

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

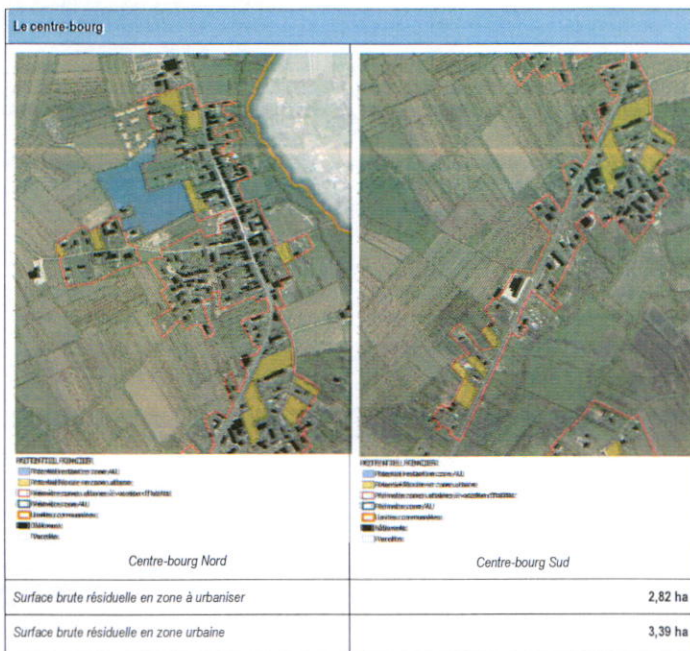
Eléments de contexte



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.