

PLU de SAINT MARTIN DE JUILLERS

Le PADD

Novembre 2008

Doter Saint Martin d'un document d'urbanisme

Avec Saint Martin, accompagner l'intercommunalité

S'inscrire dans une démarche de développement durable

Un document politique engageant l'avenir de la commune

Définir une stratégie de développement de l'urbanisation

L'avenir de Saint Martin, c'est plus d'habitants

Artisans à Saint Martin, un accueil à favoriser

L'agriculture, un avenir à garantir aux exploitants

Un développement qui doit peser sur le foncier

L'énergie : consommer moins et renouvelable

Défendre le cadre de vie et l'environnement

Les axes du PADD

3

4

5

6

7

8

9

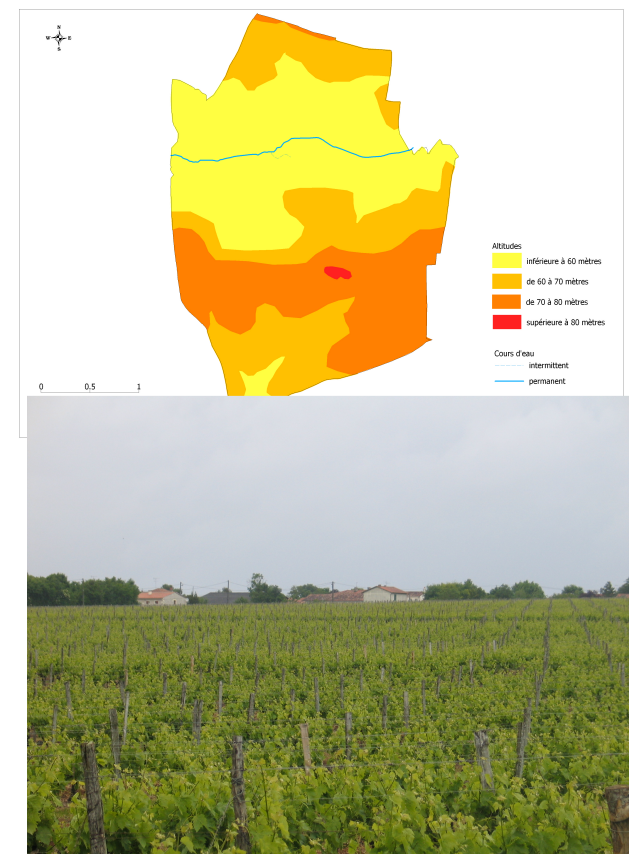
10

11

12

13

14



Doter Saint Martin d'un document d'urbanisme



La commune de Saint Martin de Juillers 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.

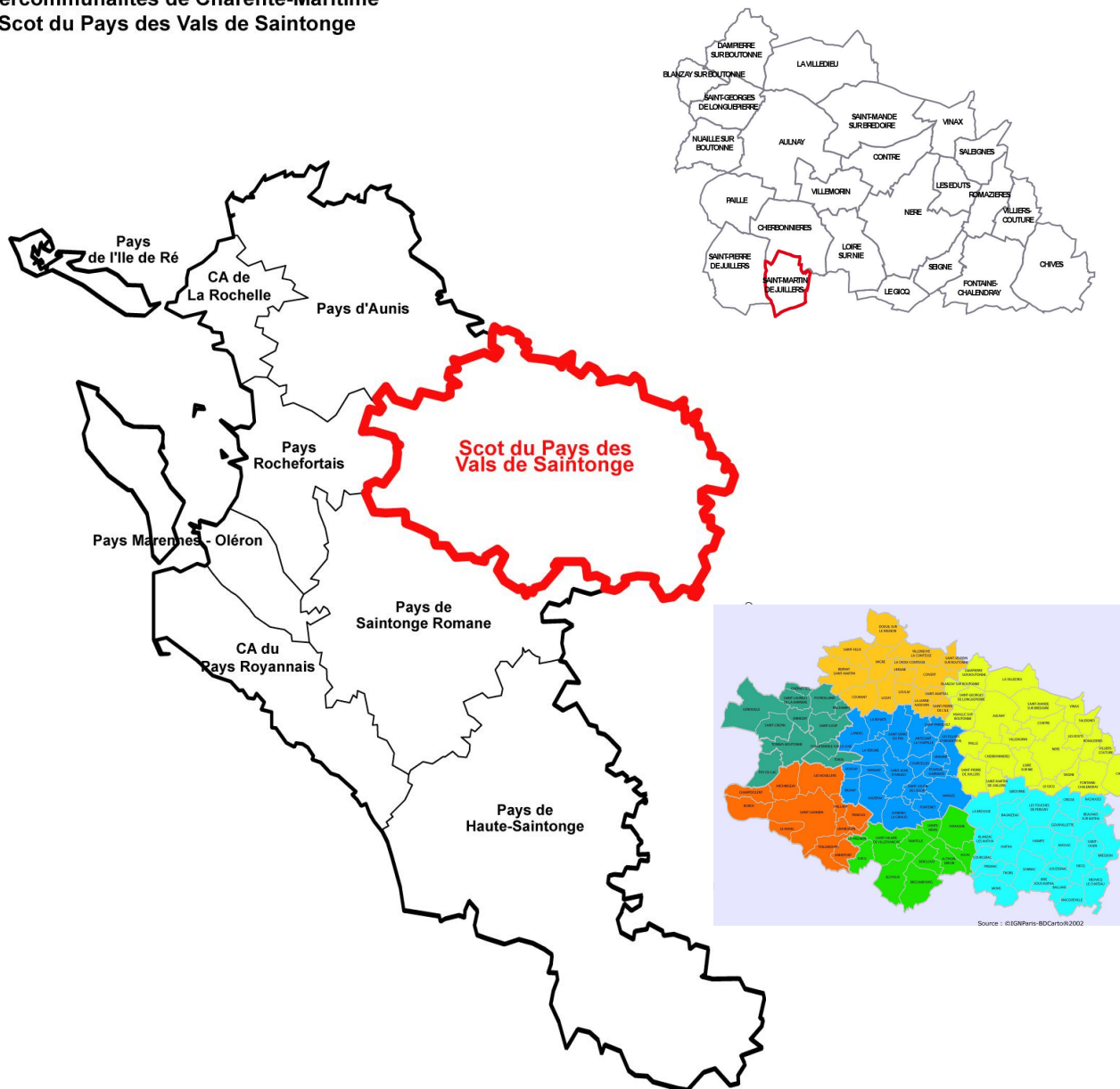
Le PLU est un document réglementaire du droit des sols opposable aux tiers. Il n'implique financièrement la collectivité que sur des espaces réservés dont la destination sert l'intérêt général.

Le PLU s'inscrit dans le cadre des lois Solidarité et Renouvellement 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.



Avec Saint Martin, accompagner l'intercommunalité

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



Saint Martin de Juillers adhère à l'intercommunalité du Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge, qui regroupe les 117 communes de l'arrondissement de Saint Jean d'Angély (53 000 habitants), ainsi qu'à la Communauté de Communes d'Aulnay-de-Saintonge qui regroupe 24 communes (6 870 habitants).

En ce qui concerne le Pays des Vals de Saintonge, une charte de développement et un Programme Local de l'Habitat (PLH) ont été approuvés. Un projet de Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) est également en préparation à la date de rédaction du présent document.

Le PLU de la commune de Saint Martin de Juillers doit être cohérent et compatible avec les objectifs de développement durable que le Pays des Vals de Saintonge et la Communauté de Communes d'Aulnay-de-Saintonge retiennent.

S'inscrire dans une démarche 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 Martin de Juillers 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.

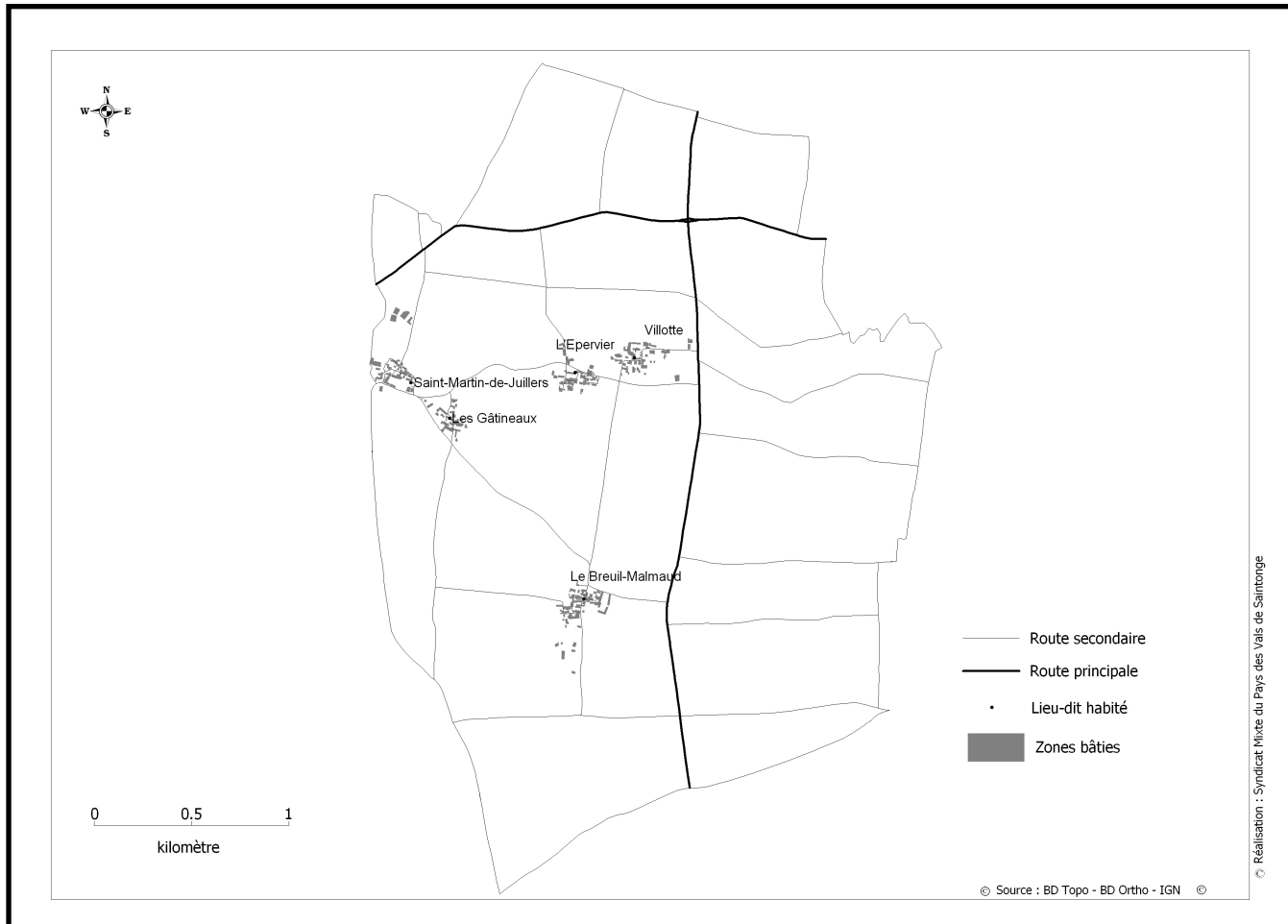
Le zonage et le règlement qui sont, eux, opposables aux tiers, doivent être l'expression du PADD qui définit les grandes décisions de la politique de la commune en matière de projet économique, de choix d'urbanisme, d'usages des sols, d'aménagement du territoire communal et des priorités en matière d'environnement.

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.

Définir une stratégie de développement de l'urbanisation



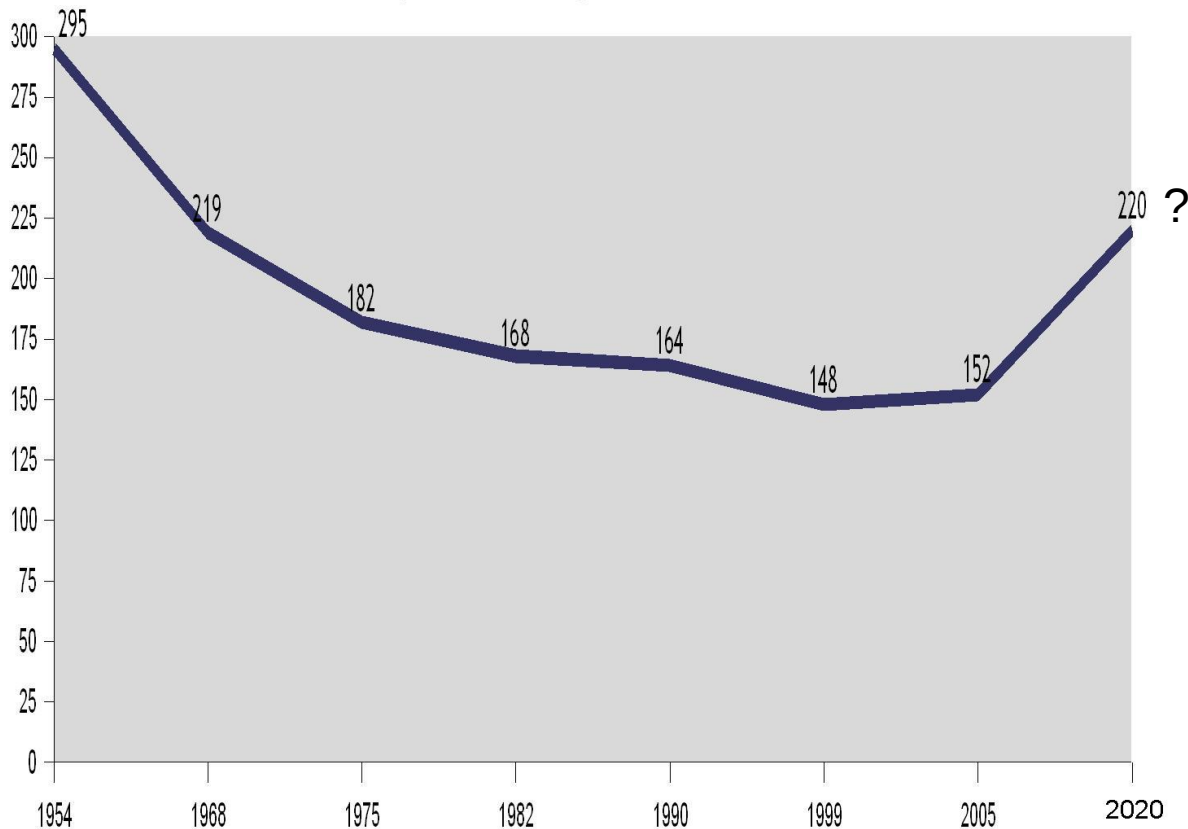
Pour plus de cohérence et de rentabilisation des sols de la commune et pour satisfaire aux choix stratégiques des élus de la commune et du Pays, l'urbanisation de Saint Martin doit être pensée en fonction d'un certain nombre de critères :

- Conforter le bourg et les villages en les densifiant et en évitant la dispersion de l'urbanisation sur le territoire communal. la commune prend le choix de s'étendre au plus près des équipements existants et de respecter les espaces agricoles.
- Favoriser l'accession au logement sur le territoire communal, en location ou en propriété pour permettre le parcours résidentiel des ménages
- Réserver dès aujourd'hui et dans le temps, un ou des secteurs pour l'implantation d'activités créatrices d'emplois sans concurrencer les activités relevant de la communauté de communes.
- Encourager les constructions respectueuses de l'environnement.

Il s'agit de rechercher la façon d'organiser de manière cohérente et durable le territoire que nous transmettrons à nos enfants.

L'avenir de Saint Martin, c'est plus d'habitants et de l'espace affecté au logement

Projection démographique sur 2020



Saint Martin de Juillers possédait une population voisine de 150 habitants lors des débats sur le PADD. Depuis, elle s'élève à 162 habitants en 2008.

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. Une moyenne de 2 personnes par logement d'ici 10 ans contre 2,3 aujourd'hui a été retenue.

En outre, les élus de Saint Martin de Juillers veulent mieux faire. La municipalité veut en effet retrouver une population plus importante, proche de celle de la fin des années 60. Une hypothèse qui n'a rien d'utopique, la population du Pays des Vals de Saintonge ayant gagné plus de 2 500 habitants depuis 1999. De même, l'implantation d'un centre pénitencier à Fontenet en 2017 va dynamiser la situation communale.

Il ne s'agit donc pas uniquement de maintien mais de croissance. 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 45 nouveaux logements sur une période de 10 à 12 ans. Avec une taille moyenne de parcelle de 1000m², la municipalité pourra justifier l'ouverture à l'urbanisation de 4hectares destinés à l'habitat dans le projet de PLU.

	Popu lation	Pe rs / bg	R P	Constructions Décoh abitation	Constructions Nvx arrivants	Tai llè parce llès	Surfaces Constructib les
2005	152	2,3	65				
2020	220	2,0	110	11	34	1000m 2	4 h a

Artisans à Saint Martin, un accueil à favoriser



L'artisanat de Saint Martin est modeste, mais a le mérite d'exister.

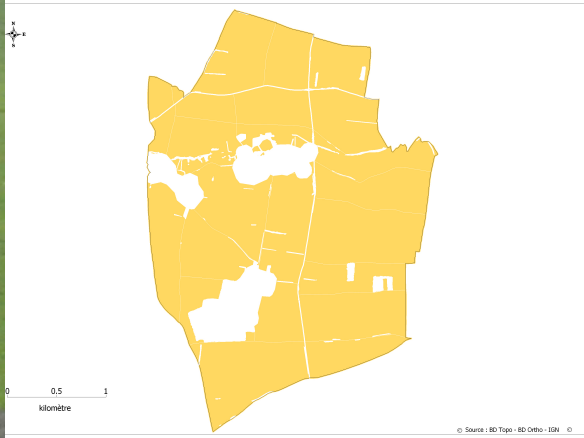
le plan local d'urbanisme doit à la fois encourager l'esprit d'entreprendre sur la commune de Saint Martin de Juillers et participer au développement économique de la Communauté de Communes.

Saint Martin n'a pas les moyens d'offrir beaucoup de place aux artisans, ni de leur construire des bâtiments. C'est donc à la Communauté de Communes de programmer, sur son territoire, et dans un cadre de solidarité, l'aménagement de zones d'activités ou de bâtiments relais. Il semble préférable d'envisager les implantations importantes sur des communes telles qu'Aulnay-de-Saintonge ou Néré.

Saint Martin doit en revanche favoriser les projets individuels, en permettant aux artisans existants de poursuivre leur développement et en autorisant, dans le respect de la compétence communautaire, de nouvelles implantations. Il doit être possible de vivre et de travailler à Saint Martin.

Ces implantations pourront se réaliser soit dans le bâti existant (changement de destination), soit lors d'opération de construction dans un cadre de mixité avec l'habitat, soit au sein d'un espace spécifique à définir dans l'hypothèse où l'activité présenterait quelques nuisances.

L'agriculture : un avenir à garantir aux exploitants



L'activité agricole occupe près de 90% de la commune de Saint Martin de Juillers. Elle forge ses paysages, son identité rurale mais cet aspect ne doit pas occulter sa dimension économique.

Le secteur agricole est représenté par une quinzaine d'exploitations professionnelles et à peu près autant 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).

Un développement qui doit peser sur le foncier



Retenir les terrains les plus favorables à l'accueil d'une nouvelle population est une priorité.

L'objectif de la municipalité est donc d'accorder des droits à contruire aux propriétaires fonciers qui s'engageront à construire de nouveaux logements à court ou moyen terme, ou à vendre du terrain à bâtir.

Le plan local d'urbanisme réalisera donc des choix stratégiques qui affecteront un patrimoine privé. Ceux-ci seront toutefois toujours réalisés dans un objectif d'intérêt général et non dans un cadre de favoritisme de tel ou tel propriétaire.

Le choix du foncier qui sera ouvert à l'urbanisation sera effectué au regard de nombreux critères, le premier d'entre eux demeurant la rencontre du projet de la commune et de celui du propriétaire ou éventuel acquéreur d'un terrain.

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.

L'énergie : consommer moins et renouvelable



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

Le plan local d'urbanisme doit tout d'abord faire en sorte que le coût de l'énergie ne soit pas un frein au développement de Saint Martin de Juillers. Il fixera donc des orientations pour que les futures constructions soient moins gourmandes en énergie (orientation des façades de vie au sud...). De même, le recours aux énergies renouvelables sera très largement facilité et devient un objectif prioritaire tant en terme de préservation de l'environnement que de pouvoir d'achat.

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.

Défendre le cadre de vie et l'environnement



La qualité du cadre de vie de Saint Martin de Juillers 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 Martin 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 Nie, inondable, sera protégée de toute occupation pouvant nuire à sa préservation. Les boisements et haies devront être également maintenus et entretenus.

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.

Les axes du PADD

