

PLAN LOCAL D'URBANISME



2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	30/09/03	19/12/06	03/07/07
Modification n°1	02/03/10	-	31/03/11
Modification n°2	06/11/12	-	23/01/14
Révision	20/06/14	30/06/16	09/03/17

Le Maire,
Maurice PERRIER

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



ORIENTATION 1

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE, FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

ORIENTATION 2

FAVORISER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE LOULAY, PÔLE TERRITORIAL STRUCTURANT DES VALS DE SAINTONGE

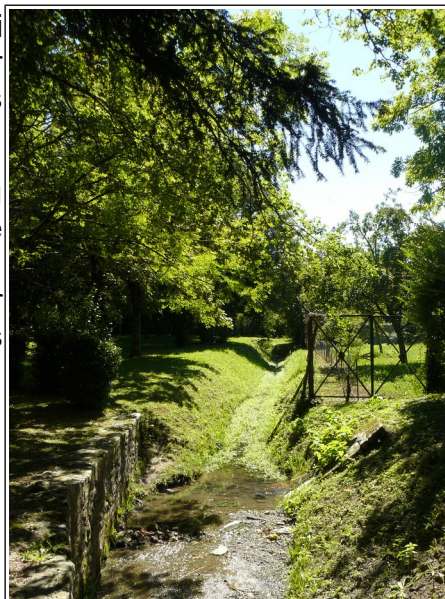
ORIENTATION 3

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS EN RENFORÇANT L'ATTRACTIVITÉ DU BOURG

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE, FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

La commune de Loulay dispose d'un cadre de vie lui permettant de conserver son attractivité et de se développer en accueillant de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

Les éléments naturels présents dans la commune offrent au territoire une singularité, marquée avant tout par la source de la Trézence. Élément fort de sa Trame Verte et Bleue, il s'agit d'un patrimoine que la commune souhaite préserver tout comme les espaces de transition, matérialisés par les réseaux de haies dont celui de la ligne de chemin de fer qui est le plus structurant.

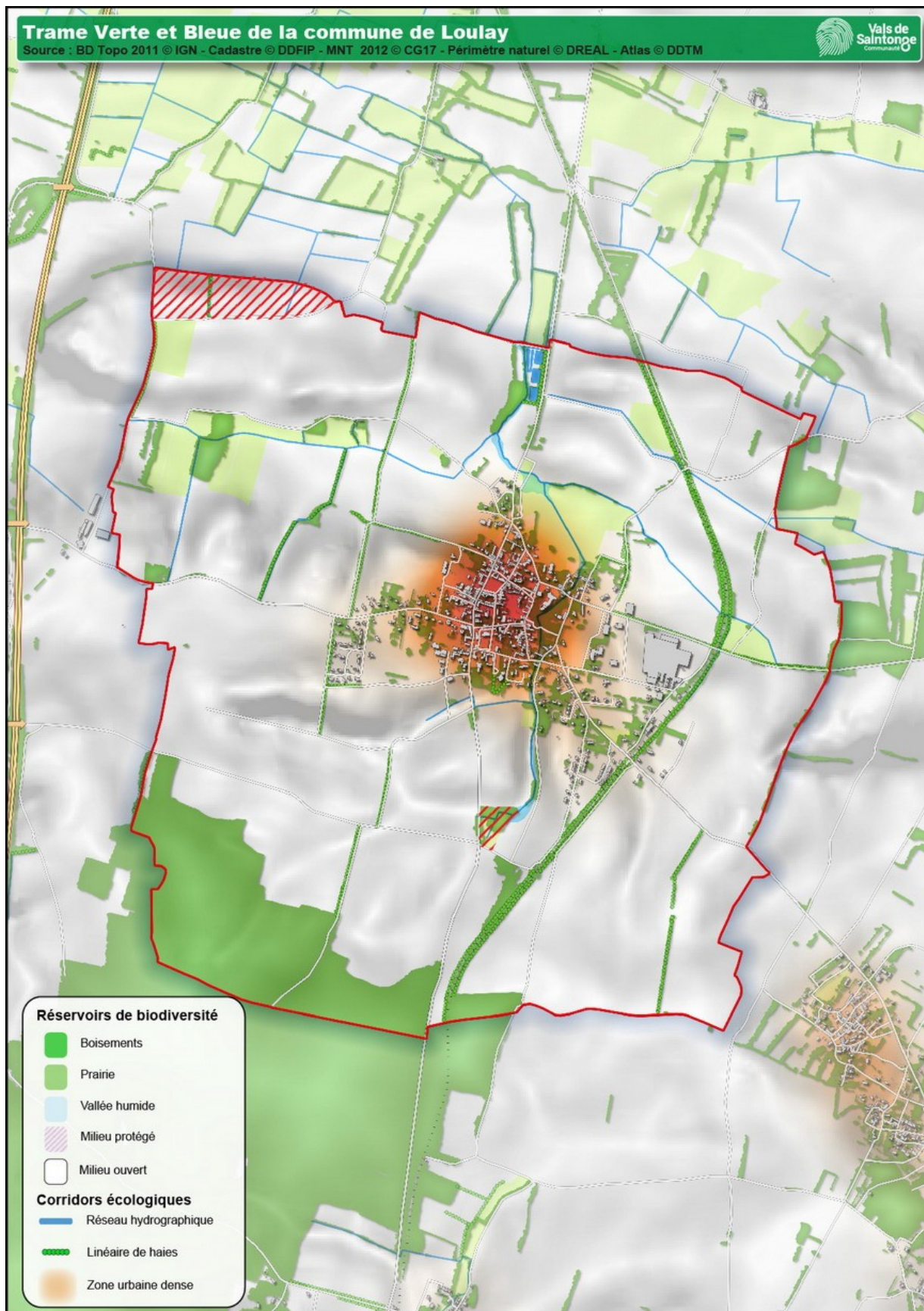


Le patrimoine bâti constitue également une part importante dans le cadre de vie communal, qu'il s'agisse du bâti appartenant à la commune ou encore des bâtisses privées, mises en valeur par leurs propriétaires.



La commune n'intègre aucun périmètre Natura 2000, ce qui n'altère en rien le patrimoine riche de la commune. On note la proximité de rassemblements d'espèces d'oiseaux

protégées par le site Natura 2000 de la Plaine de Néré à Bresdon. Ainsi, ces espaces à forte valeur ajoutée environnementale sont protégés à différents titres par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



La Trame Verte et Bleue de la commune est notamment caractérisée par l'existence de la source de la Trézence, point de départ d'un affluent majeur de la Boutonne. Cet espace ne présente pas de richesse faunistique ou floristique particulière mais sa fragilité liée à l'eau en fait un espace remarquable.

La Trame Verte, symbolisée principalement par les linéaires de haies et les boisements, témoigne d'une conversion récente des paysages bocagers en milieux ouverts. Il convient donc de préserver ces éléments dans un souci environnemental, lui-même indissociable du cadre de vie. La ligne de chemin de fer a permis de conserver un linéaire de haies dense, permettant de constituer le corridor écologique principal dans la commune.

La structure urbaine, uniquement composée du bourg central, permet de laisser libre champ aux espaces naturels sans créer de rupture. Le projet de PLU vise à maintenir ces espaces agricoles en limitant l'étalement urbain du bourg.

Cette orientation implique :

- d'identifier et préserver une Trame Verte et Bleue et donc, préserver et valoriser les continuités écologiques
- de préserver la source de la Trézence et son cours d'eau
- de protéger les secteurs boisés les plus fragiles ainsi que les linéaires de haies
- de préserver les éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin de les préserver et éviter leur destruction
- de protéger les paysages par la préservation de zones « tampon » entre les zones urbaines et les zones agricoles sous forme de haies d'essences locales
- de préserver les entrées de bourg par un zonage adapté, permettant de protéger les cônes de vues
- de créer des espaces verts, de loisirs ou récréatifs dans les opérations d'aménagement afin de proposer un cadre de vie agréable aux nouveaux habitants
- de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en définissant un projet urbain dense

Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Loulay : Un développement urbain maîtrisé

Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - MNT 2012 © CG17



FAVORISER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE LOULAY, PÔLE TERRITORIAL STRUCTURANT DES VALS DE SAINTONGE

La préservation et le développement du tissu économique communal constitue la seconde priorité du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

En effet, les élus souhaitent assurer le maintien de l'activité agricole encore présente à Loulay. Dans cet esprit, une attention toute particulière est apportée aux possibilités d'extension et de diversification des exploitations agricoles. Le PADD veille également à maintenir une distance raisonnable entre les exploitations et les zones de développement.



La commune souhaite aussi pouvoir conforter les commerces présents dans le bourg et, à ce titre, crée un périmètre de revitalisation commercial permettant de ne pas diluer l'offre en la rendant moins visible aux consommateurs.

Loulay dispose également d'un tissu artisanal et industriel à l'Est du bourg qu'elle souhaite maintenir tout en permettant à de nouvelles entreprises de pouvoir venir s'installer.



Cette orientation implique :

- d'encourager l'implantation de nouvelles activités économiques en permettant le développement de commerces en cœur de bourg
- de prévoir la densification de la zone industrielle et artisanale

- de permettre le développement économique des activités agricoles :
 - en classant en zone agricole l'ensemble des bâtiments agricoles ainsi que les sièges d'exploitation pour garantir leur pérennité
 - en intégrant les perspectives d'évolution des sièges d'exploitation agricole dans le projet d'aménagement
 - en maintenant une distance raisonnable entre les bâtiments agricoles et les nouvelles habitations
 - en protégeant les terres agricoles

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS EN RENFORÇANT L'ATTRACTIVITÉ DU BOURG

Entre 1999 et 2012, le nombre d'habitants à Loulay est passé de 759 à 804 habitants soit une hausse modérée de presque 6%. La variation du solde naturel reste dégradée depuis le début des années 1990 mais le solde migratoire se renforce sur la même période ; son taux de variation entre 2007 et 2012 est de 3%.



Dans ce contexte, les élus veulent poursuivre cette dynamique en intégrant trois objectifs :

- Prévoir l'accueil de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine et redéfinir les secteurs ouverts à l'urbanisation en extension urbaine, au plus près des besoins et des opportunités foncières.
- Privilégier les opérations d'habitat sur des secteurs où la commune possède la maîtrise foncière.
- Permettre de maintenir une offre foncière diversifiée afin de garantir la faisabilité du projet.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Loulay affiche l'ambition d'accueillir environ 200 habitants à horizon 2025/2030 et propose de limiter les ouvertures à l'urbanisation à environ huit hectares pour l'habitat en priorisant les espaces de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Cette orientation implique :

- de développer l'habitat en densification ou en accroche du bourg afin :
 - de favoriser la gestion et le développement des différents réseaux
 - de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles
 - de favoriser les déplacements doux
- de préserver la population du risque inondation
- d'engager une réflexion sur la densification du bâti en identifiant les possibilités de constructions dans l'enveloppe urbaine (« dents creuses ») pour limiter l'extension urbaine sur les zones agricoles
- de créer les conditions de densification par secteurs en mettant en œuvre des orientations d'aménagement

- d'intégrer dans le règlement du PLU, des mesures facilitant la réhabilitation ou le changement de destination du bâti existant.
- de prendre en compte la morphologie urbaine existante :
 - en définissant des Orientation d'Aménagement et de Programmation propre à faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions et à préserver des espaces de transitions entre les espaces habités, les espaces agricoles et les espaces naturels
 - préserver et valoriser des cheminements piétons pour faciliter la connexion entre les zones d'habitat, les équipements publics et les espaces verts, notamment sur le secteur de la Montagne

Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Loulay : Un développement urbain maîtrisé

Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - MNT 2012 © CG17



- Densifier le tissu urbain
- Prendre en compte le risque inondation
- Préserver le commerce du centre bourg
- Accueillir de nouvelles populations
- Conforter la présence des équipements scolaires, sportifs, culturels et sociaux
- Assurer le maintien des activités économiques structurantes
- Développer une offre foncière à destination des entreprises
- Permettre le maintien et le développement des activités agricoles
- Préserver les vues
- Préserver les éléments de patrimoine bâti

