

Présentation de la procédure

La révision du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye est rendue nécessaire car le projet envisagé implique des évolutions listées à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et relevant d'une procédure de révision :

- **Réduction d'une zone agricole,**
- **Réduction d'une zone naturelle et forestière.**

Néanmoins, ces évolutions sont envisagées sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

L'objet de la révision allégée est compatible avec le PADD en vigueur :

Axe 3, Objectif 2.1 « 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

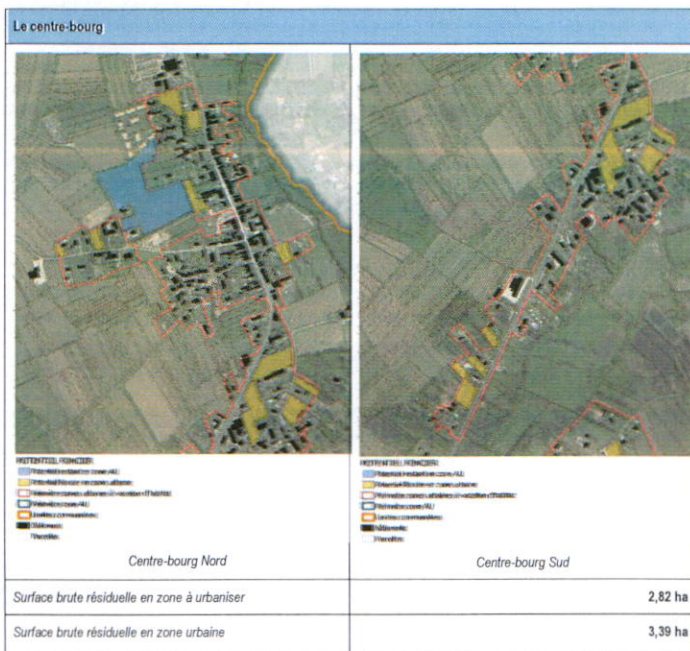
Éléments de contexte



Contexte

- Un PLU approuvé en janvier 2014
- Une hypothèse de croissance démographique de 1,6% par an, soit 1000 habitants en 2025
- Un besoin en logements estimé entre 60 et 80 unités, soit 3 à 5 logements par an.
- Depuis le 1^{er} janvier 2015 : 50 permis attribués pour des logements = plus de 60% des besoins en logements prévus au PLU ont déjà été réalisés.
- Un potentiel foncier total de 7 hectares répartis comme suit : 4 hectares en zone urbaine et 3 hectares en zone à urbaniser.
- Un potentiel à relativiser en raison des phénomènes de rétention foncière.

Les objectifs de la révision allégée



Mise à jour du potentiel foncier qui révèle un besoin de nouveaux terrains constructibles.

- Potentiel foncier évalué à 7 ha
- Depuis l'entrée en vigueur du PLU, 3 ha ont été consommés pour 35 constructions, soit une densité moyenne de 10-11 lgts/ha.
- Un potentiel d'accueil de 70 logements au total avec la même densité moyenne.
- Insuffisant au regard des besoins du PLU (80 logements à l'horizon 2025).
- Des contraintes objectives : rétention foncière ; ouverture à l'urbanisation soumise à une opération d'aménagement d'ensemble (OAP).

➔ **Un besoin de nouveaux terrains constructibles.**

Les objectifs de la révision allégée

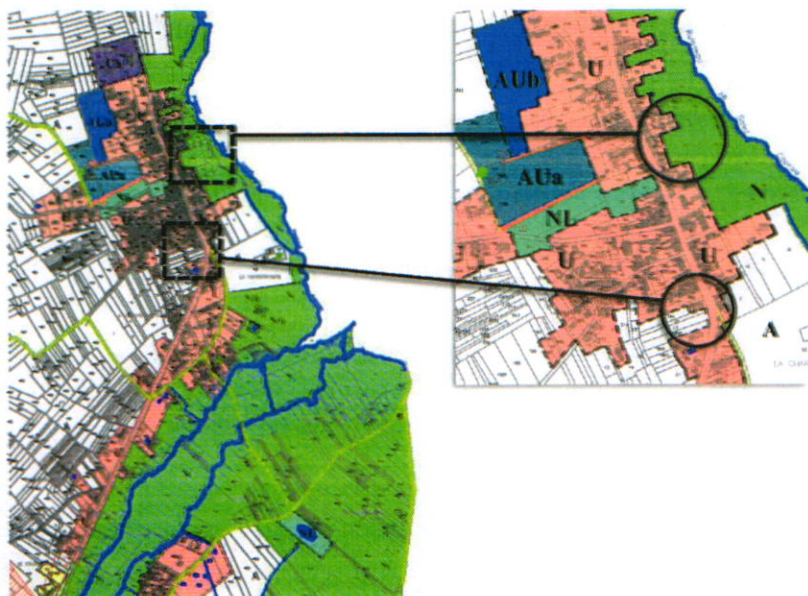


Extrait du PADD du PLU approuvé en 2014

Une extension de la zone urbaine par l'identification de dents creuses

- ... pour permettre à la commune d'atteindre l'objectif de population fixé dans le cadre de son PADD ;
- ... pour concentrer l'urbanisation en continuité de l'existant et conforter le centre-bourg.

Les objectifs de la révision allégée



Reclassement de 2 unités foncières anciennement constructibles dans la carte communale, sous réserve de remplir les critères suivants :

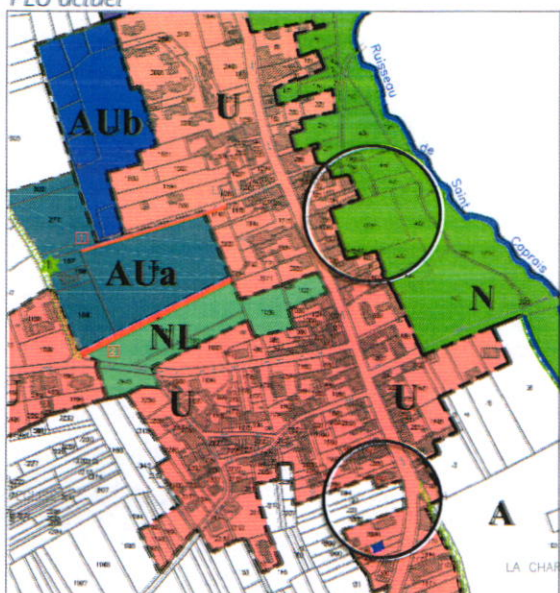
- constituer une dent creuse ou un interstice tel que prévu au PADD ;
- être implanté à proximité du bourg et dans la limite de 5 minutes à pied de ce dernier ;
- disposer de conditions d'accès et d'une desserte par les réseaux satisfaisante.

➔ Un total de 3000m² rendus constructibles, permettant l'accueil de 3 à 5 logements.

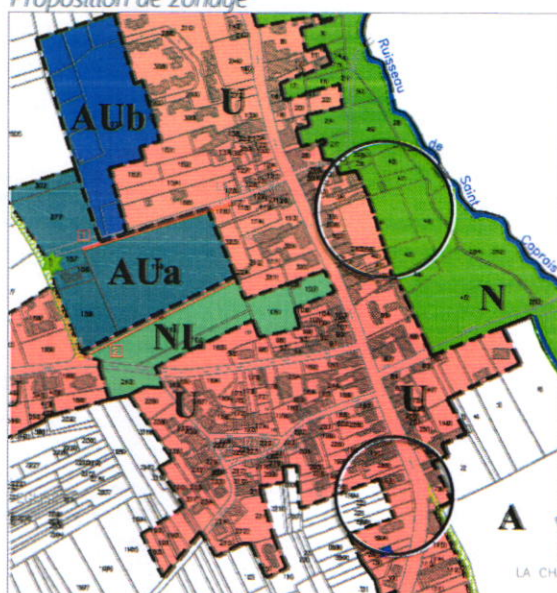
Les évolutions apportées aux pièces du PLU

Modification du règlement graphique

PLU actuel



Proposition de zonage



Les évolutions apportées aux pièces du PLU

Création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
> Dent creuse N°1



Superficie de l'OAP	2400m ²
Délai d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

PROGRAMMATION & MIXITÉ FONCTIONNELLE

L'OAP prévoit la création de minimum 3 logements individuels pour une densité minimale brut de 10 logements à l'hectare. Si l'aménagement ne fait pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque opération devra respecter la densité moyenne de l'OAP.

ACCESSIBILITE ET DESSERTE INTERNE

Le secteur est accessible par l'Ouest (RD 137). Une voie carrossable interne est créée afin de desservir tous les lots.

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Des plantations sont à constituer (arbres, haies) en limites séparatives ainsi qu'en fond de parcelle afin de limiter au maximum les phénomènes de ruissellement vers le ruisseau de Ferchaud. Les haies mono-typées sont interdites.

Les évolutions apportées aux pièces du PLU

Création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 > Dent creuse N°2

	Superficie de l'OAP	975m ²
	Délai d'ouverture à l'urbanisation	Court terme
<p>PROGRAMMATION & MIXITÉ FONCTIONNELLE</p> <p>L'OAP prévoit la création de minimum 2 logements individuels pour une densité minimale brut de 10 logements à l'hectare. Si l'aménagement ne fait pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque opération devra respecter la densité moyenne de l'OAP.</p> <p>ACCESSIBILITE ET DESSERTE INTERNE</p> <p>Le secteur est accessible par l'Est (RD 137). Une voie carrossable interne est créée afin de desservir tous les lots.</p> <p>INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE</p> <p>Des plantations sont à constituer (arbres, haies) en limites séparatives ainsi qu'en fond de parcelle afin de limiter au maximum les phénomènes de ruissellement vers le ruisseau de Ferchaud. Les haies mono-typées sont interdites.</p>		
<p>DENT CREUSE N°2</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Habitat individuel ou groupé Plantations à créer Accès au secteur 		

Localisation des emprises proposées au classement en zone urbaine vis-à-vis du site Natura 2000



Source : INPN

- La commune est traversée par la zone Natura 2000 « Marais de Braud-et-Saint-Louis et Saint-Ciers-sur-Gironde » connue pour ses zones humides et ses nombreux oiseaux migrateurs.
- Situation de dents creuses : pelouses fortement marquées par la proximité de l'urbanisation, déconnectées des grands réservoirs de biodiversité et implantées hors des limites du site Natura 2000.
- Donc défavorables à l'accueil d'espèces animales : végétation peu diversifiée, faible présence d'arbres, entretien soutenu, nuisance, etc.
- Seule incidence possible : ruissellement des eaux usées, notamment vers le ruisseau de Ferchaud.

➔ Une incidence négligeable sur le site Natura 2000.

Calendrier et prochaines étapes

