Envoyé en préfecture le 10/03/2021
Reçu en préfecture le 10/03/2021
Affiché le
ID : 033-213304330-20210310-D2021_28A-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

COMMUNE DE SAINT-LOUBÈS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 26 FÉVRIER 2021 DÉLIBÉRATION D2021.028

Date de la convocation	18/02/2021	**En exercice**	29
Date d'affichage	18/02/2021	**Présents**	27

L'an deux mille vingt et un, le vingt-six février, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-LOUBÈS, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Coupole de SAINT-LOUBÈS (salle de conseil municipal provisoire), sous la présidence de Madame Emmanuelle FAVRE, Maire de la Commune.

PRÉSENTS	
FAVRE Emmanuelle	
BAGOLLE Céline	KOUTCHOUK Harrag
BELMONTE Brigitte	LEFRANÇOIS Patrick
BERTE Nicolas	MARAVAL David
BOVA Marie	MARROC Jean-Marc
CHALARD Cédrick	PASQUET Isabelle
DIALLO Marie	PLATRIEZ Alice
DURAND Pierre	ROCHAUD Anne-Laure
FERNANDES Martine	ROGER Yohann
GIACOMINI Pierre	ROUX Sébastien
GRASSHOFF Claudia	RUNDSTADLER Marianna
HERPIN Thierry	SÉVAL Pierre
KNIBBS Paula	VALLÉE Sandra
KOLEBKA Yann	VOLF François

Absent(e)s	**Pouvoir donné à**
GUICHARD Sandrine	PLATRIEZ Alice
RAGOT Sophie	PLATRIEZ Alice

Secrétaire de séance	HERPIN Thierry

Auxiliaires	DUCASSE Maxime, Directeur général des services
	FURLAN Florent, Adjoint du Directeur général des services

2021.028	**Révision du Plan Local d'Urbanisme : débat sur le PADD**

Envoyé en préfecture le 10/03/2021
Reçu en préfecture le 10/03/2021
Affiché le
ID : 033-213304330-20210310-D2021_28A-DE

Il est rappelé que le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) le 13 décembre 2016.
L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Monsieur LEFRANÇOIS expose alors le projet de PADD au travers de ses quatre orientations :

- *ORIENTATION POLITIQUE N°1 : Impulser une « urbanité campagnarde » connectée*
  - Favoriser les connexions entre les différents secteurs géographiques et les liens entre les différents espaces de vie de Saint-Loubès.
  - Partager l'identité historique, actuelle et paysagère loubésienne.

- *ORIENTATION POLITIQUE N°2 : Accueillir la population et les entreprises en fonction des ressources et des fragilités du territoire*
  - Adapter le développement démographique aux conditions d'accueil des équipements publics de la commune.
  - Maîtriser et organiser le développement démographique, répondre aux besoins locaux.
  - Optimiser les capacités d'accueil des entreprises au sein de la Zone d'Activités Économiques actuelle et du centre-bourg.
  - Planifier l'urbanisation en fonction de la sensibilité des secteurs face aux risques et nuisances

- *ORIENTATION POLITIQUE N°3 : Mettre en œuvre la sobriété écologique*
  - Diminuer la consommation d'énergie fossile et favoriser la production d'énergies renouvelables.
  - Encourager les projets architecturaux exemplaires en termes de sobriété économique et écologique.
  - Veiller à l'adoption des bons réflexes écologiques par les acteurs de la production urbaine.
  - Mobiliser les outils permettant d'atténuer les flux relatifs aux mouvements pendulaires.
  - Protéger la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

- *ORIENTATION POLITIQUE N°4 : Réorienter l'activité économique locale*
  - Préserver l'agriculture et encourager de nouvelles pratiques agricoles,
  - Réorienter la Zone d'Activité économique,
  - Conforter l'offre et la diversité commerciale et de services disponibles en centre-bourg,
  - Faire du tourisme un vecteur de développement local.

Envoyé en préfecture le 10/03/2021
Reçu en préfecture le 10/03/2021
Affiché le
ID : 033-213304330-20210310-D2021_28A-DE

Après cet exposé, Madame la Maire déclare le débat ouvert.

Les propos du débat sont retranscrits dans la présente délibération.

Monsieur Pierre DURAND constate que l'approche est sensiblement différente du premier travail qui avait été conduit, par l'ancienne équipe municipale. Un P.L.U. a une durée de vie d'environ 10 ans, il est très lié à la réflexion sur le PADD. Il y a deux choses qui se heurtent : d'un côté la situation socioéconomique peut évoluer ; de l'autre, le PADD doit présenter une réalité accessible. Le PADD présenté au débat ne l'est pas, avec 500 logements à produire pour une population de 1 200 habitants supplémentaire. Il y a actuellement 500 logements sociaux sur la commune : il faudrait doubler le parc. Or, aménager du logement social dans de l'existant et dans des proportions importantes, ce n'est pas possible. Par expérience, il sait que le comportement des gens est induit par leur mode de vie : en les agglutinant dans du logement social, on n'améliore pas leur vie. Faire seulement du social pendant 10 ans n'est pas souhaitable. Au sujet de l'économie, il faut créer des entreprises localement pour que les Loubésiens n'aient plus à traverser la Garonne. Or ce PADD n'est pas sincère sur ce point.

Monsieur Patrick LEFRANÇOIS rappelle l'objectif de population à 11 500 habitants à l'horizon 2030. Madame la Maire précise que ces chiffres ont été travaillés avec l'État, notamment celui du « point mort », défini comme le nombre de logements produits sans effet induit sur le nombre d'habitants, notamment lié à l'effet du desserrement des ménages.

Monsieur Patrick LEFRANÇOIS souligne les aides et l'intérêt fiscal de réaliser du logement social dans l'existant par la voie de la rénovation. Il y a près de 200 logements vacants recensés sur la commune. Il faut inciter les propriétaires à les remettre sur le marché. Il faut faire cette démarche de sincérité auprès des propriétaires pour faciliter cette rénovation.

Monsieur Pierre GIACOMINI reconnaît des points intéressant dans le PADD. Toutefois les loubésiens s'inquiètent de la régulation de la population. Un parallèle peut être fait avec la devise de la République « *liberté, égalité, fraternité ».* La liberté de s'installer à Saint Loubès pour tous. L'égalité, il ne faut pas interdire à d'autres ce qu'on s'est accordé à soi-même La fraternité, il ne faut pas aller dans le sens des centres urbains très lourds. Ce PADD, c'est une politique du quota. Vive et travailler à Saint Loubès c'est un enjeu fort, notamment pour réduire les mobilités et la pollution. Or, le frein au développement de l'industrie est une erreur de ce point de vue car il oblige les loubésiens à prendre la voiture et faire le tour de la rocade.

Monsieur Patrick LEFRANÇOIS précise que les chiffres liés à l'augmentation de la population, estimée à 1000 personnes ont été travaillés avec le consultant en urbanisme de la commune. Par ailleurs, la commune travaille avec des promoteurs pour des logements passifs : l'égalité repose aussi que la qualité des logements. Concernant la zone industrielle, le discours n'est pas de tout interdire mais plutôt de se questionner sur l'impact de l'installation d'une activité. Ce questionnement doit se faire au cas pas cas et favoriser les activités qui génèrent un maximum d'emploi pour l'incidence écologique la plus faible.

Madame la Maire précise que le taux de croissance démographique de 1,5 % par an est fixé dans le SCOT, la commune doit se mettre en compatibilité avec ce taux. Madame la Maire insiste sur le fait que développement démographique doit être raisonnable notamment vis à vis des infrastructures, ce sont des demandes de la préfecture. En ce qui concerne le parc de logements, l'idéal serait de rénover l'existant et que ces logements qui serait néanmoins énergivores deviennent des logements sociaux.

Monsieur Pierre DURAND précise que le SCOT est déjà obsolète.

Envoyé en préfecture le 10/03/2021
Reçu en préfecture le 10/03/2021
Affiché le
ID : 033-213304330-20210310-D2021_28A-DE

Madame la Maire rappelle que la préfecture validera le document, il est donc nécessaire d'entendre ses recommandations et d'appliquer les chiffres de croissance déjà actés. Il est temps de proposer des logements de qualité pour tous, indexés aux équipements, répondant aux attente des loubésiens de demain.

Madame Sandra VALLÉE rappelle que le SCOT fixe la croissance démographique à 1,5 % à l'échelle de la communauté de communes et pas seulement à l'échelle de Saint-Loubès. Le SCOT porte aussi l'objectif de maintenir le poids de la Métropole au sein du Département et de stopper l'étalement urbain. Mais au sein de la communauté de communes, Saint-Loubès devrait être la commune motrice vu son poids démographique. Elle a une responsabilité politique dans l'accueil des nouveaux habitants. Quant aux objectifs SRU, l'obligation des 25 % est pour 2025, alors que le PADD concerne l'horizon 2030. C'est inquiétant car en 2025, la commune ne respectera pas les objectifs de la loi SRU. La commune envisage-t-elle de répondre seulement aux objectifs triennaux arrêtés par la Préfecture ou bien à l'objectif total des 25 % de logements sociaux ?

Monsieur Patrick LEFRANÇOIS répond que pour être totalement conforme à la loi SRU, il faudrait dépasser le taux de croissance de 1,5 %. En restant conforme à cette prévision, la commune tendra à l'objectif en 2030 à 23 % . Cet objectif ne tient pas compte de la rénovation des logements existants mais sans l'atteindre totalement. Toutefois, dans cette hypothèse, la pénalité appliquée à la commune de 120 000 € en 2020, réduite à 90 000 € en 2021 sera encore fortement réduite grâce aux moyens que la commune se donne pour tendre à ce résultat.

Madame la Maire précise qu'il y a des problématique autres que le quantitatif, il y a aussi des questions d'intégration urbaine et de circulations à prendre en compte. Des fonciers, en nombre suffisant, sont identifiés pour positionner ces nouveaux logements. Il faut raisonner avec moins de quantité, plus de qualité, et surtout une bonne insertion urbaine, il faut gérer les vues notamment. L'équipe municipale ne veut plus faire de grande opérations de logements. Les futurs grands programmes se limiteront désormais à 30 logements et seront ainsi plus faciles à intégrés dans les quartiers. Pour le moment, il n'y a pas ce cadre réglementaire. Le futur PLU intégrera ces outils.

Marie BOVA est déçue de la manière dont la commission d'urbanisme a travaillé sur ce dossier, concertée sur la forme et non sur le fond. Le PADD est optimiste, voir irréaliste, il n'est pas possible de produire autant de logements dans une courte durée. Le temps pour sortir un programme immobilier est long. La méthode de travail de l'équipe majoritaire de vouloir travailler dans le détail est irréaliste. La majorité sera jugée sur ses résultats dans cinq ans. Il y a beaucoup d'ambition, mais pas de moyens mis en face. En urbanisme, on ne peut pas sortir de la loi. Ce PADD est utopique.

Madame la Maire rappelle que lors de la réunion des Personnes Publiques Associées, l'accueil a été très favorable, la vision de la majorité est soutenue par les services de l'État.

Madame Sandra VALLÉE évoque l'urbanité campagnarde citée dans le PADD, ainsi que les mobilités collectives projetées en première couronne du centre-ville et de la zone industrielle. Elle estime que sur ce point, le PADD n'est pas ambitieux. Elle reprend les chiffres de l'augmentation de la fréquentation des réseaux de transport public de la Métropole et du Département. Quelles sont les actions envisagées pour améliorer les déplacements ?

Madame la Maire fait état des discussions avec la SNCF pour augmenter la desserte. Dans le cadre de sa délégation, Pierre SÉVAL travaille sur le multi-modal. Des projets d'aire de covoiturage sont en projet notamment par Bordeaux Métropole, qui serviront notre territoire.

Envoyé en préfecture le 10/03/2021
Reçu en préfecture le 10/03/2021
Affiché le
ID : 033-213304330-20210310-D2021_28A-DE

Pierre SEVAL confirme que deux aires de covoiturage sont prévues au bord de l'A10. Tout sera fait pour aller dans le sens de la sobriété dans les mobilités.

Cédric CHALARD se questionne sur la création des équipements. Quels équipements la commune compte créer pour accompagner le développement démographique ?
Madame la Maire expose qu'un diagnostic est en cours pour définir les besoins sur les équipements sportifs et scolaires notamment. Il faut anticiper l'évolution des écoles, voire la création d'une nouvelle école, intégrer la problématique du desserrement des classes à 24 élèves en Grande Section, CP et CE1. Concernant les équipements sportifs, un questionnaire est lancé. Les bâtiments publics doivent être rénovés en particulier pour réduire les coûts énergétiques.

Pierre GIACOMINI demande quelles sont les moyens mis en œuvre pour protéger les bâtiments et cite l'exemple de l'ancienne trésorerie qui est vandalisée et squattée.
Madame la Maire expose qu'il y a une réflexion sur les bâtiments inutilisés, il faut réfléchir à un usage potentiel ou à une orientation y compris la cession si nécessaire.

Le conseil municipal ayant débattu des orientations générales du PADD, Madame la Maire clôt le débat.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexée le projet de PADD.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Fait à Saint-Loubès, le 9 mars 2021

La Maire,
Emmanuelle FAVRE

Publié le :

Affiché le :

Voies et délais de recours : cet acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoirs devant le Tribunal Administratif de BORDEAUX dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Signé par : Emmanuelle FAVRE
DateÂ : 10/03/2021
QualitéÂ : Parapheur Maire St Loubes