



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	02/02/2006	12/01/2010	30/11/2010
Révision			
Modification			

Le Maire,

Annie PEROCHON

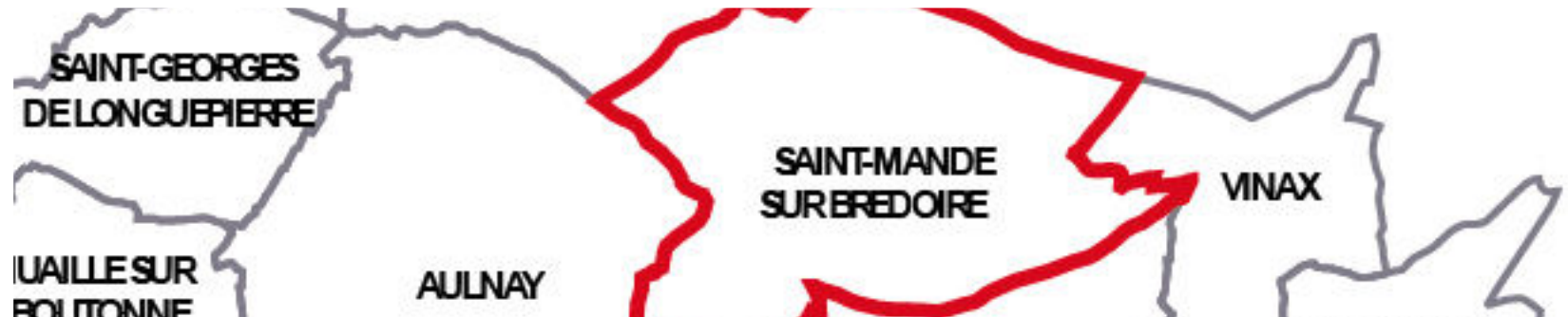


PLU de SAINT MANDE SUR BREDOIRE

Le PADD

Juillet 2008

Doter Saint Mandé d'un document d'urbanisme	3
Mettre en oeuvre une stratégie d'aménagement et de développement durable	4
Un document politique engageant l'avenir de la commune	5
Traduire les orientations du Scot du Pays des Vals de Saintonge	6
Concentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg et Saint Léger	7
Fixer la capacité d'accueil de la commune à 380 habitants	8
Favoriser le développement économique	9
Protéger les espaces et exploitations agricoles	10
Programmer les aménagements dans le bourg	11
Favoriser le développement des énergies renouvelables	12
Mettre en valeur la forêt et l'environnement	13
Carte de synthèse	14



Doter Saint Mandé d'un document d'urbanisme



La commune de Saint Mandé sur Brédoire ne dispose pas actuellement de document d'urbanisme. Elle est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et à la règle dite de "constructibilité limitée".

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique l'ensemble de sa politique d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

Le PLU n'a pas d'échéance dans le temps et des modifications ou révisions sont possibles à tout moment. Un PLU ne réalise pas de projet. Il autorise et contrôle les usages de tous les terrains de la commune.

Le PLU est un document réglementaire du droit des sols opposable aux tiers. Il n'implique financièrement la collectivité que sur des espaces réservés dont la destination sert l'intérêt général.

Le PLU s'inscrit dans le cadre des lois Solidarité et Renouveau Urbain (2000), Urbanisme et Habitat (2003), Engagement National pour le Logement (2006). La loi sur l'eau ainsi que la loi Paysages s'imposent au PLU. Le document prendra également en compte les préconisations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour Garonne et le projet de Schéma d'assainissement.

Mettre en oeuvre une stratégie d'aménagement et de développement durable



Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se structure à partir d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont l'objet est de présenter la politique d'urbanisme de la municipalité conformément aux principes :

- d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbanisés
- de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale
- du respect de l'environnement et d'une économie durable
- de concertation sur l'avenir de la commune entre les élus, les habitants et acteurs de la commune ainsi que l'ensemble des partenaires des collectivités locales. Cette démarche devra se poursuivre, après l'approbation du PLU, pour l'élaboration des projets opérationnels et la mise en oeuvre du PLU.

Le PLU de Saint Mandé sur Brédoire s'attache également à prendre en compte l'esprit des conclusions du Grenelle de l'Environnement et plus particulièrement le relevé de la première partie de la table ronde sur l'urbanisme et la gouvernance territoriale.



Un document politique engageant l'avenir de la commune



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est préalable au règlement et au zonage du PLU. Il oriente l'élaboration du PLU et doit être en cohérence avec les autres documents réglementaires.

Le zonage et le règlement qui sont, eux, opposables aux tiers, doivent être l'expression du PADD qui définit les grandes décisions de la politique de la commune en matière de projet économique, de choix d'urbanisme, d'usages des sols, d'aménagement du territoire communal et des priorités en matière d'environnement.

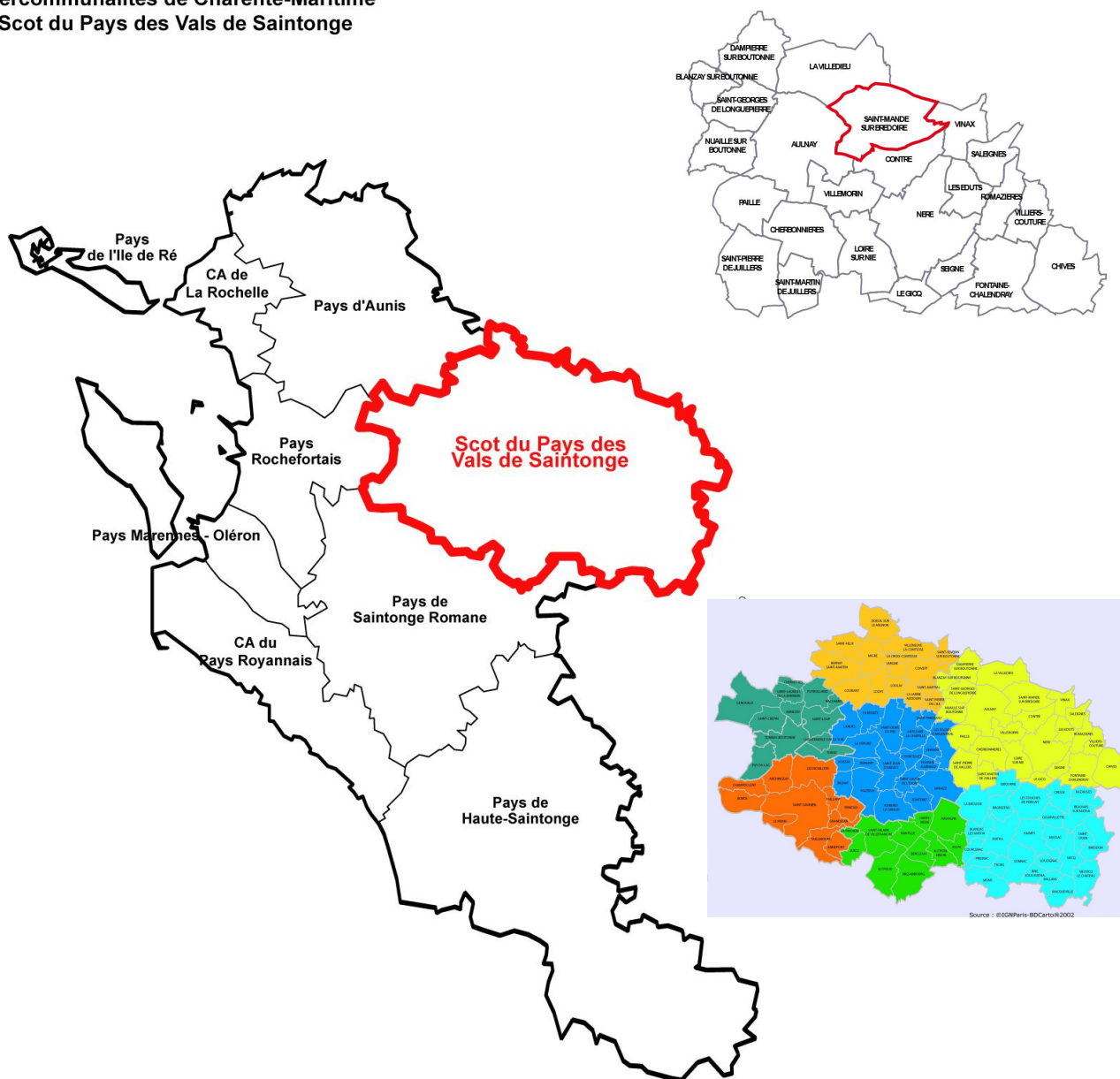
Le PADD doit satisfaire aux exigences concernant le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale, paysagère et environnementale de la commune. Les principes énoncés lors de sa rédaction dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront s'inscrire.

Le PADD assure la lisibilité globale des projets d'aménagement de l'espace public et de la commune.

Modifié par la loi « Urbanisme et Habitat » du 3 juillet 2003, le PADD doit être un document clair, précis et simple de manière à être compris par tout citoyen.

Traduire les orientations du Scot du Pays des Vals de Saintonge

Intercommunalités de Charente-Maritime
et Scot du Pays des Vals de Saintonge



La commune de Saint Mandé sur Brédoire est incluse dans le périmètre du Scot du Pays des Vals de Saintonge. Le Scot constitue le document de référence en terme d'aménagement et de développement de l'ensemble du territoire.

Le 14 février 2008, les élus du Pays ont assigné au futur document les objectifs suivants :

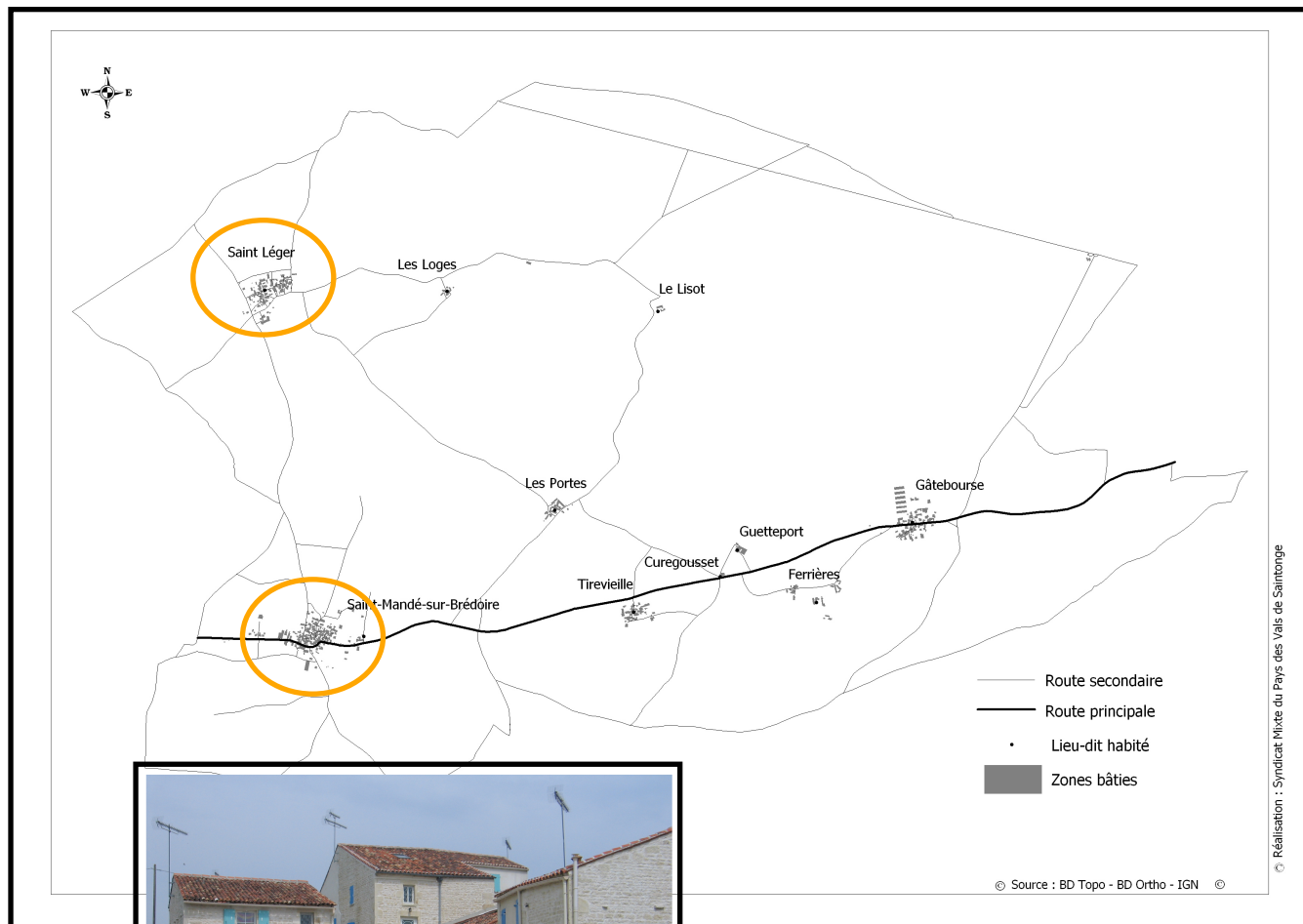
- développer les facteurs d'attractivité et de compétitivité du territoire
- diffuser le développement de manière cohérente et solidaire
- préserver l'identité du pays et son cadre de vie.

S'agissant de sa mise en oeuvre au sein du PLU de la commune de Saint Mandé, les premières orientations insistent sur la nécessité de structurer le développement.

L'étude "Villages et Hameaux" a démontré la nécessité de concentrer le développement de l'urbanisation sur les bourgs et les villages afin de mieux répondre aux attentes des habitants en terme de services et d'équipements, de diversité de l'habitat, et de préserver les espaces agricoles.

L'étude énergie montre le potentiel de la commune en terme d'économies mais aussi de production d'énergies renouvelables (éolien, bois..)

Concentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg et Saint Léger



Pour plus de cohérence et de rentabilisation des sols de la commune et pour satisfaire aux choix stratégiques des élus de la commune et du Pays, l'urbanisation de Saint Mandé doit se concentrer sur le bourg et le village de Saint Léger au cours des dix prochaines années.

Ainsi, les élus font le choix d'éviter la dispersion de l'urbanisation sur le territoire communal, de s'étendre au plus près des équipements existants et de respecter les espaces agricoles.

En maintenant une certaine densité de l'urbanisation, la commune sera plus apte à répondre à la demande des nouveaux ménages en terme d'équipements, de réseaux, de services.

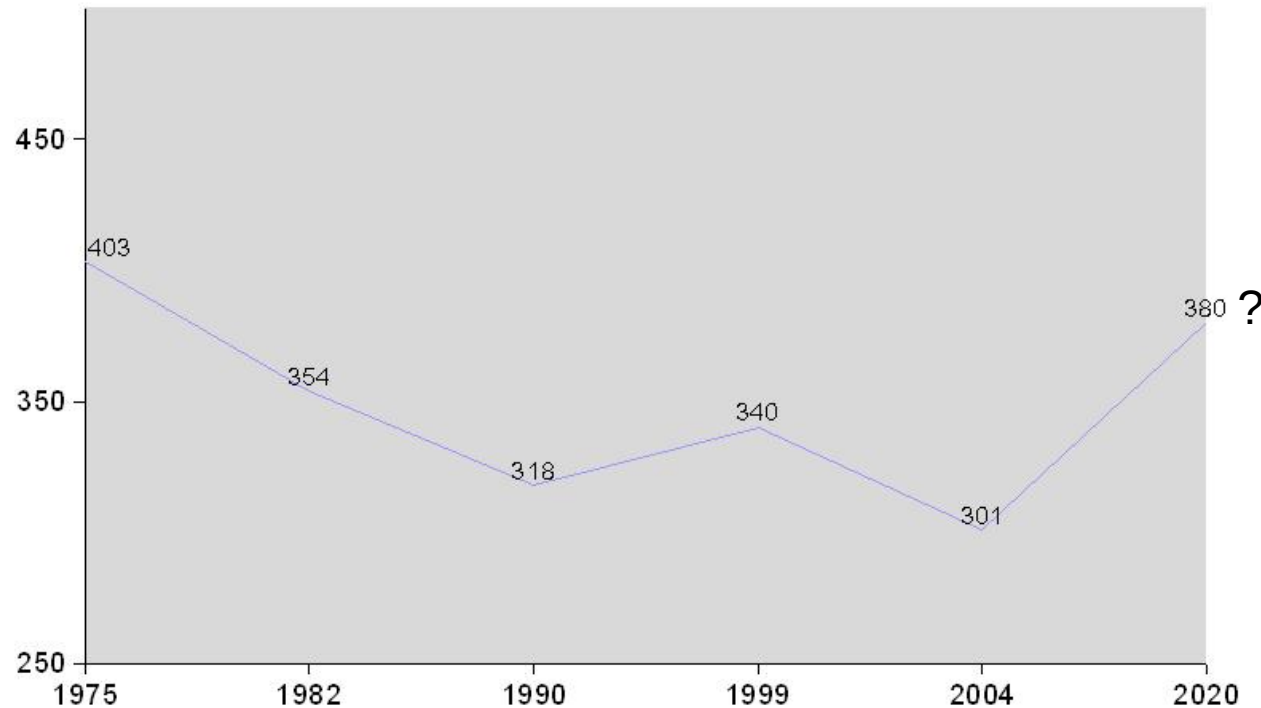
En terme social, cette stratégie permettra de diversifier l'offre de logement (locatif...) et de favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes grâce à de plus petites parcelles de terrains.

En terme d'environnement, elle favorise la maîtrise des déplacements et de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Au regard de ces enjeux, le bourg et le village de Saint Léger sont retenus comme sites prioritaires pour le développement de la commune.

Fixer le capacité d'accueil de la commune à 380 habitants

Projections démographiques pour 2020



Saint Mandé sur Brédoire possédait en 2004 une population voisine de 301 habitants.

Pour conserver le même nombre d'habitants dans le temps, une commune doit continuer à créer de nouveaux logements. La décohabitation et la recherche d'un plus grand confort sont à l'origine de ce phénomène. Il ira, cependant, en décroissant car il y a une limite naturelle à cette décohabitation. Cette limite est évaluée à une moyenne de 2 personnes par logement contre 2,4 aujourd'hui.

En outre, les élus de Saint Mandé sur Brédoire veulent mieux faire. La municipalité veut en effet retrouver une population plus importante, proche de celle de la fin des années 70. Une hypothèse réalisable compte tenu de la proximité du pôle d'Aulnay-de-Saintonge et du fait que la hausse restera modérée en terme de nouveaux ménages à l'échelle du territoire.

Augmenter le nombre d'habitants à l'année est l'objectif des élus, cela va de paire avec la construction de nouveaux logements. L'objectif est de construire 65 nouveaux logements sur une période de 10 à 12 ans. Avec une taille moyenne de parcelle de 800m², la municipalité pourra justifier l'ouverture à l'urbanisation de 5,2 hectares destinés à l'habitat dans le projet de PLU.

	Population	Pers / bg	RP	Constructions Décohabitation	Constructions Nvx arrivants	Taille parcelles	Surfaces Constructibles
2004	301	2,4	125				
2020	380	2,0	190	25	40	800m ²	5,2 ha

Favoriser le développement économique



L'activité économique sur le territoire de Saint mandé sur Brédoire est modeste mais présente des particularités intéressantes.

Le plan local d'urbanisme doit à la fois encourager l'esprit d'entreprendre sur la commune de Saint Mandé sur Brédoire et participer au développement économique de la Communauté de Communes.

Saint Mandé doit tout d'abord accompagner le développement de ces artisans. Sans s'engager dans l'aménagement d'une zone d'activités, la commune doit offrir des solutions aux artisans en terme de développement et éventuellement identifié un terrain ou bâtiment pour cet usage.

La commune fait l'objet d'une activité d'extraction de pierres. Le plan local d'urbanisme devra prendre en compte cette activité source de nuisances et encadrer son développement.

Enfin, la proximité de la forêt d'Aulnay-Chizé est un élément favorable au développement d'activités touristiques et de loisirs. La commune présente la particularité de posséder un camping privé, dont le plan local d'urbanisme devra permettre le développement et éventuellement la diversification.

Le choix de ne pas urbaniser les hameaux est également un atout pour l'aménagement de gîtes ruraux et le développement touristique.

Protéger les espaces et les exploitations agricoles



L'espace agricole occupe près des 2/3 de la commune de Saint Mandé sur Brédoire. Avec la forêt, il forge ses paysages, son identité rurale. Mais cet aspect ne doit pas occulter sa dimension économique. Le secteur agricole est représenté par une vingtaine d'exploitations professionnelles et à peu près une trentaine d'actifs.

Le plan local d'urbanisme a l'ambition de donner des garanties aux exploitants. Il doit leur assurer qu'il pourront continuer à se développer dans les meilleures conditions.

Pour cela, la municipalité souhaite préserver les espaces agricoles et limiter les ouvertures à l'urbanisation. Toujours en ce qui concerne le foncier, elle prendra en compte la situation de fermiers qui pourraient être "dépossédés" de terres suite à la volonté du propriétaire de les vendre en terrains à bâtir. De la même manière, des terres récemment mises en culture ou plantées n'auront pas vocation à être ouvertes à l'urbanisation.

Enfin, au delà de l'élément foncier, le plan local d'urbanisme accompagnera les exploitants dans leur projets (nouvelles constructions) et les préservera des nuisances liées à l'habitat (distances d'éloignement par rapport aux nouvelles habitations).

Programmer les aménagements dans le bourg



Dans le cadre du plan local d'urbanisme, la commune souhaite aborder la question de l'aménagement du bourg.

Différents points seront ainsi traités.

La question de la sécurité et de la place du piéton sera omni-présente. Le ralentissement des véhicules doit être une véritable préoccupation.

La qualité de traitement des espaces publics doit être encore améliorée, avec une ambition plus importante en terme de fleurissement et de plantations.

Enfin, la municipalité se réserve la possibilité d'affecter certains terrains à la réalisation de projets publics (emplacements réservés pour des équipements publics notamment) ou de programmer la constitution de réserves foncières.

A ce titre, le plan local d'urbanisme devra en premier lieu réserver des terrains à l'agrandissement du cimetière.

Le plan local d'urbanisme intégrera la problématique de la desserte des nouvelles constructions en réseaux, en privilégiant les sites facilement raccordables (futur réseau public d'assainissement).

Favoriser le développement des énergies renouvelables



Le réchauffement climatique et la hausse constante du prix des énergies fossiles (pétrole, gaz...) placent la question énergétique au coeur des politiques d'aménagement du territoire.

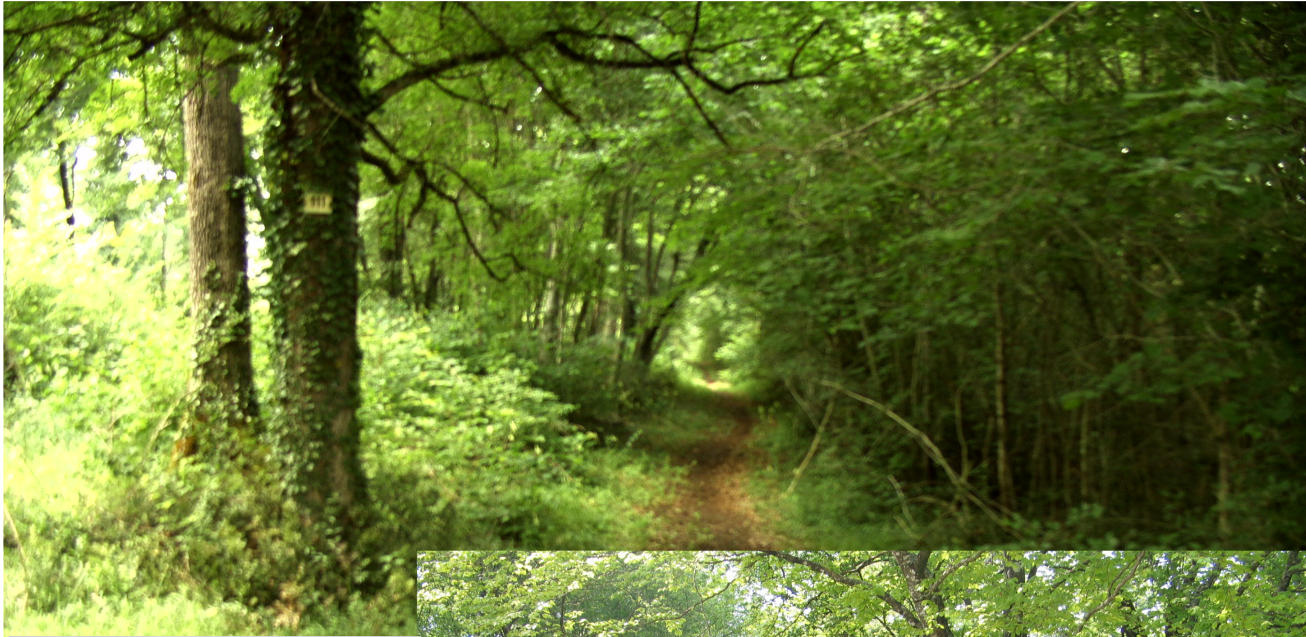
Le plan local d'urbanisme fixera en premier lieu des orientations pour que les futures constructions soient moins gourmandes en énergie (orientation des façades de vie au sud...).

Surtout, il facilitera très largement le recours aux énergies renouvelables. Conformément à l'esprit du Grenelle de l'environnement, le plan local d'urbanisme affirme l'urgence en terme d'économie d'énergie et de promotion des énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, éolien domestique ou industriel, géothermie...).

Les dispositions architecturales du plan local d'urbanisme s'adapteront à cette priorité et non l'inverse. Les modes de faire ou matériaux qui limitent la consommation d'énergie ou facilitent la production d'énergies renouvelables seront donc encouragés.

De même, le plan local d'urbanisme identifiera les sites préférentiels à l'installation d'une ferme éolienne, la commune possédant le point haut de la Charente-Maritime !

Mettre en valeur la forêt et l'environnement



La qualité du cadre de vie de Saint Mandé résulte de son environnement, jusqu'ici préservé.

La réussite des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme repose sur une condition : la préservation de l'environnement.

Chaque dégradation potentielle de l'environnement de Saint Mandé risque de mettre en cause son développement.

A cet effet, le plan local d'urbanisme assurera la préservation des zones naturelles. La vallée de la Brédoire, inondable, sera protégée de toute occupation pouvant nuire à sa préservation. Les boisements et haies devront être également maintenus et entretenus.

Saint mandé est en effet la commune la plus boisée du Pays. Un boisement qu'il conviendra de préserver et qui pourrait être mis en valeur, que ce soit dans une logique économique (énergie) ou pédagogique (découverte et sensibilisation).

La ressource en eau doit être également protégée. Le projet de plan local d'urbanisme intègre les orientations du schéma d'assainissement en ne retenant que des terrains propres à l'assainissement autonome.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Mandé sur Brédoire



Réalisation : Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge

