

COMMUNE DE SALLEBOEUF

PLAN LOCAL D'URBANISME



1

PARTIE 1

ETUDES PREALABLES

1.3 LES ENJEUX DU PROJET

*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*

LES ENJEUX DU PROJET

1.3

Thèmes	Constat	Enjeux
Objectifs communaux	<ul style="list-style-type: none"> - Développement maîtrisé et équilibré du territoire : affirmation du centre bourg, plus de mitage - Développement économique: création d'emploi, lotissement d'entreprises, parc économique paysager - Développement du logement : offre diversifiée, mixité sociale, maîtrise du coût du foncier - Réduction des déplacements : commerces et services de proximité - Préservation de l'activité agricole : terroir viticole, zone agricole protégée - Affirmation de l'identité communale : patrimoine bâti et paysager - Utilisation des nouvelles technologies : communications, construction, énergie... <p>► Objectifs démographiques : voir ci-après</p>	
Projets communaux et évolution du POS	<ul style="list-style-type: none"> - Agrandissement de la zone agricole (est zone IINA) - Modification zone UE (création d'une zone commerciale et d'habitat) - Création d'une zone artisanale (RD936) 	
PAC	Voir diagnostic	
Contexte extra communal	<ul style="list-style-type: none"> - Campagne résidentielle de l'EDM, avec un cadre de vie de qualité recherché ; <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - CDC sous influence de l'aire urbaine bordelaise, population qui augmente mais vieillit ; besoin de plus de locatif, d'autant que les projets communaux sont d'augmenter, avec modération, la population. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - SCOT : espaces naturels et urbains à protéger 	<p>Equilibre entre développement urbain et ruralité (élément fort de son attractivité) ;</p> <hr/> <p>Renouvellement de la population, réponse à la demande, Gestion du foncier ;</p> <hr/> <p>Conformité avec le SCOT, Protection de l'environnement, Cohérence du développement des zones économiques.</p>
Démographie population activités logement	<ul style="list-style-type: none"> - Population en augmentation moy de 9,7%entre 2004 et 2009, vieillissante ; peu de renouvellement des ménages, notamment des jeunes ménages ; <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Activités économiques orientées vers les besoins des personnes âgées, des – 25 ans, des loisirs, du tourisme, de l'artisanat ; <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Forte urbanisation du territoire depuis les années 60, peu diversifiée (rés principales, habitat indiv) ; - Problématique de la densification par découpage de parcelles (constructions en 2^{ème} ligne) ; - Tendance à l'extension linéaire et diffuse des hameaux. 	<p>Renouvellement de la population, maintien des effectifs scolaires pour pérenniser les équipements scolaires ;</p> <hr/> <p>Maintien du tissu économique local, de l'artisanat, services, loisirs ;</p> <hr/> <p>Mixité sociale et générationnelle ;</p> <p>Maîtrise de la densification ;</p> <hr/> <p>Préservation de l'espace agricole et naturel, du caractère rural, sécurité routière, maîtrise des infrastructures, équilibre bourg/hameaux.</p>

LES ENJEUX DU PROJET

1.3

Thèmes	Constat	Enjeux
Economie Commerce, artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - Contexte économique du Pays et de la CDC : territoire attractif de la CDC (fort développement surtout sur Tresses, avec grandes surfaces, activités immobilières et bancaires) ; forte pression sur le foncier ; - présence d'une supérette, artisanat développé, économie fortement liée à la viticulture ; 	Maintien d'activités de proximité et d'emploi locaux ; maintien du petit commerce local face à la concurrence de la CUB et lié aux migrations quotidiennes ; cohérences des activités tertiaires (artisanat, services) à l'échelle de la CDC.
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Espace viticole remarquable, paysages viticoles forts et loin de la déprise ; <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Besoins d'extension, de nouveaux bâtiments (chais), de diversification ; - Problème d'entretien et de risque de mutation de certaines exploitations sans repreneurs ; - Difficultés de petites exploitations (pb de foncier notamment) ; <hr/> Cohabitation de ruraux et de non ruraux.	Enjeu économique et paysager, avec préservation du terroir, de l'image de marque et entretien du territoire viticole ; <hr/> Evolution des exploitations existantes pour assurer leur pérennité et faciliter leur développement, <hr/> Préservation des petites exploitations, maintien de l'outil agricole existant ; <hr/> Préserver une bonne cohabitation.
Développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Ancien carrefour mais développement urbain essentiellement résidentiel récent sous forme de lotissements près de la voie départementale, - Politique déjà engagée de confortement du bourg, liaison entre centre et la Planteyre ; <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Evolution récente non contrôlée avec densification en 2^{ème} ligne ; - Capacité résiduelle du POS : (voir tableau ci-après) 	Développement harmonieux du bourg, Amélioration des connections entre quartiers <hr/> Evolution des zones pavillonnaires, densification maîtrisée ; Réponse à la demande en logement tout en préservant le caractère aéré et vert.
Equipements publics services	<ul style="list-style-type: none"> - Commune bien pourvue en équipements publics et services ; - La zone de la Planteyre, excentrée, est loin des équipements du bourg ; 	Accès aux équipements depuis les différents quartiers ; affirmation du bourg tout en équipant les quartiers correctement ; décloisonnement des quartiers ; élargissement et complémentarité de l'offre (échelle communale et intercommunale)
Foncier communal	<ul style="list-style-type: none"> - Réserves foncières communales encore importantes (dont réserve face à la Planteyre, actuelle zone UE). 	Réponse à l'évolution des besoins en équipements, liaisons, etc.

LES ENJEUX DU PROJET

1.3

Thèmes	Constat	Enjeux
Infrastructures Voirie réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Voirie départementale de transit, problème de sécurité ; - Projet du Département d'aménagement et de recalibrage de la RD936. 	Sécurité et cadre de vie ; Image (entrées de bourg) ; Déplacements, partage de la voirie ; Préservation des paysages et des espaces naturels ; Cohérence du développement avec schéma d'assainissement et réseaux divers ;
Patrimoine Bâti et non bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Grande richesse en vestiges de châteaux forts et mottes féodales ; - Patrimoine archéologique à protéger 	Enjeu patrimonial et culturel ; Protection d'un patrimoine actuellement partiellement protégé Enjeu pédagogique
Forme urbaine et typologie architecturale	<ul style="list-style-type: none"> - diversité architecturale : châteaux, maisons nobles, habitat de bourg, bâti viticole, pavillons, maisons d'architectes, équipements publics... - tissu urbain globalement diffus <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - peu de prise en compte environnementale dans la construction (orientation par rapport au soleil et au vent, matériaux renouvelables, énergie solaire, autant de solutions apparemment inutilisées, pourtant avec des constructions dans l'ensemble de bon standing). 	Qualité architecturale, Image et cadre de vie <hr/> Environnement et économie d'énergie
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - Nombreux espaces publics aux usages diversifiés dans le bourg ; - Espaces publics des lotissements, généralement banalisés, plus qualitatifs dans les opérations récentes 	Qualité du cadre de vie ; Convivialité et qualité de l'espace public communal.
Liaisons Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - L'urbanisation de la commune s'est faite avec le développement de la voiture et de la métropole, mais sur des infrastructures rurales, induisant des dommages et des surcoûts d'adaptation ; - Des cheminements doux ont été développés récemment. 	Environnemental et de qualité de vie : limiter le recours à la voiture individuelle et favoriser les déplacements alternatifs... Nécessité d'une réflexion intercommunale sur la question des déplacements
Limites Interfaces zone urbanisée/espace naturel et agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Caractérisation de limites différentes, souvent bien intégrées dans le paysage rural 	Préservation de la qualité d'intégration paysagère Cohabitation espace rural et habitat (sécurité routière...), identification des entrées dans la zone habitée

LES ENJEUX DU PROJET

1.3

Thèmes	Constat	Enjeux
Paysages d'entrée de bourg et entre hameaux	<ul style="list-style-type: none"> - Des coupures vertes intéressantes entre les hameaux - Une entrée sur le bourg par la D936 dangereuse et non traitée. - Pollution visuelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Liaison d'entrée de bourg - Coupures urbaines
Paysages urbains	<ul style="list-style-type: none"> - De nombreux lotissements hétéroclites - Des végétaux horticoles qui ne s'intègrent pas au milieu - Des haies monospécifiques qui appauvrissent la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> - Respect du milieu - Qualité du milieu urbain et des lotissements
Vues	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire vallonné offrant des fenêtres sur les paysages lointains 	<ul style="list-style-type: none"> - Les vis-à-vis occasionnés - Qualité des ouvertures sur les paysages lointains
Biodiversité et milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'ensembles boisés importants sur la commune avec de nombreux classement EBC au POS ; - La vallée du Gestas est un site d'intérêt écologique important : Classement ZNIEFF et Natura 2000 (présence d'espèces et habitats d'intérêt communautaire) ; - Intérêt patrimonial également sur le secteur de la ZNIEFF des « coteaux calcaires de Salleboeuf » au Nord de la commune ; - Problèmes constatés de pollution par des rejets d'eaux usées de certains hameaux non reliés au réseau collectif ; - Pression agricole sur le milieu naturel (notamment sur la qualité de l'eau) ; - Urbanisation impactant le régime des cours d'eau (notamment le Lestey artificialisé dans le bourg) 	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter et mettre en œuvre les orientations et mesures du SDAGE Adour-Garonne avec en ligne de mire le bon état des masses d'eau en 2015 ; - Maintenir les continuités écologiques ; - Préserver les boisements, linéaires bocagers et les ripisylve des cours d'eau ; - Conserver les prairies et zones humides des fonds de vallées.
Alimentation en eau potable	<ul style="list-style-type: none"> - Prélèvement dans les nappes profondes dont un forage sur la commune à « la Gravette » le long du Gestas avec une tendance à la diminution de la ressource ; - Distribution d'une eau de bonne qualité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les orientations du SAGE Nappes Profondes de Gironde (préservation de la ressource, qualité) ; - Maintenir la qualité de l'eau distribuée ; - Réduire les prélèvements dans la ressource souterraine (commune en Zone de Répartition des Eaux pour les prélèvements dans la nappe de l'Oligocène Entre Deux Mers).
Eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> - Coexistence d'un réseau d'assainissement collectif et de systèmes d'assainissement individuel ; - La station d'épuration de 1500 Eq/hab. est récente (2007) et semble t'il en bon état de fonctionnement ; - Certains secteurs non desservis par l'assainissement collectif sont source de pollution avec des assainissements autonomes non-conformes (« Les Pontons » en particulier). 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et améliorer la qualité de l'eau ; - Respecter les orientations et mesures du SDAGE Adour-Garonne

LES ENJEUX DU PROJET

1.3

Thèmes	Constat	Enjeux
Eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de gestion globale des eaux pluviales mais présence d'un bassin de rétention en amont du bourg sur le Lestey ; - La composition des sols (argiles) peu perméable favorise les ruissellements ; - Présence d'un réseau d'eau pluvial sous dimensionné. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter et réguler les phénomènes de ruissellement aggravant les phénomènes d'inondations - Améliorer la qualité des eaux de ruissellement arrivant dans les milieux aquatiques ; - Respecter les orientations et mesures fixées par le SDA GE Adour-Garonne.
Le sol	<ul style="list-style-type: none"> - Une part importante du territoire est consacrée à l'agriculture ; - Commune caractérisée par un terroir agricole de qualité, importante surface en AOC (protégée par le SCOT en tant qu'espaces naturels majeurs) ; - Agriculture spécialisée (viticulture) sur le plateau et plus diversifiée dans les vallées. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les potentialités agricoles du territoire et en particulier les espaces naturels majeurs identifiés par le SYSDAU dans le SCOT (zonage des espaces viticoles sanctuarisés en cours de modification).
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'utilisation d'énergie renouvelable sur la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique ; - Maitriser la consommation d'énergie (équipements publics, éclairage,...).
Risque naturel	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'inondation répertorié en bordure du Lestey et du Gestas ; - Corrélation entre le risque d'inondation et l'imperméabilisation grandissante des sols ; - L'aléa retrait gonflement des argiles est présent sur l'ensemble de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter voire réduire l'imperméabilisation des sols ; - Prendre en compte le niveau d'aléa dans les décisions d'urbanisme.
Défense incendie	<ul style="list-style-type: none"> - Certains secteurs ne sont pas défendus car les points d'eau sont trop éloignés ou les hydrants en place ont des débits insuffisants 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la défense incendie
Qualité des eaux de surface	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité de l'eau du Gestas en cours d'amélioration, mais des efforts restent à mener ; - Sensibilité des milieux aquatiques quant aux effets de l'urbanisation (source de ruissellement) et de certaines activités potentiellement impactantes sur la qualité de l'eau (vinification, agriculture, assainissement, artificialisation des sols,...). 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité de l'eau dans le respect des objectifs fixés par le SDA GE Adour-Garonne : bon état (écologique et chimique) des masses d'eau fin 2015.
Qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> - Risque potentiel de pollution de l'air par les produits phytosanitaires en période de traitement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité de l'air
Déchets	<ul style="list-style-type: none"> - La commune est correctement équipée en points de collecte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la production de déchets ; - Améliorer le tri sélectif des déchets et le recyclage.
Nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de routes bruyantes (RD 936 et RD 971 notamment) 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminuer le nombre de personnes exposées aux bruits