

SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Document présenté au débat sans vote
du Conseil Municipal du 19 janvier 2023*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date
du 3 juillet 2025

approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) La Maire,



UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS







Sommaire

1. Préambule	5
2. Rappel du contexte réglementaire	7
3. Saint-Loubès accélère les transitions	11
4. Perspectives d'une croissance démographique de 1.1% en moyenne par an entre 2019 et 2032 et conséquence sur le besoin en foncier.....	13
4.1 Les grands impératifs à prendre en compte.....	13
4.2 Le choix des nouveaux secteurs à urbaniser dédiés à l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité.....	14
4.3 Le respect des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix prochaines années, dans le respect du Code de l'urbanisme et de la loi « Climat et Résilience ».....	15
5. Orientations politiques d'une petite ville en transition.....	17
5.1 ORIENTATION POLITIQUE N°1 : Impulser une « urbanité campagnarde » connectée ..	18
5.2 ORIENTATION POLITIQUE N°2 : Accueillir la population et les entreprises en fonction des ressources et des fragilités du terri-toire.....	25
5.3 ORIENTATION POLITIQUE N°3 : Mettre en œuvre la sobriété écologique désirable	29
5.4 ORIENTATION POLITIQUE N°4 : Réorienter l'activité économique locale.....	33

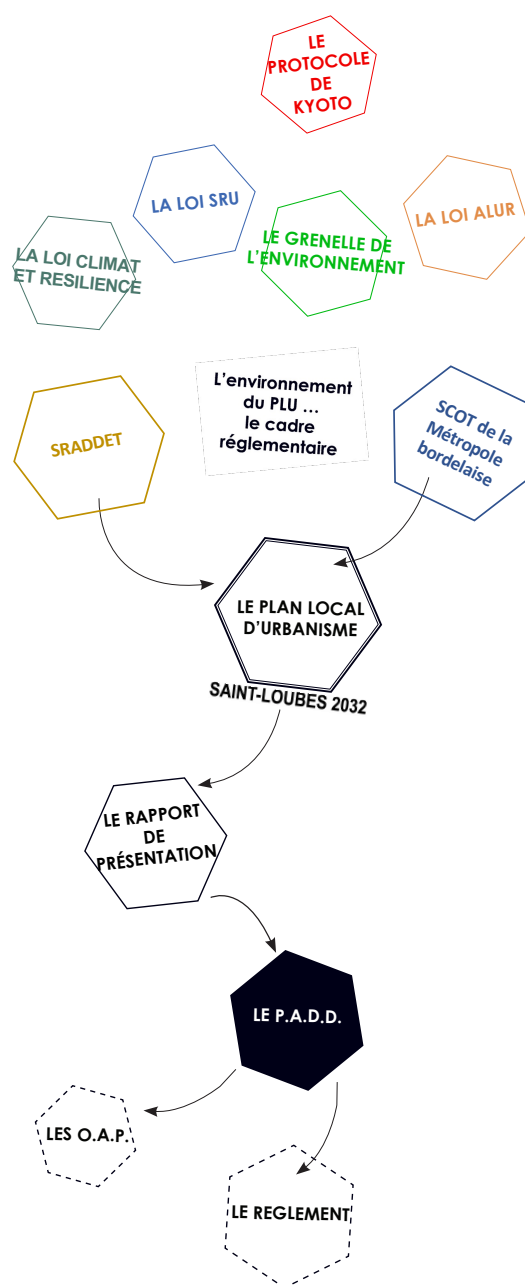




1. Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire. Il traduit une vision politique et sociale du territoire à un horizon de 10 ans (l'horizon 2033) capable d'intégrer un horizon plus lointain (2050) : la ville que nous voulons transmettre aux générations futures.

Le PADD propose aussi un cadre de cohérence interne au PLU. S'appuyant sur les analyses du rapport de présentation, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU. Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations. Ainsi, si le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modification ou de révision allégée, une procédure de révision générale devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD.





Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. Les orientations générales des politiques 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 ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été introduite par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000 et modifié par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

L'écriture du PADD est un acte politique majeur pour les élus de la Ville de Saint-Loubès.

Il constitue le document de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme communal pour les dix années à venir, intégrant les orientations politiques et les contraintes légales s'imposant à la commune. En d'autres termes, c'est le document cadre qui expose le projet urbain de la Ville de Saint-Loubès et fixe les objectifs à atteindre et les actions à mettre en place pour y parvenir.

C'est à partir de ces objectifs qu'est établie règlement écrit et graphique du PLU, qui porte sur l'utilisation et la préservation des sols et les principes de constructions, dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Il constitue un cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.



2. Rappel du contexte réglementaire

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme indique que :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une 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 ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;



7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme expose :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

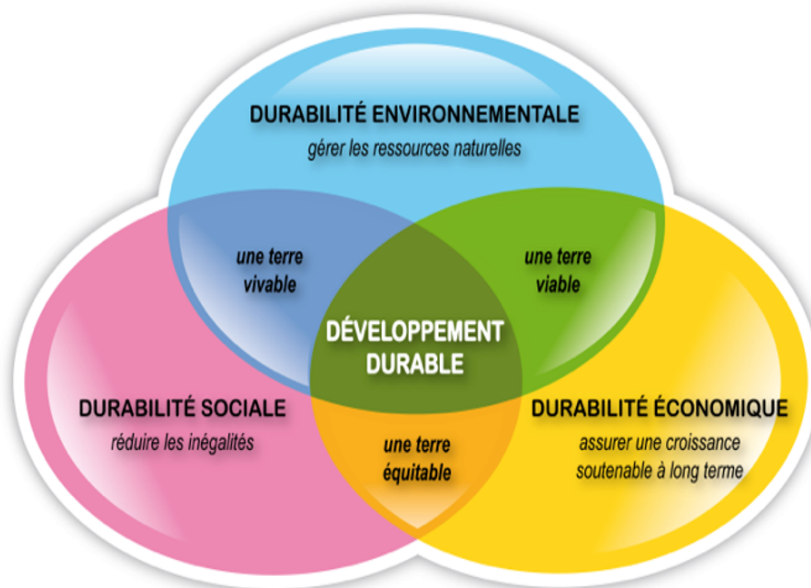
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...]

Article L.153-12 du Code de l'Urbanisme stipule que :

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

[...]



Le projet d'aménagement et de développement durables de Saint-Loubès affirme les principes majeurs de la loi solidarité et renouvellement urbains :

- > Le principe d'équilibre.
- > Le principe de diversité.
- > Le principe de respect de l'environnement.

Il a pour objectif de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ».

En rédigeant le PADD, les élus de la commune de Saint-Loubès ont souhaité intégrer pleinement les enjeux induits par l'évolution climatique. La prise en compte de ces enjeux permettra d'anticiper les évolutions de son territoire et de s'y adapter.

Les orientations générales de ce PADD ont été soumises à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 19 janvier 2023, venant après ceux du 25 février 2021 et du 27 septembre 2018, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme. Ce nouveau débat a été rendu nécessaire par la réorientation du projet d'aménagement initial par la nouvelle municipalité.





3. Saint-Loubès accélère les transitions

Par ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune a souhaité poser les bases d'une réorientation du devenir de son territoire à échéance 2033.

L'ambition est d'inscrire le projet d'urbanisme dans une stratégie de développement durable prenant en compte les cinq finalités définies dans la Stratégie Nationale de Développement Durable et les objectifs du Grenelle de l'Environnement, ainsi que les principes de l'accord de Paris, pour relever le défi du développement et de l'aménagement durable du territoire:

- > Le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- > La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- > L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- > La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations ;
- > La réorientation des activités vers des modes de production et de consommation responsables favorisant l'économie responsable et les circuits courts ;
- > La prise en compte des enjeux du territoire face au dérèglement climatique ;
- > La participation à l'effort de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% d'ici à 2030 par rapport à 1990.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les objectifs d'une politique volontariste en matière de prise en compte de la question énergétique, de la préservation des terres agricoles, du respect des espaces naturels, de la gestion de la ressource en eau et des eaux usées et du bien vivre ensemble à Saint-Loubès.



Pour la commune, ces objectifs consistent principalement en :

- > Le rattrapage de la production de logements sociaux pour répondre aux obligations réglementaires qui fixent la part de ces logements à 25% du parc total des résidences principales à l'échéance 2032-2033. Ce rattrapage permettra de répondre également aux besoins de la population loubésienne.
- > L'optimisation des enveloppes urbaines existantes, en privilégiant particulièrement la production de logements sociaux dans le tissu urbain existant du centre-bourg, par des changements de destination, des opérations de rénovation et de renouvellement urbain.
- > La rénovation des logements et le renouvellement urbain, en prenant en compte des critères d'efficacité énergétique, de production d'énergie renouvelable et de gestion des risques induits par le dérèglement climatique.
- > La maîtrise de la croissance démographique : l'objectif est une croissance démographique moyenne de l'ordre de 1,1% par an, soit de l'ordre de 1 450 habitants supplémentaires au plus d'ici 2032, soit un rythme nettement plus bas qu'entre 2012 et 2017 (2,8%).
- > Une exigence de qualité environnementale, énergétique et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.
- > Un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement, centré sur les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement en zone urbaine et aux réseaux d'énergie. Une attention particulière sera également portée sur le développement de réseaux de chaleur pour permettre la mise en place de sites de production d'énergie renouvelable collectifs.
- > Une consommation limitée et justifiée des terres agricoles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes, pour préserver et accroître la séquestration carbone du territoire.
- > Une mise en valeur et une protection des terres agricoles, forestières et naturelles.
- > Une prévention des risques, nuisances et pollutions.
- > Une promotion de la mobilité douce et le développement de l'intermodalité à partir du quartier de la gare.
- > La maîtrise du développement des communications numériques.
- > La confirmation du rôle de Saint-Loubès dans le soutien au développement économique local et à la sédentarisation des actifs locaux. Seule une extension mesurée de la zone d'activités sera admise. Cela passera d'abord par des actions en faveur de l'agriculture extensive et/ou biologique, de l'artisanat et des services, et de l'économie sociale et solidaire. Ceci, en désignant des secteurs dédiés à la culture biologique, en accueillant des entreprises consommant peu d'emprises et offrant un fort pouvoir d'emplois au sein de la zone d'activité économique.
- > L'adaptation du territoire aux changements climatiques.



4. Perspectives d'une croissance démographique de 1,1% en moyenne par an entre 2020 et 2035 et conséquence sur le besoin en foncier

4.1 Les grands impératifs à prendre en compte

La ville de Saint-Loubès entend notamment traduire ses engagements politiques vers une meilleure solidarité entre les habitants, au travers de la question de l'accès au logement. Elle a donc choisi de progresser efficacement dans la résorption du déficit des Logements Sociaux, et de se doter des moyens d'atteindre l'objectif réglementaire de 25% du parc de logements existant à l'horizon 2032/2033.

En termes de projection démographique et d'objectifs de production de logements, cette volonté se traduit par un taux de croissance démographique moyen de l'ordre de 1,1% par an entre 2019 (année de référence statistique) et 2032. Celle-ci est compatible avec le taux de croissance démographique attribué par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise au secteur de Saint-Loubès.

Cette perspective de croissance maîtrisée offre à Saint-Loubès les moyens de résorber à terme le déficit de Logements Sociaux.

Pour remplir ces objectifs tout en veillant à la qualité environnementale du territoire communal, il s'agira d'abord de privilégier l'implantation des nouveaux logements au sein du tissu urbain constitué avant de consommer des espaces naturels et agricoles, tout en maîtrisant la pression foncière et veillant au maintien du confort de vie des habitants. Pour cela, un ensemble de dispositions et d'actions sera mis en œuvre par le biais du PLU :

- > L'utilisation des « dents creuses » du tissu urbain constitué.
- > La densification maîtrisée des zones urbaines par renouvellement urbain (mutation de parcelles bâties).

Une réglementation fine s'emploiera à définir les niveaux de densification adaptés selon les secteurs.

La politique de mixité sociale et de diversification de l'habitat sera conduite par la Commune en mobilisant les outils d'aménagement que lui offre le Code de l'urbanisme tels que les « secteurs de mixité sociale » ou bien les « emplacements réservés à vocation de mixité sociale ».

Dans les opérations, il sera plus particulièrement recherché la création de logements du T1 au T3. Le recours au Bail Réel Solidaire (BRS) sera l'un des moyens privilégiés pour atteindre ces objectifs.



4.2 Le choix des nouveaux secteurs à urbaniser dédiés à l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité

La commune de Saint-Loubès s'est fixée pour objectif prévisible un accroissement de l'ordre de 1 450 habitants supplémentaires par rapport à 2019 et atteindre une population communale de l'ordre de 11 350 habitants à l'horizon 2032 (+110 nouveaux habitants par an en moyenne).

Pour répondre aux besoins qu'imposent ces évolutions démographiques et les impératifs de production de logements sociaux, la commune se fixe les objectifs suivants :

- > Sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes, il s'agit de produire de l'ordre de 580 logements de tous types à l'horizon 2032.
- > A ce premier chiffre s'ajoute la production de logements destinée à assurer le maintien de la population existante et le desserrement des ménages (« point mort ») estimée, au vu de la décennie passée (2009-2019), à environ 370 logements (soit 37 par an).

Au total, les objectifs que s'est fixée la municipalité se traduisent ainsi par la production de l'ordre de 950 logements au minimum à produire entre 2019 et 2032.

Cette production se répartira de la manière suivante :

- > 80 à 100 logements produits dans le parc bâti existant.
- > 550 à 600 logements produits en intensification urbaine (comblement de dents creuses ou renouvellement urbain).
- > 330 à 370 logements créés en extension de l'enveloppe urbaine existante.

La mobilisation du foncier pour atteindre ces objectifs tient compte des opportunités foncières au sein de l'enveloppe urbaine et en extension urbaine. Elle consommera au total **de l'ordre de 31 hectares**, dont 15,6 hectares consacrés aux logements créés en extension urbaine, soit un peu plus de la moitié de la surface mobilisée, ce qui est conforme aux objectifs du SCoT.

Modes d'urbanisation	Dans le parc bâti existant	En intensification urbaine	En extension urbaine	TOTAL
Surfaces disponibles ouvertes à l'urbanisation pour de l'habitat	0 hectare	15,7 hectares	15,6 hectares	31,3 hectares
Nombre de logements projetés	80 à 100 logements	570 à 610 logements	320 à 340 logements	970 logements minimum
Part de logements	8% à 10%	55,5 à 60,5%	30,5% à 35,5%	100%

La densité en intensification urbaine sera de l'ordre de 40 à 45 logements à l'hectare tandis que celle en extension urbaine sera d'environ 20 logements à l'hectare, y compris espaces verts.

Compte tenu des opérations déjà en cours, de celles programmées ou à l'étude, ainsi que des dispositions réglementaire du PLU, **de l'ordre de 80% des logements produits seront des**



logements sociaux afin de permettre le rattrapage nécessaire pour atteindre l'objectif des 25% imposé par la loi à l'horizon 2032.

4.3 Le respect des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix prochaines années, dans le respect du Code de l'urbanisme et de la loi « Climat et Résilience »

On a vu ci-dessus que l'accueil de population entraînait la consommation de 15,6 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Quant à elle, l'extension notamment des zones économiques sur ces mêmes espaces et celle des équipements (particulièrement l'école de Modery) cumulera 9,7 ha.

- > **Le présent PLU projette donc, sur la décennie 2021-2031, une consommation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers de 24,9 ha.**
- > Soit **49% de la consommation constatée entre 2011 et 2021** qui était de 50,7 ha.
- > Le PLU respecte donc largement les impératifs réglementaires de réduction de moitié de consommation d'espaces naturels et agricoles dans les 10 prochaines années par rapport à la décennie écoulée.





5. Orientations politiques d'une petite ville en transition

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de Saint-Loubès qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent en plusieurs orientations, sans ordre de priorité. Toutefois, les thèmes abordés dans chacune de ces orientations sont hiérarchisés et intègrent pour chacune d'entre elles les enjeux du dérèglement climatique.

- > **ORIENTATION POLITIQUE N°1** : Impulser une « urbanité campagnarde »¹ connectée
- > **ORIENTATION POLITIQUE N°2** : Accueillir la population et les entreprises en fonction des ressources et des fragilités du territoire
- > **ORIENTATION POLITIQUE N°3** : Mettre en œuvre la sobriété écologique
- > **ORIENTATION POLITIQUE N°4** : Réorienter l'activité économique locale

¹ Ce concept est issu d'une recherche réalisée à Saint-Loubès entre janvier 2019 et mars 2020 par Xavier GUILLOT, architecte-urbaniste, professeur HDR à l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux et Julie AMBAL, paysagiste DPLG, post-doctorante à l'Université de Genève et enseignante à l'ENSAP Bordeaux et docteure en sociologie urbaine. A la différence de la « campagne urbaine » (Pierre DONADIEU, 1998) qui exprime le développement urbain sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, « l'urbanité campagnarde » exprime plutôt l'ajustement réciproque entre un tissu urbain et une convergence de valeurs provenant de la campagne et de la ville.



5.1 ORIENTATION POLITIQUE N°1 : Impulser une « urbanité campagnarde » connectée

La commune de Saint-Loubès offre des caractéristiques identitaires riches et diversifiées : appartenance à la vallée de la Dordogne et aux paysages de l'Entre-Deux-Mers, présence d'un paysage bâti historique avec un bourg remarquable, présence notable du port de Cavernes, des hameaux et domaines viticoles...

Or, l'extension urbaine qu'a connu la commune depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle (et qui correspond aux bouleversements subis par la Métropole), a modifié ses composantes et complexifié la perception de son identité. La structure historique de la ville est devenue peu lisible et mérite d'être valorisée tandis que les déplacements pendulaires et l'utilisation de la voiture sur la RD 242 nuisent à l'accès aux services et commerces et à l'espace public, participant à un manque d'appropriation territoriale des différents secteurs de la commune.

Le défi est d'offrir aux loubésiens et aux visiteurs des espaces de rencontres fortuites, tant au sein du tissu urbain existant que sur les voies secondaires ou les sentiers en valorisant la pluralité des lieux attractifs de la commune.

Pour ce faire, **deux axes** sont retenus :

- > Favoriser les connexions entre les différents secteurs géographiques et les liens entre les divers espaces de vie de Saint-Loubès.
- > Partager l'identité historique, actuelle et paysagère loubésienne.

5.1.1 Favoriser les connexions entre les différents secteurs géographiques et les liens entre les différents espaces de vie de Saint-Loubès

5.1.1.1 En valorisant sa situation géographique privilégiée

- > **Tirer parti de la bonne accessibilité dont bénéficie le territoire** (accessibilité ferroviaire, connexion aux grands axes routiers métropolitains, ancrage sur le fleuve) et valoriser ce potentiel au service des habitants et du tourisme (port, gare, parcours touristiques, mobilité diversifiée...).
- > **Profiter de la diversité et de la richesse paysagère aux portes de Bordeaux :**
 - Promouvoir l'identité viticole en AOC (lisibilité, fléchage, œnotourisme),
 - Affirmer le lien avec le fleuve (aménagement du port, protection, parcours pédestres et cyclables),
 - Partager un cadre de vie de qualité (nature en ville, grands espaces de nature, paysages agricoles et forestiers),
 - Vivre entouré de nature (équilibre ville/nature, espaces publics...).



5.1.1.2 En cheminant au sein du territoire

> Développer les itinéraires multimodaux :

- Développer les réseaux de mobilités collectives et de mobilités douces dans la première couronne du centre-bourg et dans la zone industrielle,
- Développer une ou des aires de covoiturage officiel (s), notamment entre Saint-Loubès et Ambarès-et-Lagrave,
- Dynamiser la pratique et le partage de l'espace public,
- Améliorer l'environnement du centre-bourg, inciter aux mobilités douces et piétonnes, pour réduire l'emprise de la voiture individuelle dans cette zone,
- Renforcer la lisibilité, le confort et la sécurité des itinéraires concernés - piétonniers et cyclables - (en s'appuyant sur la refonte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée en cours),
- Valoriser et promouvoir la découverte de certains espaces naturels (mares, palus et étangs...),
- Relier la zone d'activité au centre-bourg par un cheminement doux pour renforcer le lien entre les deux entités.

> Organiser le stationnement afin de :

- Mettre en adéquation l'offre, calibrée et répartie en fonction des flux et du fonctionnement du bourg,
- Faciliter son accès (localisation adéquate, renforcement de la signalisation),
- Développer le stationnement pour vélos et autres,
- Sécuriser les sites de stationnement (voiture, vélos, trottinettes...) autour de la gare pour augmenter l'usage du train/bus pour les trajets domicile/travail,
- Penser l'organisation du stationnement afin de minimiser l'impact visuel des véhicules motorisés depuis l'espace public et qu'il permette une pratique apaisée du centre-bourg,
- Encourager la rotation des véhicules sur les places de stationnement par le maintien des « zones bleues » et les arrêts-minute,
- Dédier des zones de parking aux commerces.

Au sein de la Zone d'Activités Économiques :

- Inciter à la mutualisation des aires de stationnement et mettre à disposition une aire de covoiturage avec recharge pour véhicules électriques,
- Favoriser la réalisation d'aires de stationnement non imperméabilisées.



5.1.1.3 En créant des espaces de rencontres

- > **Créer une zone multimodale au niveau de la gare** (train / bus / stationnement voiture / aire de covoiturage / parking vélos sécurisé / bornes de recharges pour véhicules électriques) **connectée aux centralités du centre-bourg, de la zone d'activités, au quartier de Cavernes, et desservant les voies principales des zones pavillonnaires.**
- > **Encourager le développement de tissu commercial, des équipements associatifs et de service du centre-bourg.**
- > **Renforcer la découverte du territoire :**
 - Développer les pratiques douces, les animations, le tourisme vert et le tourisme œnologique,
 - Mettre en place des codes communs entre les différentes centralités du territoire afin de renforcer les liens.
- > **Œuvrer en faveur d'une meilleure concordance entre l'offre d'emploi et le profil socioprofessionnel de la population.**
- > **Favoriser le développement des communications numériques :**
 - Développer l'« interaction habitante »,
 - Organiser le télétravail à Saint-Loubès,
 - Développer des sites de coworking pour inscrire cette pratique chez les habitants de Saint-Loubès,
 - S'ouvrir aux opportunités d'informations et d'échanges avec le monde extérieur.
- > **Promouvoir la culture par la découverte de la programmation de La Coupole.**
- > **Faciliter la création de lieux de rencontres intergénérationnels accessibles.**

5.1.1.4 En protégeant la biodiversité et ses valeurs écologiques, économiques et d'usage (cadre de vie, promenades...)

- > **Protéger les espaces naturels et agricoles remarquables** : réservoirs de biodiversité (la Dordogne et le secteur des Palus), zones humides et milieux à forts enjeux écologiques.
- > **Améliorer la connaissance de ces milieux pour mieux les appréhender et les protéger.**
- > **Maintenir, voire renforcer les continuités écologiques par la protection des « corridors » :**
 - Interdire les coupures *via* l'urbanisation,
 - Prendre en compte, protéger et étendre les coulées vertes au sein du tissu urbain,
 - Respecter strictement les corridors écologiques (trame verte et bleue),
 - Favoriser la connexion de zones naturelles entre elles par une revégétalisation des espaces artificialisés.



- > **Protéger les milieux aquatiques et humides et ainsi reconnaître les fonctionnalités et services rendus par les zones humides** (biodiversité, trame bleue, pouvoir épurateur des eaux, écrêtement des crues...) :
 - Identifier et protéger les zones de biodiversité,
 - Imposer le principe d'évitement des zones humides dans le cadre de projets d'urbanisation,
 - Imposer un recul de l'urbanisation par rapport aux cours d'eau,
 - Protéger les boisements en bordure de cours d'eau (*via* les outils du PLU : EBC, éléments de paysage...),
 - Réimplanter des haies arbustives à grande échelle.

5.1.2 Partager l'identité historique, actuelle et paysagère loubésienne

5.1.2.1 En confortant l'héritage agricole, naturel et urbain, tout en s'adaptant au dérèglement climatique

- > **Affirmer le statut et la place du centre-bourg :**
 - Identifier et protéger le patrimoine bâti et naturel existant,
 - Densifier qualitativement sa première couronne,
 - Veiller à ne pas concurrencer le rôle du centre, mais au contraire à l'affirmer,
 - Définir le potentiel de densification des différents secteurs de la première couronne au regard du contexte urbain environnant (emplacement dans la ville, formes urbaines en présence, types de flux avoisinants, équilibres sociaux à respecter), et du contexte intrinsèque de chaque secteur (couvert paysager, configuration),
 - Préserver et créer des espaces de respiration,
 - Protéger et développer le couvert végétal existant,
 - Promouvoir les toitures et murs végétalisés.
- > **Veiller au maintien du statut et de l'identité des hameaux :**
 - Protéger l'identité et rendre lisible le statut des hameaux, signaler et désenclaver certains domaines, maintenir la forte empreinte patrimoniale du bourg,
 - Stopper la densification et l'extension urbaine dans les hameaux du *Le Commandeur-Goubert, Les Mottes, Le Gravas, Terrefort, Peymenard, L'Estrille, Sarail, Le Truch, Le Basque,*
 - Préserver et promouvoir l'identité du port de *Cavernes*, ses formes urbaines, sa structure, son port.
- > **Assurer la cohabitation apaisée des habitations et des exploitations agricoles, prévenir les conflits d'usage** (notamment création de zones tampon dans le respect des orientations du SCoT).



- > **Maîtriser les transitions** entre les différents quartiers, entre les zones habitées et les routes et entre les unités paysagères.
- > **Clarifier les limites des espaces urbains vis-à-vis des espaces naturels et agricoles.**
- > **Protéger les marqueurs identitaires :**
 - Qu'ils soient bâtis (édifice, puits...) ou naturels (alignement d'arbres, sujet isolé...), permettre leur rénovation et/ou leur maintien,
 - Qu'ils soient ponctuels ou qu'ils forment un ensemble (quartier, rue, ceinture verte de jardins, paysage...),
- > **Élaborer une charte paysagère et architecturale :**
 - Donner les orientations pour mettre en valeur l'identité paysagère de la commune (préservation des arbres remarquables, espaces verts...),
 - Œuvrer en faveur d'une mise en cohérence des clôtures et favoriser la plantation de haies.
- > **Valoriser les entrées de ville :**
 - Renforcer l'intégration paysagère de la Zone d'Activités, affirmer son statut de séquence d'entrée qualitative dans le bourg de Saint-Loubès,
 - Préserver l'identité des différentes entrées de ville qui racontent les multiples visages de la commune,
 - Réaffirmer et restructurer les séquences d'entrée lorsque celle-ci se sont distendues,
 - Encadrer l'affichage publicitaire.
- > **Mettre en valeur l'identité des grandes entités paysagères du territoire :** palus, secteurs des étangs, plateau et vallons viticoles :
 - Conforter l'unité paysagère du bassin versant de la Dordogne, les paysages de l'eau, palus et boisements associés. Renforcer les continuités hydrographiques, maintenir les structures bocagères et les composantes agro-viticoles, ainsi que les séquences rurales,
 - Éviter les références régionales extérieures (notamment les « fantaisies décontextualisées » et les « catalogues architecturaux » dans le cadre des opérations d'ensemble).
- > **Structurer la Zone d'Activités grâce à un accompagnement végétal et paysager renforcé**, notamment en envisageant la plantation de haies, en coordination avec la Communauté de communes.
 - Préserver les espaces paysagers de qualité, notamment en franges avec les espaces résidentiels,
 - Désartificialiser les espaces imperméabilisés pour créer des zones « nature » favorables aux employés de la zone.
 - Assurer la protection des milieux naturels sensibles qui pourraient y subsister.



5.1.2.2 En adaptant la nouvelle production urbaine aux effets du dérèglement climatique sur le territoire

> Établir un cadre de vie qualitatif au sein des futures opérations :

- Intégrer, dès que cela est pertinent, des espaces de rencontre, des cheminements doux et un accompagnement paysager,
- Intégrer les aspects environnementaux des constructions en incitant au développement des constructions bioclimatiques utilisant des matériaux biosourcés.

> Encadrer les futures constructions :

- Privilégier des choix attentifs aux teintes, gabarits, implantation, matériaux, énergies, orientation, végétalisation, production d'énergie renouvelables et zones dédiées aux mobilités, compatibles avec les enjeux Climat Air Énergie.
- Encadrer les teintes des façades et des toitures, ainsi que les volumétries et les aspects techniques et énergétiques des futures constructions au regard des enjeux du dérèglement climatiques,
- Intégrer le « coefficient de biotope¹ » aux nouvelles constructions,
- Promouvoir l'usage de matériaux biosourcés et le développement de la végétalisation en façade, toiture et espaces au sol),
- Inciter à la plantation et à la non-artificialisation des espaces,
- Établir un cadre de cohérence architecturale, en lien avec les caractéristiques locales,
- Définir des clôtures adaptées aux caractéristiques paysagères des différents quartiers, œuvrer en faveur de leur cohésion, en favorisant plutôt les haies que les murs.

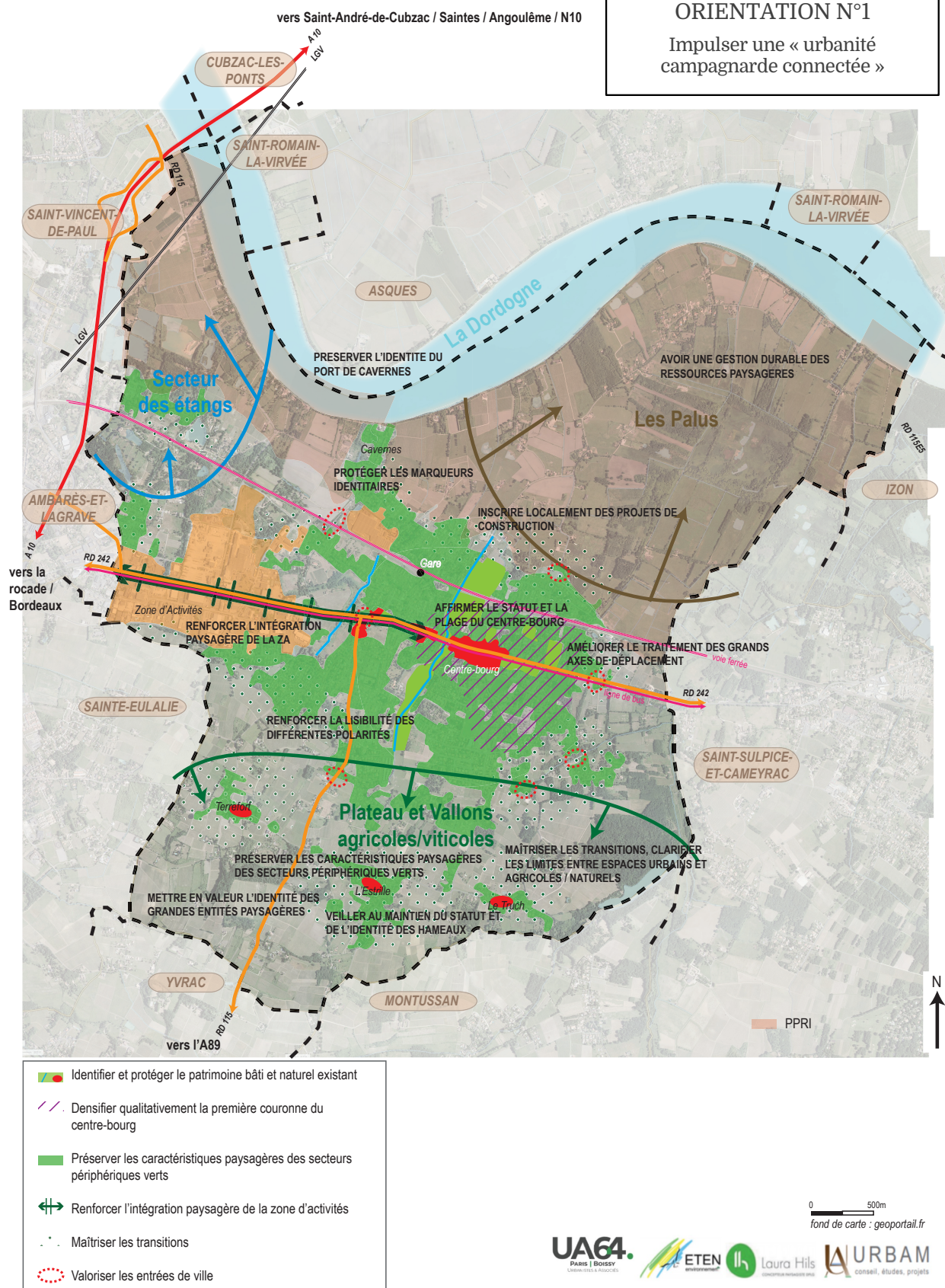
> Inscrire localement les projets de construction :

- Privilégier de bonnes conditions d'implantation et une bonne intégration paysagère des aménagements : prise en compte de la géomorphologie, du relief (situation en crête), de la présence de zones humides, d'autres protections, traitement des terrassements, définition éventuelle de reculs...
- Mettre en cohérence les futures formes urbaines.

¹ Le pourcentage composé et pondéré de toutes les surfaces favorables à la nature sur la surface totale de la parcelle.



PADD
ORIENTATION N°1
Impulser une « urbanité
campagnarde connectée »





5.2 ORIENTATION POLITIQUE N°2 : Accueillir la population et les entreprises en fonction des ressources et des fragilités du territoire

Du fait de sa situation géographique stratégique, du cadre de vie et des services qu'elle propose, la commune de Saint-Loubès est attractive. Sa démographie a, de fait, nettement évolué au cours des dernières décennies (la population a plus que triplé au cours des 50 dernières années, avoisinant aujourd'hui les 10 000 habitants). L'attractivité de Saint-Loubès est constatée notamment au travers de l'explosion du phénomène de division parcellaire, qui s'est décomplexé depuis 2014 à la suite de l'entrée en application de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), sans que la municipalité puisse intervenir sur le phénomène.

Aujourd'hui, le phénomène de division parcellaire apparaît problématique à plusieurs égards :

- > En impliquant la destruction du couvert végétal et en modifiant le tissu urbain d'origine, aéré, il détériore les caractéristiques paysagères de la grande couronne pavillonnaire de Saint-Loubès, qui, de « havre vert » aux portes de la métropole bordelaise, devient un ensemble imperméabilisé et confiné ;
- > En augmentant le nombre de résidences principales, il impacte à la hausse la proportion de Logements Sociaux à produire, tandis que la commune s'évertue à en réduire le déficit ;
- > En s'opérant de manière non maîtrisée, il suscite un ensemble de problèmes urbains : perte d'intimité entre les jardins, pression sur les réseaux, les équipements, etc.

Par conséquent, la Commune a décidé de maîtriser le phénomène dans le respect du Code de l'urbanisme, en recherchant d'abord des capacités d'accueil dans des opportunités foncières clairement identifiées au sein de l'enveloppe urbaine (52% de la surface dédiée à l'habitat), puis en mobilisant des parcelles localisées en extension urbaine (48% de la surface) et dans la réhabilitation du parc bâti existant.

La distance par rapport au centre-bourg, l'existence de voies d'accès, la nature du tissu urbain existant et la faisabilité des opérations immobilières sont des critères déterminants.

Cette densification « sur mesure » permet donc à la fois d'épaissir les proportions du centre historique (afin qu'elles restent en adéquation avec l'augmentation constatée et à venir de la population sur le territoire communal), et, grâce à une forme urbaine assez dense autorisée par une localisation centrale, de participer à la résorption du déficit en Logements Sociaux. Ces derniers seront toutefois répartis sur l'ensemble du territoire en privilégiant des petites opérations immobilières.

De plus, afin de privilégier l'intensification urbaine au plus près du centre-bourg, les hameaux constitués resteront dans leur dimension actuelle, et n'accepteront qu'une faible densification supplémentaire, dans le respect des orientations du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.



Pour ce faire, **quatre axes** sont retenus :

- > Adapter le développement démographique à la capacité 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.

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

- > **Favoriser la rénovation thermique des bâtiments publics avant la création de nouvelles constructions.**
- > **Maintenir une offre qualitative en matière d'équipements :**
 - Anticiper les retombées démographiques liées à la production de logements sur les capacités des équipements en place,
 - Engager la création de classes supplémentaires sur le territoire,
 - Satisfaire à la demande de création d'équipements publics en imposant leur construction dans l'enveloppe urbaine existante,

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

- > **Contenir l'accroissement démographique à l'ensemble des logements induits par le projet d'organisation de la densification de la commune**, prioritairement au sein de la première couronne du centre-bourg, dans le respect du patrimoine bâti et naturel en présence.
- > **Œuvrer en faveur de la résorption du déficit en Logements Sociaux, avec le recours au BRS pour favoriser l'accession à la propriété :**
 - Promouvoir leur production au sein de la première couronne du centre, identifier des secteurs propices à leur réalisation ou au sein du parc privé existant, en veillant aux performances énergétiques et environnementales des projets,
 - Définir des secteurs de développement essentiellement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et plus marginalement à l'extérieur.
- > **Accompagner la mise en place d'une réelle mixité sociale et l'intégration des futures opérations à la ville existante :**
 - Concevoir les projets de Logements Sociaux de telle manière qu'ils constituent des ensembles de taille mesurée, bien connectés avec la ville actuelle (programmation / formes urbaines / liens viaires/ végétalisation des espaces /



mise à disposition de mobilités douces avec un développement conjoint des espaces piétons et consacré à l'usage du vélo),

- Définir une programmation de logements diversifiée (type de logements sociaux, taille des logements) adaptée au contexte urbain environnant et à la taille de l'opération,
- Favoriser l'accueil des personnes âgées, des étudiants, des personnes seules, des foyers monoparentaux et des jeunes travailleurs en développant des logements et/ou des logements sociaux de petite taille.

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

- > **Urbaniser en priorité les emprises libres**, tout en préservant des secteurs de développement pour les activités en présence ayant des projets d'extension.
- > **Permettre l'expression d'une architecture contemporaine, mais inscrite localement et compatible avec l'éco construction et le bioclimatisme.**
- > **Inciter à la mutualisation des aires de stationnement et en réduire l'emprise globale.**

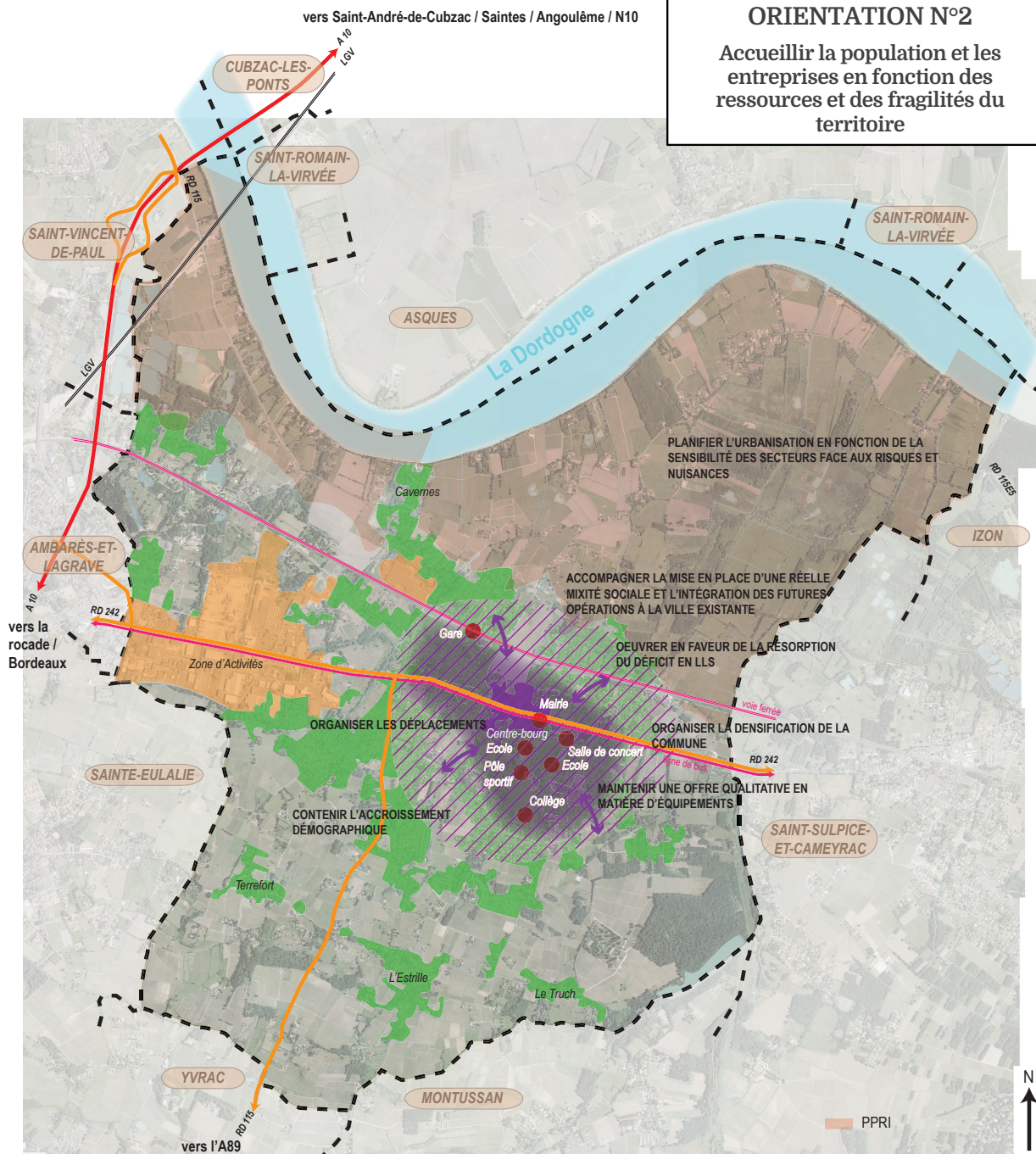
5.2.4 Planifier l'urbanisation en fonction de la sensibilité des secteurs face aux risques et nuisances

- > **Ne pas aggraver le risque d'inondation**, en prenant appui sur le PPRI :
 - En affirmant les règles quant à la gestion des eaux pluviales,
 - En limitant l'imperméabilisation et en protégeant les zones humides,
 - En désimperméabilisant des zones d'espaces publics avec végétalisation des sites,
 - En incitant les habitants à végétaliser leurs façades, jardins et toiture,
 - En engageant une campagne de plantations d'arbres résistants aux évolutions climatiques et de végétaux, qui sera menée par la municipalité.
- > **Intégrer le risque « retrait - gonflement des argiles ».**
- > **Contenir l'exposition des populations aux polluants atmosphériques** (COV, NOx, PM10, PM2,5, etc.) et **aux nuisances liées aux industries** (zone industrielle où se concentrent des ICPE) notamment en conservant une zone tampon non constructible entre la zone industrielle et le bourg.
- > **Encadrer strictement les constructions et l'extension d'établissements recevant du public (ERP) dans l'emprise de la canalisation de transport de gaz.**



PADD ORIENTATION N°2

Accueillir la population et les entreprises en fonction des ressources et des fragilités du territoire



- Densifier la première couronne du centre-bourg dans le respect du patrimoine bâti naturel en présence
- Limiter au maximum la densification et le phénomène de division parcellaire dans les secteurs périphériques
- Identifier des secteurs de développement ayant pour objectif principal la résorption du déficit en logements sociaux
- Favoriser une réelle mixité sociale et intégrer les futures opérations à la ville existante
- Maintenir une offre qualitative en matière d'équipements

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISME & LOGEMENTS

ETEN
ENVIRONNEMENT

Laura Hils
CONCEPTEUR PAYSAGISTE DPLG

URBAM
conseil, études, projets

0 500m
fond de carte : geoportail.fr

Représentation graphique URBAM



5.3 ORIENTATION POLITIQUE N°3 : Mettre en œuvre la sobriété écologique désirable

Saint-Loubès, commune de l'Entre-Deux-Mers, offre un cadre originel rural accueillant, qui subit aujourd'hui les effets de la métropolisation bordelaise et une réelle pression du développement résidentiel (développement pavillonnaire, augmentation du trafic routier intra et extra-communal, problèmes de stationnement, cohabitation d'usages et de modes de vie...).

Cependant, le territoire, relativement étendu (2 507 hectares) et doté d'un bourg resserré, est aussi contraint naturellement (fleuve et zones inondables, zones d'intérêt écologique réglementaires, parcelles viticoles en AOC).

C'est pourquoi, tout l'enjeu est de préserver et valoriser l'existant, en maintenant un développement équilibré et durable du territoire communal (équilibre entre préservation et développement, recherche de qualité paysagère et architecturale, maintien de la biodiversité, mutualisation des projets de développement en faveur de l'agriculture et de la vie locale, valorisation du potentiel paysager et environnemental existant et de l'identité locale...).

S'ajoute à cela, un nouvel enjeu plus ambitieux, celui d'encourager l'ensemble des acteurs du territoire à s'inscrire dans une posture de sobriété écologique, suivant la logique d'une réduction de la consommation d'énergie et des ressources naturelles tout en misant sur l'intelligence collective et l'économie circulaire pour trouver de nouvelles solutions pour demain.

Pour ce faire, **cinq axes** sont retenus :

- > 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.

5.3.1 Diminuer la consommation d'énergie fossile et favoriser la production d'énergies renouvelables

- > **Inciter au développement d'infrastructures de réseaux de production d'énergies renouvelables** en zone denses.
- > **Définir les secteurs de développement essentiellement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et plus marginalement à l'extérieur**, en travaillant en parallèle sur l'augmentation des capacités des réseaux d'énergie.



- > **Intégrer les procédés et mises en œuvre liées aux énergies renouvelables au sein des anciennes habitations et les systématiser pour les futures constructions d'habitat collectif.**

5.3.2 Encourager les projets architecturaux exemplaires en termes de sobriété économique et écologique

- > **Limiter au maximum le phénomène de division parcellaire** au sein de la grande couronne.
- > **Donner la préférence au traitement en éco quartier** des principales opérations.
- > **Adapter les équipements existants en fonction du dérèglement climatique**, en veillant à des proportions d'espaces verts permettant la **lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur**, en optant pour des couleurs et des orientations des constructions adaptées au réchauffement climatique.
- > **Créer de nouveaux espaces de « respiration »** en y intégrant des zones de fraîcheur (lutte contre les épisodes caniculaires).
- > **Limiter et optimiser l'éclairage nocturne.**
- > **Permettre l'expression d'une architecture contemporaine**, mais inscrite localement et compatible avec l'éco construction et le bioclimatisme.

5.3.3 Veiller à l'adoption des bons réflexes écologiques par les acteurs de la production urbaine

- > **Définir un cadre réglementaire clair encadrant les opérations privées d'habitat autorisées** (seuil de consommations énergétiques, proportion de production d'énergie renouvelable, stockage et utilisation des eaux potables et des eaux de pluie, zones dédiées au stationnement de mobilités douces, limitation d'usages de matériaux produisant des polluants atmosphériques).
- > **Conditionner l'urbanisation à l'atteinte de performances énergétiques et environnementales et à la production d'énergies renouvelables :**
 - Guider les particuliers vers un habitat économe en énergie et respectueux de l'habitat traditionnel,
 - Préserver la perméabilité des sols.
 - Lorsque cela est possible, envisager la création de **réseaux de chaleurs**.

5.3.4 Mobiliser les outils permettant d'atténuer les flux relatifs aux mouvements pendulaires

- > **Tirer parti de la desserte en transports en commun (train et bus)** afin :
 - De diminuer la part des déplacements motorisés individuels,



- De promouvoir l'amélioration de la desserte des transports en commun, notamment au niveau de la gare avec une augmentation du cadencement dans le cadre du futur RER métropolitain et au niveau du bus, tant pour la desserte que la fréquence,
- D'implanter des bornes de recharges pour véhicules électriques (mais aussi d'autres carburants alternatifs BIOGNV / GNV / hydrogène), avec, si possibilités, implantation sur ces aires d'ombrières de production photovoltaïques pour alimenter les bornes de recharges.

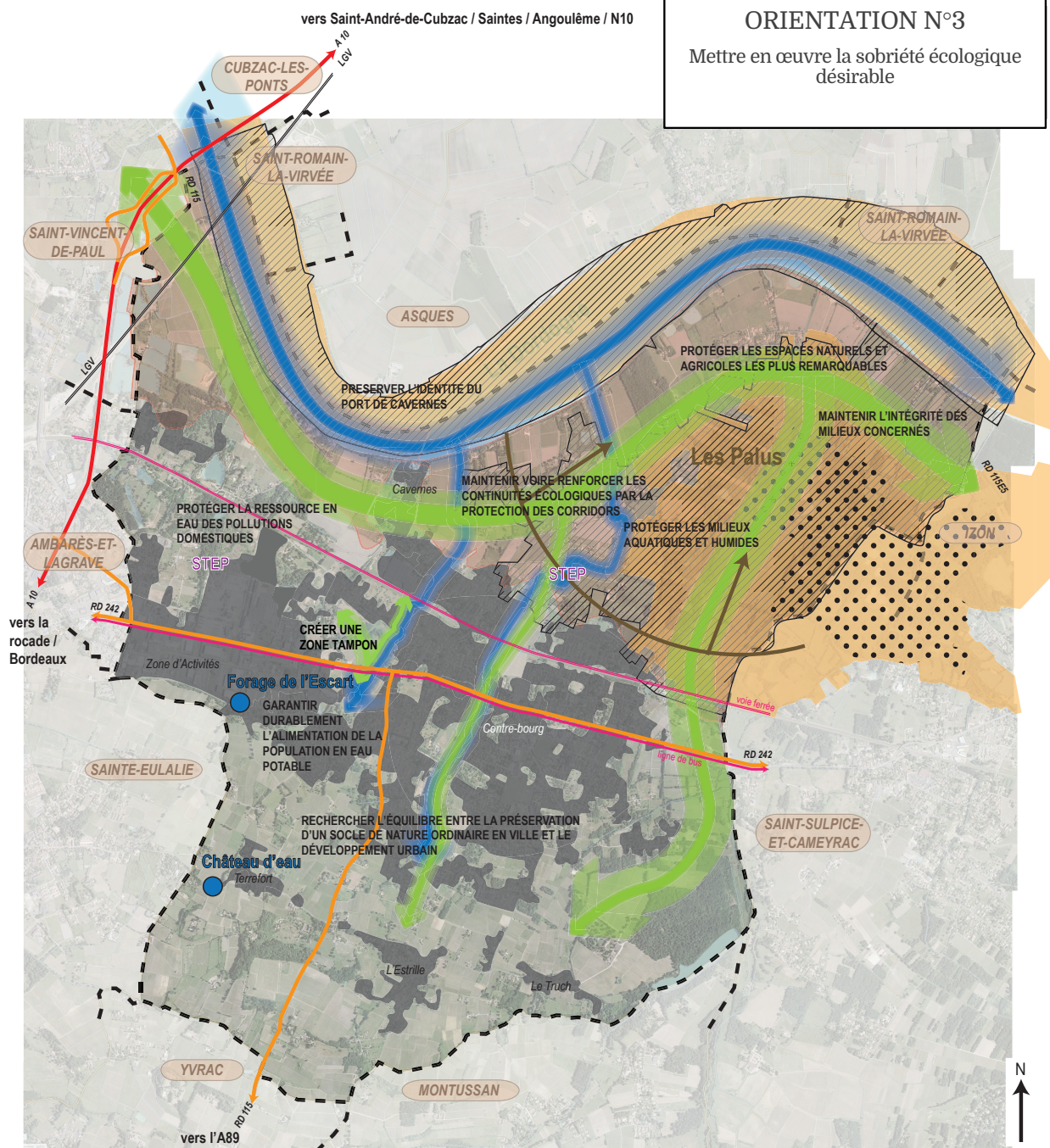
5.3.5 Protéger la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif

- > **Inciter à la récupération et à l'usage des eaux de pluie.**
- > **Inciter à la plantation d'essences peu consommatrices d'eau.**
- > **Protéger la ressource en eau des pollutions domestiques**, en :
 - Limitant et gérant l'imperméabilisation du sol et les eaux de ruissellement,
 - Développant prioritairement les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif,
 - Captant les eaux de pluie et les eaux grises pour l'usage domestique,
 - *A contrario*, en limitant le nombre de constructions nouvelles dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif (hameaux) et le cas échéant, en privilégiant les secteurs aptes à l'assainissement autonome.



PADD ORIENTATION N°3

Mettre en œuvre la sobriété écologique
désirable



PPRI Plan de Protection du Risque Inondation

Natura 2000 «La Dorodgne» et «Palus de Saint-Loubès et d'Izon»

ZNIEFF de type 1 «Zone Centrale des Palus de Saint-Loubès et d'Izon»

ZNIEFF de type 2 «La Dorodgne» et «Palus de Saint-Loubès et d'Izon»

Trames vertes (milieux terrestres naturels ou semi-naturels) et bleues (milieux aquatiques et humides)

STEP STEP Station d'épuration

Captage d'eau potable et son périmètre de protection rapprochée

UA64
PARIS | BOISSY
URBANISME & ASSOCIÉS

ETEN
environnement

laura Hils
CONCEPTEUR PAYSAGISTE DPLG

URBAM
conseil, études, projets

0 500m
fond de carte : geoportail.fr

Représentation graphique URBAM



5.4 ORIENTATION POLITIQUE N°4 : Réorienter l'activité économique locale

L'économie loubésienne apparaît diversifiée et dynamique. Elle est notamment représentée par :

- > Un territoire au sein duquel la viticulture, l'agriculture et l'élevage occupent une place historique.
- > La Zone d'Activités Économiques (englobant zones industrielles, zones artisanale et micro-zones commerciales).
- > Un ensemble de services et de commerces présents en centre-bourg.
- > Une offre touristique en développement.

Il s'agit avant tout de favoriser l'implantation d'activités responsables et solidaires, dotées d'une faible empreinte carbone, dans le but d'agir pour le renforcement de la concordance entre lieu de résidence et offre d'emploi.

L'agriculture à Saint-Loubès s'inscrit dans le projet alimentaire territorial porté à l'échelle du Pôle territorial du « Cœur Entre-deux-Mers ». Il s'agit de préserver les espaces et l'activité agricoles afin d'encourager la pratique de circuits courts (fruits et légumes, vin, viande, poissons, miel, etc.) à destination de la population de Saint-Loubès et des communes environnantes. Les palus, à proximité du fleuve, sont le secteur privilégié par la Commune pour le développement de l'activité agricole biologique.

Concernant la Zone d'Activités Économiques, on soulignera qu'elle est présente depuis plus d'un siècle, et ce pour différentes raisons : la proximité de Bordeaux tout d'abord (et la difficulté d'y développer certaines industries), la proximité de grandes infrastructures de transport ensuite et, enfin, la taille démographique de la commune (incluant une importante main d'œuvre disponible). Cependant, la zone industrielle initiale a évolué, elle s'est diversifiée au profit d'un secteur artisanal et d'un moindre secteur commercial.

L'ensemble des raisons qui ont suscité l'émergence de la zone industrielle d'origine justifie pour les années à venir son confortement, en freinant fortement son extension. En effet, ses capacités de développement encore existantes doivent être réorientées au profit d'entreprises peu consommatrices d'espaces et offrant un fort potentiel d'emplois. Son évolution doit également être envisagée en relation avec d'autres enjeux, liés au fonctionnement global de la commune, ainsi qu'aux intérêts environnementaux et paysagers, notamment la gestion de l'interface entre zones résidentielles et zones économiques.

Le confortement du dynamisme du pôle commerçant du centre-bourg représente également un enjeu de taille si l'on souhaite atteindre l'objectif d'une « urbanité campagnarde ». Rendre cet espace plus apaisé, en limitant la place de la voiture et en favorisant des itinéraires communaux pour les modes doux, invitera le chaland à cheminer vers les commerces et les services publics. Afin de réduire la pratique du « stop and go », consistant à récupérer les produits dans le magasin et de s'en aller aussitôt, l'objectif est de concilier les usages de l'espace public (s'asseoir sur un banc, faire du sport, discuter, contempler, etc.) en collaboration avec l'activité commerciale, dans le but de proposer une « expérience loubésienne ».



Pour ce faire, **quatre axes** sont retenus :

- > Préserver l'agriculture et encourager de nouvelles pratiques agricoles.
- > Réorienter la Zone d'Activité.
- > Conforter l'offre et la diversité commerciale et de services disponibles en centre-bourg.
- > Faire du tourisme un vecteur de développement local.

5.4.1 Préserver l'agriculture et encourager de nouvelles pratiques agricoles

- > **Protéger la ressource agricole :**
 - Minimiser la consommation d'espaces agricoles,
 - Affirmer les grands ensembles agraires en les protégeant de l'urbanisation,
 - Éviter le mitage des espaces naturels et agricoles,
 - Maintenir l'intégrité des milieux concernés sans que cette protection constitue un frein à l'activité agricole qui participe à cette richesse.
- > **Mettre en place les outils favorisant l'émergence de projets vertueux**, notamment dans les palus.
- > **Développer le maraîchage, les circuits courts d'alimentation, l'agriculture biologique.**
- > **Créer une coopérative ou une AMAP sur la zone des palus.**
- > **Tendre vers une autonomie alimentaire en s'investissant dans le Projet Alimentaire Territorial à l'échelle du Pôle territorial du « Cœur Entre-deux-Mers ».**
- > **Permettre la diversification des exploitations agricoles, dans le cas de projets précis.**
- > **Développer un « drive local » ou « drive fermier ».**

5.4.2 Réorienter la Zone d'Activités Économiques

- > **Atténuer l'aspect monofonctionnel et indépendant de la Zone d'Activités Économiques :** renforcer son intégration paysagère, diversifier sa pratique, structurer l'ensemble, etc.
- > **Anticiper la programmation de la Zone d'Activités Économiques afin de définir un ensemble cohérent**, au regard notamment :
 - Des entreprises déjà en place,
 - Des besoins de la commune et de l'intercommunalité,
 - Des atouts apportés par les infrastructures en présence,



- Dans la mesure du possible, du ratio d'emplois généré au regard de la surface consommée et d'une meilleure concordance entre l'offre d'emploi et le profil socioprofessionnel de la population.
- > **Encadrer fortement les extensions de la Zone d'Activités Économiques sur deux sites en continuité de celle-ci et composés de terrains en partie dégradés.** Cette extension portera sur environ 11 ha.
- > **Flécher l'amélioration de la Zone d'Activités Économiques et ses sites d'extension limitée vers l'accueil d'entreprises responsables et solidaires.**
- > **Développer l'économie locale par l'accompagnement d'activités relevant de l'économie-circulaire.**
- > **Étudier l'opportunité d'implanter une station de carburants « alternatif » (GNV) pour répondre aux besoins des flottes de poids lourds présentes sur zone, ainsi que des bornes de recharges électriques, tenant compte du respect de l'environnement et d'une compensation énergétique par la création d'ombrières de panneaux photovoltaïques.**

5.4.3 Conforter l'offre et la diversité commerciale et de services disponibles en centre-bourg

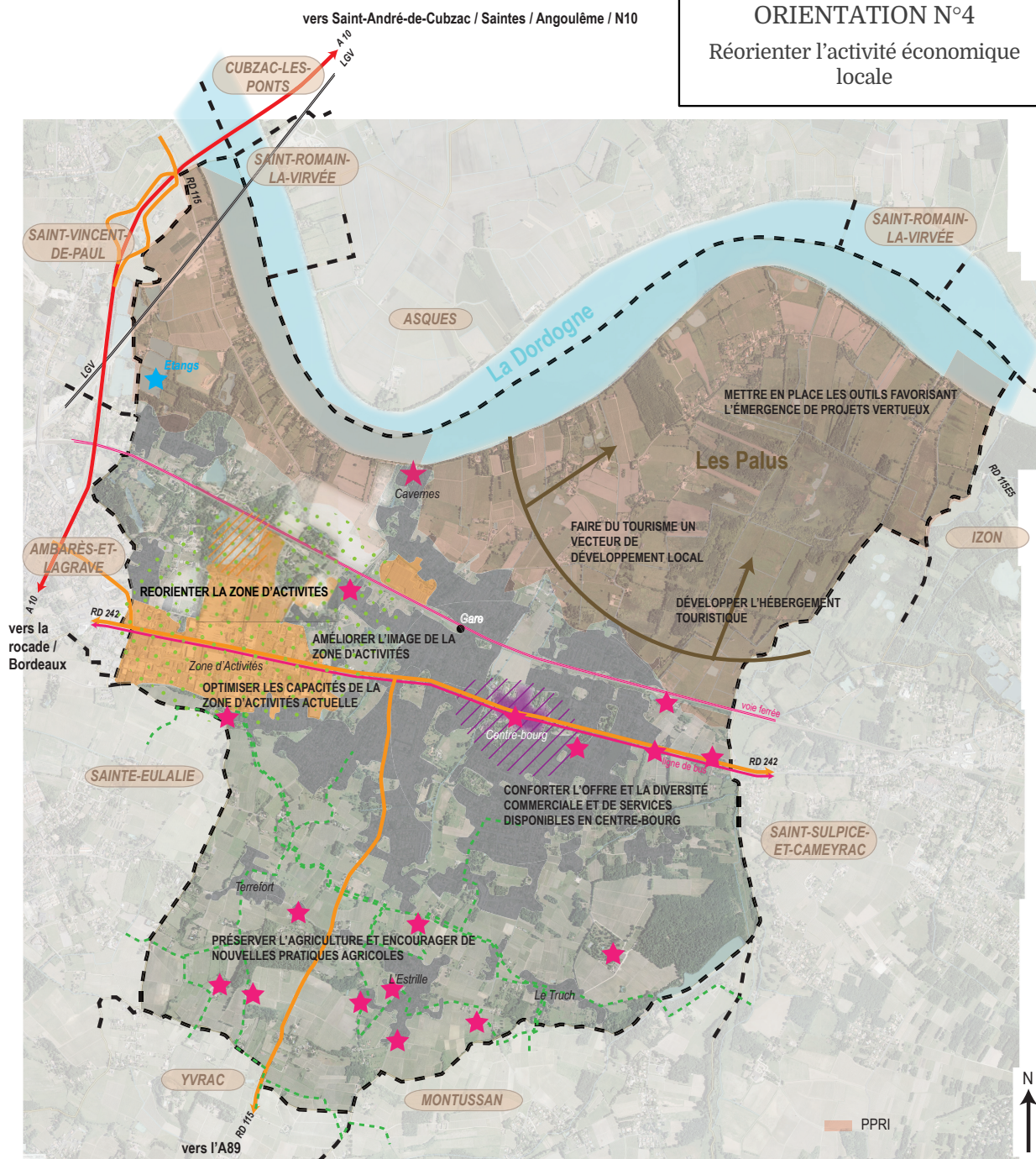
- > **Favoriser l'implantation d'espaces de coworking.**
- > **Identifier les services et secteurs commerciaux à développer.**
- > **Concentrer l'offre commerciale et de services en cœur de bourg :**
 - Conforter l'offre existante,
 - Encourager le développement de commerces et de services de proximité dans le centre-bourg, entre le centre-bourg historique et le pôle commercial développé autour du supermarché, ou aux abords immédiats du centre-bourg (secteur du stade),
 - Restreindre la création de commerces au-delà du cœur de bourg et de ses abords.

5.4.4 Faire du tourisme un vecteur de développement local

- > **Concevoir l'offre touristique au sein d'une offre territoriale plus globale.** Incrire l'offre loubésienne à l'échelle intercommunale et en lien avec la politique touristique de l'Entre-deux-Mers.
- > **Développer le tourisme fluvial** via l'aménagement du port de Cavernes.
- > **Renforcer l'œnotourisme**, organiser un réseau local :
 - Encourager le développement des gîtes bien intégrés au paysage et écologiques (écolodges...) en lien avec des circuits de tourisme viticoles à vélos,
 - Promouvoir l'usage des produits locaux (maraîchage locale, apiculture, etc.).



PADD
ORIENTATION N°4
Réorienter l'activité économique
locale



- Optimiser les capacités de la zone d'activités actuelle
- Extension limitée de la zone d'activités
- Améliorer l'image de la zone d'activité, structurer la zone d'activité existante, tendre à l'amélioration de l'espace public, encadrer l'aspect des futures constructions, penser l'organisation du stationnement
- Conforter l'offre commerciale et de services en cœur de bourg
- Encourager le développement de commerces et de services de proximité dans le centre-bourg et ses abords immédiats
- Sites ponctuels d'intérêt touristique (châteaux viticoles, etc.)
- Promouvoir la découverte des étangs communaux
- Développer et sécuriser les itinéraires doux

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISME & PROJETS

ETEN
environnement

Laura Hills
CONCEPTEUR NATURALISME

URBAM
conseil, études, projets

0 500m
fond de carte : geoportail.fr

Représentation graphique URBAM