CGCB AVOCATS & ASSOCIÉS

BUREAU DE PARIS
12 Cours Albert 1er
75008 Paris
T. 01 49 27 03 92
F. 04 67 64 94 48

AVOCATS ASSOCIÉS
Philippe Gras
Gregory Crétin
Nicolas Becquevort
Dorothée Soland
Maxime Rosier
Thomas Gilliocq
Maud Barbeau-Bournoville
Michel Aaron
Clotilde Gauci
Guillaume Barnier
Rémy Demaret

AVOCATS COLLABORATEURS
Fabrice Senanedsch
Pierre-Antoine Aldigier
Benjamin Fournié
Claire Giorsetti
Christophe Arroudj
Amélie Germe
Nathalie Silleres
Camille Euzet
Romain Geoffret
Chico Muller
Mathilde Ozimek
Émilie Friede
Benoît Djabali
Amandine Navarro
Gabin Attia
Marion Sapparrat
Prescillia Pechon
Mathilde Cassorla
Frédérique Riam
Mathilde Fortunet
Vincent Bordet

JURISTES
Alexandre Bertin
Jeanne Carbonne

CONSEIL SCIENTIFIQUE
Guylain Clamour

BUREAUX
Paris / Bordeaux / Marseille / Lyon
Montpellier / Nimes / Toulouse
contact@cgcb-avocats.com
→ www.cgcb-avocats.com

Paris, le 8 avril 2025

Monsieur Maurice CAPDEVIELLE-DARRE,
Commissaire enquêteur
Hôtel de ville de la commune de Saint-Loubès
23 place de l'hôtel de Ville
33450 SAINT-LOUBÈS

VIA https://www.saint-loubes.fr/
Et remise en main propre

OBJET : Observations dans le cadre de la procédure d'enquête publique conjointe notamment celle concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Loubès

Nos Réf. : 20240708 RD – Interrogations sur le passage de terrains constructibles en zone agricole du projet du PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur de vous écrire au nom et pour le compte de la société APRC, ainsi que de ses filiales de projet, dont la SL33 qui est propriétaire de terrains sur la Commune de Saint-Loubès et ainsi que pétitionnaire d'une demande de permis de construire en vue de réaliser un immeuble à destination de logistique d'approche et de bureaux.

Après une brève présentation de la société APRC, du projet porté sur la Commune de Saint-Loubès et une synthèse de notre rendez-vous du 24 mars dernier (**I**), les présentes observations auront pour objectifs de vous alerter sur le fait que le projet :

- Prévoit une ouverture à l'urbanisation différente des plans et programmes de niveau régional et intercommunal et qu'en l'état, le projet de PLU de Saint-Loubès est entaché d'incompatibilité avec les documents qui lui sont supérieurs (**II**) ;

- Méconnaît les constats opérés lors de la concertation, les rédacteurs du PLU n'ayant pas sur la base de ces constats, modifié la rédaction initiale (III) ;

- Méconnaît également les motivations de la Commune pour avoir modifié le zonage des parcelles objet du projet porté par la société APRC (IV) ;

- Nos conclusions (V).

I. RAPPEL DU CONTEXTE DANS LEQUEL INTERVIENT LA REVISION DU PLU DE SAINT-LOUIS ET L'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ APRC

1. Pour des raisons de synthèse, il convient de rappeler successivement le contexte législatif dans le cadre duquel intervient l'élaboration du PLU de Saint-Loubès et, en premier lieu de présenter succinctement le groupe APRC ainsi que son projet.

A. La présentation du groupe APRC, un groupe au service de l'environnement

Depuis 2006, APRC Group s'est imposé comme un acteur majeur du secteur, avec un chiffre d'affaires de 165 millions d'euros en 2023 et une équipe de plus de 110 collaborateurs.

Nos projets, certifiés pour la majorité BREEAM Excellent et BiodiverCity® Construction, témoignent de notre engagement en faveur d'une construction durable, conciliant exigence environnementale et efficacité économique.

Nous sommes également certifiés ISO 9001 (management de la qualité), ISO 14001 (management environnemental) et ISO 45001 (santé et sécurité au travail) pour l'ensemble du Groupe et ses filiales.

Nous contribuons également à plusieurs groupes de travail en lien avec les thématiques environnementales, CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier), et membre expert du conseil technique restreint, membre du LCBI (Low Carbon Building Iniative) dans l'objectif de développer un référentiel international dédié à la construction bas-carbone dans le secteur de la logistique, membre du groupe de travail de CDC Biodiversité pour le développement d'un Indicateur de Biodiversité Local. Pour finir, nous sommes également membre de Afilog et représentons l'association auprès de l'Institut de la Transition Foncière.

Ces récompenses et ces engagements permettent d'attester que le groupe APRC intègre dès la phase conception de ces projets une dimension environnementale importante.

À travers nos activités, nous participons activement à la dynamisation économique locale, à la création d'emplois et à la résilience des chaînes d'approvisionnement.

Notre groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national et notamment sur la Région Nouvelle-Aquitaine, où nous envisageons depuis plusieurs années le développement d'un projet logistique et d'activités d'entreprise sur la ville de Saint-Loubès.

Afin de se conformer aux attentes des rédacteurs des plans et programmes applicables sur le Territoire de la Métropole de Bordeaux, il était nécessaire d'envisager plusieurs installations de micrologistique permettant d'améliorer les flux de véhicules lourds sur les infrastructures publiques ainsi que d'éviter de concentrer les flux sur un ou deux centres logistiques d'envergure régionale.

Après plusieurs analyses et recherches foncières, il s'est avéré que plusieurs parcelles situées sur la Commune de Saint-Loubès permettaient de répondre aux attentes des rédacteurs de ces plans et programmes, mais aussi que ces terrains ne sont dotés d'aucune caractéristique remarquable.

Plus particulièrement, les relevés ont démontré une sensibilité écologique faible du site d'implantation du projet.

B. L'identification des terrains d'assiette du projet et la présentation rapide du projet qui est en cours d'instruction

C'est donc dans ce cadre que la société APRC s'est portée acquéreuse ou dispose de promesses de vente pour plusieurs parcelles permettant la réalisation de ce projet :



Délimitation en rouge de l'emprise du projet

Les caractéristiques géographiques du terrain sont très favorables au regard de l'aménagement du territoire dans la mesure où elles sont situées à l'intérieur du tissu urbanisé de la Commune, ce qui permettra d'éviter l'étalement urbain :



Extrait du site : cadastre.gouv.data

Par ailleurs, au regard des infrastructures existantes, il s'agit d'un lieu d'implantation idoine en vue de l'édification d'un immeuble à destination de logistique dans la mesure où il existe des axes routiers et ferroviaires permettant de limiter l'impact sur les infrastructures existantes.

D'autre part, et, comme rappelé ci-avant, ces parcelles ne sont dotées d'aucune caractéristique naturelle remarquable.

Notamment, il s'agit de parcelles qui étaient initialement à usage agricole, mais qui, compte tenu de l'utilisation massive de produits phytosanitaires, ne présentent plus les fonctionnalités suffisantes pour permettre au sol d'assurer ses fonctions principales.

Ces quelques photographies permettent d'identifier que le site était récemment utilisé comme une décharge à ciel ouvert.

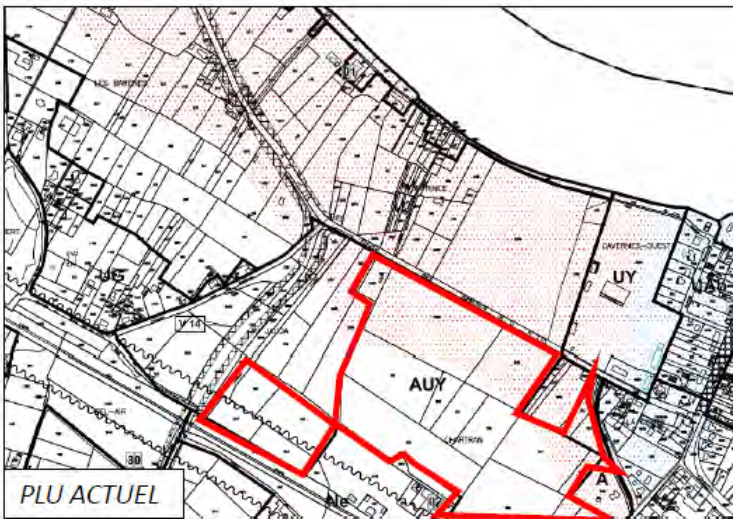


Cette utilisation a nécessairement contaminé le sol et ces différentes parcelles devront être considérées comme un terrain en friche[1].

À l'aune de la définition de l'artificialisation du sol fixée à l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, ces parcelles peuvent être considérées comme déjà artificialisées.

C'était d'ailleurs à l'aune de l'absence de caractéristiques remarquables que les rédacteurs du PLU actuel avaient classé le terrain en zone AUY :

[1] Il ressort de la nomenclature applicable à l'évolution du PLU de Saint-Loubès qu'il s'agit d'une surface entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en […] état d'abandon et qui doivent être *de facto* considérés comme des surfaces déjà artificialisée.



Extrait du règlement graphique du PLU actuel

D'ailleurs, les rédacteurs du PLU avaient clairement indiqué que la zone était équipée et qu'il s'agissait bien de parcelles constructibles dans la mesure où les constructions sur cette parcelle ne sont soumises à aucune restriction particulière, comme l'illustre cette rapide synthèse :

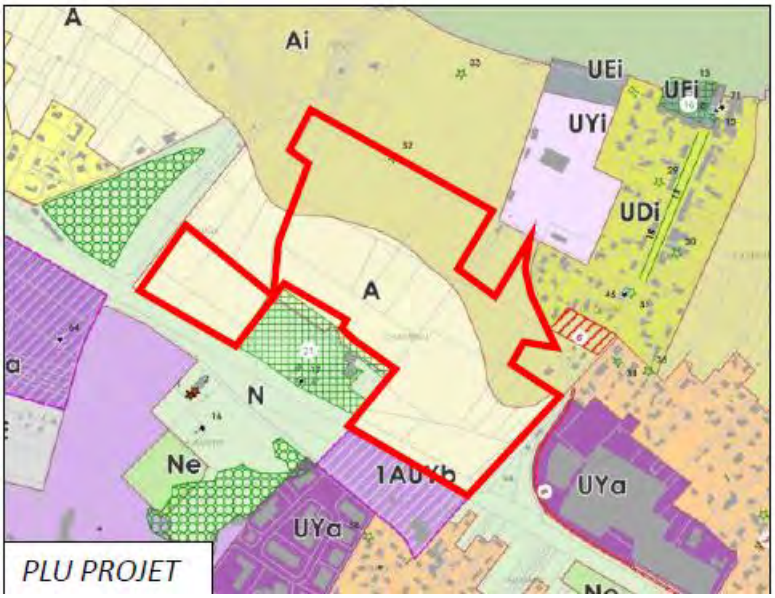
PLU ACTUEL

Version en vigueur :	06/11/2008
PLU adopté en 2008 qui est en vigueur. *Il est actuellement en cours de révision*	**Zonage : Zone AUY** **La zone peu équipée, destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales ou tertiaires.** **Autorisation : selon conditions du PPRI**
Art 1 - Activités interdites :	- Seveso - Hébergement
Art 2 - Activités acceptées sous des conditions particulières :	Habitations
Art 4 - Emprise au sol :	65 % d'emprise
Art 5 - Hauteur des constructions :	Max 20m à partir du sol naturel avant construction
Art 3 - Accès et voirie :	Largeur minimale de 7m doit être adapté aux activités exercées.
Art 6 - Recul, retrait :	En recul de 20m minimum de l'axe de la RD 115 En recul de 30m par rapport à la voie ferrée En recul de 15m par rapport au voies communales
Art 7 - Limites séparatives	
Art 8 - Implantation bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même foncier	
Art 10 - Espaces verts :	Sup ou égale à 15% d'espace pleine terre sur la surface totale terrain
Art 11 - Stationnement voiture :	1 place pour 30m² bureau et 1 place pour 80m² industrie et activité

Après ces premiers développements, il convient de relever que les parcelles qui ont fait l'objet de la demande de permis de construire portant le n° 033 433 21 X 0046et déposé à la Mairie de Saint-Loubès le 31 décembre 2021 sont situées en continuité du tissu urbanisé, au sein de parcelles déjà équipées et sur des terrains dont les fonctionnalités du sol ont été durablement altérées, ce qui implique de les considérer comme déjà artificialisées.

En tout état de cause, force est de constater qu'il s'agissait de parcelles devant être considérées comme « *constructibles* ».

Aujourd'hui, il est proposé de les classer en zone agricole, ce qui pose plusieurs difficultés aussi bien juridiques dans la mesure où aucun texte n'impose de réduire les surfaces constructibles, mais aussi par rapport aux documents supérieurs, notamment le SRADDET ou le SCoT qui ont identifié la Commune de Saint-Loubès comme devant être un pôle relais de la logistique métropolitaine.



Or, ma cliente souhaiterait, conformément à ce qui a été prévu en phase de concertation, conserver le zonage actuel, notamment au regard des caractéristiques du sol.

C. La détermination du cadre juridique

Il convient de relever que les rédacteurs du PLU ont entendu appliquer les règles issues de la loi Climat et Résilience notamment en s'imposant un objectif immédiat de sobriété foncière.

Néanmoins, il convient de rappeler qu'il s'agit d'un objectif louable, mais non obligatoire, ce qui n'est pas sans poser un certain nombre de questions, notamment au regard de la présence d'élus à proximité du projet.

Un tel objectif n'est au demeurant pas logique au regard, d'une part, de l'état des terrains et, d'autre part, de l'évolution récente et à venir des exigences en matière d'artificialisation.

D'autant que, comme nous l'avions démontré, il s'agit de terrains qui étaient ouverts à l'urbanisation et qui doivent être considérés comme déjà artificialisés.

Enfin, il convient de rappeler que le Sénat vote le 18 mars 2025, la proposition de loi dite TRACE, et ce, dans le cadre d'une procédure législative accélérée.

Le calendrier sera nécessairement extrêmement resserré, notamment, compte tenu de l'entrée en campagne pour les municipales.

En tout état de cause, cette proposition devra sacraliser les zones qui étaient classées en espace Agricole, Naturel, ou encore Forestier (ENAF).

Le fait que la loi entrera en vigueur dans les prochains mois nécessite, selon nous, de repousser le classement des terrains concernés par le projet et, a minima, d'éviter de se précipiter dans un classement qui ferait perdre l'attractivité au territoire de Saint-Loubès et qui serait destructeur d'emplois.

Dans le cadre de la proposition de loi TRACE, plusieurs amendements ont été déposés afin de faire échos aux problématiques d'implantation des bâtiments à destination de logistique.

- ➔ Il est possible de mettre en avant l'amendement n° 146, déposé par Monsieur le Sénateur Daniel Chasseing, dont l'ambition est d'intégrer un nouvel article L. 300-6-2 du Code de l'urbanisme dont l'objet est d'inclure les « entrepôts *logistiques* » au sein de la catégorie des projets d'intérêt national majeur dans la mesure où ces entrepôts disposent d'un « *rôle central dans l'organisation des flux de marchandises et la structuration des chaînes d'approvisionnement* ».

- ➔ L'amendement 145 permet également de révéler l'ambition du législateur d'écarter l'application des exigences de la consommation foncière les implantations industrielles qui sont créatrices d'emploi.

Sur ce point, il est amusant de mettre en relation les objectifs du PADD du PLU de Saint-Loubès qui vont dans le même sens que ces amendements dans la mesure où les élus ont souhaité permettre l'implantation des nouvelles activités qui ont un impact fort sur l'emploi.

Sur ce point, le projet porté par mes clients permettra à la Commune de Saint-Loubès d'atteindre un taux de pleine emplois pendant de nombreuses années.

D. La synthèse de notre rendez-vous

Lors de votre permanence du 24 mars 2025, à laquelle Monsieur RAZZY HAMMADI et moi-même étions présents, nous avons pu exprimer nos doléances sur le changement de parcelles de nos échanges.

Après avoir rappelé la prise en compte environnementale dans la réalisation de nos projets et les démarches du groupe APRC afin de rendre vertueuse l'implantation de ces nouveaux projets, il a été confirmé notre surprise dans ce changement de classement de nos parcelles.

Sur la forme, nous rejoignons le constat de plusieurs habitants présents lors de cette demi-journée qui ont également critiqué les changements incessants de la municipalité entre la phase de concertation, le vote sur les grandes orientations du PADD ou encore la phase d'enquête publique.

Sur le fond, nous avons pu présenter nos observations sur les raisons pour lesquelles, nous pensions que la constructibilité du zonage de nos terrains devait être conservée.

Plusieurs points ont été évoqués, dont le fait que les terrains étaient déjà partiellement artificialisés compte tenu de l'utilisation de ces terrains en tant que décharge à ciel ouvert, avec notamment un compactage des terres.

Par ailleurs, il a été mis en avant l'absence de caractéristique environnementale du terrain qui n'est plus exploité et qui a été largement pollué par les déchets inertes qui ont été entreposés (déchets industriels et de matériaux de travaux).

Ensuite, nous avons exposé les différentes incompatibilités entre le classement et les documents qui lui sont supérieurs, tels que le SRADDET ou le Scot.

En vue d'alimenter la discussion, Monsieur le commissaire enquêteur vous nous aviez évoqué trois points :

- L'objectif de la Commune d'appliquer l'objectif ZAN 2050 dès cette première révision ;

- L'objectif de la Commune de ne pas procéder à l'extension urbaine au-delà de la voie de chemin de fer constituant une barrière physique à l'urbanisation ;

- L'objectif de privilégier des fonciers déjà pollués pour procéder à ces

Sur la question de la pollution, Monsieur le Commissaire enquêteur a évoqué qu'il existait des arrêtés préfectoraux permettant de vérifier que l'extension de la zone d'activités était

polluée compte tenu de l'exploitation d'une ancienne décharge, mais que, pour les terrains visés par notre demande, il n'existait aucun document semblable.

Dans le délai de l'enquête publique, nous avons donc indiqué vouloir apporter un document démontrant le caractère déjà artificialisé des terrains.

C'est donc dans ce cadre que s'insèrent nos nouvelles observations qui s'ajoutent à celles déjà effectuées.

II. SUR L'ABSENCE DE CONFORMITE DU PROJET DE PLU AVEC LE SCOT ET L'ABSENCE DE PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU SRADDET

Tout d'abord, il paraît nécessaire de rappeler que le PLU doit être compatible ou, à tout le moins, prendre en compte les documents de planification qui lui sont supérieurs.

À ce titre, il ressort des articles L. 131-4 et 131-6 du Code de l'urbanisme que le PLU doit prendre en compte les orientations du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (A.) et être compatible avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) (B.).

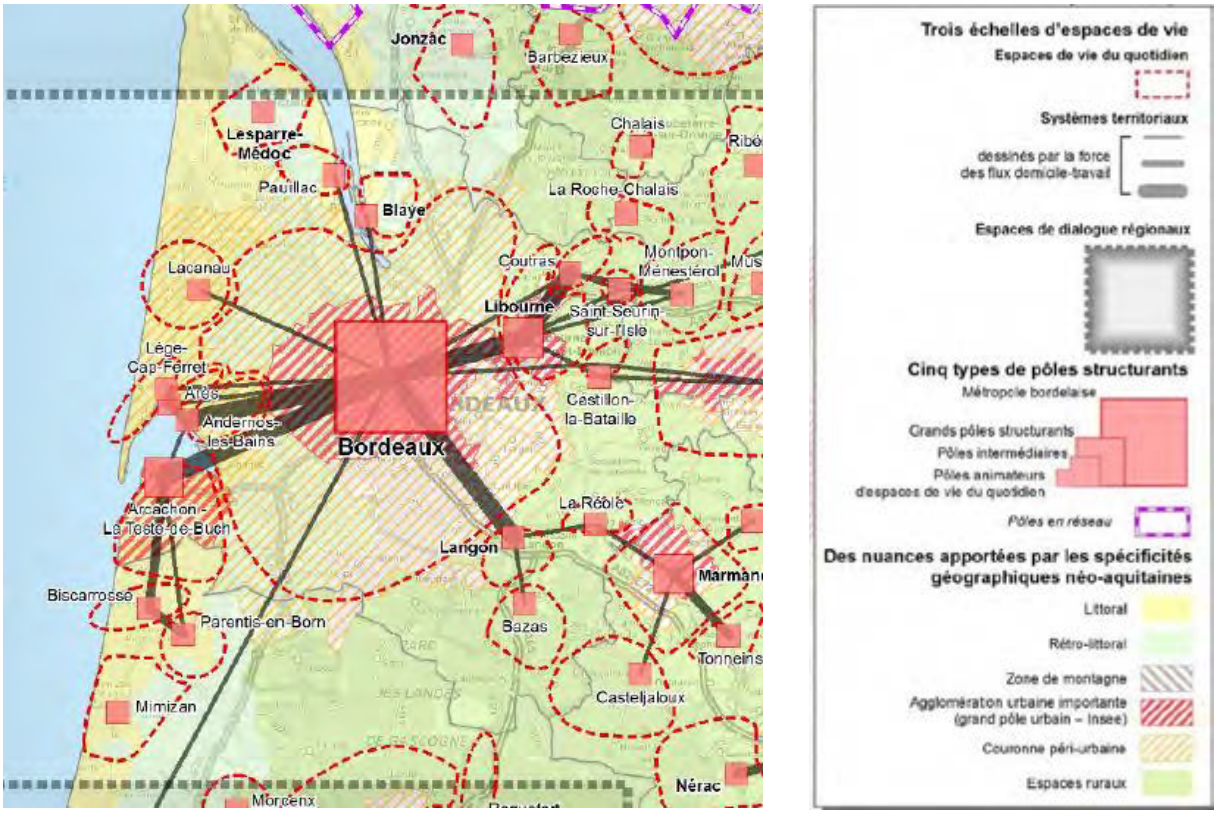
A. Sur l'absence de prise en compte par le projet de PLU des orientations du SRADDET

Il convient de relever que le SDRADDET applicable sur le périmètre du PLU de Saint-Loubès a été approuvé en 2020 et a été modifié en 2024.

Il s'agit donc d'un document récent qui a pris en compte les évolutions de la loi Climat et Résilience.

Pour des besoins de clarté, il est possible de relever qu'à l'aune de ce nouveau cadre législatif, la Commune de Saint-Loubès n'a pas été identifiée comme devant comprendre des secteurs à sanctuariser.

Plus particulièrement, il ressort de cette cartographie que la Commune de Saint-Loubès est identifiée comme étant intégrée au sein d'un espace de vie du quotidien et plus particulièrement elle est comprise dans l'agglomération urbaine importante qui doit favoriser le foisonnement des flux :



Ce qui est certain c'est que la Commune de Saint-Loubès ne peut être qualifiée de Commune rurale sans que cette qualification entache d'illégalité le document.

Ces éléments sont confirmés par l'intégralité des cartes du SRADDET et, à ce titre, la méconnaissance par les rédacteurs de PLU de la portée des dispositions de L. 131-4 du Code de l'urbanisme est flagrante.

À titre d'illustration, la carte de synthèse des enjeux du SRADDET :



Extrait du SRADDET – Document graphique

Au regard du sens des dispositions de l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme, il convient de reprendre les constats fondamentaux réalisés par les rédacteurs du SRADDET et de les comparer au projet de PLU.

Or, force est de constater que les rédacteurs du PLU caractérisent ainsi la Commune de Saint-Loubès :



5.3 ORIENTATION POLITIQUE N°3 : Mettre en œuvre la sobriété écologique désirable

Saint-Loubès, commune de l'Entre-Deux-Mers, offre un cadre originel rural accueillant, qui subit aujourd'hui les effets de la métropolisation bordelaise et une réelle pression du développement résidentiel (développement pavillonnaire, augmentation du trafic routier intra et extra-communal, problèmes de stationnement, cohabitation d'usages et de modes de vie...).

Cette orientation va bien à l'encontre des constats réalisés par les auteurs du SRADDET intégrant l'aire de la métropole bordelaise.

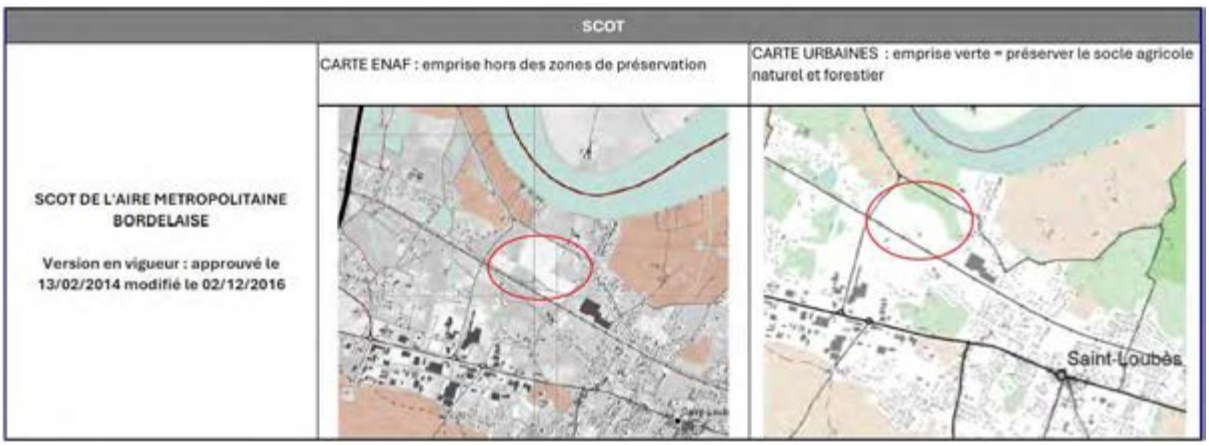
C'est d'ailleurs ce constat qui justifie la mise en place d'une sobriété foncière écologique faisant obstacle à conserver le caractère constructible des terrains.

Sur ce seul constat, les rédacteurs du PLU n'ont pas pris en compte ces simples constats, le PLU pourra être annulé.

B. Sur l'absence de compatibilité du projet de PLU avec les orientations présentes dans le SCoT

Le même constat réside dans les orientations du SCoT dont les constats n'ont pas été pris en compte.

Cette simple carte permet de le caractériser :



Cette carte est particulièrement intéressante dans la mesure où la localisation du projet est bien comprise dans la tâche urbaine de la Commune de Saint-Loubès et elle n'est pas comprise dans un secteur à usage agricole.

Par conséquent, en transformant l'intégralité de ces parcelles en zones agricoles alors même que le SCoT les a exclus, le projet est incompatible avec ce dernier.

D'autant que les besoins en matière de logistique ont été clairement arrêtés et la Commune de Saint-Loubès a été identifiée comme devant héberger de nouvelles activités.

Sur ce point, il est possible de se référer aux constats des rédacteurs du SCoT sur les bâtiments à destination de logistique :

> « *favoriser l'implantation de nouvelles activités porteuses pour l'économie de la métropole, telles que des filières logistiques ou chimie verte, en veillant à la prise en compte des risques inondation et des risques technologiques et industriels* » (p. 102)
>
> « *La logistique est une activité créatrice d'emplois indispensable au fonctionnement d'une agglomération. Elle participe ainsi à l'essor de l'aire métropolitaine bordelaise et doit, à ce titre, trouver une place à part entière sur le territoire* » (p. 108).

Les rédacteurs du SCoT ont entendu encourager le développement de la logistique sur le territoire Métropolitain notamment en rééquilibrant l'offre sur le territoire de la Commune.

Ce rééquilibrage est nécessaire et, en implantant un projet respectueux de l'environnement sur une parcelle dénuée de toute sensibilité écologique, il répond aux logiques économiques et environnementales.

Par conséquent, alors même que la Commune n'a pas opposé de sursis à statuer concernant l'instruction de la demande de permis de construire, il est regrettable d'empêcher l'objectif poursuivi par les rédacteurs du SCoT.

L'incompatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT est donc flagrante.

En définitive, il convient de rappeler que les parcelles du projet ne sont dotées d'aucune caractéristique environnementale remarquable et qu'en l'état, ces parcelles peuvent être considérées comme des parcelles à l'abandon et dont les fonctionnalités agronomiques ont été altérées.

Par ailleurs, il convient de rappeler que ces parcelles sont situées au sein de la tâche urbaine de la Commune de Saint-Loubès dont l'une des fonctions est de rééquilibrer l'offre de l'aire métropolitaine dont elle fait partie.

À ce titre, la Commune de Saint-Loubès a été admise à recevoir des nouveaux établissements à destination logistique afin de désengorger les flux à l'échelle de la métropolitaine.

Néanmoins, l'approche excessivement exigeante des rédacteurs du PLU empêche que les objectifs définis par le DOO du SCoT soient réalisés.

I. LES INCOHERENCES PRESENTES DANS L'ELABORATION DU PLU DE SAINT-LOUIS

Il convient de relever que l'élaboration du PLU est entaché de plusieurs incohérences qui entacheront d'illégalité la délibération approuvant le PLU.

Il convient de revenir successivement :

- Au stade de la concertation (A) ;
- Aux documents composants le PLU (B.) ;

A. Au stade de la concertation

Les rédacteurs du PLU ont connu une vague de remarques négatives au stade de la concertation. Notamment, plusieurs habitants souhaitaient conserver le caractère constructible de leur parcelle.

Au stade de la concertation, il est possible de distinguer plusieurs situations et la dernière colonne correspond aux décisions prises en phase concertation :

		Décisions de la collectivité à l'issue de la concertation	
Demande de maintien du terrain en zone constructible ou du classement du terrain en zone constructible	18	**Favorable**	Les terrains ne présentant pas d'enjeux, le terrain a été maintenu en zone constructible en adéquation avec l'objectif ZAN et l'objectif de protection des espaces naturels agricoles et forestier.
Demande de passage de terrain inconstructible à constructible	107	**Défavorable**	Constitutif d'extension urbaine, en inadéquation avec l'objectif ZAN et l'objectif de protection des espaces naturels agricoles et forestier.
Demande relative au règlement d'urbanisme	7	**Défavorable**	La volonté municipale n'est pas d'augmenter les droits à construire dans certains des hameaux.

Force est de constater qu'en phase de concertation, les rédacteurs du PLU avaient décidé de conserver les terrains constructibles en zone constructible.

Aussi, il est possible de s'interroger sur la raison pour laquelle le terrain devant héberger un bâtiment de logistique a été classé en zone agricole alors même que le terrain était constructible, qu'un permis de construire était en cours d'instruction et que le terrain ne présente aucun caractère agricole ni aucune caractéristique remarquable.

Cette contradiction peut caractériser un détournement de procédure qui est susceptible d'engager la responsabilité des rédacteurs du PLU s'il s'avère que des élus avaient un intérêt direct ou indirect à empêcher le projet.

En tout état de cause, une telle contradiction au stade de la concertation neutralise dans sa totalité le déroulement de la concertation entachant d'illégalité la procédure d'élaboration du PLU.

B. Au sein des documents composants le PLU

Il convient de rappeler qu'entre le PADD et les règlements (écrits et graphiques), le législateur a imposé un rapport de cohérence qui est particulièrement exigeant (L. 151-8 du code de l'urbanisme).

Il s'avère que les objectifs fixés dans le PADD ne sont pas cohérents avec les règlements projetés.

En effet, les orientations du PADD visent à conserver des espaces constructibles et à permettre l'installation de nouvelles activités respectueuses de l'environnement, notamment, lorsque ces activités sont pourvoyeuses d'emplois.

Comme évoqué, en supprimant des terrains en zone constructible qui devaient faire l'objet d'une construction à destination de logistique, le projet de PLU est en contradiction avec ces objectifs.

C'est d'ailleurs cette incohérence que les chambres consulaires ont pu mettre en exergue dans leur avis.

Il est possible de noter l'avis limpide de la CCI sur ce point :

> Ainsi, nous soutenons pleinement ces deux OAP portées par la municipalité. Nous souhaitons toutefois attirer votre attention sur un point stratégique : il est crucial de préserver la possibilité de développer d'autres projets industriels sans que des contraintes liées à l'artificialisation des sols n'entravent leur déploiement. En particulier, le reclassement de terrains destinés à l'urbanisation en zone agricole serait préjudiciable à ces développements.

Il est possible de noter l'absence de précision dans les autres avis sur les conséquences de l'arrêt du projet porté par la société APRC pourtant pourvoyeuse d'emploi et permettant de rééquilibrer les flux de véhicules à l'échelle métropolitaine.

Enfin, il est possible de mettre en exergue que, nonobstant la création d'emplois, la société APRC a conçu un projet permettant d'améliorer la biodiversité en favorisant la faune et la flore locale sur les parcelles sur lesquelles il n'est pas possible de construire.

IV. LE CHANGEMENT DE ZONAGE MÉCONNAIT ÉGALEMENT LES MOTIVATIONS DE LA COMMUNE POUR ELABORER SON DOCUMENT DE PLANFICIATION

Durant notre entretien, il a été évoqué plusieurs points qui auraient justifié le changement de zonage des parcelles, et ce, alors même que l'instruction d'un permis de construire permettant la réalisation du projet était toujours en cours et **qu'aucun sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme** n'a été opposé à ma cliente.

Ce changement démontre l'amateurisme de l'équipe municipale. On comprend d'ailleurs mieux pourquoi les autres communes ont refusé d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal qui aurait pu permettre de prendre de la hauteur sur l'application du cadre législatif.

À cet égard, trois points ont été mis en exergue par Monsieur le Commissaire enquêteur :

- La volonté pour les services de la Commune de Saint-Loubès d'appliquer l'objectif 2050 dès cette première révision (i.) ;

- Le fait que d'autres terrains sont pollués et que cette pollution ait été constatée dans le cadre d'un arrêté préfectoral justifie que ces terrains puissent être classés en zone d'activités (ii.) ;

- Les terrains concernés par le projet sont sur des parcelles déjà considérées comme artificialisées (iii.) ;

- Aucune extension urbaine ne doit se faire au nord de la voie de chemin de fer qui constitue une frontière physique de l'urbanisation de la Commune (iv.).

i. Sur l'application anticipée des objectifs de 2050 du ZAN

Comme indiqué lors de notre rendez-vous, l'application anticipée des objectifs 2050 imposant le zéro artificialisation nette en 2050, et, selon nous, une flagrante méconnaissance de la volonté du législateur.

Cette méconnaissance serait susceptible de remettre en cause la légalité de l'intégralité du document de planification.

- La méconnaissance directe de l'ambition du législateur

En droit, le législateur avait souhaité phaser la mise en place du ZAN à l'horizon 2050 pour permettre aux documents supérieurs de répartir équitablement les possibilités d'artificialisation du sol, et ce, entre les différentes collectivités.

Or, décider unilatéralement de la mise en place anticipée de cet objectif méconnaît la compétence des rédacteurs du SRADDET et ceux du SCoT dont la mission était de répartir équitablement les terrains, compris dans leur périmètre d'intervention, qui pouvaient faire l'objet d'une artificialisation.

En décidant unilatéralement de la quantité de terrains et de leur nature, la Commune de Saint-Loubès a méconnu l'habilitation du législateur.

- La méconnaissance directe de la volonté du législateur d'assouplir ces dispositions

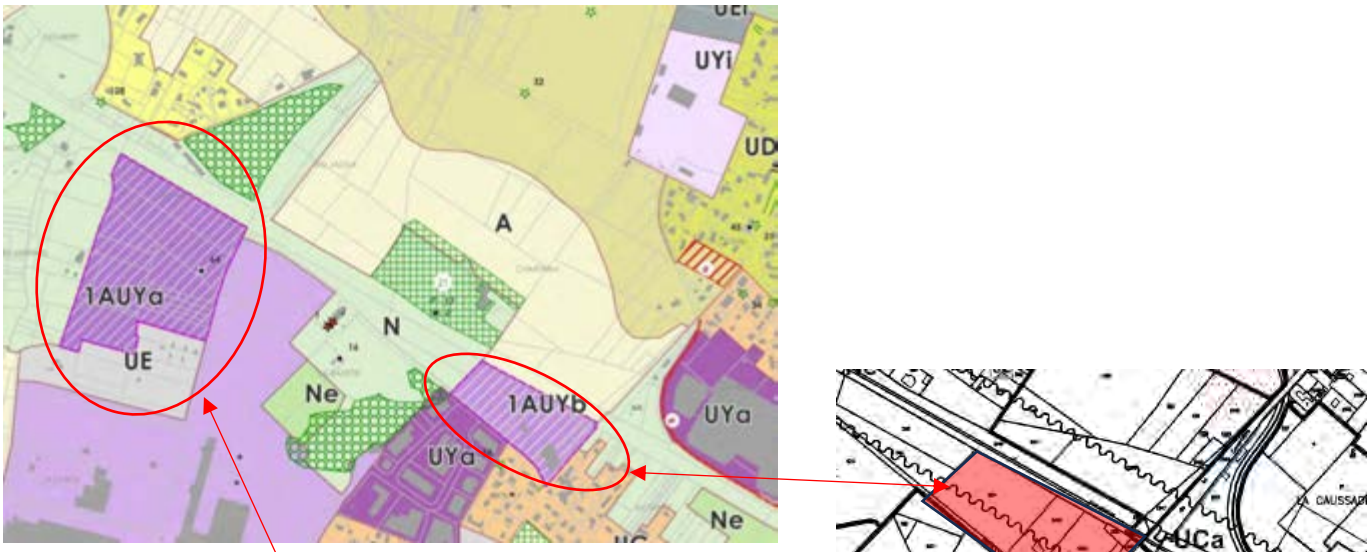
En outre, alors même qu'une proposition de loi est en cours d'adoption à l'Assemblée nationale, qui a été déjà fait l'objet d'une adoption au Sénat, les choix opérés par la Commune de Saint-Loubès sont à contre-courant des ambitions du législateur.

Autrement dit, la Commune de Saint-Loubès a décidé d'un parti d'aménagement qui n'est pas applicable actuellement et qui ne le sera jamais.

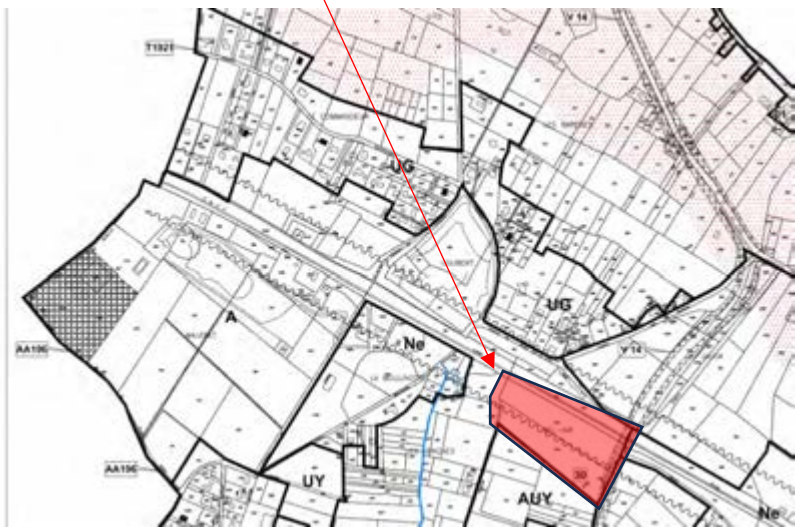
Cette attitude idéologique remet en cause l'attractivité d'un territoire alors même que ce projet avait été validé par l'équipe municipale précédente et que formellement, l'équipe actuelle ne s'y était jamais opposée en dépit de nos nombreuses réunions.

ii. Sur le fait que les terrains faisant l'objet d'une extension de la zone d'activités sont pollués et que cette pollution ait été constatée par un arrêté préfectoral

Lors de notre entretien, nos échanges ont été concentrés sur la différence entre les parcelles 1AUYa et 1AUYb qui auraient fait l'objet d'un changement de zonage :



Extrait du règlement graphique : PLU Arrêté



Extrait du PLU actuellement applicable

Ces différentes captures permettent de mettre en exergue le fait que les extensions de ces deux zones d'activités ne représentent pas la réduction du changement des parcelles prévues par le projet.

Plus particulièrement, il convient d'examiner spécifiquement la nature de ce changement, d'autant que, sauf erreur, il n'existe aucun arrêté BASOL sur ces deux extensions.

En effet, il s'agit de parcelles sur lesquelles est encore exploitée de la vigne ou encore que ces parcelles sont toujours utilisées pour des activités de pêches dont la présence d'espèces protégées a déjà été constatée.

D'ailleurs, sur l'extension concernant la nouvelle zone 1 AUYa, il est possible d'identifier la présence d'une ruine qui abrite des espèces protégées :



Capture d'écran : google/street (date juin 2023)

Par conséquent, l'affirmation selon laquelle les extensions des zones d'activités seraient le résultat d'un choix de la collectivité de préserver des parcelles dotées d'une sensibilité écologique particulière ne peut être validée.

D'ailleurs, c'est bien l'analyse inverse qu'il convient de faire.

Ce point a d'ailleurs été relevé par la MRAe qui indiqué que certains terrains ouverts à l'urbanisation sont situés au sein du périmètre Natura 2000[2].

Cet argument semble donc à géométrie variable pour la commune.

En effet, le maintien de la constructibilité des parcelles objet du projet permettra de limiter l'impact sur des parcelles dotées de fonctionnalités biologiques du sol qui n'ont pas été altérées par l'activité humaine.

[2] « ***Deux changements de destination situés dans le périmètre Natura 2000*** *Palus de Saint- Loubès et d'Izon et trois à proximité directe du site Natura 2000 Dordogne visent le développement d'un accueil touristique, d'activités de commerce de détail et de service en lien avec des activités existantes (avis MRAe, p. 11)* ».

iii. Sur le caractère déjà artificialisé des parcelles concernées par nos demandes

Pour renforcer notre analyse, il a été décidé de missionner, d'une part, un huissier de justice afin de constater la pollution et l'usage des parcelles concernées par le projet et, d'autre part, une étude réalisée par le cabinet EMPRIXIA qui a été habilité par le Préfet de Gironde pour déterminer si un projet s'implante sur un terrain déjà artificialisé (*Pièce jointe n° 1 – Etude réalisée par le cabinet EMPRIXIA avec en annexe le constat d'huissier*).

Sans revenir sur le détail de cette étude, il est frappant de lire les conclusions :

V- Conclusion

À l'appui du constat de l'huissier, des vues Google Maps, l'historique Google Earth, l'étude de l'artificialisation des sols via la nomenclature du code de l'urbanisme, la définition de l'artificialisation des sols ainsi que le tableau de croisement couverture/usage de l'OCS GE, il apparait qu'une partie des sols détenue par la société SL33 est artificialisée.

- En effet, le sol est compacté et/ou laissé à l'abandon, ce qui classe les surfaces en classification n°3 et n°5 de la nomenclature issue du code de l'urbanisme.
- D'autre part, l'impact humain sur le sol a engendré une altération durable des fonctionnalités du sols, notamment biologie, hydrique et le potentiel agronomique.
- Enfin, le croisement entre les catégories de couverture et l'usage du sol indique des surfaces artificialisées.

Extrait de l'étude d'EMPRIXIA

Par conséquent, le bureau d'étude habilité par le Préfet de Gironde indique explicitement que le site du projet est déjà artificialisé.

Aussi, l'argument de la Commune consistant à préserver les terrains qui ne sont pas artificialisés ne tient pas.

Il s'agit d'une méconnaissance de la notion d'artificialisation qui est corrigée par l'étude transmise.

iv. Sur le fait que la Commune refuse toute extension à l'urbanisation sur le nord de la voie ferrée

Enfin, il a été évoqué brièvement que la Commune souhaite réduire l'urbanisation sur le sud de la voie ferrée.

Toutefois, force est de constater que le projet se situe dans le tissu urbanisé de la Commune de Saint-Loubès dans la mesure où il existe des constructions à l'Ouest, au Nord et à l'Est du projet.

Par ailleurs, il convient de relever que les rédacteurs du PLU n'ont pas hésiter à étendre voir à modifier le zonage d'autres parcelles situées au nord de la voie ferrée.

Par conséquent, les raisons avancées pour justifier ce changement de zonage ne paraissent pas solides et le zonage actuel devra être maintenu.

V. NOS CONCLUSIONS ET DEMANDES

En somme, la suppression d'un secteur constructible en zone inconstructible entraînera plusieurs illégalités, que ce soit à l'échelle de la métropole ou encore à l'échelle du plan.

En tout état de cause, de tels choix fragiliseraient la croissance de la Commune de Saint-Loubès en interdisant la réalisation d'un ou plusieurs projets pourvoyeurs d'emplois.

En considération de ces différents éléments d'appréciation, je vous prie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de prendre en compte ces éléments dans votre rapport final.

Pour les parcelles situées « *Section* : OA » et n° des parcelles :

- 1346
- 1458
- 1342
- 0530
- 0529
- 0528
- 0543
- 0544
- 0554
- 0553
- 0552
- 0551
- 0550



Il est demandé de les maintenir en zone AU du futur plan local d'urbanisme. D'autant que les autres parcelles choisies pour procéder à l'extension de la zone d'activités économiques sont situées sur des zones dotées d'une forte sensibilité écologique, avec notamment la présence avérée d'espèces protégées.

Il est donc demandé de conserver le zonage actuel afin de permettre de répondre aux objectifs du SCoT et du SRADDET.

D'autant que cette conservation de la constructibilité des parcelles avait été décidée lors de la concertation.

L'étude jointe permet de constater que les parcelles visées par le projet doivent être considérées comme déjà artificialisées (*Pièce jointe n° 1 – Etude réalisée par le cabinet EMPRIXIA avec en annexe le constat d'huissier*).

Je vous encourage vivement à envisager la possibilité de rendre un rapport d'enquête publique négatif sur les points examinés, afin de garantir l'attractivité du territoire.

À tout le moins, il serait judicieux de conseiller à la Commune de suspendre sa procédure le temps de l'approbation des nouvelles dispositions.

Sans quoi, les élus seraient susceptibles d'engager leur responsabilité ou encore celle de la Commune.

D'autant qu'aucun sursis à statuer n'a été notifié à la société compte tenu de l'évolution du PLU.

***

Vous souhaitant bonne réception de la présente et demeurant à votre disposition,

Je vous prie, Monsieur le Commissaire instructeur, de bien vouloir agréer l'expression de mes sentiments sincères et distingués.

Pour la SCP
Rémy Demaret



Annexe n° 1 : *Etude réalisée par le cabinet EMPRIXIA avec en annexe le constat d'huissier*