, taille, financement	Permis de construire Données INSEE Données SITADEL
Population	Evolution démographique	Données INSEE
Développement économique	Localisation des constructions Nature de l'économie développée / Nombre d'emplois créés	Permis de construire Données INSEE
Equipements publics	Etat d'avancement des équipements projetés	Bilan par services compétents
Mobilité et déplacements	Evolution de la desserte en transports Développement des circulations douces	Bilan par services gestionnaires
Biodiversité	Qualité bactériologique de l'eau des ruisseaux Minéralisation des terrains situés en zone naturelle	rapport syndicat mixte du BV du Gua Permis de construire
Risques	Nombre de sinistres déclarés (inondation, sécheresse)	Déclaration en mairie
Ressource	Evolution de la consommation d'eau	Rapport annuel SIAO / SUEZ

Au vu de ces résultats, le Conseil Municipal pourra décider de faire évoluer son document d'urbanisme ou poursuivre sa mise en œuvre.