



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@g2c.fr



COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-BLAYE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 : PADD

PIECE 2 : PADD DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN DE BLAYE	
ARRETE LE	APPROUVE LE
28 mars 2013	28 janvier 2014
Signature et cachet de la Mairie	

" SAINT-AUBIN-DE-BLAYE : CŒURS ENTRE NATURE ET VIN "

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE SAINT AUBIN DE BLAYE

AXE 1 : UNE IDENTITE VITICOLE ET NATURELLE SUPPORT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE POUR TOUS

Objectif 1 : Sauvegarder et valoriser la richesse naturelle et paysagère du territoire

Objectif 2 : Encourager et préserver l'image verte dans tous projets urbains

Objectif 3 : Prévenir les risques et nuisances

AXE 2 : UNE VIE LOCALE GARANTE D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Objectif 1 : Renforcer le tissu économique local

Objectif 2 : Promouvoir un tourisme « nature »

Objectif 3 : Valoriser la vie agricole

AXE 3 : UN PROJET URBAIN GAGE DE QUALITE ET DE MIXITE

Objectif 1 : Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et l'offre en logements

Objectif 2 : Promouvoir un développement urbain en lien avec l'identité multipolaire de la commune

Objectif 3 : Mieux gérer les déplacements

AXE 1 : UNE IDENTITE VITICOLE ET NATURELLE SUPPORT D'UN CADRE DE VIE POUR TOUS

Objectif 1 : Sauvegarder et valoriser la richesse naturelle et paysagère du territoire

Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles de 30 %

- ❑ Préserver les espaces agricoles et naturels,
- ❑ Concentrer l'urbanisation autour du bourg de Saint Aubin de Blaye et des villages structurants des Pajots, des Amelins, du Touzinard, du Champ des Chailles et d'Azac
- ❑ Interdire tout mitage des espaces agricoles et naturels en limitant toute nouvelle urbanisation à vocation d'habitat. Seul l'évolution mesurée des constructions existantes, le changement de destination et la réhabilitation seront autorisés.

Valoriser la trame verte et bleue du territoire

- ❑ Protéger la vallée de la Livenne et ses affluents, sites sensibles sur le plan environnemental et paysager
- ❑ Protéger les entités boisées de la commune, sites garants de la biodiversité locale et de la diversité paysagère du territoire
- ❑ Valoriser le patrimoine végétal singulier de la commune : protéger le vieux chêne centenaire
- ❑ Valoriser la présence de l'eau sur la commune :
 - préservation et mise en valeur des nombreux plans d'eau et étangs
 - mise en valeur du canal du Moulin et de ses écluses
- ❑ Valoriser le patrimoine vernaculaire et identitaire de la commune : croix de mission, four à pain et temple

Veiller à l'équilibre des grands paysages communaux

- ❑ Préserver les vastes étendues viticoles garantes de l'ouverture paysagère du territoire
- ❑ Maintenir les masses boisées qui assurent la dynamique du paysage communal
- ❑ Valoriser et préserver les ripisylves de la Livenne et de ses affluents comme élément structurant du paysage local
- ❑ Veiller à une bonne intégration des constructions en contribuant à la qualité architecturale des futures constructions
- ❑ Assurer des transitions douces entre les espaces bâtis et notamment les espaces viticoles

Objectif 2 : Encourager et préserver l'image verte dans tous projets urbains

Offrir des espaces publics de qualité, vecteurs de convivialité

- ❑ Préserver les espaces verts à l'intérieur du bourg de Saint-Aubin-de-Blaye, comme espaces de respiration
 - ❑ Poursuivre la création d'espaces de rencontre et de convivialité à l'intérieur du bourg : projet d'amphithéâtre naturel au cœur du bourg associé à la création d'un verger d'antan (plantations d'essences de fruitiers anciens)
- Imposer à l'intérieur des futurs quartiers d'habitat des espaces publics de qualité favorisant la vie sociale

Développer la qualité environnementale dans tous projets urbains

- ❑ Travailler sur une gestion pluviale plus optimale et intégrée :
 - Gérer en amont le ruissellement,
 - Favoriser l'implantation de système de noues à l'intérieur des futurs quartiers,
 - Inciter à la récupération pluviale.
- ❑ Encourager le développement d'un habitat plus économe en énergie :
 - Travailler sur une orientation optimum des constructions,
 - Donner une place forte aux techniques environnementales.
- ❑ Rationaliser les déplacements : gestion du stationnement, développement des modes de déplacements doux, ...

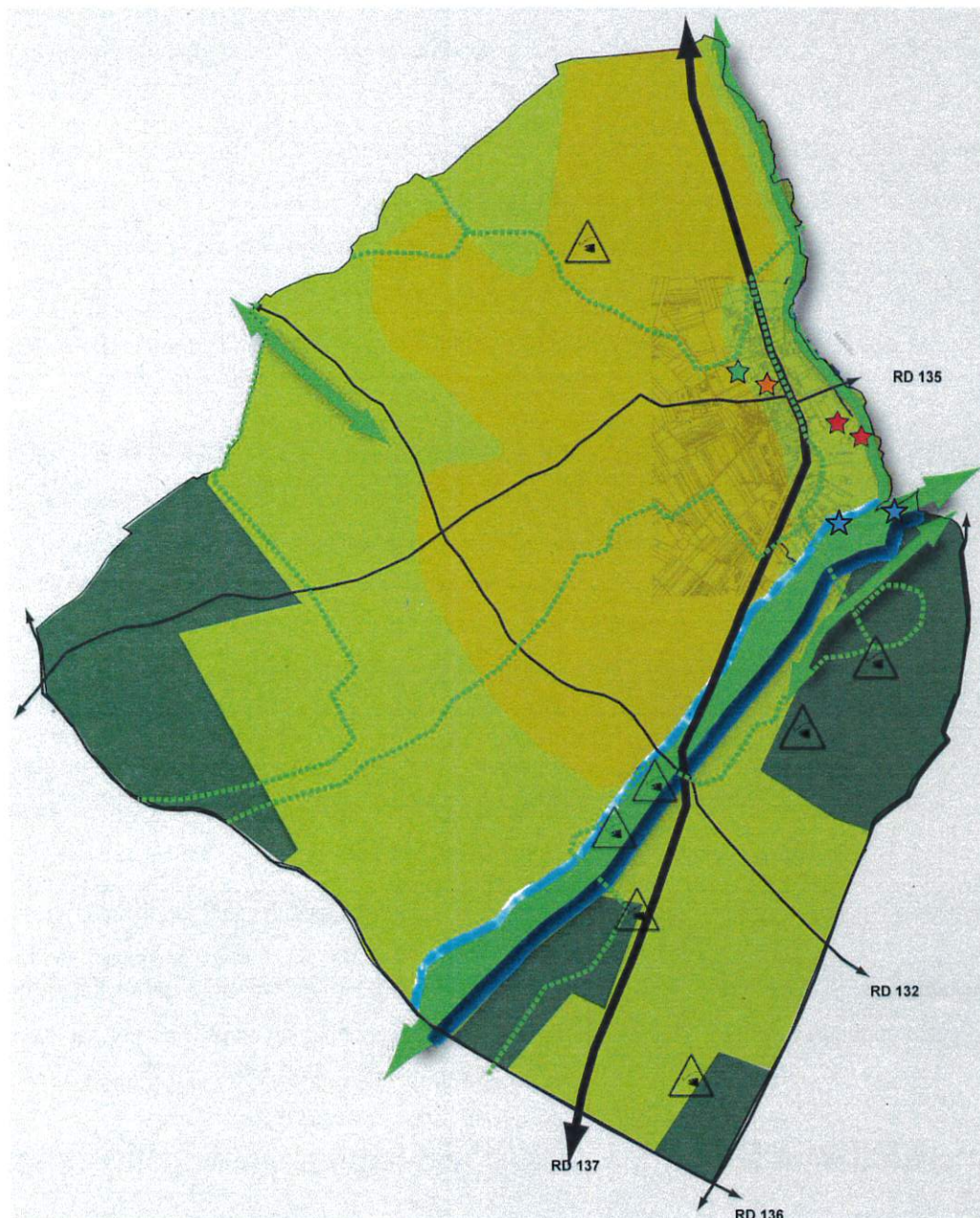
Objectif 3 : Prévenir les risques et les nuisances

Prendre en compte le risque inondation le long de la Livenne et de ses affluents.

Intégrer le risque feux de forêt dans tous développements urbains en respectant des retraits minimums par rapport aux boisements

Limiter tout développement urbain linéaire le long des axes à grande circulation : RD 137

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-BLAYE



Saint-Aubin-de-Blaye, une identité viticole et naturelle

Sauvegarder et valoriser la richesse naturelle et paysagère du territoire

-  Espaces agricoles et naturels à préserver
 - tourisme "naturel" à conforter
 - exploitations agricoles à pérenniser
 - terres agricoles à préserver
 - AOC à protéger
-  Urbanisation à concentrer
 - interdire tout mitage
 - transitions douces entre espaces bâtis et espaces naturel et agricoles à assurer

Valoriser la trame verte et bleue

-  - vallée de la Livenne à protéger
-  - Ecluses à mettre en valeur
-  - Canal du Moulin à valoriser
-  - Nombreux plans d'eau à préserver et mettre en valeur
-  - masses boisées à protéger
-  - patrimoine végétal singulier à valoriser (vieux chêne, arboretum)

Encourager et préserver l'image verte dans tous projets urbains

-  Préservier les espaces verts à l'intérieur du bourg notamment via le projet du théâtre de verdure
-  Création d'un arboretum
 - Espaces publics de qualité à l'intérieur des futurs quartiers à imposer
-  Valoriser les chemins de randonnées

AXE 2 : UNE VIE LOCALE GARANTE D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Objectif 1 : Renforcer le tissu d'activité commerciales et artisanales local

- ☐ S'appuyer sur le parc d'activité intercommunal pour favoriser le développement économique
- ☐ Prévoir le développement économique en continuité du parc d'activités intercommunal
- ☐ Assurer une mixité des fonctions urbaines en permettant l'installation d'activités artisanales et de services au cœur du bourg et des villages et en veillant à leur compatibilité avec le tissu urbain environnant
- ☐ Veiller à une bonne intégration des bâtiments d'activités dans le paysage environnant : formes, architectures, couleurs, gestion des clôtures, des zones de dépôts, du stationnement.

Objectif 2 : promouvoir un tourisme « nature »

- ☐ Préserver le réseau de chemin de randonnée existant (GR, Chemin de Saint Jacques de Compostelle, chemin communaux) -> voir cartes dans le dossier
- ☐ Valoriser la pêche comme support de développement touristique : aménagement et mise en valeur des différents sites de pêche existants
- ☐ Conforter l'offre en hébergement touristique en autorisant notamment le changement de destination

Objectif 3 : Valoriser la vie agricole

- ☐ Pérenniser l'activité agricole et affirmer sa fonction prépondérante dans le fonctionnement local par la protection et la préservation des espaces agricoles,
- ☐ Prendre en compte les projets de développement agricole (extensions et création de nouveaux bâtiments agricoles)
- ☐ Permettre la diversification de l'activité des exploitations agricoles (par une identification précise des bâtiments) vers des activités complémentaires en lien avec l'éco-tourisme : accueil à la ferme, vente directe, agritourisme, hébergement, chambres d'hôtes...

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-BLAYE



Saint-Aubin-de-Blaye, un territoire dynamique

Conforter l'activité artisanale

- Parc d'activités intercommunal
- Développement du parc d'activités intercommunal à prévoir
- implantation et typologie de bâtiments industriels à surveiller
- Proximité de l'A10, une valeur ajoutée

Maintenir l'offre en commerces et services

- Commerces de proximité à soutenir le long RD 137
- Installations de commerces et de services de proximité à créer au sein des futurs quartiers dans le but d'une mixité des fonctions urbaines

Promouvoir un tourisme "nature"

- zone de pêche à valoriser
- vallée du canal du moulin et de la Livenne, zones à pêche
- espace boisé à préserver
- Chemins de randonnées
- St Jacques de Compostelle

Activité agricole à valoriser

- projets de développement agricole à prendre en compte
- diversification de l'activité des exploitations agricoles à permettre
- Zone AOC à préserver

AXE 3 : UN PROJET URBAIN GAGE DE QUALITE ET DE MIXITE

Objectif 1 : Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et développer l'offre en logements

Accueillir 1000 habitants en 2025

- Anticiper l'ouverture d'une classe supplémentaire

Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population

- Poursuivre l'accession à la propriété en ouvrant de nouveaux espaces à l'urbanisation au sein du tissu existant et en périphérie immédiate,
- Développer le parc de logement locatif et à loyer modéré :
 - en imposant la réalisation de logements locatifs et logements à loyer modéré sur le futur quartier à l'ouest du bourg
 - en poursuivant la politique communale de réhabilitation du bâti vacant
 - en encourageant la réhabilitation du parc de logement ancien du bourg par la valorisation des espaces publics alentours et par une sensibilisation de la population.
- Diversifier les formes d'habitat et les typologies de logements pour offrir des logements à tous et notamment pallier le déficit de logements de petites tailles en réfléchissant à de nouvelles formes urbaines au sein des futurs quartiers d'habitat : intermédiaires, mitoyens.

AUGMENTATION DU RYTHME DE CROISSANCE A 1,6% PAR AN		
POPULATION A L'HORIZON 2025 SUIVANT UNE CROISSANCE ANNUELLE DE 1,6%	Calcul de la population en 2025 avec un taux de variation annuel : 1,6% Soit : 774 (population en 2009) x 1,289 (intérêt composé d'une croissance de + 1,6%/an pendant 16 ans) = 1000 habitants en 2025	
	Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements	
BESOINS EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION	HYPOTHESE 1 (2,4 personnes / logement)	HYPOTHESE 2 (2,3 personnes / logement)
	Excédent de 32 logements pour maintenir la population de 2009	Excédent de 18 logements pour maintenir la population de 2009
POPULATION SUPPLÉMENTAIRE	1 000 - 774 = 226 personnes de plus qu'en 2009	
BESOINS DE LOGEMENTS TOTAL A L'HORIZON 2025	Un besoin induit de 226 / 2,4 = 94 logements supplémentaires Excédent de 32 logements 94 - 32 = 62 logements	Un besoin induit de 226 / 2,3 = 98 logements supplémentaires Excédent de 18 logements 98 - 18 = 80 logements
TOTAL LOGEMENTS	Pour atteindre 1000 habitants en 2025 soit une croissance annuelle de 1,6 % pendant 16 ans, la commune devra construire entre 60 et 80 logements, soit un rythme de construction compris entre 3 et 5 logements par an.	

Objectif 2 : Promouvoir un développement urbain en lien avec l'identité multipolaire de la commune

Conforter le bourg de Saint Aubin de Blaye

Ouvrir une nouvelle zone à urbaniser au nord ouest du bourg destinée à la construction neuve et ce, en continuité des espaces urbains existants de manière à accueillir et intégrer la population durablement

Permettre le développement des espaces interstitiels du centre bourg

- Renforcer l'offre en espaces publics notamment par le biais du projet de théâtre de verdure dans la continuité du futur quartier et en lien avec le bourg et le lotissement des Acacias
- Requalifier les entrées de ville (notamment l'entrée sud) en y apportant un traitement paysager pour identifier les limites du bourg par le biais de la CAB 2

Permettre un développement ponctuel et raisonné au sein des villages et hameaux structurants

- Veiller aux conditions d'insertions des bâtis et aux transitions paysagères en conservant les éléments structurants du territoire comme certains boisements et haies
- Développer les hameaux les Pajots, les Amelins, le Champ des Chailles, le Touzinard, Azac dans la limite dans les dents creuses en continuité des espaces urbains existants

Soutenir le développement du réseau numérique à l'ensemble du territoire

Objectif 3 : Mieux gérer les déplacements

Poursuivre la requalification de la traversée du bourg

- Sécuriser la RD 137
- Requalifier les abords de la RD 137 pour accentuer le caractère rural du bourg et permettre de créer des cheminements doux le long de cet axe

Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture afin de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre

- Etoffer le réseau de chemins de randonnées et les liens piétonniers notamment avec le chemin de Saint-Jacques de Compostelle et le nouveau GR
- Garantir des liaisons douces avec le bourg
- Réorganiser le partage de l'espace public pour permettre des déplacements sécurisés pour tous usagers : piétons et cyclistes
- S'appuyer sur l'offre en transport en commun (réseau transgironde)

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-BLAYE



Saint-Aubin-de-Blaye, une mixité urbaine et de qualité

Urbanisation à développer au sein du tissu existant et en périphérie immédiate

- parc de logement locatif à loyer modéré à développer
- formes d'habitat et typologies de logement à diversifier

Centre bourg à conforter

- nouvelles zones à urbaniser destinées à la construction neuve à ouvrir
- mixité urbaine à implanter dans les futurs quartiers
- offre en espaces publics à renforcer (projet de théâtre de verdure)

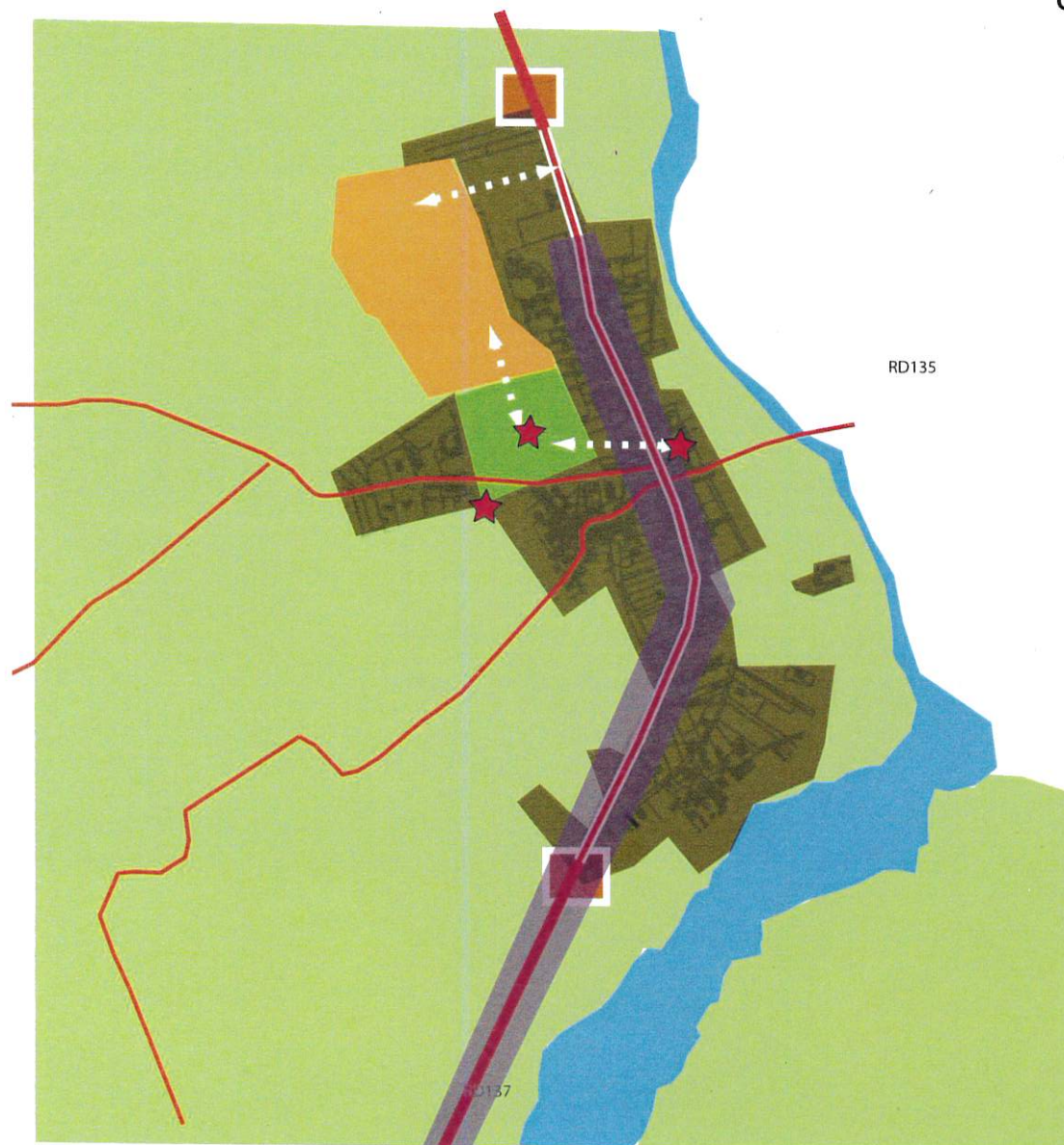
Un développement ponctuel et raisonné au sein des villages et des hameaux

- transitions douces entre espaces bâtis et espaces naturels (intégration des bâtis)
- nouveaux espaces de rencontre à créer au sein des futurs développements

Saint-Aubin-de-Blaye, un village rue

- développements urbains le long de la RD137 à limiter
- traversée de village à sécuriser et à requalifier
- ligne de bus transgironde 202
- arrêt de bus
- cheminements piétons à valoriser

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-BLAYE



Le bourg de Saint-Aubin-de-Blaye, un projet urbain gage de mixité et de qualité

Conforter le centre bourg...

... par l'urbanisation

- diversifier l'offre de logements et proposer différentes formes urbaines en apportant une mixité urbaine au sein des nouveaux quartiers
- favoriser la réhabilitation urbaine
- favoriser l'urbanisation dans les dents creuses
- éviter l'urbanisation linéaire

- accentuer le développement urbain près de l'entrée nord du bourg
- valoriser les entrées de ville

... par l'espace public et les commerces

- renforcer l'offre en espace public notamment par le projet de théâtre de verdure

... par la valorisation des centralités

- conforter les commerces et les services le long de la RD 137
- conforter les centralités du centre bourg (mairie, église et futur espace public)

Mieux gérer les déplacements

- poursuivre la requalification de la traversée de bourg en sécurisant et requalifiant les abords de la RD137
- créer des connexions multimodales interquartiers