



Envoyé en préfecture le 28/09/2018

Reçu en préfecture le 28/09/2018

Affiché le

ID : 033-213304330-20180928-D20180614-DE

SAINT-CLÉMENT (33)

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



2_ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé au débat
en Conseil Municipal
27 Septembre 2018



1^{re} orientation politique : s'approprier la pression démographique locale

Du fait de sa situation géographique stratégique, du cadre de vie et des services qu'elle propose, la commune de SAINT-LOUBES 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 10000 habitants). L'attractivité de SAINT-LOUBES se constate notamment au travers de l'explosion du phénomène de division parcellaire, qui s'est décomplexé depuis 2014 suite à l'entrée en application de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Dans les proportions de 2018, 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-LOUBES, 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 Locatifs Sociaux à produire, tandis que la commune s'efforce à 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 repenser les processus de densification de l'enveloppe bâtie existante afin de préserver les caractéristiques paysagères de sa grande couronne périphérique. L'option de densification alternative retenue consiste en une densification de la première couronne du centre-bourg. Celle-ci permet à la fois d'épaissir les proportions du centre historique - afin qu'elles soient en adéquation avec l'augmentation constatée et à venir de la population sur le territoire communal -, et, par le type de formes urbaines assez denses autorisé par une localisation centrale, de participer à la résorption du déficit en Logements Locatifs Sociaux.

Les politiques d'urbanisme

Maîtriser et organiser le développement démographique, répondre aux besoins locaux

- Organiser la densification de la commune :
 - > privilégier une densification en première couronne du centre-bourg, dans le respect du patrimoine bâti et naturel en présence,
 - > limiter au maximum le phénomène de division parcellaire au sein de la grande couronne périphérique.
- Œuvrer en faveur de la résorption du déficit en Logements Locatifs Sociaux :
 - > promouvoir leur production au sein de la 1^{ère} couronne du centre, identifier des secteurs propices à leur réalisation,
 - > définir des secteurs de développement dans l'ensemble de la commune, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'enveloppe bâtie actuelle.

PARTIE III : PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DEFINITION DES BESOINS FONCIERS POUR LES SIX A DIX PROCHAINES ANNEES (2019-2025 ET 2019-2029)

I. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS FONCIERS LIES AU LOGEMENT

Différentes échéances sont considérées à l'échelle du PLU de SAINT-LOUBES.

La résorption du déficit en Logements Locatifs Sociaux, ainsi que les besoins fonciers correspondant, ont été projetés sur une période de six ans : 2019-2025. Ce laps de temps correspond à des objectifs préfectoraux.

Le processus de densification de la commune a quant à lui été envisagé sur une échelle de 10 ans : 2019-2029. Cette échéance a été définie en considération :

- de l'étude qui a servi de base aux prospectives de densification,
- du temps nécessaire à la mise en place de la logique de densification prônée.

Perspectives démographiques à l'horizon 2025

Il n'est pas ambitionné de progression démographique en tant que telle. Néanmoins, une augmentation de la population aura lieu à l'horizon du PLU du fait du double objectif que la commune s'est fixé :

- maintenir les possibilités de densification de l'enveloppe urbaine existante, même si cette dernière est réorganisée,
- résorber le déficit en Logements Locatifs Sociaux, et plus précisément produire 500 LLS d'ici à 2025.

La réorganisation de la densification envisagée s'effectuant sur des enveloppes bâties déjà constituées - incluant des secteurs de projet aux configurations particulières -, elle ne sera pas en mesure de ne produire que des logements sociaux. De même, afin de maintenir certains équilibres sociaux et urbains, les zones d'extension projetées seront majoritairement dédiées à la production de Logements Locatifs Sociaux, mais pas exclusivement. Par conséquent, parmi l'ensemble des logements créés à l'échelle du PLU, densification et extension confondues, une partie ne sera pas à vocation sociale. La proportion de logements non sociaux générée au cours de la période 2019-2025 est estimée à 300 logements. Ce chiffre, cumulé aux 500 LLS à produire, laisse présager une production de 800 logements à l'horizon 2025.

Parmi les 800 logements projetés, 200 logements serviront à la seule compensation du « point mort », soit au seul maintien de la population. En considérant une taille des foyers stable, à 2,5 pers. / logement, la production de 600 logements entraînant un accroissement démographique devrait conduire à un gain de 1500 habitants. Ainsi, en considérant une population loubésienne de 10000 habitants en 2019, on peut estimer que SAINT-LOUBES comptera 11500 habitants en 2025.

Le taux de progression démographique induit par le projet communal apparaît cohérent au regard des tendances actuelles. Il est en effet de + 2,36% par an à l'horizon 2025, contre + 2,33% par an sur la période 2009-2015.