

SAINT-AULAYE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Mise en élaboration	Arrêt du projet	Approbation
25 septembre 2009	08 juin 2012	06 septembre 2013

Vu pour être annexé le

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION

SOMMAIRE

PARTIE I : RAPPEL REGLEMENTAIRE

PARTIE II : ORIENTATIONS GENERALES

A - Orientation 1: Donner l'occasion et l'envie de venir et d'habiter à SAINT-AULAYE.

B - Orientation 2 : Dynamiser le tissu économique local.

C - Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal bâti et non bâti.

PARTIE III : SCHEMA DE SYNTHESE

PARTIE I : RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le PADD a pour objet de définir **les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**, et d'arrêter **les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 (L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Il fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

« Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement (...) au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de (PLU). » (L.123-9).

PARTIE II : ORIENTATIONS GENERALES

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de SAINT-AULAYE, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des trois orientations suivantes :

- **Orientation 1: Donner l'occasion et l'envie de venir et d'habiter à SAINT-AULAYE.**
- **Orientation 2 : Dynamiser le tissu économique local.**
- **Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal bâti et non bâti.**

Ces thèmes ne présentent aucune hiérarchie particulière.

A - THEME 1 : DONNER L'OCCASION ET L'ENVIE DE VENIR ET D'HABITER A SAINT-AULAYE

Ce thème s'attache à « l'urbain » déjà constitué et aux enjeux de développement de ces espaces pour permettre un épanouissement communal.

Objectifs	Moyens
Favoriser la progression de la construction connue depuis les cinq dernières années en poursuivant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* – développement dynamique (+ 300 habitants environ sur les 14 prochaines années – 2008-2022).	- Ouvrir à l'urbanisation une surface cohérente en fonction des objectifs démographiques de la commune et du potentiel de réhabilitation existant, - Diversifier l'offre en logements (typologie et statut des logements) en favorisant l'accueil des personnes âgées, le développement du parc locatif en permettant des formes urbaines diversifiées (maisons en bande, petits collectifs, ...) dans un contexte de production d'un éco-lotissement par la Commune et de la réalisation d'un PIG sur le territoire communal. - Organiser les parcours résidentiels notamment en permettant le développement du parc locatif, - Anticiper la politique du logement en fonction de l'évolution démographique escomptée, - Anticiper et répondre aux impacts du vieillissement de la population à travers le développement des structures d'accueil des personnes âgées ou dépendantes.
Qualifier le bourg de SAINT-AULAYE	- Mettre en valeur l'image de la commune par la mise en valeur de la traversée du bourg, par l'aménagement du parvis de l'Hôtel de Ville, par la mise en valeur des remparts (leur découverte) et par l'aménagement de la Place Pasteur, - Améliorer les déplacements et le stationnement dans le centre bourg.
Reconnaître les hameaux proches du centre bourg en tant que quartiers	- Respecter les enveloppes bâties des hameaux ou quartiers existants, - Créer / requalifier les espaces publics : stationnement, axes piétons, trame végétale des espaces publics,..., - Permettre une densification mesurée en fonction des contraintes de chaque hameau : réseaux, assainissement, éloignement du bourg, sécurité par rapport aux axes de circulation, gestion des contacts avec la zone agricole, naturelle, défense incendie, accessibilité, ...

Objectifs	Moyens
Adapter l'urbanisation nouvelle à la capacité structurelle et financière de la commune	→ - Prendre en compte les réseaux existants : défense incendie, assainissement, alimentation en eau potable, électricité, voirie, - Prendre en compte des équipements publics existants : équipements scolaires, équipements sportifs, - Envisager le développement des équipements publics existants en fonction du développement démographique prévu : équipements sportifs, culturels, sociaux et de santé, réseaux (défense incendie,), - Mettre en œuvre une politique publique foncière permettant le développement des équipements, des bâtiments et des espaces publics ainsi que des opérations de logements, - Maintenir les équilibres entre les quartiers de la commune, en termes d'équipements, de desserte, d'accessibilité, etc.
Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous	→ - Développer un réseau dense et sécurisé de déplacements doux (cheminements piétons et pistes cyclables) permettant de desservir en priorité les équipements publics, le centre ville et la zone commerciale « Les Grands Champs », - Créer un parking de co-voiturage « Place de la Concorde », - Densifier le bourg pour permettre aux nouveaux logements d'être à proximité des commerces, services et équipements et ainsi favoriser les déplacements doux.

*** Objectifs fixés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

Dans le cadre de l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme, la commune de SAINT-AULAYE s'est fixée des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour cela, elle a :

- 1- déterminé son objectif de développement urbain à 10 ans (d'ici 2022) sur la base du développement observé sur les 10 années précédentes, au regard des équipements qu'elle est en mesure de mettre à disposition de ses habitants, en considération des dessertes en réseaux disponibles et en intégrant les projets en cours (création d'un éco-quartier, réalisation d'un contournement du centre bourg par le sud, aménagement de la traversée du bourg notamment). Cet objectif est fixé à 1 650 habitants en 2022. Cela suppose d'ouvrir une surface d'environ 20 ha à la construction. L'espace à consommer est ainsi évalué à 20 ha,
- 2- choisi de définir des zones urbaines et à urbaniser, cohérentes avec l'évaluation de l'espace à consommer évoqué ci-dessus, en proposant de « remplir les dents creuses » (densification des espaces bâtis existants) et de poursuivre le développement urbain par ajout de poches urbaines là où, les réseaux, la topographie, l'absence de risques et la faiblesse des contraintes naturelles et paysagères le permettent,

- 3- choisi de proposer une réglementation locale d'urbanisme ne proposant pas de superficies minimales pour bâtir hormis pour des raisons techniques liées à l'assainissement (article 5 du règlement écrit) et un jeu de règles relatives à la forme urbaine, souple (emprise, hauteur, gabarit et prospect) permettant diverses formes urbaines avec des densités variables,
- 4- choisi de mettre en œuvre un règlement qui encourage la réhabilitation, le changement de destination et la remise en état du bâti existant lorsque la desserte en réseaux le permet (possibilité en zone naturelle N de faire évoluer le bâti existant).

Par ailleurs, **un indicateur** est mis en place :

- entre 2006 et 2011 : la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation a été de 4 095 m² non compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs (VRD incluses (+15%) : environ **4 709 m²** par construction).
- le présent P.L.U. prend pour hypothèse de travail que sur la période 2010-2020 la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation sera de **1 228 m²** intégrant les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.

B - THEME 2 : DYNAMISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Objectifs	Moyens
Faciliter le développement des communications numériques	- Densifier l'urbanisation autour et dans l'enveloppe des zones déjà urbanisées afin de rentabiliser les réseaux de communications numériques existants ou à venir.
Permettre un développement économique en lien avec la politique intercommunale	→ - Etendre la zone d'activité commerciale au hameau des <i>Grands Champs</i>. - Reconnaître l'activité de commerce présente au hameau de <i>la Latière</i>. - Etendre la zone artisanale existante au hameau du <i>Petit Acaud</i>. - Reconnaître les zones artisanales et industrielles de <i>Lavalade</i>, de <i>Aux Ponts</i> et des <i>Granges</i>. - Créer des zones spécifiques pour l'installation de panneaux photovoltaïques.
Préserver l'économie agricole et sylvicole	→ - Reconnaître l'activité agricole existante : sièges et bâtis d'exploitation, terres exploitées, - Préserver un front agricole et/ou sylvicole aux abords des secteurs bâtis, - Limiter le mitage des espaces agricoles et sylvicoles, afin de préserver une économie importante de la commune, un outil de travail, sa ruralité, sa qualité de vie pour les actuelles et futures habitations. Il s'agit de gérer l'interface habitat/activités spécifiques (activité agricole). - Conserver des espaces « tampons » avec l'urbain afin de préserver l'activité agricole et sylvicole et de limiter l'extension du bâti dans les zones agricoles et sylvicoles. - Préserver les secteurs viticoles (AOC Cognac-Pineau).

Objectifs	Moyens
Développer le pôle touristique de SAINT-AULAYE	 - Reconnaître et densifier les pôles d'activités touristiques présents notamment aux abords de la Dronne (activité d'accrobranche, piscine, liaison douce entre le pont et le centre-ville, toboggans). - Entre Aubeterre et Montpon-Ménestérol, une halte du chemin de Saint Jacques de Compostelle est en cours de validation à <i>la Latière</i> : la mettre en valeur. - Mettre en place un sentier de découverte de la ville. - Reconnaître et protéger la Bastide. - Développer les musées (musée du Cognac et le musée des pastels en cours de création). - Reconnaître un site d'accueil de festivité (musiques épicées). - Reconnaître l'activité de loisirs présente au hameau de <i>la Latière</i>. - Mettre en valeur les abords de la Dronne et la forêt de la Double. - Demander l'inscription des remparts à l'inventaire des Monuments Historiques.

C - THEME 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE COMMUNAL BATI ET NON BATI

Ce thème intègre les aspects qui font l'identité du territoire ou qui peuvent garantir cette identité : les espaces et la vie agricole, les espaces naturels et patrimoniaux et les éléments de l'identité communale.

Objectifs	Moyens
Préserver le paysage et le patrimoine de la commune qui en font sa diversité et sa richesse	→ - Préserver et maintenir les corridors écologiques présents sur le territoire communal : trame verte et tram bleue. - Protéger les espaces boisés de la commune : *en secteur urbanisé, en bordure des infrastructures de transport, *ceux ponctuant les espaces ruraux, *et les massifs forestiers (Massif de la Double). - Préserver les cônes de vue sur le paysage rural : *silhouette bâtie des villages anciens, *paysage agricole et boisé. - Repérer les éléments du paysage lié aux éléments patrimoniaux ou naturels au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme (cluzeaux, maisons de vignes, monte grains, fenêtres à meneaux, portes, puits, pigeonniers, arbres isolés, allées de platanes, four, pont XIV^e, venelles, fontaines, lavoir ...). - Valoriser le secteur nord du centre-ville : le lavoir, le jardin de <i>la Fontaine</i>,...
Intégrer les risques recensés sur le territoire communal	→ - Prendre en compte le risque inondation lié à la Dronne, - Intégrer le risque retrait gonflement des argiles.
Mettre en valeur le territoire communal dans un objectif de développement durable	→ - Aménager la découverte du territoire communal par la création de voies douces. - Respecter les enveloppes urbaines existantes et privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace dans le développement urbain. - Encourager le développement des énergies douces (centrale hydro-électrique et projet d'installation de panneaux photovoltaïques). - Créer un éco-quartier au lieu dit <i>Lavalade</i>.

