

# SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

## Bilan de la concertation

**UA64.**  
PARIS | BOISSY  
URBANISTES & ASSOCIÉS







# SOMMAIRE

---

<b>1. Introduction.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Les modalités de la concertation .....</b>	<b>6</b>
<b>3. La mise en œuvre de la concertation.....</b>	<b>7</b>
<b>3.1. Des réunions publiques .....</b>	<b>7</b>
3.1.1 Réunion publique n°1 .....	7
3.1.2 Réunion publique n°2.....	8
3.1.3 Réunion publique n°3.....	9
3.1.4 Réunion publique n°4.....	9
3.2. Un questionnaire et des balades urbaines .....	10
3.2.1 Un questionnaire.....	10
3.2.2 Les balades urbaines .....	13
3.3. La continuité de l'information sur le déroulement de la procédure.....	13
3.3.1 Les réseaux sociaux et le site de la Ville.....	13
3.3.2 Le journal municipal « Le P'tit Loubésien » .....	15
3.3.3 Le journal local « Sud-Ouest ».....	28
3.4. Des panneaux d'exposition.....	33
3.5. Un registre.....	36
3.6. Les demandes par mail ou courrier .....	36
<b>4. Bilan de la concertation publique : conclusion .....</b>	<b>37</b>
4.1. Rappel des modalités de la concertation .....	37
4.2. Bilan et prise en compte de la concertation dans le projet .....	37
4.2.1 Les réunions publiques .....	37
4.2.2 Les questions et balades urbaines.....	37
4.2.3 La continuité de l'information sur le déroulement de la procédure et les panneaux d'information	38
4.2.4 Contributions individuelles relatives à la constructibilité des parcelles.....	38
4.2.5 Bilan .....	40







### 1. Introduction

---

L'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme.

2° La création d'une zone d'aménagement concerté.

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État.

4° Les projets de renouvellement urbain.

**Par délibération D2016-12-16 en date du 14 décembre 2016, le Conseil Municipal a prescrit une révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès.**

À cette occasion, et conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, **le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU, les habitants et toutes les autres personnes concernées** (dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L. 132-7).

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- **Avec la population dans le cadre de la concertation.**
- **Avec le Conseil Municipal qui débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**
- **Avec les Personnes Publiques (État, Région, Département, chambres consulaires, ...) qui demandent à être associées lors de la révision du projet** (diverses rencontres à chaque grande phase du projet ont d'ailleurs été réalisées afin de présenter les avancées et recueillir les avis).

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet. C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée tout au long du processus de révision du Plan Local d'Urbanisme, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet.





### 2. Les modalités de la concertation

---

La commune de Saint-Loubès s'est engagée pour la révision de son PLU dans une démarche d'élaboration concertée du document, au travers de réunion publique à destination des habitants de toute la ville, mais aussi d'une exposition publique, d'informations sur le site internet de la commune, etc.

**Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal D2016-12-16 en date du 14 décembre 2016, puis la mise à jour par la délibération D2020-05-30 du 3 août 2020.** La loi n'impose aucune règle en la matière, les choix des modalités de concertation reviennent exclusivement à la commune. Toutefois, il convient de prendre en compte certaines dispositions du législateur et la jurisprudence administrative relative à l'application des articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme.

La délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2016, puis la mise à jour pour la délibération du 3 août 2020, portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme a précisé les modalités de la concertation qui prévoyaient d'associer les habitants et les autres personnes concernées conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme.

**Ainsi, les modalités de concertation doivent permettre une concertation effective avec le public en retenant trois critères d'élaboration :**

- **Le moment de la concertation** : celle-ci doit en effet se dérouler suffisamment en amont de la procédure et avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles.
- **La durée de la concertation qui doit être suffisante** pour permettre une bonne information de la population.
- La mise en place de moyens et de supports permettant de recueillir les avis et les observations du public.

**La délibération du Conseil Municipal définissait ainsi les modalités de concertation devant être mises en œuvre :**

- Les habitants, associations locales et autres personnes intéressées pourront adresser des courriers en Mairie, à l'attention du Maire, indiquant en objet « concertation révision du PLU », ainsi que des courriels à [PLU@saint-loubes.fr](mailto:PLU@saint-loubes.fr) indiquant également en objet « concertation révision du PLU ».
- Des réunions publiques seront organisées et seront annoncées par voie de presse en temps utile.
- La mise à disposition en permanence d'un dossier en Mairie accessible aux heures et jours d'ouverture.
- La continuité de l'information sur le déroulement de la procédure de révision sera assurée par accès sur le site Internet de la Commune [www.saint-loubes.fr](http://www.saint-loubes.fr) et des articles dans la presse locale ainsi que dans le bulletin municipal.
- La concertation des administrés de la commune pourra également se faire par le biais d'un questionnaire et de balades urbaines.
- La réalisation de panneaux d'exposition concernant les différentes étapes de la procédure.

**A l'issue de la concertation, un bilan de celle-ci sera présenté au Conseil Municipal qui en délibérera conjointement avec l'arrêt de projet du PLU et sera joint au dossier d'enquête publique.**



### 3. La mise en œuvre de la concertation

---

Dans le cadre de la délibération initiale et des objectifs liés à la concertation, des outils d'information et de communication ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de personnes d'exprimer leur avis et de prendre connaissance du projet de PLU au fur et à mesure de son avancement.

#### 3.1. Des réunions publiques

**Cinq réunions publiques ont eu lieu durant la procédure de révision du PLU. Elles ont été annoncées au moyen du journal municipal ainsi que des réseaux sociaux.**

Les réunions publiques ont été des temps forts de la concertation avec les habitants. Elles ont permis de présenter toute la réflexion en cours et de dialoguer en direct avec les nombreux Loubésiens présents.

##### 3.1.1 Réunion publique n°1

La première réunion publique s'est tenue le 3 octobre 2020 en présence de la Maire et de plusieurs élus, de l'agent du service en charge du projet. Elle a réuni environ 100 participants.

Cette réunion publique s'est déroulée en plusieurs temps :

- Présentation de la procédure de révision générale du PLU.
- Présentation de la compatibilité avec le SCoT du SYSDAU.
- Rappel du contexte communal.
- Présentation de l'analyse des réponses au questionnaire soumis à la population.
- Échanges avec les participants.



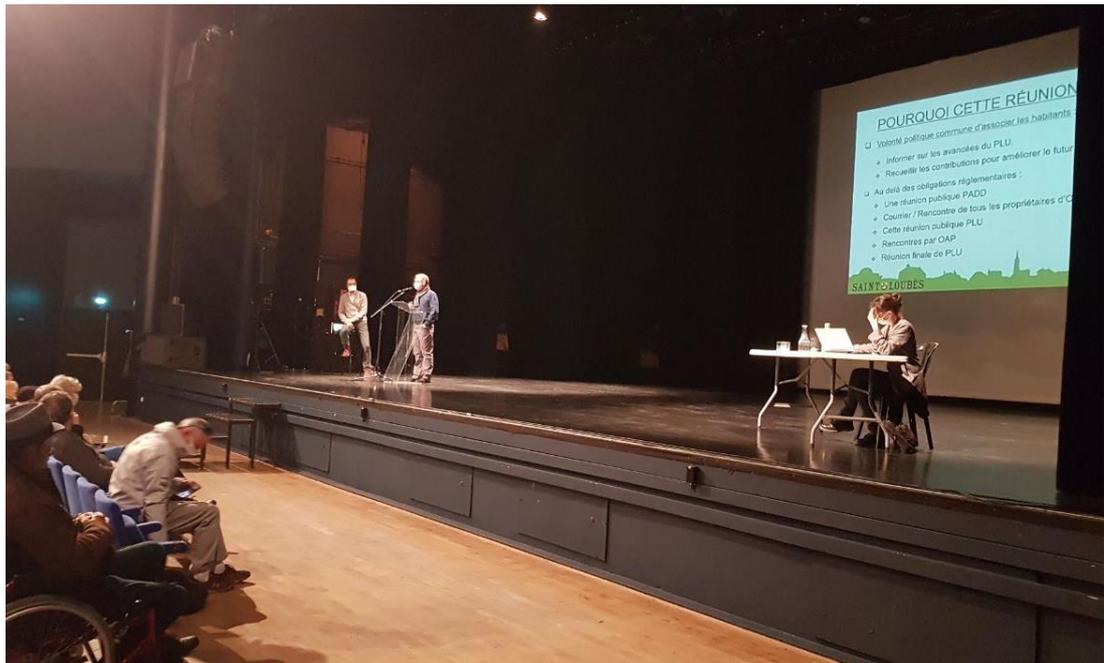


### 3.1.2 Réunion publique n°2

La deuxième réunion publique s'est tenue le 5 février 2022 en l'absence de la Maire (covidée) et de plusieurs élus. Elle a réuni environ 170 participants.

Cette réunion publique s'est déroulée en plusieurs temps :

- Vidéo introductive de la Maire.
- Présentation de la vision de Saint-Loubès pour 2050.
- Présentation détaillée OAP sectorielles et recensement des avis.
- Rappel des orientations politiques du PADD.
- Échanges avec les participants.





### 3.1.3 Réunion publique n°3

La troisième réunion publique s'est tenue le 17 septembre 2022 en présence de la Maire et de plusieurs élus, des agents du service en charge du projet. Elle a réuni environ 60 participants.

Cette réunion publique s'est déroulée en plusieurs temps :

- Présentation du contexte réglementaire et politique.
- Présentation du règlement.
- Présentation des OAP.
- Présentation des prochaines étapes.
- Échanges avec les participants.



### 3.1.4 Réunion publique n°4

La quatrième et dernière réunion publique s'est tenue le 30 mai 2024 en présence de la Maire et de plusieurs élus, des agents du service en charge du projet. Elle a réuni environ 80 participants.

L'objectif de cette dernière réunion publique était de présenter le projet de PLU avant son arrêt en conseil municipal.

Cette réunion publique s'est déroulée en plusieurs temps :

- Présentation de la mise à jour du PADD.
- Présentation du règlement.
- Présentation des OAP.
- Présentation du zonage.
- Présentation du calendrier d'approbation.
- Échanges avec les participants.



### 3.2. Un questionnaire et des balades urbaines

#### 3.2.1 Un questionnaire

Afin de mieux connaître le territoire à travers ses habitants et de préciser les besoins et les attentes des Loubésiens sur la pratique quotidienne de leur ville, un questionnaire a été diffusé en septembre 2020 dans le journal municipal distribué à toutes les boîtes à lettres de la commune, et sur les réseaux sociaux. Ce questionnaire permet d'associer les Loubésiens à la construction du projet de révision de PLU dès le début : « **Comment, vous loubésiens, avez-vous envie de voir évoluer votre environnement ?** ». Ce questionnaire comprend 20 questions.

Ce questionnaire a notamment permis d'alimenter le diagnostic en recueillant l'« expertise d'usage » des habitants et usagers de la ville.

Au total, 586 personnes ont répondu.



Mairie de Saint-Loubès

Publié par Mariem Dialnovsky

· 21 septembre 2020 ·

Remplissez le questionnaire urbanisme en ligne !

Voici le lien :

<https://framaforms.org/questionnaire-urbanisme-saint...>

La mairie de Saint-Loubès a besoin de l'avis des citoyens sur la révision du plan d'aménagement et de développement durable "PADD".

Dans ce cadre, voici un petit questionnaire à remplir en quelques minutes pour donner votre avis sur les orientations principales de ce document, qui est la base du plan local d'urbanisme.

Vous avez jusqu'au 1er octobre, pour remplir le formulaire en ligne ou rapporter la version papier à la mairie.

Une réunion publique est prévue le samedi 3 octobre à 10h30, ouverte à tous, sur l'urbanisme.



Mairie de Saint-Loubès

Publié par Mariem Dialnovsky

· 30 septembre 2020 ·

!! Rappel !!

Vous avez jusqu'à jeudi soir pour remplir le questionnaire en ligne sur l'urbanisme :

<https://framaforms.org/questionnaire-urbanisme-saint...>

Dans le cadre de la révision du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), la mairie recueille l'avis des citoyens sur les orientations principales de ce document, qui est la base du futur plan local d'urbanisme.

Une version papier du questionnaire est disponible [en mairie, dans le journal, et en téléchargement sur le site]. Le questionnaire papier doit être déposé à l'accueil de la mairie.

Une réunion publique est prévue le samedi 3 octobre à 10h30 à la Coupole sur l'urbanisme.

### URBANISME

Donnez  
votre avis !





## **URBANISME :** Comment, vous, loubésien.ne.s, avez-vous envie de voir évoluer votre ville ?

Aidez-nous à préparer la 1ère étape du PLU (plan local d'urbanisme) en répondant à ces questions.

**Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)** donne les grandes orientations d'urbanisme, par ex : si la population de St Loubès va doubler en 10 ans, si nous autorisons des immeubles dans les hameaux...

Vos élus sont tenus de prévoir, en fonction de ce document et de sa déclinaison dans le PLU, quels vont être les **besoins d'infrastructures communales** dans les prochaines années, écoles, équipements sportif, locaux d'associations, logements sociaux, etc. Donc aussi les **budgets** qui y seront associés.

Sachant que l'Etat a déjà donné un cadre, notamment avec la **loi SRU sur la quantité de logements sociaux** (25%) à accueillir, mais aussi des directives sur la préservation des zones agricoles, la gestion des zones à risques, par exemple.

### **Questionnaire à faire avant le 1/10.**

Rapportez-le ou postez-le en mairie  
Ou remplissez-le sur [saint-loubes.fr](http://saint-loubes.fr)

### **Réunion publique urbanisme Samedi 03/10 10h30 Coupole**

#### Vous habitez St Loubès depuis :

- moins de 5 ans
- de 5 à 15 ans
- de 16 à 30 ans
- depuis plus de 30 ans

#### Votre situation familiale :

- Célibataire
- Couple sans enfant
- Couple avec enfants
- Famille monoparentale

#### Votre activité :

- Agriculteur
- Cadre / profession intellectuelle
- Artisan / Commerce / chef entrepr.
- Employé / Ouvrier
- Profession intermédiaire
- Sans emploi
- Retraité

#### Les règles actuelles sur les bâtiments :

- Sont trop restrictives
- Sont trop vieillottes
- Sont adaptées
- Ne sont pas appliquées

On doit densifier notre habitat (c'est à dire couper des terrains pour bâtir, ou construire de nouveaux ensembles) :

- Nulle part
- Dans le centre ville
- Dans la périphérie (hameaux du Truch, Terrefort, Cavernes...)
- Sur les terres agricoles ou naturelles

#### Vous voulez vous déplacer vers le bourg :

- En voiture
- En déplacements doux (vélo, marche)
- En transports en commun (train, bus)
- En co-voiturage

#### Les stationnements voitures sont :

- Trop nombreux
- Pas assez nombreux
- Assez nombreux mais mal placés
- Assez nombreux mais mal indiqués

#### Vous exercez :

- A moins de 10 km du centre ville de Saint-Loubès
- Dans Bordeaux-Métropole
- En Gironde hors Métropole
- Hors Gironde

#### Pour votre cadre de vie, vous recherchez :

- Un cocon où dormir et vivre
- Un endroit proche de votre travail
- Un cadre de vie naturel et apaisé
- Des commerces et des services

#### Votre habitat idéal serait :

- Une petite résidence collective
- Une maison sans jardin
- Une maison avec jardin
- Un logement dans un éco-quartier

#### Pour vos déplacements sur la commune, il faudrait faire :

- De nouvelles routes ?
- Des pistes cyclables et trottoirs ?
- Des rues partagées (vélos, piétons, autos) ?
- Des zones sans véhicules ?

#### Les équipements publics (écoles, sportifs, culturels) :

- Sont assez nombreux
- Ne sont pas dans l'état où vous souhaitez les voir
- Semblent économes en énergie
- Sont bien placés

#### Que pensez-vous des commerces et services disponibles ?

- Je trouve ce dont j'ai besoin à Saint-Loubès
- Je trouve ce dont j'ai besoin à moins de 10 km de Saint-Loubès
- Il manque des commerces/services
- Lesquels.....

#### Comment voulez-vous que notre patrimoine évolue visuellement :

- Dans le respect de l'architecture locale (maisons de ville girondines)
- Vers un mixte moderne / ancien
- Vers des bâtiments très modernes (utilisation de métaux, verre, etc...)
- Vers des architectures durables (bois, pierre...)

#### La zone industrielle est pour vous :

- Trop petite
- Adaptée à notre ville
- Trop grande

#### La hausse de la population (+2.6%/an depuis 2012) si elle se poursuit ainsi :

- Est trop rapide
- Est trop lente
- Est acceptable
- Devrait être arrêtée ou ralentie

#### Vous vous sentez à Saint-Loubès :

- Dans un village ?
- Dans une ville ?
- Dans un mix ville à la campagne ?

#### Les promenades et les espaces verts :

- Sont trop peu nombreux
- Sont assez nombreux
- Sont trop nombreux
- Connaissez-vous les zones de marais, les bords de Dordogne ?

#### Il faudrait faire venir des entreprises :

- De transport et de logistique
- Des usines industrielles
- Des entreprises sociales et solidaires
- Des entreprises à fort potentiel d'emploi

#### Autres remarques :

.....  
.....



### 3.2.2 Les balades urbaines

En novembre 2021, Madame la Maire et/ou l'adjoint en charge de l'urbanisme ont demandé à rencontrer les 170 propriétaires de terrains intégrés à une OAP, 106 ont répondu favorablement à cette rencontre. Ces rencontres ont permis de préparer les différentes balades urbaines qui avaient pour objectif de parcourir les futures OAP du PLU.

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, les Loubésiens ont été invités à s'exprimer sur le terrain sur les projets d'OAP élaborés, au cours de plusieurs balades urbaines.

**Elles se sont tenues les 9, 10 et 11 septembre 2022.** Lors de ces balades urbaines, environ **5 à 20 personnes étaient présentes par balade, sauf aux Valentons, où une seule citoyenne est venue.**



### Balades urbaines

6 balades urbaines sont organisées en septembre pour bien comprendre les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Après avoir rencontré les propriétaires concernés, nous proposons de partager avec les habitants et usagers du quartier le descriptif des aménagements prévus. **Ainsi nous vous donnons rendez-vous :**

**Vendredi 9 septembre, 18h30,** parking du collège rue des Pinsons pour l'OAP de Modery

**Samedi 10 septembre :**

- 10h30, parking de la gare pour l'OAP Gare
- 14h30, parking de la piscine pour l'OAP Pelligon
- 16h30, parking du collège rue des Pinsons pour l'OAP Cajus

**Dimanche 11 septembre :**

- 10h30, rond point Chemin de Poumey / chemin des Anglais pour les OAP Peyregrave Soupetard
- 16h00, avenue Pasteur devant le Bistrot Saint Lou pour l'OAP Meneau
- 18h00, rond-point route des Valentons / avenue du Vieux Moulin pour l'OAP Jaugu

**Ouvertes à toutes et tous,** ces réunions permettront de répondre à vos questions, de prendre en compte vos remarques et d'améliorer la programmation du PLU.

## 3.3. La continuité de l'information sur le déroulement de la procédure

### 3.3.1 Les réseaux sociaux et le site de la Ville

Tout au long de la procédure de révision du PLU, **la page Facebook de la ville "Mairie de Saint-Loubès"** a été alimentée pour diffuser les différentes informations en rapport avec la démarche de concertation, les réunions publiques, les débats organisés, etc.

La révision du PLU a également été l'occasion d'une diffusion de l'information et d'une communication via **le site internet officiel de la commune** : <https://www.saint-loubes.fr/mon-cadre-de-vie/urbanisme/revision-du-plu/>

Le site internet constitue un véritable vecteur de diffusion de l'information non seulement auprès des habitants, mais également de toutes les personnes non-résidentes sur le territoire, qui disposent ainsi d'une large information sur les objectifs poursuivis par la collectivité et sur l'avancée des étapes de la révision.



Un onglet « Mon cadre de vie » en page d'accueil permet d'accéder à la rubrique « Révision du PLU » qui donne la possibilité aux internautes :

- De suivre l'actualité de la révision
- De consulter en ligne et/ou de télécharger les différents documents relatifs à la révision du PLU :
  - Les supports de présentation des réunions publiques,
  - Les panneaux d'exposition publique,
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
  - Les actes administratifs.

**De plus, les magazines municipaux entre 2020 et aujourd'hui, comprenant notamment des articles au sujet du PLU, sont accessibles en ligne via la page suivante : <https://www.saint-loubes.fr/ma-ville/publications-et-communication/journal-municipal/>**

**Extraits de la page du site internet de la commune de Saint-Loubès à propos de la révision du PLU :**

Accueil : 05 57 97 16 16 | [mairie@saint-loubes.fr](mailto:mairie@saint-loubes.fr) f

**SAINT LOUBÈS** Ma ville ▾ Mon cadre de vie ▾ Mon quotidien ▾ Mes loisirs ▾ Je suis... ▾ 🔍

## Révision du PLU

Accueil » Mon cadre de vie » Urbanisme » Révision du PLU

### Dans la même rubrique

- > Le service urbanisme
- > Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- > Quelles démarches pour quels travaux ?
- > Permanence de l'architecte conseil
- > Cadastre Solaire

### Actualités

Info PLU - Mise à jour des documents disponibles en ligne  
10 juin 2024

### Actualité de la révision

1. Le plan local d'urbanisme de Saint-Loubès a été mis en révision par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2016.
2. En cours de procédure, la commune a fait le choix de réaliser une **étude parcellaire**, non initialement prévue : dans le cadre de la révision du PLU, la commune doit prendre en compte les exigences légales qui l'oblige à densifier les zones déjà urbanisées, plutôt que de créer de nouvelles zones constructibles. Il s'agit d'accompagner cette densification pour qu'elle ne se fasse pas de manière anarchique, comme c'est le cas actuellement, avec les nombreux découpages de terrains.
  - Le premier objectif de l'étude en question est donc d'examiner, parcelle par parcelle, les possibilités de densification.
  - Son second objectif est de moduler les taux de densification par zone. La commune aura un taux global de densification à atteindre, mais elle pourra définir différentes zones avec des taux de densification propres à chaque zone.
  - Cette étude, non obligatoire, a rallongé la durée de révision, mais elle très utile pour avoir une connaissance fine de l'urbanisation en cours et pour justifier plus facilement, auprès des services de l'Etat, les choix retenus pour le nouveau PLU.
3. Par délibération du 27 septembre 2018, le conseil municipal a débattu des orientations du Projet d'aménagement et de développement durable. Ce PADD est aujourd'hui remplacé par la nouvelle version adoptée le 26 février 2021.



### Dans la même rubrique

- > Le service urbanisme
- > Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- > Quelles démarches pour quels travaux ?
- > Permanence de l'architecte conseil
- > Cadastre Solaire

### Actualités

- Info PLU - Mise à jour des documents disponibles en ligne  
19 jan 2024
- Passage du géomètre du cadastre  
20 avril 2024

### Contact

**Service Urbanisme**  
Responsable : Mylène Tabone  
Adresse : Place de l'Hôtel de ville

### Les documents de la procédure

Delib..2016-12-16.. Mise en révision PLU	Delib..2018-06-14..PADD-version2018	Delib..2018-06-15..Sursis	Delib..2020-05-30..Modalités de concertation	Questionnaire.urbanisme
Document de la réunion publique du 03/10/2020	Delib..2021-028..PADD-version2021	Document de la réunion publique du 05/02/2022	Document de la réunion publique du 17/09/2022	Delib..2023-02..PADD-version2023
PADD du 19/01/2023	Rapport de la réunion publique avant arrêté du projet du 30 mai 2024			

Affichage en mairie

## 3.3.2 Le journal municipal « Le P'tit Loubésien »

16 articles sur la révision du PLU, son organisation et ses modalités de concertation ont été publiés dans le bulletin municipal « Le P'tit Loubésien » entre septembre 2020 et juillet 2024. On note les articles suivants :

- **Revue n°40 septembre 2020** « Comment, vous, loubésien.ne.s, avez-vous envie de voir évoluer votre ville ? » *questionnaire, p.5*

<p><b>URBANISME :</b> <b>Comment, vous, loubésien.ne.s, avez-vous envie de voir évoluer votre ville ?</b></p> <p>Aidez-nous à préparer la 1ère étape du PLU (plan local d'urbanisme) en répondant à ces questions.</p> <p><b>Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)</b> donne les grandes orientations d'urbanisme, par ex : si la population de St Loubès va doubler en 10 ans, si nous autorisons des immeubles dans les hameaux...</p>		<p>Vos élus sont tenus de prévoir, en fonction de ce document et de sa déclinaison dans le PLU, quels vont être les <b>besoins d'infrastructures communales</b> dans les prochaines années, écoles, équipements sportif, locaux d'associations, logements sociaux, etc. Donc aussi les <b>budgets</b> qui y seront associés.</p>	<p>Sachant que l'Etat a déjà donné un cadre, notamment avec la <b>loi SRU sur la quantité de logements sociaux</b> (25%) à accueillir, mais aussi des directives sur la préservation des zones agricoles, la gestion des zones à risques, par exemple.</p> <p><b>Questionnaire à faire avant le 1/10.</b> Rapportez-le ou postez-le en mairie Ou remplissez-le sur <a href="http://saint-loubes.fr">saint-loubes.fr</a></p> <p><b>Réunion publique urbanisme Samedi 03/10 10h30 Coupole</b></p>
<p><b>Vous habitez St Loubès depuis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> moins de 5 ans</li> <li><input type="checkbox"/> de 5 à 15 ans</li> <li><input type="checkbox"/> de 16 à 30 ans</li> <li><input type="checkbox"/> depuis plus de 30 ans</li> </ul>	<p><b>Vous exercez :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> A moins de 10 km du centre ville de Saint-Loubès</li> <li><input type="checkbox"/> Dans Bordeaux-Métropole</li> <li><input type="checkbox"/> En Gironde hors Métropole</li> <li><input type="checkbox"/> Hors Gironde</li> </ul>	<p><b>Comment voulez-vous que notre patrimoine évolue visuellement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Dans le respect de l'architecture locale (maisons de ville girondines)</li> <li><input type="checkbox"/> Vers un mixte moderne / ancien</li> <li><input type="checkbox"/> Vers des bâtiments très modernes (utilisation de métaux, verre, etc....)</li> <li><input type="checkbox"/> Vers des architectures durables (bois, pierre...)</li> </ul> <p>... Suite au dos ... </p>	
<p><b>Votre situation familiale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Célibataire</li> <li><input type="checkbox"/> Couple sans enfant</li> <li><input type="checkbox"/> Couple avec enfants</li> <li><input type="checkbox"/> Famille monoparentale</li> </ul>	<p><b>Pour votre cadre de vie, vous recherchez :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Un cocon où dormir et vivre</li> <li><input type="checkbox"/> Un endroit proche de votre travail</li> <li><input type="checkbox"/> Un cadre de vie naturel et apaisé</li> <li><input type="checkbox"/> Des commerces et des services</li> </ul>	<p><b>... Suite au dos ...</b></p>	
<p><b>Votre activité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Agriculteur</li> <li><input type="checkbox"/> Cadre / profession intellectuelle</li> <li><input type="checkbox"/> Artisan / Commerce / chef entrepr.</li> <li><input type="checkbox"/> Employé / Ouvrier</li> <li><input type="checkbox"/> Profession intermédiaire</li> <li><input type="checkbox"/> Sans emploi</li> <li><input type="checkbox"/> Retraité</li> </ul>	<p><b>Votre habitat idéal serait :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Une petite résidence collective</li> <li><input type="checkbox"/> Une maison sans jardin</li> <li><input type="checkbox"/> Une maison avec jardin</li> <li><input type="checkbox"/> Un logement dans un éco-quartier</li> </ul>	<p>5</p>	



- **Revue n°41 octobre-décembre 2020** « Quel urbanisme à Saint-Loubès ? » *explication PADD et résultats questionnaire (586 participants), p.2*

## QUEL URBANISME À SAINT-LOUBÈS ?

Comme expliqué lors de la réunion publique du 3 octobre, nous reprenons l'écriture du PADD (Plan d'Aménagement Développement Durable), document de base du PLU (Plan Local d'Urbanisme). Il s'enrichit des orientations imposées par l'État au travers du SCOT (Schéma de COhérence Territorial) croisées avec la politique de notre commune.

Pour confronter nos orientations politiques, nous vous avons soumis un questionnaire auquel 586 d'entre vous ont répondu. Nous vous en remercions, car c'est avec vous que nous voulons construire le Saint-Loubès de demain.

**VOS RÉPONSES MONTRENT QUE** (résultats complets sur le site [saint-loubes.fr](http://saint-loubes.fr)) :

1. la zone d'activité doit être plus porteuse d'entreprises à fort potentiel d'emploi (50%) et sociales et solidaires (39%),
2. cette ZA est adaptée à la taille de notre ville (69.3%) voire trop grande (25.8%),
3. vous rêvez d'espaces verts où vous détendre à une large majorité (80%),
4. la hausse de la population doit être ralentie ou arrêtée (72%),
5. beaucoup d'entre vous voient les équipements de la commune (écoles, salles de sport, culture) plutôt bien placés et en nombre suffisant, mais en mauvais état,
6. vous trouvez ce que vous cherchez dans les commerces de Saint-Loubès ou dans un rayon de 10 km,
7. 50% d'entre vous pensent que le stationnement est insuffisant, les autres qu'il est mal placé ou mal indiqué,

8. 92% d'entre vous pensent que la commune manque de pistes cyclables, de rues partagées ou de zones sans véhicule,
9. vous êtes unanimes pour que l'architecture ne soit pas trop moderne mais plutôt un mélange harmonieux des techniques de construction,
10. les règles sur les bâtiments sont à mettre au goût du jour et à faire respecter,
11. la majorité d'entre vous aspire à vivre dans une maison avec jardin dans un cadre de vie apaisé et naturel.

Concernant la densification de l'habitat, une majorité se dégage contre. Si certain.e.s ont la volonté de l'orienter plutôt vers les hameaux que dans le centre-ville. Le SCOT ne nous le permet pas, pour des raisons de préservation des zones agricoles et naturelles. De plus l'extension des réseaux d'eau, assainissement, énergie, télécom ne seraient pas rentabilisés pour le faible nombre de foyers desservis.

Nous devons donc densifier notre centre-ville, mais nous pouvons choisir comment : par des ensembles plus petits donc mieux répartis dans le tissu urbain. Ces habitats seront plus sobres en énergie et mieux intégrés en respectant l'environnement proche et l'architecture initiale. L'accent sera aussi mis sur l'utilisation des bâtiments vides : les propriétaires peuvent être aidés pour engager des réhabilitations en logements sociaux avec des garanties de loyers.

- **Revue n°42 janvier-février 2021** « Où en est-on de notre Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? » présentation aux Personnes Publiques Associées, calendrier et rappel des règles d'urbanisme en vigueur, p.2



## Environnement & Cadre de vie



### Où en est-on de notre Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Après validation par notre commission urbanisme en décembre, la présentation du PADD (Projet d'Aménagement Développement Durable) aux Personnes Publiques Associées nous a confortés dans la voie que nous suivons, à savoir :

- la conservation du patrimoine naturel et agricole,
- notre cap de maîtrise de la démographie sur les dix prochaines années,
- notre souci de respecter la loi SRU qui impose les 25% de logements sociaux à l'horizon 2025.

La DDTM (Direction Départementale du Territoire et de la Mer) a salué avec un fort encouragement la vision climatique de nos projets, et elle a qualifié notre PADD d'exemple de transition écologique.

Semaine après semaine, notre groupe a continué à travailler sur les zones à urbaniser. Nos partenaires UA64 et le SDEEG nous aident dans cette démarche longue et complexe afin de valider le nombre de logements à produire et nos calculs d'évolution démographique.

Le 11 janvier, nous avons à nouveau rencontré les services de la DDTM pour valider nos calculs d'évolution de population. L'approche qui vise à réaliser notre quota de logements sociaux nous oblige à supporter une augmentation démographique plus importante que 1.5% par an. Nous souhaitons continuer à recevoir de nouveaux Loubésiens dans les mêmes conditions qu'aujourd'hui.

En parallèle nous continuons à travailler avec les promoteurs, les bailleurs sociaux, les propriétaires, les architectes pour construire le Saint-Loubès de demain, dans le respect de l'intimité de chacun, de l'environnement, et sans oublier notre économie.

#### NOTRE CALENDRIER



#### RAPPEL DES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR :

- **Tous travaux sur votre terrain sont soumis à déclaration**, cabanon, abri en tout genre, modification de façade, dépôt de terre ou d'autre chose... Il en est de même pour la coupe d'arbres.
- **Les clôtures sont elles aussi soumises à déclaration** et leurs hauteurs sont limitées à 1.5m en façade de rue et à 2m entre voisins. Elles doivent être incluses dans les permis de construire.
- **Après obtention du permis de construire et travaux**, la déclaration de parfait achèvement ne doit être faite que lorsque tout est réalisé, clôtures comprises et enduits intérieurs et extérieurs achevés.
- **Attention aux couleurs** que vous choisissez : le noir conserve la chaleur. L'été, les tuiles noires amènent une surchauffe de 4 degrés.



- **Revue n°44 mai-juin 2021** « Un domaine pour deux projets : une belle opportunité ! » la construction d'une nouvelle école, un projet de ferme pour approvisionner la cuisine centrale, p.6



### Dossier



# Un domaine pour deux projets : une belle opportunité !

## Introduction

**Fidèle à son programme pour Saint-Loubès, la municipalité va lancer deux projets phare de la mandature :**

- la construction d'une nouvelle école, nécessaire face à l'augmentation de la population et la quasi saturation des écoles existantes.
- un projet de ferme maraîchère visant à produire les légumes destinés à approvisionner la cuisine centrale.

Le domaine de Mody est situé à l'angle du chemin des Anglais et du chemin de l'Oustakot. Il se trouve au cœur du corridor écologique qui longe le ruisseau du Caméranne. Il comprend une importante surface agricole de 6 ha ainsi qu'une zone bâtie composée d'un château, de chais et de hangars.

**Il offre donc une magnifique opportunité pour ces deux projets.**

## 1/ Un choix motivé

### Désengorger le centre bourg

La volonté de la municipalité est d'installer la nouvelle école en dehors de l'hypercentre afin de le désengorger aux heures d'entrées et de sortie des écoles, tout en restant proche du centre-ville et de ses équipements.

### Se rapprocher des écoliers

Une étude de la répartition des élèves sur la commune montre que ce terrain est à proximité de grandes zones d'habitat. L'installation d'une nouvelle école dans ce quartier permettra de scolariser les enfants du sud de Saint-Loubès et de mieux répartir les élèves des autres quartiers dans les écoles existantes.

### Rénover plutôt que bâtir

L'existence d'une zone bâtie offre l'opportunité d'inscrire le projet de nouvelle école dans une rénovation plutôt qu'une construction neuve, moins gourmande en emprise à u sol et tout aussi efficace en terme d'innovation, de qualité d'usage et de confort thermique.

### Créer une trame verte et bleue

Traversant Saint-Loubès du sud au nord, situés au cœur de Saint-Loubès, le ruisseau du Caméranne et ses berges constituent un corridor écologique précieux et fragile. En se portant acquéreuse du domaine, la municipalité sera en capacité de protéger ce poumon vert de l'urbanisation.

### Préserver le foncier agricole et améliorer l'autonomie alimentaire de notre territoire

La préservation des terres agricoles est un enjeu incontournable pour favoriser l'indépendance alimentaire de notre territoire. Ce sont ici plus de 6 hectares de terres agricoles qui permettront d'approvisionner la cuisine centrale en légumes locaux, biologiques et de saison (jusqu'à 85 % dans 8 ans). En plus de sa fonction nourricière, ce lieu est envisagé comme un espace de transmission de savoir et de sensibilisation à une consommation locale, durable et de qualité.





- **Revue n°45 juillet-septembre 2021** « Pour une ville où il fait bon vivre » guide des déclarations à effectuer selon les projets de construction, p.2
- **Revue n°48 mars-avril 2022** « Les comités de quartiers, c'est parti ! » travaux préparatoires avec objectif de déterminer les attentes des habitants, d'établir la carte des 6 quartiers et de déterminer un cadre de fonctionnement, p.10

### Les comités de quartiers, c'est parti !



Les travaux préparatoires des comités de quartiers ont été lancés il y a un peu plus d'un an par l'équipe municipale. Les rencontres en présentiel ou en distanciel ont permis **d'entendre les attentes des habitants, d'établir la carte des 6 quartiers et de déterminer un cadre de fonctionnement** au travers d'une charte co-construite avec les habitants volontaires.

C'est sur ces bases que chaque comité de quartier s'est réuni le 9 avril dernier, pour installer son équipe d'animation paritairement composée d'élus et d'habitants volontaires et choisir ses sujets de travail.

Retrouvez les compte-rendus de chacune de ces réunions sur le site de la mairie ([www.saint-loubes.fr](http://www.saint-loubes.fr))

**Vous souhaitez être informé des prochaines réunions et des actions en cours ?**  
Demandez votre inscription sur la liste de diffusion de votre quartier en écrivant à : [comitesquartiers@saint-loubes.fr](mailto:comitesquartiers@saint-loubes.fr)



- **Revue n°49 mai-juin 2022** « Et si on habitait ensemble autrement ? » *projet d'habitat participatif, p.2*

### Et si on habitait ensemble autrement ?

**Un projet d'habitat participatif va bientôt démarrer à Saint-Loubès !** Cette démarche citoyenne permet à des personnes de se regrouper pour concevoir leurs logements individuels et surtout prévoir des espaces mutualisés pour les fonctions communes : jardin, garage, laverie, salle commune, chambre d'amis....

**Encadrées par la loi ALUR depuis 2014, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous deux formes :**

- **La coopérative d'habitants** : elle est créée par des particuliers pour acheter, construire, gérer, entretenir et animer ensemble des lieux de vie collective.
- **La société d'attribution et d'autopromotion** : société à capital variable, elle est gérée par des « associés personnes physiques ». Elle achète, construit, gère, et offre des services aux associés, voir à des tiers du voisinage.

Les futurs voisins peuvent concevoir leur habitat en partant d'une feuille blanche (processus assez long) ou partir d'un projet « martyr » qu'ils vont faire évoluer vers une solution consensus. C'est ce **format plus rapide et mieux maîtrisé en coûts** qui sera prochainement lancé.

Dans le cadre de l'évolution de son PLU, la commune de Saint-Loubès réservera plusieurs terrains pour ce type d'habitat, en phase avec sa volonté de favoriser le "bien vivre ensemble".

**Intéressé.e par ce projet d'habitat participatif ?**

Écrivez à [urbanisme@saint-loubes.fr](mailto:urbanisme@saint-loubes.fr)



*Le petit* LOUBÉSIEEN / n°49



- **Revue n°49 mai-juin 2022** « Balades urbaines » organisation de balades urbaines pour comprendre les OAP, p.2

# Balades urbaines

6 balades urbaines sont organisées en septembre pour bien comprendre les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Après avoir rencontré les propriétaires concernés, nous proposons de partager avec les habitants et usagers du quartier le descriptif des aménagements prévus. **Ainsi nous vous donnons rendez-vous :**

**Vendredi 9 septembre, 18h30**, parking du collège rue des Pinsons pour l'OAP de Modery

**Samedi 10 septembre :**

- 10h30, parking de la gare pour l'OAP Gare
- 14h30, parking de la piscine pour l'OAP Peligon
- 16h30, parking du collège rue des Pinsons pour l'OAP Cajus

**Dimanche 11 septembre :**

- 10h30, rond point Chemin de Poumey / chemin des Anglais pour les OAP Peyregrave Soupetard
- 16h00, avenue Pasteur devant le Bistrot Saint Lou pour l'OAP Meneau
- 18h00, rond-point route des Valentons / avenue du Vieux Moulin pour l'OAP Jauga

**Ouvertes à toutes et tous**, ces réunions permettront de répondre à vos questions, de prendre en compte vos remarques et d'améliorer la programmation du PLU.



- **Revue n°50 juillet-octobre 2022** « Quand la loi « Climat et Résilience » vient questionner le futur PLU... »  
*vulgarisation de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette), p.2*

### Quand la loi « Climat et Résilience » vient questionner le futur PLU...

Qu'est-ce que la « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette) ? Cette notion est apparue dans le plan Biodiversité de Nicolas Hulot en 2018 et elle a été reprise en 2021 dans la loi Climat et Résilience pour définir l'évolution à la baisse de l'artificialisation. L'idée est que les communes cessent d'artificialiser les sols et de grignoter sur les zones agricoles, naturelles et forestières : en effet, on perd en France l'équivalent de la surface d'un département tous les 10 ans !

#### L'objectif sera atteint en deux temps :

- De 2022 à 2030 : artificialisation limitée à 50% de celle de la période 2011-2021,
- Après 2030, l'artificialisation devra décroître jusqu'à arriver en 2050 à une artificialisation nulle.

Cela veut dire que nous devons envisager notre ville sur la même surface que celle dont on dispose aujourd'hui, et que les terrains restants seront au maximum dédiés à l'agriculture et la biodiversité, indispensables à notre vie sur terre.

C'est ce volet ZAN qui vient contraindre l'évolution de notre PLU avec une permission d'« extension urbaine » revue à la baisse : les surfaces urbanisées des dix dernières années (2011 à 2021) nous autorisent au maximum 23 hectares (ha) à l'horizon 2030. Cela comprend les extensions urbaines pour y faire du logement et aussi celles nécessaires au commerce et à l'industrie.

Avec une perspective d'aménagement du territoire restreinte, la commune envisage donc de prioriser le développement de l'offre de logements pour atteindre les obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) à l'horizon 2032. Cet effort se matérialisera par la mobilisation de 14 ha de surfaces foncières, complété par une capacité de développement des zones d'activités économiques de la commune sur 8 ha.

Ces mesures nous inciteront tous à la rénovation urbaine, à la reconstruction de la ville sur la ville. L'ensemble des projets de déconstruction / reconstruction ont plus que jamais tout leur sens dans la limitation de notre empreinte carbone pour les décennies à venir.





- **Revue n°52 février-avril 2023** « Notre groupe "Saint-Loubès Ensemble" vous INFORME sur Facebook pour partager de manière factuelle les projets de votre ville ! » p.11

### **Notre groupe "Saint-Loubès Ensemble" vous INFORMÉ sur Facebook pour partager de manière factuelle les projets de votre ville !**

#### **Pourquoi nous suivre sur la page SLE ?**

- Parce que notre groupe citoyen porte un projet concret de "ville en transition" face aux défis de demain.
- Parce que nous traduisons ces enjeux en solutions concrètes sur l'eau, l'énergie, les mobilités, l'alimentation, le vivre-ensemble...
- Parce que notre équipe est exclusivement au service de l'intérêt général.

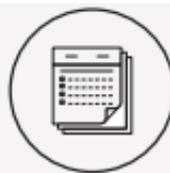
#### **Le programme pour lequel nous avons été élus nous concerne toutes et tous :**

- Pour économiser l'énergie et assurer le confort des usagers : nous rénovons les bâtiments communaux (l'île Bleue et le gymnase en 2023)
- Pour plus d'activités : nous accompagnons de manière équitable la vie associative
- Pour améliorer la circulation : nous rapprochons les équipements publics des habitants avec la future école et son parc arboré sur le domaine de Modery
- Pour améliorer le cadre de vie communal : nous travaillons sur la propreté et la sécurité
- Pour diversifier l'offre culturelle : nous proposons une programmation accessible et ouverte à tous
- Pour porter la mémoire de la ville : nous soutenons nos aînés, restaurons les archives
- Pour aider celles et ceux qui en ont besoin : nous les accompagnons via le service social et ses partenaires
- Pour l'accueil des enfants et des jeunes : nous professionnalisons les structures de la ville
- Pour économiser demain : nous investissons aujourd'hui dans des solutions durables

Avec vous, nous développons des outils d'action citoyenne comme les comités de quartiers et améliorons les projets en vous écoutant. Pour vous forger votre opinion, loin des clivages partisans et des polémiques stériles, abonnez-vous à la page Facebook SLE !

**Vos élus de la majorité / Saint-Loubès Ensemble**

- **Revue n°52 février-avril 2023** « Le PLU s'expose ! » invitation à venir le consulter en mairie et à renseigner le registre de consultation, p.12



### **● Le PLU s'expose !**

**À partir du 2 mai / Mairie**

Venez voir les principaux éléments du futur Plan Local d'Urbanisme et renseigner le registre de concertation !



- **Revue n°53 mai - juillet 2023** « Focus sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) » *arrêté du PADD (19 janvier) et présentation des prochaines étapes, p.2*

# Focus sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Afin que Saint-Loubès reste une ville à la campagne dans le respect des nouvelles lois, une ultime version du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été arrêtée par le Conseil Municipal du 19 janvier 2023. Elle reprend notamment les objectifs fixés par la loi du 22 août 2021 « Climat et Résilience » (dont le "Zéro Artificialisation Nette") et veille également à livrer progressivement des logements sociaux pour répondre aux obligations réglementaires d'ici à 2032 (lois SRU et 3DS).

Une extension limitée de la zone industrielle au sud de la voie ferrée et de nouvelles petites résidences peu denses permettront une hausse maîtrisée de la population dans les meilleures conditions.

Les quatre orientations du projet d'aménagement et de développement durable sont affichées de manière permanente dans le hall de la Mairie.

Un registre de concertation est mis à la disposition du public afin d'y indiquer toute observation en lien avec la révision du PLU. Les loubésiens peuvent également transmettre leurs remarques à [plu@saint-loubes.fr](mailto:plu@saint-loubes.fr)



Les prochaines étapes consistent à traduire le projet de territoire dans les pièces réglementaires du PLU :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP) :** ce sont des secteurs à mettre en valeur afin de favoriser la réhabilitation, la restructuration ou bien l'aménagement d'ensembles urbains. A ce stade, huit secteurs sont identifiés : Jean Videau, La gare, Peyregrave et Soupetard, Les Cailloux, Les Bryons, Modery, La Rafette et Bel Air. Par ailleurs, une OAP dite thématique portera sur l'aménagement de cheminements doux - piétons et vélos - sur l'ensemble du territoire.
- **Le plan de zonage** est un document qui traduit graphiquement les orientations du PADD :
  - Le territoire est divisé réglementairement en quatre types de zones : des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A), des zones naturelles et forestières (N).
  - Le règlement écrit détermine pour chaque zone ce qu'il est possible de faire et sous quelles conditions.
  - Les annexes listent les servitudes d'utilité publique affectant l'usage du sol. La commune est notamment concernée par un plan de prévention des risques d'inondation en bord de Dordogne. Des services publics sont fléchés plus près des habitations.

L'intégralité du projet de PLU sera présentée aux habitants en réunion publique puis soumise à la validation du Conseil Municipal, pour arrêt du projet de révision. Une fois arrêté, le projet sera soumis à consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) pendant trois mois et soumis à enquête publique à l'automne 2023. Les loubésiens auront alors la possibilité de venir rencontrer le Commissaire Enquêteur et formuler des observations sur ce projet. C'est seulement après cette phase administrative que le PLU pourra être définitivement adopté par le Conseil Municipal. Enfin, à l'horizon 2024, le PLU sera opposable aux autorisations d'urbanisme.

Pour rester agréable, la ville de demain se construit aujourd'hui dans le PLU !



- **Revue n°55 novembre-décembre 2023** « Une croissance maîtrisée pour une ville à la campagne », *liste des actions réalisées et à venir, p.20*

### ● URBANISME

## Une croissance maîtrisée pour une ville à la campagne

### ACTIONS RÉALISÉES :

- ✓ **Réorganisation administrative** pour un meilleur respect des délais d'instruction et des réglementations :
  - Affichage régulier des arrêtés et envoi en légalité.
  - Réalisation de l'ensemble des documents d'achat/vente dans les délais.
  - Instruction des litiges d'urbanisme et d'environnement.
- ✓ **Redimensionnement de l'équipe Urbanisme pour faire face aux demandes** quotidiennes de 10 000 habitants. En 2020, un seul agent ne pouvait à lui-seul gérer tous les dossiers et mener la révision du PLU en cours, amenant à des retards de traitement. Une équipe experte, avec une responsable et 2 agents, vous accueille maintenant, ainsi qu'un chargé de mission PLU temporaire, remettant le service au niveau de ce qui se pratique dans les communes équivalentes. 
- ✓ **Finalisation imminente de la révision du nouveau PLU** qui applique la vision 2050 de la commune pour que Saint-Loubès se remette à vivre d'un point de vue urbanistique. Certains projets communaux ou privés sont en effet en attente de ce document révisé pour être lancés.
- ✓ **Lancement d'un plan d'action depuis 2020 pour gérer le risque d'inondation**, sujet majeur pour les années à venir avec la montée progressive des océans.
  - **Identification des causes et mise en place de solutions** : curage de fossés, reprofilage de chaussée, réduction des eaux parasites... Actions menées par la commune et la Communauté de Communes (CDC), suite notamment aux dernières inondations de juin 2021, juin 2023 et décembre 2023,
  - **Lancement d'une étude sur les eaux pluviales en 2021** pour mieux maîtriser les impacts des pluies, dont les résultats arriveront cette année
  - **Engagement de réparations des digues de la Dordogne** par la CDC sous l'impulsion de l'équipe municipale, qui a rectifié certaines faiblesses identifiées. Le classement des digues permettra de continuer, y compris sur la Laurence, à protéger au mieux les habitations et les biens alentours (avec un niveau des digues correspondant au niveau actuel).

### À VENIR

- Appliquer le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2024 ;
- Favoriser de **petits programmes de logements sociaux** en concertation avec les quartiers ;
- Soutenir l'installation d'entreprises vertueuses ;
- S'appuyer sur la subvention CDC "batardeau" qui aidera dès 2024 les propriétaires de maisons à risque dans l'achat de **protection individuelle contre les inondations**.



- **Revue n°55 novembre-décembre 2023** « Application de la vision 2050 dans le nouveau PLU », *explication*, p.20

### Application de la vision 2050 dans le nouveau PLU

Grâce aux moyens mis en place et à la validation du nouveau PLU, Saint-Loubès va pouvoir évoluer suivant la vision 2050 : vers une ville à dimension humaine, restant une "ville à la campagne", avec ses espaces agricoles et naturels préservés au maximum, et une hausse de population raisonnable.

#### En quelques mots :

La densification de la zone urbaine permettra plus de logements, sans pour autant s'élever démesurément, limitant à la hauteur actuelle, majoritairement sur un 1 étage. Seules certaines zones spécifiques permettront une élévation à 2 étages (*hypercentre, quelques programmes de logements*). L'idée est de reconstruire la ville sur la ville, en particulier dans le centre-ville, pour réhabiliter les bâtiments les plus fatigués tout en préservant notre architecture.

La volonté est aussi d'écartier les bâtiments publics d'un centre engorgé en les rapprochant des lieux d'habitation. Ainsi la nouvelle école de Modery sera au plus près des habitants, à un petit kilomètre des 4 autres écoles, regroupées dans un rayon de 400 mètres.

Notre PLU donne aussi la part belle aux cheminement doux, avec des traversées vélo/piéton identifiées dans tous les quartiers et pour chaque nouvelle résidence. Il s'inscrit ainsi dans une volonté de préserver l'agriculture et les espaces naturels, mais aussi la nature en ville : classement des végétaux remarquables, préservation des bois... Et en particulier protection de 2 coulées vertes : l'une le long du Carterane via le domaine de Modery en passant par la salle Max Linder et l'autre entre la zone industrielle et la ville. Un travail sur le foncier agricole a permis de recenser les

propriétés concernées et donc de mieux suivre et anticiper les changements (*vente ...*). Cette démarche favorise aussi l'aide à l'implantation de nouveaux projets agricoles. Plusieurs installations ont déjà eu lieu d'ailleurs en bord de Dordogne.

Pour ce qui est de l'industrie, la zone artisanale pourra être densifiée et un peu agrandie, toujours au Sud de la voie ferrée, et non plus s'étendre sur des terres agricoles à plus forte raison inondables. Plusieurs permis d'extension et de nouvelles activités ont d'ailleurs été validés et certains déjà réalisés. Les activités à fort taux d'emploi et les projets de l'économie sociale et solidaire seront priorités aux activités logistiques pourvoyeuses de flux de poids-lourds problématiques.





- **Revue n°56 janvier-avril 2024** « Comités de quartier : les réalisations du moment », *invitation à participer pour être force de propositions, p.5*

### ● IMPLICATION CITOYENNE

## Comités de quartier : les réalisations du moment

Fidèles participants ou nouveaux venus se retrouvent régulièrement lors des réunions des comités de quartiers pour proposer, bâtir et concrétiser leurs projets.

C'est ainsi que le comité de quartier 1 a activement participé au Carnaval de la commune en réalisant un char à l'effigie des jeux olympiques. Fin mars, un groupe de bénévoles a lancé le chantier participatif de nettoyage du lavoir du chemin du Roy. Le comité de quartier 5 a, quant à lui, proposé un parcours de randonnée aux élus. Les élus communautaires vont intégrer les demandes des loubésiens au projet porté par la Communauté de Communes (CDC) et Entre-deux-Mers Tourisme pour la création d'un plan départemental des itinéraires de randonnées à l'échelle de la CDC.

Ces deux comités ont aussi participé à l'opération quartier propre du mois d'avril.

Et cela continuera le premier week-end de juin : ne manquez pas les repas de quartier organisés.

- Vous souhaitez participer aux actions programmées, être informé des prochaines réunions et des actions en cours ? Demandez votre inscription sur la liste de diffusion de votre quartier.
- Vous souhaitez être force de proposition et vous investir au sein de l'équipe d'animation de votre comité de quartier ? Écrivez à [comitesquartiers@saint-loubes.fr](mailto:comitesquartiers@saint-loubes.fr)





- **Revue n°57 juillet 2024** « Un PLU pour une ville à la campagne », état d'avancement de la procédure, p10

● URBANISME

## Un PLU pour une "ville à la campagne"

Le Plan Local d'Urbanisme sera voté cet été par le Conseil Municipal et entamera ensuite la phase des consultations avant d'être applicable début 2025.

Rappelons que de nouvelles lois, dont la loi "climat et résilience", sont venues renforcer la volonté politique de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix prochaines années et de privilégier l'intensification urbaine tout en atteignant les 25% de logements sociaux.

Consommer le moins possible d'espace, tout en accueillant en moyenne 110 nouveaux habitants par an entre 2021 et 2032, voilà le défi que nous sommes heureux de relever !

Pour atteindre ces objectifs, de grands principes ont été mis en place, conservant notre qualité de "ville à la campagne":

- ✓ Une hauteur de bâtiment plafonnée à celle actuelle : 9 mètres maximum
- ✓ Des logements à 2 étages maximum, pour rester dans les enveloppes habituelles de la commune
- ✓ Des résidences de taille raisonnable, avec une densité agréable, qui s'intégreront bien dans nos quartiers
- ✓ Une imperméabilisation la plus limitée possible, avec des allées, des parkings, des clôtures perméables
- ✓ Un aménagement axé sur une intensification urbaine et la reconstruction du bâti existant
- ✓ Une préservation des hameaux et des terres agricoles et naturelles, avec 2 coulées vertes en ville
- ✓ Une densification de la zone industrielle avec une légère extension, au Sud de la voie ferrée.

De plus, cet aménagement urbain s'inscrit également dans une vision politique 2050 qui vise à : "Améliorer les mobilités" ; "favoriser le vivre-ensemble" ; "Développer le commerce et l'emploi en local" ; "Augmenter l'autonomie alimentaire" ; "Augmenter l'autonomie énergétique" ; "Protéger le patrimoine naturel et architectural".

### Les grandes dates à retenir

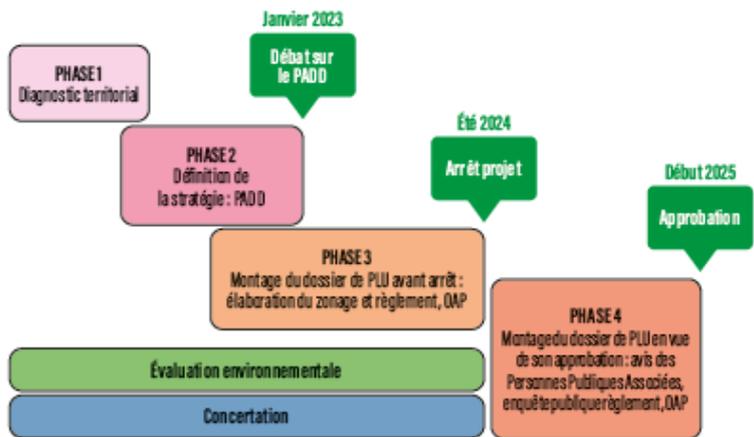
Le 30 mai 2024, nous vous avons accueilli à la Coupole lors d'une réunion publique afin de vous présenter les futures Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites "OAP"), ainsi que les principes qui ont guidé l'actualisation du zonage et du règlement. Vous trouverez en libre accès le rapport détaillé sur le site internet de la commune : [www.saint-loubes.fr](http://www.saint-loubes.fr)

Le projet sera arrêté cet été suite au retour de la pré-évaluation environnementale de son impact.

Il est maintenant soumis à consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) pendant trois mois et sera soumis à enquête publique à l'automne 2024.

Lors de l'enquête publique, les Loubésiennes et Loubésiens auront l'occasion de venir rencontrer le Commissaire Enquêteur et seront invités à formuler des observations et à donner leur avis sur le projet de PLU.

Ce n'est qu'après cette phase administrative que le PLU pourra être définitivement adopté par le Conseil municipal pour ensuite devenir le nouveau document de référence pour les autorisations d'urbanisme à l'horizon début 2025.





### 3.3.3 Le journal local « Sud-Ouest »

Des articles ont été publiés par la Presse locale :

SUD OUEST Jeudi 8 octobre 2020

## Bordeaux rive droite

FLOIRAC



Léa Girardet sera ce soir sur la scène de la M270. PHOTO INALINE LE GONC

### Foot, théâtre et humour

Dans le cadre de la saison culturelle, Léa Girardet de la compagnie Le Grand Chelem se produira à la M270, ce jeudi, à 20 heures, dans la pièce « le Syndrome du banc de touche ».

L'équipe de France de football remporte la Coupe du monde le 12 juillet 1998, tandis que la jeune Léa rêve de monter sur scène. Mais alors que l'entraîneur Aimé Jacquet triomphe, elle reste sur le banc de touche. Un seule-en-scène plein d'humour qui réconcilie habilement foot et théâtre.

Après ses études d'art dramatique, Léa Girardet se retrouve à pointer à Pôle emploi. Devenue soudain « une comédienne qui ne joue pas », elle se compare aux joueurs de

foot en attente d'être appelés sur le terrain. Et si elle décidait de s'autotitulariser en suivant les pas du célèbre sélectionneur de l'équipe de France ? Maillot de foot sur les épaules, « I Will Survive » à fond dans les oreilles, ça va dribbler !

Dans ce spectacle sur la beauté et la nécessité de l'échec, se déroule un récit infiniment drôle et sensible d'une jeune femme pleine d'ambition.

**Martine Guillot**

Tarifs: 14, 8 et 6 euros. Auvu des conditions sanitaires, il est fortement recommandé de réserver au 0557808743 et de venir à l'avance (ouverture des portes 30 min avant le début de la représentation).

### Le sport à travers les jeux vidéo



SAINT-LOUBÈS

## Quelle commune pour demain ?



Patrick Lefrançois, Claudia Grasshoff et Emmanuelle Favre (de gauche à droite). PHOTO S. P. N.

En septembre, il a été demandé aux Loubésiens de donner leur avis sur l'évolution de la ville. 586 personnes ont répondu et les résultats ont été dévoilés au cours de la réunion publique qui s'est tenue samedi dernier à la Coupole. 90 personnes ont été accueillies par la maire, Emmanuelle Favre, l'adjoint en charge de l'urbanisme, des bâtiments et travaux, Patrick Lefrançois, et la déléguée à l'aménagement du territoire, Claudia Grasshoff.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est en cours de révision et la nouvelle équipe souhaite revoir le plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les principaux éléments forts

qui ressortent du questionnaire sont : stabiliser la zone industrielle à sa taille actuelle (95 %), davantage d'espaces verts et de promenades (80 %), ralentir la progression de la population (72 %) et faciliter les déplacements doux (71 %).

Il est aussi à noter l'envie d'entreprises à fort potentiel d'emploi (51 %), des entreprises locales et solidaires (39 %), une architecture cohérente avec l'existant (31 %), mais aussi un mix ancien et moderne (28 %) en utilisant des matériaux durables (bois et pierre 28 %).

Emmanuelle Favre souligne que l'équation n'est pas facile entre les contraintes du Scot, du Sysdau, la loi SRU qui impose 25 % de

logements sociaux soit 1 050 pour la commune, alors qu'elle en compte aujourd'hui 652.

« La nouvelle équipe souhaite en réaliser une partie en rénovation de logements inoccupés et de plus petits ensembles que ceux créés jusque-là », précise-t-elle. Le cadre de révision du PLU a été détaillé, ainsi que le nouveau planning, pour une validation à la fin de l'année 2021.

Après la présentation, les Loubésiens ont posé de nombreuses questions sur les logements sociaux, sur la sécurité routière, la nécessité de rénover les infrastructures municipales, les voiries et les trottoirs.

**Jean-Pierre Nowak**



BORDEAUX RIVE DROITE

CARIGNAN-DE-BORDEAUX

Vers une trentième édition de Courir à Carignan



Une vingtaine de bénévoles travaillent à l'organisation de la trentième édition de cette course pédestre. M. B.

Jean-Louis Galan Bartette, responsable de la section Courir à Carignan du Club Athlétique Carignansais (CAC), et une vingtaine de bénévoles se sont réunis vendredi 4 février au soir pour préparer la 30<sup>e</sup> édition de cette course pédestre, programmée le 8 septembre prochain.

Christophe Colinet, Hubert Dubois et Joël Millet ont rejoint le groupe de fidèles bénévoles qui œuvrent pour bien accueillir coureurs et randonneurs lors de cette manifestation. La sécurité des épreuves, la présence d'un médecin, le chronométrage des courses font partie des sujets qui ont été abordés. Le balisage des circuits a aussi été organisé. La logistique des ravitaillements était également un point important.

Deux trails de 10 et 16 km seront proposés et une randonnée de 10 km attendra les participants. Les tarifs des engagements ont été fixés : 8 euros pour la randonnée, 11 et 15 euros pour les trails de 10 et 16 km. Un animateur de course sera présent pour faire vivre cette 30<sup>e</sup> édition et lui donner le cachet que mérite cette épreuve.

Jean-Louis Galan-Bartette s'avouait « privilégié d'avoir vécu cette aventure humaine » car il fait partie des bénévoles qui souhaitent arrêter de participer à l'organisation. Les bonnes volontés pour prendre le relais et tant que bénévoles seront bien accueillies.

Contact : jlb52@wanadoo.fr  
Martine Guillot

TRESSES

Un one-man-show sur un ultratrail dantesque



SAINT-LOUBÈS

Quelle ville pour demain ?

Samedi dernier, à 10 h 30, 170 Loubésiens sont venus à la Coupole pour échanger avec les élus sur l'avancement du plan local d'urbanisme (PLU). La maire Emmanuelle Favre, positive au Covid, est intervenue en vidéo. « Saint-Loubès compte aujourd'hui 10 000 habitants, ce n'est plus un village. Nous avons une responsabilité envers les Loubésiens et ceux qui arriveront dans le futur, c'est de leur garantir que dans dix à quinze ans, notre ville sera toujours agréable à vivre, ouverte à tous, qu'elle nous apporte toujours ce dont nous avons besoin et surtout qu'elle reste cette ville à la campagne que nous aimons. »

« Cette responsabilité, nous la travaillons avec des experts, car il y a des règles, des cadres et des schémas à respecter, a repris l'édile. Nous avons fait le choix de travailler avec les habitants et les propriétaires des sept zones à aménager ». Céline Flagolle, adjointe à la démocratie impliquante, prenait note des interventions et des demandes, et Patrick Lefrançois et Sébastien Roux, adjoints respectivement à l'urbanisme et aux finances, ont présenté les avancées de la révision du PLU, qui suit un certain nombre de lignes directrices (voir encadré plus bas).

Les riverains associés

L'équipe a travaillé sur sept zones particulières dites orientations d'aménagement et de programmation (OAP), comme la gare à aménager pour les mobilités et le stationnement, sachant que la région dense les trains et que la gare Saint-Jean à Bordeaux est à 15 minutes et Pessac à 20 minutes. L'entrée de la ville, avenue Pasteur, pourrait apporter un mix de logements, commerces et artisanat. La coulée verte autour du ruisseau Canteranne est préservée et sera élargie vers le sud de l'avenue de Cajus. Trois zones concernent du logement - près du collège, rue du Moulin-de-



Les adjoints Patrick Lefrançois et Sébastien Roux. L. B.

LIGNES DIRECTRICES

La révision du PLU suit plusieurs lignes directrices. Écarter le centre-ville en imaginant d'autres centralités, comme le nouveau groupe scolaire du domaine de Modery. Densifier l'urbanisation au plus près des réseaux existants, assurer un parcours résidentiel par le logement social en locatif et en propriété, et limiter la consommation foncière et l'étalement urbain. Encourager les mobilités douces et améliorer les circula-

tions et la sécurité. Développer l'activité agricole et maintenir la qualité environnementale et paysagère, en préservant deux coulées vertes du sud au nord de la commune. Limiter l'expansion de la zone industrielle et la densifier en y favorisant les entreprises vertes, sociales et solidaires, plus denses en emploi. Et, enfin, traiter les îlots de chaleur, améliorer la perméabilité des sols et prendre en compte le risque « inondations ».

Conilh et près de la Coupole. La dernière concerne l'extension possible de la zone industrielle à proximité de Cavernes, où l'étude environnementale impose de revoir à la baisse les ambitions initiales.

Après ces exposés, les échanges ont duré jusqu'à 13 h 30. Certains participants sont venus avec des dossiers pour aborder les logements sociaux et poser de nombreuses questions. Pourquoi ne pas mettre de l'habitat à la place des stades ? La rue principale

n'est-elle pas saturée par les poids lourds ? Un participant demande que la population soit informée sur les échéances à venir.

Sébastien Roux a indiqué que les riverains seront associés aux réflexions sur tous les projets et que les comités de quartier auront vocation à constituer des espaces d'échange. Pour les sujets particuliers, les élus ont invité les participants à les contacter par courriel à [plu@saint-loubes.fr](mailto:plu@saint-loubes.fr).

Jean-François Nowak

Jeudi 22 septembre 2022 **SUD OUEST****SAINT-LOUBÈS****Les avancées du PLU**

Patrick Lefrançois et Emmanuelle Favre, L.O.B.

Samedi dernier, les Loubésiens ont été invités à la Coupole à la troisième réunion publique de deux heures sur le plan local d'urbanisme (PLU).

Avec Patrick Lefrançois, adjoint délégué à l'urbanisme, aux bâtiments et aux travaux, la maire, Emmanuelle Favre, a accueilli 60 personnes. Elle a rappelé le contexte réglementaire, ainsi que les documents qui devaient être en conformité avec les lois. La loi Alur (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), la loi Elan qui a pour objectif principal de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles.

Mais aussi la loi « Zéro artificialisation nette », qui protège les espaces naturels et la nouvelle loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification), du 21 février, qui allège la pression sur les logements sociaux en repoussant les obligations de 2025 à 2032. Elle entend donner des marges de manœuvre aux élus locaux. C'est un gros texte technique avec de multiples mesures sur le logement social, les routes ou le RSA.

À noter qu'il manque à ce jour 700 logements sociaux à Saint-Loubès, qui s'acquitte

de 100 000 euros de pénalités par an.

**Une ville à la campagne**

Emmanuelle Favre a indiqué que la municipalité voulait favoriser le vivre ensemble et conserver l'idée d'une ville à la campagne. Le principe est de préserver les deux coulées vertes, densifier l'urbanisation au centre bourg, assurer un parcours résidentiel par le logement social, limiter la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain, encourager les mobilités douces, limiter la zone industrielle et maintenir la qualité environnementale.

Patrick Lefrançois a résumé un document de 226 pages. Les maisons auront, au maximum, 9,50 mètres au faitage, un étage sera autorisé sauf en hypercentre, les allées seront perméables, les parcelles seront séparées par des haies végétales et les places de parking seront augmentées pour les nouvelles constructions. Il a indiqué les principes du règlement, avec des couleurs claires pour casser les îlots de chaleur, des allées de 25 mètres maximum, des façades d'un minimum de 20 mètres linéaires, occupation du sol à 15 % et la maîtrise de l'eau de pluie.

Jean-Pierre Nowak

**BORDEAUX RIVE DROITE****CRÉON****Festival 5R : une seconde édition en vue pour « faire la fête aux déchets »**

Tous les partenaires du festival présents lors de la conférence de presse, lundi dernier, au Brec, P.A.

On connaissait le film d'Alain Chabat « RRRrrrr !!! », soit sept fois la même consonne, il faut compter également sur le festival « 5R » comme refuser, réduire, réutiliser, rendre (la terre) et recycler. Comme l'explique Dimitri Maureau, spine doctor de la communication auprès du Semoctom, locomotive de cette seconde édition, « si le sujet n'est guère glamour, il s'agit de penser aux déchets positivement », d'où le sous-titre « faisons la fête aux déchets ».

Encombrant par définition (nos poubelles, les déchetteries, centre d'incinération ou d'enfouissement la nature), le déchet a mauvaise presse dont on ne sait quoi faire si ce n'est, souvent, une mauvaise utilisation. Pour exemple, un habitant de l'Entre-deux-Mers pro-

duit en moyenne 294 kg d'ordures ménagères par an « alors que des solutions simples existent pour qu'elles deviennent ressources », estime Céline Bagolle, vice-présidente du Semoctom. Aussi, la manifestation du 30 septembre et du 1<sup>er</sup> octobre à vocation à toucher et associer le tout public.

**Dès samedi**

Le Semoctom, depuis longtemps positionné avec détermination sur les problématiques du recyclage, a su agréger, dans son sillage, de nombreux partenaires : cinéma Max-Linder, Kaléidoscope, Musique en Créonnais, Cabane à projets, mairie de Créon et Entre2Mondes. Chaque partenaire apportera sa pierre à l'édifice au long d'une abondante programmation qui se voudra ludique, di-

dactique, éducative, avec pour mission de s'inscrire durablement dans les esprits et ainsi infléchir les mentalités.

En prologue du festival, le cinéma ouvrira le bal avec la diffusion, samedi à 21 heures, du film « La Petite Bande » de Pierre Salvadori (2 euros) puis, vendredi 30 septembre, dès 18 h 30, avec documentaire, apéro zéro déchet et conférence à la clé.

Copieux, le samedi 1<sup>er</sup> octobre, en différents lieux de la bastide, proposera ateliers, expositions, village des artisans surcycleurs, braderie solidaire, vide-greniers musical, dégustation, prêt et création de jeux, formation au compostage et concert de Ben Lechapus intitulé « Plastic Party ».

Érik Latouche

Site : [www.semoctom.com](http://www.semoctom.com)**SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC****Les Gazelles de la presqu'île retentent l'aventure**

En octobre 2021, Stéphanie Vicarro et Annelise Medevielle avaient composé un équipage baptisé Les Gazelles de la presqu'île afin de participer à la vingtième édition du trophée Roses des sables. L'aventure terminée, le duo est devenu trio : si Stéphanie apporte son soutien à l'organisation des futurs





CÉNAC

### Le président de la Fédération Française de Rugby en visite

Au plus proche du terrain. Depuis le 14 juin 2023, date à laquelle il a accédé à la présidence de la Fédération Française de Rugby, Florian Grill ne manque pas, du jeudi au dimanche, de sillonner le territoire à la rencontre des acteurs locaux.

Après Angoulême et Périgueux, il était ce dimanche au siège du Rugby Club la Pimpine, accueilli en grande pompe par son président Christophe Deguilhem, mais aussi par une armée de bénévoles et quelques personnalités politiques, tous flattés de pouvoir l'approcher de près.

Une école labellisée

On le sait, la commune a souvent été une base arrière pour quelques figures de renom de l'UBR : Jandré Marais, Geoffrey Cros, Itace Reihana ou Matthew Clarkin.

Plus encore, le club incluant deux Communautés de communes depuis la fusion, en 2007, des clubs de Sadirac et Cénac, fait montre d'une vitalité tant au point de vue de ses effectifs que de ses résultats.



Florian Grill (à droite) pour la occasion arborer les couleurs du RCP via un maillot offert par le club. L. L.

Pour preuve, son école de rugby labellisée et ses éducateurs diplômés, sans parler d'une convivialité affirmée. Florian Grill ne s'est pas trompé qui, à l'heure du repas, entre haricots verts et cuisson de poulet, et avant de donner le coup d'envoi

de la rencontre, opposant l'équipe première à Saint-André-de-Cubzac, disait « apprécier l'ambiance qui règne dans ce club bien structuré que j'avais déjà visité voilà deux ans ».

Éric Latauche

SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

### L'humain au centre de l'action municipale

Tania Couy, la maire, entourée de son conseil municipal, a présidé la cérémonie des vœux à laquelle environ 150 personnes ont participé, samedi dernier.

La maire a axé son discours sur le « sceau de l'humain », joignant les paroles aux actes en remettant la médaille d'honneur de la Ville à trois bénévoles pour leur investissement depuis de nombreuses années. La plus touchante étant celle remise, à titre posthume, à Nély Mougnières, présidente de l'association Les petits rats de Saint-Caprais. Bouquets et médaille ont été remis à sa petite fille en présence de deux des filles de Nély.

Une nouvelle école

Les deux autres récipiendaires étaient Sylvie Saguey, actuelle



Les élus autour de la maire lors de la cérémonie des vœux. M. S.

la gym enfant et Christian Lacoste, longtemps président et actuellement vice-président du FCCC. Portes-entre-deux-Mers.

Les projets pour 2024 et plus largement les années qui viennent concernent la convention d'aménagement pour une nouvelle école et une rénovation

promis pour juin » qui permettra d'endiguer le flot de constructions et de ne réaliser que celles devenues obligatoires, en attendant que nos routes et équipements publics soient mis en adéquation » a précisé Fédile. La cérémonie s'est poursuivie autour d'un cocktail convivial.

SAINT-LOUBÈS

### En 2024, la commune poursuit sa transition écologique



Emmanuelle Favre lors des vœux. L. L. N.

Samedi 13 janvier, la maire Emmanuelle Favre a accueilli les Loubésiens à la Coupole pour la cérémonie des vœux. Elle a indiqué que la commune comptait 30 000 habitants pour lesquels il a fallu renforcer les équipes municipales, afin d'offrir des services de qualité (Saint-Loubès compte 170 agents).

Sébastien Roux, adjoint aux finances, a annoncé qu'il y avait 53 % d'absence du personnel en moins, ce qui se répercute sur les frais de remplacement, à hauteur de 66 000 euros en 2019 pour 362 000 euros en 2023. Il a présenté un budget de combat dans lequel la sobriété est devenue un impératif. « Il va falloir repenser nos projets de 2020. Quand l'écologie rime avec économie » précisait-il.

Céline Bagolle, adjointe à la démocratie participative, a présenté les six comités de quartier, les groupes d'actions, les comités consultatifs et les ateliers participatifs mis en place. Elle a également abordé le chapitre « Consommer autrement ». La cuisine centrale prépare chaque jour 1 200 repas, qui proposent 52 % en bio et une alimentation moins carnée. Un plan d'action sera mis en place pour réduire le gas-

pillage alimentaire. Une ferme maraîchère sera créée à l'espace Modery, pour alimenter les restaurants et des arbres fruitiers y seront plantés.

La sécurité des piétons

Pierre Seval, délégué à la transition écologique a pour sa part annoncé des travaux sur les bâtiments pour économiser 60 % d'énergie et 25 % d'eau. L'école maternelle de l'île Fleuve est en complète rénovation pour un coût de 1436 000 euros/TTC. Patrick Lefrançois, adjoint à l'urbanisme, a parlé de la protection des piétons sur l'avenue de la République, des études pour des zones à 20 km/h, de l'aménagement de trottoirs et de l'accessibilité des bâtiments.

Alice Hatriez adjointe au patrimoine a présenté le Domaine de Modery avec ses 10 ha. Une nouvelle école en bois y sera construite et 600 m<sup>2</sup> de chais seront rénovés. Elle a également annoncé que l'objectif était de rendre la culture accessible à tous, de retrouver le cinéma dans la ville de Max Linder et de valoriser le patrimoine. Anne-Laure Rochaud a précisé que la ville comptait sept défibrillateurs, 32 caméras et quatre radars pédagogiques. Jean-Pierre Nowak



Mercredi 23 janvier 2024 **SUD OUEST****BORDEAUX AGGLO****ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE****Saint-Loubès mise en avant par l'Ordre des architectes**

Le PLU loubésien en gestation anticipe les enjeux de la loi Climat et résilience fixant à 2050 l'équilibre entre sols artificialisés et sols au potentiel écologique

Yannick Delneste  
ydelneste@sudouest.fr

Un sol artificialisé (sur lequel on a construit) n'absorbe pas ou très peu le dioxyde de carbone. À l'heure de l'évident réchauffement climatique, le législateur a enjoint les collectivités à une réduction progressive de l'artificialisation des sols pour arriver en 2050 à un solde zéro, équilibre entre parcelles construites et parcelles aux sols ayant gardé qualités et potentiels écologiques. Écologiste sans étiquette, la nouvelle majorité de Saint-Loubès élue en 2020 s'est lancée dans une planification que salue l'Ordre national des architectes comme un exemple d'anticipation.

« C'est une véritable révolution qui fait peur à beaucoup d'élus même si cette démarche ne met pas fin au développement », explique Virginie Gravière, présidente d'un Ordre des architectes de Nouvelle-Aquitaine lui-même lancé dans un travail de sensibilisation de ses membres. « Une véritable prise en compte des enjeux s'effectue déjà à Saint-Loubès où s'envisage la mixité des usages, la réhabilitation du bâti ou la réversibilité des constructions à venir. »

**Densifier et préserver**

Au Salon des maires de France puis lors d'un webinaire régional organisé mardi dernier, la maire Emmanuelle Favre a présenté les ambitions de la Ville qui prendront corps dans un Plan local d'urbanisme (PLU) qui doit être validé en 2024. « Une qualité de vie à préserver pour une ville de plus de 10 000 habitants à la campagne, explique-t-elle. Il s'agit de savoir accueillir de nouveaux habitants, parvenir aux 25 % de loge-



La maire de Saint-Loubès, Emmanuelle Favre (à droite), à Bordeaux pour le webinaire de l'Ordre régional des architectes. © A. B.

ments sociaux réglementaires mais préserver aussi nos capacités agricoles. »

Huit secteurs de la commune vont être ainsi « bloqués » dans leurs droits à construire afin de protéger les sols. Mais deux zones de centre-bourg sont fléchées sur une densification. « Dans la requalification de l'existant, on peut monter d'un étage ou deux », souligne l'élue. Deux couloirs verts entre nord et sud du territoire sont envisagés. L'une d'elles longeant le domaine de Modery, symbole affiché de cette démarche où l'on trouvera un groupe scolaire aménagé sur un tiers de bâti existant, une ferme maraîchère et un parc public paysager.

**Souplesse ?**

Rayon développement économique, l'historique zone industrielle déjà artificialisée est travaillée vers une plus grande densification en privilégiant des entreprises plus vertueuses et plus pourvoyeuses d'emplois que les sites de logistique. « La loi ZAN est bien tombée pour valider notre chemin entamé

vers la résilience », poursuit-elle. « En 2050, nous serons capables d'être en dessous des 50 % de sols artificialisés. »

**« En 2050, nous serons capables d'être en dessous des 50 % de sols artificialisés »**

S'ils saluent l'état d'esprit et le sens de l'histoire dans lequel s'engage la commune, des élus d'opposition sont sceptiques sur ce virage. « C'est une démarche de bon sens mais elle peut se heurter à une autre injonction, celle de l'attractivité et du développement », estime par exemple Sandra Vallée. « Il ne faut pas qu'elle devienne repli sur soi, et raisonner à l'échelle de la communauté de communes. » Pas forcément gagné. « On ne peut plus construire à Saint-Loubès, le PLU va être très restrictif », s'alarme François Spagnol, élu de la majorité précédente. « L'extrémisme des choix et le manque de souplesse sont préjudiciables. »

**CINÉMA****Quentin Santarelli fait étape au Mérignac Ciné**

Originaire de Saint-Médard-en-Jalles, Quentin Santarelli sera ce soir l'invité d'une projection suivie d'un débat autour du film « Si proche du soleil »

Après Paris et la région lyonnaise, Quentin Santarelli poursuit la promo du film « Si proche du soleil ». Le comédien trentenaire sera ce soir à 19 heures au Mérignac Ciné, dans le cadre d'une rencontre ciné-débat. Il jouera quasiment à domicile, sa famille habitant à Saint-Médard-en-Jalles. « J'y ai vécu toute ma jeunesse. J'ai fait ma scolarité à l'école primaire Montaigne, puis au collège François-Mauriac, avant d'aller au lycée Sud-Médoc », décrit-il.

Ilac ES (économique et social) en poche, cet amateur de street dance décide de quitter les siens pour monter à la capitale, tenter sa chance dans le cinéma. « C'était l'aventure. J'ai pris mon baluchon sans trop savoir ce qui allait m'arriver. Mes proches ne sont pas du tout dans ce milieu. Mes parents ont un peu toussé à l'idée que je devienne saltimbanque. Toutefois, ils m'ont fait confiance », sourit Quentin Santarelli.

**Plus belle la vie**

Suivant le Cours Florent pendant deux ans, il décroche assez rapidement ses premiers rôles. À la télévision dans « Camping paradisi », « Plus belle la vie » (saison 9) dans le rôle de Paul Hédiart, « Joséphine ange gardien », « Mixte »

ou « Demain nous appartient ». Il enchaîne les courts-métrages et les apparitions dans quelques films : « Dans la maison », « Lou ! Journal infime », « Le Brio ».

« Si proche du soleil » lui réserve son premier rôle principal dans un long-métrage, dont il assure également la coréalisation aux côtés de Benjamin Rancoule. Récupéré par deux fois (meilleur film et meilleure réalisation) au Festival international du film indépendant SMR3, le film est sorti dans une trentaine de salles en France, dont neuf CGR. « C'est une œuvre inclassable. Mon personnage, David, est frappé d'amnésie. Il se réveille chaque matin dans une nouvelle vie. Il essaie de comprendre pourquoi son histoire lui échappe, cherche à percer le mystère de cette boucle infernale. La fin est volontairement ouverte pour maintenir le spectateur dans une forme de questionnement. » Ce soir, Quentin Santarelli échangera avec le public, évoquera sa passion pour le septième art et son rapport particulier au Mérignac Ciné où sa grand-mère l'emmenait souvent quand il était petit.

**Olivier Dehoumeau**

Renseignements et réservations sur [merignac-cine.fr](http://merignac-cine.fr)



Quentin Santarelli revient régulièrement à Saint-Médard-en-Jalles où il conserve des attaches familiales. © A. B.

propres » et de « La flûte vers la voiture électrique - entre miracle et désastre », sera en conférence à Pessac demain à 18 h 30 au centre Jean-Eustache dans le cadre du cycle « Les quatre saisons de l'écologie » de la mairie. Cette conférence traitera de la prolifération de transports motorisés, de leurs conséquences sur la pollution, du remplacement des voitures thermiques par des voitures électriques. Il abordera les perspectives possibles pour moins polluer et évoquera la décroissance de la mobilité et les mesures pragmatiques qui pourraient relever le double défi sanitaire et climatique. Entrée gratuite.

**SAINT-LOUBÈS****Densifier le centre-ville, délocaliser un peu, préserver beaucoup**

En phase avec le dispositif Zéro artificialisation nette, le nouveau plan local d'urbanisme de Saint-Loubès devrait être effectif à la fin de l'année, sous réserve de l'enquête publique à l'automne

Deux zones naturelles au nord et au sud, un centre-ville concentrant la quasi-totalité des équipements publics, un tissu pavillonnaire, quelques hameaux, une zone industrielle maousse : voici à gros traits le profil des 25 km<sup>2</sup> du territoire loubésien. La nouvelle équipe municipale élue en 2020 a mis en œuvre une révision du plan local d'urbanisme (PLU) datant de 2006, chaboté aujourd'hui par deux enjeux majeurs, presque contradictoires sur le papier : la chute inéluctable de l'artificiali-

sation des sols et le déficit coupable de logements sociaux. La cinquième et dernière réunion publique sur le PLU se déroulait jeudi dernier. L'objectif ? « Préserver les zones naturelles et les deux coulées vertes du sud vers la rivière Dordogne, densifier le centre-ville et la zone industrielle sans les étendre, préserver les hameaux », résumait en substance la maire Emmanuelle Favre qui réaffirma, via ce nouveau PLU, être en dessous des 50 % des sols artificialisés à l'horizon 2050, objectif fixé par la loi

Climat et résilience. Les cartes rebattues par ce PLU affichent 34 % de zones classées agricoles, 34 % de zones naturelles, 22 % urbanisées et 1% à urbaniser.

**Le bus à la gare**

Et l'adjoint Patrick Lefrançois de détailler huit secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (AOP). Si le nouveau pôle Modéry est conçu avec son projet d'école, de parc et de ferme maraîchère, on note l'idée d'un nouveau pôle de vie à Videau et on redit une ambition multimodale à la gare où une liaison bus, via une nouvelle chaussée le long de la voie ferrée, est en projet pour rejoindre le chemin de Landgnac. Aux Caloux, la seule poche agricole (renouée de logements entre chemin du Basque et rue du 19-Mars) basculant en urbanisable.

Contenu, la zone industrielle se développera néanmoins sur deux parcelles à la Rafette (jusqu'à la voie ferrée) et à Bel-Air près du Vieux moulin préservé.

Pour développer le logement social fortement incité dans le nouveau règlement (80 % à partir d'un projet de cinq logements), l'amont du centre-ville le long de la D242 (de Videau à la salle Max-Linder) est ciblé. « Dans le secteur du chemin de Nico, près de la piscine et de la Coopole, existe aussi une marge de densification avec de la hauteur cobérente », pointe Patrick Lefrançois. Pas plus de deux étages, cela dit. Protection des linéaires commerciaux et incitation aux énergies renouvelables, isolation, végétalisation et orientation idoine sont également inscrites dans la feuille de route urbanistique.

**Intercollectif ?**

Les questions de la salle alertaient notamment sur l'adaptation des voiries et des flux de circulation dans une ville où l'équipe en place a décliné depuis 2020 un schéma volontariste



Croquis résumant les grandes orientations du PLU en projet à Saint-Loubès, qui a franchi récemment la barre des 10 000 habitants. VILLE DE SAINT-LOUBÈS

de déplacements doux. Un encadrement soigneux de la division des parcelles est également réclamé. Deux élus d'opposition s'enquerraient judiciairement de la cohérence de ce projet avec les PLU des localités de la communauté de communes des Rives de la Laurence. Le secteur, depuis Pompignac, est un

bassin-versant où gestion des eaux pluviales et artificialisation seraient à conjuguer collectivement. « Nous sommes pour un PLU intercommunal mais d'autres ne le souhaitent pas », constatait la maire de Saint-Loubès. Rendez-vous à la prochaine inondation ?  
**Yannick Delneste**

### 3.4. Des panneaux d'exposition

Deux panneaux ont été exposés dans le hall d'accueil de la mairie pour présenter les orientations du PADD au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Notons que les documents présentés sur les panneaux étaient également à disposition pour consultation sur le site internet de la commune.



### Chiffres clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- > La maîtrise de la croissance démographique : un objectif de croissance moyenne annuelle de l'ordre de 1,1%, soit de l'ordre de 1 1450 nouveaux habitants d'ici 2035. Un rythme nettement plus bas qu'entre 2012 et 2017 (2,2%).
- > Le rattrapage de la production de logements sociaux pour répondre aux obligations réglementaires qui fixent la part de ces logements à 25% du parc total des résidences principales à l'échéance 2032-2033. Ce rattrapage permettra de répondre également aux besoins de la population loubésienne ;
- > Les objectifs que s'est fixée la municipalité en matière de logement se traduisent ainsi par la production de l'ordre de 950 logements à produire entre 2019 et 2032.

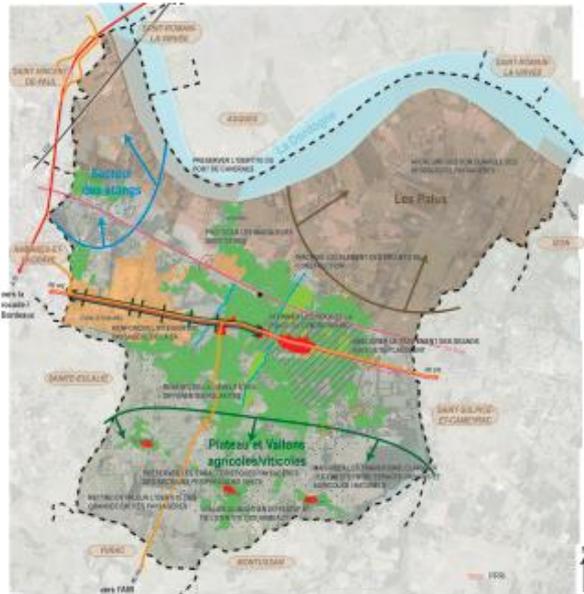
### ORIENTATION N°1 : IMPULSER UNE « URBANITÉ CAMPAGNARDE » CONNECTÉE

Adapter le développement démographique à la capacité d'accueil des équipements publics de la commune :

- > Tirer parti de la bonne accessibilité dont bénéficie le territoire ;
- > Profiter de la diversité et de la richesse paysagère ;
- > Développer les itinéraires multimodaux et créer une zone multimodale au niveau de la gare ;
- > Organiser le stationnement ;
- > Encourager le développement de tissu commercial, des équipements associatifs et de service du centre-bourg ;
- > Renforcer la découverte du territoire ;
- > Œuvrer en faveur d'une meilleure concordance entre l'offre d'emploi et le profil socio-professionnel de la population ;
- > Favoriser le développement des communications numériques ;
- > Promouvoir la culture par la découverte de la programmation de la Coupole ;
- > Faciliter la création de lieux de rencontres intergénérationnelles ;
- > Protéger les espaces naturels et agricoles remarquables ;
- > Améliorer la connaissance des milieux pour mieux les appréhender et les protéger ;
- > Maintenir, voire renforcer les continuités écologiques ;
- > Protéger les milieux aquatiques et humides.

Partager l'identité historique, actuelle et paysagère loubésienne :

- > Affirmer le statut et la place du centre-bourg ;
- > Veiller au maintien du statut et de l'identité des hameaux ;
- > Assurer la cohabitation apaisée des habitations et des exploitations agricoles ;
- > Maîtriser les transitions ;
- > Clarifier les limites des espaces urbains vis-à-vis des espaces naturels et agricoles ;
- > Protéger les marqueurs identitaires ;
- > Élaborer une charte paysagère et architecturale ;
- > Valoriser les entrées de ville ;
- > Mettre en valeur l'identité des grandes entités paysagères du territoire ;
- > Structurer la zone d'activités grâce à un accompagnement végétal et paysager renforcé ;
- > Établir un cadre de vie qualitatif au sein des futures opérations ;
- > Encadrer les futures constructions ;
- > Inscrire localement les projets de construction.



### ORIENTATION N°2 : ACCUEILLIR LA POPULATION ET LES ENTREPRISES EN FONCTION DES RESSOURCES ET DES FRAGILITÉS DU TERRITOIRE

Adapter le développement démographique à la capacité d'accueil des équipements publics de la commune :

- > Favoriser la rénovation thermique des bâtiments publics avant la création de nouvelles constructions ;
- > Maintenir une offre qualitative en matière d'équipements.

Maîtriser et organiser le développement démographique, répondre aux besoins locaux :

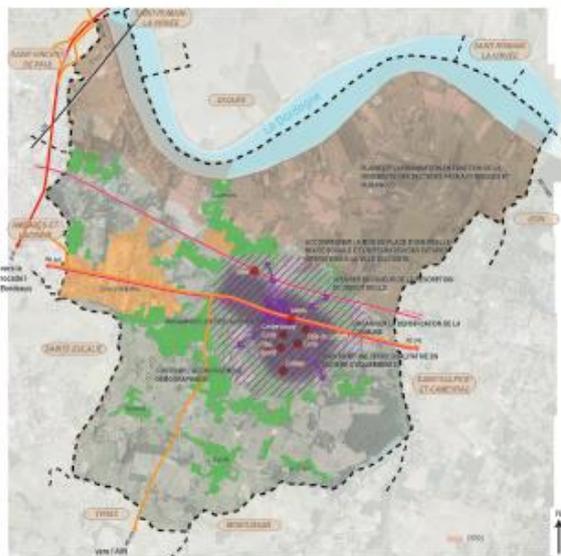
- > Contenir l'accroissement démographique à l'ensemble des logements induits par le projet d'organisation de la densification de la commune ;
- > Œuvrer en faveur de la résorption du déficit en logements sociaux, avec le recours au BRS pour favoriser l'accession à la propriété ;
- > Accompagner la mise en place d'une réelle mixité sociale et l'intégration des futures opérations à la ville existante.

Optimiser les capacités d'accueil des entreprises au sein de la Zone d'Activités Économiques actuelle et du centre-bourg :

- > Urbaniser en priorité les emprises libres, tout en préservant des secteurs de développement pour les activités ;
- > Permettre l'expression d'une architecture contemporaine ;
- > Inciter à la mutualisation des aires de stationnement.

Planifier l'urbanisation en fonction de la sensibilité des secteurs face aux risques et nuisances :

- > Ne pas aggraver le risque d'inondation et intégrer le risque « retrait-gonflement des argiles » ;
- > Contenir l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et aux nuisances liées aux industries ;
- > Encadrer strictement les constructions et l'extension d'établissements recevant du public dans l'emprise de la canalisation de transport de gaz.







### 3.5. Un registre

Tout au long de la procédure d'élaboration du projet de révision du PLU, un registre de concertation accessible au public a été mis à disposition dans le hall de la mairie, aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Ce registre a pour objectif de recueillir les observations ou/et les suggestions de la population.

### 3.6. Les demandes par mail ou courrier

Le public avait également la possibilité de faire parvenir ses remarques et ses contributions au projet de PLU, soit à travers le registre de concertation disponible en mairie, soit via une adresse électronique destinée à recueillir les observations sur la révision du PLU : [plu@saint-loubes.fr](mailto:plu@saint-loubes.fr) en indiquant en objet « concertation révision PLU ».

La possibilité d'écrire une contribution a été organisée dès le début de la procédure, annoncée par la délibération de prescription et rappelée à travers les différents articles publiés dans les bulletins d'informations municipales, l'exposition publique et lors des réunions publiques.





### 4. Bilan de la concertation publique : conclusion

---

#### 4.1. Rappel des modalités de la concertation

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation doivent permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Dans ce cadre, les objectifs de la concertation portée par la ville de Saint-Loubès autour de la révision du PLU étaient de :

- Les habitants, associations locales et autres personnes intéressées pourront adresser des courriers en Mairie, à l'attention du Maire, indiquant en objet « concertation révision du PLU », ainsi que des courriels à [PLU@saint-loubes.fr](mailto:PLU@saint-loubes.fr) indiquant également en objet « concertation révision du PLU » ;
- Des réunions publiques seront organisées et seront annoncées par voie de presse en temps utile ;
- La mise à disposition en permanence d'un dossier en Mairie accessible aux heures et jours d'ouverture.
- La continuité de l'information sur le déroulement de la procédure de révision sera assurée par accès sur le site Internet de la Commune [www.saint-loubes.fr](http://www.saint-loubes.fr) et des articles dans la presse locale ainsi que dans le bulletin municipal.
- La concertation des administrés de la commune pourra également se faire par le biais d'un questionnaire et de balades urbaines,
- La réalisation de panneaux d'exposition concernant les différentes étapes de la procédure ;

La démarche de concertation doit être l'opportunité de construire le projet de PLU, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. La concertation doit se dérouler tout au long de la procédure de révision du PLU, depuis la prescription jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. Des dispositifs variés et complémentaires devaient être mis en place pour permettre aux habitants, aux associations locales et aux personnes concernées d'accéder à l'information et de participer à la réflexion.

L'ensemble de ces modalités d'information et de concertation a été mis en œuvre.

#### 4.2. Bilan et prise en compte de la concertation dans le projet

Pendant cette phase de concertation, la population, les associations, et autres personnes intéressées se sont exprimées sur de nombreux thèmes. Les principales remarques, interrogations et sujets évoqués sont regroupés ci-après.

##### 4.2.1 Les réunions publiques

Les réunions publiques ont réuni des habitants intéressés, ce qui a permis de partager les différents éléments de la révision du PLU avec les habitants.

##### 4.2.2 Les questions et balades urbaines

L'objectif du questionnaire était de coconstruire le PADD avec la population afin de confronter les orientations politique. La municipalité a soumis le questionnaire exposé précédent et auquel 586 personnes ont répondu.

Voici les résultats de ce questionnaire également disponible sur le site internet : [saint-loubes.fr](http://saint-loubes.fr) :



1. *la zone d'activité doit être plus porteuse d'entreprises à fort potentiel d'emploi (50%) et sociales et solidaires (39%),*
2. *cette ZA est adaptée à la taille de notre ville (69.3%) voire trop grande (25.8%),*
3. *vous rêvez d'espaces verts où vous détendre à une large majorité (80%),*
4. *la hausse de la population doit être ralentie ou arrêtée (72%),*
5. *beaucoup d'entre vous voient les équipements de la commune (écoles, salles de sport, culture) plutôt bien placés et en nombre suffisant, mais en mauvais état.*
6. *vous trouvez ce que vous cherchez dans les commerces de Saint-Loubès ou dans un rayon de 10 km.*
7. *50% d'entre vous pensent que le stationnement est insuffisant, les autres qu'il est mal placé ou mal indiqué,*
8. *92% d'entre vous pensent que la commune manque de pistes cyclables, de rues*
9. *vous êtes unanimes pour que l'architecture ne soit pas trop moderne mais plutôt un mélange harmonieux des techniques de construction,*
10. *les règles sur les bâtiments sont à mettre au goût du jour et à faire respecter,*
11. *la majorité d'entre vous aspire à vivre dans une maison avec jardin dans un cadre de vie apaisé et naturel.*

*Concernant la densification de l'habitat, une majorité se dégage contre. Si certain.es ont la volonté de l'orienter plutôt vers les hameaux que dans le centre-ville. Le SCOT ne nous le permet pas, pour des raisons de préservation des zones agricoles et naturelles. De plus l'extension des réseaux d'eau, assainissement, énergie, télécom ne seraient pas rentabilisés pour le faible nombre de foyers desservis.*

*Nous devons donc densifier notre centre-ville, mais nous pouvons choisir comment : par des ensembles plus petits donc mieux répartis dans le tissu urbain. Ces habitats seront plus sobres en énergie et mieux intégrés en respectant l'environnement proche et l'architecture initiale. L'accent sera aussi mis sur l'utilisation des bâtiments vides. Les propriétaires peuvent être aidés pour engager des réhabilitations en logements sociaux avec des garanties de loyers.<sup>1</sup>*

Pour ce qui est **les balades urbaines**, elles ont permis aux élus de répondre aux questions, de prendre en compte les remarques de la population et d'améliorer le PLU et plus particulièrement les OAP et le zonage.

### 4.2.3 La continuité de l'information sur le déroulement de la procédure et les panneaux d'information

La population a pu être informée durant la totalité de la procédure de l'évaluation de la révision du PLU. Les moyens d'information sont conformes à la délibération.

### 4.2.4 Contributions individuelles relatives à la constructibilité des parcelles

Les contributions par courrier, par email ou par le biais du registre ont porté essentiellement sur des cas particuliers.

Il s'agit à la fois de demandes d'information sur les futures règles s'appliquant sur une parcelle, une rue ou un secteur en particulier, ou le plus souvent, de demandes de changement de zonage, de classement d'une parcelle en vue d'augmenter des droits à construire.

Au total, 144 contributions de ce type ont ainsi été recensées sur les cahiers d'observation en commune, par email à l'adresse [PLU@saint-loubes.fr](mailto:PLU@saint-loubes.fr) ou par courrier à destination de la mairie. Ces demandes ont été analysées et ont

---

<sup>1</sup> Extrait de la **Revue n°41 octobre-décembre 2020** « Quel urbanisme à Saint-Loubès ? » explication PADD et résultats questionnaire (**586 participants**), p.2



pu être prises en compte favorablement lorsque la demande est apparue justifiée au regard des choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique du PLU.

Nature de la demande	Nombre de demande	Avis	Réponses
Demande de changement de destination	4	Favorable	Le bâtiment a été intégré à la liste des changements de destination
Demande de construction d'un lotissement	1	Favorable	Ancienne zonage à urbaniser. Création de l'OAP « Les Cailloux »
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 maintien d'une inconstructibilité	1	Favorable	Maintien en inconstructible en adéquation avec l'objectif ZAN et l'objectif de protection des espaces naturels agricoles et forestier.
Demande de protection d'un chêne vert en arbre remarquable	1	Favorable	Cet arbre a été ajouté à la liste des arbres à protéger.
Demande de modification de la servitude de mixité sociale	1	Favorable	La municipalité n'a pas souhaité mettre en place des SMS. Des projets de logement sociaux seront à réaliser sur l'ensemble de la commune.
Demande de renseignement concernant les logements sociaux	1	Favorable	De la mixité sociale sera préconisée sur l'ensemble des zones UA et UB, la zone UC étant trop éloignée des services et réseaux.
Demande de maintien des possibilités de division parcellaire	2	Favorable	Secteur en zone urbaine. Division possible en premier rang.
Interdiction des activités ou restriction de l'implantation de garage automobile dans le quartier	1	Favorable	
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.



La municipalité a répondu :

- Favorablement à 30 demandes
- Défavorablement à 114 demandes

Les observations recueillies au cours de la concertation sont répertoriées dans un tableau annexé au présent bilan.

### 4.2.5 Bilan

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

**Le bilan de la concertation apparaît ainsi positif, la concertation a permis de conforter le projet de révision du PLU élaboré par l'équipe municipale, de le compléter et de l'enrichir sur un certain nombre de points. Une part des observations ou des demandes n'ont en revanche pas pu être prises en compte, en particulier lorsqu'elles ne répondaient pas à des objectifs d'intérêt général, et/ou si elles n'étaient pas liées au travail de révision du PLU.**

**Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien la révision du PLU.**

