

**COMMUNE DE**

**SAINT-SAVIN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2 . PROJET D'AMENAGEMENT ET**

**DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal du 23 Mai 2007

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du – 9 AVR. 2009

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## A - LES OPTIONS COMMUNALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

La commune de Saint-Savin a enregistré une croissance démographique régulière entre 1968 et 1999, avec une population qui a progressé d'un peu plus du quart en 30 ans.

Depuis 1999, mais surtout depuis 2004, la construction a « explosé » sur la commune et la population est estimée à environ 2600 habitants en 2007 (soit, depuis 2004, un taux de variation annuel exceptionnel, de l'ordre de 4 %).

La commune retient pour les années à venir un développement urbain beaucoup plus mesuré que sur la période récente.

Elle prévoit cependant un maintien de l'attractivité résidentielle du fait des caractéristiques de la commune :

- chef-lieu de canton, elle présente une armature de commerces, équipements et services bien développée,
- elle est bien reliée à l'agglomération bordelaise, qui connaît un développement périphérique de plus en plus lointain.

Sur la base d'un taux moyen d'évolution future situé entre 1,5 et 2,5 % par an (évolution correctement positionnée au regard des évolutions passées, et en relation avec le taux annuel enregistré sur l'agglomération durant la période récente), les prévisions, en termes démographiques, sont les suivantes :

| Nbre d'habitants                       | 2007      | 2017      | 2025     |
|----------------------------------------|-----------|-----------|----------|
| Taux moyen annuel d'évolution de 1,5%  | 2600 hab. | 3000 hab. | 3400 hab |
| Taux moyen annuel d'évolution de 2,5 % | 2600 hab. | 3330 hab. | 4050 hab |

Sur la base d'un objectif de population situé aux environs de 3200 habitants à 10 ans, les besoins en logements induits s'établiraient aux alentours de 295 logements (programmes neufs ou réhabilitation du parc ancien existant).

**Besoins en logements : 295 logements.**

## **B - LES CHOIX URBAINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT**

Un des enjeux importants pour les années à venir consiste pour la commune à se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle de manière maîtrisée, dans le respect des différentes protections et contraintes qui concernent son territoire.

### **• B.1 - PRIVILEGIER LA ZONE AGGLOMEREES DU BOURG**

L'option, en terme de développement, consiste à rechercher les conditions permettant de poursuivre le développement urbain dans la continuité du bourg, qui constitue le lieu privilégié de développement de l'urbanisation future.

Toutefois, cette option se heurte à une contrainte majeure, la présence de l'aire d'appellation d'origine contrôlée du vignoble, qui s'étend déjà sur une partie de la zone agglomérée et cerne l'entière du bourg.

Ainsi, compte tenu de cette contrainte et du développement très important enregistré sur les 5 dernières années, les orientations se déclinent de la manière suivante :

- \* le développement urbain est pour l'essentiel contenu à l'intérieur de la limite de la zone urbaine actuelle.**
- \* Il est privilégié l'urbanisation des ensembles fonciers disponibles à l'intérieur de ce périmètre.**
- \* Dans le cadre du PLU, une extension de la zone urbaine est retenue à terme en secteur Sud-Ouest du Bourg, lieu-dit Champs des Sables.**

### **• B.2 - CONFORTER LES PRINCIPAUX HAMEAUX ET LIEUX-DITS**

La commune retient de délimiter en zone urbaine de dimensions modestes les principaux lieux-dits et hameaux (constitués pour l'essentiel d'un habitat ancien auquel se sont adjointes quelques constructions neuves), qui irriguent le territoire communal. Il s'agit de :

- la Baconne, Guet, au Petit-Paye, la Charpenterie, au Sud et Sud-Est du bourg
- le Moron, Blanchet, Blouin-Sud, les Landes de Blouin-Ouest au Nord-Est et Nord-Ouest du bourg
- la Grand Font/les Guenilles, le Jard Nollet, le Jard de Bourdillas, Brochet/les Liaudes dans la partie Nord de la commune.

## • **B.3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT**

### **\* Renforcement et aménagement des réseaux**

La commune a réalisé un schéma directeur d'assainissement, qui précise la zone retenue pour une desserte par l'assainissement collectif.

La commune a prévu, dans le cadre des investissements programmés avec le Syndicat intercommunal, un doublement de la capacité de la station d'épuration, qui intègre les extensions urbaines prévues dans le cadre du PLU, de même qu'une extension du réseau.

Elle prévoit en outre, au plan de la protection incendie de conforter le dispositif.

### **\* Politique en faveur de la diversité de l'habitat**

Dans le cadre des opérations récentes de constructions, un rééquilibrage a été opéré entre accession et locatif, du fait en particulier d'une importante opération au bourg (programmes « Jardins des Vignobles » et « Carré des Grands Vignobles »).

Mais la commune poursuit par ailleurs une politique en direction d'un habitat diversifié, favorisant la mixité sociale (actuellement programmation de lotissements communaux permettant de favoriser l'accession à la propriété, délimitation d'une servitude de mixité sociale au PLU pour la réalisation d'une opération de logements sociaux).

La commune met en œuvre également la construction de logements pour personnes âgées : construction de 18 logements sur le territoire de la commune de Saint-Savin, sous l'égide de la Communauté de Communes.

### **\* Amélioration des équipements**

La commune est bien dotée en équipements d'accueil et de services permettant de répondre aux besoins de la population, et divers projets sont en œuvre :

- au plan sportif, réservation d'un foncier attenant à la plaine de sports lieu-dit « Carrefour », afin de conforter cet ensemble sportif et de loisirs.

- Au plan scolaire, pour faire face aux besoins nouveaux, après l'aménagement d'une classe primaire en 2004 et l'agrandissement du réfectoire, de nouveaux budgets sont consacrés à l'école maternelle.

#### • **B.4 - SOUTIEN AUX ACTIVITES ECONOMIQUES**

La commune s'inscrit dans la politique définie en partenariat avec la Communauté de Communes.

Elle souhaite soutenir l'emploi local sur la commune et retient de conforter la zone d'activités localisée au Nord du bourg, secteur la Chaise. Une zone à vocation d'activités est délimitée en extension Nord et Ouest, en bordure de la voie ferrée.

A noter en outre que de nouveaux commerces sont prévus en entrée Sud du bourg, lieu-dit « le Carrefour ». Les lots mis à disposition dans un cadre d'un lotissement intercommunal sont aujourd'hui vendus.

### **C – LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

Les enjeux de protection concernent pour la commune deux axes essentiels :

- la préservation de l'activité et des espaces agricoles et viticoles ainsi que forestiers (outre l'enjeu économique, la pérennité des activités est essentielle au maintien d'un espace rural vivant et entretenu).
- la préservation des zones naturelles sensibles (enjeux de protection des risques naturels et de l'environnement) et des paysages (maintien d'un cadre de vie de qualité).

#### • **C.1 - ASSURER LA PERENNITE DE LA ZONE AGRICOLE ET VITICOLE**

L'agriculture et la viticulture occupent une place importante sur la commune, qui souhaite assurer la protection du potentiel agricole sur son territoire.

La définition de la zone agricole au PLU couvre les unités agricoles actives de la commune :

- Au Nord,
  - les Bidannes, Bellefort, Louilleau,
  - les Liaudes, la Verrerie, Brochet-Nord
  - Gabriolon, Mallherbe, les Landes de la Brochette.
- En partie centrale,
  - le Petit Pas, la Brochette,
  - le Peigne, le Barrail, les Grands Prés.

- En partie Sud.
- Blouin, Chailloux, Mellier,
- les Nauves, l'Ombrière,
- les Moulins de Guérin, Drouin, Barré, la Baconne, Baranger.

Sur la zone A au P.L.U., seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

## • **C.2 – PRESERVER LES ESPACES FORESTIERS**

Les zones boisées couvrent sur Saint-Savin environ un tiers de la superficie communale.

Elles sont importantes essentiellement sur l'ensemble Nord de la commune.

Elles sont composées de feuillus (chênes) et de conifères (pin maritime qui constitue l'essence principale).

Dans le cadre du PLU, ces ensembles feront l'objet d'un classement en zone naturelle.

## • **C.3 - PERMETTRE UNE VALORISATION TOURISTIQUE DE LA ZONE NATURELLE, LIEU-DIT « LE NAUDON »**

Le secteur délimité, lieu-dit Naudon, forme un ensemble naturel, pour partie boisé, à toute proximité des lacs du « Moulin Blanc », situés sur la commune de Saint-Christoly-de-Blaye.

La commune a la volonté de soutenir un projet privé de valorisation du site à des fins touristiques. Il s'agit de la réalisation d'un parc de sports et loisirs pour des activités « natures » (parcours aventure forêt, activités sportives, jeux de pleine nature, ...).

Un classement en zone naturelle spécifique sera retenu pour ce projet.

## • **C.4 - PROTEGER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES**

La commune retient dans le cadre du PLU un classement en zone naturelle de stricte protection (Np) des différents sites sensibles de son territoire. Il s'agit des entités suivantes :

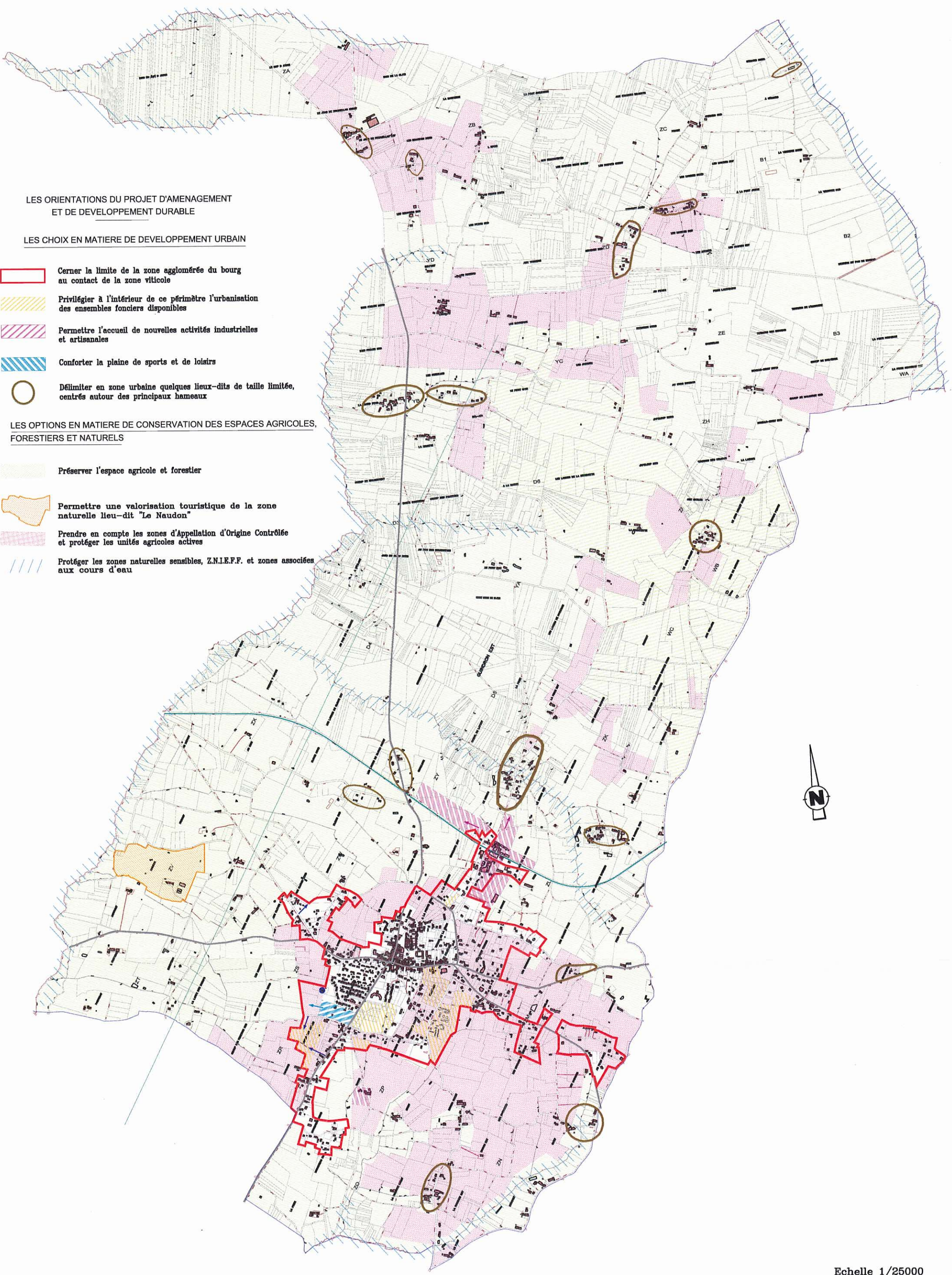
\* La Zone naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de la Haute Vallée de la Saye, qui représente un ensemble naturel riche en terme d'écosystème

\* Le site Natura 2000 « Vallée et palus du Moron », destiné à maintenir la biodiversité par la conservation des habitats naturels.

\* Le réseau hydrographique, ruisseau du Moron dans sa partie amont, ruisseau de la Saye et nombreux petits ruisseaux affluents. Ces ruisseaux méritent une protection de leurs abords et de la ripisylve boisée qui les borde.

Ces entités font ainsi l'objet d'un classement en zone de protection stricte des sites et des paysages, qui classement interdit toute construction.





LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LES CHOIX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

-  Cerner la limite de la zone agglomérée du bourg au contact de la zone viticole
-  Privilégier à l'intérieur de ce périmètre l'urbanisation des ensembles fonciers disponibles
-  Permettre l'accueil de nouvelles activités industrielles et artisanales
-  Conforter la plaine de sports et de loisirs
-  Délimiter en zone urbaine quelques lieux-dits de taille limitée, centrés autour des principaux hameaux

LES OPTIONS EN MATIERE DE CONSERVATION DES ESPACES AGRICOLES,  
FORESTIERS ET NATURELS

-  Préserver l'espace agricole et forestier
-  Permettre une valorisation touristique de la zone naturelle lieu-dit "Le Naudon"
-  Prendre en compte les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée et protéger les unités agricoles actives
-  Protéger les zones naturelles sensibles, Z.N.I.E.F.F. et zones associées aux cours d'eau

