



Bienvenue à la réunion d'information sur le PLU

5 février 2022

POURQUOI CETTE RÉUNION ?

- ❑ Volonté politique commune d'associer les habitants :
 - ❖ Informer sur les avancées du PLU
 - ❖ Recueillir les contributions pour améliorer le futur PLU

- ❑ Au delà des obligations réglementaires :
 - ❖ Une réunion publique PADD
 - ❖ Courrier / Rencontre de tous les propriétaires d'OAP
 - ❖ Cette réunion publique PLU
 - ❖ Rencontres par OAP
 - ❖ Réunion finale de PLU

COMMENT FAIT-ON CETTE RÉUNION ?

1/ Présentation du projet : Écoute respectueuse

2/ Réactions libres :

- Rester sur la vision globale sans zoomer sur les cas particuliers (autres moments dédiés)
- Écoute respectueuse
- Liste des remarques et suggestions

3/ Cadre :

- Respect des personnes, expression des idées et des faits
- Bienveillance et écoute sans préparer sa réponse
- Ne pas juger et faire confiance à l'objectif commun

DANS QUEL CONTEXTE ?

Ce projet s'inscrit dans un cadre **réglementaire** :

- Mise en compatibilité avec les évolutions législatives :
loi ALUR, ELAN, code de l'urbanisme.
- Mise en cohérence avec le schéma général ScoT
- Respect de la loi SRU :
 - 25 % de logements sociaux
 - 13 % actuellement sur St Loubès
 - Manque 780 logements d'ici 2025
 - Pénalités de 100 KE / an

DANS QUEL CONTEXTE ?

Ce projet s'inscrit dans un cadre **politique**:

Faire de Saint-Loubès une ville en transition :

- 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 végétal et architectural

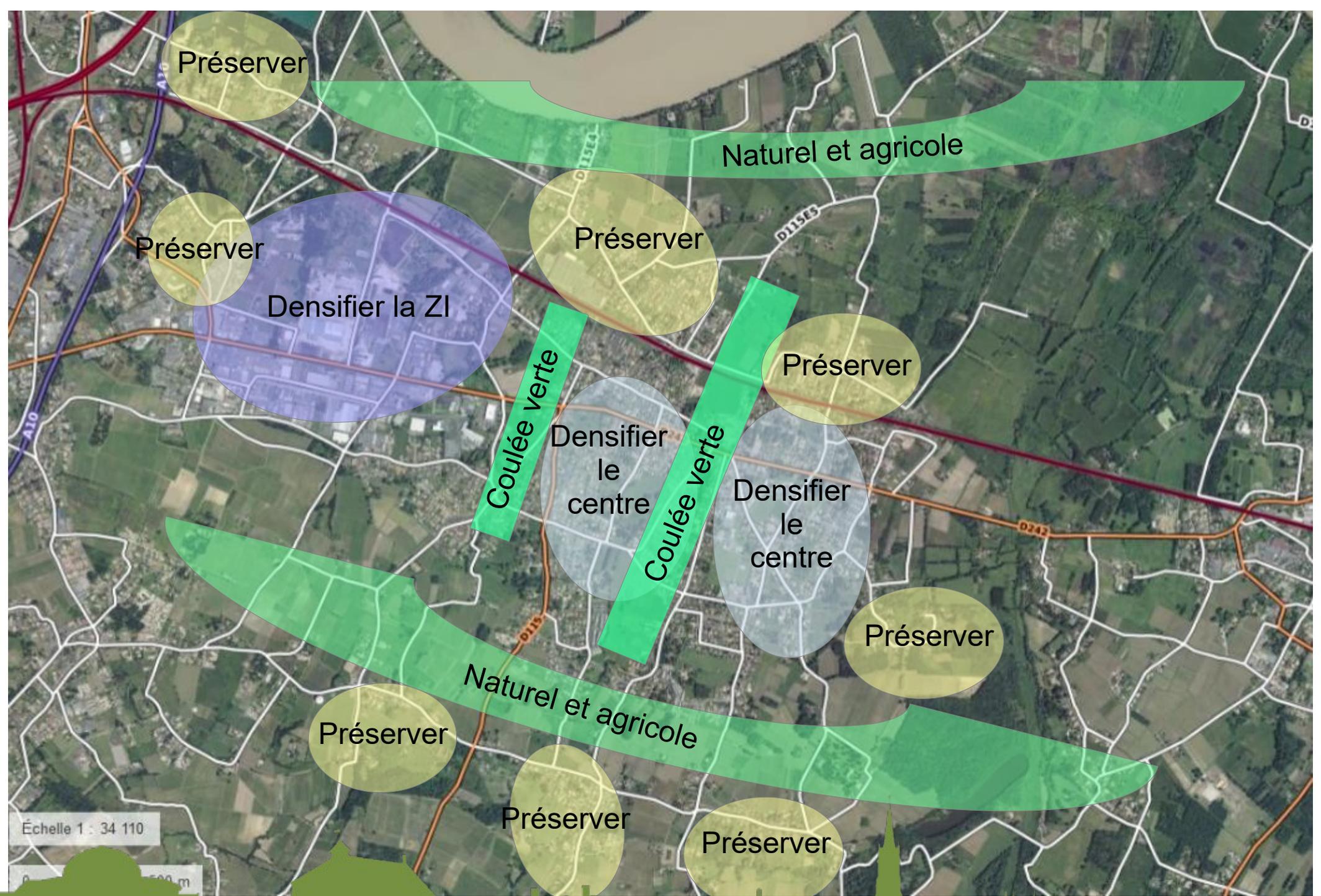


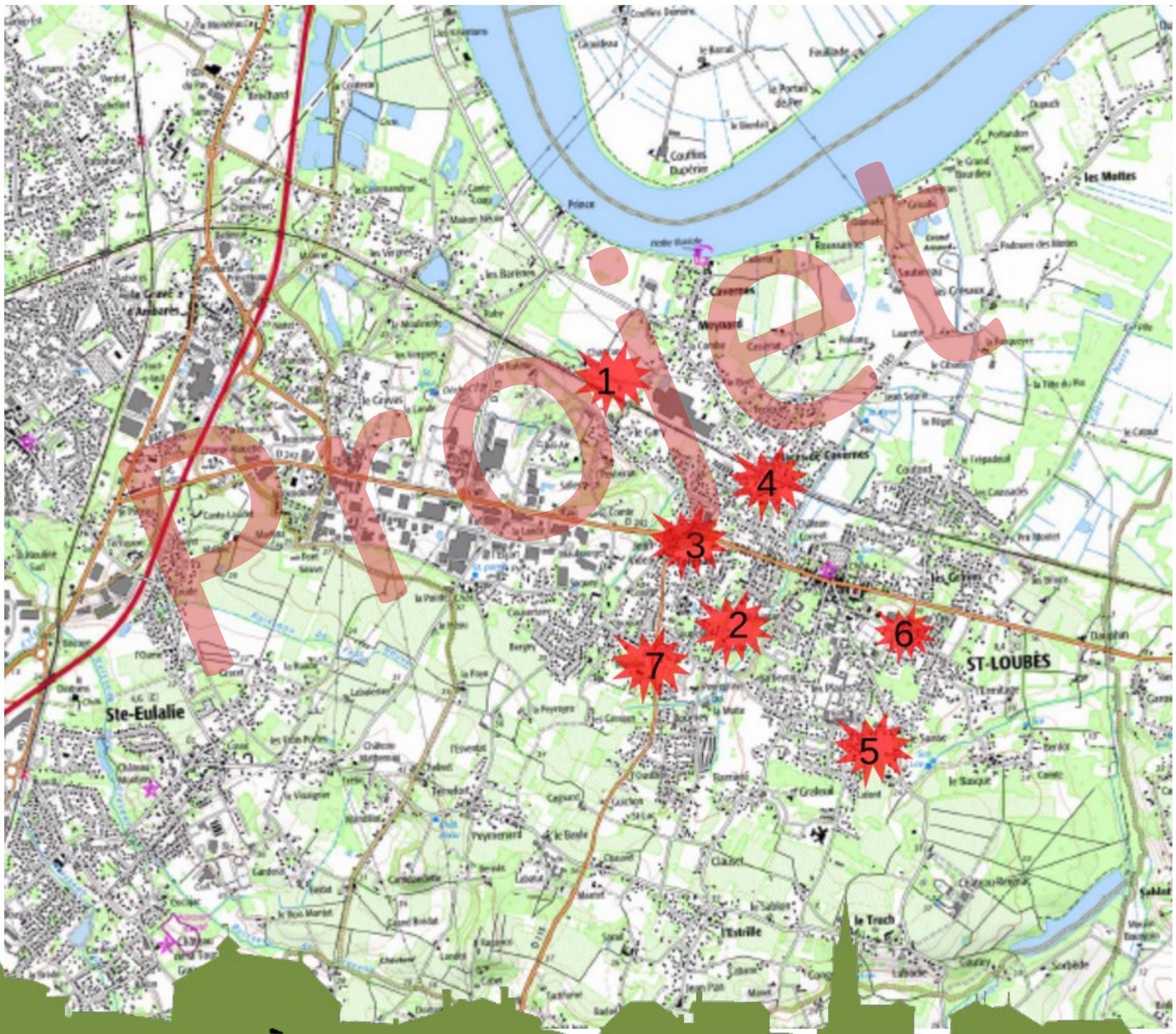
An aerial photograph of the town of Saint-Loubès, France, overlaid with a white road network. A prominent red line runs diagonally across the town, and an orange line runs horizontally through it. The A10 highway is visible on the left. A light blue rectangular box is centered over the town, containing the text 'VISION 2050'.

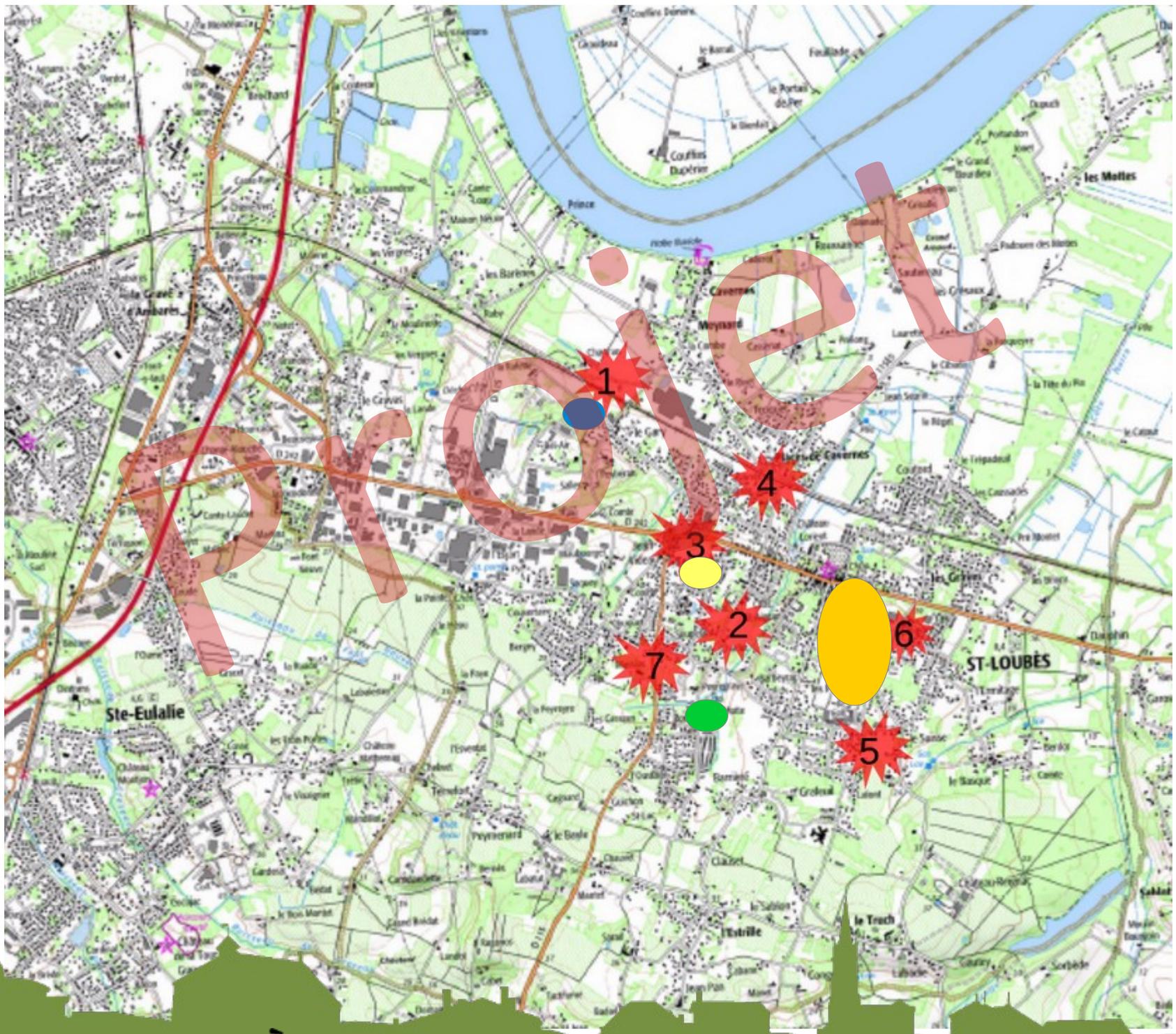
VISION 2050

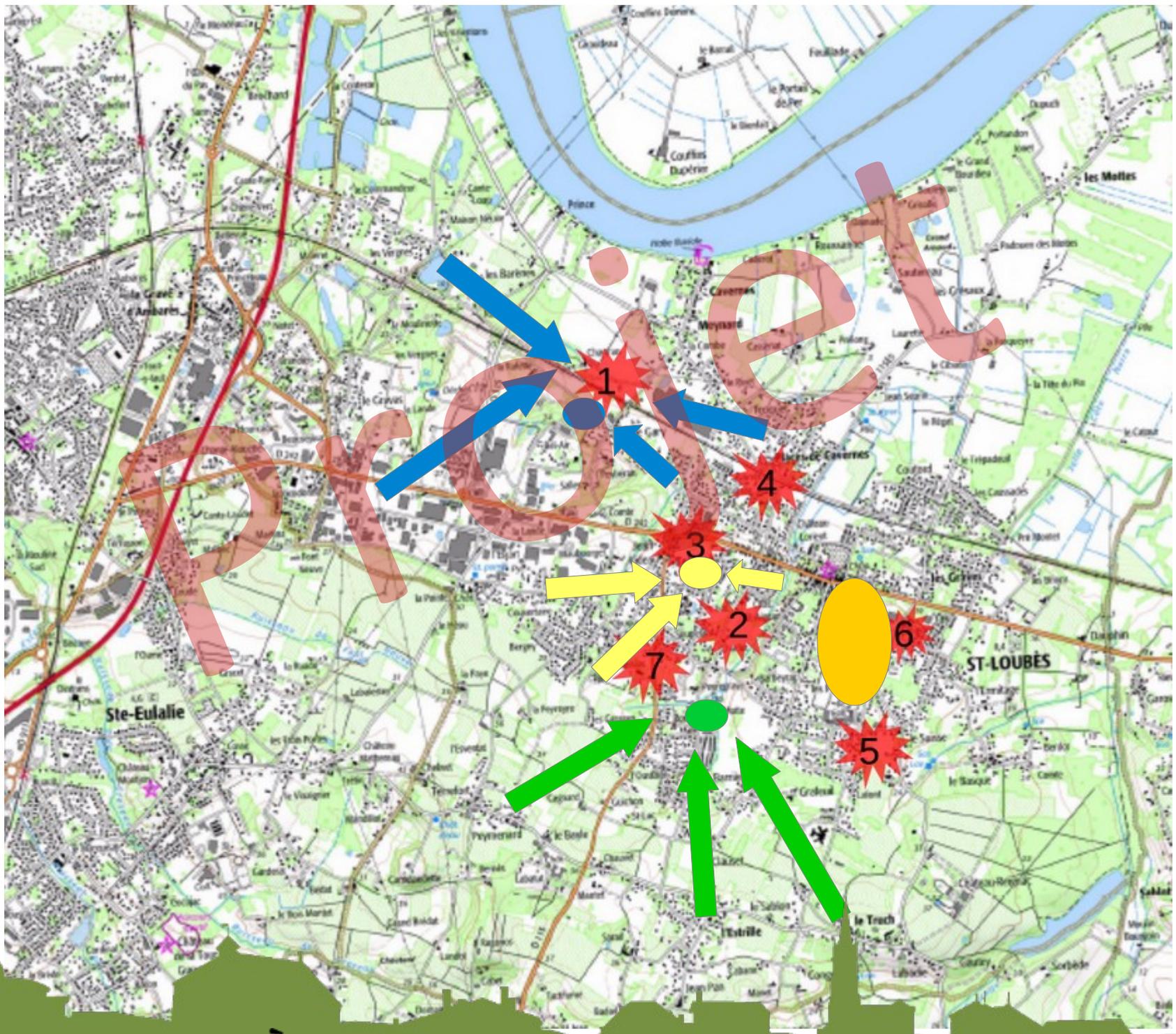
Échelle 1 : 34 110

500 m









- 
- Préservé l'agricole et le naturel
 - Densifier ZI (entreprises) et centre ville (habitat)
 - Nouvelles centralités :
 - Ecoles :
 - Cavernière – Raffette (nord voies ferrées)
 - Modery (sud)
 - Gare
 - Habitats participatifs

Échelle 1 : 34 110

0 500 m

Présentation OAP sectorielles

Orientation d'Aménagement et de Programmation

* OAP spécialisée « Activités » :

Jauga - Chartran (1)

* OAP spécialisée « Équipement, agriculture et environnement, habitat » :

Modery (2)

* OAP spécialisées « Activités et/ou équipement et/ou bureaux, habitat » :

Meneau (3)

La Gare (4)

* OAP spécialisées à dominante « Habitat » :

Cajus (5)

Péligon (6)

Peyregrave et Soupetard (7)

Prise en compte systématique des mobilités

Jauga-Chartran

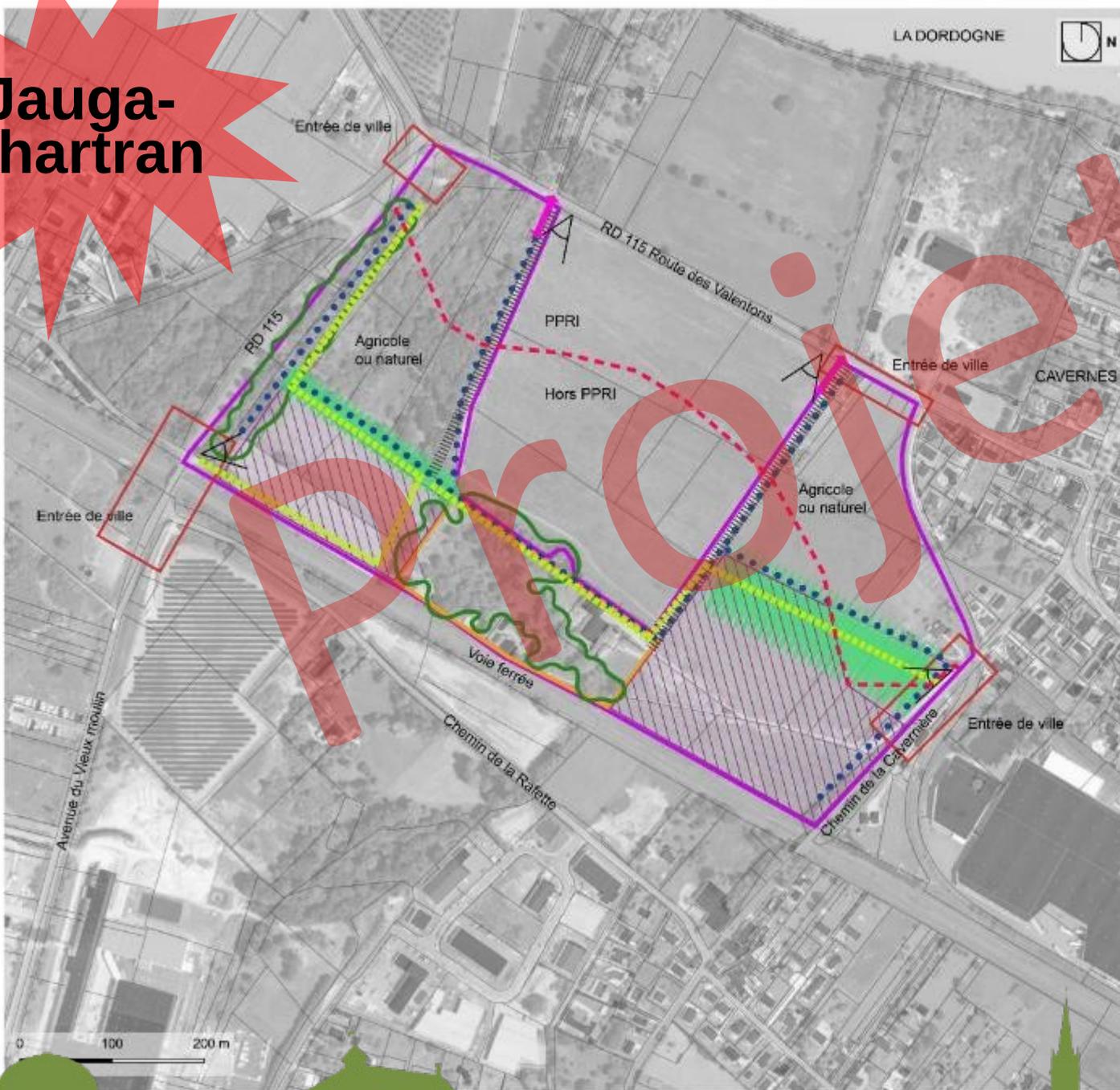


SAINT LOUBÈS



Jauga-Chartran

LA DORDOGNE



JAUGA Orientation d'Aménagement et de Programmation

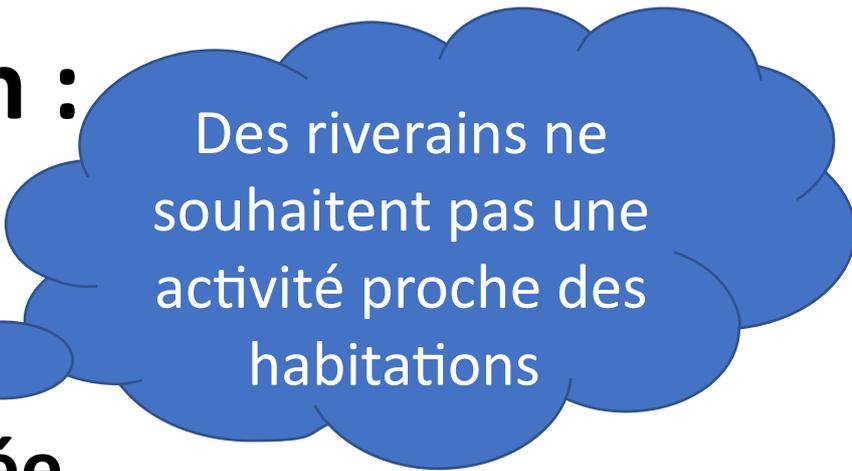
-  Périmètre de l'OAP
-  Limite PPRI sur la zone
- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT**
-  Structure paysagère et/ou environnementale existante
- A protéger / à valoriser
-  Structure paysagère et/ou environnementale
- A créer / à renforcer :
réseau hydrographique et végétation associée
-  interfaces paysagères, lisières,
traitement paysager naturel
-  Perspectives sur la plaine, et perception de l'échelle
à préserver
-  Secteur patrimonial
- A préserver / à valoriser
- DEPLACEMENT**
-  Voie existante - A aménager (yc traitement
paysager "naturel")
-  Séquence routière - ENTREE DE VILLE
Traitement urbain / paysager et sécurisation
-  Entrée / Sortie - A créer
-  Réseau de voie douce - A prévoir
- PROGRAMMATION BÂTI / EQUIPEMENTS**
-  Bâti / Activités artisanales
- A créer

0 100 200 m



Jauga-Chartran

Programmation :



Des riverains ne souhaitent pas une activité proche des habitations

Au sud proche de la voie ferrée

- Activités à fort taux d'emplois
- Petits modules



Des propriétaires fonciers sont favorables à une grande zone industrielle

Au nord :

Préservation des zones humides et bocagères, traitement des limites avec l'habitat

Modery

Projet

Échelle 1 : 17 055

SAINT LOUBÈS



Modery



PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

-  Structure paysagère et/ou environnementale existante
- A protéger / à valoriser : masses boisées et arbres d'intérêt
-  arbres à sélectionner
-  paysage agricole et/ou naturel
-  réseau hydrographique et végétation associée
-  Structure paysagère et/ou environnementale
- A créer / à renforcer : interfaces paysagères, lisières, traitement paysager naturel
-  Perspectives à préserver
-  Secteur patrimonial (domaine, entrée)
- A préserver / à valoriser

DEPLACEMENT

-  Voie secondaire - usage agricole/technique
A aménager (yc traitement paysager "naturel")
-  Séquence routière
Traitement urbain / paysager et sécurisation
-  Entrée / Sortie - A créer
-  Accès - A maintenir / A créer
-  Accès cheminement doux - A maintenir / A créer
-  Accès cheminement doux + passage chemin agricole / A créer
-  Réseau de voie douce - A prévoir

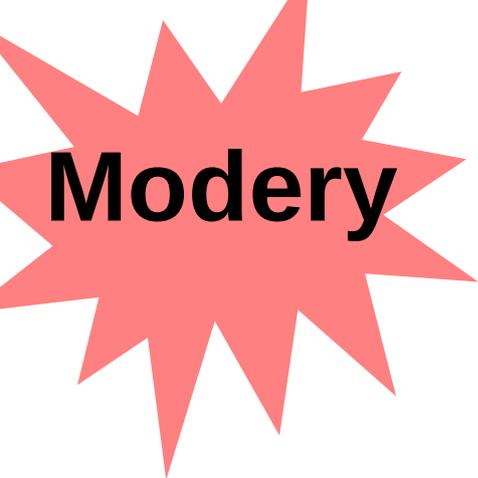
-  Zone de stationnement paysagère
-  Zone de stationnement vélos

PROGRAMMATION BÂTI / EQUIPEMENTS

-  Bâti / Habitat de type individuel groupé
- A créer
-  Bâti / Habitat de type petit collectif (R+1)
- A créer
-  Equipement spécifique = Ferme / Ecole
-  Bâtiment à démolir
-  Parc

MANAUD Orientation d'Aménagement et de Programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Proposition Emplacement Réservé cheminement doux



Modery

Programmation :

Au nord:

- Parc paysager
- Logements sur E. Foucré

- ### Préservation des zones humides et bocagères, traitement particulier des déplacements doux

Les propriétaires fonciers du « parc » sont globalement d'accord pour une circulation le long du Canterrane

Les propriétaires fonciers à proximité d'E. Foucré sont favorables à plus d'habitat.

Les déplacements doux sont bien accueillis et possibles rapidement

Modery

Programmation :

Au sud

- Une école
- Une activité maraîchère
- Un parc public : celui du château actuel

Les propriétaires fonciers agricoles sont favorables à l'installation d'agriculteurs

De l'habitat reste possible en façade de rue chemin de Mage

- Préservation des zones humides et bocagères,
- Traitement particuliers des déplacements doux

Les déplacements doux sont bien accueillis et possibles rapidement

Meneau

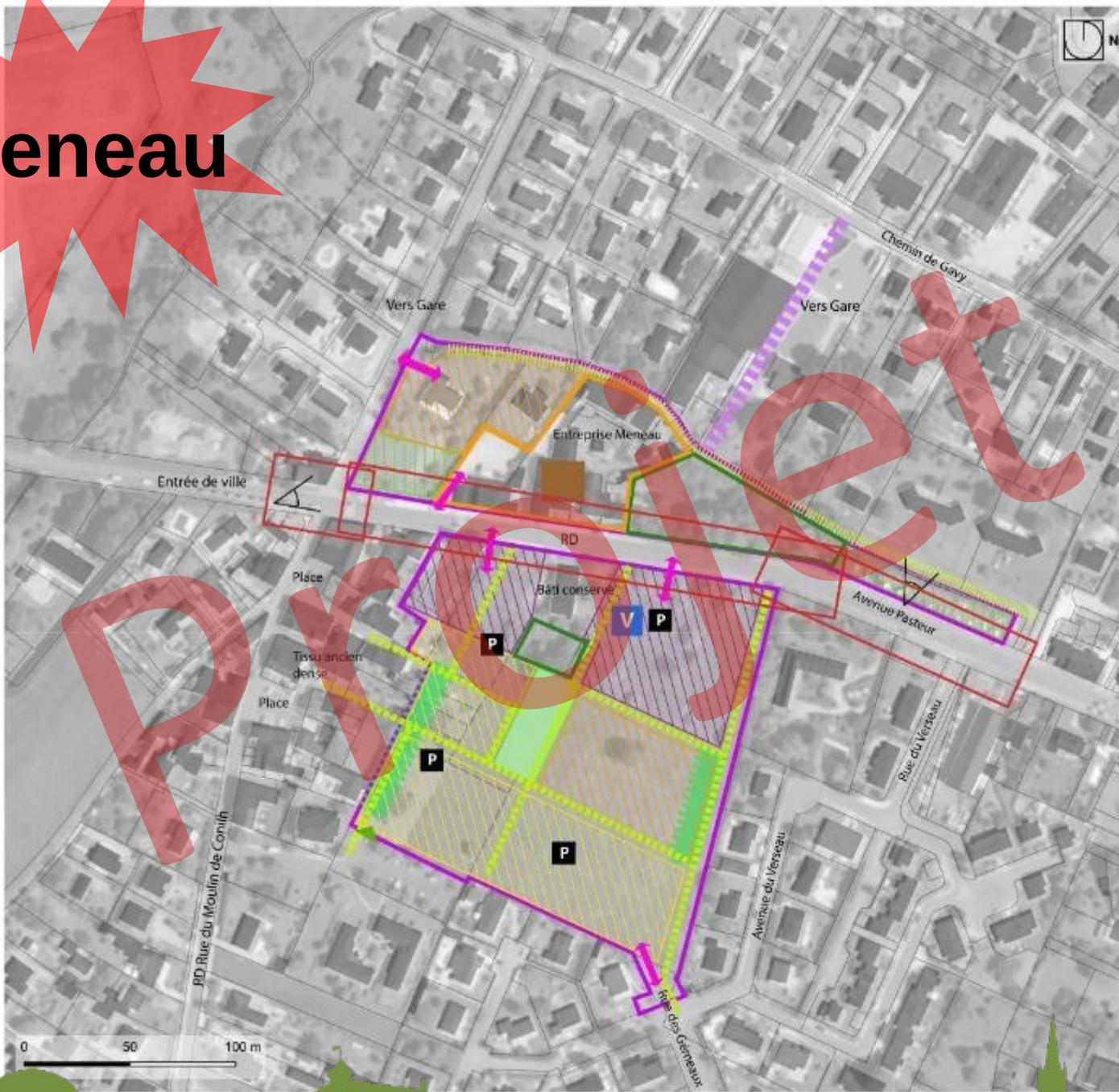
Projet

Échelle 1 : 17 055

0 ————— 500 m

SAINT LOUBÈS

Meneau



MENEAU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

-  Périmètre de l'OAAP
-  Proposition Emplacement Réserve cheminement doux

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

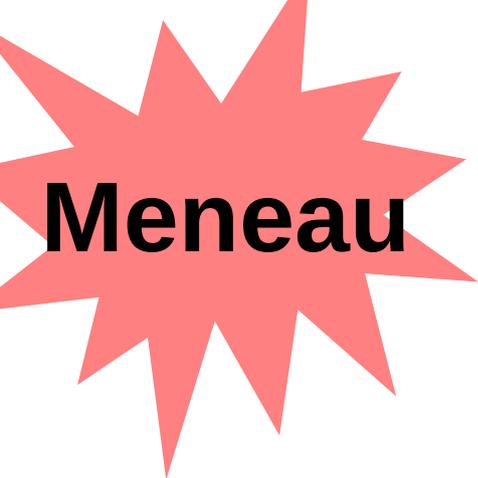
-  Structure paysagère et/ou environnementale existante
- A protéger / à valoriser : masses boisées et arbres d'intérêt
-  secteur d'intérêt paysager (petit patrimoine - vue)
-  Structure paysagère et/ou environnementale
- A créer / à renforcer : coeur d'îlot en lien avec fond de jardin existant
-  interfaces paysagères, lisières, traitement paysager naturel
-  Perspectives à préserver
-  Secteur patrimonial (domaine, entité)
- A préserver / à valoriser

DEPLACEMENT

-  Voie riverains + cheminement doux (sur existant)
-  Séquence routière
Traitement urbain / paysager et sécurisation
-  Entrée / Sortie - A créer
-  Accès cheminement doux - A créer
-  Réseau de voie douce - A prévoir
-  Zone de stationnement paysagère
-  Zone de stationnement vélos

PROGRAMMATION BÂTI / EQUIPEMENTS

-  Bâti / Habitat de type individuel groupé
- A créer
-  Bâti / Habitat de type petit collectif (R+1)
- A créer
-  Bâti / Habitat, activités commerciales, artisanales, équipement (r+1- R+2) - A créer
-  Aménagement spécifique = Ensemble Meneau
- A protéger / A valoriser
-  Espace paysager - espace public
- A créer



Meneau

Programmation :

Au nord:

- Maintien possible d'une zone artisanale, commerciale, activités peu bruyantes
- Logements

Préservation de la qualité architecturale, alignement des façades, avec belvédère côté nord

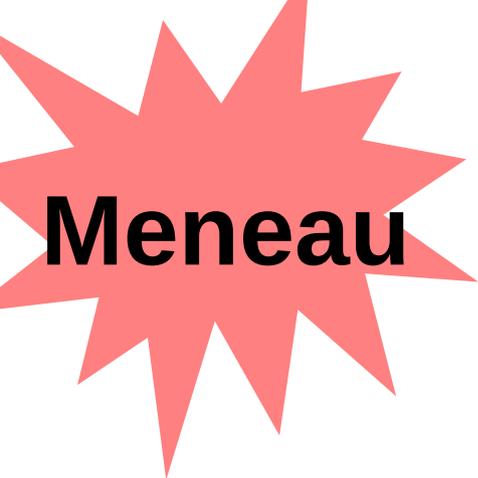
Circulations douces vers la gare



Idée accueillie favorablement par les propriétaires



Les déplacements doux sont bien accueillis et possibles rapidement



Meneau

Programmation :

Au sud

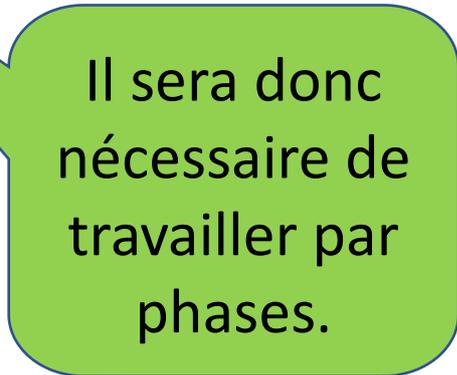
- Commerces
- Logements
- Équipement municipal ?

Circulation douces vers la gare

Qualité de l'entrée de ville à travailler



La temporalité des projets n'est pas homogène entre les propriétaires



Il sera donc nécessaire de travailler par phases.



Les déplacements doux sont bien accueillis et possibles rapidement



La Gare



Échelle 1 : 17 05€

500 m



La Gare



- Périmètre de l'OAP
- Proposition Emplacement
- Réserve cheminement doux

- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT**
- Structure paysagère et/ou environnementale existante
- A protéger / à valoriser : masses boisées et arbres d'intérêt
- espace vert (avec usage technique)
- fil de l'eau
- Structure paysagère et/ou environnementale
- A créer / à renforcer : interfaces paysagères, lisières, traitement paysager naturel
- vaste espace libre à fort potentiel
- Perspectives à préserver/à valoriser
- Secteur patrimonial (domaine, entité)
- A préserver / à valoriser

- DEPLACEMENT**
- Circulation à améliorer
- Voie partagée apaisée avec bus
- Entrée / Sortie - A créer
- Réseau de voie douce - A prévoir
- P Zone de stationnement paysagère
- V Zone de stationnement vélos
- Passage sous voie SNCF - A réhabiliter
- Lien interquartier - A renforcer
- Sécurisation / voies SNCF

- PROGRAMMATION BÂTI / EQUIPEMENTS**
- Bâti / Habitat de type individuel groupé
- A créer
- Bâti / Habitat, bureaux, commerces
- A créer
- Bâti / Equipement et/ou habitat
- A réhabiliter
- Ilot en démolition/reconstruction
- Parc



La Gare

Programmation :



Priorité de la région
Nouvelle Aquitaine
(TER Métropolitain)

☐ Au nord:

- Aménagements, arrêt de bus, parking véhicules
- Réhabilitation tunnel piétons
- Accessibilité (Personnes à Mobilité Réduite)
- Mobilités douces vers Cavernes



Partenariat encore
à construire
avec la SNCF





La Gare

Programmation :



La majorité des propriétaires sont déjà acteurs dans les projets

Au sud

- Commerces de proximité face à la gare
- Logements
- Créer une voie de circulation permettant une intermodalité trains, bus, voitures, vélos
- Voie douce vers l'avenue Pasteur

Protection des végétaux (arbres remarquables)



Cajus

Projet

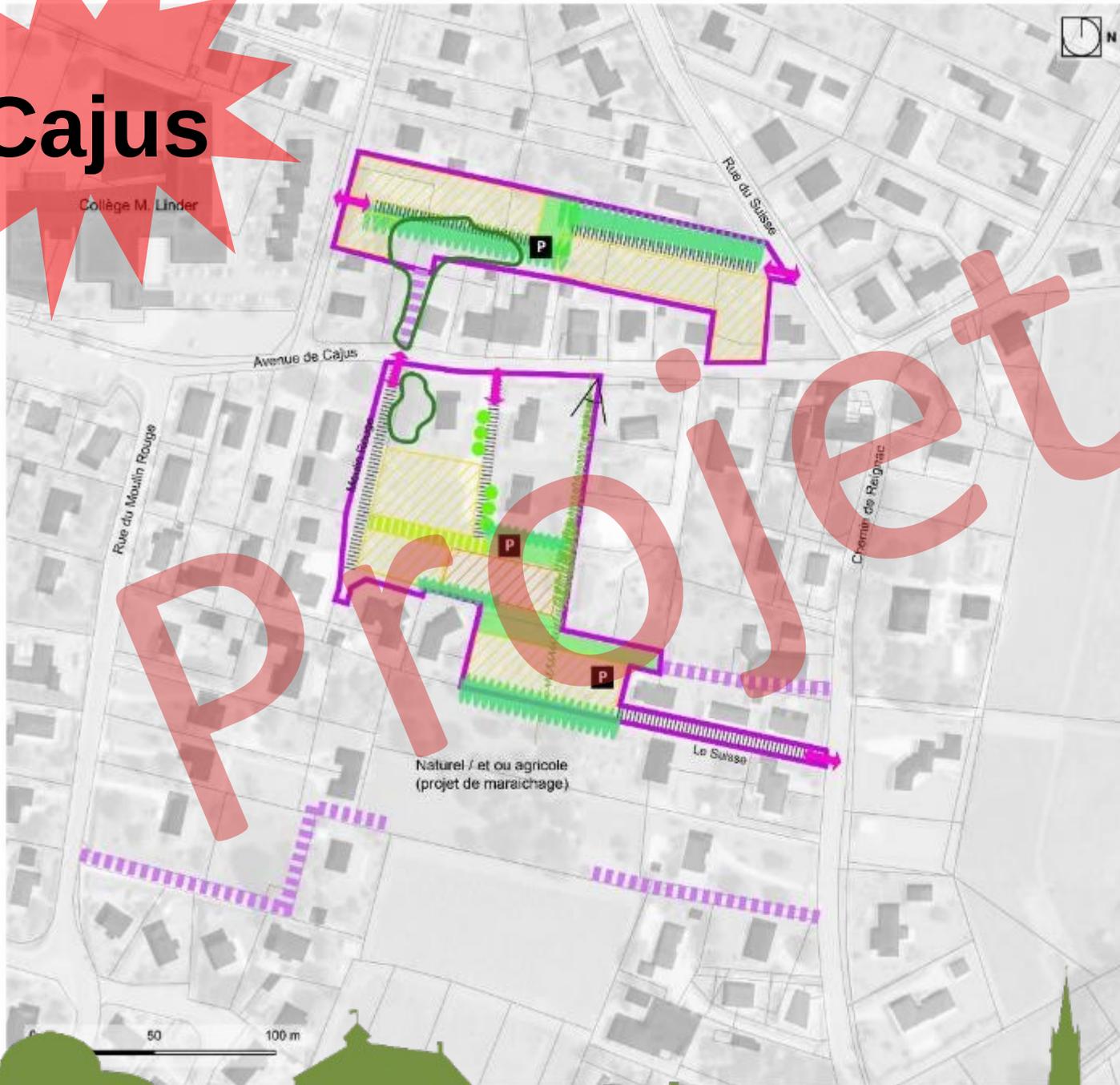
Échelle 1 : 16 602

0 500 m

SAINT LOUBÈS

Cajus

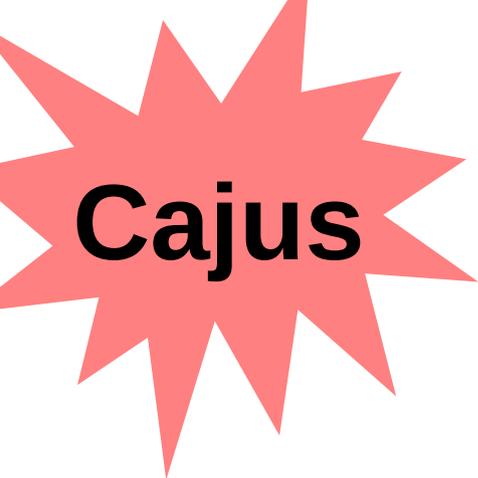
Collège M. Linder



CAJUS

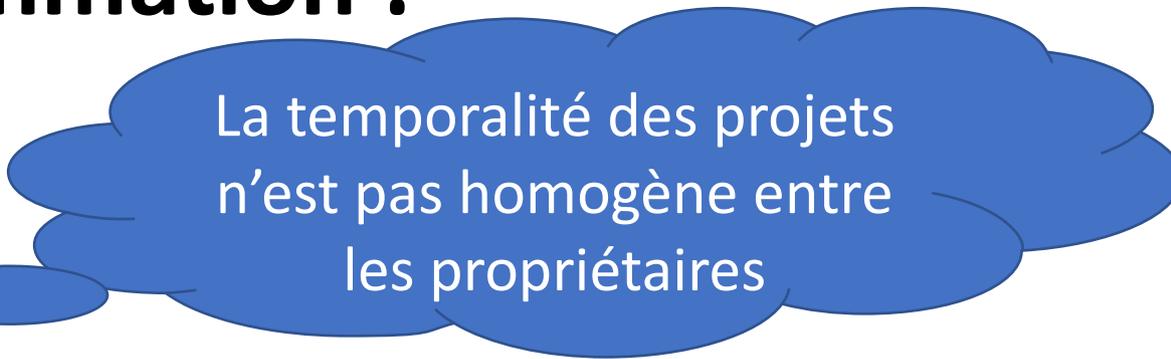
Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Périmètre de l'OAP
- Proposition Emplacement Réserve cheminement doux
- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT**
 - Structure paysagère et/ou environnementale existante - A protéger / à valoriser : masses boisées
 - Structure paysagère et/ou environnementale - A créer / à renforcer : coeur d'îlot et/ou en lien avec fonds de jardins existants
 - interfaces paysagères, lisières, traitement paysager naturel
 - perspective paysagère et lien inter-quartier
- DEPLACEMENT**
 - Voie existante à aménager
 - avec traitement paysager
 - Entrée / Sortie - A créer
 - Réseau de voie douce - A prévoir
 - Zone de stationnement paysagère
- PROGRAMMATION BÂTI / EQUIPEMENTS**
 - Bâti / Habitat de type individuel groupé - A créer
 - Bâti / Habitat de type petit collectif (R+1) - A créer



Cajus

Programmation :



La temporalité des projets
n'est pas homogène entre
les propriétaires

- Logements
- Créer des voies de circulation douces
- Traitement des lisières agricoles et des zones humides



Certains propriétaires
attendent plus de
précisions sur les
projets

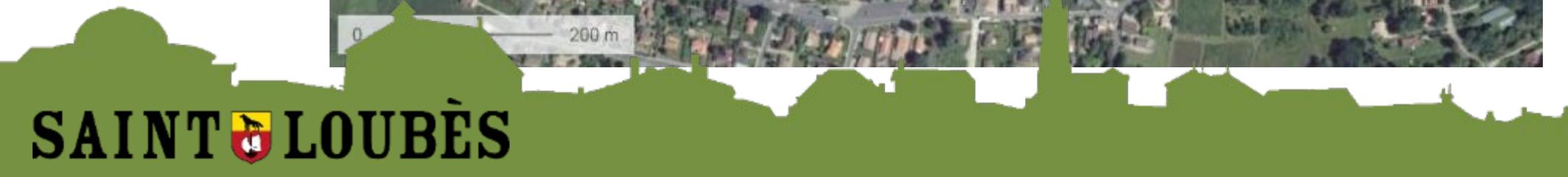


Péligon



Échelle 1 : 8 417

0 200 m



SAINT LOUBÈS

Péligon



PELIGON Orientation d'Aménagement et de Programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Proposition Emplacement Réserve cheminement doux
- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT**
-  Structure paysagère et/ou environnementale existante
- A protéger / à valoriser :
masses boisées et arbres d'intérêt
-  séquence participant à l'ambiance du chemin de Nice
-  Structure paysagère et/ou environnementale
- A créer / à renforcer :
interfaces paysagères, lisières,
traitement paysager naturel
- DEPLACEMENT**
-  Voie existante à améliorer
-  Carrefour à aménager/sécuriser
-  Entrée / Sortie - A créer
-  Réseau de voie douce - A prévoir
- PROGRAMMATION BÂTI / EQUIPEMENTS**
-  Bâti / Habitat de type individuel groupé
- A créer
-  Bâti / Habitat de type petit collectif (R+1)
- A créer
-  Ilot en démolition/reconstruction
-  "Jardins de ville" ou espace public paysager



Péligon

Programmation :



Concertation lancée avec les riverains

☐ Chemin de Nice:

- Logements en mixité sociale R+2
- Voies douces
- Réhabilitation de la voirie et carrefour
- Préservation du cadre de vie

☐ Chemin de Péligon

- Logements en mixité sociale R+1
- Alignement façade sur rue projeté



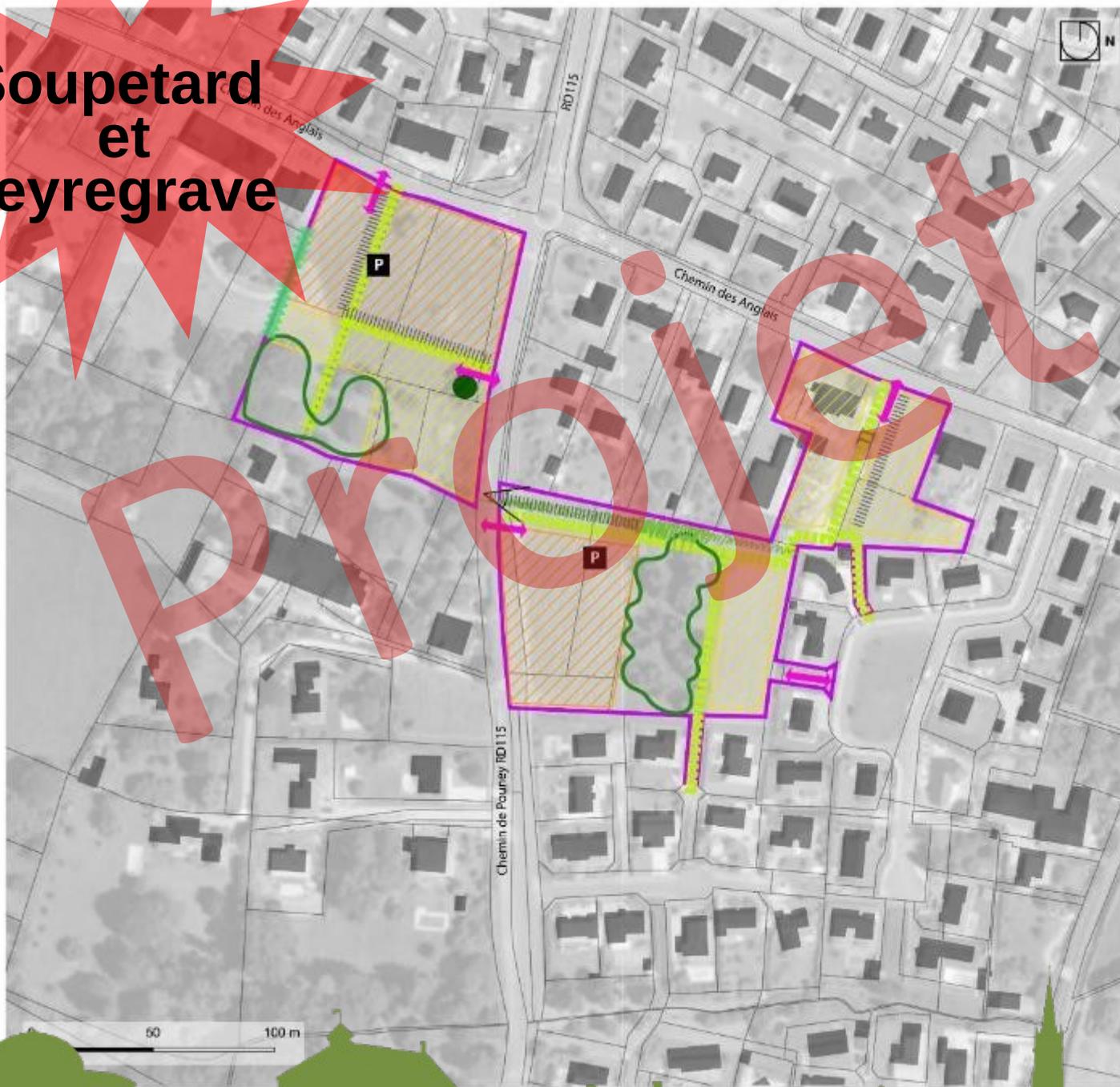
Pas de projet immédiat



**Soupetard
et
Peyregrave**



Soupetard et Peyregrave



SOUPETARD / PEYREGRAVE Orientation d'Aménagement et de Programmation

-  Périmètre de l'OA
- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT**
-  Structure paysagère et/ou environnementale existante
- A protéger / à valoriser : masses boisées, arbre
-  Structure paysagère et/ou environnementale
- A créer / à renforcer :
-  interfaces paysagères, lisières, traitement paysager naturel
-  perspective paysagère et lien inter-quartier
- DEPLACEMENT**
-  Voie existante - A créer
-  Entrée / Sortie - A créer
-  Réseau de voie douce - A prévoir
-  Zone de stationnement paysagère
- PROGRAMMATION BÂTI / EQUIPEMENTS**
-  Bâti / Habitat de type individuel groupé
- A créer
-  Bâti / Habitat de type petit collectif (R+1)
- A créer

Programmation :

**Soupetard
et
Peyregrave**

Améliorer la qualité de l'entrée de ville

Soupetard :

➤ Logements

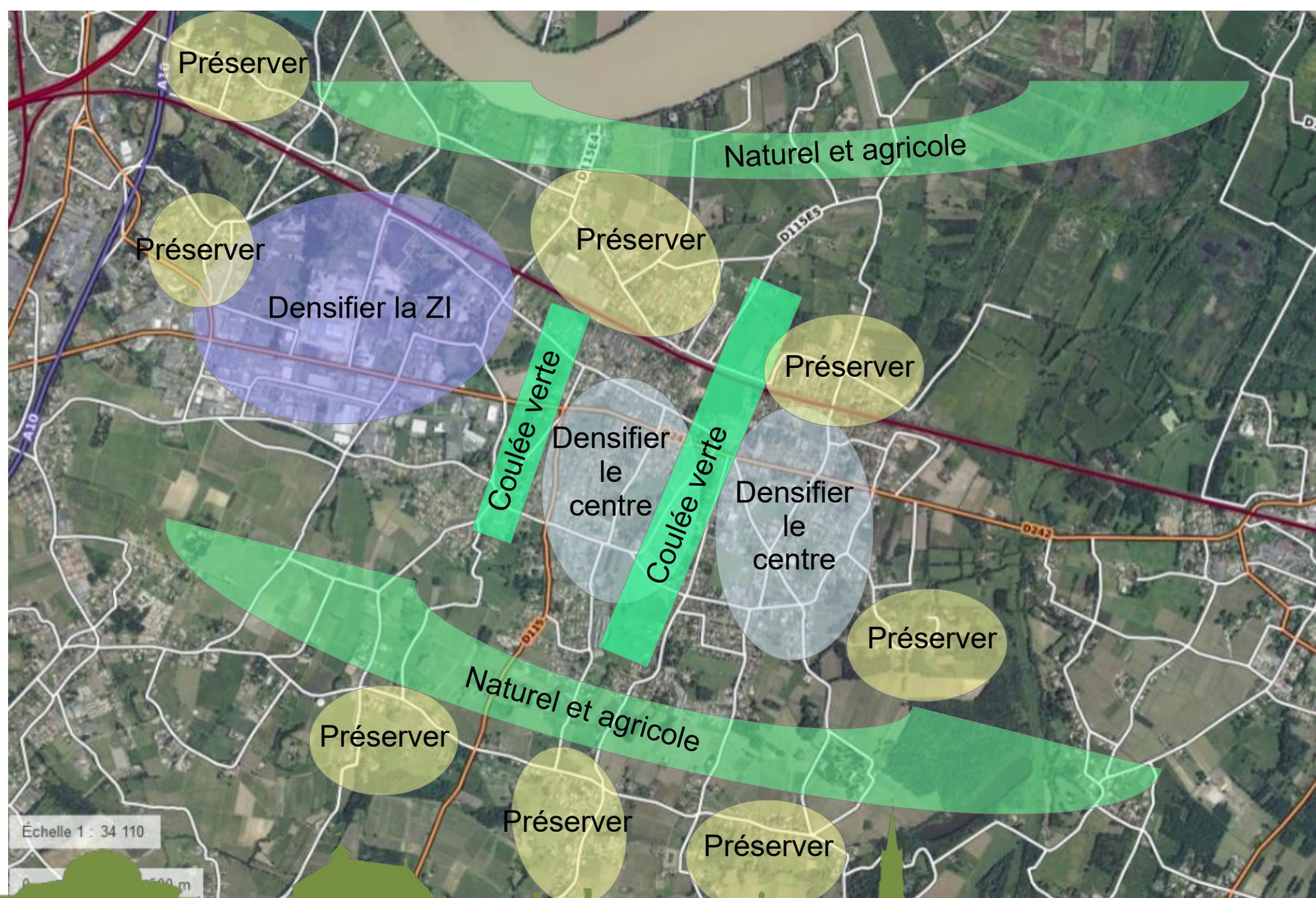
Peyregrave

➤ Logements

➤ Cheminement doux vers la « vieille ferme »

Souhait de
certains
propriétaires
d'être
désenclavés

Pas de projet
immédiat



Échelle 1 : 34 110

0 100 200 m

Hameaux

Préservation des hameaux

- Architecture
- Paysage
- Ruralité
- Biodiversité

Espace agricole et naturel

Volonté de développement de la terre nourricière et préservation des espaces naturels

- Perméabilité des sols
- Biodiversité
- Ruralité
- Polyculture

Principales orientations

- **Densifier l'urbanisation en centre-bourg, au détriment des hameaux excentrés, au plus près des réseaux existants**
- **Assurer un parcours résidentiel par le logement social**
- **Limiter la consommation foncière**
- **Lutter contre l'étalement urbain**
- **Encourager les mobilités douces**
- **Développer l'activité agricole**
- **Maintenir la qualité environnementale et paysagère**
- **Limiter l'expansion de la zone industrielle**
- **Traiter les îlots de chaleur**
- **Améliorer la perméabilité des sols**

MERCI DE VOTRE ATTENTION !



SAINT  LOUBÈS