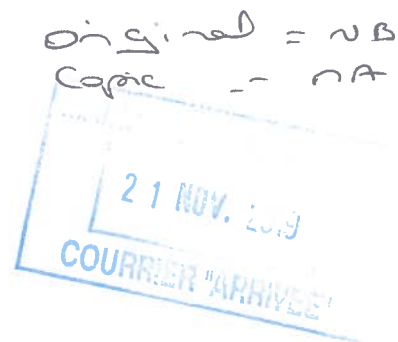




Scot de l'aire  
métropolitaine  
Bordelaise



**Monsieur Marc AVINEN**  
**Maire de Salleboeuf**  
**Hôtel de Ville**  
**3 Avenue de la Tour**  
**33 370 SALLEBOEUF**

Bordeaux, le 20 novembre 2019

**Monsieur le Maire,**

Dans le cadre de l'enquête publique du projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, pour information, l'avis du Sysdau sur la compatibilité du projet avec les orientations du SCOT de l'aire métropolitaine, que j'adresserai à Madame le Commissaire enquêteur à compter du 9 décembre prochain.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Maire**, l'expression de ma considération distinguée.

**Le Président**  
**Michel Labardin**





Scot de l'aire  
métropolitaine  
Bordelaise

Envoyé en préfecture le 08/11/2019

Reçu en préfecture le 08/11/2019

> Date de la Convocation Affiché le	25
> Nombre de membres	28
> Nombre de membres ayant droit de vote :	28
> Nombre de Membres présents :	3
> Nombre de suffrages exprimés :	3 (dont 1 pouvoir)
<b>&gt; VOTES :</b>	
Pour :	3 (dont 1 pouvoir)
Contre :	0
Abstentions :	0

## Comité syndical du Sysdau du 28 octobre 2019 - 2<sup>EME</sup> CONVOCATION

### Délibération n° 28/10/19/05

**Avis du Sysdau sur le projet de PLU de la commune de Sallebœuf**  
**Compatibilité du projet PLU de la commune de Sallebœuf (Communauté**  
**de communes des Coteaux Bordelais) avec les orientations du SCoT de**  
**l'aire métropolitaine bordelaise**

Mesdames, Messieurs,

<p><b>Document d'urbanisme précédent :</b></p> <p>PLU 2011</p> <p><b>Date de début de procédure de révision :</b></p> <p>07/05/2018</p> <p><b>Population légale 2015 :</b></p> <p>2 364 habitants</p> <p><b>Superficie :</b></p> <p>1 480 hectares</p>	<p>Projet de PLU arrêté le : 08/07/2019</p> <p>Date de réception du dossier : 18/07/2019</p> <p>Date limite de retour de l'avis du Sysdau : 18/10/2019</p>

## 1. Compatibilité du projet de PLU avec les dispositions retenues dans le SCoT

### Les principaux points du projet de territoire de la commune de Sallebœuf

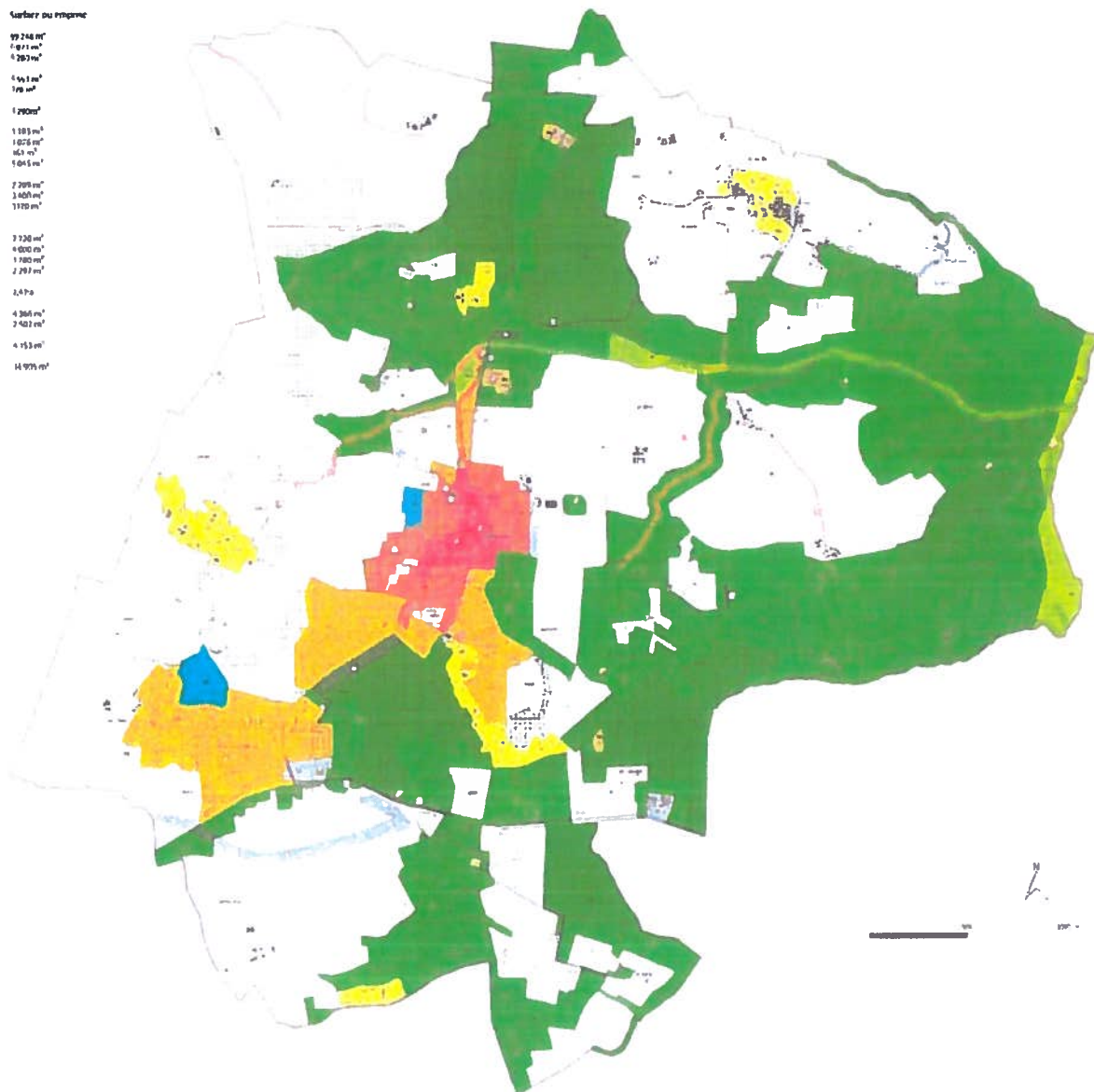
La commune de Sallebœuf révisé son PLU car elle souhaite :

- avoir une croissance très faible et un développement urbain localisé très majoritairement sur son centre-bourg,
- valoriser les éléments paysagers emblématiques de son territoire,
- constituer un pôle économique d'équilibre et participer à l'attractivité économique du bassin de vie.

#### SERVÉS

Servés du territoire

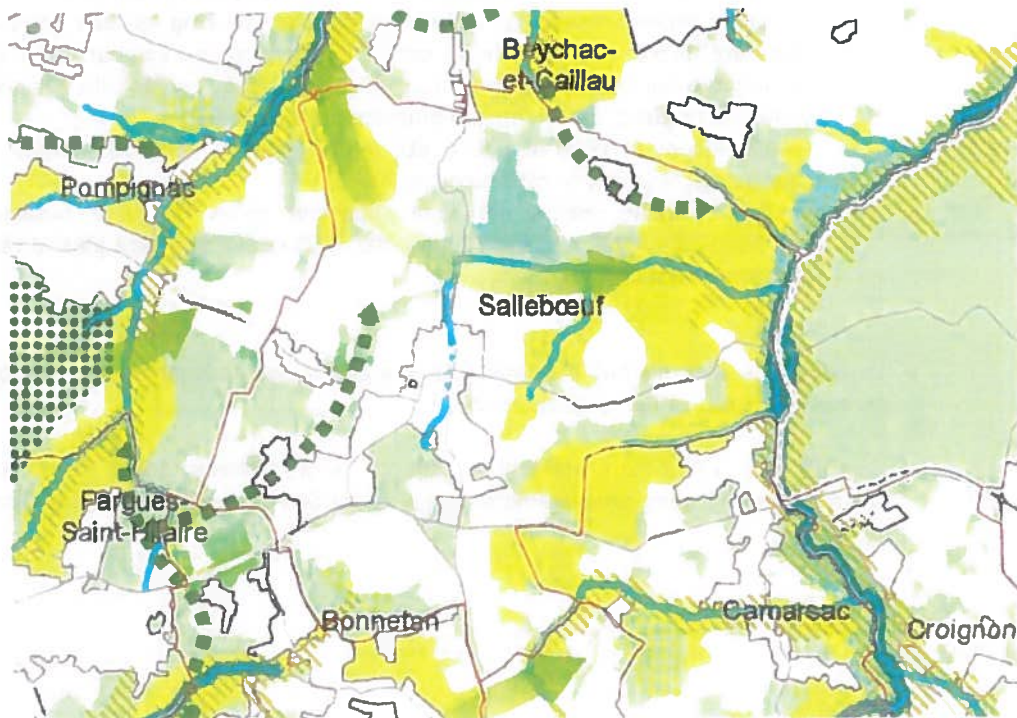
99 246 m<sup>2</sup>  
1 011 m<sup>2</sup>  
4 205 m<sup>2</sup>  
4 163 m<sup>2</sup>  
149 m<sup>2</sup>  
1 200 m<sup>2</sup>  
1 181 m<sup>2</sup>  
1 076 m<sup>2</sup>  
463 m<sup>2</sup>  
5 045 m<sup>2</sup>  
2 209 m<sup>2</sup>  
1 620 m<sup>2</sup>  
1 170 m<sup>2</sup>  
  
3 320 m<sup>2</sup>  
4 000 m<sup>2</sup>  
1 780 m<sup>2</sup>  
2 291 m<sup>2</sup>  
  
2,47a  
4 366 m<sup>2</sup>  
2 401 m<sup>2</sup>  
4 153 m<sup>2</sup>  
14 975 m<sup>2</sup>



## Dispositions du projet du PLU de Sallebœuf au regard des différents axes du D2O

Cette analyse du document d'urbanisme local se fait au regard des différentes dispositions du Document d'orientation et d'objectifs et de ses composantes : rapport principal, les 4 cartes [métropole] au 1/100 000<sup>e</sup> et les deux Atlas (enveloppes urbaines / espaces naturels et agricoles protégés).

### > Métropole Nature



3

**Les différentes composantes du socle agricole, naturel et forestier identifiées par le SCOT, ont été intégrées dans le projet du territoire.**

- > Les terroirs viticoles protégés ont été inscrits en zone A dans laquelle toutes les occupations et utilisations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites. Une zone UEI, destinée à accueillir des jardins familiaux a également été inscrite en terroirs viticoles protégés mais la future occupation des sols ne portera pas atteinte à la qualité des terroirs.

Les terroirs viticoles protégés ont été inscrits dans leur grande majorité en zone A ou N, dans laquelle les occupations et utilisations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont pour la plupart interdites. Il convient d'apporter quelques précisions :

- le sous-secteur UEI est destiné uniquement à accueillir des jardins familiaux et des équipements liés à l'accueil d'installations à vocation de loisirs et de découverte de nature. Ces activités ne porteront pas atteinte à la qualité des terroirs. Il serait toutefois intéressant de lever l'ambiguïté sur les autres équipements potentiellement autorisés (salles d'arts, établissements d'enseignements, ...) par les dispositions communes du secteur UE.
- l'emplacement réservé n°5 (réalisation d'un parking et une extension du cimetière) existe déjà dans le document d'urbanisme en vigueur, pour autant, il est aujourd'hui situé dans un terroir viticole protégé. La parcelle est plantée en vignes. Il faudrait donc retirer l'emplacement réservé.
- L'emplacement réservé n°6 a été réalisé pour la réalisation d'une aire de covoiturage, inaugurée tout récemment.
- l'emplacement réservé R1 sera supprimé après l'enquête publique à la demande de son bénéficiaire (le département) qui ne souhaite plus la réalisation de cette déviation.

- > Le projet de PLU ne fait pas obstacle aux continuités paysagères et le règlement permet d'en assurer leur préservation.
- > Les lisières ville-nature/agriculture futures sont traitées dans les Orientations d'aménagement et de programmation par l'inscription de bande paysagère à conserver ou à créer.

> **Métropole Responsable**



**Du point de vue du respect des capacités de développement fixées par les enveloppes urbaines 2030 du SCoT**

> Le projet de développement à 2030 s'inscrit dans les enveloppes urbaines 2030 du SCoT.

**Du point de vue du respect des objectifs de réduction et de rationalisation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers du SCoT**

Objectifs de rationalisation de la consommation fixés par le SCoT sur le secteur :

<b>Bassins de vie (hors centralités relais)</b>	<b>60 %</b>	<b>40 %</b>
-------------------------------------------------	-------------	-------------

> Le projet de PLU estime à 107 le nombre de logements qui pourront être réalisés en « extension urbaine » et 110 en « renouvellement urbain » pour un équilibre 50/50 compatible avec les orientations du SCoT.

Objectifs par logement  
(individuel et collectif)

	Consommation foncière 2020-2030*	Objectif moyen Bas par territoire
<b>Bassins de vie (dont centralités relais)</b>	<b>900 m<sup>2</sup>/logt</b>	<b>700 m<sup>2</sup>/logt</b>

> Le projet de PLU indique une densité moyenne prévisionnelle de 14 logements par hectare (environ 700m<sup>2</sup> par logement) ce qui répond aux orientations du SCoT en termes de rationalisation de l'occupation des sols.

## **Du point de vue de la ressource en eau potable**

L'évolution démographique portée par la commune va naturellement accroître les besoins en eau. A l'échelle de la communauté de commune des Coteaux Bordelais et de l'Entre-deux-Mers, ce développement est modéré mais il vient s'ajouter au fort développement que connaît la grande majorité des communes de l'aire métropolitaine Bordelaise.

Le projet de PLU précise que :

- les nappes de l'Eocène et de l'Oligocène dans lesquelles prélève la commune, sont à l'équilibre ou déficitaires,
- il est prévu que des ressources de substitution viennent alimenter le SIEPA de Bonnetan dont dépend la commune,
- la maîtrise d'ouvrage de l'exploitation de ces nouvelles ressources en eau est portée par Bordeaux Métropole (forage à venir dans le Médoc).

Par son caractère intégrateur, le SCoT est compatible avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) nappes profondes de la Gironde qui fixent deux priorités :

- > la mise en œuvre généralisée de mesures visant à économiser l'eau (diagnostics de réseaux de distribution d'eau potable et suivi continu de leurs performances, optimisation des usages de l'eau dans les lieux publics et généralisation des matériels hydro-économiques dans les bâtiments et chez les particuliers),
- > la mobilisation des ressources de substitution et la corrélation de l'évolution démographique aux besoins en eau potable et aux ressources mobilisables.

6

En conséquence, le projet de PLU de la commune de Salleboeuf doit tenir compte pour programmer et mettre en œuvre le développement urbain et démographique du territoire, des résultats de la politique d'eau et la disponibilité prévisionnelle en matière de ressources de substitution pour l'approvisionnement en eau potable.

Le projet de PLU de la commune de Salleboeuf doit rappeler les mesures d'économie d'eau à réaliser à court terme et sur le long terme, conformément aux dispositions du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Le projet de PLU de la commune de Salleboeuf doit également détailler les mesures prises récemment dans le projet de mobilisation des ressources de substitution dans les Landes du Médoc (engagement de Bordeaux Métropole et des différents territoires, contrats d'engagements de fourniture d'eau...).

Il sera précisé que l'engagement de ce projet permet de considérer que les nouvelles ressources en eau seront rapidement disponibles et concomitamment à la réalisation des nouveaux logements prévus par le projet de PLU.





> **Métropole à haut niveau de services**



**Objectifs de développement démographique fixés par le SCoT sur le secteur :**

	Population 2011*	Population 2014 estimée**	Population 2020	Population 2030	Représentation démographique indicative***
CdC Coteaux bordelais	17 880	18 900	19 650	22 000	1,9 %

> Le projet de PLU prévoit une croissance moyenne annuelle de 0,4% pour obtenir à l'horizon 2028 une population de l'ordre de 2 460 habitants, cette hypothèse de croissance apparaît très faible et peut-être erronée. Le projet de PLU estime à 178 le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population sur les 227 nouveaux logements prévus par le projet de PLU.

Les données utilisées pour calculer le « point mort » ne prennent en compte qu'une très petite période (5 ans) et produisent des résultats qui ne correspondent pas à ce que l'on observe sur les communes voisines.

Il est préférable de reprendre le calcul du « point mort » à partir d'une période plus longue (10 ans par exemple).

Pour information, les évaluations qui prennent en compte un plus faible mais plus cohérent besoin en logements pour maintenir la population, permettent d'estimer à 0,8% (et non 0,4%) le taux de croissance annuel moyen pour les 10 prochaines années.

> Pour autant, un taux de croissance de 0,8% est également parfaitement compatible avec les orientations du SCoT et cohérent avec la localisation de la commune par rapport à la géographie prioritaire.

Envoyé en préfecture le 08/11/2019

Reçu en préfecture le 08/11/2019

Affiché le



ID : 033-253304794-20191028-28\_10\_19\_05-DE

## 2. Synthèse

Au vu des éléments analysés, il ressort que le PLU de la commune de Sallebœuf s'inscrit dans les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Après en avoir délibéré, la proposition du rapporteur, mise aux voix, est adoptée par le Comité Syndical.

**Le Président**

**Michel LABARDIN**



