

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-YZAN-DE-SOUDIAC



2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

| Révision prescrite le | Projet de PLU arrêté le | PLU approuvé le |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|
| 12 Mai 2005 | 27 mai 2011 | mai 2012 |

Vu pour être annexé le

Le Maire,



Agence URBAM
Urbanistes qualifiées OPQU
7 Avenue Georges Brassens
33 240 PEUJARD
05.57.68.69.73 - fax 05.57.68.61.02
urbam@wanadoo.fr

Agence
Jean-Louis Montarnier
architecture - patrimoine
urbanisme - paysage
16 rue Charles de Foucauld - 33150 Cenon
Tel : 05 56 94 02 87 - Fax : 05 56 94 35 49
e mail : agence.jl.montarnier@wanadoo.fr



S O M M A I R E

SOMMAIRE 1

REGLEMENTATION 2

ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT 3

R E G L E M E N T A T I O N

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi du 02 Juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat précisent (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Par ailleurs, **le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001** (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme), modifié par **le décret n°2004-531 du 09 Juin 2004** (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme) est venu préciser son contenu :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un **document obligatoire du dossier de PLU**. C'est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble, établi dans le rapport de présentation. Cette politique d'aménagement doit respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme** (voir annexe).

L'article L.121.1 énonce cinq grands principes :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement ;
- Maîtrise des déplacements ;
- Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

O R I E N T A T I O N S G E N E R A L E S D ' U R B A N I S M E E T D ' A M E N A G E M E N T

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de **SAINT-YZAN-DE-SOUDIAC**, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des principaux thèmes suivants. Ces thèmes ne présentent aucune hiérarchie particulière.

THEME 1 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET QUALITATIF

THEME 2 : PERENNISER LA DIVERSIFICATION DES FONCTIONS DU TERRITOIRE : HABITAT, ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS

THEME 3 : PRESERVER LE CARACTERE NATUREL, RURAL ET AGRICOLE DU TERRITOIRE

La déclinaison de ces principaux thèmes suppose une présentation complémentaire synthétique, respectant la progression : diagnostics et enjeux, objectifs, moyens, et ce, pour chacun d'entre eux.

THEME 1 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET QUALITATIF

| ENJEUX | OBJECTIFS | MOYENS |
|--|---|--|
| <p>L'ouverture récente à l'urbanisation d'importants secteurs sur le bourg, a permis de diversifier l'offre en logement sur le territoire communal, notamment locatif. Cependant elle a créé un afflux de population nouvelle, qui va se poursuivre sur les prochaines années.</p> <p>Ce développement urbain a contribué à créer de nouveaux quartiers plus ou moins bien insérés au tissu urbain.</p> <p><i>Il s'agit alors de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte l'arrivée « annoncée » de nouveaux habitants - Limiter et contenir l'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine existante et stopper l'urbanisation diffuse. - Favoriser un développement urbain cohérent et progressif dans les délaisés de la zone urbaine, et non plus en linéaire le long des axes viaires. - Affirmer l'identité du « centre géographique » par un traitement urbain de qualité. | <p><i>Définir la croissance de la population et le besoin en logements nouveaux à 10 ans</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte la progression de la population récente et les logements en cours, soit 200 logements au total à venir - Fixer un seuil de 2800 habitants notamment en lien avec le seuil de capacité de la station d'épuration. |
| | <p><i>Permettre la réalisation de logements pour accueillir les populations nouvelles tout en limitant l'étalement urbain</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la réalisation de logements nouveaux dans le cadre de la zone urbaine existante - Au sein de la définition des zones du plan, permettre à la fois la construction, la réhabilitation, le changement de destination pour la création de logements - Définir des secteurs de développement urbain en liaison avec la ville existante |
| | <p><i>Définir et marquer les limites de la ville</i></p> | <p>Affirmer les entrées de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ouest et est, sur la départementale : traitement paysager et identification de ces espaces au sein du zonage - nord et sud, en limite avec le massif forestier, les espaces naturels et le vignoble |

| ENJEUX | OBJECTIFS | MOYENS |
|---|---|--|
| <p>L'ouverture récente à l'urbanisation d'importants secteurs sur le bourg, a permis de diversifier l'offre en logement sur le territoire communal, notamment locatif. Cependant elle a créé un afflux de population nouvelle, qui va se poursuivre sur les cinq prochaines années. Ce développement urbain a contribué à créer de nouveaux quartiers plus ou moins bien insérés au tissu urbain.</p> <p><i>Il s'agit alors de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte l'arrivée « annoncée » de nouveaux habitants - Limiter et contenir l'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine existante et stopper l'urbanisation diffuse. - Favoriser un développement urbain cohérent et progressif dans les délaissés de la zone urbaine, et non plus en linéaire le long des axes viaries. - Affirmer l'identité du « centre géographique » par un traitement urbain de qualité. | <p><i>Structurer et qualifier les espaces urbains, collectifs ou publics du Bourg</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer l'étude d'aménagement de bourg : plan de circulations douces, sécurisation des flux liés à la RD 250, créer des espaces publics ; - Structurer le secteur du rond-point de l'Ardillas : Insérer un espace de respiration ; - proposer des schémas de structuration des espaces urbains à requalifier ; - Structurer le quartier de la gare : prendre en compte le potentiel de l'espace public au-devant de la Gare à valoriser, prendre en compte le chemin existant permettant une connexion avec le centre urbain à pied ou à vélo pour les employés. |
| | <p><i>Définir des schémas d'aménagement de secteurs à urbaniser ou à restructurer</i></p> | <p>Sur les secteurs de l'Aiguille, Escone-nord :</p> <ul style="list-style-type: none"> - créer de nouvelles liaisons dans le tissu urbain existant ; - intégrer les circulations douces aux opérations nouvelles : piétonnes, liaisons entre places et quartiers,... - orienter les prescriptions en matière d'implantation des constructions et d'intégration paysagère. |
| | <p><i>Adapter les déplacements et le stationnement en centre-bourg</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Créer des espaces réservés au stationnement ; - Renforcer les voiries qui ne sont pas adaptées et achever la requalification de la voirie après l'implantation de l'assainissement collectif. |

THEME 2 : PERENNISER LA DIVERSIFICATION DES FONCTIONS DU TERRITOIRE : HABITAT, ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS

| ENJEUX | OBJECTIFS | MOYENS |
|---|--|--|
| <p>Les pratiques des habitants de SAINT-YZAN-DE-SOUDIAC sont de trois ordres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace communal a pour vocation l'habitat : c'est une commune à proximité de la RN 10 (commune à 30 min de Bordeaux et 45 min d'Angoulême), qui a connu un développement démographique continu depuis ces 20 dernières années ; - Mais c'est aussi un espace voué à diverses activités, générant des emplois : présence de commerces et services dans le bourg, d'un tissu de petites entreprises, de structures d'accueil touristique, et d'activités agricoles (viticoles essentiellement) ; - Enfin, les équipements et services offerts à la population génèrent d'autres pratiques. <p>Il s'agit alors de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le potentiel d'exploitation de la zone forestière ; - Préserver le terroir agricole et viticole ; - Prendre en compte l'adaptation des besoins en services publics par l'apport de population supplémentaire ; - Préserver le tissu d'activités commerciales et artisanales. | <p>Pérenniser et protéger les activités et secteurs agricoles</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Reconnaître les espaces agricoles du sud et au sud-ouest de la commune (vignes, bâtis liés aux exploitations) - Limiter l'urbanisation nouvelle au sein de ces secteurs, hormis sur les secteurs d'enjeu |
| | <p>Promouvoir les activités commerciales, de services et d'artisanat, et la mixité des usages du centre-bourg</p> | <p>Favoriser l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat et garantes de la fixation de la population sur le territoire</p> |
| | <p>Pérenniser et permettre le développement des entreprises plus spécifiques</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Reconnaître le projet de zone d'activités soutenu par l'intercommunalité à <i>Escone-Sud</i>. - Préserver le potentiel du pôle ferroviaire de la gare et abords à vocation d'activités commerciales, de services. |
| | <p>Adapter et créer des équipements publics</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Besoin de renforcer et de créer de nouveaux réseaux (assainissement collectif, réseau viaire) - Maintenir et développer les équipements : crèche, halte-garderie, écoles, équipements culturels... |

THEME 3 : PRESERVER LE CARACTERE NATUREL, RURAL ET AGRICOLE DU TERRITOIRE

| ENJEUX | OBJECTIFS | MOYENS |
|--|--|--|
| <p>Trois entités paysagères marquent la commune au-delà de son caractère urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La forêt, au nord de la commune, au-delà de la voie de chemin de fer, la vallée de l'Isle agricole, et le début du massif du Landais sur les coteaux sud, - La zone agricole du sud et du sud-ouest de la commune - Le réseau hydrographique de la <i>Saye</i>. <p><i>Il s'agit de prendre en compte :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'environnement naturel et agricole comme cadre de vie harmonieux, de le protéger (forêt, abords de la <i>Saye</i>...), - Les secteurs de risques par application d'un principe de précaution. | <p>Garantir et valoriser les espaces naturels, ruraux et paysagers</p> | <p>Concernant les terres agricoles, les prairies, la forêt, le réseau hydrographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir des zones de protection de ces enjeux : zones de production agricole et forestière et zones naturelles de préservation et de mise en valeur ; - Repérage du patrimoine bâti : bâti ancien au sein des espaces agricoles ; - Permettre au bâti existant au sein de ces espaces d'évoluer ; - Proposer des accès de découverte de ces milieux : circulations douces, pistes cyclables. |
| | <p>Prendre en compte les secteurs de risque et de contrainte</p> | <p>Concernant les secteurs de contrainte à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Repérer les secteurs de risques ; - Ne pas encourager de développement urbain au sein de ces secteurs. |

→ cf. carte de synthèse suivante.

Commune de SAINT-YZAN-DE-SOUDIAC - Révision du PLU
CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

