



# Révision du PLU de SAILLANS

Réunion de présentation - Réunion publique

12 octobre 2023

# Sommaire

I. Rappel du PADD

II. Le cadre de vie

III. Le développement urbain maîtrisé

IV. Bilan

V. Suite de la procédure

# I. Rappel du PADD

## Orientation 1 : Un cadre de vie singulier à préserver

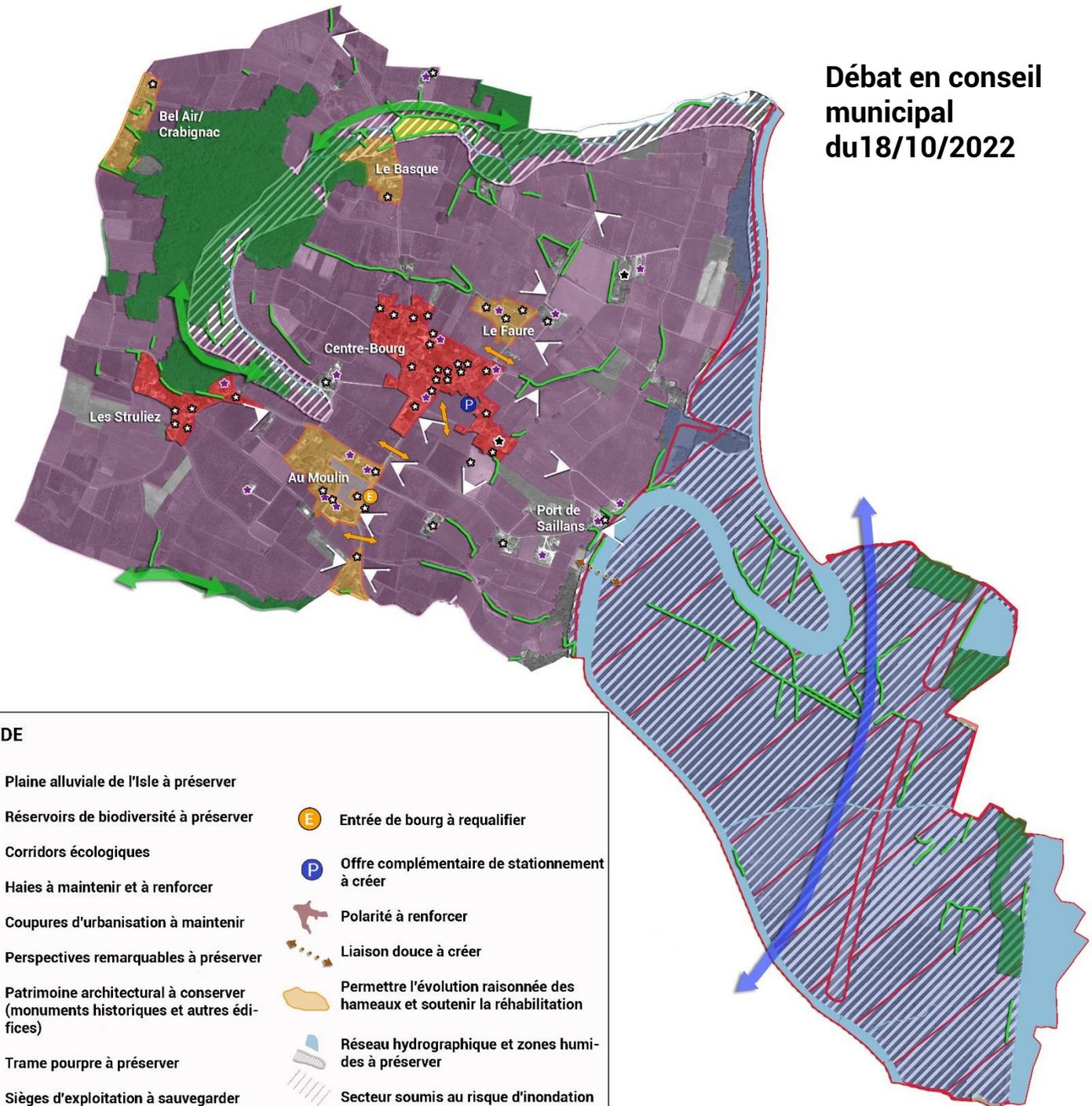
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel, architectural et paysager
- Préserver l'identité rurale de la commune
- Agir sur la qualité urbaine des espaces publics et la qualité architecturale des constructions

## Orientation 2 : Proposer un développement urbain maîtrisé

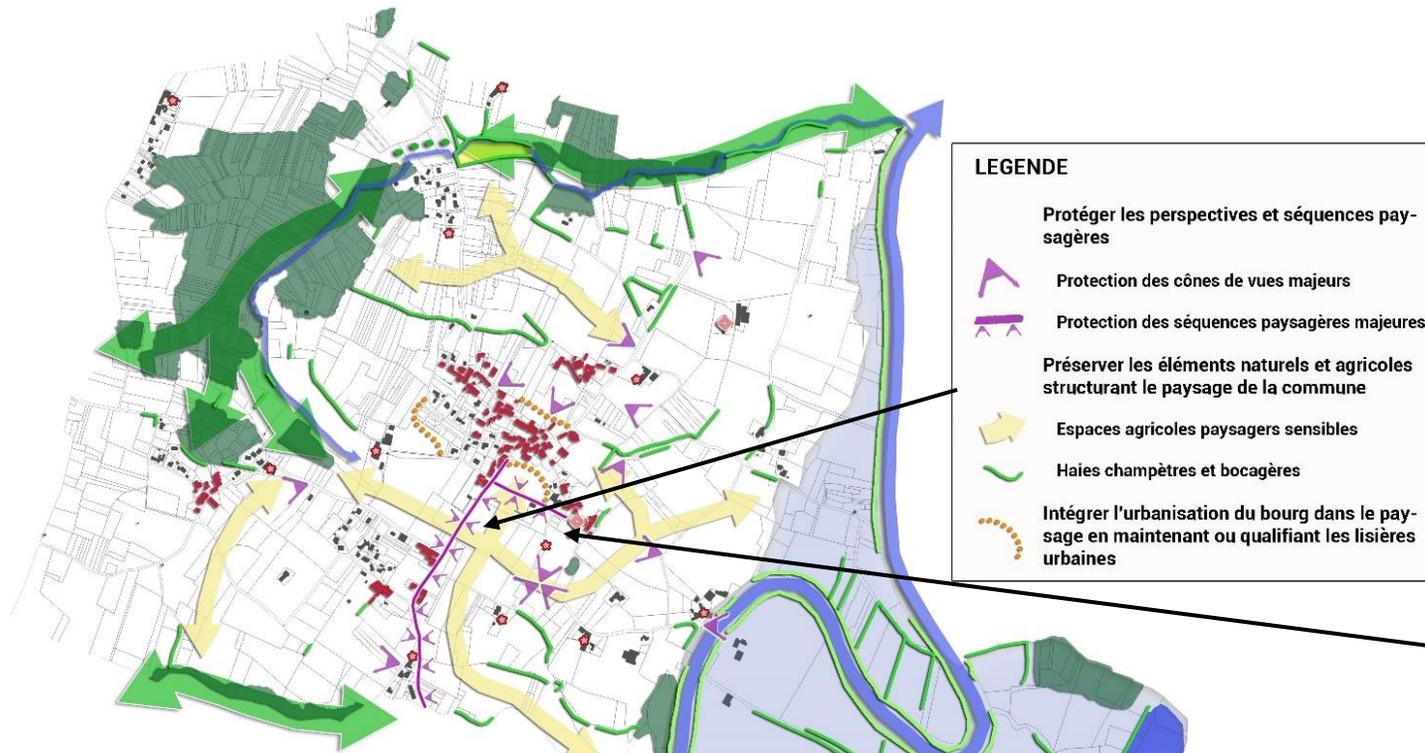
- Conforter la fonction d'habiter des espaces centraux de la commune
- Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols

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

- Préserver de l'état quantitatif et qualitatif de la ressource en eau et valoriser le développement des énergies renouvelables
- Maîtriser les risques mais aussi gérer les nuisances et pollutions



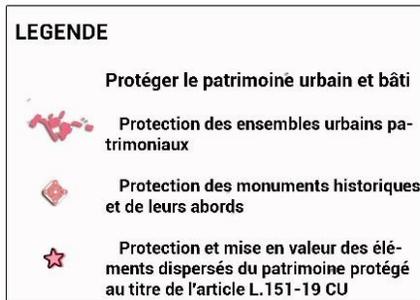
## II. Le cadre de vie (OAP Thématique : Patrimoine, Paysage et TVB)



Séquence paysagère à protéger et Espace agricole paysager sensible le long de la RD 18E1



Covisibilité et dialogue entre la mairie et l'église



Valoriser le palus



Lisières à maintenir ou qualifier



## II. Le cadre de vie (Protection du patrimoine naturel et architectural)

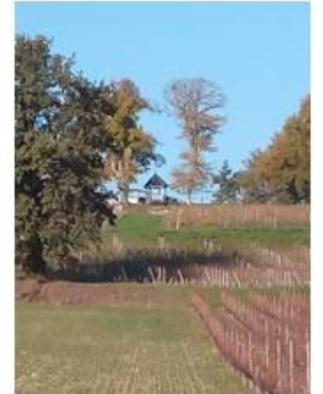
Église / La Cure



Différentes configurations de haies champêtres



Arbres remarquables



19 : Maison girondine  
(façade principale non visible depuis l'espace public)

20 : Église St Seurin + Croix (Classée MH)

21 : Maison La Cure  
Végétation :  
Parc devant la maison  
Chêne isolé

22 : Lavoir

Travail de terrain  
des élus avec  
CAUE/ABF

## II. Le cadre de vie (Protection du patrimoine naturel et architectural)

### Prescriptions règlementaires

#### Prescriptions

-  Espace boisé classé (article L.130.1 du CU)
-  Emplacements réservés
-  Élément du patrimoine paysager à préserver au titre du L151-19 du CU
- Élément du patrimoine naturel à préserver au titre du L151-23 du CU
  -  Boisement à préserver au titre du L151-23 du CU
  -  Haies champêtres à préserver au titre du L151-23 du CU
  -  Arbres à préserver au titre du L151-23 du CU
  -  Élément du patrimoine architectural et culturel à préserver au titre du L151-19 du CU

- **Espaces boisés classés** : Interdiction des défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation (articles L 113-1 et R 151-31 du Code de l'Urbanisme) ; Interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Éléments de patrimoine paysager** : Prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (articles L. 151-19 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme) : préservation ; Pas de constructions de nouveaux logements
- **Éléments de patrimoine naturel** : Prescriptions de nature à assurer leur préservation, maintien ou remise en état (articles L. 151-23 et R. 151-43 du Code de l'Urbanisme) : l'arrachage ou la coupe interdit sauf sécurité ; Pas de constructions de nouveaux logements
- **Éléments de patrimoine architectural et culturel** : Prescriptions selon leur typologie (édifice de caractère, petit patrimoine) : Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ...
- **2 Emplacements réservés**



## II. Le cadre de vie (Règles sur les clôtures)

Mur en maçonnerie enduite ou traditionnelle (non perméable à l'eau)



Clôture en grillage métallique



Haie vive arbustive, éventuellement doublée d'un grillage métallique



Clôtures girondines à planches ajourées (non perméable à l'eau)



Les clôtures seront implantées à l'alignement. Leur hauteur devra être dans le prolongement et en harmonie avec les clôtures voisines. Elles ne devront pas excéder **1,80 mètres de hauteur**. Elles ne devront pas proposer des hauteurs différentes par rapport au terrain naturel.

1/ sur l'emprise publique (à créer en 1AU) : seules sont autorisées les clôtures suivantes

- les **murs existants en maçonnerie enduite ou traditionnelle** (pierre apparente) seront conservés sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie etc.). Leur prolongement peut être autorisé sous réserve de respecter les mêmes matériaux, la même hauteur et la même technique de maçonnerie. (UAP, UB)
- un **muret maçonné en pierres ou enduit**, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, sans toutefois dépasser 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Ce muret pourra être surmonté, d'élément à claire-voie de forme simple proposant plus de vides que de pleins (grille, grillage, etc.). Ce muret pourra éventuellement être doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées. (UAP, UB, 1AU)
- les **haies vives arbustives**, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique. (UAP, UB, 1AU)
- les **clôtures girondines à planches ajourées** (planches posées verticalement, distantes les unes des autres). Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. (1AU)

2/ en limites séparatives avec A/N: seules sont autorisées les clôtures suivantes

- les **haies vives arbustives**, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique. (UAP, UB, 1AU)
- les **murs existants en maçonnerie enduite ou traditionnelle** (UAP, UB, 1AU)

3/ sur l'emprise publique (existante en 1AU) : seules sont autorisées les clôtures suivantes

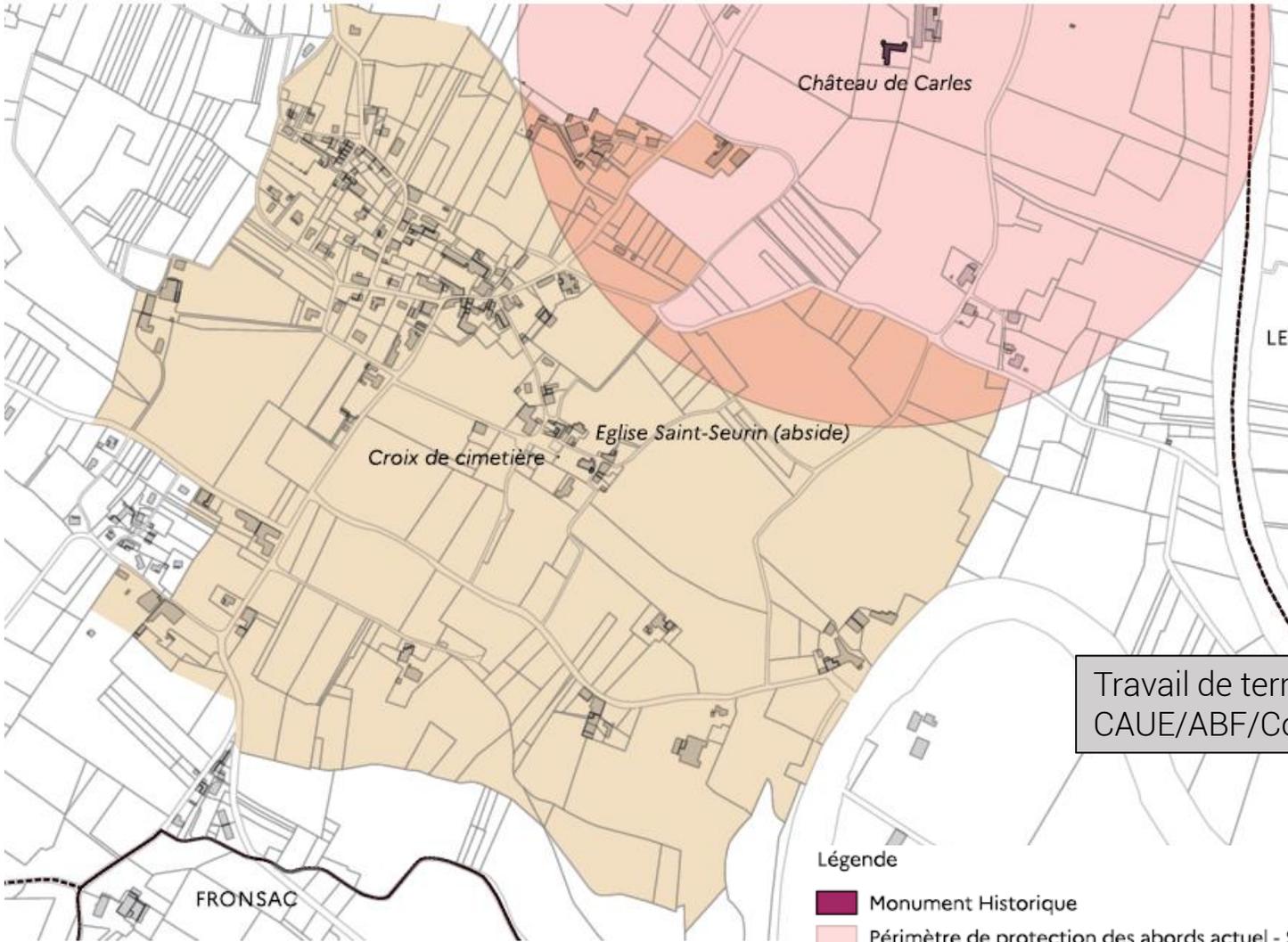
- les **haies vives arbustives**, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.

En zones A et N :seules sont autorisées les clôtures suivantes

- les **murs existants en maçonnerie enduite ou traditionnelle**
- un **muret maçonné en pierres ou enduit**, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, sans toutefois dépasser 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- les **haies vives arbustives**, éventuellement doublées d'un grillage souple métallique.

## II. Le cadre de vie (Outils de mise en œuvre)

Périmètre délimité des abords autour de l'église – en projet

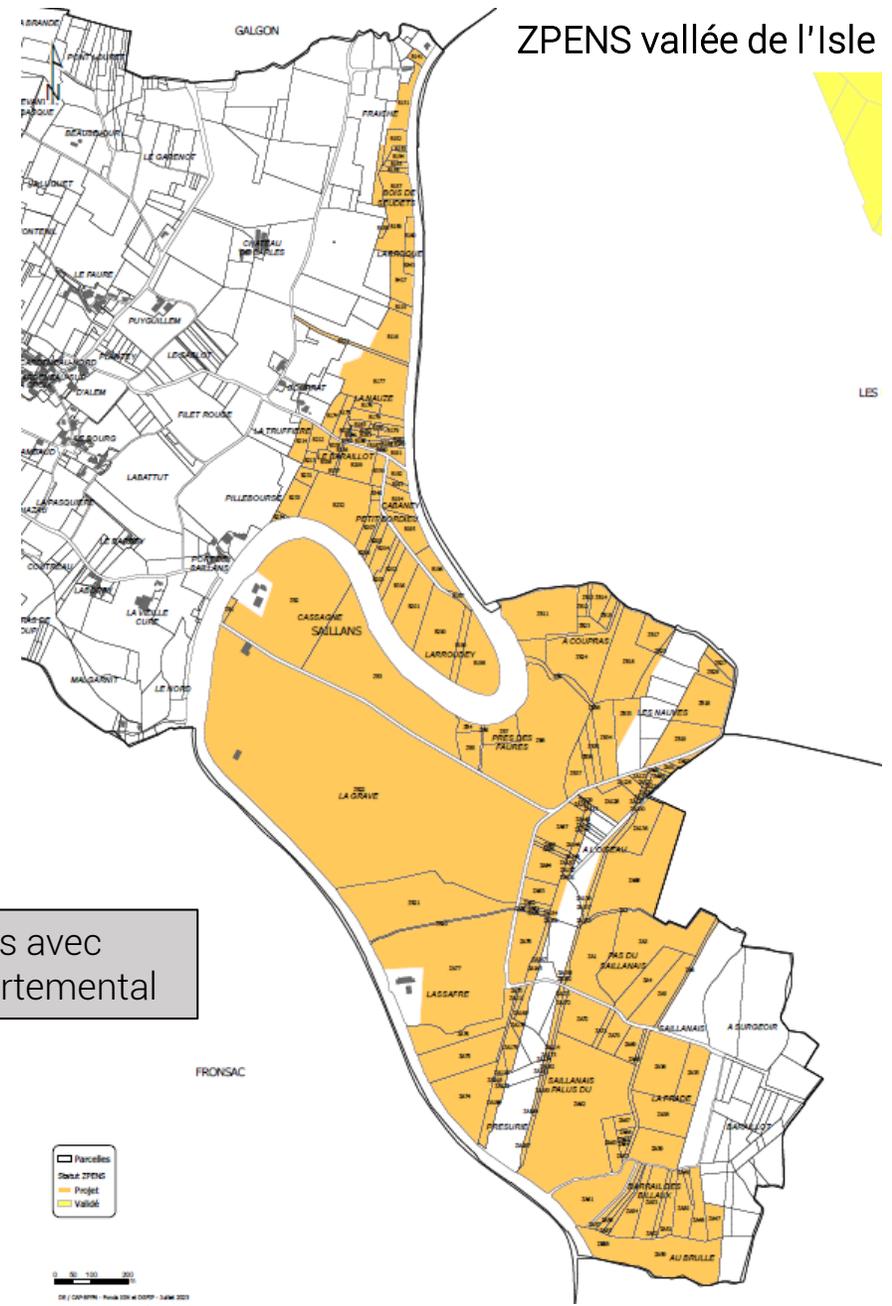


Travail de terrain des élus avec CAUE/ABF/Conseil départemental

- Légende
- Monument Historique
  - Périmètre de protection des abords actuel - Servitude AC1
  - Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

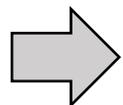
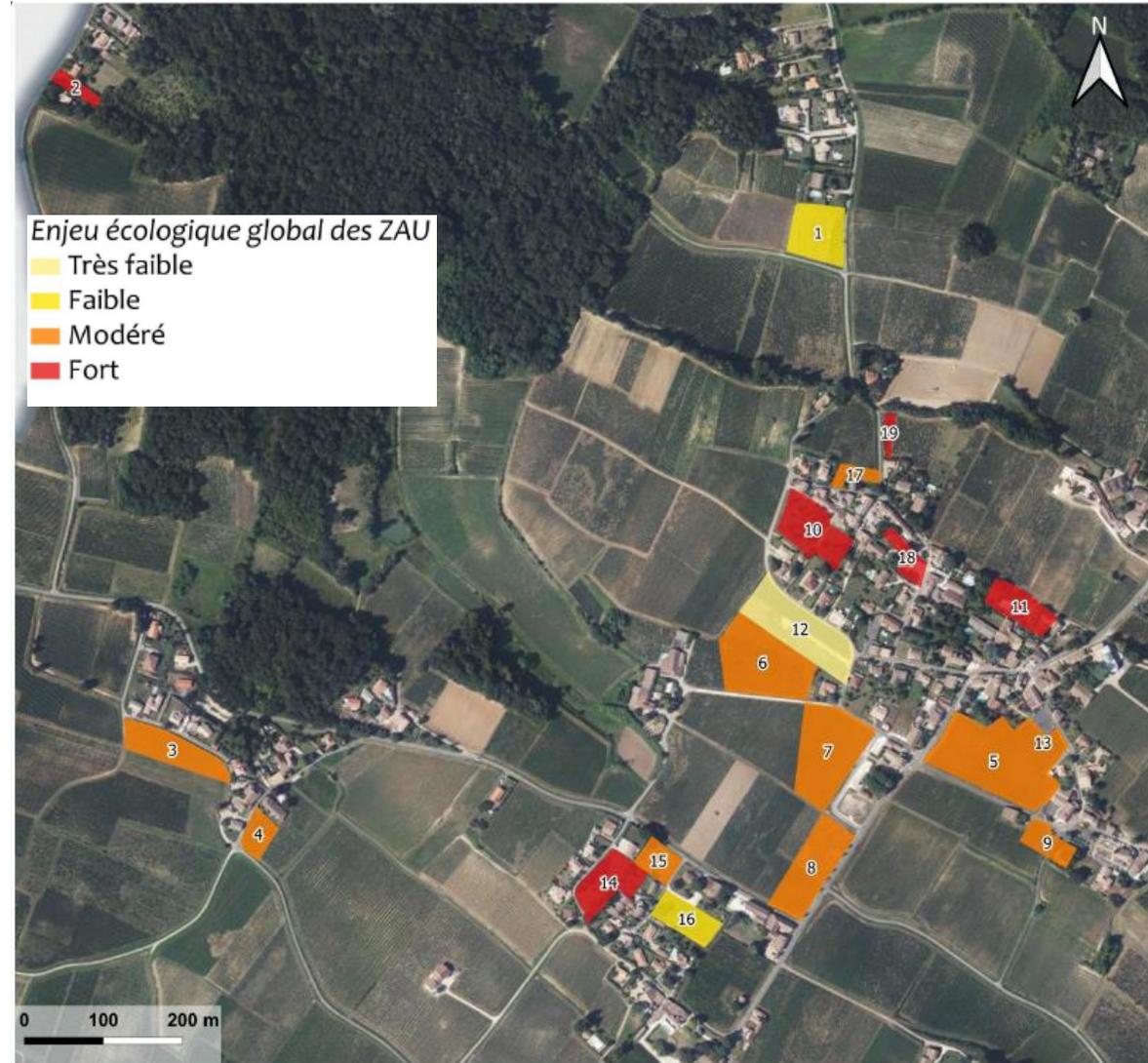
Adaptation du zonage en centre-bourg en lien avec le PDA : zone UAP et zone A

ZPENS vallée de l'Isle

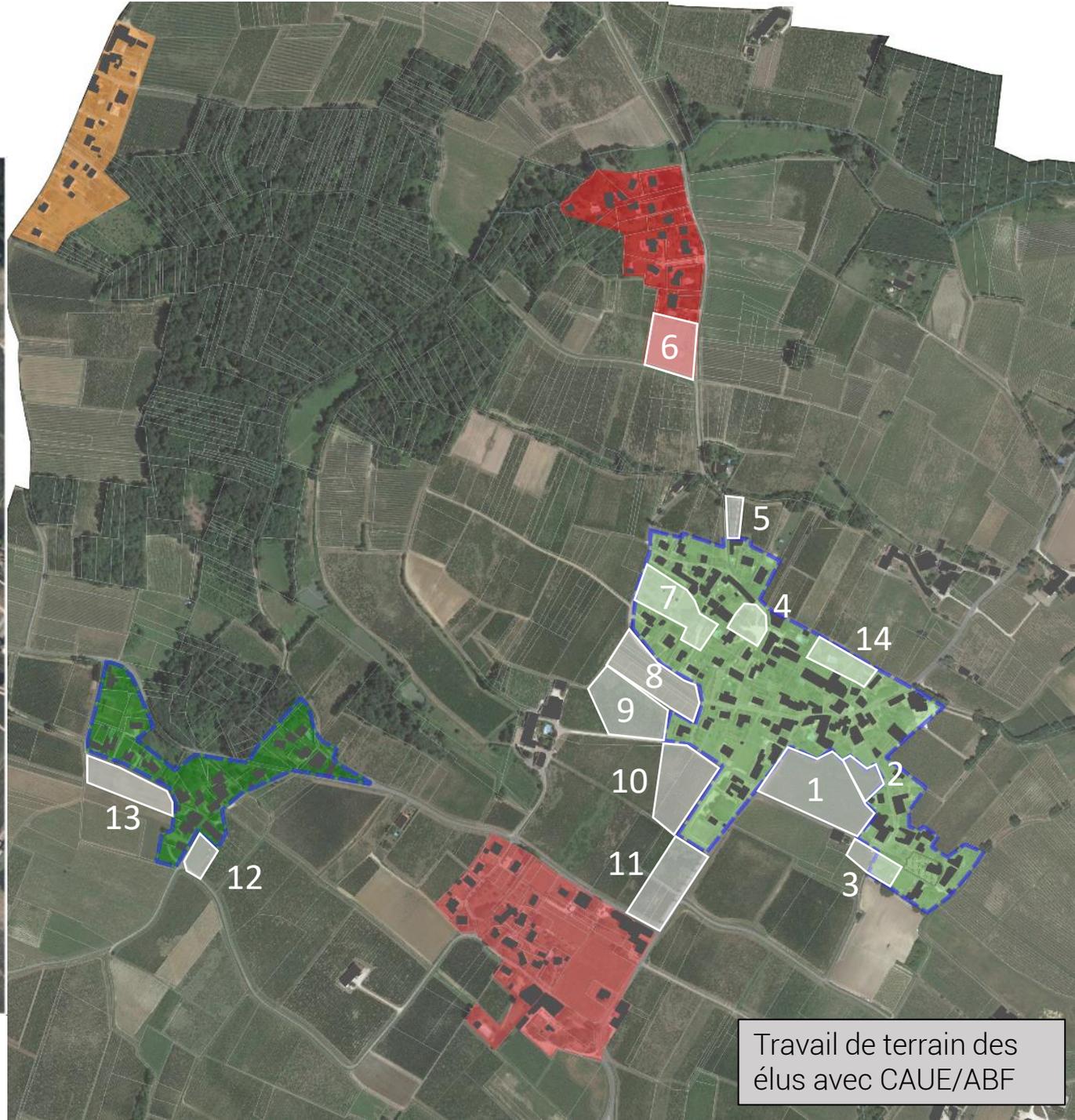


Zonage dans la vallée de l'Isle : NP

### III. Développement urbain maîtrisé (Etude des sites potentiels)



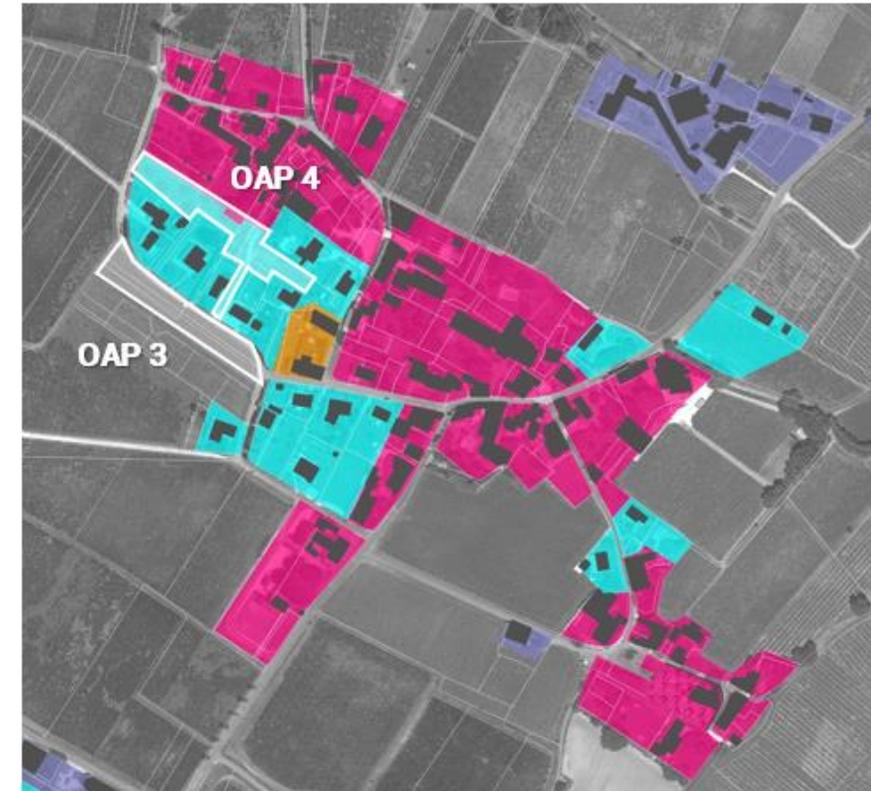
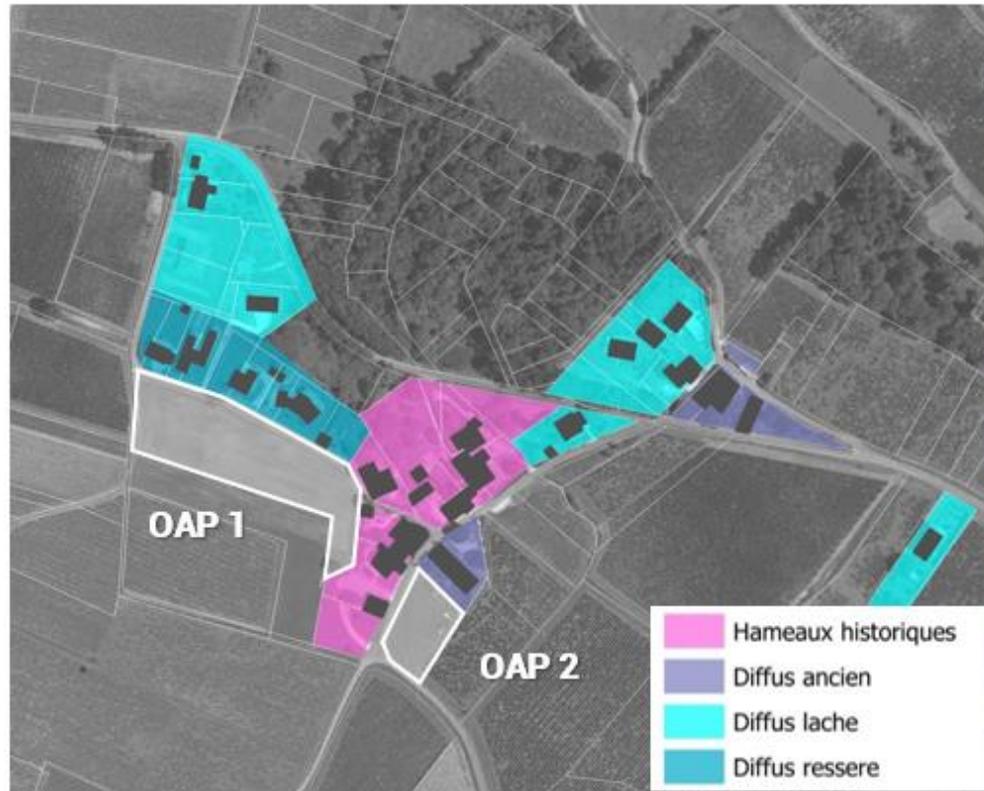
Sites étudiés au regard des enjeux environnementaux, paysagers, urbains, etc.



Travail de terrain des élus avec CAUE/ABF

## III. Développement urbain maîtrisé (OAP sectorielles)

Secteurs concernés par une OAP Sectorielle et les cadres de vie



### Objectifs :

- Proposer une dimension plus opérationnelle que le PADD ;
- Définir les partis d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution.

Les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes, parfois complétés par le règlement.



# III. Développement urbain maîtrisé (OAP sectorielles)

OAP 1 : 0,78 ha en 1AU

Un secteur stratégique en extension du périmètre aggloméré des Struliez / Espace libre

Projet d'ensemble à l'échelle de la zone 1AU et totalement règlementé



**ORIENTATION 1 : Accueillir un programme de logements confortant la vocation d'accueil des Struliez**

Réaliser une nouvelle opération pour renforcer l'offre de logement dans un secteur dense de la commune en produisant environ 8 logements.

**ORIENTATION 2 : Proposer des formes urbaines permettant la transition entre la structure historique des Struliez et le pavillonnaire**

- Transition urbaine douce
- Insertion dans le contexte urbain
- Formes urbaines s'insérant dans le paysage du bourg : Caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine, Formes urbaines de type maisons individuelles (R + C), Implantation en léger retrait de la rue avec jardinnet à l'avant

**ORIENTATION 3 : Créer les aménagements nécessaires à l'urbanisation du site**

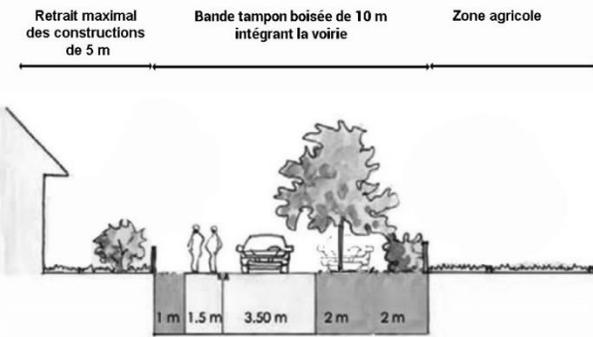
- Voie de bouclage à sens unique connectée aux voiries existantes
- Mutualisation des accès et du stationnement
- Création d'un espace commun de quartier et enfouissement des réseaux

**ORIENTATION 4 : Limiter l'impact environnemental et paysager de l'urbanisation du secteur**

- Réduction de l'imperméabilisation des sols à l'échelle de la parcelle
- Gestion des eaux pluviales
- Insertion paysagère de l'opération, notamment depuis espace agricole
- Traitement des lisières de l'opération : haie champêtre sur talus
- Traitement des clôtures harmonieux

## LEGENDE

- Principe de voirie à sens unique à créer
- Bande de constructibilité
- Avant de jardin inconstructible à aménager
- Structure végétale à créer sous forme de haie champêtre pour traiter les fonds de parcelle
- Dispositif de gestion des eaux pluviales à aménager (noues, etc.)
- Espace commun à aménager
- Bâti existant
- Secteur d'OAP



## III. Développement urbain maîtrisé (OAP sectorielles)

### OAP 2 : 0,18 ha en UAP2

Espace libre (prairie) en extension du périmètre aggloméré des Struliez

Partiellement règlementé : section 1 destination des constructions et usages des sols ; 2.1.2 dispositions particulières ; 2.2 qualité urbaine, architecturale et section 3 équipements et réseaux.

Projet d'ensemble à l'échelle de la zone UAP2 : condition préalable à son urbanisation.



#### LEGENDE

-  Bande tampon arborée de 10 mètres d'épaisseur
-  Structure végétale à créer ou à maintenir pour traiter les fonds de parcelle
-  Sens de faitage à respecter
-  Bâti existant
-  Secteur d'OAP

**ORIENTATION 1 :** Accueillir un programme de logements confortant la vocation d'accueil des Struliez (minimum 2 logements)

**ORIENTATION 2 :** Proposer des formes urbaines permettant la transition entre la structure historique des Struliez et l'espace agricole

- Transition urbaine douce
- Insertion dans le contexte urbain
- Formes urbaines s'insérant dans le paysage du bourg : Caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine, Formes urbaines de type maisons individuelles (R + C), Implantation en léger retrait de la rue (de 3 à 5 m) ou à l'alignement, Respect du sens de faitage
- Mutualisation des accès

**ORIENTATION 3 :** Limiter l'impact environnemental et paysager de l'urbanisation du secteur

- Réduction de l'imperméabilisation des sols à l'échelle de la parcelle
- Traitement des franges de l'opération afin de renforcer l'intégration paysagère de l'opération dans son contexte : création d'un espace tampon de 10 mètres d'épaisseur minimum (espèces locales et variées, habitations / piscine) ; création de structures végétales
- Traitement des clôtures harmonieux avec celles présente aux Struliez



## III. Développement urbain maîtrisé (OAP sectorielles)

### OAP 3 : 0,32 ha en UB

Un secteur stratégique à l'interface entre le lotissement réalisé de A La Longue et les constructions pavillonnaires du Sud de Reynaud / Espace viticole

Projet d'ensemble à l'échelle de l'OAP, totalement règlementé en UB



**ORIENTATION 1 : Accueillir un programme de logements confortant la vocation d'accueil du centre-bourg** (minimum de 4 logements).

**ORIENTATION 2 : Proposer des formes urbaines permettant la transition entre la structure historique des Struliez et le pavillonnaire**

- Insertion dans le contexte urbain
- Formes urbaines s'insérant dans le paysage du bourg : Caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine, Formes urbaines de type maisons individuelles (R + C), Implantation en léger retrait de la rue avec jardinnet à l'avant
- Mutualisation des accès
- Intégration du stationnement privé dans le paysage avec la réalisation des places du midi

**ORIENTATION 3 : Limiter l'impact environnemental et paysager de l'urbanisation du secteur**

- Réduction de l'imperméabilisation des sols à l'échelle de la parcelle
- Traitement des franges de l'opération afin de renforcer l'intégration paysagère de l'opération dans son contexte : création d'un espace tampon de 10 mètres d'épaisseur minimum (espèces locales et variées, habitations / piscine) ; création de structures végétales
- Traitement des clôtures harmonieux avec celles présentes dans le centre-bourg



## III. Développement urbain maîtrisé (OAP sectorielles)

OAP 4 : 0,36 ha en UAP1 dont 0,1 ha pour hébergements touristiques  
Espace libre en cœur d'îlot à Reynaud (Centre-bourg) / Site séparé par un talus (2 sous-secteurs dans l'OAP)

Partiellement règlementé : section 1 destination des constructions et usages des sols ; 2.1.2 dispositions particulières ; 2.2 qualité urbaine, architecturale et section 3 équipements et réseaux.

Projet d'ensemble à l'échelle de chaque secteur de la zone UAP1 : condition préalable à son urbanisation.

**ORIENTATION 1 : Accueillir un programme mixte confortant la vocation d'accueil du centre-bourg** (minimum de 1 logement en secteur A et 2 logements en secteur B + hébergements touristique en secteur A).

**ORIENTATION 2 : Proposer des formes urbaines permettant la transition entre la structure historique des Struliez et le pavillonnaire**

- Transition urbaine douce entre tissus urbains historique et pavillonnaire
- Insertion dans le contexte urbain
- Formes urbaines s'insérant dans le paysage du bourg : Caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine, Formes urbaines de type maisons individuelles (R + C), Implantation dans la bande de constructibilité, En cas de léger retrait de la rue/accès aménagement d'un jardinet à l'avant/clôture sur voie continuité de l'alignement

**ORIENTATION 3 : Créer les aménagements nécessaires à l'urbanisation du site**

- Créer un cheminement doux pour connecter Reynaud au cœur de l'opération
- Aménagement / Mutualisation des accès
- Enfouissement des réseaux

**ORIENTATION 4 : Limiter l'impact environnemental et paysager de l'urbanisation du secteur**

- Insertion paysagère de l'opération, au sein d'un espace de respiration en cœur de centre-bourg en privilégiant petites constructions modestes en bois
- Traitement des lisières de l'opération
- Réduction de l'imperméabilisation des sols à l'échelle de la parcelle
- Traitement des clôtures harmonieux avec celles du centre-bourg

### LEGENDE

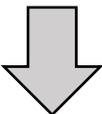
-  Principe d'accès à créer
-  Bande de constructibilité pour les habitations
-  Bande de constructibilité pour les hébergements touristiques
-  Arbre à préserver
-  Structure végétale à créer ou à maintenir pour traiter les fonds de parcelle
-  Mur à préserver
-  Liaison piétonne à créer
-  Bâti existant
-  Secteur d'OAP



### III. Développement urbain maîtrisé (Gestion des conflits d'usage)



SCoT : bande tampon boisée et arborée de 10 m épaisseur



Règlement : Retrait de 10 m des limites séparatives avec zone A pour les constructions principales, extensions et piscines

# III. Développement urbain maîtrisé (Gestion des conflits d'usage)

Schéma pour évaluer la hauteur du bâti

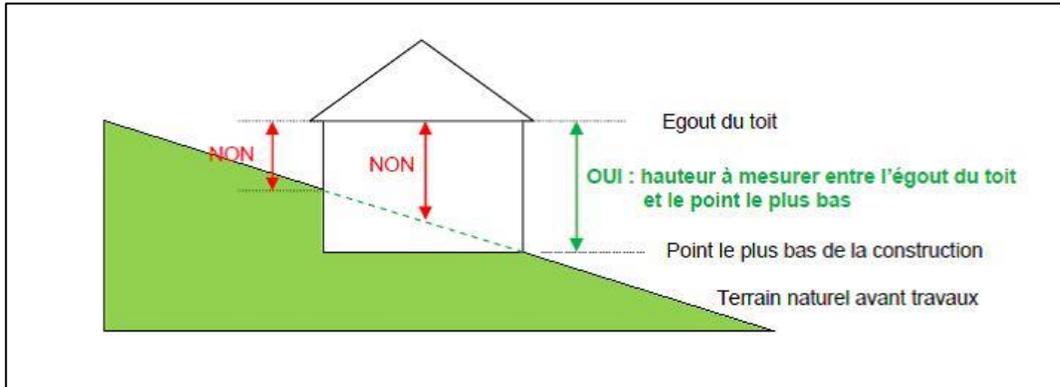
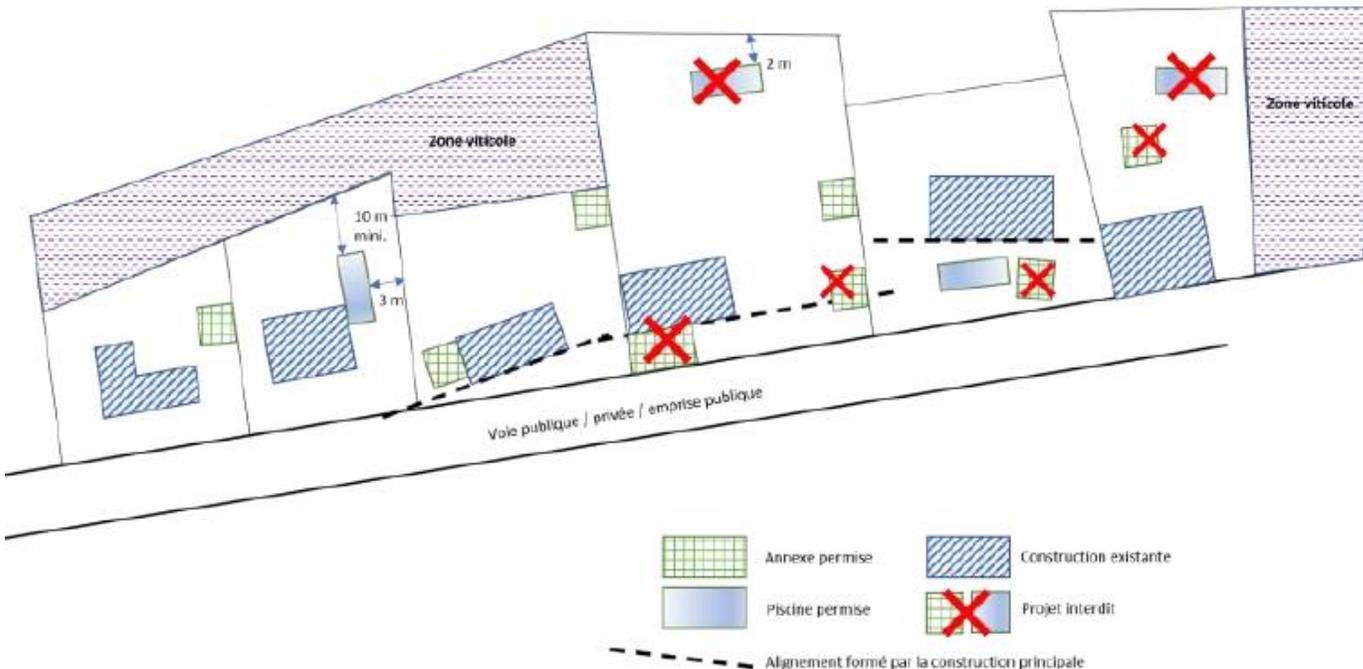


Schéma illustrant les règles pour les annexes et piscines

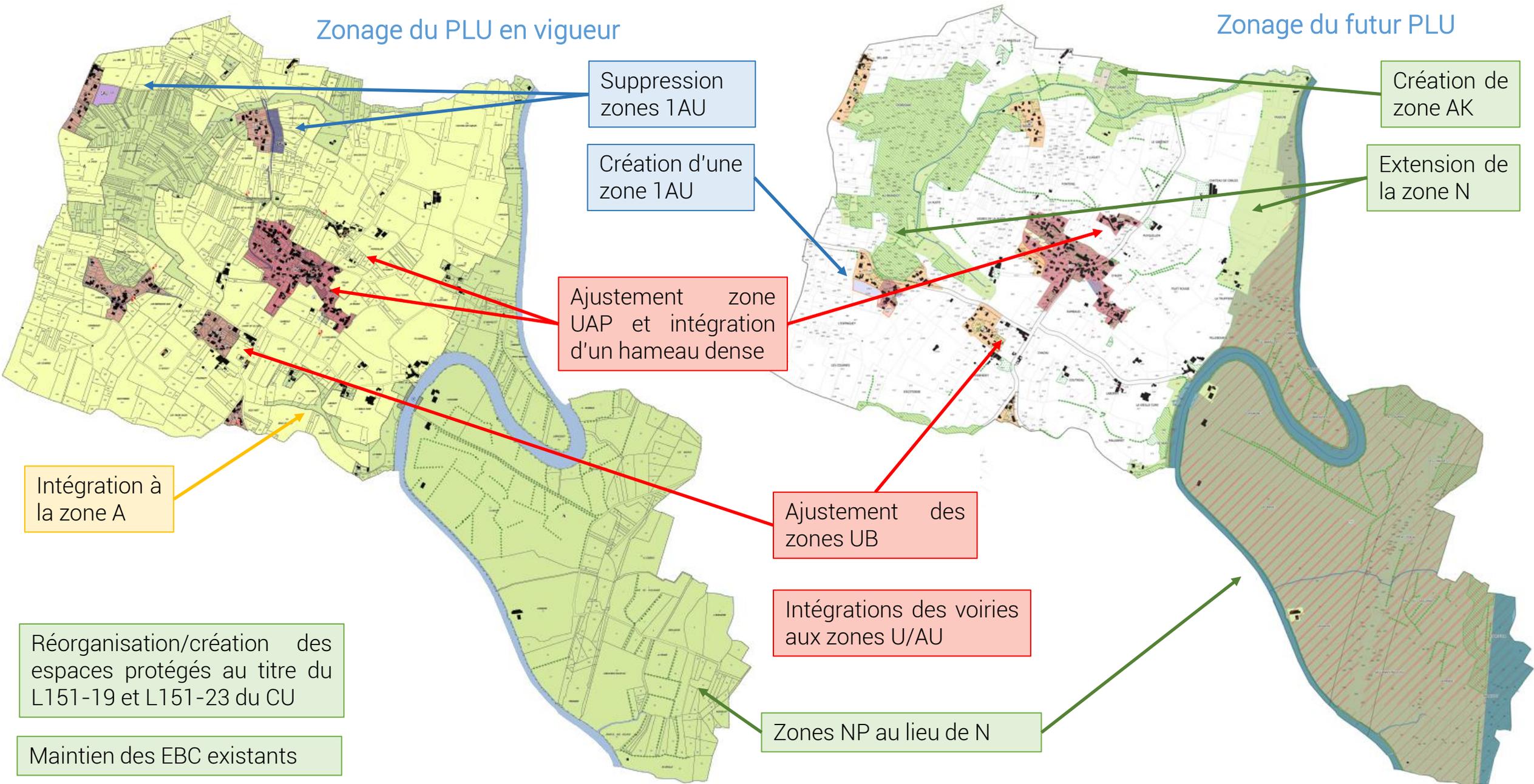


Extrait des règles présentes dans le règlement du PLU

## 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

REGLES		UAP
2.1- Volumétrie et implantation des constructions	R1	Alignement ou en retrait 2 m minimum Extensions constructions existantes non conformes dérogent mais conserver recul
	R2	Sur au moins 1 limite R2 autres limites > H/2 ; 3m Extensions constructions existantes non conformes dérogent mais prolongement bâti et conserver recul. Retrait : 10m min zone A
	ES	80% max
	H	3,5 m égout soit R+C sauf surélévation du bâti existant (6m égout max)
	Disp. parti.	<u>Annexes</u> accolées construction ou en limite séparative ; H 3,5m égout Recul minimum formé par l'alignement de la construction principale sur les voies <u>Piscines</u> : R2 = 3m et 10m si zone A
2.3- Traitement des espaces non bâtis...		Surface pleine terre : 20% min
2.4- Stationnement des véhicules		Min 1 place/lgt < 50m <sup>2</sup> SP ; 2 places/lgt > 50m <sup>2</sup> SP ; Hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place par gîte ; Autres : 1 place pour 80m <sup>2</sup> SP

## IV. Bilan (Evolutions du règlement et du zonage)



## IV. Bilan (Evolutions du zonage)

Evolution des surfaces entre le PLU en vigueur et le projet de PLU

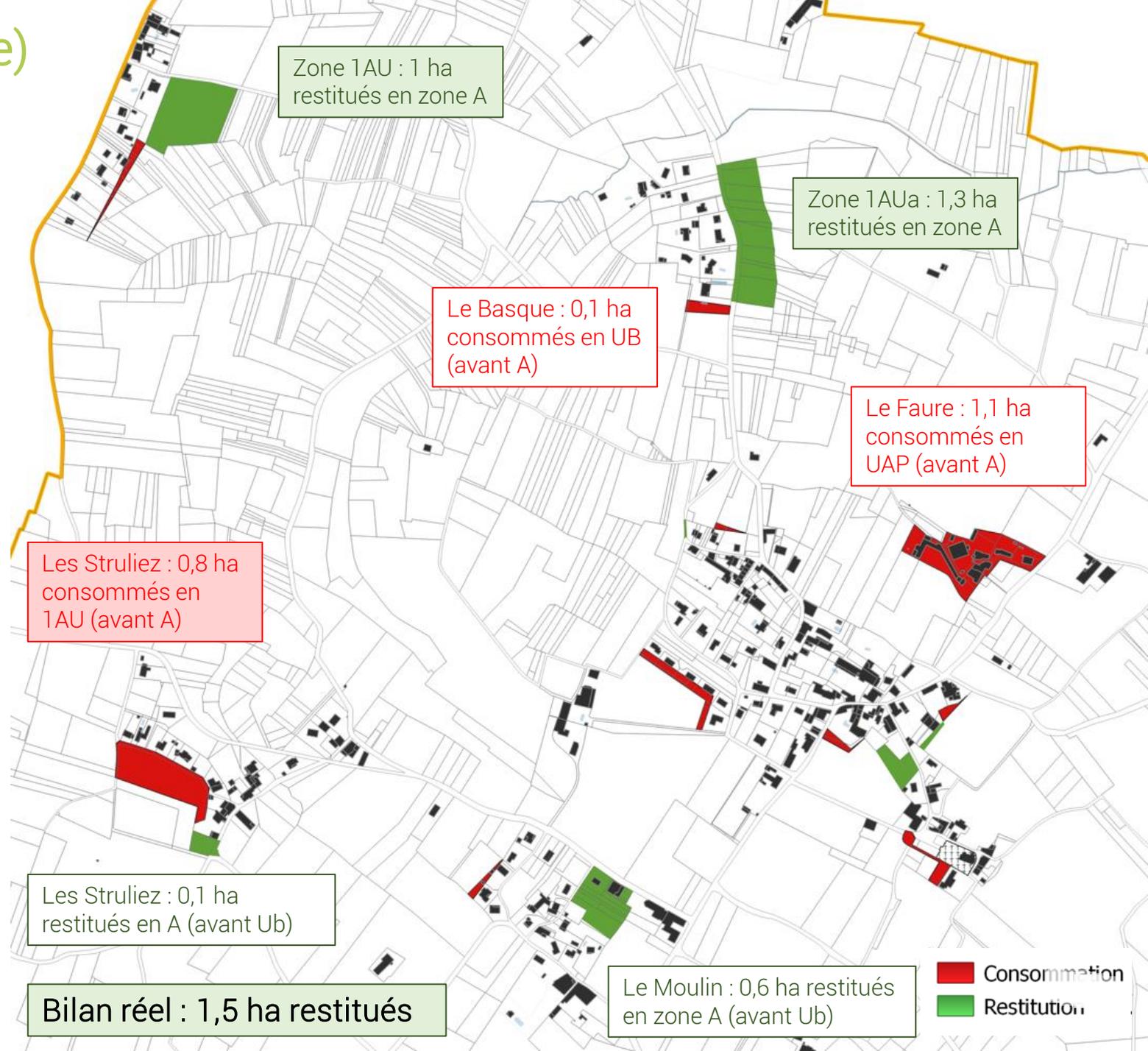
PLU de 2011		PLU de 2023	
Zone	Superficie (ha)	Zone	Superficie (ha)
Ua	12,2	UAP	13,8
Ub	12,3	UB	11,5
<b>Total U</b>	<b>24,5</b>	<b>Total U</b>	<b>25,3</b>
1AU	1	1AU	0,8
1AUa	1,3		
<b>Total AU</b>	<b>2,3</b>	<b>Total AU</b>	<b>0,8</b>
A	295,2	A	271,1
		AK	0,7
<b>Total A</b>	<b>295,2</b>	<b>Total A</b>	<b>271,8</b>
N	299,6	N	88,1
		NP	235,7
<b>Total N</b>	<b>299,6</b>	<b>Total N</b>	<b>323,8</b>
<b>Commune</b>	<b>621,6</b>	<b>Commune</b>	<b>621,6</b>

0,8 ha supplémentaires en zones U : ajustement du zonage

1,5 ha supprimés en zone 1AU : réorganisation des zones 1AU (suppression des zones au Basque et Crabignac)

23,4 ha supprimés en zone A : intégration du hameau des Faures en zone UAP, extension du hameau et agrandissement des zones N mais restitution de zones UB en A

24,2 ha supplémentaires en zone N : Sanctuarisation des zones sensibles écologiquement (classement en NP), Protection des zones humides et des boisements (N)



## ➤ V. Suite de la procédure

### Etape 1 : Lancement

Délibération du conseil municipal décidant du lancement de la révision du PLU et autorisant le maire à engager la procédure

Notification au préfet et aux PPA+ Demande de DGD

### Etape 2 : Etudes et arrêt

Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (18/10/2022)

09/2023 :  
Réunion PPA n°2  
10/2023 :  
Réunion  
Publique n°2

Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet (Fin 2023)

### Etape 3 : Enquête publique

Notification du dossier au préfet et aux personnes publiques pour avis (3 mois) 01/24 à 03/24

Enquête publique 04/24 à 06/24

- saisine du Tribunal Administratif
- arrêté de mise à l'enquête
- enquête pendant 1 mois minimum
- rapport du commissaire-enquêteur (1 mois)

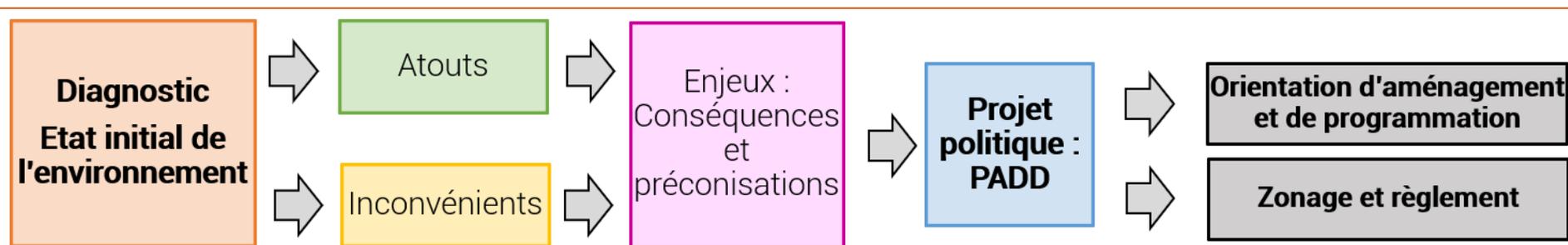
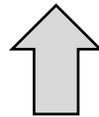
### Etape 4 : Approbation

Bilan de l'enquête publique et délibération motivée du conseil municipal approuvant le projet ( 07/24)

Transmission au Préfet/Sous Préfet (contrôle de légalité)

Mesures publicité et géoportail de l'urbanisme

Opposabilité du document





Merci pour votre attention !