



## REVISION DU PLU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
COMMUNE DE SALLEBOEUF

Version conseil municipal

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du POS/Elaboration du PLU	03/11/08	21/12/10	12/09/11
Révision du PLU	09/10/17		
Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :		Le Maire	



Verdi Conseil  
Midi Atlantique  
24, rue Sainte Monique  
33074 Bordeaux  
tél : 05 56 93 60 01  
fax : 09 72 36 63 26



## PREAMBULE

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Salleboeuf constitue le projet politique du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a été établi à partir des enseignements du diagnostic territorial faisant état des lieux des atouts et des faiblesses de la commune mais également des opportunités et des menaces. Il affirme la politique de la commune et présente les grands choix stratégiques à échéance admise d'environ 10 ans. Avec le PADD, c'est la notion de territoire qui est mise en avant. Il répond aux objectifs énoncés à l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le PADD est la clé de voûte du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour affirmer son développement dans les années à venir.

Le PADD conditionne la révision ou non du PLU. Le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les objectifs du PADD sans être contradictoires avec eux.

Les choix et les orientations retenus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Salleboeuf sont présentés selon trois grands axes :

1. Renforcer le dynamisme du village autour de son centre, ses quartiers et ses habitants ;
2. Salleboeuf, village nature : un cadre environnemental au cœur du projet ;
3. Conforter Salleboeuf dans son rôle de pôle d'équilibre artisanal et de services de l'aire urbaine bordelaise.





**Ce PADD a été soumis à un débat sans vote lors du conseil municipal du 02/04/2019.**






## I. RENFORCER LE DYNAMISME DU VILLAGE AUTOUR DE SON CENTRE, SES QUARTIERS ET SES HABITANTS


La croissance continue de Salleboeuf depuis les années 1990, de l'ordre de 1,2 à 1,3 % par an (de 1999 à 2015), marque une rupture franche face à la dynamique de croissance de la population depuis les années 70 (5,6 à 5,7 % entre 1968 et 1982). L'affirmation du dynamisme et de la qualité de vie au sein de cette commune sont les clés d'un projet ambitieux d'attractivité résidentielle. La volonté d'une très faible croissance jusqu'en 2028 (0,4 %/an) implique une politique de renouvellement du centre-bourg, respectueuse des cadres bâtis et des habitants actuels et futurs. Le projet urbain du village de Salleboeuf s'articule autour du renforcement de l'attractivité d'un centre-bourg, de la densification douce et de la promotion des lieux de vie de chaque quartier. Il s'agit de conjuguer la compacité nécessaire d'un développement durable et maîtrisé avec la qualité du cadre de vie et les capacités de la commune (réseaux, infrastructures, équipements).

### Un village attractif et facile à vivre pour tous


#### Assurer un développement maîtrisé et rationalisé, respectueux des espaces bâtis existants :

-  Retenir le scénario d'une maîtrise démographique intégrant une faible croissance à l'échéance du PLU (0,4 %/an entre 2018 et 2028) ;
-  Maintenir la population en place sur la prochaine décennie en lien avec la capacité disponible dans les zones déjà urbanisées et à urbaniser déjà identifiées dans le PLU en révision ;
-  Produire des nouveaux logements dans le cadre du présent PLU et maintenir le rythme de construction existant actuellement sur la commune, neufs ou réhabilités, afin de répondre aux prévisions de desserrement des ménages ;
-  Produire une offre diversifiée de logements en taille, en forme et en typologie (pavillons, maisons de ville, individuel groupé ou intermédiaire, logements en accession/en location, social, etc.) pour permettre le maintien de tous les types de ménage (familles avec enfants ou monoparentales, personnes âgées seules, jeunes sans enfant, population à revenus modestes, etc.) ;

-  Promouvoir une offre de logement de qualité et conforter le tissu urbain existant qui allie préservation de l'identité urbaine et architecturale de la commune, préservation de l'environnement et des ressources naturelles et renforcement du lien social ;
-  Cibler principalement le maintien des familles (ménages avec enfant(s)), ainsi que les jeunes ménages installés dans le village, sans oublier les personnes âgées (anticiper le vieillissement) ;
-  Accompagner la densification douce des tissus bâtis pour promouvoir une offre nouvelle diversifiée et complémentaire en logements ;
-  Poursuivre le maillage territorial en matière de réseaux (numérique, réseau d'assainissement, etc.) ;
-  Contenir en priorité le développement de l'habitat dans leurs enveloppes urbaines actuelles, autour du bourg et maîtriser le développement de l'urbanisation linéaire, consommatrice d'espaces, et des hameaux (La Planteyre, Les Pontons, Les Faures, etc.).

 Développer des modes de circulation alternatifs et construire un maillage de réseau piéton, vélo ou viaire connecté

- ✘ Poursuivre la construction du village en garantissant son accessibilité et sa visibilité ;
- ✘ Renforcer les modes de transports collectifs et du co-voiturage ;
- ✘ Développer le maillage des circulations douces entre les équipements, les zones d'habitat et les zones d'activités, pour répondre tant aux pratiques quotidiennes (mobilités douces, mobilité partagée) que touristiques (promenade, cyclotourisme, etc.) ;
- ✘ Renforcer les liaisons entre la zone existante d'activités commerciales et les zones pavillonnaires : renforcement et sécurisation des cheminements existants par des aménagements de voirie et d'espaces publics adaptés.

 Renforcer les centralités de proximité et la qualité de vie des quartiers

- ✘ Des quartiers dynamiques, fonctionnels et agréables à vivre :
  - Renforcer la centralité du bourg autour des équipements et des commerces de proximité ;
  - Limiter la densification en cœur d'îlot, notamment à la Planteyre et favoriser des respirations vertes et des continuités piétonnes ;
  - Mettre en valeur les espaces publics pour améliorer les liaisons inter-quartiers et l'accès aux centralités de proximité (au réseau de transport en commun et covoiturage) ;
  - Préserver les formes urbaines et l'architecture des tissus bâtis tout en permettant leur évolution douce (répondre aux besoins des habitants par une intensification des tissus).

**Consommation des espaces au cours des dix dernières années :**


Entre <b>2008 et 2017</b> :	21,6 ha ont été nécessaires pour le logement, les équipements et les activités (taux moyen de croissance annuel d'environ 1,2 %)
Pour le logement :	19,3 ha (13,5 ha en densification et 5,8 ha en extension)
	Une densité de 12 logements par hectare en moyenne sur le territoire communal
Pour les équipements :	0,9 ha (en zone urbaine)
Pour les activités :	1,5 ha (en zone urbaine)

**Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces :**

Entre <b>2018 et 2028</b>	
Pour le logement :	<p>Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (boisés) à environ 6 ha</p> <p>Privilégier l'urbanisation nouvelle sur des espaces déjà ouverts à l'urbanisation (zone urbaine), artificialisés ou non (« dents creuses », division parcellaire et opérations d'ensemble)</p> <p>Objectif de densité des constructions sur l'ensemble de la commune est de 14 logements par ha</p>
Pour les activités :	3,7 ha (1AUy)


## II. SALLEBOEUF, VILLAGE NATURE : UN CADRE ENVIRONNEMENTAL AU CŒUR DU PROJET

La commune de Salleboeuf est nichée au cœur de l'Entre-Deux-Mers profitant d'un relief vallonné qui varie de 20 m à 100 m. Elle se trouve bordée entre deux éléments forts : la vallée de La Laurence à l'ouest et la vallée du Gestas à l'est. Véritable interface, la commune présente deux plateaux installés au nord et au sud, créant ainsi des vis-à-vis importants et des vues lointaines. Une dépression perpendiculaire aux plateaux, allant de l'est vers l'ouest, coupe la commune en deux, résultante d'une action hydraulique des eaux de ruissellement qui creusent les plateaux. L'étendue et la géographie de Salleboeuf détient des possibilités d'extension mais souhaite un développement sur elle-même, dans les espaces déjà urbains ou à urbaniser. Ce modèle, basé sur la densification des tissus existants, nécessite néanmoins de trouver un équilibre avec la préservation des éléments des trames vertes et bleues et avec les risques présents sur la commune. La commune affirme la volonté d'inscrire son projet de développement dans le socle paysager du Gestas, de ses affluents et de ses paysages. Il s'agit d'assurer la protection et la valorisation des éléments emblématiques qui constituent les fondements géographiques et culturels de ce territoire.

 Valoriser le village entre cours d'eau et collines de l'Entre-de-Mers en confortant les trames vertes et bleues et la présence de la nature en centre-bourg

- ✘ Maintenir et restaurer la fonctionnalité des corridors écologiques que constituent le Gestas et ses affluents (Le Bras du Gestas et le ruisseau de Brochard) et les préserver de toute pollution anthropique ;
- ✘ Préserver la mosaïque d'habitat (vallées alluviales, ripisylves, haies, etc.), réservoirs de biodiversité, composée de zones humides à l'est, de cultures diverses et de boisements sur le territoire communal ;
- ✘ Préserver les points de vue, les entités agricoles, les corridors écologiques et l'image rurale de la commune ;
- ✘ Améliorer la fonctionnalité de la trame verte organisée en « pas japonais » au sein du village (square, jardins, alignements d'arbres, etc.) c'est-à-dire retisser le lien entre la nature proche et ces espaces de nature en centre-bourg. La réalisation des programmes d'aménagement sont des opportunités pour affirmer la présence du végétal dans le centre-bourg, et pour conforter le maillage d'espaces verts :
  - ✎ Intégrer la trame verte urbaine dans les nouvelles opérations d'aménagement ;

- ✎ Atténuer la fragmentation de la nature liée aux voies par un traitement paysager (strates herbacées et/ou boisés) ;
- ✎ Faire du Gestas et de ses affluents des espaces de respiration, liens entre le centre-bourg et la nature par la création et la requalification de cheminements doux permettant la mise en réseau des parcs et des jardins publics/privés ;
- ✎ Préserver les espaces verts et les jardins les plus remarquables dans les secteurs bâtis et éviter leur urbanisation.

 Soutenir la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et végétalisé remarquable de la commune

- ✘ Préserver le paysage rural en limitant les zones d'habitat aux pôles d'équipements et de services et en protégeant les grands ensembles boisés ;
- ✘ Favoriser les éléments végétalisés lors des projets d'aménagement afin de participer au développement des trames vertes et bleues sur le territoire communal ;
- ✘ Favoriser la biodiversité sur le territoire communal : recours à des plantes indigènes, gestion différenciée, création/restauration de corridors écologiques, etc.



### Salleboeuf, village écoresponsable

- ✘ Compte-tenu du potentiel de renouvellement urbain et d'intensification des tissus bâtis existants, les objectifs de développement urbain de la commune peuvent être assurés avec peu de consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier :
  - ✎ Préserver les plateaux boisés et agricoles en empêchant toute fragmentation nouvelle des milieux en privilégiant la densification urbaine (parcellaire libre et division parcellaire) ;
- ✘ Prévenir les risques et les nuisances :
  - ✎ Afin de protéger les habitants, prendre en compte les nombreux risques existants sur le territoire (risque d'inondation par débordement du Gestas et de ses affluents, retrait-gonflement des argiles et mouvements de terrain), par la définition de mesures préventives. En effet, il s'agira de limiter les possibilités de construction et de densification dans les secteurs les plus vulnérables. Pour les secteurs où le risque est moindre (remontées de nappe), des conditions d'insertion des nouvelles constructions seront établies ;
  - ✎ Améliorer la gestion des ressources en développant l'assainissement collectif dans les zones non desservies, en favorisant une gestion des déchets respectueuse de l'environnement et en urbanisant en priorité les zones bénéficiant du réseau d'assainissement collectif ;
  - ✎ Maîtriser les impacts du développement de la commune sur l'environnement en favorisant une bonne gestion de la ressource en eau notamment en ce qui concerne les eaux pluviales ;
  - ✎ Réduire l'exposition aux nuisances sonores et en atténuer les effets en favorisant les aménagements urbains qui limitent l'exposition au bruit en travaillant les formes urbaines, l'orientation des bâtiments, l'isolation, etc. ;
  - ✎ Mettre en place des zones tampons entre l'agriculture et les zones urbaines et limiter l'urbanisation à proximité des zones cultivées.

### ✘ Promouvoir les énergies renouvelables :

- ✎ La commune souhaite encourager le développement et la diversification de l'offre d'énergie renouvelable sur le territoire par la promotion du recours à ces énergies sous réserve de leur intégration architecturale et du respect du caractère de la zone ;
- ✎ Inscrire la commune dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante : maîtrise des consommations dans le secteur bâti pour engager la lutte contre la précarité énergétique et constituer un patrimoine performant et attractif en permettant l'adaptation du bâti existant et en recherchant l'efficacité énergétique dans les nouveaux projets de construction ;
- ✎ Inciter à la maîtrise des besoins énergétiques liés au transport et à la mobilité sur le territoire en s'appuyant sur le développement des liaisons douces et des transports en commun, ainsi que le développement des commerces et services dans le village et un pôle d'activités en appui de la RD 936.

### Poursuivre un développement urbain rationalisé et qualitatif, respectueux du patrimoine et du paysage

- ✘ Favoriser une urbanisation maîtrisée autour du centre bourg et des pôles d'équipements existants par des opérations apportant une densité respectueuse du caractère des lieux ;
- ✘ Mettre en valeur les principaux espaces publics et lieux de rencontre afin de les rendre plus esthétiques et plus conviviaux, aménager les entrées de ville, offrir des espaces partagés, etc. ;
- ✘ Améliorer l'image de Salleboeuf en mettant en valeur les principales entrées du bourg par des aménagements paysagers de qualité. Il s'agit notamment de poursuivre le traitement des franges urbaines de part et d'autre de la RD 13 et RD 13<sup>2</sup>.

### III. CONFORTER SALLEBOEUF DANS SON ROLE DE POLE D'EQUILIBRE ARTISANAL ET DE SERVICES DE L'AIRE URBAINE BORDELAISE

La commune de Salleboeuf souhaite poursuivre son développement et participer à l'attractivité du bassin d'activités métropolitain. Pour ce faire, et afin d'accueillir de nouveaux habitants dans une commune qui veut continuer à être une commune où il fait bon vivre (grandir, travailler, se reposer, se divertir, etc.), elle devra mettre en valeur ses atouts en matière d'équipements, de commerces et de services, valoriser le cadre de vie de ses habitants et de ses salariés et conforter un aménagement qualitatif d'un pôle économique.

#### Assurer un développement économique équilibré

- ✘ Préserver l'artisanat et les services nécessaires à l'habitat dans l'esprit de complémentarité intercommunale ;
- ✘ Accompagner le développement économique du centre-bourg et conforter sa position de pôle de commerces et services de proximité ;
- ✘ Poursuivre le développement d'activités liées aux loisirs, au tourisme et à la viticulture tout en étant sensible au développement du tourisme viticole ;
- ✘ Préserver et améliorer l'accessibilité aux activités et aux services pour tous les modes (voiture, piétons, vélos, transports en commun) ;
- ✘ Prévoir des zones d'activités et de services de manière à répondre à la demande d'implantation d'activités artisanales et de services et à favoriser l'emploi local en cohérence avec la politique intercommunale (renforcer l'attractivité économique de la RD 936 en harmonie avec le territoire communal, ses dessertes, ses paysages et ses quartiers d'habitat.

#### Conforter et restructurer les équipements existants

- ✘ Prévoir le raccordement des bâtiments à vocation économique desservis par le réseau fibre optique afin de multiplier les usages (télétravail, partage possible de certains équipements et services, etc.) ;
- ✘ Conforter / restructurer les équipements existants par une concentration d'activités sur un même axe : la RD 936.

#### Préserver l'activité agricole

- ✘ Permettre l'évolution du bâti, le développement et la diversification des activités et repérer le bâti d'intérêt susceptible d'évoluer ;
- ✘ Maintenir, soutenir et développer une agriculture viable et respectueuse de l'environnement ;
- ✘ Faciliter la cohabitation avec les zones bâties ;
- ✘ Protéger et mettre en valeur les paysages, les points de vue majeurs et le patrimoine bâti viticoles.