

COMMUNE DE SAILLANS



PLAN LOCAL D'URBANISME



2.0-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU prescrite le	PADD débattu le	Révision du PLU arrêtée le	Révision du PLU approuvée le
06/07/2021	18/10/2022	01/07/2024	25/03/2025



La commune de Saillans a lancé la révision de son PLU afin d'impulser de nouveaux projets pour la qualité de son territoire. La commune est soucieuse d'un aménagement durable et est garante du respect des objectifs définis dans les lois Grenelle et ALUR. Ainsi, Saillans prendra soin de respecter la dimension environnementale et territoriale dans son projet, à son échelle, issue de la législation, dont les objectifs globaux de :

- Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents de planification
- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace
- Permettre la revitalisation des centres villes
- Lutter contre l'étalement urbain, l'artificialisation des sols ou la déperdition d'énergie
- Améliorer la performance énergétique
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun
- Lutter contre le réchauffement climatique
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques
- Préserver la biodiversité : restauration et création de continuités écologiques
- Favoriser le développement et l'offre de construction pour une diversité des modes d'habiter

Dans ce contexte que la commune a lancé sa révision, en mettant en avant les objectifs locaux de :

- Rendre compatible le Plan local d'urbanisme avec le SCoT du Grand Libournais ;
- Accueillir la population dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et architectural, notamment en centre bourg ;
- Réhabiliter l'habitat ancien ;
- Protéger les terroirs viticoles, agricoles et les zones naturelles ;
- Développer le tourisme et plus particulièrement l'œnotourisme.

Au titre de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

- 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.
- 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.

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

Le PADD est le document d'expression de la volonté politique communale de façon à orienter la vision prospective du territoire, sur une durée d'une dizaine d'années. Fondé sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, le projet politique doit aborder de nombreuses facettes territoriales et doit affirmer les choix de développement futur. Document non opposable aux tiers, le règlement doit toutefois être compatible avec celui-ci.

Orientation 1 : Un cadre de vie singulier à préserver

1.1 Préserver et valoriser le patrimoine naturel, architectural et paysager

Saillans se caractérise par des éléments naturels et paysagers à forte valeur environnementale : vallée de l'Isle classée en zones Natura 2000 et en ZNIEFF de types 1 et 2, zones humides, boisements de coteaux et haies bocagères. La topographie du territoire, les valeurs environnementale et agricole de la commune procurent de nombreuses perspectives paysagères sur les ensembles naturels, agricoles et urbains.

La commune dispose également d'un centre-bourg, composé de petits ensembles urbains anciens (Le Bourg, La Croix, Reynaud et Cardeneau), ponctués d'éléments ayant une forte valeur patrimoniale comme l'église Saint-Seurin, la croix du cimetière inscrite aux Monuments Historiques, des bâtisses traditionnelles de bourg ou encore des éléments du petit patrimoine. Ce tissu urbain comme les hameaux historiques proposent de belles échappées visuelles sur le territoire agricole et les constructions anciennes qui le marquent : bâtiments anciens regroupés, comme Au Moulin ou Au Faure, constructions dispersées sur le plateau et le coteau agricole (Villard, Pillebourse ou encore Coutreau), constructions inscrites dans des parcs arborés ou implantées le long des berges de l'Isle.

Afin de maintenir et de valoriser ce patrimoine, les orientations de la commune se déclinent selon les axes suivants :



1.1.1 Préservation du patrimoine naturel (biodiversité remarquable et ordinaire, continuités écologiques)

Préserver la plaine alluviale de l'Isle, milieu présentant une biodiversité riche (réseau hydrographique, zones humides, etc.) par un classement en zone naturelle protégée ;

Préserver les réservoirs de biodiversité (espaces boisés, etc.) et **maintenir voire renforcer les corridors écologiques entre ces réservoirs** par un classement en zone naturelle protégée ou en Espace boisé classé (EBC) ;

Maintenir et renforcer les haies au sein du vignoble afin de favoriser les continuités écologiques au sein de ce milieu par un classement au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme ;

Interdire de toute urbanisation aux abords des secteurs ayant un intérêt écologique, pour des raisons de pérennité et de continuité.

1.1.2 Préservation et mise en valeur du patrimoine paysager et architectural

Préserver les milieux naturels et agricoles, constitutifs des paysages du territoire par un classement en zone agricole protégée ;

Préserver les perspectives majeures sur les différentes unités paysagères caractérisant le territoire (perspectives sur la vallée de l'Isle, sur le plateau et les coteaux viticoles) ;

Maintenir les coupures d'urbanisation existantes pour assurer la perméabilité des tissus urbains linéaires et lâches ;

Préserver le patrimoine bâti et architectural au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme et le prendre en compte dans le cadre des nouveaux aménagements ;

Créer d'un itinéraire touristique permettant de découvrir les éléments du patrimoine local (architectural, petit patrimoine, etc.) identifiés dans le PLU.

1.2 Préserver l'identité rurale de la commune

L'activité agricole est un marqueur fort de la commune de Saillans : de nombreux emplois y sont liés et les paysages se sont construits en lien avec cette pratique. Pour autant, d'autres activités mais aussi des services à la population sont présentes sur la commune et elles contribuent à dynamiser la commune.

Afin de maintenir ces marqueurs forts de la ruralité caractérisant Saillans, les orientations de la commune s'organisent autour des axes suivants :



1.2.1 Préserver l'identité rurale

Conserver la dynamique agricole sur la commune en :

- pérennisant les activités agricoles, et la viticulture en particulier, en préservant la trame pourpre et en sauvegardant les sièges d'exploitations existants ;
- permettant le développement complémentaire à l'agriculture (oenotourisme, vente à la ferme, etc.) ;

Gérer les conflits d'usages en créant une bande tampon arborée de 10 m pour gérer les zones de contact avec les habitants.

1.2.2 Dynamiser l'économie et la vie locale

Favoriser une mixité fonctionnelle dans les tissus urbains (attention aux nuisances et conflits d'usage) notamment en permettant :

- le changement de destination pour les commerces, l'artisanat et les services de proximité ;
- le développement et l'évolution des activités existantes, notamment celles dans les zones habitées.

Maintenir la dynamique territoriale, des atouts et des liens patrimoniaux pour le développement touristique en permettant :

- le développement de structure d'accueil (gîtes, chambre d'hôtes, etc.) et des activités touristiques ;

- le développement d'une offre touristique autour des habitations légères de loisir, c'est-à-dire des constructions légères, éphémères, démontables, transportables et amovibles (cabanes, etc.).

Animer la vie communale : cela passe par l'anticipation de l'évolution de la population et de ses besoins en adaptant, en maintenant ou en développant l'offre d'équipement existante mais aussi par l'utilisation de la dynamique locale, notamment associative, pour conforter l'esprit de bourg.

1.3 Agir sur la qualité urbaine des espaces publics et la qualité architecturale des constructions

Le mode de production contemporain du bâti a souvent pour effet de banaliser les paysages et de proposer des transitions peu qualitatives avec les constructions anciennes. La commune de Saillans a été assez fortement impactée par le phénomène, notamment dans le centre-bourg ou Les Struliez. La qualité de l'espace public est un élément fondamental pour assurer une transition urbaine, architecturale ou paysagère avec les éléments bâtis, et il permet de créer une ambiance urbaine très spécifique.

Ainsi, la qualité urbaine et architecturale des bâtiments, la conception des espaces publics et des entrées de bourg joue un rôle important dans la construction d'un cadre de vie affecté par les habitants.



En ce sens, le Plan local d'urbanisme s'est donné pour objectifs de préserver l'ambiance paysagère du centre-bourg et d'améliorer la qualité de ces espaces publics.

1.3.1 Maîtriser la qualité urbaine, paysagère et architecturale sur les secteurs urbanisés et les développements futurs

Respecter la typologie existante ou proposer une typologie qui s'intègre dans le paysage et le cadre bâti environnant caractérisant le territoire communal.

Permettre l'évolution des constructions existantes (annexes, extensions) dans les hameaux et pour les constructions isolées.

Permettre le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial dans le secteur agricole lorsqu'ils ont été repérés.

1.3.2 Agir sur les espaces publics et privés

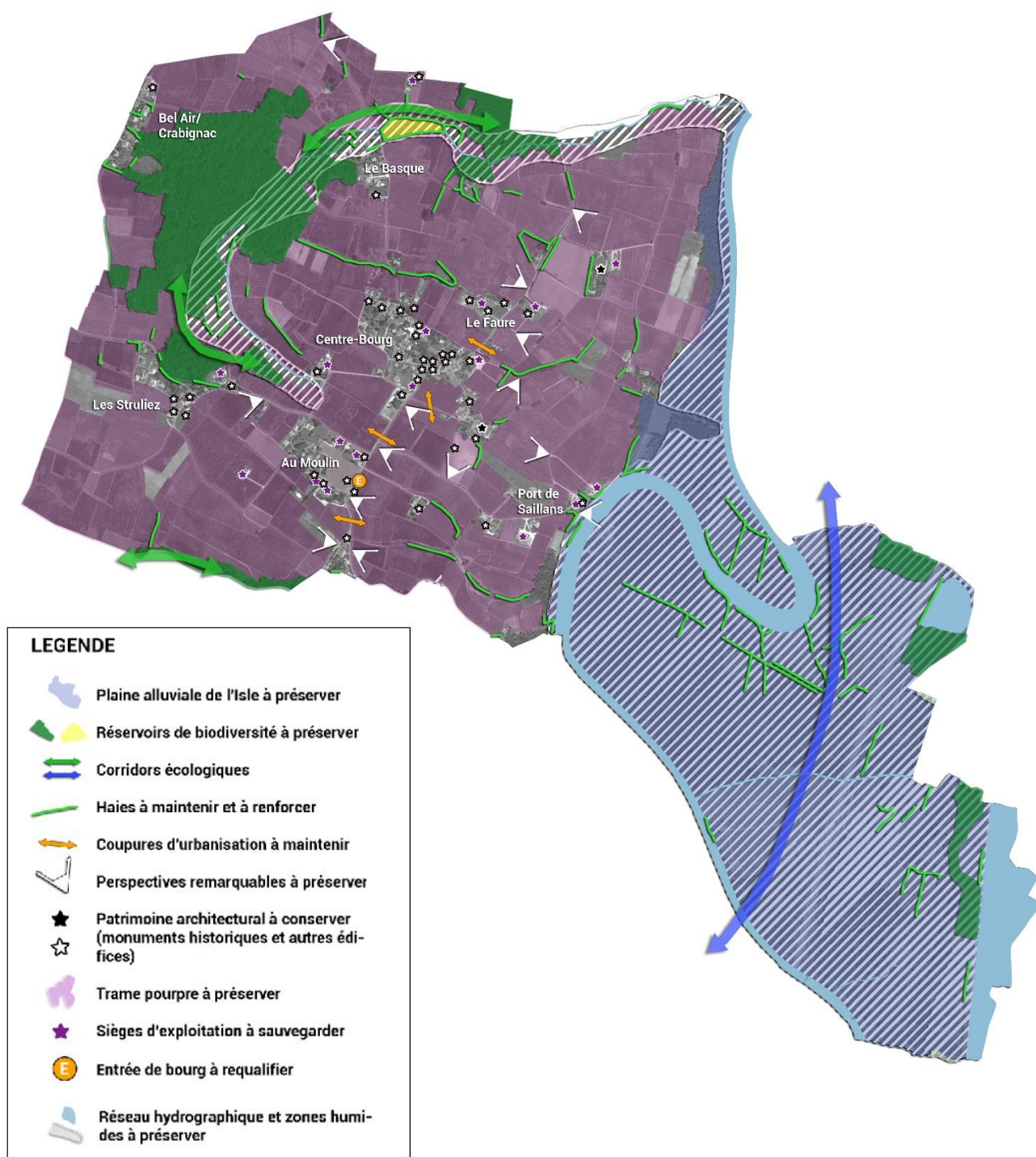
Préserver les espaces verts privés de qualité au sein du tissu urbain afin de créer des respirations, notamment en cœur d'îlot.

Requalifier les entrées de bourg d'un point de vue paysager. L'aménagement des entrées de bourg aura pour effet d'améliorer la lisibilité urbaine et participera au ralentissement des véhicules dans les tissus agglomérés.

Compléter l'aménagement urbain du centre-bourg en :

- Restructurant/réhabilitant ou créant des espaces publics qui participeront à la mise en valeur de l'église et des bâtiments d'architecture traditionnelle du bourg, et conforteront l'identité de la commune ;
- Proposant une offre complémentaire de stationnement à proximité de la salle des fêtes.

Carte de synthèse de l'orientation 1 du PADD



Orientation 2 : Proposer un développement urbain maîtrisé

2.1 Conforter la fonction d'habiter des espaces centraux de la commune

La commune de Saillans dispose d'un centre-bourg, composé de petits ensembles urbains anciens (Le Bourg, La Croix, Reynaud et Cardeneau) et d'un hameau important (Les Struliez), associant des bâtisses traditionnelles de bourg en R+1 le plus souvent et alignées sur la voie, parfois insérées dans un espace paysager.

Le centre-bourg concentre l'ensemble des équipements et services nécessaires à la vie de la commune : mairie, école, salle des fêtes, terrains de sport, église, restaurant, etc. Lorsqu'ils ont été réalisés, les aménagements urbains permettent d'assurer de sécuriser les déplacements vers ces équipements. Des bâtiments à vocation agricole, toujours en activités, ponctuent le tissu urbain résidentiel et marquent le centre-bourg et Les Struliez d'une empreinte rurale.

Le développement récent du centre-bourg s'est principalement réalisé dans le prolongement ouest du tissu urbain historique, dans les secteurs de A La Longue, La Croix ou encore entre Le Bourg et Dalem. Un processus de réhabilitation des logements vacants a été engagé. Les Struliez enregistre également un développement résidentiel sur sa marge ouest.

A cet effet, le Plan local d'urbanisme s'est donné pour objectifs de conforter ces espaces centraux dans leur fonction résidentielle et d'améliorer l'accessibilité au centre-bourg.



2.1.1 Affirmer les centralités comme espaces d'accueil de la population pour assurer la pérennité des autres fonctions urbaines

Privilégier l'urbanisation dans le centre-bourg et aux Struliez (réseaux, accessibilité, équipements, etc.) en créant un projet urbain mixte (fonctionnel et/ou social) pour conforter d'épaississement du cœur urbain, en permettant la densification des grandes parcelles et le comblement de dents creuses ainsi qu'en extension des périmètres agglomérés.

S'appuyer sur des modalités d'urbanisation diverses : une densification raisonnée du tissu urbain existant, des extensions limitées et encadrées par des Orientations d'aménagement et de programmation dans le prolongement du bourg, ainsi que la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments vacants dans le tissu urbain existant.

Produire une quarantaine de nouveaux logements à horizon 2035 pour maintenir les habitants de Saillans et accueillir une population nouvelle.

Faire émerger un parc de logement diversifié et adapté aux différentes catégories de ménages :

- Diversifier le parc de logement pour l'accueil d'une nouvelle population en proposant une offre locative adaptée (logements T3 ou T4) voire en développant le logement communal en centre bourg ;
- Adapter les logements à la taille des ménages actuelle et à venir ;
- Attirer des jeunes couples ou des familles avec enfants pour maintenir les effectifs scolaires pour garantir le fonctionnement de l'école.

2.1.2 Faciliter les déplacements doux

Favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle en maintenant et/ou créant des réseaux de déplacements doux maillant la commune (sentiers pédestres, aménagements des bordures de routes pour les cycles et piétons), notamment pour relier les deux berges de l'Isle ou les espaces urbanisés entre eux. Ces cheminements pourront s'appuyer sur l'existant. Cela aura pour effet d'équilibrer les déplacements afin de conserver des conditions de circulations non dangereuses ou nuisibles.

Mutualiser les espaces de stationnement en profitant de l'extension du parking de la salle des fêtes.

2.2 Maitriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols

Très consommateur d'espace agricole ou naturel, le développement urbain récent de la commune s'est fortement porté en extension du centre-bourg et des hameaux historiques du plateau viticole, caractérisant l'identité rurale de la commune (Les Struliez, Au Moulin, Le Basque).

L'ensemble du projet communal ne peut être mis en œuvre qu'avec une consommation foncière modérée et une extension raisonnée de l'urbanisation sur les secteurs écologiques, agronomiques et paysagers les moins sensibles.



Ainsi, conformément aux objectifs déclinés dans le SCoT du Grand Libournais, le Plan local d'urbanisme prévoit de :

2.2.1 Limiter le développement urbain en dehors des périmètres agglomérés

Permettre l'évolution raisonnée des hameaux du Basque, du Moulin et de Bel-Air/Crabignac, par densification ou comblement de dents creuses.

Contenir le développement urbain et soutenir la réhabilitation du bâti traditionnel des hameaux pour préserver leurs caractéristiques architecturales et urbaines afin de renforcer l'identité de la commune et de maintenir le cadre de vie sur ces secteurs.

Limiter le développement urbain des hameaux et les conflits d'usages tout en autorisant l'évolution du bâti existant (annexes, extensions, etc.). Par conséquent, le Plan local d'urbanisme ambitionne de limiter la banalisation des paysages générée par l'urbanisation et de sauvegarder des coupures d'urbanisation, pour conserver les perspectives sur les espaces agricoles ouverts et les espaces naturels d'intérêt.

2.2.2 Privilégier le développement au sein du tissu urbain existant

Privilégier l'existant et encourager à la réhabilitation et à la rénovation des logements vacants en remettant au moins 2 logements vacants sur le marché pendant la durée du PLU, conformément aux objectifs du SCoT (3% de la production de logements) mais aussi en facilitant le changement de destination vers du logement.

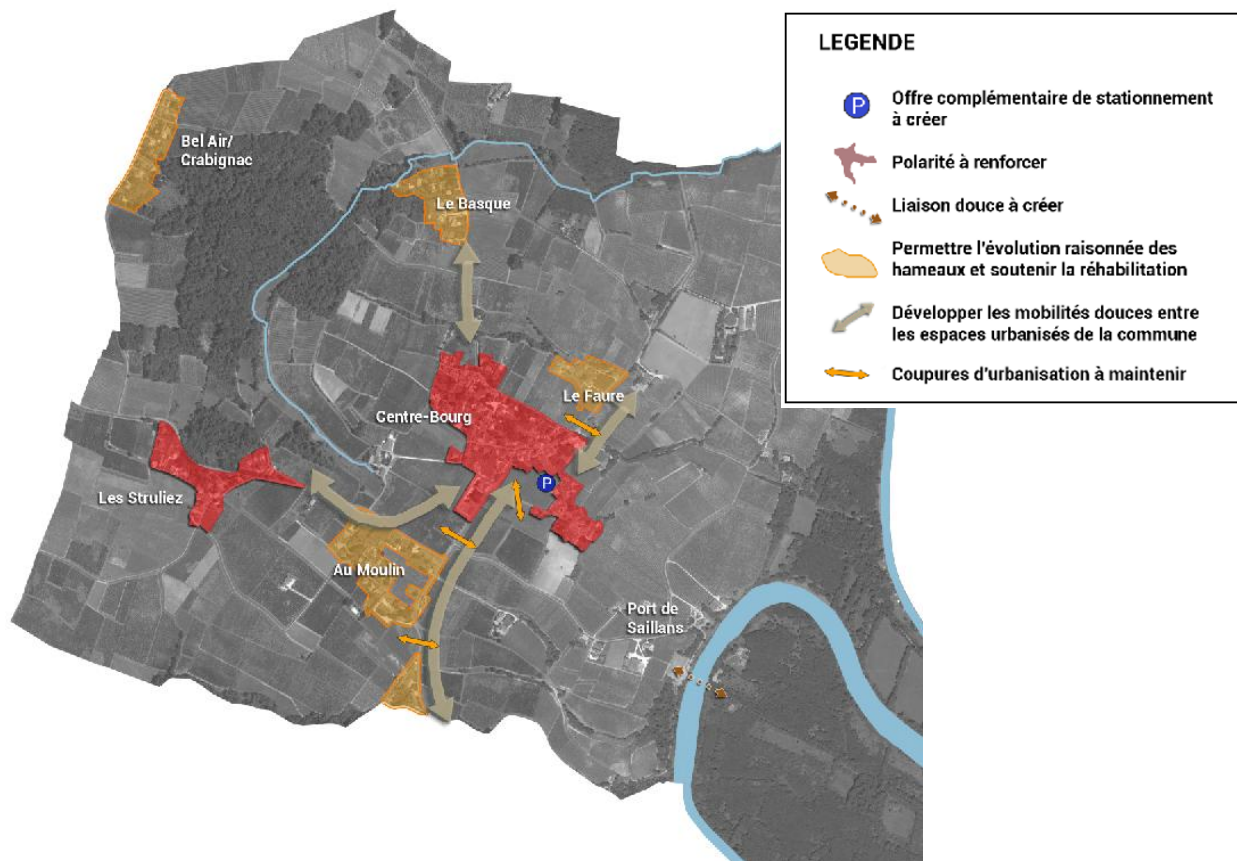
Fixer des objectifs en matière de construction de logement en renouvellement urbain : au moins 50% de comblement de dents creuses et de densification, majoritairement dans le périmètre aggloméré du centre-bourg.

2.2.3 Contrôler l'urbanisation du territoire communal avec une utilisation économe de l'espace

Diminuer fortement la taille des terrains par logement. Le Plan local d'urbanisme propose une taille moyenne des terrains de 900 m².

Limiter la consommation globale d'espaces naturels et agricoles d'au moins 50% d'ici à 2035 (conformément au SCoT prévoyant 16% de consommation d'espace en moins à l'horizon 2035) et en urbanisant de l'ordre de 1,75 ha pour de l'habitat à horizon 2035.

Carte de synthèse de l'orientation 2 du PADD



Orientation 3 : Des ressources à protéger et des risques à maîtriser pour faire face à des enjeux environnementaux plus globaux

3.1 Préserver de l'état quantitatif et qualitatif de la ressource en eau et valoriser le développement des énergies renouvelables

Le réseau hydrographique de la commune de Saillans est caractérisé par le cours d'eau de l'Isle, identifié comme masse d'eau de transition par le SDAGE Adour-Garonne, et de deux affluents, le ruisseau de Frayche et l'Estey des Moriandes. Celles-ci présentent des pressions liées aux nitrates d'origine agricole ainsi qu'aux prélèvements en eau.

Dans un contexte de changement climatique, les pressions sur l'état quantitatif de la ressource en eau, qu'elle soit souterraine ou superficielle, tendent à être plus fréquentes. Ces impacts prévisibles du changement climatique rendent nécessaire une adaptation de la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Afin de garantir la protection des ressources naturelles et de valoriser les potentialités de développement des énergies renouvelables, les orientations de la commune se déclinent comme suit :

Préserver les cours d'eau du territoire et la plaine alluviale de l'Isle. Cela passe par une maîtrise de l'urbanisation aux abords de ces secteurs.



Privilégier l'urbanisation dans les zones desservies par les réseaux et les services afin de réduire l'impact sur l'environnement en :

- Garantissant le bon traitement des eaux usées dans le cadre de l'assainissement non collectif ;
- Assurant une gestion durable des eaux pluviales ;
- Renforçant la gestion durable et solidaire de la ressource en eau.

Accompagner et maîtriser le développement des énergies renouvelables dans le respect du principe de préservation des paysages et des milieux naturels. Afin de garantir une insertion paysagère qualitative, ces nouvelles constructions devront être respectueuses du cadre bâti environnant mais l'intégration des procédés de développement durable novateurs (performance énergétique du bâti et développement des équipements notamment de type solaire, photovoltaïque et thermique) pourra être envisagée.

3.2 Maîtriser les risques mais aussi gérer les nuisances et pollutions

La commune de Saillans est soumise à de nombreux risques naturels. Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau est lié à la présence de l'Isle mais la commune est couverte par un PPRI identifiant une zone inconstructible dans la moitié est du territoire. Le territoire est également concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe mais



aussi par le risque de mouvement de terrain, essentiellement lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteur d'aléa fort).

De plus, plusieurs ICPE soumises au régime de Déclaration (installations viticoles) sont recensées sur la commune, parfois à proximité des habitations.

Dans ce contexte, la prise en compte des risques dans le futur document d'urbanisme de la commune se traduit par les orientations suivantes :

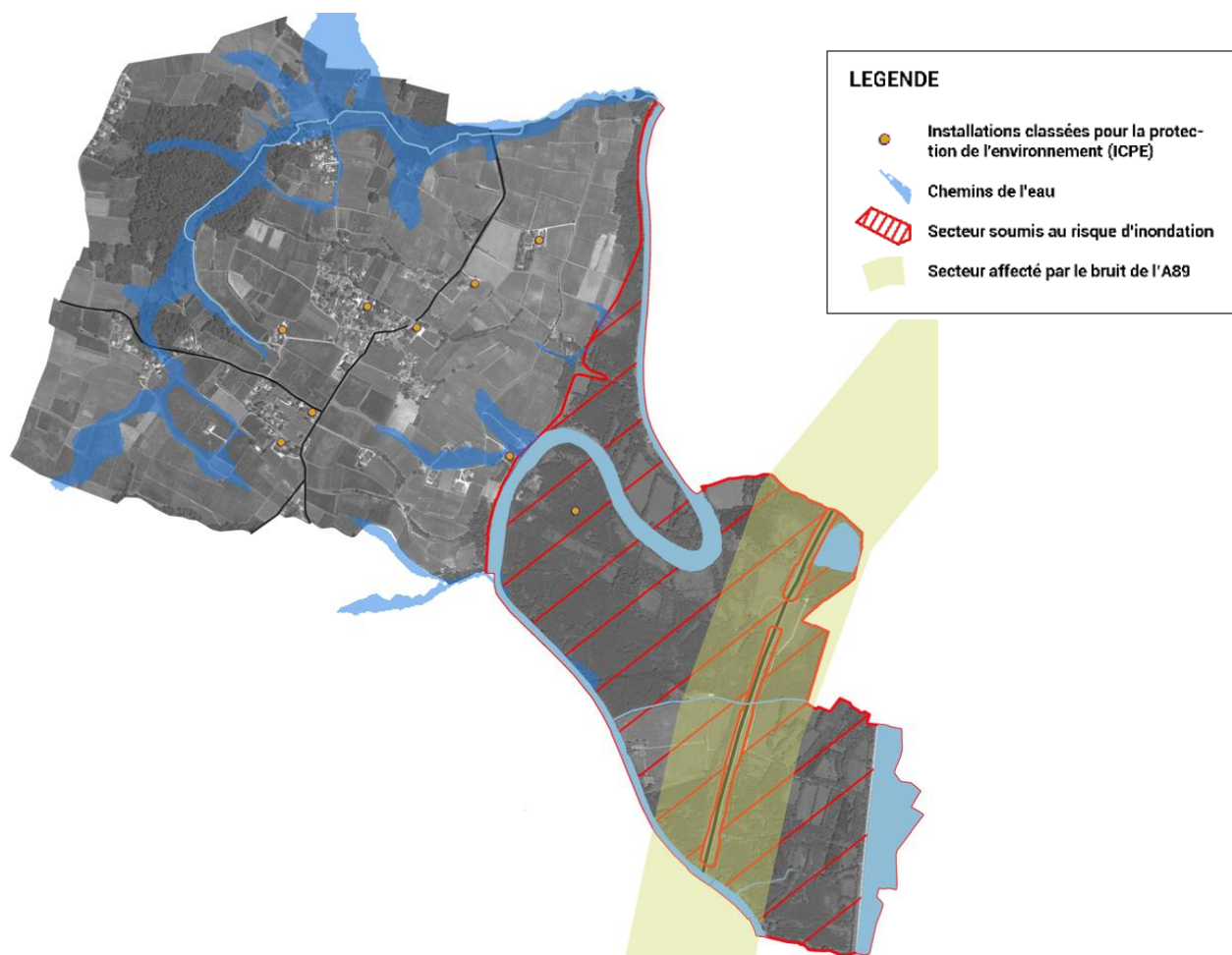
Prendre en compte des risques majeurs dans la planification territoriale, notamment dans un contexte de changement climatique (risque d'inondation, de mouvement de terrain...) en :

- Tenant compte du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) et en préservant la plaine alluviale de l'Isle ;
- Evitant le renforcement de l'urbanisation dans les secteurs sensibles aux phénomènes d'inondation par remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles mais aussi en préconisant des mesures adaptées pour les constructions concernées ;
- Maîtrisant le risque technologique en limitant l'installation d'activités à risque sur le territoire.

Lutter contre les nuisances et pollutions (sonores, de l'air, ...) en :

- Respectant les réglementations en vigueur afin de limiter les nuisances acoustiques au sein des constructions ;
- Prenant en compte la gestion et la collecte des déchets lors de la création de zones constructibles.

Carte de synthèse de l'orientation 3 du PADD



Synthèse des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

