

# B

## Commune de Sabailan



# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme de Sabailan

### P.A.D.D.

## Projet d'aménagement et de développement durables

Délibération du CM de Sabailan en date du 31/10/2013 – arrêt du projet d'élaboration de PLU

Enquête publique du 16/06/2014 au 15/07/2014

Approuvé par le Conseil Municipal le : \_\_\_\_\_

Approuvé par le Préfet le : \_\_\_\_\_



## **LES OBJECTIFS DU P.A.D.D.**

Le projet communal a pour objectif démographique l'accueil de 50 habitants.

Pour la municipalité de SABAILLAN, le présent projet de PLU a pour but d'améliorer la vie des habitants sur ce territoire et de développer son attractivité par la recherche de solutions selon 6 axes :

**AXE 1 : UNE QUALITE D'HABITAT POUR TOUTES LES GENERATIONS**

**AXE 2: UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE**

**AXE 3 : LA VALORISATION ET DYNAMQUE DU TISSU AGRICOLE**

**AXE 4 : LA QUALITE DU RESEAU D'ECHANGES AU SEIN DU VILLAGE**

**AXE 5 : LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE & PAYSAGE DE SABAILLAN**

**AXE 6 : LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET L'AMELIORATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE**

Dans le cadre d'un développement durable, le projet communal doit associer le développement du territoire au développement socioéconomique dans le respect de l'environnement et des paysages.

Le PADD est le projet communal qui cherche à conforter une culture rurale, un cadre de vie de qualité, une offre de logements pour toutes les générations, à perpétuer une vie économique et à améliorer les déplacements quotidiens.

La commune détient des potentiels qu'elle doit développer en recherchant des complémentarités et équilibres avec ses territoires limitrophes.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. de la commune de Sabaillan envisage un développement urbain modéré en rapport avec le niveau d'équipement existant de manière à structurer et à intégrer dans le paysage leur urbanisation.

## AXE 1 : UNE QUALITE D’HABITAT POUR TOUTES LES GENERATIONS

- **Éviter une surconsommation du foncier, en recentrant l’urbanisation autour de petites sections d’habitat regroupé**

La commune de Sabaillan n’a pas une culture de l’habitat groupé. Afin de ne pas compromettre l’agriculture, le PLU doit impulser une urbanisation rurale autour de quartiers. Différents hameaux sont présents sur la commune et peuvent être porteurs d’une faible extension future. Citons les quartiers du village, Labourdette, Mouton, Laudine, Donetz.

L’extension du village s’inscrit entre la pointe formée par la fin de crête (secteur Est) et une ancienne borde devenue un habitat dans le secteur Ouest, formant d’ores-et-déjà un marqueur d’entrée du village.

Labourdette Sud demeure le seul secteur accroché au droit du’ne construction avec un potentiel faible (4 constructions).

Les autres secteur permettent de conforter avec un faible potentiel la densité d’un urbanisme groupé, en sinscrivant dans leur limites actuelles.

- **Permettre l’accession à la propriété aux nouveaux ménages (familles, jeunes ménages)**

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants non seulement dans de nouvelles opérations d’habitat mais aussi dans les quartiers déjà constitués. La commune souhaite mettre en place les outils qui maintiennent une mixité sociale et qui permettent aux habitants de Sabaillan de pouvoir vivre dans des conditions décentes. Cette situation fait référence aux propriétaires d’un patrimoine bâti à vocation d’habitat inadapté à leurs besoins et à leurs moyens financiers à l’exemple des retraités agricoles propriétaires d’un patrimoine vernaculaire.

- **Diversifier l’offre de logement en maintenant un équilibre social**

Une partie de la population de Sabaillan peut être concernée par le logement social.

L’objectif est de proposer une offre de logement pour

toutes les générations des jeunes couples aux personnes âgées ayant peu de ressources pour adapter leur logement.

- **Accompagner l’urbanisation avec une offre d’équipement (espace public, lieu pour se réunir)**

Chaque secteur concernée par une future urbanisation sera doté d’une bonne qualité de réseau ainsi que la qualité d’espaces publics pour se réunir et tisser une vie sociale, des relations de voisinage.

- **Renforcer la centralité du bourg et l’identité de chaque quartier**

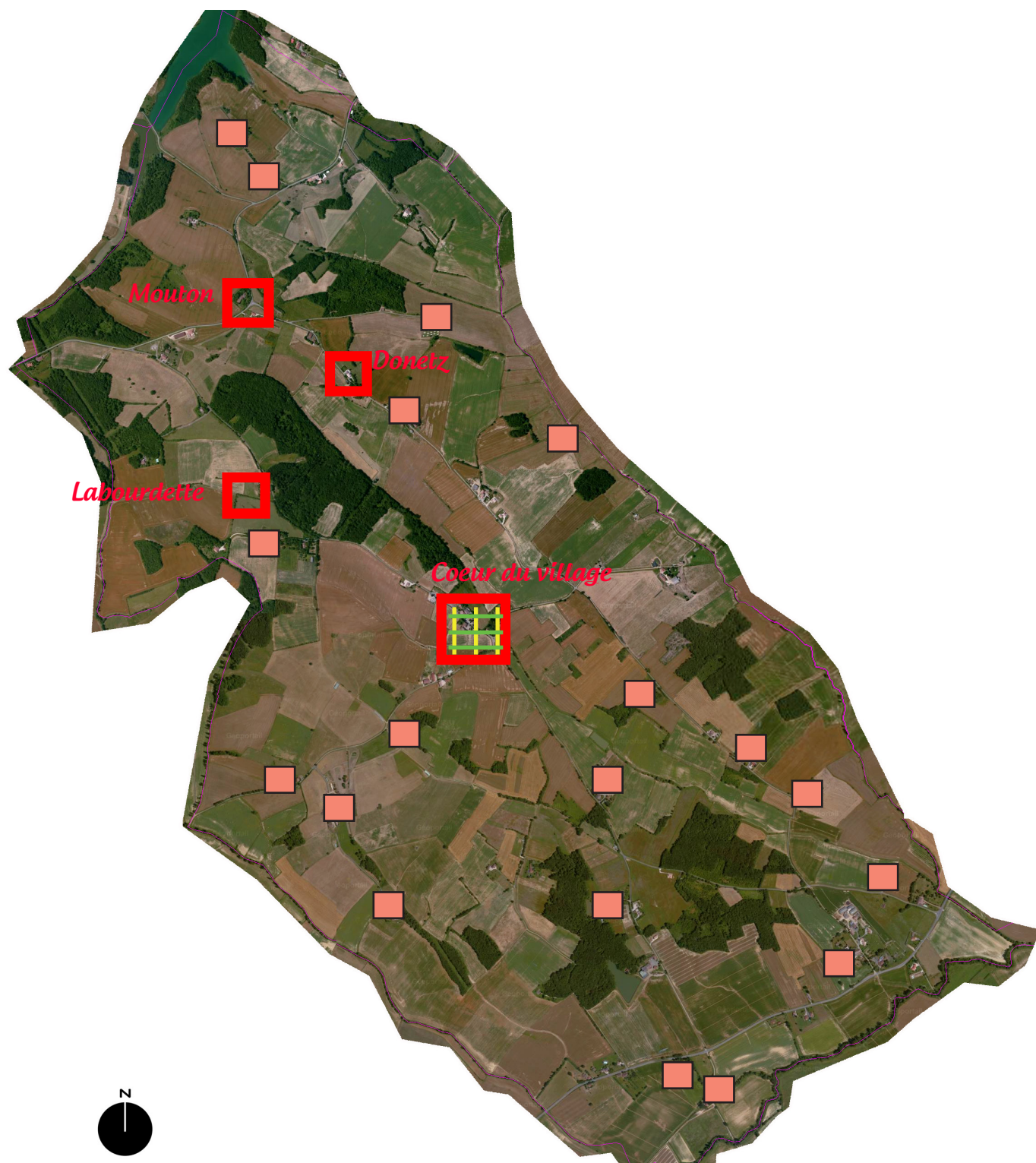
Chaque quartier sera identifié par un traitement paysager, par l’identification au moyen d’une signalétique afin de développer le sentiment de franchissement d’un quartier, exemple « Quartier de la Bourdette». La densité, les formes du bâti, la mitoyenneté et la présence d’équipements permettront de différencier le coeur du village des autres quartiers.

- **Qualité architecturale et paysagère des constructions dans un esprit villageois Haut Savès**

Chaque quartier sera encadré par une palette des teintes pour les façades et menuiseries que nous retrouveront dans l’architecture de type Haut Savès. Autres caractéristiques du bâti identitaire sera réintégré dans le règlement tels que la toiture, les hauteurs, les formes, les plans...


La qualité de l’habitat pour les différentes générations d’habitants sera privilégiée à la quantité.

## AXE 1 : UNE QUALITE D'HABITAT POUR TOUTES LES GENERATIONS



 Offre de logement à travers le développement d'un urbanisme groupé

 Accompagnement du quartier par la création d'un espace public favorisant la vie sociale

 Préserver l'habitat vernaculaire à l'architecture ancienne; promotion des anciens sièges d'exploitations en matière de logements à travers la rénovation



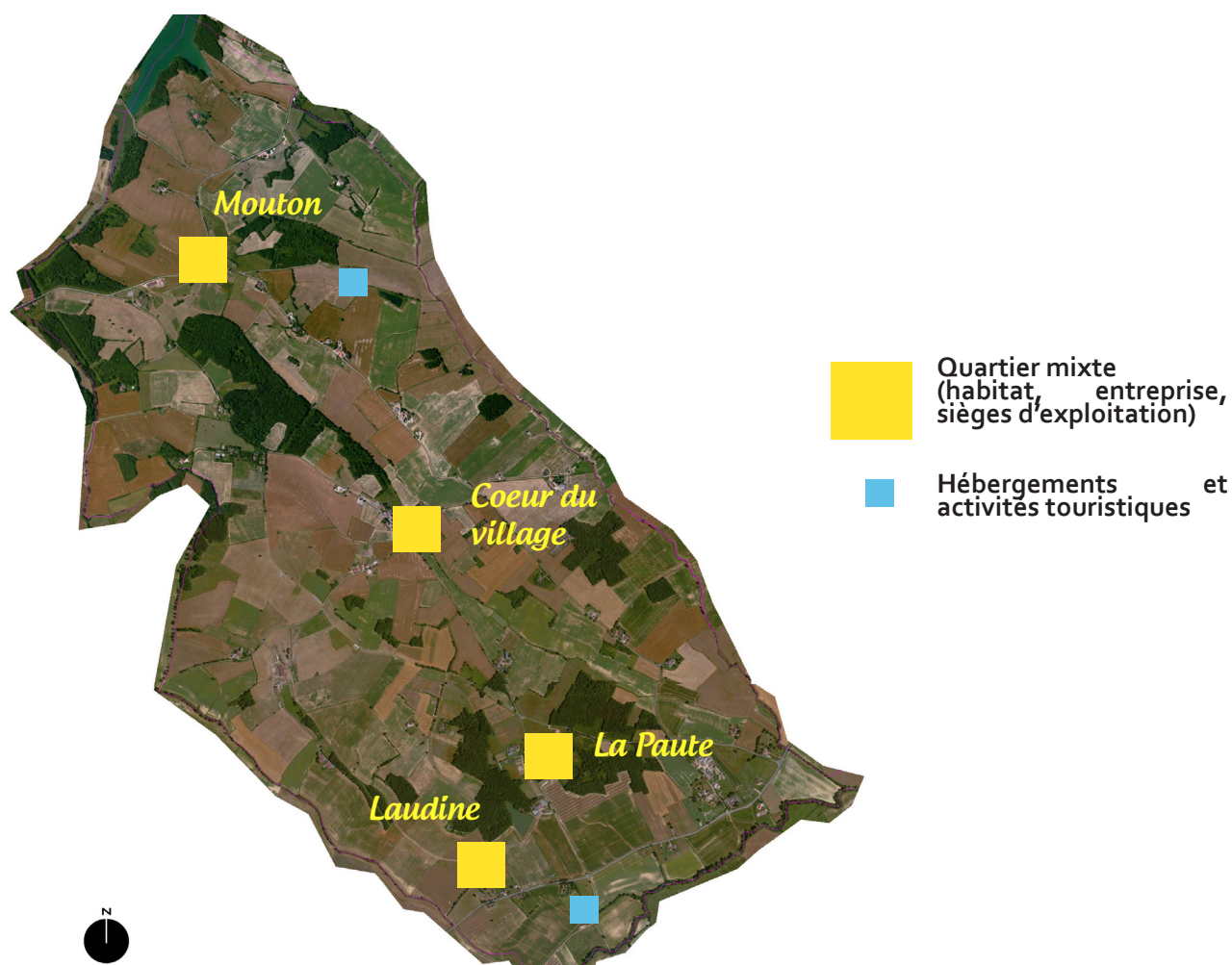
## AXE 2 : UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE

- Accueillir les entreprises, artisans, services
- Développer l'offre touristique loisirs

Certains secteurs pourront disposer d'un tissu mixte. Il est ainsi nécessaire d'identifier les quartiers dédiés à l'habitat acceptant des entreprises. Cette posture s'appuie sur le principe d'intégration de l'économie dans le tissu urbain et non la création d'une zone artisanale.

L'objectif est de perpétuer une installation d'entreprises de manière intégrée comme aujourd'hui, en évitant des conflits de voisinage selon l'activité exercée.

La réalisation d'un cheminement du village à la vallée de la Gesse permettra d'accéder à un espace de loisir. Le développement d'une visite du patrimoine de la commune pourra compléter une offre culturelle sur le secteur. Enfin, 4 chambres d'hôtes sont identifiées sur la commune. L'objectif est d'encourager les projets de développement et de la diversité d'hébergements touristiques sur la commune en s'inscrivant dans la politique du Pays Portes de Gascogne et de l'Office du Tourisme.



## AXE 3 : LA VALORISATION ET DYNAMIQUE DU TISSU AGRICOLE

Sabaillan offre un profil agricole d'exploitations orientées vers l'élevage (50% des exploitations avec de l'élevage en 2012). La commune compte actuellement 25 exploitations agricoles, présentant une diversité de situations, agriculture conventionnelle, agriculture raisonnée, agriculture diversifiée et agriculture en gestion patrimoniale. Des projets très diversifiés sont en gestation.

- **Préserver et renforcer le potentiel et la diversité de l'agriculture**

L'agriculture est perçue comme une économie à part entière jouant un rôle fondamental sur l'équilibre du paysage. Le maintien et développement de sa diversité ainsi que la relation de proximité avec les habitants sont au cœur du projet communal. L'activité d'élevage est bien représentée et concerne 5 exploitations sur 10 ; la commune compte une diversité de systèmes de production qui constitue une réelle singularité. Sabaillan compte 2 élevages Bovins viande, 1 petit élevage ovin, 1 élevage porcin, 1 élevage PAG, 2 ateliers gavage, 1 maraicher/producteur de plants, 1 producteur exclusif de fourrages, et des systèmes Polyculture associant blé de qualité, maïs irrigué et semences.

- **Préserver les zones à enjeux Elevage**

Des obligations réglementaires telles que l'épandage seront prises en compte dans la cadre du document d'urbanisme et de l'implantation des futures zones d'urbanisation.

- **Préserver les grands ensembles présentant un intérêt agronomique**

La valeur agronomique des sols est un paramètre indispensable à prendre en compte dès lors que le devenir d'une exploitation ou l'installation d'un jeune agriculteur se pose. Toutes les terres ne sont pas fertiles. La fertilité provient parfois d'un long travail d'amendements. La préservation des terres à fort potentiel agronomique est indispensable à la pérennité de l'agriculture sabaillanaise.

- **La qualité comme support de valorisation économique (productions sous contrat, etc...)**

Le développement de productions sous contrat fait partie des principales conditions et perspectives d'évolution des exploitations. Orientée principalement vers les grandes cultures, Sabaillan est toutefois couvert par des Indication Géographique Protégée (I.G.P.), ce qui est un tremplin économique pour la diversification de l'agriculture.

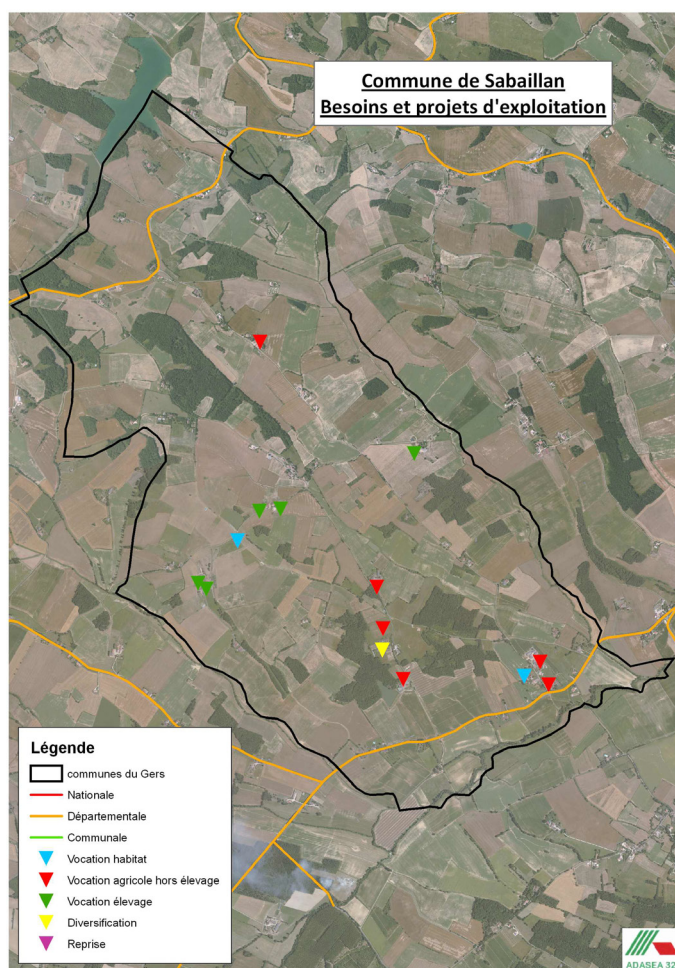
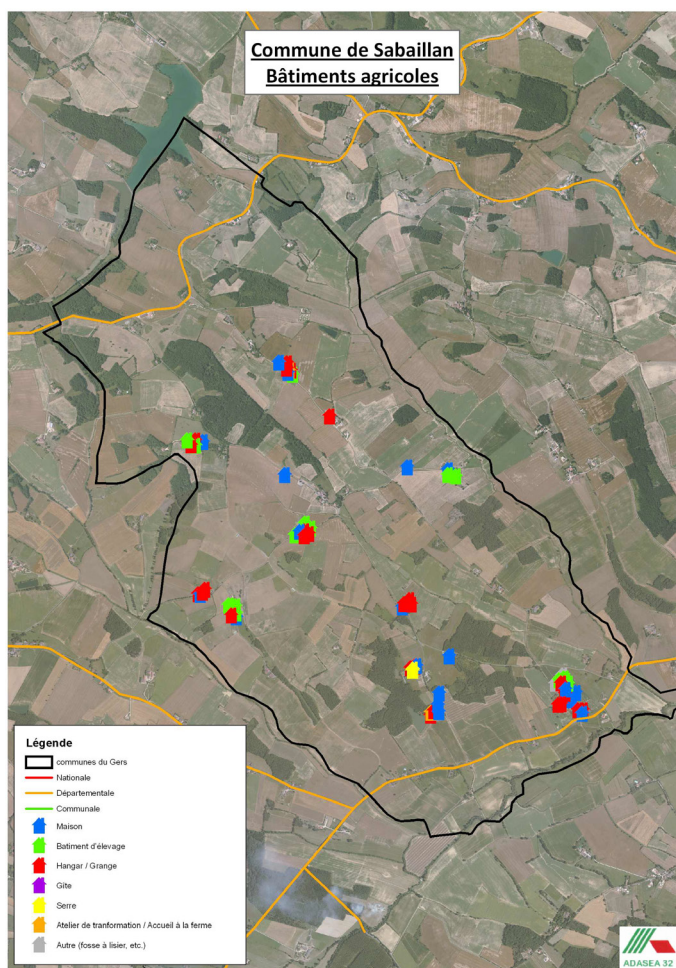
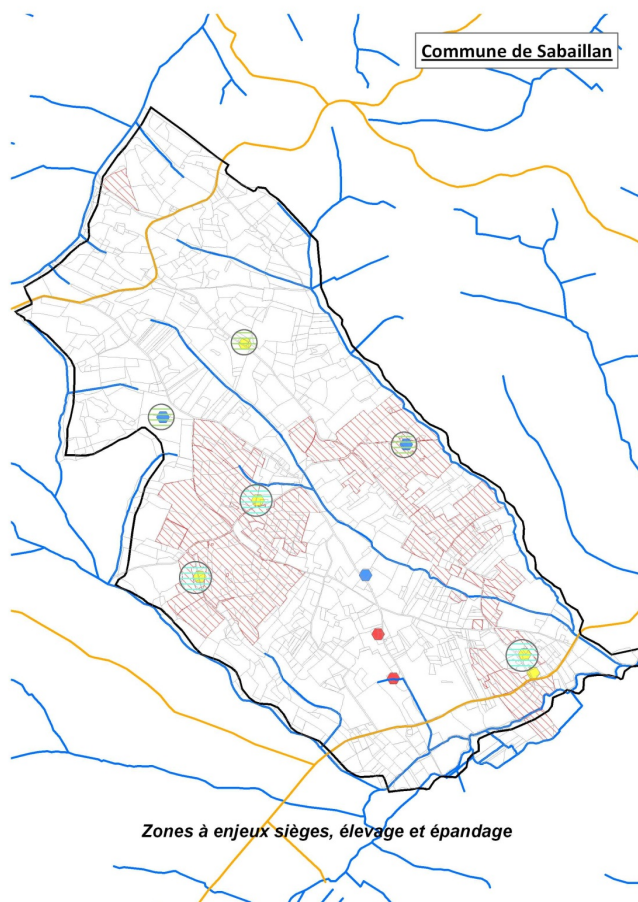
- **Perpétuer la culture rurale en tissant un lien entre nouveaux habitants de Sabaillan et les agriculteurs**

Il est important que la commune instaure un lien social entre les habitants de Sabaillan et les agriculteurs, acteurs du paysage et potentiellement producteurs d'une agriculture nourricière. Par le biais d'une politique d'accueil, la commune contribue à maintenir la culture rurale commençant par la connaissance des agriculteurs et de leurs productions.

Au-delà du lien entre les habitants et les agriculteurs, ce type d'expérience permet de susciter des projets d'installation et de partager les valeurs d'une profession agricole fragile.



## AXE 3 : LA VALORISATION ET DYNAMIQUE DU TISSU AGRICOLE



## AXE 4 : LA QUALITE DU RESEAU D'ECHANGES AU SEIN DU VILLAGE

Le potentiel environnemental de Sabaillan offre une qualité de cadre de vie aux habitants à préserver et à améliorer. Un réseau d'espaces publics permettra d'apprécier une vie de village, d'entretenir des relations de quartiers, de voisinage, d'instaurer une vie sociale.

- **Développer des itinéraires permettant l'accès aux espaces de nature (lac, rivière, bois)**

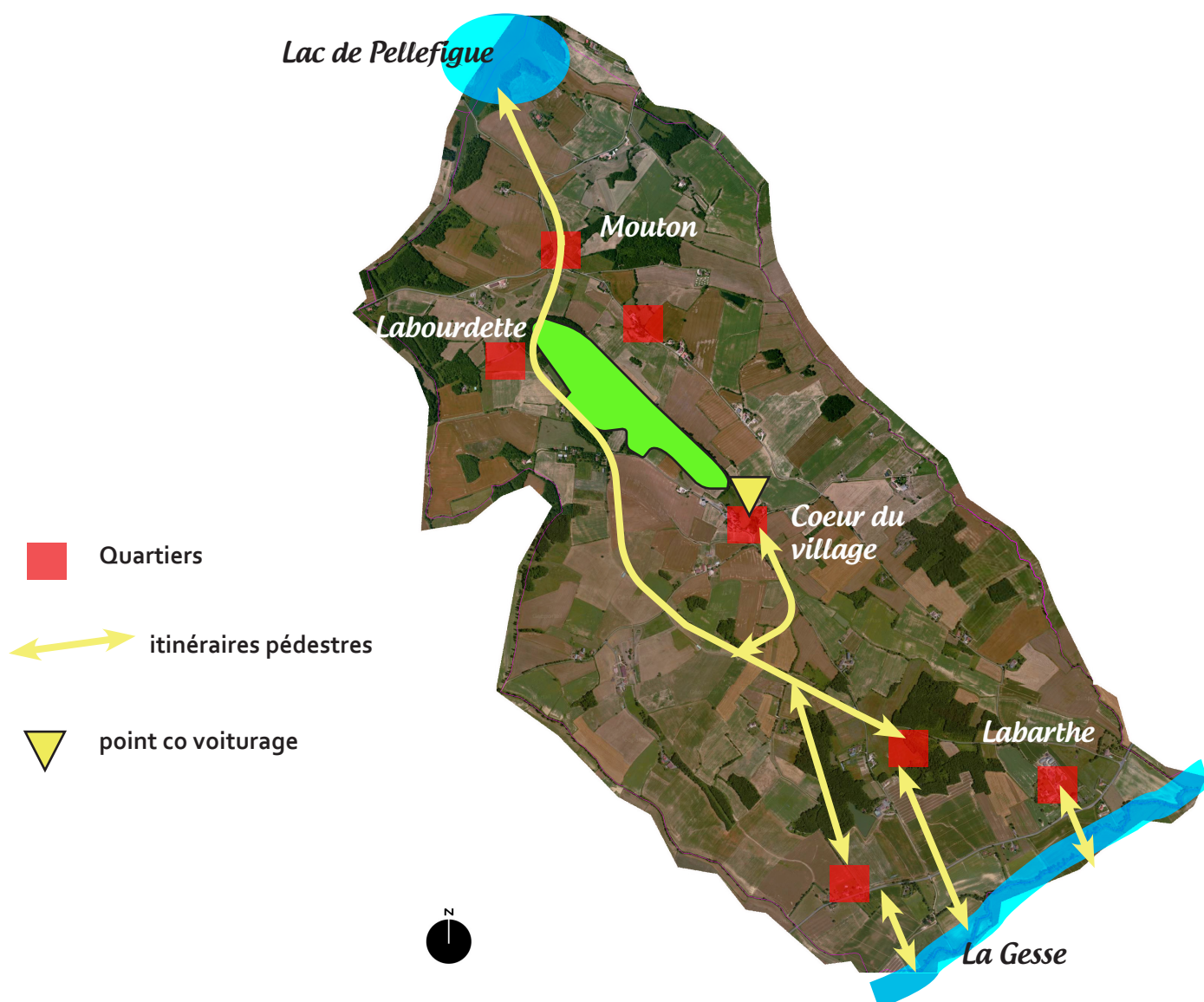
La mise en place d'un réseau de cheminements doux permettra aux habitants de Sabaillan d'apprécier pleinement. Un réseau pourra ainsi lier par le biais d'un aménagement léger et champêtre, les habitants de chaque quartier, au bourg et aux espaces de nature sans

les besoins d'une voiture.

Parmi les objectifs majeurs en termes d'aménagement, l'accès à la vallée de la Gesse et la continuité du chemin de Laresté.

- **Développer le co voiturage**

L'ensemble des habitants sont dépendants de la voiture, la mise en place d'un point de rassemblement au niveau du village permettrait d'éduire l'impact environnemental pour les habitants qui effectuent la navette domicile-travail, loisirs-domicile.





## AXE 5 : LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE & PAYSAGE DE SABAILLAN

- **Mettre en valeur le bourg et son rapport en front de crête**

Certaines portions de la commune ne peuvent pas accepter un continuum urbain où des aménagements viendraient perturber l'équilibre d'un site à haute valeur patrimoniale. Le paysage du village suggère une mise en scène formée par une unité architecturale et paysagère. Les crêtes demeurent les espaces les plus sensibles au regard de l'impact paysager de l'urbanisation linéaire. Leur protection est nécessaire en vue de préserver l'identité de Sabaillan.

Une sensibilisation de la population peut être l'occasion d'expliquer de manière pédagogique l'intérêt collectif d'un paysage non renouvelable.

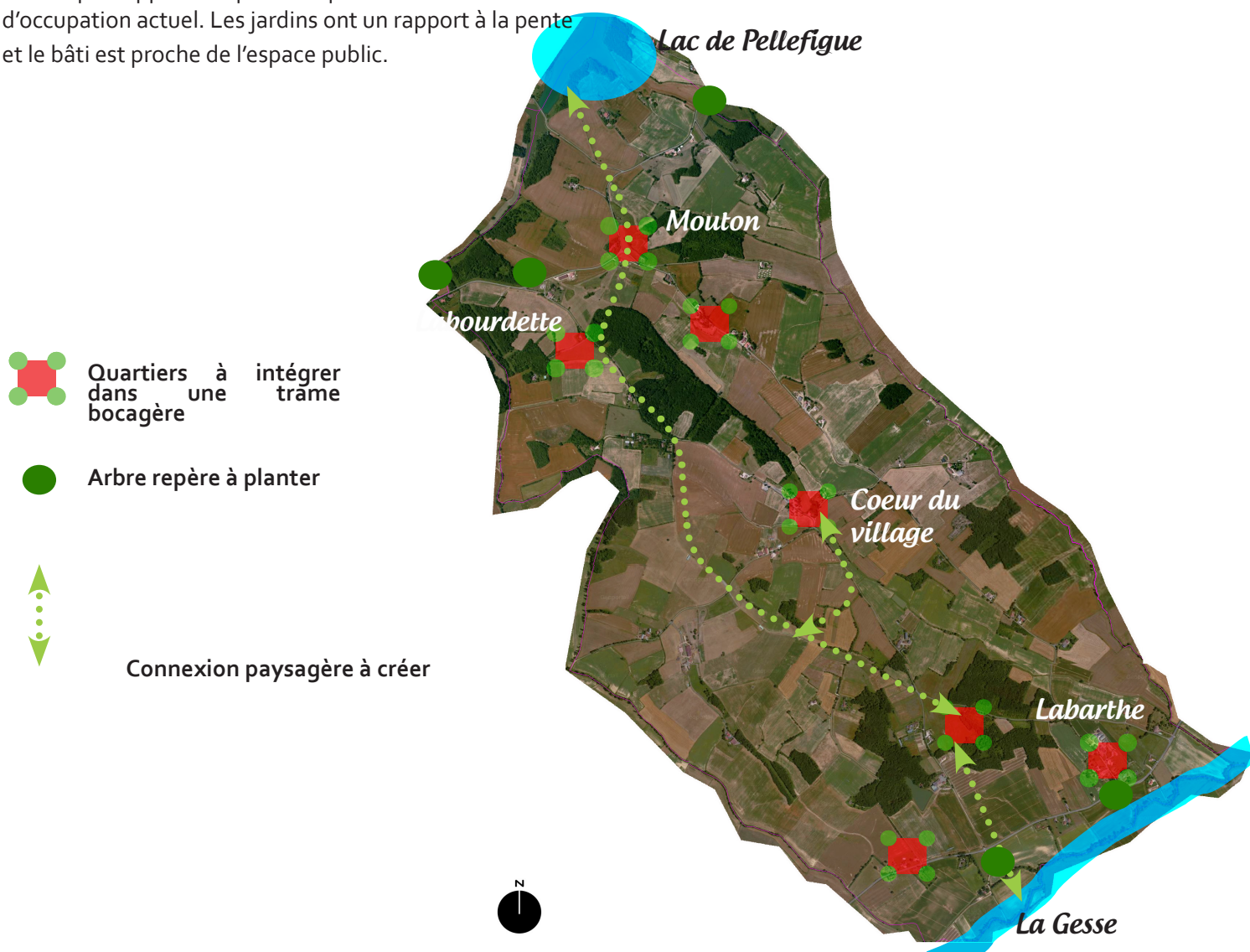
- **Intégrer dans le paysage et développer les hameaux existants**

La stratégie des jardins suit un principe d'implantation du bâti par rapport à la parcelle qui s'inscrit dans le mode d'occupation actuel. Les jardins ont un rapport à la pente et le bâti est proche de l'espace public.

- **Protéger le patrimoine vernaculaire et le petit patrimoine rural**

- **Lier le bourg aux espaces de nature à proximité**

- **Assurer la prise en compte de la question des risques naturels (PPRI)**



## **AXE 6 : LA QUALITE DE L’ENVIRONNEMENT ET L’AMELIORATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE**

- **Préservation et plantations de haies bocagères, entretien des éléments boisés,**
- **Accompagnement végétal des différents projets économiques comme résidentiels...**

Afin d’intégrer au mieux les aménagements et constructions dans le paysage, la commune souhaite soutenir une réponse en matière de paysage pour accompagner les quartiers existants et futurs.

Les constats de clôtures inadaptées au contexte rural amène la commune à privilégier des clôtures végétales de type haie mélangée sur la base d’une palette végétale adaptée au territoire.

Pour accompagner cette campagne de sensibilisation sur la tendance de « se clore en milieu rural », deux principes :

### **Le pré verdissement des parcelles urbanisables**

Ce principe répond à une exigence en matière d’intégration paysagère qu’attend la commune. Le pré verdissement sera à mettre en place par les particuliers en amont de la construction.

L’intérêt du pré verdissement appelé aussi pré végétalisation (stratégie paysagère) est une méthode d’aménagement qui a pour objectifs :

- de valoriser un site destiné à un aménagement urbain en améliorant sa qualité et en lui donnant une certaine consistance ;
- de transformer un paysage dégradé en un espace plus agréable (dans le cas des friches industrielles).

Elle consiste en particulier à procéder à la plantation d’arbres et d’arbustes bien avant que ne soient entreprises des constructions (5 à 15 ans avant les opérations) pour gagner du temps sur la croissance naturelle des végétaux. Un arbre atteint son plein volume en 20 ans en moyenne. En plantant suffisamment tôt, on obtient des végétaux de taille et de volume satisfaisant. On crée de cette façon des trames végétales sur lesquelles pourront « se caler » de futures infrastructures, de futures constructions.

- **Préservation des ressources naturelles**
- **Renforcement de la combinaison de l’arbre et de l’eau**

La protection des espaces naturels combinant l’arbre et l’eau participera à la qualité de la trame verte et bleue.

Ces espaces correspondent plus particulièrement aux ripisylves des ruisseaux et aux zones humides:

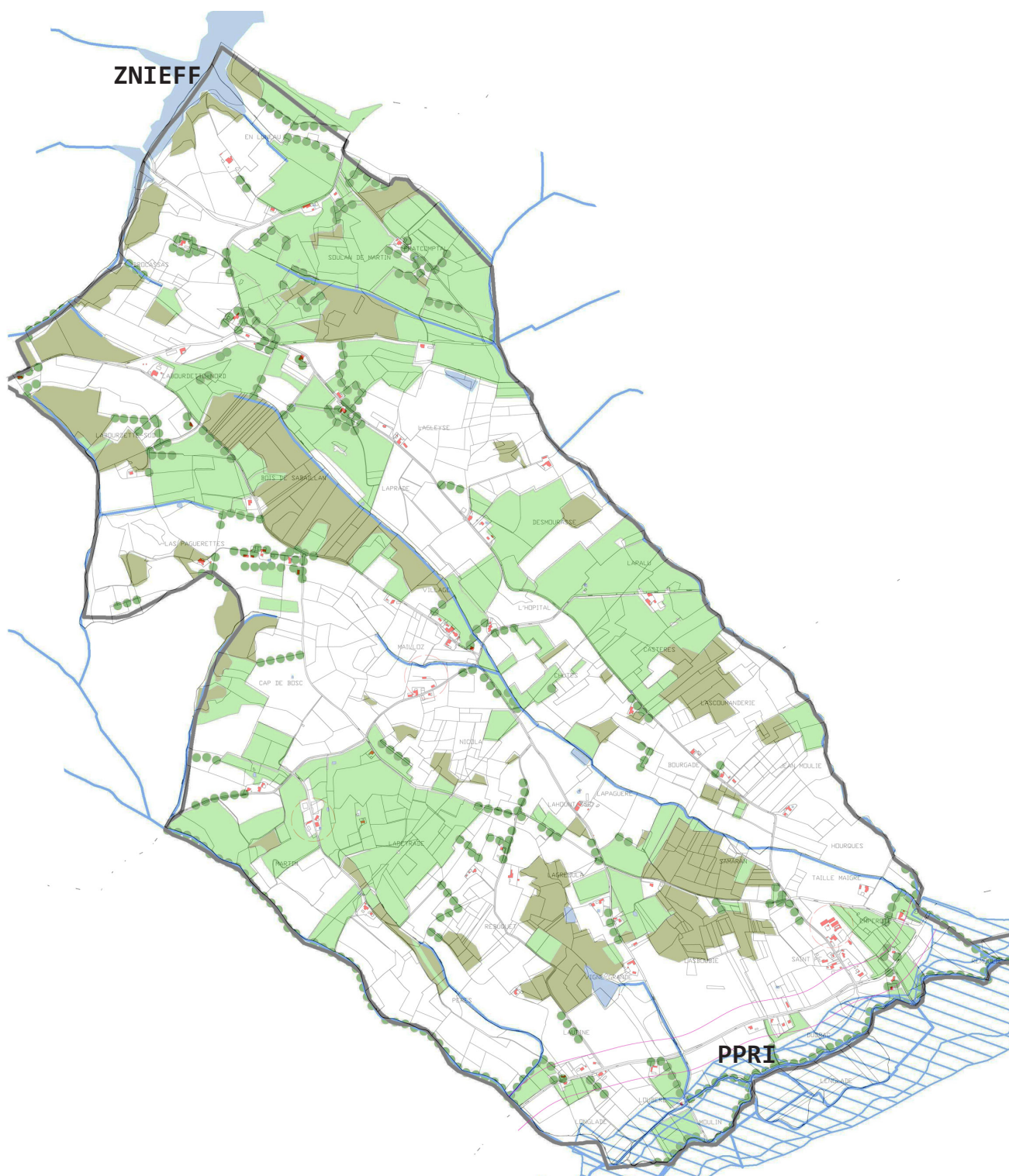
- Source du ruisseau de la Serrette (versant Nord du domaine du château)
- Ripisylves des ruisseaux de Sabailan, du Ricaut, Marcaoue, Moysenne, le Ricaut
- Le secteur de la ZNIEFF du Lac de Pellefigue

- **Valorisation des éléments et motifs paysagers**

La trame paysagère du bourg fera l’objet d’orientations d’aménagement et de programmation (OAP) permettant d’assurer sa continuité et de préserver sa biodiversité tout en apportant une qualité de cadre de vie exceptionnelle. Haies champêtres et espaces publics paysagers participeront, à l’échelle des jardins privés et des aménagements publics, à la poursuite de corridors écologiques. L’intérêt est perpétué des rythmes dans le paysage sans le clore avec des essences végétales inadaptées entraînant un effet de mur : effet de fenêtre visuelle, de portes, de répétition, de signal, de couronne...

- **Valorisation des zones humides telles que plans d’eau, sources, fossés, boisements rivulaires, ... en partenariat avec les différents acteurs (propriétaires, sensibilisation de la population...)**
- **Préservation et valorisation des corridors et continuum écologiques (continuités, liens entre biotopes) et de tous les éléments relais (haies, arbres isolés, alignements d’arbres, boisements, mares, ruisseaux...)**

Des espaces verts intéressants existent sur la commune et il semble nécessaire de les protéger, ce qui se traduira par le classement des espaces boisés dans le PLU. Ces espaces constituent des corridors et continuum écologiques (continuités, liens entre biotopes) et sont complétés par tous les éléments relais pour la faune et la flore (haies, arbres isolés, alignements d’arbres, boisements, mares, ruisseaux...). Des haies discontinues, partiellement arrachées pourront faire l’objet d’un renforcement en matière de plantations.



Carte de la trame verte et bleue de Sabailan