

SAINT-SIMON-DE-BORDES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Mise en élaboration	Arrêt du projet	Approbation
29 septembre 2014	13 avril 2021	29 août 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 29 août 2023.

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PARTIE I : AMBITIONS COMMUNALES.....	2
PARTIE II : ORIENTATIONS POLITIQUES	3
PARTIE III : PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DEFINITION DES BESOINS FONCIERS POUR LES 11 PROCHAINES ANNEES (2017-2028).....	12
PHASE IV : DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'ECONOMIE DE L'ESPACE.....	14

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

PARTIE I : AMBITIONS COMMUNALES

La commune a souhaité se saisir de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme pour lancer **une réflexion sur le devenir de son territoire à échéance 2028**. Les réflexions ont commencé 2014 bien avant du projet de SCOT.

L'ambition est d'inscrire le projet d'urbanisme dans une stratégie de développement durable prenant en compte les cinq finalités définies dans la Stratégie Nationale de Développement Durable et les objectifs du Grenelle de l'Environnement pour relever le défi du développement et de l'aménagement durable du territoire :

- Le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations ;
- La dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables développe des objectifs volontaristes qui s'appuient sur une volonté politique forte en matière de gestion de la ressource en eau, de prise en compte de la question énergétique, de préservation des terres agricoles et des espaces naturels.

Ces objectifs consistent en :

- la maîtrise de la croissance démographique dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme : l'objectif étant d'accueillir environ 143 habitants supplémentaires d'ici 2028 ;
- un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement ;
- une « consommation très modérée » des terres agricoles et naturelles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes ;
- l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain ;
- une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

PARTIE II : ORIENTATIONS POLITIQUES

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de SAINT-SIMON-DE-BORDES, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « village rural » tout en intégrant sa proximité de Jonzac,

Orientation politique 2 : mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune,

Orientation politique 3 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire.

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « village rural » tout en intégrant sa proximité de Jonzac

les orientations générales des politiques d'urbanisme

Maitrise du développement urbain

- **Affirmer les limites** de l'enveloppe urbaine,
- **Organiser une gestion rationnelle et économe de la consommation d'espace,**
- **Permettre la diversification des modes d'habiter** : maison individuelle, maison jumelée, maison en bande, ... en fonction du contexte urbain existant aux abords.
- **Permettre l'évolution des zones de développement urbain pressenties** que sont : « Les Arnaudeaux / Les Grands Pillets », « Granchère », « Les Pierrières », « La Montasserie / Chez Clavelaud » et Le Bourg, ainsi que le lotissement « Les Tilleuls ».
- **Réhabiliter et remettre en état le parc social existant,**
- **Identifier précisément les zones d'extension future pour l'habitat et les qualifier** (densité minimale/maximale, types d'habitat, fonction sociale attendue, etc.), en cohérence avec les besoins identifiés par la commune, en assurant la mixité des usages et des populations.

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de SAINT-SIMON-DE-BORDES, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « village rural » tout en intégrant sa proximité de Jonzac,

Orientation politique 2 : mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune,

Orientation politique 3 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire.

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « village rural » tout en intégrant sa proximité de Jonzac (suite)

Les orientations générales d'équipement	Adaptation et développement des réseaux collectifs	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales aux abords de certains secteurs bâtis, ■ Prévoir des renforcements du réseau de défense incendie par la mise en œuvre de bâches notamment. ■ Favoriser le développement urbain du bourg et des principaux villages correctement desservis.
Les orientations générales des politiques d'aménagement	Affirmation et dynamisation Bourg	<ul style="list-style-type: none"> ■ Améliorer la lecture des entrées de Bourg et ainsi contribuer à affirmer son rôle central dans l'organisation urbaine du territoire, ■ Mettre en œuvre des outils pour favoriser la réappropriation d'une partie des logements vacants voire vétustes présents dans le Bourg centre : gestion du bâti en mauvais état (avec l'aide de l'EPF).
	Développement durable du territoire communal	<ul style="list-style-type: none"> ■ Lutter contre le phénomène d'étalement urbain et organiser spatialement le développement urbain, ■ Proposer un traitement des transitions espace bâti / espace agricole, notamment dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, ■ Maintenir, là où cela est encore possible, des coupures d'urbanisation au sein des fuseaux bâtis constitués et ainsi conserver des espaces de respiration permettant la lecture du paysage et de la structure ancienne de l'urbanisation, la préservation de passage d'eau, etc. ... ■ Réduire les émissions de gaz à effet de serre (cheminements doux et densification du bâti) et restituer des surfaces à vocation agricole. ■ Mettre en œuvre sur le territoire des projets de valorisation des énergies renouvelables (par exemple, par la création de parcs photovoltaïques).

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « village rural » tout en intégrant sa proximité de Jonzac (suite)

<p>Les orientations générales des politiques d'aménagement</p>	<p>Intégration des problématiques de pluviales dans l'aménagement communal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prendre en compte les contraintes locales liées à la gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre d'un pourcentage d'espace vert pour la gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations, ■ Créer des ouvrages de rétention des eaux pluviales dans le cadre des zones d'aménagement futur, ces ouvrages pourraient servir de défense incendie (réserve d'eau).
<p>Les orientations générales concernant le développement des communications numériques</p>	<p>Maitrise du développement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Proposer des zones de développement urbain concentrées et denses permettant de rentabiliser un investissement public en matière de développement des communications numériques.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
 Commune de SAINT-SIMON-DE-BORDES

PADD

Orientation Politique n°1
 Développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de «village rural» tout en intégrant sa proximité avec Jonzac

LEGENDE

Maitrise du développement urbain

- Affirmer les limites de l'enveloppe urbaine
- Permettre l'évolution des principales enveloppes urbaines
- Identifier les zones d'extension futures

Adaptation et développement des réseaux collectifs et intégration des problématiques de pluviales

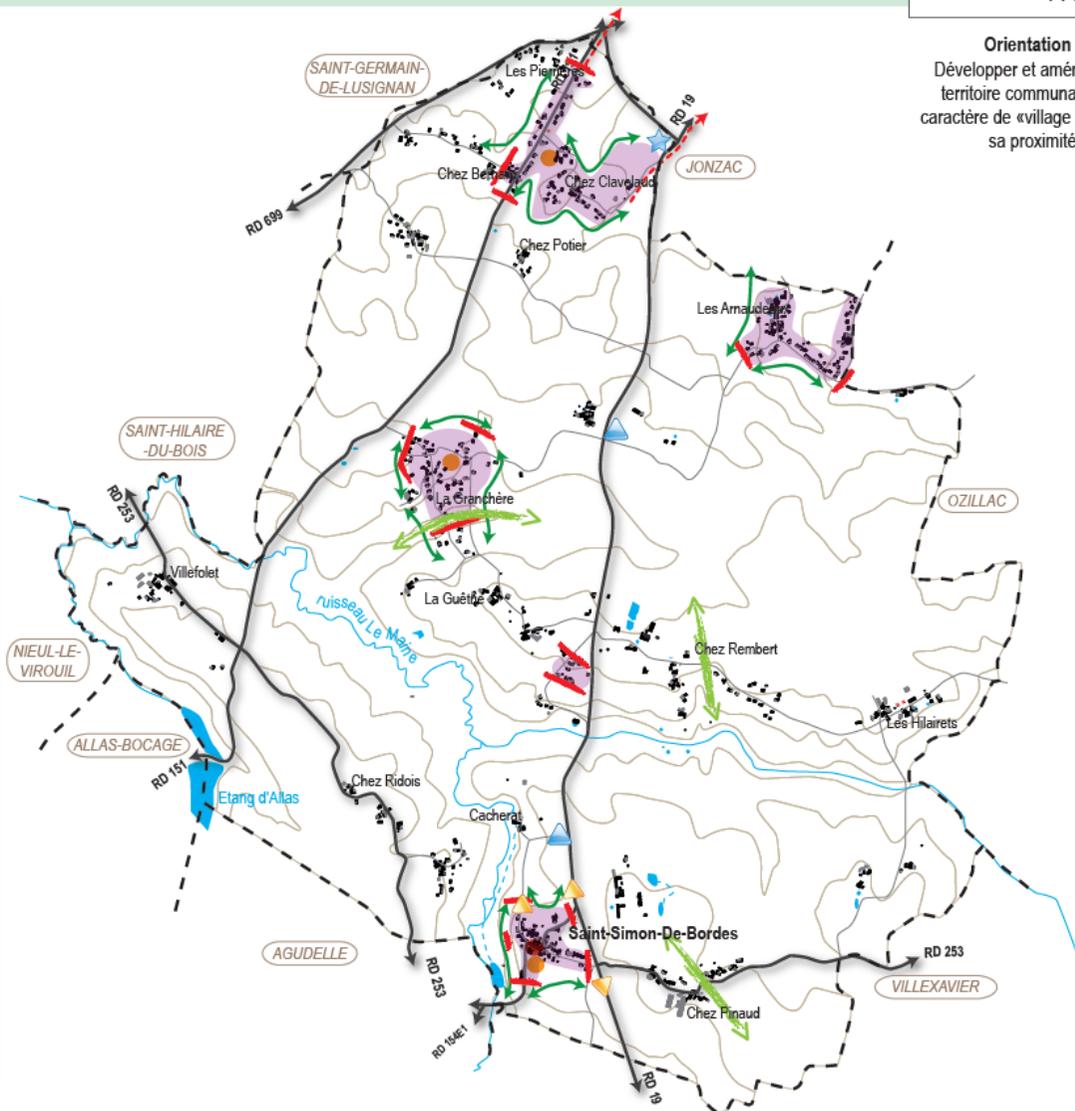
- Intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales
- Prévoir des renforcements du réseau de défense incendie

Affirmation et dynamisation du bourg

- Améliorer la lecture des entrées de bourg
- Mettre en oeuvre des outils favorisant la réappropriation d'une partie des logements vacants

Développement durable du territoire communal

- Lutter contre le phénomène d'étalement urbain
- Proposer un traitement des transitions espace bâti / espace agricole
- Maintenir des coupures d'urbanisation au sein des fuseaux bâtis constitués
- Réduire l'usage de la voiture (gaz à effet de serre) par la mise en lien «doux» du territoire communal avec Jonzac.



Représentation graphique URBAM

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de SAINT-SIMON-DE-BORDES, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « village rural » tout en intégrant sa proximité de Jonzac,

Orientation politique 2 : mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune,

Orientation politique 3 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire.

Orientation politique 2 : mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune

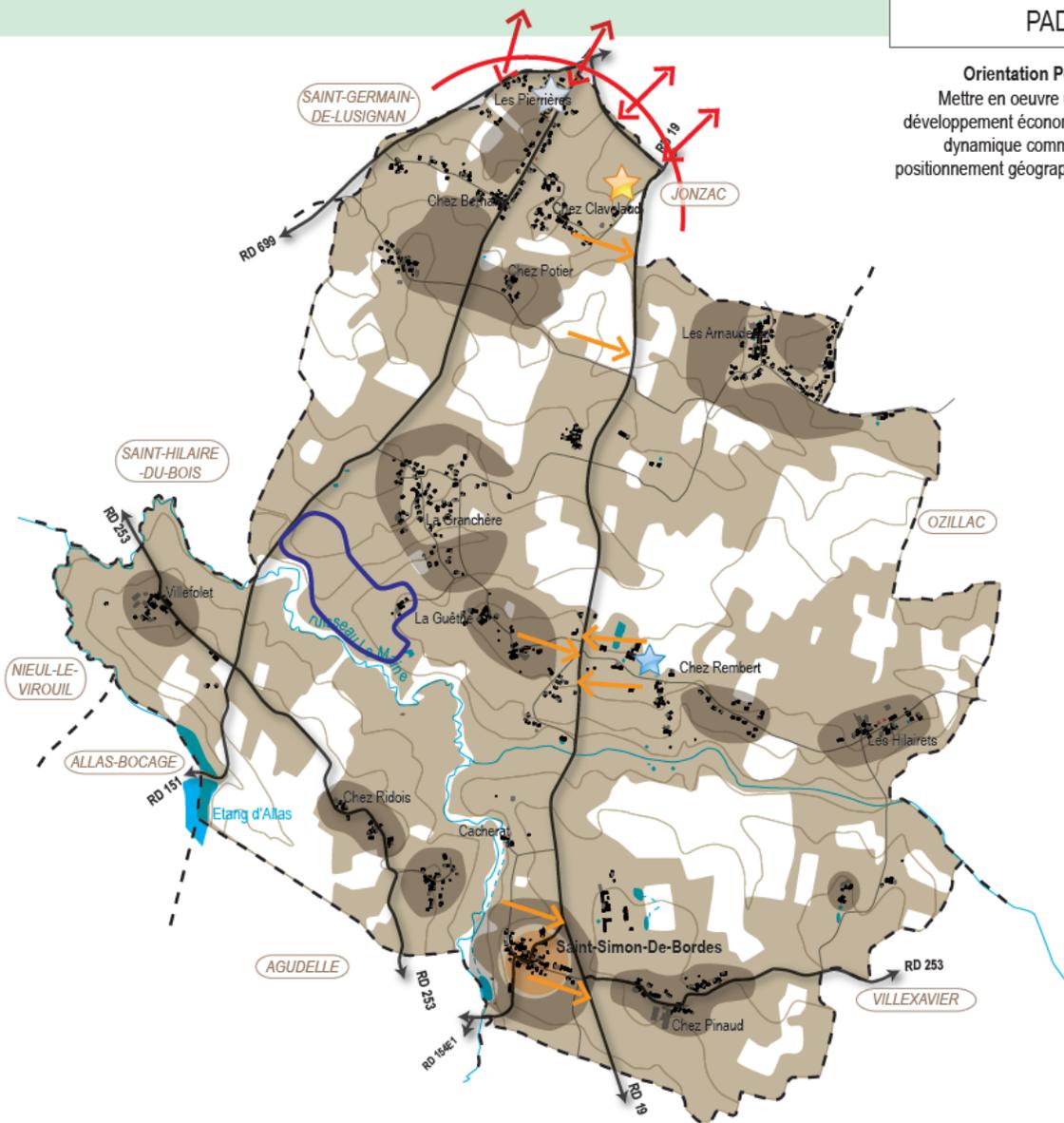
les orientations générales des politiques d'équipement	Dynamisation du tissu commercial et de services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structurer l'activité commerciale de proximité sur le noyau urbain déjà organisé – le Bourg et ménager l'hypothèse de nouveaux services (espace dédié aux associations et à la vie locale, hangar communal, services de proximité, ...).
Les orientations générales des politiques de protection des espaces agricoles	Développement des activités agricoles	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restituer leur vocation agricole affirmée à des terrains aujourd'hui situés à l'orée de zones urbaines, ▪ Affirmer la vocation agricole de certains secteurs très propices à l'agriculture.
Les orientations générales concernant le développement économique et l'équipement commercial	Développement des activités présentes sur le territoire communal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le développement et la diversification du camping des Castors, ▪ Maintenir l'activité touristique de l'hôtellerie du Clos du Champ de l'Amour, ▪ Permettre le développement et la diversification de l'activité de la tonnellerie Bossuet, dans le respect de la réglementation en vigueur, ▪ Pérenniser le site carrière : lieux dits « les Lenailles » et « Naudon » et permettre son développement mesuré, ▪ Profiter du tropisme de Jonzac pour développer l'accueil touristique (création de gîtes, de chambres d'hôtes et de locations thermales), ▪ Raccorder le territoire communal au réseau de fibre optique déjà présent sur le territoire (le long de la RD19).

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
 Commune de SAINT-SIMON-DE-BORDES

PADD

Orientation Politique n°2
 Mettre en oeuvre une politique de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune

- LEGENDE**
- Dynamisation du tissu commercial et de services de proximité**
 - Structurer l'activité commerciale de proximité sur le noyau urbain déjà organisé
 - Développement des activités agricoles**
 - Restituer leur vocation agricole affirmée à des terrains aujourd'hui à l'orée des zones urbaines
 - Affirmer la vocation agricole de certains secteurs très propices à l'agriculture
 - Développement des activités présentes sur le territoire communal**
 - Permettre le développement et la diversification du camping des Castors
 - Maintenir l'activité touristique du Clos du Champ de l'Amour
 - Permettre le développement et la diversification de l'activité de la Tonnellerie Bossuet
 - Pérenniser le site de la carrière
 - Profiter du tropisme de Jonzac pour développer l'accueil touristique
 - Raccorder le territoire communal au réseau de fibre optique (le long de la RD 19)



Représentation graphique URBAM

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de SAINT-SIMON-DE-BORDES, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « village rural » tout en intégrant sa proximité de Jonzac,

Orientation politique 2 : mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec la dynamique communautaire et le positionnement géographique de la commune,

Orientation politique 3 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire.

Orientation politique 3 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire

<p>Les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</p>	<p>Prise en compte de l'environnement comme un élément essentiel du développement communal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Conserver l'intégrité du réseau hydrographique et des milieux humides associés, ■ Protéger les masses boisées structurantes, pérenniser les boisements et ainsi consolider la trame verte du territoire, ■ Protéger les boisements de feuillus de bord de cours d'eau (ripisylve) dans un objectif de protection de la biodiversité, ■ Préserver les zones humides et bords de cours d'eau et ainsi maintenir la trame bleue, ■ Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels, ■ Prendre en compte les contraintes à l'Assainissement Non Collectif dans le choix des zones de développement urbain.
<p>Les orientations générales concernant les transports et les déplacements</p>	<p>Facilitation de la mobilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Développer, hiérarchiser et sécuriser les déplacements sur le territoire communal : mettre en œuvre un réseau de cheminements doux convergeant vers le centre-bourg, ■ Prévoir un cheminement doux le long de le RD151, au nord du territoire communal en lien avec Jonzac, ■ Prévoir à terme un cheminement doux (piéton/cycle) entre le site des carrières une fois réaménagé et le Bourg en bord de cours d'eau, ■ Rétablir l'usage des chemins ruraux communaux à court terme à des fins touristiques et d'amélioration du cadre de vie, ■ Améliorer le trottoir piétonnier entre l'Eglise et la salle des fêtes et intégrer des stationnements dans le bourg.

Orientation politique 3 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire (suite)

Les orientations générales des politiques de paysage

Valorisation de l' image communale

- **Conserver et mettre en valeur les points de vue sur le Bourg** présents sur le territoire communal,
- **Donner à connaître et mettre en valeur le petit patrimoine local** : calvaires, lavoir, arbres d'intérêt, puits, ...,
- **Favoriser la lisibilité des paysages** = mise en cohérence des paysages de transition, densification et coupures, organisation de l'urbanisation dispersée,
 - Maintien de la diversité paysagère : vignes, terres cultivées, boisements, ...,
 - Mise en valeur du bourg (composante la plus stable de l'espace rural, repère fort), silhouette et aménagement de la traversée, gestion du bâti en mauvais état,
 - Mise en valeur des petites vallées et du réseau hydrographique.
- **Mettre en œuvre une palette végétale sur le territoire communal** afin de lutter contre la banalisation des structures végétales et l'uniformisation du paysage communal,
- **Maintenir une qualité architecturale et paysagère** = qualité des constructions nouvelles, des extensions...limiter les extensions linéaires de bord de route.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
 Commune de SAINT-SIMON-DE-BORDES

PADD

Orientation Politique n°3
 Valoriser le cadre de vie et l'environnement
 comme atouts d'attraction du territoire

LEGENDE

Prise en compte de l'environnement comme élément essentiel du développement communal

-  Conserver l'intégrité du réseau hydrographique et des milieux associés
-  Protéger les masses boisées structurantes, pérenniser les boisements
-  Protéger les boisements de feuillus de bord de cours d'eau

Facilitation de la mobilité

-  Développer, hiérarchiser et sécuriser les déplacements doux
-  Prévoir un cheminement doux le long de la RD151
-  Prévoir, à terme, un cheminement doux entre le site des carrières et le bourg
-  Rétablir l'usage des chemins ruraux communaux

Valorisation de l'image communale

-  Conserver et mettre en valeur les points de vue sur le bourg
-  Donner à connaître et mettre en valeur le petit patrimoine local



Représentation graphique URBAM - Janvier 2018



PARTIE III : PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DEFINITION DES BESOINS FONCIERS POUR LES 11 PROCHAINES ANNEES (2017-2028)

- 1- Dans un premier temps, une évaluation a été faite du nombre de logements neufs à produire afin que soit maintenue la population de 2017 sur la commune de SAINT-SIMON-DE-BORDES.

Ainsi, le maintien de la population de 2017 sera assuré entre 2017 et 2028 par la production de **5 logements neufs**.

En effet, pour maintenir sa population de 2017 (734 habitants), la commune de SAINT-SIMON-DE-BORDES, d'ici à 2028, a besoin de construire 0,5 logement neuf chaque année [point mort], soit un besoin d'environ 5,5 logements entre 2017 et 2028 (période de référence).

→ Cf. tableau de calcul dans le rapport de présentation.

- 2- Dans un deuxième temps, il a été retenu une hypothèse d'évolution de la population communale entre 2017 et 2028 en intégrant un certain nombre de paramètres.

Paramètre n°1 :

	INSEE 1 ^{er} janvier 2017 <i>(sans double compte)</i>
<i>Population communale</i>	734 habitants
<i>Parc de logements</i>	396 logements
<i>Taille moyenne des ménages</i>	2,2 personnes par ménage

Paramètre n°2 :

L'analyse de l'enveloppe urbaine constituée, montre que :

- les « dents creuses » incluses dans cette enveloppe représentent **environ 2,28 ha** libres de construction,
- le potentiel de division parcellaire dans cette enveloppe représente **environ 1,62 ha** libres de construction.

L'enveloppe urbaine constituée libre environ **3,9 ha**.

L'hypothèse d'évolution de la population communale retenue entre 2017 et 2028, dans ce contexte, est de 7 logements / an.

- 3- Enfin, il a été analysé les incidences chiffrées de l'hypothèse d'évolution de la population communale retenue entre 2017 et 2028.

L'objectif démographique à échéance **2028** est ainsi d'environ **893 habitants**. Cela correspond à un taux de progression démographique annuel de **+1.8%/an, soit +143 nouveaux habitants**.

Cet objectif démographique induit la production d'environ **70 logements sur la période 2017-2028** dont 5,5 correspondant à la stabilisation de la population de 2017.

Au total, en **2028**, le parc comptera **environ 466 logements**.

Le **besoin foncier induit** par ce développement démographique programmé est estimé à **5 ha, soit une densité moyenne de 14 logements/ha**.

Il est, par ailleurs retenu **un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 6% ainsi qu'un ratio moyen de 10% d'espaces de voirie et d'espaces verts**, soit un **besoin foncier global d'environ 6 ha**.

La capacité résiduelle de l'enveloppe urbaine constituée est d'environ **3,9 ha** (2,28 ha en « dents creuses » et 1,62 ha en potentiel de division parcellaire).

Par conséquent le **besoin en extension urbaine** est de l'ordre de **2,1 ha** (=6 – 3,9).

PHASE IV : DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'ÉCONOMIE DE L'ESPACE

Plusieurs dispositifs sont mis en œuvre afin de limiter la consommation de l'espace sur le territoire de SAINT-SIMON-DE-BORDES :

DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'ÉCONOMIE DE L'ESPACE	
Dispositifs quantitatifs	
Densité moyenne par logement	La densité moyenne support du calcul de besoin en surface du présent PLU est de 14 logements/ha . La densité moyenne observée entre 2003 et 2017 était de 5 logements/ha . → La densité moyenne proposée est 2 fois plus élevée sur les dix prochaines années que sur les dix dernières.
Rétention foncière	Le taux de rétention foncière est évalué à 6% (environ 6% des terrains proposés sont concernés par la rétention foncière). Ce taux est très modéré. → La surface proposée à la construction à vocation principale d'habitat est majorée de 6% pour intégrer les situations de blocage .
Prise en compte des logements vacants	L'hypothèse de travail retenue prend en compte une réappropriation partielle des logements vacants pour atteindre un pourcentage de logements vacants d'environ 8% en 2028. En 2017, le pourcentage de logements vacants est de 8,7%. → La réappropriation partielle des logements vacants proposée libère d'ici 2028, 5 logements soit 0,45 logement/an .
Surface disponible en zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat	Le bilan théorique ¹ de l'enveloppe urbaine constituée aujourd'hui montre que 3,9 ha sont encore disponibles à la construction en zones urbaines à vocation principale d'habitat. Le présent PLU propose une surface ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat de désormais 6 ha . Au regard de la transformation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de ces dix dernières années, au profit d'espaces urbanisés à vocation d'habitat (5.8 ha), l'objectif de modération de la consommation de ces espaces à hauteur de 2,1 ha jusqu'en 2028, témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future, réduisant d'environ 60% ces surfaces consommées. → La superficie théorique consommée est d'environ 2,1 ha (=6-3,9) .
Surface disponible en zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'activité économique	Le bilan théorique de l'enveloppe urbaine constituée aujourd'hui montre qu'il n'y a pas de surfaces disponibles à la construction en zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'activités économiques. Le présent PLU propose une surface ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques de désormais 2,97 ha . → La superficie théorique consommée est d'environ 2,97 ha .
Surface disponible en zones urbaines destinée à la valorisation d'énergies renouvelables	Le présent PLU propose une surface ouverte à l'urbanisation destinée à la création d'un parc photovoltaïque de 14.8 ha . → La superficie théorique consommée est d'environ 15 ha .
BILAN	Densification du tissu urbain – réappropriation de 5 logements vacants – consommation théorique de 5 ha (=2,1+2,97).
Dispositifs qualitatifs	
Spatialisation des droits à bâtir	Le remplissage des « dents creuses » et la densification du tissu bâti existant, à vocation principale d'habitat, est proposé comme la priorité au développement urbain : les 6 ha nécessaires au projet ne sont proposés en extension du périmètre aggloméré que pour 2,1 ha.

¹ La commune est actuellement soumise au RNU.

→ **Priorité à l'intensification de l'enveloppe urbaine constituée.**

BILAN

Densification du tissu urbain par remplissage des « dents creuses » en priorité et en complément extension urbaine.