



**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE L'EYRE
COMMUNE DE SALLES - DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**REVISION DU P.O.S VALANT ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SALLES**

**PIECE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES (P.A.D.D)**

P.L.U DE LA COMMUNE DE SALLES PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

Identification du document

Elément	
Titre du document	PADD
Nom du fichier	2_PADD
Version	28/11/2018 14:19:00
Rédacteur	LSC
Vérificateur	ANL
Chef d'agence	ANL

Depuis plusieurs décennies, la commune de Salles dispose d'une forte attractivité résidentielle, portée notamment par le desserrement des agglomérations d'Arcachon et de Bordeaux. L'envolée des prix du foncier au sein de ces ensembles urbains et la disponibilité de terrains à bâtir entretenue par les dispositions du plan d'occupation des sols ont pu attirer de nombreux ménages désireux d'accéder à la propriété. Cet accueil de population a été rendu possible grâce à la situation géographique de la commune, proche du bassin d'Arcachon et connectée à l'agglomération bordelaise et à ses principaux secteurs économiques via l'autoroute A63. Elle s'explique également par l'attrait qu'exerce l'image naturelle et forestière de la commune, que le développement urbain rapide connu ces dernières années n'a pas fondamentalement remise en cause.

L'accueil de ces nouveaux habitants s'est réalisé au sein de zones ouvertes à l'urbanisation, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, mais également suite à la division de parcelles déjà bâties, à l'intérieur même des zones urbaines du bourg et des quartiers. Le développement récent a donc pu renforcer le caractère éclaté de l'occupation du territoire, avec un éloignement important des principaux quartiers vis-à-vis du bourg. Il a également généré une densification des quartiers de Salles susceptible, en l'absence d'encadrement, d'entraîner une perte de l'intimité et du couvert boisé préjudiciable à la qualité des paysages et du cadre de vie. Enfin, ce développement très rapide induit une pression de plus en plus forte sur les réseaux et les équipements publics mais également sur la biodiversité que recèlent les milieux naturels remarquables associés en particulier à la vallée de l'Eyre.

Cette croissance, si elle n'est pas maîtrisée, est donc susceptible de remettre en cause de manière irréversible ce qui fait l'identité du territoire, la qualité de son environnement et plus généralement son art de vivre, d'autant plus que cette phase de croissance démographique semble appelée à se poursuivre dans les années à venir. Le renforcement des effectifs sur la base aérienne de Cazaux et la mise en service récente du laser mégajoule sur la commune du Barp sont autant d'éléments moteurs pour l'attractivité du territoire. Les projections établies à l'échelle de la commune à l'horizon de la décennie à venir, conduisent ainsi à envisager une poursuite de l'accueil de nouveaux habitants, avec **une population totale dépassant les 9 000 habitants à l'horizon 2030**. Ceci impose donc de prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins à venir de la population salloise, tout en continuant à proposer un cadre de vie agréable et des solutions adaptées à chacun.

Afin de réussir cet équilibre, il semble primordial d'organiser davantage les différents phénomènes induits par l'attractivité du territoire, en recherchant un développement maîtrisé et harmonieux. Plusieurs priorités sont identifiées :

- Mieux protéger les paysages, l'environnement et les ressources naturelles et forestières
- Hiérarchiser les priorités de développement urbain et encadrer l'évolution des espaces bâtis
- Proposer des solutions de logements et de services adaptés à la diversité des attentes des ménages
- Faciliter le quotidien des habitants, tributaires de déplacements sur de longues distances pour l'accès aux équipements de proximité

Cette ambition, au service de la qualité de vie des Salloises et des Sallois, se dessine au travers de quatre axes majeurs :

- Préserver le cadre naturel et les ressources du massif forestier landais
- Maîtriser le développement urbain de Salles
- Continuer à faire de Salles une commune accueillante et dynamique
- Améliorer les déplacements de l'ensemble des usagers

Préserver le cadre naturel et les ressources du massif forestier landais

Assurer la protection et le rétablissement des continuités écologiques locales

Les milieux associés à la vallée de l'Eyre et aux zones humides des lagunes sont d'une richesse naturelle, écologique et paysagère exceptionnelle. S'agissant de la pinède, les boisements contribuent de manière sensible à la régulation du niveau de la nappe phréatique et à l'assainissement des anciennes landes. Ils forment également l'écrin paysager du bourg et des quartiers de Salles, lesquels constituent autant de clairières disséminées au sein du massif forestier. Pour ces services écologiques et pour la qualité du cadre de vie qu'ils génèrent, ces milieux naturels et forestiers sont à conserver.

Sauvegarder la richesse écologique des milieux naturels et aquatiques remarquables

Le projet de révision du document d'urbanisme doit permettre de **préserver le réservoir de biodiversité de la vallée de l'Eyre**. Cette entité présente en effet une valeur écologique importante, compte tenu de la richesse des milieux naturels associés aux zones humides. La forêt galerie doit ainsi être classée au titre des espaces boisés remarquables de la commune, de manière à éviter tout défrichement le long des berges du cours d'eau.

Les **zones humides et les lagunes**, que la transformation des paysages et les travaux de drainage menés depuis l'ensemencement de la pinède n'ont pas fait disparaître, **doivent impérativement être conservées**, ainsi que les espèces floristiques et faunistiques qu'elles abritent. L'interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de porter préjudice à l'état de conservation des milieux doit être la règle pour ces lagunes et leurs abords immédiats.

Eviter la destruction des continuités écologiques

La biodiversité ne se résume pas aux milieux naturels les plus remarquables. Elle s'épanouit également au sein d'entités plus « ordinaires » mais tout aussi utiles à son maintien.

Les **haies et rideaux d'arbres feuillus** identifiés le long des cours d'eau à proximité des quartiers, **doivent être maintenus**. Il s'agit non seulement d'ensembles dotés d'une forte valeur paysagère, mais également de continuums naturels et aquatiques favorables au déplacement des espèces.

Cette identification des haies et alignements d'arbres doit être étendue sur les places et aux abords des voies, en **préservant les mails d'arbres alignés**, en particulier au sein des espaces urbanisés, où ces structures linéaires constituent parfois les seuls corridors écologiques fonctionnels.

La **pinède**, bien que présentant une valeur moindre, présente également un intérêt écologique, notamment du fait de son étendue. Il convient donc de **freiner l'étalement urbain** préjudiciable à sa conservation ainsi que d'**éviter le mitage** via le développement de constructions isolées.

Améliorer le traitement des lisières urbaines

Les zones de contact entre l'urbain et les milieux naturels et forestiers méritent une vigilance particulière, car elles se trouvent être les plus exposées à la pression exercée par le développement urbain.

Les anciennes prairies au nord et à l'est du bourg de Salles ont pu être en grande partie maintenues jusqu'à aujourd'hui. Ce réseau de prairies joue un rôle important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue locale, et génère des paysages ouverts, plutôt rares sur la commune du fait de l'omniprésence des boisements. Cette **ceinture de prairies doit donc être maintenue**, en évitant leur ouverture à l'urbanisation, ce qui pourra permettre le cas échéant leur remise en culture dans les années à venir.

L'aménagement de secteurs en limite de la zone urbaine doit inclure un **traitement harmonieux des lisières avec les espaces boisés et forestiers**. Le traitement de ces lisières mérite d'être intégré dans le cadre des projets d'aménagement, avec des modalités à fixer en fonction du contexte propre à chaque site de projet : plantation d'essences forestières sur l'espace public, recul des constructions vis-à-vis des espaces boisés...

Assurer une gestion durable de la ressource en eau

La ressource en eau, omniprésente sur le territoire, est soumise à de nombreuses pressions, susceptibles de porter préjudice à sa qualité et sa disponibilité. Ces pressions étant liées en partie au développement urbain, il convient d'y porter une attention particulière dans le cadre de la révision du document d'urbanisme. Le niveau de service offert par le réseau d'adduction d'eau potable doit ainsi correspondre aux normes attendues en matière de pression, afin de garantir notamment le bon fonctionnement des dispositifs de lutte contre l'incendie. La commune doit également contribuer à la lutte contre les pollutions diffuses des eaux superficielles et des nappes phréatiques, ce qui implique d'assurer dans de bonnes conditions le traitement des eaux usées, avec des rejets conformes à la réglementation en vigueur.

Améliorer le niveau du service de distribution d'eau potable

L'état quantitatif de la ressource en eau potable est jugé satisfaisant sur la commune, avec des volumes prélevables compatibles avec l'accueil de nouvelles populations. Des baisses de pression sont cependant observées en bout de réseau dans certains quartiers.

Il convient donc de **mettre à niveau le réseau d'adduction d'eau potable** sur l'ensemble de la commune, en programmant la mise en place de dispositifs destinés à accroître la pression sur ce réseau très étendu et de plus en plus sollicité.

Dans l'attente de la réalisation des travaux nécessaires afin d'assurer cette mise à niveau, il est indispensable de **conditionner l'implantation des constructions à la disponibilité et à la capacité du réseau public de distribution d'eau potable**.

Lutter contre les pollutions diffuses des eaux superficielles et des nappes phréatiques

En 2016, seul le bourg de Salles est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées des constructions présentes dans les quartiers sont traitées par des dispositifs individuels.

Afin de contenir les pollutions diffuses associées à la dégradation des dispositifs d'assainissement autonome, **les possibilités de développement en l'absence de réseau d'assainissement collectif seront réduites**, en particulier en cas de sols défavorables à l'épandage souterrain, imposant le rejet dans le milieu superficiel ou soumis à des remontées de nappes hivernales.

Dans la mesure où la 1^{ère} phase des travaux d'extension du **réseau d'assainissement collectif sur le quartier du Caplanne devrait être achevée très prochainement**, la densification de même que l'extension limitée des secteurs desservis pourra être assurée et selon de bonnes conditions de traitement des eaux usées.

Mettre en valeur les ressources et aménités naturelles du territoire

La forêt, les espaces agricoles et les sources d'énergies renouvelables offrent des opportunités de valorisation présentant un intérêt certain, en vue de développer l'activité économique et touristique sur le territoire. Cette exploitation doit s'inscrire dans une logique de développement durable, avec une gestion raisonnée assurant la pérennité et le renouvellement des ressources. Elle mérite également d'être envisagée de manière dynamique, en anticipant l'évolution de l'activité et l'adaptation aux attentes en matière de pratique de loisirs et de fréquentation touristique.

Valoriser les ressources naturelles, forestières et agricoles du territoire

Les règles imposées pour la commercialisation du bois et dans le cadre des régimes d'exonérations fiscales imposent aux sylviculteurs de justifier de la gestion durable de leurs boisements. Ces règles tendent à pérenniser la vocation du massif forestier et le renouvellement de ses boisements, indépendamment des règles susceptibles d'être adoptées dans le cadre du PLU. Il s'avère que la vocation forestière du massif n'est pas fondamentalement menacée par les dispositions du POS en vigueur. Ce dernier préservant de manière satisfaisante les boisements existants, il convient donc de **conserver la protection édictée et de maintenir des règles adaptées afin de permettre la poursuite de l'exploitation forestière.**

Satisfaire cet objectif de pérennité du massif forestier implique également de garantir des débouchés à cette ressource, notamment avec les industries de transformation, qu'il s'agisse du sciage et ou de la trituration. **L'accompagnement des secteurs émergents**, avec par exemples le renouvellement des pratiques du gemmage, **mérite ainsi d'être recherché.** Cet accompagnement implique de soutenir la politique de développement économique de la communauté de communes, en proposant des solutions pour l'installation et le développement de telles activités.

Les terres agricoles cultivées correspondent pour l'essentiel à des clairières, disposées au sein des espaces forestiers, ainsi qu'aux lisières de certaines zones urbanisées. La révision du document d'urbanisme offre l'occasion de réaffirmer la vocation agricole de ses terres cultivées. C'est également l'opportunité de reconnaître les pratiques agricoles existantes depuis de nombreuses années sur des parcelles qui ont perdu leur usage forestier et qui constituent aujourd'hui des espaces de prairies. Dans l'optique de rapprocher les productions agricoles des consommateurs, il est important d'**encourager les initiatives en faveur du développement des circuits courts**, en admettant la possibilité de commercialisation directe sur le site des exploitations. Par ailleurs, afin de soutenir le développement des exploitations et valoriser les initiatives locales, il semble intéressant d'**admettre notamment le développement d'activités complémentaires** telles que la transformation sur site ou l'accueil touristique **au sein des bâtiments existants.**

Le territoire dispose de conditions d'ensoleillement favorables au développement de la filière photovoltaïque. La collectivité souhaite donc **soutenir les initiatives en faveur de la valorisation de l'énergie solaire.** Partant du principe que le développement des énergies solaires ne peut être envisagé au détriment du massif forestier et du cadre naturel de la commune, il s'agira de limiter nécessairement ce type de projet en privilégiant notamment les espaces ne disposant pas d'une forte valeur écologique ou paysagère, à l'image de l'ancienne décharge du Tronc.

Participer au développement de l'économie liée au tourisme et aux loisirs

Le « capital vert » de la commune, notamment lié à la vallée de l'Eyre, dote la commune d'un potentiel en vue de développer les pratiques touristiques et de loisirs en lien avec les espaces de nature sur son territoire.

La commune entend tout d'abord **favoriser la mise en valeur des bords de l'Eyre au niveau du bourg**, en lien avec les pratiques de loisirs « légères » compatibles avec la préservation des milieux naturels. Les conditions d'accès à l'Eyre méritent ainsi d'être améliorées, afin de faire bénéficier les habitants et visiteurs des paysages remarquables offerts par les bords du cours d'eau. Des aménagements légers pourront être envisagés, afin de rendre plus confortable la découverte des lieux mais également de mieux canaliser la fréquentation, de manière à éviter leur dégradation ou l'apparition de conflits avec d'autres usagers.

La voie verte établie sur l'ancienne voie ferrée est empruntée par de nombreux cyclistes qui traversent le territoire chaque année, notamment durant la période estivale. **Aménager une halte le long de la piste cyclable au niveau du bourg de Salles** permettrait de créer une accroche, afin de faciliter la fréquentation du centre et de ses commerces. Cette orientation suppose la maîtrise d'un foncier disponible le long de la voie ferrée, au plus près du cœur de bourg.

La résidence de loisirs, aménagée dans le parc du château de Salles, génère une importante fréquentation touristique. Cette fréquentation tient à la qualité du cadre paysager ; un château dans un écrin de verdure. Élément incontestable du patrimoine communal, le château de Salles est aujourd'hui sans usage. Construit au XVII^e siècle, il accuse les effets du temps et sa mise en valeur future est étroitement liée au maintien et développement des activités existantes. Permettre leur évolution dans le respect des milieux naturels environnants, constitue un levier en vue de favoriser sa réhabilitation dans les années à venir.

Maitriser le développement urbain de Salles

Retenir une stratégie d'aménagement et de développement durable et responsable

La maîtrise du phénomène d'étalement urbain implique de donner la priorité au comblement des espaces libres à l'intérieur des zones urbaines dans le cadre de la production de logements. La satisfaction des besoins en création de logements impose néanmoins l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, dans la mesure où les disponibilités foncières au sein des espaces bâtis ne sont pas suffisantes pour répondre aux perspectives démographiques projetées. Le choix de ces zones à urbaniser doit être guidé en particulier par la recherche du moindre impact possible sur l'environnement, dans une optique de développement durable.

Privilégier l'accueil de constructions à l'intérieur des espaces déjà bâtis plutôt qu'au détriment de la forêt

Le renouvellement urbain et l'accueil de constructions supplémentaires en zone urbaine sont autant de modes de production de logements évitant la consommation d'espaces naturels et forestiers.

Il convient donc en premier lieu de **favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien dégradé et inoccupé**. Les règles encadrant la réhabilitation du bâti ancien doivent ainsi éviter de rendre celle-ci trop onéreuse et dissuasive.

De très nombreuses parcelles sont susceptibles d'accueillir des constructions dans les années à venir, à l'intérieur des espaces bâtis du bourg et des principaux quartiers. Il convient de **mobiliser en priorité ces terrains non bâtis à l'intérieur des zones urbaines pour l'implantation de nouvelles constructions**. Les règles du PLU doivent ainsi contribuer à l'insertion harmonieuse de ces bâtiments à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, via des dispositions adaptées en termes d'accès, de gestion des limites, de présence végétale...

Optimiser l'occupation des zones ouvertes à l'urbanisation

Le foncier prélevé sur les espaces naturels et forestiers doit être considéré comme une ressource précieuse, à mobiliser avec une approche économe et rationnelle.

La **densité moyenne** évaluée afin d'assurer un équilibre entre densification et préservation du cadre de vie **est de 25 logements par hectare**, pour l'estimation des besoins en foncier à mobiliser principalement pour l'habitat à l'horizon de la décennie à venir. Cette densité moyenne a été établie en cohérence avec le PLUi-H en cours d'élaboration.

L'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation, **tout comme que certaines emprises stratégiques au sein des espaces construits appellent une vigilance toute particulière**, en vue d'assurer l'intégration harmonieuse des aménagements et des constructions aux paysages urbains, mais aussi en vue d'optimiser l'occupation de l'espace et d'éviter le gaspillage du foncier disponible. C'est pourquoi est retenu le principe **d'établir des schémas d'aménagement d'ensemble pour encadrer le développement de chaque zone à urbaniser, mais aussi des secteurs stratégiques pour l'accueil de population**.

Assurer la mise en sécurité des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels

Le contexte naturel et forestier procure certes un cadre de vie d'une grande qualité. Il convient cependant de rappeler qu'il génère également des risques, auxquels se trouve exposée une population croissante.

L'interface entre les zones urbaines et les espaces forestiers présente des enjeux importants liés à l'aléa de feu de forêt. La **prise en compte du risque d'incendie s'impose** dans le cadre de la conception des aménagements réalisés en lisière du massif forestier. Des dispositions simples recommandées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours seront ainsi à observer : maintien d'accès au massif à intervalles réguliers, mise à distance des constructions, création de bandes enherbées en lisière d'opération...

Bien que présentant des dangers moindres pour la vie humaine, **le risque de remontée de nappe doit également être pris en compte dans le cadre des aménagements futurs**. La commune, du fait de ses caractéristiques pédologiques, est exposée à l'aléa de remontée de nappe hivernale. Or le développement urbain aggrave l'artificialisation et réduit d'autant les possibilités d'infiltration. Une meilleure maîtrise de l'imperméabilisation et une gestion rigoureuse des eaux pluviales sont donc deux principes à mettre en œuvre durant les années à venir afin de maîtriser l'évolution du risque. L'infiltration des eaux à la parcelle sera exigée pour les futurs projets d'aménagement et de construction, ce qui impliquera le maintien de surfaces en pleine terre sur les terrains bâtis. Par ailleurs des ouvrages de rétention pourront être imposés aux aménageurs afin de réguler les écoulements des eaux pluviales.

Organiser le renouvellement et l'extension maîtrisée du bourg de Salles

Le bourg constitue une centralité, accueillant la majorité des équipements, commerces et services de la commune. Il semble donc opportun de prioriser ce dernier dans le cadre de la définition des secteurs de renouvellement et de développement urbain, en vue notamment de réduire les distances séparant les habitants des équipements utiles au quotidien. Des logements pourront être accueillis au sein des espaces déjà urbanisés, en renouvellement ou sur des terrains toujours non bâtis à l'heure actuelle. Des densités plus importantes pourront être admises au plus proche des commerces et équipements existants. De plus, deux secteurs de développement sont retenus afin d'organiser son extension, Rive gauche et Pont de Martin.

Assurer l'extension de la centralité du bourg

La très grande majorité des bâtiments collectifs présents sur le territoire de la commune sont localisés dans le bourg de Salles. Son centre présente une densité relativement intéressante, susceptible de stimuler une vie de proximité.

Les terrains libres présents à proximité des commerces et services du bourg présentent donc un intérêt stratégique, en vue notamment de renforcer la fréquentation et l'animation du cœur de bourg et de ses commerces. Il convient donc de **privilégier la réalisation d'opérations groupées ou collectives sur les parcelles libres situées dans le prolongement du bourg historique**. A contrario, ce type d'opération ne sera pas recherché dans les secteurs les plus éloignés du bourg ou les quartiers.

Le renforcement de la centralité du bourg, et du nombre d'habitants résidant à proximité de ses commerces et services, peut également s'opérer via la reconquête de sites anciennement dédiés aux activités économiques. La révision du PLU permet ainsi d'**anticiper le renouvellement urbain des anciens sites industriels**. La conduite préalable d'opérations de dépollution et de réhabilitation des terrains en question pourrait permettre d'envisager un réinvestissement de ces sites autour de nouveaux usages, le cas échéant à des fins résidentielles.

Finaliser le quartier rive gauche regroupant différentes fonctions : scolaire, habitat, équipements

Le quartier rive gauche a pu se développer de manière importante ces dernières années, en lien avec des opérations résidentielles et la relocalisation d'équipements scolaires. L'aménagement du secteur est à continuer dans les années à venir, avec une extension de l'urbanisation vers le sud, dans le prolongement des zones urbaines actuelles. **Assurer l'intégration paysagère de l'habitat et des équipements prévus** apparaît nécessaire, compte tenu de la localisation du site, en lisière de zone forestière mais aussi en entrée de ville en direction du Lanot.

La mise en place des liaisons internes au quartier fonctionnelles sera également poursuivie dans les années à venir, en privilégiant les itinéraires susceptibles de rapprocher les habitants des lieux du quotidien que sont notamment les écoles, les équipements sportifs et les commerces de proximité. Le schéma de desserte de la zone à urbaniser doit organiser la continuité des liaisons douces, en aménageant des sentiers raccordés aux cheminements existants.

Etendre l'urbanisation dans la continuité du centre-bourg

Le document d'urbanisme en vigueur intègre des extensions de la zone à urbaniser au cours des années à venir. Des secteurs situés dans le prolongement du centre bourg pourront être maintenus en zone à urbaniser, dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espace. Leur situation et leur étendue pourra néanmoins impliquer d'y **prévoir la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble mixtes**.

Ces sites peuvent présenter par ailleurs une qualité paysagère remarquable, perçue par un grand nombre de riverains. Il importe donc de réussir à **intégrer le développement aux paysages et aux milieux naturels** afin de respecter le cadre de vie des résidents actuels, en conservant notamment des lisières boisées suffisamment denses en limite des zones.

Maintenir les caractéristiques et la configuration des quartiers

La commune compte un nombre important de quartiers, dont l'origine est liée à l'ancienne valorisation agro-pastorale du territoire, ainsi qu'à l'effet polarisant des axes de circulation qui le traversent. Les quartiers forestiers de Salles présentent une qualité indéniable, liée au couvert boisé largement perceptible qui a pu être préservé jusqu'à aujourd'hui. L'occupation aérée de ces secteurs participe pleinement à la qualité du cadre de vie qu'ils proposent. L'avenir de ces quartiers appelle aujourd'hui des réponses différentes, prenant en compte la diversité des situations spatiales, notamment dans une optique de lutte contre l'étalement urbain.

Contenir le développement des quartiers et des secteurs d'habitat dispersés

Le Caplanne est aujourd'hui le plus peuplé et le plus dynamique des quartiers de Salles. Son positionnement privilégié notamment vis-à-vis des installations de la base aérienne de Cazaux et sa dotation en équipements, le rendent particulièrement attractif. Le Caplanne compte une école, dont le renforcement est prévu dans les années à venir et le raccordement du quartier au réseau d'assainissement constitue une priorité de la collectivité. Suite à la mise en œuvre de la 1^{ère} phase de travaux, une partie de ce quartier disposera très prochainement de l'assainissement collectif (correspondant à la zone urbaine du POS de 2001), ce qui permet **d'envisager l'accueil de nouveaux logements** à l'intérieur des espaces bâtis ; mais également de prévoir une extension limitée de l'urbanisation, avec l'aménagement d'une zone à urbaniser.

Les quartiers de Bilos, du Lanot, du Mayne et de Lavignolle font également l'objet d'une réflexion relative à l'évolution de leur assainissement. Cependant, l'effectivité de leur raccordement à un réseau d'assainissement collectif ne peut être assurée dans un avenir immédiat. Dans l'attente de leur desserte par le réseau d'assainissement, il convient donc **de contenir le développement de l'ensemble de ces quartiers** en autorisant de nouvelles constructions qu'à l'intérieur des espaces bâtis.

Pour les écarts Peylahon, Larrieu, Hourcet, Argilas, Bas, de taille plus réduite, et les constructions dispersées au sein des zones naturelles et forestières du territoire, seule la gestion de l'existant pourra être envisagée, sous réserve que soit préservée la qualité paysagère des sites. En l'absence de SCoT, ces secteurs au même titre que les parties des quartiers classés en zone NB du POS de 2001 nécessitent l'obtention d'une dérogation au principe d'urbanisation limitée. Cette demande ne pouvant aboutir, les possibilités constructives de ces quartiers seront particulièrement limitées. Seules l'extension des constructions existantes et l'implantation de piscines, garage, abris de jardins, etc...pourront être autorisées

Le bourg et les quartiers se sont étendus notamment en s'étirant de manière progressive le long des voies de desserte ; les constructions profitant de la disponibilité des réseaux et d'accès routiers directs. Ce type de développement s'avère aujourd'hui incompatible avec les objectifs de qualité paysagère et de préservation des continuités écologiques retenus par la commune. Il convient donc **de limiter l'urbanisation linéaire le long des axes de communication**, en n'autorisant plus l'extension des zones urbaines au-delà des limites actuelles des secteurs agglomérés.

Préserver les paysages des quartiers

La qualité de vie dans les quartiers est liée notamment aux paysages naturels et bâtis, dotés d'une forte valeur patrimoniale et identitaire.

Le bâti ancien traditionnel et les airiaux (le bâti et l'espace qui les caractérisent), méritent d'être **identifiés, protégés et valorisés**, car ils constituent à la fois une composante fondamentale de la mémoire et de **l'identité des lieux**, mais également puisqu'il s'agit d'un des vecteurs potentiels de développement de l'attractivité résidentielle et touristique sur la commune. Pour cela, le principe général pourra être l'interdiction de leur destruction ou de leur démolition, sous réserve que l'état de tout ou partie de l'élément le justifie. La préservation ne devant pas être résumée à l'interdiction, il semble important de permettre le maintien ou l'accueil de nouveaux usages, ainsi que d'admettre l'adaptation de ces constructions. **Permettre le changement de destination des anciennes granges** en procédant à leur identification y participera également.

L'omniprésence de l'arbre dans les quartiers, ainsi que les étendues enherbées des airiaux, suscitent des paysages d'une grande qualité. **La densité végétale élevée, perceptible dans les quartiers, doit être maintenue dans les années à venir.** Conserver cette ambiance végétale pourra impliquer le recours à différents leviers : identification des arbres les plus remarquables, instauration d'une surface minimale d'espaces en pleine terre, traitement « naturel » de la voirie (accotements herbeux, fossés)...

Enfin, les paysages perçus dans les quartiers se distinguent par les covisibilités nombreuses qui s'établissent entre les constructions, du fait de la transparence ou de l'absence de clôtures. Les édifices patrimoniaux, les arbres remarquables et l'arrière plan forestier se donnent ainsi à voir depuis l'espace public, ce qui contribue clairement à la qualité des perceptions. **Promouvoir la transparence des clôtures** semble dès lors nécessaire, afin de maintenir ces vues et d'éviter la fermeture des paysages.

Continuer à faire de Salles une commune accueillante et dynamique

Rétablir la continuité du parcours résidentiel des ménages

Les caractéristiques de son parc de logements et du marché foncier local ne permettent pas à Salles d'offrir une solution à la diversité de la demande des ménages. En vue d'assurer le renouvellement de sa population et de retenir les jeunes ménages sur son territoire, la commune doit être en mesure de proposer une offre en logements adaptée aux différentes étapes de la vie, en corrigeant les déséquilibres du parc.

Encourager la création d'une offre abordable, notamment pour les primo-accédants

La hausse des coûts du foncier ne permet plus à de nombreux jeunes ménages d'envisager l'accession à la propriété sur le territoire communal. Ces derniers sont donc parfois contraints de s'éloigner de la commune, pour mener à bien leur projet de construction.

Il apparaît donc indispensable de **prévoir la réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété**. En compatibilité avec les objectifs du programme local de l'habitat en cours d'élaboration, une partie des logements à créer dans les 10 prochaines années devra ainsi permettre à la commune d'honorer ses engagements en matière de production sociale.

Afin de diversifier les solutions proposées sur son territoire, la collectivité entend également **mobiliser les acteurs du logement en faveur d'un projet d'habitat participatif sur son territoire**. Ces expériences d'habitat collaboratif longtemps oubliées (type Castor) connaissent en effet un nouvel essor depuis quelques années. Une telle démarche pourrait être initiée sur le territoire, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans les secteurs à urbaniser, privilégier la mixité des typologies d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif) et **imposer un seuil minimal réservé à la production sociale** favorisera l'élaboration de programmes de logements variés (locatif, accession sociale) répondant à la diversité des demandes de la population.

Diversifier les typologies de logements proposées

La diversification du parc de logement mérite d'être renforcée au cours des années à venir. **Augmenter la part des petits logements (T2/T3) dans les programmes d'habitat en centre-bourg**, permettra de mieux répondre aux besoins des jeunes ménages, mais également des personnes isolées, lesquelles privilégient davantage des logements de ce type.

La poursuite du conventionnement dans les logements anciens permettra par ailleurs d'étoffer l'offre intermédiaire, entre le logement social et le secteur libre. La commune donc entend à cette fin **participer à l'animation des dispositifs d'incitation à l'amélioration de l'habitat**, en relayant les informations relatives aux politiques nationales et locales d'amélioration de l'habitat.

Adapter l'offre en équipements et services publics

La commune de Salles dispose d'une offre étoffée en équipements et services à la population. Ces équipements sont utilisés par de nombreuses associations, qui participent au dynamisme de la vie locale et entretiennent le lien social, et permettent une grande diversité de pratiques, notamment sportives. Maintenir ce niveau d'équipement et compléter la palette des services proposés à la population est donc l'une des clés pour entretenir l'attractivité résidentielle de la commune mais également pour faciliter la vie de ses habitants au quotidien.

Augmenter la capacité d'accueil des équipements scolaires du territoire

La commune dispose de plusieurs établissements scolaires sur son territoire. Une hausse des effectifs dans les années à venir est à anticiper, en lien avec l'accueil de nouvelles familles sur le territoire. La majorité de cet accueil de population étant prévu au niveau du bourg, il paraît logique de **conforter le pôle scolaire « Rive gauche »**, en ménageant des capacités d'accueil suffisantes pour l'extension des installations existantes.

L'évolution prévue pour le **quartier du Caplanne** impose également d'envisager **l'extension de l'école**, dans le prolongement des bâtiments actuels.

Conforter l'offre en équipements et services de loisirs

L'offre en équipements et services de loisirs doit être adaptée dans les années à venir via deux approches complémentaires, avec d'une part le regroupement des équipements structurants au sein des deux pôles sportifs actuels, et d'autre part la création d'un réseau d'espaces ludiques de proximité au sein des quartiers.

La plaine des sports de Lanquette regroupe plusieurs équipements sportifs et de loisirs, et notamment les structures utilisées par l'Union Sportive Salloise. Les installations du stade nécessitent aujourd'hui d'être repensées et étendues, afin notamment d'être adaptées à l'évolution des effectifs de l'école de rugby. Par ailleurs, certains équipements présents rue Va au Champ ont vocation à rejoindre ce secteur dans les années à venir. La délocalisation du Gymnase, devenu inadapté et source de nuisance pour les habitations périphériques, permettra de constituer une offre en espaces sportifs et de loisirs de plus grande qualité. Il est par conséquent nécessaire de **prévoir l'implantation de ces nouveaux équipements et cela, dans la continuité des aménagements existants**. Les emprises libérées rue du Va au Champ seront vouées à l'accueil d'équipements et d'espaces publics à destination des familles.

La politique en matière d'équipement ne peut cependant être basée uniquement sur le regroupement d'installations. Il apparaît tout aussi important de développer la présence d'installations de proximité dans les quartiers, avec par exemple des jeux pour enfants. Il est donc également prévu de **créer des espaces ludiques adaptés au sein des différents quartiers de Salles**, existants ou à venir. Des emplacements pourront être à réserver, afin de procéder le cas-échéant aux acquisitions foncières rendues nécessaires.

Anticiper les besoins en structures de santé ou dédiés aux personnes âgées

Enfin, une évolution plus qualitative de la demande en services est également à envisager, afin de par exemple de prendre en considération les conséquences de l'allongement de l'espérance de vie.

La commune entend notamment **favoriser l'implantation d'une résidence pour personnes âgées** (RPA et / ou EHPAD). Une telle structure mériterait d'être installée au sein du bourg de Salles, afin de faire bénéficier les résidents de la proximité de ses commerces et services.

Il semble également important **d'obtenir la création d'une maison médicale** afin d'assurer la permanence des soins sur le territoire. Le développement de cette offre permettra de faciliter le quotidien des Salloises et des Sallois, et facilitera également le maintien sur le territoire des personnes âgées.

Promouvoir les initiatives en faveur du maintien et de l'accueil d'activités économiques

Afin de réduire la dépendance vis-à-vis de pôles d'emplois extérieurs, il semble important de maintenir les emplois présents sur le territoire mais également de développer l'attractivité économique. Ceci implique d'agir tout d'abord en faveur des activités de commerces et services, liées à la consommation des résidents, en favorisant le renforcement de l'offre et de leur fréquentation. L'action de la collectivité doit également porter sur l'offre en locaux et en foncier nécessaire à l'extension ou à l'implantation d'établissements, en poursuivant le développement de la zone d'activités Sylva 21. Enfin, il convient d'accompagner l'évolution des autres secteurs d'activités, en agissant notamment sur le traitement de leurs abords.

Redynamiser le centre-ville en affirmant sa fonction commerciale et d'échanges

La présence commerciale dans le centre bourg, autour de ses principaux espaces publics et le long de la rue de la Haute Lande, contribue à son animation et génère une activité à l'origine de nombreux emplois. La fréquentation de ces commerces mérite d'être renforcée dans les années à venir.

Tout d'abord, il semble important de compléter la dotation actuelle, en cherchant à **promouvoir une offre commerciale diversifiée et de qualité**. L'offre actuelle pourra être complétée, en cherchant à attirer à Salles des commerces qui en sont absents à l'heure actuelle, afin notamment de réduire le phénomène d'évasion commerciale des consommateurs. L'implantation de commerces, notamment dans le quartier du Caplanne, pourra être aussi autorisée en lien avec l'accueil de nouvelles populations.

Par ailleurs, la fréquentation des commerces pourra être renforcée **en améliorant les conditions d'accès des piétons et la gestion du stationnement**, en particulier au niveau du Champ de foire et le long de la rue de la Haute Lande. Des espaces publics pourront être retravaillés, afin de les rendre plus confortables et plus accessibles.

Poursuivre le développement de la zone d'activités de Sylva 21

L'offre en foncier économique aménagé en zone d'activités pourra être renouvelée, en cohérence avec les politiques de développement économique portées par la communauté de communes du Val de l'Eyre. Afin de continuer à accueillir des activités artisanales et industrielles, il importe de **prévoir l'extension de la zone d'activités Sylva 21**, en harmonie avec les objectifs des collectivités partenaires de la commune. Cette zone bénéficie de conditions d'accessibilité optimales, à proximité immédiate de l'autoroute A63.

L'aménagement de la zone doit pleinement prendre en considération la sensibilité environnementale, écologique et paysagère du site. Par ailleurs, les conditions de desserte et d'accès devront être étudiées de manière attentive, compte tenu du trafic supporté par la route départementale. Il sera donc impératif de **qualifier la zone par un aménagement paysager, des accès pratiques et sécurisés**.

Dans un autre registre, la mise à disposition des réseaux de communication numériques performants est d'ores et déjà l'une des clés du gain de compétitivité des entreprises. **Le raccordement des constructions de la zone au réseau internet très haut débit doit être imposé**, de manière à améliorer le niveau de service offert aux entreprises existantes mais également afin d'accroître l'attractivité du territoire.

Encadrer l'évolution des autres secteurs d'activités

Bien qu'elle constitue le principal secteur voué au développement économique dans les années à venir, la zone Sylva 21 n'est pas l'unique site dédié à l'activité sur le territoire communal. Il convient ainsi d'envisager également le devenir des autres zones économiques présentes sur le territoire, notamment en vue d'en améliorer la desserte.

Le site d'activités en bordure de la RD1010 au niveau du quartier de Lavignolle présente en effet des accès insuffisamment sécurisés, ce qui entraîne un risque pour les clients et professionnels travaillant dans les entreprises le long de l'axe, mais aussi plus généralement pour l'ensemble des usagers de la route. Il semble donc impératif **d'obtenir la sécurisation des accès et des abords du secteur d'activités de Lavignolle**, en étudiant les différentes alternatives disponibles afin notamment de réduire la vitesse : reconfiguration des carrefours, aménagement des abords de voie...

La question du développement économique peut aussi être abordée différemment, s'agissant d'activités compatibles avec la proximité d'habitations. Le développement du quartier en rive gauche de l'Eyre, avec l'accueil de nouveaux logements et l'extension des équipements scolaires, peut ainsi s'accompagner d'un renforcement de la présence d'activités. **Conforter le pôle d'activités commerciales et tertiaires rive gauche** permettra d'enrichir la dotation de l'ensemble de la commune, en proposant une offre à proximité du centre bourg et des principaux secteurs de développement prévus dans le cadre de la stratégie communale.

Améliorer les déplacements de l'ensemble des usagers

Sécuriser la circulation sur les axes majeurs de déplacement du territoire

Les comptages routiers révèlent une hausse régulière du trafic routier, lié au développement de la commune et de pôles générateurs de déplacement sur des territoires riverains. Cette élévation insuffisamment anticipée du trafic révèle des incohérences entre la configuration et le gabarit de certaines voies, et le trafic qu'elles supportent désormais, ce qui est facteur d'insécurité. La dangerosité des axes routiers est également la conséquence d'autres phénomènes, tels que la vitesse excessive sur certains axes, ou le grand nombre d'accès individuels le long des départementales. La réduction de cette dangerosité passe par des requalifications de voirie, des interventions ponctuelles pour sécuriser des sections à enjeux, et par les efforts menés en entrée de ville, pour inciter à la réduction de la vitesse dès l'entrée en zone agglomérée.

Faire face à la hausse du trafic de transit

L'installation de nombreux habitants et le développement de nouveaux centres d'emplois sur les territoires riverains de la commune conduisent à une augmentation importante des flux routiers, supportés par des axes dont la configuration apparaît clairement inadaptée au trafic.

Le bourg de Salles est traversé par de nombreux poids lourds, empruntant la commune pour rejoindre l'est du bassin d'Arcachon. Une partie de ce transit pourrait être dévié, grâce à un aménagement nouveau sur l'autoroute A63. C'est pourquoi la commune entend **œuvrer à la réalisation d'un demi-échangeur sur l'A63**, au niveau de la dénivellation de la D108 et obtenir la mise en place d'une telle solution par le gestionnaire de l'axe.

Par ailleurs, l'itinéraire le plus direct, reliant le bourg aux installations du laser méga-joule et aux zones Laseris sur la commune du Barp, emprunte la **route d'Argilas**, aujourd'hui clairement sous-dimensionnée au regard du trafic supporté. Il est donc urgent de **requalifier cette route**, avec un élargissement de la chaussée et un traitement sécurisé de ses abords.

Réduire la dangerosité des axes majeurs de circulation

Le réseau de départementales qui traverse la commune génère un risque important pour les riverains et les usagers, notamment les plus fragiles, susceptibles de l'emprunter. Cette dangerosité est liée à la vitesse élevée de nombreux automobilistes, encouragée par les longues lignes droites, ainsi que par la présence d'habitations et d'équipements aux abords des voies.

Bien que la compétence relève des missions du département, la commune entend **œuvrer à la reconfiguration des intersections dangereuses le long des voies départementales**, en mobilisant le gestionnaire du réseau. La maîtrise du développement aux abords de ces intersections, allant jusqu'à l'interdiction de création de logements supplémentaires, pourra être envisagée, notamment au croisement de la route de Jean Roux et de la RD108E3 dans le quartier du Lanot.

Par ailleurs, les abords des écoles constituent des secteurs particulièrement sensibles à ce risque généré par les flux routiers. Il apparaît indispensable de **poursuivre la mise en sécurité des abords des écoles des quartiers**, dans le prolongement par exemple des aménagements réalisés au Lanot et sur la route de Lavignolle.

Qualifier les entrées de ville du bourg

Le traitement de la chaussée et des abords des axes routiers traversant le bourg doit pouvoir inciter à la vigilance l'ensemble des automobilistes l'empruntant, et contribuer à réduire leur vitesse.

Il convient tout d'abord de **positionner les entrées de ville de façon lisible et qualitative**, avec des règles strictes pour l'implantation du bâti. La silhouette urbaine perçue par les automobilistes, formée par des constructions implantées de manière suffisamment resserrée en entrée de ville, peut constituer un signal incitant à la réduction de la vitesse. Constituer un ensemble clairement perceptible implique de poser des limites franches et pérennes à l'urbanisation.

Un aménagement ponctuel en entrée de ville apparaît indispensable, mais n'est pas suffisant pour assurer la sécurisation des axes routiers, notamment en entrée Est le long des RD3 et RD108. Il convient de penser le traitement à l'échelle de l'ensemble de la traversée de bourg et de **rythmer les parcours avec un aménagement par séquences**, tout en tenant compte de la vocation forestière de la commune et du trafic de poids lourd généré par la sylviculture.

L'entrée de ville Nord du bourg (RD3) appelle également une réflexion particulière, visant moins à réduire les automobilistes – le giratoire marque assez clairement l'entrée en zone agglomérée – qu'à **assurer une meilleure lisibilité des espaces (voirie / piste cyclable / scierie...)**, afin d'éveiller la vigilance des automobilistes aux abords des intersections.

Rendre plus confortables les déplacements du quotidien

Le confort des déplacements est certes lié aux conditions de circulation, mais il s'évalue également au regard de la facilité avec laquelle il est possible de stationner, notamment dans le cadre de la fréquentation de commerces et équipements. Ce confort joue également un rôle déterminant dans les actes de consommation du quotidien, lorsque la configuration des espaces publics favorise la promenade et la déambulation piétonne. Il peut être amélioré, en envisageant différemment le partage de voirie et la gestion du stationnement.

Améliorer la gestion du stationnement

Les capacités de stationnement doivent être dimensionnées en adéquation avec le niveau d'équipement automobile des ménages, sauf à admettre la multiplication des espaces de stationnement anarchique et potentiellement sources de danger et d'inconfort pour l'ensemble des usagers. Ces capacités du parc public de stationnement doivent également être adaptées à l'évolution des usages, notamment en lien avec l'essor de l'usage des cycles ou des véhicules électriques.

En premier lieu, il s'avère indispensable **d'imposer la gestion sur le domaine privé des besoins en stationnement liés aux constructions nouvelles**, sur l'ensemble de la commune. Des obligations minimales seront imposées au sein de chaque zone urbaine ou à urbaniser, afin que soient réalisées en nombre suffisant les places de parking nécessaires au stationnement des futurs résidents.

En parallèle, des actions sont à entreprendre afin de satisfaire les besoins en matière de stationnement public. La reconfiguration de l'espace public le long de la rue de la Haute Lande et l'accueil de constructions supplémentaires dans le bourg imposent la création de nouvelles capacités de stationnements, à proximité immédiate des commerces et services existants. Il convient ainsi de **compléter l'offre actuelle du parc public de stationnement**, avec notamment l'agrandissement du parking de la Carreyre.

Par ailleurs, il est possible d'anticiper dès à présent le développement du parc de véhicules alimentés par des énergies renouvelable, en **créant sur le parc public des places équipées de bornes de rechargement pour les véhicules électriques ou hybrides**.

Enfin, le stationnement est à envisager au profit d'autres modes de déplacements. **Développer l'offre en stationnement sécurisé pour les deux roues sur l'espace public**, dans le centre-bourg et au niveau des équipements de quartier, permettra d'encourager le recours à ce mode de déplacement et de réduire ainsi les flux automobile.

Favoriser le recours aux modes doux de déplacement

Afin d'inciter davantage à l'usage du vélo ou de la marche pour les trajets sur de petites distances, il semble aussi nécessaire de proposer des itinéraires sécurisés, avec un tracé le plus court possible entre les différents pôles générateurs de déplacement.

Il convient en premier lieu **d'étendre le réseau des liaisons douces** en s'appuyant notamment sur la voie verte, mais également **d'améliorer la signalétique des itinéraires et des sentiers de randonnée existants**, dans la mesure où des aménagements actuels peuvent parfois manquer de lisibilité.

Le pont de l'Eyre est le principal obstacle aux liaisons douces entre le bourg et le quartier Rive Gauche. Le partage de la voirie est exclusivement orienté vers l'automobile, ce qui ne peut que dissuader les usagers potentiels d'autres modes de déplacement de l'emprunter, d'autant plus que l'ouvrage est emprunté par de nombreux poids lourds. Le renforcement du quartier rive gauche, et la multiplication des équipements générateurs de déplacement (collège, commerces, équipements sportifs) impose de **sécuriser la traversée de l'Eyre** par les usagers de modes de déplacement doux, en vue de réduire l'usage de l'automobile pour les courts trajets.

Enfin, le schéma de desserte des zones à urbaniser prévues au niveau du bourg et du Caplanne doit **organiser la continuité des liaisons douces**, en aménageant des sentiers raccordés aux cheminements existants, avec des tracés les plus courts possibles à destination des équipements, notamment sportifs et scolaires.

Faciliter les déplacements dans le bourg de Salles

Le bourg de Salles constitue un espace de convergence, en raison de la présence d'équipements, de commerces et de services, mais également du fait du croisement de plusieurs axes majeurs qui traversent le territoire communal. Les conditions dans lesquelles sont gérées les circulations doivent pouvoir évoluer, afin d'établir un partage de la voirie et des espaces publics plus équilibré entre les différents usagers, et facilitant la fréquentation du bourg.

Redéfinir le plan de circulation du coeur de bourg de Salles

Le plan de circulation du bourg apparaît aujourd'hui assez peu lisible, et ne permet pas d'assurer dans des conditions satisfaisantes l'accès aux commerces de la rue de la Haute Lande ainsi qu'à l'école du Bourg. Une évolution des sens de circulation est donc à envisager, en retenant les principes suivants :

- **Inversement du sens de circulation le long de la rue du Castera et de la rue Va-au-Champ**
- **Rétablissement du double sens de circulation le long de la rue de la Haute Lande :**
 - de l'intersection avec la rue du Château à la Place de la Mairie
 - de la rue de la Croix Blanche à la Place St Pierre

L'évolution du plan de circulation doit permettre une circulation plus fluide, sans qu'il soit nécessaire de réviser les emprises de voirie actuelles, ce qui permettra d'éviter la réalisation d'importants travaux de requalification.

Requalifier des espaces publics stratégiques

Les espaces publics jouent un rôle déterminant dans le fonctionnement et l'animation du bourg de Salles. L'aménagement de ces lieux, mis à disposition des habitants pour des usages très divers, appelle donc une attention particulière.

La place du Champ de Foire constitue le principal espace public du bourg, et un lieu de rassemblement privilégié accueillant diverses manifestations, et notamment le marché de plein air. Cet espace présente aujourd'hui un potentiel paysager tout à fait remarquable, lié aux alignements de platanes. La désorganisation du stationnement qu'il accueille ponctuellement tend néanmoins à dégrader son image. Il semble dès lors opportun de **restructurer et mettre en valeur la Place du Champ de Foire**, en conservant son aspect villageois, associé notamment aux matériaux utilisés pour son revêtement.

La relocalisation de l'ancien gymnase procure à la collectivité l'opportunité de disposer d'un site à l'emplacement stratégique, à la charnière du cœur de bourg et des quartiers résidentiels contemporains, au contact de la voie verte. Plutôt que de réaliser une nouvelle opération de construction, il est prévu de **créer sur ce site un espace vert convivial**, susceptible d'améliorer la qualité du cadre de vie offert dans le secteur.