

REVISION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUBES - Gironde-

Pièce n°4

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Documents d'urbanisme antérieurs	Révision du Plan Local de l'Urbanisme
<p>Plan d'Occupation des Sols approuvé le : 22/10/1986 Révision partielle le: 17/06/1991 Plan local de l'urbanisme : Prescrit le : 07/10/2002 Arrêté le : 01/06/2006 Approuvé le : 18 Juin 2007</p>	<p>Prescrite le : 26/09/2007 Arrêtée le : 28/02/2008 Approuvée le:</p>
	<h1>2.1</h1>

Sommaire

PADD DU PLU APPROUVE

INTRODUCTION

PRESENTATION DU PROJET COMMUNAL.....p4

LES CHOIX TERRITORIAUX

1. En matière d'équilibre des unités naturelles et urbainesp8
 - a. Maintien de l'équilibre des zones naturelles et agricole
 - b. Ajustement des parties urbanisées ou à urbaniser de la commune
 - c. En réponse à la demande de nouveaux logements
2. Cette urbanisation sera accompagnée par des actions d'amélioration du cadre de viep11
3. Développement économique et emploip11
4. La commune réserve des sites en prévision de nouveaux équipements adaptés aux besoins de la population.....p12
5. La qualité environnementale..... p12

PADD DU PLU REVISE

INTRODUCTION

Quelle est la portée de la révision du PLU de Saint Loubès ?.....p13

LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL NE CHANGENT PAS.

..... p15

LES CHOIX TERRITORIAUX

1. En matière d'équilibre des unités naturelles et urbainesp17
 - a. Les espaces naturels mixtes
 - b. Secteur de carrière d'extraction de grave.
 - c. Les parties urbanisées ou à urbaniser de la commune
2. La commune réserve des sites en prévision de nouveaux équipements adaptés aux besoins de la populationp20

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
DU PLU APPROUVE**

INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, en cohérence avec le diagnostic, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il permet de développer les choix retenus pour élaborer les documents graphiques et le règlement d'urbanisme.

Les projets ainsi que les autorisations des sols seront compatibles avec ses dispositions.

Une première partie expose les tendances de développement de la commune, une deuxième partie permet de visualiser les différents choix dans une approche territoriale.

PRESENTATION DU PROJET COMMUNAL

Le projet communal, se décline selon six thèmes porteurs qui peuvent être en interaction : démographie, développement économique, environnement, renouvellement urbain et habitat, services, aménagement urbain.

1. Dans un contexte d'espace à dominante semi-urbaine, la commune de Saint Loubès est en passe d'atteindre sa taille démographique critique. Face à la pression foncière que connaît la périphérie de l'agglomération bordelaise elle doit répondre à des enjeux essentiels soit:

- Maintenir son expansion à un rythme modéré afin de rester en cohérence avec son offre existante et future en équipements (superstructures et infrastructures), avec la qualité et diversité de son environnement naturel et urbain.
- Redéfinir zonage et règlement en fonction de la meilleure adéquation possible avec cet objectif.
- Prévoir les équipements et infrastructures nécessaires.

2. La commune possède des sites naturels remarquables qu'elle entend protéger de toutes activités qui modifieraient le système écologique : les marais ont fait l'objet d'une proposition de site Natura 2000 afin de gérer au mieux ce patrimoine.

Les grandes entités agricoles et viticoles seront préservés, (espaces d'un seul tenant de 625 ha au nord-Est et 602 ha de coteaux viticoles au Sud) en cohérence avec le schéma directeur de l'agglomération bordelaise, résistant à la pression foncière, garantes du patrimoine environnemental communal, ainsi que de ses activités rurales.

La commune souhaite maintenir et développer la trame verte de ses quartiers résidentiels dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée.

3. Le développement économique, l'action pour l'emploi seront renforcés par des aménagements à court et moyen terme :

- par la promotion et l'extension de sa zone d'activités, qui est aujourd'hui presque saturée ;
- par le projet d'un centre-bourg plus fort et plus accueillant avec des liaisons renforcées vers les équipements et les quartiers périphériques ;
- par le développement et la promotion d'un pôle commercial sur le site de l'actuel stade.

4. Ses besoins en terme de logements et de renouvellement urbain ont quatre priorités :

- Assurer la diversité de l'offre par une production équilibrée de logements locatifs et en accession dans les futurs lotissements.

- Assurer la mixité sociale par la prévision d'opérations de logements locatifs sociaux, bien situés près du centre.
- La prise en compte et la pérennité de l'habitat rural qui est diffus et en nombre important sur le territoire communal.
- Assurer pour le long terme, les 10-15 ans à venir, des disponibilités foncières localisées près des zones urbaines mais qui actuellement sont insuffisamment équipées.

Dans tous les cas il est nécessaire de respecter l'existant et de moduler la nouvelle urbanisation selon les quartiers :

- recentrer et permettre des densités fortes dans les centres historiques ;
- dans les quartiers résidentiels et de lotissements de maisons individuelles, la commune entend permettre la poursuite de l'urbanisation traditionnelle de pavillonnaire « aéré » ;
- dans les secteurs les plus excentrés, hameaux au contact des zones agricoles, représentant des paysages de qualité, les constructions sont intégrées dans de plus grandes parcelles.

5. La commune prévoit la réalisation de nombreux équipements et la délocalisation de certains, devenus trop exigus ou difficiles d'accès.






Les équipements prévus visent à améliorer le niveau de services :

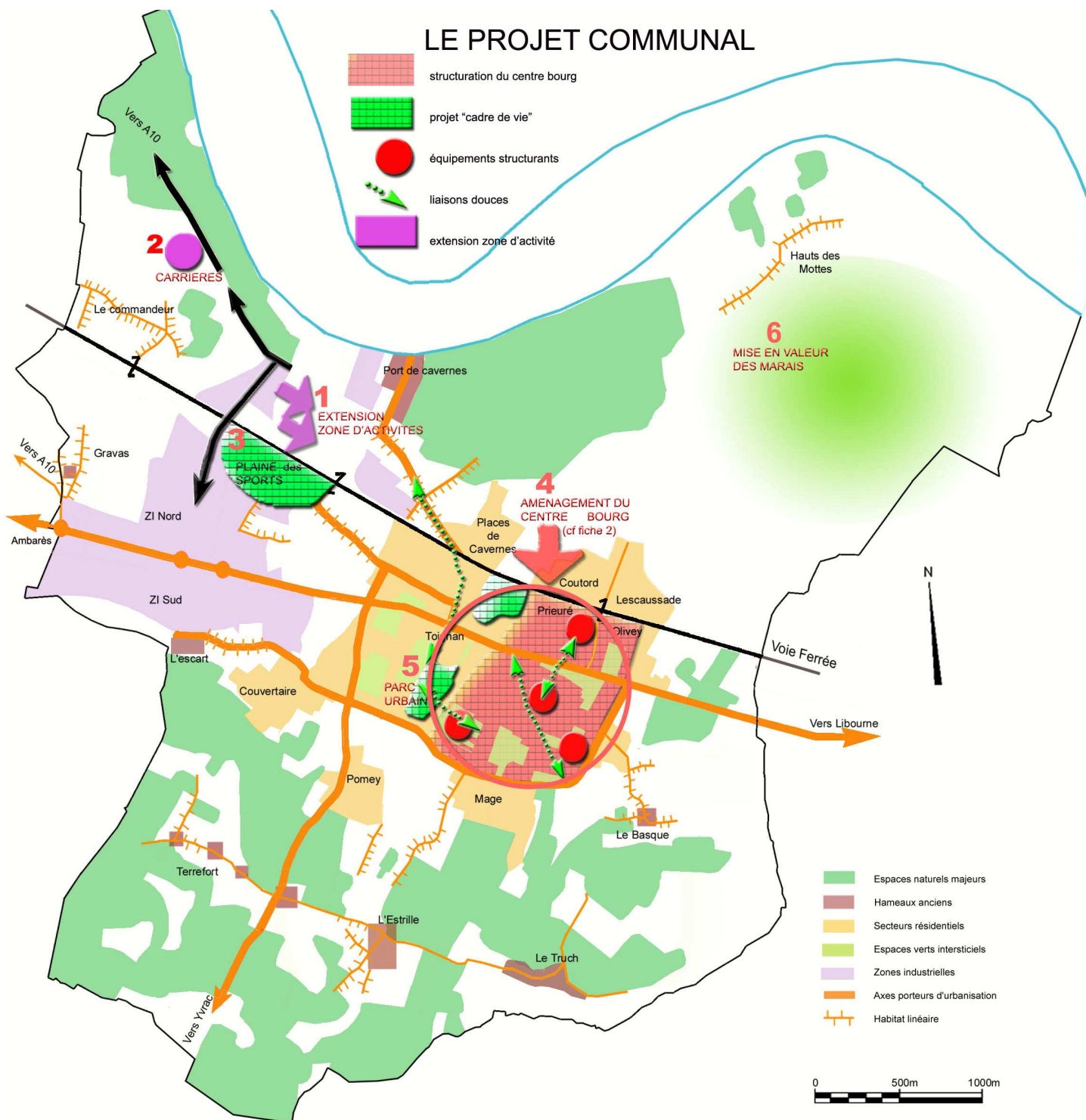
- auprès de la petite enfance par la création de structures d'accueil : crèche, halte garderie,
- auprès des personnes âgées par la création d'une RPA en logements individuels,
- dans le domaine sécurité par la création d'un local pour la police municipale,
- un second gymnase à proximité du collège,
- auprès des associations locales par la réalisation de salles de convivialités,
- prévoir à plus long terme la réalisation d'une nouvelle école ainsi que de cuisines centrales dans le centre-bourg.

6. Du point de vue de l'aménagement urbain et du cadre de vie la commune prévoit :

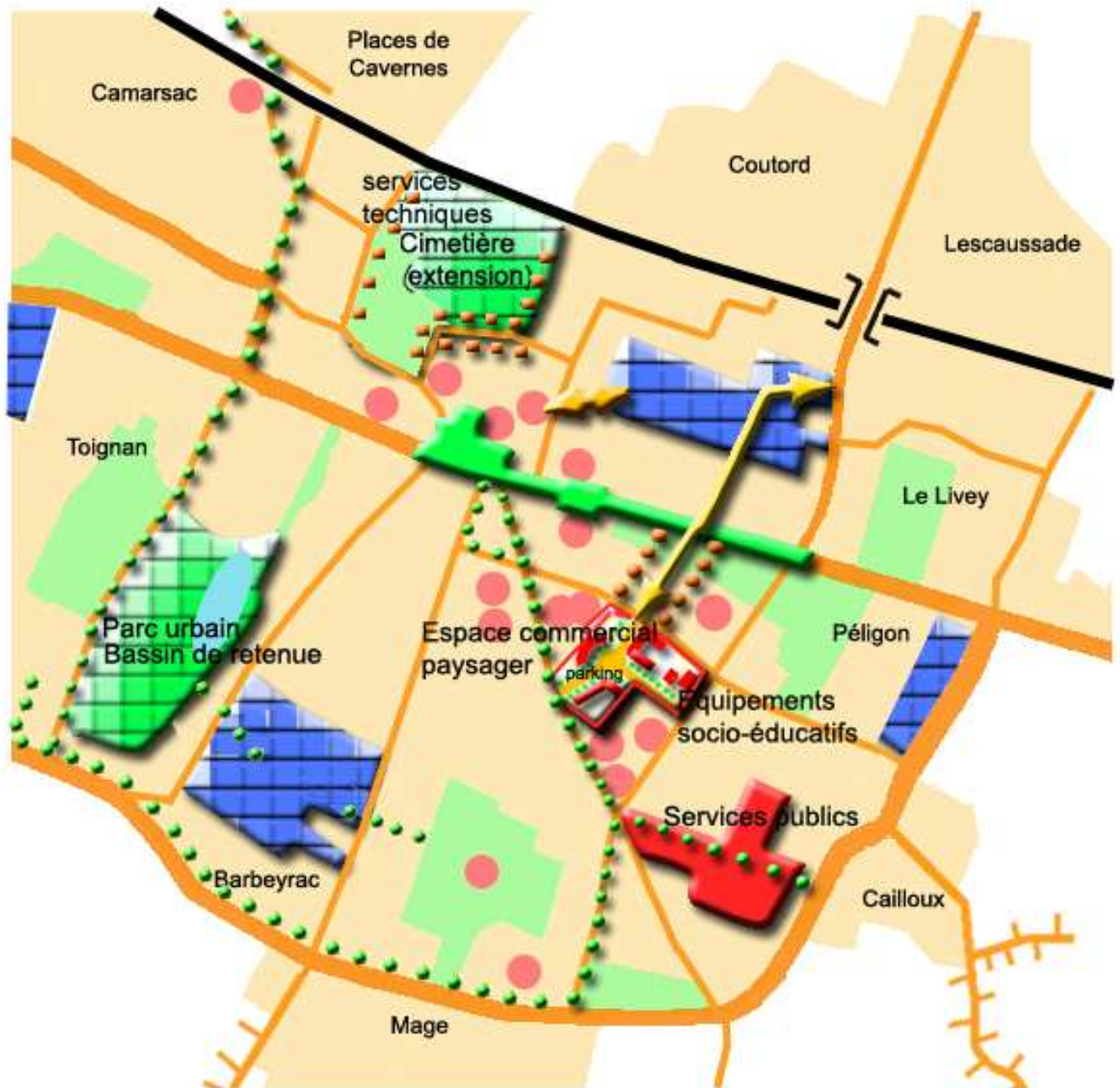
- une opération d'aménagement conviviale et paysagère avec des petits commerces
- une politique de requalification de ses espaces publics dans le centre-ville
- et en parallèle l'aménagement d'une plaine des sports coté Dordogne afin d'offrir de plus vastes terrains de jeu.
- dans le domaine des loisirs d'ouvrir au public un site au bord du ruisseau Canteranne
- un réseau de pistes cyclables et des cheminements piétons améliorés sur des liaisons interquartiers.








LE PROJET COMMUNAL

-  structuration du centre bourg
-  projet "cadre de vie"
-  équipements structurants
-  liaisons douces
-  extension zone d'activité



LE PROJET DU CENTRE BOURG



-  Principe de tracé voies nouvelles
-  Traitements des espaces publics
-  Opérations lotissements, locatif social
-  Equipements structurants
-  Principe de liaisons douces
-  Plantations
-  Services existants

LES CHOIX TERRITORIAUX

1. En matière d'équilibre des unités naturelles et urbaines

a. Maintien de l'équilibre des zones naturelles et agricoles:

- Les zones naturelles sont redéfinies au plus près de leur vocation de milieux à protéger en raison de la qualité des sites, et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elles se composent :
 - des berges de la Dordogne, bordées d'une végétation abondante constituant une niche écologique et occupées de belles villégiatures ;
 - du domaine forestier de Reignac au Sud, des parcs privés dans les propriétés d'intérêt architectural et historique : La Rafette, La Motte, parcs en situation urbaine Toignan, Saint Aignan etc... ;
 - du vallon du ruisseau le Canteranne et ses affluents, qui constitue une coulée verte traversant Saint Loubès et les zones de lotissements ;
 - de la zone sensible des marais au lieu-dit les Réauds d'intérêt floristique et avicole.

- Classement et protection des zones de production agricole qui représentent 60% du territoire communal, ou des espaces pouvant prétendre à cette vocation:
 - sur les palus inondables consacrés aux cultures, vignes, vergers et à l'élevage;
 - les espaces viticoles particulièrement les grands vignobles sur le plateau au Sud.

- Classement d'espaces boisés particulièrement au Sud du château de Labatut, au Sud des places de Basque boisement qui isole le hameau des terres agricoles, le parc de la propriété Malleret et l'alignement d'arbres centenaires le long de l'avenue de Cavernes.

- Prise en compte de l'habitat isolé dans les terres agricoles qui n'a plus de fonction agricole afin de permettre son habitabilité (transformation et extension modérée du bâti). Ce bâti peut représenter soit un habitat ancien rural de qualité soit des logements récents où il s'agit de permettre l'adjonction des éléments de confort.

b. Ajustement des parties urbanisées ou à urbaniser de la commune :

Les parties déjà urbanisées

La commune dispose, de part son précédent plan d'occupation des sols, de nombreuses disponibilités foncières dans ses zones urbaines ou de hameaux, dans les zones naturelles INA et NB.

Il est donc possible, sans porter atteinte aux grandes entités naturelles et agricoles, de permettre l'accueil à moyen terme des nouveaux habitants.

Dans l'ensemble des zones résidentielles composées d'habitat individuel ou de lotissements, il est intéressant d'assurer une différenciation selon les quartiers considérés, fonction de leur typologie et/ou de leurs équipements. Le projet est de conforter ces secteurs par la modulation des densités urbaines en fonction de leur éloignement au centre-bourg et de la capacité des équipements (réseau d'assainissement collectif, voies de circulation, éclairage urbain).

- Les centres historiques : le bourg, Port de Cavernes, Jean Videau, les nouvelles constructions devront respecter les mêmes caractéristiques : habitat resserré, éléments de façades et de toitures.

- Dans les quartiers proches du centre, bénéficiant de la proximité des équipements publics, scolaires, administratifs et sociaux ainsi que dans les quartiers résidentiels, le pavillonnaire représente le mode traditionnel de l'urbanisation.

La commune poursuit cette urbanisation moyennement dense, sans changement majeur par rapport au précédent plan d'occupation des sols, pour offrir un tissu aéré laissant place aux espaces verts privatifs.

Dans les quartiers résidentiels les plus excentrés ne bénéficiant pas d'une desserte de grande capacité, quartiers au contact des zones agricoles, la densité admise sera plus faible (à Couvertaire, Le Gard, Basse Terre, Nord du chemin de Cavernes, Le Gravas).

- Quelques extensions urbaines (à l'échelle d'une ou deux parcelles) sont prévues afin d'inclure des parcelles bien équipées et d'accueillir de nouveaux logements sans surcoût pour la collectivité.

- Dans les hameaux, des tailles de parcelles minimum (un logement/2000m² notamment pour la mise en place des assainissements individuels) pourront être imposées en l'absence du réseau d'assainissement collectif et car elles sont situées dans des paysages de qualité :

- au Nord Hameau le Commandeur, Lescaussade, Près Montet : ce sont des paysages de palus
- au Sud Le Truch, Peymeynard/Terrefort, Sud de l'Estrille, les Gréseaux, Ribonnet, Place du Basque : ce sont des paysages du plateau viticole

- Dans les hameaux à tendance urbaine, le regroupement est favorisé et les nouvelles constructions boucheront les dents creuses sans déborder sur les zones vertes (Port de Cavernes, l'Estrille, le Truch, chemin du Basque) L'architecture traditionnelle à composante rurale sera respectée (l'Estrille, le Truch, Terrefort, Peymeynard).
- Renforcement de l'objectif de protection pour des ensembles bâtis représentant un intérêt patrimonial : qu'il soit architectural, paysager ou historique.

Les zones à urbaniser

Ce sont des zones destinées aux lotissements et opérations groupées de logements. Dans l'objectif de contrôle de la croissance et de cohérence, les zones à urbaniser du POS évoluent :

- les secteurs Bel Air (vignes en exploitation) et Seurin mutent en zone agricole,
- le quartier central Places de Bidon, est réservé par la collectivité pour des équipements publics,
- Bourg Nord et Barbeyrac sont réservés pour permettre la création de logements locatifs sociaux avec un quota de 70%,
- une seule zone AU est créée dans le prolongement du lotissement de Pommey .
- les autres zones AU préexistantes sont maintenues : Places de Cavernes Nord, Toignan Est et Ouest, Peyregrave.

Du point de vue de leur aménagement interne, elles devront disposer d'un maillage cohérent avec la desserte du quartier environnant, de plantations, d'espaces communs.

A long terme, avec obligation de modifier le présent PLU, est prévue l'urbanisation de secteurs plus excentrés mais contiguës aux zones urbaines lorsque les voies communales (ou les chemins ruraux) auront la capacité suffisante et que le raccordement au réseau public d'assainissement sera possible.

Il s'agit des secteurs de La Motte, et aux Bryons.

c. En réponse à la demande de nouveaux logements :

Ceux-ci sont prévus essentiellement dans la couronne résidentielle en conservant son aspect aéré :

- Sur des sites en cohérence avec l'offre en équipements, la qualité paysagère et le lien à la ville. Les densités des constructions sont modulées en fonction du tissu existant et en fonction de l'éloignement du centre.
- Parallèlement, la commune assure la diversité de l'habitat en réservant des emprises proches du centre-ville ou de la RD 242, axe majeur, pour des opérations publiques ou privées de locatif social. La commune doit en effet rattraper un manque à gagner en logements locatifs sociaux dont le nombre est réglementairement fixé à 20% des résidences principales.

Les secteurs réservés sont :

- Barbeyrac, Sud du Prieuré, La Motte, Jean Videau Sud, et Peligon .
 - et partiellement dans les zones à urbaniser (AU) où est préconisée la mixité sociale par la possibilité de densités plus fortes en ce qui concerne les logements locatifs sociaux.
- En règle générale concernant les caractéristiques des constructions ne sont pas autorisées les grandes hauteurs, ni l'habitat continu en dehors des centres historiques.

2. Cette urbanisation sera accompagnée par des actions d'amélioration du cadre de vie :

Dans le centre-bourg plusieurs actions sont retenues ou en cours :

- En centre ville l'aménagement de la RD 242 en traversée de bourg, par la gestion du stationnement, l'amélioration de la sécurité, de lutte contre les nuisances (avec prévision à terme de la suppression du trafic poids lourds) selon un projet programmé sur plusieurs années.
- La conversion de l'actuel stade, chemin de Nice, en espace convivial et paysager de 1,2 ha associé à des commerces avec la création d'une voie le reliant à la RD 242.
- La facilitation des trajets 2 roues et piétons par un bouclage du centre bourg, limitant ainsi l'utilisation de la voiture pour de petits trajets.
- L'aménagement d'une nouvelle voie face à la caserne des pompiers vers l'avenue de la République le long de la bibliothèque.

En périphérie :

- Est prévue l'acquisition de l'espace majeur du vallon Sud du Canteranne sur une superficie de 4,3 ha afin d'y créer un parc de loisirs. Un bassin de rétention de 1 ha permettra d'y réguler les eaux pluviales.
- La pérennité des parcs publics et privés, de la coulée verte le long du ruisseau le Canteranne, et des coupures vertes au sein des zones bâties.
- La création d'espaces boisés classés qui représentent souvent des limites entre tissu urbain et zones agricoles (Chemin du Basque, Le Bayle).

3. Développement économique et emploi :

a. extension de la zone industrielle et artisanale

La commune entend développer activités et emplois par un projet maîtrisé d'extension de la zone industrielle et artisanale sur 25,4 ha. Cette extension répond aux demandes variables des entreprises qui nécessitent des emprises foncières plus ou moins importantes.

Cette extension se situe logiquement dans la prolongation de la ZA existante, sur les terrains non inondables c'est à dire hors zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), terrains qui n'ont plus vocation agricole.

Cette localisation se justifie également par les facilités de desserte : les deux échangeurs sur l'A10, la liaison à Ambarés et le bec d'Ambès.

Son aménagement sera particulièrement étudié afin de s'intégrer dans l'espace des Palus :

- éloignement du bâti des voies : soit un minimum de 90 m par rapport à la RD 115 : bande incluse dans la zone rouge du PPRI ;
- prescription d'aménagements paysagers et de rideaux d'arbres venant masquer les aires de stockage

Afin de traiter le volume supplémentaire des eaux usées une station d'épuration de 5000 équivalent/habitants est prévue en bordure de la Dordogne selon les prescriptions de la réglementation sur l'eau et du PPRI.

b. Les commerces

L'essor des commerces et autres services est à privilégier à deux niveaux :

- favoriser par des aménagements urbains et une politique de stationnement adaptée, l'activité de l'hyper centre et de l'avenue de la République ;
- privilégier de nouvelles implantations en continuité du centre commercial de l'Olivey et sur le site de l'actuel stade.

4. La commune réserve des sites en prévision de nouveaux équipements adaptés aux besoins de la population:

- Avec pour effet de structurer le bourg d'une part (école, équipement petite enfance, RPA , cuisines centrales etc...) ;
- ou pour répondre aux besoins d'agrandissement de certains équipements (terrains de sport au lieu dit La Lande sur 7 ha, service de police municipale, le gymnase à proximité du collège, nouveaux locaux pour les services techniques communaux).
- La commune prévoit l'aménagement sur le site de La Lande de salles de convivialité qui serviront au privé ou pour les associations diverses et/ou sportives.

5. La qualité environnementale

S'inscrivent dans l'objectif de qualité et de protection environnementale :

- l'application stricte du Plan de Prévention des Risques liés aux inondations sur les droits à construire depuis 2006 ;
- les diverses mesures de protection par rapport aux nuisances de bruit des départementales RD242, RD 242 E1 et de la voie ferrée par les reculs imposés des constructions et la mise aux normes acoustiques des bâtiments ;
- le projet de dévier la circulation des poids lourds de la traversée du centre-bourg ;
- l'interdiction de tout établissement à hauts risques dans la nouvelle zone artisanale à Chartran;
- Le stockage des eaux pluviales pour les nouvelles constructions afin de palier l'effet d'imperméabilisation des sols.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU REVISE

INTRODUCTION

Le projet d'aménagement durable modifié conserve l'essentiel des orientations du précédent PADD.

Sont exposés dans ce document les compléments apportés à celui-ci.

Quelle est la portée de la révision du PLU de Saint Loubès ?

Le dossier de PLU approuvé le 18 Juin 2007 est révisé afin de :

- *s'adapter à l'évolution de projets d'intérêt collectif déjà initiés dans le Plan Local de l'Urbanisme et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PADD;*
- *de mettre en conformité certains secteurs d'habitat diffus excentré dans les zones agricoles,*
- *de reformuler certains articles du règlement d'urbanisme afin de le rendre plus lisible pour les utilisateurs.*

1. Les projets d'intérêt collectif annoncés dans le précédent P.A.D.D. soit :

- *la réalisation de logements locatifs sociaux, priorité pour les années à venir,*
- *la création d'une résidence pour personnes âgées, projet privé mais auquel les collectivités territoriales participent,*
- *la rectification de la délimitation du périmètre de carrière d'extraction de grave.*

nécessitent des emprises foncières qui empiètent sur l'espace initialement classé en A.

La procédure de révision du document du PLU s'impose.

2. Cette révision sera l'occasion de clarifier le classement de certains espaces naturels qui ont aujourd'hui une destination mixte: à la fois bâtie (logements) et dite « naturelle » (prairies, jardins et parcs privés, petits boisements, friches ou petites cultures). Il est nécessaire de différencier ces espaces avec leur réglementation spécifique, de ceux réservés à l'agriculture pour lesquels la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain a préconisé la prédominance et la pérennité des activités agricoles.

Ce changement n'augmente pas le foncier constructible, il n'affecte pas non plus les espaces naturels majeurs classés au titre de la viticulture.

3. Les documents révisés tiendront compte des remarques émises par la Direction des Relations avec les Collectivités Territoriales de la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité. Ces remarques consistent en :

- *des ajouts et précisions au règlement d'urbanisme ne concernant pas directement le P.A.D.D. mais plutôt l'application du règlement d'urbanisme.*
- *La résolution des petites enclaves Ne qui parsèment le territoire agricole, micro-zonage qui permettait les extensions conséquentes de nombreux bâtiments et qui n'est pas réglementaire. Dans certains cas un zonage plus homogène N englobera ce bâti (voir § 2).*

La révision du P.A.D.D. renforce les objectifs communaux :

- *dans le sens où elle donne plus d'ampleur aux projets déjà identifiés- réserves foncières pour logements sociaux, projet d'intérêt collectif,...,*
- *elle ne change ni la philosophie ni l'économie générale du Plan Local de l'Urbanisme car la principale réduction des espaces agricoles se fera au profit des espaces naturels non constructibles, sans inciter à l'étalement urbain, ni au mitage des territoires.*

Le P.A.D.D. reste donc l'expression du précédent projet communal tout en requalifiant certains espaces naturels.

LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL NE CHANGENT PAS.

Le projet communal, ses orientations déclinées selon les thèmes du diagnostic n'ont pas lieu d'être modifiés.

1. Démographie et logements

Dans un contexte de croît démographique de 1,1% annuel depuis 1999, la commune souhaite maintenir son expansion à un rythme modéré.

Il est à noter toutefois une tendance au desserrement des ménages qui influent sur l'accroissement plus rapide du nombre des résidences principales : 2,6 personnes/ménage en 2006 au lieu de 2,8 au recensement de 1999.

2. Préservation des espaces naturels

En cohérence avec le schéma directeur de l'agglomération bordelaise, résistant à la pression foncière, les grandes entités agricoles et viticoles seront préservées, garantes du patrimoine environnemental communal, ainsi que de ses activités rurales.

La commune souhaite maintenir et développer la trame verte de ses quartiers résidentiels dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée.

3. Le développement économique

Les actions pour le développement économique sont maintenues et notamment la future zone d'activité près des échangeurs autoroutiers, ainsi que le projet d'aménagement du centre- bourg en cours.

4. La politique de l'habitat

- Sa politique de l'habitat en faveur de la mixité sociale sera renforcée pour pallier les besoins toujours croissants en logements sociaux, en corrélation avec le nombre des résidences principales.

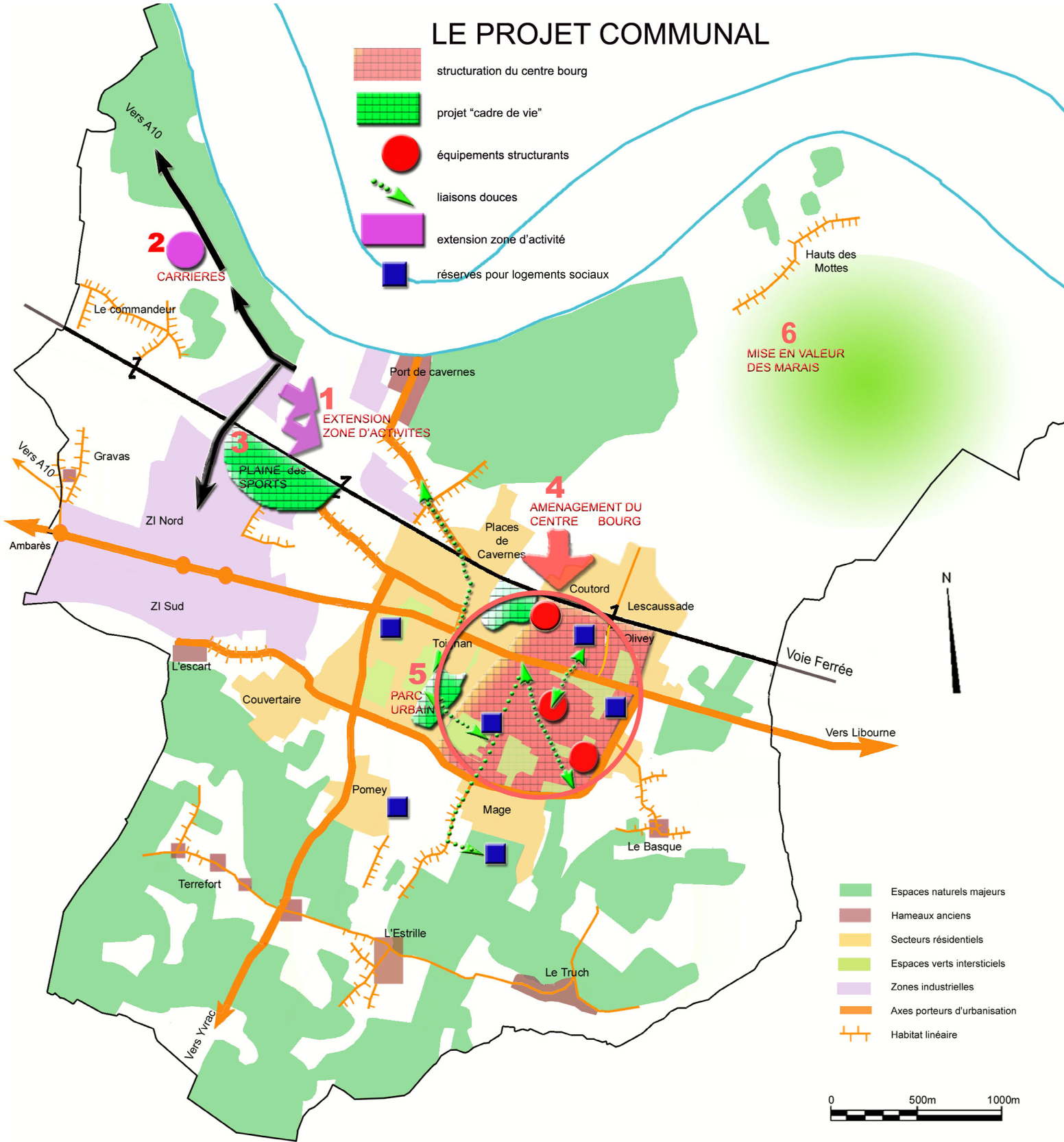
- En dehors des zones strictement dévolues à l'agriculture (en l'occurrence la viticulture) le plan révisé tient compte de l'habitat rural qui est diffus et en nombre important sur le territoire communal.

- Un aménagement de ses quartiers résidentiels respectueux de l'existant.

5. La prévision d'équipements structurants afin d'améliorer le niveau de services

6. La prise en compte du cadre de vie et de la pratique des loisirs.

LE PROJET COMMUNAL



LES CHOIX TERRITORIAUX

1. En matière d'équilibre des unités naturelles et urbaines

a. Les espaces naturels mixtes

Outre les choix territoriaux mis en œuvre dans le PLU concernant les zones naturelles et écologiques, les espaces boisés classés et les terroirs viticoles, le PLU révisé doit différencier des secteurs mixtes à dominante naturelle des secteurs à vocation agricole et écologique.

Cette distinction permettra de prendre en compte la gestion d'un habitat sans fonction agricole.

Lors de l'élaboration du précédent PLU, quelques emprises classées agricoles comprennent des espaces avec une occupation mixte:

- habitat dispersé et petits hameaux d'une dizaine de constructions comme par exemple aux lieux-dits Dauphin, Bernes, Chaubet, Sarail, Labatut...*
- jardins, parcs privés, petits boisements, prairies isolées, petites cultures.*

Ce sont des espaces non spécifiquement réservés à une économie agricole ou viticole pérenne et structurée du fait donc de leur caractère bâti.

L'objectif est donc :

- de délimiter ces secteurs dans les documents graphiques modifiés,*
- de faire vivre ces secteurs à dominante naturelle, supports d'une urbanisation éparpillée résultant d'une gestion des sols licite et ancienne mais peu contraignante du point de vue de l'économie des sols.*

Ce classement sera compatible avec:

- la délimitation des espaces naturels majeurs du SYSDAU , enjeux pour la viticulture, - identifiés par le bureau d'étude APIETA, à l'aide de critères historiques et de qualité des sols. Ceux-ci ont été classés en A afin de pérenniser l'intégrité de ces terroirs et de réserver leurs bâtiments à un usage agricole ou à des activités complémentaires de l'activité agricole ;*
- la protection d'emprises cultivées étendues d'un seul tenant qu'elles soient des emprises viticoles en dehors des espaces naturels majeurs ou des cultures diverses dont céréalières ;*
- la zone rouge du P.P.R.I. (plan de prévention des risques inondation) dont le principe est l'inconstructibilité , mais où sont admis les travaux usuels de gestion et d'entretien avec une extension limitée de l'emprise au sol jusqu'à 10m² ou 20 m² selon l'appréciation du risque.
Voir à ce sujet l'annexe 4.3. du P.L.U.*

Ce classement en « zone naturelle mixte » n'exclut pas l'exploitation agricole.

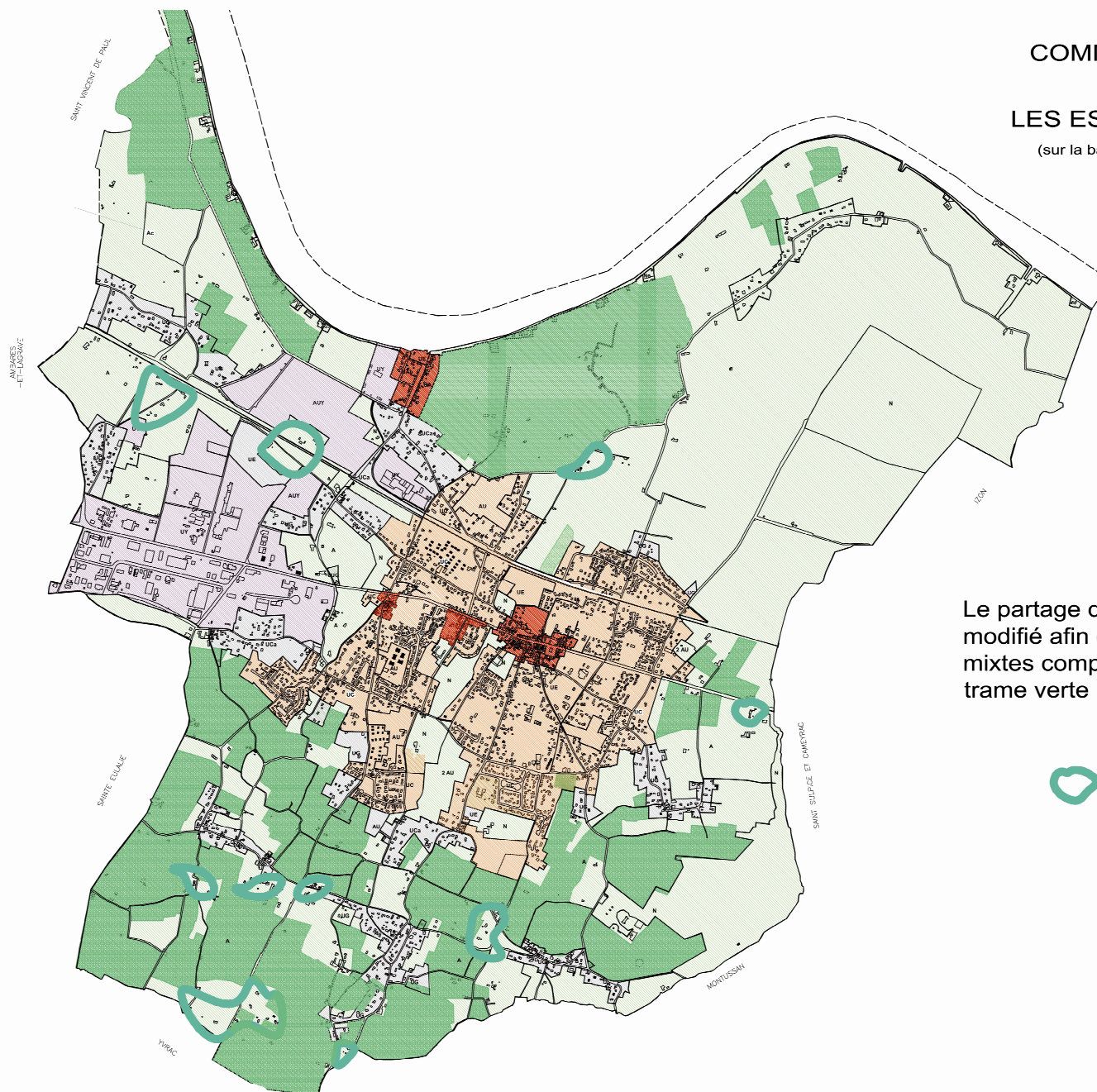
Il exclut et remplace le micro- zonage Ne autour d'un bâtiment unique, qui avait été adopté dans les documents graphiques du PLU notamment dans les zones agricoles A.

b. Secteur de carrière d'extraction de grave.

Rectification de l'emprise réservée à la future concession pour extraction de grave soit 3,30 ha supplémentaires le long du chemin de Goubert.







Il est rappelé que toute carrière est soumise à la législation des installations classées.

COMMUNE DE SAINT LOUBES
P.A.D.D. révisé:
LES ESPACES NATURELS MIXTES
 (sur la base du document graphique du PLU approuvé)



Le partage des zones naturelles A et N est modifié afin de distinguer les espaces naturels mixtes comportant un bâti dispersé dans une trame verte

 espaces naturels d'occupation mixte

-  secteurs U denses
-  secteurs résidentiels et d'équipement de densité moyenne
-  secteurs U peu denses
-  zones d'activités
-  zones naturelles A et N
-  espaces viticoles et SYSDAU

c. Les parties urbanisées ou à urbaniser de la commune

Les dispositions du PADD concernant les parties déjà urbanisées ou à urbaniser de la commune ne changent pas : le PLU reste sensiblement dans les limites territoriales du POS.

En réponse à la demande de nouveaux logements, ceux-ci sont prévus essentiellement dans la couronne résidentielle en conservant son aspect aéré :

- sur des sites en cohérence avec l'offre en équipements, la qualité paysagère et le lien à la ville. Les densités des constructions sont modulées en fonction du tissu existant et en fonction de l'éloignement du centre.
- Parallèlement, la commune assure la diversité de l'habitat en réservant des emprises proches du centre-ville ou de la RD 242, axe majeur, pour des opérations publiques ou privées de logement locatif social. La commune doit en effet rattraper un manque à gagner en logements locatifs sociaux dont le nombre est réglementairement fixé à 20% des résidences principales.
En 2006 la ville totalise 2890 résidences principales.

Les secteurs réservés dans le PLU sont :

- Barbeyrac, Sud du Prieuré, La Motte, Jean Videau Sud, et Peligon .
- et partiellement dans les zones à urbaniser (AU) où est préconisée la mixité sociale par la possibilité de densités plus fortes en ce qui concerne les logements locatifs sociaux.

Dans le PLU révisé, en renforcement des précédentes dispositions une nouvelle réserve est créée au lieu-dit Grafeuil :

Cette mesure va permettre d'atteindre plus rapidement les objectifs fixés par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain en palliant les effets de rétention foncière ressentis dans la commune.

Ce secteur étendu sur 3,6ha, fait partie d'un parc de propriété, il est dans le prolongement des lotissements à Mage, bien desservi par les réseaux.

Les futurs habitants bénéficieront du cadre de vie et d'une accessibilité directe au centre-bourg par le chemin de Mage et la rue Max Linder.

La capacité de ces emplacements réservés pour mixité sociale gagne alors de 60 à 90 logements sociaux.

- Cette urbanisation sera accompagnée par des actions d'amélioration du cadre de vie comme prévu dans le précédent PADD.

Une liaison mixte piétons / 2 roues pourra être mise à l'étude sur la rue Max Linder.

2. La commune réserve des sites en prévision de nouveaux équipements adaptés aux besoins de la population:

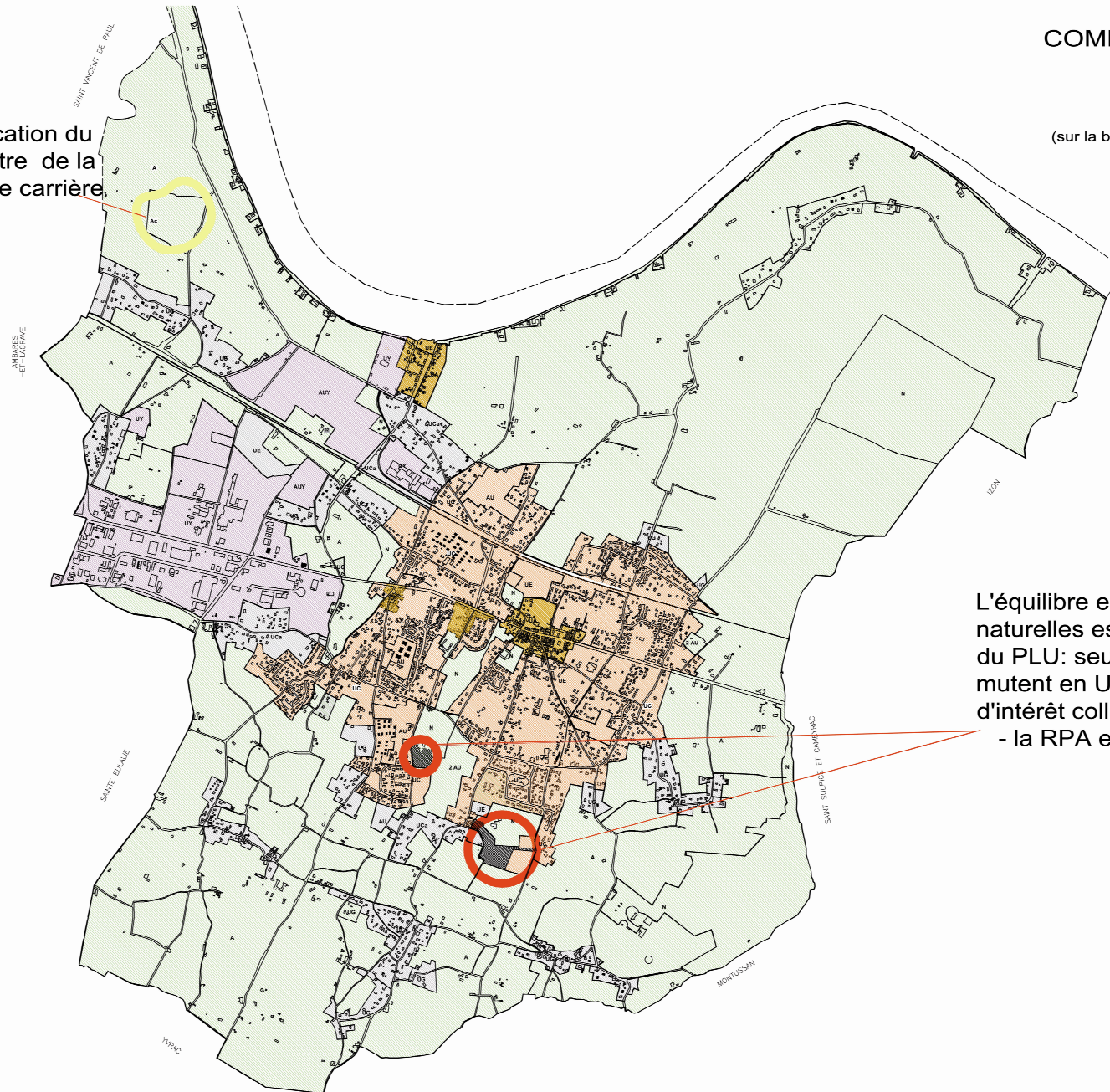
Dans le PLU révisé une emprise plus importante sera réservée à Grafeuil pour la réalisation de la RPA, projet d'intérêt collectif, inscrit dans le précédent PADD.

Ce projet se situe à proximité de la précédente réserve foncière pour logements sociaux , en continuité des secteurs résidentiels, soit 1, 33 ha supplémentaires.

COMMUNE DE SAINT LOUBES
P.A.D.D. révisé:
LES PROJETS

(sur la base du document graphique du PLU approuvé)

Rectification du
périmètre de la
zone de carrière



L'équilibre entre zones urbaines et zones naturelles est peu modifié lors de la révision du PLU: seuls 6,70 ha de la zone naturelle mutent en UC afin de réaliser deux projets d'intérêt collectif:

- la RPA et les logements sociaux.

- secteurs U denses
- secteurs résidentiels et d'équipement de densité moyenne
- secteurs U peu denses
- zones d'activités
- zones naturelles A et N