

**COMMUNE DE SALLEBOEUF**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**2**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE  
(P.A.D.D.)**

*prescrit par délibération du Conseil Municipal du 3/11/2008  
arrêté par délibération du Conseil Municipal du 21/12/2010  
approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12/09/2011  
publié le*

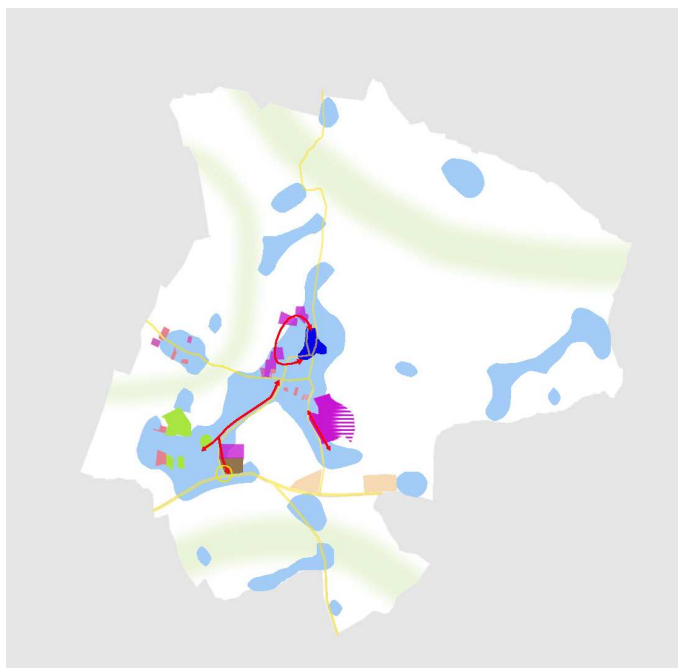
## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>URBANISER DE MANIERE MAITRISEE ET EQUILIBREE LE TERRITOIRE</b>	<b>3</b>
a.	<i>Extension maîtrisée de l'urbanisation</i>	3
b.	<i>Développement du logement</i>	4
c.	<i>Développement économique</i>	5
<b>2.</b>	<b>AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE ET CONFORTER LE CADRE DE VIE</b>	<b>6</b>
a.	<i>Préserver la diversité des paysages et prendre en compte le patrimoine naturel et paysager</i>	6
b.	<i>Mettre en valeur le patrimoine bâti</i>	7
c.	<i>Conforter le cadre de vie</i>	7
<b>3.</b>	<b>PRESERVER L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>8</b>
a.	<i>Réduire et faciliter les déplacements</i>	8
b.	<i>Protéger les espaces sensibles, les écosystèmes, la biodiversité</i>	8
c.	<i>Préserver les ressources</i>	9
d.	<b>FAVORISER L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE ET L'AMENAGEMENT DURABLE DES NOUVEAUX QUARTIERS</b>	9
e.	<i>Prendre en compte les risques et nuisances</i>	9
<b>4.</b>	<b>PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE</b>	<b>10</b>
a.	<i>Préservation du terroir</i>	10
b.	<i>Evolution du bâti, développement du bâti, développement et diversification</i>	10
c.	<i>Préservation de l'image</i>	10

## 1. URBANISER DE MANIERE MAITRISEE ET EQUILIBREE LE TERRITOIRE

- ▶ enjeu de qualité du cadre de vie : préservation d'un cadre résidentiel de qualité et d'une ambiance rurale,
- ▶ enjeu environnemental : lutte contre l'étalement urbain, préservation des zones sensibles,
- ▶ enjeu agricole : protection du terroir et de l'activité,
- ▶ enjeu de développement : réponse à des besoins en logement, en activités, cohérence avec l'évolution démographique

=> conjuguer la compacité nécessaire d'un développement durable et maîtrisé avec la qualité du cadre de vie de SALLEBOEUF



### a. EXTENSION MAITRISEE DE L'URBANISATION

- Cohérence avec les objectifs démographiques et les capacités de la commune (réseaux, infrastructures, équipements...)

▶ *une augmentation de l'ordre de 1,5% par an de la population donnerait une population de 2500 habitants environ à l'horizon 2020 ; ceci correspond au flux moyen des 10 dernières années ; il se situe dans la fourchette des 2 hypothèses proposées par la CDC à l'horizon 2020, qui sont de 1,4% à taux constant et de 2,3% selon les projets communaux ; c'est également cohérent avec la capacité offerte par la place disponible dans la surface déjà urbanisée et dans les zones à urbaniser périphériques ;  
Outils : définition du zonage et maîtrise du développement avec un phasage : définition d'un planning d'urbanisation des nouveaux quartiers (zones 1AU, 2AU...).*

- Donner des limites à l'urbanisation cohérentes avec les caractéristiques fortes de la forme urbaine, des paysages, des espaces naturels, des déplacements, de l'activité agricole et avec les orientations du futur SCOT...

▶ *transcription et outils : le projet de zonage répondra aux enjeux mis en évidence par le diagnostic :  
limiter le développement des zones excentrées : ainsi à La Planteyre, quartier pavillonnaire excentré et peu équipé (infrastructures saturées), qu'on s'attachera à requalifier (préservation d'espaces verts, liaisons), de même aux Pontons, à vocation agricole, ou aux Faures, pour respecter le terroir viticole, la coupure verte et éviter l'urbanisation linéaire ;  
favoriser la centralité et les implantations d'habitat proches des équipements et des dessertes piétonnes ;  
préservier les points de vue, les entités agricoles, les corridors écologiques et l'image rurale de la commune ;  
règlement : définition d'un coefficient d'occupation des sols (COS) adapté par secteur ;*

- Evolution qualitative: favoriser une évolution qualitative de l'habitat existant pour répondre à l'évolution des modes de vie tout en maîtrisant le développement anarchique de la densification des zones déjà urbanisées (problématique des constructions en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> ligne) ;

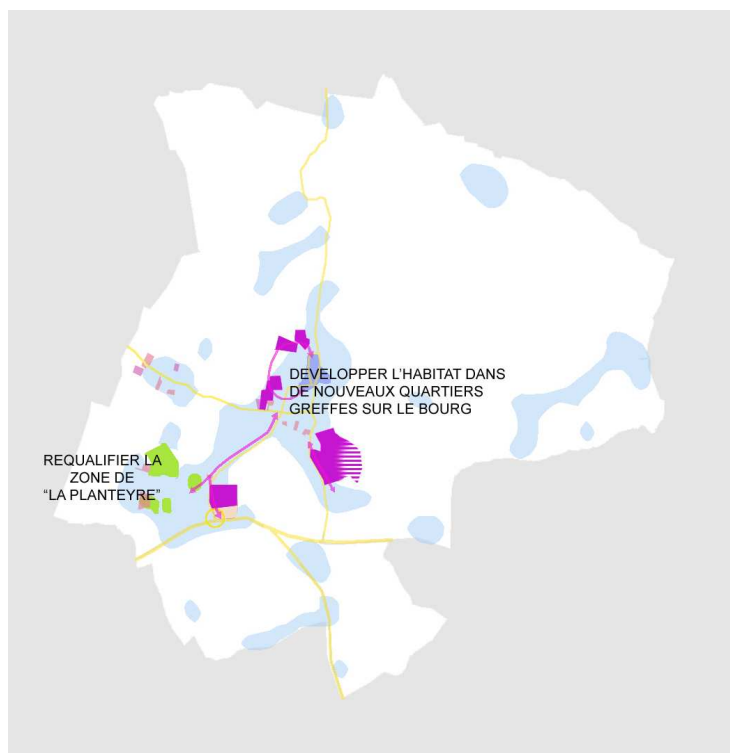
► *transcription et outils : ainsi dans l'existant et notamment à La Planteyre, limiter la densification en cœur d'îlot et favoriser des respirations vertes et continuités piétonnes ; faciliter par contre une évolution du bâti existant dans le règlement d'urbanisme.*

## b. DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT :

Répondre à la demande, avec des objectifs de diversité, de mixité, de qualité :

- diversité de l'offre, qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, augmenter l'offre en logement locatif et en logement social,
- favoriser la qualité de l'habitat et de nouvelles formes d'habitat répondant à la demande : prévoir des orientations spécifiques d'aménagement sur les zones à urbaniser ;

► *transcription : les nouveaux secteurs d'habitat (Le basque, Gesseaume, Terres Douces) offriront une densité plus importante que dans le tissu pavillonnaire existant, de manière à répondre au besoin en logement et à constituer de véritables quartiers ;*



► ► *outils : on définira des orientations spécifiques d'aménagement sur ces zones à urbaniser, avec des programmes prévoyant un minimum de logement locatif, de **locatif social (min 20%)**, ainsi que les services et espaces publics nécessaires et intégrant la diversité et l'évolution des modes de vie : mobilité, télétravail, artisans, partage possible de certains équipements ou services...le règlement définira un COS adapté à chaque secteur et aux objectifs démographiques et de forme urbaine.*

**c. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :**

En cohérence avec la politique intercommunale de la Communauté de Communes et du SYSDAU (futur SCOT) :

- Préserver l'artisanat et les services nécessaires à l'habitat, dans un esprit de complémentarité intercommunale ;
- Prévoir des zones d'activités, de manière à répondre à la demande d'implantation et de services et à favoriser l'emploi local, en cohérence avec la politique intercommunale (renforcer l'attractivité économique de la RD936) et en harmonie avec le territoire communal, ses dessertes, ses paysages et ses quartiers d'habitat : limiter les déplacements et rééquilibrer le rapport nombre d'emplois/nombre d'actifs résidents sur la commune ;
- Poursuivre le développement d'activités liées aux loisirs, au tourisme et à la viticulture (politique de développement intercommunale) ;

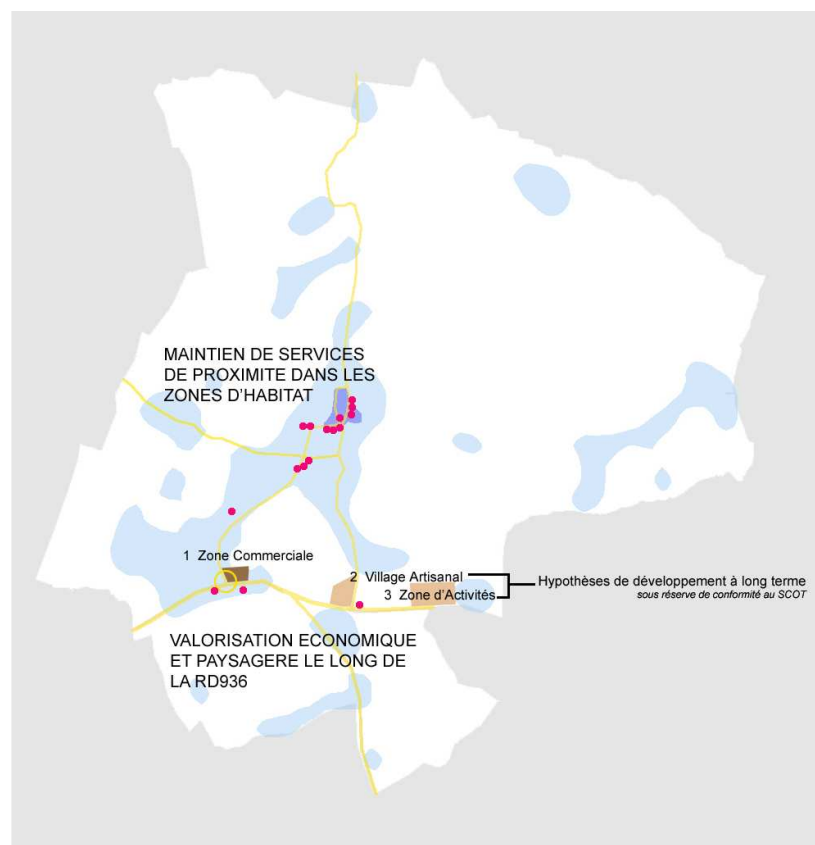
► *transcription* : le projet de zonage prévoit 3 zones de développement économique complémentaires, desservies par l'axe principal que constitue la RD 936 :

- 1) aux Terres Douces, 1 petite zone commerciale liée à la zone d'habitat existante et à venir, aménagement qui marquera l'entrée sud principale de la commune ;
- 2) au Plantey Sud, un projet de « village artisanal » ;
- 3) et en limite de Camarsac la zone d'activité à caractère plus industriel, prévue par le SDAU.

► *outils* : le règlement prévoira dans les zones d'habitat la possibilité d'implantation de locaux d'artisanat, de commerces de proximité ou de services, sans nuisances et compatibles avec l'habitat ;

► *des orientations spécifiques d'aménagement permettront de définir des objectifs de qualité environnemental pour le village artisanal ;*

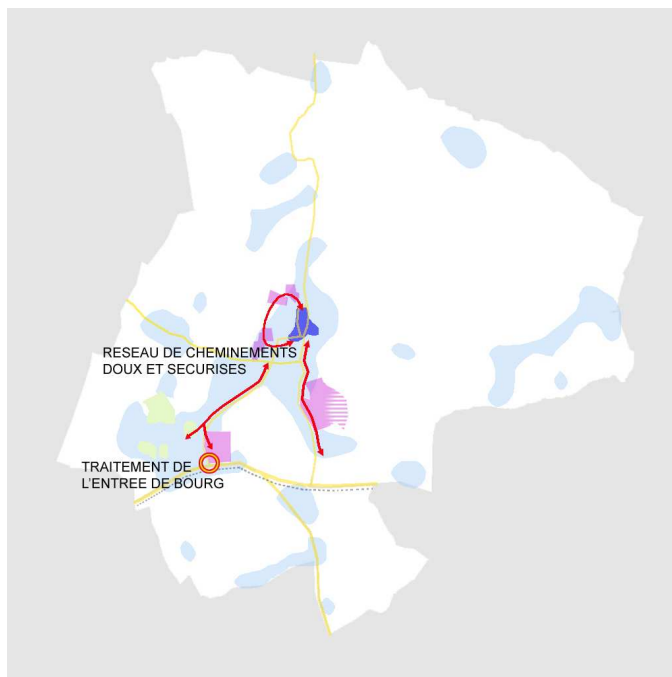
► *outils* : le zonage et le règlement prévoiront dans le respect de la loi la possibilité de diversification des activités agricoles.



## 2. AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE ET CONFORTER LE CADRE DE VIE

► enjeu de préservation de l'image forte de SALLEBOEUF, de son attractivité : grands espaces viticoles et naturels, diversité des paysages et de l'architecture, «bourg à la campagne », perspectives visuelles, coupures vertes...

► enjeu environnemental et culturel de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine naturel, paysager et architectural de qualité.



### a. PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER :

- préserver les grands paysages correspondant aux entités paysagères repérées dans le diagnostic
- conserver des ouvertures visuelles et les cônes de vue sur le territoire (notamment vers Pey-Mouton au sud, aux Pontons au nord et sur les vignes du plateau moyen)
- concevoir un traitement qualitatif des entrées de bourg
- intégrer des principes qualitatifs d'aménagement pour le paysage urbain
- améliorer le règlement paysager des lotissements (charte des lotissements)
- concevoir les extensions urbaines avec la mise en valeur des espaces naturels qui les jouxtent
- maintenir les coupures vertes entre zones urbanisées
- préserver la qualité et l'identité du centre ville et des coeurs de hameaux
- conserver et préserver les prairies, les haies bocagères et les boisements d'intérêt
- poursuivre le réseau de cheminements doux sur le territoire communal, contribuant à l'entretien et à la découverte des chemins ruraux, des paysages communaux et à la qualité de vie des habitants

► *outils : transcription de ces orientations dans la définition du zonage et de ses limites, au moyen de l'inscription de cônes de vue (dans l'espace naturel et agricole également), de la mise au point d'orientations spécifiques d'aménagement sur les zones à urbaniser, zones d'activités et entrées de bourg, de classement en espaces boisés classés et éléments de paysage à préserver, d'emplacements réservés pour les cheminements à réaliser.*

► *mise en place d'une réglementation locale sur la publicité, avec un objectif de qualité de l'image, notamment au niveau des entrées de bourg et de la signalisation des entreprises.*

**b. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI :**

- Protection du petit patrimoine non protégé : repérage, interdiction de démolition et prescriptions d'entretien et de mise en valeur,
- Protection des zones archéologiquement sensibles : repérage, inconstructibilité, actions de mise en valeur éventuelle, voire acquisition
- Actions pédagogiques et de communication pour expliquer et faciliter la protection de ce patrimoine
- Règlement favorisant la mise en valeur du patrimoine

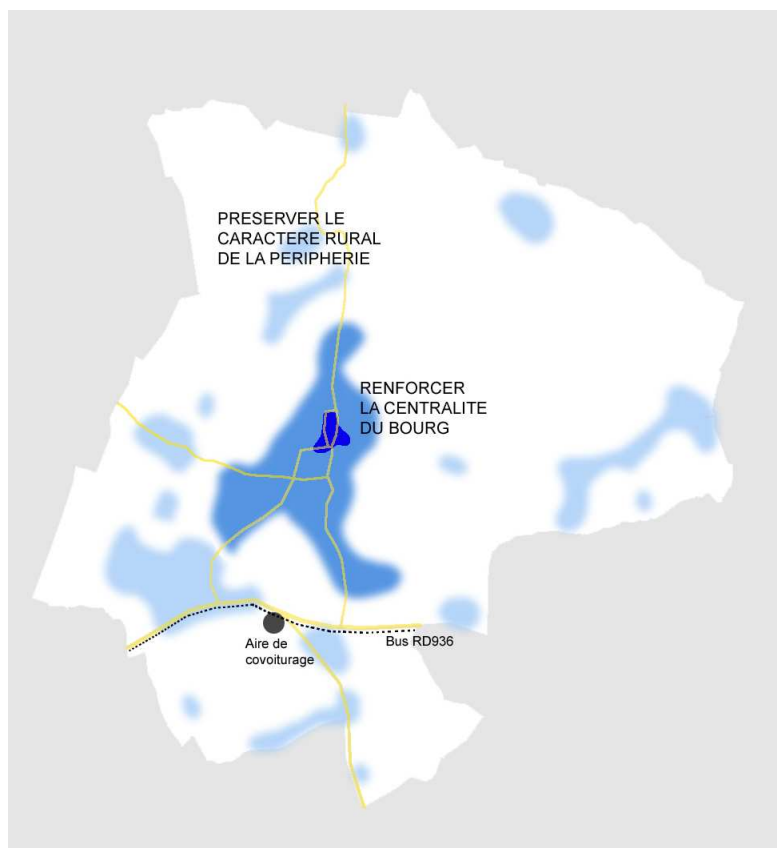
► *outils : transcription de ces orientations dans la définition du zonage, le classement en éléments de patrimoine à préserver, la mise au point d'un règlement adapté.*

**c. CONFORTER LE CADRE DE VIE :**

- Sécurité des accès à la voirie, aux équipements,
- Garantie d'accessibilité des personnes à mobilité réduite à la voirie, aux équipements et services ;
- aménagement des entrées de bourgs et notamment de l'entrée Sud sur la RD936, avec un triple objectif de sécurité, de fonctionnalité et de qualité d'image,
- développement du réseau de liaisons piétonnes sécurisées entre quartiers, entre habitat et équipements ;
- préservation et mise en valeur d'espaces publics et verts dans les quartiers d'habitat existant ;

► *outils : transcription de ces orientations par la mise au point d'orientations spécifiques d'aménagement sur les entrées de bourg, le classement en espaces boisés classés et éléments de paysage à préserver, des emplacements réservés pour les aménagements d'espaces publics, de voirie, pistes cyclables et cheminements à réaliser.*

### 3. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT



#### a. REDUIRE ET FACILITER LES DEPLACEMENTS :

- Renforcement et organisation de la centralité du village,
- Développement des commerces et services de proximité, lieux d'activité des habitants, emplois locaux ;
- Extension des modes de transports collectifs et du co-voiturage, dans la logique du SCOT ;
- Développement des déplacements doux (cyclistes, piétons).

► *outils : transcription de ces orientations dans la définition du zonage et de ses caractéristiques réglementaires par zones, d'un règlement adapté, d'emplacements réservés pour les aménagements (pistes, chemins) à réaliser,*

*Inscription d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une aire de stationnement destinée au covoiturage (aux abords de la RD936) ;*

#### b. PROTEGER LES ESPACES SENSIBLES, LES ECOSYSTEMES, LA BIODIVERSITE :

- zones humides, trames vertes et bleues : préserver les vallées alluviales de toute nouvelle urbanisation, protéger les ripisylves
- continuités boisées, haies : maintenir et conforter les grandes entités boisées et haies
- le sud de la commune est un site à protéger pour sa biodiversité, ses paysages et son activité agricole : le projet de déviation de la RD936 n'est pas cohérent avec ces objectifs, la commune ne souhaite pas le voir se réaliser.



► *outils : transcription de ces orientations dans la définition du zonage et de ses caractéristiques réglementaires par zones, de classement en espaces boisés classés et éléments de paysage à préserver.*

**c. PRESERVER LES RESSOURCES :**

- Privilégier la récupération et réutilisation des eaux pluviales
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Conserver la vocation agricole des terres AOC,
- Zones tampons entre cours d'eau et zones agricoles/habitat/équipements
- Limiter l'urbanisation à proximité des cultures nécessitant des traitements

► *outils : transcription de ces orientations dans la définition du zonage, dans la définition d'orientations spécifiques d'aménagement sur les zones à urbaniser, dans la définition de zones de plantations à réaliser ou d'espaces boisés à protéger (ou éléments de paysage à préserver).*

**d. FAVORISER L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE ET L'AMENAGEMENT DURABLE DES NOUVEAUX QUARTIERS :**

- Favoriser les constructions HQE (THPE, BBC...), une approche bioclimatique, orientation favorable...
- Limiter la voirie,
- Récupération des eaux pluviales,
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables et à la mutualisation d'équipements et de systèmes,
- favoriser les nouvelles technologies : fibre optique, énergies renouvelables, construction,
- Favoriser les déplacements doux, liaisons piétonnes inter quartiers etc. ...
- Favoriser le compostage
- Prévoir des zones de regroupement des containers

- ► *outils : transcription de ces orientations dans la définition d'orientations spécifiques d'aménagement sur les zones à urbaniser et dans le règlement (limites d'implantation, etc.); le règlement ne devra pas interdire l'installation d'éoliennes.*

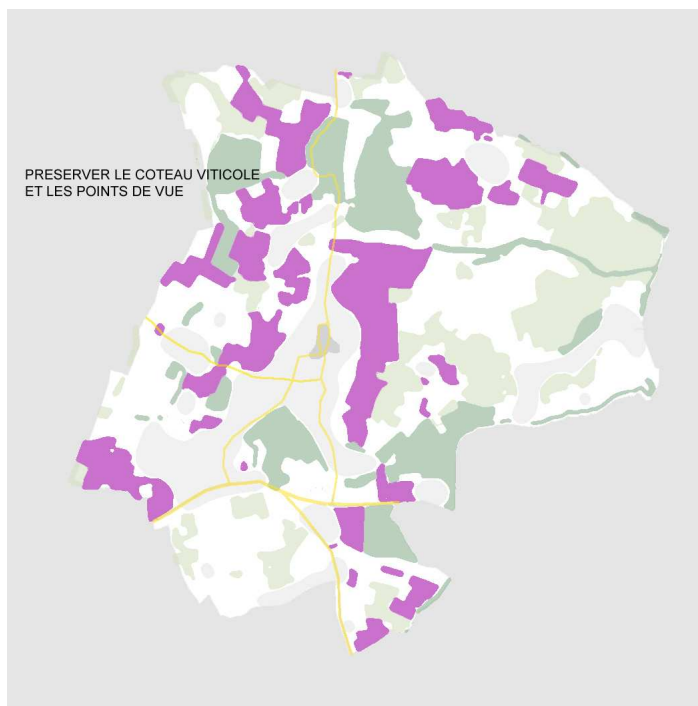
**e. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES :**

- Aléa retrait-gonflement des argiles
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Prendre en compte la défendabilité des quartiers au risque incendie pour la définition des zones à urbaniser
- Limiter les constructions dans les zones exposées au bruit et prévoir des prescriptions d'isolation phonique

► *outils : transcription de ces orientations dans la définition du zonage, dans la définition d'orientations spécifiques d'aménagement sur les zones à urbaniser, de prescriptions d'isolation phonique.*

## 4. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Et particulièrement viticole



### a. PRESERVATION DU TERROIR

- Conserver la vocation agricole des terres en AOC,
- Garantir la pérennisation des terres agricoles,
- Exclure tout mitage.

► *outils : transcription de ces orientations dans la définition du zonage.*

### b. EVOLUTION DU BATI, DEVELOPPEMENT ET DIVERSIFICATION

- Faciliter les possibilités de développement et d'adaptation des exploitations,
- Faciliter l'adaptation du bâti agricole aux besoins et repérer le bâti d'intérêt susceptible d'évoluer ;
- Anticiper les évolutions et aider les nouvelles vocations dans leur installation ;
- faciliter la cohabitation avec les zones bâties (éviter les risques de conflits, prévoir des zones tampons).

► *outils : transcription de ces orientations dans la définition du zonage, par l'autorisation des mutations de bâti agricole pour activités complémentaires et le changement de destination (art 123-12) des bâtiments identifiés dans les documents graphiques, dans la définition de zones de plantations à réaliser ou d'espaces boisés à protéger (ou éléments de paysage à préserver) ; restitution d'une partie de zone IINA (Gesseaume) en zone agricole.*

### c. PRESERVATION DE L'IMAGE

- Protéger et mettre en valeur les paysages viticoles et le patrimoine bâti viticole,
- Favoriser les activités de loisirs et le tourisme liés à la viticulture,
- Elaborer une charte de qualité,
- Préserver les points de vue majeurs du paysage agricole.

► *outils : cônes de vue pour une exigence d'intégration paysagère et de qualité architecturale des bâtiments agricoles dans les points de vue majeurs identifiés dans le diagnostic, règlement adapté aux objectifs.*