

Commune de

Saint-Lubin-de-la-Haye

Eure-et-Loir

Révision du Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.a

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 23 avril 2015
- ▶ Arrêt du projet le 19 février 2019
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 26 août au 26 septembre 2019
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 11 décembre 2019

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
11 décembre 2019

approuvant la révision
du plan local d'urbanisme
de la commune de
Saint-Lubin-de-la-Haye
Le Maire,

PHASE :

Approbation



en perspective
urbanisme & aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres



TEL : 02 37 30 26 75



courriel : agence@enperspective-urba.com

Sommaire

1. Préalable.....	2
2. Encadrer le développement	3
2.1. Définir une limite de l'enveloppe urbaine afin de limiter l'étalement urbain.....	3
2.2. Optimiser l'occupation du tissu bâti à des fins résidentielles	3
2.3. Poursuivre une croissance démographique raisonnée	3
2.4. Encadrer l'aménagement des hameaux et des écarts	4
2.5. Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics	4
3. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local	5
3.1. Maintenir et préserver l'activité agricole	5
3.2. Améliorer les circulations agricoles.....	5
3.3. Diversifier et rendre possible la mutation de bâtiments agricoles	5
3.4. Rendre possible l'implantation d'activités artisanales et de services de proximité	5
3.5. Accompagner et développer les secteurs d'activités industrielles et artisanales	5
3.6. Poursuivre l'aménagement numérique.....	5
4. Préserver le paysage et le cadre de vie	6
4.1. Préserver l'intégrité du captage en eau potable	6
4.2. Protéger les trames urbaines historiques.....	6
4.3. Prendre en considération le caractère inondable dans les projets d'aménagements	6
4.4. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	6
5. Inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue	7
5.1. Maintenir et restaurer le corridor alluvial de la vallée de la Vesgre	7
5.2. Protéger les boisements et les espaces ouverts	7
5.3. Préserver les espaces verts et les jardins en milieu aggloméré	7
5.4. Assurer l'intégrité du site Natura 2000	7
6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	8
6.1. Empêcher le mitage et circonscrire l'étalement urbain	8
6.2. Encadrer tout projet d'aménagement par un cadre programmatique précis	8
6.3. Afficher des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	8

1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, 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 la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme sont le maintien (ou la recherche) des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement par :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive.

Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Saint-Lubin-de-la-Haye consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures.

De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

2. Encadrer le développement

En 2016, la population de Saint-Lubin-de-la-Haye comptabilisait est de 945 habitants, contre 916 habitants en 2013. Le fait est que depuis 1968, la population communale est en constante augmentation. Depuis 2006, l'accroissement de la population est essentiellement porté par le solde naturel.

2.1. Définir une limite de l'enveloppe urbaine afin de limiter l'étalement urbain

Le projet d'aménagement oriente principalement le développement sur les principales entités bâties de la commune, à savoir le bourg de Saint-Lubin, le hameau de la Haye, Richeville et le Coudray. En effet, ces entités présentent une desserte optimale et des infrastructures en état. Néanmoins, il convient de différencier ces différentes entités bâties, considérant que leur capacité d'accueil est variable en fonction de leur morphologie.

A travers cette action, est poursuivie une politique d'aménagement encadrée, économe, traduite par la limitation de l'extension de l'espace aggloméré.

2.2. Optimiser l'occupation du tissu bâti à des fins résidentielles

Le développement attendu doit prendre corps sur le centre du village et les hameaux de la Haye, de Richeville et du Coudray, par l'optimisation en premier lieu, du tissu urbain constitué pour une vocation majoritairement résidentielle favorisant l'accueil et le maintien des jeunes ménages.

A partir de cette volonté, la municipalité cherche ainsi à permettre la construction dans les espaces dits « en creux ».

2.3. Poursuivre une croissance démographique raisonnée

La commune souhaite poursuivre une croissance démographique raisonnée durant la décennie à venir. Cette croissance théorique, **estimée entre 1% et 1.5% par an**, se fonde sur plusieurs aspects.

Le premier est la nécessaire prise en compte du point mort démographique qui évalue le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences principales à créer pour maintenir les effectifs démographique actuels. Ainsi, pour que la commune conserve un nombre d'habitants identiques, il lui faudra construire **13 résidences principales**.

Le second repose sur la mobilisation des logements vacants. Actuellement la vacance représente 9.3% du parc de logements. Dès lors, il est possible de mobiliser **une vingtaine de logements** pour satisfaire les objectifs démographiques attendus.

Le troisième se base sur le potentiel d'accueil relatif au programme en cours (permis d'aménager dans le village), et aux espaces en creux :

- Les permis d'aménager en cours dans le centre-bourg et sur le hameau du Coudray prévoient la réalisation de **16 constructions**
- L'optimisation des espaces en creux permet d'envisager la construction théorique de **31 résidences principales**.

Ainsi, au regard du point mort démographique et de la capacité d'accueil du projet, une quarantaine de logements seraient vecteurs de croissance démographique susceptibles de recevoir **une centaine d'habitants supplémentaires** d'ici 10 ans.

2.4. Encadrer l'aménagement des hameaux et des écarts

Le développement du Méziard, des Branloires, du Cornet, écarts ponctuant le territoire, sera très limité par la seule acceptation d'extensions mesurées et d'annexes de faible emprise au sol. L'objectif attendu est d'éviter le mitage des espaces agricoles et naturels et ainsi de préserver le cadre naturel remarquable qui définit si bien ce territoire rural.

2.5. Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Au regard de sa population présente et à venir, Saint-Lubin-de-la-Haye dispose d'un panel varié et suffisant d'équipements. C'est avant tout sur le plan fonctionnel, et plus particulièrement sur le renforcement de la centralité exercée par les équipements que la municipalité souhaite faire évoluer les infrastructures favorisant la vie locale et limitant ainsi les déplacements automobiles et les nuisances qui en découlent.

3. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

Historiquement rurale, la commune de Saint-Lubin-de-la-Haye tend progressivement à évoluer vers un caractère résidentiel. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations pendulaires vers les pôles d'emplois situés hors du territoire. De fait, la municipalité, à travers ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables, souhaite asseoir les conditions nécessaires au développement local du territoire, notamment pour limiter les déplacements.

3.1. Maintenir et préserver l'activité agricole

Les espaces cultivés prennent corps de part et d'autre de la vallée de la Vesgre, de telle sorte qu'ils définissent l'identité du paysage local. En ce sens, la présence d'exploitations doit être confortée et valorisée par la diversification des activités compatibles avec l'activité agricole.

Les terres de culture, à fortiori de qualité, doivent être réservées au maintien de l'activité agricole. Cette dernière orientation contribue à modérer la consommation de l'espace et vise à lutter contre le mitage.

3.2. Améliorer les circulations agricoles

L'activité agricole occupe la majeure partie du territoire. De fait l'agriculture mécanisée a recours à des engins dont les volumes sont inadaptés à l'organisation viaire du village qui se voit être de plus en plus résidentiel. Dès lors, il est proposé un principe de contournement sur franges du village. Outre les facilités de circulation attendues, ce principe limitera les conflits d'usage entre le monde agricole et les habitants.

3.3. Diversifier et rendre possible la mutation de bâtiments agricoles

La présence et la pérennité de l'activité agricole sur le territoire amène le parti d'aménagement à s'interroger sur l'évolution de cette activité. En effet, il existe des bâtiments agricoles désormais inadaptés à l'agriculture. De la sorte, le PLU doit afficher les possibilités de diversifications des exploitations agricoles (chambres d'hôtes, vente à la ferme,...).

3.4. Rendre possible l'implantation d'activités artisanales et de services de proximité

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités de petite taille se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

3.5. Accompagner et développer les secteurs d'activités industrielles et artisanales

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne propose pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation de terrains situés aux abords des différents sites industriels et artisanaux qui ponctuent le territoire, tant que leurs occupations ne seront pas optimales.

3.6. Poursuivre l'aménagement numérique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités au sein du tissu aggloméré où se concentre la couverture par le haut débit. L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques. Un tel principe passe par l'autorisation des installations nécessaires aux dispositifs techniques, tels que les antennes relais...

4. Préserver le paysage et le cadre de vie

Le cadre de vie de la commune est un de ses atouts majeurs. La compacité de son enveloppe bâtie a permis à la commune de préserver ses espaces agricoles et naturels. Parallèlement, l'enveloppe bâtie du bourg et des hameaux présente des éléments patrimoniaux et naturels qui affirment l'identité de la commune. Cet équilibre demeure toujours un objectif probant pour la municipalité. Par conséquent, le projet tend à préserver et protéger pleinement ces espaces dans ses orientations d'aménagement.

4.1. Préserver l'intégrité du captage en eau potable

Le captage en eau potable, les périmètres de protection qui lui sont associés, les zones d'infiltration et de renouvellement de la ressource, seront gérés de telle manière à ce qu'aucune politique d'aménagement ne vienne impacter sur la qualité et la fragilité de la ressource en eau. En ce sens une démarche de protection d'Aire d'Alimentation du Captage (AAC) peut être envisagée. Par ailleurs, le développement démographique de la commune est attaché à la bonne gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.

4.2. Protéger les trames urbaines historiques

Qu'ils s'agissent du village de Saint-Lubin, des hameaux de la Haye, de Richeville ou du Coudray, nombre d'éléments architecturaux remarquables confèrent à la commune son identité. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être protégé (maisons de ville, anciens corps de fermes, fronts de rues, murs...).

De plus, et afin de respecter la lecture actuelle de ces entités dans l'espace aggloméré, il est attendu que les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur...).

4.3. Prendre en considération le caractère inondable dans les projets d'aménagements

De par sa topographie, Saint-Lubin-de-la-Haye présente un risque naturel majeur. Il convient donc d'appliquer strictement la réglementation en vigueur afin de limiter la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. Dans ce contexte, toute forme de nouvelle urbanisation sera évitée sur les secteurs sujets aux phénomènes d'inondation de la Vesgre.

4.4. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

La commune cherche à asseoir l'ensemble des secteurs à urbaniser dans une démarche de développement durable. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

5. Inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue

La commune de Saint-Lubin-de-la-Haye a su jusqu'à présent concilier son développement et la préservation des espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité : en ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

5.1. Maintenir et restaurer le corridor alluvial de la vallée de la Vesgre

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Centre identifie la vallée de la Vesgre comme un élément participant à la reconnaissance de la Trame Bleue sur la commune. La municipalité souhaite prendre en compte ce corridor alluvial qui scinde du nord au sud le territoire. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à la sauvegarde et à la remise en état des abords la Vesgre.

Dans le même esprit, les cours d'eau intermittents et les mares sont des éléments constitutifs du patrimoine naturel local qui garantissent une réelle biodiversité.

A cet égard, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond aux enjeux de préservation de la ressource en eau conformément aux objectifs définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

5.2. Protéger les boisements et les espaces ouverts

Les boisements couvrent les coteaux et ponctuent à de nombreuses reprises le plateau agricole. Ces boisements rythment les perceptions visuelles sur le grand paysage. Outre cette dimension paysagère, la fonction écologique de ces ensemble boisés est essentielle pour la biodiversité et notamment l'avifaune.

Les milieux naturels ouverts sont omniprésents dans la vallée de la Vesgre. Leur rôle, à travers les zones humides qui leur sont associées, est essentiel dans la régulation des eaux. Ces espaces participent également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie, et il s'avère nécessaire d'en limiter la constructibilité pour maintenir leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation).

5.3. Préserver les espaces verts et les jardins en milieu aggloméré

Les espaces verts privés et notamment les jardins participent également à la qualité paysagère des parties agglomérées de la commune et à son cadre de vie. Cette dimension est d'autant plus forte que ces jardins constituent un espace tampon entre le milieu bâti et les espaces naturels ou agricoles.

La municipalité souhaite donc limiter la constructibilité de ces espaces afin, d'une part, de mettre en avant leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation) et, d'autre part, d'organiser les possibilités de mutation foncière susceptibles de densifier les espaces bâtis.

5.4. Assurer l'intégrité du site Natura 2000

La reconnaissance de la qualité environnementale de la commune se traduit aussi par des mesures de protections des espaces naturels, et plus particulièrement le classement en zone Natura 2000 du boisement de « la côte de la Haye ». Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables conforte cette disposition et garantit la conservation des milieux en empêchant toute forme d'aménagement conséquent sur cet espace fragile.

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

Depuis 2006, sur la commune, ce sont près de 7 hectares de terres naturelles et agricoles qui ont été artificialisées pour satisfaire des besoins majoritairement dédiés à l'habitat. Pour répondre à cet objectif de modération de consommation de l'espace, la municipalité souhaite concentrer dorénavant sa volonté de développement exclusivement sur le bourg, et dans une moindre mesure sur le hameau de la Haye, limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricole. L'optimisation de l'enveloppe urbaine existante par le comblement des espaces « en creux » disponibles est ajustée aux justes besoins démographiques identifiés pour les dix ans à venir.

6.1. Empêcher le mitage et circonscrire l'étalement urbain

L'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Lubin-de-la Haye ne présente à ce jour que peu d'opportunités de complément ou de renouvellement. En effet, le maillage très optimisé et le caractère récent des secteurs résidentiels n'offrent que peu d'opportunités foncières et de potentialités en terme de mutation. A l'inverse, les hameaux de la Haye, de Richeville et du Coudray, proposent des secteurs, au sein de l'espace bâti, libres de toutes occupations.

Dès lors, afin de garantir une croissance tout en empêchant le mitage et limitant l'étalement urbain provoqués par la mise en œuvre de projets isolés, le parti d'aménagement retenu se fonde sur l'optimisation des espaces déjà bâtis et dument constitués, à savoir le village, les hameaux de la Haye, de Richeville et dans une moindre mesure du Coudray.

6.2. Encadrer tout projet d'aménagement par un cadre programmatique précis

Le projet d'aménagement propose une gestion très maîtrisée de l'espace et une politique de diversification des formes urbaines. Dès lors les espaces identifiés dans le présent document voient leur capacité d'accueil précisés dans le rapport de présentation (pièce 2. du dossier)

6.3. Afficher des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'optimisation des enveloppes bâties

Etat actuel	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Le recours à des zones à urbaniser pour le développement résidentiel	31 logements par comblement des espaces en creux et 16 logements pour les secteurs en cours d'urbanisation	4.2 hectares mobilisés pour l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires.

La mobilisation de la vacance dans le projet :

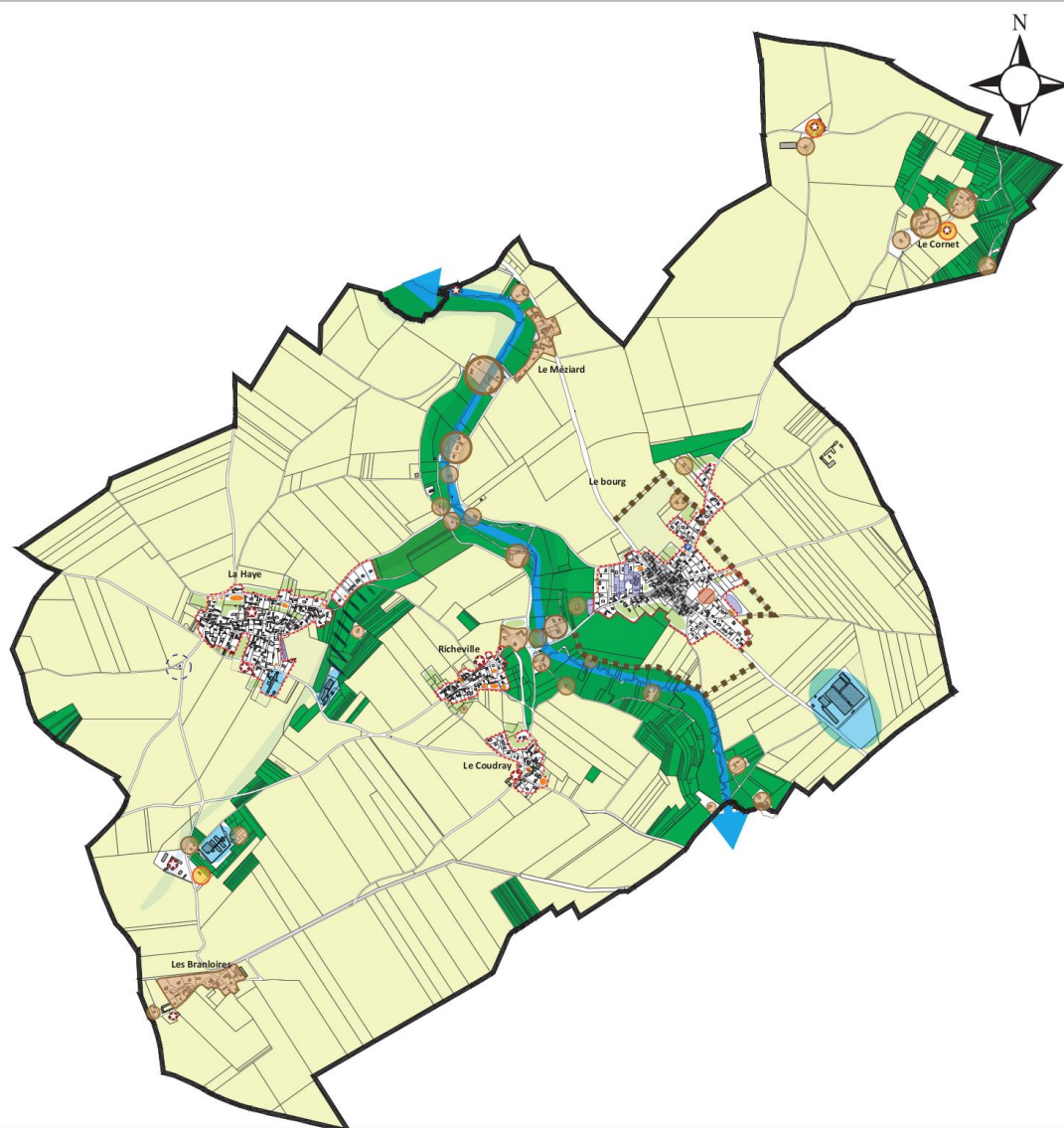
Etat actuel	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
43 logements vacants, soit 9.3% du parc immobilier	20 logements vacants mobilisés pour asseoir les besoins en matière de développement démographique	Ces logements vacants permettent l'économie d'environ 14 000m ²

La valorisation des espaces « naturels » dans les espaces bâtis

Etat actuel	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Le PLU de 2011 inscrivait des espaces identifiés comme à préserver sur les franges des zones urbaines	L'objectif est de s'assurer de la consolidation des continuités écologiques à travers des cœurs d'îlots et des fonds de jardins, supports de la nature dans les espaces bâtis	15.1 hectares de terrains dans les enveloppes urbaines inscrits désormais en zone Uj (urbaine jardins)

PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LEGENDE

Encadrer le développement par :

- La définition d'une enveloppe bâtie clairement définie pour contenir l'étalement urbain
- L'optimisation du tissu bâti à des fins résidentielles
- La prise en considération du programme en court
- L'encadrement de l'urbanisation des hameaux et des écarts
- Le maintien de l'offre d'équipements publics
- L'aménagement d'un parking

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

- La préservation des terres agricoles
- Le maintien des sièges d'exploitation agricole
- La mise en place à long terme d'un chemin de contournement agricole
- La diversification et la mutation de bâtiments agricoles
- La possibilité d'implantation de commerces, d'activités artisanales et de services de proximité (non cartographié)
- L'accompagnement et le développement des sites d'activités

Préserver le paysage et le cadre de vie par :

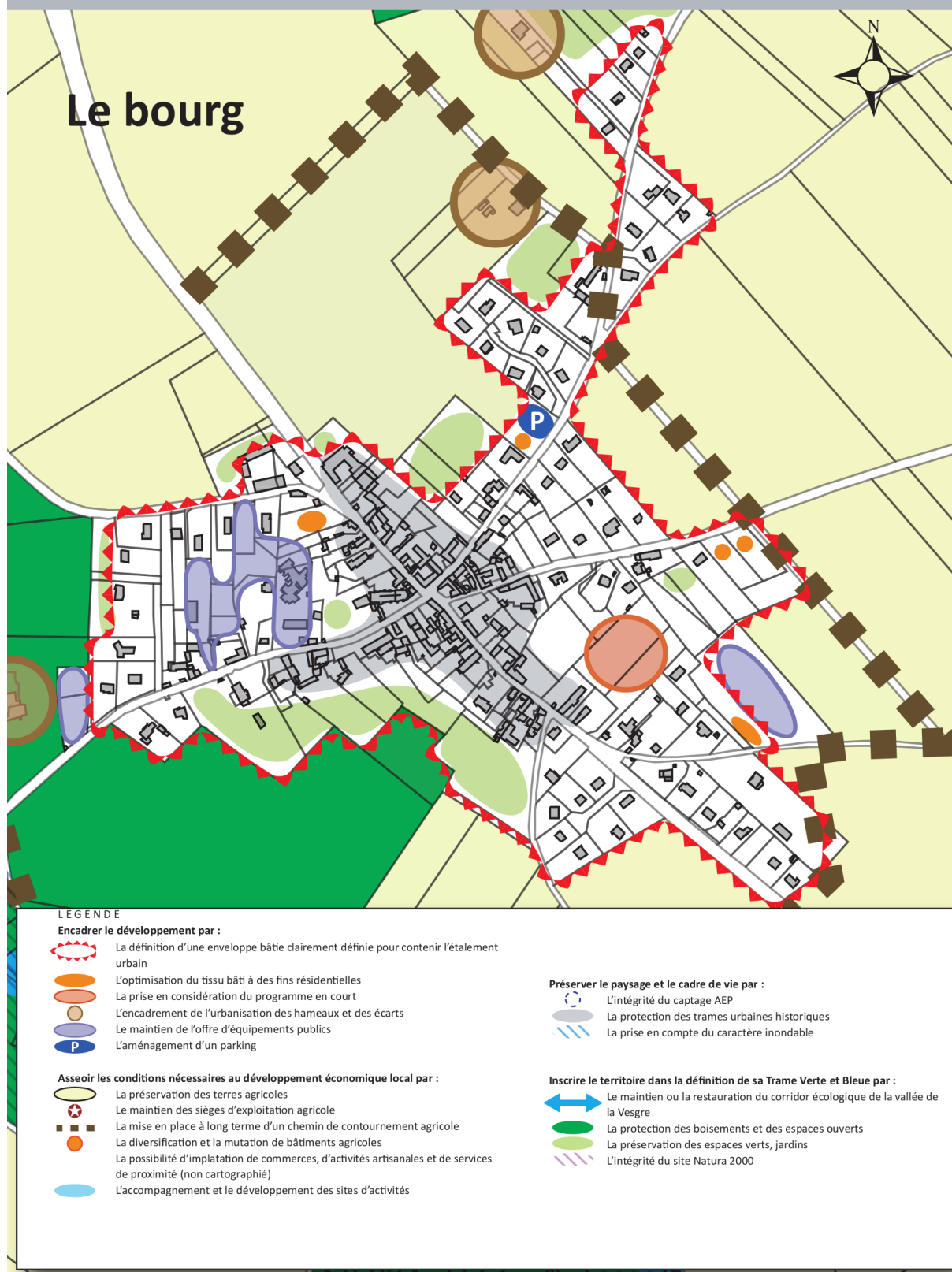
- L'intégrité du captage AEP
- La protection des trames urbaines historiques
- La prise en compte du caractère inondable

Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue par :

- Le maintien ou la restauration du corridor écologique de la vallée de la Vesgre
- La protection des boisements et des espaces ouverts
- La préservation des espaces verts, jardins
- L'intégrité du site Natura 2000

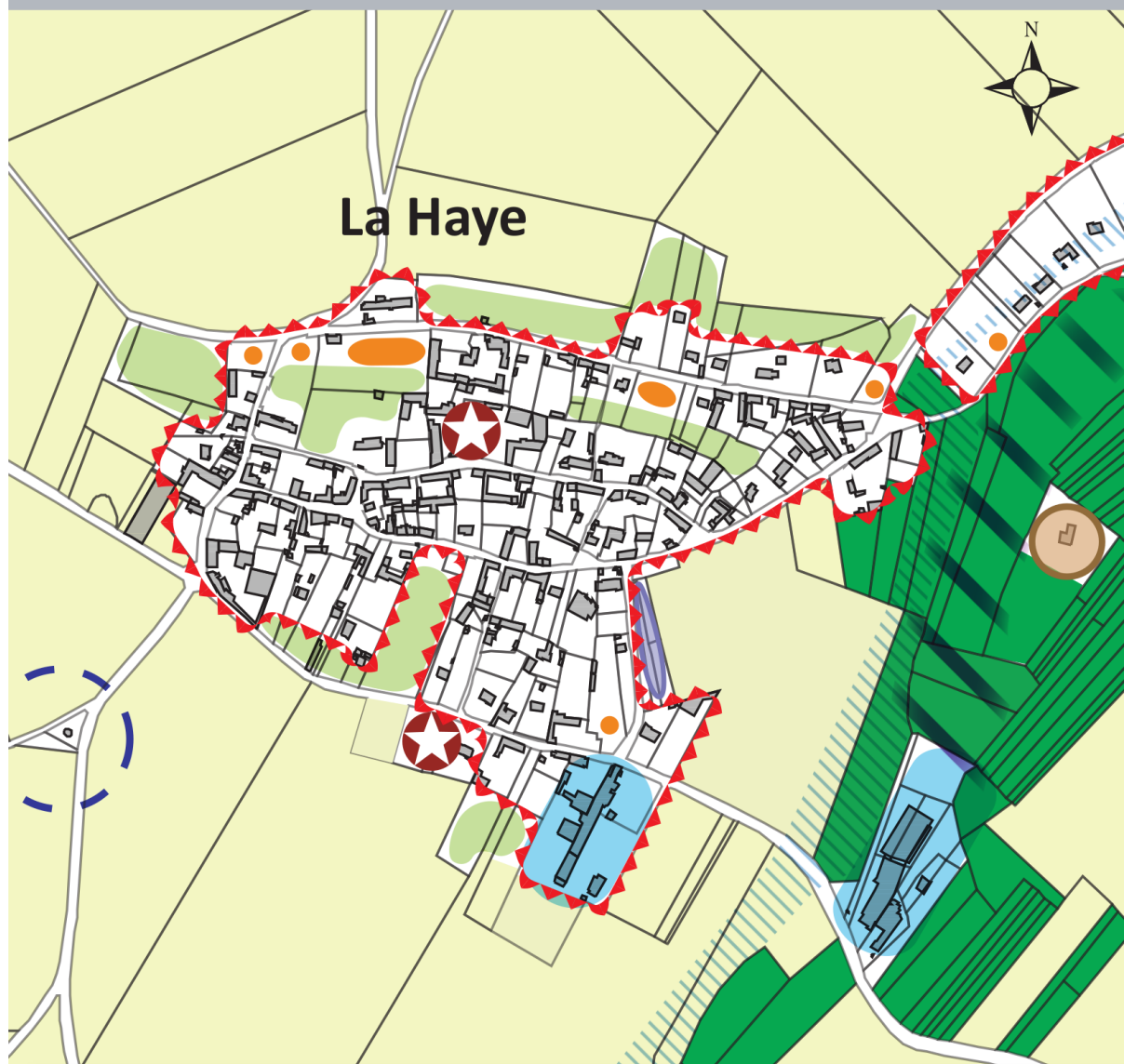
PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LEGENDE

Encadrer le développement par :

- La définition d'une enveloppe bâtie clairement définie pour contenir l'étalement urbain
- L'optimisation du tissu bâti à des fins résidentielles
- La prise en considération du programme en court
- L'encadrement de l'urbanisation des hameaux et des écarts
- Le maintien de l'offre d'équipements publics
- L'aménagement d'un parking

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

- La préservation des terres agricoles
- Le maintien des sièges d'exploitation agricole
- La mise en place à long terme d'un chemin de contournement agricole
- La diversification et la mutation de bâtiments agricoles
- La possibilité d'implantation de commerces, d'activités artisanales et de services de proximité (non cartographié)
- L'accompagnement et le développement des sites d'activités

Préserver le paysage et le cadre de vie par :

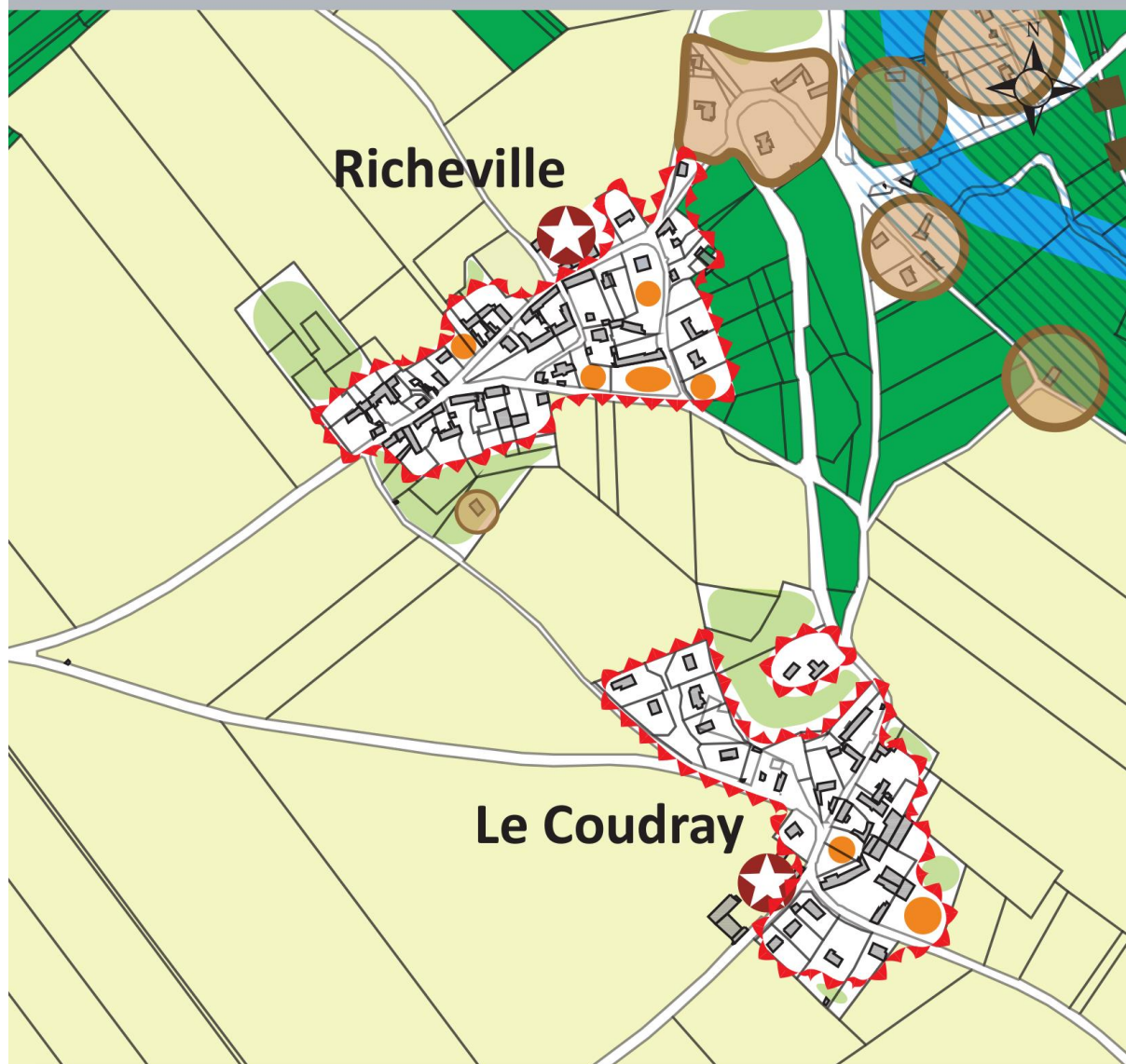
- L'intégrité du captage AEP
- La protection des trames urbaines historiques
- La prise en compte du caractère inondable

Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue par :

- Le maintien ou la restauration du corridor écologique de la vallée de la Vesgre
- La protection des boisements et des espaces ouverts
- La préservation des espaces verts, jardins
- L'intégrité du site Natura 2000

PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LEGENDE

Encadrer le développement par :

- La définition d'une enveloppe bâtie clairement définie pour contenir l'étalement urbain
- L'optimisation du tissu bâti à des fins résidentielles
- La prise en considération du programme en court
- L'encadrement de l'urbanisation des hameaux et des écarts
- Le maintien de l'offre d'équipements publics
- L'aménagement d'un parking

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

- La préservation des terres agricoles
- Le maintien des sièges d'exploitation agricole
- La mise en place à long terme d'un chemin de contournement agricole
- La diversification et la mutation de bâtiments agricoles
- La possibilité d'implantation de commerces, d'activités artisanales et de services de proximité (non cartographié)
- L'accompagnement et le développement des sites d'activités

Préserver le paysage et le cadre de vie par :

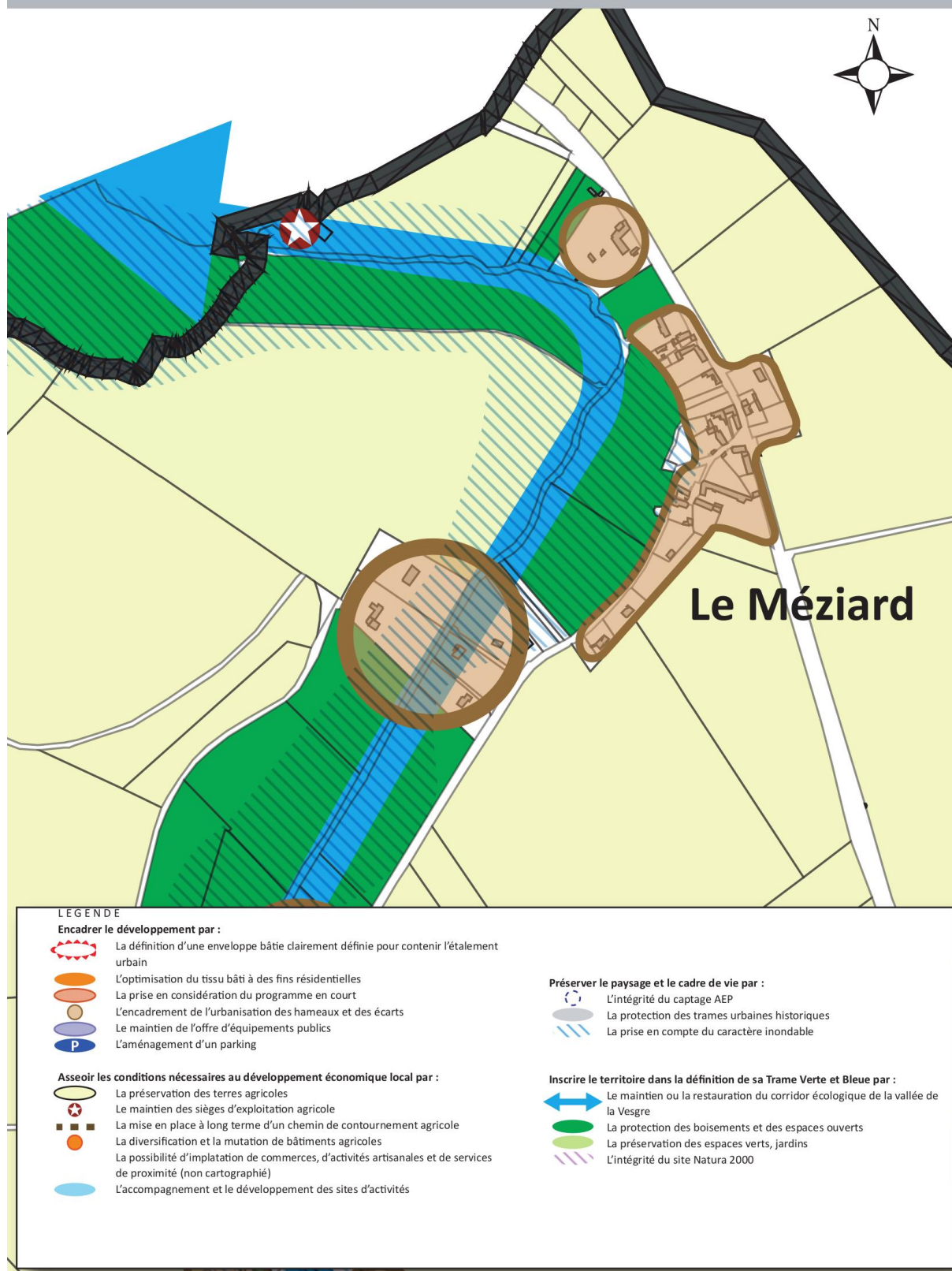
- L'intégrité du captage AEP
- La protection des trames urbaines historiques
- La prise en compte du caractère inondable

Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue par :

- Le maintien ou la restauration du corridor écologique de la vallée de la Vesgre
- La protection des boisements et des espaces ouverts
- La préservation des espaces verts, jardins
- L'intégrité du site Natura 2000

PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LEGENDE

Encadrer le développement par :

- La définition d'une enveloppe bâtie clairement définie pour contenir l'étalement urbain
- L'optimisation du tissu bâti à des fins résidentielles
- La prise en considération du programme en court
- L'encadrement de l'urbanisation des hameaux et des écarts
- Le maintien de l'offre d'équipements publics
- L'aménagement d'un parking

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

- La préservation des terres agricoles
- Le maintien des sièges d'exploitation agricole
- La mise en place à long terme d'un chemin de contournement agricole
- La diversification et la mutation de bâtiments agricoles
- La possibilité d'implantation de commerces, d'activités artisanales et de services de proximité (non cartographié)
- L'accompagnement et le développement des sites d'activités

Préserver le paysage et le cadre de vie par :

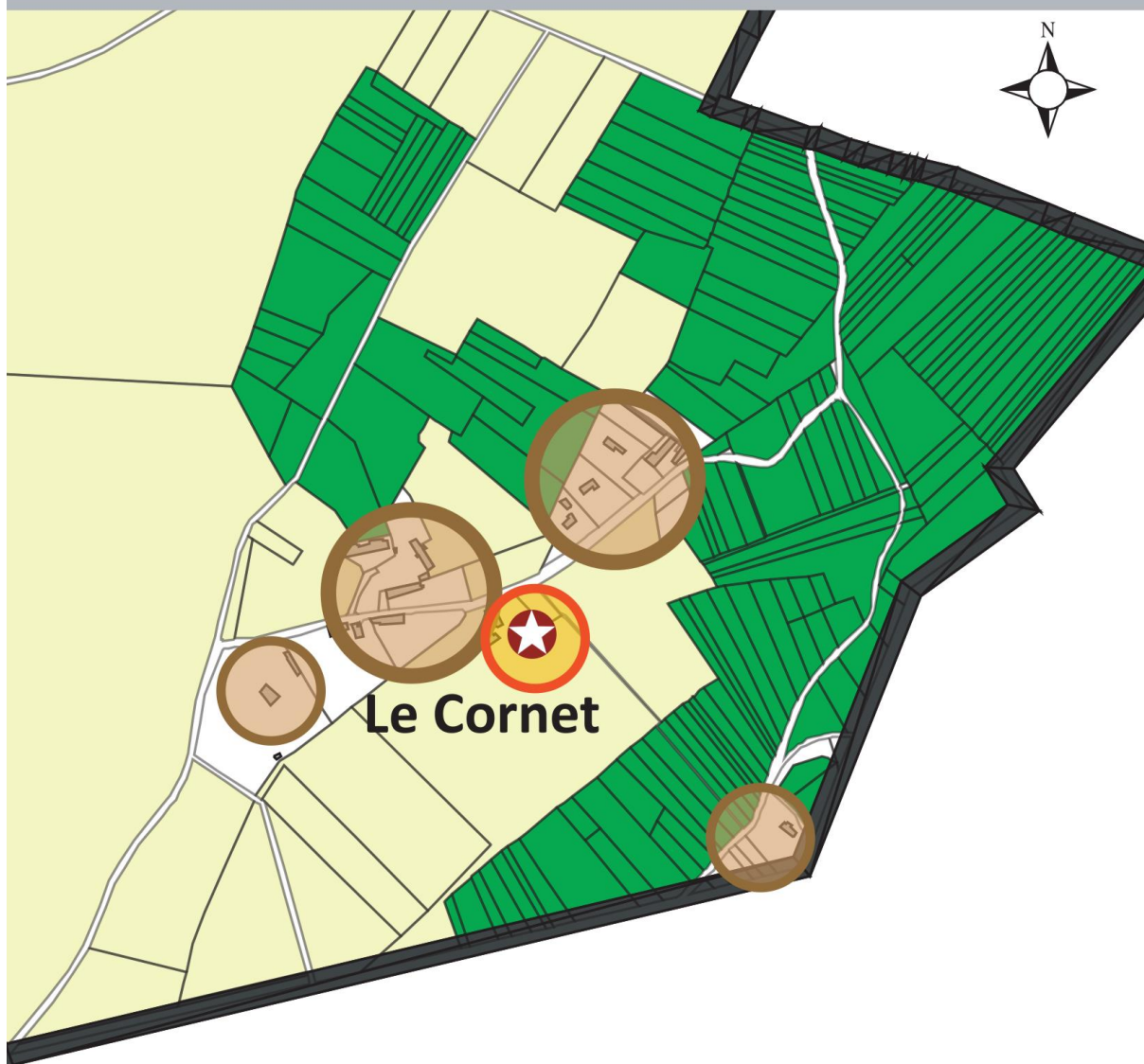
- L'intégrité du captage AEP
- La protection des trames urbaines historiques
- La prise en compte du caractère inondable

Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue par :

- Le maintien ou la restauration du corridor écologique de la vallée de la Vesgre
- La protection des boisements et des espaces ouverts
- La préservation des espaces verts, jardins
- L'intégrité du site Natura 2000

PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LEGENDE

Encadrer le développement par :

- La définition d'une enveloppe bâtie clairement définie pour contenir l'étalement urbain
- L'optimisation du tissu bâti à des fins résidentielles
- La prise en considération du programme en court
- L'encadrement de l'urbanisation des hameaux et des écarts
- Le maintien de l'offre d'équipements publics
- L'aménagement d'un parking

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

- La préservation des terres agricoles
- Le maintien des sièges d'exploitation agricole
- La mise en place à long terme d'un chemin de contournement agricole
- La diversification et la mutation de bâtiments agricoles
- La possibilité d'implantation de commerces, d'activités artisanales et de services de proximité (non cartographié)
- L'accompagnement et le développement des sites d'activités

Préserver le paysage et le cadre de vie par :

- L'intégrité du captage AEP
- La protection des trames urbaines historiques
- La prise en compte du caractère inondable

Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue par :

- Le maintien ou la restauration du corridor écologique de la vallée de la Vesgre
- La protection des boisements et des espaces ouverts
- La préservation des espaces verts, jardins
- L'intégrité du site Natura 2000